



104年5月份 月刊

中華民國不動產估價師公會全國聯合會 編輯企劃委員會

出刊日期：104年5月15日

本期輪值委員為汪也乃主委

主任委員：汪也乃

副主任委員：陳韋翰、劉宜論、何金鳳

執行秘書：呂嘉琪

委員：吳紘緒、高雲、江晨仰、黃小娟、陳俊宏
陳進忠、梁志鎬、黃政治、蘇靜美、黃枝川

目錄 Contents

中華民國不動產估價師公會全國聯合會月刊
104 年 5 月 15 日

Forum

壹、估價論壇	4
--------------	---

Laws and regulations

貳、建築工程類物價指數表	5
參、「五大銀行平均存款利率」與「五大銀行平均基準利率」	9
肆、最新法令法規與解釋函令	10
一、法令法規	10
二、解釋函令	98

News

陸、不動產相關新聞	119
不動產估價 銀行盼採市價法	119
向金管會建議 淨值可增 460 億 行庫受惠大	119
壽險不動產報酬率僅 2.22%	120
高雄 經貿園區 70 期 公辦重劃啟動	121
去年賣豪宅無成本證明 課重稅	121
台中市政路延伸實勘 地主嗆官員	122
台中軌道運輸 增畫 4 路線	123
台中單元 2 優質生活圈成型	123
合庫土銀 緊縮豪宅貸款	124
房屋評定現值計稅 桃園大調漲	126
花園別墅是乙種工業區 建商遭罰	127
宜蘭蓋農舍需農保或出具務農證明 且不得蓋在田中央	128
國壽再砸 280 億 倫敦買商辦	130
銀行投資性房產 可望大增值	131
房市現警訊 銀行忙管控授信	132

土地交易首季超冷	132
房價趨勢看跌居多	133
近 6 成購屋者：房價不合理	133
出售受贈房產 稅負變輕	134
預售案開價 最低 72 折成交	134
豪宅稅太高住豪宅的朋友受不了	135
北市府：多屋族 稅自然高	136
北市擬標 4 地上權 規模估 139 億	136
台中「打通大智路」 營建署點頭了	137
台北市 Q1 預售房價 大跌 3%	138
北市精華地 367 坪 17 億標出	138
金門街 1.3 億標脫	138
惠譽：國銀放款風險 不在房市在境外	139
遠百 A13 將動工 要當信義之眼	139
賣屋總價 805 萬 挨罰 421 萬	140
日盛銀 主辦雲朗聯貸案	141
北市住宅租賃市場 量價俱增	141
台中車站特區崛起 東區置產正夯	142
投資客轉炒農舍 6 月底前修法限縮資格	143
防農地炒作 陳保基：蓋農舍資格將變嚴	144
桃園中路區段土地 4/27 開標	144
解決農舍亂象 農委會修法縮限農舍起造	145
憂房市轉弱 土建融須增提保證	145
3 大工業區廠商籲廢除	146
3 月房市成交量 彈升 6 成	147
三大行庫 首季雙北市房貸驟減	148
房地合一將上路 贈與不動產變課稅漏洞？	148
重劃地贈配偶 出售仍享減徵	149
北市豪宅現拋售潮	150

國房稅來了 北市最高 3.6%影響 2%人	151
法拍屋 Q1 拍定額 創 15 年新低	151
億元不動產交易冷 Q1 僅 85 億	152
不動產評價委員 排除建商	153
非自用住宅房屋稅 北市、馬祖、宜蘭採差別稅率	153
64.8% 北市房貸成數創新低	154
北市新版房屋稅 對建商網開一面	155
房貸成數 下探 7 成低點	155
四大指標豪宅 房屋稅飆增	156
興富發開槍 再掀房市促銷戰	157
68.13 公里「3 環 3 連」 要串聯台中	158
台中 一中商圈 地上權 19 隊人馬搶標 創紀錄	158
台北大巨蛋 周邊房價跌 2.3%	159
臨沂街地上權 親家建設得標	160
售屋所得 省稅撇步教戰	160
六都住宅交易流通天數	161
3 月新房貸升溫 人氣回籠	162
329 檔期 14 建案 創區域新高	163
北市華光社區 部分將蓋社會住宅	163
台肥南港 C3 地上權 底價創高	164

壹、估價論壇

徵稿啟事

歡迎各大估價師投稿本專欄
有關不動產估價相關論文皆可
請以 WORD 格式 E-MAIL 至：
yiehnaai@ms28.hihet.net

謝謝

貳、建築工程類物價指數表

不動產估價技術公報第四號營造或施工費標準表修正版已於99年3月24日經內政部台內地字第0990051675號函准予備

查，修正版的基準日期為98年7月1日，故本建築工程類物價指數表之基期已調整為民國98年7月，請各位大不動產估價師留意此項變動。有關第四號公報詳細內容請上全聯會網站查詢。

第四號公報建築工程類物價指數表				
不動產估價師公會彙整				
資料來源---物價統計月報 104 年 04 月 532 期				
表 5-1 營造工程物價指數				
基期：民國 98 年 7 月=100				
類別	總指數 GeneralIndex	建築工程類 BuildingConst ruction	總指數	建築工程類
定基指數				
民國 8 8 年	77.06	79.40	68.36%	72.61%
民國 8 9 年	76.69	78.80	68.04%	72.06%
民國 9 0 年	75.92	77.46	67.35%	70.84%
民國 9 1 年	77.52	78.47	68.77%	71.76%
民國 9 2 年	81.14	81.60	71.98%	74.62%
民國 9 3 年	92.60	93.35	82.15%	85.37%
民國 9 4 年	93.24	93.95	82.72%	85.92%
民國 9 5 年	100.00	100.00	88.72%	91.45%
民國 9 6 年	109.00	109.38	96.70%	100.03%
1 月	103.62	103.88	91.93%	95.00%
2 月	104.53	104.90	92.73%	95.93%
3 月	106.08	106.72	94.11%	97.59%
4 月	107.69	108.38	95.54%	99.11%
5 月	108.45	109.29	96.21%	99.95%
6 月	109.44	110.12	97.09%	100.70%
7 月	109.57	110.03	97.21%	100.62%
8 月	109.83	110.11	97.44%	100.70%
9 月	110.56	110.64		

1 0 月	111.94	112.06	99.31%	102.48%
1 1 月	112.23	112.37	99.57%	102.76%
1 2 月	114.10	114.08	101.22%	104.33%
民國 9 7 年				
1 月	116.52	116.51	103.37%	106.55%
2 月	119.08	119.12	105.64%	108.93%
3 月	123.57	122.54	109.63%	112.06%
4 月	126.64	125.27	112.35%	114.56%
5 月	128.94	127.47	114.39%	116.57%
6 月	132.17	130.36	117.26%	119.21%
7 月	132.34	130.33	117.41%	119.19%
8 月	130.63	127.88	115.89%	116.95%
9 月	126.30	123.04	112.05%	112.52%
1 0 月	122.15	118.52	108.37%	108.39%
1 1 月	117.23	113.17	104.00%	103.49%
1 2 月	115.42	111.29	102.40%	101.77%
民國 9 8 年				
1 月	114.63	110.53	101.69%	101.08%
2 月	114.53	110.57	101.61%	101.12%
3 月	112.82	108.94	100.09%	99.63%
4 月	112.50	108.86	99.80%	99.55%
5 月	112.35	108.91	99.67%	99.60%
6 月	112.35	108.92	99.67%	99.61%
7 月	112.72	109.35	100.00%	100.00%
8 月	113.40	110.10	100.60%	100.69%
9 月	113.98	110.81	101.12%	101.34%
1 0 月	113.19	110.03	100.42%	100.62%
1 1 月	112.98	109.70	100.23%	100.32%
1 2 月	113.48	109.97	100.67%	100.57%
民國 9 9 年				
1 月	114.66	111.26	101.72%	101.75%
2 月	115.13	111.71	102.14%	102.16%
3 月	116.40	112.80	103.26%	103.16%

4 月	118.91	115.57	105.49%	105.69%
5 月	118.56	115.40	105.18%	105.53%
6 月	116.84	113.47	103.66%	103.77%
7 月	116.46	113.06	103.32%	103.39%
8 月	116.76	113.49	103.58%	103.79%
9 月	116.91	113.82	103.72%	104.09%
1 0 月	116.72	113.79	103.55%	104.06%
1 1 月	117.10	114.33	103.89%	104.55%
1 2 月	117.84	115.20	104.54%	105.35%
民國 1 0 0 年				
1 月	119.29	116.83	105.83%	106.84%
2 月	119.77	117.33	106.25%	107.30%
3 月	120.88	118.63	107.24%	108.49%
4 月	120.66	118.44	107.04%	108.31%
5 月	120.80	118.42	107.17%	108.29%
6 月	120.91	118.30	107.27%	108.18%
7 月	120.86	118.31	107.22%	108.19%
8 月	121.15	118.76	107.48%	108.61%
9 月	121.38	118.96	107.68%	108.79%
1 0 月	121.51	119.01	107.80%	108.83%
1 1 月	120.71	118.09	107.09%	107.99%
1 2 月	121.04	118.49	107.38%	108.36%
民國 1 0 1 年				
1 月	121.35	118.77	107.66%	108.61%
2 月	121.57	119.05	107.85%	108.87%
3 月	121.95	119.40	108.19%	109.19%
4 月	123.15	120.11	109.25%	109.84%
5 月	123.52	120.26	109.58%	109.98%
6 月	122.75	119.42	108.90%	109.21%
7 月	122.07	118.70	108.29%	108.55%
8 月	121.87	118.54	108.12%	108.40%
9 月	120.98	117.69	107.33%	107.63%

1 0 月	120.28	117.07	106.71%	107.06%
1 1 月	120.70	117.51	107.08%	107.46%
1 2 月	120.85	117.62	107.21%	107.56%
民國 1 0 2 年				
1 月	121.46	118.31	107.75%	108.19%
2 月	121.78	118.60	108.04%	108.46%
3 月	121.97	118.73	108.21%	108.58%
4 月	121.39	118.13	107.69%	108.03%
5 月	120.91	117.65	107.27%	107.59%
6 月	120.59	117.21	106.98%	107.19%
7 月	120.64	117.27	107.03%	107.24%
8 月	120.85	117.5	107.21%	107.45%
9 月	121.40	118.03	107.70%	107.94%
1 0 月	121.39	117.98	107.69%	107.89%
1 1 月	121.69	118.30	107.96%	108.18%
1 2 月	121.97	118.55	108.21%	108.41
民國 1 0 3 年				
0 1 月	122.42	118.9	108.61%	108.73%
0 2 月	122.51	118.89	108.69%	108.72%
0 3 月	122.55	118.94	108.72%	108.77%
0 4 月	123.31	119.71	109.39%	109.47%
0 5 月	123.62	120.02	109.67%	109.76%
0 6 月	124.18	120.54	110.17%	110.23%
0 7 月	124.47	120.84	110.42%	110.51%
0 8 月	124.61	120.93	110.55%	110.59%
0 9 月	124.44	120.63	110.40%	110.32%
1 0 月	123.85	119.96	109.87%	109.70%
1 1 月	123.53	119.60	109.59%	109.37%
1 2 月	123.21	119.27	109.31%	109.07%
民國 1 0 4 年				
1 月	122.75	118.82	108.90%	108.66%
2 月	122.04	118.13	108.27%	108.03%
3 月	121.69	117.78	107.96%	107.71%
4 月	121.43	117.59	107.73%	107.54%

參、「五大銀行平均存款利率」 與「五大銀行平均基準利率」

「五大銀行平均存款利率」與「五
大銀行平均基準利率」

日期：104 年 5 月 15 日

單位：年息百分比率

一、「五大銀行平均存款利率」

一個月期：0.88

三個月期：0.94

六個月期：1.12

九個月期：1.23

一年期： 1.36

二年期： 1.39

三年期： 1.41

二、「五大銀行平均基準利率」：

2.88

說明：

- 1.五大銀行為台灣銀行、合作金庫銀行、
第一銀行、華南銀行及台灣土地銀行。
- 2.存款利率為一般定期存款固定利率。

肆、最新法令法規與解釋函令

一、法令法規

本分月修正、訂頒法規有：

修正「辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項」、訂定「許可使用濕地標章及回饋金運用管理辦法」、訂定「臺南市市有耕地及養殖用地出租辦法」、修正「申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用審查作業要點」、修正「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」、訂定「清理登記名義人統一編號流水編作業原則」、訂定「臺南市社會住宅出租辦法」、訂定「都市計畫法臺南市施行細則」、訂定「屏東縣未領得使用執照建築物申請接用水電辦法」、訂定「屏東縣執行違反都市計畫土地使用分區管制裁處辦法」、修正「嘉義縣縣有財產管理自治條例」第 7 條及第 53 條條文、訂定「申請開發觀光旅館興辦事業計畫審查作業要點」、訂定「屏東縣各地政事務所裁處土地登記罰鍰及移送行政執行作業注意事項」、修正「新北市政府辦理都市計畫區內巷道廢止或改道作業要點」、訂定「雲林縣縣有耕地及養殖用地地租繳納辦法」、修正「都市更新條例施行細則」部分條文、訂定「宜蘭縣區段徵收及市地重劃取得公共設施用地管理維護及補助要點」、訂定「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」、訂定「都市計畫法新北市施行細則」。共 19 筆。

辦理都市更新權利變換相關登記作業注意事項

1、都市更新事業計畫執行中途，依都市更新權利變換實施辦法（以下簡稱本辦法）第 7 條之 2 或第 7 條之 4 規定辦理權利移轉登記，應以都市更新登記為申請登記事由，以權利變換為登記原因，以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期。登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄記明依本辦法第 7 條之 2 或第 7 條之 4 規定辦理權利移轉登記。前項登記，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理所有權移轉登記：

- （1）登記申請書、登記清冊。
- （2）實施者之法人登記證明文件（含統一編號編配表）及其代表人資格證明。
- （3）補償金已發放、提存或權利金發放之證明文件。
- （4）相關稅費完（免）納證明文件。

權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢後公告註銷之）。

2、都市更新事業計畫實施完成後，實施者應檢附下列文件，送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關同時辦理土地及建物權利變換登記：

- （1）登記申請書。
- （2）權利變換分配結果清冊（須經稽徵機關審核並已完納相關稅費）。
- （3）權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記

機關於登記完畢後公告註銷之)。

(4) 其他依法令規定應提出之證明文件。

前項土地權利變換登記，應以都市更新登記為申請登記事由，權利變換為登記原因，分配結果確定之日為原因發生日期。

第 1 項建物權利變換登記，應以所有權第一次登記為申請登記事由，第一次登記為登記原因，使用執照核發之日為原因發生日期。

3、實施者依都市更新條例（以下簡稱本條例）第 38 條至第 40 條及本辦法第 7 條之 2 至第 7 條之 4 規定，塗銷都市更新前已設定之他項權利、限制登記或耕地三七五租約註記者，應檢附下列文件送請直轄市、縣（市）主管機關囑託登記機關辦理塗銷登記：

- (1) 登記申請書、登記清冊。
- (2) 塗銷登記原因證明文件。
- (3) 權利書狀（無法檢附者，實施者應敘明理由，登記機關於登記完畢後公告註銷之）。

(4) 其他依法令規定應提出之證明文件。

前項登記，應以塗銷登記為申請登記事由，囑託塗銷為登記原因，以補償、提存或權利金發放日期為原因發生日期。

4、權利變換登記，應繳納登記費及書狀工本費。

許可使用濕地標章及回饋金運用管理辦法

第 1 條 本辦法依濕地保育法（以下簡稱本法）第 32 條第 2 項規定訂定之。

第 2 條 自然人、法人、團體或機關（構）（以下簡稱申請人）得檢具申請書及下列文件，向中央主管機關申請許可使用濕地標章：

- 1、身分證明文件。委託他人申請者，應附委託書、受任人之身分證明文件。申請人為政府機關或公法人者，免附。
- 2、申請人申請經營之事業，其設立或登記證明文件。
- 3、執行計畫書，應包括產品、服務供給方式、收益評估、回饋金預定繳交比率、濕地功能增進及友善濕地之方案。
- 4、濕地標章運用範圍及該範圍內應經目的事業主管機關或其授權機構驗證或認證之證明文件。
- 5、其他經中央主管機關規定之文件。

前項第 1 款之身分證明文件如下：

- 1、自然人：國民身分證或其他身分證明文件影本。
- 2、法人：法人設立或變更登記證明文件及

其代表人之身分證明文件。

- 3、非法人團體：主管機關立案、核定或備查文件影本及其代表人之身分證明文件。
- 4、獨資或合夥方式經營者：負責人之身分證明文件

第 3 條 中央主管機關受理申請後，應於十日內完成初審，經審查須予補正者，應通知申請人於接獲通知書之日起十日內補正。屆期未補正或補正仍不符規定者，駁回其申請。

第 4 條 經前條初審合格者，中央主管機關應邀集專家學者及目的事業主管機關進行審查，必要時得至現場勘查。許可使用濕地標章之廢止，亦同。

第 5 條 申請使用濕地標章經中央主管機關審查許可後，非經申請人依規定繳納回饋金，不予核發濕地標章及標章證書。
前項回饋金經中央主管機關許可後，得分期繳納。

第 6 條 回饋金之計算，依申請人營運利用程度及類別，以下列方式計算淨收益值乘積百分之三至百分之十二：

- 1、既成產業或服務，以其執行計畫書或標章運用範圍最近二年之淨收益現值計算。

- 2、新興辦之產業或服務，以其預估營運收益計算。

申請人依前項第 2 款繳交回饋金者，應於年度結束前十五日申請期終結算，中央主管機關核算有應補繳或扣減者，除使用期限屆滿且無延長使用情形應無息多退少補外，應與下一期之回饋金併同計算。

申請人變更濕地標章運用範圍或延長使用者，中央主管機關應重新計算回饋金。

第 7 條 申請許可使用濕地標章有下列情形之一者，免繳交回饋金：

- 1、由各級政府機關、公法人及學校自行興辦有助於推動友善濕地之產業及活動。
- 2、經營之事業無收益且有利於濕地保育或推廣濕地環境教育，並經中央主管機關許可。

第 8 條 中央主管機關收取濕地標章回饋金，應即繳入濕地基金專戶，依本法第 34 條規定運用。

第 9 條 許可使用濕地標章之期限為三年，並不得轉讓使用。

申請延長使用濕地標章或變更濕地標章運用範圍者，應檢具第 2 條規定文件向中央主管機關申請，並換發標章證書。濕地標章延長使用之申

請，應於使用期限屆滿前二個月提出。

前項申請經中央主管機關依第 3 條、第 4 條審查許可後，申請人應依第 5 條規定繳納回饋金，並應繳回原標章證書，中央主管機關始得換發標章證書。

第 10 條 標章證書應記載下列事項：

- 1、申請人名稱及地址。
- 2、濕地標章使用業別及運用範圍。
- 3、濕地標章核發機關、日期及字號。
- 4、濕地標章編號
- 5、有效期間。

前項第 1 款事項變更者，應於變更之日起十五日內繳回原標章證書，並向中央主管機關申請換發標章證書。

標章證書遺失或毀損者，申請人應以書面敘明理由，申請補發。

第 11 條 有下列情事之一者，中央主管機關應撤銷許可使用濕地標章：

- 1、濕地標章申請有虛偽不實登載或提供不實文件。
- 2、以詐欺、脅迫或其他不正當之方法取得濕地標章。
- 3、濕地標章使用範圍或其取得國家驗證、認證有無效、經撤銷、廢止、註

銷、或屆期失效等情形。

4、違反本法或其他法令規定。

第 12 條 有下列情形之一者，中央主管機關應廢止許可使用濕地標章：

- 1、事業有歇業、自行停止營業、解散或其營業對公共利益有重大損害之虞。
- 2、濕地標章有轉讓或非法使用之情事。
- 3、申請提出之證明文件，經該管主管機關撤銷、廢止、年限屆滿後消滅或因其他原因而失效。
- 4、營運有影響濕地之虞、不符經營管理規定、違反本法或其他法令規定，經該管主管機關限期改善，屆期未改善。

第 13 條 許可使用濕地標章經撤銷、廢止者，自撤銷或廢止之日起一年內，該申請人不得重新提出申請。

第 14 條 濕地標章使用期間屆滿未申請延長使用或換發，或許可使用濕地標章經撤銷、廢止者，中央主管機關應以書面通知三十日內繳回標章證書，並予註銷。

第 15 條 濕地標章使用之許可、撤銷、廢止與標章證書之發給、換發、補發及註銷，中央主管機關應

造冊列管並公告、公開於網際網路。

第 16 條 中央主管機關得委由濕地相關保育機關(構)、團體於重要濕地內推廣產業轉型、濕地標章申請及定期辦理濕地標章評鑑。

事業經評鑑成效優良者，中央主管機關得予以獎勵。

第 17 條 中央主管機關得將本辦法所定許可使用濕地標章有關業務委由地方主管機關或其他政府機關(構)辦理。

第 18 條 本辦法自本法施行之日施行。

臺南市市有耕地及養殖用地出租辦法

臺南市政府 103 年 04 月 07 日府法規字第 1030316293A 號訂定

第一章 總則

第 1 條 臺南市政府(以下簡稱本府)為管理臺南市市有耕地及養殖用地之出租，特訂定本辦法。

第 2 條 本辦法之主管機關為本府地政局。

第 3 條 本辦法所稱市有耕地及養殖用地，指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用地與養殖用地、以及依都市計畫法劃定為農業區田、旱地目，所有權人登記為臺南市之土地。

本辦法所稱出租，指標租及放租。

第 4 條 市有耕地及養殖用地應逐筆建立財產帳卡、冊及產籍電腦檔，並定期清查。

第 5 條 市有耕地及養殖用地有下列各款情形之一者，不予出租：

- 1、位於原住民保留地。
- 2、位於特定水土保持區。
- 3、位於水庫集水區，且經相關目的事業主管機關認定有保護需要或有安全之虞。
- 4、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。
- 5、位於保安林地。
- 6、位於山坡地、海岸或嚴重地層下陷地區，且經相關目的事業主管認定有保護需要或有安全之虞。
- 7、位於沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。
- 8、有預定用途、使用計畫或其他處理方式之土地。
- 9、其他依法令規定不得出租之土地。

本辦法施行前，已出租之市有耕地及養殖用地屬前項情形仍作農牧或養殖使用者，承租人或其繼承人得於租期屆滿時申請續租。但法令另有規定或經目的事業主管機關

不動產估價師全聯會月刊 104.5
之書表格式，由主管機關定之。

- 通知應收回者，不再續租。
- 第 6 條 市有耕地及養殖用地之承租人，其承租面積除本辦法另有規定外，每戶合計不得超過五公頃。但得視土地坵形為百分之十以內增加。
本辦法施行前，原承租面積已超過前項規定者，不受其限制，並不得再增加承租面積。
- 第 7 條 市有耕地及養殖用地之租賃期間以六年為限。但其他法令另有規定者，從其規定。
前項租賃契約應以書面為之。
- 第 8 條 租賃契約書應載明下列事項：
1、雙方當事人。
2、租賃標的。
3、租期。
4、租金及繳納方式、逾期違約金及計收基準。
5、使用限制。
6、終止租約條件。
7、其他約定事項。

第二章 標租

- 第 9 條 市有耕地及養殖用地，單筆、連接或鄰近，合併面積達五公頃以上，且具整體利用價值者，得優先辦理標租。
- 第 10 條 標租之投標須知、公告內容等相關作業程序與應遵循事項及標租所需

- 第 11 條 市有耕地及養殖用地標租之程序如下：
1、選定依本辦法規定可予標租之土地。
2、決定招標內容。
3、公告。
4、開標。
5、訂約。
前項第 3 款公告，其期間不得少於十四日。
- 第 12 條 市有耕地及養殖用地標租，依租金率競標，並以有效投標單之租金率最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人。
標租之租金按每年之公告地價乘以租金率計算之。
標租時租金率以公告地價千分之十五為底價。
- 第 13 條 得標人應按訂約當期公告地價百分之三繳交履約保證金。
前項履約保證金，於租期屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。
承租人於租期屆滿前申請終止租約，其已繳交之履約保證金不予退還。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人

繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

- 第 14 條 租期屆滿時，如承租人願繼續承租者，經主管機關同意得續訂租約。

第三章 放租

- 第 15 條 本辦法施行後，市有耕地與養殖用地之放租對象及順序如下：

- 1、中華民國八十二年七月二十一日前已實際耕作、養殖或繼受使用，並繳清最近五年內使用補償金之現使用者。
- 2、實際耕作毗鄰耕地或實際養殖毗鄰養殖用地之土地所有權人或承租人。
- 3、農業學校畢業者。
- 4、實際從事家庭農場者。
- 5、其他直接從事農業生產之自然人。
- 6、合作農場。

同一筆市有耕地及養殖用地，依前項第 2 款至第六款同一順序有二人以上申請時，抽籤決定之。

同一筆市有耕地，依第 1 項第 1 款有二人以上分耕並分別申請承租者，應提出該筆土地全體耕作人分耕之地籍實測位置圖，並簽名蓋章附具印鑑證明後，就實際耕作位置辦理放租。

- 第 16 條 市有耕地及養殖用地放租之程序如下：

- 1、篩選並受理申請承租依本辦法規定可予放租之土地。
- 2、勘查現況。
- 3、公告放租，並徵詢異議。
- 4、受理申請。但曾提出申請符合規定者，可免再申請。
- 5、審查。
- 6、核定放租。
- 7、訂定租約。

前項第 2 款事項，由土地所在地區公所辦理，必要時得邀地政事務所協同辦理。

第 1 項第 3 款公告期間為三十日。

- 第 17 條 山坡地範圍內已放租之市有耕地及養殖用地，應依山坡地保育利用條例及水土保持法相關規定辦理水土保持與維護。

第四章 租約之管理

- 第 18 條 市有耕地及養殖用地應依租約規定使用，如需要設置有關農業設施，應先徵得主管機關同意，並以農業發展條例第 8 條之 1 第 1 項規定無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施為限。

- 第 19 條 租賃關係存續期間，承租人死亡，繼承人應於繼承發生之日起六個月

- 內向主管機關申請繼承承租。但所餘租期未滿六個月者，應於租期屆滿前提出申請。
- 第 20 條 租期屆滿承租人如有意續租，應於租期屆滿前三個月內申請，其有欠租者，應先繳清。
租期屆滿未申請續租者，其租賃關係於租期屆滿時消滅，不適用民法第 451 條及土地法第 109 條、第 114 條之規定。
- 第 21 條 市有耕地及養殖用地因天然災害或其他不可抗力事由，致土地一部或全部崩塌或滅失時，承租人應通知主管機關，並得申請變更或終止租約。但主管機關不負回復原狀之義務。
- 第 22 條 市有耕地及養殖用地年租額，按當期公告地價千分之十五計收。但租約適用耕地三七五減租條例者，從其規定。
- 第 23 條 依耕地三七五減租條例訂定之租賃契約，其年租額折徵代金，按本府公告之實物折徵代金標準計算一次繳納。
- 第 24 條 因天然災害或其他不可抗力事由，致農作物、養殖物歉收，經本府及各區公所耕地租佃委員會議定，承租人得檢具證明文件向主管機關申請減免當期租金。
參加重劃或實施水土保持處理之市有耕地及養殖用地，其實施期間，致一部或全部無法為原承租目的之使用者，經該管重劃或水土保持處理機關審認，承租人得檢具證明文件向主管機關申請減免當期租金。
承租山坡地栽植具水土保持功能之長期作物者，因產品市場價格變動，致收成不敷成本時，承租人得檢具證明文件向主管機關申請酌減當期租金。
租金之減免比照耕地三七五減租條例相關規定。
- 第 25 條 承租人有下列各款情形之一者，應通知主管機關：
1、承租人變更居所或連絡電話。
2、承租土地實施改良時。
- 第 26 條 依本辦法訂定之租賃契約發生爭議時，依土地法第 122 條規定辦理。但依耕地三七五減租條例訂定之租賃契約，依該條例第 26 條及相關規定辦理。
- 第 27 條 市有耕地及養殖用地有下列情形之一者，主管機關得終止租約，收回土地：
1、承租人死亡而無合法繼承人或繼承人未依第 19 條規定申請繼承承租。
2、承租人自願拋棄承租或申請退租。

- 3、承租人積欠二年以上租金。
 - 4、承租人非因不可抗力繼續一年不為耕作或養殖。
 - 5、承租人擅將租賃物全部或一部轉讓、轉租他人或提供他人使用。
 - 6、承租人違反法令規定或租賃契約約定。
 - 7、超限利用山坡地或未配合集水區治理計畫實施水土保持，經主管機關通知限期改正，屆期不改正。
 - 8、放租土地經依法編定或變更編定為非耕地及養殖用地使用。
 - 9、因政府計畫供公共使用或開發利用或其他依法收回使用。
- 依前項第 1 款至第 7 款終止租約收回者，承租人不得要求任何補償。但其土地之改良及改良物得限期採收或取回，回復租賃土地原狀，逾期末採收或取回者，視為拋棄，由本府逕行處理。
- 依第 1 項第八款及第 9 款終止租約收回者，應依相關法令規定予以補償。
- 租約終止時，承租人應繳清至租約終止日前一個月之租金。

第 28 條 承租人逾期未繳納租金時，應按下列規定加收違約金：

- 1、逾期末滿一個月者，按所欠租額加收百分之二。
- 2、逾期一個月以上者，每逾一個月，按所欠租額加收百分之五，未滿一個月以一個月計。但加收之違約金總額以應繳租金額一倍為限。

第 29 條 違反第 19 條規定期限申請繼承承租者，得按年租額加收百分之五違約金。

第五章附則

第 30 條 租賃契約書應載明第 17 條至第 29 條規定有關租賃雙方權利義務事項。

簽訂租賃契約時，本辦法作為契約附件。

第 31 條 本辦法施行前，已以原臺南縣（市）有耕地、養殖用地放租而非屬第 3 條之市有耕地及養殖用地，仍作農牧或養殖使用者，適用本辦法之規定。

第 32 條 本辦法自發布日施行。

申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用審查作業要點

行政院農業委員會令中華民國 103 年 4 月 7 日農輔字第 1030022239A 號修正

- 1、行政院農業委員會（以下簡稱本會）為執行休閒農業輔導管理辦法（以下簡稱本辦法）第 19 條第九項規定，特訂定本要點。
- 2、休閒農場內符合本辦法第 19 條第 2 項所定之農業用地範圍，得依本要點規定，申請休閒農業設施之容許使用。
- 3、申請容許使用項目，應屬本辦法第 19 條第 1 項第 5 款至第二十二款之設施，且應符合主管機關核定之經營計畫書內容。
- 4、申請人申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用，得併同休閒農場之籌設提出申請。
- 5、休閒農場於林業用地設置涼亭（棚）、眺望及衛生設施之面積，應符合本辦法第 19 條第 3 項規定。
休閒農場設置農特產品調理設施之設置基準，應符合本辦法第 19 條第 4 項規定。
休閒農場內非農業用地面積、農舍及農業用地內各項設施之面積應符合本辦法第 19 條第 10 項規定，合計不得超過休閒農場總面積百分之四十。但符合申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第 7 條第 1 項第 3 款所定設施項目者，不列入計算。
休閒農場內各項設施均應依本辦法第 20 條規定辦理。
- 6、申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用，應填具申請書（如附件一）並檢附下列資料一式五份，向土地所在地直轄市、縣（市）主管機關提出：

- （1）申請人為自然人者應檢附身分證明文件影本；申請人為法人者，應檢附負責人身分證明文件及法人設立登記文件影本。
- （2）休閒農業設施容許使用經營計畫。但休閒農場籌設之經營計畫書內容已包含第七點所定事項者，免予檢附。
- （3）最近一個月內土地登記謄本及地籍圖謄本。但能申請網路電子謄本者，免予檢附；屬都市土地者，應另檢附都市計畫土地使用分區證明。
- （4）設施配置圖，其比例尺不得小於五百分之一。但休閒農場籌設之經營計畫書已有者，免予檢附。
- （5）土地非申請人單獨所有時，應檢附土地供休閒農場作休閒農業設施使用同意書（如附件二）或公有土地租賃（委託經營）契約書。
- （6）休閒農場籌設同意文件。但與休閒農場籌設併同提出申請者，免予檢附。
- （7）其他主管機關規定之文件。

休閒農場經核准分期興建者，應依休閒農場籌設之經營計畫書所載之分期計畫，分期依前項規定提出申請。

休閒農業設施容許使用與休閒農場之籌設併同提出申請者，應檢附第 1 項資料為一式十份。直轄市、縣（市）主管機關於受理休閒農業設施申請時，應通知申請人依農業主管機關受

理申請許可案件及核發證明文件收費標準之規定繳納規費。

7、前點第 1 項第 2 款休閒農業設施容許使用經營計畫應載明下列事項：

- (1) 設施名稱。
- (2) 設置目的及用途。
- (3) 興建設施之基地地號、興建基地面積及建築物高度。
- (4) 休閒農場內經營概況包括生產計畫、經營方向、預估效益及行銷通路等。
- (5) 現有設施名稱、數量、基地地號、基地面積及建築物高度。
- (6) 設施建造方式。
- (7) 引用水之來源及廢、污水處理計畫。
- (8) 對周邊農業環境、自然生態環境之影響及維護構想。
- (9) 節能減碳、資源回收及綠色消費之規劃、事業廢棄物處理及再利用計畫。

8、直轄市、縣（市）主管機關受理申請審查案件後，依審查表內容（如附件三）審查通過者，核發休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用同意書（如附件四）；審查不同意者，由審查單位敘明理由駁回。休閒農業設施容許使用與休閒農場之籌設併同提出申請者，直轄市、縣（市）主管機關，應俟本會或直轄市、縣（市）主管機關核發籌設同意文件後，始得核發休閒農場內農業用地作休閒農業設施容許使用同意書。

9、休閒農場內已核准容許使用之休閒農業設施，未能依核准項目使用，應向直轄市、縣（市）主管機關申請容許使用之變更；未經報准擅自變更使用者，直轄市、縣（市）主管機關應依本辦法第 24 條規定處理，並得廢止其容許使用。

前項涉及經營計畫書內容變更者，應依本辦法第十四條或第 22 條規定，申請經營計畫書內容變更。

10、於山坡地範圍內申請休閒農業設施容許使用，應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第 31 條規定辦理。

11、依本要點取得同意容許使用之休閒農業設施，依建築相關法令規定需申請建築執照者，應依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第 40 條規定辦理。

12、申請休閒農場內農業用地作休閒農業設施以外之農業設施容許使用案件，應會同休閒農業主管單位審核其是否符合經核定之休閒農場經營計畫書。

臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則

中華民國 103 年 4 月 9 日臺北市府府法綜字第 10330959500 號令修正發布全文 11 條

第 1 條 本規則依臺北市土地使用分區管制自治條例第 95 條第 3 項規定訂定之。

第 2 條 本規則之適用範圍如下：
1、臺北市（以下簡稱本市）都市計畫說明書中載明須經審議地

附屬停車場，不在此限。

區、大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築之案件。

- 2、依都市計畫規定指定為土地開發許可地區之開發許可之案件。
- 3、經臺北市政府（以下簡稱本府）目的事業主管機關核准之新興產業或生產型態改變之產業，調整其使用組別及核准條件之案件。
- 4、其他依法令規定需經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱委員會）審議之案件。

第 3 條 前條第 1 款規定所稱大規模建築物、特種建築物及本市重大公共工程、公共建築之案件，係指符合下列各款規定之一者：

- 1、開發基地面積達 6、000 平方公尺，且總樓地板面積達三 0、000 平方公尺之開發案。
- 2、依建築法第 98 條規定許可之特種建築物。但大眾捷運系統工程，不在此限。
- 3、開發基地面積達一 0、000 平方公尺之公共設施用地之廣場或公園整體規劃案。
- 4、開發基地面積達 6、000 平方公尺之立體停車場。但建築物

5、開發基地面積達 6、000 平方公尺適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之開發案。

6、位於公共設施用地之地下建築物、高架道路、人行陸橋或長度達二 00 公尺之跨河橋樑。

7、總樓地板面積達一 5、000 平方公尺之公有建築物。

8、前款興建完成之公有建築物坐落基地有新建、增建、改建或修建之樓地板面積達 3、000 平方公尺者。

9、總樓地板面積達三 0、000 平方公尺之捷運聯合開發基地。

10、高架捷運車站或捷運路網交會站。

11、適用臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制規定之開發案。但區段徵收或市地重劃之地區相關公共設施、水土保持及整地設施業已施築完善者；或臺北市都市計畫劃定山坡地範圍內無開挖、整地、配置建築物行為，且無水土保持法第十二條規定之適用者，不在此限。

- 12、保護區建築面積達二〇〇平方公尺之開發案。
- 13、適用臺北市土地使用分區管制自治條例第80條之1至第80條之5規定之開發案。
- 14、依法辦理容積移轉且移入之容積達接受基地原基準容積百分之二十，或因接受容積移入增加之樓地板面積達一、〇〇〇平方公尺之開發案。
- 15、商業區總樓地板面積達三〇、〇〇〇平方公尺之開發案。
- 16、依文化資產保存法認定之古蹟、保存區或其他特定區域之周邊公私營建工程。但開發基地與古蹟、保存區或其他特定區域間有高架道路或其他立體設施阻隔，經本府認定不影響古蹟、保存區或其他特定區域風貌者，不在此限。
- 17、經本府認定應送審議之重要景觀道路系統設計案。
- 18、其他經本府認為有重大妨礙公共安全、衛生、安寧、景觀或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。

第 4 條 申請都市設計及土地使用開發許可審議之案件（以下簡稱都審案），於提出申請前，得檢具書圖，送請委員會就原則性或重大性之設計內容、法規、容積獎勵或其他疑義先行審查。

第 5 條 都審案應依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議圖件基準表檢具完整圖說及文件申請審議。送審圖說及文件不符規定者，由本府通知申請人限期補正，屆期未補正者，得駁回申請。

都審案之審議程序，分為幹事會審查、委員會審議、本府核定三階段。

第 1 項之臺北市都市設計及土地使用開發許可審議圖件基準表，由本府另定之。

第 6 條 都審案之審議程序，應依一般審議程序辦理。但符合下列情形之一，且非屬內容複雜、具爭議性或對環境有重大影響之虞者，得申請依下列程序辦理：

1、書面審查程序：

(1)開發基地面積未達二、〇〇〇平方公尺，且未申請容積移入或獎勵。

(2)公有建築物及各級學校建築物，其新建、增建、修建或改建之樓地板面積

未達 4、0 0 0
平方公尺。

2、簡化審議程序：

(1)開發基地面積未達 3、0 0 0 平方公尺，申請容積移入及獎勵之容積低於原基準容積之百分之二十，且移入及獎勵容積所增加之樓地板面積未達 1、0 0 0 平方公尺。

(2)基地面積未達 2、0 0 0 平方公尺，位於山坡地、臺北市都市計畫劃定山坡地開發建築管制地區之住宅類型，或山坡地既有建築拆除重建。

(3)公有建築物及各級學校建築物，其新建、增建、修建或改建之樓地板面積達 4、0 0 0 平方公尺，未逾 6、0 0 0 平方公尺。

(4)人行陸橋、地下道跨越之道路寬幅未逾三 0 公尺。

前項所稱一般審議程序，指由幹事會初審後，提送委員會審議。

依第 1 項第 1 款書面審查程序受理之案件，由幹事會逕行審議；依第 1 項第 2 款簡化審議程序受理之案件，由二位以上委員參與幹事會逕行審議。

第 7 條 都審案辦理之作業規定如下：

1、適用一般審議程序之案件，申請人應於收受幹事會會議紀錄之日起三十日內送請委員會審議。經委員會審議完成之案件，申請人應於收受委員會會議紀錄之日起三十日內送請本府核定。

2、適用書面審查或簡化審議程序之案件，申請人應分別於收受幹事會之審查意見或會議紀錄之日起三十日內送請本府核定，並於收受核定函之日起三十日內報請委員會審查。

本府依前項第 2 款核定时，應載明委員會保留審查修正之權。委員會審查時，如有修正，申請人應於收受會議紀錄之日起三十日內，依委員會決議辦理，並送請本府核定。申請人因故無法依第 1 項規定期限辦理者，得敘明理由申請展期。各階段展期之申請以一次為限，各階段展期期間之合計，除都市更新案不得超過一百八十日外，不得超過九十日。申請人未依規

定期限送請委員會審議或本府核定者，其都審案視為終結，申請人應重新提出申請。

都審案經本府核定後，申請人應自收受核定函之日起六個月內申請建築執照。

都市更新案以權利變換計畫實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核者，前項規定之期限延長為一年六個月。

未依前二項規定申請建築執照者，本府之核定函自前二項所定期間屆滿之次日起失其效力。

第 8 條 都審案有下列情形之一者，本府於審議時得邀請當地里里長列席提供意見：

- 1、開發基地面積達 6、000 平方公尺，且總樓地板面積達 30、000 平方公尺之開發案。
- 2、本府辦理之公共工程。
- 3、獎勵民間投資辦理之開發案。
- 4、依相關法規規定獎勵容積所增加之樓地板面積達 2、500 平方公尺之開發案。
- 5、辦理容積移轉之開發案，其移入容積達接受基地原基準容積百分之二十，或因接受容積移入增加之樓地板面積達 1、000 平方公尺之開發案。

6、符合第二條各款情形之都市更新案。

7、其他有關社區公共環境或影響鄰近居民權益之開發案。

第 9 條 申請人就經本府核定之都審案提請變更設計，應重新申請審議。但有下列情形之一，且不違反臺北市土地使用分區管制自治條例、都市計畫規定及原都審案之決議者，不在此限：

- 1、調整項目符合免辦理變更設計項目一覽表之列表事項。
- 2、用途變更為影響強度較低或相當。
- 3、附屬設施之變更未影響景觀。
- 4、綠化設施係同一種別植栽種類（樹種或草種）變更。
- 5、經指定留設之開放空間，未變更可視性及可及性功能。

第 10 條 本規則所定書表格式及流程圖，由本府定之。

第 11 條 本規則自發布日施行。

清理登記名義人統一編號流水編作業原則

內政部 103 年 4 月 16 日台內地字第 1030133658 號函訂定

- 1、為執行地籍清理第二期實施計畫及地籍總歸戶實施辦法第五條規定，特訂定本作業原則。
- 2、登記機關利用地籍清理管理系統，清查地籍資料庫中所有權人統一編號仍以流水編號登記

之土地，其中已依地籍清理條例、祭祀公業條例或土地法第73條之1規定清理者，應依上開規定賡續清理，不納入本作業原則清理。

3、所有權人統一編號以流水編號登記者，登記機關應調閱登記簿與登記申請書及其附件等文件，查證所載所有權人資料，並申請應用戶役政資訊連結系統或洽戶政、民政等相關機關查詢結果，按下列類別分別辦理：

- (1) 登記簿或原始登記原因證明文件載有所有權人統一編號者，得依土地法第69條規定逕為辦理統一編號更正登記。
- (2) 經清查屬地籍清理條例規定之土地，應依該條例規定辦理；屬祭祀公業條例規定之土地，應移請民政機關依該條例規定辦理。
- (3) 所有權人為自然人者，除第五點外，應查明其現戶籍地址，以雙掛號書面通知申請統一編號更正登記。但所有權人已死亡者，應依土地法第73條之1及未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點規定辦理。
- (4) 所有權人為中華民國、直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)者，應洽其管理機關囑託辦理統一編號更正登記。但無登載管理機關者，應洽請其權屬機關財政部國有財產署所屬分署或辦事處、各直轄市或縣(市)政府、鄉(鎮、市)

公所之財政機關(單位)處理。

- (5) 所有權人登記為國省共有、臺灣省或直轄市改制前之鄉(鎮、市)，應洽請不動產所在地之財政部國有財產署所屬分署、辦事處或接管該土地之權屬機關處理。

- (6) 除前二款之公有土地及第五點之情形外，非自然人之統一編號，應登載「營利事業統一編號」、「公司統一編號」或「扣繳單位統一編號」，登記機關應查明登記名義人或其管理人、代表人於主管機關登記之住址，以雙掛號書面通知申請統一編號更正登記。

4、登記機關依寺廟主管機關函送之寺廟登記證(備註扣繳單位統一編號)及經主管機關備查之寺廟財產清冊資料，審查寺廟登記證之寺廟與登記簿所載之登記名義人是否為同一主體；登記簿載有管理者，且與寺廟登記證所載負責人不符時，並應函請該寺廟或該寺廟主管機關提供寺廟變動資料審認。經審查為同一主體者，得逕為辦理統一編號更正登記；非為同一主體者，應通知該寺廟及其負責人依地籍清理條例第六章或相關法令辦理。

5、下列所有權人暫不納入本作業原則清理：

- (1) 在臺無戶籍之本國人。
- (2) 外國人。
- (3) 大陸地區自然人。
- (4) 已解散之法人。

臺南市社會住宅出租辦法

臺南市政府 103 年 04 月 16 日府法規字第
1030339628A 號令訂定

第 1 條 本辦法依住宅法(以下簡稱本法)第 28 條第 2 項規定訂定之。

第 2 條 本辦法之主管機關為臺南市政府都市發展局。

第 3 條 本辦法之適用範圍如下：
1、依本法第 15 條規定向臺南市政府（以下簡稱本府）提出申請之臺南市（以下簡稱本市）民間興辦社會住宅。
2、本府依本法第 22 條規定取得之社會住宅。

第 4 條 申請承租社會住宅者，應具備下列各款資格：

- 1、年滿二十歲之中華民國國民。
- 2、在本市設有戶籍者。
- 3、符合下列家庭組成之一：

- (1) 有配偶。
- (2) 與直系親屬設籍於同一戶。

- 4、家庭成員之住宅狀況應符合下列條件之一：

- (1) 均無自有住宅、無承租本市公營住宅或社會住宅，且未同時享有政府其他住宅貸款利息或租金補貼。

- (2) 申請人與配偶分戶者，申請人與分戶配偶戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅。

- (3) 申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，申請人及其戶籍內之兄弟姊妹均無自有住宅。

- 5、家庭年所得低於中央或主管機關公告受理申請當年度本市百分之五十分位點家庭之平均所得，且平均每人每月低於本市最低生活費標準之三點五倍者。

有下列情形之一者，得不受前項第 3 款之限制：

- 1、單身年滿四十歲。
- 2、申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧。

本辦法所稱家庭成員，指申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人或其配偶之

戶籍內直系親屬之戶籍外配偶。

本府就符合本條所訂資格條件者，得審酌申請人之家庭型態、地緣性、照顧之必要性等因素，擇定承租之優先順序及比例，並公告之。

第 5 條 有下列情形之一者，視為無自有住宅：

- 1、家庭成員個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。
- 2、申請人之父母均已死亡，且其戶籍內有未滿二十歲或已滿二十歲仍在學、身心障礙或無謀生能力之兄弟姊妹需要照顧者，申請人及其戶籍內兄弟姊妹個別持有面積未滿四十平方公尺之共有住宅且戶籍未設於該處。

前項個別持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達四十平方公尺以上者，視為有自有住宅。

前二項規定，於公同共有之住宅準用之。

第 6 條 自有住宅及家庭年所得之認定，以申請人自申請日前一個月內向稅捐稽徵機關申請之歸戶財產及各類所得資料查詢清單證明為準。但主管機關必要時得列冊送請相關稅捐稽徵機關及地政機關查核。

第 7 條 本府或民間興辦社會住宅應符合基本居住水準、社會住宅設施及設備項目規定。

第 8 條 社會住宅應依本法規定提供一定比例之興建戶數優先出租予本法第 4 條所定具特殊情形或身分者；具特殊情形或身分者，申請承租社會住宅數量超過既定提供數量時，主管機關得考量實際需求優先提供。

第 9 條 本府興辦之社會住宅以公開抽籤方式辦理出租為原則。

已公告公開抽籤出租一次以上而未出租之社會住宅，再辦理出租時，得採隨到隨辦方式辦理。

民間興辦之社會住宅得視實際需要另訂出租方式，報請主管機關核定後辦理。

第 10 條 社會住宅出租應辦理公告，其公告事項如下：

- 1、坐落地點、類型、樓層及戶數。
- 2、每戶住宅面積、每月租金及管理維護費。
- 3、申請人應具備之各項資格條件。
- 4、供本法第四條第 1 項所定具特殊情形或身分者承租之戶數。
- 5、申請人應檢具之各種文件。
- 6、受理申請之起訖日期。

7、申請案件送交方式、收件單位名稱及地點。

8、對重複申請之處理方式。

9、其他事項。

前項公告事項應張貼公告並於主管機關網站公告。

民間興辦之社會住宅應於受理申請日前一個月將第 1 項公告事項送請主管機關辦理公告。

第 11 條 申請承租社會住宅者，應於受理申請期間內檢具下列文件，提出申請：

1、申請書。

2、全戶戶籍謄本或戶口名簿影本。

3、符合第四條第 1 項第 4 款及第 5 款規定之證明文件。

申請承租前條第 1 項第 4 款規定之戶數者，應檢具本法施行細則所定之證明文件。

第 12 條 主管機關應於受理申請之日起九十日內完成審查；必要時，得延長六十日。有應補正事項者，應一次通知申請人限期補正。

前項審查有下列情形之一者，主管機關應敘明理由以書面駁回申請：

1、不符合本法或本辦法相關規定且不能補正之事項。

2、經通知申請人限期補正，屆期未補正。

3、借用或冒用他人名義或證件申請。

4、申請文件有偽造或變造情事。

申請案件經審查合格者，主管機關應以書面通知申請人。

第 13 條 主管機關得視需要就民間興辦之社會住宅，委託其興辦人或經營管理者依本辦法自行辦理資格審查事宜。

第 14 條 社會住宅收取之租金及管理維護費，應依承租人合理負擔能力，並參照市場租金水準以下酌予訂定。社會住宅之租金基準得以投資成本效益、市場交易行情，評估地區合理住宅基金水準為依據，並參酌下列方式訂定之：

1、本市市有財產相關規定租金計算。

2、國民住宅租金計算方式及市場交易行情。

3、委託三家以上專業估價者查估後評定市場租金水準。

4、政府定期公布租金資訊。

前項第 3 款專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。

社會住宅之管理維護費以不高於市場行情之管理費參酌訂定。

第 15 條 社會住宅之租金及管理維護費訂定，應報請主

- 管機關核定。調整時，亦同。
- 民間興辦社會住宅之租金及管理維護費訂定，於辦理營運核准時，應報請主管機關核定。
- 第 16 條 社會住宅經營管理者辦理出租時，應通知承租人限期繳交二個月房屋租金總額之保證金及第一個月租金，雙方應簽訂租賃契約，並經公證後通知承租人進住。承租人未依前項規定辦理者，其承租權失其效力。
- 第 17 條 前條租賃契約之期限最長為三年，承租人於租賃期限屆滿時仍符合承租資格者，得於租賃期限屆滿一個月前檢具第十一條所定文件以書面申請續租。逾期未申請或申請未獲准者，其租賃關係於租賃期限屆滿時消滅。前項租賃及續租期限合計最長不得超過六年。但具特殊情形或身分者，租賃期限得延長為十二年。民間興辦之社會住宅報經主管機關核定後，得調整前項租賃及續租期限。承租人於租賃期限屆滿前終止租約者，應於一個月前通知社會住宅之經營管理者，並應將租金、管理維護費、水電費及瓦斯費繳納至遷離
- 之月份止，實際租住期間不滿一個月者，以一個月計付。
- 第 18 條 社會住宅承租人及其家庭成員於承租期間均應符合第四條規定。社會住宅經營管理者應依租賃契約書內容執行承租人之訪查及管理，經查核有不合規定資格者，得終止租約並收回出租之社會住宅。前二項規定及本法第 40 條規定，應納入租賃契約內容。
- 第 19 條 社會住宅承租人死亡，其租約當然終止。但具有下列身分之一，且符合原公告承租資格者，得於承租人死亡後三個月內申請換約續租至原租賃期限為止：
1、承租人死亡時，同一戶籍內之配偶或直系親屬。
2、承租人死亡時，同一戶籍內為原申請時第四條第 2 項第 2 款所定需要照顧之兄弟姊妹。
- 第 20 條 本府興辦之社會住宅依本法第 27 條委託經營管理者，得視需要將出租相關工作委託經營管理者執行之，並納入第 10 條公告事項。
- 第 21 條 社會住宅之經營管理者，應每半年編製報表，報請主管機關備查。
- 第 22 條 本辦法自發布日施行。

都市計畫法臺南市施行細則

臺南市政府 103.04.17 府法規字第
1030351787A 號訂定

第一章 總則

第 1 條 本細則依都市計畫法（以下簡稱本法）第 85 條規定訂定之。

第 2 條 本法第 17 條第 2 項但書所稱能確定建築線，指該計畫區已依有關法令規定豎立樁誌，而能確定建築線者而言；所稱主要公共設施已照主要計畫興建完成，指符合下列各款規定者：

- 1、面前道路已照主要計畫之長度及寬度興建完成。但其興建長度已達六百公尺或已達一完整街廓者，不在此限。
- 2、基地周邊八百公尺範圍內已有國小興闢完成者。

第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

第 3 條 本法第 19 條第 1 項規定之公開展覽，應在臺南市政府（以下簡稱本府）及該都市計畫案範圍內區公所所在地為之，本府應將公開展覽及舉辦說明會之日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。

第 4 條 依本法第 19 條規定在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準，並應在臺南市都市計畫委員會（以下簡稱都委會）未審議完成前送達。

第 5 條 依本法第 24 條或第 61 條規定，土地權利關係人自行擬定或申請變更細部計畫時，應檢具載明下列事項之申請書、圖及文件正、副本各一份，送本府核辦。

- 1、申請人姓名、出生年、月、日及住址。
- 2、本法第 22 條規定事項。
- 3、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。但以市地重劃方式開發者，所檢具之同意書，其同意人數及所有土地面積比例下限，應符合市地重劃有關規定。
- 4、套繪擬定或變更細部計畫之地籍圖。
- 5、其他必要事項。

申請變更細部計畫者，除依前項規定辦理外，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。

第 6 條 依前條規定申請之計畫，其應檢具之書圖及附件與本法或本細則之規定不符時，本府應限期補正，屆期不補正者，不予受理；本府認其計畫不當或有礙公共利益時，應詳

敘理由限期修改或退回其申請。

第 7 條 土地權利關係人申請擬定細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。

前項所稱街廓，指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。

第 8 條 擬定或變更主要計畫或細部計畫時，其計畫書附帶以市地重劃、區段徵收方式辦理者，應檢具本府地政主管機關認可之可行性評估相關證明文件。

第 9 條 土地權利關係人依本法第 25 條規定向中央都市計畫主管機關請求處理時，應同時繕具副本連同附件送達本府；本府應自收到副本之日起十五日內提出意見送該機關核辦。

經中央都市計畫主管機關受理之案件，本府應自收到通知之日起三十日內召開都委會予以審議，並將審議結果送該機關及通知土地權利關係人。

申請案件經審議通過時，應即依本法第 19 條至第 21 條、第 23 條及第 28 條之規定辦理。

第 10 條 本府為擬定或變更都市計畫，得依下列規定派員進入公私土地內實施勘查及測量工作，必要

時，並得遷移或除去其障礙物：

- 1、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。
- 2、攜帶證明身分文件。
- 3、在日出前或日沒後不得進入他人之房屋。但經現住人同意者，不在此限。
- 4、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有人或使用人。

第 11 條 本法第 29 條及第 41 條所定之補償金遇有下列情形之一者，得依法提存：

- 1、應受補償人拒絕受領或不能受領。
- 2、應受補償人所在地不明。

第三章 土地使用分區管制

第 12 條 擬定或變更細部計畫時，應於都市計畫書中訂定或檢討土地使用分區管制要點，並得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關事項。

本府為審核前項都市設計相關規定，得邀請專家學者採合議方式協助審查。

第 1 項土地使用分區管制要點，得規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地

內應保留空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空間、建築物高度與有關交通、景觀、防災及其他管制事項。

第 1 項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則嚴格之規定。

第 13 條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：

- 1、住宅區。
- 2、商業區。
- 3、工業區：
 - (1) 特種工業區。
 - (2) 甲種工業區。
 - (3) 乙種工業區。
 - (4) 零星工業區。
- 4、行政區。
- 5、文教區。
- 6、風景區。
- 7、保存區。
- 8、保護區。
- 9、農業區。
- 10、其他使用區。

除前項使用分區外，必要時得劃定特定專用區。

都市計畫地區得依都市階層與規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區或其他使用

分區再予細分，並施以不同程度之管制。

第 14 條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 1、第 16 條規定限制之建築及使用。
- 2、作業廠房樓地板面積合計超過一百五十平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。
- 3、經營下列事業者：
 - (1) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作。
 - (2) 噴漆作業。
 - (3) 使用動力以從事金屬之乾磨。
 - (4) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。
 - (5) 彈棉作業。
 - (6) 醬、醬油或其他調味品之製造。
 - (7) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。
 - (8) 鍛冶或翻砂。
 - (9) 汽車或機車修理業。但設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
 - (10) 液化石油氣之分裝、儲存、

販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。

(11) 塑膠類之製造。

- 4、客、貨運行業、裝卸貨物場所及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 5、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
- 6、採礦、採礦。
- 7、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或經本府環境保護局輔導核准設置之資源回收站者，不在此限。
- 8、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公

室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。

- 9、毒性化學物質、爆竹煙火之販賣者。但農藥或環境用藥販賣業經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 10、戲院、電影片映演業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、電子遊戲場、動物園、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場或旅館。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 11、舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、性交易場所或其他本府認定類似之營業場所。
- 12、飲酒店。
- 13、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）、樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店或樓地板面積超過三百平方公尺之資訊休閒業。

- 14、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。
 - 15、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
 - 16、人造或合成纖維或其中間物之製造者。
 - 17、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
 - 18、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產加工製造者。
 - 19、肥料製造者。
 - 20、紡織染整工業。
 - 21、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
- 未超過前項第 2 款或第 13 款至第十五款之限制規定，與符合前項第 3 款第 9 目但書、第 4 款但書及第 9 款但書規定許可作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車或機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農藥或環境用藥販賣業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店、資訊休閒業及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券

業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

第 15 條 大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府審查核准者，不受前條第 1 項第 13 款使用面積及第 2 項使用樓層之限制：

- 1、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。
- 2、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。
- 3、依相關規定加倍附設停車空間。
- 4、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與鄰地間保留四公尺以上之空地。

但不包括地下室。

第 16 條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 1、第 17 條規定限制之建築及使用。
- 2、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
- 3、經營下列事業者：
 - （1）製造爆竹或煙火類物品。

- (2) 使用乙炔，其熔接裝置容量在三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。
 - (3) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。
 - (4) 印刷油墨或繪圖用顏料製造。
 - (5) 使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。
 - (6) 使用氣體亞硫酸漂白物。
 - (7) 骨炭或其他動物質炭之製造。
 - (8) 毛羽類之洗滌洗染或漂白。
 - (9) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。
 - (10) 使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。
 - (11) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。
 - (12) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。
 - (13) 使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。
 - (14) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。
 - (15) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造。
 - (16) 使用熔爐鑄鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
 - (17) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩。
 - (18) 玻璃或機製毛玻璃製造。
 - (19) 使用機器錘之鍛冶。
- 4、公墓、殯儀館、火化場、骨灰（骸）存放

設施及動物屍體焚化場。

- 5、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 6、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。
- 7、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- 8、乳品工廠、堆肥舍。
- 9、土石方資源堆置處理場。
- 10、金屬表面處理業。
- 11、賽車場。
- 12、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。

第 17 條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施，不在此限：

- 1、第 18 條規定限制之建築及使用。
- 2、經營下列事業之工業：
 - （1）火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽

類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。

- （2）火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
- （3）使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
- （4）使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
- （5）煤氣或炭製造者。
- （6）壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。
- （7）高壓氣體之製造、儲存者。

但氧、氮、氫、氮、二氧化碳之製造與高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

- (8) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醛、魚骸脂磺、酸鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯鉍(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠

劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。

- (9) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。
- (10) 屠宰場。
- (11) 硫化油膠或可塑劑之製造者。
- (12) 製紙漿及造紙者。
- (13) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
- (14) 瀝青之精煉者。
- (15) 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。
- (16) 電氣用炭素之製造者。

- (17) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
- (18) 石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。
- (19) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
- (20) 銅、鐵類之煉製者。
- (21) 放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。
- (22) 以原油為原料之煉製工業。
- (23) 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。
- (24) 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。
- (25) 以煤為原料煉製焦炭之工業。
- (26) 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品

之工業。但無聚合反應者，不在此限。

- 3、供前款第 1 目、第 2 目、第 6 目及第 7 目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施，指下列設施：

- 1、工廠必要附屬設施：

- (1) 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。
- (2) 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。
- (3) 員工單身宿舍及員工餐廳。
- (4) 其他經本府目的事業主管機關核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

- 2、工業發展有關設施：

- (1) 有線、無線及衛星廣播電視事業。
- (2) 環境檢驗測定業。
- (3) 消毒服務業。

- (4) 洗衣業。
 - (5) 廢棄物資源回收貯存場及廢棄物清除業之貯存、轉運場或其他所需之場所。
 - (6) 營造業之施工機具及材料儲放設施。
 - (7) 倉儲業相關設施。(賣場除外)
 - (8) 冷凍空調工程業。
 - (9) 機械設備租賃業。
 - (10) 工業產品展示服務業。
 - (11) 剪接錄音工作室。
 - (12) 電影、電視設置及發行業。
 - (13) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。
 - (14) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。
 - (15) 機車、汽車及機械修理業。
 - (16) 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。
 - (17) 經核定之企業營運總部及其相關設施。
 - (18) 大型展示中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經都委會通過者。
 - (19) 經本府目的事業主管機關核准之觀光工廠、職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。
- 3、公共服務設施及公用事業設施：
- (1) 警察、消防機構。
 - (2) 輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
 - (3) 自來水或下水道抽水站。

- (4) 自來水處理場（廠）或配水設施。
- (5) 煤氣、天然氣加（整）壓站。
- (6) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- (7) 電信事業之電信設施。
- (8) 廢棄物及廢（污）水處理設施。
- (9) 土石方資源堆置處理場。
- (10) 電業相關之維修及其服務處所。
- (11) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。
- (12) 幼兒園、兒童課後照顧服務中心。
- (13) 銀行、郵局、信用合作社、農漁會信用部或保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
- (14) 汽車駕駛訓練場。
- (15) 客貨運站及其附屬設施。
- (16) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
- (17) 運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
- (18) 醫療保健設施：指下列醫療保健設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
 - 1. 醫療機構。
 - 2. 護理機構。
 - 3. 其他醫事機構。
- (19) 社會福利設施：
 - 1. 兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）。
 - 2. 老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）。
 - 3. 身心障礙福利機構。
- (20) 旅館：應符合下列規定：

1. 使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。

2. 應於中華民國一百零三年十二月三十一日以前，取得本府目的事業主管機關核發之籌設許可。

(21) 其他經本府目的事業主管機關核准之必要公共服務設施及公用事業。

第 2 項各款之設施，本府得視工業區之發展需求，於都市計畫書中增訂之。

第 2 項各款之設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。

第 2 項第 2 款及第 3 款設施之申請，本府於辦理審查時，得依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維

護事項及開發義務作必要之規定。

第 2 項第 3 款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

第 18 條 甲種工業區以供輕工業、無公共危險之重工業及前條第 2 項各款設施為主，不得為下列建築物及土地之使用：

1、煉油工業：以原油為原料之製造工業。

2、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。

3、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。

4、液化石油氣製造分裝業。

甲種工業區中有前條第 2 項各款設施者，其使用應符合前條第 4 項至第 6 項之規定。

第 19 條 特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳及其他經本府目的事業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：

1、甲種工業區限制設置經本府目的事業

主管機關審查核准
設置之工業。

2、其他經本府指定之
特種原料及其製品
之儲藏或處理之使用。

3、公共服務設施及公
用事業設施：

(1) 變電所、輸電
線路鐵塔（連
接站）及其管
路。

(2) 電業相關之維
修及其服務處
所。

(3) 電信事業之電
信設施。

(4) 自來水設施。

(5) 煤氣、天然氣
加（整）壓站。

(6) 再生能源發電
設備及其輸變
電相關設施。
但不包括沼氣
發電。

(7) 其他經本府目
的事業主管機
關審查核准之
必要公共服務
設施及公用事
業。

前項與特種工業有關之
各項設施，應經本府審
查核准後，始得建築；
增建時，亦同。

第 20 條 零星工業區係為配合原
登記有案，無污染性，
具有相當規模且遷廠不
易之合法性工廠而劃
定，僅得為無污染性之
工業及與該工業有關之

辦公室、展售設施、倉
庫、生產實驗室、訓練
房舍、環境保護設施、
單身員工宿舍、員工餐
廳、其他經本府目的事
業主管機關審查核准之
必要附屬設施使用，或
為汽車運輸業停車場、
客貨運站、機車、汽車
與機械修理業、儲配運
輸物流業及其附屬設施
等之使用。

前項無污染性之工廠，
指工廠排放之廢水、廢
氣、噪音及其他公害均
符合有關管制標準規
定，且其使用不包括下
列危險性之工業：

1、煤氣及易燃性液體
製造業。

2、劇毒性工業：包括
農藥、殺蟲劑或滅鼠
劑製造業。

3、放射性工業：包括
放射性元素分裝、製
造、處理工業或原子
能工業。

4、易爆物製造儲存
業：包括炸藥、爆
竹、硝化棉、硝化甘
油或其他爆炸性類
工業。

5、重化學品製造、調
和或包裝業。

第 21 條 依原獎勵投資條例、原
促進產業升級條例或產
業創新條例規定編定開
發之工業區內建築物及
土地之使用，得依其有
關法令規定辦理，不受

- 第 17 條至第 19 條之限制。
- 第 22 條 行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。
- 第 23 條 文教區以供下列使用為主：
- 1、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
 - 2、學校。
 - 3、體育場所、集會所。
 - 4、其他與文教有關，並經本府文化教育主管機關審查核准之設施。
- 第 24 條 保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。
- 第 25 條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府會同有關機關審查核准者，得為下列之使用：
- 1、國防所需之各種設施。
 - 2、警衛、保安、保防、消防設施。
 - 3、臨時性遊憩及露營所需之設施。
 - 4、公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。
 - 5、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
 - 6、土石方資源堆置處理。
 - 7、廢棄物資源回收貯存場及其附屬設施。
 - 8、水質淨化處理設施及其附屬設施。
 - 9、造林及水土保持設施。
 - 10、為保護區內地形、地物所為之工程。
 - 11、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。
 - 12、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
 - 13、休閒農業設施。
 - 14、農村再生相關公共設施。
 - 15、都市計畫發布實施前，原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層或十點五公尺，

建蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。

- 16、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。

前項第1款至第13款之設施，其使用條件與有關管理維護事項及開發義務，本府得作必要之規定。

- 第 26 條 保護區內之土地，禁止下列行為。但第1款至第5款之行為，為前條第1項各款設施所必需，且經本府核准者，不在此限：

- 1、砍伐竹木。但間伐經中央目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 2、破壞地形或改變地貌。
- 3、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。
- 4、採取土石。
- 5、焚毀竹、木、花、草。
- 6、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。

- 第 27 條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施或農村再生相關公共設施。但第28條至第30條所規定者，不在此限。申請興建農舍須符合下列規定：

- 1、興建農舍之申請人資格應符合農業用地興建農舍辦法規定。
- 2、農舍之高度不得超過四層或十四公尺，建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之十，最大基層建築面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。

3、都市計畫農業區內之農業用地，其已申請建築者（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地），主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。

4、農舍不得擅自變更使用。

第 1 項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十，休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。

前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。

第 1 項農業用地內之農舍、農業產銷必要設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之六十。

第 28 條 農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）

運站與其附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經教育主管機關核准得兼辦國民小學兒童課後照顧服務中心）、加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場與運動訓練設施及政府重大建設計畫所需之臨時性設施。核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第 12 條繳交回饋金之規定辦理。

前項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。

本府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第 1 項所定之各項設施，並得依地方實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。

本府於辦理第 1 項及前項設施，其使用條件與有關管理維護事項及開發義務，本府得作必要之規定。

第 29 條 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，經本府審查核准後，得以

站、移動式拖車機房及其他必要設施。

2、電信必要附屬設施：

(1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。

(2) 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。

(3) 員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務室。

(4) 其他經本府審查核准之必要設施。

3、與電信運用發展有關設施：

(1) 網路加值服務業。

(2) 有線、無線及電腦資訊業。

(3) 資料處理服務業。

4、與電信業務經營有關設施：

(1) 電子資訊供應服務業。

(2) 電信器材零售業。

(3) 電信工程業。

(4) 金融業派駐機構。

5、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業

農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用。

第 30 條 農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

1、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。

2、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。

3、原有建築物之建蔽率已超過第 1 款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第 1 款之規定。

第 31 條 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

1、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播

或一般商業辦公大樓。

作前項第 5 款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

第 32 條 都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之建築物，除得繼續為原有之使用外，並依下列規定處理之：

- 1、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為不合分區使用規定之用途。
- 2、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府尚無限期要求變更使用或遷移計畫者為限。
- 3、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。

第 33 條 都市計畫地區各使用分區之建蔽率，依都市計畫書中所載或土地使用分區管制規則規定；未載明者，其建蔽率不得超過下列規定：

- 1、住宅區：百分之六十。
- 2、商業區：百分之八十。
- 3、工業區：百分之七十。

4、行政區：百分之六十。

5、文教區：百分之五十。

6、風景區：百分之二十。

7、保護區：百分之十。

8、農業區：百分之十。

9、保存區：百分之六十。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。

10、車站專用區：百分之七十。

11、加油（氣）站專用區：百分之四十。

12、郵政、電信、變電所專用區：百分之六十。

13、港埠專用區：百分之七十。

14、醫療專用區：百分之六十。

15、露營區：百分之五。

16、青年活動中心區：百分之二十。

17、旅館區：百分之六十。

18、鹽田、漁塭區：百分之五。

19、倉庫區：百分之七十。

20、漁業專用區、農會專用區：百分之六十。

21、再生能源相關設施專用區：百分之七十。

22、其他使用分區：依都市計畫書規定。

第 34 條 都市計畫地區內，依本細則規定允許設置再生能源發電設備及其輸變電相關設施者，其建蔽率不得超過百分之七十，不受該分區建蔽率規定之限制。

第 35 條 都市計畫地區內，為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：

- 1、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。
- 2、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。
- 3、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準而訂定。

舊市區小建築基地以合併整體開發建築，或建築物以合併整理開發建築辦理重建者，得於法定容積百分之三十

之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築，不受第 37 條限制。第 2 項舊市區、小建築基地之標準，得於各都市計畫書另訂之。

第 36 條 都市計畫地區各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下列規定：

- 1、工業區：百分之二百一十。
- 2、行政區：百分之二百五十。
- 3、文教區：百分之二百五十。
- 4、保存區：百分之一百六十。但古蹟保存區內原有建築物已超過者，不在此限。
- 5、加油(氣)站專用區：百分之一百二十。
- 6、旅館區：
 - (1) 山坡地：百分之一百二十。
 - (2) 平地：百分之一百六十。
- 7、宗教專用區：依臺南市都市計畫宗教專用區檢討變更審議原則規定。
- 8、其他使用分區：依都市計畫書規定。

第 37 條 都市計畫地區各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積額度規定之累

計上限，不得超過下列規定：

1、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

2、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

放射性污染建築物及高氯離子鋼筋混凝土建築物之拆除重建依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與本細則第43條規定辦理。

第四章 公共設施用地

第 38 條 都市計畫地區公共設施用地建蔽率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其建蔽率不得超過下列規定：

1、公園、兒童遊樂場用地：有頂蓋之建築物，用地面積在五公頃以下者，建蔽率不得超過百分十五；用地面積超過五公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過百分之十二。

2、社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地：百分之六十。

3、停車場用地：

(1) 平面使用：百分之十。

(2) 立體使用：百分之八十。

4、郵政、電信、變電所用地：百分之六十。

5、港埠用地：百分之七十。

6、學校用地：百分之五十。

7、市場用地：百分之八十。

8、加油站用地：百分之四十。

9、火化場及殯儀館用地：百分之六十。

10、鐵路用地：百分之七十。

11、屠宰場用地：百分之六十。

12、墳墓用地：百分之二十。

13、其他公共設施用地：依都市計畫書規定。

第 39 條 都市計畫地區公共設施用地容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下列規定：

1、公園用地：

(1) 面積在五公頃以下者：百分之四十五。

(2) 面積超過五公頃者：百分之三十五。

2、兒童遊樂場用地：百分之三十。

3、社教機構、體育場所、機關及醫療(事)

衛生機構用地：百分之二百五十。

4、停車場用地：

(1) 平面使用：其附屬設施百分之二十。

(2) 立體使用：百分之九百六十。

5、郵政、電信、變電所用地：百分之四百。

6、學校用地：

(1) 國小用地：百分之一百五十。

(2) 國中用地：百分之一百五十。

(3) 高中職用地：百分之二百。

(4) 大專以上用地：百分之二百五十。

7、零售市場用地：百分之二百四十。

8、批發市場用地：百分之一百二十。

9、加油站用地：百分之一百二十。

10、火化及殯儀館用地：百分之一百二十。

11、屠宰場用地：百分之三百。

12、墳墓用地：百分之二百。

13、其他公共設施用地：依都市計畫書規定。

第五章附則

第 40 條 合法建築物因地震、風災、水災、爆炸或其他

不可抗力事變而遭受損害，經本府認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內提出申請，依原建蔽率、容積率或總樓地板面積重建。

第 41 條 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，於三年內提出申請，經本府同意後，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於原都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。

第 42 條 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後賸餘部分就地整建，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。

第 43 條 高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建。原規定未訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予

且供住宅使用(住家稅率)者為限。

第 4 條 申請接用水、電，應以建築物房屋稅納稅義務人為申請人，並檢附下列文件向主管機關提出：

- 1、申請書一份（如附表一，略）。
- 2、切結書一份（如附表二，略）。
- 3、土地登記謄本一份。
- 4、土地所有權人同意書（共有土地應有共有人過半數及應有部分過半數，或應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算）。但土地所有權人與房屋稅籍證明書之納稅義務人為同一人時免附。
- 5、土地使用分區證明一份；如土地登記謄本已經記載者免附。
- 6、建築物全景照片（前面及後面）四份。
- 7、建築物位置圖、地籍圖標示建築物位置圖、建築物平面示意圖四份。
- 8、門牌證明書。
- 9、房屋稅籍證明書和最近一期房屋稅單。
- 10、其他相關文件。

第 5 條 主管機關受理前條申請案，得邀集相關權責單位至現場勘查，經審查合格且繳納許可證書費新臺幣一千元後，由主管機關發給許可證，並副知自來水及電力相關單位。

提高。但最高以不超過其原規定容積率、重建時容積率或總樓地板面積之百分之三十為限。

第 44 條 本細則除第 37 條第 1 項規定自中華民國一百零三年七月一日施行外，自發布日施行。

屏東縣未領得使用執照建築物申請接用水電辦法

屏東縣政府中華民國 103 年 04 月 21 日屏府行法字第 10312115800 號令訂定

第 1 條 本辦法依據建築法第 73 條第 1 項但書及規費法第 7 條規定訂定之。

第 2 條 本辦法之主管機關為屏東縣政府，並得委由鄉（鎮、市）公所辦理本辦法所定受理申請、核發及撤銷接用水、電許可證等事項。

第 3 條 未領得使用執照之建築物，有下列情形之一者，得申請接用水、電之許可：

- 1、偏遠地區且非屬都市計畫地區之建築物。
- 2、因興辦公共設施所需而拆遷，具整建需要且無礙都市計畫發展之建築物。
- 3、天然災害損壞需安置及修復之建築物。
- 4、有迫切民生需要之建築物。

前項第 4 款所稱有迫切民生需要之建築物，以非位於河川區、水利用地，

管制案件所在地之都
市計畫擬定機關。

第 3 條 裁處機關處理違反土地
使用分區管制案件，得視
違規行為對社會治安、公
共安全之危害情形，區分
如下：

- 1、情節重大案件：指警
察機關提報並經相關
目的事業單位認定情
節重大之違規場所或
其他對社會治安、公
共安全有危害之虞，
認有立即停止違法使
用者。
- 2、特定行業案件：指視
聽歌唱、三溫暖、舞
廳、舞場、酒家、酒
吧、特種咖啡茶室、
飲酒店及電子遊戲
場。
- 3、一般行業案件：指前
兩款以外之違規場
所。

第 4 條 違反都市計畫土地使
用分區管制案件之裁處原
則如下：

- 1、情節重大案件於首次
查獲時，處新臺幣十二
萬元罰鍰並勒令停止
違規使用或恢復原狀，
按次處罰以每次增額
新臺幣六萬元之罰鍰，
第三次查獲時，依都市
計畫法第八十條規定，
移送臺灣屏東地方法
院檢察署偵辦。
- 2、特定行業案件於首次
查獲時，處新臺幣六
萬元罰鍰並勒令停止

前項許可後，申請人應於
八個月內向自來水及電
力相關單位申請接用水、
電，屆期未辦理者，應
重新申請許可。

第 6 條 依前條核發之許可證，
僅供作建築物申請接用水、
電之證明，不得作為合
法建築物之依據，且不得
作為營利事業場所使用。

第 7 條 本辦法自發布日施行。

屏東縣執行違反都市計畫土地使 用分區管制裁處辦法

屏東縣政府 103 年 04 月 21 日屏府行法字第
10311998000 號令訂定

第 1 條 屏東縣為落實都市計畫
土地使用分區管制，維持
民眾生活環境品質，對於
違反分區管制規定之土地
及建築物使用，能依循適
當原則予以有效、公平
之裁處，以提升公信力，
並減少裁罰爭議及促成
行政目的之達成，特訂定
本辦法。

第 2 條 本辦法用詞定義如下：

- 1、違反都市計畫土地使
用分區管制之行為：
指於都市計畫範圍內
土地或建築物之使用，
或從事建造、採取土石、
變更地形，違反都市計
畫法或內政部、屏東縣
政府依都市計畫法所發
布之命令者。
- 2、裁處機關：指違反都
市計畫土地使用分區

違規使用或恢復原狀，按次處罰以每次增額新臺幣六萬元之罰鍰。

- 3、一般行業案件於首次查獲時，處新臺幣六萬元罰鍰並勒令停止違規使用或恢復原狀，按次處罰至第三次開始以每次增額新臺幣六萬元之罰鍰，持續處罰至停止違規使用或恢復原狀為止。

前項第 1 款及第 2 款，除罰鍰外，於第二次裁處後，並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或其他恢復原狀之措施。

裁處對象以處罰行為人為原則並以副本通知所有權人。但執行中如遇有無法處罰行為人或處罰行為人已無法達成遏止不法之行政目的時，得敘明理由裁處行為人以外之所有權人或管理人。

前項裁處對象應擇一為之。

第 5 條 本辦法自發布日施行。

嘉義縣縣有財產管理自治條例

嘉義縣政府 103 年 04 月 22 日府行法字第 10300758031 號令修正第 7 條及第 53 條條文

第 7 條 縣有不動產以本府為管理機關者，除依各預算單位職掌區分外，另按不動產性質區分管理單位如下：

- 1、非公用房屋及編定為住宅區、商業區、甲、乙、丙種建築用地以本縣財稅局為管理單位。
- 2、原住民保留地地上之縣有建築、寺廟保存、公共造產、墳墓用地、村里辦公處及集會所用地以民政處為管理單位。
- 3、古蹟保存用地以嘉義縣文化觀光局為管理單位。
- 4、耕地、養殖用地、土地重劃之抵費地及區段徵收之剩餘可供建築土地以地政處為管理單位。
- 5、農業區、保護區、保安林地、林業用地、生態保護用地及漁港範圍內土地以農業處為管理單位。
- 6、河川、水利、土石礦業、污水處理場、港埠用地以水利處為管理單位。
- 7、公園、綠地、礦業、廣場、國宅用地以建設處為管理單位。
- 8、市場、工業區以經濟發展處為管理單位。
- 9、停車場用地、鐵公路用地、縣鄉道、村里聯絡道、擴大縣治都市計畫市區道路、市區道路現有巷道以建設處為管理單位。農地重劃區內農路以地政處為管理單位，得

委由鄉鎮市公所接管維護。農地重劃區外產業道路及農路管理維護以水利處為管理單位。

10、風景區、遊憩用地以嘉義縣文化觀光局為管理單位。

11、社會福利相關設施、社區活動中心用地以嘉義縣社會局為管理單位。

12、新生地依其使用分區別，完成所有權登記後移交各權責單位接管，未完成移交前由取得單位管理。

13、學校、文教用地、幼兒園用地、游泳池、體育場館及其相關體育設施以教育處為管理單位。

14、縣營事業機構經管使用房地，以該事業機構為管理機關，並受本府目的事業主管單位督導。

15、其他尚未區分管理單位之不動產，得視財產之性質，由本府指定適當單位管理。

前項各款不動產，得依業務需要，委託適當機構代管之。

第 1 項各款不動產因都市計畫或區域計畫及其他原因變動用途時，按其變動用途之性質，移歸有關單位管理。

第 53 條 依法申請讓售鄰接地合併使用之縣有畸零地，

不動產估價師全聯會月刊 104.5

其價格參酌土地市價依專案提估方式計價。

前項各款畸零地如係一筆土地之一部分，應於完成法定處分程序後，再辦理分割讓售。

畸零地如已被占用者，於出售時應追繳五年使用補償金。

第 1 項畸零地合併使用範圍，依建築主管機關核發之公有畸零地合併使用證明書認定之。

申請開發觀光旅館興辦事業計畫審查作業要點

交通部令中華民國 103 年 4 月 22 日交路(1)字第 10382001733 號訂定

1、為審查申請開發觀光旅館案件，涉及非都市土地變更編定或都市計畫個案變更者，依非都市土地使用管制規則第 30 條或相關法規擬具興辦事業計畫，特訂定本要點。

2、前點所稱相關法規如下：

(1) 發展觀光條例第 45 至 47 條規定。

(2) 都市計畫法第 27 條規定。

(3) 區域計畫法第 13 條第 1 項第 2 款、第 15 條之 1 等規定。

(4) 非都市土地使用管制規則第 11 條等規定。

3、觀光旅館興辦事業計畫，其用地內應劃設道路、停車場、生態綠地、污水處理、垃圾處理、水電供給及其他相關必要性服務設施。

4、申請開發觀光旅館興辦事業計畫，於非都市土地規模不得少

於二公頃。但非都市土地使用管制規則等相關法規另有規定者，從其規定。

5、申請人應備具下列文件向主管機關提出申請：

- (1) 申請書。(如附件一)
- (2) 土地登記謄本(以最近三個月內核發者為限)、地籍圖謄本(應著色標明土地使用範圍)、土地使用權利證明文件或土地取得方式。
- (3) 興辦事業計畫(如附件二)。
- (4) 公司登記證明文件或其他證明文件。
- (5) 其他與本申請案有關文件。

主管機關收受前項各款文件後，應就文件是否齊備及興辦事業計畫是否符合附件二所定應備章節與書圖文件製作格式進行程序審查，並於收件之日起三十日內(以收件戳日期為準)函覆申請人初審結果。

前項程序審查，發現有程序不合而其情形可補正者，由主管機關通知申請人於十五日內補正，逾期未補正完備者，主管機關應駁回其申請。

6、通過前點程序審查案件，應進行興辦事業計畫之實質審查，並依下列各款規定辦理：

- (1) 申請案件之審查期限為六十日，自申請人備齊書件，初審獲主管機關函覆之日起算，至主管機關審查小組(以下簡稱審查小組)作成審查結論為止。
- (2) 檢附申請案件應備文件查核表(如附件三)，提請

審查小組召開會議審查，並作成會議紀錄通知申請人。

- (3) 審查期間因配合區域計畫主管機關審議開發計畫，申請人得提請審查小組審查是否為政策支持案件，並作成會議紀錄。

- (4) 前款會議紀錄應載明審查小組所作以下之決議：

- 1.計畫限期修正後再召開審查小組會議審查。
- 2.計畫限期修正後送請審查小組辦理書面複審。
- 3.原則同意，並授權業務單位辦理後續查核事項。

- 4.不同意計畫內容。

- (5) 依審查小組決議需限期補正者，經查核無誤後，於十五日內同意推薦。

7、興辦事業計畫經前點審查結果需補正者，應限期通知申請人補正，申請人於前項補正期間屆滿前，得敘明理由申請展延或撤回案件，其展延次數以二次為限，期限合計不得超過一年，逾期未申請展延、撤回或理由不充分，未補正或未補正完備者，主管機關應於補正期間屆滿後駁回其申請。

8、申請人提出興辦事業計畫經主管機關同意核發推薦函後，應依土地使用相關法規向土地使用主管機關申請非都市土地開發許可或都市計畫變更，經該管主管機關核准後，應於三個月內，依核定內容修正興辦事業計畫書件，向主管機關申請核發定稿本。

主管機關審查前項興辦事業計畫書件需補正者，應依前點規定限期通知申請人補正，經申請人於期限內補正完備並查核無誤後，於十五日內核發定稿本。

9、經同意推薦之觀光旅館興辦事業計畫內容變更，符合下列情形之一者，得製作變更內容對照表，報主管機關備查：

- (1) 變更計畫案名且未影響原核定興辦事業計畫性質及實質內容。
- (2) 變更設施配置、名稱且未影響原核定興辦事業計畫之性質、設施種類及項目。
- (3) 變更原核定之開發期程且不影響各期之開發內容。
- (4) 配合政府辦理地籍異動或興辦公共設施而致基地面積增、減。

前項以外之變更事項，應製作變更興辦事業計畫書，並依第六點規定辦理。

10、有下列情事之一者，主管機關依第六點所核發之推薦函失其效力

- (1) 申請人於推薦函發文日起一年內，未依規定向土地使用主管機關申請非都市土地開發許可或都市計畫變更。
- (2) 前款申請經該管主管機關駁回或不予核可。
- (3) 第 1 款申請經該管主管機關核准後，未於三個月內向主管機關申請核發定稿本。

前項第 1 款推薦函有效期間屆滿前，申請人得敘明理由申請

展延；其展延次數以二次為限，期間合計不得超過一年。但申請展延未敘明理由或理由不充分時，主管機關得於補正期間屆滿後駁回其申請。

11、有下列情事之一者，主管機關依第八點所核發之定稿本失其效力：

- (1) 申請人於核發定稿本函發文日起一年內，未向直轄市、縣（市）政府申請開發或向主管機關申請觀光旅館業之籌設。
- (2) 前款申請經該管主管機關駁回、不予核可或核准後經廢止或失其效力。
- (3) 未依核定計畫興建，經主管機關限期提出申請變更興辦事業計畫未提出申請者。

前項第 1 款定稿本有效期間屆滿前，申請人得敘明理由申請展延；其展延次數以二次為限，期間合計不得超過一年。但申請展延未敘明理由或理由不充分者，主管機關得於補正期間屆滿後駁回其申請。

12、經主管機關核定興辦事業計畫定稿本案件，其位地質敏感區者，申請人應於核發前，將定稿本中相關地質調查資料，以及因地質安全評估進行之相關地質調查報告書，或報告書中相關地質調查章節內容及附屬之書圖文件，依該中央主管機關指定格式電子檔或紙本文件，提交該中央主管機關，經繳驗提交憑證無誤後，始完成核定程序發放定稿本。

前項申請人應於核定後，依該中央主管機關規定事項及期限，保存相關原始地質資料。

- 13、申請開發觀光旅館興辦事業計畫審查作業流程圖，如附件四。
- 14、興辦事業計畫之審查，經交通部依觀光旅館業管理規則第二條之一規定委任交通部觀光局或委辦直轄市政府執行者，執行機關應依本要點規定辦理。
- 15、本要點中華民國一零三年六月一日生效前，已依遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點向交通部觀光局申請開發觀光旅館業而其處理程序尚未終結之案件，得依本要點規定繼續辦理。

本要點中華民國一零三年六月一日生效前，已依申請開發遊憩設施區興辦事業計畫審查作業要點申請開發旅館，經交通部觀光局核發推薦函而尚未核發定稿本者，準用第八點至第十二點規定繼續辦理。

屏東縣各地政事務所裁處土地登記罰鍰及移送行政執行作業注意事項

屏東縣政府 103.04.23 屏府地籍字第 10312336700 號訂定

- 1、為利本縣各地政事務所（以下稱地所）依土地法第 73 條第 2 項規定，裁處逾期聲請土地登記案件罰鍰（以下簡稱土地登記罰鍰）之管理、送達、催繳、移送等行政執行作業，並提昇行政之執行績效，特訂定本注意事項。
- 2、土地登記罰鍰之裁處權時效起算點應自聲請人履行登記義務

時開始起算，亦即為登記機關受理聲請登記之時。

3、土地登記罰鍰計算基準如下：

（1）依土地法第 73 條及第 76 條規定，土地登記罰鍰總數額不得逾聲請不動產標的申報地價或權利價值千分之二十。

（2）同一登記案件有數聲請人因逾期聲請登記而應處罰鍰時，應先就案件應納登記費額依下列方式分算各聲請人應納之登記費額後，再依其逾期月數計算各自應繳之罰鍰：

1.屬依法由權利人單獨聲請之登記者，按各權利人取得不動產之權利價值比例分算；取得之物權為共同共有權利者，除成立共同共有關係之法律未規定或契約未約定共同共有不動產之潛在應有部分，應推定為均等外，按各權利人之潛在應有部分分算罰鍰。

2.屬依法應由權利人及義務人會同聲請之登記者，應先由權利人及義務人各負擔罰鍰二分之一，再按權利人及義務人各自取得或處分之權利價值比例分算罰鍰。

（3）繼承登記有再轉繼承情形者，已死亡之原繼承人所延遲時間不予計算，故再轉繼承人未逾期申請者，則不列為土地登記罰鍰之裁處對象；其仍逾期申請者，自原繼承人死亡

之時起，按其逾期月數計算罰鍰。

- (4) 同一登記案件有數聲請人因逾期聲請登記應予課罰時，應分別計算各聲請人應納之罰鍰，涉有不罰或減輕處罰情形時，其處理方式如下：

1. 登記聲請人有行政罰法第九條第 1 項及第 3 項不予處罰之情形者，應不得列為土地登記罰鍰之裁處對象。
2. 登記聲請人有同法第九條第 2 項及第 4 項規定得減輕處罰者，應就其原應負擔之罰鍰減輕二分之一。

4、開立裁處書：

- (1) 登記案件審查無誤後，由經辦人員開立土地登記罰鍰裁處書（格式如附表一，略），並於經辦人員欄加蓋職名章及簽註時間，併同登記案件陳核。
- (2) 裁處書應以違反登記義務之行為人為裁處對象。倘同一登記案件有數行為人違反登記義務者，應分別開立裁處書。
- (3) 倘有不罰或減輕處罰之情事者，應於裁處書之「裁罰應繳金額」欄內註明減免金額、理由及依據。

5、地所辦理土地登記罰鍰案件應設置專簿由專人管理（格式如附表二，略），逐案編號及載明受處分人名稱、裁處書日期、文號、金額、繳款期限、移送強制執行或取得債權憑證等情形，並列入移交。

6、送達通知：

- (1) 土地登記罰鍰裁處書及其相關相文書送達方式，除法律另有規定外，依行政程序法有關送達之規定辦理。但於計收規費時，聲請人願一併繳納應課罰鍰者，裁處書得於領件時送交聲請人簽收收執。
- (2) 送達應向受處分人為之。如登記案件之代理人有收受裁處書之權限者，得對該代理人為之。

7、土地登記罰鍰之繳納期限，為裁處書送達次日起三十日內。

8、土地登記罰鍰案件，於繳納期間屆滿仍未繳清者，地所應於屆滿日起算三個月內寄發書面催繳通知書（格式如附表三，略）。

9、移送行政執行前置作業：

- (1) 逾期未繳納罰鍰者，應依行政執行法規定移送行政執行署所屬分署（以下稱行政執行分署）執行。移送行政執行分署執行前應先向有關機關查詢受處分人不動產財產資料及所得資料，並製作財產目錄。
- (2) 移送行政執行分署執行時，應檢附下列文件：
 1. 行政執行案件移送書（格式如附表四，略）。
 2. 裁處書及其送達證書等影本。
 3. 催繳通知書及其送達證書等影本。
 4. 受處分人最近年度之財產目錄（含不動產及所得資料）。

- 5.其他相關文件（如受處分人最新戶籍資料影本、公司登記證、地籍謄本、磁片、郵資）。

（3）移送書應載明事項：

- 1.受處分人姓名、出生年月日、性別、統一編號、住居所；如係法人或其他設有管理人或代表人之團體者，其名稱、事務所或營業所，及管理人或代表人之姓名、性別、出生年月日、住居所。
- 2.義務發生之原因及日期。
- 3.行政處分或裁定確定日。
- 4.繳納期間屆滿日。
- 5.應納金額。
- 6.其他相關欄位。

（4）移送執行前，請先以電話聯繫行政執行分署確認下列事項：

- 1.移送紙本及電子檔方式。
- 2.必要費用（如郵資費）。
- 3.代收專戶（撥款）帳號。
- 4.其他注意事項。

10、移送行政執行分署執行：

- （1）將行政執行案件移送書及相關文件，移請執行標的物所在地之行政執行分署執行。
- （2）行政執行，自處分確定之日起，五年內未經執行者，不再執行；其於五年期間屆滿前已開始執行者，仍得繼續執行。但自五年期間屆滿

之日起已逾五年尚未執行終結者，不得再執行。

- （3）行政執行不徵收執行費用，因強制執行所支出之必要費用（如郵資），由受處分人負擔，並由移送機關代為預納。

- （4）行政執程序不因受處分人提起行政救濟而停止。但依訴願決定或判決結果發回重審者，地所應重新核算罰鍰。

- （5）地所認為有停止執行之必要時，得敘明理由並檢附該案件之相關文件，簽請機關首長核可停止行政執行，並於七日內通知行政執行分署及受處分人。

- 11、債權憑證之保管、清理及債務控管，依屏東縣政府行政罰鍰執行作業及憑證管理規範要點辦理。

12、結案

- （1）執行有所得且所得數額足以清償，應即辦理實收繳庫及後續帳務處理，以予結案。

- （2）執行有所得但所得數額不足以清償或無所得，於管轄行政執行分署核發執行憑證後，如屆法定收繳期限或逾行政執行期限者，依屏東縣政府暨所屬機關學校註銷經費賸餘-待納庫（押金、材料）及應收歲入（保留）款會計事務處理作業規定辦理。

新北市政府辦理都市計畫區內巷道 廢止或改道作業要點

新北市政府 103 年 4 月 23 日北府工養字第
1033077741 號令修正

- 1、本要點所稱巷道，係指於都市計畫區內之非計畫道路。但不包括私設道路、類似通路及防火間隔。
- 2、為推廣都市建設、改善都市景觀及居住環境、提高土地利用，都市計畫區內巷道合於下列情形之一者，其土地所有權人得檢附有關書件，向新北市政府（以下簡稱本府）工務局（以下簡稱本局）申請廢止或改道：

- （1）擬廢止之巷道，其四週計畫道路已開闢或自行開闢完成可替代原巷道通行者。
- （2）巷道僅供擬申請建築基地內原住戶通行且計劃整體規劃使用者。
- （3）單向出口之巷道自底端逐段廢止者。
- （4）改道之新設巷道寬度大於原巷道寬度可替代原巷道通行者。

前項第 4 款之新設巷道寬度得包含自行部分開闢計畫道路及自行提供土地供公眾通行道路。

- 3、申請巷道廢止或改道應檢附下列書件：
 - （1）申請書：載明申請人姓名、身分證字號、住址、申請巷道名稱及地號並述明原因及使用計畫。
 - （2）現況圖：比例尺五百分之一之擬認定位位置現況圖

不動產估價師全聯會月刊 104.5

（道路寬度應以實地測量並標明之，應套繪廢止或改道巷道連結至道路（指依都市計畫法或其他法律公布之道路或經指定建築線之現有巷道）周邊四十公尺範圍內之地形、地物、地籍、建築執照、建築線、都市計畫土地使用分區、都市計畫樁位或地籍測量樁位、公共排水設施等位置、建物之通行及避難路線、巷道面積計算表、新設巷道界址，應標示 TW97 系統座標），並由建築師或營建工程類科技師簽證。

- （3）地籍資料清單及新設巷道鑑界成果表：申請範圍之地號清單（地籍圖謄本及土地登記簿謄本由本局代為線上申請）及新設巷道之鑑界成果表。
- （4）同意書：包括擬廢止巷道及臨接巷道兩側全部土地及建物所有權人同意書，改道並應檢附新設巷道全部土地所有權人出具永久無償供公眾通行及變更為道路用地之同意書，或捐獻土地為道路使用之同意書。
- （5）現況相片：包括欲廢止或改道之巷道全段景象（需附日期之彩色照片，照片尺寸 3"X5"，並於現況圖標示照片編號及拍攝位置及方向以資識別）。
- （6）擬廢止或改道巷道及臨接巷道土地之建築線指定核發文號及公告圖，或擬

廢止巷道是否經主管機關認定為現有巷道之核准文號及公告圖（都市計畫區內為本府城鄉發展局、都市計畫區外為本府養護工程處）。

(7) 主管建築機關確認之公函（擬廢止巷道或改道巷道臨接基地之建築執照內，是否將該巷道土地納入防火間隔、法定空地、私設通路或類似通路，是否臨接該巷道設置出入口或使用該巷道為必要之進出道路）。

(8) 新設巷道設計圖說：比例尺五分之一之平面圖、立面圖、剖面圖，應套繪地籍及都市計畫樁位，並檢附說明書分析說明設計內容符合道路設計規範（都市計畫區內為內政部頒市區道路及附屬設施工程設計規範、都市計畫區外為交通部頒公路路線設計規範），圖說為 TW97 系統座標並由建築師或營建工程類科技師簽證。

(9) 本局辦理公告所需現況圖，其份數另行通知。

4、申請書件符合前點規定，或補正後符合規定，或申請不符規定但經本局查明申請及通行雙方各有權益需要維護，持續辦理符合公共利益者，依下列程序辦理：

(1) 現場勘查：會同有關機關（地政、戶政、警察、區公所、都市計畫、主管建築等機關。但申請範圍包

含山坡地時，應增加農業主管機關）並通知申請人到場指引說明，做成會勘紀錄供新北市都市計畫區內巷道廢止或改道審查小組（以下簡稱審查小組）審查參考。

(2) 審查小組審查：

1. 排入審查小組會議案件計有下列三種屬性：

(1) 報告案：申請案僅需向審查小組報告知悉者。

(2) 諮詢案：申請案經過書面審查檢附資料後，若申請條件不符合規定，但雙方各有權益需要維護，須經審查小組進行討論及徵詢小組提供諮詢意見，供主管機關做出妥適決定者。

(3) 審議案：申請案書面資料符合前點規定且經勘查確認提交審查小組進行審定者。

2. 會勘並確認會議案屬性後，提交審查小組召開審查會議審議，必要時得邀請當地里辦公處及相關機關派員列席表示意見。經審查小組審查結果認為廢止或改道計畫不當或有礙公共利益時，應將審查小組意見報經本局核准後予以駁回其申請。

(3) 公告：經審查小組審查核可後，於本府及當地區公所、里辦公處公告欄暨申請廢止或改道之巷道公

- 告一個月。臨接該巷道或鄰近地區之公民或團體得於公告期間內以書面載明姓名、地址向本局提出異議。
- (4) 異議處理：公告期間如有異議，本局應辦理會勘查明及調處；經會勘調處不成者，應於期滿後將異議案再提審查小組審議；如認為異議無理由，則將審查結果報經本府核准後，函復申請人准予廢止原巷道；如認為異議有理由，應將審查結果報經本府核准後，駁回其申請。
- (5) 改道案件應先完成新設巷道點交予當地區公所養護管理，並開放供公眾通行後，始得廢止原巷道。
- 5、審查小組委員由本府各機關指派下列人員組成，每屆任期二年，任期屆滿或異動時，由本局報經本府派任之：
- (1) 工務局局長兼召集人。
- (2) 工務局副局長或主任秘書兼任副召集人。
- (3) 地政局地籍測量科科长或指派代表。
- (4) 養護工程處處長或指派代表。
- (5) 工務局建照科科长或指派代表。
- (6) 工務局使用管理科科长或指派代表。
- (7) 水利局水利行政科科长或指派代表。
- (8) 當地戶政事務所主任或指派代表。
- (9) 城鄉發展局綜合規畫科科长或指派代表。
- (10) 都市更新處處長或指派代表。
- (11) 城鄉發展局都市計畫測量科科长或指派代表。
- (12) 消防局災害搶救科科长或指派代表。
- (13) 交通局運輸規劃科科长或指派代表。
- (14) 環境保護局環境衛生管理科科长或指派代表。
- (15) 衛生局疾病管制科科长或指派代表。
- (16) 工務局法制專員。
- (17) 當地區公所工務課課長或指派代表。
- 6、自本局核定廢止巷道之日起，由巷道土地所有權人自行負擔管理責任。
- 7、以區段徵收、重劃、都市更新等整體開發方式辦理地區內之巷道，其開發計畫已登載辦理改道或廢止，並經各主管機關審查通過實施者，免依本要點辦理巷道廢止或改道。
- 前項整體開發，主管機關為本府所屬機關時，由該機關逕依開發計畫實施進度辦理巷道廢止或改道公告。
- 道路管理機關辦理巷道改善維護，免依本要點辦理巷道廢止或改道。
- 8、都市計畫區外巷道廢止或改道，準用本要點規定辦理。
- 前項所稱都市計畫區外巷道，係指經主管機關指定建築線或認定為現有巷道，或現況持續由道路管理機關養護管理且供公眾通行之現有道路。
- 雲林縣縣有耕地及養殖用地地租繳納辦法

中華民國 103 年 04 月 24 日府行法字第 1036001901 號令發布訂定

第 1 條 雲林縣政府(以下簡稱本府)為縣有耕地及養殖用地地租之繳納,特訂定本辦法。

第 2 條 本辦法所稱縣有耕地,指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、或森林區之農牧用地。
本辦法所稱縣有養殖用地,指非都市土地供養殖使用之土地。

第 3 條 縣有耕地及養殖用地,其年租金為本府公告當期正產物單價乘以租約約定之正產物收穫總量乘以千分之二百五十。

第 4 條 縣有耕地及養殖用地地租於每年第二期收穫及年底時一次繳納,其繳納開始日期由本府按實際情形定之。
前項地租一律折繳代金。其折繳代金標準按繳納日期開始前二十一日至三十日之全縣各主要生產品市場平均躉售價計算,由本府連同繳納開始日期一併公告。
繳納期限屆滿前,市價波動達百分之二十以上時,本府得比例調整其折繳代金標準,於重行公告後行之。

第 5 條 縣有耕地及養殖用地地租應於開始繳納之日起一個月內繳清,承租人違

不動產估價師全聯會月刊 104.5
約逾期繳納時,應按下列各款規定加收違約金:

1、逾期未滿一個月者,照欠額加收百分之二。

2、逾期在一個月以上未滿二個月者,照欠額加收百分之五。

3、逾期在二個月以上,每逾期一個月,照欠額遞加百分之五。但加收之違約金總額不得超過欠繳租額。

第 6 條 本辦法自發布日施行。

都市更新條例施行細則

內政部令中華民國 103 年 4 月 25 日台內營字第 1030804047 號修正部分條文

第 2 條之 1 實施者應於適當地點提供諮詢服務,並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

第 6 條 依本條例第 10 條第 1 項、第 19 條第 2 項及第 3 項規定舉辦公聽會時,應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加,並以傳單周知更新單元內門牌戶。
前項公聽會之日期及地點,於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日,並以專屬網頁周知及張貼於當地村(里)辦公處之公告牌。

第 8 條之 1 依本條例第 10 條或第 11 條申請核准實施都市更新事業之案件，申請人或土地及合法建築物所有權人應將都市更新事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由直轄市、縣（市）主管機關依本條例第 16 條組成之組織審議；任何人民或團體得於審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，併同參考審議。

第 8 條之 2 各級主管機關辦理審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。

第 11 條之 1 各級主管機關依本條例第 19 條、第 19 條之 1、第 29 條及第 29 條之 1 規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。

第 11 條之 2 依本條例第 19 條第 1 項所為之通知，應連同已核定之計畫送達更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限

制登記機關及預告登記請求權人。

依本條例第 19 條第 4 項所為之通知，應連同都市更新事業計畫及相關資訊送達前項之人。

前二項應送達之計畫，得以書面製作或光碟片儲存。

第 38 條之 1 本細則中華民國一百零三年四月二十六日修正生效前已申請或報核尚未核准或核定之事業概要、都市更新事業計畫及權利變換計畫，於一百零三年四月二十六日修正生效前，已踐行之公開展覽、公聽會或審議等程序，適用修正前規定；未完成踐行之程序，適用修正後之規定。

第 39 條 本細則自發布日施行。
本細則中華民國一百零三年四月二十五日修正發布之條文，自一百零三年四月二十六日施行。

宜蘭縣區段徵收及市地重劃取得公共設施用地管理維護及補助要點

宜蘭縣政府中華民國 103 年 4 月 28 日府地開字第 1030065394 號訂定

1、宜蘭縣政府（以下稱本府）為落實維護管理以區段徵收、市地重劃取得之公共設施用地，特訂定本要點。

- 2、本要點所列公共設施主管機關為本府，管理機關為各鄉（鎮、市）公所。
- 3、本要點所指公共設施於區段徵收區為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場用地，於市地重劃區為道路、溝渠、鄰里公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、零售市場用地。
都市計畫劃定公共設施功能兼用者，準用前項規定。
- 4、本要點所列各項公共設施無償登記為縣有，管理機關登記為所在各鄉（鎮、市）公所。但因特定目的使用需要，其所有權及管理機關由本府指定之。
- 5、交由管理機關維護管理之公共設施用地，為因應需要辦理都市計畫變更或多目標使用時，管理機關應配合本府辦理土地利用開發。
未配合本府辦理土地利用開發者，逕由本府收回管理權，該公共設施用地改登記管理機關為本府。
- 6、區段徵收、市地重劃工程完工後，工程主辦機關於辦理驗收時，應主動通知管理機關會同驗收並接管。
公共設施管理機關於指定日期未到場辦理接管者，視為已接管，並自該日起負保管養護責任。
- 7、管理機關應經常派員巡察公共設施，負起保管維護責任。
- 8、區段徵收所取得之公共設施用地，管理維護所需費用以開發總面積每年每公頃新臺幣五萬元為限，不足一公頃以一公頃

計算，共計三年，自移交接管後一次核撥予管理機關。

市地重劃所取得公共設施用地，管理維護費用比照前項額度及年限核算，經費俟財務結算後視盈餘情況予以補助。

- 9、本要點未規定者，依其他相關規定辦理。

內政部辦理都市更新聽證程序作業要點

內政部令中華民國 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804039 號訂定

- 1、內政部（以下簡稱本部）為辦理都市更新事業計畫及權利變換計畫之聽證程序，特訂定本要點。
- 2、本部舉行聽證，應於聽證期日之二十日前於該都市更新單元之直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處張貼公告下列事項，並刊登公報或新聞紙三日：
 - （1）聽證之要旨及依據。
 - （2）當事人之姓名或名稱及其住居所、事務所或營業所。
 - （3）聽證之期日及場所。
 - （4）聽證之主要程序。
 - （5）當事人得選任代理人。
 - （6）都市更新事業計畫或權利變換計畫相關資訊。
 - （7）當事人及已知之利害關係人於聽證時，得陳述意見、提出證據，經主持人同意後並得對本部指定之人員、證人、鑑定人、其他當事人或其代理人發問。
 - （8）缺席聽證之處理。

(9) 聽證之機關。

(10) 其他必要事項。

前項聽證，本部應以書面送達都市更新事業計畫及權利變換計畫之當事人及已知之利害關係人，其相關資訊，必要時得儲存至光碟作為附件，並應以紙本方式存放於鄉（鎮、市、區）公所及村（里）辦公處供民眾查閱。

本部得依職權或當事人之申請，變更聽證期日或場所。但以有正當理由為限。

本部為前項之變更者，應依第 1 項及第 2 項規定通知並公告。

3、都市更新條例第 19 條所定之人因都市更新程序之進行影響其權利或法律上利益者，本部得依職權或申請，通知其參加為當事人。

4、依都市更新條例第 16 條遴聘（派）之人員應出席聽證；本部並得邀請專家學者、相關機關（構）或團體代表出席。

5、經書面通知之當事人及已知之利害關係人，除因情況急迫外，應於聽證期日十日前以書面回復本部是否出席（格式如附件一）。

當事人及已知之利害關係人應親自出席聽證，無法出席者，得委託他人代表出席；出席人員應出示身分證明文件，受委託者並應出示委託書。

6、當事人及已知之利害關係人得於聽證期日十日前將書面意見或資料提交本部（格式如附件二）。

前項書面意見及資料，當事人及已知之利害關係人認有保密必要者，應敘明保密之理由，

並製作可公開之文件摘要，送交本部。

7、聽證得就下列相關事項證據資料進行陳述意見及論辯：

(1) 更新單元範圍。

(2) 都市更新事業計畫。

(3) 權利變換計畫。

(4) 其他與都市更新事業有關事項。

8、聽證，應公開以言詞為之，並由本部錄音、錄影。但公開顯有違背公共利益或對當事人利益造成重大損害之虞者，本部得依職權或當事人之申請，全部或一部不公開。

9、聽證程序依下列方式進行：

(1) 當事人及已知之利害關係人自行提出證據或證人者，應於聽證開始前將證據或證人身分提示本部。

(2) 本部應核對出席人員身分證明文件及委託書，未能提示身分證件且未適時補正者，禁止其出席聽證。

(3) 聽證程序開始，先由主持人介紹出席聽證之人員，並說明案由，宣布發言順序、時間及其他應注意事項。

(4) 承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形。

(5) 出席聽證者陳述意見：

1. 發言順序應由主持人依下列類組安排發言順序：

(1) 當事人。

(2) 利害關係人。

(3) 證人、鑑定人、輔佐人及其他人員（含專家學者、相關機關（構）或團體代表）。

- (4) 主持人或經其同意之律師、相關專業人員，得向出席聽證之當事人或利害關係人進行詢問，詢問內容應與案件相關，並請受詢者答復。
 - (5) 詢問當事人或利害關係人有無最後陳述。
2. 發言時間：
- (1) 發言時間依據案情繁複及發言人數之多寡，由主持人斟酌分配；發言時間不因翻譯而延長。
 - (2) 每位發言者或每類組所分配時間結束前應有訊號提醒，發言時間結束時亦應以訊號提醒，發言者應立即停止發言。
 - (3) 未事先登記發言者如有意見表達，得透過事先登記發言者，於分配時間內代為陳述。
3. 相互詢答應針對發言者之提問，主持人應要求下列受詢者回答：
- (1) 當事人。
 - (2) 利害關係人。
 - (3) 證人、鑑定人、輔佐人。
 - (4) 專家學者。
 - (5) 相關機關（構）及團體代表。
 - (6) 相關專業人員或其他熟諳法令之人員。
- (6) 每回進行相互詢答時，應確認所有擬發問人員後，依上述順序相互發問及答復；同一方有數位發問者，應依彼此洽定或主持人排定之發問順序進行。
- (7) 發問內容應限於與案件有關之問題。
 - (8) 發言者未充分闡述之意見得再發言。但發言次數應以二輪為限。
- 10、聽證程序進行時，到場人應遵守下列規定：
- (1) 會議室內禁止吸煙或飲食，並將行動電話關閉或靜音。
 - (2) 對於發言者之意見陳述應避免鼓掌或鼓譟。
 - (3) 他人發言時不得干擾或提出質疑。
 - (4) 發言時應針對案件相關事項陳述意見，不得為人身攻擊。
- 新聞媒體記者得於記者席列席聽證，並得於指定區域錄音、錄影或照相。但應於聽證開始後十分鐘內完成器材架設，聽證程序進行中，不得從事採訪。
- 11、當事人及已知之利害關係人得就案由說明或程序問題對主持人發問，主持人應簡要加以說明。但不得要求主持人就案件之實質問題表示意見或進行判斷。
- 12、聽證進行中，有下列情形之一者，主持人得中止聽證，並應於聽證紀錄中載明中止之事由：
- (1) 爭議之事由有待另行調查釐清。
 - (2) 現場秩序混亂，經主持人協調仍無法進行聽證。
 - (3) 因天災或其他不可抗力之因素致無法進行聽證。

- 13、主持人認為當事人業已充分進行陳述意見，並作最後意見陳述，應即終結聽證；聽證終結後，決定作成前，本部認為必要時，得再為聽證。
- 14、聽證，應作成聽證紀錄，交由到場發言者簽名或蓋章後，附卷存查。
前項紀錄應載明下列事項，並由主持人簽名：
 - (1) 案由。
 - (2) 出席人員之姓名。
 - (3) 聽證之期日及場所。
 - (4) 聽證過程，包括本部、當事人、利害關係人、證人、鑑定人、輔佐人或其代理人所為之陳述或發問要旨及其提出之文書、證據。
 - (5) 當事人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理。
 - (6) 受詢者答復之要旨。
 - (7) 主持人結語。聽證紀錄應依行政程序法第 64 條第 2 項至第 5 項規定處理。
- 15、聽證紀錄經確認後，應依都市更新條例第 19 條或第 29 條規定辦理審議，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由後，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫，由本部作成核定。

都市計畫法新北市施行細則

新北市政府 103 年 4 月 29 日北府法規字第 1030696569 號令訂定

第一章 總則

第 1 條 本細則依都市計畫法(以下簡稱本法)第 85 條規定訂定之。

第 2 條 本細則用詞，除建築法及建築技術規則另有規定外，其定義如下：

- 1、基地線：指建築基地範圍之界線。
- 2、道路：指符合下列規定之一者：
 - (1) 依主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。
 - (2) 依法規指定建築線之現有巷道。
- 3、基準容積率：指第 39 條、第 51 條所規定之容積率上限。
- 4、基準容積：指第 39 條、第 51 條所規定之基準容積率上限，與基地面積之乘積。
- 5、法定開挖率：指地下室面積（不含騎樓之開挖部分）除以基地面積（不含騎樓面積）之比值。
- 6、實際開挖率：指建築面積地上及地下各層外牆外皮最大投影面積之總和，除以基地面積之比值。最大投影面積包括地下永久擋土牆設施（連續壁、地下排樁等類似設施）及地下車道等面積。
- 7、前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且臨接土地業已建築完

成或基地長、寬比超過二比一者，不限臨接較寬道路之境界線。

- 8、後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線（或其延長線）形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
- 9、側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
- 10、角地：位於二條以上交叉道路口之基地。
- 11、前院：沿前面基地線留設之庭院。
- 12、後院：沿後面基地線留設之庭院。
- 13、側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
- 14、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。法定陽台或露台突出二公尺範圍內得計入前院深度。
- 15、側院深度：建築物側牆或側柱中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。

第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

第 3 條 新北市政府(以下簡稱本府)應於本法第 19 條規定

之公開展覽期間內舉辦說明會，並於公開展覽期滿三十日內審議。其屬主要計畫變更者，應於審議完竣後四十五日內將審議結果、計畫書圖及有關文件一併報內政部核定。

第 4 條

本法第 19 條規定之公開展覽，應在本府及新北市(以下簡稱本市)各區公所所在地為之。本府應將公開展覽日期、地點刊登在本市新聞紙三日、本府公報及網際網路，並在有關里辦公處張貼公告。

第 5 條

依本法第 19 條規定，在公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為提出日期；逾期提出者，應於新北市都市計畫委員會審議完成前送達。

第 6 條

依本法第 24 條或第 61 條規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，應檢送申請書、圖及相關文件正、副本各一份；其依本法第 24 條規定申請變更細部計畫者，並應檢附變更前之計畫圖及變更部分四鄰現況圖。

前項申請書，應載明下列事項：

- 1、申請人姓名、出生年、月、日及住址。
- 2、本法第 22 條規定事項。
- 3、全部土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及其同意書。

但符合下列規定之一者，得檢具同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及其同意書：

(1) 以市地重劃方式開發，且經私有土地所有權人五分之三以上，及其所有土地面積超過區內私有土地總面積三分之二之同意。

(2) 依都市更新條例第 20 條辦理，並符合第 22 條及第 22 條之 1 規定。

4、套繪細部計畫之地籍圖或套繪變更細部計畫之地籍圖。

5、其他必要事項。

第 7 條 申請人依前條規定申請擬定或變更之細部計畫，本府認為該計畫不當或有礙公共利益時，應詳敘理由限期修改或退回；其應行具備之書圖及附件與本法或本細則之規定不合時，應限期補正，屆期不補正者，不予受理。

第 8 條 土地權利關係人申請擬定或變更細部計畫，其範圍不得小於一個街廓。但有明顯之天然界線者或主要計畫書另有規定範圍者，不在此限。

前項街廓，係指都市計畫範圍內四周被都市計畫道路圍成之土地。

第 9 條 土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同附件送達本府。本府應於收到副本之日起十五日內，提出拒絕理由及必要之關係文件，送請內政部審議。

前項審議於決議土地權利關係人為有理由時，本府應依本法第 23 條規定辦理。

第 10 條 內政部、本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權利關係人依第 6 條規定自行擬定或變更細部計畫時，其計畫書附帶以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附當地區段徵收或市地重劃主管機關認可之可行性評估相關證明文件。

前項計畫書規劃之公共設施用地兼具其他使用項目者，應於計畫書內載明其主要用途。

第 11 條 依本法第 29 條規定派員進入公私土地內為勘查及測量工作，或為遷移及除去其障礙物時，應依下列規定辦理：

1、將工作地點及日期預先通知土地所有權人或使用人。

2、攜帶證明身分文件。

3、在日出前或日沒後不得進入他人之房

屋。但經現住人同意者，不在此限。

- 4、須遷移或除去其障礙物時，應於十五日前將應行遷移或除去物之種類、地點及日期通知所有權人或使用人。

- 第 12 條 本法第 29 條及第 41 條所定之補償金遇有下列情形之一，得依法提存：
- 1、應受補償人拒絕受領或不能受領者。
 - 2、應受補償人所在地不明者。

第三章 土地使用分區管制

- 第 13 條 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：
- 1、住宅區。
 - 2、商業區。
 - 3、工業區：
 - (1) 特種工業區。
 - (2) 甲種工業區。
 - (3) 乙種工業區。
 - (4) 零星工業區。
 - 4、行政區。
 - 5、文教區。
 - 6、體育運動區。
 - 7、風景區。
 - 8、保存區。
 - 9、保護區。
 - 10、農業區。
 - 11、其他使用區。
- 除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。

第 14 條

都市計畫地區得考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 1、第 16 條規定限制之建築及使用。
- 2、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。
- 3、經營下列事業：
 - (1) 使用乙炔從事焊切等金屬之工作。
 - (2) 噴漆作業。
 - (3) 使用動力以從事金屬之乾磨。
 - (4) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨。
 - (5) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩。
 - (6) 彈棉作業。
 - (7) 醬、醬油或其他調味品之製造。
 - (8) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造。

- (9) 鍛冶或翻砂。
 - (10) 汽車或機車修理業。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
 - (11) 液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作爲經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
 - (12) 塑膠類之製造。
 - (13) 成人用品零售業。
- 4、汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站，其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 5、加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
- 6、採礦、採礦。
- 7、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站不在此限。
- 8、殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作爲經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
- 9、毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府目的事業主管機關審核符合安全隔離者，不在此限。
- 10、戲院、電影片映演業、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、視聽歌唱業、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及旅

- 館或其他經縣(市)政府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場、旅館及面臨十二公尺以上道路之室內釣蝦(魚)場，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 11、舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所、飲酒店業或其他類似之營業場所。
- 12、飲酒店。
- 13、樓地板面積超過五百平方公尺之撞球場業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 14、樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。
- 15、樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業，但其面積小於五百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 16、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司，但其面積小於七百平方公尺，且其設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
- 17、人造或合成纖維或其中間物之製造者。
- 18、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
- 19、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。
- 20、肥料製造者。
- 21、紡織染整工業。
- 22、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
- 23、金屬表面處理業。
- 24、其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。
- 未超過前項第 2 款、第 3 款第五目或第 13 款至第 16 款之限制規定，與符合前項第 3 款第 10 目但書、第 4 款但書、第 9 款但書及第 10 款但書規定許可作為室內釣蝦(魚)場，限於使用建築物之第一層；作為工廠(銀樓金飾加工業除外)、商場(店)、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農

業資材、農藥或環境用藥販售業、撞球場者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，限於使用建築物第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

第 15 條 大型商場（店）及飲食店符合下列條件，並經本府建築主管機關審查無礙居住安寧、公共安全與衛生者，不受前條第 1 項第 14 款使用面積及第 2 項使用樓層之限制：

- 1、主要出入口面臨十五公尺以上之道路。
- 2、申請設置之地點位於建築物地下第一層或地面上第一層、第二層。
- 3、依建築技術規則規定加倍附設停車空間。
- 4、大型商場（店）或樓地板面積超過六百平方公尺之飲食店，其建築物與相鄰建築基地間保留四公尺以上之空地（不包括地下室）。

第 16 條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

1、第 18 條規定限制之建築及使用。

2、作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。

3、經營下列事業：

- （1）製造爆竹或煙火類物品。
- （2）使用乙炔，其熔接裝置容量三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作。
- （3）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工。
- （4）印刷油墨或繪圖用顏料製造。
- （5）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業。
- （6）使用氣體亞硫酸漂白物。
- （7）骨炭或其他動物質炭之製造。
- （8）毛羽類之洗滌洗染或漂白。
- （9）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白。

- (10) 使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈。
- (11) 削切木作使用動力總數超過三點七五瓩。
- (12) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄。
- (13) 使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩。
- (14) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩。
- (15) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造。
- (16) 使用熔爐鎔鑄之金屬加工。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
- (17) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加

工，動力超過三點七五瓩。

(18) 玻璃或機製毛玻璃製造。

(19) 使用機器錘之鍛冶。

4、公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。

5、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

6、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。

7、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

8、乳品工廠、堆肥舍。

9、土石方資源堆置處理場。

10、賽車場。

11、環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。

12、其他經本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並依法限制之建築物或土地之使用。

第 17 條 商業區作住宅使用之基準容積不得超過該都市計畫住宅區之基準容積。

第 18 條 乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：

1、第 19 條規定限制之建築及使用。

2、經營下列事業之工業：

(1) 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。

(2) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。

(3) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。

(4) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。

(5) 煤氣或炭製造者。

(6) 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。

(7) 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氮、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為經本府目的事業主管機關審查核准者，不在此限。

(8) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、

鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙

탈、魚骸脂

磺、酸鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯鉍(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農業、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。

- (9) 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製

程之製造者，不在此限。

- (10) 屠宰場。
(11) 硫化油膠或可塑劑之製造者。
(12) 製紙漿及造紙者。
(13) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
(14) 瀝青之精煉者。
(15) 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。
(16) 電氣用炭素之製造者。
(17) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
(18) 石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。
(19) 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
(20) 銅、鐵類之煉製者。
(21) 放射性工業(放射性元素分裝、製

- 造、處理)、
原子能工業。
- (22)以原油為原料之煉製工業。
- (23)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。
- (24)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。
- (25)以煤為原料之煉製焦炭之工業。
- (26)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。
- 3、供前款第1目、第2目、第6目及第7目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。
- 4、其他經本府認定有發生公害，並依法限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：

1、工廠必要附屬設施：

- (1)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。
- (2)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。
- (3)員工單身宿舍、備勤宿舍及員工餐廳。
- (4)其他經本府工業主管機關審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

2、工業發展有關設施：

- (1)有線、無線及衛星廣播電視事業。
- (2)環境檢驗測定業。
- (3)消毒服務業。
- (4)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
- (5)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。
- (6)營造業之施工機具及材料儲放設施。

- (7) 倉儲業相關設施（賣場除外）。
 - (8) 冷凍空調工程業。
 - (9) 機械設備租賃業。
 - (10) 工業產品展示服務業。
 - (11) 剪接錄音工作室。
 - (12) 電影、電視設置及發行業。
 - (13) 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。
 - (14) 汽車運輸業停車場及其附屬設施。
 - (15) 機車、汽車及機械修理業。
 - (16) 經核定之企業營運總部及其相關設施。
 - (17) 經本府目的事業主管機關審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。
- 3、公共服務設施及公用事業設施：
- (1) 警察及消防機構。
 - (2) 變電所、輸電線路設施鐵塔
 - (桿、連接站)及其管路。
 - (3) 自來水或下水道抽水站。
 - (4) 自來水處理場（廠）或配水設施。
 - (5) 煤氣、天然氣加（整）壓站。
 - (6) 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
 - (7) 電信設施。
 - (8) 廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。
 - (9) 土石方資源堆置處理。
 - (10) 醫療保健設施：醫療機構及護理機構、衛生所(站)及醫事機構，且其使用土地總面積不超過該工業區總面積百分之五者。
 - (11) 社會福利設施：兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)、老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)、老人日間照顧中

心與身心障礙福利機構。

(12) 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。

(13) 郵局。

(14) 汽車駕駛訓練場。

(15) 客貨運站及其附屬設施。

(16) 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。

(17) 電業相關之維修及其服務處所。

(18) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。

(19) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

4、一般商業設施：

(1) 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過單一建築基地總面積百分之十。

(2) 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過單一建築

基地面積百分之十。

(3) 運動休閒設施：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。

(4) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過單一建築基地面積百分之十。

(5) 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。

(6) 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。

(7) 旅館業及觀光旅館業：其使用土地總面積

不得超過該工業區總面積百分之十，以使用整棟建築物為限，並應繳納代金予本府。

前項各款設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第 2 款至第 4 款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。

第 2 項第 3 款設施，除第 1 日至第四目及第 7 目設施外，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第 2 項第 4 款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

第 19 條 甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第 2 項各款設施，不在此限：

- 1、煉油工業：以原油為原料之製造工業。
- 2、放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。
- 3、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝

化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。

4、液化石油氣製造分裝業。

甲種工業區中建有前條第 2 項各款設施者，其使用應符合前條第 3 項、第 4 項之規定。

第 20 條 特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：

- 1、甲種工業區限制設置並經本府工業主管機關審查核准設置之工業。
- 2、其他經本府工業主管機關指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。
- 3、公共服務設施及公用事業設施：
 - (1) 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。
 - (2) 電業相關之維修及其服務處所。
 - (3) 電信設施。
 - (4) 自來水設施。
 - (5) 煤氣、天然氣加（整）壓站。

- (6) 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。
- (7) 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

前項與特種工業有關之各項設施，應經本府工業主管機關審查核准後，始得建築；增建時，亦同。

- 第 21 條 零星工業區係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。
- 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：
- 1、煤氣及易燃性液體製造業。

- 2、劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。
- 3、放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業。
- 4、易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。
- 5、重化學品製造、調和、包裝業。

- 第 22 條 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業區或產業園區內建築物及土地之使用，得依其有關法規規定辦理，不受第 18 條至第 20 條之限制。

- 第 23 條 行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。但紀念性之建築物與附屬於建築物之車庫及非營業性之招待所，不在此限。

- 第 24 條 文教區以供下列使用為限：
- 1、藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
 - 2、學校。
 - 3、體育場所、集會所。
 - 4、其他與文教有關，並經本府教育或文化

主管機關審查核准之設施。

第 25 條 體育運動區以供下列使用為限：

- 1、傑出運動名人館、運動博物館及紀念性建築物。
- 2、運動訓練設施。
- 3、運動設施。
- 4、國民運動中心。
- 5、其他與體育運動相關，且經本府教育主管機關審查核准之設施。

第 26 條 風景區為保育、維護或促進自然風景之使用而劃定，以供下列之使用為限：

- 1、住宅。
 - 2、宗祠及宗教建築。
 - 3、招待所。
 - 4、旅館。
 - 5、俱樂部。
 - 6、遊樂設施。
 - 7、農業及農業建築。
 - 8、紀念性建築物。
 - 9、戶外球類運動場、運動訓練設施。但土地面積不得超過零點三公頃。
 - 10、文教設施。
 - 11、零售業、飲食業。
 - 12、其他必要公共與公用設施及公用事業。
- 前項使用之建築物，其構造造型、色彩、位置及量體應無礙於景觀；本府核准其使用前，應會同有關機關審查。
- 第 1 項第 12 款其他必要公共與公用設施及公用

事業之設置，應以經本府認定有必要於風景區設置者為限。

第 27 條 保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。

第 28 條 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准得為下列之使用：

- 1、國防所需之各種設施。
- 2、警衛、保安、消防設施。
- 3、臨時性遊憩及露營所需之設施。
- 4、公用事業、幼兒園、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。
- 5、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
- 6、土石方資源堆置處理。

- 7、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。
- 8、水質淨化處理設施及其附屬設施。
- 9、造林及水土保持設施。
- 10、為保護區內地形、地物所為之工程。
- 11、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。
- 12、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- 13、休閒農業設施。
- 14、農村再生相關公共設施。
- 15、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，其高度不得超過三層或十點五公尺、建蔽率最高以百分之六十為限、建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺、建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺，其土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。但原有寺廟、教堂、宗祠等合法建築物拆除後之新建、改建、增建，仍作寺廟、教堂、宗祠使用

者，其建築物高度得經本府相關機關審查通過後，不受三層或十點五公尺之限制。

- 16、都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但於都市計畫發布實施後始取得土地所有權，且非為繼承取得者，不適用之。

依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為前項第 16 款之未停止其使用。

第 1 項第 1 款至第 13 款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

第 29 條 保護區內之土地，禁止下列行為。但第 1 款至第 5 款及第 7 款之行為，為前條第 1 項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限：

- 1、砍伐竹木。但間伐經本府農業主管機關審查核准者，不在此限。

- 2、破壞地形或改變地貌。
- 3、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。
- 4、採取土石。
- 5、焚毀竹、木、花、草。
- 6、名勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅。
- 7、其他經本府認為應行禁止之事項。

第 30 條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施。但第 31 條至第 33 條所規定者，不在此限。申請興建農舍須符合下列規定：

- 1、興建農舍之申請人應符合農業用地興建農舍辦法規定。
- 2、農舍之高度不得超過四層或十四公尺、建築面積不得超過申請興建農舍之該宗農業用地面積百分之 10、建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺，且與都市計畫道路境界之距離，除合法農舍申請立體增建外，不得小於八公尺。
- 3、農業區土地已申請建築者（包括百分之十

農舍面積及百分之九十之農業用地），建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之；其後不論該百分之九十農業用地是否分割，均不得再行申請興建農舍。

- 4、農舍不得擅自變更使用。

第 1 項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施及農村再生相關公共設施之項目由農業主管機關認定，並依本府目的事業主管機關所定相關法規規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之四十、休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。農舍、農業產銷必要設施及休閒農業設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之四十。前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。

第 31 條 農業區經本府審查核准，得設置公用事業設施、廢棄物資源回收與貯存場及其附屬設施、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、汽車駕駛訓練場、社會福利事業設施、幼兒園（經目的事業主管機關核准，

得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用)、加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、面積零點三公頃以下之戶外球類運動場及運動訓練設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施。經核准設置之各項設施，不得擅自變更使用，並應依農業發展條例第 12 條繳交回饋金之規定辦理。前項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站及運動訓練設施，其建蔽率不得超過百分之四十。

本府得視農業區之發展需求，於都市計畫書中調整第 1 項所定之各項設施，並得依實際需求，於都市計畫書中增列經審查核准設置之其他必要設施。

本府於辦理第 1 項及前項設施之申請審查時，應依據實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項，作必要之規定。

第 32 條 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線，其需以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用者，應先經本府農業主管機關審查無礙農業生產使用，始得核准。

前項私設通路長度、寬度及使用條件依建築技術規則相關規定辦理。申請設置第 1 項私設通路者，應依農業發展條例第 12 條繳交回饋金之規定辦理。

第 33 條 農業區土地於都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或經本府建築主管機關認定已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

- 1、建築物簷高不得超過十四公尺，並以四層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- 2、土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。
- 3、原有建築物之建蔽率已超過第 1 款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第 1 款之規定。

第 34 條 電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

- 1、經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示

- 中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。
- 2、電信必要附屬設施：
- （1）研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
 - （2）教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。
 - （3）員工托嬰中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。
 - （4）其他經本府審查核准之必要設施。
- 3、與電信運用發展有關設施：
- （1）網路增值服務業。
 - （2）有線、無線及電腦資訊業。
 - （3）資料處理服務業。
- 4、與電信業務經營有關設施：
- （1）電子資訊供應服務業。
 - （2）電信器材零售業。
 - （3）電信工程業。

（4）金融業派駐機構。

- 5、金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

作前項第 5 款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

第 35 條

都市計畫發布實施後，不合分區使用用途規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：

- 1、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。
- 2、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府未限期命變更使用或遷移計畫者為限。
- 3、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。

第 36 條

各土地使用分區之建蔽率不得超過附表一之規定。但本細則另有規定者，不在此限。

前項各土地使用分區之建蔽率，其都市計畫書

共設施服務水準而訂定。

另有較嚴格之規定者，從其規定。

第 37 條 各土地使用分區之法定開挖率不得超過建蔽率加基地面積百分之十。但建築基地面積在五百平方公尺以下者，不得超過建蔽率加基地面積百分之二十。

前項各土地使用分區之法定開挖率，其都市計畫書有較嚴格之規定者，從其規定。

第 38 條 為使土地合理使用，應依下列規定，於都市計畫書內訂定容積管制規定：

- 1、住宅區及商業區，應依計畫容納人口、居住密度、每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率，並依其計畫特性、區位、面臨道路寬度、鄰近公共設施之配置情形、地形地質、發展現況及限制，分別訂定不同之容積率管制。
- 2、其他使用分區，應視實際發展情形需要及公共設施服務水準訂定。
- 3、實施容積率管制前，符合分區使用之合法建築物，改建時其容積規定與建築物管理事宜，應視實際發展情形需要及公

第 39 條 各土地使用分區之容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，其容積率不得超過下表及附表一之規定。

居住密度（人／公頃）	分區別	鄰里性公共設施用地 比值未逾百分之十五	鄰里性公共設施用地 比值超過百分之十五
未達二百	住宅區	百分之一百二十	百分之一百五十
	商業區	百分之一百八十	百分之二百
二百以上未達三百	住宅區	百分之一百五十	百分之一百八十
	商業區	百分之二百一十	百分之二百四十
三百以上未達四百	住宅區	百分之一百八十	百分之二百
	商業區	百分之二百四十	百分之二百八十
四百以上	住宅區	百分之二百	百分之二百四十
	商業區	百分之二百八十	百分之三百二十

第 40 條 擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點，應對於捷運車站、鐵路車站、重要景觀等附近地區及其他地區訂定都市設計有關規定事項。

本府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議制方式協助審查。

第 1 項土地使用分區管制要點，應規定區內土地及建築物之使用、最小建築基地面積、基地內應保持空地之比率、容積率、綠覆率、透水率、排水逕流平衡、基地內前後側院深度及寬度、建築物附設停車空

間、建築物高度及有關交通、景觀、防災其他管制事項。

前項土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較本細則更嚴格之規定。

第 41 條 各種土地使用分區及公共設施用地之建築物，其設置前院及側院依都市計畫書中所載規定；未載明者，依下列規定設置：

- 1、前院及側院留設深度不得小於附表二之規定。但應設置騎樓或無遮簷人行道者，免留設前院。
- 2、基地面臨道路，其樁位成果或現有巷道已開闢，現況與地籍分割成果及建築線指定成果不符者，建築物(含陽台、露台)與該建築線之最小距離不得小於一公尺。但地下層與地上層之主要柱子之設計結構連貫且不因地下室牆設計而轉折者，其地下室外牆不受此限。
- 3、基地前、側院深度應符合各該土地使用分區管制要點規定。但因留設前、側院，致基地內建築物深(寬)度不足新北市畸零地使用規則

之規定深(寬)度時，得依該規則所訂最小深(寬)度為準。

建築物基地情況特殊，並經新北市都市設計審議會(以下簡稱都設會)審議通過者，不受前項規定之限制。但應留設側院者，其最小側院深度仍不得小於一公尺。

第 42 條 汽、機車停車位之設置，依都市計畫書中所載規定；未規定者，依建築技術規則有關規定設置。但基地情況特殊者，得經都設會審議通過比照新北市建築物附設停車空間繳納代金及管理使用辦法規定辦理。

第 43 條 各該都市計畫區已訂定建築基地綠覆標準者，從其規定；未規定者，屬公園、綠地、廣場、兒童遊樂場等公共設施用地，應留設用地總面積二分之一以上種植花草樹木；屬其他建築基地內實設空地，應於扣除依規定無法綠化之面積後，留設二分之一以上種植花草樹木。前項公共設施用地或實設空地，因設置無遮簷人行道、裝卸位、現有道路及車道，致未達應種植花草樹木面積者，得於剩餘空地內種植花草樹木，並依建築基地綠化設計技術規範之立體綠化規定，於屋頂、

陽臺等水平人工地盤予以綠化。
建築基地情況特殊，並經都設會審議通過者，不受前項規定之限制。
第 44 條 建築基地屬應經都設會審議通過後，始得申請建造執照者，或經本府公告之綠能屋頂示範地區之建築物者，屋頂應設置二分之一面積以上之綠能設施或設備。但情況特殊並經都設會審議通過者，不在此限。前項綠能設施或設備如下：

- 1、屋頂綠化：於屋頂結構鋪設額外生長介質以種植植物，創造綠空間者。
- 2、太陽光電設備：指依設置再生能源設施免請領雜項執照標準之規定，設置於建築物屋頂之太陽光電發電設備。

第 45 條 下列地區或建築應先經都設會審議通過後方得申請建造執照：

- 1、申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺。
- 2、廣場面積達六千平方公尺以上，公園面積達一萬平方公尺以上者。
- 3、工程預算三千萬元以上之公有建築物及工程預算五千萬元以上之公共設施。

4、都市更新單元。

5、申請容積達基準容積之一點五倍以上之建築基地。

6、樓地板面積六千平方公尺以上之立體停車場。但建築物附設停車空間不在此限。

7、採立體多目標使用之公共設施用地建築申請案且建築基地面積在六千平方公尺以上者。

8、都市計畫書指定地區。

第 46 條 申請基地面積大於六千平方公尺且總樓地板面積大於三萬平方公尺者，應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上。

第 47 條 各土地使用分區除依本法第八十三條之一規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

1、依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

2、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

舊市區小建築基地合併整體開發建築，或舊市區小建築基地合法建築物經本府認定無法以都市更新或合併整理開發

建築方式辦理重建者，得於法定容積百分之二十之限度內放寬其建築容積額度或依該合法建築物原建築容積建築。放射性污染建築物及高氯離子鋼筋混凝土建築物拆除重建增加之建築容積依放射性污染建築物事件防範及處理辦法與本細則第 55 條規定辦理。

第 48 條 都市計畫擬定或變更時，得於都市計畫書內依循下列原則訂定或指定適用之容積獎勵：

1、容積獎勵項目之訂定或指定適用，應依下列原則辦理：

(1) 獎勵額度應依據各獎勵項目可創造之環境效益及各項效益之永續性訂定。

(2) 依土地使用分區管制要點或其他規定應盡之義務應與獎勵加以區分，且獎勵不得重複計列。

(3) 獎勵對象應明確，確保給予之獎勵目的能確實達成公共利益。

(4) 具公共性獎勵標的應訂定提供區位、產權歸屬或管理方

式等相關配套措施，以確保其公共性與公益性。

(5) 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例由工業主管機關編定開發之工業區或產業園區，新增或擴大投資有助於產業環境升級轉型者。

2、有關容積獎勵項目，應視都市發展特性及限制，律定獎勵之優先順序。

3、為促進公共開放空間的永續利用，應設置公共開放空間管理維護基金，專戶儲存負責管理運用。

都市計畫書內有規定下列獎勵項目者，應依下列規定辦理：

1、依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之三；取得鑽石級者給予獎勵額度上限不得高於基準容積百分之六，原獎勵規定應停止適用。

- 2、依法定開挖率與建築基地實際開挖率之差值申請獎勵者，停止適用。
- 3、依建築物與鄰地境界線及建築線距離、建築物棟距及各戶配置在消防救災半徑範圍等提升都市防災性能條件申請獎勵者，停止適用。
- 4、建築物提供部分容積樓地板面積供下列使用者，得予以容積獎勵。但以不超過基準容積之百分之二十為限：

(1) 私人捐建(含相對應容積樓地板應有土地持分)並設置公益性設施，其用途及規模符合下列規定，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接管者，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積之一倍獎勵，除性質特殊者外，應具獨立出入口：

- 1.作圖書館、博物館、藝術中心、活動中心、老人活動設施、老人安

養設施、公共托育設施、綠色運具接駁空間等供公眾使用及機關辦公相關設施，其集中留設之容積樓地板面積在二百平方公尺以上者。

- 2.作社會住宅或產業育成設施使用，其集中留設之容積樓地板面積在六百平方公尺以上者。

(2) 留設與天橋、空橋或地下道連接之供公眾使用空間，並經都設會審議通過，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵。

(3) 設置供公眾使用之天橋、空橋或地下道、跨堤、跨河天橋設施，以景觀橋樑方式設置，經本府目的事業主管機關核准且經都設會審議通過者，所增加之建築面積、樓

地板面積，得免計容積，並得依其實際設置容積樓地板面積獎勵之。該設施應由申請人承諾負責管理維護或接管機關同意接管，且其下方不得作其他使用。其因設施調整而減少之綠化面積，應依照建築技術規則綠建築專章之規定，重新檢討綠化面積及相關規劃設計內容，並經都設會審議通過。

- (4) 設置第一至三日設施者，應由申請人捐贈管理維護經費每月每容積平方公尺新臺幣五十元共十五年予接管單位，申請人承諾負責管理維護者，則免予捐贈。

第四章 公共設施用地

- 第 49 條 公共設施用地應依規定用途使用。
公共設施用地之建蔽率，都市計畫書另有規

定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。

- 第 50 條 公共設施用地之法定開挖率，都市計畫書或都市計畫相關法令已有規定者，從其規定；未規定者，不得超過建蔽率加基地面積百分之十。

- 第 51 條 公共設施用地之容積率，都市計畫書另有規定者，從其規定；未規定者，不得超過附表三之規定。

第五章 附則

- 第 52 條 合法建築物因地震、水災、風災或其他重大天然事變，經本府建築主管機關認定為危險或有安全之虞者，土地權利關係人得於三年內申請依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建之。
前項認定基準及申請期限，由本府建築主管機關定之。

- 第 53 條 都市計畫住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損並經全部拆除而無法於原地重建者，得按其原都市計畫及相關法規規定之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於都市計畫住宅

- 區、風景區、保護區或農業區之自有土地，並經本府審核同意後，辦理重建。原拆遷戶於重建後自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。
- 第 54 條 合法建築物因政府興辦公共設施拆除後贖餘建築基地內建築物改建、增建部分就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，得不受本細則或都市計畫書土地使用分區管制之限制。
- 第 55 條 高氯離子鋼筋混凝土建築物經報本府建築主管機關專案核准拆除重建者，得就原規定容積率或原總樓地板面積重建，原無訂定容積率者，得依重建時容積率重建，並酌予提高。但最高分別以不超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十為限。前項經專案核准拆除重建之建築物，因基地情況特殊，並經都設會審議通過者，得依原建蔽率重建。
- 第 56 條 考量都市永續發展，建築開發行為應保留法定空地百分之八十透水面積，並應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分再利用相關設施；其實施範圍、送審書件及設置基準，於都市計畫書
- 訂之，且其設置貯留體積不得低於一百年以上暴雨頻率之防洪規劃設計標準。
- 前項設施所需樓地板面積，得不計入容積。
- 第 57 條 本細則發布實施後，除本細則明定都市計畫書有規定從其規定外，依本細則規定辦理。
- 第 58 條 本細則除第 47 條第 1 項規定自一百零四年七月一日施行外，自發布日施行。

附表一

土地使用分區建蔽率及容積率規定表		
土地使用分區	建蔽率	容積率
住宅區	百分之五十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
商業區	百分之七十	依實際發展，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定
工業區	百分之六十	百分之二百一十
行政區	百分之五十	百分之二百五十
文教區	百分之五十	百分之二百五十
體育運動區	百分之六十	百分之二百五十
風景區	百分之二十	百分之六十
保護區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
農業區	百分之十	依本施行細則相關規定辦理
保存區、古蹟保存區	百分之六十，但區內原有建築物已超過者，不在此限	百分之一百六十，但區內原有建築物已超過者，不在此
車站專用區	百分之七十	百分之二百
加油站、瓦斯專用區	百分之四十	百分之一百二十
郵政、電信、變電所、電力專用區	百分之五十	百分之二百五十
港埠、漁港(專用)區	百分之七十	百分之二百一十
醫療(醫院)專用區	百分之六十	百分之二百
旅館區	百分之六十	山坡地：百分之一百二十 平地：百分之一百六十
漁業專用區、農會專用區	百分之五十	百分之二百五十
再生能源相關設施專用區	百分之七十	百分之二百五十
其他使用分區	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

附表二

土地使用分區及公共設施用地前院、側院深度規定表		
土地使用分區或公共設施用地	前院深度(公尺)	側院深度(公尺)
住宅區	三	不予規定
商業區	三	不予規定
工業區(甲、乙、特、零工)	三	二
行政區、文教區	三	三
體育運動區	三	三
風景區	十	三
保存區、古蹟保存區	三	不予規定
車站專用區	三	不予規定
加油站、瓦斯專用區	三	三
郵政、電信、變電所、電力專用區	三	三
港埠、漁港(專用)區	三	不予規定
醫療(醫院)專用區	三	三
旅館區	三	三
倉庫、倉儲區	六	二
漁業專用區、農會專用區	三	三
公園、兒童遊樂場用地	十	十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	三	三
停車場用地	三	不予規定
車站用地	三	不予規定
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	三	三
港埠用地	三	三
學校用地	不予規定	不予規定
市場用地	三	三
加油站、瓦斯加壓站用地	三	三
火化場、殯儀館用地	六	三
鐵路用地(車站使用部分)	三	不予規定
屠宰場用地	六	三

附表三

公共設施用地建蔽率及容積率規定表		
公共設施用	建蔽率	容積率
公園、兒童遊樂場用地	百分之十五	百分之三十
社教機構、體育場所、機關及醫療(事)衛生機構用地	百分之五十	百分之二百五十
停車場用地	平面使用：百分之十 立體使用：百分之八十	平面使用：其附屬設施百分之二十 立體使用：百分之九百六十
車站用地	百分之七十	百分之二百
郵政、電信、變電所、自來水事業用地	百分之五十	百分之二百五十
港埠用地	百分之七十	百分之二百一十
學校用地	百分之五十	國中以下：百分之一百五十 高中(職)：百分之二百 大專以上：百分之二百五十
市場用地	百分之五十	零售市場：百分之二百四十 批發市場：百分之一百二十
加油站、瓦斯加壓站用地	百分之四十	百分之一百二十
火化場、殯儀館用地	百分之四十	百分之一百二十
鐵路用地	百分之七十	不予規定
屠宰場用地	百分之六十	百分之三百
墳墓用地	百分之十（作為納骨塔使用）	百分之四十
其他公共設施用地	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定	依實際需要，循都市計畫程序，於都市計畫書中訂定

二、解釋函令

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 4 月 7 日

發文字號：台內營字第 1030802242 號

說明：有關都市更新條例第 57 條所定都市更新事業計畫完成日之認定，依下列規定辦理，自即日起生效：

- 1、以協議合建方式實施者，於建築物完工取得使用執照後，即可依實施者與所有權人協議內容分配，以「使用執照取得之日」認定之。
- 2、以權利變換方式實施者，於建築物取得使用執照後，實施者尚須辦理經費結算、繳納或領取差額價金、測量釐正、申報稅籍等作業，始得依都市更新條例第 43 條規定申請主管機關囑託登記機關辦理產權移轉登記，以「完成產權移轉登記之日」認定之。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 4 月 7 日

發文字號：台內營字第 10308022201 號

主旨：停止適用本部九十八年十月二日內授營更字第 0 九八 0 一七九五三一號函（如附件），自即日起生效

說明：

1、依臺北市府 103 年 1 月 28 日府都新字第 10330212701 號函及最高行政法院 102 年 8 月 9 日 102 年度判字第 495 號判決書辦理。

2、旨揭函釋之適用，經最高行政法院判決理由略以，函釋中就都市更新條例（以下簡稱本條例）第 57 條都市更新事業計畫完成日所為釋示，係就本部主管之法規所為解釋，固屬有權解釋。然就本條例第 49 條關於股份有限公司組織之都市更新事業機構之投資抵減適用範圍，已授權財政部會同本部訂定後發布股份有限公司組織之都市更新事業機構投資於都市更新地區適用投資抵減辦法，則本條例之主管機關即本部在此範圍內，即無權限另為行政釋示，而應以上揭投資抵減辦法之規定為據。

3、爰旨揭函釋中關於都市更新事業計畫完成之日認定，因涉關本條例第 49 條有關投資抵減部分非屬本部釋示權限範圍，自即日起停止適用。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 4 月 8 日

發文字號：內授營建管字第 1030803772 號

主旨：關於共同領有使用執照之連棟式建築物，其中 1

戶擬與相鄰他照建築物
申請合併戶，涉及公共
建築物之樓地板面積認
定事宜 1 案

說明：

- 1、按建築物使用類組及變更使用辦法（下稱本辦法）第 4 條附表 4（建築物變更使用類組規定項目檢討標準表）所定建築物申請變更使用類組時，其「公共建築物無障礙設施」規定項目之檢討標準為「符合（建築技術規則）建築設計施工編第 170 條或依身心障礙者權益保障法第 57 條規定提具替代改善計畫」。復按建築技術規則 102 年 1 月 1 日修正施行前申請及取得建造執照之非公共建築物，於領得使用執照後申請變更為公共建築物；或原核定公共建築物申請變更為他種公共建築物之用途使用者，依本辦法第 3 條附表 3 及第 4 條附表 4 應檢討「公共建築物無障礙設施」項目時，其無障礙設施之設置項目應依「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」第 9 點規定，按每一建造執照每一幢建築物檢討辦理，為本部 102 年 4 月 8 日內授營建管字第 1020803846 號函（諒達）明釋有案。

- 2、是以，本案所詢共同領有使用執照之連棟式建築物（1 棟 1 戶，透天型），倘其中 1 戶擬與相鄰他照建築物（1 棟 1 戶，透天型）申請合併戶（即變更共同壁或相鄰外牆構造）及使用類組之變更，其依本辦法檢討「公共建築物無障礙設施」規定項目時，有關（既有）公共建築物適用範圍所定樓地板面積，自應按合併戶後同幢建築物內供各類組項目使用之樓地板面積，予以合併計算。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 4 月 9 日

發文字號：台內地字第 1030134471 號

主旨：有關貴局函為高○○地政士代理張○○君就臺北市中正區○○段○○小段 259 地號信託土地申請訴訟繫屬註記登記疑義 1 案，復請查照。

說明：

- 1、復貴局 103 年 2 月 27 日北市地籍字第 10330700800 號函。
- 2、查本部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令略以：「地政機關配合民事訴訟法第 254 條…第 5 項規定辦理訴訟繫屬註記登記之處理事宜如下：1、基於土地登記公示、維護實體法上(如民法第 759 條之 1、土地法第 43 條規定)

102 年度個人綜合所得稅結算網路申報或稅額試算服務確認申報，請查照。

之不動產交易安全，並參照司法院秘書長 102 年 11 月 8 日秘台廳民一字第 1020028911 號函釋…旨在保護欲受讓該權利之善意第三人；是就訴訟當事人持已起訴證明向登記機關申請訴訟繫屬註記登記時，如該訴訟標的不動產已移轉(含於訴訟繫屬前移轉)登記予第三人者，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形(如繼承移轉取得)外，地政機關將不予辦理訴訟繫屬註記登記。另訴訟當事人如認為該第三人非為善意受讓訴訟標的不動產，因屬私權爭執範疇，應由其訴請法院判決，或另循民事訴訟保全程序為之。…」揆其意旨，乃為維護不動產交易安全，並保護欲受讓該權利之善意第三人。是本案請貴局依上開意旨，就個案事實審認後，本於權責處理。

說明：

- 1、素仰 貴單位支持稅政興革，積極配合新制，為國家建設進步之重要推手，富國利民之情操，令人佩服。
- 2、為便利及簡化徵納雙方之作業，仍請稟持以往繼續支持配合採用憑證網路申報綜合所得稅或採用稅額試算服務確認申報。102 年度綜合所得稅申報期間自 103 年 5 月 1 日起至 103 年 6 月 3 日止，請惠予轉知所屬會員至財政部電子申報繳稅服務網站（<http://tax.nat.gov.tw>）或各地區國稅局網站下載安裝電子申報程式，使用內政部自然人憑證 IC 卡或申報年度經財政部審核通過之電子報稅憑證，於申報期間透過網路查詢下載所得及扣除額資料參考並辦理申報；若為適用稅額試算服務作業之納稅義務人，依規定繳稅或透過網路、書面或電話語音回復確認即完成申報。網路申報、稅額試算服務線上登錄回復及電話語音確認之退稅案件皆列為第 1 批退稅，並可節省往返國稅局臨櫃辦

發文機關：財政部臺北國稅局
發文日期：中華民國 103 年 04 月 09 日
發文字號：財北國稅審二字第 1030015183 號

主旨：因應所得稅各式憑單免填發作業，請惠予轉知所屬會員，多利用自然人憑證或經財政部審核通過之電子報稅憑證下載所得及扣除額等資料，並以前開憑證辦理

理時間，敬請多加配合利用。

- 3、設籍臺北市之納稅義務人，採用內政部自然人憑證或經財政部審核通過之電子報稅憑證網路報稅完成 102 年度個人綜合所得稅結算申報，或符合稅額試算服務條件並於 103 年 6 月 3 日前繳納稅款或回復確認者，皆可參加本局舉辦之「報稅 EASY GO!好禮 HAPPY GO!」活動，獎項為 500 元至 10,000 元不等之便利商店禮券，相關報稅及抽獎訊息詳情請至本局網際網路服務網（<http://www.ntbt.gov.tw>）瀏覽。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 4 月 10 日

發文字號：台內地字第 1030112311 號

主 旨：有關貴局函為受託人
○○銀行股份有限公司
所有貴市信義區○○段
○○小段 24 地號信託土地
申請塗銷訴訟繫屬註
記登記疑義 1 案，復請
查照。

說 明：

- 1、復貴局 103 年 3 月 6 日北市地籍字第 10330811300 號函。
- 2、查本部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令略以：「地政機關配合民事訴訟法第 254 條…第 5 項規定辦理訴

訟繫屬註記登記之處理事宜如下： 1、基於土地登記公示、維護實體法上(如民法第 759 條之 1、土地法第 43 條規定)之不動產交易安全，並參照司法院秘書長 102 年 11 月 8 日秘台廳民一字第 1020028911 號函釋…旨在保護欲受讓該權利之善意第三人；是就訴訟當事人持已起訴證明向登記機關申請訴訟繫屬註記登記時，如該訴訟標的不動產已移轉(含於訴訟繫屬前移轉)登記予第三人者，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形(如繼承移轉取得)外，地政機關將不予辦理訴訟繫屬註記登記。另訴訟當事人如認為該第三人非為善意受讓訴訟標的不動產，因屬私權爭執範疇，應由其訴請法院判決，或另循民事訴訟保全程序為之。 2、原業經地政機關依本部九十九年九月二十七日內授中辦地字第○○九九○○五〇七二三號函規定辦竣訴訟繫屬註記登記者，得由該不動產登記名義人申請塗銷訴訟繫屬註記登記，並由地政機關於辦竣塗銷登記完畢後通知訴訟當事人及申請人；惟登記名義人係於辦竣訴訟繫屬註記登記後取得訴訟標的不動產者，

因其非屬善意第三人，將不予受理其申請。」揆其意旨，乃為維護不動產交易安全，並保護欲受讓該權利之善意第三人。是本案請貴局依上開意旨，就個案事實審認後，本於權責處理。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 4 月 10 日

發文字號：內授中辦地字第 1036650717

號

主旨：核釋「土地登記規則」第 79 條有關地政機關配合「農業用地興建農舍辦法」規定辦理註記及執行事宜補充相關規定

說明：

1、為落實管制農業用地重複申請興建農舍，農業發展條例（以下簡稱本條例）八十九年修正前取得並提供興建農舍完成之農業用地，地政機關仍應配合辦理註記登記；補充規定其處理方式如下：

（1）直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，應造具農舍坐落地號及提供興建農舍之地號清冊函送土地所在地之地政機關辦理註記登記。

（2）有關登記簿之註記方式：

1.農舍坐落地號：
於土地登記簿標示部其他登記事

項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AT」，資料內容為「已興建農舍，使用執照核發日期：」，登錄內容為「○○年○○月○○日」。

2.提供興建農舍之地號：

(1)個別農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分割」；及登打代碼「AR」，資料內容為「已提供興建農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」。

(2)集村農舍：於土地登記簿標示部其他登記事項欄登打代碼「9P」，資料內容為「未經解除套繪管制不得辦理分

割」；及登打代碼「AX」，資料內容為「已提供興建集村農舍，基地坐落：」，登錄內容為「○○鄉（鎮、市、區）○○段（小段）○○地號」。

- 2、修正本部一百零二年十月三十日內授中辦地字第一〇二六六五二〇五九號令一（3）2、規定為：「為落實農業發展條例第十八條第二項自有農業用地興建農舍滿五年始得移轉，及第4項農舍應與其坐落用地併同移轉之管制規定，不論八十九年農業發展條例修正後取得農業用地興建農舍或本辦法一百零二年七月三日修正生效後核發建造執照者，各直轄市、縣（市）主管建築機關於核發使用執照後，均應造具清冊，將農舍坐落之地號及提供興建農舍之所有地號清冊函送地政機關於土地及地上農舍之登記簿標示部其他登記事項欄，以代碼『9L』，資料內容為『農業發展條例民國八十九年修正後取得農地興建農舍，使用執照核發日期：』登錄內容為『○○年○○月○○日』辦理註記。該地上農舍於農業用

地囑託註記登記後始申辦建物所有權第一次登記者，地政機關於辦理登記時，應依上開註記方式於建物登記簿標示部辦理。」

- 3、有關直轄市、縣（市）主管建築機關所送之農舍管制註記清冊，修正統一格式如後附件。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 04 月 11 日

發文字號：台內地字第 1030128310 號

主旨：檢送修正「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」之「複丈定期通知書」、「測量案件補正通知書」及「測量案件駁回通知書」各一份，自中華民國一百零三年七月一日起生效，請查照轉知。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 04 月 11 日

發文字號：台內民字第 1030130796 號

主旨：為釐清寺廟產權及地籍資料，維護寺廟權益，請貴府鼓勵轄內適用監督寺廟條例之寺廟條例之寺廟依說明三辦理，請查照。

說明：

- 1、依據本部 103 年 3 月 25 日台內地字第 1030123173 號函送本部 103 年 3 月 12 日召開「103 年度第 1 次全面換領寺廟登記證業務執行工作會報暨私人建立並管理

之私建寺廟輔導會議
(1)、(2)」會議紀錄
議案 1 結論辦理。

2、按登記有案適用監督寺廟條例之寺廟(以下稱寺廟)，依申請土地登記應附文件法令補充規定第 19 條規定，申請登記時應檢附扣繳單位統一編號編配通知書，並據以登載統一編號，惟倘為早期已登記之寺廟，且非屬地籍清理之土地，多因未曾申請登記，並無須申請扣繳單位統一編號，致登記簿仍登載流水編號，影響寺廟釐清其財產或申請其地籍總歸戶資料，合先敘明。

3、為釐清寺廟產權及地籍資料，維護寺廟財產與寺廟權益，請貴府鼓勵轄內寺廟登記證尚未登載扣繳單位統一編號之適用監督寺廟條例之寺廟，依下列程序辦理：

(1) 寺廟依修正後辦理寺廟登記須知(以下稱本須知)第 14 點第 1 款或第 26 點規定換領寺廟登記證時，宜請寺廟負責人一併檢附稽徵機關核發之扣繳單位統一編號編配通知書，俾直轄市、縣(市)政府核發寺廟登記證時，將扣繳單位統一編號登載於寺廟登記證備註欄。

(2) 寺廟負責人依本須知第 14 點第 3 款規定辦理財產變動登記時，可請寺廟一併檢附寺廟登記證及稽徵機關核發之扣繳單位統一編號編配通知書，報請鄉(鎮、市、區)公所函轉直轄市、縣(市)政府備查，由直轄市、縣(市)政府將扣繳單位統一編號登載於寺廟登記證備註欄，並於變動後財產清冊加蓋印信後，函送鄉(鎮、市、區)公所發還寺廟，副知寺廟土地所在地登記機關(以下稱登記機關)，並隨文檢附寺廟登記證及經主管機關備查之寺廟財產清冊影本各 1 份。

(3) 登記機關應依前項函送之寺廟登記證及財產清冊資料，審查寺廟登記證之寺廟與登記簿所載之登記名義人是否為同一主體；登記簿如載有管理者，且與寺廟登記證所載負責人不符時，並應函請該寺廟或該寺廟主管機關提供寺廟變動資料審認。經審查為同一主體者，得逕為辦

理統一編號更正登記；非為同一主體者，應通知該寺廟及其負責人依地籍清理條例第 6 章或相關法令辦理。

發文機關：新北市政府

發文日期：中華民國 103 年 4 月 11 日

發文字號：北府地籍字第 10306546241 號

主 旨：本府與金門縣政府合作推辦「跨越山脈、地政好厝邊」便民服務計畫一案，自 103 年 4 月 16 日起新增「實價登錄『表單登錄、紙本送件』」、「複印原登記、複丈案件」為跨縣市代收件服務項目，請妥為規劃相關措施並加強宣導，隨文檢送「新北市各地政事務所與金門縣地政局『跨越海峽、地政好厝邊』便民服務計畫」，請 查照。

說 明：

- 1、略。
- 2、緣本府自 102 年 1 月 2 日起，與金門縣政府合作推辦「跨越海峽、地政好厝邊」便民服務計畫，辦理登記、複丈案件之代收及核對送件人身分事宜，輔以郵遞方式，達到類似跨縣市申請之效能。為持續提升政府便捷服務形象，使民眾不受轄區限制達到便利洽公之目的，爰自 103 年 4 月 16 日起由本市各地政事

不動產估價師全聯會月刊 104.5

務所與金門縣地政局合作推辦新增業務，申請人可選擇本市任一地政事務所或金門縣地政局，辦理金門縣或本市之「實價登錄『表單登錄、紙本送件』」或「複印原登記、複丈案件」代收及核對送件人身分服務。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 04 月 15 日

發文字號：台內地字第 1030140009 號

主 旨：檢送本部研商「有關建物牆壁外圍之樑柱，得否辦理建物產權測繪登記」第 2 次會議紀錄 1 份，請 查照。

研商「有關建物牆壁外圍之樑柱，得否辦理建物產權測繪登記」第 2 次會議紀錄

壹、時間：103 年 3 月 31 日(星期一)下午 2 時 30 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 20 會議室

參、主席：翁主任秘書○德記錄：江○奇

肆、出席單位及人員：如後附簽到表

伍、發言要點：詳附件

陸、討論提案：

- 1、提案一：有關建物牆壁外圍之柱，得否辦理建物產權測繪登記

決 議：建物測繪範圍應以牆壁之外緣為界，即以牆壁外緣延伸線內

範圍辦理測繪及登記，而牆壁外緣延伸線以外部分應不予計入，並由本部就公寓大廈管理條例第56條第3項第1款及地籍測量實施規則第273條第1款有關建物測繪範圍規定予以統一解釋，部分直轄市及縣（市）政府現行不同解釋應停止適用。

2、提案二：有關統一各直轄市及縣（市）政府作法之配套措施

決議：考量實務執行，部分直轄市及縣（市）政府現行不同作法宜有緩衝配套措施，原則於103年7月1日前受理建造執照申請者，得依該部分直轄市及縣（市）政府現行規定辦理，另過渡條款部分因涉及法制上生效的疑義，請業務單位儘速釐清確認後辦理後續事宜。

柒、散會（下午4時0分）。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國103年04月17日

發文字號：內授中辦地字第1036650810號

主旨：有關地政士受託代理申辦土地登記申請案件，得否由其登記助理員持憑原申請案件之收件收據及原收件印章辦理領件1案，請查照並轉知所屬。

說明：

1、略。

2、按地政士法第29條規定，地政士受託向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，得由其僱用之登記助理員為之，地政士僱用之登記助理員，經向直轄市、縣（市）主管機關備查後，得協助辦理土地登記之送件及領件工作。又「登記助理員於送（領）件時，須出示身分證明文件，並於土地登記申請書『備註』欄內，載明登記助理員姓名及國民身分證統一編號。」前經本部91年9月30日台內中地字第0910014272號函釋有案，鑑於登記助理員制度，係為協助地政士向地政事務所辦理送件及領件工作，以利業務之執行，故登記助理員依上開地政士法規定辦理土地登記之送（領）件時，如已出示證明文件並於土地登記申請書備註欄記明姓名及國民身分證統

地板面積平均水準數據及修正方式如下：

- (1) 尚未報核之更新案：當地樓地板面積平均水準皆應以 96 m² 為申請 △F6 容積獎勵之每戶核計上限。
- (2) 審議程序中（已報核尚未核定者）但以 93.9 m² 為申請值者：請實施者依本函修正獎勵容積上限值為 96 m²，未修正者，更新處將配合審議進度納入此修正事宜至審查意見，並請實施者於修正後載明相關變動內容至都市更新事業計畫書回應綜理表內。惟考量部分都市更新事業計畫案已與舊違章建築戶有所共識並簽訂協議書，倘實施者為維持計畫穩定性，得檢附全數舊違章建築戶同意維持 93.9 m² 為獎勵容積上限值之證明文件後，於都市更新事業計畫書回應綜理表內載明業經舊違章建築戶同意不予修正，供後續都市更新審議之參考。

一編號並簽章，同時經地政士簽註由該登記助理員送（領）件及用印者，得准由該登記助理員持憑原申請案件之收件收據及原收件印章辦理領件，以資簡政便民及避免領件糾紛。

發文機關：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國 103 年 4 月 18 日

發文字號：北市都授新字第 10330044600 號

主旨：有關本市都市更新自治條例第 19 條第 2 款第 6 目 △F6 舊違章建築戶核計之樓地板面積調整及更新案適用時點之事宜，請查照。

說明：

- 1、依本市都市更新自治條例第 19 條、本市都市更新及爭議處理審議會第 149 次會議紀錄討論提案一之附帶決議及 101 年行政院主計處公告之人口及住宅普查總報告辦理。
- 2、查 △F6 舊違章建築戶核計之樓地板面積係以每戶不得超過當地樓地板面積平均水準核算，依行政院主計總處公告之人口及住宅普查總報告，該樓地板面積平均水準業由 93.9 m² 調整 96 m²，先予敘明。
- 3、為配合前開普查報告之調整，臺北市都市更新審議審件應適用之當地樓

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 4 月 25 日

發文字號：內授營更字第 1030804289 號

主旨：關於都市更新條例第 44 條第 1 項第 3 款及都市更新建築容積獎勵辦法第 9 條第 1 項規定執行疑義乙案

說明：按「主管機關依第 6 條或第 7 條規定優先或迅行劃定之更新地區，在一定時程內申請實施更新者，給予適度之容積獎勵。」「主管機關依本條例第 6 條或第 7 條規定優先或迅行劃定之更新地區，自公告日起六年內，實施者申請實施都市更新事業者，得給予容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之十為上限。」分係都市更新條例（以下稱本條例）第 44 條第 1 項第 3 款及都市更新建築容積獎勵辦法第 9 條第 1 項所明定，都市更新事業計畫範圍倘非屬依本條例第 6 條及第 7 條規定優先或迅行劃定之更新地區，自無前開容積獎勵規定之適用。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 04 月 28 日

發文字號：內授中辦地字第 1036032265 號

主旨：為利民眾知悉免附戶籍謄本之地政業務項目，請以各式管道進行宣導，請查照。

說明：按地政機關已得透過戶役政資訊系統查詢民眾

不動產估價師全聯會月刊 104.5

之戶籍資料，為落實執行全面免附戶籍謄本，推廣政府服務流程改造，依據 102 年 6 月 6 日內授中辦地字第 1026651111 號函請於受理申請土地登記印鑑設置、申請或補換發不動產估價師證書、不動產估價師開業證書、地政士證書、地政士開業執照不動產經紀人證書等業務...時，確實勿再要求申請人檢附戶籍謄本，並廣為宣導請申請人以國民身分證或戶口名簿影本作為身分證明文件，以達簡政便民效益。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 4 月 28 日

發文字號：內授中辦地字第 1036650687 號

主旨：公告修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第 3 點、第 4 點、第 7 點規定，自中華民國一百零四年一月一日起生效。

依據：消費者保護法第 17 條第 1 項規定、行政院消費者保護會第二十三次會議決議。

公告事項：附修正「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹第 3 點、第 4 點、第 7 點規定。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項壹第 3 點、第 4 點、第 7 點修正規定

壹、應記載事項

3、房地標示及停車位規格

(1) 土地坐落：

__縣(市)__鄉(鎮、市、區)__段__小段__地號等__筆土地，面積__共計__平方公尺(__坪)，使用分區為都市計畫內__區(或非都市土地使用編定為__區__用地)。

(2) 房屋坐落：

同前述基地內「__」編號第__棟第__樓第__戶(共計__戶)，為主管建築機關核准__年__月__日第__號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

(3) 停車位性質、位置、型式、編號、規格：

1.買方購買之停車位屬☐法定停車位☐自行增設停車空間☐獎勵增設停車空間為☐地上☐地面☐地下第__層☐平面式☐機械式☐其他__，依建造執照圖說編號第__號之停車空間計__位，該停車位☐有☐無獨立權狀，編號第__號車位__個，其車位規格為長__公尺，寬__

公尺，高__公尺。另含車道及其他必要空間，面積共計__平方公尺(__坪)，如停車空間位於共有部分且無獨立權狀者，其面積應按車位(格)數量、型式種類、車位大小、位置、使用性質或其他與停車空間有關之因素，依第2目之比例計算之(計算方式如附表所示)。(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

2.前目停車空間如位於共有部分且無獨立權狀者，應列明停車空間面積占共有部分總面積之比例。

3.買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如有另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

4、房地出售面積及認定標準

(1) 土地面積：

買方購買「__」__戶，其土地持分面積__平方公尺(__坪)，應有權利範圍為__，計算方式係以主建物

有誤差時，買賣雙方應依第6點規定互為找補。

7、契約總價

本契約總價款合計新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(1) 土地價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(2) 房屋價款：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

1.專有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(1)主建物部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(2)附屬建物陽臺部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整(除陽臺外，其餘項目不得計入買賣價格)。

2.共有部分：新臺幣__仟__佰__拾__萬__仟元整。

(3) 車位價款：新臺幣__佰__拾__萬__仟元整。

面積__平方公尺(__坪)占區分所有全部主建物總面積__平方公尺(__坪)比例計算(註：如有停車位應敘明車位權利範圍或以其他明確計算方式列明)，如因土地分割、

合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理所有權登記。

(2) 房屋面積：

本房屋面積共計__平方公尺(__坪)，包含：

1.專有部分，面積計__平方公尺(__坪)。

(1)主建物面積計__平方公尺(__坪)。

(2)附屬建物面積，即陽臺__平方公尺(__坪)、雨遮__平方公尺(__坪)及屋簷__平方公尺(__坪)，合計__平方公尺(__坪)。

2.共有部分，面積計__平方公尺(__坪)。

3.主建物面積占本房屋得登記總面積之比例__%。

(3) 前二款所列面積與地政機關登記面積

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 4 月 29 日

發文字號：台內營字第 1030804511 號

主旨：有關已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，申請人得檢附法院確定判決書，逕

向地政機關申辦分割乙案，請查照。

說明：

- 1、依據屏東縣政府 103 年 3 月 3 日屏府地測字第 10304418300 號、臺中市政府地政局 103 年 2 月 25 日中市地籍一字第 1030006565 號及高雄市政府地政局 103 年 1 月 13 日高市地政測字第 10330145700 號函辦理。
- 2、按農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項、第 3 項及第 4 項分別規定：「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。」、「已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：1、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。2、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。3、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達 0.25 公頃以上。」、「前項第 3 款農舍坐落該筆農業用地面積大於 0.25 公頃，且二者面積比例符合法令規定，其餘超出規定比例

部分之農業用地得免經其他土地所有權人之同意，逕依變更使用執照程序解除套繪管制。」先予敘明。

- 3、次查本部 74 年 7 月 17 日 74 台內營字第 330722 號函說明二所示：「按共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，並不以登記為要件。此有最高法院 43 年台上字第 1016 號、51 年台上字第 2641 號判例可稽。．．．」爰已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割，惟其套繪及解除套繪管制事項，仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項至第 4 項規定辦理，以落實農業發展條例第 18 條第 4 項「已申請興建農舍之農業用地不得重複申請」之查核管制規定，並避免產生農民於農舍施工中或領得使用執照後逕向地政單位申請分割為數筆地號，造成農舍與其坐落農地面積、比例不符法令規定等情形。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 4 月 29 日

發文字號：台內營字第 1030141939 號

主旨：有關函詢身心障礙者申請購屋貸款利息補貼之條件疑義 1 案

說明：

- 1、依身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法（以下簡稱本辦法）第 5 條第 1 項第 3 款：「身心障礙者符合下列各款規定，得向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請購屋貸款利息補貼，且其購置之住宅應在戶籍所在地之直轄市、縣（市）：……（3）身心障礙者、配偶及其戶籍內之直系親屬均無自有住宅或僅有一戶於向直轄市、縣（市）主管機關提出本貸款申請日前五年內購買且辦有貸款之住宅，尚未全部清償者。」上開規定尚無限制該住宅係向何人購買。
- 2、依身心障礙者權益保障法第 71 條第 1 項第 6 款：「直轄市、縣（市）主管機關對轄區內之身心障礙者，應依需求評估結果，提供下列經費補助，並不得有設籍時間之限制：…… 6、房屋租金及購屋貸款利息補貼。」及本辦法第 5 條第 2 項：「貸款利息補貼應以身心障礙者持有之住宅或與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之住宅作為貸款之抵押物」之意旨，本貸款利息補貼係針對身心障礙者提供之補

貼，故申請人、貸款之借款人均應為身心障礙者本人。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 4 月 29 日

發文字號：內授營宅字第 1030148276 號

主旨：有關函詢國民住宅承租戶，如子女年滿 20 歲仍在國外就學或辦理休學中，是否符合單親家庭身分 1 案

說明：

- 1、依國民住宅出售出租及商業服務設施暨其他建築物標售標租辦法第 6 條第 2 項：「前項單親家庭，係指申請承購或承租國民住宅時離婚滿一年、喪偶或未曾結婚，且育有子女為未成年或年滿二十歲仍在學、無謀生能力而需照顧者」；另依本部 93 年 11 月 4 月台內營字第 0930087073 號函略以：「……『育有子女』者，係指行使或負擔子女權利義務之一方；……有關『育有子女為未成年或年滿二十歲仍在學、無謀生能力而需照顧者』，申請者應視其情況檢附戶口名簿影本或戶籍謄本、學生證影本、身心障礙手冊影本或其他得以證明無謀生能力而需照顧之文件。」。
- 2、關於國民住宅承租戶，如其子女年滿 20 歲仍在國外就學，是否符合單親家庭身分？如符合，其應

檢附之證明文件為何乙節，查上開規定及函釋對於「年滿 20 歲仍在學」並未限制其應在國內就學；至於其在學之證明文件，請逕依上開規定檢附學生證影本及學生簽證影本。

- 3、國民住宅承租戶，如其子女年滿 20 歲辦理休學中，則不符上開單親家庭之規定。

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 103 年 4 月 30 日

發文字號：台內營字第 1030803180 號

第 2 條 專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分

- 1、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之範圍界定如下：

- (1) 專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。為編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之單位，並登記為區分所有權人所有者。

- (2) 共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。

- (3) 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。

- (4) 約定共用部分：公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。

- 2、本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分之區劃界限：（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

☐1.詳如使用執照及其竣工圖所載之基地、建築物及附屬設施之圖說。

☐2.詳如附件一標的物件之圖說。

- 3、本公寓大廈法定空地、樓頂平臺為共用部分，（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

☐1.應供全體區分所有權人及住戶共同使用，非經區分所有權人會議之決議，不得約定為約定專用部分。

☐2.除下列約定專用外，應供全體區分所有權人及住戶共同使用。

(1)位於之 (如法定空地、樓頂平臺)，為(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(2)位於之 (如法定空地、樓頂平臺)，為(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(3)位於之 (如法定空地、樓頂平臺)，為(門牌編號)之區分所有權人約定專用。

(4)約定專用部分之修繕、管理、維護費用由約定專用人負擔。

4、停車空間應依下列規定：

(1)停車空間之權利(請就下列四者勾選，可複選，未勾選者視為選擇 1.之情形)

☐1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為

約定專用部分使用。

☐2.無分管契約書為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議決議或授權管理委員會，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附件二。

☐3.共用部分及約定共用部分劃設機車停車位，供住戶之機車停放。

☐4.停車空間之其他權利形式：

(2)停車空間之使用管理(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)

☐1.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車

空間之方式、違反義務處理方式等，由區分所有權人會議決議訂定。

☐2.停車空間使用管理辦法：包含停車位管理費收取標準、停放車種管理方式及住戶使用停車空間之方式、違反義務處理方式等，授權管理委員會訂定。

☐3.停車空間之其他使用管理方式：。

5、本公寓大廈外牆（包含外牆面及其構造）之使用管理（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

☐1.本公寓大廈外牆之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。管理負責人或管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料之劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚或飾面材料如有新增剝落或浮起（凸起）之情形，管理負責人或管理委員會除應請求召集人於一個月內召開區分所有權人會議討論相關修繕、管理、維護事宜外，如有影響公共安全之虞，應立即設置相關安全緊急處理措施（如防護網或警示帶），並通報當地直轄市、縣（市）政府。

☐2.本公寓大廈外牆之使用管理方式：。

6、新建公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，除應符合法令規定外，並依規定向主管機關完成報備後，限制（請就下列二者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形）

☐1.不得有變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行爲。

☐2.其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行爲，須符合下列規定後，再依

相關法令規定辦理： 。

- 7、公寓大廈有十二歲以下之住戶時，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施（係避免兒童由外牆開口部或陽臺墜落所為之設施）。防墜設施設置後，如因設置理由消失（無十二歲以下之住戶）且不符前款規定者，區分所有權人應予改善或回復原狀。本公寓大廈設置防墜設施之材質、顏色、形式如下：

- ☐ 1. 除了符合上開不妨礙逃生且不突出外牆面外，無其他限制規定。
- ☐ 2. 應依下列規定辦理： 。

伍、總體經濟資訊

104 年 3 月份景氣概況 新聞稿

國家發展委員會 新聞稿

發布日期：104 年 4 月 27 日

聯絡人：吳明蕙、徐志宏

聯絡電話：2316-5348、5855

國發會全球資訊網

<http://www.ndc.gov.tw>

104 年 3 月份景氣概況

104 年 3 月，景氣對策信號轉呈黃藍燈，綜合判斷分數較上月減少 3 分至 21 分；其中股價指數由黃紅燈轉呈綠燈，海關出口值由黃藍燈轉呈藍燈，機械及電機設備進口值由黃紅燈轉呈黃藍燈，共減少 4 分，非農業部門就業人數則由黃藍燈轉呈綠燈，增加 1 分。本月景氣燈號轉呈黃藍燈主要因第一季全球景氣復甦力道不如預期，影響我國貿易表現，加上機械及電機設備進口值因去年比較基期較高，短期波動性較大所致。

觀察景氣領先指標與同時指標，呈現持續下跌，跌幅似有擴大跡象，顯示經濟風險逐漸增加，部分反映今年全球經濟成長率與去年大致相當，但新興經濟體成長鈍化，加以國際市場競爭加劇等因素，對我貿易動能之影響需持續關注。內需方面，智慧晶片應用領域擴大，可望帶動相關產業投資力道；民間消費受惠於就業情勢改善與低油價因素，實質購買力應可提升。整體而言，目前多數機

構預測今年臺灣經濟表現與去年相當，但後續出口動能仍待強化。

一、景氣對策信號（詳圖 1、圖 2）

104 年 3 月景氣對策信號轉呈黃藍燈，綜合判斷分數為 21 分，較上月減少 3 分。9 項構成項目中，非農業部門就業人數由黃藍燈轉為綠燈，分數增加 1 分；股價指數由黃紅燈轉為綠燈，海關出口值由黃藍燈轉為藍燈，分數各減少 1 分，機械及電機設備進口值則由黃紅燈轉為黃藍燈，分數減少 2 分；其餘構成項目燈號維持不變。各構成項目除製造業營業氣候測驗點之單位為點外，其餘均為與上年同月相比的變動率；除股價指數外均經季節調整。個別構成項目說明如下：

- 貨幣總計數 M1B 變動率：由上月 5.8%減為 5.3%，燈號維持黃藍燈。
- 股價指數變動率：由上月 11.9%減為 10.6%，燈號由黃紅燈轉呈綠燈。
- 工業生產指數變動率：由上月下修值 5.2%增為 7.6%，燈號仍為綠燈。
- 非農業部門就業人數變動率：由上月 1.0%增為 1.5%，燈號由黃藍燈轉呈綠燈。
- 海關出口值變動率：由上月下修值 0.2%減為 -4.8%，燈號由黃藍燈轉為藍燈。
- 機械及電機設備進口值變動率：由

上月下修值 16.3%減為 -8.4%，燈號由黃紅燈轉為黃藍燈。

- 製造業銷售量指數變動率：由上月下修值 0.9%增為 2.8%，燈號續呈黃藍燈。
- 商業營業額變動率：由上月 1.5%減為 0.9%，燈號維持黃藍燈。
- 製造業營業氣候測驗點：由上月上修值 98.3 點減為 98.0 點，燈號仍為綠燈。

二、景氣指標¹

(一) 領先指標

- 領先指標不含趨勢指數為 98.62，較上月下跌 0.47%，已連續 12 個月下跌，且跌幅有逐漸擴大跡象(詳表 1、圖 3)。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，2 項較上月上升，分別為：SEMI 半導體接單出貨比、股價指數；其餘 5 項：外銷訂單指數、核發建照面積、工業及服務業受僱員工淨進入率、製造業營業氣候測驗點，以及實質貨幣總計數 M1B 則較上月下滑。

(二) 同時指標

- 同時指標不含趨勢指數為 100.08，較上月下跌 0.32%(詳表 2、圖 4)。
- 7 個構成項目經去除長期趨勢後，2 項較上月上升，分別為：非農業部門就業人數、電力(企業)總用電量；其餘 5 項：實質機械及電機設備進口值、實質海關出口值、商業營業額、製造業銷售量指數，以及工業生產指數則較上月下滑。

(三) 落後指標

- 落後指標不含趨勢指數為 101.81，較上月上升 0.66%(詳表 3、圖 5)。
- 6 個構成項目經去除長期趨勢後，除金融業隔夜拆款利率較上月下滑外；其餘 5 項：製造業單位產出勞動成本指數、製造業存貨率、失業率²、工業及服務業經常性受僱員工人數，以及全體貨幣機構放款與投資均較上月上升。

下次發布日期為 104 年 5 月 27 日
(星期三) 下午 4 時

¹景氣指標編製方法，須先將各構成項目經季節調整、剔除長期趨勢，並平滑化與標準化後，再以相同權重加權平均合成綜合指數。故判斷各構成項目較上月變動方向，應以上述步驟計算後數值為準，若與上月相比數值增加(減少)，即代表構成項目較上月上升(下降)。

²失業率於合成落後指標時，先取倒數計算。

陸、不動產相關新聞

一 陳進忠估價師

因考量檔案容量，除必要照片外，其他資訊照片未列示，若有需要請上台中市或高雄市不動產估價師公會網站查詢。

不動產估價 銀行盼採市價法 向金管會建議 淨值可增 460 億 行庫受惠大

2015 年 04 月 01 日
廖珮君／台北報導

銀行業向金管會爭取，放寬投資性不動產能採公允價值的「估價方式」，以期讓淨值增加。

銀行業向金管會建議，希望銀行投資性不動產能採公允價值的「估價方式」比照保險業，改採市價法，此舉又以行庫受惠最大。一旦淨值擴大，以淨值為計算基準的海外購併、或中國布局的空間，都可大幅增加，有助銀行擴展商機。

據了解，目前有投資性不動產者，土銀最多，台銀、合庫、華銀、一銀、彰銀（2801）及台北富邦銀和國泰世華銀等，也有部分投資性不動產。

金管會將在周四（4 月 2 日）邀 12 家銀行討論。官員說，不論結果採用何種方式，銀行業投資性不動產的增值利益，需全數提列特別盈餘公積，限制分配。官員也說，就算允許銀行業可比照保險業，投資性不動產可採市價估價，各銀行還是

可自行依自身狀況評估，選擇要適用哪一種估價方式，例如成本法、收益法、或是市價法。

銀行業、保險業—— 不動產估價方式比較		
項目	銀行業、一般行業	保險業
估價方式	未開發土地：土地開發分析法 其餘投資性不動產：收益法	不限定估價方式 素地：需取得建造執照並開發後，才能依公允價值衡量
折現率	2年期郵儲機動利率加3碼 (目前為2.125%)	--
委外估價	單筆金額達實收資本額20%或3億元者，才需委外估價	◎不論金額大小，需逐筆委外估價 ◎且會計師需逐筆複核，每3年應更換估價師
估價師／聯合估價師事務所資格	估價師資格：3~4年以上的估價經驗 聯合估價事務所：無規範	◎估價師資格：1.具5年以上估價經驗、2.有國內上市櫃不動產估價經驗、3.近1年有類似不動產鑑價經驗 ◎聯合估價事務所：應具有5人以上員工，及2人以上不動產估價師
資料來源：金管會		

周四與金管會討論

金管會 2014 年元旦起，開放銀行業投資性不動產後續衡量，可採公允價值模式，但銀行業比照一般產業，估價方式只限「收益法」和「土地開發分析法（未開發土地）」；保險業則因產業特性，不限估價方式，等於可用「市價法」估價。此舉限制銀行投資性不動產只能採「收益法」衡量，且依現行規定，折現率僅 2.125%，有銀行業者認為，此舉無法反映不動產真正的價值。

有銀行業向金管會爭取，希望可比照保險業規定，衡量方法不限「收益法」，意即可以用市價法。

過去金管會曾估算，銀行業若以公允價值模式衡量，不動產增值利益約 461 億元，以公股行庫較多，如土

銀超過百億元。這 461 億元，是就各銀行自行估算的公允價值再扣除帳上成本後的增值利益。

銀行業、保險業 不動產估價方式比較

第一類資本恐下滑

銀行主管說，若銀行業比照保險業估價採市價法，可讓淨值提升、第二類資本增加（依規定 45%可計入第二類資本），且採市價法估價，當房產價格上揚，增值的部分可入損益表，有助盈餘。惟主管也憂心，不動產增值利益僅能計入第二類資本（稱 BIS），但不能計入第一類資本（TIER1），可能因房價上揚，因分母的風險性資產擴大，反讓第一類資本下滑。

目前各大行庫最欠缺的就是第一類資本，為因應新版的巴賽爾協定上路，各大行庫無不大舉增資，明年第一類資本就需達 8.625%，才可申請新業務或申設海外據點。

壽險不動產報酬率僅 2.22%

2015 年 04 月 02 日 04:10

記者彭禎伶/台北報導

壽險業租金漲幅趕不上不動產增值速度。去年全年壽險業帳上投資性不動產帳列金額共達 8,966 億元，但全年租金收入僅 198.6 億元，等於租金收益率僅 2.22%，是近年最低水準。

主要原因之一是國泰人壽、南山人壽、富邦人壽、中國人壽等都已經啟動投資性不動產改以市價列帳以

及續後評價，例如原本投資 100 億元的大樓，收租 3 億元，一年租金收益率即有 3%，但現在市價上揚，壽險公司認列投資資金額提高為 150 億元，租金若仍是 3 億元，則租金投報率就會降為 2%，也就是租金成長速度趕不上不動產增值幅度，投報率就會下滑。

去年全台最大包租公依舊是國泰人壽蟬聯，全年收租 75.47 億元，但也因為國壽改用市價後，其投資性不動產金額暴增為 3,898 億元，整體租金投報率降為 1.94%，但國壽表示，主要是如信義區的國泰置地廣場，投資金額已用市價列帳，但租金最快今年第 3 季才能進帳，另外如民生建國都更案則要後年才能進帳，加上桃園產專區等租金，屆時國壽每年租金收入應可突破 100 億元，年化報酬率可達 2.6% 左右。每年收租第二大的壽險公司是新光人壽，去年租金 42.34 億元，由於新壽只有部分投資性不動產用市價開帳，因此年化租金收益率還有 3.42%，也算是大型壽險公司中最高。

第三則是富邦人壽的 36.72 億元租金收入，年化租金投報率也有 3.22%；第四大是南山人壽的 17.3 億元的租金收益，年化租金報酬率為 2.17%。

其他有些壽險公司是以開發型不動產為主，租金收益就不高，如遠雄人壽、全球人壽、宏泰人壽等，若不動產開發完成，會有一次性收益，投報率可能拉高到二位數，但平時固定金收益則在 1% 附近或更低。

壽險業在 2012 年之前都大量加碼投資不動產，後來是有 2.875% 的最低投報率緊箍咒，有二年多沒有太多投資性不動產進帳，從 2010～2014 年，壽險公司年租金收入增加 31.7%，但投資金額則增加 116%，也因此租金收益率由 3.66% 一路往下，去年降為 2.22%。

高雄 經貿園區 70 期 公辦重劃啓動

2015 年 04 月 01 日 04:10

記者顏瑞田/高雄報導

原本爲了私辦重劃或公辦重劃未決而停滯的高雄經貿園區 70 期 8 公頃土地，兩大地主中石化、京城集團已同意採公辦重劃，除可加速開發腳步，也可享有捐贈比率減少 4% 的優惠。

中石化土地開發事業部副總經理林青昨(31)日指出，中石化在取得其它地主的同意後，根據都市計畫法 24 條規定，已向高雄市政府申請「變更高雄經貿園區 70 期細部計畫」。

占地 8.01 公頃的 70 期重劃區，中石化擁有土地比例約 83.15%，早在民國 99 年由高雄市政府公告在案，並編列 7.15 億元預算作為土地重劃開發費用，不過，因為地主認為回饋市府的比例偏高達 38.8%，因此一直未予同意。

林青表示，中石化此次提出細部計畫變更，就是因為高雄市政府在民國 102 年 6 月公布「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫第二次通盤檢討」，如果地主在 108 年 6 月前

完成開發，就可以享有降低土地回饋比例的獎勵，從 38.8% 減為 34.8%。

林青指出，70 期重劃區除了國有財產署之外，另有中石化和京城建設集團等 7 個私人地主。他說，高雄市都委會審議通過之後，即可進行公辦重劃，期間大約 2 年內就可完成，取回「特貿六 A」、「特貿六 B」土地將從合計 4.92 公頃的提高到 5.24 公頃。

他指出，重劃完成之後的 70 期重劃區，除了可以興建旅館、購物商場、辦公大樓之外，有部分可以投資興建住宅，中石化目前正在規劃未來用途。

高雄市政府都發局主管說，70 期重劃區剛好緊鄰國防部 205 兵工廠，加上土地所在的位置是舊部落的籬仔內，缺乏綠地和公園，因此，中石化此次提出的細部計畫變更，市府除了將區內土地，做更好的配置之外，也特別重視公園和綠地的規劃，合計達 1.29 公頃。

去年賣豪宅無成本證明 課重稅

2015 年 04 月 02 日 04:10

記者林淑慧/台北報導

財政部昨(1)日公告 103 年度個人售屋財產交易所得標準，今年仍擴大實施豪宅實價課稅，並下修全台豪宅的認定標準；官員提醒，去年賣房的民眾最好準備好買賣證明，主動按實際獲利申報繳稅，以免遭國稅局要求補稅。

個人售屋財產交易所得標準，是指有賣房地產卻拿不出成本證明，須採用財政部訂定的售屋所得標準，是依據房屋評定現值的百分率估算，屬於推計所得課稅。近年來房價持續高漲，財部已逐年往上調。

財政部表示，因為央行去年調整高價住宅認定標準，由原先雙北市 8 千萬元、其他地區 5 千萬元以上，下修為台北市 7 千萬元、新北市 6 千萬元、其他地區 4 千萬元以上，最新的售屋財產交易所得標準也配合修正，意謂被納入豪宅標準的房屋將因此增加，稅負也將加重。

近年國稅局查核售屋者的財產交易所得稅，對於有實際買進、賣出價格，或只有售價、沒有成本的售屋案件，若未主動按實際獲利申報售屋獲利，很有可能被國稅局以售價 15% 推計所得課稅，民眾不可不慎。

以台北市售價 1 億元豪宅為例，若納稅人提不出售屋成本，國稅局將按房地比例（一般是房 3 地 7），認列房屋收入為 3 千萬元，再依房屋收入 15%，即 450 萬元作為出售房屋的所得額，再併計個人其他所得項目，按 5% 至 45% 稅率繳交綜所稅。

財政部表示，近來各區國稅局加強查核豪宅的財產交易所得，但因未查得成本費用，原本只能按房屋評定現值的一定比例核定所得額，常有課稅偏低的情況，因此決定參考中央銀行對高價住宅的定義，去年起新增這項課稅措施，以防堵課稅漏洞。

財政部強調，新措施不僅適用於自用住宅，包括商用不動產，如百貨公司、營業用店面等所有房屋，均一體適用，預估稅收將較現行課稅方式成長，但增加的稅收仍難預估。

台中市政路延伸實勘 地主嗆官員

2015-04-02 08:03:5

2 聯合報

記者洪上元/台中報導

總經費高達 43 億元的市政路延伸計畫，昨由行政院政務委員蕭家淇會同市府人員實勘，街頭開放民眾參與，但簡報時卻發生吳姓地主衝入、對官員嗆聲，讓大家錯愕，情況一度緊張，蕭家淇當場說明化解，安撫地主情緒。

吳姓地主表示，工程若執行，擁有土地將被徵收 2、300 坪，攸關權益重大，說明會卻未被通知到場，政府也遲未商量徵收土地價格與步驟，不僅忽視地主權益也疑黑箱作業，才讓他不滿到現場發飆。

蕭家淇不斷安撫民眾，他說昨只是會勘工程，協議價購、徵收、撥用等步驟將等實價登錄機制啟動，再向地主收購，絕不罔顧地主權益，居民聽了多能接受。

蕭家淇表示，市政路延伸道路從民國 95 年開始計畫，由前行政院長江宜樺以追加預算方式，撥款 23.56 億元，期限到今年底，預計 107 年完成，道路從現在的市政路延伸至安和路、再到工業一路，完工後可有

效紓解五權西路及台灣大道擁擠情形；立委蔡錦隆也到場會勘。

台中軌道運輸 增畫 4 路線

2015 年 04 月 02 日 04:10

記者劉朱松/台中報導

繼興建的台中捷運綠線後，台中市交通局長王義川昨（1）日宣布，將規畫新增 4 條軌道運輸；其中，橘線輕軌路線包括龍井、沙鹿、台中港、清泉崗機場、中科、水湳經貿園區及文華高中，預定今年底完成路線規畫，明年將爭取交通部的可行性評估與先期規畫。而除橘線輕軌外，也新增屯區、山城及南屯等 3 條軌道運輸。

至於捷運綠線路線，原本從「新烏日站」至北屯站，但因中、彰兩縣市僅一河之隔，加上彰化縣長魏明谷也希望捷運綠線能延伸至彰化；所以捷運綠線計畫由新烏日站延伸至彰化，另綠線北屯站也會再延伸至大坑，方便民眾到大坑從事登山活動。

台中橘線輕軌路線，規畫在海線地區將以高架方式興建，直到水湳經貿園區改採平面路線，之後又走地下化接到文華高中，連接台中捷運綠線，完成整個捷運路網。

市府交通局規畫中的山城軌道包括大雅、神岡、豐原、石岡及東勢；另一條軌道運輸從南屯、台中工業區到龍井，紓解現行台中工業區與精密機械科技園區上下班車流。

至於屯區軌道包括北屯松柏、太平、大里及大慶等站，並在大慶站銜接台中鐵路高架化路線及台中捷運綠線。王義川說，全部的軌道路線規畫及經費，預定明年度可全部完成。其中，橘線輕軌提前在今年底即可完成路線規畫。

台中市長林佳龍昨也以大台中交通建設為例，說明台中鐵路「山手線」計畫、捷運路網、公車路網及自行車「369 計畫」，如果分散去做的話，其實都難以執行。

另台中市的 iBike 建置案，王義川透露，今年底將增至 60 站，未來再增加 240 站，使 3 年的 iBike 設站數達 300 站，共 9,000 輛 iBike，及完成建置 600 公里自行車專用道。

台中單元 2 優質生活圈成型

2015 年 04 月 02 日 04:10

記者曾麗芳/台中報導

台中市單元 2 重劃區的地理優勢及交通便利性，不僅吸引精銳、遠雄等重量級建商爭相購地，中台灣知名餐飲集團也已悄悄卡位！包括頂級牛排館、粵式餐廳、精緻咖啡館、春水堂茶館，都將陸續進駐單元 2 展店，且均強調建築特色與都會悠閒的環境氛圍，單元 2 優質生活圈蔚然成型。

單元 2 具低容積、高綠覆率等特點，擁有大幅綠地，親自然的環境與 7 期的豪華風格截然不同，精銳建設 5 年前即看好其交通便利和優質居住

環境而開始布局，日前推出首宗個案「精銳博」，市場反應熱烈；遠雄建設則在單元 2 推出「遠雄一品」。

值得一提的是，近來有多家餐飲旗艦店搶進單元 2。其中，星野集團搶先於單元 2 公益路上打造頂級牛排館 MEAT GQ，在「教父牛排」加持下已成超夯牛排館。該集團近期更於 MEAT GQ 牛排館旁規畫「与玥樓」港式飲茶、「PINOCOCO Coffee（皮諾可可咖啡）」，著力於特色空間設計，營造純屬單元 2 的高質感。

星野集團董事長曲聲揚表示，「与玥樓」港式飲茶可容納 550 至 600 人，預計今年底前開幕，建物設計以清水模為基調，灰色調沉穩含蓄且大器，帶出靜謐有內涵的質感，用餐舒適無壓力；PINOCOCO Coffee 約可容納 260 人，建物走白色現代風格，設計大面玻璃，可放鬆享受美食，預計明年 1 月開幕。

春水堂餐飲集團同樣看好單元 2。春水堂董事長劉漢介直言：「單元 2 簡直是 7 期的翻版，春水堂將在這裡打造企業總部與人文茶館。」

春水堂集團 3 年前就購買位於「精銳博」旁的 300 坪基地，將規畫 6 層樓以上的企業總部，1 樓則為「春水堂人文茶館」，預計 2017 年完工啟用。

此外，福野集團斥資上億元、在單元 2 打造「福野臻愛婚宴館」及「福野日式活海鮮餐廳」，兩家餐廳可同時容納 100 桌婚宴，今年 4 月試

賣，目前已接獲許多知名企業的訂單。

精銳建設則在「精銳博」社區規畫主廚餐廳和咖啡廳，提供住戶便利的餐飲服務，不想出門的住戶可向主廚餐廳點餐，在家裡享用美食；「長島咖啡」也將進駐社區，住戶可邊品嚐咖啡邊欣賞綠意，享受自在的家居生活。

精銳建設業務副總經理吳秋涼表示，單元 2 是新重劃區，很多台中人只知單元 2 距離 7 期很近，卻不知這裡有更勝 7 期的居住條件。單元 2 位居 7 期、中科、台中精密園區、台中工業區、水湳經貿園區與高鐵站等重大建設核心，是中部交通樞紐。

329 檔期進場的「精銳博」案，2,300 坪基地僅蓋面積 350 坪的兩座 20 層高樓，加上緊鄰的兒童公園與林蔭型停車場等範圍，可劃出四面臨路的 4,300 坪完整街廓，建築密度僅 8 %。

由於單元 2 為純住宅區，主幹道只有龍富路與公益路、向上路，其餘道路皆避開車潮與人潮。吳秋涼強調，單元 2 規畫 20 米道路的「住一之 C」可設立商店，因有面積限制，不會出現大型商場，而會出現像春水堂、GQ 牛排館等精緻民生店家，走路即可滿足生活機能，兼顧生活品質與便利性。

合庫土銀 緊縮豪宅貸款

2015 年 04 月 02 日 04:10

記者朱漢崙/台北報導

合庫、土銀全面緊縮豪宅貸款。為強化房貸風控，合庫、土銀近來全面清查房貸承作情況，其中豪宅貸款緊縮最顯著，兩家目前市占前兩大行庫豪宅貸款餘額均為 20 多億元，其中合庫的承作戶數 66 戶，土銀約 20 多戶，兩家分行通路合計近 440 家，合計兩大房貸指標大行目前的豪宅貸款戶已降至百戶以下。

合庫金董事長廖燦昌表示，除此之外，對於一些房屋供應量過高的地區，已指示內部研議因應個人所得、房屋座落區位兩大指標，再提出新的房貸成數調整措施；合庫內部評估，包括新北市、桃園、台中、新竹、台南這些地區，都已納入調整範圍。

為強化風控，合庫銀日前已完成房貸業務成數、利率等全面清查，廖燦昌指出，合庫目前房貸案件超過 10 萬件，成數 7 成以下占比超過 70%、7~8 成的案件占比約 20%，至於 8 成以上的案件不到 2%，整體平均成數僅 5.5 成；至於豪宅貸款利率，也拉高到 2.134% 起跳，與合庫銀平均房貸利率 2.14% 接近。

土銀總經理高明賢則指出，土銀的豪宅貸款目前放款餘額約 20 億元，戶數約 20 多戶，利率一般都從 2.25% 起跳；土銀為了控管房貸風險，現已拉高審核標準，土銀對於房貸業務針對個人所得、房屋座落地點等要素，設計了 9 級的綜合評分分級機制。

高明賢指出，現在位列 8、9 級房貸申貸案，分行一律不能承作，倘若 7 級的必須專案報總行同意後才能接，成數能作到 8 成的僅限首購族，其餘案件最高只能作到 7 成。

此外，合庫金 218.7 億元現金增資上周落幕，廖燦昌指出，合庫金上周也完成銀行約 213.5 億元的現增，銀行的 BIS 與 TIER1 分別增至近 13% 及 9.1%，海外轉投資受限的警報已解除，接下來將進行新的海外業務布局，今年底前可望完成申設紐約分行。

由於資本強度提升，合庫銀也已訂出目標，今年放款量將再增 600~700 億元，但將以中小企金放款作為增量主力；另一方面，繼合庫銀去年企金放款結構調整後，今年消金業務將為放款結構調整重點，由於房市成交量萎縮，合庫房貸餘額自去年底迄今，3 個月已減少約 70 億元。廖燦昌也透露，合庫內部已在研議長照逆向抵押房貸業務。

合庫主管表示，合庫銀行將與合庫人壽共同合作推出此一新產品，原則上，中高齡的屋主提出房屋為擔保品後，銀行除了提供貸款金額供其生活開銷，還將引進保險的保障機制來降低承作風險，這也將是土銀之後，第二家公股銀行推出逆向抵押房貸業務。

房屋及土地之「當地一般租金標準」經財政部備查，於今年申報 103 年度綜合所得稅適用

財政部表示，各地區國稅局業於日前訂定 103 年度房屋及土地之「當地一般租金標準」，並報經該部備查。

依所得稅法第 14 條第 1 項第 5 類規定，財產租賃所得應以全年租賃收入，減除必要損耗及費用後之餘額為所得額；惟財產出租，其約定之租金，顯較當地一般租金為低，稽徵機關得參照當地一般租金調整計算租賃收入。另外，將財產借與他人使用，除經查明確係無償且非供營業或執行業務者使用外，亦應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。準此，各地區國稅局每年均調查其轄內房屋及土地之租金情況，訂定當地一般租金標準。

103 年度土地之當地一般租金標準，維持 102 年度之標準，依土地申報地價之 5% 計算。房屋租金標準則分為住家用及非住家用 2 個部分，103 年度各地區住家用房屋租金標準，經各地區國稅局實地調查後，亦維持 102 年度標準；非住家用(含營業用)之租金標準，則由各地區國稅局蒐集資料並實地調查後，按各區域繁榮程度及實際租金情況，酌予調整訂定。

財政部指出，納稅義務人如有租賃所得，應依法辦理申報，前開標準係針對個人未申報財產租賃所得或所申報之財產租賃所得顯較當地一般租金為低等情形時，稽徵機關據以調整租賃收入之準據。

<附 103 年度房屋及土地之「當地一般租金標準」>

新聞稿聯絡人：吳科長君泰

聯絡電話：2322-8122

房屋評定現值計稅 桃園大調漲

2015 年 04 月 02 日 04:10

記者林淑慧/台北報導

財政部昨天公布 103 年度「財產交易所得標準」，鎖定去年房價明顯上漲的都會精華區微調。其中，桃園市部分地區「調很大」，包括桃園市、中壢市、八德市及蘆竹鄉等行政區，售屋所得課稅比率一舉上調 5 個百分點，從原本 20% 上調至 25%，調整幅度全台最大。

去年曾出售桃園市、中壢市、八德市及蘆竹鄉等區房屋民眾，房地總成交金額未超過 4 千萬元以上者，今年 5 月報稅時，若未自行舉證賣價及買進成本，依據財政部頒布的最新計稅標準，必須按房屋評定現值 25%，認列財產交易所得，課徵綜所稅。

在高房價的雙北市方面，財政部表示，北市因已區分豪宅、非豪宅的課稅級距，其計稅標準分別為房屋評定現值 48% 及 42%，已為全國課稅比率最高，今年不予調升。

新北市方面除鶯歌、瑞芳等 12 行政區外，其餘行政區均上調房屋評定現值之百分比，調整幅度在 1 至 3 個百分點。其中，板橋、永和、新店、三重、中和、新莊、蘆洲及土城區，從原本的 33% 調升至 36%。

其他五都方面，台中市除了霧峰、東勢、新社等 7 個行政區，仍維持

原課稅比率外，其他行政區均上調 1 至 3 個百分點。

另外，台南市東區上調 2 個百分點，北區、南區、安南、安平及中西區等行政區則微幅上調 1 個百分點。

高雄市方面，今年僅調升左營區、大寮區及路竹區的課稅比率，分別調升 1 至 2 個百分點。

花園別墅是乙種工業區 建商遭罰

2015-04-01

中央社

台北 1 日電

公平會今天表示，二階堂公司銷售日不落建案廣告，強調人車分道、花園別墅，經查證是乙種工業區，處二階堂公司新台幣 60 萬元罰鍰。

公平交易委員會今天表示，二階堂建設公司銷售日不落建案，廣告宣稱「人車分道、花園別墅」，給一般大眾的印象是，該建案車道與人行道分別設置，且有種植相當面積的花園別墅，讓一般消費者以為可以當「住宅」使用。

經公平會查證，雲林縣政府表示，該建案位於都市計畫乙種工業區，是核准一般事務所、一般商業設施使用的建築物，假如購買者作為住宅使用，將依都市計畫法規定查處，恐怕有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或者恢復原狀的風險。

公平會認為，二階堂公司的建案廣告已經就商品用途有虛偽不實，引人錯誤的表示，處 60 萬元罰鍰。

財政部訂定個人出售房屋之財產交易所得計算規定，於今年申報 103 年度綜合所得稅適用

財政部於今(1)日訂定發布「103 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」。

財政部表示，依所得稅法施行細則第 17 條之 2 第 1 項規定，個人出售房屋，如能提出交易時之成交價額及成本費用之證明文件者，其財產交易所得之計算，依法核實認定；其未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關得依該部核定標準核定之。該部爰發布「103 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」，其重點如下：

個人出售房屋，未核實申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

一、稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，如符合下列情形之一者，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之 15% 計算其出售房屋之所得額：

(一)臺北市，房地總成交金額新臺幣(以下同)7 千萬元以上。

(二)新北市，房地總成交金額 6 千萬元以上。

(三)臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額 4 千萬元以上。

二、除前述規定情形外，按房屋評定現值之一定比例（詳見附件）計算其所得額。

財政部說明，上開以房屋收入之 15%計算房屋交易所得額範圍，係參照中央銀行於 103 年 6 月 26 日修正對高價住宅貸款採取針對性審慎措施所界定之高價住宅而訂定，以改善以往年度僅能按房屋評定現值之一定比例核定所得額，致生所得額偏低及未符實際之情形。

至於非屬上開高價住宅者，其房屋交易所得額標準係維持往年按房屋評定現值之一定百分比核定，該百分比係由各地區國稅局實地調查並按區域適度分級訂定，以反映地區差異及市場行情，俾趨近實情。

財政部進一步說明，為遏止房地投機炒作，維護租稅公平正義及符合量能課稅，除由各地區國稅局詳予調查擬訂財產交易所得額標準外，該部已將不動產相關交易及所得查核作業列為 104 年度維護租稅公平重點工作計畫項目，以防杜租稅規避。

附「103 年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」。

新聞稿聯絡人：吳科長君泰

聯絡電話：2322-8122

宜蘭正式公告 蓋農舍需農保或出具務農證明 且不得蓋在田中央

文/上下游記者林慧貞

2015 年 04 月 07 日

in 愛地方

為落實農舍農用，宜蘭縣政府 3 月 23 日預告《宜蘭縣興建農舍申請人資格及農舍建築審查辦法》草案，儘管遭到上百名房仲業者和部分農民抗議，宜蘭縣政府仍未讓步，今天正式公告實施，未來興建農舍必須具備農保資格，或簽實際務農切結書、並出示產銷管道、資材購買證明，宜蘭縣府 2 月 10 日起凍結審查的 240 多件農舍建照、資格申請案，將適用新法。

蓋農舍需農保、自簽切結書

雪山隧道 2006 年通車後，宜蘭農舍每年以 600 棟以上速度成長，加上 2000 年《農業發展條例》修改後「管地不管人」，非農民也可買賣農地、農舍，宜蘭縣府統計，過去五年，宜蘭取得執照的農舍共 3400 件，64% 在三年內轉移，許多變相成為民宿、私人豪宅，宜蘭縣長林聰賢上月底在議會接受質詢時，直言農舍已經變成商品。

先前宜蘭縣政府預告的草案規定，農舍申請人必須有 2 年以上農保，或連續 2 年務農達 120 天、並出示產銷管道、四鄰證明，不過今天正式公佈的辦法中，把 2 年農保拿掉，

只要有農保資格就好；第二點則取消四鄰作保、120 天務農，只要申請人自行簽訂切結書，保證有實際務農、出示產銷管道，並新增需要有資材購買證明，如農藥、肥料等。

宜蘭縣農業處處長楊文全表示，原本用意是一年中一半時間務農，才有農舍需求，但民間對務農時間看法不一，例如每天要種田多久才算務農？且老農可能種田種一輩子，卻要鄰居做保，「這樣不太尊重他們」，爲了避免紛擾，因此才改成申請人自填切結書。

他強調此舉絕非放水，農舍是爲了實際的「農業經營」存在，「農業經營」不是只有種果樹或自種自足，申請人必須出示產銷管道，就算果子賣相不好，賣不出去，申請人也要提出證明；縣府會召集農業處、建設處、工務處、地政處、環保局組成審查小組，實際稽查申請人提出的農舍配置圖和農業經營計畫，必要時會邀請專家學者協助，蓋完後也會定期抽查。

4 月 10 日首波審查

目前《農發條例》規定，興建農舍之申請人應爲農民，而農民的定義是「直接從事農業生產之自然人。」但是到底何謂農業生產，必須由地方執行單位定義，因此造成許多模糊空間，宜蘭縣要求附農保證明和務農切結書是全台首例。

宜蘭縣府自 2 月 10 日停止審查農舍建照，累計 160 多件案子，預計 4 月 10 日恢復審查，成爲新法第一批

適用者，另有 80 多件農舍資格申請案也將使用新法。

宜蘭農業處農務科長楊槐駒表示，興建農舍必須先審查資格，確認後才能申請建照，不過先前凍結的 160 多個建照審查案，已經具備申請資格，因此不會回過頭要求農保或切結書，但必須符合新法的農舍配置規範；其餘 80 多件資格申請案則全部適用新法。

農舍不能蓋在田中央

目前農委會規定農舍不得超過農地面積一成，目的是讓其餘九成農地維持生產功能，但宜蘭許多農舍蓋在田中央，不僅擋住陽光，門前還會鋪上水泥通道，供作停車場和出入用。宜蘭新法規定，農舍不能蓋在田中央，必須臨接道路和地界線。

林聰賢表示，以往沒有規範農舍興建範圍，許多人蓋在田中央，「這塊農地就毀了」，新的審查辦法出爐後，申請人不能亂配位置，農地就能繼續使用。

易淹水區不得填土

此外，新法第六條規定，易淹水區蓋農舍時不得填土，農舍得採高腳屋基礎設計。其餘地區的填土高度則以 40 公分爲限。

林聰賢說，低窪農地牽涉到滯洪問題，所以要求用高腳屋方式興建，總高度不能超過 10.5 公尺，但還是不鼓勵農民在容易淹水的地方蓋農舍。

除了嚴格規範未來興建農舍，許多人也關心既有的違法農舍如何處理，楊文全表示，有的屋主可能不知情或被誤導觸法，希望這些人先自行改善，若沒有改善，縣府會優先從社會觀感不佳的農舍處理。

附錄：《宜蘭縣興建農舍申請人資格及農舍建築審查辦法》重點條文

關於農舍興建資格

第二條：

興建農舍申請人應有於該農業用地直接從事農業經營之具體事證，並依以下證明文件為憑

一、申請人於該農業用地實際從事農業工作之切結書

二、可供查核之農業生產資材購買憑證

三、可供查核之農產銷售證明

申請人已參加農民健康保險且有證明者，免附前項證明

規範農舍興建位置和樣態

第五條：

農舍用地整體配置農舍，用地面積應為矩形區塊，一側應臨接道路，一側應臨接地界線，自道路境界線至該區塊後側境界線之深度不得超過二十公尺，面積不得超過該農業用地面積百分之十且不得超過一千平方公尺。

農舍用地面積範圍內配置建築物，其臨道路側退縮深度除都市計畫另有規定外，不得小於三公尺。

百分之九十農業經營用地應有寬度四公尺以上空間連接道路，以供農耕機具通行使用。

未臨接道路之農業用地，其農舍用地矩形區塊應二側臨接地界線，建築物應擇一側退縮並依第二項辦理規定；農舍應配置出入通路，寬度不得小於三點五公尺，使用毗鄰農地作農路使用者，應符合土地使用管制規定。

低窪區不得填土

第六條：

易淹水地區之農業用地，其農舍用地面積矩形區塊不得填土，建築物得採高腳屋基礎設計；其他地區之農舍用地面積矩形區塊，填土高度不得超過四十公分，建築物屋頂突出物高度不得超過四公尺。

國壽再砸 280 億 倫敦買商辦

2015-04-03

經濟日報

記者夏淑賢/台北報導

國泰金控旗下國泰人壽再度出擊倫敦精華商辦大樓，擬以上限 6 億英鎊（約新台幣 280 億元）買樓，若順利獲准並成交，將是壽險業海外獵樓最大手筆。

國壽昨（2）日公告，已獲經濟部投審會核准，將匯出 6 億英鎊於英屬澤西島設立國泰倫敦不動產投資公司的特殊目的公司（SPV），投資倫敦市中心不動產。國壽發言人、副總經理林昭廷昨天表示，投資標的相關資訊已送金管會審核中，因尚

記者韓化宇/台北報導

未獲准，所以不便透露標的細節，但預定買樓金額上限為 6 億英鎊，標的為倫敦市中心的商辦大樓，一樣是規劃整棟購買。

林昭廷說，依規定，國壽必須在金管會核准後，才能展開議價與實際交易，若買成，將是國壽海外獵樓的第二筆成績。

至於預估投資報酬率是否與第一筆相仿在近 5% 水準？他表示，尚未成交無法估算。

國壽去年 8 月斥資 3.11 億英鎊（約新台幣 155.65 億元），向加拿大公司 Ivanhoe Cambridge 及 TPG 的子公司，購入位於倫敦市精華辦公商圈大樓「Woolgate Exchange」。這是金管會開放壽險業購買海外投資用不動產後，首宗核准後簽約購置案件，投資報酬率約 5%，約當國內商辦投報率的兩倍。

繼國壽後，富邦金旗下富邦人壽也陸續買下兩棟倫敦商辦，交易金額分別為 1.38 億英鎊（約新台幣 70.78 億元）、1.97 億英鎊（約新台幣 100.56 億元）。其他擬申請額度投資海外不動產的，還有新壽、台壽保，準備約在新台幣一、兩百億元額度內海外獵樓。

此次國壽擬以 6 億英鎊買下倫敦商辦大樓，若成交，將創下壽險海外獵樓金額最大紀錄。

銀行投資性房產 可望大增值

2015-04-03

經濟日報

銀行業持有的投資性不動產，評價方式將有重要變革。金管會擬同意銀行業比照保險業，以貼近市價方式（俗稱市價法）估算價格，17 家銀行若都改採這種方式，淨值合計將增加逾 500 億元，有助提高海外併購與大陸業務能量。

金管會昨（2）日與銀行業者開會，政策態度傾向同意開放銀行業以市價法，評估持有的投資性不動產。不過，採市價法必須逐筆進行鑑價，成本高昂且有估價師不足的問題，因而銀行業者提議，3 億元以上的不動產才需要逐筆委外鑑價，不到 3 億元的業者可自行辦理。

據了解，倘若作業順利，最快今年的半年報，銀行業將可以認列不動產增值利益。據金管會掌握資料，目前共有 17 家銀行持有投資性不動產，包括：土銀、彰銀、華銀、一銀、國泰世華、台北富邦等。

如果不動產改用市價法評估，公股行庫受惠最大，像是華南、土地二家銀行的不動產增值利益，有望超過百億元，幫助淨值大幅提升。

金管會 2014 年起，允許銀行投資性不動產可用公允價值衡量，但估價方式僅限「收益法」和「土地開發分析法」，保險業則不限前述兩種方式，可用市價法估價。

銀行業者指出，如果採收益法估價，依現行規定，折現率定有下限，不能低於中華郵政 2 年期牌告定期儲金小額存款機動利率加 3 碼，換

算後不能低於 2.125%，折現率偏高、無法反映不動產真正價值。

金管會銀行局副局長呂蕙容表示，共有 17 家國銀擁有投資性不動產，其中有二家（國泰世華和台北富邦）採公允價值的「收益法」，其他 15 家採成本法。

呂蕙容說，如果 17 家銀行皆採市價法估價，其淨值估計共增加 500 億元。除有助淨值擴大外，如果不動產增值，也有助獲利提升，惟應提列特別盈餘公積，不得作為盈餘分配。

但呂蕙容提醒，不動產增值利益計算資本適足率時，只能認列 45% 作為第二類資本，並且不能計入第一類資本，銀行的資本適足率，有可能會因改採市價法而下降，銀行要評估利弊。

房市現警訊 銀行忙管控授信

2015 年 04 月 04 日 04:10
記者呂清郎/台北報導

房市現警訊，中央銀行日前公布五大銀行 2 月新承作房貸金額創 7 年新低，全體銀行住宅貸款餘額也終結連續 11 個月創新高的局面，六都移轉棟數年衰退幅度更全面達兩位數。銀行主管指出，考量房貸授信風險升高，今年已進一步拉高授信管控規定，且全面清理既有房貸風險偏高個案。

央行統計，2 月台銀、土銀、合庫、一銀、華銀等五大銀行新承作房貸跌破 300 億元，單月新增金額為

240.49 億元，創近年新低，尤其將 1 月及 2 月合計的 560 億元，更是近 10 年新低。

銀行房貸主管表示，由於五大銀行占房貸市場約 4 成，具房市風向球意義，房貸下降具指標意義。

銀行主管指出，在政策打房持續發酵下，台北、新北、桃園、台中、台南、高雄等六都 2 月移轉棟數，月減或年減均全面達兩位數，顯示房市警訊非常明顯；包括央行總裁彭淮南在第 1 季理監事會後也表示，近期投資客退場觀望明顯，全靠自住客支撐。

土地交易首季超冷

2015 年 04 月 06 日 04:10
記者蔡惠芳/台北報導

房屋市場交易清淡，就連土地交易也意興闌珊。根據最新調查顯示，2015 年第 1 季全台土地交易總額只有 265 億元，跌破近 3 年單季平均值；市場預期，2016 總統大選前，空方抬頭，土地市場的追價動能，將暫時熄火。

仲量聯行董事總經理趙正義表示，目前土地市場最嚴重問題，在於台北市高額房屋稅，買方觀望、建商也不再追價買地，尤其是台北市的土地；其次，房地合一實價課稅遲遲沒有定案，也造成市場看空氣氛濃厚。短期內雖不致於出現太嚴重的土地價格鬆動，可是追價動能已大不如前。

戴德梁行不動產估價師事務所長楊長達表示，原本 2015 年資金動能，是相對強勁，游資充沛，不過在房市高檔盤整之際，最近土地市場悄悄產生變化，游資布局重心已轉往股市、不是房市，相對的土地市場價量表現，已漸露疲態。

最新調查發現，2015 年第 1 季全台土地交易總額只有 265 億元，成交額再度跌破 3 年每季平均值，投資腳步趨緩現象由 2014 年持續延伸至 2015 年。其中，單宗土地最大交易案，是遠雄建設以 56.55 億元買下桃園龜山的抵價地；最高每坪單價，是元大人壽以每坪破 1 千萬元高價，搶下國防部位於南京松江商圈的商業土地。

房價趨勢看跌居多

2015 年 04 月 06 日 04:10

記者于國欽/台北報導

內政部甫完成的調查指出，去年第四季房價綜合趨勢分數降至 94.5 分，連續第七季減少，也是自民國 98 年以來首次跌破一百分，看跌房價者已超過看漲者，顯示未來房價有向下修正的趨勢。

內政部這份「住宅需求動向調查」於去年第四季於銀行、房屋仲介分店留置問卷讓新購屋者、欲購屋者填寫，總計回收 3,323 份有效問卷。雖然去年第四季新購屋者看漲未來一年房價者所占的比例仍達 33%，但已較第三季的 44% 明顯減少。而欲購屋者在第四季的看法更保守，

看漲未來一年房價者的比例降至 23%，看跌者升至 47%。

內政部根據訪查樣本對近期、未來房價看法所編製的趨勢分數顯示，「新購屋者」的綜合趨勢分數由去年首季的 118.8 分降至第四季的 103.6 分，而「欲購屋者」同期間更由 117.5 分降至 85.4 分，這顯示購屋者對房市的看法已更趨保守。

為呈現整體購屋者對房價趨勢的看法，內政部綜合這兩個族群所得到的「房價綜合趨勢分數」於去年第四季降至 94.5 分，這是近六年來第一次跌破 100 分，內政部表示：「這不但低於上季的 101 分，也低於前一年同季的 125 分，是連續第七季的減少。」

近 6 成購屋者：房價不合理

2015 年 04 月 06 日 04:10

記者于國欽/台北報導

內政部去年第四季住宅需求動向調查指出，近六成購屋者（包括新購者與欲購者）認為當前房價不合理；逾兩成購屋自住者表示每月房貸支出，對日常生活開支已產生很大、非常大的影響。

這項問卷調查訪查 3 千多位購屋者及想購屋者對當前房市看法，由於近年全台房價上揚，購屋者的貸款負擔加重，依營建署估計，台灣去年第三季的貸款負擔率 35.6%，其中台北市 64.4%、新北市 54.3%，已超過國際所認定的合理標準（30% 以下合理，50% 以上壓力過高），顯示房貸壓力太大。

依本次調查，認為房價不合理者占 42.0%，認為非常不合理者也占 17.4%，兩者合計 59%，比前次調查的 55% 高。

六都以高雄市、新北市認為不合理與非常不合理的比例最高，分別達 66%、63%，以桃竹縣市 52% 最低。

在房貸支出驟增下，排擠了許多日常開銷，這份調查詢問這些新購屋者（購屋自住）是否受到影響？有 22.6% 表示受到「很大影響」、「非常大影響」，受部份影響者占 35.4%，認為不受影響者僅 7.2%。

房貸支出究竟排擠了哪些支出？這份報告指出，購屋後需減少的開支前四名依序為：休閒娛樂、儲蓄、投資理財、日常必要開支。

出售受贈房產 稅負變輕

2015-04-07 03:38:58

經濟日報

記者陳美珍/台北報導

房地合一實價課稅時，出售繼承、受贈取得的房產將有利多。財政部採從寬措施，成本非為零，出售者可以房屋加計土地的公告價格總和，乘上持有期間的物價漲幅核認房產成本，售屋利得稅可望下降。

財政部已完成房地合一、實價課稅法案，行政院亦已完成審查。除一般買賣取得的房產，應依實際買進及賣出價格計算利得外，部分根本無成本或費用的房產交易案件，財政部亦比照證券資本利得課稅模式，訂定統一的成本、費用認定原則。

無取得成本的房產，以受贈或繼承取得者為主。財政部規劃，這類由他人贈與或經由繼承取得的房屋及土地，受贈人及繼承人因未出資即取得，成本原應為「零」，但財政部同意，納稅人出售受贈或繼承取得的房產時，可以房屋評定現值加計土地公告現值為其成本，再按持有年數的物價漲幅調整其出售成本。

這項規定將有助出售受贈及繼承取得房產者，享有利得稅負下降的好處，不必因為缺乏成本，被迫需將全數利得用來計稅。

舉例來說，甲受贈取得一筆 A 房產，取得當年的土地公告現值 3,000 萬元、房屋評定現值 1,000 萬元，合計取得成本 4,000 萬元。甲持有五年後出售獲贈 A 房產，期間消費者物價指數累計上漲 6%，因此 A 房產出售時，取得成本亦調整為 4,240 萬元。

除無成本者可按房地公告價格總和，加計物價累計漲幅做為取得成本外，出售房產無法提出相關費用證明的交易案件，財政部也已訂定統一費用率為銷售價格的 5%。

再以甲為例，甲在五年後以 5,000 萬元出售獲贈 A 房產，調整後的取得成本是 4,240 萬元，但甲亦未舉證出售費用，依財政部所訂 5% 費用率推計，甲可申報的售屋費用為 250 萬元，合計出售成本及費用共計 4,490 萬元，甲應申報利得為 510 萬元。

預售案開價 最低 72 折成交

2015 年 04 月 07 日 04:10

記者方明/台北報導

儘管房市氛圍不佳，代銷、房仲業者頻對建商喊話「降價」，但 329 黃金大檔期北台灣仍有 14 筆建案開出新高單價。但根據實價揭露顯示，新案實價成交價平均約為預售開價 81 折，甚至依照區域與開價狀況不同，最低折扣更可來到 72 折。

北台灣 14 筆建案開新高價

根據住展雜誌 329 檔期最新調查發現，此波新推建案，北台灣共計有 14 筆建案再創新高價，其中，又以新北市達 9 個最多，鶯歌區就高達 3 個建案創新高價。

北市萬華區這波 329 檔全坤建設在環河南路的「全坤雲峰」，高樓層每坪開到 130 萬元，1 戶總價逼近 1 億元；中山區「鈞藏」、北投「鄉林玉川」與南港「NEO ONE」案也改寫高價。

新北市鶯歌區在鳳鳴重劃區帶動下，長虹建設在鶯歌舊市區推出的「長虹陶都」，每坪均價高達 35 萬，比舊市區其他建案高出 1 成 5 以上，創下鶯歌史上天價。

開高價以拉大議價空間

建商新推案價格不降反升，房產業者認為，因目前房市氣氛低迷，在預期殺價壓力不輕的情況下，開出高價將可拉大議價空間。

台灣房屋智庫統計 103 年實價揭露的新成屋交屋預售實價與開價表現，以北市目前揭露的 21 筆新交屋價格來看，有 11 筆個案成交價為當

初開價的 8 折以下，僅 2 筆為開價的 9 折以內。

其中，北市松山區的「泰無限」案，實價揭露平均成交單價為 80~93 萬元，為當初預售開價 120 萬元的 72 折，成交價與開價落差最大。

信義區的「忠孝 101」、文山區的「富春四季」實價成交單價，也是開價的 75 折左右；僅北投區的「富久藏」及「御品苑」2 案，實價成交價約是開價的 95 折及 92 折，開價最為貼近實價。

成交價平均約為開價 81 折

台灣智庫執行長劉怡蓉表示，根據實價資訊，上述個案交易年月與建築完成日同為 103 年度，因為新成屋交屋，其實價資訊屬預售行情，整體而言，實價成交價平均約為預售開價 81 折，但看個案開價表現及區域表現不一，整體實際成交價大約是預售開價 72 折~95 折。

豪宅稅太高住豪宅的朋友受不了

2015-04-08

3 聯合報

記者孫中英、羅兩莎/台北報導

台北市房屋持有稅大增，讓許多富人都很有感。富邦金控副董事長蔡明興昨天指出，據他了解，台北市房屋稅調高後，有些地段的房屋稅可能會增加十倍，持有人一年要多繳幾百萬元。他覺得，台北市房屋稅「有點調太高了」。

台北市「囤屋族」下月（五月）繳稅時，將發現房屋稅大幅提高。主

因台北市前副市長張金鶚任內，推動對北市總價八千萬以上，或單價百萬以上且超過八十坪的高總價房屋課徵「豪宅稅」，並調高持有三房以上的稅率；台北市長柯文哲即預告，今年很多台北市民收到房屋稅稅單時「會很有感」。

財政部賦稅署指出，台北市政府自去年七月起調高「房屋構造單價成本」，並調高非自用房屋稅稅率，讓高價住宅持有者「很有感」。

包括雙北市、高雄及宜蘭等四個縣市，去年七月一日起大幅調高「房屋構造單價成本」，其中以台北市調幅最大、達百分之一百六十；其次是新北市的百分之一百。

財政部官員說，台北市新版房屋稅結合了「豪宅稅」、「囤房稅」及「房屋構造單價成本調高」，致去年七月一日以後交屋的非自用豪宅房屋稅大幅調漲；一年要繳的房屋稅動輒數百萬，幾乎可以買下中南部一棟透天厝。

蔡明興昨天出席公開活動，被媒體問到名下有很多不動產，今年要繳的房屋稅是否也大幅增加？蔡明興表示，此次調高主要是針對特殊地段、例如台北市精華區域的豪宅，「房屋稅就增加非常多，可能增加十倍，但應該不是全面性的」。

蔡明興說，他有一些持有豪宅的朋友「很多人都在大叫，漲太多了」。但這些豪宅主人會不會賣？他說，不一定，每個人考量不一樣。

被問及房地產持有稅率調高是否合理？蔡明興說，此次是有點調得太高了，且很多地段若調高十倍以上，「等於房屋稅一年就要多繳個好幾百萬元」；雖然有人會認為，幾百萬元對很有錢的人來說是九牛一毛？但「可是你每年都要繳啊，對不對？這也是不少錢啊」。

除了房屋稅調高，台北市地價稅今年也大幅提高，富邦人壽在台北市擁有不少土地和地上權投資案，蔡明興說，台北市地價稅今年也會提高很多，富邦持有地上權的成本也會提高，可能會影響獲利。

北市府：多屋族 稅自然高

記者邱瓊玉/台北報導

北市府發言人林鶴明表示，房屋稅並非在柯市長任內調整的，早在郝市府時代就已決定，未來若有需要調整的話，可以再討論。

北市稅捐稽徵處長黃素津表示，若是一〇三年七月一日以後才領到使用執照的新成屋且屬豪宅，屋主本身又是持有三戶以上「多屋族」，在三樣條件具備的加乘下，房屋稅自然就會很多倍。

北市擬標 4 地上權 規模佔 139 億

2015-04-09

自由時報

舊議會捐地後代揚言訴訟 投下變數

〔記者郭安家/台北報導〕台北市副市長林欽榮昨天宣布，要將舊台北市議會周邊、民生東路 URS21（舊菸酒公賣局中山配銷所）、「內湖

之心」新創中心用地設定地上權開發，共四標案、面積約九千五百多坪，粗估將有一三九億元的設定地上權金，預計下個月舉辦招商說明，今年底、明年初公告招商。但舊議會捐地後代不滿開發，揚言要打行政訴訟，將投下變數。

「你知道幾個市長扯上賣這考棚地都倒大楣嗎？」舊議會捐地者後代洪啓宗醫師說，他沒有要討地，但一五五年前祖先洪騰雲捐地目的是「急公好義」，做考棚行署（科舉考場），不是挹注市府財政，柯市府為何不查來龍去脈？他將提行政訴訟。

師範大學地理系教授洪致文也表示，若開發符合公益，他沒話說，最擔心要蓋文創觀光旅館牟利。

林欽榮指出，舊市議會開發是西區門戶計畫的關鍵，未來將會加速開發。財政局說明，舊議會周邊開發共分兩個標案，包括議會舊址的 A、E1、E2 區，及中山南路二巷的 B、D 區，至於 C 區則要規劃為公園，設定地上權金額共六十三億元；其中議會舊址開發三分之一樓地板面積要做文化觀光使用，開發商要闢考棚紀念碑。

中山配銷所 世界設計之都用途不變

至於 URS21，原為菸酒公賣局中山配銷所，容積率從原本四八〇%提至五六〇%，地上權金卅三億元以上。這裡原本是世界設計之都基地，林欽榮說明，中山配銷所將不會拆除，未來設計用途也不會改變。

「內湖之心」位於瑞光路，面積高達四千五百多坪，主要是產業設施用地（停車場），預估地上權金四十三億元。產發局長林崇傑說，未來要興建新創中心、產業支援設施，他日前拜訪內科廠商後，更清楚要連結科技產業。特別是，基地旁將開闢北市首座都會型人工濕地公園，也會開放周邊企業如鴻海、ACER 等認養綠地。

內湖之心建新創中心 遠雄雲端掰掰

談到「內湖之心」，林欽榮不滿說，「不再考慮遠雄曾提過的雲端產業園區，那實在太假！不需要做！」指郝市府時代遠雄原提案要投標台北雲端產業園區 B O T 案，但通過初審後又落跑，「空有一場夢，雲來雲去，雲不見了。」

台中「打通大智路」 營建署點頭了

2015-04-08

聯合報

記者游振昇/台中報導

內政部營建署昨天審議中市東區大智路打通案，立委黃國書率隊到場爭取，表達地方意見，都市計畫委員會決議支持打通案，但附帶決議台中市府需積極處理大樓業主權益和溝通。

營建署昨召開都市計畫委員會，其中 1 案是審議東區大智路打通案，東南區上百人組成「大智路打通自救會」包車北上，高舉「打通大智路、發展東南區」看板，希望中央重視該區長期發展失衡問題。

中市議員鄭功進也表達地方訴求，表示東南區發展因鐵道阻隔受限，建設停滯，現在鐵路高架化將完成，希望中央借由打通大智路，方便新站前、後站溝通。

黃國書表示，鐵路高架化通車在即，新站也將在年底完工，但進出車站交通配套至今未定案，希望在兼顧地方發展前提下，盡可能照顧原地主權益，從優徵收，把爭議降至最低。

都委會決議對「大智路打通案」給予支持，但附帶決議請台中市府對住戶權益與意見應積極處理溝通。

大智路打通案計畫連接前站的新民街，需拆除「大智慧學苑」大樓，市府曾估計拆除大樓工程費、拆遷補償費及用地費約需 92 億元，包含周邊道路工程開闢約需 20 多億元。

台北市 Q1 預售房價 大跌 3%

2015 年 04 月 09 日 04:10

記者方明/台北報導

根據房仲業者調查，民眾對房價看法保守已成為「新常態」，更有 75% 的民眾希望以低於實價行情價格購屋；另一項調查也顯示，北市今年首季預售新成屋價格已較上季下跌 3%，創下 2008 年金融海嘯來單季最大跌幅，以此推估，北市全年房價有機會下修 1 成。

信義房屋於 3 月 24~28 日，針對使用信義房屋官網的民眾進行購屋意向調查，雖然農曆年後看屋人氣快速回籠，但從調查結果發現，民眾

對房價看法保守已成「新常態」；不過房地合一對房價衝擊看法已轉為中性，漲跌看法各占 3 成多。

另《好房網不動產週報》發布台北市最新房價變動指出，北市預售新成屋房價從去年 Q4 的每坪 87.6 萬元下挫至今年第 1 季的每坪 84.9 萬元，房價季下滑 3%，創下 2008 年全球金融海嘯以來單季最大跌幅。

北市精華地 367 坪 17 億標出

2015 年 04 月 11 日

陳書榕/台北報導

國產署昨標售台北市 6 筆不動產，標脫 2 筆，標脫金額達 18.4 億元，均是住三用地，安和路土地由元利建設監察人藍阿文以個人名義標下，金門街土地則由達聯建設得標。

國產署北區分署副署長沈志欽表示，標號 1 為北市安和路二段 44 巷 18 號旁空地，地坪 367 坪、底價為 13.3 億元，有 4 封標單搶標，最後由藍阿文以 17 億元得標，每坪約 465 萬元，溢價率達 27.65%，其餘競標者為建國建設、威泰地產及新星興業。

台灣房屋智庫研究員洪佩君表示，安和路土地距離捷運信義安和站不到 400 公尺，附近屋齡老舊的華廈單價都是 9 字頭起跳，屋齡 10 年套房單價更是飆破百萬元。洪佩君認為，近幾年同區段土地交易非常少，以每坪 465 萬元標脫，並不算太貴。

國產署標售北市精華地
金門街 1.3 億標脫

沈志欽說，標號 3 位於中正區金門街巷弄內土地約 82 坪、標售底價 1.1 億元，達聯建設以 1.3 億元得標，溢價率 15.73%。另位於中山站周邊附近的商三用地、新北板橋區的住四用地皆無人投標，沈志欽表示，將陸續規劃推出，希望有意者前來投標。

惠譽：國銀放款風險 不在房市在境外

2015-04-09

聯合報

記者孫中英/台北報導

惠譽信評昨天表示，台灣銀行業房貸放款已與房價成長脫鉤，即過去幾年房價飆漲並非由銀行房貸放款推升。若與五年前相比，國銀房貸放款規模減少五個百分點、放款量大減三千多億元，但同時間銀行海外放款卻成長近九成，風險提高。

惠譽信評昨天發布台灣銀行業最新報告，惠譽信評資深副總經理李信佳說，過去大家總認為，台灣銀行業最大風險來自房貸放款，但近年政府嚴管銀行房貸放款，業務風險已轉到「境外」市場。

惠譽信評副總經理黃嫻如說，從二〇〇九到二〇一四年，台灣房貸放款年成長約百分之二、但同期台灣每年房價上漲一成，可看出台灣房價上漲「並非房貸放款推升」。

李信佳說，過去大家最怕房市反轉向下，銀行承受的擔保品價值滑落，可能引發系統性風險；但事實不然，過去幾年大批海外資金回台

買房，有些人不須貸款就能購屋，台灣其實是資金過剩推升房價，「台灣房價未來若跌個三、四成，銀行應該還能承受」。

根據惠譽統計，國銀房貸放款規模過去五年減少五個百分點，若以購置住宅貸款及房屋修繕貸款六點一兆計算，約減少三千多億元。

李信佳說，台灣房市看淡不至於讓國銀出現災難性風險，但在政策引導及法規鬆綁下，過去五年銀行大舉承做海外放款，尤其是 O B U（國際金融業務分行）放款量成長近九成，風險相對增加。

黃嫻如說，合計國銀海外分行及 O B U 放款金額，已達總放款廿五兆多元的百分之十五，其中大半放款集中在中國大陸，但大陸經濟去年開始放緩，放款風險相對提高。

黃嫻如說，台灣銀行資本適足率（B I S）雖已提高，但還是不如港、星銀行，香港銀行 B I S 第一類資本（核心資本）已達百分之十三，但台灣僅百分之九左右；若要控管境外放款風險，除提升獲利外，還須強化銀行資本適足率。

遠百 A13 將動工 要當信義之眼

2015 年 04 月 09 日

記者李麗滿/台北報導

遠百在 2003 年標得的信義 A13，終於可望在今年 6、7 月動工，將由台灣建築師姚仁喜挑大樑，打造信義商圈的雙子星大樓，以新加坡最熱鬧的烏節路商圈之眼為標竿，要結合建築、環保與藝術成為「信義之眼」；估計兩棟大樓規模高達 2.2 萬

坪、營業面積 1.4 萬坪，其中一棟以威秀影城爲主的 IMAX 娛樂城，另一棟則規劃輕奢精品 2 層樓大店。

遠百營運長謝寬文指出，A13 建築體設計圖畫了 10 年，去年底終於獲得遠東集團董事長徐旭東拍板定案，他形容 A13 大遠百將定位是「兩層樓、雙眼皮、小美女」，兩層樓是指未來各個輕奢精品均將以 1、2 樓大店呈現，爲流行有個性的小資女打造兼具藝術與綠化的購物環境。

他強調，現今購物中心除了商品力，最重要是建築體要吸睛，創造觀光人潮，特別是信義商圈是包括陸客在內的觀光客來台必訪的重鎮，目前規劃案審查已進行到最後階段，可望在 6、7 月動工，以趕上 2017 年第 2 季登場。

目前信義商圈百貨與購物中心密度居全球第一高，包括即將於今年 10 月登場的微風信義店在內，百貨棟數高達 13 家；其中，一線國際精品包括勞力士、LV 等至少 50 個品牌均有 2 家店以上的布局，即使是 LV 也將在 10 月進駐微風信義，且規模僅次於台北 101。

遠百 A13 未來除了擴大輕奢品牌大店，最重要是調整娛樂規模，其中威秀影城就準備打造 IMAX 娛樂城，而現址信義威秀則準備重建打造新商場。

信義商圈百貨規模最大的新光三越信義新天地，不僅擁有 A11、A8、A9 與 A4 等四大館，全年業績高達 210 億元，逼近信義商圈零售產值的

一半；加上台北 101、台北阪急、Bellavita、ATT 4 FUN、微風松高與信義店等，總產值上看 500 億元。

2017 年不僅大遠百 A13 的 2 萬多坪加入競爭，還有南山人壽、大巨蛋等相繼加入，百貨零售大戰精彩可期。

賣屋總價 805 萬 挨罰 421 萬

2015 年 04 月 09 日 04:10

記者張國仁/台北報導

台北市蕭姓婦人，先將一間房地贈與給兒子，再代理兒子將房地出售，遭稅官查獲，認定她出售持有 1 年內房地未報奢侈稅，蕭婦不服打起行政官司，但被法院判決敗訴確定，蕭婦遭補徵奢侈稅 120 萬元，又被處 2.5 倍罰鍰計 301 萬元，總計 421 萬元稅款都必須繳給國庫。

蕭婦這間房地的買賣總價才 805 萬元，卻要連補帶罰課取 421 萬元稅款，實在得不償失。

最高行政法院判決指出，蕭婦在 100 年 9 月 11 日出售持有期間在 1 年以內房地，未依特種貨物及勞務稅條例規定，在期限申報並繳納特種貨物及勞務稅，台北國稅局通知她限期補報及補繳稅款，她又未依限補報及補繳稅款，具有故意逃漏奢侈稅的事實，應予補稅並按規定課罰。

法院判決指出，蕭婦在 99 年 12 月間買入台北市一間建地面積 689 平方公尺應有部分 10,000 分之 93，及其地上建物即房屋面積 46.8 平方公尺共有部分。100 年 5 月間，蕭婦將該

房地所有權以贈與形式移轉給陳姓兒子。

不過，蕭婦隨後在 100 年 9 月間代理其子與胡姓民眾簽訂房地買賣合約書，以總價 805 萬元完成房地交易。

台北國稅局後來查獲，認定蕭婦利用其子名義，出售持有期間在 1 年以內的房地，卻未依特種貨物及勞務稅條例（俗稱奢侈稅條例）規定，在訂約之次日起 30 日內申報並繳納奢侈稅，於是按該房地交易總價格，依適用稅率 15%，核定應納稅額為 120 萬元；並審酌蕭婦違章情節，按漏稅額 120 萬元處 2.5 倍的罰鍰計 301 萬元。

日盛銀 主辦雲朗聯貸案

2015 年 04 月 10 日 04:10

記者張中昌/台北報導

爭取中小企業聯貸，日盛銀行展現積極性，繼 1 月與新勝公司簽約，再度宣布與知名飯店業者雲朗集團簽訂新台幣 12.5 億元的 3 年期聯貸案，作為該集團中期營運周轉金使用。

據瞭解，參與本次聯貸案的金融機構共有 8 家，除由日盛銀行擔任統籌主辦及額度管理，還有中華票券、兆豐票券、永豐商銀、瑞興銀行、元大銀行、國際票券、台灣票券等。

日盛銀行表示，雲朗集團主要從事旅館經營，目前國內、外包含籌備中的營業據點已有 19 處，近年無論營收或獲利，均逐步成長，且在政

府積極推動國內觀光產業的刺激下，短期內即籌組完成，甚至超額認購近 1.5 倍。

去年日盛銀行放款總餘額將近 1,500 億元，中小企業占企金業務比重超過 20%，針對今年貸款業務，日盛銀行已擬定三大經營方針，包括「設法擴大利差」、「往中小企業融資發展」、「爭取利基型聯貸案」，其中對於中小企業的融資放款目標，希望將達成 100 億元的業績量。

北市住宅租賃市場 量價俱增

2015 年 04 月 10 日 04:10

記者方明/台北報導

北市高房價，以租代買風潮讓租賃市場商機龐大，根據統計，北市去年住宅租賃件數年增 7.98%，平均租金 1,377 元、年增 4.16%，量價同步上揚；其中，信義區租金 1,599 元最高，文山區最為平價，中山區 1,298 件最多，又以林森北路為熱門路段，單一社區租賃最多以「京站」居冠，1 年透過房仲順利出租揭露件數逼近 110 件。

根據台北市政府的不動產動態年報資料統計，103 年住宅租賃的實價案件數達 4,859 件、年增 7.98%，每坪平均租金約為 1,377 元，年增 4.16%。

北市 12 個行政區中，有高達 10 個行政區的平均租金都較前 1 年度上漲，漲幅最高為萬華區的 12.76%，中正區以 11.4% 漲幅居次，僅北投、內湖區下滑 2.38% 及 3.15%。

以平均租金來看，北市租金最高的是在信義區，平均租金單坪 1,599 元，其次則是中山區 1,543 元與大同區 1,446 元；至於平均租金最為親民的則落在文山區，平均每坪租金為 750 元，是北市平價租金王。至於熱門路段部分，中山區的林森北路奪冠，交易件數為 166 件，大同區市民大道則排名第 2 名，第 3 名則為中山區的中山北路二段，第 4 名則是信義區的信義路五段。

不過台北市政府統計的住宅租賃件數，是以透過仲介的租賃交易實價登錄資料計算，實際北市租賃市場商機更大，以 591 租屋網來看，目前網站上北市出租物件即超過 1 萬筆，而好房網站上北市出租物件也達 4,799 筆。

台中車站特區崛起 東區置產正夯

2015 年 04 月 10 日 04:10

記者曾麗芳/台中報導

台中鐵路高架捷運化工程預計 2016 年陸續通車，台中車站新站體也將同步啓用，匯聚中區、東區精華區域的「台中車站特區」即將成型，也吸引保險業、五星級酒店、地產商爭相進駐卡位；在市政府與民間企業聯手作多下，東區已躍升為台中市置產熱區。

交通建設往往為地方帶來重大發展契機！台中車站特區擁有「1 快 3 鐵」的交通優勢，其中，1 快指的是 74 號快速道路；3 鐵則包括捷運紅線預計 2015 年底通車，及 BRT 藍線快捷

巴士、烏日高鐵站等；而嶄新的台中車站也預計 2017 年 8 月完工，可望再創台中車站的繁華榮景。

交通建設帶來人潮，而人潮帶進錢潮！台中市政府為了振興東區，強化鐵路高架捷運化的整體城市發展，多年前重新規畫干城商業區、作為車站特區的商業核心，吸引產壽險財團積極投資布局。

其中，富邦人壽 2014 年 8 月砸下 27.54 億元重金，向 ING 集團買下「新時代購物中心」另一半產權，完整擁有該購物中心 100% 產權。富邦認為，位於東區復興路區的新時代購物中心，因為地點佳，幾乎是滿租狀態，吸引家樂福、優衣庫、星巴克、春水堂、瓦城等進駐，租金投報率高達 5%，遠優於雙北市的商用不動產。

此外，南山人壽也看好台中市東區與南區的整體發展潛力，不惜砸下 18 億元重金、打造「陽光廣場」與「勝利廣場」，未來將引進秀泰影城及餐飲美食、百貨購物等，預計 2016 年完工營運，配合鐵路高架化 2017 年 3 月完工，兩座購物商場可望為東區、中區、南區帶進龐大的消費人潮，成為台中市的新地標。

中台灣首座五星級國際酒店-李方艾美酒店也將進駐台中車站特區！李方酒店管理集團以 20 億買下中區金沙百貨大樓，改建為五星級李方艾美酒店（Le Meridien），規畫總客間數 235 間，總樓地板面積達 1.5 萬坪，總投資額高達 80 億元，預計 2016 年底開幕營運。

台中地產商表示，台中車站特區近年來利多不斷，帶動東區、中區地價、房價持續上揚。例如市政府斥資 8 億打造、面積約 2.23 公頃的「建國市場」，就座落於東區，預計今年 6 月底完工啓用，將成為全國最大公有零售市場，總攤位數多達 700 個，營運後可提供東區居民更便利的生活機能、促進東區繁榮進步。

此外，位於東區的逾百億投資計畫「台糖湖濱生態園區 BOT 案」，園區內規畫 9.02 公頃商業區、6.94 公頃公園、2.23 公頃市場用地等項目，朝「台糖湖濱生態城」規畫邁進，將陸續引進飯店、百貨業，打造住商混合大樓。

其中最大地主台糖可分回 7.66 公頃的商業區土地，台糖初步規畫將興建湖濱住商大樓、主題式購物商場、商務旅館等休閒設施，台糖已同步啓動招商計畫，積極投入大台中「東區明珠」的開發。

投資客轉炒農舍 6 月底前修法限縮資格

2015 年 04 月 10 日 04:10

記者崔慈悌/台北報導

都會區房價偏高，投資客轉而炒作農舍，農委會主委陳保基昨（9）日表示，根據調查，近 6 年來興建的農舍多達 1.6 萬，僅 35.8% 是農民所有，這是「非常嚴重的漏洞」，農委會預計 6 月底前修法大幅限縮資格，未來起造農舍必須「實際從農」且「具有農保」。

豪華農舍近年不斷興起，尤其在距離都會區 1 小時車程內的近郊，田間聳立的別墅幾乎全是以農舍名義起造，不少投資客眼見都會房價偏高，轉而炒作農舍，使花蓮、宜蘭等地區的農地價格飆漲，真正想從農的人根本買不起。

陳保基昨天赴立法院經濟委員會備詢，痛批豪華農舍不只是違規，還非常惡劣，甚至會拖垮農業，「現在從北到南的農地和農舍被炒作，從農的人根本沒有務農空間」。

他說，若這些人都是按照農發條例來申請，「哪來那麼多豪華農舍？」顯然很多都是違規興建，農舍的用意是爲了讓農民有個休息的地方，「蓋成那樣都是不對的」。

由於這些起造人大多隱瞞真實身份，陳保基表示，農委會花了 1 年半調查分析，發現從民國 97 年到 102 年間，全台總共起造 1 萬 6,338 筆農舍，其中實際從農、具有農保身分的只有 5,848 筆，僅占 35.8%，就算加上健保第三類（實際進行農業和漁業且投保勞保者）也只有 37.4%，還不到 4 成。

換句話說，6 成以上的農舍起造人與農業無關「這是非常嚴重的漏洞」，陳保基更直接點名宜蘭「狀況最嚴重」，過去 3 年竟然有 64% 農舍被賣出，顯然大多是投機炒作，「這些人未來我們會排除」。

陳保基表示，農地買賣雖無資格限制，讓一般民眾只要想從農都可以買，但若要申請興建農舍，未來必

須為「實際從事農業生產的個人」。根據規畫，將先審查起造人是否具有農保或健保第三類身分，如果有例外，再以個案方式審查。

防農地炒作 陳保基：蓋農舍資格將變嚴

2015-04-09

聯合晚報

記者彭宣雅/台北報導

全台農地遭嚴重炒作、違規農舍林立，農委會主委陳保基今天表示，將與內政部共同修訂農舍興建管理辦法，將「實際從農」和「具有農保」列為起造農舍的必要條件，未來修法通過後，在農地上興建農舍的條件和資格將變更嚴格。

立法院經濟委員會今天處理農委會預算凍案，立委質詢大量農舍非法使用，陳保基表示，今年 6 月前會研議修訂農舍興建管理辦法，進一步處理農舍違規使用，現在從北到南炒作農舍，已經炒到想要從農的人根本沒有務農空間，嚴重危害台灣農業。

陳保基說，農委會花了一年半時間進行調查統計分析，從民國 97 年到 102 年共起造 1 萬 6338 筆農舍，其中實際從農、具有農保身分者僅 5848 筆，根本不到四成(35.8%)，顯示六成以上的農舍起造者，都不具備該有的資格，這是「非常嚴重的漏洞」。

陳保基表示，農舍本意是要給務農農民棲身，但現在變成豪華農舍、

民宿、旅館等各項非法使用，這是很嚴肅的議題，直接影響到農業生產，導致青年農民返鄉，根本沒有能力可以務農，因為農地、農舍的價格都炒作到無法購買。

陳保基說，農舍濫建最嚴重的地區就是宜蘭，分析宜蘭農舍過去三年的轉移資料，有 64%蓋的農舍已經賣出，下一步要清查賣出者的身分是否是農民。他坦承修法後，會大量打擊、萎縮現在炒作農地農舍的利益，但農地農用一定要堅持。

桃園中路區段土地 4/27 開標

2015 年 04 月 10 日

記者龍益雲/桃園報導

桃園市桃園區中路區段徵收開發案土地昨(9)日正式公告首次開放標售，是桃園最受房市矚目的兩個區段之一，市府地政局並敲定 27 日開標。

桃園區的中路與經國重畫區，被前縣長吳志揚視為桃園市的門面，均有完整規畫，也各鄰近國道 2 號南桃園交流道、中山高南崁交流道，後者還靠近豪宅林立的中正藝文特區，都被視為此時桃園房市的重要指標。

房地產業者透露，中路腹地完整，面積有 104 公頃，盛傳已有中悅機構、國泰建設等 20 幾家建商卡位，每坪土地成交行情破百萬元大關；經國重畫區的商業土地，之前已喊到每坪 100 萬元，未來新案開價恐見 4 字頭。

桃園市政府地政局表示，為加速推動地方開發建設，提高土地使用效益，昨日正式公告標售中路區段徵收開發案抵費地 76 筆，將在 27 日上午 9 時截止，當天上午 10 時在市府地下 2 樓大禮堂辦理開標。

市府地政局指出，這次辦理標售土地都是住宅區，最小面積 80.5 平方公尺，最大 4,767.12 平方公尺，總面積共約 5.7 公頃，標售單價介於 49 萬～74 萬元，標的條件種類豐富，可滿足投資人各種建築需求。

地政局說，中路區段徵收範圍緊臨桃園區中心，介於文中路、廈門街、國際路、永安路之間，並以中路計畫區為核心，透過大興西路串連起桃園藝文園區及龍安生活圈，更凸顯優越的地理位置。地政局強調，全區公共設施完善，包括中央都會公園，並結合原有的水圳提供親水遊憩空間，主要道路也寬達 60 公尺及 30 公尺，是桃園市區罕見的綠園道。

解決農舍亂象 農委會修法縮限農舍起造

2015-04-09

聯合晚報

記者彭宣雅／即時報導

全台農地嚴重炒作、違規豪華農舍林立，農委會將出手縮限條件和資格予以管理。農委會主委陳保基今天表示，將與內政部共同修訂農舍興建管理辦法，將「實際從農」和「具有農保」列為起造農舍的必要條件，修法通過後，在農地上興建農舍的條件和資格將變更嚴格。

立法院經濟委員會今天處理農委會預算解凍案，立委質詢大量農舍非法使用問題，陳保基表示，今年 6 月以前會研議農舍興建管理辦法修訂，進一步處理農舍違規使用，因為現在從北到南農地農舍炒作，已經炒作到要從農的人根本沒有務農空間，嚴重危害台灣農業。

陳保基說，農委會花了一年半調查分析，民國 97 年到 102 年共起造 1 萬 6338 筆農舍，其中實際從農、具有農保身分僅 5848 筆不到四成 (35.8%)，顯示六成以上農舍起造者不具備該有資格，這是「非常嚴重的漏洞」。

他也提到，很多實際從農的農民，不具農保身分，是否用健保第三類身分(實際進行農業和漁業且投保勞保者)去判定，未來會納入修法考量。

憂房市轉弱 土建融須增提保證

2015 年 04 月 16 日 04:10

記者朱漢崙/台北報導

擔心房市泡沫化，行庫再提出新警戒線。據透露，由於行庫普遍預期房市交易至少可能衰退 1 成，已有部分行庫開始啟動新的警戒機制，以往建商土建融貸款除非超過 6 成，否則不用交付信託，現在行庫已緊縮信託要件，只要融資成數 5 成以上，除了土地是當然擔保品，建商不僅土地，連同建築執照都必須一起交付銀行信託。

此外，多家行庫已對於今年 7、8 月的房市「倒屋潮」嚴陣以待。據了

解，行庫內部評估，由於 101 年下半年時是新成屋的交屋高峰期，算算奢侈稅 2 年大限正好落在今年 7、8 月屆滿，屆時勢必會有一波倒屋潮，進而成為房價再走跌的壓力，將對銀行的房貸業務風控形成新挑戰。

不少行庫觀察，房市泡沫化跡象愈來愈明顯，除了房市成交量以及房貸業務量走跌，近來也聽到不少中小型建商叫苦連天，其中最主要的原因在於土建融貸款成數縮水。

一位不具名的行庫主管坦言，在半年前，土建融成數普遍都還在 6 成，但近來不少行庫已有志一同調降土建融的成數，絕大部分的新案最高成數只能作到 5 成，而且還必須加入交付銀行信託的必要條件，很多口袋不夠深的建商因而在資金調度上碰到困難。

對於信託扮演的特殊角色，對於土建融業務有深入了解的銀行主管說明，最主要是由於現在房市泡沫化的危機擴大：「銀行怕建商的房子蓋到一半，蓋不下去，或是蓋好了之後其他債主上門討債，但卻因為銷量不佳無法變現，引發債主向法院提出假扣押，損及銀行的債權保障」。

除了銀行的債權問題，因為這類債主申請假扣押，也將導致蓋好的成屋無法切割產權對購屋者進行分配。

對於房市泡沫化的另一現象，銀行指出，是現在連建商都必須出手讓

客戶分期付款。據了解，由於央行實施房市成數管制政策的前後，成數上限減少至少 1 成，很多當初買預售屋的客戶，到了要交屋時，能夠向銀行取得的貸款金額比原先預估大幅縮水，但因現在市場成交量已明顯萎縮，客戶一時之間也找不到接手者，這讓財力較優的大型建商，不得不自掏腰包拿錢出來讓客戶對於「尾款」進行分期付款。

一位與多家建商長年往來的大型行庫主管表示，近來已聽聞有不少建商出手融資給客戶，一般而言，最常見的作法，就是讓客戶在取得銀行貸款後，針對其中差額，再分 2 年或 3 年進行 24 期或 36 期的分期付款。

3 大工業區廠商籲廢除

2015 年 04 月 13 日 04:10

記者劉朱松/台中報導

已開發完成的台中、南投的南崗，及苗栗的銅鑼等 3 處工業區，因早期開發時，並沒有做水土保持計畫，使得進駐廠商目前購地新（增）建廠房，需繳交山坡地開發利用的回饋金及設置滯洪池，已引起廠商的不滿，要求中央排除該項規定。經多位立委居間協調及召開公聽會之後，台中市政府同意未來 2 周內，提出主張不用繳納回饋金方案；另業者也希望 1 個半月即解決水土保持計畫規定的爭議。

目前台中工業區廠商，包括達依光學、梧濟工業，及達駿冷凍食品公

司等業者，都有擴（建）廠計畫，因而面臨要繳納回饋金及設置滯洪池的困擾。尤其，達依已向台中市政府送件申請建照，希望政府能出面適時解決廠商面臨繳交回饋金及設置滯洪池的難題。

同樣地，南崗工業區去年下半年共有台灣浩壹、台灣運城製版、圖騰包裝，及鉅鋁油封等 4 家業者建廠或擴廠，今年還有健煬塑膠的設廠計畫。南崗兼竹山工業區服務中心主任陳聰智表示，健煬已向南投縣政府提出書面陳情，反映為何要廠商提出水保計畫及繳納回饋金等不合理情事。

頭份兼銅鑼、竹南工業區服務中心主任王志明表示，艾姆勒車電已購買銅鑼工業區的工廠用地，已申請興建新廠，也被要求提出水土保持計畫。

因上述 3 個工業區，在民國 6、70 年均已完成開發，因開發當時，政府沒有要求做水土保持計畫的規定，但內政部營建署的建築技術規則，規定自 102 年 7 月 1 日起，凡新建、增建或改建的建築物，只要建築基地面積達 300 平方公尺以上者，需設置滯洪池。

另農委會 103 年 7 月 4 日也宣布「純建築行為」，要回歸水土保持法規定，即台中工業區廠商興建廠房，需提送水土保持計畫，並要繳交山坡地開發利用的回饋金，至於回饋金的計算，是以廠商開發面積，乘以當期公告現值後的 8% 計收。

業者私下透露，以台中工業區新購廠房為例，土地面積約 2,480 平方公尺，每平方公尺公告現值 3.3 萬元，以徵收回饋金 8% 計算，業者建廠需繳納 654.72 萬元的回饋金，若再加上水土保持計畫書，及設置滯洪池的成本，相當於每坪土地建廠費用，將增加 1 萬元。

3 月房市成交量 彈升 6 成

2015 年 04 月 01 日 04:10

記者蔡惠芳/台北報導

房價「凍漲」，激勵買方開始回流，帶動 3 月房市出現「小陽春」，成交量較 2 月彈升 6 成。

信義房屋最新調查指出，台北市 3 月平均房價為每坪 65.8 萬元，低於 2 月與去年同期；新北市每坪為 36.1 萬元，也低於 2 月與去年同期；台中、高雄的房價也都略低於 2 月，但仍較 2014 年同期微幅攀升。

成交量方面，台北市在農曆年後復甦腳步最快，3 月成交量幾乎倍增，尤其以總價 1,000~2,000 萬元的自用產品，以及總價 3,000 萬以上較明顯增溫；新北市則以總價 700~1,500 萬元為市場主力，成交占比近 6 成。

信義房屋不動產企研室專案經理曾敬德表示，雖然資金、利率、經濟發展等對房市都是正面有利，但經歷一整年政策干擾下，已消除民眾對「房價上漲」的預期。曾敬德分析，隨著房地合一打擊力道預期轉輕，房市逐漸轉往買賣雙方均衡的市場，但少了投資買盤的需求下，

未來房市可能是持平盤整的機率較高，交易量可望緩步增溫。

永慶房產集團研究發展中心經理黃舒衛表示，房市交易量回歸穩定，回到今年 1 月的水準。黃舒衛不諱言，現在買方市場來臨，台北市目前待售供給量放大，因為有囤房稅開徵，房屋稅和地價稅的持有稅大幅提高，如果賣方要出場，最好先適度「讓價」，才有利於成交。

黃舒衛表示，值得觀察的是，北市中心投資置產族群回籠，在房地合一稅定調輕稅原則後，購屋意願即有回穩趨勢，占比連兩個月上升，3 月占比突破 3 成大關來到 34%，較 2 月大增 5 個百分點，也是繼去年 9 月來首度站上 3 成；其次是換屋，占比 29%；首購則再度跌至 2 成以下，3 月占比僅 19%，與 2 月持平。

三大行庫 首季雙北市房貸驟減

2015 年 04 月 14 日 04:10

記者朱漢崙/台北報導

雙北市房市泡沫化已見端倪。根據土銀、合庫、台銀等房貸市占率前三大指標行庫的最新統計，今年首季土銀、合庫的房貸餘額不僅分別減少 60 億、50 億，其中下滑量最大的地區為新北市、北市的所謂「雙北」一級房貸戰區，尤以新北市掛帥。

以土銀為例，土銀新北市前 3 月減少 35 億房貸量，北市減少 14 億，可說近 9 成的減量都來自雙北市。

根據三大行庫統計，三大行庫在雙北市房貸餘額同步應聲下跌，分別減少近 50 億元、30 億元、10 億元，合計三大行庫的雙北市房貸餘額總共淨衰退 90 億元，直逼百億，是近 5 年雙北市房價飆高以來首見。

在三大行庫中，土銀的雙北市減幅最高，其中新北市減少 35 億元、台北市減少 14 億元；合庫居次，去年底台北市、新北市的房貸餘額分別為 780 億元、1,213 億元，今年 3 月則分別減為 766 億元及 1,197 億元，分別減少 14 億元、16 億元。

根據三大行庫內部統計數據，台銀是唯一有全體房貸餘額小幅成長 20 億元的指標行庫，但台銀也坦言，20 億增量是 1、2 月，到了 3 月就持平，而雙北的房貸餘額已成先行指標，早一步衰退 10 億元。

根據台銀統計，在去年 12 月底，台北市、新北市的房貸餘額分別為 571 億元、956 億元，到了今年 3 月底，已減為 565 億元、952 億元。

至於買屋標的較為平價的青年安心成家專案，則並未隨同指標大行的整體房貸業務量減少，仍有小幅增加，但增幅已大不如前。

銀行主管認為，雙北市房價先前漲最兇、價位也最高，房市一旦回檔，會從雙北市先開始，如今三大行庫房貸餘額同步下跌，明顯看出購屋族，特別是投資客縮手跡象。

房地合一將上路 贈與不動產變課稅漏洞？

2015-04-13 14:37:25 聯合晚報 記者游智文/台北報導

房地合一課稅箭在弦上，業者發現，新稅制的自住免稅條款，為贈與不動產開了一扇賣屋免稅巧門，業者預料這將使國內不動產贈與風氣持續延燒，贈與件數將居高不下。

永慶房產契約部經理陳俊宏表示，已有不少父母發現此一「巧門」，趁現在議價空間較大，積極購屋，打算房地合一上路，就把房子贈與小孩；這也是中低總價產品近來買氣回溫的主因。

父母把財產送給子女，主要有現金贈與、不動產贈與兩種方式，其中採不動產贈與，因贈與稅以房子的公告價值計稅，相對於現金，可省下不少稅金，甚至免繳稅，最受父母喜愛。

住商不動產企研室主任徐佳馨表示，在實價登錄上路前，不動產贈與堪稱最有利的財產移轉方式，贈與時可省下贈與稅，未來子女轉售，以公告價值申報財產交易所得稅，稅金也不高。

但實價登錄上路之後，贈與不動產給子女，雖可省下贈與稅，但子女如果出售受贈不動產，財政部會以出售時的實價，直接減去受贈時公告價值，計算財產交易所得稅，稅負反而比現金贈與還來得重。

徐佳馨表示，許多家長對購買不動產贈與暫時觀望，今年 1 月和去年同期贈與件數相比，就呈下滑；但

房地合一版本出爐之後，2 月再度升高至 4493 件，為近十年新高。

陳俊宏表示，各界對房地合一課稅中的自住免稅條件有高度共識，居住滿六年、沒有出租或營業，總價在 4000 萬以下，出售可完全免稅，除了可省贈與稅，子女賣房也沒有財交稅問題。

重劃地贈配偶 出售仍享減徵

2015-04-14

4 經濟日報

記者陳美珍/台北報導

夫妻相互贈與重劃土地後，由受贈配偶再出售，不會影響原本可享受減徵四成土地增值稅的優惠。

依據現行稅法規定，經重劃的土地，在重劃後第一次移轉時，其土地增值稅享有減徵 40% 的優惠待遇。

財政部指出，所有權人持有土地，不論由政府依都市計畫法辦理重劃，或自辦市地重劃，重劃完成後第一次移轉時，均可先扣除重劃費用計算土地漲價總數額，再依查定土增稅額減徵 40%。

在這項規定下，財政部表示，土地經重劃後，若先贈與給配偶，並且在贈與時已申請不課徵土地增值稅者，嗣後由受贈配偶將重劃土地再移轉給第三人時，仍可適用減徵四成土增稅的優惠，其減徵權益不會因為贈與給配偶受到影響。

根據現行做法，經重劃的土地再移轉，所有權人應在申報土增稅時，提出重劃費用證明書，以供稅捐機

關將重劃費用，自土地漲價總數額中扣減再計課土增稅，同時援用重劃後第一次移轉規定，給予減徵 40% 優惠。

因此，財政部說，土地所有權人先以「夫妻贈與」方式，將重劃後土地移轉給配偶後，再出售給第三人時，其土地漲價總數額亦可減除原配偶的重劃費用，同樣享有重劃後第一次移轉減徵土地增值稅 40%。

現行土增稅一般稅率為 20%、30% 及 40% 等三級稅率，自用住宅用地一律為 10%。財政部說，凡已規定地價的土地，在土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。

土增稅也訂有相關減免規定，除了重劃土地首次出售享有減徵四成待遇外，土地持有期間超過 20 年，出售時即可減徵二成，最高減徵率可達 40%，且持有期間經過重劃者，仍可保有長期減徵的權利。

另外，被徵收土地、因繼承而移轉的土地、各級政府出售或依法贈與的公有土地，及受贈的私有土地，目前均免徵土地增值稅。

北市豪宅現拋售潮

2015 年 04 月 15 日 04:10

記者方明/台北報導

北市高總價住宅高額持有稅發酵，信義房屋統計今年第 1 季，北市售價逾 8,000 萬以上豪宅，委託出售的占比創歷史新高達 6.4%，但成交占比卻仍維持在 1.8% 左右。北市豪宅

市場不僅出現供過於求的「拋售潮」，甚至預售換約的豪宅案也出現「流動性風險」。

北市豪宅稅與囤房稅重創北市豪宅市場，尤其是去年 7 月 1 日後落成的高級住宅，房屋評定現值調為原本的 3~9 倍不等幅度，未來交屋時要繳交的契稅與每年持有的房屋稅、出售時的財產交易所得，都將同步大增。

信義房屋統計今年第 1 季的委託狀況，北市 8,000 萬以上豪宅出售數量增多，委託出售占比從去年第 1 季的 5.1%，大幅提高至今年第 1 季的 6.4%，創下統計以來歷史新高，但成交占比卻仍維持在 1.8% 左右，豪宅市場出現供過於求的「拋售潮」。

不僅如此，北市高總價豪宅產品價格也出現鬆動跡象，其中，信義區豪宅指標的「皇翔御璫」，去年底高樓層 12 樓的二手交易，已寫下該棟社區單價及總價最低紀錄。

此外，信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，目前已有部份預售換約的豪宅案，屋主願意以當時取得的價格出售，或乾脆認賠出場，也不願再被奢侈稅綁 2 年。但因投資買盤消失，根據統計已連續 2 季 8,000 萬以上豪宅，在市場上流通約需 6~7 個月才有機會成交，預售換約豪宅市場出現「流動性風險」。

至於台北市以外的大坪數產品，因為沒有豪宅稅的衝擊，房屋稅率調整幅度也不大，因此受到影響的幅

度較小，不過整體豪宅市場在政策刻意打壓下，已無上漲動能。

信義房屋企研室經理蘇啓榮指出，現階段豪宅市場並無追價買盤，僅存自用的低接買盤，不僅產品要有吸引力，且讓價至少要有 5%~10% 才有成交契機。

囤房稅來了 北市最高 3.6%影響 2%人

2015-04-16

聯合報

記者沈婉玉/台北報導

五月將開徵去年七月至今年六月的房屋稅，四間房以上的多屋族將首度繳納「囤房稅」、非自住房屋稅率調高。尤其是台北市及馬祖的多屋族，其中北市最高將面臨百分之三點六的稅率，其餘各縣市則將百分之一點二的稅率依法調高至法定下限百分之一點五。

房屋稅條例去年三讀通過，列入「囤房條款」以提高房屋持有人的成本。多屋族自住房屋上限為三戶，第四戶以上屬非自住房屋，稅率從百分之一點二拉高到一點五至三點六，由各縣市因地制宜訂定徵收率，全台受影響戶數約廿七點八戶；三戶以下仍屬自住，稅率百分之一點二不變。

因應修法，各縣市議會陸續討論並通過新的房屋稅徵收率。官員指出，目前僅新北市、新竹縣、金門縣及彰化縣等四個縣市的議會尚未通過新徵收率，非自住房屋稅率將

先調高至法定下限，以百分之一點五來課徵。

各縣市中，台北市打囤房最用力，囤愈多、課愈重，但只影響到百分之二的屋主。

馬祖今年也將實施房屋稅差別稅率，非自住房屋兩戶以下，課百分之一點六，超過兩戶課百分之二。

宜蘭縣議會通過二階段變革來課徵非自住房屋稅新稅率，今年非自住房屋課單一稅率百分之一點五，但明年起，持有非自住房屋三至七戶將調高稅率至百分之二。

桃園縣非自住房屋稅稅率也採二階段變革，新北市比照桃園課徵，但尚未通過議會審議。

法拍屋 Q1 拍定額 創 15 年新低

2015 年 04 月 15 日 04:10

記者張國仁/台北報導

全國 18 個地方法院的法拍市場，今年第 1 季拍定總額僅 106.93 億元，創下 15 年來新低紀錄。透明房訊總經理籃茂山昨（14）日說，房價不跌，法拍屋的案量不會出來。但法拍價格卻呈漲幅趨勢，以台北市為例，去年每件均價 1,029 萬元，今年為 1,158 萬元，漲幅 12.9%。

透明房訊昨天公布今年第 1 季全國 18 個地方法院的法拍交易統計指出，首季全國法院的拍定額僅 106.93 億元，比去年同期的拍定額 122.83 億元下降 12.94%，創下民國 90 年同期以來的最低水準。

統計指出，今年第一季的總案數只有 26,266 件，比去年同期 28,299 件，減少 2,033 件，降幅 7%；拍定數 2,344 件，也比去年同期 2,990 件，減少 646 件，降幅 21.6%。

今年第一季法拍市場無論是拍定額、拍定數及總案量，全面創下新低紀錄。

籃茂山認為，法拍市場應該已到了谷底，但實際情況則有待觀察第 2 季的交易結果才會明朗。

籃茂山說，透明房訊長期觀察、統計及分析法拍市場，發現若不動產市場房價不跌，法拍市場的交易量是出不來的。

他說，主要原因還是金融市場的利率持續低迷，太便宜取得的資金，游資充斥，投資客撐得住。

舉例來說，一間 1,000 萬元的法拍屋，銀行若貸到八成五，一般本息分攤每月約 10 萬元左右，投資客就算手頭緊一些，但只要撐個兩年，約有一成的漲幅，也就是房價漲到約 1,100 萬元，因此就算打個九折賣掉，也虧不到那去，政府打房多年，房價打不下去癥結在此。

透明房訊統計，今年第 1 季全國法院拍賣件數中拍定數 2,344 件，拍定額為 106.93 億元，易言之，每件平均單價 456 萬元，比去年同期的每件平均單價 410 萬還多 40 萬元，漲幅 11.21%。

籃茂山表示，法拍物件價格沒有下跌，可以從幾個主要法院的拍賣結果來看就更清楚，以台北市為例，

去年第 1 季台北地院法拍物件，每件平均拍定價約 1,029 萬元，但今年同期卻是 1,158 萬元，漲幅 12.9%。

高雄地院去年第 1 季每件平均價格是 310 萬元，今年同期是 432 萬元，漲幅 39%；台中地院去年第 1 季每件均價 553 萬元，今年同期是 865 萬元，漲幅高達 56%。

億元不動產交易冷 Q1 僅 85 億

2015 年 04 月 15 日 04:10

王玉樹/台北報導

商業不動產交易超級低迷。永慶資產管理統計，今年第 1 季億元以上商用不動產交易金額 84.9 億元，較上季量縮 6 成 3，為近 3 年來單季新低。首季辦公室空置率微升到 7.5%，也使台北市商辦平均月租金缺乏上漲動能，每坪 2093 元與上季差不多。

去年第 4 季商用不動產交易金額 226.3 億元，再往前一季是 337.6 億元，今年首季卻不及 85 億元，創 2012 年首季 68.2 億後的新低。攤開投資資產類型，以廠辦占 4 成 1 最高，次為廠房占比 3 成 3。買方投資人則以科技業為大宗，其次為傳統產業，投資人購買目的多以自用為主。今年前 3 個月最高金額的交易案，是遊戲橘子以 23.88 億元購買內湖區新光瑞湖大樓全棟，換算每坪單價約 40.1 萬。

再看台北市商辦平均月租金，第 1 季每坪為 2093 元，與上季相當，平均空置率則為 7.5%，比上一季提升

0.7 個百分點。永慶資產管理協理黃增福解釋，這是因新增了富邦敦南大樓約 1.4 萬坪面積進來關係。至於整體市況表現冷淡，則是受到今年房屋稅調漲以及房地合一稅改影響，商用不動產交易去化速度已呈現放緩情況。

不動產交易吹冷風，也可從昨天台北地院昨對大直美麗華商圈兩筆土地進行法拍，結果無人投標的淒慘看出來。兩筆土地其中還有一筆是位於美麗華購物中心旁的精華地。

台灣房屋資深分析師陳炳辰指出，可能因這裡屬於一般商業區用地，不得做為住宅開發，加上整體不動產市場景氣偏淡，所以流標狀態。

黃增福則觀察，目前商用不動產交易熱區除了信義計畫區、敦南商圈、南京東路商圈之外，松山車站與南港車站綜合大樓也將陸續啟用，預期會有一波產業東移的風潮。

不動產評價委員 排除建商

2015 年 04 月 16 日 04:10

記者林淑慧/台北報導

財政部賦稅署昨（15）日宣布，再度修訂縣市不動產評價委員會結構，增聘土木或結構技師、都市計劃專家學者入會擔任委員，並刪除建築開發商及營造商代表，目的提高專業人士比重，以為調高房屋評定現值趨近市價而努力。

財政部繼 2012 年調整縣市不動產評價委員會結構，增聘不動產估價師為委員後，昨天再度公布最新修正

的「不動產評價委員會組織規程」規定，以調整委員會成員結構；其中最大的變革在於，建築開發商及營造商代表被剔除在外。

財政部指出，各縣市的不動產評委員會委員人數，約在 13 至 16 人，這次修正增加遴聘土木或結構工程技師公會的专业技師、都市計劃專家學者各 1 人，不動產估價師代表由原本的 1 人，修正為 1 或 2 人。

賦稅署官員表示，重新調整組成成員後的不動產評價委員會，將在訂定房屋評定現值時產生影響。包括宜蘭縣、桃園縣、花蓮縣及澎湖縣，今年將優先適用新制，建商及營造商代表將無法參與房屋評定現值的調整。

官員說，依據房屋稅條例規定，房屋標準價格由各縣市不動產評價委員會，每三年評定一次，但這項價格多年未調整，使得作為房屋稅稅基的房屋評定現值，遠低於真實市價。

財政部近年逐步修正不動產評價委員會的組織規程，調整委員會組織成員的遴聘資格，除了上述對象之外，還包括建築管理專家、地方稅主管機關代表、地政專業人士等專家；官員強調，各縣市委員會人數雖不一，但委員會專業人士的比例提高到 8 至 9 成，可望健全房屋評價作業。

非自用住宅房屋稅 北市、馬祖、宜蘭採差別稅率

2015 年 04 月 16 日 04:10
記者林淑慧/台北報導

囤房稅今年首度上路，依據財政部統計，全台僅台北市、宜蘭縣及馬祖針對非自住房屋的房屋稅，採取差別稅率，稅率最高 3.6%，政大政地系特聘教授張金鶚表示肯定，認為這是地方落實居住正義的第一步。

房屋稅條例去年三讀過關，各縣市房屋稅將分為自住與非自住房屋，適用差別稅率。自住用住宅房屋稅負不變，但非自住房屋稅率下限則調高至 1.5%，最高至 3.6%，同時納入囤房條款，地方政府可按所有權人持有房屋數訂定差別稅率。

財政部表示，為抑止囤屋炒房，包括台北市、連江縣及宜蘭縣，配合修正房屋稅條例第 5 條，經地方議會審議通過，依非自住房屋持有戶數，至少區分三級稅率課稅。

官員指出，本人及配偶合計全國持有 3 戶以內房屋，只要是供自己或由直系親屬居住時，即列入「自住房屋」，稅率維持 1.2%；第四戶以上視為「非自住房屋」，按較高稅率課稅。以台北市為例，第 4、5 戶房屋，稅率 2.4%；第六戶以上稅率 3.6%，是全台課徵囤房稅最積極的縣市。

官員說，離島馬祖也訂定差別稅率，但稅率較低，第 4、5 戶稅率 1.6%，第 6 戶以上稅率 2%；近年房地產價格上漲的宜蘭縣，第 4、5 戶稅

率 1.5%，第 6 至 10 戶稅率 2%，第 11 戶以上採最高稅率 3.6%。

財政部表示，開徵囤房稅的縣市政府中，宜蘭縣為降低衝擊，決定延後至今年 7 月 1 日起施行；換句話說，明年 5 月開徵的房屋稅，納稅義務人必須繳交更高的稅負。

另外，桃園市及新北市也決定提高非自住房屋的稅率，第 4 戶起按單一稅率 2.4% 課徵。桃園市經議會通過，同樣延至今年 7 月起施行，新北市仍待議會通過才能上路。

前台北市副市長、政大教授張金鶚表示，這次房屋稅調整的受影響人數極為少數，擁有四房以上的囤房稅人數約 2%，而過去台灣房屋稅低得太不合理，1 千萬的房屋，房屋稅不到 1 萬元，和國外房屋稅差距至少十倍，更何況台灣有更嚴重的炒房、囤房現象，如此房屋稅是否調太高，社會自有公評。

64.8% 北市房貸成數創新低

2015-04-16

聯合晚報

記者游智文/台北報導

最新預售市場調查，今年第 1 季台北市新建案平均房貸成數跌破六成五，創歷史新低；由於房貸成數低，房價又高，目前在北市買三房自備款已近 1200 萬，套房也要 449 萬元，都比 2009 年多出一倍以上。

住展雜誌今天公布新建案房貸成數調查，在央行祭出信用管制、豪宅限貸令，加上銀行擔心風險自行緊

縮房貸成數之下，北台灣（雙北、宜蘭、基隆、桃園與新竹縣市）新成屋、預售屋房貸成數快速下降，2009 年平均成數在七成五以上，但去年已跌至七成左右。

其中台北市房貸緊縮最明顯，金融海嘯以前，大多數住宅都可貸款八成五以上，頂新魏家在 2008 年購買豪宅帝寶甚至貸到 99%。

但根據住展雜誌統計，自中央銀行祭出選擇性信用管制後，台北市新建案平均房貸成數在 2012 年已跌破七成，這兩年並持續下降，今年第 1 季只剩 64.8%，創歷史新低。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，房貸成數下降，購屋者要拿出來的自備款就越多，而在台北市，由於房價年年上漲，雙重「夾殺」，民眾買房難度更高。

北市新版房屋稅 對建商網開一面

2015 年 04 月 17 日

記者袁延壽/台北報導

台北市今年實施囤屋稅差別稅率，並調高路段率、新建房屋單價等稅基，豪宅持有人、囤屋大戶及建商負擔加重，台北市財政局長蘇建榮昨（16）日表示，有建商反映，尚未售出的新成屋都登記在建商名下，加上適用非住宅稅率，影響太大，目前已在研議，將一年內未售出的新成屋稅率由 3.6% 調降為 2%。

房屋稅 5 月 1 日開徵，今年台北市針對囤屋族開徵差別稅率，自住房

屋稅率維持 1.2%，非自住房屋稅率調高為 2.4% 到 3.6%；另外，私人醫院、診所及自由職業事務所使用的房屋稅，從 2% 調高為 3%。

稅基方面，房屋標準價格每 3 年重新評定，台北市去年通過調整，自民國 103 年 7 月 1 日起的新建房屋構造標準單價平均漲幅 1.6 倍、豪宅改按戶認定、調高 99 條街路的路段率，以及調高別墅的加價率。

台北市稅捐稽徵處長黃素津表示，今年實施囤屋稅差別稅率，並調高路段率、新建房屋單價等稅基，預估北市有 14 萬多戶房屋稅上漲，約占全市房屋 13%，預估可增加新台幣 18 億元稅收。

黃素津說，稅率加上稅基調整，雖然有 14 萬多戶房產受影響；但其中有約 76% 稅額只增加不到 5000 元，近 9 成增加不到 1 萬元。

蘇建榮指出，在房地產市場銷售低迷下，如依新稅基、持有三戶以上非自住房產，今年房屋稅率將以 3.6% 課徵；但建商未銷售房產都登記建商名下，稅負勢必增加。

市府因此研議，建商持有未銷售房產，一年之內，稅率不適用三戶以上非自用的 3.6% 稅率，而是以非營業、非住宅的稅率 2% 來課徵。

房貸成數 下探 7 成低點

2015 年 04 月 17 日

記者蔡惠芳/台北報導

繼央行實施房市選擇性信用管制措施，限貸特定區第二戶以上房貸為 6 成，財政部再要求公股行庫降低非自用住宅房貸成數，現在預售屋新案的房貸成數「殺很大」，最新調查顯示，104 年第 1 季平均房貸成數只剩 70.85%，已形成交屋阻力。

住展雜誌昨公布最新調查，房貸成數「殺很大」。何世昌表示，今年將苦守 7 成大關、極可能創下新低。這意謂購買預售新屋的民眾，起碼要準備 3 成自備款才能成功買房；且晚 5 年買房，自備款甚至會差到「1 倍」。

何世昌分析，北市由於被限縮房貸到第二戶 6 成，加上單價上漲，所以自備款 5 年前買跟 5 年後買，相差 1 倍。以台北市買一間小套房來說，103 年買小套房，平均要準備 449 萬自備款，比起 98 年進場買小套房者，必須多拿出 240 萬元。再以台北市 40 坪標準 3 房為例，98 年進場自備款是 558 萬元，到 103 年再買則須拿出 1,196 萬元才買得起；此期間房價平均漲幅 71.6%，但自備款漲幅卻達 114.3%。

無論是中央銀行所公布的房貸餘額，或是公股行庫自行揭露的房貸餘額，近來放款總量成長欲振乏力；而房貸餘額成長放慢，除買賣成交量平淡之外，還與房貸成數縮減有關。

住展雜誌統計，自民國 80 年以來，北台灣（含大台北、宜蘭、基隆、桃園與新竹）新成屋、預售屋新案貸款成數最高峰落在民國 95 年，平

均貸款成數達 79.11%；換句話說，在 95 年買新屋的民眾，房貸大多數可貸到近 8 成，加計裝潢修繕、信貸等其名目貸款，多可貸到 9 成。但自金融海嘯以來，平均貸款最高是 98 的 75.39%，此後逐年下滑。

住展雜誌統計，北台灣近 25 年預售新建房貸成數，平均最低點在 84 年僅約 70.72%；次低為 103 年，只有 70.94%；不過今年第 1 季又降到 70.85%，全年恐創下新低紀錄，也意味著史上最高的購屋門檻。

四大指標豪宅 房屋稅飆增

2015-04-18

經濟日報

記者陳美玲/台北報導

房屋稅 5 月徵收，由於台北市今年大幅提高三戶以上非自用房屋稅率（囤房稅），且去年調高房屋構造標準單價二到四倍，若在去年 7 月 1 日以後交屋的新房，房屋稅將較過去大增二到四倍，以一戶逾 200 坪非自用的「敦南樞苑」來說，房屋稅達 270.5 萬元，是過去的七倍。

值得注意的是，建商因手中擁有多戶未售完的房屋，也會被「囤房稅」波及。

房產業者分析，以去年 7 月 1 日以後交屋的新豪宅「敦南樞苑」來說，若一戶總價 2.95 億元、坪數 232 坪、非自用且其路段率為 270%，今年要交的房屋稅高達 270.45 萬，較之前舊制且自用需繳交約 38.12 萬元的稅，稅差高達 7.1 倍。不過若該案屬

自用住宅，今年房屋稅大概僅需 90.15 萬元。

另外，同樣路段率為 270% 的「華固松疆」，若以坪數 112 坪、總價 1.57 億元來看，若該戶為自用房屋，則新制房屋稅為 48.21 萬元，較舊制的 20.16 萬元增加 1.4 倍。

不過若該案為非自用住宅，則今年房屋稅將大幅提高到 144.63 萬元，稅差也高達七倍。

還有路段率為 150% 的「國泰天母」，若以一戶 190 坪、1.99 億元的房屋來算，舊制房屋稅只要 11.94 萬元，不過在新制之下，自用的房屋稅達 28.31 億元，倘若非自用、稅金更拉高至 84.93 萬元，稅差也高達 7.1 倍；此外，像是「基泰御峰」若非自用戶的房屋稅也要 45.54 萬元，較舊制 7.18 萬元出現 6.3 倍的稅差。

值得注意的是，今年房屋稅大幅調升也波及到建商，主因建商未售完的成屋也受到「囤房稅」最高 3.6% 的影響。

興富發開槍 再掀房市促銷戰

2015 年 04 月 18 日 04:10

記者蔡惠芳/台北報導

房市促銷戰再現！今年將慶祝創辦 35 周年的興富發建設動作頻頻，預計 5 月推出創辦 35 周年慶購屋回饋專案，將祭出低自備款、高額貸款成數的付款條件，壓低入手門檻、全力拚買氣；其中，台北市「中山真藏」率先開出第 1 槍，將祭出訂

簽開 10% 的超低門檻付款方案，可望震撼房市。

興富發副總經理廖昭雄表示，為了慶祝該公司創辦 35 周年，特別推出台北 4 個、台中 2 個、高雄 3 個，總共 9 個案子提供優惠付款方式，包括林口國家一號院、中山真藏、林口世界首席、淡水豐悅城；台中恆詠、台中國家一號院；高雄國王城堡、高雄國王一號院、藝術城堡等。

以興富發子公司博元建設的「中山真藏」為例，可能會是台北市最「殺」的付款方式，訂簽開壓低到 1 成、交屋後 3 年再付 1 成並可分 6 期攤還，銀行貸款成數到 8 成。

若以總價 2,500 萬元來說，訂簽開為 250 萬元，交屋後 3 年付 250 萬元，銀行貸款 1,990 萬元、約 8 成貸款，加上交屋款 10 萬，總計 2,500 萬元。

興富發建設北區代銷事業襄理蔡貴鐔表示，「中山真藏」是興富發去年 12 月代銷事業部成軍之後才接手的自建案，迄今已售 4 成，但戶數較多達 157 戶，因此需要再以壓低自備款門檻的方式讓更多人能夠入手，激勵買氣。

此外，林口「國家一號院」的 84 坪戶型，由於為已完工新成屋，銀行貸款 7 成，但興富發祭出 399 萬元起交屋，交屋後 3 年再付 447 萬元，搭配 7 成銀行貸款的方案，吸引換屋族客戶進場，現住百坪大戶再享輕鬆付。

大型建商擦落去，在不降低房價的前提之下，全面祭出優惠方式吸引客戶回流。

例如長虹建設，去年第 1 季就已經針對林口「長虹天際」祭出罕見的優惠付款方式，即訂金和簽約金共 12%，之後工程期間 1 年多暫時不必支付工程款，直到鋼構完成再付 18%，交屋後提供銀行貸款 7 成，為林口房市投下震撼彈。

接著，興富發淡水總銷 30 億元的「豐悅城」，去年 10 月也祭出「總價 8%、自備款 88 萬元起」加上「工程零付款」，去化不少小坪數戶型。

68.13 公里「3 環 3 連」要串聯台中

2015-04-21

聯合報

記者陳秋雲/台中報導

台中市長林佳龍昨提出大台中交通公路網政策，本屆任期將打造總長 68.13 公里的公路系統。林佳龍強調，公路網可串聯台中各區，讓台中質實升格。

建設局長黃玉霖昨在市政會議上，提出「國道與生活圈道路」專案報告；林佳龍喊出「3 環 3 連」口號，除現有的台 74 線環線（內環）、串聯國道 3、4 號環線（中環），還要讓台 61 線西濱快速道路與國道 4 號串聯（外環），且要推動 11 條公路建設，串起 3 環線。

前市長胡志強曾喊出台中 3 環線，分別是中環（台 74 線環線）、大環（國道 3 號環線）與山海環線；胡的「中

環」就是林的「內環」，胡的「大環」就是林的「中環」，胡的山海環線是鐵路系統，林佳龍歸為山手線推動。

市府表示，為打造 3 環，國道 4 號要把豐原、潭子串聯起來，預計花費 266.5 億元，完成中環；國道 4 號往西延伸到台 61 線，可完成外環路網，經費評估中；為打造「3 連」，要推動市政路往西延伸 1.95 公里，國道 1 號中清交流道與台 74 線串聯，以及台 74 線與台 61 線串聯，總經費 210 億元。

林佳龍說，市府將推動 68.13 公里的公路建設，串連台中山海屯，也可連結彰化、苗栗，擴大中台灣生活圈。台中市建設局強調，涉及國道部分，由交通局與中央聯繫，確保工程完成，生活圈道路由建設局匡列預算，再分年編列，新規劃路段則積極向中央爭取。

台中 一中商圈 地上權 19 隊人馬搶標 創紀錄

2015 年 04 月 21 日

記者林淑慧/台北報導

國有地上權搶標風再起！財政部國產署昨（20）日公布最新國有地上權招商結果，全台 11 宗地上權土地當中，共有 4 宗順利標脫；其中，鄰近台中一中的住宅區土地，共吸引 19 封標單搶標，其中不乏知名建商、壽險公司，標單數也創下地上權標售以來的最高紀錄。

財政部上月中旬公告國有地上權招商案件，全台共選列 11 宗精華地標的，向民間業者招商，面積總計約 3.3 公頃，招標權利金總底價為 18.63 億元，開標結果昨天出爐。

依據財政部統計，在全台 11 宗釋出標的當中，共有 4 宗順利標脫，分別位於台北市中正區、台中市北區及梧棲區，以及台南市安平區，決標權利金總金額高達 15 億餘元。

國產署官員指出，這一波招標最受矚目的地上權標的，為位於台中市北區的水源段土地，鄰近台中一中並位於知名的一中商圈內，周邊住商環境相當成熟，共吸引 19 隊人馬競相投標，包括南山人壽、順天建設、德昌營造等公司均參與競標，最後由自然人吳○定以權利金 6 億 8,888 萬元拿下。

房仲業界人士研判，得標人應為建商代表，出價超過權利金底價達 216%，由於一中商圈相當成熟，加上區位良好，預期未來將以住商大樓型式開發，投資效益可期。

難得有素地釋出的台北市，這次也不負眾望，也有地上權土地順利標脫。位於台北市臨沂段的住宅區土地，基地面積達 491.3 坪，鄰近捷運東門站、東門市場，交通便利且生活機能佳，由親家建設公司以權利金 6 億 8,666 萬元得標。

另外，台中市梧棲區三民段土地，鄰近運動公園、台中港及關聯工業區等，以權利金 8,896 萬元標脫；台南市安平區古堡段土地，位於安平

港國家歷史風貌園區內，鄰近知名景點夕遊出張所，共有 3 隊人馬投標，最後以權利金 3,589 萬餘元標脫。

財政部強調，由這次開標結果觀察，區位良好、有發展潛力的優質國有地，以地上權方式釋出標售，市場仍大有可為，初步規劃第 2 季仍將精選標的，適時推出地上權案件對外招商。

台北大巨蛋 周邊房價跌 2.3%

2015 年 04 月 21 日 04:09

蒼弘慈/台北報導

別以為具備休憩娛樂功能的巨蛋一定會帶動周邊房價上漲，有巢氏房屋表示，因大巨蛋議題持續延燒，讓全台 4 座巨蛋周邊房價表現冷熱不一，以大巨蛋為例，原為帶動區域房價指標，近年卻因社會觀感，周邊房價兩年下跌 2.3%，成為全台 4 蛋中房價唯一下跌的區域。

不過，住商不動產企劃研究室主任徐佳馨表示，現在談台北大巨蛋的房價還言之過早，畢竟北市府與遠雄的問題，不會那麼快解決，大巨蛋拆或不拆，還是未知數，對房價影響還不可得知，最近台北大巨蛋周邊房價下跌，應是台北市的房價到了下修階段，不單單是大巨蛋的房價遭到修正，其他區域也有同樣問題。

此外，徐佳馨指出，如大巨蛋真要拆，之後變成公園的話，就可以比照大安森林公園概念，對附近房價來說反而是有利的，但如果拆了以

後變廢墟，「（對房價）真的會造成不小的衝擊！」

有巢氏房屋發言人劉炳耀表示，具備休憩娛樂功能的巨蛋不僅是地方重大工程，並為帶動周邊房價向上的指標，買屋最多人考量 3 大因素，不外乎以地點、生活機能、交通，相對來說，巨蛋都為縣市主要建設之一，政府也會在其周邊投注較多資源建設，交通便利不在話下，且具備娛樂性、便利性，房價保值性也高。

就因如此，台北小巨蛋挾成熟商圈優勢 房價穩坐 7 字頭，兩年內的漲幅有 3.1%，高雄巨蛋更因開發早、捷運路線加持，加上住宅鄰近商場，便利性大增，房價兩年上漲 12.3%，成為 4 個巨蛋中漲幅最大的。

針對台北大巨蛋房價下滑，有巢氏房屋表示，自大巨蛋建設以來，大小衝突不斷，從護樹團體抗爭到現今市府與建商為疏散安全見解不一，完工日不確定，間接影響房價，加上位於市區，巨蛋周邊大樓密集度高，原本期待由大巨蛋完工帶動另一波房價高峰，如今囿於周邊安全疑慮，反拉低房價，從原本 9 字頭，也下跌 2.3%，回到 8 字頭。

臨沂街地上權 親家建設得標

2015 年 04 月 21 日 04:10

記者方明/台北報導

國產署昨（20）日標售北市中正區 2 筆地上權，其中，中正區臨沂街面積 491.3 坪土地，由來自台中的親家

建設以總價 6 億 8,666 萬元獨家得標，換算每坪 139.8 萬，溢價率 0.25%，至於另一標中正段二小段 119 地號則無人投標。

國產署昨日標售台北市中正區臨沂段四小段 117、118、124 地號，面積 491.3 坪，為住三用地，鄰近捷運東門站，標售權利金底價 6 億 8,496 萬元，僅親家建設 1 家投標，最後以總價 6 億 8,666 萬元得標。

台灣房屋智庫執行長劉怡蓉表示，由於近年來公告地價（每 3 年調整一次）已大幅調高，加上地上權住宅仍要繳房屋稅，對於房子住越久，持有成本越重的產品，雖有其房價相較一般住宅便宜的優勢，但因有「難貸」及「轉手性差」的問題，導致建商對地上權住宅開發興趣缺缺。

台灣房屋東門永康特許加盟店協理陳國欽表示，中正區臨沂段四小段 117、118、124 地號，周邊老公寓均價每坪 70~80 萬、新成屋價格每坪 140~145 萬，但因現在買氣停滯，即便是行情內的房價，買方仍會考慮再三，且該案位置僅臨 6 米巷，對於未來興建樓高將有所限制，建商若推案也須視房市景氣榮枯而定。

售屋所得 省稅撇步教戰

2015-04-22

經濟日報

記者陳美珍/台北報導

出售房地產，報稅有撇步，豪宅按實價課稅，非豪宅如備妥買賣價格，按實際利得計算；否則按財產交易所得額標準申報，這樣才能輕鬆報稅。

在房地合一制施行之前，出售房地產的收益，只需就屬於房屋部分的交易利得，繳交所得稅。其中，出售「豪宅」以外的房屋，且無法舉證買賣價格時，可免遭實價課稅，但應按照財政部所訂的房產收益率，推計售屋利得報繳所得稅。

至於所謂「豪宅」，依據財政部的定義，指得是在台北市出售價逾 7,000 萬元、新北市 6,000 萬元，雙北以外縣市，出售超過 4,000 萬元的房產。這類房產交易利得，均需實價課稅，若僅有賣價，缺乏買進成本時，亦應按以下原則計算屬於房屋部分的交易利得繳稅：

房地總成交金額 $\times$ 〔房屋評定現值 $\div$ （房屋評定現值+土地公告現值）〕 $\times 15\%$ =售屋所得額。

舉例來說，甲在台北市出售一棟 1 億元房產（房地總價），但未能出示買進成本。在計算甲的售屋所得時，甲需查明所售房屋及土地的公告價格。假設，房屋評定現值為 1,000 萬元，土地公告現值為 4,000 萬元，其房屋利得即是：

1 億元 $\times$ 〔1,000 萬元 $\div$ （1,000 萬元+4,000 萬元）〕 $\times 15\%$ =300 萬元。

當出售的房產不屬於「豪宅」時，申報售屋交易所得稅，即有兩種選擇。一是能夠出示買進及賣出價格

者，可以按實際利得報繳所得稅。一般而言，賠本賣屋者，最好選擇以這種方式報稅，出售房產的損失，才可以扣減其他財產交易所得，減輕整體所得稅負擔。若當年度沒有其他財產交易所得時，也可以保留三年虧損抵稅權。

另一種申報選擇，則是採用財政部所訂定的財產交易所得額標準報稅。使用這種方式報稅者，前提需是「非豪宅」、「無法提出買進或賣出價格證明」。其中還要注意的是，台北市因對高級住宅另有規定，其財交所得額亦分成二級，即高級住宅按房屋評定現值的 48% 計算；其他則為 42%。

再舉一例，乙在台北市出售一棟房產，實際賣價為 5,000 萬元，因非屬財政部所定義的「豪宅」，且乙無法舉證買進成本，可按財交所得額標準申報售屋利得。乙的房產位於台北市，符合高級住宅的認定範圍，因此乙所售房產的房屋評定現值假設為 500 萬元，其售屋利得即是 240 萬元（500 萬元 $\times 48\%$ ）。

六都住宅交易流通天數

2015 年 04 月 23 日 04:10

記者方明/台北報導

房市景氣差加上高房價影響，讓想買房的民眾不僅購屋期拉長，買的坪數也縮水！根據房仲業者統計，今年首季六都成交物件銷售天數，普遍需 1.5~2 個月左右才有機會順利成交，較前一季增加 0.5~1 個月

的銷售期；此外，與 10 年前相比，全台平均購屋坪數減少 6.4 坪，其中又以北市減少 21.4 坪最多。

信義房屋統計今年第 1 季成交物件的流通天數發現，六都成交物件的銷售天數都呈現拉長趨勢，其中銷售流通天數最長的是台北市，平均要 69 天才能順利出售，和去年同期相比得多花近 1 個月。

高雄市銷售流通天數也拉長到 2 個月時間，和去年同期相比多了約 10 天；而去年第 1 季銷售速度最快、約 1 個月就能順利成交的新北市，今年第 1 季銷售天數拉長至 54 天，較去年同期增加約 21 天，銷售速度明顯減緩。

六都之中表現較穩定的則是台南市，流通天數維持 1.5 個月左右，整體房市變動相對穩定。

信義房屋企研室專案經理曾敬德表示，現在民眾已沒有價格會持續上漲的預期心理，加上市場上投資買盤甚少，買方不僅對價格態度很保守，同時也希望買到住宅條件較佳的房屋，決定的時間拉長，因而整體銷售天數明顯增加。

此外，全國不動產統計內政部建物買賣移轉資料顯示，與 10 年前相比，全台平均購屋坪數減少 6.4 坪，而六都除了台南市以外，雙北市、桃園市、台中市、高雄市購屋坪數減少 4.8 坪～21.4 坪，尤其首善之都的台北市購屋坪數下滑最多。

根據內政部統計資料，去年北市平均購屋坪數為 24.3 坪、新北市 28.4

坪、桃園市 33.1 坪、台中市 37 坪、台南市 43.6 坪，高雄市則是 35.6 坪；與 2005 年相比，北市購屋坪數減少了 21.4 坪、下滑 47%，幾乎僅剩一半；新北市萎縮 5.9 坪，減幅為 17%；桃園市、台中市、高雄市坪數也分別縮減 24%、11%、26%；只有台南市微幅增加 6%。

全國不動產企研室主任張瀞勻分析，購屋面積減少除了與房價息息相關，政策導向也是一大關鍵，近年來陸續祭出的打房措施，北台灣房市更是重點查稽對象，使得資金流向小坪數產品，雙北市及桃園市平均購屋坪數萎縮，口袋不深的自住首購族、長期置產客只能越買越小。

3 月新房貸升溫 人氣回籠

2015 年 04 月 24 日 04:10

記者呂清郎/台北報導

農曆年季節因素消除，3 月房市人氣回籠。中央銀行昨（23）日公布台銀、土銀、合庫、一銀、華銀等五大銀行 3 月新承作購屋貸款為 321.53 億元，月增 81.04 億元，但 3 月新承做房貸利率攀升至 1.99% 的逾 6 年新高，距 2% 僅咫尺之遙。

央行官員表示，3 月購屋貸款月增明顯，主要是基期偏低，且 2 月受農曆年長假及 228 連續假期的季節因素，營業天數較少，房貸大幅下滑，3 月因此回升較明顯，包括首購族「青年安心成家方案」為 73.17 億元，月增也達 20.48 億元。

至於房貸利率來到 2009 年 2 月以來新高，央行認為，主要是銀行持續加強房貸授信管控，小幅上調利率。五大銀行承做房貸比重約占全體銀行 4 成左右，一般被視為房市風向球；銀行主管指出，3 月房貸雖較明顯回升，但與去年 3 月同期相比，年減還是達到 122 億元，在 329 房市熱銷檔期下，仍顯現偏冷的情況，房市警訊仍在。

且五大銀行第 1 季新承做房貸合計總量 882 億元，年減更達 379 億元；六都買賣移轉棟數，台北市、新北市、桃園市等年減均逾 2 成，台中市、台南市、高雄市等也達 1 成以上。

銀行主管強調，房市反轉壓力不小，量縮價也跌，根據不動產業者「信義房價指數」統計，3 月台北市及新北市房價年增率及月增率均下滑，其中台北市已連續 2 個月衰退，新北市則由正轉負。

對於房價後市是否偏向不樂觀，央行官員僅強調，現在房市屬於買方市場，民眾觀望氣氛較濃，但就今年以來的走勢觀察，還不能斷言房價下跌成趨勢，要再多觀察幾個月，才會有比較明顯的趨勢。

329 檔期 14 建案 創區域新高

2015 年 04 月 02 日 04:10

記者蔡惠芳/台北報導

「329 檔期」即將登場，令人驚訝的是，儘管政策緊盯飆漲的房價，央行總裁彭淮南日前也才說到，現在

房價已趨平價了，但台北市萬華區房價卻逆勢噴出，首見億元豪宅，頂樓每坪開價 130 萬元，挑戰萬華區新高；總計北台灣都會區刷新區域房價的新案，就高達 14 筆。

根據住展雜誌昨（1）日公布的「329 檔期」最新調查指出，這一波新登場的預售新案，每坪單價紛紛再創新高，其中不少高價住宅案，都是由上市建商領銜帶頭衝！

究竟房價下跌有影嗎？住展雜誌企研室經理何世昌表示，329 檔期創新高價的建案高達 14 個，基隆、新竹未再改寫新高；但台北市、新北市、桃園、宜蘭，最近創下天價的新案還是不少。

北市萬華最令人跌破眼鏡，這波 329 檔竟首度出現億元豪宅，為全坤建設在環河南路的「全坤雲峰」，高樓層每坪開到 130 萬元；中山區「鈞藏」、北投「鄉林玉川」與南港「NEO ONE」，也改寫高價。新北市 9 筆新案刷新天價，其中鶯歌囊括 3 筆。「績優生」長虹建設在鶯歌舊市區「長虹陶都」，每坪喊到 35 萬元，比其他新案高出 1 成 5 以上。汐止因擁有南港、內湖房價低廉的比價優勢，獲得購屋人青睞，伯爵山莊附近的「半島花園」，橫科、國興街一帶的「青之丘」，以每坪 45~46 萬元挑戰汐止天價。

北市華光社區 部分將蓋社會住宅

2015-04-24

4 聯合報

記者沈婉玉/台北報導

最吸睛、最搶手的社會住宅即將出爐，財政部長張盛和表示，國有地三大指標案件之一的華光社區開發案，台北市政府正進行都市計畫細部變更審議，未來部分回饋用地將明訂用於興建公共住宅。若開發完成，預期將是每坪單價最高的社會住宅。

台北市華光社區開發基地總面積約五公頃，西側緊鄰中正紀念堂，向東可延伸至大安森林公園，交通方便。以區域位置來看，可說是精華中精華。

國產署官員指出，依內政部通過的都市更新初步計畫，華光社區開發案將回饋台北市政府約百分之三十一的土地，做為公園、道路設施、古蹟等，供北市府規畫利用。

扣除回饋給台北市政府的土地後，此案國產署可運用的招商總面積約二點八公頃，是台北小巨蛋基地的一點四倍大。

國產署說，北市都委會審議委員對華光社區細部計畫提出不少意見，包括擔心預計興建社會住宅的位置可能卡到古蹟，會有興建的問題，因此退回要求都發局再研議修改。

此外，華光社區原住戶陳情希望可以優先入住社會住宅，都委會委員表示應慎重處理原住戶的居住權，除回饋土地及區位應集約給市府優先作為公共住宅基地使用，並建議專案協助原住戶。

國產署表示，因華光社區都市變更細部計畫退回都發局研議，都發局會與國產署溝通討論，新計畫出爐後，再送都委會審議。

國產署說，華光社區開發案已延宕多時，希望儘速開發活化。華光社區開發案回饋北市府百分之三十一土地，即使扣除歷史建築仍有百分之廿二，已優於一般百分之廿的回饋原則，不會再增加。

台肥南港 C3 地上權 底價創高

2015-04-27

經濟日報

記者陳美玲、夏淑賢/台北報導

台肥南港 C3 地上權案再度啟動，有別前次招標，台肥此次直接亮出底牌，以設定地上權 85 年、權利金總底價 300 億元對外標售，5 月 5 日舉行說明會；若該案保守以底價順利標脫，將打破三年前南山人壽以 268.88 億元取得世貿二館成績，寫下史上標脫總價新高紀錄的標售案。

台肥位於台北市南港經貿園區 C3 的 1.26 萬坪土地，重新啟動對外標售。全案在今（27）日正式公告招標內容，有別於前次無底價公告，台肥此次除了直接公告權利金總底價 300 億元外，也將地上權年限由 70 年拉長至 85 年，而且 300 億元的權利金可以分期付款。

董事長李復興表示，為了讓部分投資人解除投資報酬率的困擾，特別將地上權年限延長至 85 年，且為減輕投資人的資金壓力，買方得標後

僅需先付一半權利金，另外一半則在第六到 20 年分期付清。土地租金每年按當期公告地價的總額 5%收取，全案 6 月 4 日截標。

李復興強調，C3 土地塊街廓完整，面積高達 1 萬 2,565 坪，台灣很多專業團隊具備規劃、設計、建築、營造、管理等優越實力，可發揮土地開發效益的極大值，相信會有很有能力的經營團隊出線。

2012 年 7 月南山人壽以 268.88 億元、換算每坪土地單價 501.9 萬元，標下世貿二館 50 年的使用權；若此次台肥 C3 土地保守以底價 300 億元順利標脫，將打破世貿二館紀錄，創下全台標售案總價新高成績。

南山人壽副總經理許妙靜昨日表示，地上權期限比上次招標拉長了 15 年，對於投報率符合金管會要求的 2.875%會有所助益，南山人壽會根據詳細的招標條件精算後，再決定投標與否。

國泰人壽副總經理林昭廷則是表示，國壽並不排斥投資地上權開發案，但是內部對於投資地上權案要求的投報率，會高於法定的 2.875%。不過，國壽不便對個案表示意見，一切都要等到相關部門評估後，再行定奪。

富邦人壽也低調表示，台肥尚未正式公告招標，在還沒有看到明確的招標條件前，尚無法評估該案的可行性。