

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

不動產估價月刊 107 年 3 月號



編輯企劃委員會

理事長：張子亮

主任委員：吳東明

副主任委員：韋月桂、陳俊宏、莊濰銓

委員：林冠廷、柯秀環、宋明一

執行秘書：吳欣蓉

出刊日期：民國 107 年 3 月 15 日

目錄 | Content |

壹、相關指數.....	- 2 -
一、建築工程類物價指數表.....	- 2 -
二、第四號公報第二次修正建築工程類物價指數表.....	- 8 -
三、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率.....	- 10 -
四、過去一年五大銀行平均基準利率.....	- 10 -
五、稅務專用之消費者物價指數.....	- 11 -
六、租金指數(消費者物價房租類指數).....	- 12 -
七、住宅價格指數.....	- 12 -
八、房價綜合趨勢分數(分).....	- 13 -
九、房價所得比(倍).....	- 13 -
貳、總體經濟資訊.....	- 15 -
一、國內外經濟情勢分析.....	- 15 -
二、景氣指標.....	- 17 -
三、採購經理人指數.....	- 19 -
四、消費者信心指數.....	- 24 -
參、最新法規及法令.....	- 26 -
肆、不動產相關新聞.....	- 62 -



壹、相關指數



一、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。

行政院主計總處發佈之物價統計月報自107年1月起改以105年為基期。

第四號公報建築工程類物價指數表				
中華民國不動產估價師公會全國聯合會彙整				
資料來源--物價統計月報 107 年 2 月 566 期				
表 5 - 1 營造工程物價指數				
基期：民國 98 年 7 月=100				
指數 年月	原發佈總指數 General Index	原發佈 建築工程類 Building Const ruction	總指數(第四號 公報使用)	建築工程類(第 四號公報使用)
民國 88 年	77.06	79.40	68.36%	72.61%
民國 89 年	76.69	78.80	68.04%	72.06%
民國 90 年	75.92	77.46	67.35%	70.84%
民國 91 年	77.52	78.47	68.77%	71.76%
民國 92 年	81.14	81.60	71.98%	74.62%
民國 93 年	92.60	93.35	82.15%	85.37%
民國 94 年	93.24	93.95	82.72%	85.92%
民國 95 年	100.00	100.00	88.72%	91.45%
民國 96 年				
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	98.08%	101.18%
10 月	111.94	112.06	99.31%	102.48%
11 月	112.23	112.37	99.57%	102.76%
12 月	114.10	114.08	101.22%	104.33%
民國 97 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%
10 月	122.15	118.52	108.37%	108.39%
11 月	117.23	113.17	104.00%	103.49%
12 月	115.42	111.29	102.40%	101.77%
民國 98 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%
10 月	113.19	110.03	100.42%	100.62%

11 月	112.98	109.70	100.23%	100.32%
12 月	113.48	109.97	100.67%	100.57%
民國 99 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%
10 月	116.72	113.79	103.55%	104.06%
11 月	117.10	114.33	103.89%	104.55%
12 月	117.84	115.20	104.54%	105.35%
民國 100 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%
10 月	121.51	119.01	107.80%	108.83%
11 月	120.71	118.09	107.09%	107.99%
12 月	121.04	118.49	107.38%	108.36%
民國 101 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%
10 月	120.28	117.07	106.71%	107.06%
11 月	120.70	117.51	107.08%	107.46%
12 月	120.85	117.62	107.21%	107.56%
民國 102 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	117.50	107.21%	107.45%
9 月	121.40	118.03	107.70%	107.94%
10 月	121.39	117.98	107.69%	107.89%
11 月	121.69	118.30	107.96%	108.18%
12 月	121.97	118.55	108.21%	108.41%
民國 103 年				
1 月	122.42	118.90	108.61%	108.73%
2 月	122.51	118.89	108.69%	108.72%
3 月	122.55	118.94	108.72%	108.77%
4 月	123.31	119.71	109.39%	109.47%
5 月	123.62	120.02	109.67%	109.76%
6 月	124.18	120.54	110.17%	110.23%
7 月	124.47	120.84	110.42%	110.51%

8 月	124.61	120.93	110.55%	110.59%
9 月	124.44	120.63	110.40%	110.32%
10 月	123.85	119.96	109.87%	109.70%
11 月	123.53	119.60	109.59%	109.37%
12 月	123.21	119.27	109.31%	109.07%
民國 104 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%
5 月	120.85	116.93	107.21%	106.93%
6 月	120.71	116.73	107.09%	106.75%
7 月	119.87	115.76	106.34%	105.86%
8 月	119.16	115.00	105.71%	105.17%
9 月	118.89	114.72	105.47%	104.91%
10 月	118.03	113.73	104.71%	104.01%
11 月	117.86	113.60	104.56%	103.89%
12 月	117.53	113.34	104.27%	103.65%
民國 105 年				
1 月	117.32	113.21	104.08%	103.53%
2 月	117.06	112.95	103.85%	103.29%
3 月	117.20	113.17	103.97%	103.49%
4 月	118.52	114.79	105.15%	104.97%
5 月	119.30	115.80	105.84%	105.90%
6 月	118.47	114.86	105.10%	105.04%
7 月	118.08	114.44	104.76%	104.65%
8 月	118.01	114.40	104.69%	104.62%
9 月	117.73	114.11	104.44%	104.35%
10 月	117.44	113.78	104.19%	104.05%
11 月	118.18	114.72	104.84%	104.91%
12 月	119.29	115.90	105.83%	105.99%

民國 106 年				
1 月	120.03	116.71	106.49%	106.73%
2 月	120.39	116.80	106.80%	106.81%
3 月	120.67	117.41	107.05%	107.37%
4 月	120.28	116.95	106.71%	106.95%
5 月	119.55	116.09	106.06%	106.16%
6 月	119.66	116.25	106.16%	106.31%
7 月	119.99	116.60	106.45%	106.63%
8 月	121.25	118.08	107.57%	107.98%
9 月	122.10	119.02	108.32%	108.84%
10 月	121.98	118.84	108.22%	108.68%
11 月	122.36	119.23	108.55%	109.04%
12 月	122.62	119.59	108.78%	109.36%
民國 107 年				
1 月	123.29	120.32	109.38%	110.03%
2 月	123.01	120.00	109.13%	109.74%

二、第四號公報第二次修正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第二次修正版依內政部意見試用半年，第二次修正版的基準日期為105年1月1日，故本建築工程類物價指數表之基期已調整為民國105年1月1日，請各位大不動產估價師留意此項變動。

第四號公報建築工程類物價指數表				
中華民國不動產估價師公會全國聯合會 彙整				
資料來源--物價統計月報 107 年 2 月 566 期				
表 5 - 1 營造工程物價指數				
★全聯會第四號公報，截止出刊日止，主管機關備查中；基準日為 105 年 1 月 1 日，請估價師注意。				
基期：民國 105 年 1 月 1 日=100				
年 月	指數 原發佈總指數 General Index	原發佈 建築工程類 Building Const ruction	總指數(第四號 公報使用)	建築工程類(第 四號公報使用)
105 年				
1 月	97.16	95.70	100.00%	100.00%
2 月	96.94	95.48	99.77%	99.77%
3 月	97.06	95.66	99.90%	99.96%
4 月	98.15	97.03	101.02%	101.39%
5 月	98.80	97.89	101.69%	102.29%
6 月	98.11	97.09	100.98%	101.45%
7 月	97.79	96.74	100.65%	101.09%
8 月	97.73	96.70	100.59%	101.04%
9 月	97.50	96.46	100.35%	100.79%
10 月	97.26	96.18	100.10%	100.50%
11 月	97.87	96.97	100.73%	101.33%
12 月	98.79	97.97	101.68%	102.37%
106 年				
1 月	99.40	98.66	102.31%	103.09%
2 月	99.47	98.73	102.38%	103.17%

3 月	99.93	99.25	102.85%	103.71%
4 月	99.61	98.86	102.52%	103.30%
5 月	99.01	98.13	101.90%	102.54%
6 月	99.10	98.27	102.00%	102.69%
7 月	99.37	98.56	102.27%	102.99%
8 月	100.41	99.81	103.34%	104.29%
9 月	100.41	100.61	104.08%	105.13%
10 月	101.02	100.46	103.97%	104.97%
11 月	101.33	100.79	104.29%	105.32%
12 月	101.55	101.09	104.52%	105.63%
民國 107 年				
1 月	102.10	101.71	105.08%	106.28%
2 月	101.88	101.44	104.86%	106.00%

三、五大銀行平均存款利率、五大銀行平均基準利率

日期：107 年 3 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：0.60
三個月期：0.64
六個月期：0.78
九個月期：0.89
一年期：1.04
二年期：1.05
三年期：1.07
二、「五大銀行平均基準利率」：2.63
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。

四、過去一年五大銀行平均基準利率

五大銀行	台銀		土銀		合庫		一銀		華銀		平均	
	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率	定存	基準利率
106/3	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.678	1.039	2.631
106/4	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.675	1.039	2.630
106/5	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.675	1.039	2.630
106/6	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.675	1.039	2.630
106/7	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.677	1.039	2.631
106/8	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.677	1.039	2.631
106/9	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.677	1.039	2.631
106/10	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.683	1.039	2.632
106/11	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.683	1.039	2.632
106/12	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.683	1.039	2.632
107/1	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.679	1.039	2.631
107/2	1.035	2.616	1.035	2.69	1.035	2.59	1.045	2.58	1.045	2.679	1.039	2.631

五、稅務專用之消費者物價指數

民國 107 年 2 月 以各年月為基期之消費者物價總指數－稅務專用													
(本表係以各年(月)為100時, 107年2月所當之指數)													
年	基期: 各年月 = 100												
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
48	992.7	985.1	970.1	971.0	970.1	954.7	925.3	877.6	851.3	864.9	889.8	891.4	926.1
49	882.9	863.5	833.9	796.2	799.9	777.4	771.5	739.1	729.6	736.5	735.4	748.9	781.6
50	747.3	733.3	733.3	728.1	727.6	727.6	730.7	721.9	711.4	706.4	712.3	718.9	724.5
51	724.0	715.8	718.4	715.3	705.9	709.9	720.9	713.8	696.8	684.2	693.5	698.7	707.9
52	692.1	691.6	690.2	685.6	691.6	697.7	706.4	705.0	683.7	684.2	692.5	694.4	693.0
53	693.5	692.5	694.9	699.2	696.8	702.5	707.9	700.1	690.2	680.1	681.0	690.2	694.0
54	699.2	701.6	704.0	701.6	697.7	694.4	693.5	689.7	686.0	691.6	690.2	686.0	694.4
55	687.9	697.7	698.7	694.0	692.5	676.5	675.6	679.2	665.0	660.7	669.8	674.7	681.0
56	669.8	657.3	669.0	670.3	667.6	662.5	654.0	655.2	648.6	651.9	652.7	646.5	658.6
57	643.3	648.2	646.1	619.8	616.5	605.5	595.6	580.7	589.4	585.7	597.0	609.5	610.6
58	604.4	596.7	598.8	596.0	602.7	597.4	585.4	573.9	574.2	526.5	550.4	576.1	581.1
59	582.7	573.2	569.7	566.9	569.7	574.2	565.0	548.9	535.1	543.4	550.1	555.5	561.0
60	545.4	547.7	550.4	551.6	551.0	551.0	550.7	541.3	541.6	537.9	539.6	540.8	545.7
61	548.9	537.3	538.5	537.9	535.4	529.8	525.2	507.5	508.7	529.3	536.2	527.1	529.8
62	541.0	533.4	535.1	527.4	520.6	515.1	501.0	490.2	470.3	436.0	427.4	424.9	489.7
63	387.1	336.0	331.4	333.7	336.5	337.6	333.2	329.5	319.2	319.8	315.3	317.1	332.2
64	320.1	319.7	322.4	320.3	320.1	313.1	313.1	311.9	312.3	308.3	310.9	316.4	315.7
65	311.1	309.9	307.5	306.8	308.3	309.5	308.2	306.0	306.3	308.0	308.7	305.4	308.0
66	301.4	296.6	297.7	295.5	294.2	285.3	284.9	272.9	276.8	279.8	284.6	286.1	287.7
67	281.2	279.1	278.8	273.7	273.9	274.2	274.9	270.0	265.9	263.7	264.6	265.7	272.0
68	264.8	263.6	260.1	255.0	252.8	250.2	248.0	241.8	234.1	234.8	238.2	236.2	247.8
69	226.9	222.5	221.3	220.2	216.1	210.5	209.0	204.3	196.7	193.3	193.1	193.3	208.3
70	184.9	181.8	181.0	180.3	181.0	179.3	178.6	176.9	174.8	175.8	176.9	177.2	179.0
71	176.1	176.6	176.2	175.7	174.6	174.3	174.4	169.3	170.8	172.2	173.6	173.0	173.9
72	172.9	171.2	170.5	169.8	170.9	169.7	171.6	171.7	171.2	171.2	172.7	175.1	171.5
73	174.9	173.2	172.7	172.4	170.3	170.5	170.9	170.3	169.7	170.4	171.4	172.2	171.6
74	172.1	170.8	170.7	171.5	172.1	172.3	172.2	172.9	170.1	170.3	172.7	174.5	171.9
75	172.9	172.4	172.4	172.0	171.8	171.3	171.8	170.8	166.6	166.9	169.3	170.1	170.7
76	170.5	170.8	172.2	171.6	171.6	171.5	169.5	168.1	167.5	169.0	168.6	166.8	169.8
77	169.6	170.3	171.2	171.0	169.1	168.1	168.1	165.7	165.2	164.0	164.9	165.0	167.6
78	165.0	163.6	163.2	161.7	160.5	161.0	161.7	160.4	156.3	154.8	158.9	160.0	160.5
79	158.9	159.1	157.9	156.4	154.8	155.4	154.3	151.8	146.7	150.0	152.9	153.0	154.2
80	151.3	150.4	151.2	150.2	149.7	149.3	148.3	148.0	147.8	146.3	145.9	147.3	148.8
81	145.8	144.6	144.4	142.1	141.6	142.0	143.0	143.7	139.2	139.2	141.5	142.4	142.4
82	140.7	140.3	139.8	138.2	138.7	136.1	138.5	139.1	138.2	137.6	137.3	136.1	138.4
83	136.7	135.0	135.4	134.1	132.9	133.2	133.0	129.9	129.5	130.9	132.1	132.6	132.9
84	129.9	130.5	130.3	128.4	128.7	127.3	128.0	127.7	127.0	127.3	126.8	126.8	128.2
85	127.0	125.8	126.5	124.9	125.1	124.3	126.2	121.6	122.3	122.7	122.8	123.7	124.4
86	124.6	123.2	125.1	124.3	124.1	122.1	122.2	122.3	121.5	123.1	123.5	123.4	123.3
87	122.1	122.9	122.1	121.7	122.1	120.3	121.1	121.7	121.0	120.0	118.8	120.8	121.2
88	121.6	120.3	122.7	121.8	121.5	121.4	122.1	120.4	120.3	119.6	119.9	120.6	121.0
89	121.0	119.3	121.3	120.3	119.6	119.8	120.4	120.0	118.4	118.4	117.3	118.7	119.5
90	118.2	120.5	120.8	119.8	119.9	119.9	120.3	119.5	119.0	117.2	118.6	120.7	119.5
91	120.2	118.8	120.8	119.6	120.2	119.8	119.8	119.8	119.9	119.2	119.3	119.8	119.8
92	119.0	120.6	121.0	119.7	119.8	120.5	121.0	120.5	120.2	119.3	119.8	119.9	120.1
93	118.9	119.9	120.0	118.6	118.7	118.4	117.1	117.5	116.9	116.5	118.0	118.0	118.2
94	118.4	117.6	117.3	116.7	116.0	115.7	114.3	113.5	113.3	113.4	115.2	115.4	115.5
95	115.3	116.4	116.8	115.3	114.2	113.7	113.4	114.1	114.7	114.8	114.9	114.6	114.8
96	114.9	114.4	115.8	114.5	114.2	113.5	113.8	112.3	111.3	109.0	109.6	110.9	112.8
97	111.6	110.2	111.4	110.2	110.1	108.2	107.6	107.3	107.9	106.4	107.5	109.6	109.0
98	110.0	111.7	111.6	110.7	110.2	110.3	110.1	108.2	108.9	108.5	109.3	109.8	109.9
99	109.7	109.1	110.2	109.2	109.4	109.0	108.7	108.7	108.6	107.9	107.7	108.5	108.9
100	108.5	107.7	108.6	107.8	107.6	107.0	107.3	107.2	107.1	106.5	106.6	106.3	107.4
101	106.0	107.4	107.3	106.3	105.8	105.1	104.7	103.7	104.0	104.1	104.9	104.6	105.3
102	104.8	104.3	105.9	105.2	105.0	104.5	104.6	104.5	103.2	103.4	104.2	104.3	104.5
103	104.0	104.4	104.2	103.5	103.3	102.8	102.8	102.4	102.4	102.4	103.3	103.7	103.3
104	105.0	104.6	104.8	104.3	104.1	103.4	103.5	102.8	102.1	102.0	102.8	103.5	103.6
105	104.1	102.1	102.8	102.4	102.8	102.5	102.2	102.3	101.8	100.3	100.8	101.8	102.2
106	101.8	102.2	102.6	102.3	102.2	101.4	101.4	101.3	101.3	100.7	100.4	100.6	101.5
107	100.9	100.0											100.5

六、租金指數(消費者物價房租類指數)

資料來源為各縣市主計室提供，查價地區包含新北市、臺北市、臺中市、臺南市、高雄市、桃園市、新竹市、基隆市、嘉義市等 9 個主要代表縣市及宜蘭縣、苗栗縣、南投縣、雲林縣、屏東縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣等 8 縣縣治所在地及其主要城鎮為查價地區；僅查房屋租金之縣市為新竹縣、彰化縣、嘉義縣。

查價日期視商品性質而定，須自行發布消費者物價指數之直轄市(新北市、臺北市、臺中市及高雄市)每月查 5 次(上旬及下旬各查 2 次、中旬查 1 次)或 15 次(每旬逢 2 及 8 各查 2 次、逢 5 查 1 次)，其餘主要代表縣市每月查價 3 次(每旬逢 5 之日)或 9 次(每旬逢 2、5、8 之日)，宜蘭縣等 8 縣每月查價 1 次(每月 15 日)或 3 次(每旬逢 5 之日)。

查得之價格資料採用拉氏公式計算，指數計算方式係先將各查價地區價比以地區權數加權得到項目價比，再以項目權數加權即得指數。

時間	租金指數(%)	時間	租金指數(%)	時間	租金指數(%)
106 年 3 月	100.72	106 年 7 月	100.92	106 年 11 月	101.23
106 年 4 月	100.76	106 年 8 月	101.05	106 年 12 月	101.27
106 年 5 月	100.80	106 年 9 月	101.12	107 年 1 月	101.34
106 年 6 月	100.88	106 年 10 月	101.19	107 年 2 月	101.36

備註：1. 產製單位：行政院主計總處 2. 涵蓋空間：全國 3. 更新頻率：每月 4. 編製方式：指數、拉式指數 5. 基期：民國 105 年=100

資料來源：內政部不動產資訊平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

七、住宅價格指數

行政院 100 年 10 月 26 日核定「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案」，以「編製住宅價格指數並定期發布」做為具體措施之一。內政部營建署以全國各縣市實價登錄不動產交易價格資料，計算出住宅價格指數，提供住宅價格之變動趨勢資訊。

年度季別	全國	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
106Q3	114.97	106.05	99.70	114.38	123.42	120.68	123.39
106Q2	113.98	105.63	98.89	111.56	123.26	122.18	123.75
106Q1	113.48	106.19	98.24	112.92	123.06	121.16	122.42

105Q4	113.38	106.54	99.27	114.82	121.60	120.64	121.17
-------	--------	--------	-------	--------	--------	--------	--------

備註：1. 產製單位：內政部營建署 2. 涵蓋空間：全國、新北市、臺北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市 3. 統計範圍及對象：全國及 6 直轄市屋齡 0.5~60 年之住宅 4. 更新頻率：每季 5. 基期：以 102 年全年為基期（指數=100）

資料來源：內政部不動產資訊平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

八、房價綜合趨勢分數(分)

參考中央大學台灣經濟法展研究中心之「台灣消費者信心分數」及美國經濟諮商局「消費者信心分數」的編製方式。以購屋者的中間傾向為指數基準點(100)，針對購屋者對房價的看漲或看跌給予不同等級的權重。分數介於 0 至 200 分之間。

100 分代表看漲與看跌者比例相同，分數高於 100，代表看漲者比例多於看跌者，分數低於 100，代表看跌者比例多於看漲者。

年度季別	整體調查地區	台北市	新北市	桃竹縣市	台中市	台南市	高雄市
106H1	76.60	72.90	72.00	70.90	80.20	84.60	79.00
105H2	67.50	65.40	64.30	64.70	71.70	69.10	72.30
105H1	76.70	66.60	72.90	74.80	75.00	89.10	79.40
104Q2	77.40	67.10	76.90	75.50	80.50	88.10	79.00
104H2	72.30	66.80	63.10	65.00	71.50	86.60	87.30
104H1	77.40	67.10	76.90	75.50	80.50	88.10	79.00
103Q4	94.50	89.80	83.40	104.90	93.70	95.30	103.00
103Q3	101.00	101.00	98.20	103.50	97.20	107.50	99.00
103Q2	104.80	100.30	100.90	105.00	104.80	115.30	108.50
103Q1	118.20	118.80	110.60	120.00	124.10	130.50	115.00

備註：1. 產製單位：內政部營建署 2. 涵蓋空間：98HY2 以前為五大都會區，99HY1 以後為六大都會區，104HY1 以後僅調查六直轄市之「欲購置住宅者」3. 更新頻率：每季(98 年及 99 上半年為每半年)，104HY1 以後為每半年 4. 編製方式：加權平均法

資料來源：內政部不動產資訊平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)

九、房價所得比(倍)

民國 101 年第 2 季(含)以前採用財團法人聯合徵信中心擔保品建估總價，民國 101 年第 3 季起採用不動產成交案件實際資訊申報登錄、財政部

財稅資料中心個人綜合所得稅申報資料，分別統計中位數房價、家戶年可支配所得中位數，再以中位數房價除以家戶年可支配所得中位數得出。

數值越大，房價負擔能力越低。

年度季別	全國	新北市	台北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市
106Q3	9.22	12.48	15.12	8.22	9.43	7.34	8.32
106Q2	9.46	12.70	15.64	8.30	9.63	7.58	8.50
106Q1	9.24	12.49	15.52	8.49	9.37	7.37	8.17
105Q4	9.32	12.61	15.18	8.58	9.75	7.42	8.44
年度季別	宜蘭縣	新竹縣	苗栗縣	彰化縣	南投縣	雲林縣	嘉義縣
106Q3	8.39	8.73	8.06	8.78	7.52	7.12	5.53
106Q2	8.29	8.74	8.03	8.61	7.97	7.41	5.55
106Q1	8.43	8.50	7.71	8.78	7.61	7.10	5.58
105Q4	8.85	8.57	7.95	9.11	7.67	7.11	5.67
年度季別	屏東縣	台東縣	花蓮縣	澎湖縣	基隆市	新竹市	嘉義市
106Q3	5.74	7.09	7.67	7.59	5.89	8.05	5.88
106Q2	5.60	7.36	8.22	8.12	5.88	8.79	5.68
106Q1	5.56	7.13	7.67	8.45	5.68	8.87	6.06
105Q4	5.82	7.12	8.13	7.89	5.62	8.30	5.64

備註：1. 產製單位：內政部營建署 2. 涵蓋空間：全國(不含金門、連江縣)、直轄市、縣(市) 3. 更新頻率：每季 4. 編製方式：中位數房價/家戶年可支配所得中位數。

資料來源：內政部不動產資訊平台
(網址：<http://pip.moi.gov.tw/>)



貳、總體經濟資訊



一、國內外經濟情勢分析

107 年 1 月號

發布日期：中華民國 107 年 3 月 8 日

資料來源：經濟部研究發展委員會

(一)、當前經濟情勢概要

1、國際經濟

今(2018)年全球經濟成長動能續增，根據 IHS Markit 今年 2 月最新預測，今年全球經濟成長 3.4%，優於去(2017)年 3.2%，明(2019)年預估可望續增 3.3%。

德國 Ifo 經濟研究院今年 2 月 14 日發布今年第 1 季全球經濟氣候指標，從上季 17.1 點上升至 26 點，為 2007 年第 4 季以來的最高水準。其中，受訪專家對當前經濟現況、6 個月後經濟預期之評價均較上季樂觀，顯示第 1 季全球經濟向上。就主要區域而言，先進經濟體、新興市場與開發中經濟體之經濟氣候指標皆續呈正值。Ifo 調查預期全球平均長、短期利率在未來 6 個月內可能上升，全球貿易則將顯著增加。另預期全球物價上漲態勢將加速。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括美國經貿政策走向、中國大陸供應鏈在地化及結構調整、英國脫歐協商、地緣政治風險、國際原油及大宗商品價格變動、全球金融市場及股匯市波動，以及貿易保護主義等，皆影響國際經濟前景。

2、國內經濟

全球經濟擴張步伐穩健，國際貨幣基金(IMF)預測今年世界貿易量增長 4.6%，我國出口動能可望延續，加以看好國內消費增溫，且政府積極排除投資障礙、鬆綁法規，落實各項產業創新發展計畫，及推動前瞻基礎建設，可望維繫投資成長動能。行政院主計總處初估 106 年經濟成長 2.86%；預測 107 年成長 2.42%。

經濟指標方面，107 年 1 月工業生產增加 10.86%；批發業營業額增加 10.0%，零售業及餐飲業營業額則分別減少 4.4%、12.1%；外銷訂單金額 430.6 億美元，增加 19.7%；出口值 273.8 億美元，增

加15.3%，進口值249.6億美元，增加23.4%，貿易出超24.2億美元；躉售物價指數(WPI)下跌0.74%，消費者物價指數(CPI)上漲0.88%；失業率3.63%。

107年1月景氣對策信號續呈黃藍燈，同時指標漲勢暫歇，惟領先指標仍持續上升，未來國內景氣仍將溫和復甦。展望未來，隨全球景氣穩步向上，加以貿易動能延續，以及新興科技應用擴增，有助維繫我國出口動能。惟須注意金融市場波動加劇、貿易保護主義升溫及地緣政治風險等不確定因素。

3、中國大陸經濟

中國大陸去(2017)年國內生產總值(GDP)為82兆7,122億人民幣，經濟成長率為6.9%，達成6.5%的目標，亦較上年增加0.2個百分點。世界銀行今(2018)年1月9日發布《全球經濟展望》報告，上修中國大陸今年經濟成長率至6.4%；中國大陸官方預期今年經濟成長可能在6.5%至6.8%之間。

去年固定資產投資(不含農戶)金額為63兆1,684億人民幣，較上年同期增加5.9%；規模以上工業生產成長6.6%；非金融領域實際外商投資金額為1,310.4億美元，增加4%。對外貿易方面，今年1月出口增加11.1%，進口增加36.9%。物價方面，居民消費價格指數上漲1.5%。金融體系方面，今年1月貨幣供給額M1及M2分別較上年同月增加15%、8.6%。

今年世界經濟論壇年會於1月23至26日在瑞士達沃斯舉行，中國大陸中央政治局委員、中央財經領導小組辦公室主任劉鶴闡述，中國大陸經濟已由高速增長轉向高質量發展，未來幾年關鍵的經濟政策方向包含推進供給側結構性改革、防範化解重大風險、精準脫貧及污染防治。另外，中國大陸人民銀行工作會議於2月5至6日在北京召開，定調中國大陸今年九項主要任務，包含保持貨幣政策穩健中性、切實防範化解金融風險、穩妥推進重要領域和關鍵環節金融改革、持續推動金融市場平穩健康發展、穩步推進人民幣國際化、深度參與國際金融合作和全球經濟金融治

理、進一步推動外匯管理體制改革、全面提高金融服務與管理水平及持續加強內部管理。

4、兩岸經貿

今(2018)年1月我對中國大陸(含香港)出口額為111.6億美元，增加21.1%；進口額為51.2億美元，增加28.8%；貿易出超為60.3億美元，增加15.2%。同期間，我對中國大陸投資件數為56件，金額為3.4億美元；陸資來臺投資，件數為19件，金額為8,194.2萬美元。

二、景氣指標

發布日期：民國 107 年 3 月 7 日

107 年 1 月景氣對策信號綜合判斷分數為 20 分，較上月之 22 分，減少 2 分，燈號續呈黃藍燈，同時指標漲勢暫歇，惟領先指標仍持續上升，未來國內景氣仍將溫和復甦。

展望今年，主要機構相繼調升今年全球景氣展望，世界貿易量擴增可望連續兩年高於全球經濟成長率，以及新興科技應用擴增，均有助維繫我國出口動能，惟仍須注意金融市場波動加劇、貿易保護主義升溫及地緣政治風險等不確定因素影響。內需方面，半導體領導廠商擴大先進製程投資有助供應鏈跟進，加以政府積極改善投資環境，推動各項產業創新發展計畫及前瞻基礎建設等，增進國內投資動能；隨著就業市場改善，以及企業調薪轉趨積極，可望推升民間消費。根據各主要機構最新預測，今年國內經濟與去年相當，可望續呈溫和成長。

(一)景氣對策信號

2018 年 1 月則較上月減少 2 分為 20 分，燈號續呈黃藍燈，9 項構成項目中，機械及電機設備進口值由黃藍燈轉呈綠燈，分數增加 1 分；海關出口值由綠燈轉呈藍燈，分數減少 2 分；工業生產指數由黃藍燈轉呈藍燈，分數減少 1 分，其餘 6 項燈號不變。個別構成項目說明如下：

★貨幣總計數 M1B 變動率：由上月 4.1%增為 4.5%，燈號續為黃藍燈。

★股價指數變動率：由上月 13.6%增為 17.7%，燈號續為黃紅燈。

- ★工業生產指數變動率：由上月上修值 1.4%減為-1.0%，燈號由黃藍燈轉呈藍燈。
- ★非農業部門就業人數變動率：由上月 0.83%減為 0.76%，燈號續為黃藍燈。
- ★海關出口值變動率：由上月上修值 7.8%減為-1.4%，燈號由綠燈轉呈藍燈。
- ★機械及電機設備進口值變動率：由上月上修值-5.1%增為 1.7%，燈號由黃藍燈轉呈綠燈。
- ★製造業銷售量指數變動率：上月上修值 0.8%減為 0.6%，燈號續呈黃藍燈。
- ★批發、零售及餐飲業營業額變動率：由上月 3.4%增為 4.2%，燈號續為黃藍燈。
- ★製造業營業氣候測驗點：由上月下修值 98.8 點增為 100.0 點，燈號續為綠燈。

(二)景氣指標

1. 領先指標

- ★領先指標不含趨勢指數為 101.62，較上月上升 0.08%。
- ★7 個構成項目，經去除長期趨勢後，4 項較上月上升，包括實質半導體設備進口值、核發建照面積、外銷訂單指數，以及股價指數；其餘 3 項則較上月下滑，分別為：實質貨幣總計數 M1B、工業及服務業受僱員工淨進入率，以及製造業營業氣候測驗點。

2. 同時指標

- ★同時指標不含趨勢指數為 101.85，較上月下跌 0.14%。
- ★7 個構成項目經去除長期趨勢後，除電力（企業）總用電量、實質海關出口值較上月下滑，其餘 5 項皆較上月上升，分別為：製造業銷售量指數、工業生產指數、實質機械及電機設備進口值、批發、零售及餐飲業營業額，以及非農業部門就業人數。

3. 落後指標

- ★落後指標不含趨勢指數為 100.39，較上月上升 0.24%。

★6 個構成項目經去除長期趨勢後，4 項皆較上月上升，分別為：製造業單位產出勞動成本指數、工業及服務業受僱員工人數、失業率，以及金融業隔夜拆款利率；其餘 2 項：全體貨幣機構放款與投資，以及製造業存貨率則較上月下滑。

三、採購經理人指數

發布日期：民國 107 年 3 月 9 日

2018 年 2 月，臺灣製造業採購經理人指數 (PMI) 為 50.4%，較 1 月指數下跌 8.6 個百分點。新增訂單與生產數量指數的大幅下跌是本月臺灣製造業 PMI 擴張速度趨緩的主因。五項組成指標中，新增訂單、生產數量呈現緊縮，人力僱用則持續呈現擴張，供應商交貨時間為上升 (高於 50.0%)，現有原物料存貨水準亦持續擴張。六大產業中，四大產業 PMI 呈現擴張，各產業依擴張速度排序為化學暨生技醫療產業 (54.4%)、電力暨機械設備產業 (52.8%)、基礎原物料產業 (52.4%) 與電子暨光學產業 (50.7%)。食品暨紡織產業 (41.1%) 與交通工具產業 (43.5%) 則轉為回報緊縮。

非製造業經理人指數 (NMI) 已連續 12 個月呈現擴張，惟指數回跌 5.2 個百分點來到 50.7%。商業活動與新增訂單指數的大跌是臺灣 NMI 緊縮速度趨緩的主因之一。四項組成指標中，商業活動 (生產)、新增訂單呈現緊縮，人力僱用則持續擴張，供應商交貨時間為上升 (高於 50.0%)。八大產業中，三大產業 NMI 呈現擴張，依擴張速度排序為為住宿餐飲業 (76.0%)、金融保險業 (54.7%) 與資訊暨通訊傳播業 (51.4%)。五大產業 NMI 則呈現緊縮，依緊縮速度排序為零售業 (42.6%)、營造暨不動產業 (46.3%)、運輸倉儲業 (47.2%)、教育暨專業科學業 (49.0%) 與批發業 (49.0%)。

以下節錄 2018 年 2 月 PMI 與 NMI 之重要內容：

(一) 製造業採購經理人指數 (PMI) 部分

1. 新增訂單 (New Orders) 擴散指數為 44.1%

全體受訪企業之新增訂單指數中斷連續 23 個月的擴張轉為緊縮，指數為 44.1%，較前月下跌 16.8 個百分點。部分導因於營業天數較少之故，電子暨光學產業與交通工具產業之新增訂單指數分別大跌

18.5 與 28.0 個百分點至 44.6%與 30.0%。化學暨生技醫療產業之新增訂單指數在連續 2 個月維持在 60.0%以上的擴張速度後，指數回跌 14.8 個百分點至 52.2%。電力暨機械設備產業之新增訂單指數已連續 16 個月呈現擴張，惟本月指數回跌 12.9 個百分點至 51.2%。基礎原物料產業之新增訂單僅維持 2 個月的擴張，本月指數隨即下跌 7.2 個百分點至 45.2%。食品暨紡織產業在連續 2 個月維持在 60.0%以上的擴張速度後，指數下跌 30.3 個百分點至 30.4%，為 2012 年 7 月指數創編以來最快緊縮速度。

2. 生產 (Production) 擴散指數為 37.0%

全體製造業之生產指數由前月的擴張轉為緊縮，指數大幅下跌 24.2 個百分點至 37.0%。農曆春節與 228 假期致使營業天數減少是本月生產數量指數轉為緊縮的主因之一。電子暨光學產業 (34.3%)、基礎原物料產業 (39.3%)、交通工具產業 (32.5%) 與電力暨機械設備產業 (45.3%) 皆轉為回報生產數量指數較前月緊縮。化學暨生技醫療產業之生產數量指數在連續 2 個月維持在 60.0%以上的擴張速度後，指數回跌 11.3 個百分點至 48.9%。食品暨紡織產業之生產數量指數中斷連續 3 個月的擴張，指數下跌 30.3 個百分點至為 28.6%，為 2012 年 7 月指數創編以來最快緊縮速度。

3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 51.4%

全體製造業之人力僱用數量已連續 22 個月呈現擴張，惟指數續跌 1.8 個百分點至 51.4%。電子暨光學產業之人力僱用數量指數中斷連續 12 個月的擴張轉為緊縮，指數為 47.1%，較 1 月下跌 5.2 個百分點。化學暨生技醫療產業與基礎原物料產業之人力僱用指數已分別連續 8 與 3 個月呈現擴張，且本月指數各攀升 1.1 與 5.9 個百分點至 55.6% 與 57.1%。交通工具產業與電力暨機械設備產業之人力僱用數量指數已分別連續 19 與 14 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數各回跌 6.5 與 0.6 個百分點至 57.5%與 55.8%。食品暨紡織產業之人力僱用指數中斷連續 3 個月的擴張，指數續跌 1.8 個百分點至持平(50.0%)。

4. 供應商交貨時間 (Supplier Deliveries) 擴散指數 62.5%

供應商交貨時間指數續揚 0.9 個百分點至 62.5%，再創 2012 年 7 月指數創編以來最高點。電子暨光學產業之供應商交貨時間指數已連續 14 個月維持在 60.0% 以上的上升（高於 50.0%）速度，且本月指數續揚 1.9 個百分點至 69.0%，再創 2012 年 7 月指數創編以來最高點。化學暨生技醫療產業之供應商交貨時間指數已連續 2 個月維持在 60.0% 以上的上升速度，指數為 60.0%。交通工具產業與電力暨機械設備產業皆回報供應商交貨時間為上升，且本月指數各攀升 5.0 與 2.9 個百分點至 55.0% 與 59.3%。食品暨紡織產業與基礎原物料產業仍持續回報供應商交貨時間為上升，惟指數各回跌 5.3 與 0.1 個百分點至 53.6% 與 54.8%。

5. 現有原物料存貨 (Inventories) 擴散指數為 56.9%

全體製造業之原物料存貨指數較 1 月下跌 1.0 個百分點至 56.9%，連續第 23 個月呈現擴張。電子暨光學產業與電力暨機械設備產業之現有原物料存貨指數已分別連續 14 個月與 8 個月呈現擴張，惟本月指數各回跌 0.3 與 6.7 個百分點至 58.3% 與 52.3%。食品暨紡織產業與交通工具產業皆轉為回報存貨較前月緊縮，指數各回跌 8.9 與 17.5 個百分點至 42.9% 與 42.5%。化學暨生技醫療產業與基礎原物料產業之存貨數量指數皆呈現擴張速度加快走勢，指數各攀升 2.2 與 5.7 個百分點至 55.6% 與 65.5%。其中，基礎原物料產業之存貨指數已來到 2017 年 5 月以來最快擴張速度。

(二) 非製造業經理人指數 (NMI) 部分

1. 商業活動/生產 (Business Activity/Production) 擴散指數為 46.6%
農曆春節年假與 228 假期致使部分產業營業天數大幅減少。全體非製造業之商業活動（生產）指數由前月的擴張轉為緊縮，指數下跌 10.5 個百分點至 46.6%。八大產業中，六大產業回報商業活動（生產）呈現緊縮，各產業依緊縮速度排序為批發業（37.8%）、運輸倉儲業（38.6%）、零售業（40.9%）、教育暨專業科學業（42.3%）、營造暨不動產業（43.3%）與資訊暨通訊傳播業（44.4%）。住宿餐飲業（88.5%）與金融保險業（53.9%）則回報商業活動（生產）呈現擴

張。

2. 新增訂單 (New Orders) 擴散指數為 47.1%

全體非製造業之新增訂單 (新增簽約客戶或業務) 指數亦由前月的擴張轉為緊縮, 指數下跌 9.6 個百分點至 47.1%。八大產業中, 五大產業回報新增訂單呈現緊縮, 各產業依緊縮速度排序為零售業 (22.7%)、營造暨不動產業 (38.3%)、運輸倉儲業 (43.2%)、批發業 (47.2%) 與教育暨專業科學業 (48.1%)。住宿餐飲業 (76.9%) 與金融保險業 (57.8%) 則回報新增訂單呈現擴張。僅資訊暨通訊傳播業回報新增訂單為持平 (50.0%)。

3. 人力僱用 (Employment) 擴散指數為 54.5%

全體非製造業之人力僱用指數已連續 12 個月呈現擴張, 惟指數回跌 0.6 個百分點至 54.5%。八大產業中, 七大產業回報人力僱用呈現擴張, 各產業依擴張速度排序為住宿餐飲業 (69.2%)、運輸倉儲業 (59.1%)、資訊暨通訊傳播業 (58.3%)、金融保險業 (56.9%)、批發業 (55.4%)、零售業 (52.3%) 與教育暨專業科學業 (51.9%)。僅營造暨不動產業 (46.7%) 回報人力僱用呈現緊縮。

4. 供應商交貨時間 (Suppliers' Deliveries) 擴散指數 54.4%

全體非製造業之供應商交貨時間 (受託工作完成時間) 回跌 0.1 個百分點至 54.4%, 連續第 43 個月呈現上升 (高於 50.0%)。八大產業中, 六大產業回報供應商交貨時間為上升, 各產業依上升速度排序為住宿餐飲業 (69.2%)、營造暨不動產業 (56.7%)、批發業 (55.4%)、零售業 (54.5%)、教育暨專業科學業 (53.8%) 與資訊暨通訊傳播業 (52.8%)。運輸倉儲業 (47.7%) 回報供應商交貨時間為下降。僅金融保險業回報供應商交貨時間為持平 (50.0%)。

除上述 PMI、NMI 組成指標外, 本月值得注意的參考指標如下

(一) 製造業之『原物料價格指數』、『新增出口訂單指數』與『未來六個月的景氣狀況指數』

全體製造業之『原物料價格指數』已連續 7 個月維持在 70.0% 以上的上升 (高於 50.0%) 速度, 惟本月指數由 2012 年 7 月指數創編以來

最快上升速度（79.2%）回跌 4.3 個百分點至 74.9%。除食品暨紡織產業（62.5%）外，五大產業之原物料價格指數全數來到 70.0%以上的上升速度。電子暨光學產業之原物料價格指數在 1 月來到創編以來最快上升速度（77.9%）後，回跌 3.5 個百分點至 74.4%。化學暨生技醫療產業與基礎原物料產業之原物料價格指數已連續 6 與 4 個月維持在 70.0%以上的上升速度，惟本月指數各回跌 9.5 與 6.8 個百分點至 70.0%與 79.8%。交通工具產業已連續 17 個月回報原物料價格為上升，且本月指數攀升 6.5 個百分點至 72.5%。電力暨機械設備產業之原物料價格指數已連續 6 個月維持在 80.0%以上的上升速度，且本月指數續揚 1.6 個百分點至 83.7%。

全體製造業之『新增出口訂單指數』中斷連續 23 個月的擴張轉為緊縮，指數下跌 10.7 個百分點至 48.4%。電子暨光學產業之新增出口訂單指數中斷過去 23 個月的擴張，指數回跌 12.5 個百分點至 48.3%。食品暨紡織產業與交通工具產業皆轉為回報新增出口訂單數量較前月緊縮，二指數分別下跌 10.7 與 7.5 個百分點至 42.9%與 42.5%。基礎原物料產業與電力暨機械設備產業皆轉為回報新增出口訂單數量持平（50.0%）。六大產業中，僅化學暨生技醫療產業之新增出口訂單數量指數仍呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數下跌 8.0 個百分點至 52.2%。

全體製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 24 個月呈現擴張，且指數維持在 2017 年 4 月以來最高點（65.7%）。化學暨生技醫療產業與電力暨機械設備產業之景氣狀況指數已分別連續 8 與 2 個月維持在 60.0%以上擴張速度，指數各為 65.6%與 66.3%。電子暨光學產業與基礎原物料產業之未來六個月景氣狀況指數皆呈現擴張速度加快走勢，指數各續揚 2.5 與 2.2 個百分點至 71.9%與 59.5%。交通工具產業之未來六個月景氣指數已連續 16 個月呈現擴張，惟擴張速度趨緩，指數回跌 3.0 個百分點至 55.0%。食品暨紡織產業之景氣狀況指數僅維持 1 個月的擴張，本月隨即回跌 12.5 個百分點至持平（50.0%）。

(二)非製造業之『原物料價格指數』、『服務收費價格指數』與『未來六個月景氣狀況指數』

全體非製造業持續承受營業成本攀升的壓力，『原物料價格（營業成本）指數』為 60.0%，連續第 26 個月呈現上升（高於 50.0%）。八大產業中，七大產業回報原物料價格呈現上升，各產業依上升速度排序為運輸倉儲業（70.5%）、住宿餐飲業（69.2%）、批發業（68.9%）、資訊暨通訊傳播業（61.1%）、營造暨不動產業（58.3%）、教育暨專業科學業（55.8%）與金融保險業（51.0%）。僅零售業回報原物料價格為持平（50.0%）。

全體非製造業之『服務收費價格指數』續揚 0.1 個百分點至 53.8%，為 2014 年 8 月創編以來最快上升速度（高於 50.0%）。八大產業中，六大產業回報服務收費價格呈現上升，各產業依上升速度排序為住宿餐飲業（73.1%）、金融保險業（56.9%）、批發業（56.8%）、運輸倉儲業（54.5%）、資訊暨通訊傳播業（52.8%）與營造暨不動產業（51.7%）。教育暨專業科學業（41.3%）則回報服務收費價格呈現下降。僅零售業回報服務收費價格為持平（50.0%）。

全體非製造業之『未來六個月景氣狀況指數』已連續 6 個月呈現擴張，且指數續揚 2.3 個百分點至 57.3%，為 2017 年 4 月以來最快擴張速度。八大產業中，七大產業回報未來六個月景氣狀況呈現擴張，各產業依指數擴張速度排序為教育暨專業科學業（65.4%）、零售業（63.6%）、運輸倉儲業（63.6%）、批發業（60.8%）、金融保險業（56.9%）、營造暨不動產業（56.7%）與資訊暨通訊傳播業（55.6%）。僅住宿餐飲業（42.3%）回報未來景氣狀況呈現緊縮。

四、消費者信心指數

發布日期：民國 107 年 2 月 27 日

一〇七年二月消費者信心指數(CCI)調查的總數為 87.38 點，與上月相較下降 0.31 點(107/1：87.69)。

本次調查，五項指標上升(國內經濟景氣、家庭經濟狀況、耐久性財貨時機、就業機會及國內物價水準)，唯一下降指標為「投資股票時機」。

唯一下降的指標為「未來半年投資股票時機」，本次調查結果為 100.90 點，與上個月調查結果相較下降 6.10 點(107/1：107.00)。

上升幅度第一的指標是「未來半年國內經濟景氣」，本月調查結果為 82.85 點，較上個月上升 1.10 點(107/1：81.75)；上升幅度第二的指標為「未來半年家庭經濟狀況」，本次調查結果為 88.15 點，與上月的調查結果相較上升 0.95 點(107/1：87.20)；上升幅度第三的指標是「未來半年國內物價水準」，本月調查結果為 53.35 點，與上個月調查結果相較上升 0.85 點(107/1：52.50)；上升幅度第四的指標為「未來半年購買耐久性財貨時機」，本月調查為 92.40 點，較上月調查結果上 0.80 點(107/1：91.60)；上升幅度最小的指標是「未來半年國內就業機會」，本月調查為 106.60 點，較上個月調查結果上升 0.50 點(107/1：106.10)。

從絕對水準來看，「未來半年國內就業機會」及「未來半年投資股票時機」皆為樂觀指標。(CCI 子指標分數在 100 至 200 間屬於「偏向樂觀」，CCI 子指標分數在 0 至 100 間屬於「偏向悲觀」)。

健康狀況指標自 2018 年元月開始調查，從 2018 年元月起，本調查增加民眾自評健康現狀與預估，主要是希望掌握民眾對經濟與健康之看法。

「目前健康狀況」本月調查結果為 133.50 點，較上月的調查結果上升 1.30 點(107/1：132.20)，顯示民眾對自己健康呈現樂觀。「預期健康狀況」本月調查結果為 99.30 點，較上月的調查結果上升 1.85 點(107/1：97.45)。

一〇七年二月份消費者信心指數調查是由中央大學台灣經濟發展研究中心主辦，臺北醫學大學管理學院暨大數據研究中心與健康力股份有限公司調查協辦，調查期間為 107 年 2 月 15 日至 19 日，以電話訪問的方式進行，採電腦隨機抽樣，共訪問 2649 位台灣地區 20 歲以上的民眾，在 95% 的信心水準下抽樣誤差為正負 2.0 個百分點。



參、最新法規及法令



非都市土地開發審議作業規範

內政部令中華民國 107 年 2 月 2 日台內營字第 1060820388 號修正部分規定

壹、總編

十一、申請開發之基地位於原住民保留地者，其申請開發之計畫依原住民族基本法第二十一條規定諮商取得原住民族或部落同意並經區域計畫委員會同意者，得為礦業、土石、觀光遊憩、工業資源、加油站、農產品集貨場倉儲設施、原住民文化保存及社會福利事業之開發，不受本編第九點及第十點之限制。

十八之一、申請開發基地規劃內容如屬廢棄物衛生掩埋場、廢棄物處理廠(場)、土石方資源堆置處理場等掩埋性質、配合國家重大公共工程專土專用政策土石採取或礦石開採之開發行為，符合環境影響評估、水土保持審查通過之要件，並加強考量景觀、生態及公共與國土安全之措施，經區域計畫委員會同意者，得不受第十六點第一項規定之限制。

前項開發基地於開發完成後，除滯洪池為防災需要應予維持外，應按開發前之原始地形，依第十六點第一項及第十七點規定計算不可開發區及保育區面積，供作國土復育使用，並編定為國土保安用地，該部分土地得配合土地開發合理性彈性規劃配置土地位置，其餘土地應依核定計畫整復，並加強環境景觀維護。

前項供作國土復育使用之土地面積，不得小於全區總面積百分之五十。

第一項礦石開採基地與周邊土地使用不相容之範圍邊界，應退縮留設寬度十五公尺以上之緩衝綠帶，其經區域計畫委員會同意者，得不受第十七點第一項第二款及第十八點第七款規定之限制。

前項開發完成後之土地使用及使用地編定，仍應依第二項及第三項規定辦理。第一項申請礦石開採之土地屬國有林、公有林或保安林者，其使用地編定於開採中或開採完成應維持或編定為林業用地，不受第二項、前項及總編第四十四之三點使用地編定規定之限制。

第一項之礦石開採土地於開發完成後，直轄市、縣(市)政府應依本法第十五條之一第一項第一款規定辦理使用分區變更為原使用分區或適當使用分區。

所得稅法

總統令中華民國 107 年 2 月 7 日華總一義字第 10700015201 號(增訂第一百四條之四條文；刪除第三條之一、第五節節名、第六十六條之一至第六十六條之八、第七十三條之二及第一百條之一條文；並修正第五條、第十四條、第十四條之三、第十五條、第十七條、第二十四條、第四十二條、第六十六條之九、第七十一條、第七十五條、第七十六條、第七十九條、第八十八條至第八十九條之一、第九十二條、第一百條、第一百零二條之一、第一百零六條、第一百零八條、第一百十條、第一百四條之一至第一百四條之三及第一百二十六條條文)

第三條之一

(刪除)

第五條

綜合所得稅之免稅額，以每人全年六萬元為基準。免稅額每遇消費者物價指數較上次

調整年度之指數上漲累計達百分之三以上時，按上漲程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者按百元數四捨五入。

綜合所得稅課稅級距及累進稅率如下：

- 一、全年綜合所得淨額在五十二萬元以下者，課徵百分之五。
- 二、超過五十二萬元至一百十七萬元者，課徵二萬六千元，加超過五十二萬元部分之百分之十二。
- 三、超過一百十七萬元至二百三十五萬元者，課徵十萬零四千元，加超過一百十七萬元部分之百分之二十。
- 四、超過二百三十五萬元至四百四十萬元者，課徵三十四萬元，加超過二百三十五萬元部分之百分之三十。
- 五、超過四百四十萬元者，課徵九十五萬五千元，加超過四百四十萬元部分之百分之四十。

前項課稅級距之金額每遇消費者物價指數較上次調整年度之指數上漲累計達百分之三以上時，按上漲程度調整之。調整金額以萬元為單位，未達萬元者按千元數四捨五入。

綜合所得稅免稅額及課稅級距之金額，於每年度開始前，由財政部依據第一項及前項之規定計算後公告之。所稱消費者物價指數，指行政院主計總處公布至上年度十月底為止十二個月平均消費者物價指數。

營利事業所得稅起徵額及稅率如下：

- 一、營利事業全年課稅所得額在十二萬元以下者，免徵營利事業所得稅。
- 二、營利事業全年課稅所得額超過十二萬元者，就其全部課稅所得額課徵百分之二十。但其應納稅額不得超過營利事業課稅所得額超過十二萬元部分之半數。
- 三、營利事業全年課稅所得額超過十二萬元未逾五十萬元者，就其全部課稅所得額按下列規定稅率課徵，不適用前款規定。但其應納稅額不得超過營利事業課稅所得額超過十二萬元部分之半數：
 - (一)一百零七年度稅率為百分之十八。
 - (二)一百零八年度稅率為百分之十九。

第十四條

個人之綜合所得總額，以其全年下列各類所得合併計算之：

第一類：營利所得：公司股東所獲分配之股利、合作社社員所獲分配之盈餘、其他法人出資者所獲分配之盈餘、合夥組織營利事業之合夥人每年度應分配之盈餘、獨資資本主每年自其獨資經營事業所得之盈餘及個人一時貿易之盈餘皆屬之。

合夥人應分配之盈餘或獨資資本主經營獨資事業所得之盈餘，應按核定之營利事業所得額計算之。

第二類：執行業務所得：凡執行業務者之業務或演技收入，減除業務所房租或折舊、業務上使用器材設備之折舊及修理費，或收取代價提供顧客使用之藥品、材料等之成本、業務上雇用人員之薪資、執行業務之旅費及其他直接必要費用後之餘額為所得額。

執行業務者至少應設置日記帳一種，詳細記載其業務收支項目；業務支出，應取得確實憑證。帳簿及憑證最少應保存五年；帳簿、憑證之設置、取得、保管及其他應遵行事項之辦法，由財政部定之。

執行業務者為執行業務而使用之房屋及器材、設備之折舊，依固定資產耐用年數表之規定。執行業務費用之列支，準用本法有關營利事業所得稅之規定；其帳簿、

憑證之查核、收入與費用之認列及其他應遵行事項之辦法，由財政部定之。

第三類：薪資所得：凡公、教、軍、警、公私事業職工薪資及提供勞務者之所得：

- 一、薪資所得之計算，以在職務上或工作上取得之各種薪資收入為所得額。
- 二、前項薪資包括：薪金、俸給、工資、津貼、歲費、獎金、紅利及各種補助費。但為雇主之目的，執行職務而支領之差旅費、日支費及加班費不超過規定標準者，及依第四條規定免稅之項目，不在此限。
- 三、依勞工退休金條例規定自願提繳之退休金或年金保險費，合計在每月工資百分之六範圍內，不計入提繳年度薪資所得課稅；年金保險費部分，不適用第十七條有關保險費扣除之規定。

第四類：利息所得：凡公債、公司債、金融債券、各種短期票券、存款及其他貸出款項利息之所得：

- 一、公債包括各級政府發行之債票、庫券、證券及憑券。
- 二、有獎儲蓄之中獎獎金，超過儲蓄額部分，視為存款利息所得。
- 三、短期票券指期限在一年期以內之國庫券、可轉讓銀行定期存單、公司與公營事業機構發行之本票或匯票及其他經目的事業主管機關核准之短期債務憑證。

短期票券到期兌償金額超過首次發售價格部分為利息所得，除依第八十八條規定扣繳稅款外，不併計綜合所得總額。

第五類：租賃所得及權利金所得：凡以財產出租之租金所得，財產出典典價經運用之所得或專利權、商標權、著作權、秘密方法及各種特許權利，供他人使用而取得之權利金所得：

- 一、財產租賃所得及權利金所得之計算，以全年租賃收入或權利金收入，減除必要損耗及費用後之餘額為所得額。
- 二、設定定期之永佃權及地上權取得之各種所得，視為租賃所得。
- 三、財產出租，收有押金或任何款項類似押金者，或以財產出典而取得典價者，均應就各該款項按當地銀行業通行之一年期存款利率，計算租賃收入。
- 四、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，應參照當地一般租金情況，計算租賃收入，繳納所得稅。
- 五、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。

第六類：自力耕作、漁、牧、林、礦之所得：全年收入減除成本及必要費用後之餘額為所得額。

第七類：財產交易所得：凡財產及權利因交易而取得之所得：

- 一、財產或權利原為出價取得者，以交易時之成交價額，減除原始取得之成本，及因取得、改良及移轉該項資產而支付之一切費用後之餘額為所得額。
- 二、財產或權利原為繼承或贈與而取得者，以交易時之成交價額，減除繼承時或受贈與時該項財產或權利之時價及因取得、改良及移轉該項財產或權利而支付之一切費用後之餘額為所得額。
- 三、個人購買或取得股份有限公司之記名股票或記名公司債、各級政府發行之債券或銀行經政府核准發行之開發債券，持有滿一年以上者，於出售時，得僅以其交易所得之半數作為當年度所得，其餘半

數免稅。

第八類：競技、競賽及機會中獎之獎金或給與：凡參加各種競技比賽及各種機會中獎之獎金或給與皆屬之：

- 一、參加競技、競賽所支付之必要費用，准予減除。
- 二、參加機會中獎所支付之成本，准予減除。
- 三、政府舉辦之獎券中獎獎金，除依第八十八條規定扣繳稅款外，不併計綜合所得總額。

第九類：退職所得：凡個人領取之退休金、資遣費、退職金、離職金、終身俸、非屬保險給付之養老金及依勞工退休金條例規定辦理年金保險之保險給付等所得。但個人歷年自薪資所得中自行繳付之儲金或依勞工退休金條例規定提繳之年金保險費，於提繳年度已計入薪資所得課稅部分及其孳息，不在此限：

- 一、一次領取者，其所得額之計算方式如下：
 - (一)一次領取總額在十五萬元乘以退職服務年資之金額以下者，所得額為零。
 - (二)超過十五萬元乘以退職服務年資之金額，未達三十萬元乘以退職服務年資之金額部分，以其半數為所得額。
 - (三)超過三十萬元乘以退職服務年資之金額部分，全數為所得額。退職服務年資之尾數未滿六個月者，以半年計；滿六個月者，以一年計。
- 二、分期領取者，以全年領取總額，減除六十五萬元後之餘額為所得額。
- 三、兼領一次退職所得及分期退職所得者，前二款規定可減除之金額，應依其領取一次及分期退職所得之比例分別計算之。

第十類：其他所得：不屬於上列各類之所得，以其收入額減除成本及必要費用後之餘額為所得額。但告發或檢舉獎金、與證券商或銀行從事結構型商品交易之所得，除依第八十八條規定扣繳稅款外，不併計綜合所得總額。

前項各類所得，如為實物、有價證券或外國貨幣，應以取得時政府規定之價格或認可之兌換率折算之；未經政府規定者，以當地時價計算。個人綜合所得總額中，如有自力經營林業之所得、受僱從事遠洋漁業，於每次出海後一次分配之報酬、一次給付之撫卹金或死亡補償，超過第四條第一項第四款規定之部分及因耕地出租人收回耕地，而依平均地權條例第七十七條規定，給予之補償等變動所得，得僅以半數作為當年度所得，其餘半數免稅。

第一項第九類規定之金額，每遇消費者物價指數較上次調整年度之指數上漲累計達百分之三以上時，按上漲程度調整之。調整金額以千元為單位，未達千元者按百元數四捨五入。其公告方式及所稱消費者物價指數準用第五條第四項之規定。

第十四條之三

個人、營利事業或教育、文化、公益、慈善機關或團體與國內外其他個人或營利事業、教育、文化、公益、慈善機關或團體相互間，如有藉資金、股權之移轉或其他虛偽之安排，不當為他人或自己規避或減少納稅義務者，稽徵機關為正確計算相關納稅義務人之所得額及應納稅額，得報經財政部核准，依查得資料，按實際交易事實依法予以調整。

公司、合作社或其他法人如有以虛偽安排或不正當方式增加股東、社員或出資者所獲配之股利或盈餘，致虛增第十五條第四項之可抵減稅額者，稽徵機關得

依查得資料，按實際應分配或應獲配之股利或盈餘予以調整。

第十五條

自中華民國一百零三年一月一日起，納稅義務人、配偶及合於第十七條規定得申報減除扶養親屬免稅額之受扶養親屬，有第十四條第一項各類所得者，除納稅義務人與配偶分居，得各自依本法規定辦理結算申報及計算稅額外，應由納稅義務人合併申報及計算稅額。納稅義務人主體一經選定，得於該申報年度結算申報期間屆滿之次日起算六個月內申請變更。

前項稅額之計算方式，納稅義務人應就下列各款規定擇一適用：

- 一、各類所得合併計算稅額：納稅義務人就其本人、配偶及受扶養親屬之第十四條第一項各類所得，依第十七條規定減除免稅額及扣除額，合併計算稅額。
- 二、薪資所得分開計算稅額，其餘各類所得合併計算稅額：
 - (一)納稅義務人就其本人或配偶之薪資所得分開計算稅額。計算該稅額時，僅得減除分開計算稅額者依第十七條規定計算之免稅額及薪資所得特別扣除額。
 - (二)納稅義務人就其本人、配偶及受扶養親屬前目以外之各類所得，依第十七條規定減除前目以外之各項免稅額及扣除額，合併計算稅額。
- 三、各類所得分開計算稅額：
 - (一)納稅義務人就其本人或配偶之第十四條第一項各類所得分開計算稅額。計算該稅額時，僅得減除分開計算稅額者依第十七條規定計算之免稅額、財產交易損失特別扣除額、薪資所得特別扣除額、儲蓄投資特別扣除額及身心障礙特別扣除額。
 - (二)納稅義務人就前目分開計算稅額之他方及受扶養親屬之第十四條第一項各類所得，依第十七條規定減除前目以外之各項免稅額及扣除額，合併計算稅額。
 - (三)納稅義務人依前二目規定計算得減除之儲蓄投資特別扣除額，應於第十七條第一項第二款第三目之三所定扣除限額內，就第一目分開計算稅額之他方及受扶養親屬符合該限額內之所得先予減除；減除後如有餘額，再就第一目分開計算稅額者之所得於餘額內減除。

第一項分居之認定要件及應檢附之證明文件，由財政部定之。

自中華民國一百零七年一月一日起，納稅義務人、配偶及合於第十七條規定得申報減除扶養親屬免稅額之受扶養親屬，獲配第十四條第一項第一類營利所得，其屬所投資之公司、合作社及其他法人分配八十七年度或以後年度之股利或盈餘，得就股利及盈餘合計金額按百分之八點五計算可抵減稅額，抵減當年度依第二項規定計算之綜合所得稅結算申報應納稅額，每一申報戶每年抵減金額以八萬元為限。

納稅義務人得選擇就其申報戶前項股利及盈餘合計金額按百分之二十八之稅率分開計算應納稅額，由納稅義務人合併報繳，不適用第二項稅額之計算方式及前項可抵減稅額之規定。

第十七條

按第十四條及前二條規定計得之個人綜合所得總額，減除下列免稅額及扣除額後之餘額，為個人之綜合所得淨額：

- 一、免稅額：納稅義務人按規定減除其本人、配偶及合於下列規定扶養親屬之免稅額；納稅義務人及其配偶年滿七十歲者，免稅額增加百分之五十：

- (一)納稅義務人及其配偶之直系尊親屬，年滿六十歲，或無謀生能力，受納稅義務人扶養者。其年滿七十歲受納稅義務人扶養者，免稅額增加百分之五十。
- (二)納稅義務人之子女未滿二十歲，或滿二十歲以上而因在校就學、身心障礙或無謀生能力受納稅義務人扶養者。
- (三)納稅義務人及其配偶之同胞兄弟、姊妹未滿二十歲，或滿二十歲以上而因在校就學、身心障礙或無謀生能力受納稅義務人扶養者。
- (四)納稅義務人其他親屬或家屬，合於民法第一千一百十四條第四款及第一千一百二十三條第三項之規定，未滿二十歲，或滿二十歲以上而因在校就學、身心障礙或無謀生能力，確係受納稅義務人扶養者。

二、扣除額：納稅義務人就下列標準扣除額或列舉扣除額擇一減除外，並減除特別扣除額：

(一)標準扣除額：納稅義務人個人扣除十二萬元；有配偶者加倍扣除之。

(二)列舉扣除額：

1. 捐贈：納稅義務人、配偶及受扶養親屬對於教育、文化、公益、慈善機構或團體之捐贈總額最高不超過綜合所得總額百分之二十為限。但有關國防、勞軍之捐贈及對政府之捐獻，不受金額之限制。
2. 保險費：納稅義務人、配偶或受扶養直系親屬之人身保險、勞工保險、國民年金保險及軍、公、教保險之保險費，每人每年扣除數額以不超過二萬四千元為限。但全民健康保險之保險費不受金額限制。
3. 醫藥及生育費：納稅義務人、配偶或受扶養親屬之醫藥費及生育費，以付與公立醫院、全民健康保險特約醫療院、所，或經財政部認定其會計紀錄完備正確之醫院者為限。但受有保險給付部分，不得扣除。
4. 災害損失：納稅義務人、配偶或受扶養親屬遭受不可抗力之災害損失。但受有保險賠償或救濟金部分，不得扣除。
5. 購屋借款利息：納稅義務人、配偶及受扶養親屬購買自用住宅，向金融機構借款所支付之利息，其每一申報戶每年扣除數額以三十萬元為限。但申報有儲蓄投資特別扣除額者，其申報之儲蓄投資特別扣除金額，應在上項購屋借款利息中減除；納稅義務人依上述規定扣除購屋借款利息者，以一屋為限。
6. 房屋租金支出：納稅義務人、配偶及受扶養直系親屬在中華民國境內租屋供自住且非供營業或執行業務使用者，其所支付之租金，每一申報戶每年扣除數額以十二萬元為限。但申報有購屋借款利息者，不得扣除。

(三)特別扣除額：

1. 財產交易損失：納稅義務人、配偶及受扶養親屬財產交易損失，其每年度扣除額，以不超過當年度申報之財產交易之所得為限；當年度無財產交易所得可資扣除，或扣除不足者，得以以後三年度之財產交易所得扣除之。財產交易損失之計算，準用第十四條第一項第七類關於計算財產交易增益之規定。
2. 薪資所得特別扣除：納稅義務人、配偶或受扶養親屬之薪資所得，每人每年扣除數額以二十萬元為限。
3. 儲蓄投資特別扣除：納稅義務人、配偶及受扶養親屬於金融機構之存款

利息、儲蓄性質信託資金之收益及公司公開發行並上市之記名股票之股利，合計全年扣除數額以二十七萬元為限。但依郵政儲金匯兌法規定免稅之存簿儲金利息及本法規定分離課稅之利息，不包括在內。

4. 身心障礙特別扣除：納稅義務人、配偶或受扶養親屬如為領有身心障礙手冊或身心障礙證明者，及精神衛生法第三條第四款規定之病人，每人每年扣除二十萬元。
5. 教育學費特別扣除：納稅義務人就讀大專以上院校之子女之教育學費每人每年之扣除數額以二萬五千元為限。但空中大學、專校及五專前三年及已接受政府補助者，不得扣除。
6. 幼兒學前特別扣除：自中華民國一百零一年一月一日起，納稅義務人五歲以下之子女，每人每年扣除十二萬元。但有下列情形之一者，不得扣除：
 - (1) 經減除本特別扣除額後，納稅義務人全年綜合所得稅適用稅率在百分之二十以上，或依第十五條第二項規定計算之稅額適用稅率在百分之二十以上。
 - (2) 納稅義務人依所得基本稅額條例第十二條規定計算之基本所得額超過同條例第十三條規定之扣除金額。

依第七十一條規定應辦理結算申報而未辦理，經稽徵機關核定應納稅額者，均不適用前項第二款第二目列舉扣除額之規定。

第二十四條

營利事業所得之計算，以其本年度收入總額減除各項成本費用、損失及稅捐後之純益額為所得額。所得額之計算，涉有應稅所得及免稅所得者，其相關之成本、費用或損失，除可直接合理明確歸屬者，得個別歸屬認列外，應作合理之分攤；其分攤辦法，由財政部定之。

營利事業帳載應付未付之帳款、費用、損失及其他各項債務，逾請求權時效尚未給付者，應於時效消滅年度轉列其他收入，俟實際給付時，再以營業外支出列帳。營利事業有第十四條第一項第四類利息所得中之短期票券利息所得，除依第八十八條規定扣繳稅款外，不計入營利事業所得額。但營利事業持有之短期票券發票日在中華民國九十九年一月一日以後者，其利息所得應計入營利事業所得額課稅。

自中華民國九十九年一月一日起，營利事業持有依金融資產證券化條例或不動產證券化條例規定發行之受益證券或資產基礎證券，所獲配之利息所得應計入營利事業所得額課稅，不適用金融資產證券化條例第四十一條第二項及不動產證券化條例第五十條第三項分離課稅之規定。

總機構在中華民國境外之營利事業，因投資於國內其他營利事業，所獲配之股利或盈餘，除依第八十八條規定扣繳稅款外，不計入營利事業所得額。

第四十二條

公司、合作社及其他法人之營利事業，因投資於國內其他營利事業，所獲配之股利或盈餘，不計入所得額課稅。

第五節

第六十六條之一

(刪除)

第六十六條之二

(刪除)

第六十六條之三

(刪除)

第六十六條之四

(刪除)

第六十六條之五

(刪除)

第六十六條之六

(刪除)

第六十六條之七

(刪除)

第六十六條之八

(刪除)

第六十六條之九

自八十七年度起至一百零六年度止，營利事業當年度之盈餘未作分配者，應就該未分配盈餘加徵百分之十營利事業所得稅；自一百零七年度起，營利事業當年度之盈餘未作分配者，應就該未分配盈餘加徵百分之五營利事業所得稅。

前項所稱未分配盈餘，指營利事業當年度依商業會計法、證券交易法或其他法律有關編製財務報告規定處理之本期稅後淨利，加計本期稅後淨利以外純益項目計入當年度未分配盈餘之數額，減除下列各款後之餘額：

一、彌補以往年度之虧損及經會計師查核簽證之次一年度虧損。

二、已由當年度盈餘分配之股利或盈餘。

三、已依公司法或其他法律規定由當年度盈餘提列之法定盈餘公積，或已依合作社法規定提列之公積金及公益金。

四、依本國與外國所訂之條約，或依本國與外國或國際機構就經濟援助或貸款協議所訂之契約中，規定應提列之償債基金準備，或對於分配盈餘有限制者，其已由當年度盈餘提列或限制部分。

五、依其他法律規定，由主管機關命令自當年度盈餘已提列特別盈餘公積或限制分配部分。

六、依其他法律規定，應由稅後純益轉為資本公積者。

七、本期稅後淨利以外純損項目計入當年度未分配盈餘之數額。

八、其他經財政部核准之項目。

前項第二款至第六款，應以截至各該所得年度之次一會計年度結束前，已實際發生者為限。

營利事業當年度之財務報表經會計師查核簽證者，第二項所稱本期稅後淨利、本期稅後淨利以外之純益項目及純損項目計入當年度未分配盈餘之數額，應以會計師查定數為準。其後如經主管機關查核通知調整者，應以調整更正後之數額為準。

營利事業依第二項第四款及第五款規定限制之盈餘，於限制原因消滅年度之次一會計年度結束前，未作分配部分，應併同限制原因消滅年度之未分配盈餘計算，依第一項規定稅率加徵營利事業所得稅。

第七十一條

納稅義務人應於每年五月一日起至五月三十一日止，填具結算申報書，向該管稽徵機關，申報其上一年度內構成綜合所得總額或營利事業收入總額之項目及數額，以及有關減免、扣除之事實，並應依其全年應納稅額減除暫繳稅額、尚未抵繳之扣繳稅額及依第十五條第四項規定計算之可抵減稅額，計算其應納之結算稅

額，於申報前自行繳納。但依法不併計課稅之所得之扣繳稅款，不得減除。
 獨資、合夥組織之營利事業應依前項規定辦理結算申報，無須計算及繳納其應納之結算稅額；其營利事業所得額，應由獨資資本主或合夥組織合夥人依第十四條第一項第一類規定列為營利所得，依本法規定課徵綜合所得稅。但其為小規模營利事業者，無須辦理結算申報，由稽徵機關核定其營利事業所得額，直接歸併獨資資本主或合夥組織合夥人之營利所得，依本法規定課徵綜合所得稅。
 中華民國境內居住之個人全年綜合所得總額不超過當年度規定之免稅額及標準扣除額之合計數者，得免辦理結算申報。但申請退還扣繳稅款及第十五條第四項規定之可抵減稅額，或依第十五條第五項規定課稅者，仍應辦理結算申報。

第七十三條之二

(刪除)

第七十五條

營利事業遇有解散、廢止、合併或轉讓情事時，應於截至解散、廢止、合併或轉讓之日止，辦理當期決算，於四十五日內，依規定格式，向該管稽徵機關申報其營利事業所得額及應納稅額，並於提出申報前自行繳納之。

營利事業在清算期間之清算所得，應於清算結束之日起三十日內，依規定格式書表向該管稽徵機關申報，並於申報前依照當年度所適用之營利事業所得稅稅率自行計算繳納。但依其他法律得免除清算程序者，不適用之。

前項所稱清算期間，其屬公司組織者，依公司法規定之期限；屬有限合夥組織者，依有限合夥法規定之期限；非屬公司或有限合夥組織者，為自解散、廢止、合併或轉讓之日起三個月。

獨資、合夥組織之營利事業應依第一項及第二項規定辦理當期決算或清算申報，無須計算及繳納其應納稅額；其營利事業所得額，應由獨資資本主或合夥組織合夥人依第十四條第一項第一類規定列為營利所得，依本法規定課徵綜合所得稅。但其為小規模營利事業者，無須辦理當期決算或清算申報，由稽徵機關核定其營利事業所得額，直接歸併獨資資本主或合夥組織合夥人之營利所得，依本法規定課徵綜合所得稅。

營利事業未依第一項及第二項規定期限申報其當期決算所得額或清算所得者，稽徵機關應即依查得資料核定其所得額及應納稅額；其屬獨資、合夥組織之營利事業者，稽徵機關應核定其所得額後，將其營利事業所得額直接歸併獨資資本主或合夥組織合夥人之營利所得，依本法規定課徵綜合所得稅。

營利事業宣告破產者，應於法院公告債權申報期間截止十日前，向該管稽徵機關提出當期營利事業所得稅決算申報；其未依限申報者，稽徵機關應即依查得之資料，核定其所得額及應納稅額。

法院應將前項宣告破產之營利事業，於公告債權申報之同時通知當地稽徵機關。

第七十六條

納稅義務人辦理結算申報，應檢附自繳稅款繳款書收據與其他有關證明文件及單據；其為營利事業所得稅納稅義務人者，並應提出資產負債表、財產目錄及損益表。

公司、合作社及其他法人負責人於申報營利事業所得稅時，應將股東、社員或出資者之姓名、住址、應分配或已分配之股利或盈餘數額；合夥組織之負責人應將合夥人姓名、住址、投資數額及分配損益之比例，列單申報。

第七十九條

納稅義務人未依規定期限辦理結算申報者，稽徵機關應即填具滯報通知書，送達

納稅義務人，限於接到滯報通知書之日起十五日內補辦結算申報；其屆期仍未辦理結算申報者，稽徵機關應依查得之資料或同業利潤標準，核定其所得額及應納稅額，並填具核定稅額通知書，連同繳款書，送達納稅義務人依限繳納；嗣後如經調查另行發現課稅資料，仍應依稅捐稽徵法有關規定辦理。其屬獨資、合夥組織之營利事業者，稽徵機關應於核定其所得額後，將其營利事業所得額直接歸併獨資資本主或合夥組織合夥人之營利所得，依本法規定課徵綜合所得稅。

綜合所得稅納稅義務人不適用前項催報之規定；其屆期未申報者，稽徵機關應即依查得之資料核定其所得額及應納稅額，通知依限繳納；嗣後如經稽徵機關調查另行發現課稅資料，仍應依稅捐稽徵法有關規定辦理。

第八十八條

納稅義務人有下列各類所得者，應由扣繳義務人於給付時，依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款，並依第九十二條規定繳納之：

- 一、公司分配予非中華民國境內居住之個人及總機構在中華民國境外之營利事業之股利；合作社、其他法人、合夥組織或獨資組織分配予非中華民國境內居住之社員、出資者、合夥人或獨資資本主之盈餘。
- 二、機關、團體、學校、事業、破產財團或執行業務者所給付之薪資、利息、租金、佣金、權利金、競技、競賽或機會中獎之獎金或給與、退休金、資遣費、退職金、離職金、終身俸、非屬保險給付之養老金、告發或檢舉獎金、結構型商品交易之所得、執行業務者之報酬，及給付在中華民國境內無固定營業場所或營業代理人之國外營利事業之所得。
- 三、第二十五條規定之營利事業，依第九十八條之一之規定，應由營業代理人或給付人扣繳所得稅款之營利事業所得。
- 四、第二十六條規定在中華民國境內無分支機構之國外影片事業，其在中華民國境內之營利事業所得額。

獨資、合夥組織之營利事業依第七十一條第二項或第七十五條第四項規定辦理結算申報或決算、清算申報，有應分配予非中華民國境內居住之獨資資本主或合夥組織合夥人之盈餘者，應於該年度結算申報或決算、清算申報法定截止日前，由扣繳義務人依規定之扣繳率扣取稅款，並依第九十二條規定繳納；其後實際分配時，不適用前項第一款之規定。

前項獨資、合夥組織之營利事業，依法辦理結算、決算或清算申報，或於申報後辦理更正，經稽徵機關核定增加營利事業所得額；或未依法自行辦理申報，經稽徵機關核定營利事業所得額，致增加獨資資本主或合夥組織合夥人之盈餘者，扣繳義務人應於核定通知書送達之次日起算三十日內，就應分配予非中華民國境內居住之獨資資本主或合夥組織合夥人之新增盈餘，依規定之扣繳率扣取稅款，並依第九十二條規定繳納。

前三項各類所得之扣繳率及扣繳辦法，由財政部擬訂，報請行政院核定。

第八十九條

前條各類所得稅款，其扣繳義務人及納稅義務人如下：

- 一、公司分配予非中華民國境內居住之個人及總機構在中華民國境外之營利事業之股利；合作社分配予非中華民國境內居住之社員之盈餘；其他法人分配予非中華民國境內居住之出資者之盈餘；獨資、合夥組織之營利事業分配或應分配予非中華民國境內居住之獨資資本主或合夥組織合夥人之盈餘，其扣繳義務人為公司、合作社、其他法人、獨資組織或合夥組織負責人；納稅義務人為非中華民國境內居住之個人股東、總機構在中華民國境外之營利事業股

- 東、非中華民國境內居住之社員、出資者、合夥組織合夥人或獨資資本主。
- 二、薪資、利息、租金、佣金、權利金、執行業務報酬、競技、競賽或機會中獎獎金或給與、退休金、資遣費、退職金、離職金、終身俸、非屬保險給付之養老金、告發或檢舉獎金、結構型商品交易之所得，及給付在中華民國境內無固定營業場所或營業代理人之國外營利事業之所得，其扣繳義務人為機關、團體、學校之責應扣繳單位主管、事業負責人、破產財團之破產管理人及執行業務者；納稅義務人為取得所得者。
- 三、依前條第一項第三款規定之營利事業所得稅扣繳義務人，為營業代理人或給付人；納稅義務人為總機構在中華民國境外之營利事業。
- 四、國外影片事業所得稅款扣繳義務人，為營業代理人或給付人；納稅義務人為國外影片事業。

扣繳義務人未履行扣繳責任，而有行蹤不明或其他情事，致無從追究者，稽徵機關得逕向納稅義務人徵收之。

機關、團體、學校、事業、破產財團或執行業務者每年所給付依前條規定應扣繳稅款之所得，及第十四條第一項第十類之其他所得，因未達起扣點，或因不屬本法規定之扣繳範圍，而未經扣繳稅款者，應於每年一月底前，將受領人姓名、住址、國民身分證統一編號及全年給付金額等，依規定格式，列單申報主管稽徵機關；並應於二月十日前，將免扣繳憑單填發納稅義務人。每年一月遇連續三日以上國定假日者，免扣繳憑單申報期間延長至二月五日止，免扣繳憑單填發期間延長至二月十五日止。

第八十九條之一

第三條之四信託財產發生之收入，扣繳義務人應於給付時，以信託行為之受託人為納稅義務人，依前二條規定辦理。但扣繳義務人給付第三條之四第五項規定之公益信託之收入，除依法不併計課稅之所得外，得免依第八十八條規定扣繳稅款。信託行為之受託人依第九十二條之一規定開具扣繳憑單時，應以前項各類所得之扣繳稅款為受益人之已扣繳稅款；受益人有二人以上者，受託人應依第三條之四第二項規定之比例計算各受益人之已扣繳稅款。

受益人為非中華民國境內居住之個人或在中華民國境內無固定營業場所之營利事業者，應以受託人為扣繳義務人，就其依第三條之四第一項、第二項規定計算之該受益人之各類所得額，依第八十八條規定辦理扣繳。但該受益人之前項已扣繳稅款，得自其應扣繳稅款中減除。

受益人為總機構在中華民國境外而在中華民國境內有固定營業場所之營利事業，其信託收益中屬獲配之股利或盈餘者，準用前項規定。

第三條之四第五項、第六項規定之公益信託或信託基金，實際分配信託利益時，應以受託人為扣繳義務人，依前二條規定辦理。

第九十二條

第八十八條各類所得稅款之扣繳義務人，應於每月十日前將上一月內所扣稅款向國庫繳清，並於每年一月底前將上一年內扣繳各納稅義務人之稅款數額，開具扣繳憑單，彙報該管稽徵機關查核；並應於二月十日前將扣繳憑單填發納稅義務人。每年一月遇連續三日以上國定假日者，扣繳憑單彙報期間延長至二月五日止，扣繳憑單填發期間延長至二月十五日止。但營利事業有解散、廢止、合併或轉讓，或機關、團體裁撤、變更時，扣繳義務人應隨時就已扣繳稅款數額，填發扣繳憑單，並於十日內向該管稽徵機關辦理申報。

非中華民國境內居住之個人，或在中華民國境內無固定營業場所之營利事業，有

第八十八條規定各類所得時，扣繳義務人應於代扣稅款之日起十日內，將所扣稅款向國庫繳清，並開具扣繳憑單，向該管稽徵機關申報核驗後，發給納稅義務人。總機構在中華民國境外而在中華民國境內有固定營業場所之營利事業，其獲配之股利或盈餘，準用前項規定。

第一百條

納稅義務人每年結算申報所得額經核定後，稽徵機關應就納稅義務人全年應納稅額，減除暫繳稅額、未抵繳之扣繳稅額、依第十五條第四項規定計算之可抵減稅額及申報自行繳納稅額後之餘額，填發繳款書，通知納稅義務人繳納。但依法不併計課稅之所得之扣繳稅款，不得減除。

納稅義務人結算申報，經核定有溢繳稅款者，稽徵機關應填發收入退還書或國庫支票，退還溢繳稅款。

其後經復查、或訴願、或行政訴訟決定應退稅或補稅者，稽徵機關應填發繳款書，或收入退還書或國庫支票，送達納稅義務人，分別退補；應補稅之納稅義務人，應於繳款書送達後十日內繳納之。

前二項應退之稅款，稽徵機關於核定後，應儘速填發收入退還書或國庫支票送達納稅義務人，至遲不得超過十日，收入退還書之退稅期間以收入退還書送達之日起三個月內為有效期間，逾期不退。

納稅義務人依第一百零二條之二規定申報之未分配盈餘，經稽徵機關核定補稅或退稅者，準用第一項至第四項之規定。

第一百條之一

(刪除)

第一百零二條之一

營利事業應於每年一月底前，將上一年內分配予股東、社員或出資者之八十七年度或以後年度之股利或盈餘，依規定格式填具股利憑單及全年股利分配彙總資料，一併彙報該管稽徵機關查核；並應於二月十日前將股利憑單填發納稅義務人。每年一月遇連續三日以上國定假日者，股利憑單及全年股利分配彙總資料彙報期間延長至二月五日止，股利憑單填發期間延長至二月十五日止。但營利事業有解散或合併時，應隨時就已分配之股利或盈餘填具股利憑單，並於十日內向該管稽徵機關辦理申報。

前項規定之營利事業應於辦理一百零六年度或以前年度結算申報時，依規定格式填列各該年度股東可扣抵稅額帳戶變動明細資料，併同結算申報書申報該管稽徵機關查核。但營利事業遇有解散者，應於清算完結日辦理申報；其為合併者，應於合併生效日辦理申報。

前項所稱股東可扣抵稅額帳戶變動明細資料，指股東可扣抵稅額帳戶之期初餘額、當年度增加金額明細、減少金額明細及其餘額。

依第一項本文規定應填發股利憑單之營利事業，已依規定期限將憑單彙報該管稽徵機關，且憑單內容符合下列情形者，得免填發憑單予納稅義務人：

- 一、納稅義務人為在中華民國境內居住之個人、在中華民國境內有固定營業場所之營利事業、機關、團體、執行業務者或信託行為之受託人。
- 二、股利或盈餘資料經稽徵機關納入結算申報期間提供所得資料查詢服務。
- 三、其他財政部規定之情形。

依前項規定免填發憑單予納稅義務人者，如納稅義務人要求填發時，仍應填發。

第一百零六條

有下列各款事項者，除由該管稽徵機關限期責令補報或補記外，處以一千五百元

以下罰鍰：

- 一、公司組織之營利事業負責人、合作社之負責人及其他法人之負責人，違反第七十六條規定，屆期不申報應分配或已分配與股東、社員或出資者之股利或盈餘。
- 二、合夥組織之營利事業負責人，違反第七十六條規定，不將合夥人之姓名、住址、投資數額及分配損益之比例，列單申報。
- 三、營利事業負責人，違反第九十條規定，不將規定事項詳細記帳。
- 四、倉庫負責人，違反第九十一條第一項規定，不將規定事項報告。

第一百零八條

納稅義務人違反第七十一條規定，未依限辦理結算申報，而已依第七十九條第一項規定補辦結算申報，經稽徵機關據以調查核定其所得額及應納稅額者，應按核定應納稅額另徵百分之十滯報金；其屬獨資、合夥組織之營利事業應按稽徵機關調查核定之所得額按當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額另徵百分之十滯報金。但最高不得超過三萬元，最低不得少於一千五百元。

納稅義務人逾第七十九條第一項規定之補報期限，仍未辦理結算申報，經稽徵機關依查得資料或同業利潤標準核定其所得額及應納稅額者，應按核定應納稅額另徵百分之二十怠報金；其屬獨資、合夥組織之營利事業應按稽徵機關調查核定之所得額按當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額另徵百分之二十怠報金。但最高不得超過九萬元，最低不得少於四千五百元。

綜合所得稅納稅義務人及依第七十一條規定免辦結算申報者，不適用前二項之規定。

第一百十條

納稅義務人已依本法規定辦理結算、決算或清算申報，而對依本法規定應申報課稅之所得額有漏報或短報情事者，處以所漏稅額二倍以下之罰鍰。

納稅義務人未依本法規定自行辦理結算、決算或清算申報，而經稽徵機關調查，發現有依本法規定課稅之所得額者，除依法核定補徵應納稅額外，應照補徵稅額，處三倍以下之罰鍰。

營利事業因受獎勵免稅或營業虧損，致加計短漏之所得額後仍無應納稅額者，應就短漏之所得額依當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額，分別依前二項之規定倍數處罰。但最高不得超過九萬元，最低不得少於四千五百元。

第一項及第二項規定之納稅義務人為獨資、合夥組織之營利事業者，應就稽徵機關核定短漏之所得額依當年度適用之營利事業所得稅稅率計算之金額，分別依第一項及第二項之規定倍數處罰。

綜合所得稅納稅義務人有下列情形之一，致虛增第十五條第四項規定可抵減稅額者，處以所漏稅額或溢退稅額一倍以下之罰鍰：

- 一、未依第十五條第四項規定之抵減比率或上限金額計算可抵減稅額。
- 二、未依實際獲配股利或盈餘金額計算可抵減稅額。
- 三、無獲配股利或盈餘事實，虛報可抵減稅額。

第一百十四條之一

中華民國一百零六年十二月三十一日以前，營利事業依行為時第六十六條之一至第六十六條之四規定應設置股東可扣抵稅額帳戶而不設置，或不依規定記載者，處三千元以上七千五百元以下罰鍰，並應通知限於一個月內依規定設置或記載；期滿仍未依照規定設置或記載者，處七千五百元以上一萬五千元以下罰鍰，並再通知於一個月內依規定設置或記載；期滿仍未依照規定設置或記載者，得按次處

罰，至依規定設置或記載時為止。

第一百十四條之二

中華民國一百零六年十二月三十一日以前，營利事業有下列各款規定情形之一者，應就其超額分配之可扣抵稅額，責令營利事業限期補繳，並按超額分配之金額，處一倍以下之罰鍰：

- 一、違反行為時第六十六條之二第二項、第六十六條之三或第六十六條之四規定，虛增股東可扣抵稅額帳戶金額，或短計行為時第六十六條之六規定之帳載累積未分配盈餘帳戶金額，致分配予股東或社員之可扣抵稅額，超過其應分配之可扣抵稅額。
- 二、違反行為時第六十六條之五第一項規定，分配予股東或社員之可扣抵稅額，超過股利或盈餘之分配日其股東可扣抵稅額帳戶餘額。
- 三、違反行為時第六十六條之六規定，分配股利淨額所適用之稅額扣抵比率，超過規定比率，致所分配之可扣抵稅額，超過依規定計算之金額。

中華民國一百零六年十二月三十一日以前，營利事業違反行為時第六十六條之七規定，分配可扣抵稅額予其股東或社員，扣抵其應納所得稅額者，應就分配之可扣抵稅額，責令營利事業限期補繳，並按分配之金額處一倍以下之罰鍰。

前二項規定之營利事業有歇業、倒閉或他遷不明之情形者，稽徵機關應就該營利事業超額分配或不應分配予股東或社員扣抵之可扣抵稅額，向股東或社員追繳。

第一百十四條之三

營利事業於中華民國一百零六年十二月三十一日以前分配予股東、社員或出資者之八十七年度或以後年度之股利或盈餘，未依第一百零二條之一第一項規定之期限，依規定格式按實填報或填發股利憑單者，除限期責令補報或填發外，應按股利憑單所載可扣抵稅額之總額處百分之二十罰鍰，但最高不得超過三萬元，最低不得少於一千五百元；逾期自動申報或填發者，減半處罰。經稽徵機關限期責令補報或填發股利憑單，營利事業未依限按實補報或填發者，應按可扣抵稅額之總額處三倍以下之罰鍰，但最高不得超過六萬元，最低不得少於三千元。

營利事業於中華民國一百零七年一月一日以後分配予股東、社員或出資者之八十七年度或以後年度之股利或盈餘，未依第一百零二條之一第一項規定之期限，依規定格式按實填報或填發股利憑單者，除限期責令補報或填發外，應按股利憑單所載股利或盈餘金額處百分之二罰鍰，但最高不得超過三萬元，最低不得少於一千五百元；逾期自動申報或填發者，減半處罰。經稽徵機關限期責令補報或填發股利憑單，營利事業未依限按實補報或填發者，應按股利或盈餘金額處百分之二十以下之罰鍰，但最高不得超過六萬元，最低不得少於三千元。

營利事業違反第一百零二條之一第二項規定，未依限申報或未據實申報股東可扣抵稅額帳戶變動明細資料者，處七千五百元罰鍰，並通知限期補報；屆期不補報者，得按次處罰至依規定補報為止。

第一百十四條之四

公司、合作社或其他法人以虛偽安排或不正當方式虛增股東、社員或出資者所獲配之股利或盈餘者，應按虛增股利或盈餘金額處百分之三十以下之罰鍰。但最高不得超過三十萬元，最低不得少於一萬五千元。

第一百二十六條

本法自公布日施行。但本法中華民國九十四年十二月二十八日修正公布之第十七條規定，自九十四年一月一日施行；九十七年一月二日修正公布之第十四條第一項第九類規定，自九十七年一月一日施行；九十七年十二月二十六日修正公布之

第十七條規定，自九十七年一月一日施行。九十八年五月二十七日修正公布之第五條第二項及九十九年六月十五日修正公布之同條第五項規定，自九十九年度施行。一百年一月十九日修正公布之第四條第一項第一款、第二款及第十七條第一項第一款第四目規定，自一百零一年一月一日施行。一百零一年八月八日修正公布之條文，自一百零二年一月一日施行。一百零四年六月二十四日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。一百零四年十二月二日修正公布之條文，自一百零五年一月一日施行。

本法中華民國九十年六月十三日修正公布之條文、一百零三年一月八日修正公布之條文及一百零五年七月二十七日修正公布之條文施行日期，由行政院定之；一百零三年六月四日修正公布之條文，除第六十六條之四、第六十六條之六及第七十三條之二自一百零四年一月一日施行外，其餘條文自一百零四年度施行。

本法中華民國一百零七年一月十八日修正之條文，自一百零七年一月一日施行。但第五條、第六十六條之九、第七十一條、第七十五條、第七十九條、第一百零八條及第一百十條，自一百零七年度施行，第七十三條之二自一百零八年一月一日施行。

桃園市都市危險及老舊建築物加速重建計畫審查作業要點

桃園市政府 107.02.08 府都建照字第 1070034899 號令訂定

- 一、桃園市政府（以下簡稱本府）為處理都市危險及老舊建築物加速重建條例第五條規定有關申請重建及重建計畫之審查事項，特訂定本要點。
- 二、重建計畫經申請人會同依法登記開業之建築師檢具下列文件向本府建築管理處（以下簡稱建管處）提出申請，由建管處進行初審，審查文件資料不全者，得通知申請人限期補正，屆期未補正或補正不完全者，得駁回其申請：
 - (一)重建計畫申請書。
 - (二)符合本條例第三條第一項各款規定重建資格之證明文件或第三項所定未完成重建之危險建築物證明文件。
 - (三)合法建築物證明文件。
 - (四)重建計畫範圍內之第一類土地及建物登記謄本（報核日前三個月內印製）或其他權利證明文件。
 - (五)重建計畫範圍內之全體土地及合法建築物所有權人名冊、同意書（報核日前三個月內簽具）。
 - (六)報核日前三個月內印製之地籍圖。
 - (七)建築線指示(定)圖（免指定或指示建築線地區，應檢附都市計畫土地使用分區證明）。
 - (八)都市計畫土地使用分區管制規定、建築物配置及設計檢討示意書圖。
 - (九)原建蔽率、原建築容積檢討，及申請容積獎勵之項目、額度。
 - (十)經本府指定之其他文件。重建計畫依前項規定完成初審者，由建管處提送桃園市建造執照預審小組（以下簡稱預審小組）審查。
第一項申請文件有關之書表格式範本，由本府公告之。
- 三、預審小組審查重建計畫之項目如下：
 - (一)依都市危險及老舊建築物容積獎勵辦法申請容積獎勵之項目及額度。
 - (二)重建計畫範圍內之都市土地使用分區管制事項。
 - (三)都市計畫法桃園市施行細則有關建蔽率放寬之事項。

- (四)其他經本府認有必要之審查事項。
- 四、受託設計建築師應親自出席或委託其他依法登記開業建築師代理出席預審會議簡報及說明，未依規定辦理者，建管處得退回其申請案件。
重建計畫經預審小組審查通過後，應於會議紀錄送達之次日起四十五日內提具容積獎勵協議書及第二點所訂之相關書圖一式三份，報請本府辦理重建計畫核定程序；屆期未提具者，得廢止原審查結果。
- 五、依前點第二項規定審核之案件，有下列情形之一者，應重新依第二點第二項及第三點規定程序辦理：
- (一)變更重建計畫範圍。
(二)變更容積獎勵項目及額度。
(三)其他經預審小組認定應重新審查之事項。

大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫申請與審查作業要點

交通部令中華民國 107 年 2 月 9 日交路字第 10700027871 號修正

- 一、為審議地方主管機關提出之大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫（以下簡稱本計畫），交通部考量都市發展及大眾運輸系統整合，並結合沿線都市更新及土地開發效益等因素，作為申請計畫之審議依據，期能共創捷運建設與土地開發整合效益，特訂定本要點。
如大眾捷運系統範圍跨越不相隸屬之行政區域者，由各有關直轄市、縣（市）政府協議決定地方主管機關；協議不成者，由交通部指定之。
- 二、地方主管機關辦理可行性研究前，應先完成都市發展規劃、綜合運輸規劃作業程序，並提出大眾捷運系統整體路網評估計畫報告書送交通部審議；其報告書應包含下列項目：
- (一)都市發展願景：國土及區域等上位計畫、空間發展構想與人口、產業發展預測、整體運輸規劃。
(二)都市整體公共運輸規劃
1、現況都市公共運輸發展情形，包括：
(1)過去五年公共運輸預算平均支出比例。
(2)公共運輸使用情形。
2、提昇未來公共運輸使用比例之作法。
(三)都市整體軌道路網規劃：潛力發展路廊、運量預測、系統型式、路權型式、軌道系統整合規劃、轉乘規劃、營運調度等之初步評估。
(四)捷運整體路網分期發展計畫：優先順序評估、分期發展規劃。
(五)先期路網大眾運輸導向之土地發展構想。
(六)先期路網經濟效益與財務計畫初步分析：包含工程經費概估。
(七)先期路網財源籌措構想：包含本業票收及附屬事業收入、融資、成立捷運建設基金（或專戶）等構想。
(八)未來營運組織之構想。
前項審議由交通部高速鐵路工程局（以下簡稱高鐵局）協同交通部運輸研究所等單位專責審查作業。
- 三、地方主管機關完成大眾捷運系統整體路網評估計畫後，始得選擇其中最優先興建路線辦理本計畫可行性研究；其所需經費得由地方政府自籌經費辦理或依本要點規定提出申請計畫書向交通部申請補助。
- 四、地方主管機關向交通部申請補助辦理本計畫可行性研究之經費需求，應提出申請計

畫書並填列附件一經費申請表報請交通部審核，申請計畫書內容應包含下列項目：

(一)都市公共運輸發展情形，包括：

1、過去五年公共運輸預算平均支出比例。

2、都市(會)人口規模。

3、公共運輸使用普遍性。

(1)公共運輸使用情形。

(2)說明積極提昇未來公共運輸使用比例之作法。

(二)路廊規劃構想：本計畫路廊辦理大眾捷運系統計畫之必要性，包含採用大眾捷運系統提供公共運輸服務之緣由、說明及永續經營之策略。

(三)路線運量概估：營運目標年沿線廊帶預測運量概估。

(四)大眾運輸導向之沿線土地發展構想。

(五)財源籌措構想。

(六)營運組織構想。

(七)其他相關文件，包含申請補助辦理本計畫可行性研究期程及作業費用之概估。

五、地方主管機關辦理本計畫可行性研究內容應符合行政院所屬各機關中長程個案計畫編審要點、政府公共工程計畫與經費審議作業要點及公共建設計畫經濟效益評估及財務計畫作業手冊等相關規定，並應考慮大眾捷運法第十一條規定因素，將下列事項納入報告書：

(一)大眾捷運系統整體路網評估計畫報告書說明。

(二)社經發展現況與預測、交通運輸系統現況與未來重大交通計畫、及本計畫路線功能定位。

(三)路線方案研擬及篩選，包含路廊運具競合關係及其改善方案(路廊與各運具之競合情形、各運具改善成效對本計畫之影響)。

(四)運輸需求預測初步分析，包含運量預測分析、旅次移轉、運量密度分析。

(五)路線場站規劃初步評估分析，包含路線及車站平縱面規劃、與各運具間轉乘規劃、轉乘動線及票證整合構想，及1/5,000比例尺圖說。

(六)工程標準及技術可行性分析，包含以全生命週期成本、資源整合運用等分析之系統型式評選。

(七)土地取得及土地開發初步評估分析，包含土地取得方式分析、土地開發構想及沿線周邊土地使用構想、都市計畫變更內容構想。

(八)營運規劃及機廠規劃構想，包含與其他捷運路線間之整合運用構想。

(九)興建優先次序構想，包含分期分段興建營運之方案、期程、運量、成本及效益等可行性評估。

(十)經濟效益及財務初步評估：

1、成本估算，包含建造、營運維修、重置成本，與其他計畫之比較。

2、經濟效益初步評估。

3、財務效益初步評估，包含票箱收入、附屬事業收入、土地開發及其他可挹注本計畫之外部效益、自償率、中央與地方政府分擔經費。

4、新增(含延伸)路線加入對營運機構之整體捷運路網(含已通車及已核定路線)之營運財務效益初步分析(不含外部效益)，包含邊際收益、邊際成本、運量密度變化、營運損益平衡點變化等初步分析。確保整體路網邊際收益大於邊際成本之初步因應構想。

5、地方財源籌措分析，包含成立基金(得比照「自償性公共建設預算制度實施方案」辦理)或專戶之經費來源、運用方式，計畫執行期間，地方債務

舉借情形及自籌財源能力分析。

6、民間參與可行性評估。

7、營運永續計畫構想。

(十一)計畫影響分析，包含交通衝擊分析、環境影響說明或評估、民意溝通協調情形、替代方案評估及優劣分析。

(十二)公共運輸系統整合初步規劃，包含公共運輸整合規劃構想及相關配套。

(十三)全生命週期之風險管理，包含風險項目或情境分析、敏感度分析、風險分布、影響程度概估、風險處理構想、風險圖像矩陣及預估殘餘風險初步分析等。

(十四)地方政府承諾事項，包含運量培養具體措施、期程規劃、績效指標（含綜合規劃提報時可達成之短期績效指標）、工程建設機構成立及執行能量分析、營運機構經營型態、成立營運基金或專戶、自負盈虧、優惠措施，地方政府負擔之經費，及地方議會出具同意本計畫之相關文件等。

(十五)依據報告書內容填具附件二「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫檢核評估表」。

地方主管機關推動個案計畫可行性研究時，應配合成立推動小組，整合有關地方政府跨局處（含交通、都計、財政、工務）等業務，並由地方主管機關副首長以上層級擔任召集人，其所完成之可行性研究報告書應經推動小組審核同意後，始得陳報交通部核轉行政院核定。

六、本計畫可行性研究報告書經核定後，地方主管機關始得辦理本計畫之綜合規劃。綜合規劃報告書內容應包含下列事項：

(一)大眾捷運法第十二條所規定之規劃報告。

(二)可行性研究核定內容說明。

(三)社經發展現況與預測、交通運輸系統現況與未來重大交通計畫、及本計畫路線功能定位。

(四)路線方案檢討及調整。

(五)運輸需求預測分析，包含運量預測分析、旅次移轉、運量密度分析。

(六)路線及車站規劃，包含路線、車站平縱面規劃、車站與各運具間之轉乘整合規劃（含票證整合），均需提供 1/1,000 比例尺圖說。

(七)工程標準及技術可行性，包含系統型式、系統技術分析、工程可行性分析，與相關界面機關協調取得共識之相關文件。

(八)土地取得評估及土地開發，包含土地取得方式評估及與地方民意溝通協調情形、土地開發計畫，以及土地取得及開發所需進行之都市計畫變更內容、大眾運輸導向之車站及沿線土地使用檢討構想。

(九)營運規劃及機廠規劃，包含與其他捷運路線間之整合運用規劃。

(十)興建優先次序，包含興建期程、成本及效益分析等。

(十一)經濟效益及財務評估：

1、成本估算，包含建造、營運維修、資產設備汰換及重置成本估算。

2、經濟效益評估。

3、財務效益評估，包含票箱收入、附屬事業收入、土地開發及其他可挹注本計畫之外部效益、自償率、中央與地方政府分擔經費。

4、經費增加之責任分擔，與可行性研究估算經費差異原因及責任歸屬，如屬地方需求可控制因素，所增經費由地方政府全額負擔。另修正計畫與綜合規劃估算經費差異者，亦同。

5、新增（含延伸）路線加入對營運機構之整體捷運路網（含已通車及已核

定路線)營運財務效益評估(不含土地開發及其他外部效益),包含邊際收益、邊際成本、運量密度變化、營運損益平衡點變化等評估。

6、財源籌措計畫及財務策略,包含成立基金(得比照「自償性公共建設預算制度實施方案」辦理)或專戶之經費來源、運用及用途,計畫執行期間,地方債務舉借情形及自籌財源能力分析。

7、民間參與方式規劃。

8、營運永續規劃。

(十二)計畫影響分析:包含交通衝擊分析及改善方案、環境影響說明或評估、召開公聽會經過及徵求意見處理結果,以及替代方案評估及優劣分析。

(十三)公共運輸系統整合計畫執行情形及成效檢討。

(十四)全生命週期之風險管理,包含風險項目或情境評估、敏感度分析、風險分布、影響程度評估、風險處理計畫、風險圖像矩陣及預估殘餘風險說明等。

(十五)地方政府承諾事項,包含運量培養措施執行情形、績效指標成效檢視(含可行性研究所提短期績效指標)及後續改善措施與進程規劃、工程建設機構成立及執行能量分析、確定營運機構、自負盈虧、優惠措施、地方政府負擔之經費額度、地方議會同意成立本計畫基金之相關文件、成立捷運基金或專戶並依財務計畫提撥一定經費至該基金或專戶內、未來票收比及進程規劃等。

(十六)其他,包含計畫績效指標、衡量標準、目標值。

(十七)依據報告書內容填具附件二「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫檢核評估表」。

地方政府辦理前項綜合規劃作業程序,必要時可循都市計畫法相關法令規定辦理禁限建之公告前置作業。

地方主管機關推動個案計畫綜合規劃時,應配合成立推動小組,整合有關地方政府跨局處(含交通、都計、財政、工務)等業務,並由地方主管機關副首長以上層級擔任召集人,其所完成之綜合規劃報告書應經推動小組審核同意後,始得陳報交通部核轉行政院核定。

七、交通部審核第五點可行性研究報告書及前點綜合規劃報告書,應一併檢視經濟及財務效益,其相關指標計算方式:

(一)經濟效益評估指標

1、淨現值,值為正。

2、益本比應大於1。

3、內生報酬率。

(二)財務評估指標

1、自償率。

2、經營比應大於1(包含本計畫之個別經營比,及加入整體捷運路網營運後對整體路網之經營比影響分析)。

3、負債比例。

前項經濟效益評估指標,應將系統全生命週期成本、旅行時間節省效益、行車成本節省效益、肇事成本節省效益、環境污染減少效益、土地增值效益等作為計算項目;另財務評估指標(包含運輸本業、附屬事業、大眾捷運法第七條規定之土地開發,及其他可挹注本計畫之租稅增額、增額容積等外部效益)應分別就財務之保守、中估及樂觀情境進行分析。

中央與地方政府經費分擔依附表之自償率及非自償中央補助比例計算之。

地方主管機關所提之自償率未達附表所列最低值,應以其他替代方式辦理或就財務

可行性再評估後另案提報。

八、交通部辦理地方主管機關之綜合規劃報告書審查完竣，於核轉行政院前應確認地方主管機關完成下列事項：

- (一)變更都市計畫案，至少應送請地方政府都市計畫委員會審議。
- (二)擬訂環境影響說明書或評估報告書，並經行政院環境保護署審議通過。
- (三)運量培養之具體配套作為及可行性研究階段所提績效指標之達成情形。
- (四)地方財源籌措計畫（包含審議過程中財主單位審查意見之檢討處理）。

九、本計畫綜合規劃核定後，地方主管機關應依政府公共工程計畫與經費審議作業要點辦理基本設計審議，其變更都市計畫案應於一定時間內，完成內政部都市計畫委員會審定及內政部核定，且應成立捷運建設基金或專戶，再依財務計畫提撥一定經費至該基金或專戶內，確保計畫財源。

十、交通部為審查本計畫可行性研究及綜合規劃報告書，應成立「大眾捷運系統建設及周邊土地開發計畫審查會」（以下簡稱審查會），專責審查作業，並由高鐵局擔任審查會之幕僚機關。

前項審查會必要時得成立專案工作小組辦理初審作業，並先確認工程可行性及財務可行性後，再就其他事項進行初審，其相關人員由高鐵局派員擔任。

十一、審查會由下列委員十七人組成之：

- (一)交通部指派次長二人為委員分別兼召集人及副召集人，高鐵局局長為委員兼執行秘書。
- (二)其餘委員由交通部派聘有關部會單位主管、業務機關之首長或代表、及具財務、都計、地政、交通、土地開發等學者專家擔任之，其中學者專家人數不得少於三分之一。

委員任期為三年，期滿得續聘之。

十二、審查會會議，由召集人召集之，並為主席，召集人因故未能出席時，由副召集人代理之。

召開審查會會議時，得邀請有關機關人員列席，並應有三分之二以上之委員出席，其決議應經出席委員過半數之同意行之。

十三、審查會委員及工作小組成員均為無給職。辦理現勘及會議等所需費用，由交通部相關預算支應。

十四、交通部補助地方主管機關辦理本計畫大眾捷運系統整體路網評估計畫、可行性研究及綜合規劃之作業經費，得準用「中央對直轄市及縣（市）政府補助辦法」第七條規定辦理，且對同一計畫之補助原則以一次為限。

十五、本要點施行前，地方主管機關未提出大眾捷運系統整體路網評估計畫報告書者，應依本要點規定報交通部辦理審議。

本要點施行前，已辦理但未奉行政院核定之可行性研究及綜合規劃，應由地方主管機關依本要點規定補充相關資料，報交通部辦理審查作業。

本要點施行前，已奉行政院核定並執行中之計畫，因配合法規異動或經費基準調整辦理修正者，不適用本要點規定。

十六、本要點之細部作業規定，交通部得會商行政院主計總處、國家發展委員會、財政部、內政部等機關定之。

十七、本要點之作業流程如附圖。

國家住宅及都市更新中心設置條例

總統令中華民國 107 年 2 月 14 日華總一義字第 10700016271 號制定

第一章 總則

第一條

為推動住宅及都市更新政策，促進居住環境改善，提升都市機能，增進公共利益，達到都市永續發展目標，特設國家住宅及都市更新中心（以下簡稱本中心），並制定本條例。

第二條

本中心為行政法人；其監督機關為內政部。

內政部得指定專責機關督導本中心業務。

第三條

本中心之業務範圍如下：

- 一、社會住宅之受託管理。
- 二、都市更新事業之整合及投資。
- 三、擔任都市更新事業實施者。
- 四、受託辦理都市更新事業實施者之公開評選及其後續履約管理業務。
- 五、社會住宅及都市更新不動產之管理及營運。
- 六、住宅、都市更新之資訊蒐集、統計分析、研究規劃、可行性評估及教育訓練。
- 七、經監督機關指示辦理社會住宅及都市更新業務。
- 八、其他與社會住宅及都市更新相關之業務。

第四條

本中心經費及資產來源如下：

- 一、政府之核撥及捐（補）助。
- 二、中央都市更新、住宅及新市鎮開發基金等相關營建建設基金之提撥。
- 三、政府捐贈之公有土地及建築物。
- 四、價購取得之公有土地或建築物。
- 五、國內外公立機構之捐贈。
- 六、本中心實施、營運、投資社會住宅及都市更新事業之收入。
- 七、受託研究及提供服務之收入。
- 八、土地、建築物及其他服務設施處分、收益等收入。
- 九、其他收入。

第五條

本中心受託辦理社會住宅管理、擔任都市更新事業實施者、投資都市更新事業計畫之業務，提經董事會通過後，報請監督機關核定。

本中心應訂定組織章程、人事管理、會計制度、內部控制、稽核作業、採購作業及其他規章，提經董事會通過後，報請監督機關備查。

本中心就其執行之公共事務，在不抵觸有關法律或法規命令之範圍內，得訂定規章，並提經董事會通過後，報請監督機關備查。

第二章 組織

第六條

本中心設董事會，置董事十一人至十五人，由監督機關就下列人員遴選提請行政院院長聘任之；解聘時，亦同：

- 一、政府相關機關（構）代表。
- 二、住宅、都市更新、法律或財務相關之學者、專家。

前項第一款董事，不得低於董事總人數二分之一。

第一項董事人數專任者不得逾其總人數三分之一。

第一項董事，任一性別不得少於總人數三分之一。

第七條

本中心設監事會，置監事三人至五人，由監督機關就下列人員遴選提請行政院院長聘任之；解聘時，亦同：

一、政府相關機關（構）代表。

二、住宅、都市更新、法律、會計或財務相關之學者、專家。

監事應互選一人為常務監事。

第一項監事，任一性別不得少於總人數三分之一。

第八條

董事、監事任期為四年，不分屆次，個別計算，期滿得續聘一次。但本條例施行後，第一次任命之董事，其中七人之任期為二年；第一次任命之監事，其中二人之任期為二年。

代表政府機關（構）之董事、監事，應依其職務異動改聘，不受前項續聘次數之限制；依第六條第一項第二款及前條第一項第二款規定聘任之董事、監事任期屆滿前出缺者，由監督機關遴選提請行政院院長補聘之，其任期至原任者之任期屆滿時為止。

第九條

有下列情事之一者，不得聘任為董事、監事：

一、受監護宣告或輔助宣告尚未撤銷。

二、受有期徒刑以上刑之判決確定，而未受緩刑之宣告。

三、受破產宣告尚未復權。

四、褫奪公權尚未復權。

五、經公立醫院證明身心障礙致不能執行職務。

董事、監事有前項各款情形之一或無故連續不出席、列席董事會會議、監事會會議達三次者，應予解聘。

董事、監事有下列各款情事之一者，得予解聘：

一、行為不檢或品行不端，致影響本中心形象，有確實證據。

二、工作執行不力或怠忽職責，有具體事實或違反聘約情節重大。

三、當屆之本中心年度績效評鑑連續二年未達監督機關所定標準。

四、違反公務人員行政中立法之情事，有確實證據。

五、就主管事件，接受關說或請託，或利用職務關係，接受招待或餽贈，致損害公益或本中心利益，有確實證據。

六、非因職務之需要，動用本中心財產，有確實證據。

七、違反本條例所定利益迴避原則或第十七條第一項特定交易行為禁止之情事，有確實證據。

八、其他不適任董事、監事職位之行為。

前項各款情形，監督機關於解聘前，應給予當事人陳述意見及申辯之機會。

本中心董事、監事之遴聘、解聘、補聘之方式及其他相關事項之辦法，由監督機關定之。

第十條

本中心置董事長一人，專任，由監督機關就董事中提請行政院院長聘任之；解聘時，亦同。

董事長之聘任，應由監督機關訂定作業辦法遴聘之。

董事長對內綜理本中心一切事務，對外代表本中心；其因故不能執行職務時，由其指定之董事代行職權，不能指定時，由董事互推一人代行職權。

董事長初任年齡不得逾六十五歲，任期屆滿前年滿七十歲者，應即更換。但有特殊考量，經行政院核准者，不在此限。

董事長之報酬，由監督機關核定之。

第十一條

本中心專任董事及監事之報酬，由監督機關核定之；兼任之董事及監事，均為無給職。

第十二條

董事會之職權如下：

- 一、 發展目標及計畫之審議。
- 二、 年度業務及營運計畫之審議。
- 三、 執行長之任免。
- 四、 經費之籌募及預算之分配。
- 五、 年度預算及決算報告之審議。
- 六、 自有不動產處分或其設定負擔之審議。
- 七、 本條例所定應經董事會決議事項之審議。
- 八、 規章之審議。
- 九、 其他重大事項之審議。

第十三條

董事會每二個月開會一次；必要時，得召開臨時會議，由董事長召集，並擔任主席。董事會會議應有過半數董事之出席，其決議應有出席董事過半數之同意。但前條第一款至第八款之決議，應有董事總人數過半數之同意。

第十四條

監事會之職權如下：

- 一、 年度業務決算之審核。
- 二、 業務、財務狀況之監督。
- 三、 財務帳冊、文件及財產資料之稽核。
- 四、 其他重大事項之審核或稽核。

監事單獨行使職權，常務監事應代表全體監事列席董事會會議。

第十五條

董事、監事、常務監事應親自出席、列席董事會會議、監事會會議，不得委託他人代理出席。

第十六條

董事、監事應遵守利益迴避原則，不得假借職務上之權力、機會或方法，圖謀本人或關係人之利益；其利益迴避範圍及違反時之處置，由監督機關定之。

董事、監事相互間，不得有配偶及三親等以內血親、姻親之關係。

董事、監事或其關係人所有之土地或建築物，位於本中心社會住宅興建個案或都市更新事業範圍內者，董事、監事應向董事會報告，並不得參與董事會就該個案之審議。

本條例所稱關係人，其範圍如下：

- 一、 配偶或其共同生活之家屬。
- 二、 二親等以內之親屬。
- 三、 本人或其配偶信託財產之受託人。
- 四、 本人、第一款及第二款所列人員擔任負責人、董事、監察人或經理人之營利事業。

第十七條

董事、監事或其關係人，不得與本中心為買賣、租賃、承攬及其他交易行為。
違反前項規定致本中心受有損害者，行為人應對其負損害賠償責任。

第十八條

本中心置執行長一人，專任，由董事長提請董事會通過後聘任之；解聘時，亦同。
執行長依本中心規章、董事會之決議及董事長之授權，執行本中心業務，並督導所屬人員。

第九條第一項至第四項、第十條第四項、第十六條、第十七條、第十九條第三項及第二十一條第六款，於執行長準用之。

第十九條

本中心進用之人員，依本中心人事管理規章辦理，不具公務人員身分；其權利義務關係，應於契約中明定。

董事、監事之配偶及其三親等以內血親、姻親，不得擔任本中心總務、會計及人事職務。

董事長不得進用其配偶及三親等以內血親、姻親，擔任本中心職務。

董事、監事及本中心人員，不得利用擔任本中心職務機會，違背法令行賄及收賄，並損害本中心信譽。

違反前項規定致本中心受有損害者，行為人應對其負損害賠償責任。

第三章 業務及監督

第二十條

本中心應擬訂發展目標及計畫，報請監督機關核定。

本中心應訂定年度業務與營運計畫及其預算，提經董事會通過後，報請監督機關備查。

第二十一條

監督機關對本中心之監督權限如下：

- 一、發展目標、計畫、受託辦理社會住宅管理、擔任都市更新事業實施者、投資都市更新事業計畫之核定。
- 二、規章、年度業務及營運計畫與預算、年度執行成果及決算報告書之備查。
- 三、財產及財務狀況之檢查。
- 四、業務績效之評鑑。
- 五、董事、監事之遴聘及建議。
- 六、董事、監事於執行業務違反法令時，得為必要之處分。
- 七、本中心有違反憲法、法律、法規命令時，予以撤銷、變更、廢止、限期改善、停止執行或其他處分。
- 八、自有不動產處分或其設定負擔之核定。
- 九、其他依法律所為之監督。

第二十二條

監督機關應邀集有關機關代表、學者專家及社會公正人士，辦理本中心之績效評鑑；學者專家及社會公正人士之人數不得少於二分之一。任一性別不得少於總人數三分之一。

前項績效評鑑之內容如下：

- 一、本中心年度執行成果之考核。
- 二、本中心營運績效及目標達成率之評量。
- 三、本中心年度自籌款比率達成率。
- 四、本中心經費核撥之建議。
- 五、其他有關事項。

第一項績效評鑑之方式、程序及其他相關事項之辦法，由監督機關定之。

第四章 會計及財務

第二十三條

本中心會計年度，應與政府會計年度一致。

本中心之會計制度，依行政法人會計制度設置相關法規訂定。

本中心財務報表，應委請會計師進行查核簽證。

第二十四條

本中心於會計年度終了後三個月內，應將年度執行成果及決算報告書，委託會計師查核簽證，提經董事會審議，並經全體監事通過後，報請監督機關備查，並送審計機關。前項決算報告，審計機關得審計之；審計結果，得送監督機關或其他相關機關為必要之處理。

第二十五條

本中心成立年度之政府核撥經費，得由監督機關在原預算範圍內調整因應，不受預算法第六十二條及第六十三條規定之限制。

本中心於會計年度終了經決算報告後，現金盈餘超過新臺幣一百五十億元時，應適度提撥回中央都市更新、住宅及新市鎮開發基金等相關營建建設基金。

第二十六條

政府機關核撥本中心之經費，應依法定預算程序辦理，並受審計監督。

前項政府機關核撥之經費超過本中心當年度預算收入來源百分之五十者，應由監督機關將本中心年度預算書，送立法院審議。

本中心自主財源及其運用管理相關事項，由本中心訂定收支管理規章，報請監督機關備查。

第二十七條

本中心設立時因業務必要使用之公有不動產，得由政府機關（構）採下列方式辦理：

一、捐贈。

二、出租。

三、無償提供使用。

本中心設立後因業務之需要得以政府機關核撥或自有經費價購公有不動產。土地之價款以當期公告土地現值為準。地上建築物之價款，以稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值為準；無該當年期評定現值者，依公產管理機關估價結果為準。

本中心設立後因受託辦理社會住宅業務之需要，得由政府機關捐贈公有不動產。但不需使用時，應歸還原捐贈機關，不得任意處分。

採第一項第一款及前項之捐贈者，不適用預算法第二十五條及第二十六條、國有財產法第二十八條及第六十條、都市計畫法第五十二條、土地法第二十五條相關規定。

第一項第三款之公有不動產由本中心登記為管理人，所生之收益，列為本中心之收入，不受國有財產法第七條第一項規定之限制；其管理、使用、收益等相關事項之辦法，由監督機關定之。用途廢止時，應移交各級政府公產管理機關接管。

第一項第二款及第三款之公有不動產以外，由本中心取得之財產為自有財產。

第二十八條

本中心以自有資產作為舉債擔保，應經董事會同意。

本中心所舉借之債務，以具自償性質者為限，並先送監督機關核定。預算執行結果，如有不能自償之虞時，應即檢討提出改善措施，報請監督機關核定。

第二十九條

本中心之採購作業，應本公開、公平之原則，並應依我國締結簽訂條約或協定之規定。

前項採購，除符合政府採購法第四條所定情形，應依該規定辦理外，不適用該法之規定。

前項應依政府採購法第四條規定辦理之採購，於其他法律另有規定者，從其規定。

第三十條

本中心相關資訊，應依政府資訊公開法相關規定公開之；其年度財務報表、年度業務資訊及年度績效評鑑報告，應主動公開。

前項年度績效評鑑報告，應由監督機關提交分析報告，送立法院備查。必要時，立法院得要求監督機關首長率同本中心之董事長、執行長或相關主管至立法院報告營運狀況並備詢。

第五章 附則

第三十一條

本中心為執行第三條第二款或第三款業務，經監督機關同意後，得向登記機關申請取得戶籍資料或土地登記規則第二十四條之一規定之第一類謄本資料，並繳納相關規費。

依前項規定向登記機關申請取得之資料，不得做其他目的外使用，其蒐集、處理及利用等事項，應依個人資料保護法相關規定辦理。

第一項申請範圍及要件，由監督機關另定之。

第三十二條

對於本中心之行政處分不服者，得依訴願法之規定，向監督機關提起訴願。

第三十三條

本中心因情事變更或績效不彰，致不能達成設立目的時，由監督機關提請行政院同意後解散之。

本中心解散時，其人員應終止契約；其賸餘財產繳庫，其相關債務由監督機關概括承受。

第三十四條

本條例施行日期，由行政院定之。

建築物公共安全檢查簽證及申報辦法

內政部令中華民國 107 年 2 月 21 日台內營字第 1070802652 號修正

第一條

本辦法依建築法（以下簡稱本法）第七十七條第五項規定訂定之。

第二條

本辦法用詞，定義如下：

- 一、專業機構：指依本法第七十七條第三項規定由中央主管建築機關認可，得受託辦理建築物公共安全檢查業務之技術團體。
- 二、專業人員：指依本法第七十七條第三項規定由中央主管建築機關認可，得受託辦理建築物公共安全檢查業務，並依法登記開業之建築師或執業技師。
- 三、檢查員：指由專業機構指派其所屬辦理建築物公共安全檢查業務之人員。
- 四、標準檢查：指就建築物之現況檢查是否符合其建造、變更使用、室內裝修時之建築相關法令規定。
- 五、評估檢查：指就建築物之現況是否損壞予以檢查，並就損壞現象予以調查、記錄，並評估其損壞程度及判定其改善方式。

第三條

建築物公共安全檢查申報範圍如下：

一、防火避難設施及設備安全標準檢查。

二、耐震能力評估檢查。

第四條

建築物公共安全檢查申報人（以下簡稱申報人）規定如下：

一、防火避難設施及設備安全標準檢查，為建築物所有權人或使用人。

二、耐震能力評估，為建築物所有權人。

前項建築物為公寓大廈者，得由其管理委員會主任委員或管理負責人代為申報。建築物同屬一使用人使用者，該使用人得代為申報耐震能力評估檢查。

第五條

防火避難設施及設備安全標準檢查申報期間及施行日期，如附表一。

第六條

標準檢查專業機構或專業人員應依防火避難設施及設備安全標準檢查簽證項目表（如附表二）辦理檢查，並將標準檢查簽證結果製成標準檢查報告書。

前項標準檢查簽證結果為提具改善計畫書者，應檢附改善計畫書。

第七條

下列建築物應辦理耐震能力評估檢查：

一、中華民國八十八年十二月三十一日以前領得建造執照，供建築物使用類組 A-1、A-2、B-2、B-4、D-1、D-3、D-4、F-1、F-2、F-3、F-4、H-1 組使用之樓地板面積累計達一千平方公尺以上之建築物，且該建築物同屬一所有權人或使用人。

二、經當地主管建築機關依法認定耐震能力具潛在危險疑慮之建築物。

前項第二款應辦理耐震能力評估檢查之建築物，得由當地主管建築機關依轄區實際需求訂定分類、分期、分區執行計畫及期限，並公告之。

第八條

依前條規定應辦理耐震能力評估檢查之建築物，申報人應依建築物耐震能力評估檢查申報期間及施行日期（如附表三），每二年辦理一次耐震能力評估檢查申報。

前項申報期間，申報人得檢具下列文件之一，向當地主管建築機關申請展期二年，以一次為限。但經當地主管建築機關認定有實際需要者，不在此限：

一、委託依法登記開業建築師、執業土木工程技師、結構工程技師辦理補強設計之證明文件，及其簽證之補強設計圖（含補強設計之耐震能力詳細評估報告）。

二、依耐震能力評估檢查結果擬訂或變更都市更新事業計畫報核之證明文件。

第九條

依第七條規定應辦理耐震能力評估檢查之建築物，申報人檢具下列文件之一，送當地主管建築機關備查者，得免辦理耐震能力評估檢查申報：

一、本辦法中華民國一百零七年二月二十一日修正施行前，已依建築物實施耐震能力評估及補強方案完成耐震能力評估及補強程序之相關證明文件。

二、依法登記開業建築師、執業土木工程技師、結構工程技師出具之補強成果報告書。

三、已拆除建築物之證明文件。

第十條

辦理耐震能力評估檢查之專業機構應指派其所屬檢查員辦理評估檢查。

前項評估檢查應依下列各款之一辦理，並將評估檢查簽證結果製成評估檢查報告書：

一、經初步評估判定結果為尚無疑慮者，得免進行詳細評估。

二、經初步評估判定結果為有疑慮者，應辦理詳細評估。

三、經初步評估判定結果為確有疑慮，且未逕行辦理補強或拆除者，應辦理詳細評估。

第十一條

申報人應備具申報書及標準檢查報告書或評估檢查報告書，以二維條碼或網路傳輸方式向當地主管建築機關申報。

第十二條

當地主管建築機關查核建築物公共安全檢查申報文件，應就下列規定項目為之：

一、申報書。

二、標準檢查報告書或評估檢查報告書。

三、標準檢查改善計畫書。

四、專業機構或專業人員認可證影本。

五、其他經中央主管建築機關指定文件。

前項標準檢查報告書或評估檢查報告書，由下列專業機構或專業人員依本法第七十七條第三項規定簽證負責：

一、標準檢查：標準檢查專業機構或專業人員。

二、評估檢查：評估檢查專業機構。

第十三條

當地主管建築機關收到申報人依第十一條規定檢附申報書件之日起，應於十五日內查核完竣，並依下列查核結果通知申報人：

一、經查核合格者，予以備查。

二、標準檢查項目之檢查結果為提具改善計畫書者，應限期改正完竣並再行申報。

三、經查核不合格者，應詳列改正事項，通知申報人，令其於送達之日起三十日內改正完竣，並送請復核。但經當地主管建築機關認有需要者，得予以延長，最長以九十日為限。

未依前項第二款規定改善申報，或第三款規定送請復核或復核仍不合規定者，當地主管建築機關應依本法第九十一條規定處理。

第十四條

當地主管建築機關對於本法第七十七條規定之查核及複查事項，得委託相關機關、專業機構或團體辦理。

第十五條

建築物公共安全檢查申報相關書表格式，由中央主管機關定之。

第十六條

本辦法自發布日施行。

臺北市協助老舊建築物更新增設電梯補助作業規範

中華民國 107 年 2 月 27 日臺北市府(107)府都新字第 10730038300 號令修正發布部分規定，並自 107 年 3 月 26 日起生效

一、臺北市府（以下簡稱本府）為加速推動臺北市老舊建築物更新，藉由補助方式誘導其增設電梯，以符高齡社會及行動不便者之生活需求，增進整體生活環境品質，特訂定本作業規範。

二、本作業規範所稱電梯，指符合建築技術規則建築設備編升降設備規定及可取得建築物升降設備使用許可之升降機。

三、本作業規範之主管機關為本府都市發展局（以下簡稱都發局），執行機關為臺北市都市更新處（以下簡稱更新處）。

四、依本作業規範申請補助者，其申請人得由依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會、推選之管理負責人或依有關法規規定設立之團體或專業機構擔任。

五、合法建築物符合下列各款規定者，得依本作業規範申請補助：

- (一) 六層樓以下，且作為住宅使用比例達全棟二分之一以上之無電梯集合住宅。
- (二) 非屬臺北市稅捐稽徵處認定之高級住宅。
- (三) 領有增設電梯相關建築許可且屋齡達二十年以上（以使用執照或營造執照發照日期為準）。

合法建築物有下列情事之一者，不得申請補助：

- (一) 經本府依臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例公告列管須拆除重建。
- (二) 同一棟建築物業依其他法令或本作業規範申請增設電梯補助並獲核准。
- (三) 本作業規範生效前已取得增設電梯使用許可。
- (四) 整棟建築物屬單一所有權人。

六、補助額度：

- (一) 每棟建築物最高補助一座電梯，每座電梯補助金額以新臺幣二百萬元為上限。但設置符合臺北市居住空間通用設計指南升降設備規定或位於本府依法公告劃定整建住宅（以下簡稱整宅）都市更新地區之申請案，每座電梯補助金額以新臺幣三百萬元為上限。
- (二) 每一申請案補助額度不得超過總工程經費百分之五十。但屬整宅申請案者，得酌予提高至百分之七十五。
- (三) 整宅申請案，其地面層以上總樓地板面積超過五千平方公尺者，於一萬平方公尺以下部分，每增加一百平方公尺，補助金額再加計新臺幣一萬元；超過一萬平方公尺部分，每增加一百平方公尺，補助金額再加計新臺幣五千元。依本款加計後之總補助金額得不受前兩款補助額度之限制。但不得超過總工程經費百分之九十。
- (四) 補助金額如符合政府採購法第四條規定，應依政府採購法相關規定辦理。

七、補助項目：

- (一) 規劃設計費用：包括建築設計費（含結構設計）、圖說簽證費、建築許可申請費（含使用許可）、工程監造費及專業技師簽證費等。
- (二) 基礎工程費用：
 - 1. 直接工程：包括拆除工程、電梯升降機道基礎及土方工程、各層入口切割工程、電梯升降機道主體結構及樓層接板工程、電梯升降機道外牆工程、機電工程、外部管線整理及其他因配合整體工程完整性之必要工程項目等。
 - 2. 間接工程：包括管理費及利潤、勞工安全衛生費、營造綜合保險費及營業稅等。
- (三) 電梯設備與安裝費用：包括電梯設備費、升降機道出入口具有遮煙性能之防火設備費及其他因法規要求而須裝設之設備費等。

八、申請人應檢附下列申請文件，向更新處提出申請：

- (一) 申請書。
- (二) 臺北市建築管理工程處核發之增設電梯相關建築許可（含圖書文件）影本。
- (三) 全棟建築物所有權人同意書。
- (四) 公寓大廈管理組織報備證明文件。
- (五) 施工範圍之二家以上廠商報價單。
- (六) 曾受補助之相關專案名稱及受補助金額。
- (七) 其他經更新處指定之文件。

申請人得以區分所有權人會議決議及出具可自行排除違建及施工阻礙切結書替代前

項第三款之文件。

九、審查程序：

- (一) 審查分為初審及複審兩階段執行，初審就申請人所提之文件進行書面審查，經審查通過者，始得進行複審。
- (二) 複審階段由更新處召開補助款審查小組，針對補助款額度進行審查。審查小組得視申請案內容所需，要求申請人配合出席審查會議，並對審查小組提出疑問項目進行說明。
- (三) 申請案件經審查通過者，都發局發給補助核准函，申請人續依第十點規定辦理補助款請領事宜。
- (四) 申請案件經審查不合規定者，都發局應敘明理由駁回申請；其得補正者，以書面通知限期補正，補正次數以一次為限，補正期間以三十日為限。屆期未補正或補正不全者，駁回其申請。

十、申請人於發給補助核准函送達之日起一年內未取得電梯使用許可，或於取得該許可後三個月內未檢送下列文件向更新處請領補助款，喪失補助款請領資格。應備文件不全，經依前點第四款規定通知補正而屆期不補正或補正不全者，亦同：

- (一) 請款申請書。
- (二) 前點第三款之補助核准函。
- (三) 承攬廠商原始憑證（含經費支出明細表）。
- (四) 電連存帳入戶申請書。
- (五) 申請人之國內金融機構帳戶存摺封面影本。
- (六) 領款收據。
- (七) 使用許可影本。
- (八) 更新成果報告（含電子檔及竣工書圖）。
- (九) 委託建築師、施工廠商與購買電梯設備之契約書影本。
- (十) 其他經更新處指定之文件。

因故未能於前項期限內取得電梯使用許可或提出請領補助款者，得敘明理由申請展期，展期之期間不得逾三個月，並以一次為限。

十一、依本作業規範獲准補助者，該棟建築物管理委員會或管理負責人應善盡電梯管理維護之責，更新處得視情況派員查核接受補助電梯之使用情形。

十二、經核准補助之申請案有下列情形之一者，都發局得撤銷或廢止原核准補助之全部或一部，並追回已撥付之全部或一部補助款：

- (一) 申請書及檢附之文件有隱匿、虛偽或造假等不實情事。
- (二) 除因天然災害或其他因素經都發局同意外，擅自於補助款核撥後五年內任意拆除或變更第七點第二款及第三款所定工程項目或設備。
- (三) 違反本作業規範或其他法令規定者。

依前項規定應追回已撥付之全部或一部補助款者，都發局應依行政程序法第一百二十七條第三項及第四項規定辦理。

十三、本作業規範所需補助款由臺北市都市更新基金支應，並以臺北市都市更新基金當年度預算額度為限，補助款於當年度用罄者，都發局得公告停止受理或移至下年度辦理。

十四、本作業規範所定書表格式，由更新處定之。

十五、本作業規範未規定之事項，應依臺北市政府各機關對民間團體及個人補（捐）助預算執行應注意事項辦理。

有關危老條例公布施行前，已完成建造執照掛件案件適用本條例疑義

發文機關：內政部營建署

發文日期：107.2.1

發文字號：營署更字第 1070005015 號

主旨：有關都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）公布施行前，已完成建造執照掛件案件適用本條例疑義

說明：

- 一、復貴委員辦公室 107 年 1 月 25 日政字第 1070022 號函。
- 二、旨揭疑義本部前於 106 年 11 月 17 日內授營更字第 1060817014 號函已有釋示，按本條例第 5 條「依本條例規定申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照」，已明定重建程序，且規定建築執照之法令適用日為重建計畫核准後申請建築執照時之建築法令規定，先予敘明。
- 三、另重建基地倘依本條例第 3 條第 3 項「本條例施行前已依建築法第 81 條、第 82 條拆除之危險建築物，其基地未完成重建者，得於本條例施行日起 3 年內，依本條例規定申請重建」之規定申辦時，因本條例施行細則第 3 條第 3 款規定「基地未完成重建：指尚未依建築法規定領得使用執照」，故其建築法令之適用得依本部 84 年 4 月 21 日台內營字第 8402867 號函及 87 年 7 月 2 日台內營字第 8772186 號函附會議紀錄原則辦理。

訂定「一百零六年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

發文機關：財政部

發文日期：中華民國 107 年 2 月 5 日

發文字號：台財稅字第 10604717190 號

說明：

茲依據所得稅法第十四條第一項第七類及同法施行細則第十七條之二訂定本規定如下（出售之房屋屬同法第四條之四第一項規定範圍者，不適用本規定）：

- 一、個人出售房屋，已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第四條第一項第七類相關規定核實認定。
- 二、個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、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，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，再以該收入之百分之十五計算其出售房屋之所得額：
 - 1、臺北市，房地總成交金額新臺幣七千萬元以上。
 - 2、新北市，房地總成交金額新臺幣六千萬元以上。
 - 3、臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額新臺幣四千萬元以上。
 - （二）除前款規定情形外，按下列標準計算其所得額：
 - 1、直轄市部分：
 - （1）臺北市：臺北市政府依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要

點」第十五點規定認定為高級住宅者：依房屋評定現值之百分之四十六計算。

其他：依房屋評定現值之百分之四十一計算。

- (2) 新北市：板橋區、永和區、新店區、三重區、中和區、新莊區、土城區及蘆洲區：依房屋評定現值之百分之三十五計算。
汐止區、樹林區、泰山區及林口區：依房屋評定現值之百分之三十三計算。
淡水區及五股區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
三峽區、深坑區及八里區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
鶯歌區、瑞芳區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區及烏來區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
- (3) 桃園市：桃園區、中壢區、八德區及蘆竹區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
平鎮區及龜山區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
楊梅區、大園區、大溪區及龍潭區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
新屋區、觀音區及復興區：依房屋評定現值之百分之八計算。
- (4) 臺中市：西屯區：依房屋評定現值之百分之二十六計算。
東區及南屯區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
南區及北屯區：依房屋評定現值之百分之十九計算。
西區及中區：依房屋評定現值之百分之十八計算。
豐原區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
北區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
太平區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
大里區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
烏日區、大雅區、潭子區、后里區、霧峰區及神岡區：依房屋評定現值之百分之十三計算。
沙鹿區、梧棲區、龍井區、大甲區、清水區及大肚區：依房屋評定現值之百分之十計算。
東勢區：依房屋評定現值之百分之九計算。
新社區、石岡區、外埔區、大安區及和平區：依房屋評定現值之百分之八計算。
- (5) 臺南市：東區及安平區：依房屋評定現值之百分之十七計算。
北區、安南區及中西區：依房屋評定現值之百分之十六計算。
南區：依房屋評定現值之百分之十五計算。
永康區：依房屋評定現值之百分之十四計算。
新營區：依房屋評定現值之百分之十一計算。
新市區：依房屋評定現值之百分之十計算。
佳里區、善化區、仁德區、歸仁區、安定區及關廟區：依房屋評定現值之百分之九計算。
鹽水區、白河區、柳營區、後壁區、東山區、麻豆區、下營區、六甲區、官田區、大內區、學甲區、西港區、七股區、

將軍區、北門區、新化區、山上區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區及龍崎區：依房屋評定現值之百分之八計算。

- (6) 高雄市：鼓山區及三民區：依房屋評定現值之百分之二十六計算。
新興區及苓雅區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。
前金區、前鎮區及左營區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。
小港區：依房屋評定現值之百分之二十二計算。
鹽埕區及楠梓區：依房屋評定現值之百分之二十一計算。
旗津區：依房屋評定現值之百分之二十計算。
鳳山區：依房屋評定現值之百分之十八計算。
鳥松區及仁武區：依房屋評定現值之百分之十二計算。
大社區、岡山區、橋頭區、大寮區及路竹區：依房屋評定現值之百分之十計算。
林園區、美濃區及彌陀區：依房屋評定現值之百分之九計算。
大樹區、燕巢區、田寮區、阿蓮區、湖內區、茄萣區、永安區、梓官區、旗山區、六龜區、甲仙區、杉林區、內門區、茂林區、桃源區及那瑪夏區：依房屋評定現值之百分之八計算。

2、其他縣（市）部分：

(1) 市（即原省轄市）：

新竹市：依房屋評定現值之百分之十八計算。
基隆市及嘉義市：依房屋評定現值之百分之十五計算。

(2) 縣轄市：

新竹縣竹北市：依房屋評定現值之百分之十九計算。
宜蘭縣宜蘭市、花蓮縣花蓮市及臺東縣臺東市：依房屋評定現值之百分之十二計算。
苗栗縣頭份市、彰化縣彰化市、雲林縣斗六市、嘉義縣朴子市、太保市及屏東縣屏東市：依房屋評定現值之百分之十一計算。
彰化縣員林市：依房屋評定現值之百分之九計算。
其他：依房屋評定現值之百分之十計算。

(3) 鄉鎮：

金門縣各鄉鎮：依房屋評定現值之百分之十二計算。
苗栗縣竹南鎮：依房屋評定現值之百分之十一計算。
苗栗縣苑裡鎮、南投縣草屯鎮、彰化縣大村鄉、永靖鄉、社頭鄉、溪湖鎮、埔心鄉、田中鎮、屏東縣東港鎮、潮州鎮、琉球鄉、九如鄉、長治鄉、萬丹鄉：依房屋評定現值之百分之九計算。
其他：依房屋評定現值之百分之八計算。

核釋有關「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 32 條所定計入重劃共同負擔作業方式

發文機關：內政部

發文日期：中華民國 107 年 2 月 8 日

發文字號：內授中辦地字第 1071301538 號

主旨：核釋有關「獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法」第 32 條所定由理事會規劃、

設計及發包施工之公共設施工程，不包含區內自來水、電力、電訊、天然氣等相關管線設施工程及管線工程費用計入重劃共同負擔作業方式

說明：

- 一、獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第三十二條所定由理事會規劃、設計及發包施工之公共設施工程，不包含區內自來水、電力、電訊、天然氣等相關管線設施工程。前開管線設施工程，應準用市地重劃實施辦法第三十九條規定，由各該事業機構配合規劃、設計，並按重劃工程進度施工。
- 二、另計算重劃共同負擔工程費用時，由重劃會憑依各管線事業機構出具發票或繳費收據所載費用，計入計算負擔總計表工程費用項目；直轄市或縣（市）主管機關於核定計算負擔總計表時，就相關管線工程費用應核實審查是否與管線事業機構出具收費證明金額相符。

有關促進民間參與公共建設法民間自行備具私有土地案件辦理程序疑義

發文機關：財政部

發文日期：107.02.13

發文字號：台財促字第 10725505090 號

主旨：所詢促進民間參與公共建設法民間自行備具私有土地案件辦理程序疑義，請查照。

說明：

- 一、依本部推動促參司案陳貴公司 107 年 2 月 5 日、6 日容字第 10701B1070205001 號、10701B1070206001 號函辦理。
- 二、促進民間參與公共建設法（下稱促參法）第 46 條第 1 項及第 3 項規定略以，民間自行規劃申請參與公共建設者，應擬具相關土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫、金融機構融資意願書及其他法令規定文件，向主辦機關提出申請。申請案件受申請機關如認為符合政策需求，屬民間申請人自行備具私有土地案件，由主辦機關審核。促參法施行細則第 62 條規定，民間自行規劃申請參與公共建設經主辦機關審查評定之最優申請人，其議約、簽約與不予議約及簽約準用第 57 條至第 59 條規定。促參法施行細則第 57 條規定，主辦機關應依下列原則，辦理議約：一、依據民間參與公告內容、招商文件、投資計畫書及綜合評審結果。二、議約內容除 29 條第 2 款或第 3 款之情形外，不得違反公告內容、招商文件及協商結果。
- 三、有關主辦機關已完成審核，刻辦理議約作業，申請人得否提出修正原審核通過內容及修正內容得否免召開審核會議審查等節，涉個案修正內容是否影響審核核定內容及是否符合議約原則，應由主辦機關就個案實情依前揭規定核處。

有關水利法不得移轉為私有之土地，倘依原住民保留地開發管理辦法設定耕作權，是否涉及法律競合疑義

發文機關：法務部

發文日期：民國 107 年 02 月 21 日

發文字號：法律字第 10603517360 號

主旨：有關函詢水利法第 83 條不得移轉為私有之土地，倘依原住民保留地開發管理辦法第 8 條規定設定耕作權，是否涉及法律競合疑義乙案，復如說明二、三。請查照參考。

說明：

- 一、復貴會 106 年 9 月 12 日原民土字第 1060057361 號函。
- 二、按原住民保留地開發管理辦法第 8 條第 1 款規定：「原住民保留地合於下列情形之

一者，原住民得會同中央主管機關向當地登記機關申請設定耕作權登記：一、本辦法施行前由原住民開墾完竣並自行耕作之土地。．．．」本件具體個案是否符合上開設定耕作權之要件，應由貴會本於權責依法審酌。惟依山坡地保育利用條例第 37 條規定：「山坡地範圍內山地保留地，輔導原住民開發並取得耕作權、地上權或承租權。其耕作權、地上權繼續經營滿 5 年者，無償取得土地所有權．．．。」是以，原住民保留地耕作權人，其繼續經營滿 5 年，即無償取得土地所有權（本部 103 年 8 月 6 日法律字第 10303508300 號函意旨參照），合先敘明。

三、次按水利法第 83 條規定：「尋常洪水位行水區域之土地，為防止水患，得限制其使用，其原為公有者，不得移轉為私有；其已為私有者，主管機關應視實際需要辦理徵收，未徵收者，為防止水患，並得限制其使用（第 1 項）。前項所稱洪水位行水區域，由主管機關報請上級主管機關核定公告之（第 2 項）。」其立法理由係為符合土地法第 14 條「河川土地不得為私有」之規定，落實「河川地公有化之政策」，並遵循司法院釋字第 400 號解釋之精神，對於尋常洪水位行水區域之土地，應檢討是否可視其實際情況辦理徵收計畫，積極進行徵收作業，使人民財產能獲得合理之保障。依本件來函所附臺東縣政府 106 年 8 月 3 日府原地字第 1060153451 號函說明二所示事實，因系爭土地位於卑南溪河川範圍內，屬水利法第 83 條第 1 項所稱尋常洪水位行水區域之土地，其原為公有者，自不得移轉為私有。再者，山坡地保育利用條例並無就原住民保留地另行規定排除水利法之適用。是以，系爭土地雖屬原住民保留地（公有土地），惟如允許於該地設定耕作權，依前述山坡地保育利用條例第 37 條規定，其繼續經營滿 5 年後，即無償取得土地所有權而使該地移轉為私有，恐與水利法第 83 條第 1 項之立法意旨有違，是有關來函所附經濟部 106 年 9 月 7 日經授水字第 10620211010 號函說明三所述意見，本部敬表同意。

有關申請人經權利變換方式分回取得之建物及土地應有產權，是否符合促參法所稱「民間申請人自行備具私有土地案件」疑義

發文機關：財政部

發文日期：107.02.21

發文字號：台財促字第 10725505290 號

主旨：所詢申請人依都市更新條例經權利變換方式分回取得所需建物及土地持分應有產權，是否符合促進民間參與公共建設法（下稱促參法）第 46 條所稱「民間申請人自行備具私有土地案件」疑義，請查照。

說明：

一、略。

二、促參法第 46 條第 1 項至第 3 項規定，民間自行規劃申請參與公共建設者，應擬具相關土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫、金融機構融資意願書及其他法令規定文件，向主辦機關提出申請。

申請案件所需之土地、設施，得由民間申請人自行備具。申請案件受申請機關如認為不符政策需求，應逕予駁回；如認為符合政策需求，屬民間申請人自行備具私有土地案件，由主辦機關審核。

三、民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法第 2 條至第 4 條規定，民間自行備具私有土地案件，指民間申請人自行取得私有土地、設施所有權或使用權，非由主辦機關依促參法相關規定提供或協助取得。

民間自行備具私有土地案件，應視個案性質備具相關文件，向主辦機關提出申請。民間申請人提出申請時尚未取得土地、設施所有權或使用權者，應於土地使用計畫

內載明取得所有權或使用權之時程、方式及其存續期間。主辦機關對符合政策需求者之審核事項，包括整體計畫確否可行等。

四、所詢疑義，應由主辦機關就個案實情，依前揭規定認定。

有關函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例執行疑義

發文機關：內政部營建署

發文日期：107.2.21

發文字號：營署更字第 1070004697 號

主旨：有關函詢都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱本條例）執行疑義 1 案說明：

- 一、復貴學會 107 年 1 月 12 日都更產發字第 107012001 號函。
- 二、按本條例第 3 條第 1 項規定（略摘）疑「本條例適用範圍，為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物.....」，未規定領有同一張使用執照之部分合法建築物不得依本條例單獨重建。惟其單獨重建之建築基地，仍應依建築基地法定空地分割辦法及當地直轄市、縣（市）建築自治法令規定檢討辦理。
- 三、至於僅有建造執照未領有使用執照及面臨私設巷道可否適用本條例建築等疑義，因涉及合法建築物認定及指定建築線等事項，宜請檢具個案具體資料逕向當地直轄市、縣（市）政府洽詢。



肆、不動產相關新聞



法拍移轉棟數增 海嘯後首見

經濟日報

記者陳美玲、郭及天/台北報導

2018.1.30

法拍移轉棟數被視為房市景氣的反指標，去年移轉量達 4,899 棟、年增 5.8%，出現金融海嘯後首度正成長，六都中以台北市增加約五成最多，業界解讀在整體房市回溫時，市場仍有盤整期，必須淘汰掉部分口袋不深的投資客。

住商不動產企劃研究室經理徐佳馨指出，台灣長年處於低利環境，加上超過十年的多頭，許多房屋持有人的財務體質都不錯，這一波房市反轉，多數屋主口袋深度夠，就能度過不景氣，2013、2014 年房市從高點向下修正，法拍棟數仍逐年遞減，2015、2016 年拍賣移轉棟數也多落在 4,600 餘棟。

不過，2017 年市場買氣雖好，但價格持續向下緩步盤整，部分屋主可能因進場購屋時機落在高點，加上口袋不深或過度操作財務槓桿，及銀行鑑於房價下跌、增貸意願低落，才會造成去年拍賣移轉量寫下金融海嘯後首度正成長，法拍量達 4,899 棟、年增 5.8%。

以區域來看，六大都會區以台北市法拍移轉量增加幅度最多、約達五成，拍賣移轉量為 619 棟。其次為桃園 401 棟、年增率 39.7%，高雄市、新北市移轉量分別達 746、727 棟，較前一年增加 18.6%、16.3%，僅台南市出現年減 22.7%，屬於市場相對健康的區域。總計六都去年法拍量達 3,467 棟，較前年 3,025 棟增加 14.6%。

徐佳馨指出，除台南以外，其他五都法拍棟數均增加，可看出過去房價有一定程度上漲的都會區，面對房市進入向下修正期，部分屋主因買在相對高點，在購屋成本較高下，房屋降價幅度未能符合買方期待，以致無法去化、落入法拍。雖然去年法拍量出現金融海嘯後正成長，離房市景氣復甦仍有些辛苦，但若與 2003 年法拍歷史高峰達 5.78 萬棟相比，仍不及高點的一成，顯示雖然法拍量增加，仍在可控制的範圍內。



化解缺地 工業區放寬容積獎勵 估增 45.1 萬坪樓地板面積

工商時報

記者陳驚人／台北報導

2018.1.31

為解決廠商缺地問題，經濟部擬放寬特定工業區、科學園區容積上限，透過新增投資與能源管理兩大獎酬措施，容積率最高可提升 20%；特定廠商可再透過代金換容積率最高再提升 30%，工業局長呂正華昨（30）表示，目標 2 月完成相關法制作業，3 月正式上路。

獎酬機制上路後，預計大武崙、樹林、土城、林口、台中等 36 個工業區；新竹、台中、台南等 8 個科學園區將受惠，預期可增加 45.1 萬坪樓地板面積，相當於 3.3 個南港軟體園區，帶動產值約 843.6 億元。

呂正華指出，相關措施正與國發會討論中，待國發會核定後，需要修訂相關子法；法制作業完成後，即可上路。

工業區組副組長何怡明補充，促進投資最高將獎酬 15%容積率，廠商總投資金額扣除總扣除額（每公頃 4.5 億元）後，剩餘部分每公頃投資額超過 1 千萬元給予 1%容積率獎勵。

舉例來說，今有一廠商投資 18 億元、申請基地面積 3 公頃，廠商扣除總扣除額 13.5 億元（3×4.5）後，剩下 4.5 億元分配容積獎勵，每公頃可獲得 5%容積獎勵，總計獲得 15%容積獎勵。

何怡明表示，廠商取得標檢局能源管理系統證書、廠房屋頂安裝太陽光板面積超過 5 成、取得能源局獎勵辦法等措施，最高還可再獲得 5%的容積獎勵。另外，特定地區業者也可透過繳納代金方式，獲得 20%至 30%容積移轉。

何怡明說，有些地區可能有古蹟等，建築物容積率受到限制，地方政府可將該地區容積移轉至其他地區，業者再透過繳納代金等方式取得。

也就是說，透過新增投資、能源管理和繳納代金等 3 項措施，部分廠商最高能獲得 50%容積獎勵。

原先工業局規畫 5 項容積獎勵項目，後因獎酬項目過於複雜，地方反應執行有困難，獎酬項目簡化成上述 3 項，廠商投資時程約可縮短 1 年。

六都移轉棟數 回溫

工商時報

記者方明／台北報導

2018.2.2

開春房市好兆頭！六都 1 月買賣移轉棟數出爐，合計達 1.93 萬棟，略高於上月的 1.92 萬棟，為近 5 年來首度 1 月移轉出現正數月增率，且年增率高達 23%，其中，又以新北市、台中市與高雄市表現最亮眼，移轉量較上月與去年同期同步成長。

六都地政局昨（1）日同步公布 1 月建物買賣移轉棟數，受惠去年底購屋旺季與年前一波交屋潮，剛性買氣不弱。其中，台中市今年開紅盤，睽違 2 年來首度單月飆破超過 4 千棟，新北市則飆升至 4916 棟，將近 5 千棟，創近 7 個月以來高點，高雄市也達 3,107 棟，月增 9.1%，在六都當中表現最突出。

台北市 1 月移轉量 2,343 棟，雖月減 8.2%，但仍連續 3 個月持穩在 2 千棟大關之上，桃園市 2,943 棟、月減 6.3%，台南市 1,986 棟，較上月微減 2.6%。

若與去年同期相較，因去年春節連假落在 1 月底，工作日相對少，比較基期不同，使今年 1 月移轉量出現年增率大增，台北市、台中市、台南市都超過 3 成的年成長，最低的新北市也有 8.8% 年增率。

六都合計 1 月移轉棟數達 1.93 萬棟，略高於上月的 1.92 萬棟，為近 5 年來首度 1 月移轉高於前一個年度的 12 月，且年增率高達 23.5%。

永慶房屋業管部經理謝志傑分析，以雙北市 1 月房市交易來看，北市熱區集中中山區與內湖區，交易量超過 300 戶，大安區、文山區與士林區也超過 200 戶，顯示市中心與市郊區皆有買方進場購屋需求。

新北市部分，淡水區、板橋區與中和區居交易量前三名，分別為 537 棟、518 棟與 501 棟，其中淡水區的「宏盛新世界二期」120 棟與「宏普有逸天」75 棟，板橋區「浮洲合宜宅」85 棟與「府中心」13 棟，及中和區「旭泰城光」21 棟皆有交屋潮，增添整體交易量能。

東森房屋研究中心副理于靜芳表示，台中市自房地合一稅上路前一波趕交屋潮，在 2015 年 12 月移轉量破 8 千棟後，未再有突破 4 千棟的紀錄，這次睽違 2 年，2018 年開紅盤首度颯破 4 千棟，熱區出現在北屯區 560 棟、西屯區 514 棟，本次更有自住客量多的太平區、南區加持共約 600 棟，衝高買氣。

信義房屋企研室專案經理曾敬德指出，買賣移轉棟數屬於房市交易的落後指標，1 月的移轉棟數大致反應去年 12 月的交易市況，不過若搭配近期仲介業者 1 月交易狀況來看，可發現買氣在 1 月並未明顯消退，房市仍維持「價格盤整、量能回溫」的表現。

租賃住宅條例 6 大保障 6 月 27 日上路

中央社

2018.2.4

內政部表示，「租賃住宅市場發展及管理條例」將於今年 6 月 27 日上路施行，提供租賃雙方 6 大權益保障，包括租稅優惠、專業諮詢、包租代管等，希望創造房東、房客、產業三贏。

「租賃住宅市場發展及管理條例」已於去年 12 月 27 日經總統蔡英文公布，內政部說，將於今年 6 月 27 日施行，內政部目前已依據該條例授權規定，進行 12 項相關子法及配套措施的研擬作業，以落實執行租賃條例，營造友善租屋環境。內政部地政司副司長王成機指出，租賃專法提供租賃雙方 6 大權益保障，首先是強化租賃雙方權利義務關係，明訂房客押金負擔不得逾兩個月租金總額，租約消滅返還住宅時，有退還押金或贖餘押金的保障；並規定房東應說明負責修繕項目，未於期限內修繕，得由房客自行修繕並請求償還費用；遺留物處理得由押金扣除處理費用等。

其次是保障房客獲得真實租屋廣告資訊，王成機說，租賃專法除規範房東有提供真實資訊義務外，並賦予受託刊登租屋廣告的媒體經營者應查證租賃住宅的面積、屋齡、樓層別及法定用途；此外，遇有租賃糾紛涉，租賃雙方可向直轄市、縣市不動產糾紛調處委員會申請免費調處租賃爭議，由政府扮演公正專業第三人處理糾紛。

王成機說，為保障個人房東權益，內政部鼓勵房東透過專業代管或包租服務處理繁雜的租屋事務，提供每屋每月新台幣 6000 元租金所得稅免稅、月租金 6000 元至 2 萬元部分之必要損耗費用 53% 的扣除額，並授權各地方政府因地制宜提供的地價稅及房屋稅減徵。

王成機表示，透過建立包租代管專業服務制度，營造友善租屋環境及穩定租賃關係，有效減少租賃糾紛，建立包租業（先承租再轉租並管理）、代管業（代為管理）專業服務制度，同時也建立租賃住宅管理人員專業證照制度。創造房東出租放心、房客居住安心、產業經營用心的三贏局面。

售屋所得標準微調 七升一降

經濟日報

記者陳慶徽/台北報導

2018.2.6

財政部昨（5）日公告 2017 年個人出售房屋財產交易所得標準，僅七個行政區微幅上調 1 個百分點，一個行政區調降 1 個百分點，其餘皆持平，賦稅署副署長宋秀玲表示，反映這八個行政區房市變化。

根據財政部公告：一、台中市四個行政區調升，北屯區由 2016 年的 18%調升為 2017 年的 19%，中區由 17%調升為 18%，霧峰區及神岡區由 12%調升為 13%。二、台南市新營區由 10%調升為 11%。三、嘉義市由 14%調升為 15%。四、台東縣台東市由 11%調升為 12%。

五、高雄市前金區由 24%調降為 23%。是本次公告中唯一調降設算比率的區域。宋秀玲補充，此區域經國稅局查訪，發現該區屬於老社區，而也顯示該區房市真的有微幅調降的情形。

我國自 2016 年起實施房地合一實價課徵所得稅制，個人自該年 1 月 1 日起交易的房地，如果屬於在 2014 年 1 月 2 日以後取得、且持有期間在兩年以內者；或是在 2016 年元旦以後取得者，便需按新制計算房地交易所得。

然而，若是在 2017 年出售的房屋，若不屬於新制課稅範圍，依法應核實計算適用舊制之財產交易所得報稅。不過，若是未申報或未能提出證明文件者，稽徵機關可依照財政部標準核定。

針對出售房地產卻未能出示成本者，台北市、新北市和這兩區以外之地區若出售成交金額分別超過 7,000、6,000 與 4,000 萬元，歸類為高價住宅者，其計算方式為（出售時的房屋評定現值／公告土地現值加上房屋評定現值總額）計算出歸屬房屋收入，再以該收入的 15%計算其出售房屋之所得額。

若非屬於高價住宅者，其房屋交易所得計算方式則會依照本次公布，依照房屋評定現值之一定的各區設算比率來計算，而這部分房屋交易所得為房屋評定現值乘以設算比率計算得出房屋財產交易所得。

房市 5 大指標同增 淡季不淡

工商時報

記者蔡惠芳/台北報導

2018.2.9

昨（8）日最新出爐的住展風向球顯示，觀察房市的預售推案、成屋推案、議價率、來客組數、成交組數 5 大指標，都比去年同期攀升，只有房地產報紙廣告批數 1 大指標呈現萎縮，顯示 1 月房市並沒有傳統淡季來得淡；尤其看屋客戶激增 3 成，建商新推預售案爆量 400 多億元，房市「淡季不淡」。

最新公布的住展風向球，2018 年 1 月總分為 30.2 分，比上月微減 0.4 分，對應燈號仍為藍燈，已連續兩個月亮出藍燈。不過比起去年同期，最近房市已有甦醒的跡象。

住展雜誌企研室經理何世昌表示，1月風向球在來客看屋組數、成交組數2大指標中，都比預期中好，呈現「淡季不淡」，頗讓人意外。

何世昌指出，其中，在來客指標方面，維持前月水準，但比去年同期激增3成，一方面是買方看屋意願明顯提升，即使天氣濕冷，還是有人願意出門看屋；另外，建案促銷活動增加，以及特定區域讓利案持續以低價吸引來客，達到了不效的效果。

在成交組數指標方面，1月也比預期中亮眼，成交組數還比上月攀升1成。以台北市中心、板橋、土城、汐止、淡水、中壢來說，買氣相對亮眼。

不過淡水、宜蘭，就呈現淡季不淡、旺季也反而不旺的特殊現象。

往年淡水房市的傳統旺季是夏天，濕冷的冬天則是淡季；至於宜蘭，旺季在冬天，因為溫泉宅是宜蘭的「名產」之一，在寒冬中賣得特別好。

但今年冬天卻大異其趣，淡水在部分業者祭出讓利政策下，吸引買氣穩定成交，並沒有出現淡季的沈悶感；反而最近宜蘭是旺季沒旺到，因為不少溫泉宅開價是貴鬆鬆，成交熱度不再。

另外在預售新案指標方面，或許是受到買氣穩定影響，建商推案意外踴躍，1月衝出逾400億元，在1月份，算是爆量，尤以大台北地區案量最多。

但成屋供給指標方面，卻呈現緊縮。主要是因農曆年節將近，買成屋已趕不及在年關前搬新家入厝、辦理交屋手續也會因連續假期而卡到時間，通常會等到年後才公開，所以1月新釋出的成屋案和往年一樣都不多，只200多戶；單一案量達10億以上的指標案，只有昇陽建設的萬華「昇陽鵬城」一案。

在報紙廣告指標方面，有些業者還是積極把握年關前的機會多賺些紅包錢，因此還是有不少新案打廣告，但不少業者已提早進入放寒假模式，紛紛暫停攻勢，以致於1月廣告批數大降至約1.5萬批，較前月的2.2萬批銳減逾3成。

何世昌認為，1月房市風向球雖然亮出藍燈，但主要是成屋供給、廣告量大幅下滑所致，其實來人組數、成交組數，反而比去年12月更好，這意味著市況並未走弱。但接下來2月已逼近農曆年節，兩岸因航線爭議是否會影響台商返國行程與購屋意願，花蓮大地震衝擊，都使得2月房市要保守看待。

兩遮不計坪 台中建案銷8成

記者洪子恩/台中報導

2018.2.11

屋簷、兩遮不計坪今年元旦正式上路，目前市場銷售的新案多仍採兩遮計坪制，但台中近期已有建案先吹響改變的號角，主動拿掉權狀的兩遮面積再行銷售，這些提早打出安全牌的建案，也因此成銷售時的亮點與話題。

2018年起兩遮新制上路，1月1日掛號申請請照的建案始不能登記兩遮，所以目前市場銷售的建案仍多沿用舊制，從請照到全案落成公開，時程一拖就是5~6年，估計要到2023年以後，市場上的建案才較可能「清一色」零兩遮。

其實兩遮計坪與否，對建案的總價不影響，同一個建案少了兩遮，公設比、單價甚至因此拉高，不過因多數消費者習慣以單價看屋，統計台中市去年全年建照核發戶數也成長15%，搶照潮明顯，顯示建商仍一窩蜂將建照先「請起來放」。目前台中兩遮不登記的建案並不多，其中豐原區「亨都仰森」、南區「花漾」，在2016年推出即施行兩遮不予登記。

違建擬明定罰則 最高 50 萬、可連續罰

工商時報

記者張語矜/台北報導

2018.2.21

行政院政委張景森今(21)日將審查《建築法》修正草案，擬通過違章建築罰則明定為 5 千~50 萬元，且得連續開罰；未來也將與結構技師公會等第三方單位合作，建築施工期間需檢驗合格方能繼續下一階段工程，全面強化建築施工過程的安全檢驗。

營建署官員分析，地方建管單位人員嚴重不足，0206 花蓮強震重災區花蓮縣僅有 5 人的情況各地比比皆是，因此目前建築施工過程的勘驗採行申報機制，由地方建管單位首先明定勘驗樓層，施工現場再經營造廠與建築師共同審查及簽結。

為在施工過程便強化建築結構安全，《建築法》修正草案擬修法，要求地方建管單位未來與結構技師公會等第三方公正單位合作，從源頭確保建築物設計及施工品質。同時為落實竣工查驗，明定一定規模以上建築物，應由第三方查驗合格並檢附合格證明，始得申請使用執照，以補行政機關查、勘驗人力不足。另違章建築全台到處都是，不過地方政府開罰時，依據現行《建築法》，需處以建物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工或停止使用補辦，不過建管單位時常面臨無法評估成本的情況，導致開罰困難，因此未來明訂罰則為 5 千~50 萬元，且得以按次連續開罰。

《建築法》修正草案共計 8 條文，已於 1 月 30 日送入行政院，今將由張景森召開審查會議，預計本會期送立法院並列為優先法案。

親屬買賣房地 須留支付證明

經濟日報

記者陳慶徽/台北報導

2018.2.22

甲君向弟弟購入不動產，部分金額被認定贈與，其後出售，贈與部分不被計入成本。財政部高雄國稅局提醒，在親屬間的房屋或土地交易，任何支付價款之行為，建議都要留下完整的支付價款證明，以避免日後出現稅務爭議。

該局舉例，日前接獲納稅人甲君反映，在 2016 年 3 月時向其弟乙君買入位於高雄市的房屋和土地，而雙方當時約定買賣的總價款為 550 萬元，但甲君向該局申請核發非屬贈與同意移轉證明書時，卻僅能證明價金支付了 440 萬元，剩下的 110 萬元部分，該局便認定為是乙君該年度對甲君的贈與。

然而，甲君在 2017 年 3 月時，則又將該房屋及土地以總價 550 萬元出售給第三人，此時依法應按照房地合一課徵所得稅制度申報所得稅，而其取得成本則是先前提供、價金支付的 440 萬元，再加上按照消費者物價指數調整之受贈部分的房屋評定現值與土地公告現值總額，另外還需減除所支付之相關稅捐及費用，最終稽徵機關核定，甲君該次出售還必須補稅 14.5 萬元。

高雄國稅局官員表示，以此案件來看，在甲君出售該房地時，國稅局能認定的交易成本是有提供資料佐證的 440 萬元，另外再加上依據房屋評定現值與土地公告現值總額等相關標準計算出的成本，因此並不會是 550 萬元。

官員提醒，一般常見二親等間交易房地後，未能完整提供價金交易證明，使得剩餘金額被視為贈與，而此時贈與的計算成本便與購買不同，因此會出現成本

認定上的爭議。就此案來看，甲君可能認為其出售成本就是 550 萬元，而出售價格也相同，因此出售後並無所得不必課稅。

不過，官員指出，由於此案有 110 萬元的比例當初是以贈與來認定，因此在該房地出售給第三人時，成本認定就不會是 110 萬元，經計算後可能小於此數字，導致在出售後其實是有產生交易所得的，需要課稅。

因此，官員強調，只要是二親等間的房地交易，基本上都建議盡量保存好完整的交易證明，以便日後出售時的成本認定。

房市回春 三大行庫擴張土建融

工商時報

記者朱漢崙/台北報導

2018.2.6

房市景氣回春。據了解，包括土銀、合庫、台銀等不動產放款量最大的三大行庫，已不約而同放大對於土建融業務的承作量能，最主要在於這些大型行庫內部已根據兩大指標，研判出從二年前開始進入 U 型底部的不動產景氣，即將走出底部。

這兩大指標包括：一、土地成交價位及移轉頻率，已趨於穩定，行庫此時新進場承作土建融業務，風險相對有限；二、從去年底迄目前，不僅看屋人潮多，也反應在實際的房屋成交量。

例如，近來最新五大行庫房貸統計顯示五大行庫整體房貸業務量成長了三成。對此行庫主管認為，除了農曆年節效應有發揮對房市成交量的助揚效果，也和市場上對房市落底的預期有關。

包括台銀、土銀、合庫等三大行庫，最近都大動作承作土建融業務。其中土銀身為不動產專業銀行，不受銀行法第 72 條之 2 限制；台銀的存款水位龐大，能承作土建融業務的空間也綽綽有餘；合庫目前由於銀行法第 72 條之 2 的限制，對於不動產放款的承作則把重心放在土建融業務。

根據合庫內部最新統計，現在不動產放款佔總存款及金融債券總量的水位，已超過 29%，對於不動產放款量的控制已進入高度警戒狀態，合庫一方面對房貸業務較採取「以價制量」措施，另一方面由於土建融業務利差較房貸好，因此對於有限的不動產授信空間，合庫現在則以土建融為主力。

其中，由以政府所推出的大型重劃區案件，在銀行之間爭取最為積極。大型行庫主管指出，包括近來政府陸續推出重劃區標案，總行也積極配合各分行所提出的利率、成數等條件，希望儘量協助分行爭取案源到位。

大型行庫主管表示，一般的民間土融，最高成數頂多只能作到七成，但政府重劃區的案子「最高可達八成」，因為是政府釋出土地，且重劃區建案，地主、建商是經由競標過程勝出，代表該地段有一定行情，未來興建房屋出售時至少都有一至兩成投報率，使得行庫在土建融上願意多給重劃區更多成數。