

什麼是安心宅

找對地

打造安家好宅就成功一半

尋好屋

建築有品質才能安心入住

住安心

消防安檢絕對盯緊不馬虎

顧荷包

聰明節稅依法交易不出錯

保權益

做足功課避免踩到糾紛地雷

增公益

安居港都，代代傳家



窩在高雄 宅得安心

K A O H S I U N G

高雄安心宅手冊



# 高雄安心宅手冊

窩在高雄 宅得安心

高雄市政府 編著

高雄市在 108 年 1 ~ 4 月間，有關建物買賣登記棟數達 1 萬 3000 餘棟，位居全國第二，要滿足市民居住需求，買賣房屋已是切身相關的重要議題。尤其房價幾乎是民眾最大負擔，如何輕鬆買下理想房宅、避免購屋糾紛，都與對地政士及不動產經紀業的守法誠信要求，公部門行政流程透明化的廉能作風有關，有必要讓民眾多加了解。

本書從找對地、尋好屋、住安心、顧荷包、保權益、增公益 6 大面向提出民眾容易忽略、誤踩雷區的 NG 事件，並採訪產官學專家一一說明，更以鬆鬆簡明的方式彙整法規、申辦流程等便民知識，讓民眾能住安心、不觸法。



ISBN 978-986-5465-01-8

00380



NT\$380 HK\$127

9 789865 465018







窩在高雄 宅得安心

K A O H S I U N G

高雄安心宅手冊

# 目錄

<b>市長序</b> .....	008
高雄市長 陳其邁	
<b>署長序</b> .....	010
法務部廉政署署長 鄭銘謙	
<b>專家學者專訪</b> .....	012
高雄市政府秘書長 楊明州	
中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長 林旺根	
高雄市結構工程工業技師公會理事 柳碧貞	
<b>出版緣起</b> .....	021
<b>買屋流程</b> .....	022
<b>安心宅便民速查網址</b> .....	222

第 1 章 .....	024
-------------	-----

## 找對地一

### 打造安家好宅就成功一半

Point1 市民來提問 .....	026
--------------------	-----

Point2 NG 要避免 .....	028
---------------------	-----

Point 3 市府安心指標 .....	036
----------------------	-----

第 2 章 .....	056
-------------	-----

## 尋好屋一

### 建築有品質才能安心入住

Point1 市民來提問 .....	058
--------------------	-----

Point2 NG 要避免 .....	060
---------------------	-----

Point 3 市府安心指標 .....	068
----------------------	-----

第 3 章 .....	096
-------------	-----

# 3

## 住安心一

### 消防安檢絕對盯緊不馬虎

Point1 市民來提問 .....	098
Point2 NG 要避免 .....	100
Point 3 市府安心指標 .....	108

第 4 章 .....	120
-------------	-----

# 4

## 顧荷包一

### 聰明節稅依法交易不出錯

Point1 市民來提問 .....	122
Point2 NG 要避免 .....	124
Point 3 市府安心指標 .....	128

第 5 章 .....	138
-------------	-----

## 保權益一

### 做足功課避免踩到糾紛地雷

Point1 市民來提問 .....	140
Point2 NG 要避免 .....	142
Point 3 市府安心指標 .....	150

第 6 章 .....	192
-------------	-----

## 增公益一

### 安居港都，代代傳家

Point1 市民來提問 .....	194
Point2 NG 要避免 .....	196
Point 3 安居補助方案齊全 .....	200



## 住得安心、安心的住

今年是高雄更名改制一百年，從小漁村到大港城，城市持續進步，讓市民住的安心、安心的住，是市府不變的目標。

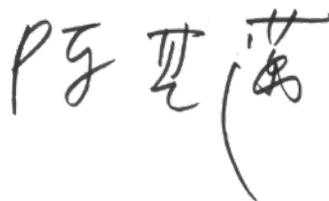
為了營造友善的住居環境，高雄市政府也從多面向建構住宅政策，包括積極執行土地重劃，促進開發地利與市民共享；推動防災型都更，活化區域經濟與環境品質；精進高雄厝 3.0 計畫，以立體綠化、自然通風發展高雄建築特色，減緩都市熱島效應；協助老屋健檢及重建，持續爭取補助裝設住警器，增進住宅結構與消防安全；同時推動社會住宅、購屋優惠房貸等，減輕青年及弱勢族群之居住負擔，讓居住成為務實的理想，協助市民朋友能夠更無後顧之憂，為更好的未來打拼。

成家是人生大事，安全安心的家，是我們希望帶給家人最好的禮物。市府以最謹慎的態度，執行各項相關業務，提升居住安全的公益性。

此外也秉持政府資訊公開與行政透明原則，提供簡便快速的服務與資訊，並推廣企業誠信經營理念，透過政府與民間的合作，共同營造不動產交易的安全環境，保障市民的權益與安全，協助大家在住居選擇上放心選、安心購，讓「窩」在高雄，「宅」得安心。

城市的競爭力，來自於軟實力與硬實力，高雄除將持續努力完善基礎建設外，也將擴大數位應用，帶動市政與產業的整體升級。透過智慧化與便利化管理，提供便捷服務及落實透明治理，讓城市以永續發展為目標，建立一個安全、安心、安定的居住環境，達成健全市民生活品質的信念，打造高雄成為宜居的智慧城市，奠定下一個一百年的發展基礎，是市府不變的努力方向。

高雄市長

A handwritten signature in black ink, reading '陳其南' (Chen Yee-wan), the Mayor of Kaohsiung.



## 安心購屋、幸福成家

根據國際透明組織（Transparency International，簡稱 TI）於今（2020）年 1 月所公布 2019 年清廉印象指數（Corruption Perceptions Index，簡稱 CPI），我國分數為 65 分，在全球 180 個納入評比的國家和地區中是排名第 28 名，不僅超過全球 84% 受評國家，更是 2012 年新評比標準以來最佳成績。我國清廉印象指數能有如此優異的進步表現，並非政府機關單方可以達成，端賴公、私部門攜手合作，讓臺灣在國際反貪腐工作上的努力被世界肯定。

誠信治理是企業的核心價值，也是大家認同的重要經營政策與方針，企業要能永續經營，另一方面也須要將企業社會責任融入公司治理策略，並實際落實於內部管理及外部往來，同時與消費者、政府部門乃至整個社會，共同建立多方互信互賴的誠信文化。

然而，根據內政部不動產交易平台統計資料顯示，「隱瞞重要資訊」一直是不動產交易領域長期以來的沉痾，因此相關企業能否以誠為本、以信為念，提供足夠的資訊給買賣雙方，創造一個理想的購屋環境，讓民眾能在資訊對等的情形下進行安全交易，便是政府部門與私部門必須共同努力的課題。

本書以民眾的角度為出發點，從土地、房屋、消防、稅捐、交易糾紛、補助資源等面向介紹，每個章節開頭以市民買屋常遇到的問題設計小故事，讓曾經有過購屋經驗或未來預期購屋的民眾，都能有更貼切的感受，用預防的角度避免 NG 事件，以行政透明及資訊揭露方式提供民眾購屋時的安心指標，也為不動產交易各行各業應主動公開資訊及誠信經營做了最好的示範。

相較於私部門企業誠信的倡導，對於公部門廉政工作的推展，我一直期許政風人員應該作為機關的健康顧問，協助同仁預防風險、解決問題，進而提供公開、透明、便捷的為民服務作為，讓公部門因為廉政而受到民眾的信賴。居住，是最基本也最重要的民生需求，無論是首次購屋的年輕人、有換屋需求的中世代，都能在本書找到如何實現「安心購屋、幸福成家」的願景。誠摯地為大家分享這樣一本好書！

法務部廉政署署長

鄭錦謙

## 打造全齡安居的建築環境

高雄市政府秘書長 楊明州



攝影\_\_曾耀信

都市更新及危老  
重建 雙管齊下

跨單位協力  
減少危老空間

「像婚嫁一樣，買房也是每個人的終身大事！」高雄市政府秘書長楊明州表示，讓市民能買到好的設計、通風採光良好的住宅，一直是高雄市政府努力的施政重點！至於因應極端氣候變遷，與人口逐漸老化的超高齡化社會，政府除了以工程手段改善房屋危險老化的問題，更多時候需要的是讓民眾們有風險意識、有更多誘因自主重建，官民聯手打造安全都市、合宜居住環境。

高雄已有百年的城市發展歷史，既有建築物部分已達到須整建、維護甚至是重建的需要。老舊房屋的整建或重建，除了工程技術面的改善，高雄市政府也與民間專業團體持續輔導有意願的民眾，採取都更條例或危老條例等方式提出申請，一方面提供容積獎勵，另外還可享稅賦減免優惠，加上內政部有補助經費，可以減輕民眾負擔。

其中，都更程序因為涉及相關權利人的整合，會花比較長的時間。如果土地與房屋所有權人可以全數整合同意，建議以危老重建會快很多。所以都市更新或危老重建兩大政策可以互為搭配、雙管齊下，以改善人民的居住環境與城市景觀。

實際上，高雄市建築物總量約有 39 萬棟，其中屋齡 30 年以上比率高達 45%，屋齡在 20～30 年間的比重達到 24%，推動危老都更確實是重要趨勢。

## 都更加速 擴大危老重建誘因

目前高雄市政府分工方式，是由文化局先判定建築物非屬歷史文化等建築物範圍，再由工務局確認合法建築物符合危險及老舊標準，最後經過都發局核定重建計畫書。

高雄市政府工務局每年向中央爭取經費辦理「高雄市都市危險及老舊建築物結構安全性能評估補助實施計畫」，包含初步評估和詳細評估兩種，民眾可多加申請利用。

都市更新部分，高雄市政府已經啟動「都更 168 專案」，就是 100% 所有權人同意、審議過程零爭議且無涉都更條例以外的法定程序之單純都更案件，扣除實施者修正作業時間，高雄市政府將以六個月內完成都市更新審議，八個月內完成建照核發，以最高效率推動都更審議速度。

在危老建築重建部分，放寬住宅區危老重建案的建蔽率可以達到 60%。另外在危老重建最高 40% 基準容積獎勵的誘因下，放寬可以併用容積移轉、增額容積，最高可達 1.7 倍基準容積，促成危險老舊建物改建。

## 量身打造 「高雄厝」

由於高雄位於熱帶氣候範圍內，整年氣溫高，相對的在建築設計上，如何節能、降溫，避免冷氣的過度使用就非常重要。

在高雄由工業城市轉型為健康永續都會區的過程裡，也可以藉著發展在地建築特色解決部分環境問題。楊明州表示，市府推動的高雄厝計畫就是因應高溫、高碳排放量、澇旱交替、都市熱島效應、空氣

汙染、PM2.5、高達 12 萬棟的違建、高齡少子化等環境課題的重要策略。

自民國 100 年開始推動的高雄厝計畫，因地制宜擬出 10 項設計準則，努力減緩或改善環境課題所帶來居住環境的負面影響。103 年訂定「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，截至 109 年 10 月底，依照此辦法申請的案件數量已達 2,997 件、總計 93,704 戶領得建造執照；有 1,246 件、總計 19,191 戶領得使用執照，成果有目共睹。

最重要的是因地制宜，楊明州強調，每一項高雄厝設計手法都是量身訂做，確保能更有利於高雄市的居住環境，例如：

- A. 面對高溫，以立體綠化（屋頂綠化、景觀陽臺綠化、綠能設施露臺綠化）與屋頂隔熱能有效降溫；深遮陽（景觀陽臺、綠能設施、光電雨遮）阻擋日射。根據實測，高雄厝立體綠化能有效降溫 3.5 度。
- B. 面對能源短缺與電費高昂，以太陽光電替代能源來發電躉售，大樓留設電動車充電設備、自行車位及沖洗設備來推廣使用電動車及自行車。
- C. 面對高齡少子化，採通用化設計（包含通用化廁所、廚房、餐廳、交誼室、昇降機）適合全齡使用。
- D. 面對公共安全，在不影響原容積狀況下，推動透天建築物以綠能設施取代未經安全簽證的違建鐵皮及採光罩。
- E. 面對高密度住戶同時追垃圾車容易影響交通安全，一定規模以上建築物都具備垃圾處理設施。

【特別提醒：高雄市政府工務局一樓設立高雄厝諮詢單一窗口，提供民眾洽詢。】



攝影\_\_曾耀信

F. 面對陽臺外推封閉造成逃生隱憂，以 3 公尺深的景觀陽臺，提供更佳的逃生避難空間。

G. 面對冬旱季及夏雨季，比中央規定多 2 倍的雨水貯集滯洪池容量來緩解，公眾建築物全面使用省水便器。

投入半生光陰在高雄市政府工務管理單位之後，楊明州對高雄許多老舊建築與違章建築的狀況瞭若指掌。楊明州強調，立意良善的政策可以引動民間參與，工務局建築管理包含法規調節行政革新、創能經濟、既有房屋改善、創新專案、營建管理維護等五大方向及 17 項作為。

除了高雄厝計畫（高雄厝、綠建築、太陽光電、立體綠化、智慧建築、通用化環境），還有公寓大廈督導、昇降設備督導、違建轉型、結構性能包含危險與老舊建築物的評估、施工管理業務、建築履歷、騎樓整平、公共安全檢查等，都是官方強調重點，只為了讓民眾買到更安全的住宅，住起來更安心。

「高雄建築正在改變，從公共工程、公有建築物立體綠化示範案、太陽光電示範案等，高雄市政府都帶頭做起，引領建築品質進步！」楊明州欣慰的表示，高雄市政府陸續獲得許多獎項，例如國際宜居城市獎、綠色品牌大調查首獎、優良單位傑出工程獎、健康城市暨高齡友善城市獎、西太平洋健康城市獎、工程品質金質獎、建築園冶獎……等，這些成果印證了高雄建築禁得起考驗，也讓高雄成為全齡安居的最佳環境。

## 以雙地政士制度，保障交易安全！

中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長 林旺根



### 建立「雙地政士」 制度

近年最受矚目的房地產交易詐貸案，首推遭到福利汽車董事長林茂樹踢爆的陳國帥假購屋真詐財集團，藉著不肖代書的配合，騙取賣方的信任，再藉機將原本無房貸的房子過戶到人頭名下，並向市場金主抵押借貸，造成賣方蒙受極大損失。

面對層出不窮的房地產買賣糾紛與惡意詐騙事件，地政士公會全聯會榮譽理事長林旺根表示：「法律文字只有內行人看得懂，所以在買賣房地產時，交易雙方都應該找律師或地政士協助，才能保障自身權益。」

林旺根呼籲買賣雙方要採用「雙地政士制度」，因為買賣雙方都該找自己信任的專業人員協助房屋交易，針對契約內容交換意見，透過雙方專業人員協助達成的合約共識，內容當然更安全。

林旺根不諱言在成屋市場裡，仲介人員往往以成交為第一優先，深怕地政士多言導致不能「冒泡」，無法賺取成交佣金。

但是，如果買賣雙方都有找自己信任的地政士，前述的陳國帥詐騙集團很可能在交易過程就無法偷偷過戶給人頭與向市場金主設定抵押貸款，因為賣方的地政士會追蹤後續產權過戶與履約保證金的進度，不可能容許偷偷過戶的情形發生。

## 人工補充， 扭曲主契約

除了民眾自己要有買賣雙方都各自找信賴的地政士概念外，官方也該正視預售市場亂象，尤其是很多預售案的銷售單位在內政部定型化契約上，利用人工補充撰寫的附加條款，構成實際上真正的買賣主契約，這類鑽漏洞的現象非常普遍。

過去在台北市就成立聯合稽查小組，不僅針對廣告接待中心是否有展示夾層等情況進行稽查，也針對是否提供民眾定型化契約進行檢查。但是接待中心現場的定型化契約往往僅供參考，成交之後實際的主體合約卻是透過人工補充撰寫的條文，讓官版的定型化契約功能大打折扣。這個問題影響民眾權益甚大，亟待相關機關擬出對策解決。

## 透過實價登錄， 打造價格履歷

林旺根還建議，官方應該參考海外的實價登錄制度，建立「住宅的價格履歷」，提供民眾完整的住宅價格參考資料，也會對穩定房市帶來正面效果。

「市場上『一屋三契』的情況太普遍了！」林旺根指出，包括公契、私契、銀契，成為買賣過程最常見的情況。為何會發生一屋三契的情況，其中的玄機說破了，就是因應分別給官方登記、買賣雙方保留、與向銀行貸款等不同需求而製作的合約。

這種現象如果沒有相關機構的檢查制度，實價登錄的虛假交易與刻意定錨價格問題，永遠不會解決，也無法像國外的實價登錄能達到「住宅的價格履歷」這樣客觀的效果了。

## 安居，先重視結構系統與施工品質好壞！

高雄市結構工程工業技師公會理事 柳碧貞



判斷建築體質，  
先看結構系統

2016年農曆年前，高雄美濃大地震造成台南永康區的維冠金龍大樓倒塌，最終釀成115人死亡的慘劇，超越921大地震時台北市東星大樓倒塌造成87人死亡的數字，成為臺灣建築史上單一建築倒塌造成人命傷亡最慘重的新紀錄。

面對地震等天災，從工程結構角度來看，買到什麼樣的房子才真的能讓人安心呢？

累積數十年結構設計實務經驗，高雄市結構技師公會理事柳碧貞特別強調：「擁有一個良好的結構系統，是建築結構安全的核心！」

「只要結構系統好，建築就穩固，相對比較不怕意外發生！」她舉例說明，如果建築物平面對稱、方方正正，建築立面又沒有太過花俏的延伸設計，加上建築本身長寬比例適當，這樣的建築結構系統先天就比較穩固，當然面對地震等考驗就更不容易發生意外。

「系統好壞代表建築物體質好壞，體質不好，意外就容易發生。」柳碧貞表示，同樣面對一場大地震，結構系統好的建築物，整體設計就能提高抵抗地震能量；萬一結構系統較差，很可能建築物就會從某個設計較弱或者施工疏失的地方被破壞。

即使設計上有小疏忽，只要結構系統強度夠，就不怕這些小問題，所以好的結構系統，最基本的條件，就是規則平面及立面配置，規則的結構系統，就能帶來該有的安全。

## 地震慘劇， 殷鑑不遠

## 建築越高， 安全更加重要

令人比較擔心的是，近年許多新建築為了引人矚目，大量採用挑高門廳或者大懸臂的平台等設計，這些比較花俏的設計，在結構上增加的不穩定性，必須要多花更多加強去補足，一旦有疏忽，大地震來襲時，相對容易在這些地方出現問題。

「這些系統性上的問題，就是隱藏的重大問題。」柳碧貞直言，結構技師常常需與建築師溝通的部分，往往就是在挑高、構架連續性等的問題，從建築物開始設計就讓結構技師參與，才能配置出良好的結構系統，有效降低風險。

例如挑高結構在遇到大地震狀況時，相對容易不穩，萬一遇到地質軟弱與共振放大效應，就可能就會暴露這些弱點。

建築配置不規則狀況也容易產生問題，台南某大樓建築呈現不對稱長U型分布，在轉角部分就有結構系統不連貫的疑慮，再加上其它工程缺失，面對大地震來襲，才會釀成重大災難。

除了結構設計的好壞，營造施工品質也非常重要。柳碧貞強調，遇到施工不良、混凝土品質無法確保，結構設計再好也徒勞無功。

「建築越蓋愈高，如果結構系統不良、施工品質瑕疵重重，將來會有更多危險疑慮！」柳碧貞呼籲民眾在購屋時，一定要記得觀察建築物的平面是否對稱，最佳是方方正正，也無太過細長的比例問題，如此購屋居住才會更安心。



## 出版緣起

坊間有許多教大家如何挑選保值的傳家宅、會增值的潛力宅，或是如何以最精省的預算購買高 CP 值的好宅，但無論是哪種購屋標的，都以買賣雙方能在資訊對等、安全的環境下進行交易為前提。

《高雄安心宅：窩在高雄・宅得安心》以整合公部門資訊及傳達誠信經營理念的角度出發，希冀讓有購屋需求的民眾對買賣資訊及住宅安全能有初步通盤瞭解，也希望以此能向私部門提倡主動揭露交易資訊的重要性。

未來政風處將持續結合民眾關注業務，促進外部監督可及性與提高資訊揭露程度，協助各機關推動透明化措施。

高雄市政風處處長林合勝



# 買屋流程

## 找屋階段

- (1) 土地：  
搜尋房地資訊、了解土地分區等相關規定、重劃區、尋找合法的經紀業者
- (2) 建物：  
搜尋品質安全的建築、認識消防安全



## 交易階段

- (1) 買賣：  
不動產買賣交易注意事項、抵費地
- (2) 過戶：  
找尋合法地政士
- (3) 稅務：  
相關稅費
- (4) 補助：  
住宅補貼、優惠房貸
- (5) 其它：  
租屋／社會住宅資訊

## 後續階段

消費糾紛處理



Chapter

# 找對地——

## 打造安家好宅就成功一半

華人素有「有土斯有財」的觀念，對於土地除了是財富的象徵之外，也有落地生根的情感依託。在都市發展與更新的大方向下，土地重劃、危老重建、都市更新等議題關係民眾的生活與居住權益，如何在買地購屋時，認清不實廣告避免上當受騙，繼承遺產時依法循規，本章節就如何找對地、避免衍生各種糾紛損失進行說明。

## 地籍問題 衍生糾紛



### 如何避免「地籍不清」造成權益受損？！

市民陳先生近來繼承一筆長輩的土地，前幾年從農地改為住宅重劃區，因為年代已久地籍資料不全，登記時發生有其他親屬主張權利，該親屬甚至已將土地賣給建商進行開發，最後和解不成只好對簿公堂！

#### 達人專業建議



#### 高雄市政府地政局局長陳冠福

土地如有使用上的爭議，可由土地所有權人攜帶相關證明文件如權利書狀等，填妥土地複丈申請書向轄區地政事務所申請土地複丈（鑑界）。地政事務所受理案件申請後，即排定時間通知雙方到場測定界址，如一方對鑑界結果有異議，可依規定申請再鑑界，由高雄市政府派員辦理再鑑界作業，若仍有異議，依法應向司法機關訴請處理。

## 市府安心提示



除了提醒民眾注意相關問題，高市府政風處也主動對政府部門可能發生的問題，提早列出可能型態，以杜絕違反廉政原則的爭議案件：

1、地政機關辦理地籍圖重測，發現土地面積有異常卻未依規定查明並辦理面積更正登記，造成民眾交易不動產後發現權益受損，並衍生國賠事件。

2、地政士協助民眾辦理不動產繼承登記事件時，為使特定繼承人繼承全部遺產，唆使偽造遺囑，並持偽造遺囑至地政事務所，導致不知情的公務員登載錯誤，損害地籍資料管理的正確性。

3、建商及都更團體為縮短地政事務所審核時間，避免因長時間衍生向銀行貸款的利息或影響建案時程，私下透過地政士，向地政事務所人員關切流程進度，並進而行賄。負責審查土地登記業務之地所人員收賄後，即加速審核並趕在建案期限內公告、協助廠商更正資料。



### 高雄市政府都市發展局局長楊欽富

買地或買屋不外為了安居、樂業與投資，高雄市政府辦理重大建設期待帶動當地都市發展，如橋頭科學園區、捷運軌道建設、土地重劃區等，並透過都市計畫變更，於重大建設地區或鄰近地區創造適宜居住、產業發展及就業之環境。都市計畫變更的計畫書圖等文件，市民可上高雄市政府都發局網站的公告專區查詢，如仍有不瞭解之處也可來電詢問。

NG  
事件 1

## 買屋卻沒找對地，會有什麼樣的結果？

回顧高雄地區近五年買屋沒買對地案例，首推公平交易委員會在民國 106 年 1 月 19 日發出的第 106005 號處分書內容所載建案，讓許多想買屋卻沒找對地的民眾，有家歸不得，徒增遺憾！

這份公平交易委員會處分書內容指出，當初許多民眾購買位於高雄市○○區的建案，後來發現這宗建案所在土地居然是高雄市都市計畫使用分區內的旅館區。隨後，民眾也收到高雄市政府工務局的信函，指出這宗建築已違反都市計畫法，必須向高雄市政府觀光局辦理旅館業登記，否則將被高雄市政府都市發展局依法開罰。



## 市府解惑

### 不可輕信廣告話術，需查明土地使用分區

#### 廣告文案引發錯誤認知

民眾主張本案的開發商與代銷公司在房屋銷售、簽約過程，都沒有清楚告訴民眾這宗建案的土地是法定的旅館區，在廣告文案上只以一般住家配置圖提供民眾參考，甚至在相關網站上的文案也同樣稱這宗建案為「輕豪宅」，導致一般民眾無從判斷旅館是否可以作為住家使用。

經過民眾檢舉此案開發商涉及違反公平交易法第 21 條規定，並提供廣告單、傢具配置參考示意圖、媒體報導等資料，同時高雄市政府也主動發函請行政院公平交易委員會辦理。

#### 判斷廣告爭議的關鍵

此案經過公平交易委員會斟酌各方說法與資料之後，發現業者一再宣稱「時尚品味的住宅」、「時尚輕豪宅」、「溫馨旅店宅」、「最自在的旅店宅」、「潮流旅店宅」、「全棟住戶」、「休閒娛樂」、「生活機能」、「文教學區」等等特色，還登載一般居家裝潢與設施的實品照片、傢具配置圖。

一般消費者看到這些廣告內容，很難清楚知道這宗建案不得作為住宅使用。

開發商與代銷公司則一再表示建案廣告單、網頁資料都已經載明「使用分區：旅館區」；而使用「旅店宅」的廣告用語，也沒有表示這宗建案就可以作為住宅使用。

衡量所有說法與訊息後，公平交易委員清楚提出「不論『使用分區：旅館區』在整體廣告單的標示位置或內容是否明顯，針對廣告應從整體觀察內容想要傳達的訊息，而不是只就廣告特定內容進行解讀。」的重要觀點。

加上開發商與代銷公司表示這宗建案鄰近澄清湖風景區、澄清湖棒球場及公園等設施，休閒機能便利，而且附近生活機能方便，因此休閒、居住品質兼具，可以讓住戶暫時遠離塵囂、放鬆心情，又有居家的溫馨感，才會以「旅店宅」作為廣告用語，就已經表達「旅店宅」是指休閒、居住的住宅。

最終公平交易委員會裁定此案廣告足以影響交易決

## 一時輕忽 訴訟不止

定的商品用途為虛偽不實及引人錯誤地表示，違反公平交易法第 21 條第 1 項規定，並依照公平交易法第 42 條前段規定，處分開發商新臺幣 80 萬元罰鍰，以及處分代銷公司新臺幣 20 萬元罰鍰。

故事到此並未結束，後續業者因不服公平交易委員會處分，向法院提起行政訴訟；而部分民眾則對業者提出告訴、雙方纏訟多年……

按照都市計畫旅館區的土地使用項目規定，只能作為「供旅館及其附屬設施及該府觀光主管機關同意之設施」，如果違反規定，將依都市計畫法第 79 條規定查處。

民眾當年滿懷成家心願購屋，如今看著完工大樓卻不能當作住宅使用，一時不察、沒買到擁有合法住宅使用權的建築屋，代價何其巨大！



NG  
事件 2

「工業住宅」威脅仍在



買屋沒買對地，不僅限於旅館用地改住宅的爭議，另一類經典問題就是「工業住宅」。早期有建築業者在乙種工業區土地上，以資訊軟體業名義興建建築物，再以透天住宅等廣告進行銷售，造成民眾購買後作為住家使用造成糾紛。這幾年市場出現以毛胚屋交屋型態，可由購屋者自行裝修，成為部分客層的選擇，但同樣要提防買到工業住宅的風險。

市府解惑

不可僅以建案現場外觀為憑，務必檢視建物使用執照之用途

高雄市政府公開呼籲民眾在購屋時，務必注意土地使用分區與土地使用管制規定，並檢視建物使用執照登載的用途。

如果土地使用分區屬乙種工業區，或建物使用執照的「建物用途」欄位沒有「住宅」等字樣，就要小心查證。民眾往往想撿便宜，日後卻因為違規使用，面臨前述被開罰等風險。

## 乙種工業區用地 說明

工務局指出，高雄市政府自 99 年起就不再核發乙種工業區內以「資訊軟體業」項目申請建築執照案。另外，針對土地使用管制、建照核發、興建銷售及取得使用執照等四階段制定更嚴格的審查機制，避免還有違法的情形發生，由高雄市政府相關單位組成聯合稽查小組到現場勘查，以加強違規查處。

根據工務局資料，高雄市乙種工業區用途為資訊軟體業連棟透天式建築物，大部分位於三民區及左營區。乙種工業區是以供公害輕微的工廠使用為主，不論那一類型工業區，依法只能作為工業生產設施等相關使用，不能作為一般住宅使用。

## 切勿貪便宜 搶價差

儘管工業住宅的價格比鄰近區域一般住宅便宜，但依規定工業區建築物不得做為住家使用。

若購屋者購買時未注意建築物使用執照加註的事項，日後不只要面臨被稽查住家違規使用的風險，還有被檢舉取締受罰等責任，因此購屋者購買時不可不慎。

NG  
事件

3

留心界址糾紛、嫌惡設施



事實上，除了前述旅館用地與乙種工業用地涉及的住宅爭議類型外，包括中古屋買賣也發生不少涉及土地的爭議。彙整過去幾年間，房地產爭議涉及地籍與環境相關議題的案件類型，還有牽涉到中古屋部分基地是道路拓寬計畫範圍，或與鄰地有界址糾紛等，買方因而要求解約退款的案例。

市府解惑

留心地籍與環境相關議題

民眾購買中古屋之後，才發現買下的房子不僅與鄰居有界址糾紛，居然還沒有水權，同樣引發要求解約退款爭議。另外值得注意的，還發生過買方委託仲介業購地，但事後買方主張並未被告知在半徑300公尺內就有高壓電塔與墳墓等嫌惡設施，引發涉及隱瞞重大事實的爭議。

以上雖然不像旅館用地蓋住宅、與乙種工業住宅問題引起極大爭議，仍然是民眾購屋前，同樣該留心的地籍與環境相關議題。以下提供近幾年涉及地籍與使用分區糾紛爭議案件及消保會的處理情況，供民眾留意。

### 高雄市近年涉及地籍與使用分區糾紛爭議案件表

糾紛類型	爭議糾紛情節	案件處理情況
隱瞞重要資訊 (界址糾紛)	消費者透過仲介業者購屋並簽訂買賣契約書後，發現標的有界址糾紛、佔用他人土地及無水權之情形，認有重大欺瞞之情形，請求賠償違建部分 20 萬元及水井 6 萬元未果，致生糾紛。	本案依消費者保護法第 43 條規定，請仲介公司於 15 日內妥適處理，嗣經業者、消費者與賣方協調後達成共識，由賣方及業者分別補償 2 萬元及 3 萬元予消費者。
隱瞞重要資訊 (基地坐落道路拓寬範圍)	消費者透過仲介業者購買房屋，於簽訂買賣契約後，鄰居表示該物件部分基地坐落於道路拓寬計畫範圍，消費者再會同業者、原屋主辦理鑑界結果確有前開情事，要求解除買賣契約並退還簽約款遭拒，遂生爭議。	經協商後原屋主願意退還簽約款並解除契約，因解除契約所衍生的相關費用，由業者全數負擔且不向買賣雙方收取服務報酬，最後三方達成共識。
隱瞞重要資訊 (嫌惡設施)	消費者透過仲介業者購買土地，主張業者未告知半徑 300 公尺內有高壓電塔及私人墳墓等嫌惡設施，簽訂買賣契約時始得知業者隱瞞重大事實，要求解除契約遭拒，遂生爭議。	案經依消費者保護法第 43 條規定，請仲介公司於 15 日內妥適處理，嗣經業者表示賣方同意減少價金 12 萬元，買方依照買賣契約繼續履約，雙方達成協議。
隱瞞重要資訊 (占用公有地)	消費者透過仲介購屋，因仲介未盡產權調查責任，未告知購買土地上之未保存建物佔用水利局土地，恐遭拆除之虞，買賣雙方合意解除契約，惟仲介遲不歸還 200 萬元本票，遂生爭議。	案經主動召開協調會，邀集仲介業者及消費者進行協商，經協調後仲介願解除買賣及履保契約，並返還消費者 200 萬元本票，雙方達成和解。

防  
雷  
守  
則

1

產權調查

產權調查

購買不動產前，應先就近至任一地政事務所或上網至全國地政電子謄本系統申請土地、建物登記簿謄本，查閱面積、所有權屬、有無設定他項權利、有無查封等限制登記，避免看屋與簽約時內容不符，影響購屋權益。

購買不動產前，應申請土地、建物登記簿謄本，避免權益受損。【圖片提供】高雄市政府工務局

如果發現登記簿謄本最後一行列有「本土地有其他參考資訊，請查閱土地參考資訊」註記字樣時，可向地政事務所洽詢申請「土地參考資訊檔」。



## 實價登錄

擁有一間好房子是許多民眾一生的夢想，然而「高房價」現象一直是社會各界最關注的議題之一。

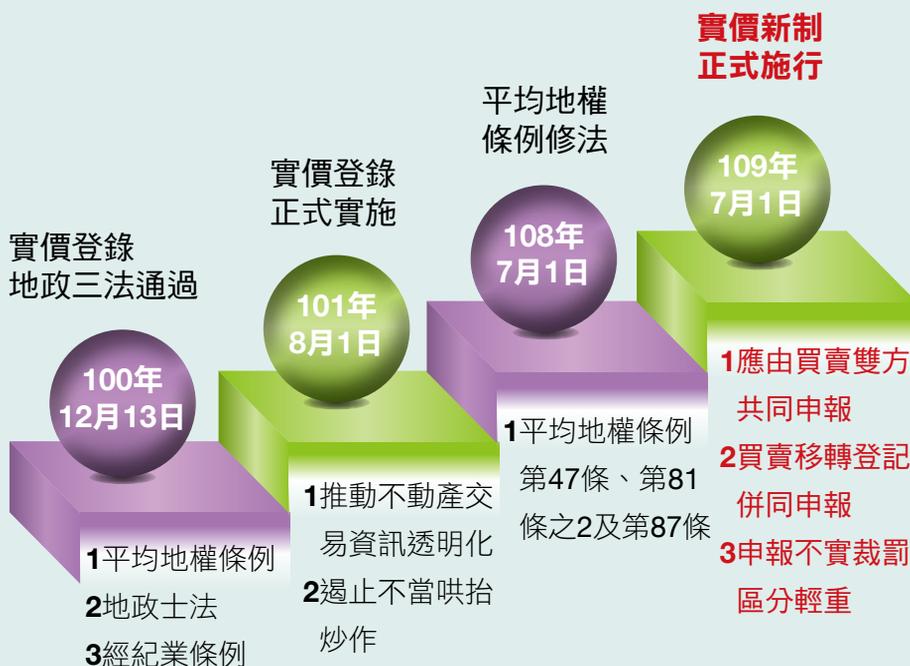
購屋者除了評估個人預算與能力以選擇適合自己居住空間外，又如何尋找優質好房過程中獲得即時、公開及信任不動產資訊則至顯重要。

高雄市政府配合內政部推動 101 年 8 月 1 日「不動產成交案件實際資訊申報登錄」（下稱實價登錄）政策，共同致力健全不動產市場及促進交易資訊透明化，降低不動產市場交易資訊不對稱風險，價格透明化、便民更優化，成為提供買賣雙方作為進行議價參考依循的新指標。

內政部為積極促進不動產交易市場的成交資訊能夠更加透明、即時、正確，再於 109 年 7 月 1 日推動新制正式上路，此次內容包含了申報義務人的改變、申報時點提前及調整罰則輕重等三大變革，讓民眾能更方便使用實價登錄資訊。

### 實價登錄大事紀

為促進不動產「交易資訊透明化」，降低不動產資訊不對稱情形，積極推動實價登錄之立法，讓民眾有公開透明的管道查詢相關資訊。有了實價登錄後，未來不論成交案件下建物面積、土地面積、車位面積相關資訊及價格都可一一登錄，作為參考依據。





# 申報時點及方式

## 修法前

由地政士、經紀業或買方



登記完畢翌日起  
30日內完成申報

## 2 種

- A1 憑證登錄 線上申報
- A2 表單登錄 紙本送件

## 修法後

買賣雙方共同申報



檢附申報書與  
登記移轉併同申辦

## 3 種

- A1 憑證申報 (數位櫃檯)
- A2 表單申報 紙本送件
- A3 紙本申報



### 罰則有輕重 申報要正確



### 申報即時正確 資訊公開透明

<b>限期未申報</b> 限期未申報裁罰 3萬~15萬罰鍰	依限申報 按次處罰
<b>價格資訊不實</b> 申報不實裁罰 3萬~15萬罰鍰	不予裁罰 依限改正 按次處罰
<b>價格外資訊不實</b> 申報不實裁罰 6千~3萬罰鍰	依限改正 按次處罰

安心  
小撇步

## 高雄市政府行政便民措施

## 電子謄本申請

全國地政電子謄本系統 (<http://ep.land.nat.gov.tw/>) 提供全國各地以網路申領地政電子謄本服務，包含地籍謄本、地價謄本及地籍圖謄本；也提供申領第二類人工建物登記簿謄本與建物門牌查詢、新舊地建號對照查詢等服務。

使用 HiNet 帳號及密碼，或以點數卡帳號使用者，搭配「自然人憑證」或「工商憑證申請」即可直接登入系統申領各類謄本。

另外，高雄市政府為服務無法自行上網申請全國 22 個縣市各類電子謄本之民眾，透過地政電子閘門作業，提供民眾到所申辦跨縣市各類電子謄本服務，民眾可於上班時間至本市任一地政事務所申請跨縣市各類電子謄本。



## 高雄實價共享 專區

隨著智慧科技的發展與應用，為符合現今社會大眾生活型態，讓民眾不出門能知大小事，高雄市政府地政局進一步將登錄資訊結合地理圖資，提供更貼心、更在地的專屬平台「高雄實價共享專區」(<https://landp.kcg.gov.tw/inside.php?nid=880>)，讓買屋、賣屋多方需求者，經由指尖滑動掌握關鍵數字，迅速觀察本市各行政區不動產的交易狀態，配合地理圖資繪製出最親近視覺的直觀訊息，搭配豐富的圖表資訊，輕鬆尋找到心目中理想好宅。

「高雄實價共享專區」是導入使用者需求理念，建置專屬在地的「高雄實價網」、含有 GPS 定位的「高雄地籍圖資服務網」及視覺直觀的「智慧市政儀表」等服務網絡，以滿足不同分眾服務層面。

The screenshot shows the website interface for the 'Best Price' real estate information system. At the top, there is a navigation bar with links for '公告資訊', '機關介紹', '公開資訊', '土地開發', '線上查詢', '線上申辦', '業務專區', '便民租屋', '表單下載', and '溝通表地'. Below this is a main content area with a large banner that reads '高雄實價共享 Best 價' and '掌握動態 實價公開'. The banner features a stylized city skyline graphic. Below the banner, there is a table listing various services and systems:

實價登錄申報	內政部地政司地政線上申辦系統
實價資訊查詢	高雄實價網
	高雄地籍圖資服務網
	內政部不動產交易實價查詢服務網
	內政部地政司實價登錄專區

On the left side of the page, there is a sidebar menu with a '專業人士' (Professional) tab selected. The menu items include: 案件辦理情形查詢, 地政電腦資訊系統, 地政電子書本, 土地增信制試辦, 地政便民服務APP, 新制三編標準, 新編地籍圖對照, 實價登錄專區, 土地徵收異議查詢, 地政查詢查詢, 外國人及大陸人民申請, 空汙數據系統.

這平台是利用各種地理圖資、地標路網與登錄資料介接，以簡單易操作及圖形化顯示的設計，將市場最新交易熱門地段、價量分析及交易標的等，以圖表視覺化展現各種類型價量差異及走勢圖。

讓民眾即使在外無法攜帶電腦，也能透過目前人手一機的行動載具使用 GPS 定位服務，讓不具專業知識的一般民眾可以輕鬆取得所需地政圖籍資訊、查詢使用所累積的成交案例，立即掌握區域行情的脈動，成為民眾值得信賴的好幫手。



step 1 點選高雄實價網



step 2 填入行政區、交易年月起迄等欄位進行查詢

### 好地這裡找之抵費地小教室

參與土地重劃之土地所有權人，提供重劃區內部分之土地或耕地折價抵付其所必須負擔之重劃工程費用，此項土地稱「抵費地」。

重劃工程費用，除重劃作業費用外，在市地重劃並包括重劃區內供公共設施使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場、灌溉系統等設施之工程費用。在農地重劃區，則指興建農路系統與灌溉水系統等費用。

高雄市政府地政局定期辦理公開標售之抵費地，係重劃區地主依平均地權條例等法律規定，抵付重劃費用之土地，並非所謂的「祖產」。

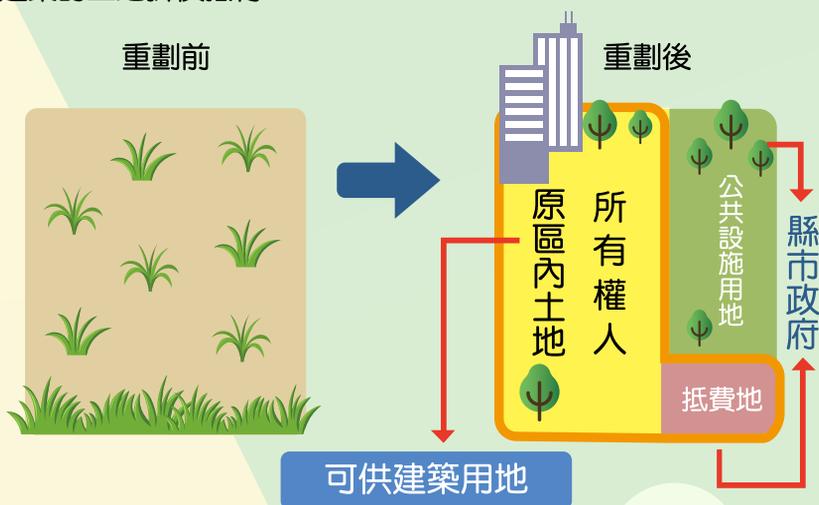
抵費地標售原本就是合法，而且是市地重劃後必要的法定處分程序。抵費地標售所得，用以回收開發成本及作為新開發區的資金。

如有盈餘，亦依規定增添開發區內外之市政建設及挹注市府財源使用，落實開發地利市民共享。

固定於每年 3、6、9、12 月的第三個星期三辦理之標售機制便於投資人籌措資金及準備相關資料，受廣大投資民眾肯定，只要是法律上許可在中華民國領土內有購置不動產權利之公私法人及自然人均可參加投標，程序透明有保障，想購買土地者可以多加利用。

### 抵費地怎麼來的？

實施重劃所需要的工程費、重劃費及貸款利息，由地主以重劃後未建築的土地折價抵付。



### 為什麼要標售抵費地呢？

政府拿到抵費地後，標售出去，才能清償重劃的工程費、重劃費，還有付貸款利息啊！



【資料提供】高雄市政府地政局土地開發處

## 📍 抵費地的出售價款去哪了？

政府會把抵費地賣出去的錢，放在「平均地權基金」循環利用。先清償重劃區的開發費用，如有盈餘款，就增添或維護該區及周遭地區的公共建設。

一部分的盈餘，也會用來支援市政其他建設，達到全民共享的重劃效益。



## 📍 什麼是333原則？

本市標售期程原則採「333」制，即固定每三個月（3、6、9、12月）的第三個星期三公開辦理土地標售開、決標作業，該固定機制係養成投資人定期查詢本市標售資訊及提早籌措資金、準備相關資料的習慣。

防  
雷  
守  
則

## 2

## 土地使用分區及管制規定

## 管制規定

都市計畫法高雄市施行細則第 18 條規定，高雄市都市計畫範圍內劃定 17 土地使用分區，其附表訂有各使用分區之使用管制等項；或可查詢各該都市計畫書之土地使用管制規則。

## 查詢方式

1. 查房屋、土地資料，買房前一定要查明「土地使用分區證明」、都市計畫「土地使用管制」規定，以及「建物使用執照」所登載的用途。譬如：土地使用分區是「工業區」，或建物使用執照的「建物用途欄位」，沒有登載「住宅」，就要小心再查證。這些使用分區及管制規定，民眾可上網至高雄市都市發展局網站能查閱得到。

2. 有任何疑問或看不懂土地使用分區證明，及都市計畫相關規定，可以撥打市民服務專線 1999 高雄市政府各主管機關詢問確認。其中，有關都市計畫土地使用分區、及其土地管制規定，向都發局詢問（服務專線 07-3373534）；如果是建築物部分，可向工務局建管處洽詢。



## 證明申請方式

民眾可用電腦或手機上網申請，或至高雄市政府四維行政中心臨櫃申請，屬原高雄縣行政區（永安區、內門區、杉林區、茂林區、桃源區及那瑪夏區皆坐落都市計畫範圍外，區域計畫使用分區請參閱土地登記簿謄本，未提供申請使用分區證明服務。）可到各區公所申請（可跨行政區申請）。

申請網址：[https://landuse.kcg.gov.tw/eudb2012/web\\_page/LMA000100.jsp](https://landuse.kcg.gov.tw/eudb2012/web_page/LMA000100.jsp)

## 高雄市土地使用分區查詢

行政區：

地 段：

地 號：

查詢 &gt;

本網站資料僅供參考，資料如有疑義，請以高雄市政府都市發展局公告為準。



## 違反罰則

1. 都市計畫法第 79 條規定，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，違反本法或內政部、直轄市、縣（市）（局）政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。
2. 高雄市政府都市發展局處理違反都市計畫法第七十九條第一項案件罰鍰額度裁量基準。

安心  
小撇步

## 高雄住宅資訊地圖

若對高雄市的住宅與房地產有興趣，可使用行動裝置下載「高雄住宅資訊地圖」APP，它不僅提供一站式整合查詢功能、豐富多樣的圖資內容，更介接不動產交易實價、土地使用分區、都市計畫等官方發佈資訊，是了解高雄市不動產現況或進行區位分析選擇的最佳利器。圖資內容包括各建商在高雄市

的住宅推案、內政部不動產交易實價、高雄市土地使用分區與都市計畫、鐵路地下化與環狀輕軌路線、國中小位置與學區範圍、亞洲新灣區、都市設計地區間、市地重劃地區圖、都市劃定更新地區圖、捷運站、火車站、公車站、警察局、緊急醫療地點、消防據點、防災避難地點、區界圖、里界圖等資訊，以及 Google 地圖的餐廳、商店、銀行、加油站、住宿、景點、機場、學校、醫院、藥局共十大類生活資訊。可以透過關鍵字、地號、學校、行政區、GPS 等快速定位工具，或直接於地圖自行選擇區域，查詢各種圖資內容；也可以利用條件式篩選，以獲得更精確的查詢結果；同時也提供圖例識別功能，以解決開啟過多圖層致無法識別內容的問題。



防  
雷  
守  
則

3

### 眾多重劃區，成為理想家園新天堂

在各都會區的房市裡，重劃區通常代表擁有現代化的都市設計街廓，甚至可堪與國際現代城市區域相媲美的規劃理念。高雄的重劃區當然也不例外，靠著方整及開闊的街廓，加上取法國外許多新城市的公共空間設計理念，高雄的重劃區極具特色，吸引許多民眾在購屋安居時優先考慮。

由於高雄重劃區板塊眾多，排序已經超過 100 期，這裡精挑下列幾處高雄經典重劃區域，作為讀者安居參考。



#### 達人專業建議



#### 高雄市政府地政局局長陳冠福

高雄市有全國最多的重劃區，重劃完成後的土地方整，公共設施完善，想尋找高雄市重劃區的資訊，可用電腦或手機從「高雄市政府地政局」網站（<https://landp.kcg.gov.tw>）進入，選取「土地開發」，再選取「開發區

POINT 1  
中都重劃區：  
匯聚水岸人文，  
打造親水宜居心  
家園

中都地區的開發，融合愛河水岸綠帶及中都磚窯人文古蹟，更規劃有大面積的濕地公園，以中央 30 米園道為主軸貫穿，兩旁林立住宅區、商業區、園道、公園、學校，生活機能完備。



【圖片提供】高雄市政府地政局土地開發處

位置圖（地圖版）」即可查詢重劃區範圍及位置；或由「高雄地籍圖資服務網」（<https://gisdawh.kcg.gov.tw/landeazy>）進入，選取「6. 土地開發區」即可篩選查詢。

POINT 2

第44期(美術館園  
區重劃區)：藝術  
文化與生態「三  
位一體」

美術館園區重劃區結合內惟埤文化園區規劃，延續自然生態的景觀，加上開闢美明路、明誠四路、美術館路等重要道路以及輕軌與鐵路地下化的便利運輸系統，連結周邊發展區域，造就人文薈萃的居住環境，吸引人口匯集，成為高雄精華的生活圈。



【圖片提供】高雄市政府地政局土地開發處

### POINT 3

#### 第 71 期 (高雄車站)：鐵路地下化，賦予城市新風貌

配合鐵路地下化沿線開發第 71 市地重劃，是新高雄車站站體所在，未來發展定位為「高雄之心」，代表高雄市最重要的交通樞紐中心。對高雄的未來發展、景觀再造、交通運輸等，都將開啟關鍵的翻轉作用。



【圖片提供】高雄市政府地政局土地開發處

## POINT 4

亞洲新灣區：港  
灣城市新格局，  
邁向國際新指標

多功能經貿園區辦理的開發區面積高達 169 公頃，包括 10 期公辦重劃面積達到 110.5 公頃，還有 205 兵工廠區段徵收面積 58.3 公頃。這裡的規劃，提供了完善的公共設施及大面積的企業發展用地，供應觀光、遊憩及經貿產業等多元使用，讓產業與休閒兼容，創造更豐富的城市發展空間。



【圖片提供】高雄市政府地政局土地開發處

## POINT 5

第 100 期 市 地  
重 劃 區 ( 愛 河 源  
頭 )：愛河最後一  
哩路，重塑水岸  
風華

高雄愛河上游起源於仁武八卦寮草潭埤地區，因下游地區淤積淹水問題，加上草潭埤現況淤積嚴重、水質不良，確實有整治必要。

透過高雄市政府團隊以公辦市地重劃方式進行開發，加快整治腳步並完成愛河最後一哩路，徹底解決仁武八卦寮地區淹水洪患，並提供安全舒適的優質居住空間。



【圖片提供】高雄市政府地政局土地開發處

## 重劃區看好， 土地標售全壘打

高雄都會區的發展前景備受看好，連帶的讓各重劃區土地的標售開出滿堂紅。以地政局辦理 109 年第 3 季開發區土地標售為例，總計有 70 標封參與投標，共標出 12 標、合計 14 筆土地，總標售金額達到 13 億 6179 萬餘元，脫標率 100 %！

想要購買土地，參與重劃區土地的公開標售最有保障，首先是土地訊息透明，讓民眾可以仔細了解標購土地是否符合自身需求。

此外，標售過程完全公開，不會產生民間土地買賣常出現仲介佣金牽扯不清的問題，真正確保投標民眾的購地權益獲得最大保障，非常適合財力足夠、又想要自己打造理想家園的民眾多加注意！

# 2

Chapter

# 尋好屋一

## 緊盯建築品質，就能安心住好宅

人人都想要住得有品質，就算不是住進「豪宅」也都期待是「好宅」，但想要買到好宅，則需要諸多專業知識背景作後盾，例如對地質環境與建築構造的認識、對基本法規的理解，以及不被建商房仲等銷售話術誤導。建築法規隨著時代修法演進，存在許多似是而非的觀念，頂加、外推、夾層等違建，更可能成為影響整體建築結構的公安問題，而海砂屋、輻射屋等問題，也是民眾避之唯恐不及的地雷，本章節就提醒讀者找到好屋應注意的基本觀念。

## 房子的 結構安全 嗎？！



### 避免人禍導致的房屋受損、生命財產損失

近年地震造成住宅倒塌新聞事件頻傳，有些是建築結構因違建改修破壞造成，誰都不想花了畢生積蓄買的房子，因天災人禍而化為烏有，但是建築結構是否安全這麼專業，一般民眾要如何消除房屋是否有違建、違法夾層，或為海砂屋、輻射屋等影響建築結構安全的疑慮呢？

#### 達人專業建議



#### 高雄市政府工務局局長蘇志勳

為避免買到違建公設，建議預防作為如下：

1. 買房注意建物登記簿及現況平面圖並比對使用執照竣工平面圖，確認公設範圍與用途一致。

## 市府安心提示



## 1. 確認是否為輻射屋

可至行政院原子能委員會網站「輻射屋查詢」  
(<https://ramdar.aec.gov.tw>)。

## 2. 確認是否為違建

可至違章建築處理大隊查詢是否有舉報記錄、調閱  
使用執照竣工圖、調閱歷史圖資展示系統，未來尚  
得查詢建築套圖系統比對套繪圖（目前建置中）。  
但提醒以上資料需為相關權利義務人才可調閱。

2. 簽約前向各地地政事務所申請「建物登記簿謄本」與「建物測量成果圖」，並要求建商提供「現況平面圖」，比對記載的公設範圍與用途是否一致。
3. 買屋時的廣告文宣、海報要妥善保存，作為後續救濟求償之憑證。

NG  
事件 1

利用違建戶擔心被舉報拆除，違建蟑螂橫行無阻？

市民甲先生所有的房屋遭鄰居檢舉施工搭建違章建築，經拆除大隊勘查後認定為新違章建築，列為優先拆除案件。

數日後甲接到乙來電，乙宣稱自己是拆除大隊人員，可代為尋求議員關切並重新辦理會勘，藉此緩拆或停拆，但甲需支付一些公關費用，甲當下並未答應。之後乙再度來電表示調查單位詢問為何該違章建築遲未拆除，使得甲誤以為必須前往說明案情而擔憂不已，乙便趁機向甲表示，若甲送他 1 支 IPHONE 12 行動電話，就有辦法讓甲不用前往說明，甲於是表示願意交付。



## 市府解惑

違章蟑螂不可信，花錢消災不可行！

### 行為風險分析

#### (1) 違建蟑螂乙

民眾往往因為違建在先，心生恐懼讓詐騙集團有機可乘，不但損失金錢，依法違建仍必須拆除。所以有興建房屋、增建、修繕或拆除等計畫，應先向建管機關申請許可。另違建拆除有其法定程序，遇有疑義可向拆除單位查詢。

利用市民甲擔憂房屋會遭拆除的恐懼心態，佯稱可以請議員介入處理，藉以停拆或緩拆，向甲詐取費用，又放出假消息讓甲以為調查單位要約談甲，要求甲給予一支 IPHONE 行動電話就可以幫忙擺平，這樣的行為仍構成刑法第 339 條詐欺取財，即便詐騙財物未得手，仍應負未遂犯刑責。

#### (2) 市民甲先生

案例中甲先生雖然是詐騙受害者，惟有違法或違規情事，想用送錢或送禮方式解決是不可行的，如有向公務員行賄情事並要求對價行為，可能會觸犯貪汙治罪條例行賄罪，屬刑事責任。

NG  
事件 2

新成屋含有未取得使用執照的違建

甲為某建設股份有限公司之負責人，該公司之「豪宅建案」完工並領得使用執照。甲未依法申請變更核准，即於取得使用執照後，在「豪宅」建案地面層前方，以鋁窗、玻璃等材料，增建高度約 2.5 公尺、面積約 3.2 平方公尺之建築物，嗣經工務局查報為違建。

消費者乙於得知該屋銷售訊息至「豪宅建案」參觀，銷售員丙於接待銷售過程中，刻意隱匿該建物現場所見係違法二次施工後之結果，且將面臨被拆除等重要交易訊息，使乙誤認該建物合於建築管理相關法令，而同意購買並簽訂房屋及土地買賣契約書。待乙入住後，發現工務局之違建拆除通知，始知受騙。



## 市府解惑

二次施工不合法，購屋時需確認所有使用面積的合法性

民眾購屋時，要注意不要輕信現場狀況及銷售人員話術，那些有可能都是為了銷售目的而營造的暫時假象，還是要從使用執照等相關建築法令證明文件中，確認現場所見所有使用面積的合法性。不然等到簽約後才發現是違建，可能導致求償無門或事倍功半的情況發生。



NG  
事件 3

未落實使用執照竣工查驗程序，竟准予發照？

某公司建案未依建築技術規則及建築圖說施工，建管機關承辦人甲於使照查驗時，即發現現場廚房防火區劃及防火門施作實況與竣工圖不符，遂當場指示相關人員應修改圖說。之後甲收到建案負責人乙以朋友送禮名義交付新臺幣 40 萬元，希望其不要審查該建案之防火隔間及防火門。

該案竣工查驗後，乙出具不實之變更設計竣工圖，交由知情跑照業者丙完成最後送件程序，甲明知該建案現場並未按照變更設計圖竣工完成，明知該公文書登載不實內容，仍於使用執照審查表登載不實內容，並因此核發使用執照。



## 市府解惑

依法行政，遵守法規流程取得合法使用執照才是王道！

### 行為风险分析

#### (1) 建管機關 承辦人甲

甲於審查核發使用執照過程，明知依法不得核發，竟故意於所掌公文書上，登載有利 A 公司之不實內容，構成刑法第 213 條公務員登載不實文書罪。又收受乙之賄賂而為上開違背職務之行為，亦構成貪污治罪條例第 4 條第 1 項第 5 款之違背職務收受賄賂罪。

#### (2) 建案負責人乙

故意出具不實之竣工圖，構成刑法第 215 條業務登載不實（準）文書罪。乙基於行賄之犯意交付新臺幣 40 萬賄款作為違法發照的賄款，構成貪污治罪條例第 11 條第 1 項違背職務行賄罪。

#### (3) 跑照業者丙

基於共同犯意出具不實的業務準文書竣工圖，構成業務登載不實文書罪的共同正犯。

#### (4) 建案監造人

監造建築師針對相關竣工文件如涉有簽證不實等情事，情節嚴重者還會涉及懲戒等處罰。

NG  
事件 4

以不實竣工照片申領使用執照

建管單位技士甲，負責審查建物使用執照及工程會勘等業務。建商 A 為及早取得建案使用執照，變造該建案之竣工相片，並持上開合成相片向建管單位申請使用執照，同時私下交付 100 萬元予甲。

甲收取現金後，雖明知現場勘查結果與竣工照片不符，卻於竣工查驗紀錄表登載與工程圖相符，因此核發該建案使用執照。



## 市府解惑

現行竣工查驗事項明確，市政府建立督考複查機制，切勿以不實資料企圖闖關，以身試法得不償失

### 行為風險分析

#### (1) 建商 A

竣工照片係依規定用以申請使用執照之必備文件，性質上為準文書。A 將變造之不實竣工照片等文件，持向建管單位申請使用執照，涉犯刑法第 216 條、第 215 條之行使業務登載不實（準）文書文書罪。另行賄公務員，要求其為不實之審查行為，也會觸犯貪污治罪條例第 11 條第 1 項違背職務行賄罪，處一年以上七年以下有期徒刑。

#### (2) 技士甲

技士甲明知建商申領使用執照檢附之照片與勘查結果不符，卻於收受賄款後，予以審查通過，甲之行為涉犯刑法第 213 條公務員登載不實文書及貪污治罪條例第 4 條第 1 項第 5 款違背職務收受賄賂罪責。



防  
雷  
守  
則

1

拒絕影響居住安危的違建

違建，是影響建築安全的一大隱憂，在台灣各都會區是嚴重問題，「頂樓加蓋」、「陽台外推」、「夾層」是台灣最常見的三大違建類型，其中最容易引起結構問題的，首推「夾層」。至於「頂樓加蓋」如果又遇到隔成多間套房出租，卻不幸出現火災時，往往導致重大傷亡事件，近年亦時有所聞，這部分問題另外在「住安心」篇章詳述。

而俗稱「半樓仔」的夾層，是高雄三十至四十年前最流行的室內空間形式，配合當時一批又一批興建的透天厝，夾層不僅是高雄都會許多老透天厝有爭議的空間，還隱藏影響結構與使用等安全上的問題，不乏媒體報導老舊夾層空間坍塌導致財物或人身傷亡事件的紀錄。

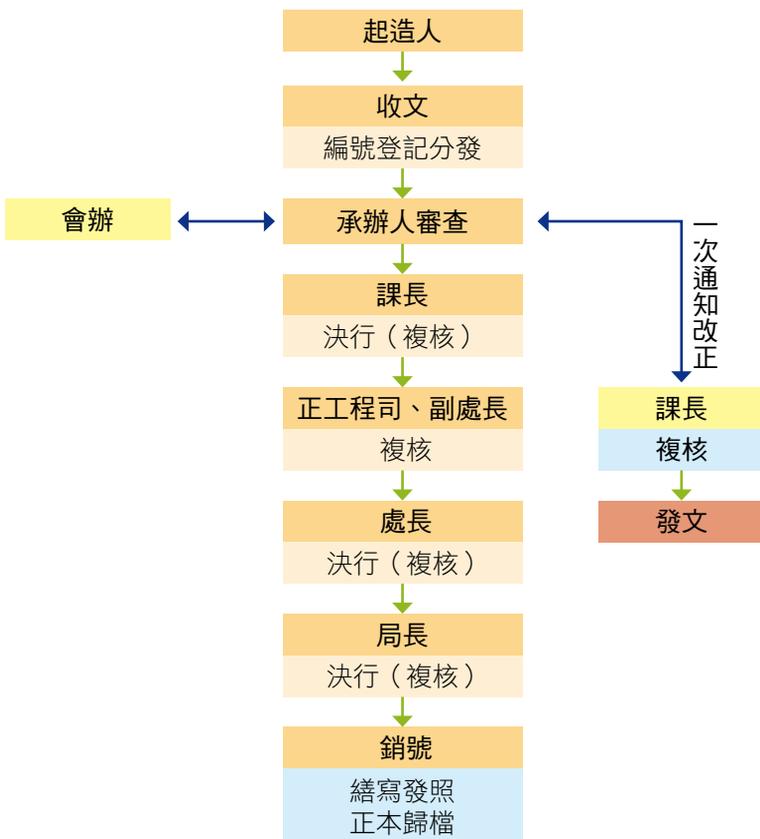
也因為包含夾層在內的違建問題相當普遍，讓違建問題成為少數人眼中具備灰色利益的大餅，甚至出現違建黃牛勾結不肖政府人員等等影響相關單位風紀的問題。



需取得合法建造執照

政府實施建築管理，依法規定建築物非經申請直轄市、縣（市）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造。

建造執照（含變更設計）的核發作業流程



# Point 3

## 市府安心指標

### 申請原則

申請建造執照須具備文件內容（如：建造執照申請書、現地彩色照片、建築物概要表等）；土地權利證明文件（如土地使用同意書、土地登記謄本、地號表等）；圖說內容（如地基調查報告、建築執照建築師簽證表、建築法第 23 條規定之建築物工程圖樣及說明書等）及建築師自主檢核表（圖說內容）。

申請一張合法建造執照，所需檢附專業文件就將近 30 個項目，對於非專業建築領域之民眾而言，確實是一項浩大工程。民眾在申請建造執照時，強烈建議委託建築師與申請，不僅相關專業文件準備上更加完整齊全，更能有效加速行政流程之進行，縮短建造執照申請時程。

申請書下載得參考高雄市政府工務局建築管理處官 網：[https://build.kcg.gov.tw/index.aspx?au\\_id=7&sub\\_id=30](https://build.kcg.gov.tw/index.aspx?au_id=7&sub_id=30)

A screenshot of the website for the Kaohsiung City Government Building Management Bureau. The page features a header with the bureau's name and logo, a navigation menu, and a main content area. The main content area includes a section titled "申請書表下載" (Download Application Forms) with a table listing various forms and their download links. The table has two columns: "檔案名稱" (File Name) and "格式" (Format).

檔案名稱	格式	
高雄市政府工務局建築執照申請書(含建築師簽證表)	PDF	
高雄市政府工務局建築執照申請書(不含建築師簽證表)	DOC	DOC
高雄市政府工務局建築執照申請書(含建築師簽證表)及建築師自主檢核表	DOC	DOC
高雄市政府工務局建築執照申請書(含建築師簽證表)	DOC	DOC
高雄市政府工務局建築執照申請書(含建築師簽證表)及建築師自主檢核表	DOC	DOC
建築師自主檢核表	DOC	DOC

## 違反效果

依《建築法》（下稱本法）第 25 條規定，建築物非經申請直轄市、縣（市）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造。如違反上開規定規定擅自建造者，將依本法第 86 條第 1 款規定，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。



防  
雷  
守  
則

3

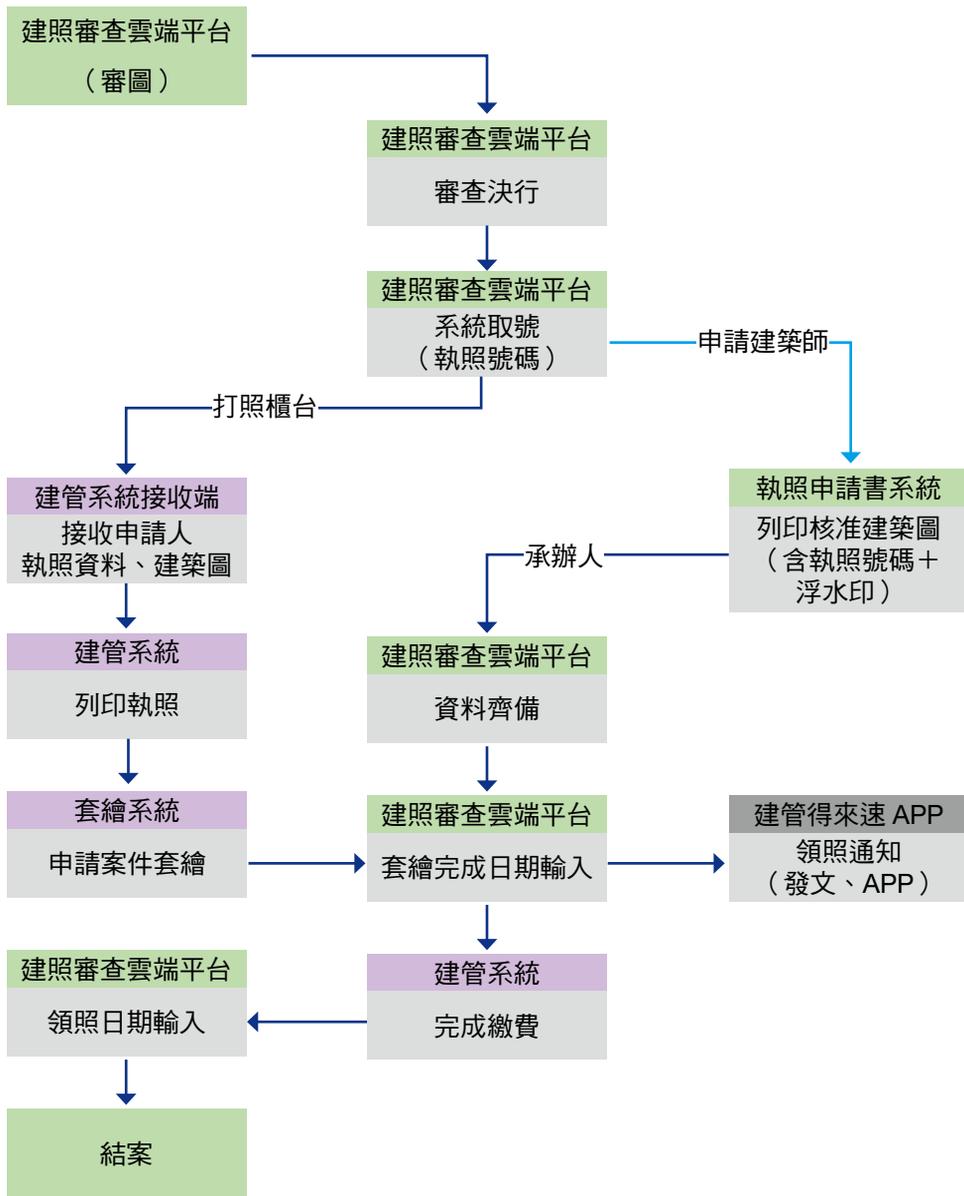
無紙化審查

高雄市政府工務局從 108 年起規劃建置「建造執照審查無紙化平台」，透過網路雲端作業，全面導入無紙化流程，案件審查透明、進度即時推播、減少紙張消耗，落實節能減碳目標，提升行政效能及服務品質。



【資料提供】高雄市政府工務局

### 高雄市建造執照案件無紙審照作業流程



【資料提供】高雄市政府工務局

### Point 3

## 市府安心指標

### 結合建造執照審查流程電子化環境



【資料提供】高雄市政府工務局

### 無紙化審查作業環境



【資料提供】高雄市政府工務局

## 案件申請進度查詢

民眾申請一張執照而言，最在意的不外乎是案件辦理進度及時效，對此高雄市政府工務局建築管理處在官網增設「建管系統—便民服務資訊網」，讓民眾可以隨時查詢，了解整個建築執照審查流程，落實執照審查透明化。

查詢方式可利用案件掛號號碼、申請人名稱或掛號日期查詢，民眾若發現有不法情形，還可向工務局政風室檢舉。

線上案件查詢系統網址：

<https://buildmis.kcg.gov.tw/search/case?kind=A01>

The screenshot displays the 'Buildmis' website interface. At the top, it features the title '建管系統 | 便民服務資訊網' (Buildings Management Information Systems) and the URL 'https://buildmis.kcg.gov.tw'. Below the header is a navigation menu with categories like '申請案件查詢' (Case Search) and '公告資訊' (Announcements). The main content area is titled '申請案件查詢' (Case Search) and contains a search form with the following fields:

- 申請案件類別** (Application Case Type): A dropdown menu set to '建築執照' (Building Permit). Below it, a note reads: '\*此為受審照之案件申請類別，不再填寫\*'.
- 掛號號碼** (Registration Number): A search box with a range from '0' to '99999999' and a note: '範圍：002-0000001'.
- 申請者姓名 (來文者)** (Applicant Name (Correspondent)): A search box with a note: '範圍：法字號'.
- 申請年度月份** (Application Year and Month): A search box with a range from '00' to '99' for the year and '01' to '12' for the month. A note below reads: '範圍：民國02年1月01日~民國09年12月31日'.

At the bottom of the search form, there are two buttons: '開始查詢' (Start Search) and '清除查詢' (Clear Search).

防雷  
守則

4

需取得合法使用執照

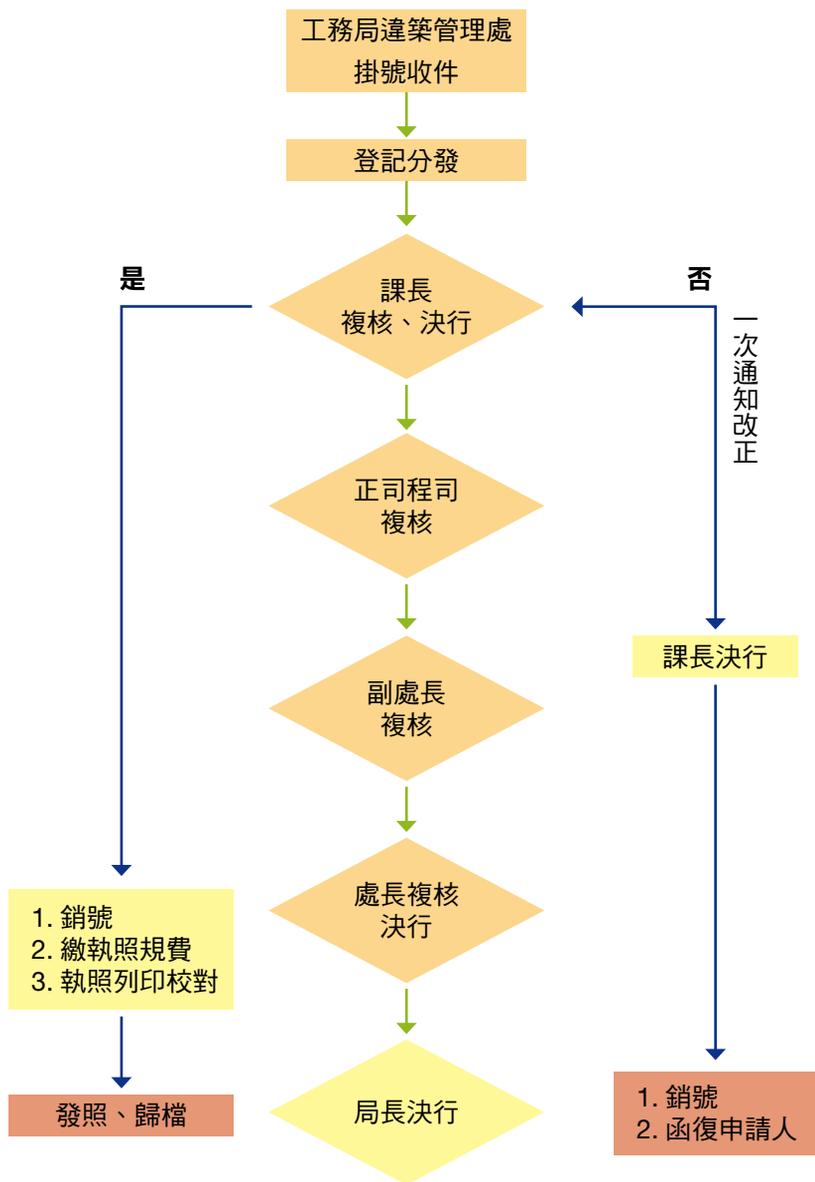
建築工程竣工之後，應該由起造人會同承造人及監造人，申請使用執照。包括主要構造、室內隔間及建築物主要設備等，都與設計圖樣相符的，就能發給使用執照；不相符的，一次通知修改後，再報請查驗。沒有申請使用執照，建築物無法依法接水電及登記營業或合法使用建築物。

申請原則

上面提到的建築物主要設備，依照高雄市建築管理自治條例第 52 條，是指消防、避雷、汙水處理、昇降、防空避難、通風設備及附設之停車空間。當建築物主要設備完竣，由起造人、專任工程人員及承造人共同簽證，完成建造執照建築工程完竣檢查報告表（如下圖），由起造人或委由跑照從業人員送件至工務局建管處掛號申請使用執照。



### 使用執照核發流程圖



【資料提供】高雄市政府工務局

違反效果

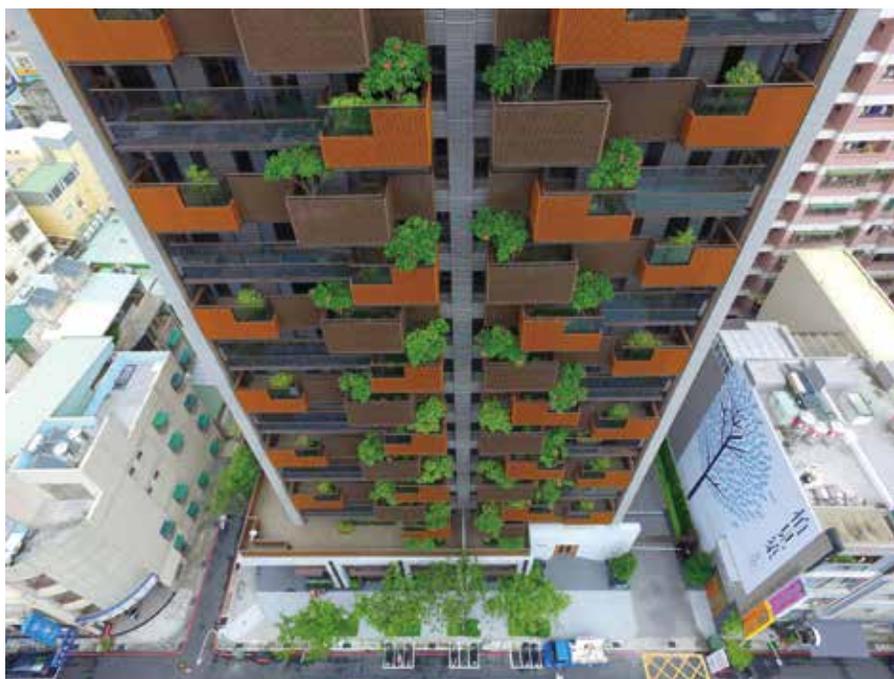
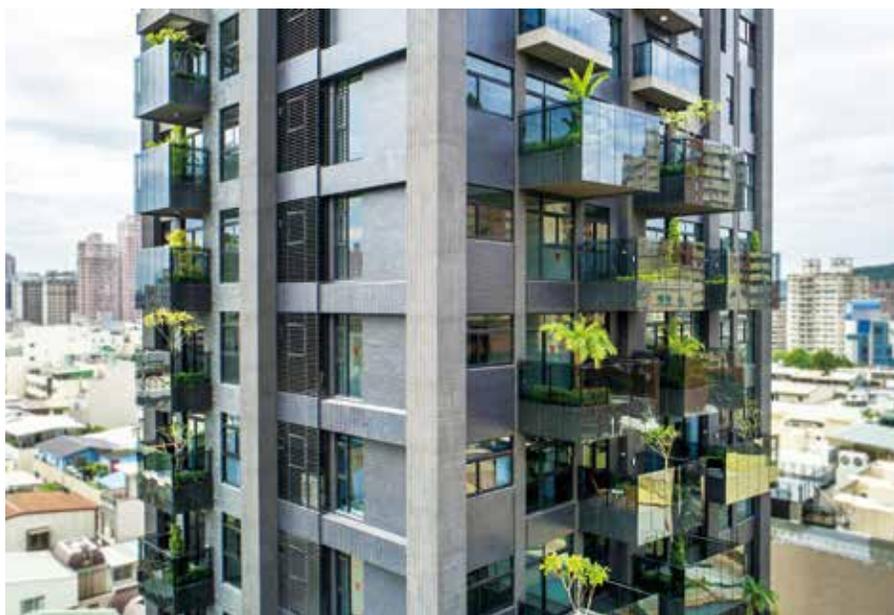
建築物如果沒有經過申請直轄市、縣（市）主管建築機關地的審查許可，並發給執照，不得擅自使用。

如果違反上述規定，擅自使用時，依法規定將處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；涉及建築法第五十八條情形時，主管機關還可以封閉建築物，限期修改或強制拆除。

安心  
小撇步

無紙化審查

為延續無紙化環保節能政策及提升行政效能，「使用執照核發無紙化作業」結合網路雲端作業，建置線上登錄及附件上傳介面，導入無紙化作業流程，結合科技創新應用、簡化服務流程、作業公開透明三項優勢。



【資料提供】高雄市政府工務局

防  
雷  
守  
則

5

建築物生產履歷管理

購置房屋可能是人一生中最為昂貴的一次花費，卻往往因為生產履歷不足，以及建築專業度甚高，使一般購屋者只能碰運氣，民眾如何能安心？

為了確保民眾能買到品質良好的房屋，建築物生產履歷系統就是在民眾買房屋時，能有更多工程設計與施工品質資訊，讓興建過程透明化，確保人身財產的安全。高雄在地建案導入生產履歷管理制度，提供一套由施工管理者在施工過程中，依據施工前物料檢驗、施工中品質監控，以及完工檢測的各項存證類型，進行編碼存檔。

此舉可以強化現行建築物審查、勘驗與竣工查驗等制度，並藉由第三公正單位辦理審查、現場勘驗以及竣工查驗，落實三級品管、確保建築物設計及施工品質。同時，加入建築工地深開挖巡檢第三方查驗填報機制。



## 建築物生產履歷操作流程



【資料提供】高雄市政府工務局

內業：使用電腦，在工務所作業

- 輸入檢查資訊、設定檢查標準、上傳檢驗文件

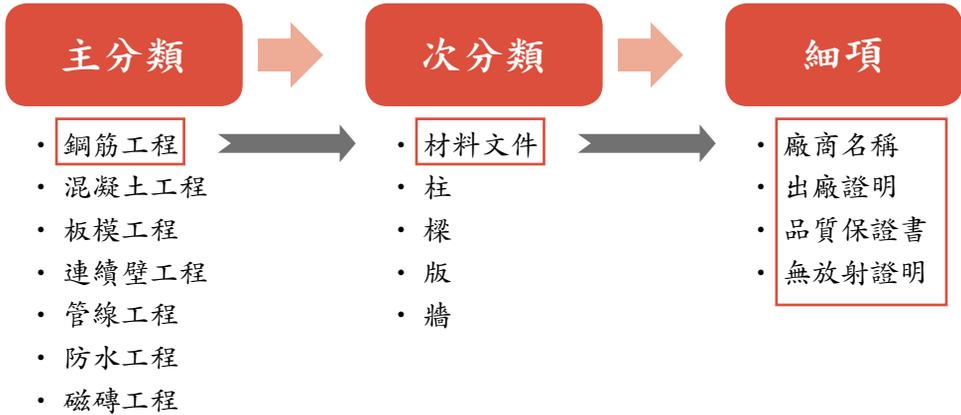
現場：使用平板電腦，在工地作業

- 記錄檢查結果、上傳檢查照片

【資料提供】高雄市政府工務局

Point  
3

市府安心指標



建築物生產履歷之內容（【資料提供】高雄市政府工務局）



建築物生產履歷管理系統之註冊（【資料提供】高雄市政府工務局）

● 市府標準範本：使用市府提供之標準範本建立自主檢查表。



建築物生產履歷管理系統之自主檢查（【資料提供】高雄市政府工務局）

### 對民眾貼心叮嚀

針對建築物生產履歷管理系統計畫，高雄市政府工務局目前將先以推動輔導方式，輔導有意願之建商，對其工地管理者進行教育訓練，協助現場實地操作系統。建議民眾於購屋時得向建商詢問是否能提供建築物生產履歷手冊，掌握更多工程設計與施工品質資訊，以保障自身權益。

計畫名稱	地點	施工日期	審查日期	竣工日期	承辦人	狀態
新豐	臺南市中西區	2024/5/2	15	2024/5/27 14:04:54	陳志立	審核中

- QR code查詢機制，可供現場人員以手機、平板掃描的方式快速進入系統介面。



建築物生產履歷管理系統之查詢機制（【資料提供】高雄市政府工務局）

防雷  
守則

6

違章建築 Out !

建築工程完竣後，應該由起造人會同承造人以及監造人，申請使照。經過主管單位現場實地查驗建築工程主要構造、室內隔間、以及建築物主要設備等，如果都與設計圖樣相符，而且查核書圖文件完備，就能核發使用執照。

高雄市政府在 101 年 3 月 14 日，以「高市工務建字第 10131439600 號」函文訂定「高雄市政府建築物申領使用執照竣工查驗注意事項」，詳細列出高雄市建築物申領使用執照竣工查驗事項。

例如：建築物周邊環境、排水及污水處理設備、停車空間、建築物立面、內部空間及地坪等九大項。



建造(雜項)號碼：\_\_\_\_\_高市工建築(雜)字第\_\_\_\_\_號

第一頁/共二頁

高雄市政府工務局建築管理處		建築物使用執照竣工查驗紀錄			
查驗項目		抽驗內容	抽驗結果 日期： . . .	複驗結果 日期： . . .	
建築物外部環境及排水	(一) 面前道路、公共排水溝、行道樹、人行道損害者，已確實整修。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 圖說無	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 圖說無	
	(三) 建築工地廢棄物、搭蓋之圍籬、遮板、鷹架、模板、支撐及工寮等及同一宗建築基地內空地之樣品屋應拆除並將現場環境整理清潔。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	(四) 法定空地不得留置鋼筋並應清理整潔		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	(五) 綠化植栽		<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無	<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無	
	(一) 主要構造(柱、樑、牆、樓地板及屋頂)位置		<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置	<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置	
建築物主要構造、內部空間、立面	(二) 建築物尺寸	(詳查驗紀錄表)	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
	(三) 分戶牆、承重牆及防火區劃牆		<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無	<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無	
	(四) 建築物立面	(1) 建築物立面		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 圖說無	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 圖說無
		(2) 門框、窗框		<input type="checkbox"/> 已安裝 <input type="checkbox"/> 未安裝 <input type="checkbox"/> 圖說無	<input type="checkbox"/> 已安裝 <input type="checkbox"/> 未安裝 <input type="checkbox"/> 圖說無
		(3) 違規開窗		<input type="checkbox"/> 已封窗 <input type="checkbox"/> 未封窗 <input type="checkbox"/> 無	<input type="checkbox"/> 已封窗 <input type="checkbox"/> 未封窗 <input type="checkbox"/> 無
		(4) 陽台(含欄杆)		<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無	<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無
	(五) 建築物留設之天井無預留鋼筋		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 圖說無	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 圖說無	
(六) 騎樓地坪依核准圖說鋪飾完成，核准圖說未標示飾材者，應完成粉飾。		<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 圖說無	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合 <input type="checkbox"/> 圖說無		

高雄市政府工務局建築管理處		建築物使用執照竣工查驗紀錄		
查驗項目		抽驗內容	抽驗結果 日期： . . .	複驗結果 日期： . . .
(一)消防、避 雷設備、 防火避難 設施	(1)防火區劃 及防火門 窗		<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無	<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無
	(2)避雷設備		<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無	<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無
	(二)昇降設備		<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無	<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無
	(三)防空避難設備：防火門 窗、鐵爬梯及緊急出入 口		<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無	<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無
(四)停車空間		<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無	<input type="checkbox"/> 已設置 <input type="checkbox"/> 未設置 <input type="checkbox"/> 圖說無	
附 記				

104年7月21日修訂 104年8月1日實施

## 備註

- 現場查驗採抽驗，透天：
  - 5戶以下抽1戶
  - 5-10戶抽2戶
  - 20戶以下抽3戶(20戶以上每增加10戶抽1戶)
 大樓：
  - 地下樓層抽一層量測長寬最大尺寸，停車空間每層都要查驗
  - 一樓及公共空間
  - 15樓以下抽一層、16樓以上抽一層(整層各戶皆查驗)
  - 屋頂層
  - 有店面者比照透天抽查原則
  - 多棟抽驗方式，2棟皆抽，2棟以上抽2棟
- 粉飾定義為建築物表面以粉刷、噴漿或塗料等方式完成外表修飾。
- 隱蔽及未抽驗部份仍應由監造人、承造人及其專任工程人員依法負責。

查驗人員：

會驗人員：

## 禁止二次施工

二次施工，是指建築物在領取使用執照後，再行施工，以增加室內的使用面積，例如陽台外推，增加夾層等。

這些施工性質都不是屬於原有建築許可核定範圍內，因此二次施工所增加的使用面積屬於實質違建，一旦經檢舉查報後必需拆除。

二次施工行為涉及建築法第 25 條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。」

違反上述規定，主管機關可以依照建築法第 79 條第 2 項及第 91 條規定內容處理。

違章建築

違章建築是指在建築法的適用地區內，依法應該向當地主管建築機關申請審查許可，並且發給執照後才能建築，卻擅自進行建築的建築物。

違建又可分為下列兩大類型：

a. 實質違建：

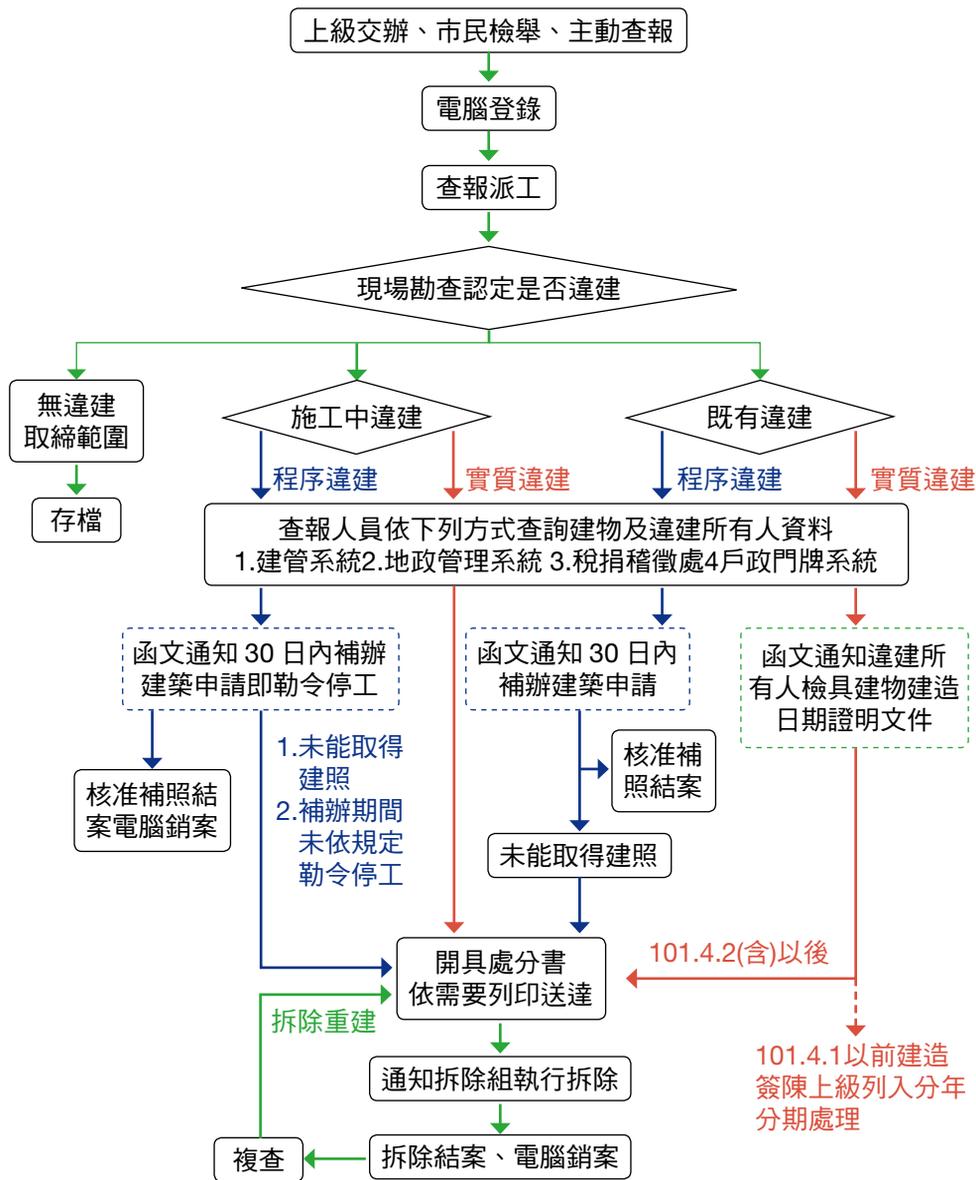
包含以下 3 種類型：（1）建築物已達到基地容許興建的建蔽率、容積率與高度時，任何加蓋的建築者；（2）違反土地使用分區容許的使用用途者；（3）在不得興建建築物的土地上興建者。

b. 程序違建：

建築物的位置、高度、結構與建蔽率，都不違反當地都市計劃的建築法令規定，而且獲得土地使用權，只是因為程序疏失，未請領建照即擅自興工。程序違建可以依法補辦執照，並繳交相關罰款，就成為合法建物。



違章建築查報程序



【資料提供】高雄市政府工務局

a. 違建拆除程序：

沒有經過主管機關審查許可並發給執照，就擅自建造，而且屬於不能補辦手續者，就是無從補正的實質違章建築。

依建築法第 86 條規定：「違反第 25 條之規定者，依左列規定，分別處罰：1、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。…」。

依照「高雄市政府工務局處理違章建築執行要點」規定，針對新違建（一百零一年四月二日以後始興建完成之違建）與施工中違建，而且並非違規情節輕微者，應優先查報並且執行拆除。

## 安心 小撇步

### 看清使用執照保權益

高雄市政府違章建築處理大隊查報組，配合都市計畫地區、實施區域計畫地區、經內政部指定地區，實施建築管理及違建、違規廣告物認定、查報、處分等事項，以維護公共安全、交通、衛生及市容觀瞻，並針對每一個新領使用執照的建案，都會加強稽查執照核發後，是否有二次施工違建等情形。

由於二次施工所增加的面積，並不能登記在所有權狀上，部分建商誇大為超值空間作為廣告訴求，變相以使用價值來提高單價，民眾如果花錢購買，其實就是在買違建。

建議民眾在購屋時，要注意核對使用執照核准圖說，是否與交屋現況平面是否相符，才能確保自身的權益。



防  
雷  
守  
則

7

支持民眾住宅耐震補強方案

台灣是歷經千萬年地殼板塊擠壓、迄今仍在不斷長高的海島，伴生的火山、斷層、以及地震災害，永遠都在提醒島上人民在居住時，務必注意大自然的考驗。

由於地震災害的威脅沒有盡頭，由高雄市政府工務局爭取並經中央核定的「109年度建築物結構快篩及階段性補強作業需求計畫書」，就成為協助高雄市民補強私有住宅的重要方案。

申請流程

(1) 首先由申請人委託領有階段性補強講習會參訓文件的開業建築師、執業的土木或結構技師，將建築物依補強設計標準規劃為階段性補強 A 或階段性補強 B 等類型。

(2) 檢附階段性補強補助申請書及估價明細表等所需申請文件，向高雄市政府工務局提出補助資格審查。這裡要注意的是，提出的階段性補強類型，將作為階段性補強補助比率與補助額度依據。

## 補助金額及補助比率

(1) 補助金額與補助比率請參考下表：

類型	施作層面積	補助金額及補助比率
階段性補強 A	未滿五百平方公尺	補助上限為新臺幣三百萬元，並以不超過總補強費用百分之四十五為限。
	五百平方公尺以上	基本補助上限新臺幣三百萬元，以五百平方公尺為基準，每增加五十平方公尺部分，補助增加新臺幣十萬元，不足五十平方公尺者，以五十平方公尺計算。補助上限不超過新臺幣四百五十萬元，並以不超過總補強費用百分之四十五為限。
階段性補強 B	不限	補助上限不超過新臺幣四百五十萬元，並以不超過總補強費用百分之四十五為限。

(2) 另外要注意，經耐震能力初步評估結果，當危險度總分大於四十五分、耐震能力詳細評估結果為必須補強或重建，或者經執行機關認定耐震能力具有潛在危險疑慮的建築物，補助上限得提高為新臺幣四百五十萬元，並以不超過總補強費用百分之八十五為限。

## 建築物條件

補助辦理階段性補強的建築物，必須符合下列條件之一：

- (1) 耐震能力初步評估結果危險度總分大於三十分者。
- (2) 耐震能力詳細評估結果為須補強或重建者。

申請資格

申請人資格如下：

(1) 公寓大廈已成立管理組織並依公寓大廈管理條例完成報備時，檢附區分所有權人會議決議通過申請階段性補強補助的會議紀錄，並以管理組織主任委員或管理負責人為申請人。

(2) 如果公寓大廈還未成立管理組織，也未推選管理負責人時，就要有區分所有權人數及區分所有權比率超過二分之一同意；但區分所有權同意比率超過三分之二時，其人數比率就不用計算；以上這兩種情形都要推派一人作為代表，擔任為申請人。

不予補助之建築物

建築物有下列情形之一者，不予補助：

- (1) 要辦理重建而且已經申請建造執照。
- (2) 住宅使用比率未達二分之一的建築物。
- (3) 建築物為單一所有權人。
- (4) 公有建築物。
- (5) 經專業鑑定機構鑑定，必須拆除的高氯離子鋼筋混凝土建築物。
- (6) 申請結構補強已獲政府機關補助。
- (7) 經執行機關認定補強不具效益。

## 階段性補強補助申請書

申請案件編號：

一、申請資料		備註
申請項目	<input type="checkbox"/> 階段性補強 A <input type="checkbox"/> 階段性補強 B	
社區地址		
管理組織名稱	統一編號	有成立管理組織者
管理組織主任委員	國民身分證統一編號 / 聯絡電話	有成立管理組織者
代表人	聯絡電話 (包含手機)	無成立管理組織者
通訊地址		
管理組織成立情形	<input type="checkbox"/> 已成立管理組織並依公寓大廈管理條例完成報備。 <input type="checkbox"/> 未完成管理組織報備者，申請補助應有區分所有權人數比例逾二分之一同意，由區分所有權人推派代表申請。	檢附過半數同意之委任書
二、建築物基本資料及應檢附文件		
建築物基本資料	構造別： 總樓地板面積： $m^2$ ，階段性補強預估施作層面積： $m^2$ 。 幢，棟，地上：層，地下：層。	
耐震評估結果	<input type="checkbox"/> 耐震能力初步評估結果危險度總分大於三十分者。 <input type="checkbox"/> 耐震能力詳細評估結果為須補強或重建者。	須勾選符合其中一欄之規定
建築物主體用途	<input type="checkbox"/> 建築物原核准用途為集合住宅。 <input type="checkbox"/> 建築物原核准用途供作集合住宅使用占比例達二分之一以上。	須勾選符合其中一欄之規定
應備文件	<input type="checkbox"/> 1. 使用執照影本或其他合法建築物證明文件。 <input type="checkbox"/> 2. 已成立管理組織並依公寓大廈管理條例完成報備者，應檢附下列文件： (1) 公寓大廈管理組織報備證明文件影本。 (2) 區分所有權人會議決議通過申請階段性補強補助會議紀錄。 <input type="checkbox"/> 3. 未完成管理組織報備者，應檢附下列文件： (1) 建物登記謄本，能申請網路電子謄本，免附。 (2) 區分所有權人同意文件。 <input type="checkbox"/> 4. 耐震能力初步評估結果危險度總分大於三十分之評估報告書影本或耐震能力詳細評估結果為須補強或重建報告書影本。 <input type="checkbox"/> 5. 估價明細表。 <input type="checkbox"/> 6. 其他文件：。	
限制條件	建築物有下列情形之一者，不予補助： (一) 欲辦理重建並已申請建造執照。 (二) 住宅使用之比率未達二分之一之建築物。 (三) 建築物為單一所有權人。 (四) 公有建築物。 (五) 經專業鑑定機構鑑定須拆除之高氯離子鋼筋混凝土建築物。 (六) 申請結構補強已獲政府機關補助。 (七) 經執行機關認定補強不具效益。	
申報所得	<input type="checkbox"/> 管理組織有統一編號者：因該補助費非屬營業收入，如管理組織無租金等營業收入，則免辦理營利事業所得稅結算申報；如管理組織有租金等營業收入，則應一併申報。 <input type="checkbox"/> 管理組織無統一編號者：請填寫主任委員國民身分證統一編號等個人資料。	請勾選確認列報所得對象
※ 本社區建築物為符合階段性補強申請及補助費用規定之補助對象，以上資料如有不實，願自負一切法律責任，此致 高雄市政府		
申請人簽章：		(管理組織申請者請蓋章)
中	華	民
國	年	月
		日

Chapter

3

# 住安心——

## 消防安檢絕對盯緊不馬虎

看著大火吞噬家園，甚至還有親人被困在火場中……絕對是極大的煎熬。「想要住得安心，多一分消防常識，就多一分住宅安全。」除了住宅社區定期進行的消防檢查之外，家中裝潢是否具備基本防火效能、是否有火災警報系統、避難逃生路線是否通暢、居家滅火設備是否有定期檢查與測試性能等等，居家能否遠離火災等風險，最終還是要靠民眾本身的防災意識，才是真正的無形防火牆！

## 居住安全 如何保障



### 如何判斷「消防安全設備」是虛設還是健全

近來火災意外頻傳，繼台北林森北路錢櫃 KTV 大火後，日前高雄透天厝大火釀五死事件，讓市民小安相當心慌，最近正在看屋準備買房結婚的他，對於如何確認居家「消防安全」是否無虞，一點頭緒也沒有，在買房時，該如何判斷社區的各種消防設施與設備是否健全，大樓的消防安全做得確不確實？看房又要特別注意那些事項，才能避免住進恐怖社區？

#### 達人專業建議



#### 高雄市政府消防局局長李清秀

近年火災死亡案件以住宅佔大多數，特別是發生在深夜，民眾入睡後無法在第一時間發現火災及時應變。火災警報器可在第一時間偵測並發出高分貝聲響示警。近年在高雄新建的透天或公寓住宅均要求設置住宅用火災警報器，強化透天住宅的消防示警功能。進行房屋裝修時，選擇磚、瓦、混凝土等不燃材料隔間，可以有效降低火災負荷，阻隔火災擴大。

## 市府安心提示

一般買房民眾沒辦法調閱社區平時消防設備的保養及維修狀況，但其實自己可以多問社區居民或管委會，打聽社區平時的作業與維護情形。但若已是該大樓社區居民，則有權利向管理委員會申請，依據文件調閱規定辦理，要求公開審閱社區定期保養維修的書面文件。一般來說，優良的社區管理，管委會都會將每次定期保養安檢的完成文件如實公告於布告欄，透過公開透明的方式，主動消除住戶對生活安全上的疑慮。

看屋時，也可從觀察大樓社區內的消防安全設備是否陳舊或蓬頭垢面，這是消防安全設備是否即時更新及重視管理維護修繕的判斷依據。其他如大樓內逃生動線是否順暢，公共空間、樓梯是否堆積雜物，火警自動警報設備、滅火設備、避難逃生器具等是否齊備等等。



消防安全設備設置會因建築物的樓層數、面積不同而有所差異。以自動撒水設備為例，同樣都是電梯大樓，部分需整棟配置自動撒水設備，而有些只有十樓以上樓層配有撒水頭，主要是因住宅興建時的法規或建物規劃設計條件不同所致。消防設備寧可備而不用，但也不要再在意外發生時無法作用，建議民眾在選擇屋齡較高的住宅時多留意消防安全設備完整度，如消防機房內是否堆積雜物，相關設備有無定期檢測及保養，如經專技人員檢測，設備上方應貼檢測標籤、註明檢測日期，這樣才能住的安心又安全。

NG  
事件 1

想加速跑照，建築消防安全審查有門路「快速通關」？！



建商負責人老陳因資金周轉及銀行貸款問題，希望加速通過建案的消防安全檢查來減輕沉重的資金壓力。

辦理消防安全設備圖說審查期間，乃透過建案的消防設備師阿偉向消防局承辦人員林林表示，能協助建案快速通過消防安全檢查，取得消防許可函，並將提供一些「快速通關費」，經由阿偉轉知後，與林林相約於咖啡廳內交付新臺幣 15 萬元「快速通關費」。

市府解惑

旁門左道恐觸法，按部就班才是取得建照的王道！

民眾辦理建築物的建造執照〈新建、增建、改建、變更設計〉、變更使用執照及室內裝修消防安全設備圖說審查等，核發執照要件之一是需先通過消防安全設備圖說審查，並於建築物施工完畢後，辦理消防安全設備竣工查驗。

## 行為風險分析

### (1) 消防人員林林

消防安全設備圖說審查是消防人員林林負責業務範圍，該建案符合消防法令規定本就能通過該次審核，並無違背職務，但是額外收取的「快速通關費」是賄賂，消防人員林林觸犯刑法第 121 條及貪污治罪條例第 5 條第 1 項第 3 款「不違背職務收受賄賂罪」。

### (2) 建商老陳

該建案本來就可以通過審核，消防人員林林並無違背職務，但民眾洽辦公務「不必送」也「不能送」，額外的「快速通關費」是不能給的，因此建商老陳觸犯貪污治罪條例第 11 條第 2 項「不違背職務行賄罪」。

### (3) 消防設備師 阿偉

傳達行賄訊息予建商老陳與消防人員林林，促成相約交付 15 萬元「快速通關費」，可能會構成「不違背職務行 / 收賄罪」的幫助犯。不要以為只是簡單傳遞訊息，如此行為已經成為犯罪的幫助者。

NG  
事件 2

定期消防安檢並未徹底執行

地區消防機關依消防法第 6 條及第 9 條對於轄區內依法應設置消防安全設備場所，根據各類場所的危險程度，「分類列管檢查及複查」，且各類場所依消防安全設備檢修及申報辦法第 5 條「應定期檢修及申報備查」。



消防人員壬至快樂養生館執行例行性消防安全檢查，館內多項依法應設置的消防設備均故障，被列為缺失需要改善，經限期改善複查仍未通過，老闆娘癸為避免日後被裁罰，私下塞給消防人員壬新臺幣 2,000 元紅包，表示這是慰勞消防人員的「茶水費」，希望能「放水」並協助養生館通過複查。

市府解惑

禮物、金錢餽贈皆屬違法

行為風險分析

(1) 老闆娘癸

雖然老闆娘癸稱 2,000 元紅包是請消防人員喝茶水，但實質目的是希望消防員「放水」，避免因複查未過而遭到開罰，這樣的行為等同於「行賄」！

因為消防安全檢查本就不合格，老闆娘癸欲以給紅包這種賄賂的方式，行求公務員能給予複檢合格結果，透過給予公務員好處（包括金錢或其他不正利益），請求公務員違背職務應盡義務，而老闆娘癸的行為已經觸犯貪污治罪條例第 11 條第 1 項「違背職務行賄罪」。

## (2) 消防人員壬

A. 如果消防人員壬欣然收下 2,000 元紅包，將不合格的消防安全設備勾選為合格（違背職務行為），已違反公務員業務的職責，且收受老闆娘癸 2,000 元紅包（不正利益），觸犯刑法第 122 條及貪污治罪條例第 4 條第 1 項第 5 款「違背職務收賄罪」。

B. 如果消防人員壬拒絕收下 2,000 元紅包，自無問題。依法公務人員不能私下收取任何餽贈或參加飲宴應酬等，以利維持公正立場及廉潔形象，若遇有相關情形應依公務員廉政倫理規範拒絕或退還，遠離賄賂或不正利益的誘惑。

NG  
事件 3

消防安全設備廠商要慎選

新開幕的 A 健身房是消防局新列管場所，依法應設置相關消防安全設備，消防安全檢查結果發現多項消防設備故障或未設置，因此消防人員依法開立限期改善單，請健身房於期限內改善完成。

消防設備公司業務甲，向健身房負責人乙推銷相關消防安全設備，並稱是消防局的合作廠商，允諾交由他們維修後，下次消防安全檢查一定會順利通過。

事後乙發現該公司提供的消防安全設備中，有多項未經檢驗核可的不良品，並向消防人員確認後，發現自己上當受騙，原來消防局根本沒有委託或合作的廠商。



## 市府解惑

認明消防設備合法標章，勿輕信來路不明廠商話術

消防局負責依法執行消防安全檢查，民眾若對消防安全設備有所疑問，可進一步向消防局求證或諮詢改善。

消防局不會與民間消防公司合作辦理消防安全設備設計及維修等服務、推銷任何消防安全設備等。因此民眾若遇到民間消防公司主動上門檢查或有推銷行為，切記要小心查證避免受騙！

消防安全設備如未貼有內政部消防署審核認可具雷射標籤，請拒絕購買。



【圖片提供】高雄市政府消防局

NG  
事件 4

不肖廠商回收檢修滅火器「動手腳」，嚴重影響  
消防安全

據報載曾疑有其他縣市廠商於回收檢修滅火器時「動手腳」降低成本。若是廠商將尚未作水壓測試回收的舊鋼瓶(如有鏽蝕穿孔)，直接再充填藥劑使用，可能導致滅火器洩壓而無法噴射滅火之疑慮；或者是改充填未經認證的二手回收藥粉，可能造成滅火效果不佳，因此滅火器檢修廠商須經妥善管理，以維護市民生命財產安全。



## 市府解惑

### 滅火器應定期實施檢查

滅火器應定期實施檢查，經檢查合格的滅火器會貼有經各地消防機關認證的合格廠商所製作的檢查標示卡(如下圖 1)及加掛檢修環(如下圖 2、圖 3)。依「滅火器性能檢查及藥劑更換充填作業專業廠商認可及管理要點」，廠商每半年度需隨機抽樣滅火器 2 具送消防署審核認可機構(基金會)辦理檢驗(第 8 點)，若滅火器抽樣檢測結果不合格件數達 3 件以上或滅火器瓶頸以不合之顏色、型式檢修環裝置或未裝置，一年內不得重新申請專業廠商證書(第 15 點)。

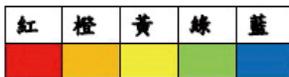
另「經各地消防機關認證的合格廠商」，內政部消防署網頁皆有公告，可供民眾查詢。<https://www.nfa.gov.tw/cht/index.php?code=list&ids=80>

表 1-1 滅火器性能檢查及藥劑更換充填標示

滅火器設置場所名稱	
場所地址	
廠商名稱	
廠商證書號碼	
消防專技人員姓名	○○○(請○證字第 號)
地址：	
電話：	
品名	<input type="checkbox"/> 乾粉滅火器 <input type="checkbox"/> 水滅火器 <input type="checkbox"/> 二氧化碳滅火器 <input type="checkbox"/> 機械泡沫滅火器 <input type="checkbox"/> 強化液滅火器 <input type="checkbox"/> 鹼性物滅火器
規格	<input type="checkbox"/> 5 型 <input type="checkbox"/> 10 型 <input type="checkbox"/> 20 型 <input type="checkbox"/> 其他
製造日期	流水編號
性能檢查日期	年 月 日
檢查情形	<input type="checkbox"/> 檢查合格(無需更換藥劑) <input type="checkbox"/> 更換藥劑後合格 <input type="checkbox"/> 水壓測試合格(10 年以上或無法辨識日期滅火器)
下次性能檢查日期	年 月 日
委託服務廠商	名稱： 電話：

16.2cm  
11cm

【圖 1】檢查標示卡



【圖 2】性能檢查完成或重新更換藥劑及充填後之滅火器，應於滅火器瓶頸加裝檢修環，目前的檢修環以黃色、藍色交替更換。不過內政部已於 109 年 8 月 21 日發布實施新規定，將以顏色紅、橙、黃、綠、藍交替更換，自 110 年度起開始使用紅色檢修環，後續依年度別依序採用橙色(111 年度)、黃色(112 年度)、綠色(113 年度)、藍色(114 年度)之檢修環。



【圖 3】檢修環

防  
雷  
守  
則

## 1

## 各式住宅應有的消防安全設備

依照法令，各式住宅類型都需裝設消防安全設備，以都市地區常見的「集合住宅」來說，常見的大樓、華廈等場所都屬此類，以樓層高度分界，又可區分為「6層樓以上10層樓以下」、「11層樓以上至15層樓以下」、「16層樓以上（或建築物高度50公尺以上）」，此類住宅分別應依樓層、面積檢討設置的消防安全設備。「非集合住宅」常見如透天厝、公寓、平房等場所，高雄市自106年7月1日起，規定新建住宅應設置住宅用火災警報器。相關規定如下表列說明。



住宅用火災警報器



消防安全設備配管

## 總樓高在「6 層樓以上 10 層樓以下」的集合住宅

樓層位置	分樓層檢討設置	各個樓層均應檢討設置
地下層具停車空間者	☑ 泡沫滅火設備	☑ 滅火器 ☑ 室內消防栓 ☑ 火警自動警報設備
地上層	2-10 樓： ☑ 避難器具	☑ 緊急廣播設備 ☑ 手動報警設備 ☑ 標示設備 ☑ 緊急照明燈 ☑ 連結送水管 - 出水口
整棟檢討設置	☑ 發電機	☑ 連結送水管 - 送水口

## 總樓高在「11 層樓以上至 15 層樓以下」的集合住宅

樓層位置	分樓層檢討設置	各個樓層均應檢討設置
地下層具停車空間者	☑ 泡沫滅火設備	☑ 滅火器 ☑ 室內消防栓 ☑ 火警自動警報設備
1 至 10 樓	2-10 樓： ☑ 避難器具	☑ 手動報警設備 ☑ 緊急廣播設備，其中第 11 層以上之各樓層、地下第 3 層以下之各樓層，緊急廣播設備應使用緊急電話方式啟動
11 至 15 樓	☑ 自動撒水設備 ☑ 連結送水管，應配合於距出水口 5 公尺範圍內設置水帶箱	☑ 標示設備 ☑ 緊急照明燈 ☑ 連結送水管 - 出水口 ☑ 排煙設備 ☑ 緊急電源插座
整棟檢討設置	☑ 發電機	☑ 消防專用蓄水池    ☑ 連結送水管 - 送水口

**Point  
3**

**市府安心指標**

總樓高在「16 層樓以上（或建築物高度 50 公尺以上）」的集合住宅

樓層位置	分樓層檢討設置	各個樓層均應檢討設置
地下層具停車空間者	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 泡沫滅火設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 滅火器</li> <li>✓ 室內消防栓</li> <li>✓ 自動撒水設備</li> </ul>
1 至 10 樓	<p>2-10 樓</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 避難器具</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 火警自動警報設備</li> <li>✓ 手動報警設備</li> <li>✓ 緊急廣播設備，其中第 11 層以上之各樓層、地下第 3 層以下之各樓層，緊急廣播設備應使用緊急電話方式啟動</li> </ul>
11 樓以上樓層	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 連結送水管，應配合於距出水口 5 公尺範圍內設置水帶箱</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 標示設備</li> <li>✓ 緊急照明燈</li> <li>✓ 連結送水管 – 出水口</li> <li>✓ 排煙設備</li> <li>✓ 緊急電源插座</li> </ul>

- 整棟檢討設置
- ✓ 發電機
  - ✓ 消防專用蓄水池
  - ✓ 連結送水管 – 送水口
  - ✓ 中繼消防泵浦
  - ✓ 防災中心 (獨立防火區劃、內部設有防災監控盤等各項設備)
  - ✓ 建築物高度達 100 公尺者，應設置無線電通信輔助設備

非集合住宅（常見如透天厝、公寓、平房等場所），高雄市 106 年 7 月 1 日起新建住宅，應設置住宅用火災警報器。

依據「高雄市火災預防自治條例」第 8 條及第 11 條規定，出租住宅場所管理權人（房東）應該在出租前，設置住宅用火災警報器，並在租賃期間維護確認功能正常；違反者經主管機關通知限期改善，屆期仍不改善該場所管理權人將被處新臺幣六千元以上、三萬元以下的罰鍰，並且限期改善；屆期再不改善，得按次處罰直到改善為止。

其他住宅場所建議「自主設置」住宅用火災警報器、滅火器、緊急照明燈。

### 住宅用火災警報器

住宅用火災警報器分「偵熱式」與「偵煙式」兩種，廚房用火處可優先安裝「偵熱式」，其他地點可裝「偵煙式」。購買時注意要貼有消防署個別認可的合格標示，才有安全保障。此外，政府也針對低收入戶、身心障礙者及獨居老人等弱勢族群，持續編列經費、辦理補助設置住警器。

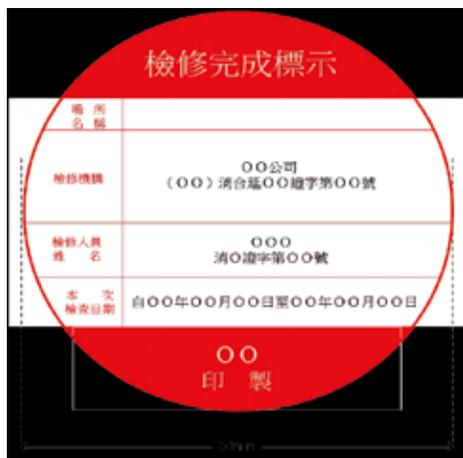
防  
雷  
守  
則

2

確認檢修完成看這裡

消防安全設備必須定期檢修，依照規定，「集合住宅」應該由管理權人（如管理委員會），委託消防法第八條規定的消防設備師或消防設備士，定期辦理檢修消防安全設備。

申報期限為每年 9 月底前，住戶可透過辨識消防安全設備上的「檢修完成標示」（如下列圖 1、圖 2），或請管理委員會出具「消防安全設備檢修申報書」，檢視大樓相關消防安全設備維護情形。



檢修機構專用樣式（本樣式以紅色為底）

檢修人員專用樣式（本樣式以綠色為底）

至於透天厝、公寓、平房等場所，應由住戶自行維護住宅用火災警報器正常堪用，建議每個月定期測試住宅用火災警報器電量是否正常、保持周圍清潔。民眾購屋前可和賣方或不動產經紀業者確認，有無消防安檢申報記錄等資訊。



### 市府解惑

管理權人應維護及改善消防安全設備缺失，辦理年度消防安全設備檢修申報及缺失改善，以保障大樓住戶消防公共安全。

高雄市府還有下列便民措施，包括：

A. 查詢委託專技人員證書資料，可參考下列網址：

<https://nfa100.nfa.gov.tw/Fn01/probasMtnQry.aspx>

B. 相關宣導、資訊網站，包括：

內政部消防署網頁：<https://www.nfa.gov.tw/>

消防防災館：<https://www.tfdp.com.tw/cht/index.php?>

「港都消防大小事」臉書粉絲團：

<https://www.facebook.com/FDKC119/>

防  
雷  
守  
則

3

你所在的地方安全嗎？

新聞總說某百貨消檢有疏失，消防局要求限期改善。消防檢查指的就是消防安全設備檢修，為建物安全的重要指標。什麼是消防安全設備檢修？有哪些該注意的事項呢？

「消防安全設備」就如同建築物的保險，平時雖然備而不用，但危急時應能確實發揮作用，保護人員與建物安全。因此，為了確保消防設備的可用性，《消防法》第九條明令規定「消防安全設備檢修申報制度」，要求各類場所應定期檢修申報消防安全設備。



## 市府解惑

依《消防法》第六條第一項應設置消防安全設備場所，其管理權人（業者）應委託第八條所規定之消防設備師或消防設備士，定期檢修消防安全設備，其檢修結果應依限報請當地消防機關備查。

### 多久檢修一次

依《消防法》第六條中規定應設置消防安全設備之場所，包括因用途、構造特殊，或引用與依第一項所定標準同等以上效能之技術、工法或設備者……等各類場所，皆需依法定期檢修申報。其中，甲類場所及戊類場所有供甲類用途採整棟申報者需半年檢修申報一次，其餘應一年進行一次消防安全設備檢修。

舉例來說，飯店、電影院與 KTV 等，屬於甲類場所 1～3 目，應於每年 3 月及 9 月前進行申報。而像是百貨商場、醫院、安養中心等，則為甲類場所 4～7 目，應於每年 5 月及 11 月前提出申報。此外，與生活息息相關的公寓大廈（集合住宅）與辦公大樓，則屬於乙類場所，每年需定期進行檢修申報。其他場所消檢申報資訊，可參考內政部消防署公告內容。

各類場所辦理消防安全設備檢修申報期限表

各類場所用途分類	申報期限
<p>甲類 (1~3目)</p> <p>電影片映演場所(戲院、電影院)、歌廳、舞廳、夜總會、俱樂部、美容院(觀光理髮、視廳理容等)、指壓按摩場所、錄影節目帶播映場所(MTV等)、視聽歌唱場所(KTV等)、酒家、酒吧、酒店(廊)</p> <p>保齡球館、撞球場、集會堂、健身休閒中心(含提供指壓、三溫暖等設施之美容瘦身場所)、室內螢幕式高爾夫練習場、遊藝場所、電子遊戲場、資訊休閒場所。</p> <p>觀光旅館、飯店、旅館、招待所(限有寢室客房者)。</p>	<p>每年3月及9月底前,1年申報2次。</p>
<p>甲類 (4~7目)</p> <p>商場、市場、百貨商場、超級市場、零售市場、展覽場。</p> <p>餐廳、飲食店、咖啡廳、茶藝館。</p> <p>醫院、療養院、榮譽國民之家、長期照顧服務機構(限機構住宿式、社區式之建築物使用類組非屬H-2之日間照顧、團體家屋及小規模多機能)、老人福利機構(限長期照護型、養護型、失智照顧型之長期照顧機構、安養機構)、兒童及少年福利機構(限托嬰中心、早期療育機構、有收容未滿二歲兒童之安置及教養機構)、護理機構(限一般護理之家、精神護理之家、產後護理機構)、身心障礙福利機構(限供住宿養護、日間服務、臨時及短期照顧者)、身心障礙者職業訓練機構(限提供住宿或使用特殊機具者)、啟明、啟智、啟聰等特殊學校。</p> <p>三溫暖、公共浴室。</p>	<p>每年5月及11月前,1年申報2次。</p>

乙類 (1~3目)	車站、飛機場大廈、候船室。	每年 3 月前，1 年申報 1 次。
	期貨經紀業、證券交易所、金融機構。	
	學校教室、兒童課後照顧服務中心、補習班、訓練班、K 書中心、前款第六目以外之兒童及少年福利機構（限安置及教養機構）及身心障礙者職業訓練機構。	
乙類 (4~6目)	圖書館、博物館、美術館、陳列館、史蹟資料館、紀念館及其他類似場所。	每年 5 月底前，1 年申報 1 次。
	寺廟（含寺廟之香客大樓）、宗祠、教堂、供存放骨灰（骸）之納骨堂（塔）及其他類似場所。	
	辦公室、靶場、診所（限總樓地板面積 1000 平方公尺以上）、長期照顧服務機構（限社區式之建築物使用類組屬 H-2 之日間照顧、團體家屋及小規模多機能）、日間型精神復健機構、兒童及少年心理輔導或家庭諮詢機構、身心障礙者就業服務機構、老人文康機構、前款第六目以外之老人福利機構及身心障礙福利機構。	
乙類 (7~9目)	集合住宅、寄宿舍（限總樓地板面積 500 平方公尺以上）、住宿型精神復健機構。 出租套房者，住宅單位任一個樓層 6 個以上使用單位（不含客、餐廳）或 10 個以上床位。	每年 9 月底前，1 年申報 1 次。
	體育館、活動中心。	
	室內溜冰場、室內游泳池。	
乙類 (10~12目)	電影攝影場、電視播送場。	每年 11 月底前，1 年申報 1 次。
	倉庫、傢俱展示販售場。	
	幼兒園。	

Point  
3

市府安心指標

丙類	電信機器室。	每年 5 月底前， 1 年申報 1 次。
	汽車修護廠、飛機修理廠、飛機庫。	
	室內停車場、建築物依法附設之室內停車空間。	
丁類	高度、中度、低度危險工作 (含傳統市場) 場所。加油 (氣) 站、天然氣儲槽、可燃性高壓氣體儲槽、爆竹煙火製造、儲存及販賣場所 (不包括瓦斯行)。	每年 11 月底前， 1 年申報 1 次。
戊類	複合用途建築物中，有供甲類用途者。	採整棟申報者， 每 年 5 月及 11 月底前，1 年申 報 2 次。
	前目以外供第乙、丙、丁類用途之複合用途建築物。	採整棟申報者， 每 年 11 月底前 1 年申報 1 次。
	地下建築物。	每年 11 月前
	其他經中央主管機關核定之場所 (註：108 年緩至 8 月底前)	每年 5 月底前， 1 年申報 1 次。

資料來源：高雄市政府消防局

各類場所消防安全設備檢修期限及申報備查期限表

用途分類	109 年後申報期限	108 年度申報期限
甲類場所一～三目	每年 3 月底及 9 月底前	上半年度維持 6 月底， 下半年度 9 月底前
甲類場所四～七目	每年 5 月底及 11 月底前	上半年度維持 6 月底， 下半年度 11 月底前
乙類場所一～三目	每年 3 月底前	108 年度暫緩維持 6 月底， 爾後每年 3 月底前
乙類場所四～六目	每年 5 月底前	108 年度暫緩維持 8 月底， 爾後每年 5 月底前
乙類場所七～九目	每年 9 月底前	照左欄
乙類場所十～十二目	每年 11 月底前	照左欄
丙類場所	每年 5 月底前	108 年度暫緩維持 8 月底， 爾後每年 5 月底前
丁類場所	每年 11 月底前	照左欄
戊類場所有供甲類用途者 (採整棟申報)	每年 5 月底及 11 月底前	上半年度維持 6 月底， 下半年度 11 月底前
戊類場所未供甲類用途者 (採整棟申報)	每年 11 月底前	照左欄
其他場所或經中央主管機關公告之場所	每年 5 月底前	108 年度暫緩維持 8 月底， 爾後每年 5 月底前

備註：

- 一、消防主管機關因天災等不可抗力、消防設備師或消防設備士數量等因素，得另定檢修期限（頻率）或申報備查期限並報中央主管機關核定後，不受本表之限制。
- 二、本表所列甲類、乙類、丙類、丁類、戊類等場所用途分類，係指各類場所消防安全設備設置標準第十二條所定之各類場所用途分類。
- 三、未申領使用執照或未依使用執照用途之違規使用場所，管理權人應以其實際用途，辦理檢修申報。
- 四、每次檢修時間及其申報日期應於同年度辦理，除依本辦法規定首次辦理檢修申報者外，甲類場所檢修時間距本表前次申報期限不得少於三個月，甲類以外之場所檢修時間距本表前次申報期限不得少於六個月。如係管理權人未依限辦理檢修申報，經主管機關限期改善後辦理完畢者，仍應依本表規定之期限辦理檢修申報，不受檢修時間及其申報日期應於同年度辦理與檢修時間間隔之限制。
- 五、申報方式得依下列方式擇一：
  - （一）個別申報：建築物內單一場所或二個以上場所聯合辦理申報，其申報書除該場所內之消防安全設備檢查表外，並應檢附防護該場所範圍內之共用消防安全設備檢查表。
  - （二）建築物整棟申報。
- 六、檢修頻率：申報範圍內有供甲類用途使用者，全部以甲類場所檢修頻率辦理；未供甲類用途使用者，則以乙類、丙類、丁類等場所辦理。
- 七、申報期限：以申報範圍內之甲類、乙類、丙類、丁類用途前後順序且目次最小者作為判斷基準。

Chapter

4

# 顧荷包一

## 聰明節稅依法交易不出錯

買屋是人生大事，也是一大筆支出，在合法的前提下精打細算何樂而不為？買屋除了房價之外，還有稅金與規費。大多數民眾買賣房屋多會經由房仲處理，有關契稅、印花稅的繳稅手續，房屋仲介公司都有合作的代書為納稅人代為處理，不小心漏報或漏繳的情形鮮少發生。不過，若買賣房屋不經他人之手，完全自己搞定的人，就要注意報繳契稅、印花稅的相關事項，以免因為漏未繳稅而受罰。房屋買賣最常發生的規費當屬登記費、申請謄本費、貸款設定登記費，以及代書費、仲介費等等。本章節針對稅務部分，教你依法節稅不出錯。

## 買屋要繳 哪些稅



### 成屋、法拍屋有什麼不同嗎？

市民小吳的孩子剛出生，和另一半討論後想在小孩上小學之前搬出家裡，住在離學區內小學近一點的地點方便接送，開始看屋後卻越看越迷糊，除了要留意房子四周的環境、交通、屋況、產權有沒有清楚、房子的基地是不是公共設施保留地外，更重要的是預算問題，除了房價之外，讓他困擾的是不同屋型如中古屋、法拍屋等，要負擔的稅捐有什麼不同嗎？有哪些項目呢？

#### 達人專業建議



#### 高雄市稅捐稽徵處處長李瓊慧

提醒民眾，購買當年度地價稅記得與賣方約定負擔比例。如果是自用住宅用地，記得在 9 月 22 日之前申請適用自用住宅用地優惠稅率，最簡便的申請方式，就是在土地增值稅申報書勾選申請。又特別提醒民眾，民間交易常有「賣清」約定，即買方須代繳土地增值稅，自用住宅用地與一般用地增值稅金額差距很大，可先至稅處預查，以免錯估買地成本。

## 市府安心提示

當購屋者與賣方談妥價格訂立契約時，訂約後要繳「印花稅」，印花稅是契約價格的 0.1%；若買的是「成屋」，要在「訂約日起 30 日內」申報「契稅」，契稅是契約價格的 6%；逾期申報會加徵怠報金。假使是購買法拍屋，則要在「核發不動產權利移轉證明書之日起 30 日內」申報「契稅」。

購屋者買的房子若作為自宅居住使用，可以先在契稅申報書附聯註明供自用住宅使用，於當年 9 月 22 日前辦竣戶籍登記後，再補送相關文件，則可視為已申請房屋及土地按自住用稅率課徵「房屋稅」，及按自用住宅用地稅率課徵「地價稅」，享受節稅的好處。

購屋者依規定要從訂立契約日之次月起負繳納房屋稅的義務。



民眾買房自住，記得要申請自住住家用稅率課徵房屋稅，可在契稅申報書附聯提出申請。本人、配偶及未成年子女全國最多可 3 戶適用最低稅率 1.2% 課徵房屋稅。特別提醒民眾，(1) 購買房地記得留存買賣契約書、負擔的代書費、仲介費及登記規費等相關憑證，做為以後售屋時，課徵房地合一所得稅的扣除額。(2) 留意房屋有無增建，增建部分有無向稅捐處設籍課稅，以免日後被查獲徒增困擾。(3) 查明該屋有無人民團體或營利事業設籍其中，應請原屋主遷移，以免影響日後申請自住住家用優惠稅率。

## NG 事件 1

買賣房地產想顧荷包，卻沒依法節稅，可能會有什麼結果？



回顧過去十年內，最具代表性的房地產交易逃漏稅大案，首推運用近 60 位人頭炒房、炒作房屋 1919 戶、交易金額高達 264 億元的超級炒房大戶「勇哥」所引發社會各界高度關注的巨額炒房與逃漏稅事件。

根據新聞資料顯示，炒房大戶「勇哥」夫妻檔，在 2003 年至 2011 年短短 8 年之間，運用高達 58 位人頭投入炒房大業，在台北市精華區炒房戶數經過檢調單位追查統計達到 1919 戶，而涉及的房地產交易總金額更達 264 億元之巨，震驚社會！

### 市府解惑

用人頭炒房，不但要補稅還得吃上官司

2012 年台北地檢署清查後，發現勇哥夫妻檔涉嫌用人頭炒房的逃漏稅額，估計已高達約 20 億元，因此台北地檢署以違反稅捐稽徵法等罪名起訴相關人士。

檢調與法學界人士分析，此案的手法包含「以人頭向銀行超貸」、「以不實房產交易契約，將房產登記在人頭戶名下」、「逃漏稅捐」等經典套路，整個過程違反稅捐稽徵法、商業會計法，同時也觸犯刑法偽造文書等罪嫌。

全案在 2017 年由台北地院宣判，勇哥夫妻各被求處 4 年有期徒刑，而國稅局估計此案涉及逃漏營業稅約 1 億 6501 萬餘元、逃漏營利事業所得稅約 9484 餘萬元、逃漏綜合所得稅約 17 億 7447 萬元，估計逃稅總額約 20 億 3434 萬餘元，規模之大，實在令人難以想像！

房地產買賣向來是高總價交易，過程中的各種稅捐計算相當複雜，往往需要專業地政士（俗稱代書）協助計算稅額與節稅，如果牽涉到遺產或贈與的財富規劃，甚至需要專業的稅務會計師及熟悉繼承贈與領域的律師加入，才能達到合法節稅的目標。

可惜人心往往貪快也貪便宜，前述勇哥炒房事件根本不是特例，相關手法在房地產市場不罕見，後續往往引來稅捐單位與檢調單位追查，千萬不可以身試法。

NG  
事件 2

## 登載不實及逃漏稅捐，以詐術逃漏土地增值稅

A 先生在民國 101 年間，購買房屋、土地乙戶，借名登記在 A 先生女兒名下，並且向外出租。

之後，A 先生在 103 年將這筆不動產出售給新買方。但 A 先生明明知道這筆不動產在 103 年是屬於出租狀態，並不是作為自用住宅使用，因此不能適用自用住宅的土地增值稅稅率優惠，為了節省稅金，竟然在 103 年 9 月出具土地所有權人並無租賃情形的申明書，並以女兒名義署名、蓋用印章，以表示這筆不動產在售出前 1 年內並無出租情事。

隨後，將這些文件交付給不知情的地政士，再由不知情的地政士向高雄市稅捐稽徵處據以申報土地增值稅，導致承辦人員在進行形式審查後，誤按自用住宅用地稅率，核定稅額為新臺幣 4 萬 7,466 元。



## 市府解惑

一時心存僥倖逃漏稅，將面臨稅務與法律責任

A 先生以此詐術逃漏應該繳納之土地增值稅，但後續因 A 先生其它財產交易涉及人頭貸款與逃漏稅案件，在稅捐處查核過程中，連帶追查出本筆逃漏稅案件，因此最終也面臨相關稅務與法律責任。

### 行為風險分析

#### A 先生

A 先生明知其不動產不得適用自用住宅之土地增值稅稅率優惠，為了少納應繳之稅金，出具不實之申請書，交付不知情的地政士向稅捐稽徵處申辦相關程序，符合「故意」及施以「詐術」之行為，且該行為，導致不知情承辦人員誤按自用住宅稅率核定稅額，A 先生得以逃漏應納之土地增值稅，觸犯刑法第 214 條使公務員登載不實及稅捐稽徵法第 41 條納稅義務人以詐術逃漏稅捐等罪嫌。



土地  
增值稅

## 1

## 換屋優惠要把握——重購退稅要申請

王先生早年買的房子，因為孩子大了空間不敷使用，決定將其出售另購置透天厝。本想說賣掉舊屋的錢可以減低買新房的資金壓力，但聽鄰居說土地增值稅動輒數十萬，便不禁煩惱了起來。

所幸，王太太先打電話詢問稅捐處，才知道如果新（購）舊（售）兩間房子，都符合土地增值稅自用住宅用地重購退稅適用條件的話，只要申請重購退稅，賣房子時繳的土地增值稅即可就符合規定之金額全部或部分都退回來。多虧王太太主動詢問，才沒有白白喪失了節稅權益。



開源節流要注意——管制陷阱別誤踩

一轉眼，王先生買新房子也已經 4 年了。看著鄰近區域人潮鼎盛商機可期，王先生便動起腦筋，想把一樓整理整理，開個時下正夯的夾娃娃機店。

王太太一聽，眉頭糾結著回應：「你還記不記得？買房子那時候，稅捐處小姐有特地提醒我們，申請重購退稅後新房子五年內都要作自用住宅使用，不能作住宅以外之其他用途，也不能移轉，連送給我都不行耶，不然退的稅會被追回去。這樣開娃娃機店還沒賺錢，就要先虧一大筆稅金了啦！」王先生頓時醍醐灌頂，決定開店計畫先緩緩，才不會誤踩地雷而因小失大。

土地  
增值稅 **3**

農地管制要小心！免得變成陶「冤」明

光陰如白駒過隙，轉眼間，王先生退休了，便到鄉下買了塊農地享清福。他看著大片農田上只有一間小小的農舍，覺得有些單調，便開始規劃擴建的藍圖。首先要加蓋車庫和涼亭，再在屋後搭座鞦韆讓小孫子玩耍，最好再砌個錦鯉池。

正想得入神時，隔壁田地的主人小張正好來打招呼，兩人聊著聊著，王先生便提到了擴建的構想。小張便提醒：「王先生，如果農業用地不作農業使用的話，聽說除了要課地價稅外，土地使用管制的主管機關還可能會開罰，更會叫你限期回復原狀，以後賣掉時，還可能面臨無法申請農地不課徵土增稅的問題。建議你還是問清楚再說，不然很不划算啊！」這下子王先生才知道，不是說自己買下的地，就可以想蓋就蓋，還是得遵守土地的使用管制規定。



## 自用住宅用地重購退稅大補帖

申請地點	原出售土地之地方稅捐稽徵機關
申請期限	先賣後買者於重購後申請；先買後賣者於出售後申請
適用要件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地出售後 2 年內重購或先購買土地 2 年內再出售土地。</li> <li>2. 重購土地地價超過原出售土地地價（扣除土地增值稅）者。</li> <li>3. 出售及重購土地所有權人為同一人。</li> <li>4. 出售土地及新購土地上之房屋須為土地所有權人或其配偶、直系親屬所有，並且在該地辦竣戶籍登記。</li> <li>5. 重購都市土地面積未超過 3 公畝或非都市土地面積未超過 7 公畝部分，出售土地則不受上開面積之限制。</li> <li>6. 土地於出售前 1 年內，未曾有供營業使用或出租行為。</li> <li>7. 先購後售土地之重購退稅，應以土地所有權人於購買土地時，已「持有供自用住宅使用之土地」為適用範圍。</li> </ol>
檢附證件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原出售及重購土地向地政機關辦理登記時之契約文件影本。</li> <li>2. 重購土地之土地及建物所有權狀影本或其他證明文件。</li> <li>3. 原出售土地之土地增值稅繳款書收據聯正本（如無法提示，改立具切結書）。</li> <li>4. 重購地土地所有權人無租賃情形申明書（重購退稅申請書已填寫者可免檢附）。</li> <li>5. 原出售土地係按一般用地稅率課徵土地增值稅，檢附土地所有權人無租賃情形申明書（重購退稅申請書已填寫者可免檢附）。</li> </ol>
節稅優惠	就已繳納的土地增值稅額內，退還不足支付新購土地地價之數額。
其他相關規定	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 重購土地 5 年內再行移轉或改作其他用途（營業、出租或戶籍遷出），追繳原退還稅款。</li> <li>2. 2 年間出售與重購多處自用住宅用地，只要符合要件，可併計申請重購退稅。</li> </ol>
網路試算	財政部稅務入口網重購自用住宅用地退還土地增值稅試算 <a href="https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW158W10">https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW158W10</a>
諮詢專線	0800-000-321（請洽地方稅捐稽徵機關）



掃描QR Code  
節稅健檢真方便

# 1 手掌握 2 不 3 要!

—— 地價稅自用住宅輕鬆省 ——

○ 要 以一處為限

✗ 不出租、不營業

○ 房屋要本人、配偶、  
直系親屬所有

✗ 面積不超過  
都市300M<sup>2</sup>  
非都市700M<sup>2</sup>

○ 要辦竣戶籍登記



高雄市稅捐稽徵處 關心您  
服務電話 0800-000-321轉2



廣告 雲端發票好處多 艾獎APP輕鬆領  
Using "iInvoices Invoice Price Claiming APP"  
Never Lose Invoice Price



輕鬆查帳



線上申辦



郵件繳稅查詢

# 自用優惠大補帖



## 房屋稅 (自住房屋)

### VS

## 地價稅 (自住用地)

1.2%

優惠稅率

2%

申請的次月適用

適用時點

9/22前申請 → 自當年度適用  
9/23後申請 → 自隔年度適用

無出租、無營業、本人、  
配偶或直系親屬實際居住

使用限制

無出租、無營業

本人、配偶及未成年子女  
全國限3戶

戶數限制

本人、配偶及未成年受扶養親屬  
全國限1處

本人、配偶及  
未成年子女所有

權屬限制

土地上建築改良物屬土地所有權人  
或其配偶、直系親屬所有

無

面積限制

都市土地不超過300M<sup>2</sup>  
非都市土地不超過700M<sup>2</sup>

免

設立戶籍

本人、配偶或直系親屬  
辦竣戶籍登記



高雄市稅捐稽徵處 關心您  
服務電話 0800-000-321轉2

廣告

電腦發票好處多 兌換APP有看頭  
Using "Uniform Invoice Price Claiming APP"  
Never Lose Invoice Price



申領簡章



申領APP



7-11申領

房地  
合一稅

1

買房要不愚·憑據不能遺

房仲：恭喜您！順利買到喜歡的房屋。這是您的房地權狀跟費用收據，下次還有其他朋友要買房子的，記得要介紹給我唷！

（大億把整疊單據都塞進包包後，歡喜地向房仲道別……）

大億：這位房仲很棒吧！幫我找到物美價廉的房子，終於有了我人生的第一間房了。

小稅：真替你開心耶！不過，剛剛看你都沒清點稅單收據，怕你會和我一樣，多繳了冤枉的稅金吶！

大億：蛤？是怎樣冤枉啊？我不要再多繳稅啊！

小稅：我那時候沒想到買了房子之後，還會再換下一間，結果在賣掉房子時，因為當初收據都沒留存，像是代書費、仲介費等等買房的成本都沒得扣除，結果房地合一稅就多繳了不少呢！

大億：蝦米？你說代書費、仲介費的收據，可以當作買房成本的證明？那我趕快先找找看有沒有，免得到時換屋賣屋要多繳稅就虧大了！



## 房地合一所得稅課稅方式

版本	房地合一稅1.0	房地合一稅2.0	
適用對象	個人	個人及營利事業	
課稅範圍	房屋、土地於105年1月1日以後取得者 (含地上權房屋)	房屋、土地於105年1月1日以後取得，且在110年7月1日以後交易者(含地上權房屋、預售屋及其坐落基地、實質移轉房地之股權交易)	
課稅所得	房屋土地交易時的成交價額－成本－費用－依土地稅法計算的土地漲價總數額	依左列公式計算；但土地漲價總數額有減除上限(交易當年度公告土地現值-前次移轉現值)	
稅率	境內居住者	<ol style="list-style-type: none"> <li>依持有期間認定：               <ol style="list-style-type: none"> <li>持有期間≤1年：45%</li> <li>1年&lt;持有期間≤2年：35%</li> <li>2年&lt;持有期間≤10年：20%</li> <li>持有期間&gt;10年：15%</li> </ol> </li> <li>符合財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在2年以下的房地：20%。</li> <li>個人以自有土地與建商合建分回房地，於2年內銷售者：20%。</li> <li>符合自住房地優惠適用條件，課稅所得超過400萬元部分：10%。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>依持有期間認定：               <ol style="list-style-type: none"> <li>持有期間≤2年：45%</li> <li>2年&lt;持有期間≤5年：35%</li> <li>5年&lt;持有期間≤10年：20%</li> <li>持有期間&gt;10年：15%</li> </ol> </li> <li>符合財政部公告的調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在5年以下的房地：20%。</li> <li>個人或營利事業以自有土地與建商合建分回房地，於5年內銷售者：20%。</li> <li>同左列第4點。</li> <li>個人或營利事業，參與都更或危老重建取得房地後第一次移轉：20%。</li> <li>營利事業興建房屋完成後第一次移轉：20%。</li> </ol>
	非境內	<ol style="list-style-type: none"> <li>持有期間≤1年：45%</li> <li>持有期間&gt;1年：35%</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>持有期間≤2年：45%</li> <li>持有期間&gt;2年：35%</li> </ol>
申報方式	分離課稅，自完成所有權移轉登記日的次日起算30日內申報納稅		
網路試算	財政部稅務入口網房地合一稅額試算專區 <a href="https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/front/ETW158W17">https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/front/ETW158W17</a>		
諮詢專線	0800-000-321(請洽國稅稽徵機關)		

## 房地合一所得稅節稅小撇步問答集

問	答
除了原始取得成本外，還有哪些支出可以列為購買房屋、土地的成本？	<p>如有下列支出並可提示證明文件，得包含於成本中減除：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 購入房屋、土地達可供使用狀態前支付的必要費用（如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等），及於購入房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款的利息。</li> <li>2. 取得房屋後，於使用期間支付能增加房屋價值或效能且非 2 年內所能耗竭的增置、改良或修繕費。</li> <li>3. 於持有期間為改良土地已支付的費用。</li> </ol>
房地交易中得減除的取得、改良及移轉費用有哪些？不得自成交價額中減除的支出有哪些？	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 得減除： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 本次移轉房屋、土地所支付的必要費用，如仲介費、廣告費、清潔費、搬運費等。</li> <li>(2) 個人出售房屋、土地，因遲延交付，依契約約定支付予承買人的違約金。</li> </ol> </li> <li>2. 不得減除： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 取得房屋、土地所有權後，繳納之房屋稅、地價稅、管理費、清潔費、金融機構借款利息等。</li> <li>(2) 土地增值稅。</li> </ol> </li> </ol>
什麼是自住房地租稅優惠？需符合哪些條件？	<p>個人交易自住房地，課稅所得 400 萬元以內者免納所得稅，超過部分按最低稅率 10% 課徵所得稅。</p> <p>適用條件如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 個人或其配偶、未成年子女設有戶籍、持有並居住於該房屋連續滿 6 年。</li> <li>2. 交易前 6 年內，無出租、供營業或執行業務使用。</li> <li>3. 個人與其配偶及未成年子女於交易前 6 年內未曾適用自住房地租稅優惠規定。（即 6 年內以一次為限）</li> </ol>
適用重購自住房地退稅優惠的條件？	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 於該自住房地辦竣戶籍登記並居住，且出售前 1 年內無出租、供營業或執行業務使用。</li> <li>2. 出售舊房地與重購新房地時間差距在 2 年內（先購後售或先售後購均適用）。</li> <li>3. 重購的自住新房地，5 年內不得改作其他用途或再行移轉。</li> </ol>

Chapter

# 5

# 保權益一

## 做足功課避免踩到糾紛地雷

房地產法學界重量級人士多年前曾直言：「所有台灣房地產買賣契約，每一條條文裡，都佈滿陷阱！」如此直白的敘述雖然讓人感到驚悚，卻始終是不動產市場的經典名言。鑑於民眾對於不動產交易安全普遍缺乏法律專業知識，再加上坊間宣傳廣告與銷售過程中，有時未能充分揭露相關重要訊息，提供交易當事人正確的引導和選擇，為了保障不動產交易安全，避免交易糾紛及維護民眾權益，並為提供民眾及業者於買賣或租賃不動產時有所參考依循，本章藉由消費爭議案例解析深入淺出解析，盼民眾能快速掌握問題所在，避免交易糾紛、承受財產上之損失。

## 買賣雙方 出現糾紛 如何解



### 買賣契約中有車位，卻被管委會說無權使用！

市民小王透過房仲購買套房含汽車停車位，買賣契約明定含汽車機械停車乙位，並附有前管委會核發的車位使用證明；交易完成後，想使用該停車位時，管委會突然告知小王因無原始建商的车位使用證明，不能使用該車位！小王當場傻眼認為權益受損，認為房仲要出面與管委會協調處理，而且若需尋求法律途徑解決的話，房仲應該要替他處理並負擔其衍生費用，雙方僵持不下，小王萬分煩惱不知該如何尋求協助。

### 達人專業建議



#### 高雄市政府行政暨國際處消保室主任殷茂乾

當買屋交屋發現瑕疵，不論新、舊屋可依消費者保護法，先向業者、民間消費者保護團體或市府消費者服務中心進行第一次申訴，請求處理（購買新成屋或預售屋，相對人為建設公司；透過仲介購買中古屋，相對人則為仲介業者）；如未獲妥適處理，可向消費者保護官提出第二次申訴，倘經協調仍未達成和解時，可再向高雄市消費爭

## 市府安心提示

消費者購買停車位要注意的是「法定停車位」、「增設停車位」、「獎勵停車位」之中的哪一類並應取得「權狀」或「使用證明」等文件，以免日後衍生類似糾紛。

消費糾紛處理有以下 4 種管道：

<p><b>免費</b> 管道一 申訴</p>	<p>向房仲業者、消保團體、地方政府消費者服務中心或消費者保護官申訴。 行政院消費者保護會申訴及調解系統： <a href="https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/Default.aspx">https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/Default.aspx</a></p> <p><b>未獲妥適處理→消費者保護官→直轄市或縣市消費爭議調解委員會</b></p>
<p><b>免費</b> 管道二 調解</p>	<p>向鄉鎮市區調解委員會或法院聲請。</p>
<p>管道三 仲裁</p>	<p>向仲裁機構聲請。 司法院訴訟外紛爭解決機構查詢平台： <a href="http://admap.judicial.gov.tw/">http://admap.judicial.gov.tw/</a></p>
<p>管道四 訴訟</p>	<p>向法院提出消費訴訟。</p>



議調解委員會申請調解，以妥處爭議。

原屋主透過房仲委售不動產時，必須了解最近三個月的房屋成交行情以決定賣價，並且應確實了解所簽契約為專任或一般契約等，以確保自己的權益；另外，買方透過房仲購買不動產時，應詳閱不動產現況說明書、不動產買賣契約書，如有與仲介約定貸款成數或其他特約事項等，應務必於契約載明，以維護自身的權益。而當消費者因未詳閱契約衍生後續爭議等時，可透過消費者服務專線 1950 進行諮詢，或依消費者保護法規定提出消費爭議申訴，以期於訴訟前妥處爭議而免訟累。

NG  
事件 1

## 假契約真發財，遇到騙商划不來

甲之母擁有〇〇路房地產，又乙為A公司負責人，其以建商身分告知甲，如能將該房地產所有權移轉至其指定人名下，將更利於辦理該房地產之都更整合。甲因信賴乙有能力整合房地以都更獲利，經其母授權後，於形式上由乙指定之人買入該房地產並簽訂契約；另為保障甲權益，乙亦陸續再提供其他名下預售屋及建案等產權，與甲簽訂另2約，藉以讓甲於3個契約買賣價差間，得到約定之利潤報酬。

惟乙嗣後未能如約完成都更事務，且基於私利，竟將甲母之房地產以總價1億1,200萬元向B公司借款，將所有權移轉登記給該公司，進而損及甲與其母之利益。甲本來做著賺大錢的美夢，想不到遇到無良廠商，反給自己帶來追著建商跑的夢魘。



## 市府解惑

切勿貪利冒風險，遇到資深金錢玩家反而賠錢

投資賺錢的心態為人之常情，但走險以形式上簽訂契約方式「假買賣真投資」，房地產交易投資金額亦往往非屬輕微，本身即是高風險的行為，再遇到魔高一丈、擅長玩弄金錢遊戲的老手廠商，實在得不償失！

## 行為風險分析

### 建商乙

建商乙承諾甲如將其母之房地產所有權移轉至其指定人之名下，將能運用建商及所有權人之身分，協助辦理該房地產之都更事宜，進而讓甲獲得高報酬利潤；然而乙於嗣後客觀上違背承諾，除未如約辦理都更，更基於私利將該房地產移轉其他公司以獲得借款，主觀上顯然具自己不法利益之意圖，已該當刑法背信罪之構成要件。

NG  
事件 2

## 自備款不夠嗎？詐貸詐起來？！

甲最近正值新婚期間，規劃購入人生中的第一棟房子，實際成交價新臺幣 1,400 萬元，可惜自備款不足，需向銀行申貸更多的金額才夠支付房屋價金。好友乙是一名地政士，平常工作負責辦理不動產買賣簽約及登記申報等手續，在好友聚會間，乙跟甲說：「交給我吧！只要另外寫一份假的買賣契約書，把價金調高到新臺幣 2,500 萬，銀行貸款就沒問題了。」

甲聽了很開心，欣然接受乙的提議並委託他幫忙，不久後甲拿著假的買賣契約書到丙銀行申請貸款，銀行真的以價金新臺幣 2,500 萬元的契約同意核貸。幾日後，甲便順利地貸到需要的金額，乙說的果真沒有錯！



## 市府解惑

交易金額應誠實，否則恐惹禍上身

### 行為风险分析

#### (1) 買方甲

以不實的交易價格申請貸款除可能涉嫌詐欺外，倘若不動產實價登錄之金額亦為不實，還會觸犯使公務員登載不實罪，最重可關三年，買賣雙方申報時務必如實申報，以避免觸法受罰。

意圖為自己得到超貸之金錢，以不實的不動產買賣交易金額資料向銀行抵押詐貸高額款項的行為，而銀行也因為相信甲提示的不實契約而陷入錯誤，並於同意核貸後，將貸款金額撥款至甲的銀行帳戶內，產生交付財物的結果，且超額貸款的部分致銀行受有損害，可能構成刑法第 339 條第 1 項「詐欺取財罪」。同時，甲拿乙偽造的不實契約向銀行申請貸款的行為，足以侵害銀行之法益，可能構成刑法第 216 條「行使偽造私文書罪」。

#### (2) 地政士乙

與甲共同計劃如何詐貸，並偽造不實交易契約，最後甲行使不實契約完成詐貸之結果，致銀行受有損害，整體犯罪計畫共同謀議、分擔完成，屬於「共同正犯」，應論以與甲相同的罪責，可能構成刑法第 339 條第 1 項「詐欺取財罪」及第 216 條「行使偽造私文書罪」。

NG  
事件

3

一屋多賣，多重貸款透支建案價值

爆出一屋六賣爭議等離譜情節的基隆預售案，經國內媒體披露，多位民眾向此案建商付款購屋，最後卻不得其門而入，同時部分下游廠商也未能取得工程款。

原本此案的銀行履約專款專戶金額，早就被債權銀行機構扣押，更讓人吃驚的是，這宗建案先後向不同金融機構設定抵押債權，估計建案價值極可能被透支。

這些變化讓此案購屋人非常擔心最後付出的購屋款項將化成雲煙，看著蓋好的大樓卻完全不能入住，也無法獲得任何保障，原本美好的購屋期待，變成人生最大噩夢！



## 市府解惑

### 不動產買賣契約內藏魔鬼，簽約前看仔細

在 109 年 10 月 20 日，行政院消費者保護處發布新聞訊息指出，為了解建商對「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」遵循狀況，行政院消費者保護處會同內政部地政司，以及各地方政府地政局（處），針對全國 50 宗建案使用的「預售屋買賣定型化契約」進行專案查核。

查核結果發現，僅有 4 宗建案全部查核項目符合規定，其它高達 46 宗建案均有部分查核項目不符規定。這樣的結果足以顯示預售屋市場裡，銷售單位不僅想盡辦法鑽官方版「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」漏洞，甚至直接改用自家版本，完全無視官方規定。

這對民眾購買預售屋權益，當然造成極大威脅，總計此次查核「契約審閱權」、「房地標示及停車位規格」、「房地出售面積及認定標準」等 15 項目，查核項目中，以下列各項違規情節最為嚴重，違規內容與件數如下：

- A. 違反「通知交屋期限」規定，共計 35 建案：
  - a. 擅自降低遲延利息數額。
  - b. 將「交屋前」之修繕義務，變更為「交屋後」之保固責任。
  
- B. 違反「房地標示及停車位規格」規定，共計 34 建案：
  - a. 未列明「停車位高度」。
  - b. 未列明「停車空間面積計算方式」、「車道及其他必要空間面積」、「停車空間面積占共有部分總面積之比例」。
  
- C. 違反「驗收」規定，共計 34 建案：
  - a. 未列交屋保留款規定或以個別磋商方式，降低交屋保留款數額。
  - b. 不當轉嫁水、電、瓦斯管線費用。
  
- D. 違反「保固期限及範圍」規定，共計 34 建案：
  - a. 減列結構保固之「項目」、縮減保固「期限」。
  - b. 變更歸責事由，降低「保固責任」。

行政院消保處強調，預售屋交易契約陷阱多，消費者於簽約前請務必將契約攜回審閱，並依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」逐條核對。

只要遇到契約內容不合規定的情況，不只可以要求建商改正或拒絕簽約，還可以向主管機關檢舉，維護自身購屋權益。

另針對 NG 案例「一屋多賣」情形，建議可於契約訂定履約保證機制。

防  
雷  
守  
則

1

買預售案須更謹慎

從內政部案例裡，可以看出光是最近五年內，與全台建商相關的糾紛案例類型琳琅滿目，主要類型包含：施工瑕疵、定金返還糾紛、廣告不實、建材設備不符、坪數不足、稅費爭議、交屋遲延、漏水問題、契約審閱期糾紛、終止買賣契約糾紛、隱瞞重要資訊、貸款糾紛、停車位面積糾紛…等等，相關情節更令人大開眼界。



### 未達期待，退屋 還要賠償 15%

例如，有消費者向某建商購買預售屋，廣告宣傳文宣標明為靜音窗戶。在驗屋時，窗戶施工品質低劣而且隔音效果不佳，經過 5 次驗收仍然無法有效改善。

建商卻表明，消費者只能選擇以現況交屋，或者請消費者退屋並要賠償 15% 的違約金。消費者則是主張建商應該無條件解約，因而衍生爭議。

### 誘導放棄審閱期， 爭議大

還有消費者向建設公司購買新成屋，在簽訂買賣契約書時，銷售人員請消費者在契約上加註「本人已審閱契約不需五日審閱期」的字樣，之後消費者認為銷售人員誤導才放棄審閱期，因此在簽約後第四日請求解約、退費，但該公司表示，必須支付 100 萬元違約金才能解約，導致糾紛爭議。



防  
雷  
守  
則

## 2

## 預售案糾紛案例參考

## 施工瑕疵

預售屋常見的工程瑕疵爭議多為住戶與建商對修繕權責的認知差異，包括地磚隆起龜裂且部分住戶都有相同之情形，惟建商以已逾保固期限拒絕修繕；入住 2 年後一樓磁磚剝落，主張業者應依物之瑕疵擔保責任（5 年請求權）負責修繕完全，惟業者表示係因熱漲冷縮造成磁磚剝落且已過保固期間，不負責修繕等。

也有施工期間即發現建材設備及施工多處瑕疵，且對於業者改善結果未臻滿意，因而拒絕支付後續工程期款，惟建商以消費者未按期繳納工程期款為由，拒絕通知交屋。

驗屋也是常出現糾紛的節點。曾發生住戶驗屋時發現牆面有空心之情形，要求修繕；或驗屋時發現尚有重大瑕疵及部分缺失未改善，複驗亦尚未進行完成，建商即要求撥付款項。

如果消費者與建商無法達成共識，通常會走申訴及調解程序，針對消費者提出的問題進行調解。



## 「定金」返還

常見的問題，多為沒收定金，如消費者向建商購買預售屋並支付定金，嗣主張業者未給予至少 5 日契約審閱期且不願辦理履約擔保，要求返還定金未果，遂生爭議；或向建商購買預售屋，因受銷售人員之誘導而未經審閱即簽訂預售屋買賣契約書，事後因預算考量主張退戶，惟建商表示須沒收定金，致消費者認為其權益受損，衍生消費糾紛等。

也曾發生消費者向建商購買房屋並簽訂買賣契約後，因故無法負擔貸款，要求退還定金遭拒，致生爭議。

## 廣告不實

消費者向建商購買預售屋，銷售中心展示建築外觀及後續圖面，與興建中外觀有別，請求業者減少價金，致生糾紛。也曾發生原廣告展示之樣品屋客廳採落地窗設計，惟發現實際施工卻無落地窗，建商者解釋係因綠建築法規導致設計變更，並表示可於申請使用執照時變更回落地窗設計，因消費者擔心二次施工對建物的防水和結構將有永久性的傷害，遂請求建商退還已繳價款並解除買賣契約遭拒，致生爭議。

## 坪數不足

消費者主張原簽訂之預售屋買賣契約所載之建物面積與實際登記面積不符，要求就不足部分為價金找補，並就公共設施使用權利有所爭執，故提起消費爭議申訴。後來發現該面積係登記機關繪測錯誤，惟經辦畢更正後仍有所不足；嗣再請建設公司研議後，建設公司與消費者間同意就面積不足之部分以價金找補，並對公共設施部分同意以管理委員會議決之規約使用，雙方達成協議。

另外的案例是消費者向建商購買預售屋，發現土地及房屋面積與地政機關測量所得面積誤差超過3%，主張解除預售屋買賣契約並返還價金未果，致生爭議。依據消費者保護法第43條規定、預售屋買賣契約書應記載及不得記載事項第6點「房地面積誤差及其價款找補」規定函請建商於15日內妥善處理，經建商邀集中訴人協商後，順利達成協議解除契約，圓滿解決紛爭。

## 交屋延遲

消費者向建商購買預售屋，要求變更弱電箱位置，經業者同意雙方於工程變更單上簽認，嗣後業者以中華電信未同意該項變更而未予施作，至逾交屋期限仍未交屋，遂生爭議。依消費者保護法第43條規定，函請建商於15日內妥處，雙方達成協議，由業者將弱電箱於原牆面位置向前調整10公分並由消費者驗收確認無誤後，3日內支付交屋保留款及地政士所需費用後辦理交屋程序，圓滿解決。

## 房屋漏水問題

消費者向建商購買新成屋並簽訂買賣契約後，建商未依原訂時間完成過戶交屋程序，致消費者認其權益受損是最常見的情形，通常透過申訴及調解程序，讓建商與消費者買賣雙方協議交屋日期，並協商補償辦法。

消費者向建商購買新成屋，發現下雨天就會造成大門嚴重滲水，主張因建商設計不良，修繕後仍無法改善，致生爭議；或發現鄰宅排水不良導致其它內積水，且有裝潢、傢俱、電器損壞之情形，請求儘速修繕未果。

消費者主張居住之社區地下室結構牆、住戶 RC 外牆施工瑕疵不良，造成滲水，且地下停車場公設牆面嚴重滲水，已要求建商多次處理仍出現新、舊滲水處，要求建商延長防水保固至少 5 至 15 年遭拒，致生爭議。此例函請仲介業於 15 日內妥處並進行協商，建商表示漏、滲水處已修繕完竣，若仍有漏水，願意繼續負責修繕並延長保固 2 年，且雙方同意公設地下室完成漏水修繕後，重新起算保固 5 年，外牆修繕完竣日起延長保固 5 年，雙方達成和解，圓滿解決糾紛。

## 隱瞞重要資訊

消費者向建商購買房屋，主張業者未告知貸款有二胎，且對保銀行拒絕承作，要求解約退訂遭拒，致消費者認其權益受損衍生消費糾紛。案經函請建設公司依消費者保護法第 43 條規定於 15 日內妥處，嗣洽公司與消費者均回應表示，建商已同意辦理退戶，圓滿解決紛爭。

核貸額度不足終  
止合約

消費者向建商購買預售屋並付訂刷卡新臺幣 20 萬元，惟申請房屋貸款之額度不足，請求解除合約並返還已交金額遭拒，致衍生消費糾紛。案經依消費者保護法第 43 條規定，函請建商於 15 日內妥處，嗣公司回覆表示，本案消費者已至銷售現場辦理解約手續，訂金 20 萬元依合約規定沒收，雙方並達成解除買賣協議。

## 停車位面積

消費者向建商購買透天型態預售屋，業者標榜每戶面寬 5 公尺雙車位，但成屋後實際面寬僅剩 4.2 公尺，難以停入 2 輛車，與廣告文宣不符，消費者請求減少價金 48 萬元未果，遂生糾紛。依消費者保護法第 43 條以下規定踐行申訴及調解程序後，建商表示該平面配置皆依工程設計圖施工，亦可停入 2 輛車，惟因中間梁柱導致實際停車寬度減少，造成消費者使用上不便，同意補貼 25 萬元予消費者，雙方達成共識，圓滿解決爭議。

消費者向建商購買 2 個停車位，契約約定停車位規格為長 6 公尺、寬 3.5 公尺，惟 2 個停車位實際寬度合計僅 5.5 公尺，消費者主張停車位寬度短少之 1.5 公尺面積應按比例退款遭拒，遂生爭議。建商表示殘障車位與一般車位不同，殘障車位增加放置輪椅的重複空間，案經依消費者保護法第 43、46 條規定進行協商後，雙方同意 1 車位抵扣新臺幣 5 萬元，同意於消費者應交付之尾款中，扣減新臺幣 10 萬元，雙方達成和解，圓滿解決糾紛。



防  
雷  
守  
則

3

慎選不動產買賣仲介，遠離成屋爭議

在內政部不動產資訊平台上的糾紛案例，幾乎都是以仲介案例為主，反映想進行成屋買賣的民眾，不僅要慎選仲介業者，還要對成屋買賣過程可能的爭議型態先做功課，才能遠離糾紛。

近幾年主要糾紛類型包含：房屋現況說明書內容與現況不符、漏水問題、終止委售或買賣契約糾紛、隱瞞重要資訊、「定金」返還（含斡旋金轉成定金返還）糾紛、稅費爭議……等。

漏水問題  
爭議大

漏水問題向來是爭議案例的大宗，從來沒有在爭議排行榜上消失過。高雄就有消費者透過仲介業者購屋，消費者表示仲介業者從未告知她想買的房子有漏水，而且在房屋現況說明書上也沒標註有漏水。

買下這間房子後，才發現室內外牆都有漏水現象，因此要求依民法瑕疵擔保，折讓價金或者解除買賣契約，並要求返還價金，卻遭到拒絕而引發爭議。

## 專任約與一般約，大不同

另一位消費者透過仲介業者出售自己房屋，在簽訂委託銷售契約書後，想要保留下來自住，因此要求仲介業者暫停銷售，同時解除委託銷售契約。結果仲介業者要求支付違約金，而消費者主張當初仲介業者並沒有說明「一般約」與「專任約」之間的差異，因此認為仲介業提出的違約金是不合理的要求，雙方發生糾紛。



防  
雷  
守  
則

4

不動產買賣仲介糾紛案例參考

房屋漏水問題

消費者交屋後發現房屋有漏水之情事，要求業者及原屋主進行修繕，惟業者及原屋主處理態度消極，雖有修繕但施工品質尚有疑慮，致衍生消費爭議。經協商後仲介業者與原屋主補貼消費者 3.8 萬元作為漏水修繕補貼費用，雙方達成共識。

消費者透過仲介業者購屋，主張業者從未告知有漏水且房屋現況說明書上亦無標註有漏水，點交後發現室內外牆有漏水現象，要求依民法瑕疵擔保折讓價金或解除買賣契約返還價金遭拒，致生爭議。本案依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介公司於 15 日內妥適處理，經業者與消費者協調後達成共識，由賣方修復漏水部分，另由業者退還全數仲介費用予消費者，圓滿解決糾紛。

終止委售或  
買賣契約

消費者透過仲介業者購買房屋，於簽訂買賣契約後，鄰居表示該物件部分基地坐落於道路拓寬計畫範圍，消費者再會同業者、原屋主辦理鑑界結果確有前開情事，要求解除買賣契約並退還簽約款遭拒，遂生爭議。經協商後原屋主願意退還簽約款 57 萬 6 千元整並解除契約，因解除契約所衍生的相關費用，由業者全數負擔且不向買賣雙方收取服

務報酬，三方達成共識。

消費者委託房仲銷售房屋，因工作調動需自住，主張與業者解除委任契約，惟已有買家下斡旋，消費者（屋主）遂以斡旋單無簽名為由，認為買賣契約尚未成立，要求解除委售契約遭拒，致生爭議。由於買方所下的斡旋價格，已達到屋主所委託的售價，故視同買賣成立，惟屋主因工作調動，迫切需要使用該房屋，因此業者與買方、賣方數次協商，最後由消費者（賣方）補償買方 5 萬元，買方放棄購屋，業者放棄任何報酬，達成協議，圓滿解決糾紛。

委託房仲出售房屋，但因為屋主發現當初在重新裝潢時，並沒有向裝潢公司領取收據，怕出售後，因無憑證可以抵扣，會被政府課房地合一稅之疑慮，希望能解約，或者改出租。本案依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介公司於 15 日內妥適處理，經業者與買賣雙方協調後達成共識，以無條件方式解除契約圓滿解決糾紛。

消費者透過仲介業者銷售房屋，主張業者未提供專任委託銷售契約審閱期且銷售期間過長、委託銷售價格太低，請求調整契約內容或解除委託銷售契約遭拒，致生爭議。本案依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介公司於 15 日內妥適處理，嗣經業者與消費者協調後，雙方達成協議，業者同意解除委託銷售契約，圓滿解決糾紛。



## 隱瞞重要資訊

消費者透過仲介業者購屋並簽訂買賣契約書後，發現標的有界址糾紛、佔用他人土地及無水權之情形，認有重大欺瞞之情形，請求賠償違建部分 20 萬元及水井 6 萬元未果，致生糾紛。本案依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介公司於 15 日內妥適處理，嗣經業者、消費者與賣方協調後達成共識，由賣方及業者分別補償 2 萬元及 3 萬元予消費者，圓滿解決糾紛。

消費者透過仲介業者購買房屋，主張業者於交易前未提供實價登錄及周遭交易資訊，導致買賣價格與附近行情落差大，且承諾可貸款 8 成亦未果，請求解約返還價金遭拒，致生爭議。本案依消費者保護法第 43 條規定，函請仲介公司於 15 日內妥適處理，經業者與消費者協調後達成共識，由消費者（買方）支付賣方 1.5 萬元違約金及支付仲介 1.5 萬元服務報酬後解除買賣契約，並退還履約保證專戶中剩餘款項，圓滿解決糾紛。

消費者透過仲介購屋，主張仲介及前屋主皆未告知房屋會有搖晃情形，認為該標的有瑕疵，主張解除契約或減少價金遭拒，遂生爭議。案經召開協調會，邀集仲介業者及消費者進行協商，經協調後仲介業者願支付 5 萬元支票予消費者，雙方達成和解。

## 其他

消費者未透過仲介業者銷售房屋，主張業者未徵得所有權人同意及授權，即逕自張貼廣告銷售，致生糾紛。本案消費者雖未授權業者刊登廣告及銷售，惟其不動產共有人（配偶）確有委託並簽訂委託銷售契約書，經業者與消費者溝通後，雙方達成協議，業者無條件撤回廣告，並承諾未獲得全部所有權人同意前，停止所有銷售行為，圓滿解決糾紛。

消費者透過仲介業購屋並簽定契約後，發現該屋所附的機車停車位與原先業者詢問大樓管委會的停車位號碼不同，惟該屋所附停車位面臨汽車軌道，屬於較危險區域，家中尚有幼兒，擔心其安全，認為房仲未善盡查證義務，要求業者想辦法與其他住戶更換停車位或退回部分報酬未果，致生爭議。經業者與買方數次協調，買方自行與該大樓管委會委員更換機車停車位，再由業者補償買方 3.6 萬元，達成協議，圓滿解決糾紛。

消費者委託仲介業者銷售房屋，簽訂買賣契約書後，因為屋裡留有部份舊傢俱，買賣雙方也於買賣契約書上簽定該傢俱銷售金額，買方交屋後認為該傢俱仍有瑕疵，希望能再酌減價金，透過房仲轉達買方意見，消費者（原屋主）認為既已簽定契約，卻屢次騷擾造成困擾，未善盡居中協調之功能，主張服務費應返還。案經召開協調會，邀集仲介業者及消費者進行協商，經協調後仲介業者同意不再就該傢俱價格問題打擾消費者（原屋主），並保證日後有其它漏水問題皆有業者負責，雙方達成和解。

防  
雷  
守  
則

5

自行「出售」成屋：程序與案例說明

引用高雄市政府地政局 108 年 6 月編印《不動產買賣防詐騙宣傳手冊》

關於成屋市場買賣流程，以下針對自行出售成屋，規劃出下列六道防線，由永然聯合法律事務所李永然所長、高雄所主任律師吳任偉協助撰寫案例與進行分析，地政局編輯資料，以供民眾參考。

【第一道防線】

確認「買方」身分，查證「代理人」的被授權資格！舉例說明，甲有一棟位於美術館特區的透天厝，沒有抵押貸款設定，想要以新臺幣 2,500 萬元出售，於是就自己在網路上貼廣告文。

不久，有位自稱是誠意買方的乙，很積極地與甲主動聯繫。

因為乙出價有夠誠意，也沒有太多殺價，雙方很快的就約好時間地點見面。

但當天來的卻不是乙本人，而是一位自稱乙代理人的丙。

這時遇到了幾個問題：

A. 甲要如何確認買方身分？

B. 丙的代理，有沒有問題？

A. 每個賣方都期待誠意買方的出現，尤其是議價合理又明快的買方。不過，要如何確認素昧平生的買方身分？有以下幾個建議方式：

a. 由買賣雙方當事人「本人」親自出面簽約，並提供國民身分證或其他身分證明文件確認；如能出示雙證件雙重核對，更安全。

b. 委請專業人士或公正第三人（例如：法院或民間公證人、律師或當地里長等）公證、認證或見證買賣契約的簽立與過程。

B. 如果買方有千百萬個理由「不方便」自己親自出馬，改由第三人代理議價或締約，則建議請代理人提出以下文件，以確認代理人的身分：

a. 買方本人部分：

國民身分證或其他身分證明文件影本；如能提供雙證件重複核對，更安全。

儘可能與買方取得聯繫，確認本人有代理權授與的真意。



#### 小叮嚀

授權書如果能事先要求買方先經過公證人的「公證（或認證）」，當然更有保障。

【第二道防線】

b. 買方代理人部分：

國民身分證或其他身分證明文件正本；如能提供雙證件重複核對，更安全。

授權書：要有買方的簽名或蓋章，並載明授權的目的、範圍、期間與方式，以免買方事後不認帳。

明白不動產買賣的交易流程，了解每個契約的內容與意義。

延續上面例子，買方乙的代理人丙，向賣方甲表示，買賣契約大同小異，過戶程序也不難，由她來擬約及辦理過戶即可，不用再委託地政士，既省錢又快速。

這時要注意的重要問題包括：

- A. 不動產買賣的契約文件的種類？
- B. 成屋買賣契約大概包含哪些內容？
- C. 身為賣方的甲應該特別注意哪些事項，以保障自己的權益？
- D. 不動產買賣是委託專業人士處理好還是自己親力親為好？
- E. 不動產買賣交易有哪些重要流程？

A. 不動產買賣的契約文件，實務上可分為「公定契約（俗稱：公契）」與「私訂契約（俗稱：私契）」。

公定契約是「物權契約」，必須以「書面」為之，這是向地政事務所申請辦理所有權移轉登記時，所

必須檢附的契約文件。

私定契約是「債權契約」，也就是買賣雙方私下簽立的合約，可以口頭約定、沒有一定的方式規定。

只要雙方對於買賣的重要內容（標的物、價金、履行條件等）互相同意時，買賣契約即為成立。

不過為了避免日後爭議時，發生舉證上的困難，對於私契仍建議買賣雙方最好簽立書面契約，以保障自身的權益。

#### 重要提醒

《民法》第 166 條之 1 雖有規定：「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。未依前項規定公證之契約，如當事人已合意為不動產物權之移轉、設定或變更而完成登記者，仍為有效。」但截至 109 年 11 月 30 日仍尚未施行。因此，不動產買賣契約仍屬「不要式」，也就是說，不動產買賣契約的成立，不需要踐行一定的方式（不用先由公證人做成公證書），即可成立生效。

B. 對於成屋買賣，主管機關內政部編有〈成屋買賣契約書範本〉，共計 15 個條文，分別針對：「買

賣標的」、「買賣價款」、「付款約定」、「原設定抵押權之處理」、「貸款處理」、「所有權移轉」、「稅費負擔」、「交屋」、「賣方之瑕疵擔保責任」、「違約處罰」等重要事項。

原本是提供給企業經營者與消費者間，在訂立成屋買賣時的參考；但一般民眾如果是「自售」，仍可作為擬訂買賣契約時之參考。

#### 重要提醒

內政部除訂有成屋買賣契約書範本外，也提供消費者買賣房屋須知可以參考；更多其他契約書相關資訊，請至內政部不動產資訊平台查詢。

C. 本案例中，對於甲而言，由買方協助提供買賣契約，並無不可；而在法律上也沒有強制規定必須委託地政士，才能辦理過戶等相關事宜。

但畢竟買賣雙方立場不同，因此仍建議甲，如果沒有委請專業人士協助，最好仍參考內政部上開契約書範本，然後再依當時的狀況與條件，調整成適合自己基於賣方角色的契約文字。

務必詳閱每一條契約文義！「千萬不要」完全沒看，就直接依買方所提出的契約版本簽字、蓋章。



如果可以，最好還是能委請專業人士，或具有買賣不動產經驗的親友陪同參與討論，較能周全確保自己的權利不被侵害。

尤其是在買賣價金的給付期款與擔保機制，買方簽約後如果反悔不買或沒有如期給付買賣價金時，所需負擔的損害賠償責任、違約金或解除契約等內容，更應該明確約定清楚。

D. 不動產交易因涉及多種法律，所牽涉事務非常繁雜，並不是一般人所能輕易瞭解，而且攸關個人財產權益影響甚大。

因此，如果能委任專業人士協助處理，例如委託合法的不動產經紀業代理或居間，產權移轉登記可委請地政士辦理，買賣契約可請律師協助草擬，並請公證人對於雙方契約的簽立進行公證等，這是再好不過了。

但如已作好功課與萬全準備，確實也可親自處理售屋一切大小事，還請務必細心與謹慎。

E. 不動產買賣之交易流程的概況：

a. 簽約：買賣雙方簽訂契約，同時攜帶國民身分證以供核對，交付土地或建築改良物所有權狀正本予雙方所指定之受任人，再由買方支付第一期款項（簽約款）。

b. 備證：賣方攜帶印鑑章並交付印鑑證明、身分證文件及稅單，備齊辦理所有權移轉登記所需之文件，並將相關書表證件交給受任人，再由買方支付第二期款項（備證款）。

c. 完稅：於土地增值稅、契稅稅單核下後，按受任人通知期日由雙方應依約繳清稅款，並由買方支付第三期款項（完稅款）。

d. 交屋：辦妥所有權移轉登記，買方領得所有權狀，並點交清楚及交付房屋鎖匙及水電、瓦斯、管理費收據等後，再由買方支付交屋款（尾款）。

上面的不動產交易流程是簡要版本，應該依據實際情況修改運用。

### 【第三道防線】

所有權狀正本、賣方印鑑證明及印鑑章，「千萬不要」約定由買方保管，或得由買方單方持有、自行前往辦理過戶！

繼續延續上面例子，甲在簽立買賣契約前，發現買方所提供的契約第三條約定：「雙方依付款約定，備齊所需文件書類、用印及完稅，並交予買方辦理有關程序。本買賣雙方同意由買方自行辦理相關移轉事宜並申報實價登錄。」

這裡遇到的重要問題是，上開第三條約定，對於賣方甲而言，有哪些法律上的風險？

A. 賣方甲的透天厝因為沒有任何抵押權的設定，所以在市場上可是具有「借款的擔保價值」！因此，有些重要文件，尤其是權狀正本、甲個人的印鑑證明及印鑑章，「千萬不要」約定得由買方保管，或約定得由買方單方持有、自行前往辦理過戶！

B. 本案中，依買方所提供的契約第三條內容觀之，賣方有義務將所有買賣交易所需文件交給買方，並由買方親自辦理過戶等程序。但如此一來，權狀正本、甲個人的印鑑證明及印鑑章，勢必將事先交由買方持有，但交易風險卻因此隨之而來！

實務上就曾發生賣方只取得 10% 簽約款（即第一期款），房子、土地就已經過戶給買方；可是買方不但沒有給付 90% 尾款，甚至在過戶後，立即將房子、土地直接去向第三人設定抵押權高額借款！賣方後來發覺合約內容不合理，卻仍遭買方拿契約內容來主張「於法有據」。

C. 事實上，倘若真的發生買方違約不付尾款，縱使賣方可以依法解除契約，並進一步取回自己的不動產產權，卻也因為抵押權的追及效力仍然繼續存在於原來的不動產上，形式上反而變成賣方提供不動產，無條件幫買方擔保其對第三人借款的不合理現象！這對於賣方來說，絕對是啞巴吃黃蓮、賠了夫人又折兵，故賣方不得不慎重小心！



## 【第四道防線】

付款時程要明確，快快入袋為安。避免使用「現金」，善用銀行的「履約保證帳戶」！

延續上例，甲的透天厝開價 2,500 萬元。代理人丙向甲表示，乙相當喜歡這個物件，願以 2,450 萬元購買，訂金 50 萬元當天以現金給付。而且，如果當天甲同意依丙所提供的買賣契約版本直接簽約，她當場可再提出乙公司 150 萬元的支票作為簽約金，同時再加上乙本人所簽發的 150 萬元本票作為擔保。尾款則要等到銀行核貸 3 個月後給付（由買方帳戶直接匯款給賣方）。

這時的重要問題就是：

- A. 付款方式該如何約定？
- B. 身為賣方的甲在收取各期價款時，應該特別注意哪些事項？

A-1. 付款約定時序，可以參考內政部【成屋買賣契約書範本】第 3 條規定：

- a. 簽約款：新臺幣 \_\_ 元，於簽訂本契約同時支付（本款項包括已收定金 \_\_ 元）。
- b. 備證款：新臺幣 \_\_ 元，於 \_\_ 年 \_\_ 月 \_\_ 日，賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時支付。
- c. 完稅款：新臺幣 \_\_ 元，於土地增值稅、契稅稅單核下後，經 \_\_ 通知日起 \_\_ 日內支付；同時雙方應依約繳清稅款。

d. 交屋款：新臺幣 \_\_ 元。

無貸款者，於辦妥所有權移轉登記後，經 \_\_ 通知日起 \_\_ 日內支付；同時點交本買賣標的。

有貸款者，依第五條及第六條約定。

賣方收取前項價款時，應開立收訖價款之證明交買方收執。

A-2. 買賣實務上，未必會有上開四個時序，也有可能簡化付款流程。

例如，在第一期簽約款之外，就直接收取完稅款；或只分成兩期，直接收取交屋款（尾款或核撥貸款）。

B-1. 買賣價金的收取，建議向銀行開立「履約保證專戶」，依買賣雙方所約定的履行條件，委由銀行依序付款。

訂金的收取，如果金額不大，可接受買方的現金給付（驗鈔工具不可少）。

但如果金額較大時，例如簽約金或是各期款項，倘雙方沒有約定開立銀行履約帳戶，仍建議約定以銀行本票（以銀行作為發票人的支票）為宜。至於公司支票或個人本票，仍有一定風險存在，賣方須審慎評估考量。



B-2. 本案例中，因為買方有部分款項必須利用貸款

來給付，賣方必須留意下列事項：

a. 可參考內政部〈成屋買賣契約書範本〉第 5 條，就買方貸款用以抵付買賣價金的方式，在貸款金額不足時，區分為：「不可歸責買賣雙方」、「可歸責於賣方時」、「可歸責於買方時」等不同情形，做不同的處理。

或依上開範本第 6 條，直接約明將實際核准的貸款金額撥（匯）入賣方指定的銀行帳號，以確保賣方價金債權的取得。

b. 銀行審核買方貸款條件日趨嚴格，或因政策、標的現況、個人信用條件等種種因素，而有不同的貸款成數。

倘若發生銀行貸款無法如期撥款，或是貸款成數不足，而買方又無法補足現金，在這時候，買賣契約中有無約定解決方式，就特別重要了！

例如，賣方甲可以在契約上明文約定，遇有上開情形時，雙方無條件解除契約；或是賣方有權解除契約，並沒收已付價金等方式。

無論如何，絕對不能沒有任何約定，以免事後發生紛爭時各說各話，而徒增紛擾。

## 【第五道防線】

別配合買方簽立不同金額的「私契」，小心吃上刑事官司！

延續上例，代理人丙向甲表示，買方乙想要向銀行多貸點錢來整修裝潢，可否請賣方甲幫個小忙，就是配合簽立兩份不同金額的買賣契約書。一份是真實總價金新臺幣 2,450 萬元，另一份則是調高契約總價為新臺幣 3,000 萬元，未來要以買賣標的及調高金額的契約書，做為買方向銀行辦理抵押貸款的使用。

這時的重要問題是，甲如果配合買方簽立兩份金額不同的買賣契約書（私契）：

- A. 有何法律上風險？
- B. 會有民事責任嗎？
- C. 會有刑事責任嗎？

A. 甲出售不動產，事實上是以前新臺幣 2,450 萬元與買方成交，倘若為配合買方向銀行貸得更高的資金以供運用，無論是作為買賣價金的給付或是其他用途（例如：裝潢），如果銀行是在不知情、陷於錯誤等情況下提供貸款（暫時不論銀行的估價是否有瑕疵），未來有可能面臨民事與刑事官司。

B. 民事責任方面，實際上雖然買方個人向銀行辦理貸款，但問題是，買方所提出的（假）買賣契約是經由買賣雙方簽名用印，暫時不論銀行的估價是否有瑕疵，如果銀行主張受有損害，甲與乙可能因此遭到銀行以（共同）侵權行為主張民事連帶損害賠

償責任！

C. 刑事責任方面，如前所述，實際上雖然買方個人向銀行辦理貸款，形式上賣方並沒有參與，但銀行在核貸前，除了買方的個人信用與政府房市政策等因素外，不動產買賣契約書上所載契約總金額，也是銀行評估的重要參考因素之一。

因此，倘若銀行事後發現，是有可能對買賣雙方提起刑事「詐欺」、「偽造文書」等訴訟，不可不察！

### 【第六道防線】

善用資訊科技「地籍異動即時通服務」，權利異動即刻通知，隨時了解自己的產權狀況！

對於這次不動產買賣交易，甲的太太丁建議甲去申請「地籍異動即時通」。

- A. 「地籍異動即時通」的適用範圍？
- B. 申請有哪些好處呢？

A. 內政部自 105 年 10 月 31 日開始，即推出全國皆可申請的「地籍異動即時通便民服務」。

依據《地籍異動即時通便民服務作業原則》第 1 點規定，「地籍異動即時通便民服務（以下簡稱本服務）」的適用範圍為：

- a. 已辦理土地或建物所有權登記之登記名義人。

b. 於同一直轄市、縣（市）範圍內，以登記名義人之統一編號得予以歸戶之土地及建物所有權利。

c. 土地或建物之所有權利被申請買賣、拍賣、贈與、夫妻贈與、信託、抵押權設定、查封及假扣押登記案件，於辦理「收件」、「異動完成」時，系統分別自動通知義務人（限已申請地籍異動即時通者）。

d. 土地或建物之所有權利被申請書狀補給登記案件，於辦理「收件」、「異動完成」時，系統分別自動通知權利人（限已申請地籍異動即時通者）。

B. 簡單來說，名下有登記的土地或建物之所有權利，如有被申請買賣、拍賣、贈與、夫妻贈與、信託、書狀補給、抵押權設定、查封及假扣押登記案件，於辦理「收件」、「異動完成」時，系統會分別提供手機簡訊及電子郵件等 2 種管道自動通知登記名義人，讓民眾能隨時掌握不動產權利異動資訊。

倘若登記名義人能夠在其不動產權利遇有上述登記情形時，經地政事務所完成收件時接獲通知，就能即時聯繫地政事務所終止非經授意申辦的登記程序，以大幅提升不動產安全，保障民眾財產權利，該項便民服務全民皆可免費申辦，有效提高自身權利保障！



### 申請方式

依《地籍異動即時通便民服務作業原則》第 2 點規定，有 3 種申請方式：

a. 臨櫃申請	由不動產登記名義人本人或其法定代理人提出申請，申請人可以向任一地政事務所提出，如所有之土地或建物分屬不同直轄市、縣（市）之地政事務所管轄時，申請書請以同一直轄市、縣（市）為單位分別填寫，並由其中任一地政事務所轉送其他管轄地政事務所受理。
b. 網路申請	以登記名義人之自然人憑證或工商憑證，透過內政部地政司建置的地政線上申辦系統申請。
c. 併土地登記案件申請	土地登記案件之權利人本人或其法定代理人。

#### 重要提醒

在這個案件中，買方乙也可以在辦理登記時一併申請地籍異動即時通保障權益。網路申請可至內政部地政線上申辦系統，或是參考高雄市政府地政局地籍異動即時通網頁。

防  
雷  
守  
則

## 6

## 自行「買進」成屋：程序與案例說明

引用高雄市政府地政局 108 年 6 月編印《不動產買賣防詐騙宣傳手冊》

在看過上述自行出售成屋流程與案例後，接著就是針對自行買進成屋提出的六道防線：

## 【第一道防線】

調閱登記謄本等相關資料，做好「產權調查」！  
舉例說明，甲出社會多年，心中最大的願望，就是想購買一間屬於自己的房子。日前他在網路上看到一間屋主自售的頂樓公寓，無論是地點、交通或學區，都相當符合甲目前的需求。為節省開銷，甲打算不委託任何人，想要自己完成所有交易程序（包含過戶）。

這裡要注意的問題是，甲在與屋主洽談買賣之前，需要做些什麼功課，以確保自己的權益？

A. 調閱土地及建物登記謄本、地籍圖謄本、建物測量成果圖、使用分區、都市計畫圖等資料，事先做好「產權調查」：

a. 甲應先查這間公寓的土地地號及房屋建號，並就近到任何一個地政事務所或上網至全國地政電子謄本系統，申請土地及建物登記謄本。



在裡面可以查詢到土地及建物面積、所有權基本資料、他項權利設定狀況（例如有無抵押權），並應注意其他登記事項是否有「訴訟繫屬註記」或遭到「查封」等限制登記情形，以及謄本頁尾有無土地參考資訊等文字。

b. 調閱土地及建物謄本時，建議甲也同時申請地籍圖謄本與建物測量成果圖。

經由地籍圖謄本，可以了解土地的形狀及相關位置；而建物測量成果圖則可了解到房屋的面積、形狀、長度與寬度尺寸，可藉此日後現場比對，以了解賣方是否有增建、改建或違建等情形。

c. 另外，如屬於都市計畫土地，建議進一步申請分區使用證明以查詢欲購買土地之使用分區（例如：住宅區、商業區、公園預定地、旅館用地等）。

B. 現場履勘以實際了解當地的生活環境與條件（例如：有無嫌惡設施、是否鄰近市場、公園、車站等公共設施）。

C. 參考實價登錄網站，查詢類似物件的市場行情，切勿貪小便宜！

試想，賣方有什麼理由會低價售出自己的房子？常見的情形有：賣方積欠高額債務，房子隨時可能被查封；或是房子有重大瑕疵，像是海砂屋、輻射屋

或嚴重龜裂、漏水、甚至傾斜、凶宅等；當然也有可能遇到詐騙集團偽造所有權人的身分證、權狀、印鑑證明。

無論如何，買方一定要事先做足功課，小心謹慎，千萬別貪小便宜，以免因小失大！

#### 重要提醒

更多不動產交易注意事項，可參考「高雄市政府地政局官網」→「業務專區」→「不動產交易專區」資訊，例如：不動產交易安全教室、不動產交易安全→民眾看屋注意事項參考表等。

### 【第二道防線】

確認「賣方」身分，查證「代理人」的被授權資格。延續上例，甲在網路上看到這間頂樓公寓，屋主開價新臺幣 750 萬元，明顯低於市價，甲很心動。不久，甲就與賣方代理人乙取得聯繫，雙方約在公寓附近的咖啡廳見面。

這時的重要問題是：

- A. 甲要如何確認「賣方」身分？
- B. 查證「代理人」的被授權資格？

A. 甲要如何確認素昧平生的賣方身分？有以下建議方式：

a. 由買賣雙方當事人「本人」親自出面簽約，並提供國民身分證或其他身分證明文件確認；如能出示雙證件雙重核對，更安全。

b. 委請專業人士或公正第三人（例如法院或民間公證人、律師或當地里長等）公證、認證或見證買賣契約的簽立與過程。

B. 如果賣方本人有諸多理由「不便」自己親自出馬，改由第三人代理議價或締約，則建議請代理人提出以下文件，以確認其代理人的身分：

a. 賣方本人部分：

國民身分證或其他身分證明文件影本；如能提供雙證件重複核對，更安全。

儘可能與賣方取得聯繫，確認本人有代理權授與的真意。

b. 賣方代理人部分：

國民身分證或其他身分證明文件正本；如能提供雙證件重複核對，更安全。

授權書：要有賣方的簽名或蓋章，並載明授權的目的、範圍、期間與方式，以免賣方事後不認帳，甚至否認有授權的事實！

#### 重要提醒

授權書如果能事先要求賣方先經過公證人的「公證（或認證）」，當然更有保障。

## 【第三道防線】

善用「特約條款」，對於特別在意的重要交易條件，買方可要求賣方在「特約條款」中載明並做出「保證」。

上面例子裡，甲對於宗教信仰相當虔誠，由於沒有買房的經驗，很擔心買到「凶宅」。甲在網路上看到的這間頂樓公寓，屋主開價新臺幣 750 萬元，明顯低於市價，甲擔心受騙，怕踩到地雷，買到「凶宅」。

這裡要注意的問題是，

- A. 什麼是「凶宅」？
- B. 甲在買賣契約中該如何約定，以保護自身權益？

A. 一般交易習慣認知，「曾發生兇殺或自殺事件的房屋」即房屋若存有非自然身故之情事時，一般俗稱為「凶宅」。

凶宅並不會對房屋本身造成結構性或安全性上效用的減損，但是對於臺灣一般社會大眾而言，仍大多存有嫌惡畏懼的心理。

因此，在臺灣的房地產交易市場及經驗法則上，大都認為這一類的房屋會影響當事人的購買意願及交易價格，進而造成這類型的房屋在不動產買賣市場接受度及交易價格上的低落結果。

簡單來說，就房屋的經濟價值而言，顯然是一種「減損」的瑕疵。法院實務上也就把它納入《民法》第 354 條「物之瑕疵」的概念。



B. 內政部曾對「凶宅」的概念做出定義，認為凶宅是指：「賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生凶殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），及在專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）。」

簡單來說，內政部對於「凶宅」的概念與範圍，可以用下列標準來做為判斷：

- a. 「凶宅」限於賣方產權持有期間。
- b. 曾發生凶殺或自殺死亡；但不包括自然死亡及意外死亡。
- c. 在專有部分求死行為致死；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為。

#### 重要提醒

但法院實務上的判斷似較內政部的函釋為寬鬆，認為不一定要限於賣方產權持有期間，也不一定僅限於在專有部分求死而致死的地點，才能認定為凶宅。

因此，建議甲與賣方協議在買賣契約中，對於特別在意的重要交易條件增訂特約條款，明確約定如果有發生特約條款指定情形時的處理方式，避免買賣雙方認知差異而造成後續糾紛。



## 【第四道防線】

錢的事，還是交給銀行吧——「履約保證機制」更安全！

延續上面例子，甲向賣方代理人乙出價，願以新臺幣 600 萬元購買這間頂樓公寓。其中自備款可先拿出 3 成（含定金及簽約款），其餘則須貸款。

這裡的重要問題是，甲該如何約定付款才安全？如何確保款項不會遭到代理人的不法挪用？

A-1. 付款約定時序，可以參考內政部【成屋買賣契約書範本】第 3 條規定：

a. 簽約款：新臺幣 \_\_ 元，於簽訂本契約同時支付（本款項包括已收定金 \_\_ 元）。

b. 備證款：新臺幣 \_\_ 元，於 \_\_ 年 \_\_ 月 \_\_ 日，賣方備齊所有權移轉登記應備文件同時支付。

c. 完稅款：新臺幣 \_\_ 元，於土地增值稅、契稅稅單核下後，經 \_\_ 通知日起 \_\_ 日內支付；同時雙方應依約繳清稅款。

d. 交屋款：新臺幣 \_\_ 元。

無貸款者，於辦妥所有權移轉登記後，經 \_\_ 通知日起 \_\_ 日內支付；同時點交本買賣標的。

有貸款者，依第五條及第六條約定。

賣方收取前項價款時，應開立收訖價款之證明交買方收執。

A-2. 買賣實務上，未必會有上開四個時序，也有可能簡化付款流程。

例如，在第一期簽約款之外，就直接收取完稅款；或只分成兩期，直接收取交屋款（尾款或核撥貸款）。

但對於沒有買房經驗的甲而言，仍是建議不要簡化付款流程，甚至要加重尾款的給付比例（例如可約定 70%，甚至更高），更有保障。

B-1. 無論如何，買賣價金的支付，仍強烈建議向銀行開立履約保證專戶，依買賣雙方所約定的履行條件，委由銀行依序收取、交付。

至於定金的交付，如果是以現金為之，一定要記得向賣方或其代理人索取收據。

B-2. 本案中，因甲有 7 成款項必須利用貸款來給付，建議其可參考內政部〈成屋買賣契約書範本〉第 6 條，直接約明將實際核准之貸款金額撥（匯）入賣方所指定之銀行帳號，以確保款項已由賣方取得。



因銀行審核買方貸款條件日趨嚴格，或因政策、標的現況、個人信用條件等因素，而有不同的貸款成數。倘若發生銀行貸款無法如期撥款，或是貸款成數不足，而買方又無法補足現金時，買賣契約中有無約定解決方式，就特別重要了！

因此建議買方甲，可以在契約上明文約定，遇有上開情形時，雙方無條件解除契約。無論如何，絕對不能沒有任何約定，以免事後發生紛爭時各說各話，徒增紛擾。

### 重要提醒

除內政部訂定的成屋買賣契約書範本外，也可以參考附錄的買賣糾紛案例契約及內政部範本比較對照表；更多其他契約書相關資訊，請至內政部不動產資訊平台查詢。

## 【第五道防線】

善用「預告登記」制度，買方產權有保障！

上例中有一個非常重要的問題，就是買方甲想要確保他向賣方貴哥所購買的房子，未來不會被「一物數賣」，在法律上有什麼方式可以防範呢？

A. 首先要說明的是，賣方代理人乙先與甲簽立買賣契約，縱使甲已交付訂金或簽約金，只要賣方還沒有將房子的產權過戶給甲，賣方有可能反悔，再將產權「一物數賣」給第三人。當然，這時候賣方就必須對甲負起民事上「債務不履行」的損害賠償責任。

B. 在法律機制上，為了避免賣方「一物數賣」，建

議買方可以考慮與賣方在買賣契約中約定辦理「預告登記」。所謂「預告登記」，簡單來說就是預告將來的權利登記，目的在保全不動產物權的請求權內容，或次序的變更，或其移轉、消滅的請求權，買方可藉此確保將來的權利登記不至於落空，有助於不動產交易安全的保障。

C. 須注意的是，如果這個房子未來遇到「徵收」、「法院判決」或「強制執行」所為的新登記，則例外沒有排除的效力。

因此，建議甲可以在買賣契約中增訂特約條款，例如：「截至簽立本買賣契約之時，賣方保證絕無一物數賣、被他人占用或占用他人土地、土地徵收或與第三人在法院有爭訟中等情形，如有不實，賣方除無條件負擔買方因此所生之損害賠償外，另願再給付買方違約金新臺幣 \_\_\_\_\_ 萬元整，且無條件同意買方解除契約，絕無異議。」等文字。

### 【第六道防線】

**買房不買地，務必確認是否「有權占有」！**

上例中，甲後來因為諸多考量，不打算向賣方購買這件頂樓公寓，此時賣方代理人乙又向甲表示：賣方還有一個價格相當的一樓平房，但是沒有土地產權，也就是說，甲買到的只有建物不包含土地。另外，乙又強調一年前屋主還有再自行加蓋一層上去，使用面積很大，物超所值，不買可惜！

甲如果心動想要購買這間一樓平房，有哪些事項要注意？

A. 只買建物而沒有購買其所坐落的基地時，最大的法律風險，就是建物所有權人可能因為「無權占有」，而遭到「基地」所有權人對其主張「拆屋還地」！因此，本案中甲必須了解，這間一樓平房對於基地的占有權源為何？例如：租地建屋，可請其提出租賃契約；借地建屋，可請其提出無償使用土地的證據證明；如有設定地上權登記，則可從土地登記謄本上查詢得知。

B. 另外，本案一樓平房擅自加蓋部分可能會有違法增建的狀況，因「違章建築」會有遭舉發拆除的法律風險，這些都是甲必須要注意的事項。

實務上就曾經發生賣方隱瞞出售物件有違章建築，不但曾被檢舉且即將遭到主管機關拆除（已收到拆除通知書），因而涉犯《刑法》詐欺罪的案例，不可不察！



防  
雷  
守  
則

7

消費糾紛處理管道

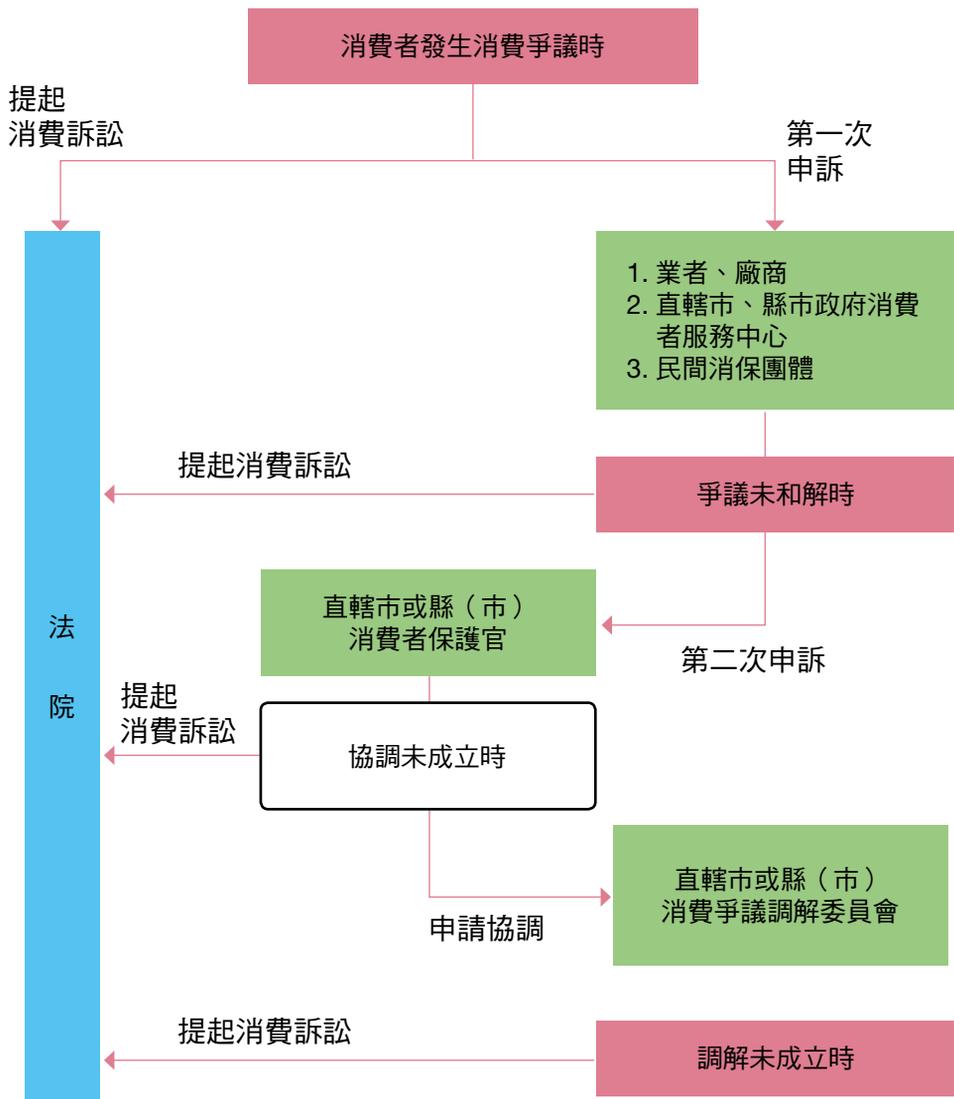
倘若非常小心，仍然發生糾紛，就該善用下列糾紛處理管道：

- A. 向直轄市（縣市）政府消費者服務中心申訴或向直轄市（縣市）消費爭議調解委員會申請調解（詳如附圖一）。
- B. 向鄉鎮市區調解委員會或法院聲請調解。
- C. 向法院提出消費訴訟。



民眾至調解委員會申訴。【資料提供】高雄市政府行政暨國際處（消保室）

### 消費爭議調處理程序表



附圖一

Chapter

6

# 增公益一

## 安居港都，代代傳家

城市裡的高齡化人口族群，同時伴生的，就是同樣歷經歲月洗禮的空間。如果沒有良好的對策，這些早期發展區域不斷破舊之後，老舊外觀不僅醜陋，在建築的公共區域必然因為缺乏維護、整修，成為隱藏安全問題的危險空間。為了讓城市代謝更新、永續發展，近年政府推動多項安居補助，照顧市民的需求，如租金補貼、首購房貸優惠、老屋整建維護補助、危險老舊住宅重建等，同時也規劃興建社會住宅，以多樣化的安居政策服務民眾。

## 無殼蝸牛的辛酸

日前在租屋平台上，有房東將2坪的陽台隔間成小套房上網招租，惹來廣大網友留言熱議。懸掛在台北市南京東路街頭的大面廣告上寫著：「從這位房東的套房，遷到另一位房東的頂加，我是逐夢的遊牧民族！」社會新鮮人如果沒有家裡的金援，要靠自己買房可能是遙不可及的夢想，難道想要有個遮風擋雨的家，只有勒緊褲腰存錢買房和看房東臉色兩條路嗎？

### 達人專業建議



#### 高雄市政府工務局局長蘇志勳

惟為促使老舊建物加速重建，鼓勵民眾加速完成改建，讓市民享有舒適安全的居住環境，中央推動「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，期能藉由容積獎勵、簡明程序、稅賦優惠及金融協助四大方案，讓小規模基地、有重建需求的建築物都可以透過簡便的審查程序完成重建，市民亦可多加參考。

當前國內住宅與房市問題包含高房價、高空屋、高自有率及社會住宅短缺，致使青年及弱勢家戶的基本居住需求遭受困難。為解決上述問題，政府推動只租不售的社會住宅政策，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源，同時透過包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的正常居住消費選擇方式，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制。

此外，政府也推出多項安居政策與補助方案，如租金補貼、首購房貸專案、自購住宅貸款利息補貼等多項住宅補貼訊息。另外，有鑑於老舊住宅隱藏眾多公共安全疑慮，為使市民享有舒適居住環境，政府針對既有建築之整建與維護，亦提供房屋修繕補助。



社會住宅目前有既有國宅轉型、台電五甲公宅、鳳山共合宅、前金區大同社會住宅，另有苓雅區凱旋青樹及三民區新都段社會住宅等，2 處刻正興建中，相關資訊可電洽 07-336-8333 分機 2648。



### 高雄市政府都市發展局局長楊欽富

高雄市政府都發局成立都更危老輔導團，舉辦說明會及輔導申請補助，同時將針對鐵路地下化、輕軌及捷運等軌道沿線地區，深入社區、主動出擊。配合中央補助民眾辦理自主都更，提供最高 100 萬元之擬定事業計畫補助，以及最高 45% 之整建維護工程補助。針對危老建物重建提供最高 1.4 倍容積獎勵，及地價稅與房屋稅減半徵收等稅賦獎勵。

NG  
事件 1

自製租賃契約，每個月都可以領取租金補貼，這麼好康嗎？！

甲平時未租屋，住在乙所有的 A 房屋內，有日得知某政府住宅發展處可申請租金補貼，便心生貪念想要領取每個月 3,200 元的租金補貼。

甲並未與乙簽立租賃契約卻於某日偽造乙的印章，在兩份空白房屋租賃契約書上，分別填寫甲為承租人，以每月 6,500 元租金、兩年租約向乙承租 A 房屋並分別於出租人欄（甲方）偽簽乙的署名，蓋上偽造的印章後，旋即拿著這兩份契約書向某政府住宅發展處申請租金補貼，使公務員陷入錯誤同意甲的申請，8 個月內共獲發 25,600 元的租金補貼。



## 市府解惑

詐領補貼不可取，實際租屋領取補貼沒煩惱！

政府提供「租金補貼」給在本市租屋或日後打算在本市租屋的民眾，若有符合資格條件，可將資料準備好向高雄市政府都市發展局提出申請，切記必須要有租賃住宅事實且租賃住宅符合規定，經審查核定後，政府才會按月補貼租金，單身且未滿 40 歲者每月 2,600 元，單身 40 歲以上或非單身者，每月 3,200 元。

### 行為風險分析

#### 租屋人甲

甲將偽造之契約書交予某政府住宅發展處申請租金補貼，致使該公務員陷於錯誤，按月核撥 3,200 元租金補貼，並詐得 8 個月租金補貼共 25,600 元，使某政府住宅發展處財產受到損害，觸犯刑法第 216 條「行使偽造文書罪」、第 214 條「使公務員登載不實罪」及刑法第 339 條第 1 項「詐欺取財罪」。

這裡  
要注意

## 老舊建築，隱藏公共安全問題

自 102 年開始，高雄市政府相關單位就對老舊大樓外牆與相關設備進行高強度的安全檢查。

其中，老舊大樓外牆問題不容輕忽，包括冬季低溫寒流來襲、夏秋交替時節，熱漲冷縮造成外牆磁磚剝落，或者颱風季節造成外在環境溫度、濕度不穩定，同樣可能加速外牆磁磚剝落，成為威脅公共安全的隱患。

在高雄市政府工務單位歷次舉辦的大規模外牆清查過程中，發現平均約七棟就有一棟有剝落的情形，並且以發生在 15 年以上屋齡的老舊建築物居多，佔 95.68%，顯示屋齡 15 年以上的建築所有權人就該重視這項問題。

依照建築法規定，建築物所有權人、使用人應該要維護建築物構造及設備安全，如果因為外牆磁磚剝落造成傷人或砸傷車輛等公安事件，除依法要處所有權人或使用人新臺幣 6 萬元以上至 30 萬元罰鍰外，而且還會有民事賠償及刑事的責任。

另外，103 年 4 月 30 日發佈修正公寓大廈規約，並且在同年 7 月 1 日生效，其中規定管理負責人或



管理委員會每年至少應檢視一次外牆磁磚或飾面材料的劣化情形，並作成紀錄。

外牆磁磚如有新增剝落或凸起情形，管理負責人或管理委員會除應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，如有影響公共安全疑慮時，應立即設置相關安全緊急處理措施，如防護網或警示帶，並通報市府進行列管。

針對大樓外牆問題處理方式，可由社區管理委員會召開臨時區分所有權人會議，針對老舊外牆磁磚剝落問題提案討論修繕方式。

如果因故短期內無法立即修繕，可先詢求開業建築師評估設置外牆安全防護網架等臨時性工程，以避免磁磚等掉落所造成的危險。

至於已經發生磁磚掉落情況時，管委會或管理人員務必第一時間圍起封鎖線，避免人車進入而發生被砸危險，並且要立即通報市府。

日本已實施多年「大樓長期修繕計畫」及「建築物定期調查報告制度」，就是透過定期調查預先發現問題，再以修繕計畫補強，維持正常使用。

好的城市生活，該是什麼樣貌？事實上，城市有多少居民，就有多少種答案！

「安心、熟悉、有點趣味，偶爾還能發現令人驚喜之處……」這是許多歐洲最有魅力城市，居民們對自己生活之地的感受，也許已經接近最理想的城市生活。

在臺灣，近年高雄的城市發展，受到北高雄交通建設落實與重劃區的陸續發展帶動，城市實質的建成區塊再次大幅擴張，未來還有新一波產業園區帶動的就業人口題材，後續城市發展動能將更為強大。

在此同時，高雄原本以灣區為主的舊市區，以及眾多人口密集的早期發展聚落，則出現較年輕人口往新重劃區移動的情況。

如何兼顧新舊城區的發展，讓舊城區機能成為新城區的後盾、新城區帶動舊城區繼續發展繁榮，將是高雄城市發展過程裡，最重要的公益課題之一。

若能讓新舊城區發揮互補的功能與不同特色，並朝著「安心、熟悉、有點趣味，偶爾還能發現令人驚喜之處……」的魅力城市目標前進，配合先天擁有山海河等自然景觀資源，高雄不僅可再次吸引人們安居、還能成為長久定居的世代傳承之地。



安心  
指標

## 1

## 高齡化時代，重建、整建、維護與無障礙空間

前面提到，在城市裡，高齡化的人口族群，同時伴生的，就是同樣歷經歲月洗禮的空間。

這些原本就佔據良好位置的早期發展成熟區，地點優勢明確。以高雄早期發展的海灣區域來看，各項建設完整、棋盤式道路開闊，經過適度調整，這些機能成熟、地點優越的城區就能非常宜居！

實務上的經驗顯示，全面推動重建相當不容易；而歐美日都以整建、維護等獎勵手段為主。

高雄都會區又因為透天厝住宅量體龐大，即使「都市危險及老舊建築物加速重建條例」提供了非常大的優惠，對這些住宅的所有權人吸引力未必足夠。

因此，高雄都會區老城區與舊建築不一定非要「重建」進行更新，透過「整建」與「維護」，也能達到更新的效果，同時增加建築之間與街道的公共空間正常運作，降低老舊建築帶來的外部公共風險。

此外，在既有老舊空間裡導入無障礙空間，是面對人口高齡化趨勢的重要對策，可以藉著整建維護過程，同步導入無障礙空間設計與設備，提升空間使



用效能，與「整建」、「維護」過程可以同步進行。

例如，其中一個重要項目，就是在舊空間裡裝設電梯，以利高齡者或者身障者能更輕鬆的在垂直空間內移動。

實際上，無論是「重建」、「整建」、「維護」或者「導入無障礙空間設計」，推廣過程都非常艱鉅，全台灣每座城市的相關主管機關，面對高齡人口與大量的老舊建築，全都使盡渾身解數推動相關政策，為了城市更好的居住環境，盡可能讓所有人都能在高雄港都安居一生，更是高雄市政府所有人努力的目標！

#### 自主都市更新整建維護補助

申請對象	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 依都市更新條例核准立案之都市更新會。</li><li>2. 依公寓大廈管理條例成立之公寓大廈管理委員會，限以整建或維護方式實施。</li><li>3. 依法成立之都市更新事業機構，限以整建或維護方式實施。</li></ol>
申請流程	依各年度公告受理期限內向高雄市政府都市發展局提出申請。
辦理流程	申請人向都發局提出申請，循初審、複審程序，確認補助項目與金額。
受理機關	高雄市政府都市發展局
說明會資訊	都發局另行擇定社區辦理說明會。

加速危險老舊建築重建	
申請對象	符合條件之合法建物所有權人
申請流程	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，向高雄市政府都市發展局申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。
容積獎勵	重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地 1.3 倍之基準容積或各該建築基地 1.15 倍之原建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制。
申請限制 EX. 屋齡面積等。	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： 一、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。 二、經結構安全性能評估結果未達最低等級者。 三、屋齡 30 年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。



### 原有住宅無障礙設施改善補助計畫

由於「整建」、「維護」或者「導入無障礙空間設計」相關補助獎勵方案，每年度都在順應大環境進行方案調整，這裡以「高雄市 109 年度原有住宅無障礙設施改善補助計畫」作為範例，以供民眾參考：

A. 原有住宅無障礙設施改善補助計畫是依據「無障礙住宅設計基準及獎勵辦法」、「109 年度補助直轄市及縣（市）政府辦理原有住宅無障礙設施改善計畫」及「原有住宅無障礙設施申請補助作業要點」辦理。

B. 補助對象是無障礙住宅設計基準及獎勵辦法施行前（民國 101 年 11 月 30 日）領有建築物使用證明文件，或實施建築管理前已建造完成的集合住宅。

C. 優先補助對象，包含：

- a. 現設籍住戶之年齡 65 歲以上、6 歲以下或領有身心障礙證明者。
- b. 公寓大廈管理組織經向本府各公所報備有案，或者書面通知需限期改善無障礙設施者。
- c. 其他非上述優先補助對象，依案件掛號順序。



D. 預定作業時程：由於各年度方案會有對應環境需求進行調整，以當年高雄市政府受理時間為準，有需要的民眾請直接洽詢高雄市政府工務局。

申請人在受理申請期間，檢具應備文件向高市府工務局提出申請，在收件審核完畢後，將以書面通知申請人審核結果並擇優優先補助。

書面審查通過案件，依規定進行相關建築許可後，進行施工；施工完成後，依程序檢具規定文件，申請核撥補助經費。

經過勘檢小組或承辦人員辦理相關書面，以及現場勘查作業通過後，即可辦理撥付。

E. 受理類別及補助金額上限：

- a. 受理類別為原有住宅公寓大廈共用部分。
- b. 參考 109 年度補助經費額度，以不逾補助項目總經費百分之四十五為限，改善無障礙設施補助項目及補助金額上限，詳如下表：



Point  
3

安居輔助方案齊全

(單位：新臺幣/元)

改善項目及金額		109 年度 補助金額上限 (一棟或一幢)	說明
無障礙設施項目			
無 障 礙 通 路	1. 室外通路	16 萬	1. 室外通路補助金額上限為 6 萬元。
	2. 避難層坡道及扶手		2. 避難層坡道及扶手補助金額上限為 5 萬元。
	3. 出入口		3. 出入口補助金額上限為 2 萬元。
	4. 室內通路走廊		4. 室內通路走廊補助金額上限為 3 萬元。
	5. 昇降設備	20 萬	補助改善昇降設備。
		200 萬	補助 5 層以下建築物設置昇降設備。
補助經費比率上限		百分之四十五	民眾自行負擔百分之五十五
補助改善無障礙設施		36 萬	補助無障礙設施改善。
補助五層樓以下建築物改善無障礙設施及設置昇降設備		216 萬	補助金額上限。

編註：實際可申請補助項目與金額，請依照高市府工務局相關最新方案計算，本表僅作為範例，相關數字僅供參考。

安心  
指標

3

## 從房貸到補貼的安居方案

除了針對老舊建築的「重建」、「整建」、「維護」方案，也提供包括首購房貸、貸款利息補貼、社會住宅、租金補貼等等讓市民能安居高雄的輔助方案，整理如下：

## 高雄銀行「幸福高雄」首購房貸專案

對象	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 戶籍為高雄市民。</li> <li>2. 所購住宅位於高雄市轄區內。</li> <li>3. 首購自用住宅（借款時名下無住宅不動產，購置第一間自用住宅），或首購自用住宅之轉貸（增貸部分得依其他專案辦理）。</li> <li>4. 所得資料且負債比（借保戶金融機構貸款餘額 + 本次申貸金額 / 借保戶年所得）12 倍（含）以內者。</li> </ol>
利率	1.3%起（限制清償期間 2 年）
成數	最高可貸 8 成
期間	40 年
寬限期	5 年
開辦期	自 109 年 10 月 12 日起

### 自購住宅貸款 利息補貼

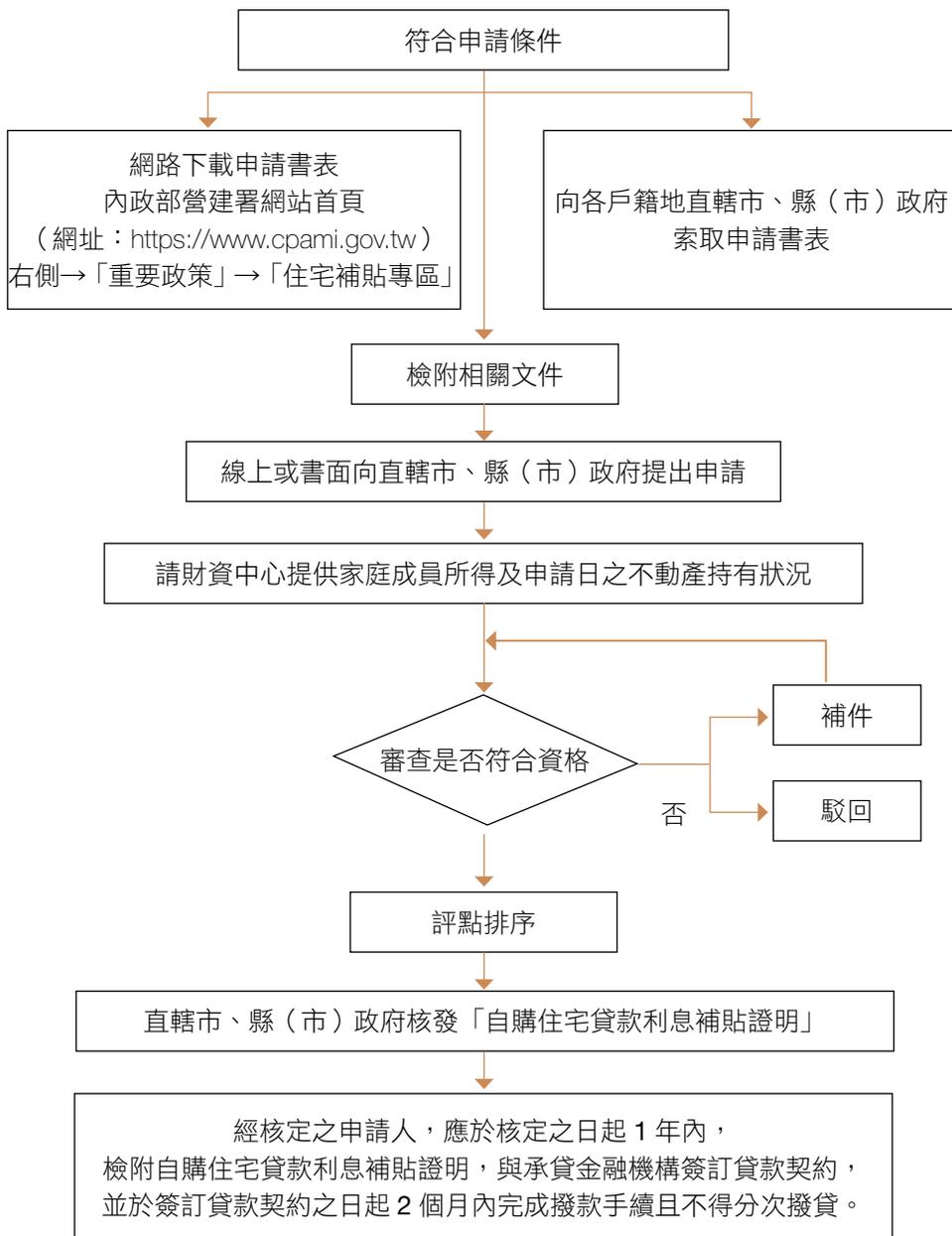
為了協助一定所得及財產標準以下且 2 年內自購住宅並辦理貸款之家庭，提供「自購住宅貸款利息補貼」；申請人須先向政府提出申請，經政府審查核定後，自行購買住宅並向金融機構貸款，由政府補貼部分貸款利息，以減輕貸款利息負擔。

#### 申請條件：

1. 中華民國國民，且符合下列規定之一：
  - (1) 已成年。
  - (2) 未成年已結婚。
  - (3) 未成年，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。
2. 家庭成員住宅狀況應符合下列條件之一：
  - (1) 均無自有住宅。
  - (2) 申請人持有、其配偶持有或其與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之 2 年內自購住宅並已辦理貸款，且其家庭成員均無其他自有住宅。
3. 家庭年所得及財產符合住宅補貼對象一定所得及財產標準
4. 申請時家庭成員均未接受政府其他住宅補貼；或家庭成員正接受政府其他租金補貼、為社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶，該家庭成員切結取得自購住宅貸款利息補貼資格之日起，自願放棄原租金補貼、承租社會住宅或政府興辦之出租住宅。



## 申請流程：



**申請方式：**

一、申請期間：於本市公告受理期間提出申請。

二、申請方式：

(一) 臨櫃至申請人戶籍所在地的直轄市、縣(市)政府，請事先備妥申請人身分證、印章、戶口名簿、建物權狀及貸款餘額證明(尚未購屋者免檢附)，如具備加分條件請檢附證明文件。

(二) 採郵寄申請方式者，申請人於受理期間，填寫申請書並備妥上述文件後，以掛號郵寄或送至申請人戶籍所在地的直轄市、縣(市)政府。申請文件以掛號郵件寄送者，其申請日之認定以郵戳為憑。

(三) 採線上申請方式者，申請人於受理期間，於「內政部營建署住宅補貼線上申請網站」(<https://has.cpami.gov.tw/subsidyOnline>) 提出申請並上傳上述文件。

**額度：**

額度是由承貸金融機構勘驗後依擔保品所在地覈實決定：

- 臺北市最高為新臺幣 250 萬元
- 新北市最高為新臺幣 230 萬元
- 其餘直轄市、縣(市)最高為新臺幣 210 萬元

**年限：**

最長 20 年，含付息不還本之寬限期合計最長以 5 年為限。

## 利率：

優惠利率	第一類	優惠利率	郵儲利率減 <b>0.533%</b> 。（現階段為 <b>0.312%</b> ，應以申請當下利率為準）
		適用對象	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 低收入戶或中低收入戶</li> <li>2. 特殊境遇家庭</li> <li>3. 育有未成年子女三人以上（限申請人）</li> <li>4. 於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家，未滿二十五歲（限申請人）</li> <li>5. 六十五歲以上（限申請人）</li> <li>6. 受家庭暴力或性侵害之受害者及其子女</li> <li>7. 身心障礙者</li> <li>8. 感染人類免疫缺乏病毒者或罹患後天免疫缺乏症候群者</li> <li>9. 原住民</li> <li>10. 災民</li> <li>11. 遊民</li> </ol>
	第二類	優惠利率	郵儲利率加 <b>0.042%</b> 。（現階段為 <b>0.887%</b> ，應以申請當下利率為準）
		適用對象	不具第 1 類條件者。
備註		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 郵儲利率：係「中華郵政股份有限公司 2 年期存款額度未達 500 萬元定期儲金機動利率」。</li> <li>2. 自購住宅貸款利息補貼可與財政部辦理之「公股銀行辦理青年安心成家購屋優惠貸款」（105 年 1 月 1 日起優惠貸款最高額度新臺幣 800 萬元）搭配使用。</li> <li>3. 政府補貼利率：內政部洽商金融機構議定之利率（郵儲利率加 0.9%，109 年 3 月 25 日起為 1.745%）減優惠利率。</li> </ol>	

## 社會住宅

社會住宅只租不賣，依高雄市社會住宅出租辦法第四條規定，提供年滿二十歲國民、於本市設有戶籍，或在本市就學、就業、於本市無自有住宅並符合一定收入條件者租用，每個社宅依政策目標，設定其他的出租條件。以下以大同社會住宅為例。



格局	為五層樓建物，整修後 2 至 5 樓作為住宅單元，1 樓則規劃 6 間店舖單元提供商業服務外，並設置「社區照顧關懷據點暨 C 級巷弄長照站」及「定點多元托育服務空間」，提供社福空間。
申請條件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「青年家庭」30 戶，提供設籍本市或在本市就業，年齡 20 歲至 40 歲符合一定資格的家庭提出申請。</li> <li>2. 「長青戶」16 戶，提供年滿 60 歲以上，設籍且實際居住本市年長者申請。</li> <li>3. 「警消戶」2 戶，提供設籍本市或在本市就業之警察與消防同仁申請。</li> </ol>
出租類型	集合住宅
出租戶數	共 48 戶
受理方式	自 109 年 6 月 1 日起公告 30 日，7 月 1 日開始受理申請至 7 月 14 日，經審查格符合者於 8 月 19 日抽籤，通知中籤者帶看屋，9 月 3 日選屋並訂約，9 月 15 日點交入住。

註：有關社會住宅招租時間及資格條件，高雄市政府將會另行公告。

## 租金補貼

為了協助暫無力購屋的家庭居住於合適的住宅，政府提供「租金補貼」，在本市租屋或日後打算在本市租屋的民眾向高雄市政府都市發展局提出申請，經審查核定後，有租賃住宅事實且租賃住宅符合規定者，政府按月補貼租金，依身分不同補貼金額不同，補貼期間為 12 期（月），以減輕租屋族經濟負擔。本補貼因補貼期間僅 12 期（月），故須每年度提出申請。

### 申請方式

一、申請期間：於本市公告受理期間提出申請。

二、申請方式：

（一）臨櫃至高雄市政府都市發展局申請，請事先備妥申請人身分證、印章、戶口名簿、郵局存摺、租約（尚未租屋者免檢附），如具備加分條件請檢附證明文件。

（二）採郵寄申請方式者，申請人於受理期間，填寫申請書並備妥上述文件後，以掛號郵寄至高雄市政府都市發展局。申請文件以掛號郵件寄送者，其申請日之認定以郵戳為憑。

（三）採線上申請方式者，申請人於受理期間，於「內政部營建署住宅補貼線上申請網站」<https://has.cpami.gov.tw/subsidyOnline> 提出申請並上傳上述文件。

### 申請條件

一、申請本租金補貼者，應具備下列各款條件：

(一) 中華民國國民，且符合下列規定之一：

1. 已成年。
2. 未成年已結婚。
3. 未成年，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。

(二) 家庭成員均無自有住宅（家庭成員指下列經直轄市、縣(市)主管機關審認者：申請人、申請人之配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人父母均已死亡且其戶籍內需要照顧之未成年或身心障礙兄弟姊妹）。

(三) 家庭年所得、每人每月平均所得、家庭動產限額及家庭不動產限額均低於一定金額（以每年度公告標準為準）。

(四) 申請時家庭成員均未接受政府其他住宅補貼；或家庭成員正接受政府其他租金補貼、為社會住宅或政府興辦之出租住宅承租戶，該家庭成員切結取得租金補貼資格之日起，自願放棄原租金補貼、承租社會住宅或政府興辦之出租住宅。

二、租賃住宅應符合下列規定：

(一) 坐落本市。

(二) 租賃住宅主要用途登記含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」、「宿舍」或「公寓」字樣。【如空白，依房屋稅單或稅捐單位證明文件（房屋課稅明細表）所載全部按家用稅率核課】

(三) 主要用途登記為「商業用」、「辦公室」、「一般事務所」、「工商服務業」、「店舖」或「零

售業」。

且非位於工業區或丁種建築用地之建物。

依房屋稅單或稅捐單位證明文件(房屋課稅明細表)所載全部按住家用稅率核課。

(四)租賃住宅屬實施建築管理前已建造完成之建物，提供合法房屋證明及課稅明細表。

(五)不得為違法出租。

(六)須達基本居住水準。

(七)租賃契約之承租人應為租金補貼申請人。

(八)租賃契約之出租人不得為承租人之家屬成員，且承租人與出租人或租賃房屋所有權人不得具有直系親屬關係。

(九)每戶每月租金不得超過租金上限 2 萬 9,000 元。

(十)不得為社會住宅及政府興辦之出租住宅。

## 補貼額度

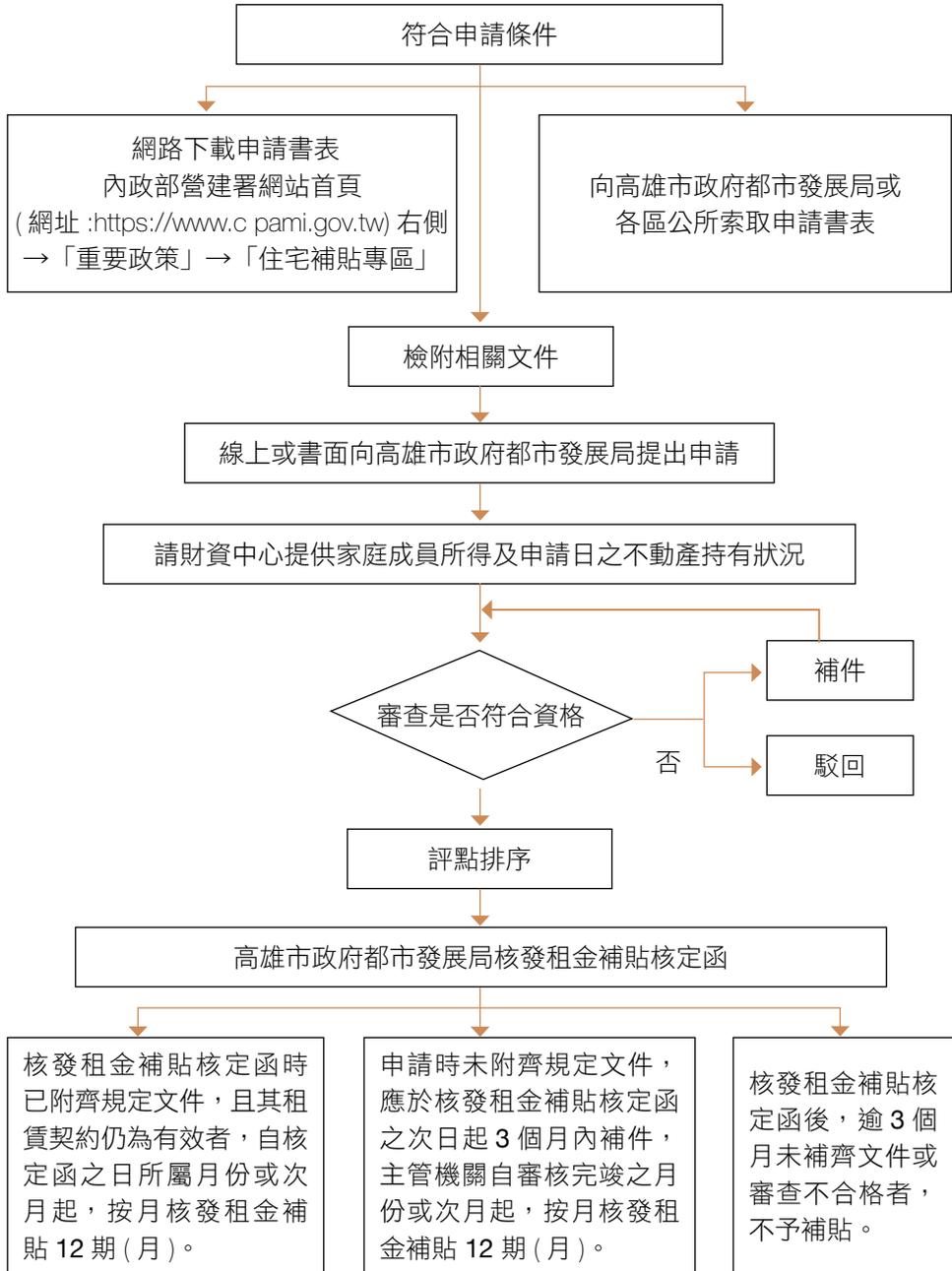
109 年度租金補貼金額表單位：新臺幣

	租金補貼金額（每戶每月）	
	單身且未滿四十歲者	單身四十歲以上者，或非單身者
高雄市	2,600 元	3,200 元

備註：

1. 單身青年，指申請租金補貼時未滿四十歲，且無其他家庭成員者。
2. 各直轄市、縣（市）政府另訂有其他申請標準之補貼金額者，依該直轄市、縣（市）政府公告之資料為準。

流程說明：



### 創新便民服務

1. 假日在地服務站：在高雄市申請案件較多之行政區(如鳳山、楠梓、小港等)設置假日在地服務站，透過增設臨時收件據點，讓民眾就近辦理。
2. 到府收件服務：為前年度 65 歲以上補貼戶，無其他家庭成員且具重度身障長輩提供到府收件服務。
3. 臨櫃申請便民服務：填好申請書，備妥檢附文件正本即可輕鬆申辦，免影印附件，減少民眾影印花費及節省紙張。
4. 網路申請服務：提供網路即時申辦，讓民眾免花費、免出門，輕鬆完成申請。
5. 多元補件方式：
  - (1) 提供臨櫃補件
  - (2) 網路補件：提供「高雄住宅補貼網」(<https://hs.kcg.gov.tw/HST>) 網路補件。
  - (3) 傳真補件：07-3312077
  - (4) 電子郵件補件：k073312077@kcg.gov.tw
6. 若有任何疑問，可至「高雄住宅補貼網」(<https://hs.kcg.gov.tw/HST>) 查詢，或電洽 07-3368333#2649~2651、07-3373529、07-3373530。



# 附錄一

## 安心宅便民速查網址

為了讓民眾在買地、買屋時能即時獲得官方各項公開資料數據，以下彙整常用的查詢網頁，並附上網址及 QR CODE，可利用電腦鍵入網址，或以個人行動裝置掃描 QR CODE 查詢。

## 安心宅便民速查網址

序號	查詢主題 / 關鍵字	網站 / 網頁名稱	連結網址	QR CODE
01	地政電子謄本	全國地政電子謄本系統	<a href="http://ep.land.nat.gov.tw/">http://ep.land.nat.gov.tw/</a>	
02	地理圖資、實價登錄	高雄實價共享專區	<a href="https://landp.kcg.gov.tw/inside.php?nid=880">https://landp.kcg.gov.tw/inside.php?nid=880</a>	
03	重劃區	土地開發區範圍地圖	<a href="https://gisdawh.kcg.gov.tw/landevp/">https://gisdawh.kcg.gov.tw/landevp/</a>	
04		地籍圖資服務網	<a href="https://gisdawh.kcg.gov.tw/landeasy/">https://gisdawh.kcg.gov.tw/landeasy/</a>	
05	輻射屋查詢	行政院原子能委員會現年劑量達1毫西弗以上輻射屋查詢系統	<a href="https://ramdar.aec.gov.tw/">https://ramdar.aec.gov.tw/</a>	
06	土地使用分區	高雄市土地使用分區查詢	<a href="https://urban-web.kcg.gov.tw/KDA/web_page/UBA020200.jsp">https://urban-web.kcg.gov.tw/KDA/web_page/UBA020200.jsp</a>	
07	住宅補貼	高雄住宅補貼網	<a href="https://hs.kcg.gov.tw/HST/">https://hs.kcg.gov.tw/HST/</a>	
08	使用分區證明	高雄市土地使用分區及都市計畫資訊核發系統	<a href="https://landuse.kcg.gov.tw/eudb2012/web_page/LMA000100.jsp">https://landuse.kcg.gov.tw/eudb2012/web_page/LMA000100.jsp</a>	
09	建照許可申請	高雄市政府工務局建築管理處申請書表下載專區	<a href="https://build.kcg.gov.tw/index.aspx?au_id=7&amp;sub_id=30">https://build.kcg.gov.tw/index.aspx?au_id=7&amp;sub_id=30</a>	
10	建照申請進度	高雄市政府工務局建管系統	<a href="https://buildmis.kcg.gov.tw/search/case?kind=A01">https://buildmis.kcg.gov.tw/search/case?kind=A01</a>	

序號	查詢主題 / 關鍵字	網站 / 網頁名稱	連結網址	QR CODE
11	消防專技人員	消防安全設備專業技術人員管理系統	<a href="https://nfa100.nfa.gov.tw/Fn01/probasMtnQry.aspx">https://nfa100.nfa.gov.tw/Fn01/probasMtnQry.aspx</a>	
12	防災知識	消防防災館	<a href="https://www.tfdp.com.tw/cht/index.php?">https://www.tfdp.com.tw/cht/index.php?</a>	
13	滅火器性能檢查及藥劑更換充填作業	滅火器性能檢查及藥劑更換充填作業專業廠商	<a href="https://www.nfa.gov.tw/cht/index.php?code=list&amp;ids=80">https://www.nfa.gov.tw/cht/index.php?code=list&amp;ids=80</a>	
14	防災知識	港都消防大小事_臉書粉絲團	<a href="https://www.facebook.com/FDKC119/">https://www.facebook.com/FDKC119/</a>	
15	消費糾紛申訴管道	行政院消費者保護會線上申訴系統	<a href="https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/">https://appeal.cpc.ey.gov.tw/WWW/</a>	
16	消費糾紛仲裁管道	司法院訴訟外紛爭解決機構查詢平台	<a href="http://admap.judicial.gov.tw/">http://admap.judicial.gov.tw/</a>	
17	地方稅額試算	稅額試算	<a href="https://www.kctax.gov.tw/DefPage/MyChilds.aspx?MenuID=76">https://www.kctax.gov.tw/DefPage/MyChilds.aspx?MenuID=76</a>	
18	房地移轉流程	移轉流程 e 點通	<a href="https://web2.kctax.gov.tw/etransfer/index.html">https://web2.kctax.gov.tw/etransfer/index.html</a>	
19	不動產移轉	不動產移轉小幫手	<a href="https://www.kctax.gov.tw/TransferProcedures/FillForm.aspx?1=1&amp;MenuID=103">https://www.kctax.gov.tw/TransferProcedures/FillForm.aspx?1=1&amp;MenuID=103</a>	

# 高雄安心宅手冊

出版機關：高雄市政府政風處

編輯顧問：陳其邁、史哲、楊明州、陳冠福、蘇志勳、楊欽富、李清秀、殷茂乾、李瓊慧、  
林旺根、柳碧貞

發行人：林合勝

總策劃：高雄市政府地政局、工務局、都市發展局、消防局、行政暨國際處、稅捐稽徵處、  
政風處

地址：802721 高雄市苓雅區四維三路 2 號 2 樓

電話：07-336-8333

網址：<https://disdp.kcg.gov.tw/>

承製單位：墨刻出版股份有限公司

電話：(02)2500-7008

地址：104 台北市中山區民生東路二段 141 號 9 樓

出版日期：2020 年 12 月（初版）

ISBN：ISBN 978-986-5465-01-8（平裝）

GPN：1010902179

建議售價：新臺幣 380 元

著作財產權人：高雄市政府政風處

著作財產權人保留對本書之著作權利。欲重製、改作、編輯或公開口述本書全部或部分內容者，須先徵得著作財產權管理機關之同意或授權。

國家圖書館出版品預行編目 (CIP) 資料

高雄安心宅手冊 / 高雄市政府編著 . --  
初版 . -- 高雄市 : 高雄市政府, 2020.12  
面 ; 公分  
ISBN 978-986-5465-01-8(平裝)

1. 房屋建築 2. 高雄市

441.5

109019239



