

歡迎讀者踴躍投稿，或提出物業管理相關問題，將提供專家諮詢服務。

贊助單位：潔之方事業

社會住宅推動聯盟要求全面性修法 改進不動產實價登錄制度



住盟等團體於 1/26 召開要求全面性修法，提出改進不動產實價登錄制度記者會。

不動產實價登錄制度是攸關平抑房價及健全房市的核心基礎，然由於行政與立法部門之前修法時未盡完善，致使有諸多漏洞與不合理規範。亦因此，遂引發此次「地政士法」修法及行政院高舉「居住正義」大旗提覆議之紛擾。

針對此，住盟認為，行政部門不應將問題簡化成只是某單獨條的疑義，而是要以負責任的態度，「全面性」檢討與修正實價登錄施行上的各項不足與缺失，也包括回應現行地政士對「裁罰標準」不一的疑慮，而不是將其做為掩護政策缺失的擋箭牌。

以下就當前實價登錄制度相關不足缺失，羅列重點說明如下：

■ 放任預售屋炒作權利價格，應修正相關登錄規範。

實價登錄制度中對於預售屋過於輕放，如：預售屋如由建商自行銷售，無須申報；預售過程之換約行為，未納入申報範圍；預售屋代銷案件可於契約屆滿或終止 30 日，才行登錄。這些不當權益，導致目前不動產交易市場中，唯獨預售屋價格任由代銷業者喊價定價，而帶動房價飆漲，甚具炒作之虞。

■ 「假登錄、真撐盤」案例時有耳聞，應有明確的查核機制防堵「虛價」

目前政府對於登錄價格之篩選，僅對於「顯著異於市場正常交易價格者」進行個別查核，如略提高成交金額，而未達「顯著」者，其查核不易。儘管其價格不致哄抬影響市場，但仍可能逐漸墊高區域行情。掌握「真實」價格是此制度的核心價值，應制訂更嚴謹防堵「虛價」之措施。

■ 交易價格真實性的責任歸屬，實際交易人應做為最終課責對象。

在不動產交易中，實際交易人對於真實交易價格的登錄，應負擔更明確合理的責任，嚴禁交易人因抬高房價、申貸等因素，錯誤認為可提供不實資訊之心態，而地政士與不動產仲介業者亦能詳

實進行登錄作業。

■ **登錄期 30 天，公開發布亦需 2 個月，應縮短從交易至登錄發布之作業時程。**

目前實價登錄申報至公開發布長達 3 個月，對於資訊取得的時效性較低，應縮短作業時程，如在所有權移轉登記的同時，應一併進行實價登錄，無需再提供 30 天登錄期。而行政部門可依標準篩選查核流程後，即發布資訊，使民眾獲得即時有用的房價資訊。

■ **登錄資訊應善用公務資料以避免錯誤，亦無須因登錄錯誤得限期改正。**

政府應建立公務資料庫自動勾稽，主動提供關於屋齡、建坪、結構…等公務資料庫既存資訊，不應要求登記人另行登錄，以避免錯誤發生，加重登記人無謂負擔，亦同時可要求不得限期改正。

■ **區段化發布模糊房價，應在保護個人資料下，使房價資訊確實透明。**

實價登錄制度研擬時，因遭誇大「侵犯隱私」之虞，導致價格以「區段化」發布，無法清楚辨別個別物件真實價格。儘管實價登錄與查詢機制上路後，民眾房價資訊取得較過去清楚，然與國外嚴謹真實的登錄與發布，差距極大。

■ **不應迴避實價做為課稅依據，以落實公平稅負與居住正義之目標**

當實價登錄資訊累積至一定程度後，可修正過低公告現值與不合理的不動產稅制，這是社會急於改正住宅市場變態發展的共同心聲，即落實「實價課稅」，這亦是交易資訊透明化的最終目標。然目前法條上高掛「在相關配套措施未完全建立並完成立法前，不得作為課稅依據」，政府明顯回避處理，何來努力實現居住正義、健全住宅市場發展。

最後，住盟總結訴求如下：既然行政部門一再宣示實價登錄制度為居住正義之關鍵，豈能將改革簡化為覆議，而是應立即進行全面性檢討提出完整修正版本，並列為立法院下會期優先審議法案。若捨此不為，只是坐實外界所言挾「居住正義」之名行短線政治操作與鬥爭！[2014/01/26 社會住宅推動聯盟]

促房產業與世界接軌 營建署將大推 BIM

營建署長丁育群表示，接下來將大力推動 BIM(建築資訊模型系統)平台，要讓台灣房地產業再升級，並和世界接軌。

丁育群表示，世界各國在建築資訊上，多有建置類似平台，如英國 RIBA(英國皇家建築師學會)就有此平台，亞洲國家，香港目前還沒有，大陸已經在做，台灣當然不能落後，透過平台能將國內建築實力再發揮提升和升級。

丁育群分析，每棟建築物的興建都需藉由不同工程的結合，工程只能有順序的、各自獨立完成，再透過建築師整合，但在這樣的過程中，出現不同工程的建材或是設計等不能相互搭配，且興建、

施工、設計等時間較長，但若藉由一個平台，快速並有效的整合所有資訊並放在單一平台上把工程所有資訊呈現，不僅可以縮短工程時間、提高效率，更能避免不必要的浪費，這就是政府應該要做的事情。

丁育群說，目前營建署已經著手規劃建構 BIM 平台，接下來將協助建築施公會和各縣市政府，將資料陸續建置至平台中，推動國內房地產業再升級。[2014/01/27 經濟日報]

天際一抹綠 頂樓加蓋變「能源屋」



布滿違章建築的屋頂，是台灣令人搖頭的城市風景；房價太高造成年輕人無法進駐市中心，則是影響台灣城市創造力的關鍵問題。建築師龔書章帶領交大建築所學生設計「交大能源屋」，計畫以綠建築取代屋頂違章建築，並成為青年住宅。

龔書章曾獲遠東建築獎，在建築界十多年後轉戰學界，出任交大建築研究所所長。他與交大人文社會學院院長曾成德以多年實務經驗，協助學生發想設計「交大能源屋」，企圖一次解決台灣都市景觀與居住問題。

紐約、柏林、東京等大城近年掀起「屋頂運動」，改造高樓屋頂成為公園或綠色能源中心，打造「綠色天際線」。這波屋頂運動促使龔書章思索「台灣新的屋頂風景是什麼？」

龔書章指出，台灣的頂樓加蓋歷史悠久，這些違章建築多以低廉租金租給學生或社會新鮮人，「可不可能轉型為青年住宅？」許多老房子拆除的原因是缺少節能設施，「可不可以在屋頂加蓋能源屋補足？」在交大師生的靈感激盪之下，誕生「交大能源屋」。

「交大能源屋」基地設定為城市中四到七層的老公寓屋頂，屋內空間一半做為綠能機電空間，讓底下的老房子不必拆除，便能蛻變成「綠色住宅」。其設計核心類似溫室，透過植物來調節室內溫度與空氣品質，減緩熱島效應。

能源屋另一半做青年住宅，只租不賣。龔書章說，年輕人以便宜房租進駐，但須負管理責任，使其成為居民休閒交流、種花種菜的公共空間。

「交大能源屋」構想大膽，卻非紙上談兵。該計畫已獲台達電等企業贊助經費，七月將先到巴黎凡爾賽宮廣場展出成品，參加「歐洲盃永續能源十項全能建築競賽決賽」，與十九所全球頂尖大學團隊所設計的綠建築競賽。

龔書章說，「交大能源屋」返國後，他們將設定「三年計畫」。先與北市府合作，找到一兩處老

城區的屋頂改造，成為二〇一六年台北做為「世界設計之都」的創意風景，再推展至全台。他估算，全台符合能源屋基地條件的老房子，若皆能在屋頂加蓋一間能源屋，將使社會住宅的比率，從百分之零點零八升到百分之十二。[2014/01/25 聯合報]

國土防災高峰會 產官學齊聚

由臺灣防災產業協會主辦，2014 年防汛期前全國最大規模的國土防災盛會—「2014 台灣國土防災高峰會暨防救災技術與設備應用主題館」，將於今年 3 月 19 日至 21 日在台北世貿南港展覽館，與「Secutech 台北國際安全博覽會」、「Fire&Safety 台北國際防火防災應用展」同步登場。

本活動積極邀請相關防災政府單位與業者共襄盛舉，可說是產官學一次到位，全台防災大集合。

以「國土防災高峰會」與「主題展示」兩大規畫進行多方交流，提供科技化與智慧化的國土防災規畫建置的最佳參考。目前預計參與的政府與科研單位，包括：水保局、水利署、氣象局、地調所、公路總局、林務局—農林航空測量所、臺北市工務局大地工程處、國家實驗研究院、臺灣大學氣候天氣災害研究中心、臺灣科技大學公共資產與設施管理研究中心、逢甲大學地理資訊系統研究中心……等。以及多家防救災業者熱烈響應包含：臺灣防災產業協會、中興工程顧問社、環興科技、北極星測繪、台禹監測科技、華亞科技、經緯衛星資訊、豐以軒、中構日建、千倍科技……等。

國土防災高峰會預計邀請內政部部长李鴻源、行政院科技政委張善政、天氣風險管理開發公司彭啟明博士等，分享防災政策與實施成果；也由多家業者分享最新的防災科技應用。

展示部分：「政府防災主題館」將邀請中央相關部會展示多項防災系統與技術之建置成果，如：土石流監測、氣象監測、災害評估與預測模式系統、橋梁與隧道安全防護、政府防災科技研發等。「防救災設備應用展示區」將邀請業者展示最新科技設備，讓民間的最新科技導入政府的運作系統。更多活動詳情，歡迎來電洽詢：(02) 2659-9080 分機 622、203。[2014/01/24 工商時報]



主辦單位：物業管理學會

贊助單位：潔之方事業

編輯單位：景文科技大學 環境與物業管理系(所)

聯絡方式：vivienlo@just.edu.tw / 02-82122000#6531/羅紫萍