

臺北市府(地政組)市政顧問座談會建議事項表			
議題一：本局105年施政架構與亮點計畫			
編號	建議事項	權責單位	執行情形
1	地政局105年施政架構與亮點計畫尚稱切合實際情形且有創意，惟就整體施政應注意小市民之心聲。	臺北市府地政局	本局將納入政策參考，並於施政規劃時廣泛蒐集各界意見及加強社會溝通。
議題二：房市指標溫度計發布內容與模式之探討			
編號	建議事項	權責單位	執行情形
1	房市指標溫度計建議採一般民眾容易理解之呈現方式，且建議釐清領先與落後指標。	臺北市府地政局	本局將納入政策參考，房市指標溫度計之規劃主要目的即在於整合多項房市指標數據，協助民眾輕鬆解讀房市狀況，故會考量以民眾容易理解方式呈現。
2	就實價登錄資訊加以統計分析，並加值運用，原則均表贊同，惟應否對不動產市場未來趨勢進行分析並公布，或僅做為內部決策之參考？請斟酌。	臺北市府地政局	本局將持續進行實價登錄資訊之統計分析及加值運用，並視分析結果、資料性質及民眾需求等適時對外提供參考。
3	地政局朝向房市資訊透明化是正確的方向，建議所公布資料應以政府掌握的明確統計資料，並以總體資料為主，惟儘量避免過多具因果性的推論與預測。又政府對未來預測的解讀應較為保守，對於特定議題建議可與學術研究單位合作，或由民間業者自行解讀。	臺北市府地政局	本局將納入政策參考，並持續與學術研究單位合作，精進各項指標模型統計分析之客觀性。
4	有關房市指標溫度計11項指標，其中供需指標「人口數」是否應改為「戶數」？另需求面除考慮實際居住需求外，「投資需求」仍占有極大比例，如何將這部分納入指標，似可再多探討。	臺北市府地政局	房市指標溫度計尚在規劃中，將持續評估及測試相關指標，以提升其解釋能力。
5	關於房市指標溫度計發布內容與模式探討，建議增加租屋指標。	臺北市府地政局	房市指標溫度計目前規劃以買賣市場相關指標為主，倘未來擴及租屋市場再納入後續功能規劃參考。
議題三：地價調整之行政配套與稅收應用			
編號	建議事項	權責單位	執行情形
1	為公部門土地估價回歸估價專業，價稅分離是必要的政策修正方向，讓地價評定能公開化及專業化，至課稅之稅率與稅基則由財稅單位決定，使地價調整不受干擾。	內政部 財政部	1. 本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請內政部、財政部參辦。 2. 內政部刻正研議改進房地稅基查估制度，並以「地價一價化」、「價稅分離」及「專業估價」為規劃原則。
2	建議公告地價由每3年縮短為每年調整，避免累積漲幅過高造成影響衝擊過大。	內政部	本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請內政部參辦，該部刻正研議修法縮短公告地價調整頻率，以即時反應地價動態，避免累計調幅過大。
3	建議公有土地管理機關修正相關地上權作業辦法，將地租計收基準進行適當調整，以避免公告地價調整影響地上權及BOT等大型開發案投資意願。	財政部國有財產署 臺北市府財政局	1. 本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請財政部、財政部國有財產署及本府財政局參辦。 2. 本府財政局業於105年6月15日修訂「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」。 3. 財政部國有財產署亦於105年9月22日修正發布「國有非公用土地設定地上權實施要點」。
4	全國105年公告地價平均調漲30%，部分地區調整更高，稅基一次調漲太多，一般民眾無所適從，部分BOT案地租亦以公告地價計算，造成漲幅過大，導致負擔過重，建議公告地價採逐年調整5-10%幅度，避免短期漲幅過大。	臺北市府地政局	本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請內政部參辦。該部刻正研議修法縮短公告地價調整頻率，以即時反應地價動態，避免累計調幅過大。

臺北市府(地政組)市政顧問座談會建議事項表			
5	臺北市獨有之「國房稅」、「豪宅稅」已造成房市交易幾乎停擺，建議重新檢討本市豪宅稅率，不應以路段率為基礎往上加乘，應以固定比率加乘方屬合理。	臺北市稅捐稽徵處	本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請本府財政局、本市稅捐稽徵處參辦，本府財政局刻正研議房屋稅調整方案。
6	建議長期將地價稅、房屋稅、土地增值稅等整合為單一房產稅或不動產稅，依實價課稅且與國際接軌。另建議將長照住宅及社會住宅之房屋稅、地價稅方面予以全面改成自用稅率，以省去課稅後再行補貼之行政費用。	財政部 內政部	本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請內政部及財政部參辦。
7	目前不動產持有稅中，房屋稅的課稅稅基為「房屋課稅現值」，係由財稅機關之不動產評價委員會評定，地價稅之課稅稅基，可否比照由不動產評價委員會評定，似可進一步研究。另目前房屋稅稅率僅規定上下限之課稅區間，實際稅率則由地方政府決定，地價稅是否比照？賦予地方政府彈性調整之權限，以減少公告地價調整所造成之衝擊。	財政部 內政部	1. 本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請內政部、財政部參辦。 2. 本府刻正研擬「健全房市政策與行動」，於行動策略十「建議中央修法給予地方彈性租稅減免」，業具體提出各項行動方案，擬由財政局主政，適時建議中央適度修法給予彈性租稅減免，再由地方政府檢討修訂稅捐減免自治條例，以合理保障自住需求、適時扶助產業發展。
8	稅收雖是統支統用，如能說明地價稅收將運用到相關預算上，例如公共住宅工程預算補助、租金補助、都更補助等，能讓民眾理解稅收將妥為支用於公共支出，提升對地價稅調整之正面看法。	臺北市府主計處 臺北市稅捐稽徵處	本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請本府主計處及本市稅捐稽徵處參辦。
9	公告地價調高地價增加之稅收如何支用，實務上相關稅收、預算編列及支出等作業，均採統收統支方式辦理，不建議將單一項稅收明訂作為特定用途。	臺北市府主計處	本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請本府主計處參辦。
議題四：促進不動產公平交易有效作為之探討			
編號	建議事項	權責單位	執行情形
1	定型化契約係以應記載及不得記載之規範為處罰之依據，惟消保單位執行標準係以範本內容為基準；定型化契約書查核範圍/管理，臺北市已過嚴；原已有應記載、不應記載事項規範，本來契約書範本僅供參考，不作為處罰依據(公平會有函覆地政司看法)，若此臺北市仍想契約預審，豈非過當。	臺北市府地政局	契約預審制度之審核標準係為內政部訂頒之各式定型化契約應記載及不得記載事項。有關以範本內容為查核標準一節，係行政院消保會針對契約部分條文屬應記載及不得記載事項未規範者，加強輔導業者使用契約範本，非依此為裁罰標準。
2	若建立全面預審制度，將與相關單位解釋不符，因應記載事項係為原則性規範，契約乃雙方合意行為，預審制若實施，以地政局目前人力將無法負擔，且不符市場狀況。	臺北市府地政局	預審制度係為解決地政局查核人力不足，期望透過公私協力方式積極輔導業者使用內政部訂頒之應記載及不得記載事項而推動之制度，故尚無建議事項之疑慮。
3	市府對於積極取締非法不動產仲介業者成效佳，建議對不動產經紀業管理條例之管理應從嚴執行。	臺北市府地政局	持續依不動產經紀業管理條例及其施行細則等相關規定積極辦理
4	透過立法建立相關備查機制：定型化契約之查核基本上支持，惟如臺北市查核之見解與其他縣市政府查核之見解不同，業者應如何辦理？定型化契約預審制度內容為何？可有具體作法？契約預先送審制度未具備法令依據，業者若不配合應如何處置？如具強制性，建議由制定法律面向建立相關制度。	行政院消費者保護處 內政部 臺北市府地政局	1. 本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請行政院消費者保護處及內政部參辦。 2. 定型化契約查核之審核標準係為內政部訂頒之各式定型化契約應記載及不得記載事項，倘遇有見解不一致情形，將報請行政院消費者保護處召開會議釐清。契約預審法制化部分，配合本市建築管理工程處刻正研訂有關建築業之自治條例，本局業已建議將契約預先送審制度納入自治條例予以規範。

臺北市政府(地政組)市政顧問座談會建議事項表			
5	定型化契約書有很多違規的地方，建議可和公平會合作，針對定型化契約加以審查，審查結果違規的部分給予裁罰，同時在媒體公布違規建案與業者及違規態樣，同時強制業者改正完成後才能開始銷售。	臺北市政府地政局	針對定型化契約查核違規業者，本局皆即依消費者保護法規定限期改正，逾期未改正即予以裁罰。另本局自105年起擴大公開各項查核違規業者資訊，涵蓋違規業者名稱及違規態樣等，亦透過舉辦記者會及發布新聞稿方式，告知消費者此公開訊息，倘個案違反情節嚴重而有損害消費者權益之虞者，將依消費者保護法第36條規定規定命企業經營者立即停止銷售。
6	業界對於定型化契約違規行為很嚴重，建議應該朝幾個方向同時進行：(1)業者自律：公會加強輔導自律，查核頻率可以再提高。(2)違規部分加重處罰且公布出來：有些建商被公布出來，對他的銷售會有些影響。(3)建議中央修法：檢視現在的法規罰則太輕，對他們不痛不癢，這部分可以建議中央修正相關法規，增加罰則，讓業者受到應有的處罰。	臺北市政府地政局	1. 業者自律部分，本局推出契約預審制度，透過公會力量輔導業者使用符合內政部訂頒之各式定型化契約應記載及不得記載事項規定之定型化契約，踐行業者自律，此外，本府特請本市公會派員協同本局進行查核，與公會共同維護不動產交易安全。 2. 公布違規情形部分，本局自105年起擴大公開各項查核違規業者資訊，涵蓋違規業者名稱及違規態樣等，亦透過舉辦記者會及發布新聞稿方式，告知消費者此公開訊息。 3. 建議中央修法部分，本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請行政院消費者保護處參辦。
7	契約預審制應建議中央立法，放在法規裡面讓地方在實行上有法律依據，這樣才能落實。	臺北市政府地政局	本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請行政院消費者保護處參辦。
8	契約部分，交易公平性及安全性，契約是否有單位可以預審，政府有沒有能力預審，這屬於一般商業行為，業者是否願意公開契約，願意提供契約預審，如果政府公權力做不到，有下列2點建議：(1)建議業者將契約書範本報到「公平會」，以降低糾紛事件的數量。(2)建議發動民間律師免費協助解讀買賣合約及辦理契約預審。	公平交易委員會 臺北市政府地政局	1. 本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請行政院公平交易委員會參辦。 2. 有關建議(1)將契約書報至公平交易委員會部分，經該會105年6月7日公服字第1050009136號函復相關意見在案；建議(2)發動民間律師免費協助辦理契約預審部分，本局將納入參考。
9	針對不動產公平交易之議題，現況不動產業者違規率仍高，對違規情節嚴重者，除有效輔導外，建議應確實依法懲處，可研究成立調查懲處小組。	臺北市政府地政局	地政局設有地權及不動產交易科職司不動產經紀業管理及各式不動產定型化契約查核等不動產交易相關業務，針對違規業者，皆確實依不動產經紀業管理條例及消費者保護法等規定辦理。
議題五：臺北市健全房市政策與行動計畫			
編號	建議事項	權責單位	執行情形
1	解決社會住宅問題，建議借用學校校舍，將低度利用或閒置之學校，部分校舍改為出租住宅，並以便宜租金出租有需求之消費者，同時逐步興建社會住宅，以徹底解決問題。	臺北市政府都市發展局	涉及公共住宅政策，本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請本府都發展局參辦。

臺北市府(地政組)市政顧問座談會建議事項表			
2	建議參酌日本經驗，將閒置學校建築或部分校地改為複合式使用(例如：1樓及地下層為停車場，中間樓層為校舍，其他樓層為社會住宅或老人住宅)，且當整間校舍完全閒置時，則全面改建為中繼住宅以安置都更住戶使用。	臺北市政府都市發展局	涉及公共住宅政策，本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請本府都發展局參辦。
3	興建社會住宅或公共住宅之同時，應先透過利息補貼或租金補貼方式滿足民眾住宅需求，不夠的部分才是用蓋的。	臺北市政府都市發展局	涉及公共住宅政策，本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請本府都發展局參辦。
4	建議市府裝修空屋與蚊子館變成出租住宅，例如以低價出租給剛出社會的年輕人，以解決餘屋過多的危機。	臺北市政府都市發展局	涉及公共住宅政策，本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請本府都發展局參辦。
5	臺北市土壤液化潛勢區房子及老舊房屋眾多，應加速土壤液化區的都更，建議採取「先安置後拆遷」方式，相關配套可將土壤液化區的都更戶安排居住在蚊子館及聯開宅，並加快都更，使液化區民眾因都更而解套。	臺北市政府都市發展局	涉及都市更新及住宅政策，本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請本府都發展局參辦。
6	對於文創、青年創業、觀光飯店等創造就業機會與GDP之產業，則應衡量其對經濟、就業等之貢獻度，給予房屋稅的減輕。	財政部 臺北市稅捐稽徵處	1. 本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請財政部及本市稅捐稽徵處參辦。 2. 業於本市健全房市行動綱領新增策略十「彈性租稅減免」、行動方案10.1「檢討修訂稅捐減免自治條例」，以扶助產業發展。
7	分析房地產價格暴漲原因，主要係為「稅輕利厚」，及金融業高額低利貸款所致，要抑制投機性買賣，可從增加持有稅及遺贈稅進行，除自住自用之需求、政策性產業及社福事業外，可從增加持有稅及遺贈稅著手，才能有效讓投機行為減少。	財政部 臺北市稅捐稽徵處	本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請財政部及本市稅捐稽徵處參辦。
8	實價登錄資料以去識別化方式提供查詢，是該制度美中不足的地方，可適時建議中央修改法令，讓交易資料更客觀呈現出來。	內政部 臺北市政府地政局	1. 本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請內政部參辦。 2. 業修正健全房市行動方案1.5為「推動全面即時揭露資訊」，惟涉中央權管法令修正，將適時向中央建議修法，本局後續將配合中央政策積極辦理。
9	內政部地政司已著手修改房屋租賃契約書範本並擬訂房屋租賃契約應記載及不得記載事項，已送到行政院消保會核備，尚待行政院消保會的委員會拍板定案與發布，原則上近期會發布，發布後半年會實施，而落實執行面將回歸到地方法務局的消服中心與地政局，地政局可開始準備與因應多戶房東適用房屋租賃定型化契約應記載與不得記載之相關執行作業。	內政部 臺北市政府地政局	內政部業以105年8月25日內授中辦地字第1051307395號函訂頒「房屋租賃定型化契約宣導及輔導實施計畫」，本局將切實依該計畫辦理，推廣各界善加使用新版房屋租賃定型化契約，保障租賃雙方當事人權益，減少租賃糾紛，以促進租屋市場健全發展。

臺北市府(地政組)市政顧問座談會建議事項表

10	有關租賃糾紛諮詢與協調，雖然地政局有不動產糾紛調處委員會，但收費太高(一次15,000元，高於被沒收的押金與租金)，租賃之消費者應該不會運用，租賃糾紛調解與諮詢是未來住宅政策的一大趨勢，地政局應該做一些相應的準備。	臺北市政府地政局	有關租賃爭議調處費用，原收費為每件新臺幣1萬5,000元，惟因承租人多為經濟弱勢者，為協助解決租賃爭議，並避免造成其經濟負擔，爰於兼顧公平合理及使用者付費原則下，內政部業於104年12月23日修正房屋租賃爭議調處費用，並將調處費用調整為按租用標之之年租金價額，分別收取費用。
11	健全租屋市場要配合中央推動的方向，如能建立適當的租屋機制，更切實的運用空屋，有助於活化租屋市場的供給，政府應協助租賃市場合理化，以健全房地產市場。另政府應對租賃契約提供範本，協助租賃雙方和諧處理。	內政部 臺北市政府都市發展局	有關健全租屋市場涉本局業務部分為推廣各界使用合於規定之定型化契約，另內政部業以105年6月23日內授中辦地字第1051305384號公告訂頒「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，並訂於106年1月1日生效，並配合前揭應記載及不得記載事項之實施，該部以105年6月23日內授中辦地字第1051305386號公告修正「房屋租賃契約書範本」，供各界使用。
12	建議學習美國、澳洲，於新建房屋時，是否能建立3D設計圖，以加強房屋交易安全、消防健檢及災害應變等功能。另有關二次售屋及老舊房屋，則可思考配合智慧測量、3D城市等議題共同合作完成，亦可提供消防救災等應用。	臺北市政府都市發展局 臺北市政府地政局	1. 查執行本市建築物之施工管理、使用管理、建築及使用執照核發等相關業務係本市建築管理工程處之業務職掌，關於是否於新建房屋建立3D設計圖建議由該處評估研議，本局業於105年6月1日將本次會議建議事項函請本府都市發展局及本市建築管理工程處參辦。 2. 本局近年來已持續針對已登記建物建立三維產權建物模型，並於105年3月起擇定本市信義區信義段三小段範圍建物，製作並試辦核發具立體視覺之「三維地籍建物測量成果圖」，提供民眾更豐富易了解的產權資訊，以保障房屋交易安全。
13	地政局可檢視到底有多少資料以及資訊架構，及討論可公開原始資料呈現方式。	臺北市政府地政局	本局已提供實價登錄、公告土地現值、公告地價、住宅價格指數等多項資料於本府open data資料開放平台，將持續檢討開放以提供民眾更豐富之資料。
14	都市居住安全提升倘涉及地政局以外局處，建議市府成立高層級整合機構。	臺北市政府	本府業整合地政局、財政局、都發局及本市稅捐稽徵處等機關，研擬健全房市行動綱領2.0各項施政方針，並於105年9月12日辦理「居住正義」論壇，廣泛蒐集各界意見，做為後續政策修訂參考。
15	健全房市除政府外，與業者及諸多NGO團體之合作甚為重要。	臺北市政府地政局	本局將納入政策參考，並加強與業者及NGO團體之公私協力。