

104年6月28日板橋浮洲合宜住宅說明會相關問答集

內政部營建署

一、結構安全鑑定相關疑義

題號	內容	說明
Q1	結構鑑定結果應採分區分開處理原則，要求於公佈鑑定結果及補強方式後，應在3個月內全區補強完成取得使用執照，並在11月開始全區辦理交屋。	本案於104年5月19日業邀集新北市土木技師公會與新北市、台北市及臺中市結構技師公會等召開研商板橋浮洲合宜住宅建築物結構安全鑑定計畫工作會議，結論略以，經會商共識確立鑑定範圍及鑑定時程，鑑定範圍為板橋浮洲合宜住宅全區（A2、A3及A6基地）之地下層及地上層建築物結構；有關鑑定時程部分，尊重4大公會專業並給予鑑定單位充分的時間及作業空間，希望A2區最遲在2個月內、A3區及A6區最遲在3個月內完成結構安全鑑定報告書。俟公會完成結構安全鑑定結果，再依公會共識方案辦理相關作業與後續事宜。
Q2	營建署應依公平、公正、公開之鑑定原則，於鑑定報告完成後採用其中最高規格方式補強，另所有鑑定及補強作業應公開透明。	本署於104年5月19日業表示尊重4大公會專業並給予鑑定單位充分的時間及作業空間，希望A2區最遲在2個月內、A3區及A6區最遲在3個月內完成結構安全鑑定報告書；並請日勝生公司配合4大公會所需之鑑定資料，限期提供並副知新北市政府工務局，以利儘速完成結構安全鑑定報告。俟公會完成結構安全鑑定結果，再依公會共識方案辦理相關作業與後續事宜。有關結構安全鑑定情形、完整鑑定報告及補強方案，本署業於都市更新入口網闢建「浮洲合宜住宅專區」，其中針對「安全鑑定情形」可於下列網址查詢（ http://twur.cpami.gov.tw/Fuzhou/list-news.aspx ）。

題號	內容	說明
Q3	有關廠商對於政府單位所公告事項不予配合，是否有明確的處罰行為或金額。	倘有違反與本署簽訂之契約及相關法令者，依契約或相關法令處分。目前已因查核缺失，扣罰日勝生公司 159 萬元之違約金，並要求查核缺失，併同未來建築物結構鑑定報告書改善。

二、政府監督職責相關疑義

題號	內容	說明
Q1	政府未盡督導之責，以致工程品質惡劣，遭人質疑。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係屬附條件方式土地標售案，並非公共工程。開發模式採營建署將土地標售予民間廠商，土地標售契約規範住宅建材、設備規格及限制每坪房屋售價上限等規定。全案規劃設計及施工相關權則比照民間建案，由開發商規劃設計及施工興建廠商依相關法令等規定負責辦理。 2. 營建署為確保興建工程如期如質完工，前於 101 年 8 月 27 日委託臺億建築經理股份有限公司協助本署與日勝生公司簽約土地標售契約內容之履約管理等事宜；自 101 年板橋浮洲合宜住宅動工迄今（104 年 6 月底），定期每 3 個月進行 1 次工程督導、每 6 個月進行 1 次工程查核，時間重疊部分得一併辦理，計已辦理 6 次工程督導及 5 次工程督導與查核併辦、以及多次受理民眾陳情後辦理不定期現地勘查了解實情，以確保施工品質。
Q2	有關本案後續鑑定、補強等協調會應做成紀錄並錄音或錄影，公開於營建署網頁供各承購戶瞭解。	本署將持續追蹤最新結構鑑定進度與狀況，協助整合各公會之合作事項，以期確保合宜住宅居住安全，有關營建署相關公開資訊皆會公告於都市更新入口網浮洲合宜住宅專區，供承購戶查詢。

三、合宜住宅移轉限制相關疑義

題號	內容	說明
Q1	承購戶反應將 10 年不得買賣限制縮短至 5 年。	<p>本案合宜住宅前於101年6月20日已辦理預售登記公告事宜，為防止不當炒作房價，合宜住宅承購人於辦妥所有權移轉登記日起10 年內，除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人，承購人應於辦理選位簽約時，同時簽署上述內容之預告登記同意書，始完成承購手續。倘於選位簽約時，未提出已簽署之預告登記同意書者，視同自動放棄承購權利，且申請人承購合宜住宅之權利不得轉讓。是以，本案10年不得轉售限制等規範，本署已於100年6月27日公告招標條件及與日勝生公司所簽訂土地標售契約書亦有規範，並於承購戶與日勝生公司所簽訂之房地買賣契約書內皆已敘明相關限制條件，且由承購戶於簽約選位時皆已充分知悉相關限制條件，故本案無法將10年不得轉售限制縮短為5年。</p>
Q2	取消停車位 10 年不得買賣之限制。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經查本案合宜住宅為防止不當炒作房價，合宜住宅承購人自所有權（即包含土地、主建物及共有部分之產權）登記之日起 10 年內除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉與他人，承購人於簽約時，檢具預告登記同意書，供辦理預告登記之用；並於 101 年 6 月 20 日辦理預售登記公告上亦載明申請人承購合宜住宅之權利不得轉讓，甚為明確。 2. 另按地政機關規定辦理預告登記之房屋及基地，相關土地、主建物及共有部分均受預告登記效力之限制，由於合宜住宅之汽車停車位為共有部分，並依建築法令規定所設置之法定停車位，屬預告登記限制範圍，故自所有權登記之日起 10 年內除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉與他人。故停車位依法辦理預告登記自無疑義。

四、貸款及利息補貼相關疑義

題號	內容	說明
Q1	有關申請 103 年自購住宅貸款利息補貼證明之承購戶，因交屋延遲而未能於 104 年交屋者，請主管機關協助辦理資格展延至交屋止。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 關於已取得 103 年度自購住宅貸款利息補貼證明之合宜住宅承購戶，若無法於期限內完成簽約貸款契約等相關程序，依自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法之相關規定，尚可於住宅所有權移轉後，以「2 年內自購住宅並已辦理貸款」之條件提出申請。查近年來自購住宅貸款利息補貼每年度計畫戶數為 5,000 戶且符合資格者無須抽籤即可取得證明，因住宅補貼方案仍將持續辦理，故該承購戶於 104 年或 105 年度仍可申請。 2. 若承購戶擔心於 104 年度重新申請時未能符合家庭年所得等基準，因住宅補貼係為協助中低收入家庭居住於適居之住宅、減輕居住負擔；另因政府住宅補貼資源有限，本補助具有定期查核機制，受補貼戶之家庭年所得若超過基準將停止補貼，並非申請核准後即貸款 20 年皆享有利息補貼。 3. 查近年來自購住宅貸款利息補貼每年度計畫戶數為 5,000 戶且符合資格者無須抽籤即可取得證明，故有關建議展延已取得 103 年度自購住宅貸款利息補貼證明之合宜住宅承購戶與承辦貸款金融機構簽訂貸款契約期限 1 事，目前仍依上述方式辦理。 4. 104 年度租金補貼自 104 年 7 月 20 日至同年 8 月 28 日由直轄市、縣（市）政府受理申請，詳細資訊可由下列方式取得： <ol style="list-style-type: none"> (1) 電洽戶籍所在地直轄市、縣（市）政府。 (2) 電洽諮詢服務專線：(02) 2192-0600（專人接聽時間自即日起至 104 年 9 月 7 日，週一至週五上午 8:00 至下午 6:00）。 (3) 本署電話語音專線：(02) 8771-2644。 (4) 請上內政部營建署網站首頁（網址：http://www.cpami.gov.tw）右側→「快捷服務」→「住宅補貼及青年成家專區」查詢。

五、其他相關疑義

題號	內容	說明
Q1	所有說明文件都未提及交屋與驗屋時程，是否明訂於鑑定報告及補強時間期限於文件中。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因目前仍屬 4 大公會鑑定作業中，俟鑑定報告完成後，還須評估最適補強方案，方能排定補強期限、交屋與驗屋時程等事宜 2. 針對 A2 區之部分，日勝生公司依承購戶意願辦理。
Q2	關於 A6 區東側是否會興闢橋梁，另 A6 區北側道路僅開闢一半，後續是否會整條開闢。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為紓解浮洲合宜住宅周邊地區交通流量，由內政部營建署補助新北市政府辦理合宜住宅 5 條區內、5 條聯外及 2 座橋梁興建工程經費，並採共同管道方式規劃設置。原規劃聯外 5 號道路部分(位於 A6 區東側東西向道路)，因該區域尚未啟動區段徵收作業，現階段暫無法開闢，未來將配合新北市政府作業期程，另案再行闢建。 2. 有關 A6 區北側道路是否僅開闢一半疑義部分，經查 A6 區北側道路規劃為 20 公尺之樂群路，目前樂群路東側路段為 20 公尺寬，西側路段路幅寬度為 7 公尺寬，係因新北市政府新建工程處(以下簡稱新工處)於辦理毗鄰樂群新村南側 13 公尺之部分路段闢建作業時，遭受樂群新村民眾抗爭，故現階段暫無法施工闢建，未來本署及新工處將持續與該地區村民持續溝通，以利樂群路西側尚餘 13 公尺路段無法開闢部分，能儘早完成闢建通車。

日勝生活科技股份有限公司

題號	內容	說明
Q1	要求提撥浮洲合宜住宅善後信託基金，以備日後 30 年之修繕及賠償費用。	日勝生公司同意將契約約定之保固責任年限，由 15 年延長至 30 年，後續將依契約約定之保固責任辦理。
Q2	各區交屋日已過，日勝生公司應依契約書中第 28 條規定，需賠償承購戶房地總價款 15% 的違約金。	各區交屋期限及違約金賠償（如有），悉依雙方買賣契約約定辦理。
Q3	協助召開承購戶大會及推選承購戶代表，保障配合參與後續補強作業。	相關所有修繕補強工法及過程，將請原第三公正鑑定單位及住戶代表監督。
Q4	報告及補強期間導致承購戶無法入住，應補貼承購戶在外租金或將合宜住宅回租日勝生。	相關交屋時程依合約辦理，屆取得使照後辦理交屋，期能讓租戶儘速入住。但日勝生公司若有違反相關合約交屋期限，仍應依合約約定辦理。
Q5	有關 A2 區已過戶者，若退屋除屋價全額退款外，相關代書、稅賦亦應比照全額退款。	目前 2 樓以上合宜戶同意解約者，日勝生公司已經負擔所有相關費用。
Q6	公平對待 1 樓承購戶，能和 2 樓以上承購戶有相同條件之退場機制。	日生勝公司於 7/18 座談會說明並已提出回租機制。有關解約訴求，因 1 樓與 2 樓以上之承購戶承買條件及限制自始不同，應回歸市場自由買賣機制，故應待鑑定報告公告後，雙方再行協商。

題號	內容	說明
Q7	鑑定中應優先使用非破壞性儀器測量，如有必要再執行破壞性方式檢測。	依各大公會專業建議辦理。
Q8	政府需保證合宜住宅耐震符合法規之要求。	現有設計符合建築物耐震設計規範等相關法令規定。若鑑定報告結果有疑慮，會依公會建議方式作為改善依據，務必符合相關法令規範。
Q9	對於 2 房之瓦斯管線置於陽台內、瓦斯管線與電線併行、瓦斯主管走地下一樓且接近台電受電室等事，請考量公共安全及承購戶生命財產權益，將瓦斯管線移至室外牆面。	瓦斯管路設計及施工一切皆符合相關規範，且低壓管線均有絕緣設施，故並無安全疑慮。本案 2 房型工作陽台設計有 RC 側牆，若採外牆配管日後瓦斯安全檢查及維修困難，另依「瓦斯用戶裝置工程設計、施工準則第 2 章 2.3.1 配管應避免在狹小而足以影響將來安全檢查及維修作業進行之場所設置。第 3 章 3.1.1 瓦斯配管應考慮安全、美觀、經濟等因素，選擇施工安全且便利、維護管理.....，」故經與新海瓦斯檢討後採穿樓板方式施工，又陽台樓板非屬梁、柱等主體結構；並無影響房屋結構安全。其中 2 房型工作陽台瓦斯管線穿越樓板施工，皆依瓦斯用戶裝置工程設計、施工準則，以被覆鋼管施作，又瓦斯管線皆無設置於熱水器上方，且瓦斯錶位置與熱水器間距 30 公分以上，瓦斯管線穿越樓板處，電氣管線皆有管路保護。瓦斯管施工完成會送氣檢測是否有洩漏，日後掛錶之瓦斯電腦錶亦有偵測及遮斷功能，同時於 1F 瓦斯遮斷站設有地震偵測器，可於地震時關斷閘閥停止供氣防止漏氣產生。

財政部臺北國稅局

題號	內容	說明
Q1	<p>有關 A2 區已撥款繳納利息者，日勝生所補貼之利息，應屬日勝生先行代墊，不應該依所得稅法第 14 條第 1 項第 10 款列入承購戶之其他所得。</p>	<p>一、按「損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。」為民法第 216 條所明定。</p> <p>二、次按「二、訴訟雙方當事人，以撤回訴訟為條件達成和解，由一方受領他方給予之損害賠償，該損害賠償中屬填補債權人所受損害部分，係屬損害賠償性質，可免納所得稅；其非屬填補債權人所受損害部分，核屬所得稅法第 14 條第 1 項第 9 類（現已改為第 10 類）規定之其他所得，應依法課徵所得稅。三、所稱損害賠償性質不包括民法第 216 條第 1 項規定之所失利益。」為財政部 83 年 6 月 16 日台財稅第 831598107 號函所明釋。</p> <p>三、又「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區土地標售案 A2 區房屋土地預定買賣契約書」（簡稱買賣契約書）第 20 條 20.3 載明：有關金融機構核撥貸款後之利息由甲方（買方，承購戶）負擔。但於乙方（賣方，日勝生活科技股份有限公司，簡稱日勝生公司）通知交屋日前之利息應由乙方返還甲方。另日勝生公司 104 年 6 月 28 日說明會承諾事項總整理：伍、已撥款客戶利息補貼：一、本公司已承諾將利息補貼期間延長至正式通知交屋日起 30 日內。若以現金繳清銀行貸款期款者亦比照上述利息補貼方式辦理。…… 陸、A2 區已交屋住戶之保障：一、在鑑定報提出前，如有 A2 區客戶主動要求交屋者，本公司同意貼補其利息至鑑定報告公開後 30 天。</p> <p>四、依前揭規定，有關日勝生公司對承購戶所為前開利息補貼，如係可歸責於日勝生公司之事由，而為填補承購戶所受損害部分，屬損害賠償性質，可免納所得稅；如非屬填補承購戶所受損害部分，則屬所得稅法第 14 條第 1 項第 10 類規定之其他所得，應依法課徵所得稅。</p>