

設備也越來越多（例如：智慧型手機、數位相機……等）。然而，面對各式各樣的 3C 設備，往往都使用不同的充電接頭，不僅造成使用上的不便利，也容易造成充電設備氾濫，影響環境生態。為此，歐洲議會已於今年（民國 103 年）通過法案，規定所有智慧型電器的充電器插頭規格必須統一，預計將在 3 年內生效。因此，為提高民眾使用 3C 產品的便利性並與世界趨勢接軌，爰提案要求行政院及其相關單位，限期於三個月內針對智慧型電器充電插頭規格統一，提出相關辦法。是否有當，請公決案。

提案人：賴士葆

連署人：廖正井 吳育仁 紀國棟 蔡正元 張嘉郡

蘇清泉 簡東明 江惠貞 楊玉欣 詹凱臣

林德福 王育敏 羅明才 蔡錦隆 蔣乃辛

吳育昇 邱文彥 陳鎮湘

主席：本案作如下決定：「函請行政院研處。」請問院會，有無異議？（無）無異議，通過。

進行第十一案，請提案人許委員添財說明提案旨趣。

許委員添財：（14 時 2 分）主席、各位同仁。本席等 11 人臨時提案，有鑑於國有財產署土地鑑價方式，不僅推高地價並有引領房價飆漲之虞，值此房價高漲之際，國財署估高土地之做法，不啻是火上加油，徒增民怨。特建請行政院以不動產估價師公會研訂之營造或施工費標準表為據，參照該標準表之完整規定重新研擬土地鑑價公式，以符各種狀況之時宜。是否有當，敬請公決。

第十一案：

本院委員許添財等 11 人，有鑑於國有財產署土地鑑價方式，不僅推高地價並有引領房價飆漲之虞，值此房價高漲之際，國財署估高土地之做法，不啻是火上加油，徒增民怨。特建請行政院以不動產估價師公會研訂之營造或施工費標準表為據，參照該標準表之完整規定重新研擬土地鑑價公式。是否有當，請公決案。

說明：

一、按土地價格之評定本應以直接比較法最為準確及有效，蓋比較法係土地標的物市場價值之直接反映，只有在比較之樣本數不足時，為恐採直接比較法會產生比較上之偏差，因此乃再以土地開發分析法（成本法）加以驗證，以確認其正確性，此亦為不動產估價之合理方法。惟國有財產署在做土地鑑價時卻都捨本法不用，而僅採用土地開發分析法，然其使用本法時卻又有斷章取義、不當套用公式之情形，致其計算所得之結果，常明顯超越市價而有估高土地之情形，影響市場正常機制甚鉅，實為不當。

二、國有財產署引用土地開發分析法之計算公式如下：

土地單價=〔X/1.3（利潤及管銷費用）-Y*建物每坪造價〕*3 倍容積率*1.25（機電設備及梯間等）*1.15（陽台及梯廳等）*0.3025

X=房價均值,萬元/坪

Y=不動產估價師公會全國聯合會四號公報公布的每坪營建造價從公式可以看出來，在計算土

地單價時，房價和營建造價將影響鑑價的結果。

三、房價均値之引用，目前已有實價登錄之資料可參，但亦應考量個案之個別情形，但國產署卻僅引用預售建案報價或僅取少數實價登錄資料之平均値做為房價均値之情形，容易造成失真。

四、而國有財產署對營建造價之引用方式更有明顯有斷章取義，嚴重悖離實情之情形。

以國有財產署近日對一筆新北市三重區之住宅區（50%，300%）150 平方公尺（45.3 坪）土地之鑑價為例：

國有財產署之計算方式如下：

房價均價：47.5 萬元/坪；營建造價：7.43 萬元

土地單價： $\{47.5 \text{ 萬元/坪} \div 1.3 \text{ (利潤及管銷費用)} - 7.43 \text{ 萬元 (6R 建物每坪造價)}\} \times 3 \text{ (容積率)} \times 1.25 \text{ (機電設備及梯間等)} \times 1.15 \text{ (陽台及梯廳等)} \times 0.3025 \div 37.973 \text{ 萬元/每平方公尺 (即 125.4 萬元/坪)}。$

而該案由法院委託其指定之不動產估價師事務所所做鑑價報告，則得出 80 萬元/坪之結果，兩者之差異高達 57% 之多。

其中，不動產估價師事務所所做鑑價報告係經估價師親至現場勘查後，依不動產之現況，考量標的物之一般因素、區域因素、個別因素後，再依最有效合理使用之原則做檢討分析，並採用比較法及成本法（土地開發分析）等二種方法所得之結果，且經由兩種不同方法所得之結果極為接近，足證其合理、正確及其合法性。

反之，國產署之估價方式不僅捨最直接的比較法不採，且引用成本（土地開發分析）法時，亦有諸多錯誤之處，譬如：完全未依法考量系爭土地之個別因素，如：1，土地面積狹小，只能興建低層建案時，其房屋售價會較低。2，小面積之住宅興建成本較高。

再詳言之，國產署所引用的實價登錄資料，係隨意取鄰近的兩筆房屋成交記錄，並取平均値為準，兩者價差甚至高達 10 萬/坪以上，且完全不考慮土地之大小和其可能之利用狀況，其草率及輕忽之態度，實難令人接受。

其次，有關建物之造價，其引用數據之方式更有明顯錯誤：

（一）國產署雖辯稱其係引用不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所研訂之營造或施工費標準表（下稱該標準表），惟該標準表所列僅係計價之起始點，而需另依各種情形之不同，另做加成調整，像是表中台北市、新北市之單價係民國 98 年 7 月 1 日所訂，依該公報之說明均須再依據物價指數做修正調整（標準表第 12 點規定），然國產署卻未做調整。而僅以該公報所列 6F 之營建造（單）價之平均價格 74300 萬/坪，而完全不考慮此一價格帶之個別因素（如：面積大小）。

（二）依據該標準表，土地若興建房舍，地下室以連續壁施工，依該標準表第 7 點：「每坪單價加計 10,000~15,000 元」。

（三）設置機械式停車位應調整單價，機械式停車位調整每坪 3,000 元。

惟國產署在計算時均略未計算。

因國產署對於以上四個變動因素卻略而不計，致其引用的建物造價與實際造價不符，若納入前四項因素時（即參照第四號公報，並加計連續壁調整每坪 13,000 元，機械式停車位調整每坪 3,000 元，及物價調整後，此時營建造價將為 106000 萬/坪，即與不動產估價師之估價相同，亦即國產署對建物之造價足足低估了 30%之多。

也因為國產署一方面引用較高之售屋單價，另一方面，又套用偏低的建物造價，由此自然會產生了悖離（遠超過）市場行情的土地單價。

綜上，國產署身為行政機關，強調依法行政，其既引用不動產估價師公會全國聯合會第四號公報規定，便應全盤依照該公報之標準作調整計算。然而其不僅將 98 年規定之營造單價做為五年後（即 103 年）之營造單價計算，依該標準表應作之調整也視若無睹，其運用公報規定僅參照半套，對公報上規定需再做調整之事項，卻故意視而不見，明顯違反政府行政應講求公正、誠信之原則。國產署欲善盡其財產管理人之責任，可以理解，但也應為所當為，而非為了表面上的盡責，而有不當哄抬地價，影響不動產市場正常運作功能之作為。

五、我們的建議：

（一）房價應考量標的物之一般因素、區域因素、個別因素，而非草率的僅以平均值考量。

（二）既以不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所研訂之營造或施工費標準表為據，就應參照該標準表之完整規定，而不是草率的僅取其基準做依據，忽略了所有的加成規定，而造成偏謬之失。

提案人：許添財

連署人：管碧玲 田秋堇 許智傑 陳學聖 陳節如
尤美女 林岱樺 李桐豪 陳歐珀 賴振昌

主席：本案作如下決定：「函請行政院研處。」請問院會，有無異議？（無）無異議，通過。

進行第十二案，請提案人羅委員淑蕾說明提案旨趣。

羅委員淑蕾：（14 時 3 分）主席、各位同仁。本席與林委員國正、盧委員秀燕、王委員惠美等 17 人，鑑於國內又爆發餿水油事件，再度讓國人陷入食安恐慌。事實上，民國七十五年就曾發生過回收餐廳餿水再製食用油販售的黑心廠商，即使現在修正後的食安法已提高罰則，但被動解決的處理方式，仍無法扼止不肖商人的黑心，國人飲食依舊沒有保障。爰此，本席提案要求行政院應研議針對重大不法民生犯罪，建立「檢」、「警」、「調」、「衛生」等主動聯合打擊機制，以宣示政府打擊黑心商人的決心，維護民生消費的安全與信心。是否有當，敬請公決。

第十二案：

本院委員羅淑蕾、林國正、盧秀燕、王惠美等 17 人，鑑於國內又爆發餿水油事件，再度讓國人陷入食安恐慌。事實上，民國七十五年就曾發生過回收餐廳餿水再製食用油販售的黑心廠商，即使現在修正後的食安法已提高罰則，但被動解決的處理方式，仍無法扼止不肖商人的黑心，國人飲食依舊沒有保障。爰此，本席提案要求行政院應研議針對重大不法民生犯罪，建立「檢」