

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

建築經理

季刊

專業 公正 服務



都市更新加緊腳步

—專訪行政院經建會專任委員張隆盛

不動產信託為建經業開創一片天

事前防患勝於災後賠償—林肯大郡災變之省思

建築經理公司為何要做營建管理

選購「類休閒不動產」完全紀事

第 **4** 期

台北市建築經理商業同業公會 印製
中華民國八十六年九月二十日 發行



久居台北東區 你我或許相鄰不相識

但一提起這個擁有50年建築資歷的互助營造

我們卻都不約要豎起大拇指

小小的動作卻是一種難得的默契

延續中國五千年的傳統美德

互助 讓我們打破都市慣有的冷漠

從豎起大拇指的那一刻 我們開始互相認識 感覺熟悉

抹去雙方陌生的那條線 彼此在不覺中拉進距離

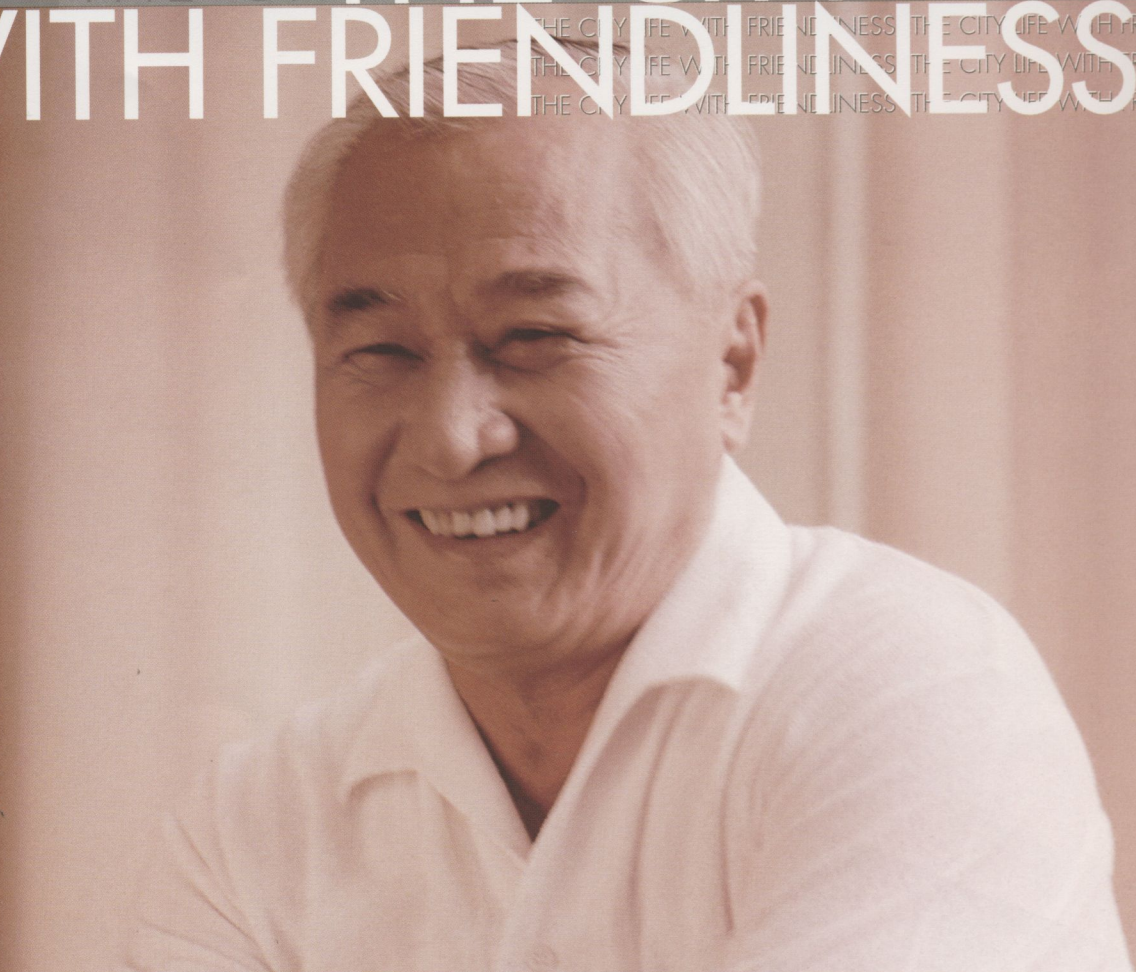
今天這個你我共同信賴的老朋友

有了新傑作 互助名門

建築老師傅 用心蓋自己的房子

SINCE 1949

THE CITY LIFE WITH FRIENDLINESS



新人文都心住宅 互助名門

「互助名門」承襲互助營造的優質建築血統，講究地段講究品質，因此為求素質整齊，讓市區換屋家庭不再擔憂換了好地點，卻換來龍蛇混居的居住品質。

三座錯落有致的1-4F新人文都心住宅，開放空間設計，公設合理，中庭合用。一F門廳大門，採鑲嵌鋼絲玻璃之不銹鋼或氟碳烤漆大門，別以為這有什麼稀奇！在台北市，這可是連一坪售價超過50萬的豪宅，都鮮少捨得用的附屬配備，這就是互助風格，默默用心，精裝每一個環節！

互助營造 名家3房·4房

事前防患勝於災後賠償

林肯大郡災變之省思

與其說林肯大郡的擋土牆擋不住溫妮颱風，不如說是人禍擋不住天災。

林肯大郡災變發生後，研究如何補償固然迫切，但如何痛定思痛防患未然應更為重要，亦即施工的品質安全比事後保險求償的規範來得積極具體，畢竟人命無價。根據商業週刊及TVBS民意調查中心調查發現，有近半數民衆對建築物安全不具信心，並有高達79.8%的民衆認為建商重視公司利益甚於住戶的安全，而針對林肯大郡災變之慘劇，受訪民衆亦認為政府與建商同該負責。此次司法單位偵辦方向不再侷限行政弊端，對於常此以往的諸多營建陋習亦展開追查，此點尤值得社會廣泛注意。

規劃粗糙、監造落空，消費者購屋不免淪為走鋼索的僥倖，這絕非不動產交易安全之常規。我們知道，林肯大郡災變之發生亦非僅施工之不良所引致，整個營建過程中，按圖施工僅是其中最基本的階段之一，完整的營建品質控管，可以說從規劃構想及草圖計畫階段即已開始，經過設計發展階段、施工文件階段、發包階段，未來工程的良窳幾已定型，最後才是施工階段、試車及驗收階段，至此建築物的形貌已充分展現，經過完整的營建管理作業，消費者擁有高枕無憂的房舍應非難事，問題在於，如此縝密的營建管理過程，將使殘漏不實的施工計畫與偷工減料一一曝露，部份已積非成是的營造廠與貪圖近利的建築商是不會支持的。

山坡地建築並不可怕，不必因噎廢食，以台灣的天然地理條件，適度利用山坡地亦有必要，但要購屋大眾具備判別地質、坡度、地形、施工等專業知識，亦過於沈重，信賴專業，並善於利用專業已然成為當前惟一的自助法則。面對惶惶難安的居住安全信心，建築商不但首應祛除開發山坡地即有暴利的偏窄想法，民衆購買環境敏感地區的房子尤應檢視建商是否透過專業機構對整個營建專案執行完整營建管理以確保權益，購屋風險掌控不難，難在風險意識常被層層糖衣包裹。

理事長

蔡寶鼎

Real-Estate Management

■刊頭語

事前防患勝於災後賠償

—林肯大郡災變之省思

蔡實鼎

1

■特別企劃

都市更新加緊腳步

—專訪行政院經建會專任委員張隆盛

蔡念真

4

都市更新的現在與未來

嚴智文

6

都市更新條例草案之探討

張健偉

9

推動都市更新的「紅娘」

—建築經理公司

廖佳琪

11

淺談引進土地信託

辦理都市更新之可行性

游迺文

13

眷改工程—火車頭工業的回春妙藥

董永年

17

Quarterly

■追蹤報導

不動產信託為建經業開創一片天 吳弘傑 19

國內不動產證券化未來實施方向
——由高雄仁翔建設公司發行抵押受託債券談起 陳錚漢 22

■建經透視

建築經理公司為何要做營建管理 趙俊豪 27

■市場探索

選購「類休閒不動產」完全紀事 蔡為民 29

■法律加油站

公寓大廈管理條例適用疑義之解析 李永然 32

不動產交易法第三稿條文 公會 37

■建經天地

會務報導——會員代表大會紀實 公會 40

中華民國八十五年十一月二十日創刊

發行人：蔡實鼎

顧問：熊智明、陳美珍、吳毓勳

鍾克信、胡其龍、林宜璋

張芳正、彭慶、顏宗賢

賴宗良、黃奕鋒、顏文隆

黃學聰、陳琦、詹宜勇

黃振烈、賴建明、蔡明忠

朱樂群、簡新英、孫源芳

蔡友聰

編輯委員會

召集人：曹奮平

委員：林光輝、於小濤、郭鴻彬

黃幼林

總編輯：蕭明康

編輯：張芳凝、范淑娟、古美齡

美術編輯：劉美惠

發行所：台北市建築經理商業同業公會

地址：台北市光復南路35-1號四樓

電話：(02) 766-7533

傳真：(02) 766-7342

設計印刷：羅經印刷有限公司

電話：(02) 781-1488

地址：台北市忠孝東路四段71-7號8樓

本雜誌經台北市政府核准登記

登記證為局版北市誌字第玖壹參號

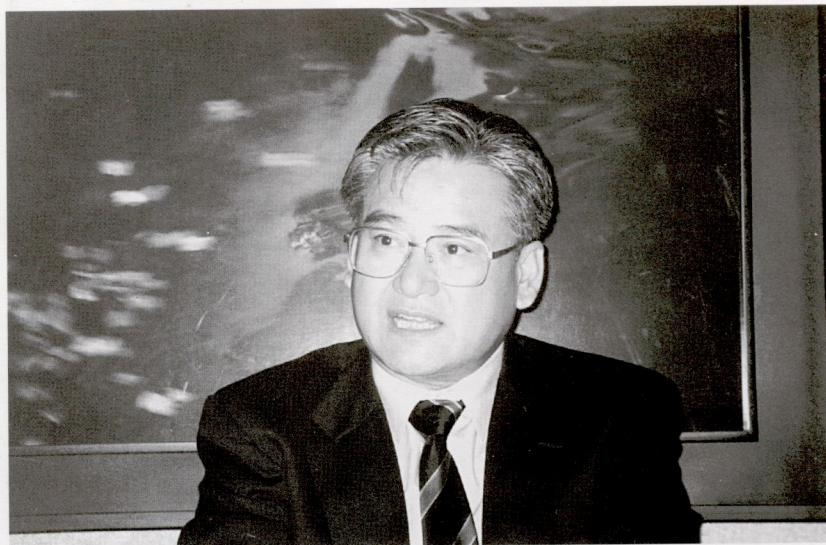
中華郵政北台字第5899號

執照登記為雜誌交寄

都市更新加緊腳步

—專訪行政院經建會專任委員張隆盛

加快都市更新腳步，政府將採取許多突破性作法，成立都市更新公司只是具體落實的第一步…



副總統連戰在今年初曾公開宣示，都市更新將與公營企業釋股、國家基礎資訊建設同為今年三大施政重點，曾任營建署署長、又是建築專業背景出身的張隆盛旋即被賦予重任，為都市更新運籌帷幄。

張隆盛表示，臺北市最早在一九七六年就已開始辦理都市更新，但二十年來，辦理完成更新的地區僅有面積十一公頃左右，推動績效不彰的主因在於更新區土地產權零細，取得全部所有權關係人極為困難，缺乏強制性法源及有效獎勵措施等，以致都市更新執行成效低落。

都市更新已成為新重點政策。國內第一家公民合資的都市更新公司將為大面積公有地的更新之路打先鋒，負責統籌更新政策的行政院經建會專任委員張隆盛形容道，更新公司將扮演尋找更新機會的角色，再將機會釋出讓所有專業界及民眾參與，包括建經業在內。

二十一世紀即將到來，我們的國民所得預期將於公元二

蔡念真

未來與都市更新

千年提高到一萬八千美元，但是，我們的環境品質是否與經濟成長呈正比？張隆盛說，都市更新的意義主要是經由實施拆除重建、就地整建或保存維護等，達到改善市容景觀與生活環境目的，為配合經濟成長、也為刺激營建業景氣及提高國際競爭力，未來都市更新需採取諸多突破性作法，才能減輕政府財政負擔，並提高更新效益。

張隆盛表示，未來都市更新將採取許多突破性作法，首先中美基金的一部份投資資金經費核定後，將正式成立公民合資的財團法人性質的都市更新公司，該公司主要針對大面積公有土地負責辦理規劃、協助招標、公共設施經營管理與協調事宜，他認為，藉由都市更新公司的設立，將可提高都市更新效率。

對於都市更新公司的運作，張隆盛進一步說明，更新

公司就像催生婆一樣，負責評估哪塊地可投資，經過市場調查分析與整體規劃後，再公開招標找投資人參與，種種流程中都需不同專業者參與，屆時建設公司、建築師、建經業及其他專業者都有參與機會。

張隆盛認為，不管內閣改組動向如何，更新公司角色地位將不受影響，且更新公司推動大面積的公有地更新，這可望帶動私有地更新成效，尤其立法院候審中的「都市更新條例」草案規定強制辦理都市更新、引進權利變換及不動產證券化、土地信託制度等，另一項亦屬都市更新範疇的眷村改建，目前也已依據眷村改建條例的授權，訂定民間參與眷村改建的辦法，其中包括提供土地交換等多項誘因和配套作法，鼓勵民間參與。這些臺灣創舉的實施策略，都將對都市更新注入強心劑。

都市更新的現在與未來

嚴智文

都市更新工作在相關法令研擬完成後，表面上似乎「萬事皆備，只欠東風」，但事實上，政府和業者所要面臨的挑戰還很多。

國內都市更新工作自今年起邁入行動新紀元，行政院經建會草擬完成「都市更新方案」，內政部的「都市更新條例草案」也業已獲得行政院院會討論通過。都市更新是都市發展面臨瓶頸的台灣各大都市順利展開再發展的唯一藥方，在行政院將都市更新列為優先推動政策之後，可以預期的是，未來數年內，配合政府積極改建老舊眷村動作，台灣的都市更新速度將出現倍數成長，不僅有助於提昇積極推動亞太營運中心相關政策中的台灣的國際形象，對內需性的建築產業景氣，也將產生激勵作用。

Real-Estate Management Quarterly

多年以來，都市更新一直是一種喊的人喊破嗓，動的人洩盡氣的工作，許多對都市更新抱持滿腔期望的業者，最後竟都成爲烈士。官方資料顯示，台灣的都市更新工作，乃是從首善之都一台北市開始，時間是民國六十五年。雖然起步甚早，但是由於法令不完備，執行過程阻力過大，加上以往的強制徵收土地方式反彈較大，因此廿多年以來，實際辦理完成的更新地區面積，僅僅只有十一公頃左右，推動工作之緩慢，由此可見一斑。

由於單靠政府力量辦理都市更新，難收立竿見影之效，而以民間合建機制之運作，不透過政府修改法令等相關動作之配合，都市更新工作也將陷於牛步化困境，藉由公部門制定都市更新政策，而由民間部門爲主體所積極推動的都市更新，才是最有效率的做法。政府能夠在停步多年後，積極促成這項以民間投資爲導向的更新政策，作法值得肯定。

根據今年六月份由行政院會通過的都市更條例草案，

未來我國都市更新政策將朝以下六項主要精神進行，一是爲確保都市更新品質，將由政府依新觀念作整體規劃後，再交由民間投資開發建設；二是先從公有土地再開發利用著手；

三是提供建築容積獎勵，以及土地與建物減免不動產相關稅捐優惠，使民間部門樂意參與；四是實施權利變換制度，使更新工作更具彈性；五是推動不動產證券化及土地信託，



解決自籌資金辦理都市更新問題；六是成立公民合資都市更新公司。有關公民合資都市更新公司部份，目前由行政院開發期金、中美基金，以及冠德、僑泰、太子、捷和、太平洋等五家建商共同出資的巨眾都市更新公司，已經正式成立，資本額五億。

另一項關係推動腳步快慢的條文，是為避免極少數不願意放棄私利的地主影響更新計劃推動，未來土地權利關係人自行實施或委託都市更新專業機構實施都市更新事業時，僅須徵得土地及合法建築物所有權人半數同意，即可進行更新。這項規定，打破以往須獲得所有地主同意，始得進行更新的緊箍，得以讓更新工作更順利進行。

為讓推動工作成效更卓著，行政部門將會協調立法部門儘速完成都市更新條例立法程序，辦理不動產證券化及土地信託的配合修正法令，也將促其加快腳步。整個都市更新的作業規範架構，自此已見雛型，接下來的作，須賴地主、

建築業者、建經業者、金融機構乃至於房屋代銷業者通力合作，否則，光有齊備的法令，但是各機制之間無法進行密切的配搭，都市更新工作的推動，仍將陷於空口說白話局面。

整個都市更新工作中，有一個角色是特別值得一提的，這個角色的名稱，叫做建經公司。事實上，從都市更新工作僅仰賴台北市都市更新實施辦法等法令配套推動的時候，建經業已經在工作中扮演極為重要的角色。好幾年前開始，建經公司即已憑藉著金融及專業背景相結合的身份，陸續介入都市更新，在整個流程中，扮演具公信力及專業能力，一方面安排建築師設計草圖、接洽營造廠進行施工，另一方面協助集體向銀行辦理融資。由於建經公司在過程中僅收取專業諮詢顧問費，不像與建商合建，必須採五五或四六對分方式讓建商分享，因此受到有意更新地主相當程度的歡迎。

都市更新條例立法通過之後，由於不動產證券化及土地信託機制將有法源依據，咸信

建經公司的角色將愈形吃重。建經公司在整個工作架構分工上，可以肩負初步規劃、細部計劃、受委託監驗及完工報告等任務，在其本身擁有的豐富參與更新經驗配合下，即使不是架構中的主導角色，也具有舉足輕重的地位。

都市更新工作在相關法令研擬完成後，表面上似乎是「萬事皆備，只欠東風」，不過事實上，政府和業者所要面臨的挑戰還很多。其中一個很大的缺陷，是目前國內並沒有一個都市更新專業機構專責統籌作業。在缺乏此一類型機構進行統合作業情況下，現有政府部門與民間機構間，往往無法做完整密切的聯繫與合作。此外，由於都市計劃法系與建築管理法系方向與目標不同，造成都市更新作業缺乏都市發展整體概念與開發計劃管制，導致未能有效創造公共利益。如果這些問題，不能有效改善，整個作業體制將流於混亂，各個角色，也可能從新都市創造者，淪落為都市破壞者！ ◆

作者為資深記者

都市更新條例草案之探討

都市更新條例草案
對國內老舊市區影
響極大，本文就其
重點分別說明。

都市更新條例草案經過多年的研訂，年初被行政院視都市更新為重大政策的催生下，已密集通過行政院審查關卡，並送立法院這會期審議，預定年底前通過實施，這部更新大法草案實施後，預期將對國內都市老舊市區反環境景觀產生重大變革。

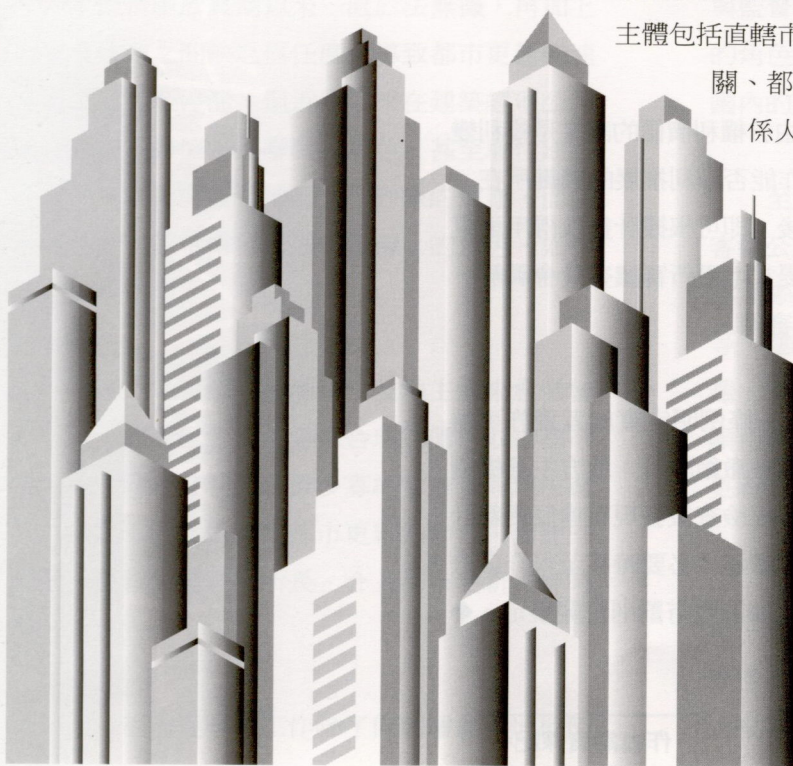
條例草案計分九章，共六十三條文，立法重點包括下列幾項：

建立整體都市更新制度：條例規定直轄市、縣市主管機關應就各都市發展狀況與居民意願，進行全面調查與評估，研訂整體性的更新基本計畫，更新基本計畫要納為都市計畫，以達與整體計畫相配合，並有秩序地更新；由於更新有著產權複雜、投資龐大的特性，更新基本計畫對更新區還需細分單元，以便讓民間業界有能力多參與更新。

張健偉

都市更新事業有實施體制：條例新明定都市更新實施主體包括直轄市及縣市主管機關、鄉鎮市公所其他政府機關、都市更新事業、更新單元範圍內土地權利關係人及土地所有權人，實施主體走向多元化。

建立獎助制度：為提高民間參與更新意願，條例規定容積管制前已興建完成的合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築；若因實施更新區，更新後分配的建築物樓地板面積低於一般居住樓地板面積水準，或是願意提供更新後社區使用的公益設施，將可適度獲建築容積獎勵；公共設施保留地或保存建築區，其建築容積得轉移至其他建築基地使用；此外，更新期間或更新後，土地及建築物所有權人享有多項具體的稅捐減免的獎勵；設立



都市更新

條例草案之探討

更新公司的業者則有優惠貸款及營利事業所得稅抵減等獎勵。

強制都市更新：為提高都市更新的成效，條例規定經政府劃定應實施都市更新地區，更新單元範圍內的土地及合法建築物所有權人欲自行或委託辦理更新時，除要經過半數所有權人同意，也要土地總面積及合法建築物總樓地板面積超過半數同意才可申辦；未經政府指定的更新區，土地及合法建築物所有權人可自行或委由都市事業機構辦理都市更新，但應經該地區土地及合法建築物所有權人超過半數、土地總面積及合法建築物總樓地板面積超過三分之二同意才可辦理。

建立權利變換制度：現行推動都市更新遭遇最大的難題之一，在於土地徵收方式不獲民衆的認同與支持，條例綜合了日本實施權利變換的經驗及國內現行區段徵收、市地重劃的精神，建立立體重分配的更新權利變換制。此外，更新區原所有權人也可依據原所有權價值參與權利變換，佔有人則可按更新成本價格申請承購被佔有人應分配的建築物及土地持分一部份，以便減少更新阻力。

權利價值調解組織及訴訟程序：由於權利價值的評定是權利變換立體分配的重要基礎，也是關係更新工作能否順利推展的關鍵所在，條例規定權利變換計畫書經主管機關核定後，即可根據計畫取得用地更新，權利關係人對權利價值有異議時，可提當地更新審議委員會調解，調解不成再移送地方法院依有關簡易程序審理。

更新事業實施者將受監督與管理：條例明定實施者獲許可辦更新事業後，若未依事業計畫期限報核，將被撤銷許可；地方主管機關可定期檢查實施者的推動進度及財務計畫，經檢查後發現有違反更新計畫等情事，主管機關可限期改善或勒令停止營運，必要時甚至可介入公權力監管。另外，非法阻礙更新推動事宜，條例也有罰則相關規定。◆

作者為資深記者

推動都市更新的「紅娘」——建築經理公司

廖佳琪

近幾年來建築經理公司適時的介入都市更新扮演溝通聯繫的角色，甚至取代建設公司成為地主開發土地的合作對象的作法，使得建經公司原本擔任溝通橋樑的角色，如今更以積極作法貢獻政策功能。

受到政府政策性輔導設立，一向是扮演金融、建商與消費者之間橋樑的建經業，以其行業的專業性、公正性，如今已成了推動都市更新的「紅娘」，藉由建經公司的「牽線」化阻力為助力，以加速都市更新的腳步。而且從七十五年成立至今，在業者的積極投入下，從代辦更新、合建到老屋改建可說是成效卓著。

舊市區日漸迫切的都市更新雖然政府已推動多年，但是由於長期以來一直於法無據，再加上地主及建商之間缺乏信任度而導致都市更新的速度緩慢、甚至停滯，但近幾年來在建築經理公司適時的介入扮演溝通聯繫的角色，甚至取代建設公司成為地主開發土地的合作對象的做作，而使得建經公司原本擔任溝通「橋樑」的角色，如今又再增添一項。

隨著土地資源的日漸減少及地主愈來愈惜售的心態，建商已愈來愈難以合理的價格取得都市的土地，同時在利潤分攤多寡經常無法與地主達成共識之下而無法跨出都市更新的步伐，而此一問題正是建經業發揮所長、介入都市更新的好時機。

因為都市更新的工作除了仰賴增加樓地板使

用強度來彌補民衆損失之外，更需要專業的民間單位居間發揮技術提供、融資服務及營建管理的功能，才能讓舊市區容貌的整修的工作加速進行，而建經業就是憑著多年來專業顧問的角色來勝任此一業務。

首先就代辦開發來看，建經公司先行整合地主的意見之後，即與銀行、營造廠商接洽，代辦各項更新過程中種種業務，並且進行資金的控管與監督的責任，也就是說，此時建經公司所扮演的角色等於替代了建商，而上述的業務幾乎目前國內的建經業者都有所接觸。

至於在合建方面，由於建經公司的立場較為客觀公正較易取得地主的信任，同時不管是在合建比率的分配建議、品質監督及地主權利維護等，建經公司較能夠以超然的立場來化解許多爭端，透過建經公司的「牽線」當然合建案也較能順利展開，如此一來，也建立了建經業者在都市更新的威信。

另外，有關於政策性的更新，包括：海砂屋、輻射屋、公共工程損鄰事件等，上述屬於政策性的更新案，即使政府有意透過政策獎勵的方式來推動，但是還是需要專業人士出面整合，而

Real-Estate Management Quarterly

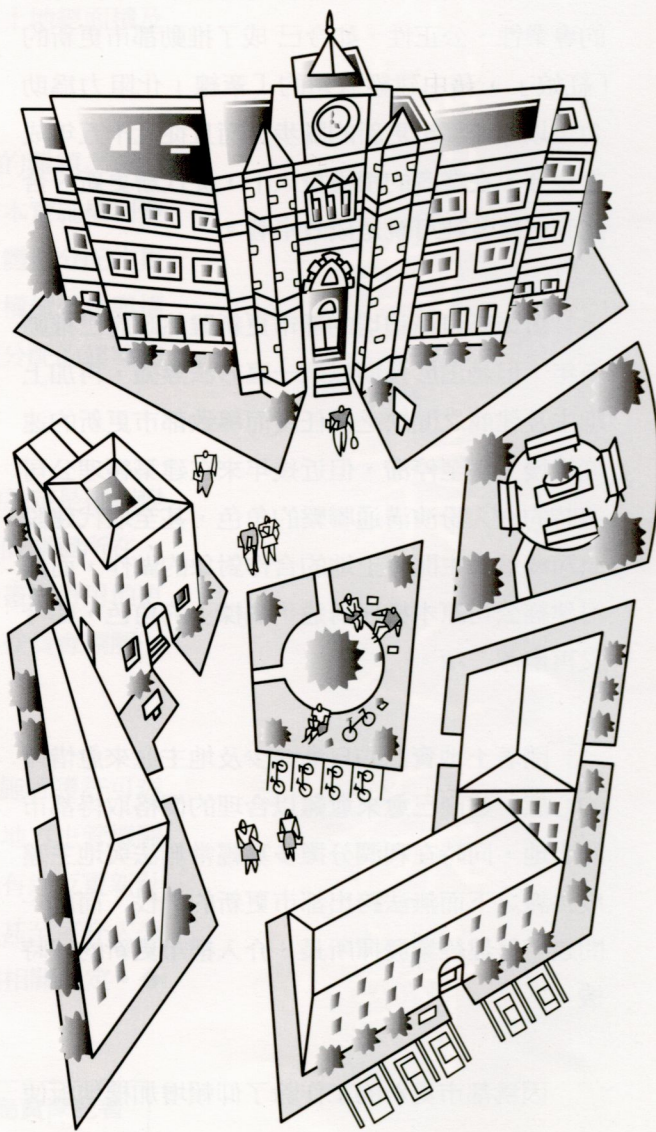
此一角色的扮演當然是非建經業莫屬了，以其公正超然的立場，自然可減少政府、地主之間的互信不足所產生的溝通障礙，當然可加速都市更新的腳步。

其中有關輻射屋的更新部分，東亞建經更已將更新個案送到原子能委員會審核當中，而海砂屋的更新投入的建經業者則包括了中國、中華、復華、東亞等公司，目前都在評估當中，至於在公共工程損鄰方面，由國海建經出面整合協調的捷運新店線林口社區一案，目前已送到台北市政府都委會，而市府已表示將全力配合，且台北市銀也將在貸款方面予以協助。

值得一提的是，行政院院會在今年六月二十六日通過都市更新條例草案，建立強制參與都市更新及權利變換制度、不動產證券化、建築容積移轉制度等，以作為推動都市更新的依據，這對於已有多多年都市更新經驗的建經業者來說，無疑是一大好消息，可說是商機無限。

因為可望在年底發佈實施的都市更新條例，預期對已發佈實施的四百四十處都計區，尤其是老舊市中心的更新改建案將掀起關鍵的影響，特別是政府鼓勵民間參與投入，可預見的是，未來無論是在更新代辦業務或是合建案上的業務量將大幅增加，而專業的建經公司所扮演居中協調的角色對於都市更新的快慢將有著舉足輕重的地位。◆

作者為資深記者



淺談引進 土地信託辦理都市更新 之可行性

本文乃就土地信託的定義、型態、特性及未來進行都市更新開發引進土地信託在賦稅及法制上的配合等分述之。

經建會財務處專員 游迺文

前言

由於都市更新計畫所需開發之資金相當龐大，而其資金籌措的方式大抵有直接（證券）融資、間接（銀行）融資及搭配運用等三類，就直接融資方式而言，亦即發行債券、成立開發公司發行股票或發行投資信託基金等；而在間接融資方面，則以傳統的銀行貸款支應最為常見，其中又可概分為擔保聯合貸款與專案融資（亦可以聯貸方式進行），而二者皆以未來開發後之營收甚或增值作為償還財源。然而，由於目前政府財政狀況已不容許大型公共建設或開發計畫全由政府辦理，因此，有必要引進並彙集民間之力量共同投入。尤其是都市的整體更新，在土地所有權相當分散、彙集各方意見及力量之難度加高的情形下，爰藉由土地信託制度，提高土地所有權人參與之意願，充分地導入公共開發計畫，並積極創造新機，發揮土地的使用價值及運用效率，達成政府、土地所有權人及信託業者「三贏」的目標。以下謹就土地信託的

定義、型態、特性及未來進行都市更新開發引進土地信託在賦稅及法制上的配合等，概述如次。

土地信託的定義

土地信託係指土地所有權人（委託人）為有效運用其土地並以取得收益為目的之情況下，將其土地信託予特定機構（受託人），受託人依據信託契約之約定，利用其專業知識辦理土地規劃、籌措資金、興建起造，並予以經營（代理租售）、維護管理等，並將開發經營之利潤作為信託收益，分配予受益人。

土地信託的型態

1. 租賃型：

為土地信託最基本之型態，又實務上因其可保有土地所有權，而成為最普遍者。且在信託期間內尚可收取定期支付之信託收益。

2. 分售型：

即將土地所有權信託後分割出售，類似目前不動產仲介銷售。

3. 等價交換：

係指土地所有人提供土地，透過信託機構委由使用者或不動產投資開發專業公司進行開發、興建，俟建設完成後，依土地所有人與使用者或不動產投資開發專業公司之出資比例，並按時價計算交換及分配該不動產之所有權，類似一般所謂的「合建」，惟不同者係等價交換須先將土地所有權交付信託。

4. 共同開發：

先將土地信託後，委託人再就興建或營運管理等與受託人合作。該類信託發展之主要背景在於土地的所有權人、使用權人或租賃人等，為利商業發展或居住環境的改善，以提升土地價值等因素考量，而進一步對該地區加以更新或整建。

土地信託的特性與功能

1. 地主保有所權並享受土地信託開發後產生之收益。
2. 藉由受託者之專業經營，使資金與土地運用效率皆提高。
3. 減輕開發費用之負擔，信託人需財務調度時，可隨時處

- 分信託受益權兌現。
4. 誘導投資開發，刺激景氣，促進相關產業發展。
 5. 整合畸零地，有效運用土地資源。
 6. 不涉及交易買賣行為，不致造成地價高漲。
 7. 增進土地之流動性，由消極持有轉為積極利用，以有效開發都市土地。
 8. 信託之土地具有獨立性及優先性，並兼具物權與債權之優點。

國內開辦土地信託業務在法制及稅制面所面臨之問題

為因應未來開辦土地信託業務之需要，下列之相關法令應配合修訂：

法令條文	需配合增修訂辦法或條文	原辦法或原條文	說明
信託業法	儘速完成立法實施	無	信託業法於立法院審議中
土地法	第七十八條 (免徵納登記費項目) 左列登記免徵納登記費。 一、因土地重劃之變更登記… 九、信託登記。	第七十八條 (免徵登記費用項目) 左列登記免徵納登記費 一、因土地重劃之變更登記…… 八。	信託登記為權利之形式移轉而非實質移轉，宜免繳納登記費，擬增列第九款。
平均地權條例及施行細則	第三十五條 (免徵土地增值稅) 增列因信託而移轉土地者，免徵土地增值稅。	第三十五條為實施漲價歸公……應依第三十六條規定徵收土地增值稅。但政府出售或依法贈與之公有土地及接受捐贈之私有土地，免徵土地增值稅。	因信託移轉係屬形式移轉，並非實質移轉，宜免徵土地增值稅。
國有財產法及施行細則	比照日本，增訂專章規範有關信託之標的物、目的、審議程序、契約內容、期間、契約之終止、受託人之選定方法、審查、受益權之處理等條文。	並未訂定國有土地信託方面之規範。	國有財產之處分有一定的程序與規範，為順利開辦土地信託業務、實有需要照日本訂定專章予以規範。
台灣省有財產管理規則及其施行細則	同上	同上	同上
預算法	第二十四條 政府大宗動產、不動產之買賣、交換或信託均須依據本法所定預算程序為之。	第二十四條 政府大宗動產、不動產之買賣或交換均須依據本法所定預算程序為之。	為使國公有土地得以信託方式辦理，擬於預算法增列信託項目。
土地稅法/土地增值稅法	土地之形式移轉，不課土地增值稅	第二十八條 已規定地價之土地於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。	信託財產從委託者手中移轉至受託者手中，因屬形式移轉故不課土地增值稅。
契稅條例	第十四條 增列辦理信託之不動產移轉免徵契稅	第二條 不動產之買賣、承典、交換…，取得所有權者，應申報繳納契稅。	信託財產之移轉係為形式移轉，故應免徵契稅。
印花稅法	第六條 增列因信託簽訂之契約，免徵印花稅	第一條 本法規定之各種憑證，應依本法納印花稅	信託契約非屬買賣契約，故應免徵印花稅。
所得稅法—財產交易所得稅	擬增列因辦理信託之財產交易所得，免徵財產交易所稅。	第八條第七款 在中華民國境內財產交易之增益就源扣繳綜合所得稅	因屬非實質所得，故應予以免徵財產交易所得稅。

Real-Estate Management Quarterly

金融機構於土地信託中可發揮之功能與扮演之角色

1. 扮演受託者或保管（證）者的角色，以盡善良管理人之注意，辦理土地信託之經營管理。
2. 負忠實受託人之義務，僅收取信託報酬，不享有孳生之信託利益。
3. 代為籌措開發之資金，由受託金融機構直接以自有資金貸放，或由其他金融機構提供貸款。
4. 主要作業流程
 - (1) 洽定信託標的，擬具初步規劃。
 - (2) 簽訂信託契約。
 - (3) 完成所有權移轉。
 - (4) 製發信託受益憑證
 - (5) 辦理細部計畫
 - (6) 興建及營運管理。
 - (7) 定期向委託者報告執行情形。
 - (8) 辦理年度結算及信託收益之分配。
 - (9) 信託期間遇特殊狀況之處理或變更契約內容。
 - (10) 信託期滿辦理結算交付及返還移轉及登記等。

「都市更新條例」草案對土地信託之租稅抵減與不動產投資信託之建制

1. 在贈與稅及土地增值稅方面

由於信託財產之信託利益受益人為委託人，未涉及贈與情事，且因信託關係而移轉所有權者，係屬形式上的移轉，係屬形式上的移轉，爰「都市更新條例」草案第四十五條規定不課徵贈與稅及土地增值稅。其條文為：「以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。」

2. 不動產投資信託基金之建制

由於信託法已公告實施，因此，「都市更新條例」草案第四十八條納入以更新地區內不動產按信託方式發行受益憑證來募集資金。其條文為：「證券管理機關得視都市更新事業計畫財源籌措之需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑

證募集都市更新投資信託基金。前項都市更新信託投資公司之設置、監督及管理，由財政部定之。第一項受益憑證之發行、募集及買賣，應依證券交易法之規定辦理。都市更新信託投資公司募集之都市更新投資信託基金，應以投資信託基金專戶存放於信託機構，其運用基金取得之財產並應信託予該信託機構，與都市更新信託投資公司及信託機構之自有財產分別獨立。都市更新信託投資公司及信託機構就其自有財產所負債務，其債權人不得對基金資產請求扣押或行使其他權利。」

結語

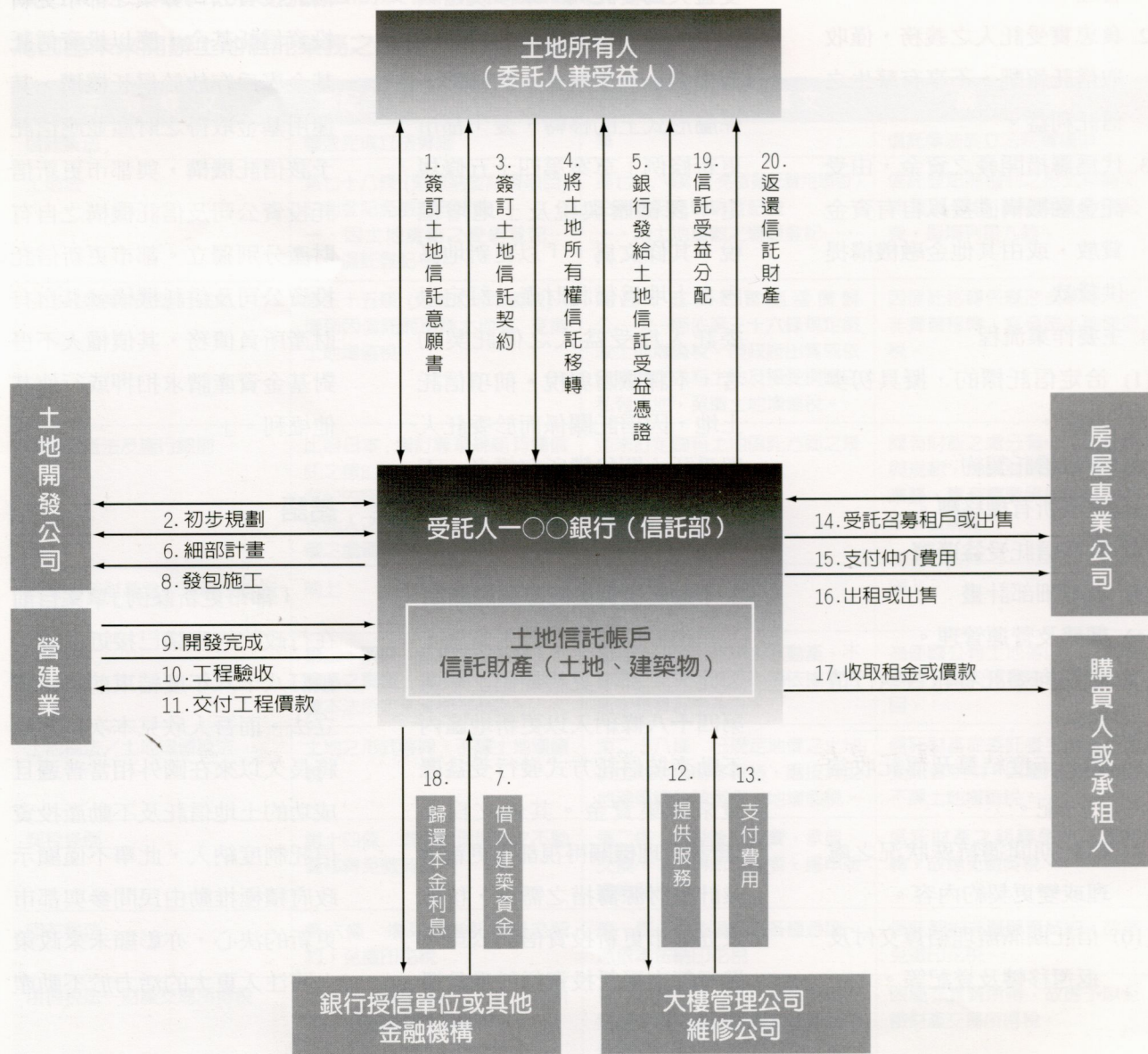
「都市更新條例」草案目前在行政院的審議已接近尾聲，預訂八十六年度結束前將送請立法。而吾人欣見本次草案能將長久以來在國外相當普遍且成功的土地信託及不動產投資信託制度納入，此舉不僅顯示政府積極推動由民間參與都市更新的決心，亦彰顯未來政策上將注入更大的活力於不動產

金融市場。吾人懇切地期望藉由此次都市更新土地開發與信託、金融的相互聯結搭配，能使已低迷甚久的不動產市場自

谷底翻揚，發揮「火車頭產業」的功能，刺激國內經濟的再復甦發展，也期藉由不動產、信託、金融三者的相輔相成，能

增進不動產及資金的運用效率與效益，建制一個完善的不動產投資環境。 ◆

土地信託架構示意圖



眷改工程 —— 火車頭工業的回春妙藥

龐大的眷改工程一旦啓動，不但活絡了土地爭併市場，也帶動了投資營造的另一春天，但在現行配套招標的操作模式下，眷改能否成功，仍隱含諸多的不確定因素。

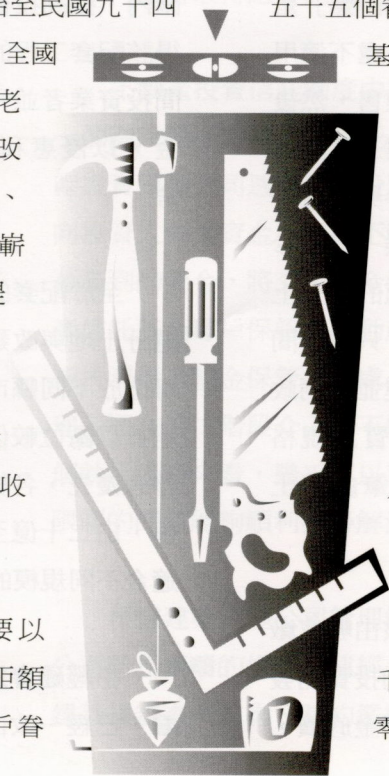
繼高鐵順利招標後，總預算高達五一六七億，被喻為營建業「回春妙藥」的國軍老舊眷村改建案，也在前日由經建會正式對外宣布，將以「民間統包」的方式取代國防部舊有的做法，加速在預定的時間內，完成這項政治意味濃厚的重大政策。

打從前年立法院三讀通過了眷村改建條例之後，這項牽連甚廣、預算金額甚為龐大的改建工程，便一直受到各方勢力的矚目，依照國防部的計畫，自今年開始至民國九十四年這九年之中，全國將有五、四、三、二、一五個老舊眷村徹底改建，重新組合、遷建為一六一個嶄新的社區，並提供九萬三千一百三十戶新住宅，其中還包括二萬四千戶中低收入戶。

九年之內要以五一六七億的鉅額預算興建九萬戶眷

董永年
舍，光是新眷村工程的發包興建，乃至於未來舊眷村遷移後空地的開發利用，都將為這幾年來暮氣沉沉的營建業帶來無限商機，與其說眷村改建是軍眷之福，不如說眷改工程是火車頭工業的回春妙藥。

根據國防部眷服處的統計，未來眷村的分佈區域，還是以三大都會區附近較為集中，台北縣規劃有四千七百六十四戶，從五十二個眷村，集中為十二處基地。台北市規劃戶數為四千七百二十六戶，從五十五個眷村，縮編為十八處基地。桃園縣是北部眷村集中的大本營，眷村數有六十二個，未來將規劃為十二處基地，戶數有一萬一千一百零九戶。台中縣、市也各規劃有四千零四十六戶、七千八百二十二戶。而全國眷村數量最多的高雄縣、市，也各規劃有一萬一千零九十三戶、一萬零二百四十九戶，基



Real-Estate Management Quarterly

地數各有十個。

而如此龐大的工程，原先卻只有國防部眷管處從規劃設計到招標施工至配售一手包辦，這樣的作法也導致辦理時間相對冗長，又需要利用大量人力資源的缺點，因此經建會在今年四月間就陸續提出相關改革措施，最後完成了「獎勵民間參與投資國軍老舊眷村更新改建方案」，對於未來老舊眷村的改建，將採取「配套招標」的模式辦理。

而所謂「配套招標」是指，國防部將處分多處不適用營地與眷舍土地的標售，然後分別與多個眷村改建工程計畫加以配套，由民間參與招標。換言之，政府將提供一筆高於眷村改建工程款價值的處分土地，作為獎勵誘因，只要民間投資人如期完成興建並達到政府要求的戶數、品質及規格等，就可以獲得這筆處分土地。

至於如何決定該由哪家廠商取得該配套工程的投資開發機會，則採取公開標金底價，

並由投標廠商投標金額最高者得標，而標金底價的訂定方式是「處分土地總價值」減掉「改建總工程價值」。舉例來說，倘若建國新村的改建總工程費用是一百億元，而拿來配套招標的土地經估價為一百零五億元，那麼底價就是五億元。若參加投標的廠商經過評估，認為改建經費不需要一百億元，就可以達到政府要求的品質，或是認為其處理土地所得將超過一百零五億元，代表其獲利將可以超過底價的五億元，則該廠商可以在其預估的利潤範圍內，提高投標金額並進而取得該配套工程的投資機會。民間投資業者並可申請中長期資金，以優惠利率貸款興建眷舍。

至於配套的原則，配套的處分土地與改建眷村的位置，可位於不同縣市，配套處分土地並以區位較佳或基地形狀方整者優先，各組配套招標的規模，由二十億至一百億元，以適合不同規模的廠商。

由經建會這項方案內容來看，已經一改由政府主導致使

效率低落的缺失，而政府也可以在最短時間內以最低的成本達成政策目標。但是未來在方案的實施過程中，勢必會遭遇下列問題，首先就是處分土地的估價是否符合市場的認定價值，再者，倘若有廠商需要向銀行申請中長期資金，到底該由誰來負責融資管理才不會產生風險？另外，建商若在取得改建工程後，為擴大利差，在施工過程上下其手並矇混過關，未來若產生問題，眷戶不但不會感激政府的德政，反而會怪政府圖利廠商。

類似這些未來極可能發生的問題，政府若想真正一勞永逸的最佳方法，就是在相關辦法中將建築經理業列為公正的第三者角色，無論在處分土地的估價作業、廠商向銀行融資的簽證作業以及施工過程的營建管理，建經業都能夠發揮防患於未然的最佳功能，也唯有如此，國防部向眷戶大力宣傳的「二十一世紀桃花源」大夢，才会有真正落實的一天。



作者為資深記者

不動產信託業為建經業開創一片天

只要相關法令齊備，最適宜擔任受託人的建築經理公司將可大大擴展參與建立國內不動產交易秩序的機會。

吳弘傑

過去十幾年，建築經理業一直是國內房地產制度中定位最不明確的行業之一，制度設計時的種種美意，反映在實際執行面時，往往變成一種「畸形美」。在主管機關內政部遲遲未能為業者闢出一片坦蕩蕩的天空之際，業者們反而將可以從財政部主管的信託投資業務上，找出一片天。不動產投資信託，這種投資信託事業中的新制度，即將為邊生存邊摸索的國內建經業者創造更多參與建立國內不動產交易秩序的機會，俟制度運作成熟之後，咸信將成為建經公司的業務主流。

根據民國八十四年十二月二十九日經立法院三讀通過，八十五年元月由總統頒佈實施的信託法規定，所謂信託，乃是委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。而不動產投資信託，乃不動產證券化制度之一環，與不動產有限合夥一樣，均是由經營主體利用股票或受益憑證募集資金所進行的一種投資操作，在這種制度下，不動產投資行為的形式標的物從不動產本體，轉變為有價證券型態，經營所需資金不再藉助銀行體系的融資，而係從資本市場上取得。

政大地政系教授張金鶚解釋，不動產投資信託，是利用資金的聚合，透過專業經營，按分散風險的投資組合方式運作，期能以最小風險獲取最大獲利的制度。而透過這種制度，房地產市場的物件流動性將因為以小額資金即可進場的特性而增加，投資參與層面和公平性也將因而擴大或提高，此外，投資者也可以加速獲取資金，降低無法向銀行取得融資的風險。

不動產投資信託制度中有幾個重要角色，第一個階段是不動產投資信託公司和投資人，不動產投資信託公司透過發行股票或受益憑證方式，向投資人募集資金，進行不動產投資。向投資人募集到的資金，將交由基金保管銀行，設立不動產信託基金專戶保管，不動產投資信託公司並可視情況指示基金保管銀行處分信託財產。建築經理公司在第二階段介入，不僅戲份重，而且就整個執行過程來看，幾乎可以算是主角—只要法令限制的問題能夠順利獲得解決。

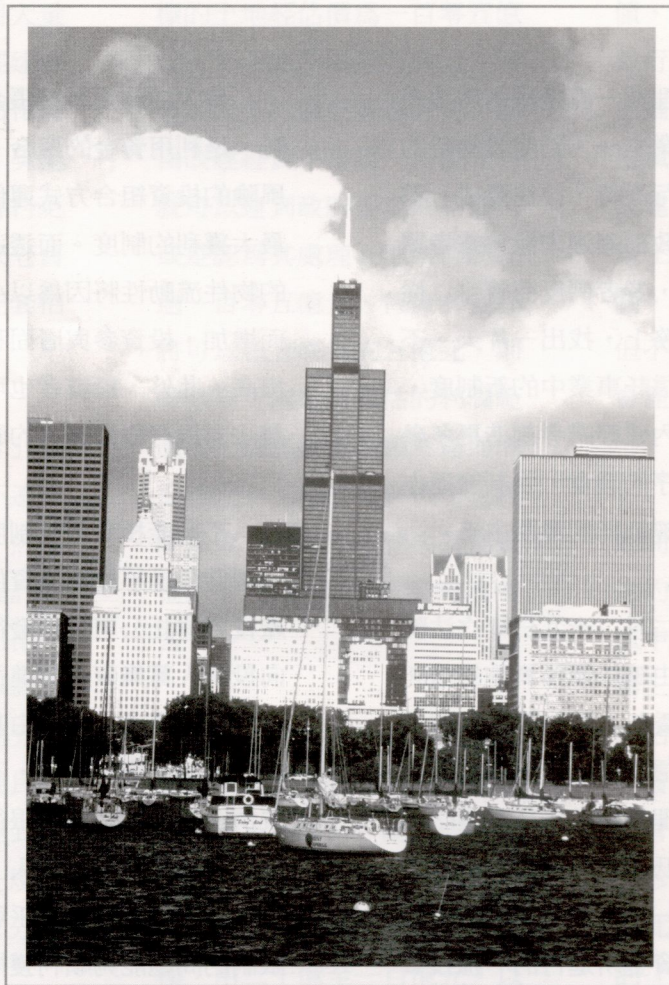
根據建築經理公司管理辦法第四條有關建經公司業務範疇的規定，建經公司得受委託負責興建計畫審查與諮詢、契約鑑證、不動產評估及徵

信、財務稽核、工程進度查核及營建管理、代辦履約保證手續、不動產買賣或其他清理處分等，在不動產證券化制度下，這些業務都能獲得最理想的發揮空間。

淡江大學教授莊孟翰表示，現行預售制度中，承購戶得將買賣價金先交予建築經理公司保管，再由建築經理公司依工程進度撥付給建設公司的付款中間人制度，在不動產投資信託業務中，將是非常重要的環節，未來房地產銷售可配合信託制度來強化信用，並藉由建經公司來擔任建設公司、金融業者以及購屋者三者之間的橋樑，達成公平、公正、公開的交易新秩序。

建築經理公司在整個不動產信託投資制度中所能夠擔當的工作，在國內土地信託制度尚未建立完全之前，尚無定論，不過張金鶚教授表示，依據建築經理公司現有機能，未來建經公司可以扮演受託人，與投資信託公司簽訂不動產信託基金經理契約，介入市

場研判、財務分析作業，並依不動產投資信託公司的經營決策，處理標的物開發、出租及出售等事項，將整批物件以產權持分方式，零售給投資人。



不動產界人士則認為，銷售的工作可以交由房屋銷售公司等更專業的角色負責，建經公司在不動產投資信託上的具體作為，應該還可包括幾件事情。一是替金融機構做好開發計畫審查，以確保金融機構的借款利得，此外並得負責受益憑證價值估算工作，為地主爭取最大利益。

不動產證券化雖然是一項可行性頗高的制度，但是回歸到現實面，我們卻可以發現，再多的理想與構思，面對法令的限制，往往還是會胎死腹中，尤其對

滿懷信心，希望在這項業務中大顯身手的建經公司而言。目前正接受台北市建築經理公會委託，進行相關問題研究的德律法律事務所所長劉緒倫表示，不動產投資信託業務目前遭遇的最大困

難，在於法令無法突破。信託法雖在八十四年底三讀通過，但是信託業法依然躺在立法院等候立委們投以關愛眼神，在子法未出現前，空有母法是不夠的。

在建築經理公司介入的問題方面，規範建經公司的建築經理公司管理辦法把建經公司綁得太死，令建經公司無從發揮，以信託投資來說，整部法上並沒有建經公司得擔任信託業受託人角色，直接介入不動產投資信託的規定，建經公司如果希望介入，顯然必須「迂迴前進」，以免違反法令規定。

劉緒倫說，建經業介入不動產證券化業務的最大障礙，在於其到底能不能成為信託法上所謂的受託業務人，至今仍有疑義，如果主管機關不能針對這項問題，提出適當解決方案，建經業的功能，在不動產投資信託上是無從發揮的。劉緒倫表示，如果透過建築法和信託業法立法，把建經業顧問和監督的角色，適當融入整套制度當中，那麼我國的不動產證券化制度，將是全世界最完整，最周詳的，目前唯一擔心的，是主管機關是否具備相同的認知，如果沒有，信託受託業務人將繼續由同時為建設公司融資債權人的銀行和信託公司兩個尷尬角色擔任，而立場較超然的建經公司無法介入，整套制度也將變得不周全。

莊孟翰則表示，不動產交易法通過後，建經業成為付款中間人身份的構想才能夠有法令上的

依據，因此透過建經業的專業與超然立場，建立完整不動產投資信託制度的理想，除儘速制定信託業法外，亦應加速不動產交易法的立法進度。

建築經理業是台灣不動產制度裡一種「空有內涵，苦無形式」的業種，雖擁有極大發揮空間，卻在各項背景因素無法有效搭配的情況下，難以成長茁壯，如今正值不動產證券化方興未艾，政府有關單位實在應該儘速檢討法令，讓建經業合情合理合法地成為制度參與者，讓這種具備提高不動產變現性與流通性，並且讓不動產投資行為參與面得以擴大的制度，得以順利地推展！

作者為資深記者

Real-Estate Management Quarterly

國內不動產證券化未來實施方向

由高雄仁翔建設公司發行抵押受託 債券談起

陳錚漢

仁翔建設發行的公司債，
不但使建商、銀行、投資人三贏，
亦是不動產證券化的延伸……。

前言

今年二月號亞洲貨幣雜誌 (Asia Money) 評選亞洲各地區公司債「年度最佳個案」，台灣地區由高雄仁翔建設公司發行的抵押受託型公司債獲獎。而所謂抵押受託型公司債，是指企業體以企業信譽透過金融機構發行公司債券募集資金，金融機構屬於受託單位；受企業體委託發行，一方面也為債券信用背書，而金融機構為避免企業體債信不足，要求發行債券的企業體以抵押品做為擔保。

此次仁翔建設公司透過交通銀行發行的公司債，是藉由手上的大批餘屋作為抵押品，在利率低檔時發行，籌措資金，吸引投資人購買，也免除金融機構在房地產不景氣時不敢接受營建業以餘屋作為抵押融資的疑慮，更使得大批餘屋立即轉為可流動的資金，可說是建商、銀行、投資人三贏，而此案例也是不動產證券化的延伸—不動產抵押權證券化，對國內實施不動產證券化有相當的指標作用，本文就此案例泛論國內不動產證券化未來實施方向。

Real-Estate Management Quarterly

建設公司發行抵押受託債券內容

仁翔建設公司發行的抵押受託型公司債，是屬於擔保抵押型公司債，它的整個操作流程略述如下：

仁翔建設公司把已完工的建築物設定抵押給交通銀行，藉著交通銀行的信譽，提高仁翔建設公司的債券信用，以便較容易取得債券投資人的信賴，突破當時營建業不景氣，餘屋量大，籌集資金不易的困境。

由於仁翔建設公司把餘屋抵押給交通銀行，為確保交通銀行債權，所以仁翔建設公司把餘屋賣出時，賣出所得必須存入交通銀行的專戶，方得辦理抵押塗銷。假如仁翔建設公司無法清償公司債款時，交通銀行身為受託機構，則必須負責拍賣仁翔建設公司所抵押之餘屋，換取現金以清償公司債的債款及支付投資人，另外在債權保障方面，本案投資人為債權第一順位，其餘一般債權人排在後面，因此債券投資人的權益可獲得完全的保障。

仁翔建設該案例的特色還包括了，當時仁翔建設以餘屋現值的六成作為計價標準，折算為公司債發行，提高對投資人保障，並且有交通銀行背書，增加投資人信心，購買意願較強。另外，發行年利率為7.5%，發行年限為一年及二年期兩種，比當時定存年利率6.2%還高，義即投資人稅前收益為票面價值7.5%，較定存多了1.3個百分點利息，因此投資人較有購買意願。

仁翔建設公司發行的抵押受託型公司債，所籌措的資金只有3.2億，以資金規模來說相當小，因而在去年10月發行時並未受到太大注意，但對於營建業來說，能夠運用餘屋換取現金，提高營建業可用資金額度，這在金融市場一片不看好營建業，且不太願意接受營建業以餘屋作擔保融資的當時，仁翔建設這項創舉，的確為營建業者開拓出一條新的資金來源管道。

美國不動產抵押權證券化內容

建商於市場利率低檔時發行「抵押型公司債」籌措資金，與國外行之有年的「不動產抵押權證券化」極為類似。

美國不動產抵押權證券化制度在金融市場發展已久，目前交易規模僅次於美國政府公債市場，其發行單位有美國聯邦中央抵押權協會，以及政府為後盾的美國政府國家抵押權協會。它是將貸款期間、利率條件相類似的房屋貸款案件集合起來，彙整成一個整體的抵押商品，其房貸戶定期繳交本息的資金，是用來支付債權投資人的利息來源，並另外由一個中介機構，分配資金給投資人。

一但房貸戶未能定期繳息，在最壞情況下，當房地產景氣低迷，其抵押品經拍賣仍不足以兌償投資人本息時，上述兩單位將出面負責清償拍賣不足的差額。

國內不動產證券化未來實施方向

因此，經美國不動產抵押權證券化制度所設計出來的債券，其信用程度仍高於國內所設計出來的抵押型公司債。發售機構在審查抵押品價值時，其抵押權值將因個別案件的區位不同而有不同成數的抵押設定。資產管理公司並進而設計出以投資美國不動產債券為主要標的之不動產債券基金，其優點是即使小額投資人也可以參與，除了免稅外；通常都可以高於定存利率1到1.5個百分點的收益。

國內建商目前發行的抵押型公司債，最大的

不同是美國不動產債券有政府為後盾，制度設計精密，投資人不須擔心風險，並且不動產的價值由客觀機構認定，保障程度較高。

不動產證券化種類

不動產證券化主要目的在藉由證券化以結合資本市場與不動產市場，促進不動產與資金之有效流通，並且透過銀行或證券商以證券買賣途徑參與不動產市場經營。而所謂證券化的形式與性質為有價證券，如受益憑證、股票等可於證券市場交易性質之證券。



Real-Estate Management Quarterly

不動產證券化種類原則可分為兩種，一為權益型，一為抵押權型，分述如下：

一、權益型：

為投資人直接參與不動產經營，故其所投資的標的物為不動產本身，而不動產價格的漲幅與不動產經營的利潤為其投資收益，因此其收益隨經濟景氣高低變化，又因主要依存於不動產的經營，故具有高風險、高報酬的特性。

二、抵押權型：

為投資人透過金融機構貸款給不動產經營者的角色，故其所投資的標的物為不動產之抵押權，而投資人主要收益為不動產經營者貸款所繳交之利息，因此收益穩定性高，因一般均有金融機構加以把關審查，債權上有抵押品可供確保，但報酬率則較低，相對其投資風險也較低，屬於長期穩定投資的金融商品。

目前國內抵押權型不動產證券化初次萌芽，也建立了示範性不動產流通化管道，而權益型不動產證券化自民國60年代張克東財神酒店；至去年佑捷建設史丹達百貨事件，案例不勝枚舉，以下就相關案例說明民間如何運用不動產證券化方式募集資金。

國內施行不動產證券化案例

國內第一個不動產證券化案例可追溯至民國60年代，當時建設界聞人張克東，在軍職退伍後投入營建業，一連串以房屋預售方式，迅速累積

財富，開啓台灣房屋預售制度先河。另一方面，他也以台北市仁愛路圓環財神酒店低總價、高回收租金的方式吸引上千位投資人購買，創下國內類似不動產證券化成功先例。

財神酒店大樓當時規畫為旅館、酒店、飯店、俱樂部、停車場等，由於投資金額龐大又無規劃住宅單元，無法將特定空間出售，因此銷售方式為以旅館房間為單元，同時持分酒店、俱樂部、停車場等公共設施空間，投資人購買後；財神酒店負責向投資人租回經營，每月分配紅利，投資報酬較當時定存利率高出一倍。

本案例中，投資人購買了一個旅館房間和持分的公共設施，再由契約約定回租予財神酒店，每月領取較定存為高的利息收入；及未來房地產增值潛力。而財神酒店藉由此一方式籌措了大樓營建費用，土地成本與日後酒店營運資金，於是投資人相當於藉購買不動產一小部份權益（產權），參與了不動產經營並分享利潤，等於是入股酒店做股東。

此種不動產經營方式，實際上即是不動產證券化，與近年來政府及學界提出新市鎮開發與興建高速鐵路以不動產證券化方式募集資金，減低土地徵收壓力的方法，實則相同。而財神酒店開發案例，延伸至今成為許多建商開發百貨公司、商場常用的方式。

不動產證券化未來實施方向

Real-Estate Management Quarterly

不動產證券化法制化目前在國內仍處於「只聞樓梯響」的階段，近幾年因應公共工程大量進行，政府財政惡化，以及涉及土地徵收民衆抗爭等問題，不動產證券化應用於公共工程方面屢次被廣泛討論，例如高雄新市鎮的開發，當初曾有構想成立新市鎮開發公司，以不動產證券化方式，提供地主將土地產權轉化為對開發公司債權，減輕地主財產權的被剝奪感與減輕土地徵收壓力，並使債權同樣具有增值效益。

此一立義甚佳的構想，至今仍尚未具體化的原因很多，諸如土地價值認定不易；即須建立不動產估價師制度，不動產債權化也牽涉民法對物權的修正；等相關法令問題，短期內均無法配合修訂，因此公部門欲採行不動產證券化，在法令無法配合情況下，實在難有作為。另一方面，類似佑捷建設利用不動產證券化手法，吸取大眾資金，侵害善良投資人利益的事件，將因無法可管，勢必一再發生。

房地產在景氣循環中屬於後期指標，但因屬於火車頭產業，對景氣影響也非常深遠。日本這幾年受經濟不景氣影響，房地產跌幅最大，而影響經濟層面也最廣。日本政府為減少壞帳負擔，振興房地產市場，提出了「土地流動化對策」，其中主要項目為自今年四月起開放房屋貸款債權證券化，將金融機構持有的抵押不動產債權，轉化為具備有價證券效力，可引進一般投資人資金，減輕金融機構壞帳負擔，藉土地交易活絡，加速抵押不動產流通，以溢注金融體系資金，提昇經濟成長。

「他山之石可以攻錯」，在不動產證券化牽涉相關法令龐雜，而營建業與公共工程資金需求、不動產流通性低變現不易的前提下，藉由金融體系配合不動產估價師制度建立，推行不動產抵押權證券化，是短期內對經濟成長即可立竿見影的措施，也可減低景氣循環與房地產市場相互影響。

結語

國內建商目前採行的抵押型公司債架構與美國不動產抵押權債券基金觀念相類似，但因國內施行不動產證券化在法令上仍有瓶頸，短期內難以突破，因此國內現階段尚難實施。因於各地建商興建尚待消化的餘屋仍有30多萬戶，建商要償還銀行借款及購買土地、推動新的建築工地等，均需資金，在短期內，以類似仁翔建設公司發行抵押型公司債籌措資金，仍是極為可行的管道。

◆
陳錚漢

新來建設公司董事長室土地開發小組副工程師
中國文化大學環境設計學院市政學系兼任講師

建築經理公司

爲何要做營建管理

隨著工程的巨大化、複雜化，營建管理在建築工程中之地位，日益重要，而建築經理公司正可適當地擔任此一角色。

趙俊豪

在建築工程新建當中，除了直接參與工程新建的營造廠外，尚有爲數眾多的協力廠商共同參與作業，長期配合極爲不易。由於參與成員層次不同，作業介面複雜，管理協調相當困難，且施工期間工作環境不良，工程風險性極高，以及產品又具獨特性等使然，以致品質難以標準化，成本亦不易控制，安全易發生問題，因此營建管理在建築工程新建當中，日益重要。

目前一般傳統的工程計劃執行，大都由業主自行規劃，再委任建築師進行工程設計，且代爲監造工程並負責工程品質，而承包商則負責其施工作

業，承包商再將工程施工作業項目，發包給協力廠商施工。就小型工程而言，上述作法尚不致於發生太大問題，然而隨著工程環境日趨複雜，工程內容日漸艱鉅，以及營建成本日益高漲，工期要求日爲緊要，加上工程變更及糾紛索賠事情之日愈增加，傳統的更加困難。爲求有效地控制工程流程，圓滿達成工程目標，即須以專案之方式，進行營建管理之工作。

營建管理的定義是指由業主聘請代理人（CM）來溝通協調工程流程，包括工程可行性分析、規劃、設計、發包、施工和處理工程進行中所遇之

問題，在工期最快、成本最經濟、房屋品質最好的原則下，將建築物完工交屋給客戶，並在交屋後做好售後服務，以維持建築物應有之機能，進以保障客戶減少糾紛。

營建管理有下列幾種重要性：

一、溝通協調

營建管理（CM）負責溝通協調整個工程流程，但不做設計及施工工作。設計、施工是建築師及承包商之職責，CM充當業主的顧問，並溝通協調建築師與承包商的作業，溝通協調主要在於工程之規劃與指揮，CM是團隊的領導

Real-Estate Management Quarterly

者，將各成員專業技能加以整合發揮，使各專業分工成為力量的總合，並朝共同的目標邁進。

二、縮減工期及成本，並維持房屋品質

影響工程成敗的三個主要變數為「時間」、「成本」、「品質」。

- 1.「時間」：這個變數對業主而言相當重要，因為工程計劃的獲利與完工日期有關，而且對客戶完工交屋期限有相當大關係，CM可達成業主對於工期控制的願望。
- 2.「成本」：CM在成本控制上以不降低工程品質及建物安全考慮下，以合理的成本，完成該項工程，並不斷地研究各種可能節省成本的替代方案，做好節省成本、控制造價的工作。
- 3.「品質」：雖不如時間成本之多變化，但對客戶來說，房屋品質卻最為重要，CM企求於設計過程中，建立適合的品質基準，並於施工階段中提供管制步驟，以確實達

成品質要求。

三、向客戶提供履約保證

建築經理公司代業主向銀行辦理的履約保證，以保障能如期完工交屋給客戶。銀行為達此保證之要求，必要求建築經理公司必需做CM方能瞭解和協助業主的工程施工，並查核工程進度、品質，以為銀行撥款給業主的依據，並保障能如期完工交屋給客戶。

結論

隨著工程愈來愈巨大化、複雜化，傳統方法已無法達成業主時間、成本、品質的要求。為求有效地控制工程進行，圓滿達成完工目標，建築經理公司針對整體工程中之每一作業流程，提供專業性之服務，以確實控制工程進度、工程品質及工程預算，降低管理人事成本，俾使整體興建計劃得得以順利完成，個案投資者均得以獲得最佳利潤。◆

趙俊豪

合眾建築經理公司營業部



選購「類休閒不動產」 完全紀事

「類休閒不動產」在選擇條件上，與「休閒不動產」不盡相同，只要把握重點選購，「類休閒不動產」既可提供住家的安寧、鍛鍊健康的體魄，甚至有無可限量的房地產增值空間。

蔡為民

隨著「週休二日制」的實施，不但休閒不動產大行其道，房地產業者亦大量推出以住宅為主，休閒為輔的所謂「類休閒不動產」，除了提升銷售率及產品格調外，亦對房價之拉抬有正面助益。由於「類休閒不動產」係以住宅需求之滿足為首要，因此在選擇條件上，與「休閒不動產」不盡相同，茲將其購買應注意事項，說明如后，以供消費者參考。

一、虛坪分攤比例

一般電梯住宅的公共設施比率約為18~22%，而「類休閒不動產」由於有多項休閒設施，無可避免的將使虛坪提升，唯其若超過30%以上，則應考慮休閒設施的實用性，及是否導



致住宅機能的久缺，再作定奪。然而要注意的是，虛坪偏低卻也不見得好，極可能是建商全部吸收休閒設施的坪數，以便日後招收非大樓住戶，坐收會員卡增值及休閒設施營業利益，卻忽略了住戶的生活品質。

二、休閒設施的權屬

如為住戶獨享，好處是單純、管理容易，壞處是虛坪較高及維護經費龐大；如屬會員制，雖有因收入增加，而降低管理費的好處，但難免出入份子複雜，住戶安寧之困擾。兩者各有利弊，重點在於您是否充分認知，並要求建商在合約中明確記載休閒設施權屬。

三、管理費額度

一般電梯住家管理費通常在60~100元/坪之間，但「類休閒不動產」的管理費，則取決於休閒設施的多寡、佔地的面積、維護修繕的難易度、消耗水電(如：三溫暖、泳池頗耗水電)的程度，乃至有無對外開放或其他營業外的收入(如：車位使用管理費)···等條件，差異極為懸殊，以致有些仍能維持60~100元/坪，有些卻超過150元/坪。

四、出入口控管流程

不論休閒設施是否對外開放，「類休閒不動產」的出入口仍較一般住家來得複雜，因為住戶

亦可能「好東西與好朋友分享」，招待自己的親朋好友使用社區內的相關設施，因此好的「類休閒不動產」除了加強一般性的保安措施(如：崗哨、磁璜感應器、紅外線掃瞄···等)，亦應將住家與休閒設施的進出動線，加以分離，以確保住戶安寧。

五、休閒設施合宜度

大部分的「類休閒不動產」經常強調設施之多樣化，卻未詳加考慮其實用性與將來保養問題；以「類休閒不動產」常會設置的泳池為例，除非是四季可用的溫水泳池，否則其實際可用的期間通常不超過四個月(7~10月)，其他的時間不是在養青苔，便是乾涸見底，反而滋生危險；即使是溫水泳池，其過濾循環系統需專人維護，一旦故障所費不貲，是否合算值得商榷。事實上不久前才有某社區因泳池動輒損壞，且常有鄰居侵入戲水，令該社區居民頭痛不已，經管理委員會決議，將泳池填平栽植，才正式結束「泳池噩夢」。其他如：KTV、韻律教室、烹飪教室···等設施，實用性均值得懷疑。當然，要特別強調的是，透過完善管理制度的建立與落實，上述盲點均能克服。

六、管理維護基金的設立

雖然法有明文，「公寓大廈管理條例」實施後，所申請之建造執照均應設置管理基金，但以「類休閒不動產」的特殊規劃，欲仰賴基金使休閒



設施在不增加住戶負擔的狀態下，正常運作，無異緣木求魚！因此，在選購「類休閒不動產」時，應特別了解或要求在法定基金之外，另有社區公設維護基金的設置。

七、坪數規劃差距

基於景氣欠佳，不少個案均由小到大規劃各種坪數，以求一網打盡所有可能成交的客戶，然而卻也造成住戶同質性迥異的情況，如：年齡、家庭人口數、生活習慣、收入、教育程度、社會地位……等；極可能發四房大戶，位著一位需要安靜的老人家，隔壁卻是把套房的家，當做舞池的20歲出頭年輕小伙子！這樣的鄰居組合，不要說是和睦相處，能相安無事便是奇蹟了！尤其「類休閒不動產」因共同使用休閒設施，使鄰

居互動更為頻繁，在選購時則需詳加查證坪數規劃是否有極大差距，以免「五族共和」（不同族群混雜），造成不必要的摩擦。

「類休閒不動產」其實存在已久，尤以開放空間產品出現後，更是層出不窮，最近則因「週休二日」的既定政策，使「類休閒不動產」再成業界訴求重點與坊間話題，而它也的確符合愈來愈重視健康與休閒的國人需求，因此，只要把握上述重點作為選購依據，「類休閒不動產」既可提供住家的安寧、鍛鍊健康的體魄，甚至有無可限量的房地產增值空間呢！

蔡為民

中華民國新齊家促進會祕書長

附表：一般住家與休閒、類休閒不動產差異比較表

項目	產品	一般住家	類休閒不動產	休閒不動產	備註
虛坪比		18~22%	25~28%	30%上下	休閒不動產之設施多為獨立產權，以便未來對外招收會員
休閒設施權屬		通常無休閒設施	獨立產權或由住戶共同持分	產權獨立	
休閒設施數量		無或聊備一格	10~40項	60~100項	
管理費計算方式		坪	坪	戶或坪	當多數為小坪數時，通常以戶為計算標準
管理費額度		60~100元/坪	80~120元/坪	100~150元/坪	
坪數規畫		視地區需求而定	22~50坪大小通吃	以15~22坪之中小坪數居多	
主要集中區域		都會區	都會區外圍	偏郊	

公寓大廈管條例適用疑義之解析

李永然律師

「公寓大廈管理條例」甫施行不久，本文就相關條文之適用易生疑義部份予以介紹並探討。

我國《公寓大廈管理條例》已於民國八十四年六月二十八日由總統公布，並自民國八十四年六月三十日起生效。自該條例公布施行之後，筆者屢屢至各社區、公寓大廈講解該條例，而聽眾常詢及該條例適用上的疑義，筆者願藉本文予以介紹並探討。

一、起造人於申請建造執照，如何區劃專有部分、共用部分：

按《公寓大廈管理條例》第三條第三款、第四款分別定義「專有部分」、「共用部分」，前

者乃指公寓大廈的全部或一部分，具有使用上的獨立性，且為區分所有之標的者；至於後者乃指公寓大廈專有部分以外的其他部分及不屬專有的附屬建築物，而供共同使用者；對於「專有部分」、「共用部分」依《公寓大廈管理條例》第四十四條第一項規定：「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分之詳細圖說……」；而執行上述規定，對於該詳細圖說「共用部分」的標示，應依《公寓大廈管理條例》第七條及第四十五條規定不得獨立使用的共用部分，由建築師依起造人委託予以繪製標示；該圖說標示的「專有部分」，即為前開「共



用
部分」
以外的其餘
部分（參見
內政部八十
五年三月十
一日台（八
五）內營字第八
五七二三四一號函）。

二、公寓大廈專有部分的使用有何限制：

次按區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。又住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。《公寓大廈管理條例》第四條第一項及第十五條第一項業有明定，公寓大廈專有部分之使用自應依照前揭規定辦理。另依前開條例第三條第十二款規定，規約係指公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，其內容不得牴觸都市計

畫法及建築法等法令規定，牴觸者無效（參見內政部八十五年五月二十五日台八十五內營字第八五七二六九五號函）。

三、共用部分相關的疑義：

再者，於共用部分存在著下列問題：

（一）公寓大廈的共用部分如何使之成為「約定專用部分」：

按公寓大廈約定專用部分，係指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，其如經區分所有權人會議決議且不牴觸都市計畫法、區域計畫法及建築法等法令規定時，前揭條例尚無不得依申請變更使用之規定。至其申請變更使用時，應依照建築法有關規定辦理（參見內政部八十五內營字第八五〇四六八九號函）。

（二）法定空地依《公寓大廈管理條例》的規定得否列為「約定專用部分」：

查依《公寓大廈管理條例》第四十五條第二項規定，法定空地明列為共同部分，至公寓大廈共用部分依條列第七條，列有不得約定專用項目，法定空地非前開列舉項目，得依條例第三條第五款之規定約定專用（參見內政部營建署八十五年三月十二日八五營署建字第〇三二七八號函）。

（三）依《公寓大廈管理條例》規定，建商於銷售法定停車空間有何限制：

《公寓大廈管理條例》第四十五條第二項規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將其

共用部分，包含……法定停車空間……讓售於特定人或為區分所有權人以外特定人設定專用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。」，依上述規定，「法定停車空間」必須作為公寓大廈的「共用部分」，建商於讓售時須受上述限制，內政部八十五年七月二日台八十五內營字第八五七二九二〇號函認為：「按本條例第四十五條第二項所稱：『公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外特定人設定專用使用權』係指不得將上開項目讓售或設定專用使用權予未取得專有部分者。至於法定防空避難設備及法定停車空間之產權登記事宜，仍依本部八十年九月十八日台八十內營字第八〇七一三三七號函辦理。」

至於內政部八十年九月十八日台八十內營字第八〇七一三三七號函乃規定為：「依建築法第一百零二條之一規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第七十二條規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依下列規定辦理：一、區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部份該區分所有建築物區分所有權人所共有。二、前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第七十二條規定辦理。三、區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間。其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。」

以上是建商或起造人於讓售公寓大廈之「法定停車空間」所應注意者。

四、《公寓大廈管理條例》對「建物、基地一體化原則」在登記上如何執行？

按《公寓大廈管理條例》第四條第二項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」此即「建物、基地一體化原則」。內政部為關於《公寓大廈管理條例》第四條第二項規定，登記機關於受理登記案件時，應依下列原則配合一

- (一) 已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人非屬同一人者，不受本條項之限制。
- (二) 區分所有建物共用部分之應有部分如移轉或調整於該建物之區分所有權人時，不受本條項之限制。
- (三) 公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部(參見內政部八十五年二月五日台八十五內地字第八五七八三九四號函)。

五、區分所有權人會議與管理委員會：

- (一) 區分所有權人得否委託他人代理出席區分所

不動產交易法第三稿條文

有權人會議：

按區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面委託他人代理出席《公寓大廈管理條例》第二十五條第一項及第二十九條第四項已定有明文（參見內政部八十五年八月八日或八十五內營字第八五〇四九五八號函）。

（二）管理委員會具有當事人能力，是否也具有法人資格：

按法人係指自然人以外，由法律所創設，得為權利及義務主體之團體（“民法”第二十五條、第二十六條、第三十條參照），而當事人能力為訴訟法上之概念，係指於民事訴訟程序得以自己名義，為確定私權之請求或為其相對人之資格者而言，並非實體法上之事項（楊建華著民事訴訟法要論第五十二頁、陳計男替民事訴訟法論第八十四頁參照）。故在訴訟法上有當事人能力。並非當然屬實體法上權利義務之主體，如非法人團體設有代表人或管理人者，雖有當事人能力。但在實體法上並無權利能力（民事訴訟法第四十條第三項、最高法院六十七台上字第八六五號及六十八年台抗字第八二號判例參照）。本件公寓大廈管理委員會雖依法有當事人能力，惟參酌上揭意旨，除另依

法取得法人資格外，在實體法上並無權利能力，似不得登記為社區公共設施之所有人（參見法務部八十四年十一月二十一日法八四律決第二七一七五號函）。

（三）社區守望相助委員會是否與《公寓大廈管理條例》的管理委員會相同：

關於公寓大廈管理組織之成立及規約訂定之程序，《公寓大廈管理條例》第二十五條、第二十七條及第三十一條業有明定。《公寓大廈管理條例》施行前依《公寓大廈及社區安全管理辦法》成立之社區守望相助委員會，其組成程序及組織性質均與前揭條例規定不同，縱其組織章程修訂，仍非屬《公寓大廈管理條例》所稱之管理組織（參見內政部八十四年十二月十四日台八十四內營字第八四〇七八五二號函），所以，二者當然不同！

六、公共基金的孳息是否要納所得稅：

《公寓大廈管理條例》第十八條第一項第一款規定，公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：「一、起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，按工程造价一定比例或金額提列。……」而《公寓大廈管理條例施行細則》第六條第一項復規定，本條例第十八條第一項第一款所按工程造价一定比例或金



額提列公共基金，依下列標準計算之一

- (一) 新台幣一千萬元以下為千分之二十。
- (二) 逾新台幣一千萬元至新台幣一億元者，超過新台幣一千萬元部分為千分之十五。
- (三) 逾新台幣一億元至新台幣十億元者，超過新台幣一億元部分為千分之五。
- (四) 逾新台幣十億元者，超過新台幣十億元部分為千分之三。

對於前述應提列的「公共基金」，內政部營建署八十五年六月十三日營署建字第五八四三〇號函認為：

- (一) 《公寓大廈管理條例》公布施行後，依條例第十八條規定，起造人應提撥公共基金者，應以起造人或起造人之代表人(起造人二人以上時)名義開戶，註明為〇〇公寓大廈(社區)公共基金。
- (二) 公共基金於起造人移交管理委員會或管理負責人時，應將原帳戶結清另開新存戶辦理移交。
- (三) 公共基金由公寓大廈管理委員會或管理負責人管理時，依財政部金融局八十四年八月二日台融局(一)字第八四三四八一一九號函釋規定辦理，並註明為〇〇公寓大廈(社區)公共基金。

起造人將「公共基金」移交於「管理委員會」，而管理委員會於金融機構開戶儲存，應注意以下兩點—

- (一) 不具法人資格之公寓大廈管理委員會如持有向主管機關報備之文件，得以該委員會名義開立活期與定期存款帳戶儲存公共基金；惟

若欲開立支票存款或儲蓄存款帳戶，則必須以公寓大廈管理委員會之負責人名義申請，但該委員會名稱可併列於戶名內(財政部八十五年一月三十日台財融第八五〇二〇六八三號函)。

- (二) 有關《公寓大廈管理條例》第十八條第一項第三款所稱公寓大廈設置公共基金，其設立專戶方式及其孳息得否免徵所得稅乙案。應依行政院領訂現教育文化公益慈善機關或團體免納所得稅適用標準之規定辦理，以憑徵免所得稅(財政部八十五年一月三十日台財融第八五〇二〇六八三號函)。

「公共基金」一旦提列之後，依《公寓大廈管理條例》第十九條規定：「區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。」此也是起造人或區分所有權人所應注意者。

七、結語：

《公寓大廈管理條例》甫施行不欠，就相關條文之適用易生疑義，筆者謹將前述問題及主管機關所為之解釋多以批露，祈能助於相關問題之解決及社區主義之推動！ ◆

本文作者為永然法律事務所所長

不動產交易法第三稿條文

公會

編者按：影響我國未來不動產交易安全之更本大法—不動產交易法，歷經三年討論，目前已進入三稿階段，由於涵蓋面廣泛，部份條文尚有不同意見，爰將條文草案臚列於下，期待本業及各界先進惠賜卓見，使本法更臻周全。

第一條（立法目的及法律之適用）

為保障不動產交易安全，健全不動產交易秩序，特制定本法。

本法未規定者，適用其他有關法令之規定。

第二條（主管機關）

本法所稱主管機關：中央為內政部；省（市）為省（市）政府；縣（市）為縣（市）政府。

第三條（不動產交易之定義）

本法所稱不動產交易，指以有償移轉房屋或土地所有權、地上權或典權為目的之法律行為及其輔助行為。前項所稱房屋，指成屋及預售屋；成屋，指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物；預售屋，指領有建照執照而尚未建造或已建築而尚未領有使用執照之交易標的物。第一項所稱輔助行為，為協助完成不動產交易之相關行為。

第四條（相關行為、人員之管理）

從事不動產交易輔助行為之行業、行為及其人員之資格條件、業務責任、管理及其他違反應遵行事項之處分方式，除本法另有規定外，應依法律或由中央主管機關以管理辦法另定之。

第五條（義務之強制性）

不動產交易契約當事人就本法所定義務有免除或限制之約定者，非經其相對人另為親筆簽名同意，不生效力。第八條、第十條、第十一條、第十二條及第十六條所定之義務，不得約定免除或限制。

第六條（不動產交易契約書之主要內容）

不動產交易契約書之主要內容如左：

- 一、坐落。
- 二、土地使用分區或編定。
- 三、面積及其認定或計算之標準。
- 四、價款：單價、總價。
- 五、付款方式與時間。如以貸款為付款方式者，其貸款金額及期間。
- 六、交付不動產及相關文件之時間。
- 七、辦理權利移轉及其必要文件之時間。
- 八、稅費負擔。
- 九、違約之處罰。
- 十、其他經中央主管機關公告規定之重要事項。

前項契約書如為成屋交易契約書者，其主要內容除前項規定外，並包括下列事項：

- 一、主建物、附屬建物、共同使用部分及其基地之面積認定或計算標準。
- 二、房屋及其基地之計價標準。
- 三、屋頂、地下室及共同使用部分之應有部分及使用分配。
- 四、建築物之法定用途。
- 五、交屋條件。

前項契約書如為預售屋交易契約者，其主要內容除前二項規定外，並包括下列事項：

- 一、建造執照號碼。
- 二、開工、峻工及交屋之最後日期。
- 三、主要構造、主要建材及其廠牌、規格。
- 四、交屋後之保固起迄期間範圍。

第七條（相關行業、人員提供使用之不動產交易契約書內容）

建築投資業、建築經理業、仲介業、律師、土地登記專業代理人及其他輔助行為人提供使用之不動產交易契約書內容，應包括前條規定事項。

第八條（房屋及其基地之一併移轉或設定）

房屋所有人對其基地有所有權、地上權、典權或其權利之應有部分者，於房屋移轉或設定負擔時，應一併為之。

房屋所有人對其基地有承租權者，於房屋移轉時，其承租權視同一併移轉。

第九條（由出賣人或仲介人對於不動產廣告及應說明事項之責任）

出賣人對於不動產交易之廣告及書面記載，因故意或重大過失，而有不符具體事實，足以影響買受人交易之決定者，買受人得解除契約或要求減少價金，其受有損害者，並得請求損害賠償。

仲介人員有前項情事致出賣人或買受人受有損害者，應負賠償責任。

出賣人或仲介人員有二人以上，共同為第一項情事者，應負連帶賠償責任。

第十條（出售預售屋應備條件）

預售屋之第一次出售，出賣人應向直轄市或縣（市）建築投資商業同業公會辦理登錄，並應以自己之費用，為買受人之利益，就不動產交易買受人負擔之總自備款額投履約保險，或由金融機構為履約保證。

前項出賣人應為直轄市或縣（市）建築投資商業同業公會之會員。

第一項之登錄應收費用，其收費標準由中央主管機關定之。

第十一條（預售屋買受人轉售預售屋之條件）

預售屋買受人轉售預售屋時，應經原出賣人同意後，會同轉買受人與原出賣人訂定交易契約，原出賣人除有不得轉售之約定外，非有正當理由，不得拒絕，但得酌收手續費，手續費不得超過買賣價金之千分之二。原出賣人於訂定交易契約日起十日內，應向直轄市或縣（市）建築投資公會辦理登錄。

前項之登錄辦法及其收費標準由中央主管機關定之。

第十二條（預售屋之說明書）

預售屋之出售，出賣人、轉售人或仲介人應提出預售屋說明書，並予解說。

前項說明書除應列明第六條交易契約之主要內容外，並應包括當層位置圖、平面圖、正立面圖、公共設施配置圖及當層之所須圖說。預售屋交易契約成立時，第一項之說明書視為契約之一部分。

第十三條（簽名見證）

不動產交易契約訂立時，參與訂約之律師、土地登記專業代理人仲介人或其他人應於契約上簽名證明契約之真正。

第十四條（付款中間人之指定及管理）

交易雙方當事人得合意指定特定人為交易價金付款中間人。但預售屋應以為保證之金融業者、為保險之保險業者或雙方合意之特定人為付款中間人。前項付款中間人管理辦法，由中央目的事業主管機關定之。

第十五條（緩期清償）

出賣人對於買受人代辦貸款之承諾額度，因非可歸責於買受人之事由而未能依該條件獲得貸款，致買受人無力支付未獲貸款之價金時，出賣人應同意至少緩期與原承諾貸款相同年份分期清償，但出賣人要求擔保時，買受人應提供該交易標的物為抵押設定之擔保。

前項有辦理履約保證或履約保險者，則由承保業者負責。

第一項緩期清償，應支付利息。

第十六條（預售屋不能完工之清理或處分）

預售屋有下列情形之一者，由承作履約保險之保險業或履約保證之金融業予以清理或處分：

一、預售屋如因歸責於出賣人致不能如期完工，經

Real-Estate Management Quarterly

買受人定相當期限之催告，逾期仍未能完工者。

二、其他顯有不能完工之虞時，經買受人定相當期限之催告，逾期仍顯有不能完工之虞者。

前項清理或處分，應以繼續興建至完工交屋為原則，若無法再繼續興建至完工交屋時，承作履約保險者應辦理理賠，承作履約保證者應以買受人已繳付之自備款連同所生利息償還買受人。

第十七條（預售屋登錄及不動產交易資訊系統之管理）

直轄市或縣（市）建築投資商業同業公會應建立預售屋資訊系統，開放供公眾查詢，並與各級主管機關連線。

前項資訊之查詢應收費用，其收費標準由中央主管機關定之。

預售屋登錄及不動產交易資訊系統管理辦法，由中央主管機關定之。

第十八條（罰責）

違反第七條規定者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

第十九條（罰責）

預售屋出賣人未依第十條第一項規定，以自己之費用，為買受人之利益，就不動產交易買受人負擔之總自備款額投履約保險，或由金融機構為履約保證者，處新臺幣一百萬元以上一千萬元以下罰鍰，並責令限期辦理，逾期仍不辦理者，得繼續限期令其辦理，並按次連續處一百萬元以上一千萬元以下，至辦理為止。

第二十條（罰則）

預售屋出賣人或轉售人，未依第十條第一項或第十一條第一項規定辦理登錄者，處新臺幣五萬元以上十萬元以下罰鍰，並責令限期辦理，逾期仍不辦理者，得繼續限期令其辦理，並按次連續處五萬

元以上十萬元以下，至辦理為止。

第二十一條（罰則）

違反第十條第二項規定者，處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並責令限期辦理，逾期仍不辦理者，得繼續限期令其辦理，並按次連續處一萬元以上五萬元以下，至辦理為止。

第二十二條（罰則）

違反第十二條第一項或第二項規定者，處新臺幣一萬元以上十萬元以下罰鍰，逾期仍不改正者，得繼續限期令其改正，並按次連續處一萬元以上十萬元以下，至改正為止。

第二十三條（罰則）

違反第十三條規定者，處新臺幣一萬元以上、五萬元以下罰鍰。

第二十四條（罰則）

違反第十四條第一項規定者，處出賣人新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰，並責令限期改正，逾期仍不改正者，得繼續限期令其改正，並按次連續處一萬元以上五萬元以下，至改正為止。

第二十五條（罰則）

違反第十七條第一項規定者，處新臺幣五萬元以上五十萬元以下罰鍰，並責令限期辦理。經限期辦理逾期不辦理者，得撤免其職員。

第二十六條（罰則）

依本法所處罰鍰，經通知限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行。

第二十七條（附則）

本法施行細則，由中央主管機關定之。

第二十八條（附則）

本法自公布日起二年施行。

會務報導—會員代表大會紀實

公會



建築經理公會第四屆第一次會員代表大會於七月十六日假力霸大飯店召開，會中改選理、監事，僑馥建築經理公司董事長蔡實鼎再度榮任理事長，成為帶領建經業建構二十一世紀不動產交易安全制度的領航者。

本次大會出席率較往年均高，遠在台南、高雄的同業公司都有經營代表與會，大會中主管機關長官及貴賓亦蒞會踴躍，營建署林副署長、中華民國不動產交易安全策進會謝理事長、蔡秘書長、台北市土地登記代理人公會王理事長、台北市土木技師公會林理事長、台灣省水利技師公會陳理事長、中華民國不動產協進會秦秘書長等致詞勉勵，益增會員信心。

蔡理事長於會中指出，法治化的落實是本業發展的重要憑藉，過去三年許多影響本業的重大法案均在研究階段，未來三年尤為法治化完成的

關鍵時刻，公會不會怠慢。在業務突破上，並積極促成「不動產交易簽證」、「融資簽證」制度化、爭取「履約保證」業務主導權暨將不動產信託業務納入執業範圍，增強本業執業能力，並擴大發行「建築經理季刊」強化文宣媒介。

大會並安排國內對潛能激發十分權威的陳安之訓練機構邱國棟講師以「改變思維、倍增業績」為題為本會代表加油、打氣，演講類型有別於以往，普獲好評。

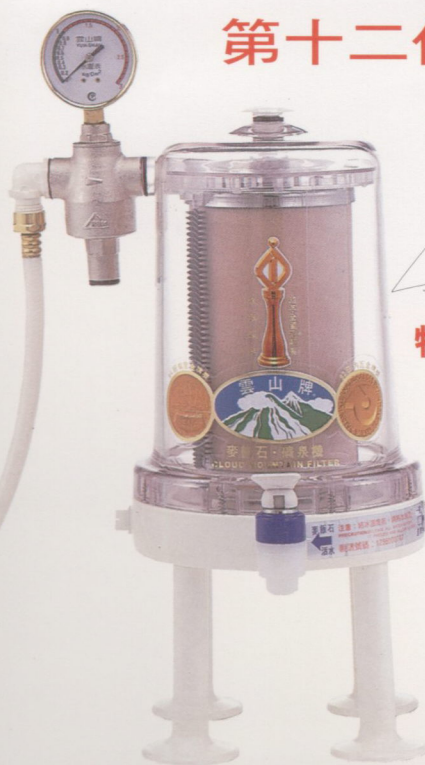
本屆大會理監事改選均能順利產生，會員代表熱烈參與，所提議案：「將建築經理公司正名為建築金融經理公司或不動產金融經理公司」、「將土地信託相關業務納入本業營業項目」暨「購置會所事宜由大會授權理事會議辦理」等，為本次大會增添豐碩成果。◆



雲山牌 麥飯石礦泉機

純淨、健康、合格的礦泉水

第十二代新機



遠紅外線濾心，
4~12 μm (波長)
活化水質(工研院
能質所檢驗證明)

特價：\$26,000元

獨特功能：

一切透明化

1. 活水看得見：製造過程看得見，喝的安心。
2. 洗刷看得見：具正、逆洗功能，洗刷過程看得見。
3. 逆洗看得見：由濾心內往外逆流釋放活水，再經由主機體排出，逆洗功能看得見。

二免您煩心

- 三年免換濾心，不造成二次公害，符合環保，可生飲。
- 免電力，利用水壓與水流自動運轉，不必使用馬達。

三省水電費

- 省水費 · 省保養費 · 美觀大方
- 省電費 · 製水量多 · 有益健康

產品特點：

- 製水量多，平均可達2000-2600(與地方及水壓有關)。
- 濾心組合前經3小時130°C之乾燥高溫殺菌到無菌狀態。
- 水質含氧量高及富自然礦物質鈣、磷、鐵、鎂等質。
- 濾心毛細孔徑0.0115 μm(一般細菌、大腸桿菌為0.3 μm以上)
- 去年賀伯颱風，水質濁度高達13800PPM，唯一本機沒換過濾心，繼續使用。

有關檢驗合格資料，
歡迎來函索取參考。



民國83年12月20日上午紐倫堡國家發明總冠軍，受李總統召見。

受輻射污染之飲用水，
經過本機處理後，
檢測結果實效遠低於國家標準

資料供查詢

國家標準結果 (Bq/L)

成份	Tα	Tβ	Ru
標準值	0.1	1.5	1.1
本機	0.005	0.056	0.019

500萬明台產品責任險
(以政府立案自來水公司所供應的水為憑)

榮獲獎項：

- 1992年瑞士日內瓦國際發明大展 金牌獎
 - 1993中華民國全國發明展 金頭腦獎
 - 1994德國紐倫堡國際發明大展 金牌獎
 - 1994中華民國第六屆新技術博覽會金獎
 - 1994中華文化復興運動會 總統獎
 - 1996第六屆國家發明獎 銀牌獎
- (榮獲頒發發明獎金50萬元整)

新婚誌喜

親友生日

開幕誌慶

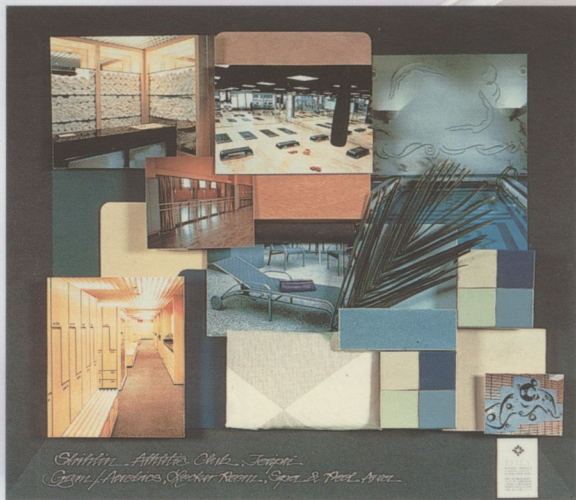
新居落成

自用保健

送禮、自用兩相宜！



科創有限公司 台北縣新店市建國路73號3樓
電話：913-0000 · 918-0000 免費電話：080-201177



休閒健身區

天母的新地標 也是您的第二個家……

許多您與家人、朋友共享的設施

- ★ 義大利創意餐廳、雪茄吧、中餐廳、咖啡廳……
- ★ 多功能會議廳、圖書室、KTV……
- ★ 兒童遊樂廣場、兒童戲水池、育嬰室……
- ★ 健身區、溫水游泳池、專業體適能諮詢……
- ★ 三溫暖、按摩室、梳妝室……

士林電機集團創世鉅作

- ★ 40多年雄厚穩健的經營基礎，是產業界首屈一指的本土企業。

Strategic Leisure Partners II 經營管理

- ★ 20年的管理顧問經驗，深受客戶一致好評，業務範圍遍及全亞洲，包括台北虹頂商務聯誼會。

HBA 設計規劃公司精心策劃

- ★ 榮獲業界極力的推崇，承包多國五星級飯店設計工程，台北凱悅飯店為在台作品之一。



雪茄吧



咖啡廳

12月與您相約在…… Landmark Club

- ★ 會員採用“邀請入會制”
- ★ 符合全家人的需求
- ★ 天母的另一個完美代名詞
- ★ 入會洽詢專線：833-9696 會員部