

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

建築經理

季刊

專業 公正 服務

建築經理業經營近況分析

以實例解析建經業如何運用信託法創造三贏

我國不動產交易糾紛改善展望

不動產交易安全應速立法

今明兩年是不動產法案立法年



第 6 期

台北市建築經理商業同業公會 發行
中華民國八十七年六月二十日 出版

八十七年七月二十三日

台北市建築經理商業同業公會成立十週年

中華民國建築經理商業同業公會 誕生

十年一個階段 十年一個開端
在建構不動產交易安全體制上
我們的腳步未曾稍歇

成立大會時間：八十七年七月二十三日十四時

成立大會地點：台北凱悅大飯店三樓宴會廳

期待您的蒞臨分享彼此努力的榮耀

金融與不動產交易安全

銀行在整個建築「商品」形成過程是否應發揮積極影響力與是否有能力發揮積極影響力銀行的認知與消費者的寄望或有落差，吾人認為，若從融資的審核過程與其後的監督執行上嚴格把關，銀行是應該也有能力負起確保商品品質的社會責任。

不動產金融的不夠穩定一直是國內建商心中的痛，也因此產生了問題叢生的預售制度，預售制度有其便利性，但因其類如期貨式的交易，買方面臨的風險尤其嚴重，政府明白金融體系對國內房地產運作有其關鍵性的影響力，為導正預售制度的缺失，如何藉由金融手段達成「商品」形成過程中把關的作用，即成為八十年代研擬輔導管理建商方案中的基本構想，為顧及銀行執行審核與管理上的能力與人力，並維持超然的客觀性，復設計由銀行投資成立建築經理公司，輔助銀行達成上述政策目的。

協助好的建商的好個案便利取得融資以行銷市場，不但相對抑止了投機個案的產生，也逐漸減輕對預售資金的依賴，是政策欲達成的效果。而銀行提供建商資金，為確保債權，銀行亦往往要求所屬建經公司執行營建管理，從規劃構想、發包、施工到驗收，經過完整的營建品質控管，購屋者擁有高枕無憂的房舍應非難事，類似林肯大郡災變的夢魘當不致發生，達成「三贏」的局面自然也應該是理所當然的。

問題在於現今不動產交易過程並未以法制約，銀行、建商與消費者三者關係仍然充斥著猜疑與不信任，建築經理公司雖背負政策的期許，但在市場經濟的自由運作下，承擔如此調和之重責亦過於沈重，關鍵仍在不動產金融體制的健全與否。如今因應大眾對不動產交易安全的呼求，政府相關法治化的形成亦逐步趕上，由地政司主導的「不動產交易法」中，明訂預售屋第一次出售須建商為購屋者之自備款投履約保險或由金融機構背書保證交易達成；營建署完成的「住宅建設條例」草案亦朝強化建築融資的簽證審核功能，提高融資額度以減輕對收取自備款之依賴，凡此均希望藉由對建商融資的管理以及對購屋者保障的措施，能根絕預售住宅時常衍生的交易糾紛。

事前的防範永遠勝於災後的補償，在大眾企求一安全的交易體制下，執社會公器的銀行業，無論過去、未來，也無論為自己或他人，都無法也不宜置身事外。

理事長

蔡寶鼎

目錄

中華民國八十五年十一月二十三日

台北市建築經理商業同業公會成立十週年

Real-Estate Management Quarterly

■刊頭語

金融與不動產交易安全 蔡實鼎 1

■焦點話題

不動產交易安全應速立法 曹奮平 3

■人物專訪

建築經理業扮演不動產金融的要角 游成風 4

—專訪萬通銀行總經理丁桐源

■認識建經系列

建築經理業經營近況分析 公會 5

清水大鎮 — 建築經理業管理開啓新篇章 楊逸青 10

以實例解析建築經理業

如何運用信託創造三贏 郭鴻彬 12

■市場探索

我國不動產交易糾紛改善展望 李永然 18

■法案追蹤

今明兩年是不動產法案立法年 張芬凝 24

■實務天地

土地使用權估價之探索 張義權 27

土地估價 — 土地開發分析法之介紹 卓輝華 31

■法律探索

都市更新條例對房市之衝擊 李政安 35

■他山之石

建築開發業依法制約 沈芸 38

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

周邦基、翁林澄、劉昌展

黃振烈、賴建明、蔡明忠

朱樂群、簡新英、孫源芳

邱祐勳、林張素娥、蔡友聰

編輯委員會

召集人：曹奮平

委員：林光輝、於小濃、郭鴻彬

黃幼林

總編輯：蕭明康

編輯：張芬凝、董議惠、楊雯菁

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：台北市基隆路二段 189 號 12F-4

電話：(02) 2377-8862

傳真：(02) 2377-8863

設計印刷：羅經印刷有限公司

電話：(02) 2781-1488

地址：台北市忠孝東路四段 71-7 號 8F

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

不動產交易安全應速立法

曹奮平

近年來房屋交易糾紛始終居高不下，並在消基會的申訴案件中居首，顯示交易變數太多，爭議不斷。其中以預售屋為盛。憑一紙契約與設計圖，兌現未來產品，並非易事。有的建商財物出狀況，連房子都蓋不起來，更使購屋者血本無歸。

房屋買賣確保交易安全很難靠購屋者自求，因牽涉專業太多，陷阱亦多，光是合約內容之公正、合法及明確購屋者已不易掌握。要民衆從經驗中去學習，則代價太高。所以交易安全之確保，政府責無旁貸，必須從制度面著手。內政部已擬議不動產交易法多時，期待能快馬加鞭，早日完成。茲就該法應注意之重點，簡述已見條列如下：

1. 預售屋買賣中，購屋者需依約付期款，直到辦完銀行房貸付清建方款項後才能取得房地。相對的，如期交屋、品質如式、工期如約的履約保證則是建方應負的責任。這種對等的權責是不動產交易法的主要精神所在。

2. 目前市面上所稱履約保證大多僅保證一旦無法依約興建，則退還購屋者繳交之自備款。其實這不是購屋者所要的，這種保障是次等保障。對消費者很不公平，至少將來應課以重罰，以彌補購屋者之損失。
3. 買賣雙方的不動產交易，應做到一手交貨一手交錢。參考先進國家由公正、專業之第三者做管理才能達到這要求。金融業的有效配合也很重要。所以在不動產交易法中應落實這項做法。
4. 為防杜建商以案養案。預售屋之興建應設計有效方式對建商之財物（專戶）及土地（信託）做控管，以達產權確保以及專款專用之功效。
5. 預售屋行銷未能辦理第一項中之履約保證時。應規定需領取銷售許可證。以確認產權、契約、執照、廣告、銷售、付款、貸款、完工等內容之真實性。◆

作者為消基會房屋委員、大學教授

建築經理業扮演不動產金融的要角

——專訪萬通銀行總經理丁桐源——

游成風



▲萬通銀行總經理丁桐源

「只要匯率能穩住，加上適度調降存款準備率，今年下半年國內經濟景氣應可維持一定的榮景，而房地產也可望平穩的發展。」國內首家成立的新銀行萬通銀行總經理丁桐源對政府及央行因應亞洲金融風暴的作法相當有信心地指出。對於國內不動產金融環境，他則認為金融機構最好能透過建築經理公司等專業機構做好評估把關的工作，以降低不必要的風險。

面對亞洲金融風暴，國內下半年景氣展望仍可望維持一定榮景，而為避免營建放貸風險，金融業仍有賴建築經理業做好把關角色。

丁桐源說，在新台幣持續走貶下，累計國內外美元存款高達一百八十一億美元，以三十四元換算超過台幣六千一百億元。他指出，下半年公共工程金額達四千

四百億元、兩億元以上投資案預估有也有四千億元，加上眷村改建、BOT一千三百億元等，以目前資金缺口一千三百億元，只要央行能適度調降一·五%及定期性〇·五%存款準備率，則可釋出一千零二十六億資金，下半年國內資金需求應足夠，全年也可達成六%經濟成長目標。

他表示，建築業是百業之首火車頭工業，亞洲各國引發金融風暴，主要歸結其房地產投機炒作，價格暴漲暴跌，造

成金融大災難。

丁桐源指出，早年他在第一銀行服務期間，所接觸辦過一百二十多件由建經公司承做的案件均未出現問題，且頗獲肯定。他指出，政府制定的建築經理規範，對建築業、消費者，尤其是金融業均相當有幫助，並可達到三贏的目的。他表示，大型建築開發聯貸案、海沙屋、幅射屋之改建有必要透過專業建經公司來辦理，而他也呼籲政府制定更明確的規範，包括一定金額之融資個案須經建經公司簽認或提升其法律位階等。

丁桐源強調，國內預售制度應儘快步上正軌，爾後建商採預售須有更嚴格的限制，否則就只能採先建後售。 ◆

作者為不動產資深記者

建築經理業經營近況分析

摘自八十六年內政部建築經理公司評鑑調查報告

· 建築經理公會 ·

依八十五年二月二十八日行政院核定全國建築會議，建議與對策執行方案。內政部辦理了建築經理業成立以來的首度評鑑，基於評鑑的目的在瞭解產業經營的狀況，而非競賽，評鑑結果僅紀錄事實不評分數，公會並以總體數據提出分析報告。

為瞭解建築經理公司營運狀況及經營特色，以作為輔導建築經理業加強發揮改善不動產交易秩序功能之依據，營建署以現今營運中的二十四家建築經理公司均納為評鑑對象，調查最近三年（八十三年至八十五年間），各家公司與銀行之互動關係，業務經營特色、專業人力、財務狀況等各類調查指標，獲取經營景氣變動中，建築經理業自我調適與因應能力之訊息，本報告即依如上調查指標統計，並分別根據統計所得評析問題之癥結。

建築經理公司背景資料表

背景資料	公司成立時間	實收資本額	投資銀行	持股比例
中國建經	75.3.3	6億	交通銀行、土地銀行	30%
台灣建經	75.4.30	3億	世華銀行	30.15%
大通建經	75.7	2億7千萬	中國農民銀行	30%
國海建經	76.4.28	6千6百萬	上海商業銀行	30.3%
中華建經	76.7.28	2億千3百萬	華南銀行	30%
東亞建經	76.10.1	5千萬	第一商業銀行	30%
復華建經	77.3.8	4億	台北銀行	30%
僑馥建經	77.8.15	5千萬	華僑銀行	35%
台中建經	78.1.9	5千萬	台中中小企銀	30%
聯合建經	77.11.19	3億1千9百萬	台灣中小企銀	30%
全日建經	78.2.15	5千萬	彰化銀行	30%
國際建經	78.1.10	1億零3百萬	中國商銀、中央信託、中華開發	67.10%
合眾建經	78.5.16	1億9千5百萬	合作金庫	30%
台億建經	78.6	1億	台灣銀行	30%
新竹建經	78.7.5	1億8千萬	新竹中小企銀	60%
東華建經	79.6	1億	台東中小企銀	30%
台南建經	79.10.15	1億2千萬	台南中小企銀	51%
高立建經	80.4.16	5千萬	高雄中小企銀	30%
安信建經	84.6	5千萬	大安商銀	30%
台新建經	84.8.4	5千萬	台新商銀	60%
富邦建經	84.11	1億	富邦商銀	30%
萬泰建經	85.1.9	1億	萬泰商銀	50%
遠東建經	8.3.1	5千萬	遠東商銀	40%
中興建經	85.6.1	5千萬	中興商銀	30%

建築經理公司評鑑總評析：

一、依評鑑調查表統計：

(一) 公司基本資料

1. 公司資本額：

- a. 五千萬至一億元（不含）：計7家。
- b. 一億元以上至二億元（不含）：計8家。
- c. 二億元以上至三億元（不含）：計4家。
- d. 三億元以上至四億元（不含）：計2家。
- e. 四億元以上至五億元（不含）：計2家。
- f. 五億元以上至六億元（不含）：計0家。
- g. 六億元以上：計1家。

2. 成立日期：

- a. 七十五年度：3家
- b. 七十六年度：3家
- c. 七十七年度：3家
- d. 七十八年度：6家
- e. 七十九年度：2家
- f. 八十年度：1家
- g. 八十一年度：0家
- h. 八十二年度：0家
- i. 八十三年度：0家
- j. 八十四年度：3家
- k. 八十五年度：3家
- l. 八十六年度：0家

3. 投資銀行家數：

- a. 一家銀行投資：二十二家
- b. 二家銀行投資：一家
- c. 三家銀行投資：一家
- d. 四家銀行投資：無

4. 銀行投資比例：

- a. 30%：十五家
- b. 30%以上：三家
- c. 40%以上：一家
- d. 50%以上：二家
- e. 60%以上：三家

5. 投資銀行支持配合度：

- a. 必要：十三家。
- b. 充分：七家。
- c. 尚可：四家。

(二) 業務經營狀況（近三年）：

- 1. 承辦融資簽證管理：二十四家。
- 2. 承辦營建管理：十六家。
- 3. 承辦契約鑑證：十七家。
- 4. 承辦不動產交易簽證（代辦成屋履約保證手續）：五家
- 5. 承辦代辦預售屋履約保證手續：九家。
- 6. 承辦不動產清理處分：十四家。

(三) 人力狀況

- 1. 八十三年度員工數平均：四十三人。
- 2. 八十四年度員工數平均：三十五人。（新銀行成立建經平均：十四人）
- 3. 八十五年度員工數平均：三十人。（新銀行成立建經平均：十九人）
- 4. 員工數銳減：十家
- 5. 員工數持平：八家
- 6. 員工數成長：六家

(四) 財務狀況：

Real-Estate Management Quarterly

1. 自有資本比率：
 - a. 八十三年平均：73%
 - b. 八十四年平均：74.2%
 - c. 八十五年平均：72.8%
2. 流動比率：
 - d. 八十三年平均：624%
 - e. 八十四年平均：978%
 - f. 八十五年平均：1394%
3. 稅後淨值報酬率：
 - g. 八十三年平均：9.49%（虧損者：1/18）
 - h. 八十四年平均：-3.18%（虧損者：8/21）
 - i. 八十五年平均：6.19%（虧損者：4/24）

二、評析

1. 具有實力之服務業：

建築經理公司資本額以二億元以下為大宗，實顯其服務業之本質，但以其平均實收資本額達一億五千萬元之規模，又足以展現其在服務業中之特殊經營實力。

2. 發展遭誤判而受阻：

建築經理公司於七十五年至八十年間經銀行參與投資成立達十八家，其後於八十四年、八十五年間新銀行成立後籌設六家，計二十四家，自八十五年三月財政部發佈「商業銀行轉投資總額及對個別轉投資企業之持股

規定」，並明示建築經理業非為金融相關事業，致使銀行今後投資建築經理公司不得超過該建經公司股本百分之五，嚴重漠視銀行與其投資之建築經理公司在不動產金融運作上相生互賴之關係，此外，為符合「建築經理公司管理辦法」之規定，未來新公司成立至少需有六家銀行投資，對新銀行而言亦造成不公平之障礙，不但產業規模成長受阻，新業務拓展亦連帶遭受影響。

3. 投資銀行多單一化：

建築經理公司由一家銀行投資者計有二十二家，佔92%，由於銀行投資建築經理公司最低門檻僅需一千五百萬元（即五千萬分之百分之三十），對銀行而言不啻九牛一毛，再者各銀行之獨立性強，銀行間之整合不易，為使輔助銀行的不動產金融監管單位系統化、單純化，由單一銀行投資成立不動產金融周邊產業—建築經理公司，即成自然之結果，財政部漠視建經產業經營



特性，強加窒礙，令新公司成立必須結合六家銀行將成爲實質之不可能。

4. 投資銀行支持配合：

銀行投資建築經理公司資本額比例超過最低門檻百分之三十者計有九家，其中更有五家由銀行投資超過百分之五十以上。甚者，銀行投資比例加上銀行董事以個人名義投資共達百分之百者亦多所在，也突顯關係之緊密。經由調查得知，銀行對所投資之建築經理公司支持度分析，緊密程度最高視所投資之建經公司爲整體經營之必要者，計十三家，達充分配合程度者亦有七家，二者即逾十之八強，此其中又以新銀行依存配合度最高，甚而視爲銀行之單一部門之運作，新、舊銀行行政體系不同，此亦爲合理現象。由上觀之，十足彰顯銀行與投資之建經公司之共存

共榮之伙伴關係，財政部限制銀行投資建築經理公司比率，其一說法爲減少銀行投資風險，然而對照新銀行經營績效排名較優者幾皆爲有投資建築經理公司之新銀行，藉著建築經理公司爲其不動產金融把關、管理，確保了銀行的債權，創造了銀行的附加價值，連帶的使銀行的獲利能力提昇，投資成立建築經理公司是已投資之銀行無悔的抉擇，因爲銀行深深明瞭，建築經理公司是銀行最經濟的資產，而絕非負債。

5. 業務經營精益求精：

業務經營狀況中，承辦融資簽證管理仍是最基本而必備的業務，該項業務雖俗稱一代辦建築融資，但實包括了興建計畫審查、不動產評估徵信、財務稽核與工程進度查核等四項主要功能，對於確保銀行債權有直接助益；八十四年十一月央行以三百億資金對建築商紓困，貸放條件之一即爲需透過建築經理公司專案融資簽證管理，爲此項業務亦即建經的審核把關功能加上了最有功的註解；營建管理耗費人力資源甚大，在近年不景氣之中，仍有十六家公司承辦，可謂十分不易，亦顯示建築商對建物安全的重視有逐日漸增的趨勢；代辦成屋履約保證爲政策性統合業務，但



由於保證業務受制於銀行，銀行考量風險往往過於保守，建築商資金受到專戶控管亦直接影響支持意願，縱然如此，近年仍有九家公司承辦該項業務，誠謂難得；不動產清理處分可謂建築業不景氣之中所造成殘局的收拾動作，承辦家數達十四家，該項業務最終目的仍在盡力促成續建完工交屋，一個個案的成功，將使購屋者、建商、合建地主、銀行、營造廠等所有相關者歡喜受益，所拯救的社會資產何止億萬，建經的政策功能於此可謂發揮得淋漓盡致。

6. 人力消長結構未變：

受預售市場萎縮影響，建築經理公司各家人數亦有變動，從八十三年平均四十三人至八十五年平均三十人，二年間平均縮減了三成之多，縮減人力之公司大多為成立較早、規模較大之公司，此類公司業務壓力較大，所集資本受限於運用管道，常未能有效利用，而形成不經濟之閒置，是知以當前服務業之屬性，建經公司並不利於資本較大之公司經營。然此期間仍能維持相同人力者計有八家公司，此外更有六家公司人力呈成長局面，開辦代辦成屋履約保證業務及新銀行的加入建經行列注入新血輪都是促成的關鍵因素。無論建經公司人力變動如何，投資銀行均依例維持一定比例兼任建經公司董監事（尤其總行之審查部經理），而直接由投資銀行調派擔任建經公司之高級主管亦為普遍之現象，部份新銀行且要求經營階層幹部必須具備建經公司輪調之資歷，凡此，均突顯建經公司與投資銀行人力調度之緊密，及二者經營上之相生互賴之關係。

Real-Estate Management Quarterly

7. 財務單純獲利平平：

建築經理最大資本是人，有形資本均為實收自有資金，運用單純，致自有資本佔資產總額之比重高，平均在73%以上，復由於資金運用受限，流動比率逐年上升，由八十三年平均624%至八十五年1394%，均遠超過財政部所規定高於100%之標準，償債能力甚強；八十三年整體產業獲利平均仍有9.46%，虧損者僅一家，八十四年為建築經理業由盛而衰之轉折年，整體產業投資報酬平均呈現負數，二十一家業者中虧損者即達八家之多，八十五年新銀行投資建經公司開始獲利，加以新業務開辦、老公司調整組織結構重新出發，整體產業投資報酬率回升，平均值達到6.19%，回復一般水準。◆

清水大鎮 —

建築經理業管理開啓新篇章

楊逸青

宜蘭清水勞宅為國內第一個完工的私有地興建案，也是首度由地方政府於開發協議書上指定由建築經理公司專案介入管理的個案。

建經業管理功能的發揮，已逐漸獲得政府、學校等公部門的重視。



房地產不景氣，建築融資市場動能相對匱乏，成立至今一直以融資控管及代辦履約保證為主的建築經理公司，乃積極拓展專案管理等其他業務，由於具備多元化專長，因此在介入這些業務時，多半顯得游刃有餘，並且也為建經業打開多條路徑。

建築經理業最近接受委託，參與勞工住宅

輔建業務，由於運作成功，順利協助投資業者完成多項甚具難度任務，值得公部門主其事者借鏡。

建經業者介入的這項勞工住宅興建業務，地點在宜蘭縣羅東鎮，是依據行政院勞工委員會「勞工住宅輔建方案及徵選私有土地興建勞工住宅作業要點」辦理的勞宅個案，由於已經在今年

Real-Estate

Management

Quarterly

六月初取得使用執照，因此將成為廣建勞工住宅政策推動以來，第一個在民間自提供土地上興建完成的勞工住宅。

這個勞宅個案的業主，為宜蘭當年老字號建築商快樂興業，基地在羅東、五結交界的羅東鎮純精路上，正好面對行政院文建會「民俗技藝園區」，基地積廣達五公頃，申請興建勞工住宅之前，原為一塊夾雜一般農業區養殖用地和甲種建築用地的大面積土地，快樂興業在個案經審查過關後，向宜蘭縣政府申請專案變更，隨後經填土、沈陷、整地等流程，正式進行開發。建築物部份自八十六年十月正式動工，僅僅花了半年左右時間即取得使用執照，即將成為國內第一個完工配售的私有土地興建勞工住宅個案。

全案共興建四、五、六等三種不同樓高住宅，總戶數五〇四戶，總樓地板面積二二五八〇坪，共規劃卅一坪到六十坪等住宅，符合勞宅配售條件約四百五十戶，每坪售價約六萬元，附社區巴士及網路相關硬體設施，可謂物超所值。

宜蘭縣政府在與快樂興業簽訂的開發興建協議書上，訂有如辦理預售，應將建築經理公司之監督納入，並依其相關規定擬定監督合約送主管機關核備等條文，快樂興業隨後乃委請建經公司以專案管理方式介入。

建經業者介入之後，隨即為業主解決最棘手的融資問題，透過該家建經公司與銀行的關係，一共取得土地和建物融資八億元，融資問題一決，其餘各項工作推展就很少再遇到阻力。公營行庫對大額建築融資一向多採保守態度，快樂興業能夠取得這筆融資，與建經公司積極介入管理，增加銀行信心有很大關係。

此外，建經公司還引進保障性極高的完工承諾，替代開發協議書上要求的履約保證，成為全案在低價位及高品質外最大賣點。

自李總統喊出六萬元一坪勞宅口號，而行政院積極研訂勞宅輔建方案，透過開發公有及公營事業土地，以及鼓勵民間開發私有土地廣建勞宅以來，有關勞宅社區開發審查、建築管理及與開發者簽訂協議書等工作，各地地方政府都是第一次辦理，大家都沒有相關範例可以依循，因此花在溝通、協調上的時間也特別多，建築經理公司的專業背景，在業者和地方政府之間，適足以發揮專業中介者的角色，拉近業主及地方政府間許多觀念上的落差。

除勞工住宅專案管理之外，一些建經公司，最近則積極介入公部門市場，在近一年來喧囂塵上的眷村改建中，建經業者都陸續投入心力，爭取成為獎勵民間參與眷村改建案總顧問。建經公司是工程顧問公司之外，另一個具備工程相關實務經驗的技術顧問機構，其所擅長的興建計畫審查與諮詢、財務稽核、工程進度查核及營建管理等諸項業務，在公共工程業務上都有極大的發揮空間，除眷村改建外在學校及機關內之興建工程亦極待專業的建經公司協助下，預料在房地產市場景氣回復之前，會有更多業者朝發展公部門業務努力。

作者為不動產資深記者

運用信託概念，實際受惠的將不僅只是銀行，只要掌握關鍵要素，操作上亦十分簡便易行，作者復以實例說明信託交易管理的可行性，及其如何創造三贏的策略，並進而揭示建經業在未來不動產交易中所應扮演的角色。

前言：

預售屋交易制度需要信託管理，本刊曾於第三期及第五期中陸續將其概念、架構及理論模式分別刊出，如何運用信託方式來解決預售制度中無法交屋之困境。惟理論之探討枯燥乏味亦無法讓讀者或有心人士深入瞭解；同時「知難行易」，也許透過一些個案之檢討，反而可以直指人心，瞭然於胸。

案例說明：

○○建設股份有限公司「××住商大樓」建築週轉融資案評估報告補充說明

一、說明事項：

本案例以○○公司「××大樓」個案申請建築週轉融資等資金用途作分項說明。本案未來完工交屋尚需工程款30,000千元。

二、建築計劃概要：

基本資料	
基地位置	
土地標示	
使用分區	住宅區。
基地面積	2,000m ² (605坪)
總樓地板	14,000m ² (4,235坪)
建築型態	14F/B2F住宅大樓
建蔽率	50.50%。
建築構造	鋼筋混凝土造。
建築用途	B2F-防空避難室兼停車場，B1F-儲藏室及停車場， 1F-店舖，2F~14F-集合住宅。
工程造價	232,925千元(平均單價55千元/坪)。
工期	約18個月。
土地融資	150,000千元。
工程融資	116,000千元。
建築週轉融資	40,000千元。

三、本案法拍參與者之損失情形如下：

(一) 銀行債權	319,695	設定第一順位：367,200千元			
土地融資	150,000千元	利率9.00%			
工程融資	116,000千元	利率9.25%			
建築週轉融資	40,000千元	利率7.90%			
應收利息	13,695千元	(計逾放6個月)			
(二) 購屋戶自備款金額	228,000千元	佔一般債權36.31%			
(三) 其他債權	400,000千元				
(四) 一般債權總金額	628,000千元				
		土地增值稅	法拍執行費		
(五) 土地成本	302,500千元	6,460千元	2,238千元		
(六) 建物成本	273,600千元				
(七) 法拍價：(千元)	1st拍賣	2nd拍賣	3rd拍賣	4th拍賣	5th拍賣
(每次以8折計)					
土地價(房地比4:	410,400	328,320	262,656	210,125	168,100
建物價 6 計*0.9)	273,600	218,880	175,104	140,083	112,067
小 計	684,000	547,200	437,760	350,208	280,166
土地淨值	401,702	319,622	253,958	201,427	159,402
建物淨值	269,204	214,484	170,708	135,687	107,671
(八) 銀行第一順位獲償	319,695	319,622	253,958	201,427	159,402
不足額列一般債權	0	73	65,737	118,268	160,293
(九) 一般債權總額	628,000	628,703	693,737	746,268	788,293
一般債權可分總額	351,211	214,484	170,708	135,687	107,671
一般債權可分比率	55.93%	34.15%	24.61%	18.18%	13.66%
(十) 銀行可獲賠償總額	319,695	319,622	253,958	201,427	159,402
銀行損失	0	(48)	(49,591)	(96,764)	(138,399)
損失比率	0.00%	-0.02%	-15.50%	-30.27%	-43.29%
(十一) 購屋戶可獲償	127,510	77,861	56,104	41,455	31,142
購屋戶損失	(100,490)	(150,139)	(171,896)	(186,545)	(196,858)
損失比率	-44.07%	-65.85%	-75.39%	-81.82%	-86.34%

四、本案如以信託方式，排除其他債權參與分配之損失情形如下：

(一) 銀行債權	319,695千元	設定第一順位：367,200千元			
土地融資	150,000千元	利率9.00%			
工程融資	116,000千元	利率9.25%			
建築週轉融資	40,000千元	利率7.90%			
應收利息	13,695千元	(計逾放6個月)			
(二) 購屋戶自備款金額	228,000千元	佔一般債權100.00%			
(三) 一般債權總金額	228,000千元				
		土地增值稅		法拍執行費	
(四) 土地成本	302,500千元	6,460千元		2,238千元	
(五) 建物成本	273,600千元				
(六) 法拍價：(千元)	1st拍賣	2nd拍賣	3rd拍賣	4th拍賣	5th拍賣
(每次以8折計)					
土地價(房地比4:	410,400	328,320	262,656	210,125	168,100
建物價 6 計*0.9)	273,600	218,880	175,105	140,083	112,067
小 計	684,000	547,200	437,760	350,208	280,166
土地淨值	401,702	319,622	253,958	201,427	159,402
建物淨值	272,004	217,284	173,508	138,487	110,471
(七) 銀行第一順位獲償	319,695	319,622	253,958	201,427	159,402
不足額列一般債權	0	73	65,737	118,268	160,293
(八) 一般債權總額	228,000	228,073	293,737	346,268	388,293
一般債權可分總額	354,011	217,284	173,508	138,487	110,471
一般債權可分比率	155.27%	95.27%	59.07%	39.99%	28.45%
(九) 銀行可獲賠償總額	319,695	319,622	253,958	201,427	159,402
銀行損失	0	(3)	(26,907)	(70,968)	(114,689)
損失比率	0.00%	0.00%	-8.42%	-22.20%	-35.87%
(十) 購屋戶可獲償	228,000	217,215	134,678	91,187	64,867
購屋戶損失	0	(10,785)	(93,322)	(136,813)	(163,133)
損失比率	0.00%	-4.73%	-40.93%	-60.01%	-71.55%
(十一) 建設公司可獲餘額	126,011	0	0	0	0

案例檢討：

一、本案例基於以預售屋交易為前題，故僅檢討銀行及購屋者之債權如何回收，至於其他債權人之損失則不在討論之內。

二、一般法拍之檢討：

1. 由上述說明四可知，行庫之損失由第一拍無損失，第二拍亦無太多損失，至第五拍損失為43.29%達138,399千元，檢討其損失已較過去大幅度減少，是因為目前法拍對於土地增值稅其課稅係採從低價格認定之方式辦理（86年新修正通過土地法30條及稅捐稽徵法第6條第3項規定），故對行庫之債權保障性已大幅提升。
2. 購屋者之損失由第一拍損失44%至第五拍損失幾達86%，換言之以一戶總價600萬的房屋，客戶自備款3成為180萬，其損失由79萬到154.8萬，而且透過法拍通常無法於1~3拍內解決，故購屋者損失應該會在75%以上，可說是相當嚴重，除了上述之金錢損失之外，還有勞心費時，這是目前一般法拍情形。

三、交易信託管理之處理方式：

1. 由建經公司代墊不足款

由於本案之不足款僅30,000千元，由建經公司以代墊款方式將工程繼續完成，並由建經公司對本案取得優先受償之權利（可事先於信託契約中載明清理處分項內容1.代墊不足款，2.代為移轉—仲介接手者、公開標售，3.法拍）。由於建經公司具有優先受償權，故所投入之代墊款有保

障，所以建經公司可說是無風險，亦使本工程得以順利完工。

依本案而言以房貸760,000千元 $\times 0.7 = 532,000$ 千元足以償還30,000千元代墊款及銀行的319,695千元融資款，建商可以回收182,305千元（532,000千元 $- 30,000$ 千元 $- 319,695$ 千元 $= 182,305$ 千元）建築開發商可用此資金清償其他的債權人。

2. 如建經公司不願代墊不足之工程款，亦可透過仲介之管道將本案順利移轉給其他的開發商；由於建經公司可以用公開標售方式移轉，則由以上之說明，本案因仍有182,305千元之預期利潤，且產權清楚無其他後遺症，自然會有很多開發商樂於參與投標。透過這種方式，原開發商亦可回收已投入之部分資金，用以償還其他債權人。至於購屋者與行庫則由新承受之開發商繼續興建，俟完工交屋後由購屋者轉辦房屋貸款，以清償行庫之債權，而使本案得以圓滿結案。（建經公司一般不願代墊不足之工程款，主要應是該案之工程不足款龐大，建經公司之自有資金不足之故。未來交易信託管理業務如能正式推出，則建經公司勢必增加資本額，以利業務之推展。將來建經公司更應朝向上櫃、上市之路邁進，以擴大其營運規模及滿足資金需求。

3. 如建經公司無法代墊不足款，亦仲介不成無人接手時，則案例勢必走向法拍以利行庫及購屋者取回債權。

依說明五可知，債權人因只有行庫與購屋者而已。故行庫於一、二拍無損失，第三拍損失8%，至第五拍損失35%。而購屋者第一拍不損失，第二拍損失4%，第三拍損失41%，第四拍損失60%，第五拍損失72%，較之無信託管理其損失要減輕許多。

事實上大部份運用信託管理的個案，建經公司應該會以1、2兩種方式處理而使預售交易無法交屋的缺點，消弭於無形之中，同時也保障了行庫、購屋者及建商之權益；至於採用第3種方式來結案者應該是微乎其微。唯建經公司亦可以在第三拍，拍得本案或承受並繼續完工交屋以保障行庫及購屋者之權益。

交易信託管理—— 履約保證及履約保險的化險工具

目前之不動產交易法草案規定，未來之預售屋交易時，建築開發商應以自己的費用為購屋者辦理履約保證或履約保險。其用意在於保障消費者，但是由於履約保證會引申出開發商需另提擔保品，或凍結客戶自備款（或部份凍結）等造成開發商之成本增加，導致窒礙難行，故履約保證十年來的推展難以有成，其故在此。另外據悉目前保險公司對不動產交易履約保險之承作毫無意願，因建築開發案風險太高，且目前又無保障性，故無意願，其理甚明。惟透過信託管理之後，開發商所有的經營風險已被框住，所以風險甚低，履約保證行庫或履約保險公司也可以採用上述1~3方式辦理，即可說是幾無風險。甚至對第3種方式採用關係企業轉嫁其風險，將損失減

至最低。一另行成立之子公司（建築開發業）一在第3標參加標售取得個案之後，雖然保證或保險之公司有所虧損，但得標之子公司獲益更多，一加一減仍然為正值，故信託交易實在是預售制度的一大利器，個人認為未來預售交易只要提到保障（不管對購屋者，行庫，建築開發商）則非辦理預售交易信託管理不可。

信託管理—— 提昇建經業的執業功能

預售交易信託管理，主要只是利用信託法的除外債權之觀念而已，只要明白這一點道理即可。其次，信託管理類似打預防針一樣必須事先為之，屆時才能發揮功能，所以預售之始即應辦理信託管理，以利保障購屋者與行庫之債權，並確保完工交屋。第三、則是運用信託法，建經公司之代墊款能優於第一順位之抵押權，使建經公司無風險而樂於代墊不足款，從而能促成工程之順利完工。有了信託管理的功能之後，建經公司可以從以前擔任建商、行庫、購屋者三者之橋樑（過去的口號—間接的功能）轉為三者之防護罩功能，適時的提供直接的保障性功能。

是外為何建經業最適於作預售交易之受託人，其理安在？第一、建經公司是內政部邀集財政部為解決預售交易糾紛所創立的行業，成立十年來所有預售糾紛之可能發生的問題與解決方案，建經公司最為瞭解，自然以建經業最適於擔任受託人。第二、建經公司是個公正、專業、客觀的服務業者，純以專業能力向業者收取服務費用。但未來如考慮受託人係以行庫或保險公司為

之，則因保險公司本來就是營利事業，又行庫民營化之後，獲利性之考量更甚於一切，此兩者是否會放棄本身之利益來保障購屋者甚或建商之利益，值得研議。所以信託給建經公司而與業主之利益關係毫無牽涉，更因有行庫轉投資，並兼具內政部解決預售屋交易之使命，故保障行庫及購屋者之權益，當屬其應作為之事，所以建經公司足以為受託人，而且當仁不讓。

結論：

預售交易信託管理是一種新的業務構想，而且目前已研議出確實可行，值得推動。（至於如何推動建經公司來從事信託管理請詳閱本刊第5期劉緒倫律師大作—建築經理業與不動產信託業務）。希望透過由建築經理公司所推動的嶄新業務—信託管理—能成為預售屋無法交屋缺點的終結者，使預售制度在推行20餘年後，成為一個完美無瑕的交易制度。◆

作者為全日建築經理公司協理

我國不動產交易糾紛改善展望

李永然

購屋糾紛層出不窮，碰到了您怎麼辦？

訴請法院呢？

勞民傷財，耗神費時。

自認倒楣呢？

精神、金錢、雙重損失！

難以彌補。

消費者的寄望又在那裡？

在各類買賣交易中，建立交易秩序是一件重要的事，無論是企業經營者出售相關的不動產，或是購買不動產的消費者，都應重視保障消費權益。因此惟有建立良好的交易秩序，消費者及企業經營者的合法權益才能得到應有的尊重。

近五年來，依財團法人消費者文教基金會的統計數據中可發現有關不動產糾紛的申訴案件占了第一位，另外自行政院公平交易委員會（以下簡稱：公平會）正式運作以來，赴公平會所檢舉的案件，仍然是以不動案件居於首位。核其主

要糾紛類型為施工品質不良、坪數不符、廣告與契約不符、建商未經消費者同意變更設計、經由仲介公司購屋糾紛等五大類型最多，尤以「施工品質不良」居冠，顯見「預售屋糾紛」仍是國內不動產交易一大缺失。佐以內政部接到的民衆申訴案件，其類型可分以下兩方面言之：一、預售屋買賣契約糾紛有如下類型：（一）定金返還；（二）契約條款不合理；（三）貸款利息負擔；（四）交屋；（五）房屋面積認定。二、房地產委託銷售契約的糾紛有如下類型：（一）斡旋金；（二）房屋瑕疵（如嚴重漏水、牆壁龜裂）；（三）屋齡不符。

衡其糾紛發生的主要原因，實為不動產交易法律體系之不健全，導致少數業者利用消費者的無知，致糾紛頻傳。由此可知，積極建立不動產交易秩序已刻不容緩。

不動產交易糾紛的類型

內政部地政司司長張元旭指出，不動產交



建築糾紛·無法交屋



契約偏頗·條文含混

易制度的內涵有四：一、建築品質；二、金融；三、產權；四、服務品質。

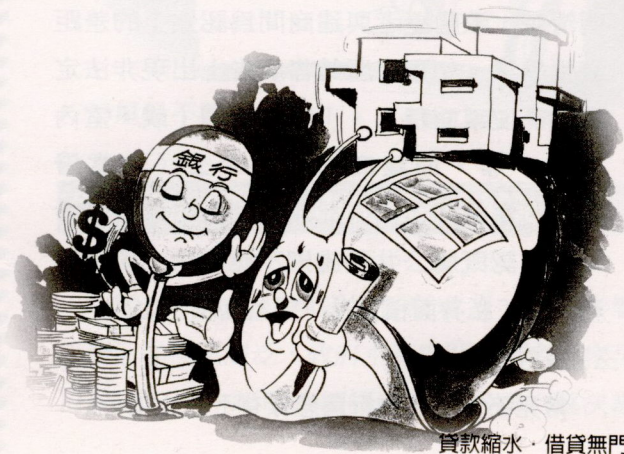
在建築品質方面，純粹屬於營建工程層面，尤其不動產是項基本需求，且因其本身具有高單價、期間長、樣態多及不可移動等特性，一旦控制不佳，就容易產生誤解，被認為「施工品質不良」，此指房屋本身之瑕疵，如交屋後發現屋頂、牆壁龜裂、浴室有漏水、滲水等現象，或建材設備與契約規定不符或有瑕疵之情形。

由於不動產係屬高單價商品，固有許多如「貸款」等金融業務，若金融業者能給予消費者協助，亦有助於不動產交易安全制度。但事實上消費者與建商間，常因建商在交屋前即請消費者前往銀行辦理對保，嗣銀行在建商交屋前核撥貸款，致有貸款利息之負擔問題，此時因貸款名義人為消費者或其指定之人，理應由其所負擔，卻因不滿房屋之品質或以尚未交屋為由，而拒絕負擔交屋前提撥貸款之利息。

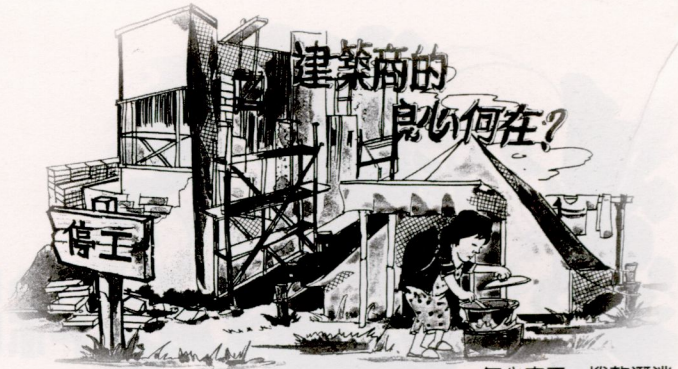
所謂的「產權」是不動產交易的核心，依不動產交易的類型，產權可分為「建物產權」與「土地產權」。我國的土地產權制度不似歐美的「契據登記制」，而是採「登記主義」，簽訂契約債權的表現，完成登記後才產生物權移轉（參照《民法》物權編第七百五十八條規定），顯示政府在「登記」上提供絕對保障與效力（參照《土地法》第四十三條規定）。因是在登記後才

發生效力，因此若要完善不動產交易制度，就必須保障登記前的產權。因此成屋產權如同土地登記般，可從地政機關調閱土地、建物謄本，了解其產權是否確屬出賣人所有即其上是否存有他項物權設定等情形，以保障權利，因此糾紛較少。反而易生爭議的，多是在登記前及建造中所發生。

「服務品質」乃指房地產交易的售前與售後服務的保證，以減少房地產交易的糾紛。由於一般健全市場機能的重要前提，在「資訊的充分與確實」，而國內房地產交易資訊，通常壟斷在業者手中，佐以一般消費者一生中少有買賣不動產的經驗，致使不知查詢的方法與途徑，而遭一些不肖業者以誇大不實廣告矇騙，此即預售屋糾紛中常發生的「廣告不實」。而預防之道，除了行政機關加強管理外，民間團體也擔任相當重要的角色，此民間團體即指業者，如建築業、建築經理業、銷售業、金融業、土地登記專業代理人（即代書）、仲介業等，透過民間團體的協助及訂立對相關業者的法律規範，期使相關業者遵循法律的規範自我要求，以減少不動產交易糾紛。



貸款縮水·借貸無門



無心完工·捲款潛逃

茲就不動產糾紛的主要類型及原因分述如後

一、預售屋買賣糾紛

(一) 定型化契約簽訂不成請求「退訂」：

指購屋者與建商間因就契約內容難達共識致簽約不成而遭賣方沒收訂金之情形。

(二) 面積問題：

由面積方面所產生的糾紛可分下列幾點討論：

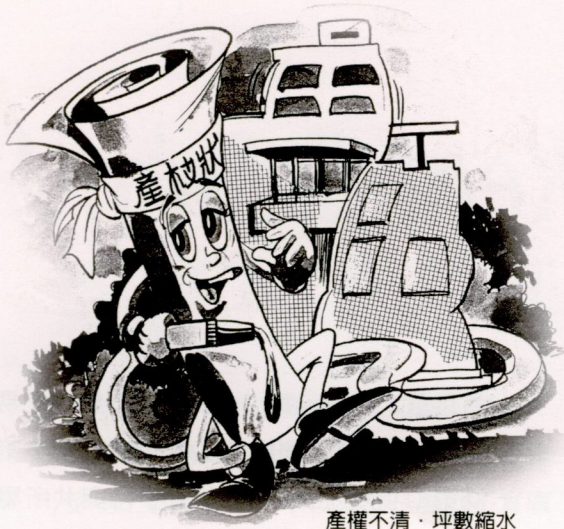
1. 合理誤差的約定：指權狀登記面積若與契約約定面積有所出入時，買賣雙方間權利義務若未規定如何調整時，則其差距若逾越一方所能容忍範圍時，爭議叢生。如坪數增加過多時，建商要求按“買賣單價”補足價款；然當坪數減少過多時，購屋者恐又認為不符使用需求，擬解約退屋。衡其起因，無非未就容忍誤差比例及誤差產生時之找補問題作一約定。
2. 公共設施佔用比例過大或未完成。
3. 坪數不足。以上兩者多發生在銷售廣告或契約中未將公共設施比例及範圍，與私有使用面積標明清楚，致購屋者與建商間為認知上的差距發生爭議。如預售屋銷售廣告上出現非法定名詞「使用面積」、「私有面積」或「室內面積」等，而建商卻將「小公（如當層樓）、電梯間」列入此類面積，引起消費者不滿，認既屬公共設施則不應列入「使用面積」、「私有面積」及「受益面積」之內。

(三) 廣告不實：

常見不實廣告的行為態樣有下列八項：

1. 工業住宅：以目前而言，工業廠房應做工業使用，但有些建設公司將座落在工業用地的房子，於銷售海報上畫有住宅、客廳、臥室、廚房、或是相關的字樣、圖樣……等，這種情形就會讓人誤以為可以做為住家使用。這也就是一般的廠房做為住宅銷售，使買受人陷於錯誤。
2. 國宅公告：有些建商以國宅做為銷售的手段，但其本身並不是國宅，這就成為「假國宅」的問題。
3. 建物座落位置：有些建設公司對於建物座落的位置，有不實或引人錯誤的情況發生，例如：接待中心的位置讓買受人誤為即工地所在。
4. 建物面積：公平會於民國八十三年十一月一日之後，特別要求不可再使用「受益面積」、「使用面積」等含糊不清的用語，如果要使用這些用語，必須再做詳細的說明。
5. 外觀設計、格局及建材的配置。
6. 交通狀況及其他重要資訊錯誤。

(四) 地下室產權問題：如建商申請建造執照時，已規劃一定之停車位，使用執照取得後卻重新規劃增加停車位，造戶所交付購屋者的法定停車位，因長、寬度變更，而成為非法定的停車位；再者，停車位有分為「平面式停車位」或「機械停車位」，若因契約未註明，致使消費者一宜認為建商應交付「平面式」的停車位，但建商實際交付時卻為「機械式停車位」；此外，依停車位之性質，尚有所謂的「獎勵停車位」，此乃依《建築技術規則》建築設計施工編第五十九條之二規定，由台灣



產權不清·坪數縮水

省、北、高二市訂定《建築物增設停車空間獎勵要點》，規定起造人若超挖地下室以增設停車空間，可獲政府允許增加額外樓地板面積以為獎勵，但要求因此增設的獎勵停車空間必須開放以「供公眾使用」，卻未告知買受此類車位的承購戶。

- (五) 建商財務狀況不良，致無力完工：對預售屋承購戶而言，最令人擔心的莫非建商無力完工、捲款潛逃。
- (六) 建商未經承購戶同意即變更設計。

二、成屋買賣糾紛：

乃經由仲介公司之購屋糾紛，簡述如下：

- (一) 斡旋金：按房屋仲介業者向購屋人收取「斡旋金」，本係由其代向賣方洽商交易條件。在交易未完成情況下，業者若向買賣雙方酌收服務費，固可理解，但是否應行沒收，通常目前實務上有以下之處理：
 1. 賣方同意買方之承購條件時，該筆價金即轉成定金；
 2. 賣方如不同意買方之承購條件，該筆價金即返還買方；
 3. 買賣雙方交易條件談成後，如因可歸責於買方之事由致交易無法完成，該筆價金則由賣方沒收，或全由仲介業者收取，或分別由賣方及仲介業者收取；
 4. 買賣雙方交易條件談成後，如因可歸責於賣

方之事由致交易無法完成，賣方加倍償還該筆價金予買方。

是知在上述處理方式下，購屋人一旦繳交「斡旋金」後，如果反悔不買，勢必要損失「斡旋金」，因而斡旋金之收受，實際上已對購買人造成「約束」之效果。此時，房屋仲介業者如未充分揭露系爭房屋之交易資訊，對購屋人而言，實屬不公；再者，目前房屋仲介業者收取斡旋金之標準不一，多由業者任意訂定，且其可能因交易不成而向不同買方收取多次斡旋金，更凸顯「斡旋金」制度不盡合理，致爭議頻生。

- (二) 房屋瑕疵：當仲介業者向購屋戶介紹屋況時，隱瞞房屋瑕疵如嚴重漏水、牆壁龜裂等情形。



(三) 屋齡不符。

偷工減料·粗製濫造

我國改善不動產糾紛的作為與展望

鑒於不動產交易糾紛日漸增多，而其影響之層面亦極為廣泛，政府主管機關、學者專家早自民國七十年起即陸續提出各種不同的解決辦



賺取差價·一屋多賣

法，尤其是針對「預售屋」，如何在「建」和「售」兩方面建立完善的制度尤為重要。實則，解決不動產交易糾紛的根本之道，在於「健全立法」及「加強管理」。一般有如下之建議，如：實施保證制度、要求建商提繳保金促其按圖施工以保障承購者的權益；儘速制定「建築業管理條例」，建立預售保證制度；建立定型化契約的預審制度；訂定「不動產交易法」、研擬「估價法」、「估價師制度」等。

雖然現行不動產交易存在許多缺失，但現行法令對不動產交易仍有如下保障措施：

一、有關「面積」部分：

- (一) 自八十三年十月十九日以後申請之建造執照，不得將當樓層之樓梯間及電梯間計入主建物、附屬建物面積內。
- (二) 自八十五年二月一日以後，所簽訂之預售屋買賣契約書，應明定公共設施之項目及公共設施分攤之計算方式。
- (三) 自八十五年六月四日以後，建物使用執照竣工平面圖載明為陽台、屋簷或雨遮者，得以附屬建物盒登記外，其他如露台、花台、花棚、雨庇、裝飾牆、栽植槽等均不予登記。
- (四) 再者，於民國八十四年六月九日經立法院三讀通過，並經總統於同年六月二十八日公布施行之，不但著重住戶自治，也對不動產交

易具重大影響。其中，為維護不動產交易安全，減少買賣糾紛，《公寓大廈管條例》第四條第二項規定：「專有部分不得與共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。」即係建物、基地一體化之規定外。

同時由《公寓大廈管理條例》第四十四條、第四十五條規定，起造人或建築業者，非領得建造執照，不得辦理銷售；及公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共同部分標示詳細圖說及住戶規約草約，其變更時亦同，俟房屋完工領到使用執照後，再由起造人或區分所有權人依使用執照所記載之用途，辦理建物的有權第一次登記，以解決過去對於「面積」部分，在實務交易上常常引起之爭端；同時為避免建商利用事先訂定之規約，移轉共同部分的使用權或所有權，而損及區分所有權人的利益，特別要求起造人申請建造執照時，應檢附規約草約，且該規約草約內容應由有關主管機關進行審查，即透過行政監督的作用，以確保公平性。

是知上述規定即在建立「健全之預售制度」，對於不動產交易秩序具有正面的影響，自不在話下。

二、有關廣告部分：

- (一) 民國八十一年二月四日施行《公平交易法》，於第二十一條特別規定企業經營者或廣告代理人，不得在商品上為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，否則必須負連帶賠償責任，即明文禁止「不實廣告」，此因廣告對於消費者的購買行為具有相當的影響力。因此，部

Real-Estate

分不肖建商常利用虛偽或引人錯誤的廣告，達成其銷售商品之目的，事實亦證明公平會所受理之事件，有一半以上都是屬於不實廣告的案例，故對於虛偽不實或引人錯誤的廣告有嚴加管制之必要。

同時在《公平交易法》第二十四條中亦概括規定其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平行為應予禁止，使消費者及建商在公平交易競爭之共識下為交易，避免建商以錯誤、欺罔方式，而致消費者對交易條件為不正確判斷，影響交易秩序。

(二) 其次，在社會大眾殷切期盼下，《消費者保護法》終於在民國八十三年一月十一日經立法院三讀通過，並於是日由總統公佈實施。一般咸認對不動產交易，尤其是對建商影響最大的，就是關於「定型化契約」的規定。根據《消費者保護法》第十一條規定，企業經營者在定型化契約中所用的條款應本於「平等互惠之原則」，如果定型化契約的條款違反「誠信原則」，「對消費者顯失公平」者，依《消費者保護法》第十二條第一項規定應為「無效」。若對於定型化契約條款有爭議時，應作「對消費者有利的解釋」，尤其在審視預售屋契約各個條款時，凡是條款的訂定及購

屋消費者之權益，使建商單方面受益的條款，都有可能被認為是違反平等互惠原則，顯失公平。一般常見的預售屋買賣契約中諸如：坪數找補、增值稅的負擔、違約罰則、遲延交屋之免責事由，貸款成數不足的風險承擔等規定，就形式上觀之，都是典型的單面條款，建商為因應《消費者保護法》實有必要進行檢討並做適度的修正。

此外，內政部於八十五年間陸續訂頒「預售屋買賣契約書範本」、「房地產委託銷售契約書範本」及「停車位買賣契約範本」，把過去在買賣契約中所常為人詬病的不公平條款，作妥適的規範，以作為將來買賣雙方為預售屋買賣的重要規範及參考。

同時，《消費者保護法》第二十二條規定，企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。

三、此外，由目前內政部已公佈的《不動產交易法》草案，該法乃為「健全不動產交易秩序」及「保障不動產交易安全」所訂，其用心值得肯定。由於過去購屋糾紛頻傳，雖隨著《公平交易法》、《消費者保護法》的實施，購屋消費者權益的保障已較昔日周全，惟不動產交易實有別於一般物之買賣，其複雜之程度更異於一般物品之交易，故有藉《不動產交易法》進一步規範的必要。

為了規範不動產的交易秩序，因此不論是土地交易、房屋交易，或房屋是屬於成屋交易或是預售屋交易，皆在《不動產交易法》草案中予以了規範。

作者為永然法律事務所所長



誇大廣告·美麗幻影

今明兩年是不動產法案立法年

張芬凝

為健全國內不動產交易秩序，改善營建經營環境及振興經濟發展，政府積極推動數十相關法案立法……

配合政府推動各項振興經濟方案、改善國內不動產投資經營環境及健全交易體制，內政部營建署及地政司積極進行政策法令大翻修。營建署方面，首推「都市更新條例草案」預計立院下半會期可望三讀通過，而草擬研議中的「建築開發業輔導條例」攸關建築業未來發展。地政方面，「不動產經紀業管理條例草案」立院已完成一讀審查，備受各界關注的「不動產交易法草案」歷經五年研議，目前正進入第三稿討論階段，下半年應可完成草案，並送行政院審議。

國內營建、地政政策法令隨著環境變遷及因應民眾與產業需求，近幾年來正進行一連串的興革，尤其在新增訂法案上對於未來不動產經營環境及交易體制均有深遠的影響。目前營建署所推動進行的新法案較受矚目有「都市更新條例」、「城鄉計畫法」、「國土綜合發展計畫法」、「都市計畫容積移轉辦法」、「營造業法」及「建築開發業輔導條例」等。而地政司則有「不動產交易法」、「土地估價師法」、「不動產估價法」、「地籍測量師法」、「預售屋定型化契約應記載及不應記載事項」及「不動產經紀業管理條例」等。

行政院已將都市更新方案視為振興經濟重要法寶之一，其也使得「都市更新條例」成為優先審議的重要法案之一，目前該草案正進行一讀審

查。未來都市更新不僅有容積獎勵，且可經多數決進行，同時公權力也適度介入以利推動，該法案受惠最大為大台北地區。「建築開發業輔導條例」計畫將建築業納入特許行業，並採分級方式，要求業者在一定條件下才能採預售，否則需先建後售。

目前與購屋消費息息相關，也是建築經理行業積極參與的「不動產交易法」，從七十九年全國土地問題會議」結論立法後，歷經學界研究到草案出爐，以致經各方專家學者討論，最近正式進入第三稿。該法案對於房地產買賣交易、尤其是國內特有預售制度有明確的規範，可望改善房地產交易秩序，並減低糾紛。根據該三稿重要內容，包括一、建築業推案需繳交個案保證金。二、一定金額以上個案由金融機構或保險公司辦理履約保證或履約保證保險。三、建立付款中間人制度等。另外，與房地產代銷及仲介業有密切關係的「不動產經紀業管理條例」目前立法院已完成一讀會。該法案明訂從業人員採考照證照制，業者需提撥營業基金等。另外，該法案更首度將房地產代銷行業納入管理。

今年下半年立院下半會期有關營建、地政法案可望通過有「都市更新條例」及「不動產經紀業管理條例」。而國土綜合計畫法、土地估價師法等也可望有審議甚至立法的機會，近一兩年將是營建、地政法令立法年。◆

作者為不動產資深記者

八十七年營建重要政策立法

	項目	進度	主要内容
已發布實施	山坡地建築專章	1月1日正式實施	於建築技術規則建築設計施工篇中增訂有關山坡地不得開發之認定基準。明訂不適合開發之地質、坡度、坡向以及建築廢棄與建築基地之距離。同時限制建築開發高度，最高不得超過廿一·六公尺，約七層樓。
	建築物節約能源條文及技術規範	1月1日正式實施	除辦公室類、百貨商場類及旅館類等耗能量較大的建築之外，增加醫院類、住宿類的規範，規定建築物的熱傳透率、外殼耗能量、開窗率等，使過去僅管管制百分之二的建築量，擴及至百分之五十七。
	舊建築防火避難設備及消防設施改善辦法	1月1日起正式實施	舊有建築無法符合現行法規要求，改善防火避難設備及消防設施時，可以自提改善辦法，並配合專業簽證的制度，由建築或結構專業技師簽證，向地方主管機關報核即可。主要精神為採用「性能法規」的觀念，解決舊有建築物符合現行法規要求，只好違規使用的問題。
	修訂「非都市土地使用管制規則」	1月7日發布實施	調整兩邊建築用地容積率。最高不超過一二〇%，建築高度因此將控制最高不過廿一·八，即大約七層樓。
	都市計畫容積轉移辦法草案&古蹟土地容積轉移辦法草案	內政部法規會審查中	容積率可藉由買、賣方式解決都市更新、公共設施用地區段徵收經費不足問題。
預訂今年修訂台立法之政策	新市鎮開發條例相關方法草案	草擬中	配合新市鎮開發條例必須完成相關予法包括： 1.新市鎮開發條例施行細則 2.新市鎮產業引進獎勵辦法 3.新市鎮特定區實施整體開發前區內土地及建築物使用管制辦法 4.新市鎮土地標售標租辦法 5.新市鎮土地標售標租投資計畫審查準則 6.新市鎮住宅商業工業及都市服務設施標售、標租及管理辦法 7.新市鎮住宅優先出售出租辦法
	淡海新市鎮海濱遊憩區以BOT方式招商城鄉計畫法	配合新市鎮相關予法的訂定	引進民間業者參與開發
	國土綜合發展計畫法	營建署草擬中	為有效整合目前都市及非都市土地二套截然不同的土地規劃與管理制度，促進城鄉均衡發展。
	都市更新條例	立法院待審	為國土利用最上位計畫，與立委沈富雄版本「國土綜合開發計畫法」併案送立法院審查，主要在於確立開發許可制度、審議機制、及組織架構，由於國土綜合發展計畫為土地利用的最高指導原則，包括發展地區、限制發展及不可發展地區的劃設均於計畫中確立，對未來土地開發利用，影響鉅大。
	營造業法	立法院待審	確立都市更新機構、獎勵措施、及公權利強行介入的相關法源。立委柯建銘、張俊宏及行政院版本併案審查中。
	建築開發業輔導條例	內政部法規會審查中	目前營造業僅有管理辦法予以管理，營造業法則是針對其公司設立、營業項目、資本規定立法管理。
	海岸法	營建署草擬中	針對投資興建業立法管理，其中包括公司登記、設立資本額規定、及營業項目等。由於其中中級公司可經營綜合業務，對營造業影響鉅大，以致草案去年逐條討論時遭遇瓶頸。
	公園綠地法	立法院待審中	對於台灣海岸區的開發例如大型工業區、遊憩屬所等予以立法規定，並統一中央主管機關，營建署並已草擬完成「台灣地區海岸管理計畫」其中明定劃設防護區、保護區及發展許可區的依據。

Real-Estate Management Quarterly

合服商年景不動產法學立法年

地政司研修的地政法規

法案名稱	制定或修正	備註
不動產經紀業管理條例	制定	一讀通過
土地估價師法	制定	立院待審
地籍測量師法	制定	立院待審
耕地三七五減租條例	修正	立院待審
農地重劃條例	修正	立院待審
農村社區土地重劃條例	制定	立院待審
平均地權條例	修正	行政院審議
土地徵收條例	制定	退回內政部重
原住民保留地開發管理條例	制定	行政院審議
土地登記專業代理人法	制定	地政司研議中
不動產交易法	制定	地政司研議中
地籍清理條例	制定	地政司研議中
測量法	制定	地政司研議中
不動產估價法	制定	地政司研議中
地籍測量條例	制定	地政司研議中

沈芸／彙整製表

土地使用權估價之探索

R e a l - E s t a t e M a n a g e m e n t Q u a r t e r l y

隨著經濟的發展，人類對不動產權屬的認定已經逐漸從風行幾千年的「所有權」轉換為「使用權」。本文希望找出一種對兩岸有關使用權估價能有拋磚引玉效果的理論……

張義權

在人類社會演進的過程當中，所有權制度的建立無疑的是一個非常重要的步驟，蓋人類由漁獵時代進入農業社會之後，生活型態也由到處遷徙的游牧方式轉換為定居於一處的生活方式，亦即進入農業社會。在農業社會裡面，人們主要依賴耕作農地，收取農產品為主，而欲求提高農地的生產量就必須對於所耕種的農地從事給水、排水、施肥及其他相關土地改良。因此當一個農民對他所耕種的農地投入相當數量的人力、物力去加以改良之後，他當然想要繼續保有對該農地的控制權，此時所有權制度也就應運而生。

所有權在1929年國民政府所公佈的民法架構上係屬於物權之一種，並為物權之最重要也最基本的一種權利。所有權之範圍，根據上開民法第七六五條的規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」可見所有權人對於他所擁有之「物」的權利範圍，包括了使用、收益、處分等三大項。至於在土地所有權方面，上開民法更在第七七三條有了更進一步的規定：「土地所有權，除法令有限制外本標的物使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之。」而上開所謂的「土地所有權」事實上已經包括建築物在內，屬於廣義的土地所有權。

土地使用權之範圍：

不動產的使用，除了上開傳統的「所有權」



土地所有權與土地使用權

之外，事實上隨著人類經濟活動的發展已經日趨多元化，因此也就逐漸衍生出各種他項權利，以國民政府所公佈的民法及土地法為例，其中即包括了：地上權、地役權、典權、永佃權、耕作權等六項。而這六項他項權利，其性質及內容雖互有不同，但其主要目的無不在提昇土地的使用效益，活化土地權利價值。

上開他項權利中，地上權、地役權、典權、永佃權及耕作權等五項，其主要之權利目的都集中在土地的使用方面，也就是將土地的使用權由

所有權中分離出來，成為另外一種權利。土地的使用權除了上述五種以外，事實上還包括了租賃權在內。在人類經濟活動的歷史上，租賃權雖然並非物權之一種，但卻是最普遍的一種土地使用債權型態。

根據上述的說明，我們可以說，所謂「土地使用權」，事實上包含了所有權以外其他與土地使用有關的各項權利。不過台灣地區在估價或不動產管理實務上比較常見的土地使用權，則以地上權及租賃權的權利估價為主；至於大陸地區則以根據《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》所建立的「土地使用權」之權利價值估價為主。

土地使用權之重要性

由於中國人長期以來基於對「有土斯有財」的迷戀，特別注重土地所有權，而輕忽了土地使用權。但隨著土地使用型態的多元化及經濟活動的複雜化，在海峽兩岸均有逐漸注重土地使用權或地上權之現象。

以台灣地區來說，除了光復初期曾有短暫的設定地上權及典權的風潮之外，在1960年代以後，地上權及典權之設定已甚為罕見。近幾年來，隨著地價日漸昂貴，土地增值稅逐漸成為土地所有權人巨大的負擔，再加上土地證券化及信託化的風氣日趨受到人們注重，因此如何降低取得土地的成本，減輕稅負，也就成為不動產經營者一項重要的課題。而在這當中，大家逐漸發現到其實若不用所有權方式來取得土地，而改採設定地上權方式來取得土地使用權，也是一項很不



錯的方式。因此，不但民間逐漸採用地上權，包括政府部門也逐漸揚棄以往標售土地所有權的方式，而改採標售定期地上權的方式來處理公有土地。

再以大陸地區為例，自從改革開放之後，逐漸察覺到土地是一項重要的財富與資源，因此從一九八六年起先後制定了《土地管理法》及《城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》，逐步建立了土地使用權的制度。在數年之間此一制度已實施於全大陸，並成為大陸各地方實施改革開放的重要成果與支撐力量。

土地使用權之演變趨勢

土地使用權不論在海峽兩岸或在日本，均有日趨蓬勃之趨勢。在中國大陸，土地使用權的出讓和轉讓已經由試點而逐漸站穩腳步，如此一來，不動產估價人員除了必須要評估土地出讓金的數額之外，對於土地使用權期限呈遞減狀態的土地使用權轉讓金數額之評估，也逐漸成為一項嶄新的課題，而且上一需求未來勢必日漸增加。

再以台灣地區為例，隨著國有土地率先以設定地上權來取代標售所有權，民間則在減少土地增值稅負擔的誘因之下，也正逐漸改變土地所有權的移轉型態，而朝著將土地所有權及使用權分離的模式進行。因此，估價業者未來勢必面對地上權權利價值及租金數額之估價，尤其是地上權中途轉讓時，其權利價值究應如何評估也就成為估價師一項新的挑戰。

如何面對土地使用權估價之挑戰

面對風起雲湧的地上權設定與轉讓案件，估價師必須朝下述幾個方向努力，才能面對未來之挑戰：

(一)精研使用權或地上權相關法令：

目前法令中有關使用權或地上權之規定，主要是根據「城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例」及（國民政府）民法物權編第三章「地上權」之規定，雖然條文僅有十條，但估價師對這些條文仍有必要詳加鑽研，徹底了解其真正涵義。

此外，在土地登記規則中尚有時效取得地上權之相關規定，其內容雖然是比照民法物權編時效取得所有權之規定，但又不盡相同，估價師同樣必須徹底予以研究。

(二)使用權或地上權權利價值之評估：

在不動產實務上，使用權或地上權之權利價值往往均較市價為低，這是由於使用權或地上權之使用範圍較所有權為窄，例如使用期限較短、轉讓之限制、期限屆滿地上物須無償交付地主等等規定，因此估價師在評估使用權或地上權的權利價值時，應先運用估價原理及方式，推定該宗土地在未設定使用權或地上權時之正常價格，然後再根據使用權或地上權之內容來決定減價修正之項目、權數及幅度，從而推定使用權或地上權之權利價值。

(三)使用權或地上權租金額之評估：

使用權或地上權之租金數額雖然大部分均以地價稅為準，但也不盡然，尚須視使用權或地上權的權利價值及相關規定來加以評估。大體來

說，如果使用權或地上權設定時採用高額權利價值，則日後之租金當然較低；反過來說，如果設定時使用權或地上權係採較低之權利價值，則日後之租金當然較高。至於高低分寸之拿捏，則須視個案之情況而定。

(四)以使用權或地上權供擔保設定抵押權價值之評估：

以使用權或地上權或地上建物供擔保設抵押權時，以台灣地區為例根據財政部所發佈的「國有非公用土地設定地上權實施要點」第十四條第一項第四款之規定，不得超過地上權權利價值或建物時價之七成。而上開地上權權利價值之評估方式有二：

1. 招標設定地上權者，以得標之權利金或地上權人徵求執行機關同意設定抵押權當時國有土地市價六成之數額，兩者中數額較高者，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。
2. 專案設定地上權者，以專案核定時之權利金或地上權人徵求執行機關同意設定抵押權當時國有土地市價八成之數額，兩者數額較高者，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。

至於建物價值之評估，則以地上權人徵求執行機關同意設定抵押權當時，按台灣銀行各類建築物估價標準表及分層建築物估價標準加成表計算之數額，乘以地上權剩餘年數占總年數之比例。

作者為大華不動產鑑定公司董事長

土地估價

土地開發分析法之介紹

卓輝華

應用土地開發分析法，已逐漸形成建築投資分析中最主流的土地估價方法，本文針對土地開發分析法的適用條件及範圍作系統說明，並將該法所評估之地價，定義為「最適投資地價」。



土地開發分析法，顧名思義，係為開發一宗土地，在最高最有效利用之原則下，評估其合理地價的分析計算過程。詳言之，即分析一宗可供建築用地，在最高最有效利用的原則下，估算該宗土地能營建的最大樓地板面積，預估其可能銷售總金額，減去開發建築花費之總成本與費用，並扣除投資者預期合理報酬後，所剩餘者，即為最適投資地價；依此方式推估最適投資地價的程序，謂為土地開發分析法。

土地開發分析法之流程

土地投資價格之決定，係一連串專業與市場判斷的過程，況且在寸土寸金的都市裏，每一宗土地價格的取捨，均將影響投資開發者及地主的

損益。因此，其流程越為嚴謹，越對投資者有利（如圖1）。

土地開發分析法，大致可以11步驟進行之：

(一)土地個別條件評估

包括土地產權狀態調查及立地條件分析等。

土地產權狀態調查，可自地政事務所申請土地登記簿謄本、地籍圖謄本及地價證明等文件，以確知其所有權、都市土地使用編定、他項權利、持分型態等權利狀態；若土地上有建築改良物，尚須申請建築改良物登記簿謄本及建物平面圖查覽之。

立地條件分析則調查土地區位、臨接道路情況、地形、地勢、鄰地利用、交通條件、公共設

Real-Estate Management Quarterly

土地開發分析法之應用與檢討

施及商圈發展等環境情況。

(二)確定土地使用分區管制

查詢相關都市計畫或非都市土地使用相關規定，包括使用分區、容許使用項目、都市計畫說明書之特殊規定、鄰近土地之相關配置與管制、公共設施計畫與現況比較等內容。

(三)確定建築法規管制

可在建管單位或工務單位查詢有關建蔽率、容積率、建築高度、開放空間獎勵、地下設停車空間獎勵、地下容積限制等諸多與開發營建設計之有關事項。

(四)不動產市場調查

不動產市場調查內容包括：區域內個案條件、投資興建公司、銷售公司、建築物型態、樓層及其機能、推出日期、規劃戶數、坪數、平均單價、總價、銀行貸款比例、銷售率、廣告方式、購買客層與客源分析等。

(五)最高最有效利用評估

土地開發分析法所評估之最適投資地價，係以土地現況下，於相關法規允許範圍內，依市場調查所得供需特性，作最高最有效利用之規劃設計。

(六)不動產產品定位

依據市場調查資料及相關法令分析，作不動產產品定位，包括建築物用途（住宅、商場、辦公、工業等）、建築物機能等級（高級、中級、一般等）、樓層、坪數規劃分配、價位等級，以符合當地市場最能被接受者為優先考慮。

(七)計算建築樓層與面積

依據市場供需分析及建築法規規定，決定興建樓層及面積，此可參考「建築技術規則」之規定規劃之，亦可將分析結果委請建築師設計之。

(八)訂定不動產銷售價格

不動產銷售價格係依據區位條件與建築規劃特色及市場供需決定之，並輔以考慮自備款、貸款等付款條件共同決定之最可能銷售價格。

(九)估算建築總成本

建築總成本包括營建建築成本及其管理費用、建築融資利息、規劃設計費用、銷售廣告費用等，即土地開發投資興建者所花費的成本費用。

(十)擬訂合理報酬率

報酬率多數由投資開發行擬訂，在房地產市

土地開發分析法之應用與檢討

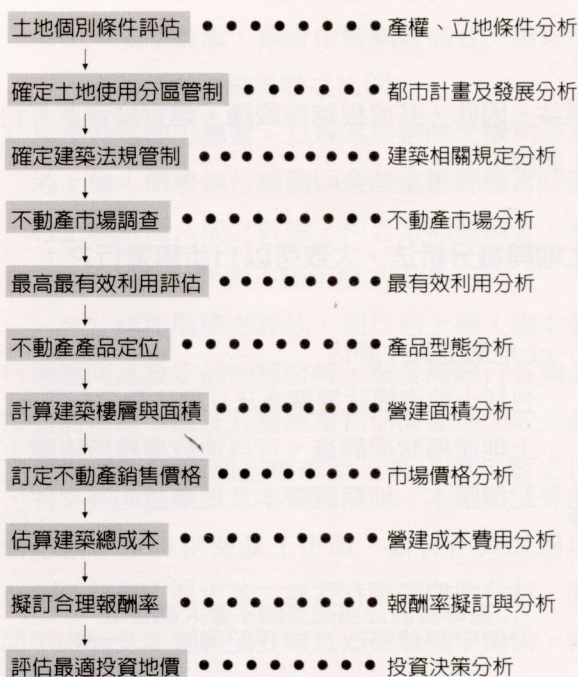


圖1 土地開發分析法估價流程圖

場不景氣時，多數訂為總銷售金額之15%至20%，市場景氣時可提高至20%到30%，部分亦可以土地合理價款之70%至100%擬訂之。亦有謂可以營建業平均報酬率估計之。

(十一)評估最適投資地價

綜合上述分析，在完成最高最有效利用規劃，以決定最可能銷售總金額，扣除建築總成本及合理酬後之剩餘，即為最適投資地價。

土地開發分析法適用時機與地點

(一)適用時機

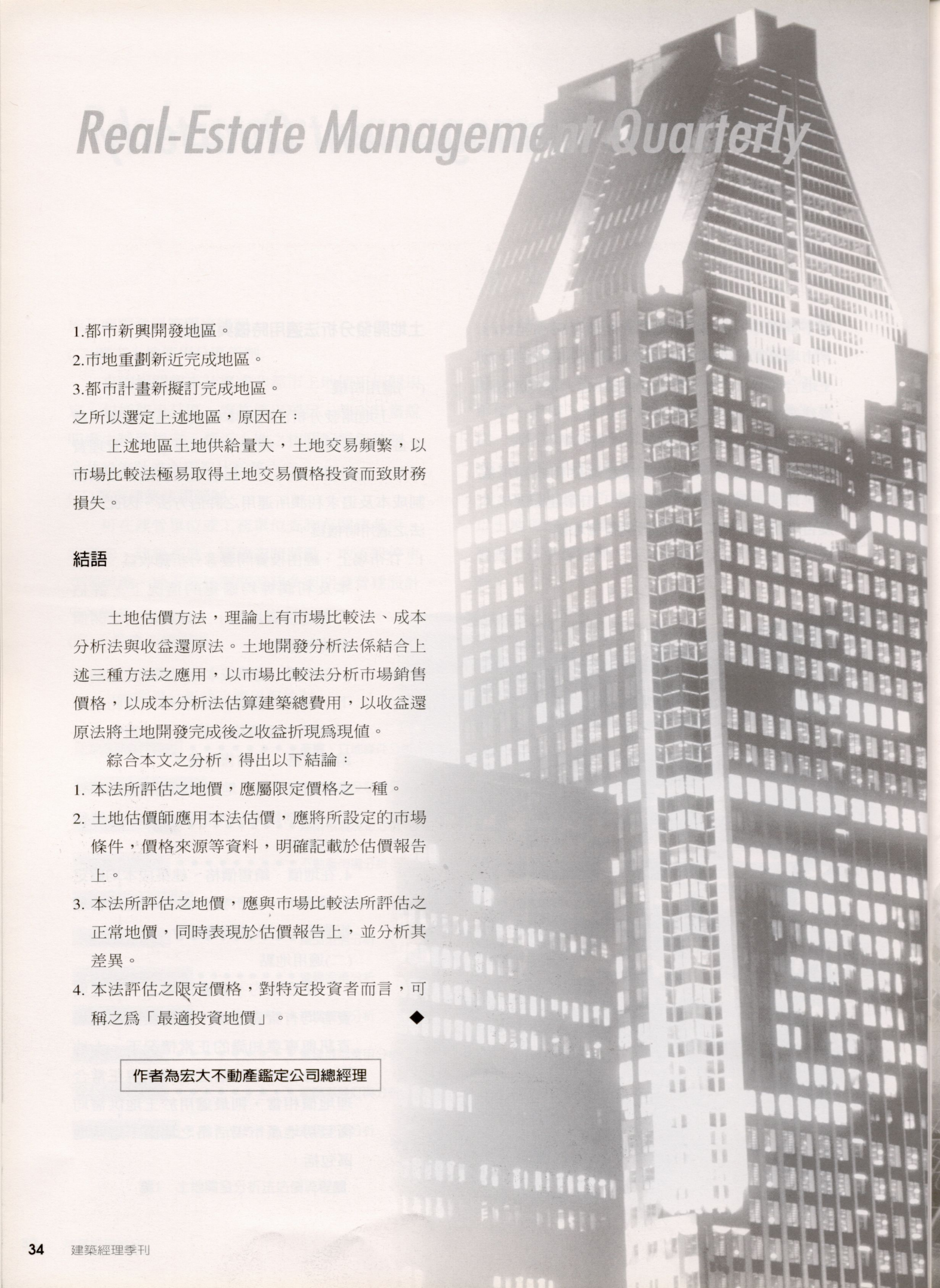
土地開發分析法的基本模式，係由地價、總收益（銷售價格）、總成本（建築成本、管理費用等）及利潤所構成；且係土地開發投資者為控制成本及追求利潤所運用之評估方法。因此，本法之適用時機為：

1. 在市場上，經由投資開發者分析總收益、總成本及利潤等均確定的情況下，評估「最適投資地價」，以與地主之開價來談判協商。
2. 在地價、建築成本及利潤確定的前提下，決定不動產成本價格，以此成本價格與市場價格比較之，以調整合理銷售價格，或銷售時機。
3. 在銷售價格、地價及利潤確定的條件下，控制建築成本的高低，以維持穩定的獲利。
4. 在地價、銷售價格、建築成本均確定的情況下，分析獲利能力，若無合理報酬率，則放棄開發機會。

(二)適用地點

在公開的不動產市場上，買者與賣者均有買賣意願，且均具充份市場資訊與專業知識的正常情況下，土地開發分析法所評估之地價欲與正常合理地價相當，則最適用於土地供需均衡且房地產市場活絡之地區，這些地區包括：

Real-Estate Management Quarterly



- 1.都市新興開發地區。
- 2.市地重劃新近完成地區。
- 3.都市計畫新擬訂完成地區。

之所以選定上述地區，原因在：

上述地區土地供給量大，土地交易頻繁，以市場比較法極易取得土地交易價格投資而致財務損失。

結語

土地估價方法，理論上有市場比較法、成本分析法與收益還原法。土地開發分析法係結合上述三種方法之應用，以市場比較法分析市場銷售價格，以成本分析法估算建築總費用，以收益還原法將土地開發完成後之收益折現為現值。

綜合本文之分析，得出以下結論：

1. 本法所評估之地價，應屬限定價格之一種。
2. 土地估價師應用本法估價，應將所設定的市場條件，價格來源等資料，明確記載於估價報告上。
3. 本法所評估之地價，應與市場比較法所評估之正常地價，同時表現於估價報告上，並分析其差異。
4. 本法評估之限定價格，對特定投資者而言，可稱之為「最適投資地價」。

作者為宏大不動產鑑定公司總經理

都市更新條例對房市之衝擊

李政安

都市更新條例實施對更新的推動絕對具有催化的積極效果，作者除分析其對不動產發展之影響外，對具不動產金融管理專業的建經公司亦提供了新的運作模式

立法院內政、財政及司法三委員會聯席會議，在今年5月14日剛查通過『都市更新條例（以下簡稱本條例）』草案，除第四十二條有關建築容積獎勵部分，分甲乙兩案併案送院會審議外，其餘條文內容並無多大爭議，預計在今年立法院下一個會期開議之際（即9月12日），即可排入優先審議法案議程中，預估今年年底前可順利完成三讀，公佈實施。究竟此一條例對國內房市產生哪些衝擊，茲探討如下：

基本上，不只一般房地產業者急於推動更新條例，政府部門亦相當積極推動此一條例，因為

行政院目前正積極推動之數項重大經建建設，包括眷村改建、高雄多功能經貿園區等建設，均需透過本條例解決公有地強制參與更新、容積如何轉移【即權利變換】等問題。因此，行政院已將此一條例列為第一優先審議法案，並透過黨團運作，積極推動此一條例之立法。日前亦傳出經建會委員張隆盛聯合國內數家大型營建業者及投資信託公司籌組「巨眾都市更新公司」，後因輿論關係而改變籌組模式；事實上，由此一動作即可看出背後所隱藏商機十分可觀。

在本條例相關條文中，對國內房市發展具重

Real-Estate Management Quarterly

大影響者，包括：

1. 權利變換：其實就是有關容積移轉之具體法令之規定，因為以往建商在從事都市更新業務時，往往碰到需保存之紀念性建築無法改建之困擾，例如台北市迪化街老社區更新。因此如果能透過容積移轉手段，將無法使用之容積移轉至其他基地，對開發商而言，自然是一大利多。另外，公共設施用地未使用完之容積，亦可藉由權利變換手段，轉移至同一更新地區內其他基地，對土地利用強度之增加，具有明顯效益。正因為容積移轉在國內尚屬新創，因此，將來容積價值之估算及可移轉範圍，都有待中央主管機關更進一步制定標準。所以，才會出現第42條有關容積獎勵之甲乙兩項方案併案審議之狀況，未來將在院會審議過程中，藉由立法委員問政手段，展現其企圖。
2. 公有土地強制參與更新：目前只有少數建商從事老舊社區之更新，除因為地主間溝通協不易外，常因基地當中夾雜一小塊國有地（例如國有財產局之水利地）而無法開發。因此本條例第二十五條即規定公有土地及建築物應一律參加都市更新，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第六十六條、預算法第二十三條、第二十四條、第三十八條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。同時規定公有財產之處理方式，包括：信託、撥用等方式。
3. 有關都市計畫之配合事宜：本條例第十八條規定，如涉及都市計畫主要計畫局部修正或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先經都市更新委員會審議通過後，發布實

施，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。因此，如果未涉及主要計畫重大變更，則可縮短作業時間，以掌握開發時效。

4. 少數地主阻礙更新問題解決：由於現行法令規定須所有地主同意才能進行更新，以致出現有心人士或業者取得部份土地或建物待價而沽情形，妨礙更新工作之推動。因此本條例第二十條特別規定如果屬於被劃定為更新地區之個案，應有所有權人五分之三以上、土地面積三分之二以上之同意，才能擬定或變更都市更新計畫。如果是自行提出更新申請時，則需有所有權人三分之二以上、土地面積四分之三以上之同意，才能擬定或變更都市更新計畫。雖然這項門檻仍高，但對排除有心人士之阻撓，可產生嚇阻作用。
5. 出租權、地役權、地上權等問題解決：本條例第三十五條、第三十六條、第三十七條則規定上述權利之處理要點，這對有心人士藉由租賃權或設定地上權等方式，影響都市更新之進行，有很大防堵作用。

未來本條例實施後對國內房市將產生下列影響，包括

1. 多核心都市之發展：目前台北市發展一直往東區發展，未來受到老舊市區更新工作之推動，以往沒落之大同區、萬華區一帶都市可望再現生機，形成多核心發展模式。因此，都市發展將由交通與都市更新兩大主軸帶動，逐漸取代新市鎮開發模式。對一向習慣採取大型造鎮模式開發商而言，恐怕將是一個無法抗拒的趨勢。
2. 都市更新取代重劃手段，成為施政重點：由於

Real-Estate Management Quarterly

縣市長掌握劃定更新區域及審議更新計畫的大權，因此如果透過巧妙運用，或許可能出現縣市長一就任，便不斷公告許多新地區，做為酬謝選舉樁腳的大禮，取代以往部份縣市長藉由重劃區之劃定，達到類似目的之手段。其實當一項開發動作產生時，必然衍生特定利益，如果再透過政商結合，勢必出現許多不同結果；其實只要施行細則中能有效規範，對於負面作用之產生，一定可以發揮效果。

3. 不動產信託業務之推動。信

託法雖然已經通過，但真正不動產信託業務尚未開辦，本條例施行後，明文規定可以透過信託方式，辦理公有土地之信託業務，因此，對有意進入此一市場之業者而言，未來將有較大發揮空間。

4. 土地開發方向轉變：以往開發商常把開發方向銷定大片未開發土地或都市週邊農地，當本條例實施後，開發商勢必重新思索開發方向，特別是以往所忽略的老舊社區土地，必將獲得較高評價。因此，影響所及，未來只要縣市長企圖心夠強，都市發展版圖勢必重新建構，特別是對商業不動產發展之方向之評估，勢必產生重大衝擊。

其實對建經業者而言，未來可切入方向，包括：



1. 參與更新事業公司之籌組：特別是權利變換過程之諮商與鑑價工作，均是建經業者可以發揮地方。同時亦可借重建經之財務專長，參與更新基金之募集工作，這是一般土地開發商所無法做到。
2. 提供更新事業之籌資諮商工作：更新過程需要大量資金，尤其是公有土地之信託業務之推動，均涉及專業財務顧問工作，因此或許建經業者可以提供籌資工作之諮商或實質協助，可望為建經公司之發展提供新的思考方向。

因此，如能繼續密切注意本條例之後續發展，或許對建經公司未來之定位，可以提供一嶄新發展模式。 ◆

作者為佳境工程顧問公司副總經理

建築開發業依法制約

沈芸

繼上期介紹不動產經紀業管理條例後，本期對於建築的主軸行業的管理規章亦加以明釋，以增進彼此瞭解與合作。建築開發業成為特許行業後，「建設公司」將成為歷史名詞，現今上市公司相繼投入建築開發行為也將被禁止。

為建立建築開發經營制度，導正房地產交易秩序，內政部營建署正加速研擬「建築開發業輔導條例」，這也是建築產業發展多年後，首度面臨專法予以約束管制。

事實上，根據建築投資商業公會同業公會的統計，建築開發業已加入公會的會員多達三千一百家，又總攬了國內大半的建築市場，卻一直未制定專法予以輔導管制，實與情理不合，有加速訂法的必要。不過，經歷二十多年的蓬勃發展，建築業一直未受到約束，可以想見的是，「建築開發業輔導條例」所帶來的衝擊。

「建築開發管理條例草案」分為總則、申請許可、建築開發業之經營與管理、公會、罰則及附則第六章、三十八條。不過，因其中部分條文對於現行產業結構將產生鉅大衝擊，並牽涉到營造業及建築師的營業範疇的交疊，使得草案經過數次討論，建築投資業和營造業間歧見仍深，迄

今已召開八次會議，仍有部分條文內容未取得共識。

而根據最近一次，即六月二日的會議討論，比較確立的是建築業應屬特許行業的精神，必須向主管機關申請許可後，才可以從事投資興建業，從事相關的業務，並在三年內全部正名為「建築開發業」。

也就是說，現行建築業有某某建設公司、實業公司、開發公司等等名稱的現象，將有所改善，未來要經營建築開發業申請公司設立登記，僅能以「某某建築開發公司」來登記，以免造成行業名稱的混亂。至於既有公司名稱不符合者，營建署也計畫訂定落日條款，規定在三年內更正公司名稱。

此外，因為建築將成為特許行業，目前包括食品、紡織、汽車等行業，只要在公司設立營建部門即可投資建築業的現象，也將根絕。所以，上市公司相繼投入建築開發業，藉營建獲利直接挹注業績的作法也將被禁止。除非另外成立子公司，再透過轉投資該公司的方式，間接獲利。

至於申請設立公司及經營建築開發業的步驟，草案中則規定必須先申請許可，再辦理公司登記、繳交營業保證金、加入公會、申領建築開發業證書，完成這些程序才可開始營業。並依公司組織、規模分為甲、乙二級，資本額甲級為新台幣六千萬元以上，乙級為二千五百萬元，若甲級建築開發業符合相關規定，並達實收資本額一億元時得申請辦理綜合開發業務。

Real-Estate Management Quarterly

當然，甲、乙級建築開發業的業務範圍也有所不同，甲級建築開發業營業項目包括政府獎勵投資興建住宅之投資及租售，一般住宅、店舖住宅投資興建、租售及土地開發業務；工商大樓的投資興建及租售；工業廠房的投資興建及租售；公共建設投資開發事業；工業區、工商綜合區及新市鎮、新社區的土地開發；都市更新及土地重劃業務；其他建築物投資興建及租售土地開發業務。



至於乙級業務項目則只包括：政府獎勵投資興建住宅之投資興建及租售、一般住宅、店舖住宅投資興建、租售及土地開發業務。

而倍受關切的，當然還是第十八條甲級建築開發業可以在符合相關條件的情況下，向中央主管機關申請辦理綜合開發業務，統籌辦理土地取得、規劃興建出售等不動產開發行為。根據建築開發中央主管機關營建署表示，綜合開發業的訂定是為符合建築開發業朝向大型化、國際化發展的世界潮流，讓甲級建築開發業在一定條件下，可以辦理土地的開發、規劃興建及出售，以總攬建築開發業的投資提升競爭力。

然而，原本只作「投資興建」的建設公司，未來若跨向直接規劃興建領域，自然會影響營造業的生存空間，因此這項條文引起營造業者相當大的反彈。雖然，目前很多大型建設公司本身也

有營造廠，如國泰建設有三井營造、太子建設有大成營造、冠德建設有根基營造，然而上市公司要將營造工程交由關係企業承攬，必須經過公開招標，如果可以直接投資興建，自然可以省掉這道手續，還可省掉發包費用，對有心確保營建品質的建設來說，也可以放心自行承攬工程。

不過，若未進一步釐清其營業項目，照綜合開發業的定義來看，建築開發業似有直接參與公共工程競標的資格。所以，營造業極力反對甲級建築開發業，可以經營綜合開發業務。營造業者認為，目前在內政部法規會審查中的營造業法，已對營業有明確的管理，若建築開發業業務範疇與營造業重疊，勢必造成產業的混亂。

但就建築業者來說，就算沒有經營綜合開發業，目前各大型建商幾乎都擁有甲級營造廠，其實也早已攻佔營造市場，條例的規定目的，是為因應建築開發業朝向大型化、國際化發展的趨

勢，必須在經營業務上給予業者更寬廣的空間。

由於建築投資業與營造業雙方意見僵持不下。營建署署長黃南淵曾在六月二號召開的會議結束後表示，若雙方一直未能達成共識，可能分甲、乙兩案併呈方式送內政部法規會審查。甲案是依會議所提條文規定，甲級建築開發業申請辦理綜合開發業務必須依營造業相關法令辦理營造業登記及管理，並加入營造業公會，且只能自行承造自行投資興建之營繕工程為限；乙案則是允許甲級建築開發業可以承攬 BOT 工程，但仍要交給建築師規劃設計，營造廠負責工程營造。

除了經營業務的規定，將扭轉目前產業結構，相當受業者關切之外。另外，對建築開發影響較大的則是，營業保證金的繳交，以及設置財

團法人建築開發營業保證基金，根據上次召開會議時，中華民國建築投資商業同業公會的統計，依照條例規定繳存資本額百分之二，最高以不超過二千萬元為上限的保證金，總計可收四十九億八千多萬元，而基金則可運用於建商周轉困難，導致營建工程停工時救急、資助之用，以免購屋人因工程無法繼續造成損失。

由於申請基金援助無需擔保品，只需檢送相關資料及擬具紓困計畫即可，因此，保證金的提存雖會造成建商額外負擔，但除了對消費者有利之外，對業界未嘗不具正面意義！ ◆

作者為不動產資深記者





您的孩子 一定要在水泥叢林中過黑色暑假嗎？

準備150萬起給孩子一戶大山大水大別墅！



現場實景

[來就送好禮；每週日歐式精緻餐點招待！]

全面施工中實體別墅
窗前美景不必想像！

紅塵中人與人的緊密接觸及污濁不堪的空氣，
已讓孩子身體像座不設防的城市，
隨時會受到嚴重侵擾！
沈醉在天倫摯愛幸福的您，
怎麼允許生活環境像顆定時炸彈，
隨時引爆危機呢？
與其期待政府的防疫措施，不如先自求多福！

再高價的房子也不一定能給您環境品質的保障！
讓孩子作一個真正與大自然相親的心靈富豪吧！
只有您親走一趟陽明山莊，
才會知道為什麼大山大水大別墅，能夠收買大台北菁英份子的心
坐擁觀音夕照、淡水出海口、陽明國家公園、國華高爾夫球場……
等浩瀚天地，
享受10萬3千坪壯闊大社區，
獨享自己的天、自己的地，永遠的獨立門入出入，
陽明山莊是孩子永遠不會被取消的夏令營。
讓孩子不再作城裡的籠中鳥，
讓孩子平安、健康、快樂的長大……

訂簽開 150萬起

買77坪雙併別墅

房屋權狀77.14坪
土地權狀48.12坪
B1挑高5米
3個室內平面停車空間

總價 1688萬

80% 貸款

貝聿銘事務所前資
深協理董伯南與香
港P&T、美國SWA聯
手擘劃國際級中廚質模
範社區

●大陽明計劃10萬3千坪基地，由
香港P&T國際建築師事務所整體規
劃，美國SWA景觀設計公司策劃地
景，其機能、品質、環保、休閒、
景觀、交通、生活便利……定堪為
中華民國模範社區表率！

●陽明山莊坐擁10萬3千坪基地
中，視野最佳、私密最好的6千坪
寶貴地形，由要求嚴苛的國際建築
大師董伯南親手調度、規劃。

●社區1000萬管理
基金，享三座休
閒俱樂部，擁三
座溫水泳池

●戶別墅享整體社區統一管理，
是陽明山別墅中最有社區意識及管
理成效之別墅特區。

●一戶別墅送三張VIP卡，及造價
數億、休閒設施數十項的大陽明山
莊自然保養館。

●特設「社區聯防定位系統」、警
民連線、社區邊界紅外線偵測及
CCTV監視系統……安全無人可反！



No copy

無處拷貝，秀岡山莊
比4座大安森林公園更壯觀的環湖歲月。



秀岡山莊社區實景

【新人文社區的思考法則：
湖與公園，可以壯大別墅的心與眼！】

可以複製的，是基因，是舉止相貌；無法複製的，是氣質，是環境特徵：

基於這一層思考，我們必須提醒您：等待第二個秀岡山莊的出現，將是一件徒勞的事。因為，能用三座湖用來沈浸山居歲月，並懂得以中央公園體制大片植栽別墅環境的地方，目前除了秀岡，還是秀岡！

尤其是，秀岡山莊第一、二期已陸續交屋，用自然壯大的別墅心靈正在豐收。以前，亟於在

生活中找藝術的人；現在，則開始在秀岡用生活做藝術。

畢竟，生活的本質，就是一種旁人無法輕易模仿的藝術行選。特別是秀岡，有著別處無法給您的壯觀！

40萬坪的別墅莊園，是每一棟別墅的自然擁護者；必須名實相符，才足以達成秀岡山莊的終極標準。秀岡橋、多重駐衛警、聰明公園、兒童遊戲場、學校預定地、湖濱公園、VIP俱樂部、養植公園、幼鳥園、石梯、大榕樹景觀、桃花林：一路點收，您會驚喜發現，真正的『鴻禧家庭』，正因為以住戶為中心的社區思考而實至名歸！



{ 氣質獨立，因為秀岡！ }

1月，第一期住戶交屋，4月，第二期住戶交屋
◆51~182坪 ◆全國開設多重駐警衛，參觀敬請電話預約。

HSIU-KANG COUNTRY CLUB
鴻禧
秀岡山莊
別墅生活的唯一選擇在鴻禧

2216-5168
51坪3房3廳，恬靜人文別墅
64坪3房3廳，雋永人文別墅
84坪5房3廳，闊達人文別墅
鴻禧企業機構／
秀岡開發事業股份有限公司
工地位置／新店市大台北華城
～華城路過秀岡橋