

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

# 建築經理

季刊

專業 · 公正 · 服務

建築經理業法制化專輯



第 **12** 期

中華民國建築經理商業同業公會 發行  
中華民國八十九年九月三十日 出版

# 台北市水源路林口社區自辦都市更新 建築經理業災區重建里程碑



國內第一個按公寓大廈管理條例成立之管理委員會



國內第一個住戶自辦之都市更新案



國內第一個取得更新獎勵容積最高上限 50 %法定容積之興建案



國內第一個最多借款人(168 戶)之建築融資案



國內第一個起造人為管委會之建造執照案

以上記錄由國海建築經理公司榮譽促成



## REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

## ■刊頭語

- 為一項不動產交易安全的陽光法案催生  
—建築經理制度正式走向法制化 蔡實鼎 2

## ■建築經理法制篇之一

- 建築經理業管理條例立法公聽會實錄 林瑛佩 4

## ■建築經理法制篇之二

- 本會第一屆第三次會員大會實錄 林瑛佩 12

## ■建築經理法制篇之三

- 建築經理業究竟扮演何種角色 浦繼達 16

## ■建築經理法制篇之四

- 建築經理制度邁開大步向前行 陳高超 18

## ■時論話題

- 3200 億是醇酒還是砒霜 蔡為民 21

## ■法制社會

- 不動產經紀人的法律地位與責任 曾文龍 24

## ■法律櫥窗

- 法定抵押權拋棄的效果 林永汀 28

## ■走過九二一週年

- 從林口社區自辦更新案談災區重建 於小澧 33

## ■走過九二一週年

- 為九二一災後重建週年進言 郭鴻彬 37

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

簡盛義、胡其龍、林宜璋

趙希江、彭慶、顏宗賢

賴宗良、黃奕鋒、顏文隆

高孔航、翁林澄、劉昌展

黃振烈、馬中訓、蔡明忠

張義濱、簡新英、王清連

邱祐勳、林張素娥、林三源、

廖國真、蔡友聰

編輯委員會

召集人：曹奮平

委員：林光輝、於小澧、郭鴻彬

黃幼林、馬中訓、王珏

總編輯：蕭明康

編輯：張芳凝、林瑛佩

美術編輯：黃靜嫻、蘇玉鳳

發行所：中華民國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：磊承印刷事業有限公司

電話：(02)3234-5089

地址：台北縣中和市員山路164號4F

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

中華郵政台北字第5899號

執照登記為雜誌交寄

# 為一項 不動產交易安全 的 陽光法案催生

## 建築經理制度正式走向法制化

在今年七月信託業法公布之前，建築經理業是唯一也是最先由政府制訂管理法令，而後依法成立的行業。惟政府雖然認定建築經理制度之存在有助於建立我國不動產交易秩序，又能輔助建築業健全經營，業者亦堅守立場，努力耕耘，期能不負所託對社會做出貢獻，然而十餘年來，成效顯然不如預期地可以在市場上全面形成保護傘。其主要癥結，在徒有「制度之名」，卻無賦予必要的「法律地位」與實踐活力的「制度之實」。

為規範建築經理制度之實施，並為建築經理公司之設立有所依據，政府於七十四年、七十五年間先後發布「建築經理公司章程要項」暨「建築經理公司管理辦法」，惟均無法律授權。建築經理業被賦予不動產交易安全之重要維護著，在建商、銀行與消費者之間扮演專業超然的服務橋樑角色，其公正第三者地位的法律界定以及專業呈現方式，自然須符合特定而嚴謹的規範以昭公信，同時建築經理業為執行不動產交易安全所應具備功能性業務的強化，亦待法律位階提升為其重要條件，民國九十年元月「行政程序法」的施行更凸顯了建築經理業存廢的抉擇與立法的必要與緊迫性。

依照目前建築經理公司之管理，建築經理公司設立後，僅能為特定之業務，在設立時，須有銀行投資；須提出業務、財務計畫；最低資本額限制；須置有關專業人員；且建築經理公司之業務及管理均有相當之規範。往昔，此等規範均依無法律授權之行政命令行之，而九十年一月一日施行之行政程序法，已不容許沿用舊有方式便宜行事；如政策上希望建築經理公司設置之標準更嚴格於一般公司，且要加以特別管理時，即須另立專法管理；如政策上欲放任建築經理公司設立，不加以特別

之管理，則可回歸公司法。建築經理業依其業務功能原即為依實質特許行業之程序而設訂，倘若回歸公司法管理，而不必依公司法第十七條第一項規定須先依成立條件領得主管機關之許可即能申請設立，則建築經理業組織結構將產生根本變化，而勢必導致建築經理業維護不動產交易安全之功能完全喪失，被視為我國內政一大革新創舉之建築經理制度亦將名存實亡。

為了不使維繫不動產交易秩序的政策執行工具形同瓦解，同時為爭取時效，避免建築經理制度之管理呈現空窗期，立法院朱委員立倫、卓榮員榮泰、賴委員士葆暨本業同業公會聯合針對現行「建築經理公司管理辦法」進行條文之增修，研訂「建築經理業管理條例」。本年六月二十三日已於立法院召開公聽會廣納各界意見，為求周全並經與相關業界數月協商，多次修正後，始定稿完成。

新版的「管理條例」草案，基本上仍維持政府原設計的「管理辦法」內涵與精神，尊重市場的自由機制，對相關業界並無任何強制條款，其最大特點，在新條例增列對建築經理業本身提高專業人員配置，及執行業務過失課予嚴格的民、刑事罰則，期望以更健全組織提升服務品質，經由共同的使命感更加強從業人員個人責任感，以追求並達成專業、公正性的目標。

一項制度的誕生是多少努力與智慧的結晶，若因未能珍惜而瓦解，實是整體不動產安全機制的挫敗，而今，值此建築經理制度存廢的關鍵時刻，「建築經理業管理條例」的順利完成立法即具有重要意義，為使建築經理業真能成為維繫不動產交易安全的有用且好用的工具，我們期待各界對本法的鼓勵和指正，藉由本業整體水平的自我提升，能對不動產業新而恆久的繁榮提供更有效服務與更大的貢獻。

理事長

蔡寶鼎

# 建築經理業 公聽會管理條例立法 實錄

建築經理業，這個七十年代政府為改善  
建築業經營環境並建立市場交易秩序而設的政策執行工具，  
多年來所依據的僅為內政部基於實施政策考量而公布的行政命令，  
由於未具法律授權，待民國九十年一月一日「行政程序法」施行後，  
即面臨失據之處境，為此立法院賴委員士葆、朱委員立倫、  
卓委員榮泰特邀各界舉行公聽，期能為普擬制之「建築經理業管理條例草案」  
內容更為周延完備，符合時需。



時間：八十九年六月二十三日  
地點：立法院第一會議室（群賢樓）  
記錄：林瑛佩

---

主持人：賴士葆委員、卓榮泰委員、朱立倫委員

立法院黃顯洲委員

立法院郭素春委員

立法院劉盛良委員

經建會財務處／吳副處長家昌

財政部金融局／曾副局長國烈

內政部營建署／柯副署長鄉黨

行政院第一組／周參議家興

中華民國不動產交易安全策進會／莊理事長孟翰

中華民國房地產政策研究學會／朱理事長雲鵬

德律法律事務所／劉律師緒倫

中華民國銀行公會／郭秘書長玉麒

中華民國消費者文教基金會／姜董事長志俊

住商不動產／周副總經理宇鳴

21世紀不動產／林總經理憲周

中華民國新齊家促進會／蔡秘書長為民

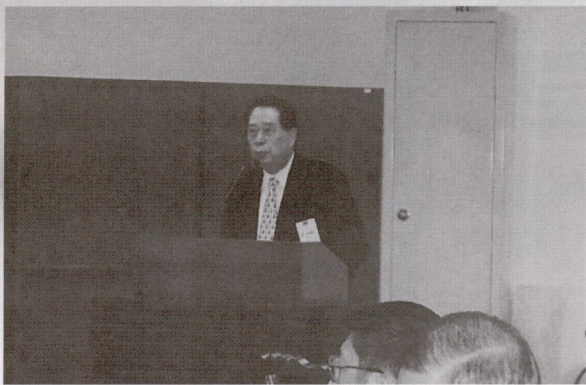
中華民國建築投資商業同業公會聯合會／吳秘書長榮波

中華民國土地登記事業代理人公會聯合會／黃理事長志偉

台北市不動產鑑定商業同業公會／陳理事長諶

中華民國不動產經紀人協會／彭理事長培業

中華民國建築經理商業同業公會理、監事



### 蔡理事長實鼎

感謝立法院賴委員、朱委員、卓委員率先對本案的提議表示支持，諸位與會的專家學者、業界先進的關心，本業功能受到各界如此的重視，實鼎謹代表同業向諸位致上最高的敬意與謝意。

本業是國內行業史上唯一先有管理法規「管理辦法」管理而後依法成立的行業，也是由政府所主動創設而由民間結合銀行投資成立的行業，依「管理辦法」的規定，一個建築經理公司的成立必須得到內政、財政、經濟三部的同意，經過這種嚴謹的程序，主要是希望市場上公正第三者的機制建立，而能促進不動產及金融的交易安全。

今天為何要由現行「管理辦法」提升到「管理條例」？主要有下列五項因素：

(一)因應「行政程序法」的施行，若未能完成立法，將使本業無專法可管，使這一特殊功能的行業名存實亡。

(二)依八十四年九月全國建築會議結論辦理。

(三)依八十六年營建署所辦的本業評鑑總結報告事項辦理。

(四)彌補現行「管理辦法」無罰則的缺失，無法有效的約束業者，以利本業整體水平的提升。

(五)彌補現行「管理辦法」所賦予的功能不足，無法趕上社會上對本業的期望，以及對不動產交易安全提供更大的貢獻。

以上謹簡略的報告提供參考，再次感謝主辦單位暨各界的關心，並祈盼諸位給予本法的鼓勵和指正，謝謝！

### 周參議家興

今天開這公聽會建經公會所提供的資料很是明確，條例版本也很有參考的價值。本人對蔡理事長的說法也給予高度的肯定。

以下有幾點看法可提出來，首先在法制面，在今年年底之後在行政程序法實施後，很多牽涉到人民權利義務的東西必須上升到法律階層，所以最主要的關鍵在關於行政命令的都須法律來制定，因此建築經理條例的制定有它的需要性，但在這需要性裡面有它的政策面與制度面的要求，在這條例最重要的部份還是對建築的安全品質的提升與成本的降低，一般消費者對建商的房子所要求不外乎為安全、品質、成本而建築經理公司





也是希望從這三點來提供最好的服務。在政策面能夠成立的話則要在這三方面著力。其次，要有優勝劣敗的過濾機制，在法律上的規定上一定有這些機制在裡面，由優勝劣敗的提升品質和成本的降低來做到建經公司的角色。將來這法案若要透過行政部門來立法則還要有內政部、經濟部、財政部、經建會的參與。希望今天的公聽會大家可以集思廣益提供給我們更多的資料以利做更深入的了解與配合。

#### 吳副處長家昌

今天這個主題很有意義，我們知道過去國內建築業的發展以及不動產市場的運作事實上問題層出不窮，在訴訟案件裡不動產糾紛即佔了很大的比例，自從民國七十五年建築經理管理辦法正式公布實施後我想國內二十四家建經公司在不動產市場的交易秩序發揮了很大的功能，但無可厚非的因法制的不夠健全，雖經過去十幾年的發展，可是我們可以看的到業界在不動產市場交易裡面其功能和作用事實上有其限制。建經公司所發揮的功能，在對於整個不動產交易秩序建立及對消費者權益的保障其中間還有很大的努力空



間。希望今天透過三位委員的召集能夠把目前管理辦法內涵和位階提升到一個法律的位階，相信對未來整個建經業的發展及不動產市場交易秩序的建立一定有非常直接重大的影響。

我們知道透過建築經理條例的規範能使整個不動產交易市場所牽涉的一些界面，能做一個整合應該是我們政府和立法部門共同努力的方向。建築經理公司過去在整個不動產市場交易所發揮的功能我想大概主要有三個結合點，就是金融業、消費者甚至整個建築業不動產市場發展，所設計最主要融資的部份能做一個緊密的結合。在結合過程能建立防火牆的機制使整個市場交易行為風險能做合理的分散，對交易的業者和消費者權益能有一個適當的保障。

#### 曾副局長國烈

建築經理業管理條例與財政部有關部份主要是屬銀行投資部分，而建築經理公司所經營的業務相當廣泛，雖然如此我們對於目前建築經理公司的業務範圍定義是樂觀其成的。

在銀行投資方面目前是須百分之三十的投資，銀行投資對建築經理業務的發展利弊可以再評估，在信託這部分其定義也要更為明確。今天能夠將原本「管理辦法」提升到「管理條例」的位階，讓法源更明確，管理更上軌道，我個人認為是很好的事情，如此對產業的發展也將更為有利。

#### 黃委員顯洲

以法制約管理，本人樂觀其成，以下謹提出三個建議：

一、 建築經理公司的專業問題，在草案裡是否應交待的更為明確，譬如與律師、會計師、不動估鑑價須做一個更明確的區分。

二、 相關法規的整合問題，例如信託法的允許範圍，並應先確定我國信託業法的大架構之後再來探討會比較合適。

三、 目前是用許可的制度要銀行投資百分之三十，這是為了與金融配合性的一個問題，而草案裡面因建經執行業務對於業者或消費者若造成損失其責任歸屬問題應要好好考量。

目前建經的業務只發揮部份的功能，政府應該交代更明確的政策來輔導或拓展業務範圍。以目前的管理辦法為基礎，用管理條例立法方式來讓這個行業定位更為清楚。

### 劉委員盛良

我本人是建築師，所以對建築經理業的立法認為是很重要的，本人一定會配合賴委員及各位委員大家共同研商出來最好的建築經理業管理條例來健全市場，讓不動產整體業界都可以健全的發展。

### 郭委員素春

希望透過一個公平正義的機制，讓真正奉公守法，腳踏實地的所有建築業者都能有發展的空間。明年行政程序法實施之後，我想建築經理業會面臨到一個進退失據的窘境，那如何來彌補？法律是人訂的同樣也是人要去執行，在還未訂定出來還未執行之前，須廣納民意，透過大家集思廣益。我們希望在條例還未定之前可以多多聽聽大家的意見，讓建築經理業管理的立法更為順

利。

### 柯副署長鄉黨

建築經理公司是我們行政院為適應快速的房地產交易所造成的一些不良現象，於民國七十五年由營建署來草擬建經公司的設置辦法以及營運功能。經過十幾年來的努力，雖然這個行業並沒有很蓬勃的發展。而目前也面臨了相當大困境，主要是因為當時沒有母法的依據只有辦法而已所以造成了今天的困擾。過去營建署也多次開會研商要將建經公司導入一個更健全的方向發展，在座各位先進都很了解為何要設置建經公司，主要的目標是發揮在購屋者、銀行以及建商如何整合成真正對購屋者有保障；銀行貸款也不會有問題成為呆帳；建商能夠真正執行開發計畫。這些經由建經公司的輔導監督使得開發業務不會造成消費者的困擾。

希望經由大家的努力將建經管理條例較好的條文規定下來，過去所發生的缺失可以更正，我們很樂見立法院主動推動本法，我們期盼條例能儘快的通過，能讓建經公司有健全的發展。





### 姜董事長志俊

建築經理業管理條例，若從一個法治國家的基本原則來尊重人民的權利義務觀點來看，是有必要提升為法律的位階，單純行政命令的管理辦法是不符合此基本原則的。

第二點，明年行政程序法的執行，所以才提出這個條例，我想這可能只是誘因之一，尤其主要的是建築經理業的管理也涉及到交易雙方的權利義務，本身就有其迫切的需要要提升為法律的位階。所以應將問題回歸到建築經理業本身內容的一些相關問題。

第三點，條例本身所涉及的内容相當廣，所以還是應與各行政機關及各相關行業的代表再溝通，才可讓這法案更為週延。

最後建議再對用語定義酌加修正。

### 朱委員立倫

時間允許的話，我們很希望內政部營建署配合財政部金融局，能夠儘快擬定一個相關條例配合現在已有的草案來共同交付審查。我希望可以在下個會期初，能夠提出行政院的本版本這樣在提案時可以更順利去推動這個法案。

### 卓委員榮泰

建經公司只有二十四家看來像是寡佔市場，但如今卻是慘淡經營。建經行業的存在有其歷史考量背景，在聽了許多正面的意見後，也希望能夠聽到一些負面的意見，是否有其他業界認為建經不須要存在？

個人期望社會的分工能更為精細，讓各個不同的專業人才可以發揮所長為不同對象提供各類服務。建經公司的存在應該可以適度的扼止銀行這種不合理非法超貸的產生，建經公司的存在也應該可以為消費者在從事不動產這麼鉅額的買賣過程中提供其他方面所不能提供的完工履約完工保證。建經公司的存在是否還有其社會的需要性？我們若從這些方向去思考各方面不同的問題會讓將來在法案推動的時候它的週延性更具備，同時也讓其他不同的聲音藉這機會表達，希望業界與業界之間能朝著一種共生共榮的方向往社會分工更為精細的目的去進步。使得消費者在從事這麼鉅額的交易行為時候所得到的保障能夠更多。

同時若建經公司的介入，能夠讓銀行與建商的經營更得到社會的信賴得到法律的保障甚至得到法令的追蹤的話，我想這也是我們今天推動這樣的一個立法最原始的源由。

### 莊理事長孟翰

台灣的房地產市場可以說是在發展過程非常的奇特，最主要的原因就是我們的一個預售制度，這預售制度使得我們消費者在三十多年以來在房地產的交易方面一直沒有一個安全的保



證。

今天建築經理業走向法制化。就這問題以我們的立場來說，立這個法大家都有共識，那怎麼樣建築業與建經業間能共存共榮我覺得重點在這裡，我們要創造一個雙利雙贏的局面，如此不動產交易安全才能夠有一個保障。

這幾年我心理有一點很不平衡的為何這麼好的一個制度遲遲未能立法落實建立機制，我覺得政府有很大的責任要去把這問題協調好，我們很樂觀其成建築經業管理條例的立法完成。謝謝各位。

### 彭理事長培業

以下有幾點建議提出給各位先進參考：

第一點，建築經理業的管理條例，在過去的時空背景當中，我想我們必須承認在過去房地產不景氣當中，對消費者也確實注入了一些強心針這是可以肯定的。不過它的功效到底建立在那些準則上面，所以我想如果將來要制定的話，第一個在履約保證的定義要明確，是對價金？還是完工？有沒有到物的瑕疵，我想這部份也引起很多的誤解，甚至也因為履約保證的執行而造成新的

糾紛這個部份在將來立法當中不可不慎。

第二部分，今天在坐有很多政府官員，那是不是可以從另一角度來思考。我們可以請研考會來整理八十到八九年階段透過建築經理業所完成的交易或糾紛的數據有多少，以利在立法時可做考量。

最後則是與其他法律是否有所衝突，這一點也是要好好考量。

### 吳秘書長榮波

本會從未排斥或否定建築經理業的存在也尊重建築經理業的運作方式，但建築經理業是否需要立法方式予以規範，本會認為就立法的必要性，相關法制周備性及避免市場寡佔性都值得探討，又該法案說明其中業務如「建築融資簽證」並不具強制性，由此反而突顯草案無立法的必要性。至於信託完工履約保證之「信託」是否違反信託業法？「保證」是否違反銀行法？並沒有完整的說明，該條例既為特別法，所訂罰則是否應較一般法規為重？以上都請制訂單位注意。



賴委員士葆

### 賴委員士葆

今天三位委員聯合為「建築經理業管理條例」立法召開公聽會，聽聽各界的意見，由出席單位、人員的踴躍，足證大家對建築經理這行業的關心，建築經理業雖是民間機構，但扮有十分特殊公益性功能，我們要提出思考的是，對管理建築經理業來說，「條例」是不是比原來的「辦法」有效？看看金融單位的逾放、呆帳，我們要不要建立不動產金融的管理制度？如果答案是肯定的，那對幫助這機制運作的建築經理業是要增強它的管理能力，還是削弱它的能力？是要加強它和銀行的關係還是削弱它和銀行的關係？再想想建立不動產交易安全環境是不是政府的政策？如果是，對於好不容易創設的政策執行工具—建築經理業，是否應予扶持讓其發揮而非使其毀滅？

今天暫不做結論，留下思考空間，並請隨時指教，謝謝大家。■



記錄：林瑛佩

# 第一屆第三次會員大會實錄

■ 時間：八十九年七月四日十五時

■ 地點：國際會議中心一〇二室

### 蔡理事長

內政部營建署林署長、黃委員、簡委員、賴委員及各位貴賓代表大家好，今天是中華民國建築經理商業同業公會第一屆第三次會員大會，感謝各位貴賓撥空參加。

我們建經業的成立是從民國六十九年，由各部會爲了對於建立不動產交易市場安全能夠加強服務的機制而共同籌劃，歷經六年在民國七十五年頒布了「建築經理公司管理辦法」，從民國七十五年成立第一家中國建築經理公司至今已有十四年了，這一路走來非常艱辛尤其是近十年不動產市場的萎縮，建築投資業經營非常困難，爲建築

業服務的建經業當然也一樣艱辛，此時正是大家風雨同舟的時刻。要共同扶持攜手合作爲不動產交易市場提供一個更安全完整的服務。

最近政府與立法部門對不動產交易市場提出許多法案，使我們相信建築業的前景是值得期待的。在此我們特別感謝賴士葆委員、朱立倫委員、卓榮泰委員對「建築經理業管理條例」的提案支持，並於六月二十八日舉辦了一場規模相當大的公聽會，我們要特別聲明本管理條例，是將原本的管理辦法提升使政府可加強監督管理建築經理業。本條例的制定可說三管齊下：一、使建經業更有法源依據。二、提升建經業的專業服務。三、使建經業負起應當的法律責任。本管理條例沒有任何排他性及強制性，所以希望能克服各種困難順利完成立法。

### 立法院黃委員顯洲

蔡理事長各位貴賓大家好，建築經理公司的成立有它的時空背景考量，由於當初不動產交易制度不夠健全，銀行金融界又無法直接辦理相關業務，所以有這樣一個組合，政府爲了防止弊病發生所以才有這樣一個特許的行業，讓銀行跟



建築專業能夠集資而成立建築經理公司。這幾年隨著公平交易法、消保法、公寓大廈管理條例這些法令的認定與執行，不動產經紀業管理條例的頒布···等相關不動產法令的配套已逐漸進入交易秩序軌道的建立。建築經理業是整體機制建立中具關鍵的一環，所以對於建築經理公司的規劃應該有更良善的未來，尤其我們知道行政程序法實施後，有關民衆權益這部份要以法律來訂之，所以整個法令應有通盤的檢討，在適當的法律授權之下來解決建築經理公司存在的事實。

「建築經理業管理條例」草案目前已成案即將進入立法院討論，關於草案本身有幾點建議，例如說條例裡一些法律用語定義還要更加明確。其次針對建築經理業的這樣一個專業草案中與現有的專業人士如不動產估價師、會計師、經紀人須有明確的區分。本人以一位立法委員的立場衷心的希望該法能儘速順利通過。

### 營建署林署長益厚

各位貴賓大家好，今天很榮幸可以來參加中華民國建築經理商業同業公會第一屆第三次會員大會。

剛才蔡理事長、黃委員、對於建築經理公司



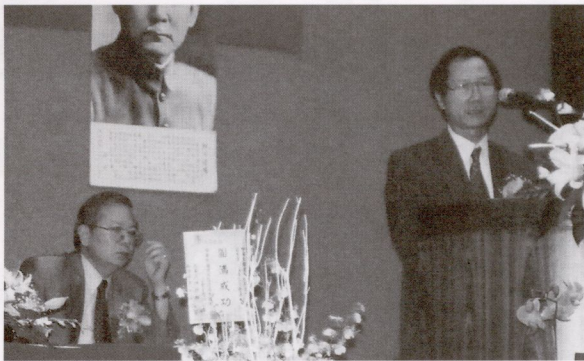
在導正不動產市場秩序都已指出它扮演相當重要的角色。最近幾年房地產供過於求也連帶的影響到建築經理業的經營發展，我們知道建築經理業剛開始成立時有八大營業項目，目前在融資簽證、契約簽證是屬於較重要的營業項目，同時也因最近建築業不景氣所以融資方面較受到重視，理論上建築經理業在融資部份應更受到重視，因為提升授信品質對建築業與金融業都是種良性的循環影響。

關於建築經理業管理條例，公會這一年來也相當努力的在推動，雖然相關業者對此草案有不同修正意見，但相信只要是對整個建築業有幫助的那只要透過不斷的溝通協調仍可產生共識。最後祝貴業昌隆，大會成功，謝謝大家。

### 立法院簡委員錫堉

大會蔡理事長、林署長、各位貴賓大家午安。

未來台灣是多元化的發展，以台灣建築業的發展經理人的制度是有存在的必要。目前金融業尤其在不動產金融授信的上的一團混亂，銀行與建築業的互不信任，建築經理業管理條例的制定可有助於消費者在購屋時提供一種保障，連帶可



使銀行、建築業、消費者三者關係得到改善，也因此本人也很支持該法的完成希望能與公會攜手合作完成立法。

### 立法院賴委員士葆

目前建築經理業管理條例已完成立法院的版本，希望營建署也能夠盡快完成行政院版本。因為我們知道民國九十年「行政程序法」施行這案若未能完成立法，將使經建業無法可管，建築經理業作為不動產交易行為之監督者，其公正第三人地位的法律界定以及專業呈現方式，自然須符合特定的規範以昭公信，才能在市場中擔任一定的安全機制。

本人在立法院服務一向主張為民衆找回公理、公平與正義，建築經理制度創建不易，應該要珍惜。本人十分樂意支持該法案完成立法，雖然目前相關業者或有不同的意見，但希望經過溝通協調後應可創造雙贏的局面。

### 台灣省土木技師公會張理事長長海

台灣長久以來都是預售制度，所以大家都期待能有一個很好的交易制度，金融主管機關權責問題與建築經理業權益問題，站在消費者立場建築經理業可提供一個很好的保障。

這是一個法制化社會，與大眾權益關係密切而需立法管理的，我們都應該樂觀其成，希望「營造業法」及「建築經理業管理條例」都能在本會期中順利完成立法。

### 中華民國土地登記代理人公會黃理事長志偉

建築經理業目前可分有長期及短期的目標，



短期來說建經的管理辦法到明年將會因「行政程序法」的實施而失效，所以可將「辦法」改為「要點」，並也希望主管機關營建署能盡快提出修正。長程則是推動建經條例的完成立法，因無法源的依據若日後有所爭議則無所依據可供支持。所以只要不會影響到相關團體的利益，完成建經條例的立法是必然的趨勢。

### 中華民國新齊家促進會蔡秘書長為民

雖然各位立委及長官都很支持建築經理業管理條例的立法，但這中間仍有許多要努力的地方，所以公會及各位建經同仁要再加強各方面的推動，對於建投公會的反對則要努力溝通達成共識，也希望建投公會要理性看待，不要為反對而反對，因為建築業與建經業的關係密切，功能相輔相成而非互相排斥的，能藉由建築經理公司為優良建築業背書，化解銀行與消費者的疑慮，增強銀行與消費者對開發案的信心，功能絕對是正面的，建築業應樂見一個健全的合作夥伴，站在新齊家促進會的立場，也希望藉由管理條例立法完成，建築經理業經由嚴格管理與整體水平的提升，一定有助於創造建築業、銀行、消費者三贏的局面。

### 蔡理事長

謝謝與會貴賓對本業健全發展所表達的關懷，百忙中蒞臨本會為本業管理條例催生，為不動產金融之安定與交易安全共同立法，這是一個劃時代的使命，我們會全力以赴。謝謝大家。▣



# 建築經理業

浦繼達

## 究竟扮演何種角色

建築經理業與不動產交易安全之關聯與相關機制為何？

建築經理業對於不動產交易市場能夠發揮那些社會功能？

一般人對於不動產相關事業之解讀，其簡易的概念是與不動產操作有關，乍聽之下予人的感覺是不法、暴利、貪婪甚至於是與吃虧、受騙有關，說是火車頭工業或是與民生經濟休戚相關等反而像是口號。究其原因其實很簡單，因為不動產事業在操作上所涉及層面非常廣泛，而國內相關法令制度或規章辦法等之建立跟不上時代，令許多正規有心經營者受阻，而豪邁大膽甚至不法之徒易得逞，因此業界（建商、銀行、仲介、估價等）時生良莠不齊之苦，有時甚至有劣幣驅除良幣的現象，此實為整體產業之不幸；政府當初設置「建築經理業」之構想即緣於此，希望能多頭並進（政策、法令、制度等）以建立市場秩序，以扶持整個產業之正常發展，使該產業能真正擔負起火車頭工業之美譽，而建築經理業只是其中之一環，它不能解決所有的問題，但其功能是：

(一)在市場中形成「斑馬線」的功用，側重於不動產金融相關業務的介入為手段使交易者如建築融資之借貸兩造、不動產買賣之兩造交易人或合建開發之地主與建方等，可以在斑馬線上行進，其中之意義為：

1.就個別案件而言，建立交易雙方互信之機制及公平交易的機會。

2.就整體市場角度觀之，是可以暢通交易管道，活潑市場運作。

因此就整個產業而言「建築經理業」之設置，在市場上是一種有利之機制。

(二)建築經理業之主要業務如建築融資簽證、付款中間人、履約管理或不動產之清理處分等均係與資金之往來或債權債務關係之管理有關，其中所擔任的工作則都是以「第三者立場」及「專業分工」等地位介入，因此在交易通道上它不是「是或否」決定生死的開關（如此會形成壟斷獨占或更大的弊端），而是從「資訊提供」、「技術規範之引用」及在「管理辦法」（條例）之約束等條件下，從事反應真實、狀況評估或以第三者之地位進行操控等工作，以供有關當事人運用並決定是否交易或如何交易等，是則建築經理業在市場上所擔任機制的角色應相當分明，況且其設置是一個商業性的服務機構（非強制性），同時其收費亦限定在服務費（Fee Income company）而不得介入業主之事業利益等，更可說明此。

(三)建築經理業在市場上所提供之服務，其另一特色是具有統合性的，如：

1.交易管理有關之業務如契約鑑證或付款中間人等作業均是複合性的工作（不另述）。

2.建築融資簽證則是關於不動產估價、商品與市場評估、建築法規審查及撥款管理等項。

3.履約管理所提供之操作項目則更為廣泛或更具複合性。

建築經理業之所以如此設計乃是基於方便市場應用，其重心尤其是針對「購屋人」、「銀行」暨「建築業」等三方關係得以順暢運作為主，期能創造三贏的局面，此與一般的商業機制是有所不同的。

綜前所述，建築經理業之完成立法設置即具有其促進不動產暨金融秩序的實質意義，雖然建築經理業所提供任何單一項之服務，並不能創造奇蹟或立即可以達成某種立竿見影之功效，惟如從整體產業或市場經濟面來看，它其實是一項非常重要之建制，這正是國內不動產經濟活動所最缺乏而亟需改善的。■

作者為僑馥建築經理公司  
副總經理

# 建築經理制度邁開大步

陳高超

向前行

建築經理業正式完成法制化後，

建築經理功能將趨於完備，

當前建經業仍堅守立場，

各展所長，期能不負所託。

在信託業法已完成三讀、「建築經理業管理條例」亦準備立法之際，使銀行所轉投資的建築經理公司，未來的業務範圍朝土地信託、都市更新、完工承諾等三方向發展，使扮演不動產交易安全守護者角色的功能趨於完備。

立院在六月卅日三讀通過信託業法後，由立委賴士葆、朱立倫、卓榮泰所催生的「建築經理業管理條例」，也將定稿，預計在新會期連署審查，展開立法。屆時，由銀行所轉投資的二十四家、總規模逾四十八億元的建築經理業，功能將逐漸發揮，扮演工程查核、價金專款專用、保證完工等第三者公正角色，居間協助銀行、建商、消費者三方。

據了解，建經業常受年法令不彰，使過去執業的興建審查、契約鑑證、不動產徵信、財務稽核、工程查核、代辦履約保證、清理處分等八大營業項目，一直無法充份發揮，不過，由於銀行在放款、融資缺乏專業估價、審查，致四年來逾期放款、呆帳突增，銀行未透過建經公司專案審



查導至超貸、工地挪用資金弊習，益發明顯，不少行庫放貸給地雷股、借殼上市公司致工程無法續建、法拍案件，愈來愈多，使過去銀行忽略的建經公司愈來愈受重視。

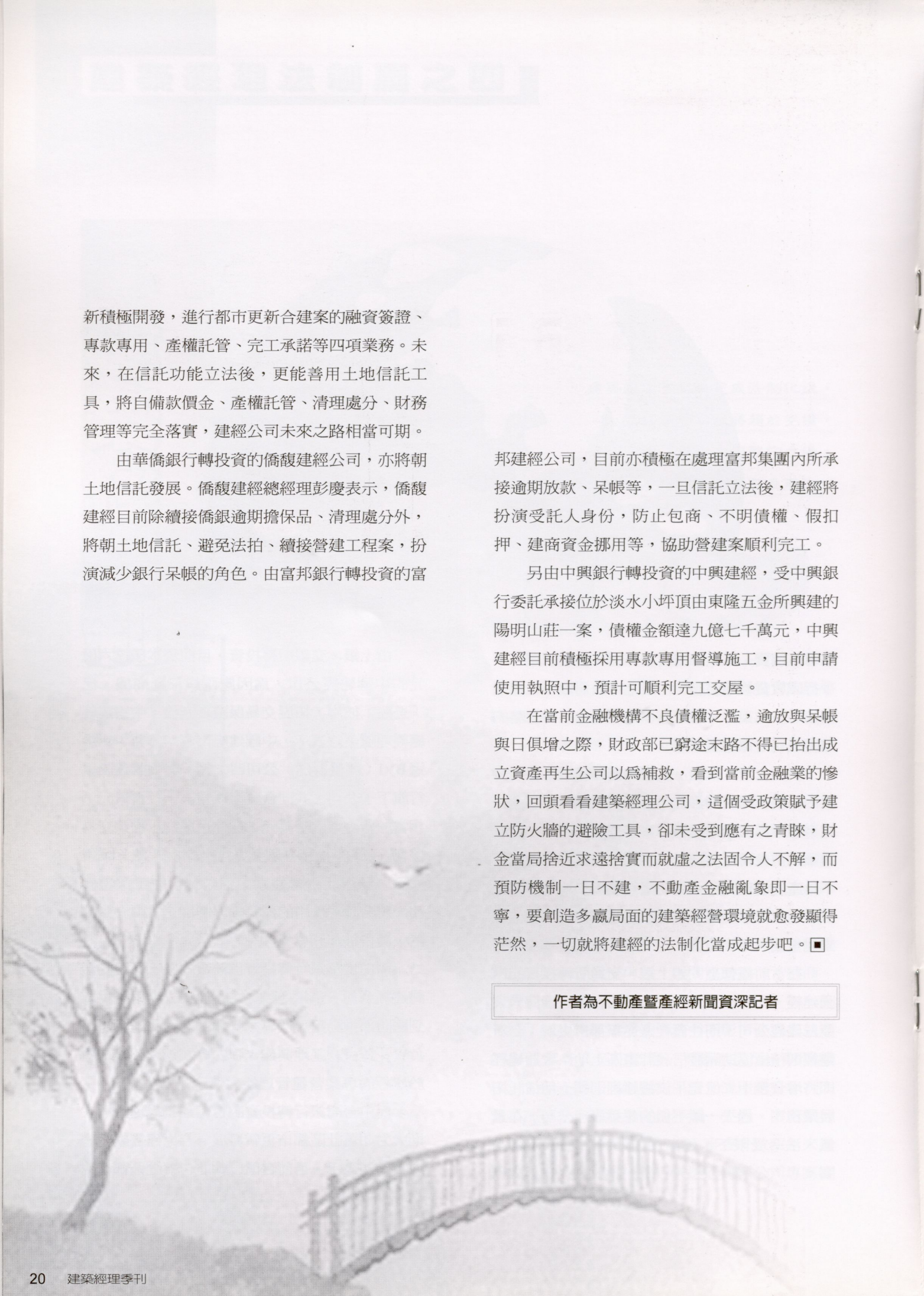
例如台新、華僑、萬泰、富邦等銀行在核貸案內部規範即明定，凡銀行承貸、融資金額逾一定金額，都須透過建經專案審查始得撥款，使建經業的角色再度受到重視，而建經業亦扮演執行不動產的清理處分，協助銀行續接工地進度至完工，功能得以發揮，建經業亦逐漸轉型，地位愈來愈重要。

在當前經營上，如土銀、交通所轉投資的中國建經，即積極「登陸」，另如台億、國海、東亞三建經公司，則往舊社區從事都市更新；台新建經則積極協助開發信義計畫區土地；大通建經即將增資至十二億元；僑馥建經則朝土地信託拓展業務等，過去一蹶不振的建築經理公司，在景氣、法令受限下，逐漸嶄露頭角，爭取市場空間。

由土銀、交銀所轉投資，目前資本額達六億元的中國建經公司，為因應兩岸三通商機，已「登陸」彼岸，拓展交易保證新商機。中國建經總經理陳美珍表示，中國建經出資四〇%、另透過BVI（開曼群島）公司四〇%，與中國建設銀行旗下子公司，共同合資人民幣一千五百萬元，相當於新台幣六千萬元，在北京成立「物業交易保證」公司，由中國建經擔任營建案「保證人」，承辦北京營建案工程監督、完工保證業務，將台灣經驗中的建築經理制度正式引介到大陸，獲得彼岸相當重視。

而由世華銀行轉投資目前資本額三億元的台灣建經公司，長年推動專案管理，去年率先爭取到國防部推動第一個專案管理的眷村改建計畫，負責花蓮民意基地興建工程的專案管理服務，對於建經的專業營建管理能力無疑是一大肯定。

而由台灣銀行轉投資的台億建築經理公司，則大力朝舊社區都市更新發展。台億建經副總經理黃幼林表示，目前台億已朝北市舊社區都市更



新積極開發，進行都市更新合建案的融資簽證、專款專用、產權託管、完工承諾等四項業務。未來，在信託功能立法後，更能善用土地信託工具，將自備款價金、產權託管、清理處分、財務管理等完全落實，建經公司未來之路相當可期。

由華僑銀行轉投資的僑馥建經公司，亦將朝土地信託發展。僑馥建經總經理彭慶表示，僑馥建經目前除續接僑銀逾期擔保品、清理處分外，將朝土地信託、避免法拍、續接營建工程案，扮演減少銀行呆帳的角色。由富邦銀行轉投資的富

邦建經公司，目前亦積極在處理富邦集團內所承接逾期放款、呆帳等，一旦信託立法後，建經將扮演受託人身份，防止包商、不明債權、假扣押、建商資金挪用等，協助營建案順利完工。

另由中興銀行轉投資的中興建經，受中興銀行委託承接位於淡水小坪頂由東隆五金所興建的陽明山莊一案，債權金額達九億七千萬元，中興建經目前積極採用專款專用督導施工，目前申請使用執照中，預計可順利完工交屋。

在當前金融機構不良債權泛濫，逾放與呆帳與日俱增之際，財政部已窮途末路不得已抬出成立資產再生公司以爲補救，看到當前金融業的慘狀，回頭看看建築經理公司，這個受政策賦予建立防火牆的避險工具，卻未受到應有之青睞，財金當局捨近求遠捨實而就虛之法固令人不解，而預防機制一日不建，不動產金融亂象即一日不寧，要創造多贏局面的建築經營環境就愈發顯得茫然，一切就將建經的法制化當成起步吧。■

作者為不動產暨產經新聞資深記者

是 醇酒

3200 億

蔡為民

還是 砒霜

用政策刺激需求，

只會有短線效果，

用政策強壓部份供給亦不符實際，

如何改短線為長線，

作者的建議簡單明瞭。

在建築業不斷的奔走、呼籲之下，成立甫滿三個月卻災禍不斷的新政府，終於正視房地產市場的危機，並以迅雷不及掩耳的速度，於八月初推出總額高達 3,200 億的優惠房貸，其中包括 3% 青年首購優惠利率、2,000 億一般優惠利率（年利率 5.5%）及 1,200 億青年優惠房貸、九成房貸保證機制等；由於金額較之八十八年元旦所推出的 1,500 億更加龐大、條件更加寬鬆（幾無任何限制、門檻），引起社會極大迴響與熱烈討論，其中關鍵的論辯核心就在於：3,200 億元到底能達成什麼功效？是在在救房市呢？還是根本陷其於泥淖？茲針對此點，個人提出幾點淺見就教於諸先進。

首先，筆者懇切呼籲新政府應真實的、誠實的、勇敢的面對房地產問題之本質，而非飲鴆止渴、竭澤而漁，頭痛醫頭、腳痛醫腳，否則不但



對解決問題沒有幫助，反而助長房市沈痾；其所可能衍生的危機、後遺症如后：

### 一、有把金融業變成不動產業之虞

透過 1,500 億元優惠房貸的實施，銀行的逾放率已經激增，部份不肖建商以人頭戶套給金融業是重要原因之一；而此次振興方案除了房貸利率大幅調降之外，更將房貸額度提高至九成，強化了體質虛弱的建商將求售無門的燙手山芋（問題餘屋），借人頭套現的誘因；因為房價九成等於同市價（現階段購屋殺價一成是常

態），搞不好還低於市價，賣給消費者跟“賣”給銀行的代價是相當，甚至獲利更高時（促銷還得花 5 % 的銷售費），傻瓜才會大費周章、甘願風險，把已經滯銷多時的房屋，重新包裝上市（具賣相的房屋不在此例）！如此一來，已經「屋」滿為患的銀行，不變成徒有動彈不得的資產，卻苦無可調動之資金的不動產業，那才奇怪！

### 二、有把年輕族群踐踏成屋奴之虞

不論是 1,500 億或是 3,200 億，基本上都是趕魚入網的動作；1,500 億表面上還有首購的限制（夫妻其中一人名下無房屋者，視為首購），因此以宰殺尚未長成的小魚為主，3,200

億則更誇張的撤除所有障礙、關卡，只要購屋均適用優惠房貸利率（3 % 青年首購方案除外），等於不分大、小魚，全部一網打盡、一律「格殺」，其結果是，原本二~五年才打算或才具備購屋能力者，因為貪圖低廉的房貸利率“被迫”提早採取購屋行動，而使整個房市「食物鏈」慘遭摧毀；當「魚」不分大小均不存在於未來的市場時，交易量的枯竭與真空，就極可能發生在 3,200 億用罄之後，直到「幼（魚）苗長成大樹」，或非經濟因素獲得改善，房市才有可能重現生機，問題是，台灣脆弱經濟體質，是否捱的過去？是多數財經專家心中共同的疑慮；更糟糕的是，無辜的年輕族群受到政府的誘惑跳入“錢坑”，淪為必須犧牲生活品質，把大部分收入拿去繳房貸的屋奴，甚至最後實在無能為力，眼睜看著一手建立的家成了法拍屋，



多年心血化為烏有，那種辛酸豈能為外人道！

今天房地產市場的處境堪稱是內憂外患，內有容積率實施前的百萬戶以上的搶建空、餘屋壓制，使消費者觀望心態濃厚（反正看中意的房子不會這麼快賣掉，不必急者購買），業界連塑造「搶購」假象的勇氣都沒有！外則受制於非經濟因素的干擾，如：兩岸互動混沌、島內政局飄搖、政策毫無章法……等，所形成之信心危機；這樣的狀態持續多久，房市就探底多久！而這正是房市問題之本質。

試想，在投資管道益趨多元化的今天，房地產已陸續喪失投機、投資、置產的獲利功能，當其連安身立命的自住價值都不存在時，誰還買房地產呢？！擺在眼前的實事就是如此；雖然建商逐年降低房屋興建量，需求卻仍鈍化，看似不符合供需原理，其實是忽略了

「供給」來源，並不僅只於建商手上所既有，及其後續興建的房屋，還必須包括對未來兩岸關係、島內亂象不具信心的民衆，以雙腳表達意見（移民）之後，首先要處理的，便是將所有的房屋推入市場，形成另類房屋供給來源；而這些變相的、潛在的源源不絕的供給才是真正可怕之所在，因為今天由建商濫建形成的 100 萬戶餘屋，與台灣現有的 600 萬戶房屋相較，那是小巫見大巫！

其實，欲解決房市沈痾何其簡單，只要新政府在大方向上，努力維持政策的一貫性、確保兩岸關係趨於良性，為三通訂下可以期待的時間表，輔以開放外（中）資來台購屋（開闢非本土性需求）、空屋

量大地區局部限建……等，即能有效扼止房市目前所面臨之崩盤危機。可惜的是，新政府捨正途而不由，仍延襲舊政府的「抽刀斷水」法，企圖遮掩危機本質；在去年 1,500 億時或許尚能發揮部份功能，但病灶惡化至今，3,200 億恐怕只能達到虛張聲勢的效果，徒然讓有購屋經驗的民衆看破手腳，而更加不敢進場；從 3,200 億優惠房貸實施迄今已兩個月有餘，房市卻仍陷泥淖，原本體質不惡的建商仍持續陷入財務困境，即可窺知一、二矣！■

作者為中華民國房地產政策  
研究學會秘書長

# 不動產經紀人的法律地位與責任

曾文龍

「不動產經紀業管理條例」  
已於八十八年二月公布施行，  
不動產仲介服務人員依法制約步上正軌，  
這是法制化社會不得不然的趨勢，  
為建構永續發展的健全經營環境，  
建築業界均應有此一同之體認。

## 不動產經紀人的社會地位

台灣的不動產仲介（俗稱中人，或「牽猴子」），歷經民國六十年代的啓蒙，七十年代的蓬勃發展，及八十年代的衰退，透過代銷與仲介制度的演化與推動市場，一直在台灣的不動產市場占有重大的地位。近兩年惟極不景氣，任滿街林立的仲介店面及報低廣告的大幅售屋訊息，仍在利空罩頂中作極力的衝刺，乃是台灣本土的中堅力量！

雖然每個代銷人或仲介人經手的都是動輒百萬或千萬的大筆買賣，然而其社會地位及法律地位的有力提昇卻要盼到八十八年二月三日總統公布了「不動產經紀業管理條例」之後的事。

從此代銷業與仲介業統稱「不動產紀業」，納入管理，中央主管機關為內政部地政司，直轄市為政府地政處，縣（市）為縣（市）政府。而且，從業人員須先通過考試院的「不動產經紀人」特考或普考，遂領得主管機關的「不動產經紀人證書」，才能充當不動產經紀人！通過內政部地政司指出的單位所舉辦的「不動產經紀營業員」合格者，或經不動產經紀人考試合格者，才能擔任不動產經紀營業員！亦即從業人員採兩階制，經紀營業員乃為協助經紀人執行仲介或代銷業務！

## 不動產經紀人的法律責任

不動產經紀人與不動產經紀營業員，在從事不動產經紀業務等，依不動產經紀業管理條例第三十一條之規定，有如下之法律責任：

1. 須專任，不得兼任。（但經所屬公司同意，得為他公司執行業務）而且也不得為自己執行業務。若違反，則予申誡。
2. 下列文件，須簽章
  - ①不動產出租、出售委託契約書。
  - ②不動產承租、承購要約書。
  - ③定金收據。

- ④不動產廣告稿。
- ⑤不動產說明書。
- ⑥不動產租賃、買賣契約書。

（但①及②的部份，不適用於代銷業。）

若違反，經紀人員處以申誡，所屬公司則處新台幣六萬元以上之十萬元以下的罰鍰。

3. 經紀人員在執行業務時，要以不動產說明書（內政部遂已特別規定應記載及不得記載事項）向與委託人交易之相對人解說，而且該說明書在解說前，須先經委託人簽章。若違反，則處予申誡。
4. 經紀人員須尊重交易當事人之隱私權，若因業務知悉或持有他人之秘密，不得無故洩漏。若違反，則處予申誡。
5. 不得賺取差價。

經紀業及經紀人員均不得收取差價或其他報酬。公司須按實際成交價金或租金按內政部規定之報酬計收。（目前以成交價的百分之六為規定上限）。

違反前項規定，其已收取之差價或其他報酬，更須加計利息後加倍返還支付人！

若違反，經紀人員處以六個月以上之年以下之停止執行業務處分。經紀業則處以新台幣六萬



以上之十萬以下之罰鍰！

不動產經紀人及經紀營業員，其申誠處分如達到三次，則將處以六個月以上之年以下之停止執行業務處分。如停止執行業務處分累計達到五年以上，則其經紀人員證書將被撤銷！

### 營業保證金與消費者權益

因此，沒有考取經紀人或經紀營業員執照者，於九十一年二月以後將不得再從事仲介或代銷業務。公司若僱用沒有執照之經紀人員，將被處以新台幣六萬以上之十萬以下之罰鍰，且限期改正而未改正者，可連續處罰！

而且經紀業須按經紀人員現模繳存營業保證金，以備委託人受到損害時之賠償。

該營業保證金，依不動產經紀業管理條例第九條規定，不會因為經紀業或經紀人員的債務債權關係而為讓與、扣押、抵銷或沒定負擔。

交易當事人受有損害時，得向中華民國不動產仲介業或代銷經紀業同業公會全國聯合會請求代為賠償。但須先經過基金管理委員會之調處，若仲裁成立，受害人可從該公司所繳存之營業保證金中，請求賠償。該公司因賠償而減少之營業保證金，須於一個月內補足，否則將被處以停止營業之處分，一直到補足營業保證金為止。若是停業期間，達到一年，則被撤銷許可。

### 如何事半功倍考上不動產經紀人

近二十年來，購屋糾紛特多，而且常躍居各類申訴與民事訴訟之首位，不但傷害了消費者的權益，而且嚴重影響了仲介人與代銷人的社會形象。根據消基會歷年之統計，除了代銷公司與仲介公司的廣告不實，建築公司的施工品質不良、公共設施過大、面積不符、遲延交屋……等皆為最大宗之糾紛來源！

不動產經紀人證照制度之實施，將可有效降低不動產交易糾紛，保障交易當事人，遂提昇了不動產經紀人的社會形象與地位！

如何事半功倍考上不動產經紀人，筆者以為，必須打一場智慧型的戰爭。以下拙見，謹供學員們參考：

1.心理建設：體認上課乃是充電、終身學習的另一型式，而非全為考試而上課讀書，否則壓力太大，痛苦必大！

2.短短的時間要準備六科，時間必須有全程的規劃，如同蓋房子有施工進度表，按表施工，一步一腳印，終底於成，不至於半路紛歧、左顧右盼，竟爾走火。

3.年紀大的，善用理解力；年紀輕的，善用記憶力。各有優點。

4.有方法、有步驟、有重點。

5.莫死背題庫，枯燥乏味，痛苦不堪。

6.讀書讀出興趣，快樂讀書，順便考上。

7.平常心，務實的準備，以免失常。

8.生活作息正常，早睡早起，保持身體健康，頭腦冷靜。否則容易緊張，腦袋空白，茫然一片。

國家考試，當然難度較高，然而天下之事，莫不是先付出，方能有收獲。而且因是資格考，而非取固定名額，早日準備，循規蹈矩，忍耐一陣，享受永恆的喜悅，而為人人皆能之事！■

作者為中國文化大學不動產研習班主任、中華民國不動產仲介公會全聯會國家考照班主任

# 法定抵押權

## 拋棄的效果

林永汀

民法第五百十三條規定之承攬人之法定抵押權，

於民國八十九年五月五日修正條文施行前，

本無須登記，即生效力。

修正後承攬人之法定抵押權如未經申請辦理登記，

則承攬人逕為聲明拋棄，

其拋棄效力如何，

頗值探討。

承攬是民法規定的典型契約，依民法第四百九十條所定定茲一係指當人約定一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成而給付報酬之契約；承攬工作之一方稱為承攬人，經承攬人完成工作而給付承攬報酬之一方則稱為定作人。

承攬人承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，來為此等工作物之重大修繕者，承攬人就承攬契約關係所生報酬額，依民法第五百十三條規定，承攬人對於承攬工作所附之定作人之不

動產享有抵押權，稱之為「承攬人之法定抵押權」；這種抵押權，過去因無須登記，故無一般設定抵押權併存（競合）時，依最高法院民國六十三年六月十四日六十三年度第一次民庭庭表會議決定(二)、六十三年台上字第一二四〇號相例見解，應以法定抵押權所擔保之債權發生在一般設定抵押權設定登記之前成立後而定其優先次序。

## 法定抵押權的性質

由於法定抵押權的擔保之債權（即承攬人之承攬權酬）發生在一般設定抵押權設定登記之前時，法定抵押權之受償順序優先於嗣後設定登記之抵押權；因此，新建房屋完工辦理建物所有權第一次登記（即俗稱保存登記）後，建商（房屋所有權人）欲將建物辦理抵押權設定予金融機構貸款時，金融機構都會要求建商出具營造廠簽立之法定抵押權抵案聲明書，用以排除債權之法定抵押權優先受償效力，使金融機構之設定抵押權享有第一順序之優先受償權利。

問題在於，依民法第七百五十八條：「物權，除本法成其他法律有規定外，不得創設」之物權法定主義規定，承攬人對承攬工作所附定作人之主動產享有之法定抵押權，雖然規定在民法債權編，其性質也是法定物權，而非意定物權。因此，最高法院一年台上字第一三二六少判例表示：「民法第五百十三之法定抵押權，係指承攬人就承攬關係所生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產，有就其壹得債金優先受償之權，倘無承攬人與定作人之關係，不能依雙方之約定而成立法定抵押權」，更充分闡釋法定抵押權不能因當事人之約定而成立，如竟依約定（例如以和解契約而成立創設法定抵押權）而成立，即屬違反民法第七十一條：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效」之規定，應認為創設法定抵押權之行為無效，利害關係人可提起確認法定抵押權不存在之所，或提起確認因創設（約定、和解）而成立之法定抵押權所生效力不存在之所，用以確保權利人（例如定作人、設定抵押權人或其他承攬人）之權利。

從而，在物權法定主義的規範下，考量民法第七百五十八條：「不動產物權，依法行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力」所定物權登記生效要件主義，及民法第七百五十九條：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之鄰決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權」之物權宣示登記規定，法定抵押權得否因承攬人單方的拋棄行為而消滅（失效），即值商榷。

## 法定抵押權的登記

承攬人依民法第五百十三條規定所享有之法定抵押權，本來無須登記即生效力，但民法債編於民國八十八年四月二十一日大幅修正（依民法債編施行法第三十六條第二項規定，自民國八十九年五月五日開始施行），關於法定抵押權，依修正後民法第五百十三條規定，有重要變革，至衍生爭議。

接修正後民法第五百十三條關於法定抵押權之登記規定，承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人「得就」承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記，或對將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記；承攬人請求定作人為抵押權之登記，在承攬人開始承攬工作前，亦得為之；如果承攬契約已公證者，承攬人則可單獨申請辦理登記。

立法理由指出，法定抵押權之發生，實務上易致與定作人有授信往來之債權人（例如貸款與

定作人之金融機構），因不明確不動產有法定抵押權之存在而受不測之損害，所以修正為「得由」承攬人請求定作人會同為抵押權之登記；並因兼採「預為抵押權登記」制度，故對法定抵押權所擔保之債權額（即承攬報酬）修正為以訂定承攬契約時已確定之「約定報酬額」為限，以免債權額於登記時尚不確定而孳生爭議。同時，為保障承攬人之利益，明定承攬人在開始承攬工作前亦可請求定作人會同辦理法定抵押權登記。

承攬人請求定作人會同辦理法定抵押權之登記時機，如前所述，在簽訂而攬契約後，開始工作前即可就承攬契約所定報酬額辦理抵押權登記。至於法定抵押權的登記方式有二：一為承攬人請求定作人會同辦理；如定作人拒不會同辦理，承攬人自可起訴請求定作人會同辦理，取得確定勝訴判決後，持以單獨申請登記。二為承攬契約經公證者，承攬人不必請求定作人會同辦理，可以單獨申請登記。

申請土地（建物）登記，原則上應由權制人及承攬人會同申請（土地登記規則第二十七條參





照），例外情形，例如因法院判決確定之登記、法定抵押權之登記……等，則可由權利人或登記名義人單獨申請（土地登記規則第二十八條參照）。因此，修正民法第五百十三條所稱法定抵押權之登記，是否由權利人或登記名義人單獨申請可，易致疑義，或有賴修正理由所稱「單獨申請抵押權或預為抵押權登記之程序，應提出之證明文件及應通知定作人等詳細內容，宜由登記機關也登記規則內妥為規定」，由地政主管機關明確規定後，始可解決。

### 未經登記不得處分

承攬人之法定抵押權，在民法第五百十三條修正前，本不須登記即使承攬人享有承攬報酬優先受償的權利；修正後，由於法修對法定抵押權之登記有重大著墨，學者即謂法定抵押權若未經辦理登記，承攬人即不得享有使其承攬報酬受抵押權保障而優先受償之權利。

必須注意的是，修正後民法第五百十三條僅規定「承攬人『得就』承攬關係報酬額對於承攬

工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記或對於將來完成之定作人之不動產請求預為抵押權之登記」而已；因此，承攬人「得為」，亦可「得不為」請求定作人會同辦理抵押權登記，如果承攬人未請求定作人會同申請辦理抵押權登記，應不影響承攬人之法定抵押權權利；只是因法定抵押權未辦理登記，日後如果發生爭執，必須由承攬人提起確認法定抵押權存在之訴，俾保障其權利而已（最高法院五十五年台抗字第六一六號制例、八十四年台抗字六一四號判決參照）。

承攬人之法定抵押權在民法第五百十三條修正前既然無須登記即可取得其權利，在民法第五百十三條修正後也因法條規定「得為登記」而從未申請登記時仍使承攬人享有法定抵押權權利，則未辦理登記之法定抵押權是否可由承攬人以單方行為性質之拋棄行為而聲明拋棄？

前揭民法第七百五十九條所定物權宣示登記之規定，雖然並未明文包括法定抵押權非經登記不得處分在內，但是，法定抵押權如前所述是屬



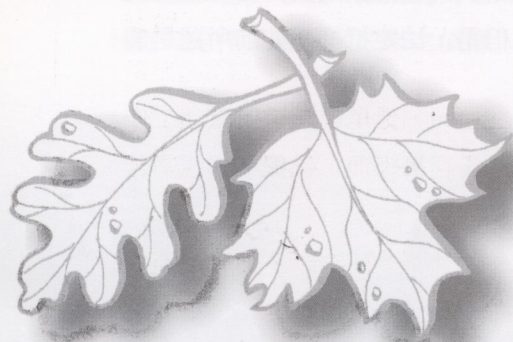


法定物權，不能由當事人合意創設而成立，以其在登記前即可使承攬人取得權利之性質而論，解釋上亦應認為法定抵押權非經登記不得處分（拋棄是單方的處分行爲）；倘若承攬人拋棄未經登記之法定抵押權，應認為拋棄行爲無效或不生拋棄之效力。何況，土地登記規則一百三十一條規定，依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄……，致權利清滅時，應申請塗動登記；法定抵押權做來依土地登記規則之規定辦理登記，尤難在土地登記作業程序上爲合法、合理的處理。

### 修繕報酬最先受償

民法第五百十三條修正前，關於法定抵押權之登記，欠缺明文規定，一般都未辦理登記，倘由承攬人予以拋棄，已有爭議。民法第五百十三條修正後，既然關於法定抵押權之登記者明文規定，理論上，如果未經承攬人請求定作人會同申請辦理登記，即逕由承攬人聲明拋棄而爲處分行爲，更難認為正發生拋棄的處分效力。

尤其，修正民法第五百十三條第四項規定，承攬人就修繕報酬所登記之抵押權，於工作物因修繕所增加之價值限度內，優先於成立在先之抵押權。因此，承攬人就定作人之建築物來其他土地上之工作物爲修繕工作而使建築物或工作而增加價值時，承攬人在修繕工作所增加之價值限度內，因修繕報酬的設定之抵押權，優先於成立在先之抵押權（易然包括金融機構設定世前之抵押權），對於「法定抵押權應先辦登記再爲拋棄」之概念，尤值深思。■



作者為本會及中華民國建築投資商業同業公會全國聯合會顧問

# 從林口社區自辦更新案

## 談災區重建

於小瀟

國海建築經理公司協助完成  
國內第一個住戶自辦之都市更新案，  
並已為建築經理業投入災變社區  
重建工程締造新的里程碑。

民國八十三年四月，正興建的捷運工程，損毀林口社區多棟樓房，造成 168 戶無家可歸，當時是大新聞，甚至嚴重影響市長大選選情。六年過去了，今年的九月十六日，林口社區自辦都市更新案舉行開工典禮，台北市長馬英九，發展局長陳威仁，土銀董事長陳棠親臨主持，一同見證了這項深具意義的都市更新案的啓動。

林口社區的改建，不但是國內首樁住戶自辦都市更新案，也創下借款人多達 168 人營建融資案首例。接受林口社區管理委員會委託經理更新案的國海建築經理公司，更是這起重要重建工作的關鍵。六年來的「建築經理」過程，其中辛苦不足為外人道。

北市水源路林口社區自辦都市更新案之產權釐清、住戶整合協調、法令突破、權利變換擬定、損害求償、政府補貼、更新獎勵容積申請、建造執照申請、辦理融資等各項工作均困難重重，由旁觀者看來每一項似乎都是不可能的任務，其間辛酸真是不足為外人道。尤其本案係國內第一件，凡事均須突破，亦因此創了不少國內

第一的記錄：第一個住戶自辦的都市更新案，第一個取得更新獎勵容積上限 50%，第一按公寓大廈管理條例報准之管理委員會，第一個借款人多達 168 人之營建融資案，第一個起造人為管委會之建造執照案等。

過去國內都市更新案均由政府推動或由建商採與地主合建之方式進行。林口社區是國內第一個由住戶自力自地自建之都市更新案。促成此一自辦都市更新案可行之主要原因為建築經理公司之參與及居民重建的決心。

按“建築經理公司管理辦法”之規定，成立一家建築經理公司須由銀行投資其實收股本之 30% 以上，且應配置建築、土木、營建管理、估價、會計、法律及其他有關專業人員，並至少應置專任建築師或土木技師或結構技師一人及專任或兼任會計師一人。建經公司之設立係國內唯一須經濟部、內政部、財政部三部均同意者。此項管理辦法確立了建經公司之營建管理、財務管理能力，尤其投資銀行佔股本 30% 使其辦理營建融資更為便利。

九二一震災受損房屋改建進度落後，尤其集合住宅迄未有開工者，多因融資不易之故。建經公司實為一可靠之政策工具，政府與災民實可多加利用。

過去擬改建戶多僅知洽建商合建，建商按其投資造價與地主擁有地價之比例，要求分得新屋。林口社區住三土地（含獎勵 50% 容積），建商一般應分得 35% 新屋價值，按新屋市值約 217,000 萬元，建商即分去 75,950 萬元。而目前住戶自辦，支付造價再加建經公司服務費等，成本不過 6 億出頭一點。選擇建經公司自辦改建之利益相當可觀。住戶舊屋價值約 5 億，經過投資 6 億，改建完成即可值 21.7 億。每戶資產均增為原本之四倍餘。林口社區可說是因禍得福呢。

目前震災受損房屋、海砂屋、輻射屋、施工損鄰、工程災變、都市內老舊房屋等之改建均可嘗試選擇建築經理公司自辦改建。此項改建案建經公司之服務內容可包括如下項目：協調住戶分配找補事宜；規畫設計、施工圖、預算、發包文件之顧問審查；辦理營建融資；財務管理；土地信託管理；營建管理；業務行政及改建相關之顧

問諮詢。亦即建經公司擔任工程財務幕僚單位，而住戶仍擁有決定權。規畫設計時住戶可視本身需要量身訂做，交屋前不必支付造價，且可自主選擇優良建築師及營造廠。此外採取合建方式之建商均先考慮市場行銷，工程品質則為次要之考量，於分得新屋售完即不再回頭，不像地主取回新屋多半自用，實應優先考慮品質管理。而建經公司係顧問服務業不以銷售為唯一目的，其財務管理、營建管理嚴謹，建成之新屋自用放心，即使出售亦可以較高之價格出售。按不同建商品牌在市場上的確存有價差。

林口社區案有店面商業利益與居住品質之衝突，有公共設施與經濟能力之妥協，有不配合戶之干擾，也有完全無經濟能力住戶之問題。其中無經濟能力者，係規劃無償坪型以利其出讓土地持分，抵付造價，由其他住戶吸收其權利來解決。不配合戶則嚴重影響融資及產權登記，只有循公寓大廈管理條例之司法途徑加以排除。不過對申請容積獎勵，請領建造執照及簽訂營造承攬契約等事項，按現行法令倒是可以不必理會不配合戶。可能的話，一俟所有重建相關規則確認，亦可考慮先行排除不配合戶以利後續順利進行。商住衝突則需耐心溝通協調。

依據林口社區更新案辦理之經驗，建議政府及金融機構考慮以下事項：

1. 公寓大廈管理條例中之管理委員會應為法人，以利其做為借款人、簽約人登記建物土地所有權。目前僅具訴訟能力，執行維護管理已有不足，更何況改建。都市更新條例第十五條規定更新團體為法人顯有進步。惟未被劃定為更新地區之改建案仍須依賴公寓大廈管理條例，管

委會仍宜為真正法人。

2. 政府基金直接融資。更新戶取得新屋以分戶貸款沖還。
3. 政府基金（都市更新基金）或直接代墊或提供信用保證，解決融資抵押品價值不足及更新戶經濟能力不足之情況。即使住戶違約，拍賣新屋絕對足夠歸墊（融資融度為造價及作業費不含土地）。惟前提須有管理單位如建經公司控管財務與工程確保順利完工。
4. 金融體系應有突破做法。
  - (1) 融資額度應以全案所需資金來考量，資金足

(包括利息在內，以免產生滯息問題)，新屋順利興建完成追加設定予銀行，債權即可確保。

(2)各戶僅提供土地擔保不必連保。

(3)可提供土地擔保之比例超過土地法卅四條之一即可，不必要求 100 %。

(4)分戶土地持分不必硬性要求按建物面積調整，以減免土地增值稅。

5.土地法卅四條之一有關強制信託部份，目前為內政部解釋令，宜提升為法律，俾利用信託為工具更無疑慮。

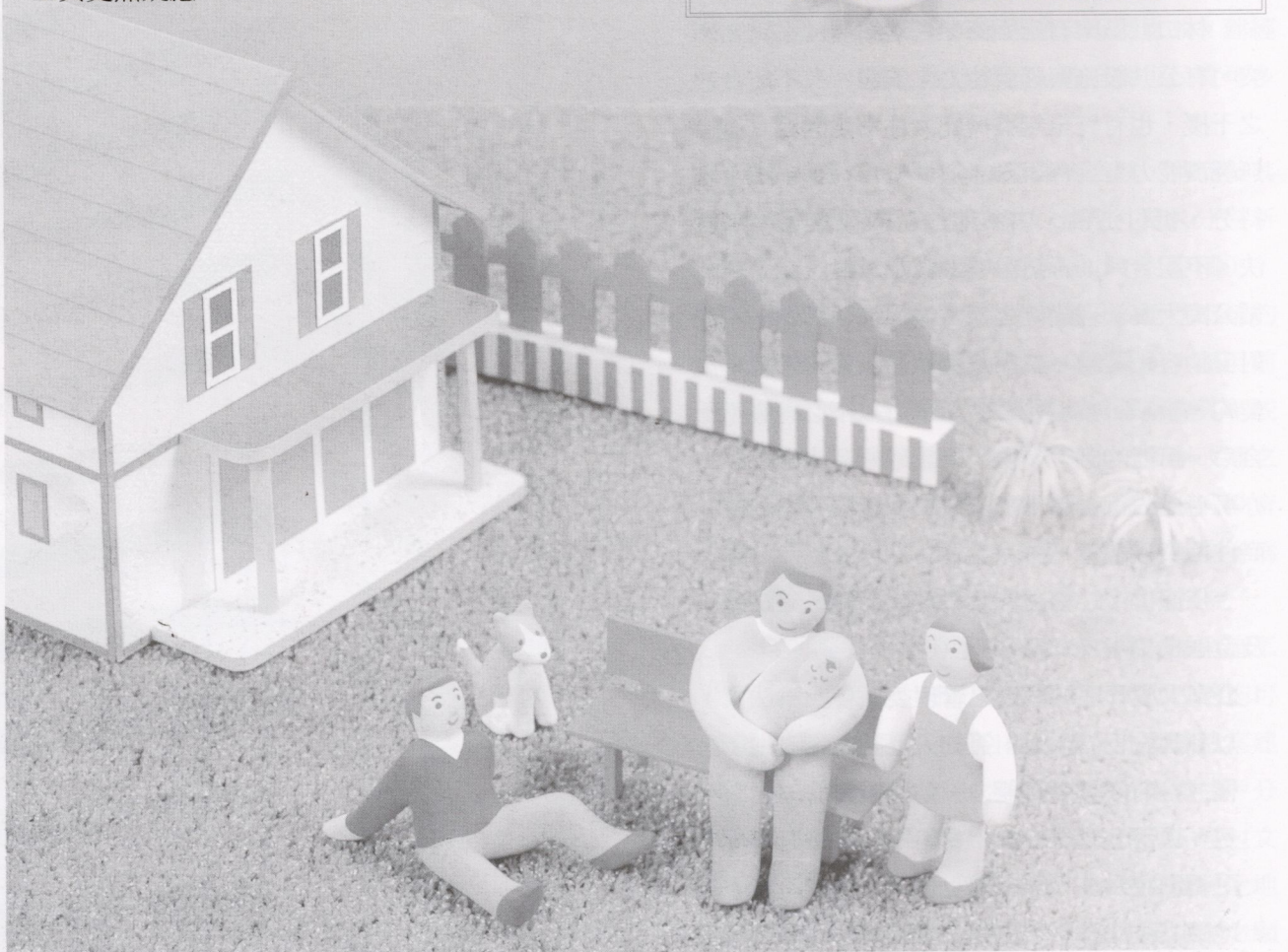
6.多數改建案採原樣蓋回最無爭議，故補償(或獎勵)容積除可於原基地興建外，宜多一選擇，同意其可出售移轉該補償之容積。

7.非都市更新地區之改建，其拆屋可憑區分所有權人會議紀錄由主管機關裁定停水停電並驅離住戶。

8.改建所需作業費宜由政府基金無息代墊或編列預算補貼。

9.無主戶之處理程序宜立法縮短時程。■

作者為國海建築經理公司副總經理



# 為 921

# 災後重建

# 週年進言

九二一災後重建的原動力在重建貸款的釋出，


貸款釋出的關鍵點在於銀行的配合意願，

銀行考量的是放款風險和利得，

因此如何降低銀行風險和提高利得，

才是促進九二一災後重建最主要的課題。

郭鴻彬



九二一地震發生迄今已滿周年，由於災後重建任務煩雜，百廢待舉，凡事都得花錢，因此資金之籌措與發放是災後重建能否儘速展開的關鍵。基於各項主客觀因素的影響，導致九二一災後重建的工作動的非常緩慢，有關 1000 億「九二一地震災民重建家園緊急融資專款」之撥付，據了解已核准 330 億，大部份為購屋貸款的 170 億住宅重建貸款僅撥付 90 億，修繕約 70 億。災後迄今已經一年，核准了 33 % 的融資款。

「九二一地震災民重建家園緊急融資專款」之放款策略係由央行主導，並指定各銀行透過現有體系運作來發放到災民手上，由於風險及責任由銀行承擔，至於經營管理的效益只由央行提供承貸本金之年率 10 % 計算。事實上目前大部分之銀行皆已上市或上櫃（除了公營的台銀、土銀及合庫）銀行所考慮的是風險、責任、人力和經營收益的問題，以及未來如何面對股東，因此對於震災貸款基於上述之考慮因素而有緩辦之情事亦在所難免。如果能由銀行之角度來思考，若是一個無風險、沒責任、又有經營效益的放款率，沒有銀行不樂於承作的。

茲試由銀行之立場研擬相關配套模式如下：

(一)無風險：事實上所有放款不可能無風險，只是如何將風險轉嫁出去而已。

運用由全民九二一震災樂捐之資金 30~50 億元，由信保基金來承擔災民無法繳交房貸時的催繳（即由信保基金立 30 億元災後重建信保基金）  
銀行自然就沒有風險了  
金融機構平均色

(二)無



概免追究其行政責任。」方式使相關承辦人員免負其責，而樂於承作震災貸款。

(三)經營效益：目前承貸銀行之手續費，以承貸本金之年率 10 % 計算由央行負責。1 % 之管理費已屬偏低再扣除基金保證費用之後就所剩無幾，擬建議以下方案來提升銀行收益：

(1)提高手續費為年率之 2~3 %。

(2)減免行庫辦理震災融資額度營業稅（目前已全免，平頭式平等，有欠公平）。

(3)比照八十九年七月十七日由央行提高承辦震災融資行庫在央行的存款準備金乙戶的利率 2~3 %，其額度以其所承辦震災貸款金額為限，其餘仍維持原利率（例如甲銀行承作 50 億九二一震災貸款，到央行可提高甲銀行在央行存款準

備金乙戶 50 億部份調高 2~3 %，其餘部份維持原利率，則甲銀行每年可增加 1~1.5 億的額外利息補貼，以彌補九二一震災可能的損失）。

基於以上之分析，相信銀行在無後顧之憂而有利益的情形下，當樂於執行九二一緊急融資放款業，由於資金有著落則重建工作就很容易落實，而儘速展開。另外推動九二一災後的重建除了使災民早日重建家園外還有以下的功能：

一、提昇國際形象：若九二一災後重建能在短期內完成，較日本阪神五年重建完成快速則台灣的生命力和新政府之執行力將更為彰顯，可獲得良好的國際聲望和形象。

二、提振傳統產業：災後重建過程中所需的鋼材、水泥等相關建材以及完工後的裝璜、傢俱和電器用品之購置等都為傳統產業帶來相當多的商機。

三、增進災民工作機會：災後重建將為地方災民帶來許多的就業機會，使居民有工作來源及收入有能力早日重建家園。

四彌補公共建設不足：九十年度公共工程相對減少，若能積極推動災後重建工作亦能為營造業帶來不少的商機以補公共工程不足之窘境。

五公平獎勵原則：積極配合央行政策的銀行有糖吃是立足點式的平等，而非一視同仁，統統有獎的平頭點式平等（財政部這次全面減免營業稅，如能考慮以承作傳統產業的額度來作調整，相信對傳統產業更有助益。）不願配合者央行亦無需道德勸說或苦口婆心許之以情，合乎公平獎勵原則。

至於銀行在承作放款時，若受限於人力或專業問題，則可委由建築經理公司來代辦。由建築經理公司事先依照銀行的規定，評選合乎規定的災民，準備完整資料後，送銀行核辦，並於銀行

撥款時，擔任工程進度查核簽證業務，以確保專款專用，節省銀行人力及提昇銀行效率。對於建築經理公司之服務費用，則可由銀行支付或由施工之營造廠商支應，以減輕災民負擔。另一方面央行規定購屋貸款僅能買成屋，然而當地之成屋在經過地震之後，當地人心有餘悸，都想改買鋼骨結構房屋，而無一產品係災後才推出的。考量央行要求購置成屋的想法應是避免預售屋的交付不能的問題，若能透過銀行辦理履約保證的預售個案，就無交屋不能的問題。因此亦建議央行能將購屋貸款亦包含預售屋（限銀行履約保證者）以增加災民選擇的機會。■

作者為遠東建築經理公司副總經理



# 臻藏

內斂隱貴 · 大氣人生

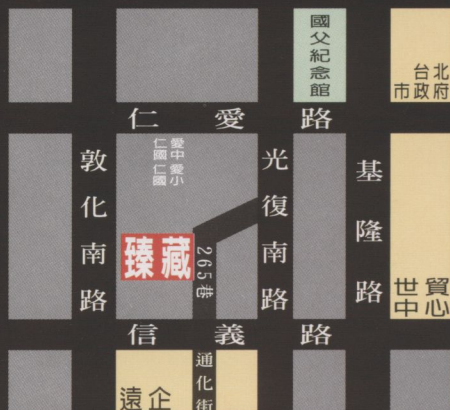
A Building of  
Classic Design and Premium Taste



## 世紀瑰寶 · 絕版典藏

台北市唯一由台灣銀行投資 · 台億建經 · 完工承諾珍稀住宅

地標大戶的規劃，在於典藏事業領袖的生活，事業領袖的計畫，在於典藏一座地標大戶的席次  
信義路唯一被台億建經欽點的藝術臻品——[臻藏]，錯過這次，將讓眼光不凡的事業領袖終身抱憾！



獨享五大絕版要件，錯過此次，您將永遠錯失入主良機！

- 國父紀念館生活圈 即將絕版的4字頭價位
- 緊臨台北信義計畫，即將絕版的大安區首席臻品
- 由五大名家共同雕塑，即將絕版的藝術創作建築
- 大安區碩果僅存，座北朝南獨棟豪邸
- 台北市唯一由台灣銀行 · 台億建經 · 完工承諾

信義路四段15米靜巷 · 獨棟獨戶57坪最後珍稀席次

投資興建/世界開發建設股份有限公司 建築設計/黃敦信建築師事務所  
地點: 台北市信義路四段265巷 臻藏專線: 27002298

政府設置  
銀行投資

不動產交易安全的中流砥柱

不動產投資理財值得信賴的好夥伴

建築經理公司

關懷專線：02-23778862