

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

建築經理

半年刊

專業 · 公正 · 服務

一個陽光產業的破與立

**資產管理公司與銀行
不良放款問題的處理**

**金拍、銀拍暴露
房地產市場機制的無能**

921三週年

**2003年房市景氣
可期待仍怕傷害**

**建築經理業
管理條例草案全文**

第 **17** 期

中華民國建築經理商業同業公會 發行
中華民國九十一年十二月一日 出版

俠
dream hunter
隱

圓滿銷售

產權管理／



合衆建築經理股份有限公司

United Real Estate Management Co., Ltd.
(合作金庫銀行投資)

投資興建／力麒建設 · 漢都建設 · 富源建設

行銷企劃／樸園建築代言

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

■刊頭語			
一個陽光產業的破與立	蔡實鼎	2	
■時人專訪			
柯鄉黨署長談營建政策方針	游榮富	4	
■時人專訪			
推動建築經理業法制化刻不容緩	游榮富	6	
■會務活動			
第二屆第二次會員大會紀要	林瑛佩	8	
■法制化釋疑之一			
建築經理業管理條例之制定 是否造成寡占之疑義	王志誠	13	
■法制化釋疑之二			
建築經理業應有銀行參與投資 百分三十以上之分析	王志誠	15	
■時勢分析			
資產管理公司與銀行不良放款問題的處理	浦繼達	18	
■時論評述			
金拍、銀拍暴露房地產市場機制的無能	林永汀	21	
■走過九二一			
921 三週年	郭鴻彬	25	
■兩岸觀察			
人血饅頭	蔡為民	27	
■市場分析			
2003 年房市景氣可期待但仍怕傷害	張欣民	29	
■實務進階			
內在報酬率之缺點及改進之道	吳耿東	32	
■重大法案			
建築經理業管理條例草案全文	立法院版	35	
■交易安全小常識			
什麼是履約管理?	公會	44	

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、劉文炳

賴宗良、黃奕鋒、顏文隆

盧文哲、翁林澄、石企孟

黃振烈、游月華、蔡明忠

張義濱、簡新英、王清連

邱祐勳、林張素娥、林三源

蔡友聰

編輯委員會

召集人：曹奮平

委員：林光輝、於小雲、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：洪玖攸

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

網址：//www.Lcprint.com.tw

電話：(02)3234-5089

地址：台北縣中和市員山路164號2F

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

編者按：本刊自第十六期起改為半年刊發行，每年發行期數雖減少，但每期內容則更為多樣豐富，尚祈關心不動產市場發展與交易安全制度建立的讀者持續予我們支持、指正並踴躍惠賜您的卓見，共為建築經理發展歷史留下鮮活見證。

一個 陽光產業的 破與立

相較於營造業與工程技術顧問公司，建築經理業推動法制化可謂倍極艱辛。建築經理業是唯一先由政府經審慎決策制定管理法令後再依法設立的行業，設立此業之目的，有如在紛亂的交通網上鋪設一條「斑馬線」，使不動產交易中相關當事者（銀行、建商、購屋者）都能得到應有的保障，亦即為因應我國特有的預售制度，為輔助優良建商之優良個案獲取資金同時保護消費者及銀行的資產而設計，當前已由二十八家銀行轉投資成立二十四家建築經理公司，藉由公正第三者之專業驗證居間調和化解各方疑慮，使不動產交易自混亂中重整，並促進市場運作機制日臻成熟。

依現行「建築經理公司管理辦法」規定，建築經理公司辦理公司登記時，公司登記主管機關（經濟部商業司）需洽商該目的事業主管機關內政部之意見，惟此行政命令之訂定係主管機關基於職權所發布，然而此洽商主管機關之要求即與特許無異，依公司法第十七條之規定，特許之核准須基於法律或法律授權所定之命令為之，面對「行政程序法」有關職權命令應遵行規定的行將實施，原管理法規失效在即，建築經理業完成法制化愈顯迫切，為此，由立法院主動提案，立法院法制局並針對本草案提出評析意見，謂從歷史、實務及法制諸觀點，均有予以立法之



必要，本草案應予肯定；去年政府為提振經濟並改革金融秩序舉辦了經濟發展諮詢委員會議，其中財金組討論題綱「健全金融制度」第十三子題「長期健全建築經理業，消除發展瓶頸」乙案，亦經多數意見獲致通過，對本業為配合當前改革金融制度所需健全此一重要機制，益見其迫切與必要性。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專業人員配置的提升，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、公正性的執業目標。

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，更是購屋消費者的一大損失，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，藉由本業整體水平的自我提升，能對不動產金融的健全、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

營建署新任首長專訪

柯鄉黨署長談 營建政策方針

游榮富

營建署業務廣泛且複雜，與人民權益及生活福祉卻又息息相關，尤其精省八十八年與台灣省政府住宅及都市發展局整併後，加上九二一災後重建等業務，使得原本只管政策與法令的營建署必須大量直接面對地方政府、民意代表及各地方民眾。對今年八月才臨時授命接下署長一職的柯鄉黨而言，從事營建公務生涯三十多年也算是遲來的名位，一向低調務實的柯鄉黨終可在屆齡退休之際展現理想與抱負。

柯署長表示，營建工作的推動，無論在政策的制定、制度的研擬以及法令的訂頒方面，都具有持續性、連貫性，同時也須要配合大環境的轉變及民眾的切身需求，作適當的調整。他指出，台灣過去多年來的發展，實質建設伴隨經濟快速成長，已造成生活環境極大的衝擊，而在全球化驟烈競爭下，生活環境品質的提升速度，已較先進國家緩慢落後，有待我們急起直追。

柯署長指出，營建署全體同仁秉持余部長所昭示「簡政便民，問題導向，以夥伴關係協助地方解決難題」的理念，全方位服務，以更前瞻性的眼光，人本的規劃觀念來推動營建業務，期能塑造一個自然、人文兼具且適合居住、工作、遊

憩的優質生活環境。柯署長歸納營建署施政方針提出五大工作重點以作為未來努力的目標：

一、配合六年國家重點發展計畫，全力達成營建署應辦事項：

國家十項重點計畫，其中水與綠建設一項，營建署負責執行有四小項：

(一)污水下水道建設

預定將整體污水處理率，由目前的 17.8% 提升到六年後的 30.1%，用戶接管率由 8% 提升為 20.3%。

(二)城鎮地貌改造

建設具有創意及地方文化特色，合乎生態，優質的高品質生活環境。

(三)國土規劃

配合行政院國土規劃推動委員會工作，達成確保國土資源永續利用，明訂國土利用基本政策及有效保育、管制以及開發策略，藉以引導整體環境品質的提升。

(四)配合觀光客倍增計畫及新故鄉社區營造計畫，完成套裝旅遊路線經過的農村聚落、鄉村區及小城鎮的環境景觀改善工作。

二、新、修訂營建法令，達成余部長指示簡政便民、縮短作業流程之目標

營建署主管法令涉及人民權益部份相當多，其中都市計畫法、建築法等相關法令繁雜，有待全面修訂，凡地方政府能做的事項，就必須授權地方去做，行政流程也必須更簡化。營建署相關輔導行業也要重新檢討規範法制化，以健全產業發展。

三、積極籌設成立馬告國家公園，明確制定現有六處國家公園保育及遊憩相關政策

尊重棲蘭山原住民權益，保障其國家公園內的工作機會以及開放適當的狩獵活動。雖有部份原住民對成立國家公園仍有疑慮，行政院要求加強溝通以減少阻力。另外，為配合觀光客倍增計畫，正檢討六處國家公園保育與遊憩功能，在土地容受力、交通量及環境衝擊最小化原則下，適度調整加強遊憩功能。

四、推動優質工程建設

負責協助地方政府從事各項基礎建設，包括道路、橋樑工程、雨水排水工程、公園綠地工程及眷村改建工程等，務必嚴格管控工程品質，加

強督導考核，確實做到該平的平、該直的直，混凝土強度不打折扣的要求。同時在規劃設計時，即應注入景觀美化、永續發展及生態工法等因素。

五、加速九二一震災地區住宅重建工作

確實逐戶調查住宅未重建受災戶的需求，規劃興建合乎其需求的一般住宅及平價住宅，尤其對弱勢受災戶更應充分照顧，優先興建救濟性住宅給予安置。

除了上述營建業務重點外，與業界互動良好且相當了解建築營建相關行業困境的柯署長，對於各公會所提出之意見均相當重視。其上任不久後即約見建築經理公會理事長蔡實鼎等人，就建築經理業法制化推動建築經理業管理條例進度表達關切之意。柯署長認為，政府的施政有連續性，政府在七十五年頒佈管理辦法輔導成立的建築經理業，為協助政府扮演購屋者、建築商與銀行間的溝通橋樑，大環境雖然不斷演進，但民眾對不動產交易安全的需要卻沒有改變，這樣的制度是經過多年的規劃，得來不易，應該維持並發揚下去，從歷史、實務及法制諸方面來看，走上法制化管理是必然的趨勢。日前並邀集各相關同業公會人員及建築投資業代表共同協商溝通，希望儘速取得共識，以利該法案順利完成立法。■

推動建築經理業 法制化

營建署副署長陳光雄與
建築經理公會理事長蔡實鼎對談

刻不容緩

游榮富

甫上任營建署副署長不久的陳光雄展現旺盛企圖心。

在陳總統擔任台北市長期間，陳光雄掌管都計與建管等相關業務，即以擅長溝通、協調及掌握重點深得長官、議會議員及市民肯定。此次，獲得執政黨黨政高層賞識從台北市都市計畫委員會執行祕書一職順利高昇營建署副署長並不令人意外，而目前其也成為營建署署長柯鄉黨最倚重的副手之一。

雖然才上任一個多月，對於營建署原有業務，加上整併原台灣省建設廳與住宅及都市發展局等業務，甚至九二一災後重建等龐大業務，陳副署長已頗能掌握重點所在。而在百忙之中，他也相當關心由營建署推動的建築經理制度及建築經理公司發展問題。日前陳副署長特別約見公會理事長及祕書長等人，就建經業者所關心之事項進行了解，並強調建築經理制度有其存在必要，建築經理管理辦法透過立法提升位階也有其急迫性。

陳副署長表示，建築經理制度是以前老長官已故台北市發展局局長蔡定芳在擔任營建署國宅組組長期間大力推動建立，並經相關部會研商決定成立，其對整體金融、建築及購屋大眾有相當大的幫助，其功能應予肯定。蔡理事長指出，當初成立之時，係經過內政部、財政部、法務部及經建會等跨部會經過多年研議，並獲民間業界、學界及消費大眾廣泛討論及支持才建立的制度，如今政黨輪替及時空轉移，財政部等部份官員卻不予重視，實在有違政府政策及制度連貫性。

陳副署長表示，雖然整體環境變遷及景氣受影響，對於好的制度及政策政府一定會加予重視。蔡理事長進一步指出，在全國建築會議、經發會及江丙坤擔任經建會主委期間邀集相關部會討論時均明確指出，推動建築經理制度法制化與長期發展為重要課題之一。而今，建築經理業者企盼將原有建築經理管理辦法提升為建築經理業管理條例，不僅未獲政府各部門重視，亦遭建築投資業阻撓，營建



署為該業的主管機關，應有所堅持及擔當來推動此項法案。

對於建築經理業管理條例之立法工作，陳副署長表示，站在主管官署立場絕對支持建築經理業法制化。而就了解，當初立法院在研議該條例草案時柯署長在會場中已明確指出，為加速該法案之立法營建署也會配合提出相關對案併同審查，但因建築投資業反對而停擺。陳副署長認為，反對另一行業立法世所僅見，其中必有誤會，可與建築投資業進行溝通以化解。

針對建築投資業一再杯葛建築經理業管理條例，蔡理事長強調，本草案提出時的確讓建築業者有所疑慮，但經過多次與建商公會全聯會、北、高及台省建商公會代表懇談溝通，並修改調整部份條文後，建築業者大都不再反對。目前有部份建築業者提出銀行投資比率及投資限制等問題，本公會也願與建築投資公會協商取得共識。蔡理事長強調，建築經理業法制化僅是要求自律法規的完整，並不會影響其他行業的發展，若建築業要將研議已久的建築開發業輔導條例付之立法建經業也一定會樂觀其成。

陳副署長相當了解建經業者的心聲及處境。

他表示，現在是立法的好時機，雖然有部份建築開發業者不了解建築經理制度，但只要建經公會加強溝通應可化阻力為助力。蔡理事長說，他已擔任建經公會理事長十年，而在華僑銀行常務董事亦超過三十年，以前銀行一聽到建築融資都不太願意承做，有了建經制度後，銀行可降低風險，意願相對增加，其對建築業更有幫助。他舉例，在美國蓋飯店時銀行均要求要有公正第三者執行相關業務。蔡理事長強調，建築經理業要求法制化絕非為了個別行業的利益，而是透過完善的管理加強服務品質。

陳副署長認為，有了建築經理行業所扮演功能角色，對金融業、建築投資業及購屋大眾創造多贏，不僅有助健全不動產交易安全秩序，也有利整體市場的正常發展。建築經理制度就像是馬路上的斑馬線，或騎機車時所戴的安全帽，都是為了大眾好。由於按行政程序法規定，建築經理管理辦法即將於明年元月失效，陳副署長除一再表明支持與協助之意，也希望建經業者儘快與建築投資業者達成共識，營建署以主管機關立場一定積極協助，以儘早完成法制化。■

第2屆・第2次 會員大會紀要

時間：中華民國九十一年七月十二日

地點：福華文教會館貴賓廳

紀錄：林瑛佩

蔡理事長致詞

我們整個不動產市場的不景氣，建築經理業當然無可否認，也會受到很大的衝擊。可是我們雖然知道困難，但政府賦予我們政策任務，在市場方面更需要我們進一步展示我們專業的能力。以 AMC 成立來講，是金融資產管理公司與我們國內的銀行界，來洽購重整銀行的不良資產，所謂不良資產 MPL 就是不良債權。我個人的了解整個放款業務，屬不動產方面佔了六七成之多。所以不動產關係到銀行的資產關係很大，但是 AMC 希望能夠以比較便宜的價錢，銀行希望能夠以比較高的價錢，這中間的差距能夠用什麼辦法來求得平衡，這是所面臨的第一個問題。

另外，不久前不動產證券化條例草案已經完成一讀了，我們在經建會研究的過程，本會應邀於會上表示我們的意見，所以在未來的推行上我們建經業公正專業性超然的角色應該會受到必要的重視，因為在不動產證券化，這個開發計畫，將來評估，一個是由不動產然後去發行市面上取得資金，一個是先募集資金在去找開發土地的標的物。本來投資房地產是大財團的事，現在證券化後，每個小市民都可以透過證券購買，是否購買也有完整的開發計畫，對這個不動產的現狀與將來的評估、評價分析，這個任務也是這個不動產證券化一個重頭戲。

其次我們配合政府九二一震災的重建，這一年多來，我們與行政院農委會、內政部營建署、原住民委員會共同制定住宅重建融資撥貸作業相關要點，積極的配合推動，無論是如何偏遠的山區，只要政策需要只要營建署指定我們建築經理這個政策工具，都會不計成本去達成任務。這是我們在過去一年所配合營建署所做的。此外，我們在協助都市更新事業的推動上，建築經理公司也運用了信託的方法成功的完成了若干重建的案子，也深獲台北市政府都市發展局的重視。今天許局長親臨指導，也說明了對我們最好的鼓勵。最後我們要強調的是，我們今年建築經理發展的關鍵，在面對管理辦法即將失效，我們建築經理業需要一個更完整的管理條例，來作為法源，這關係到這行業的整體形象和公信。也關係到這政府所創立的政策工具，未來是否還能有效發揮它的功能，我們衷心的期待在座的各位貴賓、各位主管長官、各位同業先進能給予我們必要的支持與指教，讓我們有這個機會以更好的執業品質，來回饋我們的社會。本人謹代表我們會員，特別寄望我們二位建築界的先進，我們吳秘書長與于總幹事，我們最近在困難中面臨不動產不景氣情形之下，我們二會要充分合作來共同努力，謝謝各位！



內政部營建署 鄭副署長百謨



我今天代表營建署來參加我們中華民國建築經理商業同業公會的第二屆第二次會員大會，本人謹代表營建署表示由衷的祝賀。

剛才主席蔡理事長，在致詞時已經特別提示到，過去的十七年我們建築經理公司對於我們比較弱勢的消費者，擔負著保護者的責任，使我們過去十七年來，整個台灣不動產交易持續的穩定有莫大的貢獻這是不容置疑的。但是這幾年來整個台灣不動產交易的形式在改變中，但是改變並不是代表一個危機而是代表危機中的一個轉機。所以今天我代表營建署要和各位做一個報告就是說，剛才理事長所提示到，爾後我們整個建經公司走向，除了來協助整個金融業不良資產的評估外，還有對於不動產證券化整個來做一個公正超然的角色。都要相當積極的來推動，但作為中央主管機關，今天我要和各位報告是絕對站在我們所有建經公司完全一致立場，如何來推動立法必須要有一個合理的法源才有辦法在未來讓建經公司運作下去，這是一件刻不容緩的事情。我們一定全力以赴。最後祝大家闔家平安，大會成功圓滿，謝謝各位！

台北市政府都市發展局 許局長志堅



我一直認為建經公司的存在跟運作是一般民衆對不動產的需求與金融公司、專業評估一個最好的一個結合體，那也是民衆和政府所最依賴和信任的。其實台北市政府都市發展局，誠如剛才蔡理事長所提示的，我們林口社區就是在貴公會國海建經公司協助之下順利的推動。所以馬市長了解貴公會今天會員大會特別要我來這向各位致敬跟致謝，各位也了解馬市長上台以後，認為台北市的魅力應該是從台北市產生的地方開始，所以他積極的推動都市更新。都市更新其實非常的難，因為它涉及到很多住戶意見結合和很多未來評估的一個正確性。所以我們一直認為有了貴公會的會員協助，一定可以讓我們都市更新業務可以推動的更順利。誠如理事長剛才所提，固然是大環境不是那麼理想，可是這也是我們自己改造跟鄭副署長剛所提示，是我們自己轉變的最好機會，在這裡可以更看的出來，一個專業者的堅持和評估其實是經得起市場的一個最終的選擇，所以在這謹代表台北市政府馬市長來謝謝各位對於我們專業界，金融界和一般市民服務和協助，也祝貴會會務發展順利，謝謝各位。

立法院 陳委員學聖



剛才不管是中央的營建署或是地方的都發局都對各位肯定有加，可是在立法院裡面這是一場赤裸裸的戰爭，在上一屆我在最後一個會期擔任內政委員會的召委，那時公會就拜託我能不能把這個法案送審，那我說「講好了沒有？」如果說和建築公會講好了，那就沒問題一審就過。可是如果沒有講好的話，我怕會有困難在，當時我所接到的訊息是二方都以經談好了，所以我就召開內政委員會，特別硬是插進了這樣一個議程，因這議程要安排進去是非常困難的事情，我就用召委的力量硬是塞進去，就當天這議程一排出來，好多平常沒有在內政委員會的委員都跑出來了，出來原因是做什麼，是爲了反對你們。你看他們串聯的力量有多快，我只有說既然還有爭議這案子就暫擱。還好這行政程序法還要再延後一年，所以我們還可以延到年底。就建築公會來說，是最好這個法不要過你們就自然死亡，他們想法是最好是這樣。但這中間有沒有談判的空間在，我相信是有的。算各位運氣好下會期我又做內政委員會召委。

對各位來說這是決戰的關鍵，還有半年的時間，還可以協商，誤會排除了，營建署高興，立法院高興，這法案瞬間就通過。最後只剩這半年，我希望這行業活下來，因我肯定這行業存在

的價值，而且未來整個不動產資證券化以後也非常需要高度專業客觀的行業來操作。所以我非常希望這個法案可以順利通過，讓我們一起努力，謝謝大家。

中國建築經理公司 陳董事長棠
(前土銀董事長)



參加建築經理這個行業我感到非常榮幸和高興，因爲我過去在土地銀行就是不動產專業銀行服務了四十年，我是從試用員一路上到董事長，沒有一層沒有做過。這四十年在不動產專業的服務，讓我深深了解過去在整個在台灣，根本可以說沒有不動產金融的產品，都是在做少數的個人資金或是公司的資金，所以真正的各位想到不動產估價，不動產這土地沒有價值這是相對的價值，在開始做的時候你忘了你和銀行借錢，都以不動產做估價、鑑價到房地產跌價的時候，你的債權是確定的價值。手上原有不動產是不確定的價值，當這二個價值中間產生差距的時候，就是今天台灣金融所產生的危機。

在這個歐美行之有年建築經理制度引進台灣來，政府花了相當的時間籌備。那時我正在擔任土地銀行主任秘書。我記得那時解決了一個不動產抵押放款最大的就是南庄門煤礦，

它原是土銀三年的不良客戶。後來透過中國建築經理公司幫它規劃來改成今天的礦工醫院，

重新做了一個合理投資。所以建築經理公司在中間扮演了重要的角色。前幾天我也陪了蔡理事長一起去拜訪趙理事長，讓他了解到這二個行業是相輔相成。透過建經業向銀行借錢，銀行的保障性會比較高對銀行來說風險也會比較小。可以說，假如那時所有的銀行都透過建築經理公司來做很多案子的話，今天銀行的融資不會有這麼大的不良放款，所以實際上建經扮演了非常重要的角色。另外不動產信託、不動產證券化絕對在我們建經公司有很大的發展空間。我想我本人也在中國建經公司服務，我願意以我過去四十年對於不動產金融及銀行以及不動產各方面經驗貢獻給我們同業，我們希望我們同業可以協助台灣整個不動產業、銀行業走出今天的陰霾，在此預祝大家事業成功謝謝！

立法院 秦委員慧珠



今天我們建築經理業同業公會舉辦會員大會，我記得我去年也有來參加今年也很高興可以再受到邀請。剛聽到前一位貴賓說祝我們業界早日走出不景氣，說實在的建築業不景氣已經有好一陣子了，但我們最近從相關資料看到好像有回春的景象。所有的分析報告都說因為最近政策比如說降低相關的稅捐，使得我們房地產的業者有感受到景氣的好轉，但無論景氣好壞，不動產交易安全的需要都是存在的，必須具備的，這些年

來在法規不完備的情況下，大家還是堅守崗位，為自己的理念和對這行業的熱情在奮鬥。希望在未來我們可以追隨大家，不管是在立法院我們可以做到的立法政策各方面做些配合之外，也能在其他的角度來和大家做配合，在此也謝謝理事長和各位業界先進的支持，讓我有機會可以連任。在此謝謝大家！也預祝成功！

台北市土木技師公會 詹理事長添全



台北土木技師公會其實和我們建築經理公會有很深遠的關係，因為我個人在民國六十七年在工業技術學院唸書時，當時內政部的張署長委託當時營建系的系主任葉博士和林教授和幾個老師，那時委託學校「改善建築方案成立建築經理公司」做研究，那時我就對這建築經理公司很好奇。回想過去我們這個建築經理公司能在政府這樣一個輔導之下孕育而生，如我們蔡理事長所提到是先有制度再有公司，這是我們國內所有經理人制度裡面很突破很不一樣的制度。但營建署在我們未來的配套、法定面的制定可能動作稍微慢了點。今天很榮幸的來告訴各位對這種專業的建築經理公司制度，對我們同樣是一個專業的人力奉獻上，我想我們是絕對支持。我們也希望我們在立法院努力的經驗也提供給貴會做一個參考，我們最近在推動營造業法，其實營造業法是營造業要去推的和我們技師有什麼關係呢？但是在營

造業裡若能引進我們專業技術人力相信老百姓會更有一個信任感。誠如陳董事長剛才所說建築投資業若能透過建築經理公司規畫、專業的分析評估那我想對銀行授信應該可以更提高，這也是我們每一個團體所扮演相輔相成的功能。在此也謝謝各位給予我們土木技師公會在各方面的支持，我們也樂於做為建築經理業最堅強的後盾，謝謝大家！

**中華民國建築開發同業公會全國聯合會
吳秘書長榮波**



我今天很高興代表建築投資公會來參加這個大會。我想剛剛理事長給我很多指導，我想我們不是反對貴會生存的空間，這一點我特別要來澄清一下，事實我們會員有部份是非常依賴貴業給他們協助，使他們在經營上得到很多專業的協助。這一點我們也肯定。但是執業的方式上我們也有不同的看法，但這並不是說我們公會和貴業產生對立的情形。那我想我一直很肯定建築經理業裡面，在提供專業服務方面的傑出公司，我們公會也很樂意把他推薦給我們會員裡面需要這部分協助的會員，就這一點我想我們並沒有不同的立場就這一部分我提出一些報告也和各位做一些說明，祝大會圓滿成功，各位業務昌隆，謝謝！

立法院 卓委員榮泰



非常感謝蔡理事長，各位界業先進，剛剛誠如蔡理事長的指示，在過去我們曾經在立法院裡面為了把我們建經公會所交付這樣一個任務把它付諸實行談過好幾次，也一起就條文的內容做過好幾次的努力。雖然我們知道橫在前面的困難還有，來自於其他團體的聲音拉扯力量還是相當大。但是空有這麼好的一個制度，卻讓他沒有辦法去運作，在此同時整個不動產業在政府大力的推動相關稅制的鬆綁土增稅的減半等等，應該是一個很好的時機。如果這個時候在市場交易可能活絡的同時，也能增加整個交易安全的保障，更是整個社會的期待，所以我們基於這樣一個理念和信心，我相信在結合更多在立法院裡面的同仁，讓這個案子在以後的會期裡，我們會努力不懈，一而再，再而三一定把它完成到底。我想我們每一個都有機會去買賣房子，所以如果能有一個更安全的社會機制保障，從整個簽約、施工到整個將來的履約保證到成交，有各位這樣既懂得不動產又懂得金融的業界能成為一個公正的中間力量，對市場交易安全是絕對有保障的。謝謝大家，讓我們一起努力！

會務工作報告（略）■

建築經理業 管理條例之制定

是否造成寡占之疑義

王志誠

寡占注注成為反對建築經理業法制化的藉詞

作者從公平交易法的觀範內容

與建築經理業的市場結構駁此說法之不當。

按公平交易法五條第一項規定：「本法所稱獨占，謂事業在特定市場處於無競爭狀態，或具有壓倒性地位，可排除競爭之能力者。」公平交易法第五條第三項之規定：「第一項所稱特定市場，係指事業就一定之商品或服務，從事競爭之區域或範圍。」至於所謂寡占，依公平交易法第五條第二項之規定：「二以上事業，實際上不為價格之競爭，而其全體之對外係關，具有前項規定之情形者，視為獨占。」則必須二以上事業，在特定市場上具有相當之占有率，而實際上不為價格競爭者。

由此觀之，在判斷事業是否具備獨占或寡占地位時，主要應考量下列三項因素：(一)特定市場（包括地理市場及產品市場）之競爭狀況。(二)市場占有率之高低。(三)有無排除競爭之能力。換言之，如事業在特定市場之占有率不高或排除他人進入市場參與競爭之能力，即不構成獨占。其中有關市場占有率之要件，依公平交易法五條之一第一項及第二項之規定：「事業無下列各款情形者，不列入前條獨占事業認定範圍：一、一事業在特定市場之占有率達二分之一。二、二事業全

體在特定市場之占有率達三分之二。三、三事業全體在特定市場之占有率達四分之三。有前項各款情形之一，其個別事業在該特定市場之占有率未達十分之一或上一會計年度事業總銷售金額未達新臺幣十億元者，該事業不列入獨占事業之認定範圍。」即認為市場占有率過高之事業，始有列入獨占事業認定之必要。

至於公平交易法第五條之一第三項雖規定：「事業之設立或事業所提供之商品或服務進入特定市場，受法令、技術之限制或有其他足以影響市場供需可排除競爭能力之情事者，雖有前二項不列入認定範圍之情形，中央主管機關仍得認定其為獨占事業。」惟在公平交易法之執行上，僅於市場存有一家或二家等少數競爭者存在（如中油公司、臺塑石油公司），而法令設有限制時，始有被列入獨占認定之可能。故例如銀行業、證券業、保險業、票券金融業、信託業、期貨業、交通運輸事業或其他公用事業等，雖各項法律皆對其設有限制，但因參與市場競爭之家數普遍皆在十家或二十家以上，則不會有造成獨占或寡占之疑慮。此外，公平交易法第四十六條並規定：「事業關於競爭之行爲，另有他法律規定者，於

不牴觸本法立法意旨之範圍內，優先適用該其他法律之規定。」故如其他法律基於特定產業政策、社會政策、土地政策、住宅政策或其他經濟政策之考量，自得特別立法規範。

查目前建築經理公司共有二十餘家，並無單一建築經理公司之市場占有率達百分之五十以上，亦無二家建築經理公司全體之市場占有率在三分之二以上者，且亦無三家建築經理公司全體之市場占有率在四分之三以上者，自無列入獨占事業認定之可能。此外，即使建築經理業管理條例對於其設立設有基本條件，但因其設立條件相較於上開所提及之銀行業、證券業、保險業、票券金融業、信託業、期貨業、交通運輸事業或其他公用事業等，其設立基本條件尚非常低，誠無造成獨占或寡占之疑慮。■

作者為財經法學教授，本會顧問

王志誠博士：

國立中正大學財經法律系暨研究所助理教授
國立台灣科技大學管理學院兼任助理教授
國立成功大學法律學研究所兼任助理教授

建築經理業 應有銀行參與投資

百分之三十以上

——建築經理業是否為金融相關事業之爭議——

之分析

財政部置疑銀行投資建築經理公司之依據

按銀行之投資有助於建築經理業與金融機構之互動及作業

亦即為建築經理業所具補助不動產金融安全運作之特性所訂設立之要件

此設立之要件並為相關部會於七十二年達成之共識

王志誠

銀行法第七十四條所規定之金融相關事業是否包括建築經理業？

查銀行法第七十四條第一項及第二項規定：「商業銀行得向主管機關申請投資於金融相關事業。主管機關自申請書件送達之次日起十五日內，未表示反對者，視為已核准。但於前揭期間內，銀行不得進行所申請之投資行為。商業銀行為配合政府經濟發展計畫，經主管機關核准者，得投資於非金融相關事業。但不得參與該相關事業之經營。主管機關自申請書件送達之次日起三十日內，未表示反對者，視為已核准。但於前揭期間內，銀行不得進行所申請之投資行為。」亦即將商業銀行轉投資之對象，區分為金融相關事業與非金融相關事業，而分別規定其審核程序及要件。又依銀行法第七十四條第四項之規定：「第一項及前項第二款所稱金融相關事業，指銀行、票券、證券、期貨、信用卡、融資性租賃、保險、信託事業及其他經主管機關認定之金融相關事業。」即對金融相關事業予以立法解釋。問題在於，何謂其他經主管機關認定之金融相關事業，是否應包括建築經理業？

美國法制

美國於一九九九年十一月通過之「金融服務現代化法」（Financial Service Modernization Act），即於第 103 條將銀行或金融控股公司能否投資之事業分成三大類，分別為：（一）金融本質業務（financial in nature）。（二）金融附屬業務（incidental to financial activities）。（三）金融輔助性業務（complementary to financial activities）。

vites)。其中，銀行得轉投資子公司，以從事金融本質業務或金融附屬業務。至於金融控股公司即得投資包括從事金融本質業務、金融附屬業務或金融輔助性業務之公司。又在何種情形下，聯邦理事會將納入金融附屬性業務，主要是考慮可否提供金融服務所需要技術之變化或可合理預期之變化、能否有效與安全提供金融本質業務所需要之技術、能否便於客戶使用金融服務或為提供文件資料而提供客戶使用之技術等。至於金融輔助性業務，主要是在不危及金融體系及存款機構之整體安全性及穩健性，而得協助金融機構服務客戶者。

日本法制

至於日本銀行及銀行控股公司所得從事或轉投資子公司經營之業務，依日本大藏省銀行局（現已改為財務省）昭和五十年七月三日藏銀第1968號函令，除典型金融業務外，尚包括附屬業務及周邊業務。其中所稱附屬業務，即包括有關貸款業務之帳務管理業務、借款或貸款之計算事務業務、貸款之洽商或催收業務等銀行事務代行業務。

我國法制之定位

基本上，建築經理業乃是行政院為穩定不動產金融而推動設立（行政院台七十四內字第一二六八〇號函），其設立宗旨主要是為協助銀行於辦理不動產授信業務時，得由兼具金融及不動產專業能力之機構，事先辦理興建計畫評估、不動產評估及徵信、履約管理、代辦履約保證等事項，乃至於在銀行所辦理之不動產授信發生逾期

時，得協助銀行清理處分不動產，不僅有助於銀行降低不動產授信之成本，亦得協助銀行正確評估及徵信不動產之價值。此外，建築經理業所辦理之履約管理，更可協助銀行正確控管客戶之資金用途，避免客戶挪用向銀行所貸資金，對於銀行債權之確保，實有正面貢獻。具體而言，如從美國「金融服務現代化法」及日本之行政函令而言，建築經理業應可定位為金融附屬業務或金融輔助性業務。此外，鑑於建築經理業之最低資本額如定為新台幣五千萬元，而銀行即使轉投資百分之三十，總金額並不多，不僅不會致生危及金融體系及存款機構之整體安全性及穩健性，且得協助金融機構服務不動產業之客戶，亦符合美國「金融服務現代化法」所稱金融輔助性業務之要求。

有鑑於此，內政部於民國七十五年所頒布之「建築經理公司管理辦法」明定建築經理公司應

金融業務關之事業。前項第一款稱銀行業，包括商業銀行、專業銀行及信託投資公司；第五款稱保險業，包括財產保險業、人身保險業、再保險公司、保險代理人及經紀人；第六款稱證券業，包括證券商、證券投資信託事業、證券投資顧問事業及證券金融事業；第七款稱期貨業，包括期貨商、槓桿交易商、期貨信託事業、期貨經理事業及期貨顧問事業。」故建築經理業是否為金融控股公司法第三十六條第二項第十款所規定與金融業務相關之事務，亦值說明。

誠如上述，從美國「金融服務現代化法」及日本之行政函令而言，建築經理業應可定位為金融附屬業務或金融輔助性業務。且從我國建築經理業之業務內容而論，因其主要是辦理興建計畫評估、不動產評估及徵信、履約管理、代辦履約保證及履約保險等事項，乃至於在金融機構所辦理之不動產授信發生逾期時，得協助金融機構清理處分不動產，故在金融控股公司之組織架構下，如能由金融控股公司轉投資設立建築經理公司，以協助銀行子公司、保險子公司及票券金融子公司等具有金融中介功能之金融機構，辦理不動產授信前階段之評估及徵信，以及授信後階段之履約管理，將可發揮金融服務之綜效，而進一步降低經營成本。

職是之故，主管機關（財政部）自應認定其屬於金融控股公司法第三十六條所規定與金融業務相關之事業，較符金融法理，且能符合當前經發會之多數意見。■

作者為財經法學教授，本會顧問

有銀行投資百分之三十以上為建經公司董事，此規定乃基於建築經理業為金融周邊事業之特性而定，應屬正確。至於我國銀行法第七十四條第一項、第三項第二款及第四項所規定之金融相關事業，如從比較法制及我國建築經理業之發展背景及業務內容而論，主管機關（財政部）自應認定其屬於銀行法第七十四條之金融相關事業，實責無旁貸。

金融控股公司法第三十六條所規定之與金融業務相關之事業是否包括建築經理業？

查金融控股公司法第三十六條第二項及第三項規定：「金融控股公司得投資之事業如下：一、銀行業。二、票券金融業。三、信用卡業。四、信託業。五、保險業。六、證券業。七、期貨業。八、創業投資事業。九、經主管機關核准投資之外國金融機構。十、其他經主管機關認定與

資產管理公司與 銀行不良放款問題的處理

浦繼達

面對銀行不良放款大量產生，資產管理公司應運而生

AMC 真能去化銀行的痛處

還是只能對些短線操作的資產作處理？

資產管理公司 AMC 的出線

銀行的不良放款（NPL），在一般常態的狀況下均是由銀行本身的體系自行處理的。其中，固然由於法令上的限制會影響其操作績效，以及在組織編制上有關部門的陣容也很少有足夠能力可以作有深度的操作，但主要還是基於現今逾放問題嚴重，政府才允許銀行將 NPL 以資產的形式出售，以脫離其難以處理的困境。換言之，這是現實環境使然，或就市場的觀點言，是因為有大量 NPL 處理業務的出現，乃架構出 AMC 這個事業空間的出現，並透過切割的手段，使銀行 NPL 問題獲得改善或解決。然而 AMC 的出線，卻只是整個 NPL 事件的序幕而已。

NPL 問題的面面觀

如何看待 NPL 問題

在某種程度上，我們可以將 NPL 的問題比喻為生病。例如有人生病了，其時應有的處置是予以投藥治病即可。惟如各地區的人都受感染而病了，這不但是醫療的工作，同時也須做環境改善或打預防針等工作，否則問題不能解決。簡言之，面對 NPL 症狀時，以切割方式來處理者，好比是投藥治病來醫療有人生病的問題，這是對個別的狀況有效。但如金融體系發生大量 NPL

問題時，其時切割或債權追索的工作固然重要，但什麼是環境的改善或打預防針呢？也許政府的政策或作為可以在這部份扮演角色。

NPL 是什麼樣的資產

在銀行的帳簿裏，對外的投資或放款均是屬於「資產」，NPL（不良放款）自然也是一種資產，其中：

- (一) NPL 的產生，姑不論其背景原因如何，就銀行之金錢遊戲角度觀之，NPL 好似一灘死水，因其不具流動性而成為無效益的資產。因此必須設法予以活化（出售變現），以保持水流的正常流動。
- (二) 在銀行金錢遊戲中，NPL 固因欠缺產能而被視為無效益的資產。惟就所持有的債權而言，其權益價值可能縮水，但不一定是毫無價值可言，因此可以估算而交易之；債權之權益價值需從兩個方向來看，其一是契約的約定內容是什麼，例如可以向債務人或保證人追索，或提供有擔保品供處分等。其二是對於債權的行使及其效果，為研判評估。後者的作業雖有其一定技術性的方法供依循，但卻非常繁複且很難精準，因此通常多有運用經驗法則或數學模型

的方式來處理。

債務的追索與資產管理

債務的追索就是欠債還錢，這是一般討債公司的做法，是以「向人」執行追索為最高工作指標，同時錢要回多少算多少，其他的事一概不管或不予理會。而 AMC 的資產管理，雖然不排除以執行追索的方式來回收，但它的基本操作邏輯是包括有「對資產進行解套」的工作概念。亦即是對於一項資產（債權），有新的資本主透過法律關係取代舊資本主，並因此消滅該資產其既有人、事、物間打結的關係，於是一項活化或可運作的資產誕生。因此這是一種對資產進行資本重建的操作。

NPL 的問題並不全然是自由經濟體系下運作的

實務上，NPL 問題的處理包括從銀行體系中切割出來以及 AMC 的資產管理操作等，均為一般的商業行為或屬經濟事務中之一環。但基於以下的原因或狀況，它更需要有政府主導力量的介入，方能工作順遂：

(一) NPL 問題往往會是整體經濟的問題，是則有快速予以解決的必要，以免影響或衝擊經濟活動的正常發展。惟就個別的銀行而言，NPL 問題的處理均有其各自的算盤、考量與無奈。因為 NPL 的問題係風險管理事務，在傳統層層節制的銀行業務系統中，一般只能對個案或部份的狀況為處理，惟如涉及「辦理出售」或「需面對（整批）認賠了結」等狀況時，事實上也沒有那一個系統可以對這種操作負責。原因之一是因缺乏經驗或分寸不好抓而猶疑，另一方面大量的認賠了結會造成資本形式的嚴重

損失，此會涉及「資本適足率」及「股東權益」等一連串的問題，這已不是行政部門如何處理的問題，而是重大經營或決策問題，需面對董事會或股東會該如何處理的問題了。是則政府的態度或提供協助，是非常重要的了。

(二) 致於就「資產管理」的角度觀之，AMC 固然以主事者的身份自居，但多半是扮演界面或過手的成份多一點，真正的當事人（主角）是在市場。因此由 AMC 掛帥來主導 NPL 問題的處理，易有發展成「禿鷹」式操作的傾向。也許在某種程度上，我們也需要有這種生態環境的存在，但也許政府之適當介入是可以使整個事件少一些殺戮多一些建設。例如政府可以設辦法給予稅賦減免方面的激勵或甚至在操作資本方面予以支授（如 LIMITED PARTNERSHIP）等，使 AMC 在處理資產時，更有意願及能力「致力於資產之活化操作（和解、重整合併或引進經營系統等）」，而非找機會傾倒出來。

AMC 的角色扮演

AMC 的重要性是建立在做好「界面」的工作上

當我們把 NPL 視為資產的方式為處理時，整個業務的局面即是在以（資本市場）金錢遊戲為主軸的戰場上發展。惟其發生的一端是在「債務人的事業（投資置產、行業經營或其他）出狀況而由債權人為必要的處理」，其終極處理的一端是在「市場中產生新的資本主為承接」等。是則只有在中間的過程中，是由 AMC 扮演角色的，其中：

(一) AMC 的操作，無論是只做買進賣出的業務或

提供更有深度的專業服務以遂行。基本上它可能是一個需要觸及或運用大量資訊、知識技術及通路的「操盤者」，以啟動前端的切割工作，及完成末端的終極處理。它同時也可能是「工作平台的提供者」，以利各種事情的發生，如進行操盤或完成交易等。

(二) AMC 的操作，其所涉及的主要重要工作領域大體上可分為「複雜法律關係的處理」、「各類不同內容性質資產的價值試算及評估」以及「辦理資本重建的操作（包括出售、和解、重整合併或證券化等）」與「業務談判與處理（係指資產處理權之取得）」等五大項。比較特殊的是，雖然所有這些領域的工作都是 AMC 在主辦的，但它唯一重要的任務是「以之形成業務並加以經營管理」，或有關的業務製作或作業執行卻不一定是需要自己動手做的。因此 AMC 在其中是扮演著「操盤者」或「工作平台的提供者」的角色，即此謂。

關於 AMC 的「事業模型（BUSINESS MODEL）」

基本上所有事業的成立，都會有什麼是其事業模型的考量。但除了國情或市場生態等大環境因素的不同需斟酌外，AMC 在處理 NPL 業務時，其角色的扮演是可以有非常不同的事業模型供選擇，此係資產管理這個行業的特性使然。是則各自會以其專長的不同、競爭優勢與市場利基之判斷或策略的不同，甚或因遭遇或機緣的不同等，而各自建構其屬意的事業模型，主要包括有垂直分或整合等模型的不同，以及選擇資本型或技術型等模型的不同。而最典型的狀況是，AMC 這個角色的成立是會依資本型態的不同而各異的，例如有一種狀況是 AMC 可以資本主

的地位以購買資產的方式成立，或它可以結合資本或資產擁有者以合資或技術合作契約的方式成立，或它也可以資產為基礎以發行受益憑證的方式成立等；然而不論如何，如果 AMC 其事業模型的形成可以包含有政府的看法在內，應是最合適不過者。

結語

國內 AMC 事業的展開已小有一段時間，但仍屬萌芽階段且尚未能做出很好的貢獻。較疑慮的是其未來的發展，似也不很明朗。其原因之一部份，可能是 NPL 買賣之雙方仍在測試什麼是合理的市場價格，因而使交易的進行緩慢。但主要的原因可能是與政府的態度有關，例如銀行將 NPL 出脫後其資本型式的損失所引發的一堆問題將如何解決？或 AMC 的資產管理其釋出的模式是什麼？傾銷或可以展望未來而逐步釋出？這些議題的解答，事實上都會與政府的看法或政策有關。因此也許政府、銀行及 AMC 業者彼此先建立一些共識才好辦事，或者也許政府可以直接介入的方式來處理是更有效可行；此外，參照國外先進的經驗可知，AMC 的營運其損益的發生大部份都是與整體經濟景氣的恢復狀況有直接的關連。如避開此議題不談，則 AMC 除會對若干可短線操作的資產（如房貸 NPL）作處理外，其餘資產不是被嚴重低估就是根本乏人問津，此絕非好現象。是則更應考慮由政府以直接介入的方式來處理是得宜。■

作者為僑馥建築經理股份有限公司副總經理

金拍銀拍 暴露房地產市場機制的無能

林永汀

金拍屋、銀拍屋的出現

成為壓垮房地產市場價格的最後一根稻草。

許多人以為如此可以提昇民衆購屋意願，實在太過天真；

急於求現的銀行，更是殺雞取卵，資產大幅縮水而不自知；

政府政策，應該摒棄鋸箭療傷的作法，

認真籌謀房市交易機制，才是穩定房市的唯一法寶。

近來迅速竄起並引為熱門話題的金拍屋、法拍屋拍賣會，除了凸顯多數以銀行抵押貸款支應購屋價金的升斗小民，因受長期經濟不景氣而無力繳交貸款本息致房屋遭拍賣的事實外，並使得早已低迷不振許久的房市宛若遭了一記重拳，更難有翻轉機會。

俗話說：外行人看熱鬧，內行人看門道。金拍屋、銀拍屋拍賣話題，幾經媒體以大篇幅渲染報導，拍賣會現場也人聲鼎沸，擠滿人潮；究竟在這個表象下，背後隱藏什麼訊息？對國家經濟、財政，甚至人民財富有什麼影響？政府主管部門、人民百姓是否真的予以深思？值得探討。

金拍、銀拍祇是房地交易的噱頭而已

金拍屋，是法院委託金融資產服務公司辦理

拍賣債務人的房屋；銀拍屋，是銀行或銀行委託民間拍賣公司辦理拍賣銀行所承受無力續繳本息之貸款戶的房屋（即逾放屋）；兩者跟法拍屋相較，都是欠錢的房屋所有權人無力還錢的下場，也都是房地變現的方法、環節之一，只是金拍屋、銀拍屋狹著新興、熱門話題與媒體渲染報導而成為噱頭而已。

無論是法拍屋或金拍屋或銀拍屋，既然都是房屋所有權人無力繼續繳納貸款本息或無力還錢的下場；那麼，造成以法拍屋、金拍屋或銀拍屋為交易變現的方法，尤其是造就金拍屋、銀拍屋成為熱門噱頭，當然是因為長期經濟不景氣使房屋所有權人陷入無收入或收入頓減而造成；而金拍屋、銀拍屋的竄起，間或滲雜法院拍賣程序的遲滯（法拍案件實在太多）。

金拍、銀拍訂定最低拍賣底價的方法

法拍屋的最低拍賣底價，是由法院委託政府部門（縣政府地政、工務機關或鄉鎮市公所）提供價格建議，或委託民間鑑價公司鑑價，再由法院將鑑價結果通知債權人與債務人（拍賣房屋所有權人）限期表示意見（即詢價程序）；俟債權人或債務人表示意見後，由法院決定拍賣最低底價（若債權人或債務人逾期不表示意見，由法院逕依鑑價結果訂定拍賣最低底價）。金拍屋的最低拍賣底價，是由金融資產服務公司的估價師估價訂定；銀拍屋的最低拍賣底價，則是由銀行自行決定。

從拍賣最低底價的形成方法來看，法拍屋、金拍屋是經由鑑價、估價程序而決定最低拍賣底價，尤其是詢價程序可由債權人、債務人對鑑價結果表示意見，參與最低拍賣底價的形成，足以祛除拍賣價格過低的疑慮；倘由銀行自行決定拍賣價格而急著變現，對房地產市場價格，當然不利。

毫無拍賣最低價格限制恐產生跳樓價

法院拍賣不動產，依強制執行法第八十條之一規定，有「拍賣無實益之禁止執行」原則，使債權人、債務人的權益獲得基本保障，也不致於使房地產市場價格陷入「跳樓價」的境界。

法拍屋、金拍屋因鑑價、估價程序形成最低拍賣底價後，透過「密封投標」的方式，由出價達到最低拍賣底價且為出價最高者買受，尚可稍稍維繫房地產市場的基本價格；銀拍屋係以「公開喊價」方式拍賣，如果欠缺有效機制，任令拍

賣房地公開喊價，恐怕產生「跳樓價」情形，這是值得令人擔憂的，而且在事實上，經由媒體特別報導某某地區每坪房屋以如何低的價格拍賣出去，更使低迷不振的房市雪上加霜。

壓垮房地產市場價格的最後一根稻草

房地產價格，按照一般估價理論，受到總體因素、區域因素與個別因素的影響，而有變動；所以，舉凡政治、政策、經濟、社會、自然環境、住宅區、商業區、工業區……等都是影響房地產價格變動的因素；而形成房地產價格的原則，又有供需原則、競爭原則、替代原則……等十餘項。這些都是學過房地產估價者熟知的，房地產市場價格的形成，怎堪以拍賣、公開喊價決定？

因此，長期低迷不振的房市，在金拍、銀拍的拍賣下，當然宛若挨了一記重拳捶擊，縱使不死，也早已奄奄一息，想要救活，更加困難。如果說：金拍、銀拍是房市長期低迷不振下，壓垮房地產市場價格的最後一根稻草，相信熟悉房地產市場的人，都不致於反對。

冀望金拍、銀拍提振買氣太過於天真

金拍屋、銀拍屋的話題，引爆並加速房地產市場價格重挫，使得房價便宜了。許多人以為如此可以提昇一般民衆的購屋意願，進而振興房市。這種想法，太過於天真。

自古以來，物以稀為貴。房地產雖然不能利用進口的方式，增加其供給量；但是，金拍、銀拍以「跳樓價」拋售，媒體又刻意報導低價成交情形，反而增加民衆的觀望，寧願等待更低價的

機會，也不願冒然購屋。冀望金拍、銀拍的低價成交，能提振民衆購屋意願，自然流於天真。

事實上，根據調查，在金拍、銀拍風潮之下，台灣地區願意選擇從拍賣市場達成購屋夢的民衆，只有六·八％而已。原因無他，市場上可以選擇的標的，實在太多了；民衆可以就自己理想的區位選擇中古屋、新成屋，何須把拍賣屋列爲第一優先？

急於求現無異殺雞取卵而使資產縮水

長期經濟不景氣，民衆繳納貸款本息的能力降低，造成金融機構逾放屋增加，經營者的壓力必然沈重。可是，爲了求現而出售逾放屋，尤其是爲了急於求現而跳樓大拍賣，長久以往，卻未必是經營良策。

就總體資產而言，庫存逾放屋終究還是金融機構的帳面資產，爲了求現而降價出售、跳樓大拍賣，收回資金有限外，連帶也因拍賣而造成整體房地產市場價格下挫，使得庫存逾放屋的帳面價值縮水，更不利於整體金融體系的經營。所以，金拍、銀拍的拍賣風潮成形，對於金融業者的長期經營環境，無異是「殺雞取卵」。

或許有人認爲：爲了眺望天邊彩霞，而捨不得踐踏眼前玫瑰，並不切實際；所以，寧願先把眼前玫瑰採得瓶中插，先收穫再說。問題是，經營不能是一時的、短暫的，必須要有永續經營的信念；只看眼前變現求利，長期卻打擊房市，手中「存貨」又該怎麼辦？

信心崩潰才是景氣復甦的最關鍵障礙

金拍、銀拍造成房地產市場價格再度下挫，

受害的不僅是持有大批逾放屋存貨的金融機構，對持有房地產的升斗小民，也是財富損失；影響所及，則是全體民衆普遍性的信心崩潰。

觀望，不急於進場購屋，並且市場上可以選擇的標的太多，固然是民衆選擇拍賣屋一圓購屋夢意願低落的主要原因；房地產市場價格一而再、再而三的下滑，造成民衆對整體經濟景氣信心崩潰，更是深層的癥結，並因此而成爲景氣復甦的最關鍵障礙。

看不出明天會更好，看不出未來會更好；讓人等不到春天的燕子，讓人覺得現在只是深秋，讓人覺得還有更寒冷的冬天要過。手中無現金的不用講，手中有現金的怎麼敢不儲存「戰備存糧」而大膽消費、急於購屋？

金拍、銀拍暴露房市交易機制的無能

金融機構庫存的大量逾放屋不在深秋時候求現，等到深秋過後，到了寒冬來臨，大家都沒錢了，誰來買房子？這還真是兩難。

有人認爲：金拍、銀拍至少還是有一個市場機制在運作，所以政府部門不應介入、不應干預。但是，我們必須認清事實：金拍、銀拍是整體經濟病入膏肓後的最後一個市場機制。運作不如不運作，因爲這是一個不得已的市場機制；也因爲這個機制的運作，凸顯常態的房市交易機制已呈現無能，才會使非常態的房市交易機制運作。

包括現在的、過去政府，長期以來沒有杜漸防微的想法；當然也不能預想在經濟發展飽和後發生停滯，甚至下滑境況時，要如何建立最起碼的房市交易機制？因此，給了金拍、銀拍的交



易機制運作的機會。

鋸箭療傷不能澈底解決盤根錯結積弊

政府部門對於房市交易機制淪落到金拍、銀拍地步，並不是不憂心。所以，行政院表示，將透過金融重建資金（RTC），吃下銀行逾放屋，避免房市崩盤，放一陣子等到景氣好轉時再作處理。

政府為房市前景憂心，值得肯定；但是一昧的護盤，恐怕也只是鋸箭療傷而已，病灶並未能獲得根治，失敗的股市護盤，就是例證。畢竟，短暫的獲得支撐，並不能保證永久可以獲得支撐而不致於繼續下滑。尤其，在金拍、銀拍造成房地產市場價格錯亂後，更不能以鋸箭療傷方式解決問題，必須積極思考如何建立一個最起碼的市場機制澈底解決積弊。

市場價格錯亂的衝擊面形成惡性循環

房地產市場價格錯亂，直接衝擊房地產市場價格的歷史因素，造成持有房地產者的損失，不單是資產價值而已，利用房地產融資也愈形困難，惡性循環結果，景氣每況愈下，更難有復甦機會。在此情況下，金拍、銀拍標榜的融資對活絡整體經濟體系能有多少助益，有待觀察。

另一方面，金拍、銀拍的跳樓大拍賣，造成房地產市場價格下滑，使政府短收增值稅、契稅，甚至根本無法課徵，加重政府財政惡化，能有多少剩餘力量護盤，能夠護盤多久，更值得深思。

就整個經濟金融體系而言，房地產市場價格錯亂的衝擊面是多層次的、廣泛的，並不單純。

惡性循環結果，寒冬，或許是嚴冬的生活將會更長。

建立信託運作機制輔導資產重建規模

金拍屋、銀拍屋的竄起，真正衝擊的是持有房地產的信心；持有房地產的信心崩潰，還談什麼民衆購屋意願？想要維繫民衆持有房地產的信心，就不能讓非常態的市場交易機制衝垮市場供需原則；政府吃下拍賣市場的房屋，能有多少力量、能夠支撐多久，既然應受質疑，那麼如何防止銀行逾放屋淪入拍賣市場，就成為可以研究的課題。

信託法於民國八十五年一月二十六日公布施行後，落實我國信託制度之執行。金融機構之大量逾放屋與其淪落到拍賣市場降價求售，不如建立信託運作機制，信託予有公信的第三者輔導資產重建，或予以開發、管理、使用與收益，維繫資產所有及價值，避免在房市供過於求的時刻拋售，即是值得思考建立的制度。

在通貨緊縮時代，刺激消費不是提振經濟的萬靈丹。何況民衆消費力大減，又如何刺激消費？倘若不從基本面做起，例如重建儲蓄觀念，厚植民間消費力後，再談消費，拯救房市，不也是如此？一味降價拋售，預想房價壓低後可以提昇民衆購屋意願，問題並不如此單純，冀望政府相關部門及金融機構都能慎思。■

作者為本會顧問

921

三週年感言

災後重建的關鍵在於以時間來換取重建所需的經費，

即使於重建完成後仍然需要用時間給予災民休養生息，以利還款。

作者提出了爾後政府處理重大天災的應變方法。

郭鴻彬

時光快速，尤其是事不關己時，特別如是。前幾天看到電視上『921 重建委員會』主任委員郭瑤琪小姐爲了拆除組合屋與災民發生不愉快的事情，災民們更揚言，國慶日前一天，要到總統府前抗議，讓郭主任委員下不了台。細數日子，921 竟然已經三年了，而更可悲的是，仍然有一些可憐的災民，連原有的棲息處—組合屋亦不可得，恐怕他們未來的日子會比前兩、三年更難過。

記得在 921 週年時，筆者曾在本刊第十二期季刊中指出『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，因此如何降低銀行放款的風險和提高利得，才是促進九二一災後重建最主要的課題』。果然，三年來，有關 1000 億的「九二一地震災民重建家園緊急融資專款」執行效果不彰，無法爲災民所用，實在是空具良法美意，真叫災民望錢而嘆，徒呼奈何，以致於有今日的抗爭。

筆者，當時雖看出銀行的問題所在，但因才疏學淺故只能提出「運用由全民九二一震災樂捐之資金 30~50 億成立信保基金來承擔災民無法繳房貸時的還款來源（目前已成立 30 億元災後重建信保基金）」。現在回想起來，借出 1000 億，只有 30 億的保證基金，那真正是杯水車薪，也難怪大部分的銀行不願意配合，即使配合

者亦是心不甘情不願。如此一來，當然政策是不會推行成功，而個人的建議，應該算是班門弄斧，遭人笑柄，白費一番心意。

近來偶讀『紅頂商人—胡雪巖』一書，讀到胡雪巖提出「以工代賑、振興市面」的重建原則，心有所感；始曉當初實在考慮欠佳，若是能將保證基金擴大到 1000 億以上，則應該可以讓銀行充分放心，大膽放款；即使有逾期放款發生，屆時也可以由保證基金 100 % 來償還。因此，對銀行來說，放款給受災戶，是百分之一百沒風險的業務。如果說這樣的條件，銀行都不肯放款，那就有問題了；不是經營者腦筋不清楚，就是經營能力有問題，或是操守有問題，而不堪適任；銀行股東應可望於股東大會中提出罷免經營者的提案。

至於如何籌措到 1000 億以上的保證基金，是最重要而困難的關鍵。其運用的方法則是利用時間來換取金錢；也就是，仍以全民九二一震災捐款之資金 300 億（預估提撥值），做保證基金存在銀行；但重點是由國家給予每年 20 % 利率（比照軍公教退休人員優惠存款利率稍高 2 % 而已）補貼利息，期限八年，爲了協助災民，想來立法院的衰衰諸公、諸姐當無反對之理。用 300 億的本金，以每年 20 % 的複利計算，八年期滿合計是 1290 億，以此來來做爲償還銀行的貸款，真正是綽綽有餘。

有了 1290 億的資金，一切好談。由此，可以好好回過頭來，修正原有的「九二一地震災民重建家園緊急融資專款」的辦法如下：

1. 災民貸款期限為八年，每年利息（年利率 3% 複利計算目前暫時向中央銀掛帳）及本金於第九年起由重建基金會負責返還，與借款人無關。
2. 借款人除受災戶本人外，增加其子女（或其年輕的親屬、朋友）一人及基金會為連帶保證人。

其他條件建議盡量放寬，並刪除不便災民申請的條文。反正將來有基金會足額代償，與銀行和政府無關，所以政府和銀行規定自然應全力配合災民條件，以利受災民積極申請。為什麼要有八年的緩衝期，其目的是透過時間的增值效益，將 300 億的資金擴充到 1290 億；至於增加一年輕人為連保人，是因借款人可能已經老邁，而借款期限長達八年之久的緣故。

擁有 1290 億的資金，銀行的風險解決了。再來是基金會的問題，基金會的問題不大，主要是靠 1290 億的資金做後盾，為災民服務；至於其經營的策略，則是以拖長時間來逐步解決或處理災民的貸款問題，方式如下：

1. 前八年因不需繳款，自然不會有問題。
2. 第九年開始，將 1290 億，全部用來清償 1000 億的重建貸款的本金及積欠八年的複利，基金會的任務完成（若尚有餘額可作為其他災害如「林肯大郡」等山坡地受災戶的重建基金）。

完工之後將房屋設定抵押權予銀行由災民接續以前與銀行之間的借貸關係；至於沒向銀行借款者建築物就歸原災民所有，讓災民有一個重新開始的機會。

至於受災戶與原有銀行的借貸關係，建議比照辦理，同樣給予一段緩衝期（四年，期間暫免繳納本息，而將此緩衝期順延加於原剩貸款期限，同時中央銀行也同意將這些貸款案不計入銀行逾放），也許有能力的災民可能於第二年即可恢復交原有銀行房貸，至於一時無法繳款的受災戶能有四年休養生息的緩衝期，從而順利解決受災戶與銀行的借貸關係。如此一來，一舉數得，茲說明如下：

1. 取之於民、用之於民，合乎捐款的目的。
2. 所有的災民都可以透過這個方案重建原有房舍，合乎公平原則。
3. 銀行也解決了目前大批的逾期放款及複雜的受災戶借貸關係，同時恢復原有的債權保障和把逾放的客戶轉化為優良客戶的機會（受災戶有四年的休養，應該可恢復過來）。
4. 政府逐年編列預算補貼利息，不致於一下子增加太多預算而負擔不起。
5. 事實上，1000 億重建基金的投入，活潑災區經濟，提高災民工作機會，使傳統產業得以復甦，其所產出的稅收效益，應該可以平衡或彌補利息補貼。

由於時空因素影響，或許大部分的 921 災民可能已經用不著，或是政府有其他因素（如全民捐款已用罄）無法應用，若然如此，實在深感抱歉；不過，前事不忘，後事之師，這個方法，也許可以用來做為爾後，處理類似大型災害（當然最好老天保佑，不要有有大型災害發生）的解決方案。■

作者為本會顧問

人血饅頭

迎接中國人的世紀

台商競奔大陸

歷經大陸政經核心二年沈僑

作者提出血淚告白

蔡為民

已故知名作家魯迅在其小說「藥」中，有一段關於人血饅頭的故事——革命黨人被拉上刑場砍頭的同時，無知鄉民毫不在意身首異處的烈士之痛楚、可憐、可惜，猶爭搶著以手中的饅頭蘸血而食，以為吃了能消災解厄……；讀來令人鼻酸，更悲嘆當時鄉下人的冷漠與愚昧。時值於今，許多人以為這種大時代的悲劇終究已經過去，殊不知，人血饅頭的故事其實仍不斷在群雄爭霸的上海灘，無情而殘酷的重演著……。

在風寒陡峭的上海灘頭，多少台商為了生存發展，前仆後繼、蜂擁搶灘；夜黑風高啊！水深難測、水溫 0°C，作為勇敢的戰士，你可以一馬當先，冷血而無情的踏著同胞的軀體、鮮血，咬牙匍匐前進；你也可以與同胞相互取暖、扶持、掩護、打氣，甚至齊心協力共建灘頭堡；這樣的選擇題，不少台商青睞看似銳不可當的前者；台商上海風雲，就像一部電影，台商一人分飾兩角，既是為了理想拼死一搏的革命黨人，也同時扮演著冷漠、無知的愚昧鄉民！

為了保證二度創業的成功，為了立於不敗之地，為了突顯自己的專業與能力，為了……；基於上述種種理由，有些台商不惜以詆毀、貶抑其他台商為手段，揶揄別人（包括前兩波台商）是“落難”二軍，自己才是正宗的“神勇”一軍……，彷彿把其他人鬥垮、鬥臭了，自己就有出頭機會；果真是如此，那倒便罷，也算是達到了目的，可惜往往事與願違，讓老是聽到類似批判的大陸官方與商人，對台商有另一番評價，最後倒楣的還是自己人！

新人這副德性倒還情有可原，畢竟來晚了些，人生地不熟，不吹吹牛



皮虛張一下聲勢，只怕也無人搭理；可是，老人又好到哪裡去呢？有些在上海好不容易站穩腳根的台商，不思把餅作大，成天慎防新上岸的“革命黨人”來搶地盤，視為讎寇、假想敵，避而不見惟恐泄露生存“天機”，還算厚道了呢，尤有甚者，則在同行面前數落、批評一番，說你是“流浪狗”，來上海啃骨頭，真讓人情何以堪！每個人都蔽帚自珍似的緊緊握著手頭上一丁點可憐的人脈與資源，卻拼命想從別人身上找門路，台商之間更以搶別人的業主為榮、為樂，至於用什麼方法搶來的？那就不足為人道了！如此惡性循環，就難怪有：老台商吃新台商的歹毒流言！

由於台商來滬的前幾年多半是“單操一個”，白天為事業奔忙，還不覺得什麼，到了晚上，夜深人靜倍感淒涼，就渾身不對勁了；來得久、熟門熟路的，乾脆就包個二奶，以撫慰思“鄉”之情、寂寞之苦；新來乍到、還搞不清楚狀況的，則是不管有沒有必要，動不動就往聲色場所跑，沒多少錢也硬充闊，把行情都給破壞了，人家給小姐一百、二百小費，我就給三百、五百，末了還來一句：老子就是有錢！哈！哈！哈！爽（虧他笑得出來）！台灣景況如此，這種話還能出口，夫復何言？

有些台商更離譜，愛在風月場所玩賭骰子脫自己褲子的遊戲，世面見多的小姐跟著看笑話、瞎起鬨，倒是較稚嫩的小姐看的是目瞪口呆……。如此這般搞法，自然也就圈子越弄越小、名聲愈來愈爛，怎麼能怪精明的上海人聽到台商，十有五、六會搖頭冷哼：“台巴子”不沾（佔便宜）豈不喪盡天理！其結果是台商不論口袋裡環肥燕瘦，一律沾之，不分品行是優劣好

壞，一律鄙之；事到如今，有人在上海佔到便宜嗎？即使有，也絕少是台商！

當然平心而論，台商也夠慘的了，台商不像香港人、日本人甚至美國人，有旗艦（政府及大財團）護航，資訊、資源、資金管道暢通，真的出了什麼事兒，還有人能出面幫你討個公道；台商則是在先天不足（政策不支持甚至摯肘）、後天失調（經濟陷於困境，財富縮水）的窘狀下，只能硬著頭皮、捲起褲管自謀生路，既想一柱擎天，挽狂瀾於既倒，又擔心一生努力、家當灰飛湮滅，於是徒有英雄蓋世之氣魄與口氣，卻難有等量其觀的出手，久而久之，難免被“誤”以為是打腫臉充胖子、倒爺（買空賣空）、皮包公司；加之上海發展神速，台商的經驗有限、無法融資、只能實打實的財力，愈來愈不被看在眼裡，終使市場開拓益顯困難而抑鬱難伸；雖然也有台商意氣用事的嚷嚷：大不了回台灣……云云；可惜兩岸之間看似近，實則卻是有去無回的不歸路啊（台商已被妖魔化，除非衣錦否則有何顏面歸）！

這種戒慎恐懼、矛盾、困頓心情，恐怕才是台商渡海稍加假以時日就變“性”（個性）且于今尤烈的原因，而更令人擔憂的是，長持以往，台商的競爭力與利機何在？台商憑什麼與國際列強抗衡？是主政者及所有台商們，所必須面對及深思的嚴肅課題；否則，這個由台商捏在手裡的饅頭，將不斷、不斷的蘸著同為台商的汗與血，直到春蠶絲盡、油乾燈枯！■

作者為中華民國房地產政策研究學會秘書長

2003 年 房市景氣可期待 但仍怕傷害

張欣民

展望 2003 年，雖然總體經濟環境可望更上層樓

但因市場上不確定因素仍多

所以房地產市景氣還是僅值得期待！

在國內外景氣不明朗的情況下，2002 年國內房市還是繳出了一張頗為亮麗的成績單，儘管部份地區的房價仍然持續破底，但各地房屋交易量卻都出現顯著的成長。展望 2003 年，雖然市場上還是有些不確定因素存在，但因經濟景氣可望更上層樓，政府做多的心態會更濃，所以 2003 年房地產市景氣還是頗值得期待的！

2002 年國內房地產市場景氣是好是壞，可是個見仁見智的問題，因為從價的觀點來看，很多地區房價的跌勢都還未止歇；不過若從量的觀點看，2002 年全台灣地區建物買賣移轉件數與前一年比較，出現了三成左右的成長率，是近六年來市場交易量首次的正成長，可見在政府政策全力作多的情況下，已經達到提振房屋市場買氣的目的，從交易量的角度來看，房屋市場的交投是十分熱絡的，這樣要說房市不景氣也說不過去。

因此，不難看出 2002 年房屋市場的最大特色就是「價量背離」。政府持續釋出低利優惠房貸、土增稅減半以及各地房價紛紛落底的大環境之下，房屋市場的交易出現少見的熱絡景象，從新成屋、中古屋、銀拍屋到政府國宅標售都有很好的銷售表現，然而如此的市況並沒有讓下滑的房價止跌或拉高，僅僅提供了一個空餘屋去化的機會！

展望新的年度，市場上雖然有經濟成長可望進一步走高、大選前政府政策作多、土增稅減半限期結束效應等利多，但是明顯的也存在著一些不確定因素，像是資產管理公司（AMC）處理逾放屋、失業率仍高、低利優惠房貸是否增撥等問題。在這些利多利空

因素的拉鋸之下，最後將決定 2003 年台灣房屋市場的命運。

在經濟面，2003 年國內經濟成長率可望達到 3.5% 以上，比前一年的 3% 更上一層樓，當然在經濟逐漸趨穩的基礎上，屬於經濟櫥窗的股市，表現一定會比 2002 年好，加權股價指數有機會爬升到五千點以上，一直困擾政府的高失業率，多少可望隨之下降一點。明年在經濟面比較不確定的因素，是美國是否出兵伊拉克？儘管一般預料美國會採取速戰速決的戰法，但是對於國際油價與全球經濟都會有所影響。

在政治兩岸關係面，由於離 2004 年總統大選日期越來越近，所以在利多方面，執政者一定會釋出更多的激勵政策與訊息，以提振民眾對執政黨的支持度，這時候各界期待的三通議題很可能就會丟出來，這在政府開放陸資來台投資不動產後遲不見蹤影的現象，一定會有所改善，進而激發更高的三通衍生之不動產需求。

另外國內旅遊業期盼的開放大陸人士來台觀光，應該在 2003 年會有全面開會的機會，這除了可吸引大批大陸人士前來觀光外，也會隨著不動產投資大門的開放，引進對岸的資金投入休閒旅遊不動產的開發與經營，這對國內不動產市場也是有所助益的。只是在此同時，因為總統選戰的開打，政局的動盪恐會加劇，間接影響到國內民眾的購屋意願，特別是對下半年之後的市場影響更大。

在市場面，近兩年市場的新供給可說是持續大幅萎縮，但是需求在政府低利房貸的挹注及建商全力出清餘屋的情況下，高空屋率已獲得有效紓解，市場供需態勢會越來越趨於平衡，連帶的可讓之前不斷探底的房價獲得有力支撐，房價築

底的可能性就更高了。

當然兩年期限內土增稅減半的政策，在 2004 年元月底就告結束，所以 2003 年會是一個換屋客賣舊買新的高峰期，對房屋市場買氣的提振有絕對的效益。至於大家擔心的 AMC 處理逾放屋的問題，儘管實質面的衝擊不大，不過心理面的效應還是不容忽視，這與金拍屋與銀拍屋一樣，都將造成市場的比價效應與觀望心理。

在資金面，2003 年房市的資金面與 2002 年的差異不大，但因市場上有人主張、甚至政府可能也研議讓台幣一次貶足，以提振國內景氣，此一舉動對房市恐弊多於利，所以還值得進一步觀察。倒是政策面的低利優惠房貸是否續撥，對明年市場首購客源的進場意願影響很大，2002 年四月續撥的二千億優惠房貸預估將在 2003 年第一季間用罄，這個支撐起 2002 年房市半邊天的政策利多，如果明年沒再撥出新額度，屆時市場買氣可能就有大減一半的疑慮。然而在總統大選將屆的大前提下，執政者鐵定不會讓此一疑慮發生，所以一般預期明年政府還會持續釋出低利優惠房貸。

綜觀上述各個面向的分析，影響 2003 年最重要的關鍵因素，仍然是經濟景氣能否復甦、股市是否更加活絡以及低利優惠房貸是否再釋出，如果政府真正投入全力拼經濟、股市也反應經濟面步步高升，同時政府也繼續提撥優惠房貸的額度，2003 年國內房市仍然有持續成長的空間，市場熱絡景象可能更甚 2002 年。只是在期待明年房市會更好的同時，仍不宜過度樂觀，畢竟市場不確定因素仍多！■

作者為信義不動產企劃研究室協理

2003 年台灣房市利多空因素比較

	利 多 因 素	利 空 因 素
經濟面	1.經濟成長可望更上一層樓 2.進出口持續活絡	1.經濟成長仍緩、復甦變數仍多 2.失業率預估仍然偏高 3.美國可能出兵伊拉克，影響全球經濟兩岸政治面
兩岸政治面	1.總統大選前政府作多心態濃 2.開放陸資投資不動產條件可能更寬鬆	1.總統大選期前政局更顯動盪 2.政黨惡鬥仍然嚴重市場面
市場面	1.市場新供給仍低，利於供需調整 2.房價走低，不動產投資價值浮現 3.土增稅減半結束前效應，換	1.降土增稅的新增賣壓大增 2.AMC 處理逾放屋的市場效應顯現 3.金拍屋、銀拍屋數量仍大 資金面
資金面	1.降息效應市場資金寬鬆 2.房貸利率處低檔	1.新台幣有壓力貶值，外資止步 2.民眾部份資金轉進大陸房地產
政策面	1.低利優惠房貸吸引民眾進場購屋	1.低利優惠房貸用完未再增撥

資料來源：信義房屋不動產企劃研究室 2002/11/18

內在報酬率 之缺點及改進之道

投資分析為開發投資者與融資提供者所最關切的課題

亦為風險管理者所為評估之依據

作者指出主要操作工具的改進之道

吳耿東

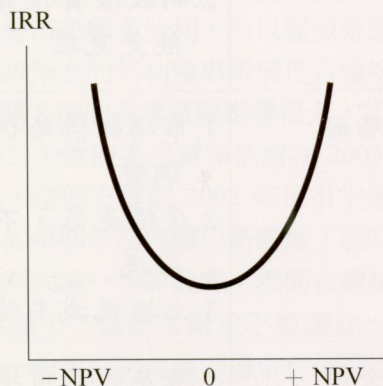
“內在報酬率”(internal rate of return; IRR)乃令淨現值(Net Present Value; NPV)等於 0 之報酬率，亦即以 IRR 折現投資案之所有現金流量後，總收入等於總支出。IRR 固然方便投資人評比不同替選方案，以利下定決策，但也具三大缺點，其中有些可以改進，有些則否。茲分陳如下：

一、內在報酬率之缺點：

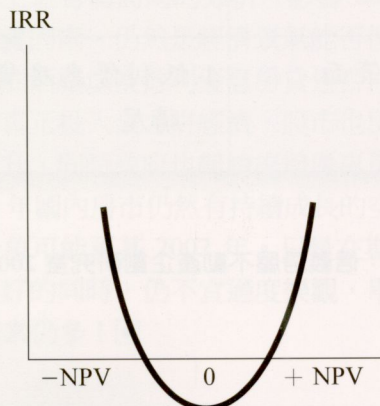
內在報酬率之缺點為：經常誇大再投資報酬率、現金流量具多重報酬率時無法處理、及可能無解或多重解等。

- (一)以投資案之報酬（例如購買不動產後，將其出租所得之租金）再行投資，該再投資之報酬率，常有異於原投資案之 IRR。因為二者之資金規模不同，投資本質有異（例如上述租金之額度有限，通常無法用以另行投資類似之不動產），故無法收取與 IRR 同一水準之報酬率。再投資之報酬率，常較 IRR 為低，但是計算 IRR 時，卻假設其等於原投資案之報酬率。
- (二)投資案進行期間，其現金流量可能由正變負，正、負現金流量之機會成本不同，故產生多重報酬率之問題，單純的 IRR 模式遂窮於應付。

- (三)因為現金流量之型態，一個投資案之 IRR 可能無解，也可能多重解（如圖 1 及圖 2 所示）。



▲ 圖 1：IRR 無解之情形



▲ 圖 2：IRR 具二重解之情形

二、改進之道

內在報酬率之缺點，有些可以改進，有些則否。茲分陳如下：

- (一)為求務實，針對上述第一個缺點，可加計實際的再投資報酬率，求得"修正內在報酬率"（modified IRR：MIRR，也稱為 adjusted IRR），以代替誇大之 IRR。
- (二)務實起見，針對上述第二個缺點，可以"財務管理報酬率"（financial management rate of return：FMRR）加以改進。
- (三)第三個缺點乃 IRR 模式之先天特性，無法改進，投資者如遇 IRR 無解或多重解時，只能改以 NPV 或其他指標為決策準則。

三、“修正內在報酬率”與“財務管理報酬率”之解釋例

(一)修正內在報酬率之解釋例

“修正內在報酬率”（MIRR）加以改進。MIRR 考量“再投資報酬率”（ rr ）較低之事實，就事論事地將其加入計算模式中，以修正 IRR 為 MIRR。其作法為逐期按 rr 核計複率終價率，以之乘以該期現金流量後加總之。茲以 A 投資案為例，其現金流量如表 1。假設其各期現金流量之 rr 為 3%，第一步將第 1 至第 10 期之現金流量，悉數乘以各期之複率終價率（表 1 第三欄），求得各期之複率終價（表 1 第四欄）後予以加總，可得其終價總值 35,770,513 元（表 1 最下列）。表 1 第五欄將前開動作所完成之結果，以“重組後之現金流量”為名，整理出一套新的陳列方式，雖然結構已經有異，但對該投資人（其 rr 為 3%）而言，本質仍與修正前相同。

依據表 1 第五欄所示，該投資案對 rr 為 3% 之投資人而言，全案原來之現金流量，可轉換為

表 1：A 投資案現金流量折算至第 11 期之終價（報酬率 3%）

年期	現金流量	複率終價 (=2*3)	複率終價	重組後之 現金流量
0	-3,000,000		1	-3,000,000
1	500,000	1.34391638	671,958	0
2	500,000	1.30477318	652,387	0
3	500,000	1.00000000	500,000	0
4	500,000	1.22987387	614,937	0
5	500,000	1.19405230	597,026	0
6	500,000	1.15927407	579,637	0
7	500,000	1.12550881	562,754	0
8	500,000	1.09272700	546,364	0
9	500,000	1.06090000	530,450	0
10	500,000	1.03000000	515,000	0
11	30,000,000	1	30,000,000	35,770,513
合計			35,770,513	

投資人期初投資 3,000,000 元，期末回收 35,770,513 元，其間並無任何收益。故第二步將 35,770,513 元除以 3,000,000 元，其商再開 11 次根後減去 1，可得 MIRR 為 9.61%（計算過程詳如下列算式）。既然投資者之要求報酬率為 10%，以 MIRR 為決策準則，結論為不可投資。

$$\begin{aligned} \text{MIRR} &= \sqrt[11]{(35,770,513/3,000,000)} - 1 \\ &= 9.61\% \end{aligned}$$

(二)財務管理報酬率之解釋例

“財務管理報酬率”（FMRR）用以解決投資生命週期中，因為現金流量由正變負，以致產生多重 IRR 之問題。該法將所有負現金流量，逐期以複利現價率往前折現至期初，以與投資成本加總；將所有正現金流量，逐期以複利終價率往後計算其本利和至期末，以與售價加總（此部分之計算方法，與 MIRR 相同）。經此手續處理後，整個投資案改頭換面成以期初一筆金額，換取期末另一筆金額。利用開根號之處理，可得其報酬率謂之 FMRR。

表 2：B 投資案之折現現金流量及淨現值
(以 10 %折現)

年期	現金流量	折現因子	折現現金流量
0	-10,000,000	1	-10,000,000
1	10,000,000	0.90909091	9,090,909
2	-10,000,000	0.82644628	-8,264,463
3	-10,000,000	0.75131480	-7,513,148
4	4,000,000	0.68301346	2,732,054
5	4,000,000	0.62092132	2,483,685
6	4,000,000	0.56447393	2,257,896
7	4,000,000	0.51315812	2,052,632
8	4,000,000	0.46650738	1,866,030
9	4,000,000	0.42409762	1,696,390
10	4,000,000	0.38554329	1,542,173
11	32,500,000	0.35049390	11,391,052
			NPV=9,335,210

茲以B投資案為例，將其現金流量（詳如表2第二欄）以“要求報酬率”（K）10 %折現結果，求得其“淨現值”（NPV）為 9,335,210 元（詳如表2最下一列），值得投資。經試誤結果求得其 IRR 為 17.68%，結論為值得投資。

問題是其現金流量於第2期由正轉負。依據 FMRR 之理念，第2、3期之負現金流量，應分別折現到第0期後，與第0期之本初投資成本加總，得- 25,777,611 元（詳如表3第四欄最後一列）；其餘正現金流量，應分別按照較低之“再

投資報酬率”（rr；假設本案投資人之 rr 為 3%），逐期求算其於第11期之複率終價（詳如表3第六欄），再與第11期之售價加總，得 77,508,508 元（詳如表3第六欄最後一列）。表3第七欄將前開動作所完成之結果，以“重組後之現金流量”為名，整理出一套新的陳列方式，但是對該投資人（其 rr 為 3%）而言，其本質仍與修正前相同。

其次將合計為第11期之終價總額 77,508,508 元，除以合計為現價總額 77,508,508 元，其商再開 11 次根後減去 1，可得 FMRR 為 10.53%。既然投資者之要求報酬率為 10%，以 FMRR 為決策準則，雖然 MIRR 遠低於 IRR（17.68%），B 案仍可投資。

$$FMRR = \sqrt[11]{(77,508,508/25,777,611)} - 1$$

$$= 10.53\%$$

作者為台北大學地政學系教授

表 3：B 投資案之現金流量折算為現價及終價（以 10 %折現）

年期	現金流量	折現因子 (@10%)	折現現金 流量	複率終價 率(@3%)	複率終價	重組後之 現金流量
0	-10,000,000		-10,000,000		0	-25,777,611
1	10,000,000			1.34391638	13,439,164	0
2	-10,000,000	0.82644628	-8,264,463			0
3	-10,000,000	0.75131480	-7,513,148			0
4	4,000,000			1.22987387	4,919,495	0
5	4,000,000			1.19405230	4,776,209	0
6	4,000,000			1.15927407	4,637,096	0
7	4,000,000			1.12550881	4,502,035	0
8	4,000,000			1.09272700	4,370,908	0
9	4,000,000			1.06090000	4,234,600	0
10	4,000,000			1.03000000	4,120,000	0
11	32,500,00			1.00000000	32,500,00	0
合計			-25,777,611		77,508,508	

建築經理業 管理條例草案全文



立法院版

建築經理業管理條例草案總說明

一、立法背景

(一)建築經理業管理條例之立法宗旨

鑑於不動產事業之發展與興盛，需基於成熟的市場運作機制，形成良好的環境，以供各級事業如不動產投資、開發、交易，乃致於促進不動產證券化等業務得以順暢運行。

按不動產市場機制的形成包羅萬象範圍極廣，例如估價師、地政士、經紀業等制度，以及相關的法令規章如公平交易法與消費者保護法等均屬之。惟現今之市場運作，極重要的一環係屬商務性的專業機制，即設置一公正第三者的專業機構，提供例如「付款中間人」的服務以協助當事人確保交易安全；提供專業可行性分析作業「興建計畫評估」以利銀行辦理融資放款；辦理「履約管理」以利事業當事人間之協議得以有效執行等者。此即係建築經理業之功能所在。

建築經理業管理條例的設置，其重點不在經營項目之特許或寡占，或管制他人不得辦理之限制。而是確立其必須為公正第三者的地位或獨立專家的身份，以從事其專業操作，因此需立法加以確立並予以管理。

(二)建築經理制度之形成與重建

1. 建築經理制度之形成肇始於民國七十年，政

府為改善建築業經營環境，減免興建中倒閉個案引發糾紛及建立市場交易秩序等目的，行政院乃囑內政部訂定「建築業輔導管理方案」，方案中提出設置該機構之構想，為藉金融手段擔負建制市場交易秩序之政策執行工具。案經行政院七十三年五月核示：「原則同意並請內政部會同財政部研擬具體辦法」後經經建會多次邀集相關部會研商，行政院七十四年七月復核定准予輔導建築經理公司，並由銀行投資辦理。內政部遂依指示先於七十四年八月訂定「建築經理公司章程要項」送請經濟部查照參辦，以作為建築經理公司設立之依據，復經多次研商訂定完成「建築經理公司管理辦法」於七十五年七月公布實施。

2. 自前揭「章程要項」及「管理辦法」發布以迄，陸續已有二十八家銀行投資成立二十四家建築經理公司，對於不動產、金融相關事業之運作，因辦理「契約鑑證」、「興建計畫審查」、「工程進度查核及營建管理」、「代辦履約保證手續」及「不動產清理處分」等項業務，對不動產市場已發揮顯著功效且各方多所肯定。
3. 鑒因上該「管理辦法」僅為內政部基於實施政策考量而公布之行政命令，由於未具法律



授權，致與「行政程序法」所定義之法規命令即有未合，待民國九十二年一月一日「行政程序法」有關職權命令應遵行之規定施行後，「建築經理公司管理辦法」乃面臨無法律依據之處境，亟需訂立特別法改善困境，否則下述問題即無法解決：

- (1)建築經理業作為不動產交易行為之中間人及監督者，其第三者地位的法律界定以及專業呈現方式，自然須符合特定的規範以昭公信，如此才能在市場中擔任一定之專業分工的機制。
- (2)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計，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事先依成立條件領得主管機關之許可即能申請設立，則建築經理組織結構將產生根本變化，極易導致建築經理業維護不動產交易安全之功能大為喪失，建築經理制度恐將名存實亡，而其良莠不齊的結果，更勢必加速建築經理業的覆滅。

(三)建築經理制度需立法之呼籲

- 1.為因應社會環境發展及提升專業操作水準之需要，民國八十四年九月全國建築會議暨八十六年內政部舉辦該業評鑑均明列研訂「建築經理業管理條例」為結論之一。民國九十年八月全國經濟發展會議並以多數意見通過財金組「長期健全建築經理業，消除發展瓶頸」案，建議建築經理業應立專法規範，以維執業特性。近時與不動產相關民生法案及各相關專業之行業，包括已完成立法及研擬立法中者如「不動產經紀業管理條例」、

「不動產估價師法」、「信託業法」、「地政士法」、「建築開發業輔導條例」、「營造業法」、「不動產交易法」等，均已逐步建立推動中，「建築經理業管理條例」係建構整體市場交易安全機制極重要之一環，且有相輔相成之功效，故亦有迅速立法必要。

- 2.本案尋求立法之路途曾經顛簸，建築開發業因利益視野不同而持不同的看法，其訴求之重點謂不反對建築經理業之存在，但管理上回歸公司法即可。此一看法與尋求立法的看法，其差異只在公正第三者之身份如何或此特性是否應加以確立而已。惟層面更廣的各階層多持應立法的看法，民國八十九年六月二十三日本案於立法院舉辦公聽會，消費者文教基金會、不動產交易安全策進會、銀行公會、行政院消保會、行政院經建會、內政部等多數單位代表皆認為市場的運作，應有公正第三者之角色最為有利，此種機制非但可以形成公平交易的環境，並能提升相關專業之運作效率，對整體產業之發展應具正面意義。

二、立法精神及特色

(一)建立一個市場公正第三者的角色

建築經理制度所強調的是給予市場一個具專業且身份超然（公正第三者）的角色，因此在制度的設計上，其條文之設置方式為：

- 1.條例的要點在於管理建築經理業，使之成為名符其實的具專業能力的公正第三者。
- 2.本條例並不給予建築經理業除了設立條件以外之任何特許或特權。其在市場的運作並未

強制任何環節或任何強制性規定，而是由需用者自行決定取用，因此並無限制競爭之虞。

(一) 集合各個領域的專業融匯於單一的服務項目中

1. 建築經理業對外服務項目的設計，係依據市場需求而訂定者。其特點在於：僅僅一個業務項目（例如興建計畫評估或契約鑑證等），其實際涉及的專業領域是非常複雜且廣泛的，因此加以整合後的服務輸出，可以符合使用者所用。
2. 相對於前述獨特的服務設計，建築經理業辦理各項專業操作時，如涉及證照制度或有關之專業技術規則等者，仍應依各該相關法律規定辦理。

(二) 是符合現代管理理念的市場工具

1. 本制度係關於一個行業（具公正第三者的特色）的設置，非強制規定使用，但給予市場一個選擇運用的機會，藉以發揮正面的規範功能，以提升市場運作效率。
2. 其服務項目之設計（第八條），亦著重於滿足現行市場功能需求而定，而將原「管理辦法」中部份業務重新整合而為一新項目。此外，亦依據信託法的規定，以受託人之地位辦理履約管理之業務（信託法第二十一條及本條例第十一條），此實能有助於當事人間之協議或契約義務獲得有效執行。

三、草案內容

本草案內容全文計七章三十一條，第一章為總則；第二章為設立及許可；第三章為業務；第

四章為監督；第五章為公會；第六章為罰則；第七章為附則，茲將要點臚列如下：

(一) 第一章明定本條例之立法宗旨、主管機關及本條例相關用辭定義。

(二) 第二章針對建築經理業之設立採許可制，其理在於建築經理業設立目的在於協助不動產交易暨金融相關事業健全經營並改善交易秩序，事涉企業經濟利益與交易公共秩序之維護，自應就建築經理業之設立予以較多之限制與規範。

(三) 第三章臚列建築經理業之業務項目，並明訂公會應視需要訂定有關業務之操作準則，並針對建築經理業服務特性，規定執行業務應遵守之義務及相關法律規定，以期促進該業在達成不動產金融交易秩序之維繫上必備之作業水準。

(四) 第四章就建築經理業之管理設立規範，規定主管機關藉由查核、評鑑、教育講習方式以進行監督輔導，以維建築經理業之穩健經營。

(五) 第五章為健全建築經理業同業公會之機能，規範公會之任務，並授權主管機關審核建築經理業商業同業公會之組織章程等規定。

(六) 第六章針對建築經理業違反本條例之規定，依其情節之輕重而分設撤銷許可、刑罰、行政處分以加強建築經理業之管理。

(七) 第七章就現時業已成立之建築經理公司設立二年之緩衝期以按本條例之規定重行申領許可，以兼顧依法取得營業資格之平衡。





建築經理業管理條例

說明：本條例名稱採「建築經理業管理條例」之理由如下：

一、民國七十年，政府為建立我國不動產市場交易之秩序，行政院囑內政部訂定「建築業輔導管理方案」，於該方案中提出設置「建築經理公司」之構想，為藉契約鑑證與銀行履約保證制度輔助市場交易，案經相關部會多次研議，行政院於七十四年七月八日核定輔導設立建築經理公司，內政部遂依行政院指示於七十四年八月二十日訂定「建築經理公司章程要項」送請經濟部查照參辦，以作為建築經理公司設立之依據，並於七十五年七月九日公布「建築經理公司管理辦法」，以規範建築經理公司之經營。

二、「建築經理公司管理辦法」擬訂之初，行政院即指示應適時再立專法管理。自「管理辦法」發布以迄，陸續已有二十八家銀行投資成立二十四家建築經理公司，對於不動產金融及相關事業之運作，已發揮應有效果。為因應建築經理業原管理法規之不足及未來發展之需要，八十四年全國建築會議與八十六年建築經理業評鑑均將研訂「建築經理業管理條例」列為結論之一，九十年全國經濟發展會議並以多數意見通過財金組「長期健全建築經理業，消除發展瓶頸」議案。

三、「建築經理公司管理辦法」由於未具法權，待民國九十二年一月一日「行政程序法」中有關職權命令應遵行之規定正式施行後即面臨失據之處境，為免所建立之市場機制失效，爰針對現行「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」，以健全建築經理業之經營與發展。

第一章 總 則

第一條

為加強建築經理業之管理，以促進不動產及金融相關事業健全發展，改善市場交易秩序，保障交易者權益，特制定本條例。

本條例未規定者，適用其他有關法律之規定。

說明：

- 一、第一項敘明本條例立法宗旨。查建築經理業基於專業第三者之地位，係不動產交易安全之一環有利機制，供相關當事人如金融機構、建築業及購屋人等運用，以協助市場有效運作，並形成秩序，以保障各方合法權益，進而促進整體業界之良性發展。
- 二、第二項明定本條例與其他法律之適用關係。

第二條

本條例所規定之建築經理業，指依本條例經主管機關許可，辦理第八條所定業務之公司。

說明：明定建築經理業之定義。

第三條

本條例之主管機關為內政部。

說明：明定主管機關為內政部。

第四條

本條例用辭定義如下：

- 一、契約鑑證：建築經理業對不動產交易之契約審查其要件及內容，並揭示相關之資訊，以確保交易之公平。
- 二、擔任付款中間人：建築經理業以受託之公正

第三人，專戶保管不動產交易價款及監督交易程序進行，並依不動產交易契約之約定，將所保管之價款交付或返還予契約所定之人。

三、履約管理：建築經理業於不動產開發興建、清理處分或其他有關案件，受託為全部或一部之管理或處分，並辦理委託人與相關當事人之履約或爭議處理事宜，以協助該案之執行。

四、代辦履約保證或履約保證保險事項：建築經理業受託代為申請並執行履約管理，以協助金融或保險機構達成預售開發案或其他不動產交易事項之保證或保證保險事宜。

五、不動產清理處分：建築經理業對於未能依約進行之不動產個案，受託辦理重新籌建或清算分配等相關事宜；重新籌建以完工交屋為原則，清算分配得以買賣、租賃或經營管理等方式為之。

說明：

一、第一款敘明契約鑑證作業，為使交易之「契約」具備一定之合法性、正當性及有效性，並將交易有關之資訊予以充分揭露、驗證，以保交易公平。

二、第二款敘明擔任付款中間人之作業，為保障買賣雙方之權益，避免交易價款在產權未能過戶時，造成不當得利之既定事實；或避免交易價款未付清而產權已過戶之不當情事。

三、第三款敘明履約管理之內容及範圍，並據以執行。

四、第四款敘明代辦履約保證、履約保證保險之內容。

五、第五款敘明不動產清理處分之作業在於續建完工或以清算所得償付相關債權，以避免社會資產閒置或浪費。

第二章 設立與許可

第五條

建築經理業設立條件如下：

一、建築經理業以股份有限公司為限。

二、建築經理業實收最低實本額為新台幣伍仟萬元整，主管機關得視實際需要調整之。

三、建築經理業應置建築、土木、營建管理、估價、財務、法務、會計及其他相關之專業人員，並應聘請具專業證照人員配合辦理相關業務。

四、建築經理業應有銀行或金融控股公司參與投資，其投資總額不得低於建築經理業實收股本百分之三十。

五、銀行或金融控股公司投資建築經理業應經財政部核准，財政部於核准銀行投資建築經理業時，應洽商內政部意見後辦理。

說明：

一、第一款規定建築經理業以公司型態設立。

二、第二款規定建築經理業之最低實收資本額沿用原「建築經理公司管理辦法」之規定。

三、第三款依全國建築會議之結論，強化建築經理業專業人員設置標準，以利業務之推動。

四、第四款、第五款沿用原「建築經理公司管理辦法」之規定並增列金融控股公司型態。按銀行之投資及現有持股比例規定有助於建築經理業與金融機構之互動及作業，亦即為建築經理業所具輔助不動產金融安全運作之特性所訂設立之要件，此設立要件乃民國七十二年經內政、財政、經濟及經建會等相關部會所達成之協商共識，參見七十二台內密洋營字第二九七三號，故維持原銀行投資比例之規定（若此要件改變，則將影響建築經理業在市場之秉性，使不動產金融安全與購屋大眾獲得較佳保障之機會因此減少，且會形成新、舊建築經理公司間不公平之競爭）。至銀行是否投資由銀行自主決定。





第六條

設立建築經理業者，除依公司法規定辦理外，應提出申請書及下列各款書件，向主管機關申請許可：

- 一、股東名冊及其身分證明與簡歷。
- 二、銀行或金融控股公司之投資承諾書及財政部之同意文件。
- 三、公司章程。
- 四、專任經理人暨專業人員名冊及其學經簡歷。
- 五、營運計畫書。
- 六、其他經主管機關規定之事項。

建築經理業之設立及許可準則，由主管機關定之。

建築經理業於取得設立許可後，應於六個月內完成公司設立之程序，逾期撤銷或廢止其許可，但有正當理由者，得申請展延三個月，並以一次為限。

說明：

- 一、對建築經理業之設立係採許可制，因此在設立登記時須先有主管機關之許可，再行依法辦理公司登記。
- 二、明定建築經理業之設立及許可準則，授權由主管機關定之。

第七條

建築經理業為下列行為，應經主管機關許可：

- 一、章程之變更。
- 二、營業項目之增減及變更。
- 三、設立國內外分支機構。
- 四、其他經主管機關規定之事項。

前項第三款管理辦法，由主管機關定之。

說明：

- 一、為監督管理需要，於影響其經營之章程等項有變更或其他經主管機關規定之事項時，應報請許可。
- 二、為符行政程序法之要求，明定建築經理業增設分支機構之管理辦法，由主管機關定之。

第三章 業務

第八條

建築經理業得辦理下列業務：

- 一、興建及經營計畫評估。
- 二、契約鑑證。
- 三、不動產評估及徵信。
- 四、財務稽核。
- 五、工程進度查核。
- 六、營建管理。
- 七、擔任付款中間人。
- 八、履約管理。
- 九、代辦履約保證或履約保證保險事項。
- 十、不動產清理處分。
- 十一、不動產相關業務之諮詢及顧問。
- 十二、其他經主管機關核定之業務。

建築經理業辦理前項所列業務應事先申請主管機關核定，但本條例施行前已辦理之業務不在此限。

說明：

- 一、原「建築經理公司管理辦法」第四條：本辦法所稱建築經理公司係指受委託從事左列業務之股份有限公司：

- (一)興建計畫審查與諮詢。
- (二)契約鑑證。
- (三)不動產評估及徵信。
- (四)財務稽核。
- (五)工程進度查核及營建管理。
- (六)代辦履約保證手續。
- (七)不動產之買賣或其他清理處分事項。
- (八)其他有關業務之諮詢及顧問事項。

- 二、沿用原「建築經理公司管理辦法」之規定，明訂建築經理業所經營之業務範圍。其中第一項第八、九

款為全部或部份之統合性業務；第七款為以「專戶」管理買賣價金交付行為，為執行原成屋或預售屋「履約保證」業務重要項目之一。

第九條

建築經理商業同業公會應視業務發展需要訂定第八條業務有關之操作準則，報請主管機關核定之。

說明：按重要業務應訂有操作準則，以齊一執業水平，俾利於建立市場公信，爰明定由自律組織之同業公會訂定後，報請主管機關核定之。

第十條

建築經理業辦理第八條第一項第九款業務，應依銀行或保險公司之約定為之。

說明：建築經理業代辦履約保證或履約保證保險作業，履約保證以銀行為保證人履約保證保險以保險業者為承保人，其保證或保證保險範圍以不動產開發或交易有關事項為限。

第十一條

建築經理業辦理履約管理業務，如需管理財產權利者，應依信託法之規定，將所受託管理之財產獨立設帳。受託管理之財產為金錢者，並應開設帳戶，與委託人簽訂書面契約。

前項有關履約管理契約之應記載事項，由主管機關定之。

說明：

- 一、履約管理作業，是運用建築經理業之專業第三者地位，對不動產合約作整體的管理，使當事人間之權利關係得以清晰並便於掌握，以避免糾紛。
- 二、建築經理業依信託法辦理本項業務時，因並不涉及不特定大眾且不涉及授信行為，故不會與銀行法或信託業法有所抵觸。此外，本項業務之信託管理係爰用信託為執行工具而非以信託為業，爰明定建築經理業辦理本項業務應遵循之法律規範。

第十二條

建築經理業與客戶簽訂契約時，應以書面為之。建築經理業之報酬應以收取服務費為限，不得以任何形式參與或分配客戶之利益。

說明：規定業務之辦理，須受書面之委託並限定報酬之收取。建築經理業既定位為專業服務業，為超然公正立場，自不得獲取投資利潤。

第十三條

建築經理業受託辦理業務，應以善良管理人之注意義務為之，並負忠實義務。

說明：以建築經理業擔負不動產交易市場公正第三者機制之執業特性，參考銀行法、信託業法課以較高之注意及忠實義務。

第十四條

建築經理業所經營業務如其他法律另有規定者，應依各該相關法律規定辦理之。

說明：建築經理業從事為不動產交易市場之建築與不動產金融相關之一總合性業務，其中涉及證照規範者，自應符合相關規定。

第十五條

建築經理業不得為其公司負責人個人辦理本條例第八條之業務。

說明：

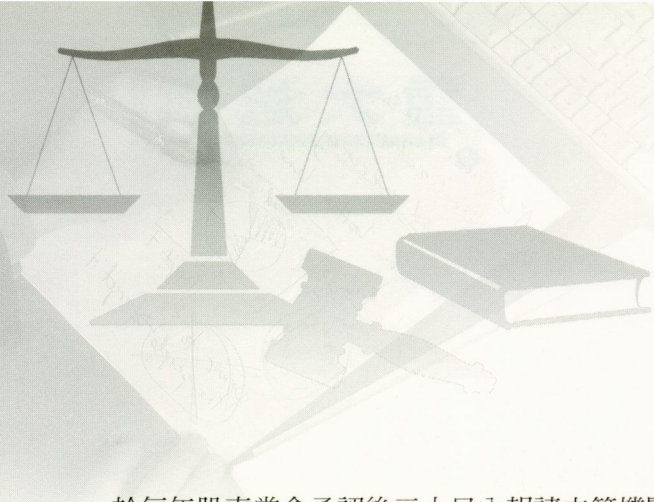
- 一、沿用「建築經理公司管理辦法」規定規範利害關係人之迴避。
- 二、所稱公司負責人依公司法第八條所列。

第四章 監督

第十六條

建築經理業之公司組織及業務、財務報告應





於每年股東常會承認後三十日內報請主管機關備查。

說明：規定建築經理業之業務及財務應接受主管機關之監督與檢查。

第十七條

主管機關得隨時派員檢查建築經理業之業務及財務狀況，並得辦理評鑑，其評鑑及獎懲辦法由主管機關另訂之。

前項之評鑑，必要時得徵詢財政部意見後辦理之。

說明：依「建築經理業由內政部特許，財政部監督」為七十二年相關部會之決議輔導原則，亦因應建築經理業跨多重領域之特性。

第十八條

主管機關得視狀況需要召集建築經理業從業人員舉辦講習或教育訓練。其辦法由主管機關定之。

說明：規定主管機關得予業者舉辦教育訓練及政令宣導。

第五章 公 會

第十九條

建築經理業未加入建築經理商業同業公會不得營業。建築經理業申請加入公會，應檢送下列證件：

- 一、設立許可證書影本
- 二、營業登記證書影本。
- 三、繳納會費收據影本及入會申請書。

說明：為應業必歸會之行業輔導政策，加強建築經理業同業的自律功能，爰參照「證券交易法」、「信託業法」、「營造業法」、「不動產估價師法」暨「不

動產經紀業管理條例」等相關法律，訂定非加入同業公會不得營業之規定。

第二十條

建築經理商業同業公會之任務如下：

- 一、關於協助業者業務之改進、發展、研究、考察統計、徵詢及宣導事項。
- 二、關於協助政府推行政令及研究、建議事項。
- 三、關於協調業者各項業務之糾紛事項。
- 四、關於業者合法權益之保障維護事項。
- 五、其他依法令應辦理之事項。

說明：明定公會之任務。

第二十一條

建築經理業依本條例第十六條規定報請主管機關備查時，應同時副知公會。

建築經理業董事長、總經理之異動，應於事實發生起二個營業日內函知公會備查。

說明：規定業者應向公會函知之事項。

第二十二條

建築經理商業同業公會之組織章程，應報請主管機關核定之。其有變更者，亦同。

說明：公會之組織章程依法應由主管機關核定。

第六章 罰 則

第二十三條

建築經理業違反本條例之規定者，主管機關得視情節輕重為下列之處分：

- 一、警告或申誠。
- 二、糾正或限期改善。
- 三、命令撤換公司負責人。
- 四、撤銷部份業務。

五、撤銷或廢止設立許可。

說明：規定主管機關得對業者之處罰方式。

第二十四條

建築經理業有下列情事之一，經主管機關糾正並限期改善無效者，得撤銷或廢止設立許可：

- 一、公司營運已與設立條件不符者。
- 二、經營主管機關核定範圍以外之業務。
- 三、未加入公會或出會、退會達六個月以上者。

說明：明定對重大違規者撤銷設立許可之規定。

第二十五條

未依本條例第六條規定完成設立登記者，不得使用建築經理業或易使人誤認為建築經理業之名稱。違反前項規定者，主管機關應禁止其營業，並處新台幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。經前項禁止營業處分後，仍繼續營業者，處新台幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰，並報請公司主管機關撤銷或廢止其公司登記。

說明：明定未經許可而經營建築經理業務者，主管機關所應為行政之處分。

第二十六條

建築經理業辦理不動產評估時，如有虛偽不實導致關係人受損時，其情節重大者，處行為負責人五年以下有期徒刑、拘役或科或併科新台幣三十萬元以上一百萬元以下罰金。

說明：不動產評估之真實度攸關購屋者、銀行、建築開發商各當事人之權益甚巨，爰參考刑法第二百十條有關偽造私文書規定之刑度，明定從事不動產評估不實致關係人受損時之刑罰規定。

第二十七條

建築經理業違反本條例第七條、第十二條、

第十四條、第十五條、第十六條或第二十一條之規定者，處新台幣二萬元以上十萬元以下罰鍰，並責令限期辦理，逾期仍不辦理者，得繼續限期令其改正，並按次連續處罰至改正為止。

說明：建築經理業違反本條例規定應受之行政處分，並得連續處罰。

第二十八條

主管機關依本條例規定檢查建築經理業業務時，拒不配合或隱瞞事實者，處行為負責人新台幣十萬元以上三十萬元以下罰鍰。

說明：參考公司法第二十一條第二項規定就建築經理業者不配合或隱瞞事實真相以影響主管機關檢查業務行為者，處以罰鍰之行政處分。

第七章 附 則

第二十九條

本條例施行前已經經營建築經理業者，其原經營之業務不符本條例規定者，應於本條例施行後二年內依本條例調整至符合規定，逾期不調整或未符規定者，主管機關得報請公司主管機關撤銷或廢止其公司登記。

說明：就本條例施行前，業已經經營建築經理業者賦予二年過渡時期得依本條例申領許可俾憑繼續營業。

第三十條

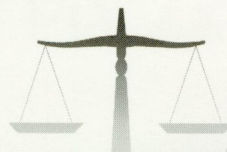
本條例施行細則，由主管機關定之。

說明：明定授權主管機關訂定施行細則。

第三十一條

本條例自公布日施行。

說明：明定本條例之施行日期。



什麼是 履約管理

◎中華民國建築經理商業同業公會

⊕

建築經理業於不動產開發興建、清理處分或其他有關案件，受託為全部或一部之管理或處分，並辦理委託人與相關當事人之履約或爭議處理事宜，以協助該案之執行。亦即履約管理作業是運用建築經理業之專業第三者地位，對不動產合約作整體的管理，使當事人間之權利關係得以清晰並便於掌握，以避免糾紛。

履約管理是建築經理業執行維護不動產交易安全的利器，亦是政府賦予建築經理業的主要政策功能。 ▣

專業的服務

不動產評估

專業營建管理

代辦建築融資

預售履約保證

預售契約鑑證

專業諮詢服務

- 個案名稱：倫飛電腦實業企業總部大樓新建工程
- 工程內容：地下四層、地上十一層，鋼骨結構、帷幕外牆，計8,816坪
- 服務內容：專業營建管理（規劃、設計、發包、施工、驗收等專業管理）
- 完工日期：91年6月



中華建築經理股份有限公司

CHUNGHUA-ESTATE MANAGEMENT CORPORATION

台北市信義區基隆路一段369號12樓 電話：(02) 2758-8688



大安遠砌
Stone architecture

科技大樓



WALK TO MRT ONLY 120M

120公尺超短距
2分鐘散步到科技捷運站！

5分鐘散步到遠企The Mall、2個捷運站到SOGO

大安區稀有方正基地、敦南遠企旁，濃蔭靜巷地標住宅

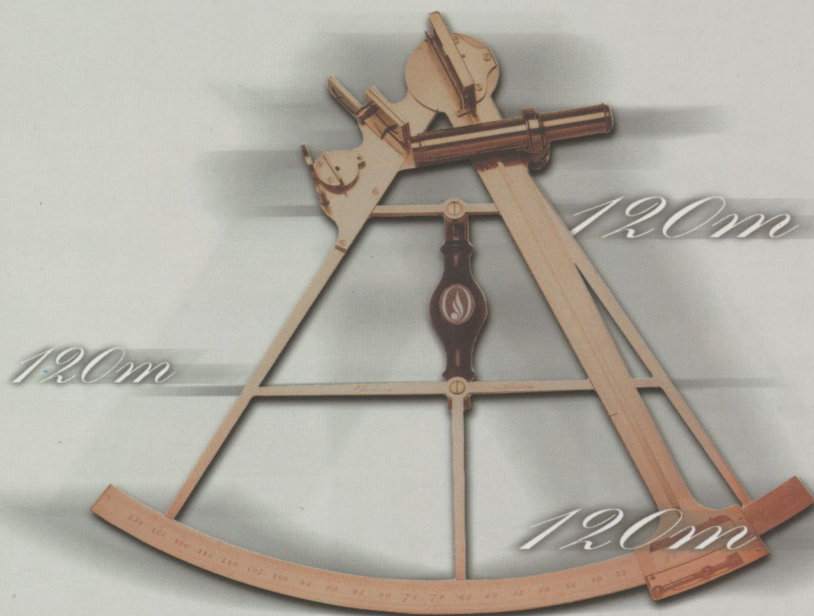
全國難得三面全花崗石高抗震城堡，超越北市豪宅高標準

一樓零店面單純質感，設計挑高飯店式藝術門廳

以貼心的宴會廳、Home Party、空中花園聚樂部，尊寵喜愛在家社交的您

土銀、交銀投資之中國建築經理公司承諾

「購屋自備款專款專用」給客戶最安全的購屋保障！



敦南遠企旁 · 距科技捷運站120米 · 大安區首見花崗石抗震城堡

50 · 65 · 78坪

投資興建：廣合機構·總廣建設·廣記營造 企劃行銷：創意家廣告

接待會館：台北市復興南路二段171巷入（距科技大樓捷運站120公尺·一巷靜宅）

2700-0909

信義路四段

171巷

大安遠砌

復興南路二段

敦化南路二段

遠企購物中心

和平東路二段