

[法規名稱]建築經理公司管理辦法

[日期]中華民國七十五年七月九日

[發文號] 內政部台內營字第四二〇七一四號

[法律條文]

第一章 總則

第二章 建築經理公司之設立

第三章 建築經理公司之業務

第四章 建築經理公司之管理

第五章 附則

第一章 總則

第一條 為有效管理建築經理公司，以輔導建築業健全經營，改善不動產交易秩序，特訂定本辦法。

第二條 建築經理公司之管理，除法律另有規定外，依本辦法之規定。

第三條 建築經理公司之目的事業主管機關為內政部。

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。

第二章 建築經理公司之設立

第 五 條 建築經理公司應有銀行參與投資，其投資總額不得低於實收股本百分之三十，每一銀行以投資一家建築經理公司為限。

前項銀行投資應經財政部核准。財政部於核准銀行投資建築經理公司時，應洽商內政部意見後辦理。

第 六 條 建築經理公司申請設立時，除依公司法之規定外，並應檢附左列文件向經濟部申請公司登記。

一、業務計畫。

二、財務計畫。

> 三、參與投資銀行之允諾書及財政部核准文件。

經濟部於受理前項申請後，應即洽商內政部之意見。

第 七 條 建築經理公司實收最低資本額為新台幣伍千萬元。

前項資本額，內政部得視實際需要調整之。

第 八 條 建築經理公司應於完成公司登記後，三十日內將營業地址、經營業務項目、資本總額、實收資本額及董事長、董事、監察人、經理人員名冊報內政部備查，變更時亦同。

第三章 建築經理公司之業務

第 九 條 建築業者向銀行申請建築融資時，銀行得將其個案興建

計畫、各式契約內容及有關必要文件委託建築經理公司審查。其經審查通過者，銀行得優先給予建築融資。

前項個案興建計畫，包括建築計畫、財務計畫及銷售計畫。

第十條 前條建築業之個案建築計畫包括左列各項：

- 一、申請開發基地相同類別建築之供需分析。
- 二、申請開發基地分析。
- 三、規劃設計構想。
- 四、施工計畫。
- 五、工程造價分析。
- 六、開發方式及其他有關之資料。

第十一條 建築經理公司接受委託辦理興建計畫之諮詢其範圍包括左列各項：

- 一、住宅市場資訊之提供。
- 二、個案之可行性分析。
- 三、個案建築、財務、銷售計畫之擬訂及契約內容之訂定。
- 四、土地及施工成本之估算。
- 五、工程管理及售後服務制度之建立。
- 六、其他有關事項。

第十二條 建築經理公司得接受房地買賣人委託辦理契約鑑證以

確保其權利義務合乎法定要件及誠信原則。

第 十三 條 前條契約中房地買賣人之權利義務主要包括左列各項：

- 一、標的物位置、時價及面積。
- 二、稅費之負擔。
- 三、貸款有關之約定。
- 四、主要建材及其廠牌、規格。
- 五、開工、完工及交屋時間。
- 六、公共設施、空地、屋頂等之持分及使用分配。
- 七、其他有關事項。

第 十四 條 建築經理公司接受委託辦理契約鑑證時，應審查左列有關之文件：

- 一、委託鑑證原因證明文件。
- 二、所有權狀、他項權利證明書、地價證明書及登記簿
 謄本。
- 三、委託人身分證明。
- 四、其他證明文件。

第 十五 條 建築經理公司接受委託辦理不動產之評估及徵信其範圍以不動產之產權及時價相關事項為限。

第 十六 條 建築經理公司接受委託辦理財務稽核時。應查核其個案興建計畫之資金流動及建築業者之財務管理狀況。

第 十七 條 建築經理公司接受委託辦理工程進度查核時，應查核左

列各項：

一、施工進度。

二、工程日誌。

三、工程估驗價款。

四、其他依契約規定應辦理工程查核事項。

第 十八 條 建築經理公司接受委託辦理工程進度查核時，建築業者若變更工程設計或主要使用建材時，應先經建築經理公司之同意。

前項建築業者變更工程設計或主要使用建材以不影響他人權益及不違背原約定品質為限。

第 十九 條 建築經理公司接受委託協助建築業者建立營建管理制度，其範圍包括由構想、規劃、施工至完工和驗收維護階段有關管理制度之建立。

第 二十 條 建築經理公司代辦履約保證，應以銀行為保證人，其保證範圍以不動產交易有關事項為限。

第二十一條 不動產交易履約保證，如由二個以上之銀行為保證人時，各保證人得依契約僅就其承保比例負保證責任。

第二十二條 建築經理公司接受建築業者之委託代辦預售房屋履約保證時，應在開工興建前先審查其建築計畫、財務計畫、建造執照、合法取得土地所有權或使用權證明等文件。

第二十三條 建築經理公司接受委託代辦不動產交易履約保證時，應先審查其契約內容，以使契約內容明確公平，兼顧權利關係人之權益。

第二十四條 建築經理公司接受委託代辦履約保證手續，購屋人應依照約定按期將自備款繳入履約保證銀行所設立之專戶，經建築經理公司查核簽證後，撥付予建築業者或其指定人。

第二十五條 建築經理公司接受委託代辦履約保證手續，建築業者得提供擔保經由建築經理公司向銀行申請辦理履約保證。如建築業者不履行契約時，履約保證銀行得委託建築經理公司予以清理或處分。
前項履約保證若係預售房屋中途停止興建，其清理或處分應以繼續興建至完工交屋為原則，若無法再繼續興建至完工交屋時，應以購屋人所繳付之自備款連同所生利息償還原購屋人。

第二十六條 依照本辦法辦理履約保證之建築業者，得依規定向履約保證銀行申請建築融資。
前項建築融資經建築經理公司查核簽證後，按工程進度撥付。

第二十七條 建築經理公司代辦履約保證手續，有關營建之管理及進度之查核均由建築經理

公司負責辦理。

第二十八條 建築經理公司對不合理或風險過巨之工程，得拒絕代辦履約保證手續。

第二十九條 建築經理公司接受委託辦理第四條各款規定之業務時，其範圍包括建築工程、土地、成屋、預售房屋及其他有關之項目。

第四章 建築經理公司之管理

第三十條 建築經理公司接受委託辦理業務，應訂立書面契約，其契約範本及收費標準應報請內政部核備。

第三十一條 建築經理公司不得受理本公司董事長及總經理所委託辦理第四條各款之業務。

第三十二條 建築經理公司於執行第四條各款規定之業務，得向金融機構融通其資金。

第三十三條 建築經理公司營業及財務報告，應於每年股東常會承認後，三十日內報請內政部備查。

第三十四條 建築經理公司應置建築、土木、營建管理、估價、會計、法律及其他有關專任專業人員，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。

第三十五條 內政部為輔導建築經理公司經營，得視實際需要召集建築經理公司之從業人員辦理講習。

第三十六條 內政部得隨時派員檢查建築經理公司之業務及財務狀

況，如發現有經營不當情事時，得限期改善，必要時並
得函請經濟部依公司法有關規定作適當之處置。

第五章 附則

第三十七條 本辦法自發布日施行。