

從消費者觀點 談建築經理業的再定位

林旺根

行政院政務顧問

消基會房屋委員會委員

國家住宅及都市更新中心董事

宏國德霖科技大學不動產系兼任副教授

中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長

簡報大綱

- 一.美國、日本的相關制度簡介
- 二.我國建築經理業的發展概況
- 三.預售屋履約保證制度再檢討
- 四.成屋履約保證的問題
- 五.建經業如何分享都更大餅
- 六.建築經理業的再定位建議

美國與日本的 相關制度簡介

3

Escrow制度之運作機制

- 一. 簡言之，Escrow制度，是契據（deed）轉交付的過程
- 二. 轉交付的成立
 1. 首先須由賣方簽署所有權轉讓契據，並將契據交付給負有轉交義務的第三人（如Escrow），此為契據的第一次交付。
 2. 俟買方完成**一定事件**或**一定條件成就**時（通常是向轉交人交付應當支付的全部價款，或者履行其他義務）；Escrow依賣方之指示，將契據交付給買方，此為契據的第二次交付，**不動產物權變動過程才完成**。

美國Escrow架構下的交易流程

- 一. Escrow，必須有合格證照的AGENT，並取得美國州政府許可(期間通常只有一年)，始得營業(CHAPTER 645A- ESCROW AGENCIES AND AGENTS)。
- 二. 交易流程
 1. 買方向Escrow~AGENT支付定金。
 2. 賣方向Escrow~AGENT確認價金後，AGENT向買方回復
 3. 買方回復標的物確認後，Escrow~AGENT應提交標的物成交報告(至於交易內容如有差異亦得退訂或不買)
 4. Escrow~AGENT向買方交付價金，賣方受領，交易即告完成。(仲介相關報酬一併給付)

契據交付之效力

買方實際占有契據對其享有標的物所有權具有證據效力，因而才可向登記機關進行所有權登記

一. 第一次交付之效力：

1. 賣方在契據交付後，除非有買方拒絕支付價金或價金支付不能等情形，不得任意將契據撤回。
2. 契據交付後，標的物所有權雖尚未發生轉移(仍為賣方所有)。一旦買方未履行義務或未成就條件，賣方將重新回復對所有權契據的控制。

二. 第二次交付的法律效力：即發生所有權移轉的效果。轉交人一旦完成契據第二次交付，賣方即喪失所有權。

Escrow制度，可防範一物二賣？

- 一. 契據第一次交付，即生中間處分行為，如有損及買方利益的行為，則所有權轉移效力溯及契據第一次交付之時，以保全買方所有權的順位。
。買方已向Escrow支付價金或成就其他條件，儘管轉交人尚未將契據轉交給買方，只要有事實能夠證明賣方有將契據交付給買方的主觀目的，也不影響其所有權之轉移。
- 二. 買方支付全部價金前，Escrow如誤將契據轉交買方，買方即便在登記機關進行所有權登記，所有權仍不發生轉移。即便買方已經將土地出賣給善意的次買方，賣方仍然可以契據轉交付無效對抗善意的次買方，依據登記法主張權利的善意次買方不受法律保護。

日本的手付金 保全措施

1. 手付金，即締約之定金，其效力(日民557)與我國民法同。
2. 宅建業銷售尚未完工之住宅時，關於買方支付之手付金等款項超過國土交通省所定金額(合計額1,000万円或買賣價格10%以上)時應依宅建業法規定向指定之保管(金融)機構辦理保管手續或提供手付金保險，以確保買方權益(宅建業法41、41-1)。

保管制度之架構與返還

- 一. **保管制度架構**: 此項制度係各地方保管機構代理賣方保管的制度，期間至標的物件完成點交且辦妥所有權移轉登記手續（如有賣方應向買方交付之登記必要書類亦應包含之）為止。
- 二. **返還時機**:
 1. **賣方請求返還時機**: 標的物件完成點交且辦妥所有權移轉登記手續時，賣方直接向保管機構請求取回。
 2. **買方權利之保障**: 保管機構對於買方寄託保管金額返還請求權，設定質權於買方，因此，如有賣方違約情事，買方可以實行質權而取回手付金

日本的瑕疵擔保的措施

日本發生過~構造計算書偽造事件

- 一. 2005年日本國土交通省揭發姉齒秀次建築師透過對建築物的抗震強度偷工減料，使建築物品質出現問題。
- 二. 2005年12月7日姉齒秀次的一級建築師執照被國土交通省撤銷。
- 三. 2006年4月26日姉齒秀次被逮捕。2007年遭判決有罪。姉齒秀次妻子雖未涉案，但也因身心煎熬而跳樓自殺。
- 四. 此一事件原因是在2005年11月17日，國土交通省認定千葉縣姉齒建築師設計事務所偽造結構計算書導致該建築物的耐震不足，危及居住安全所牽連的事件。

(資料來源:日本國土交通省構造計算書偽裝問題之對策)

日本政府的作為

- 一. 1995(平成7)年12月25日 建築物耐震改修促進法
- 二. 1999(平成11)年6月23日制定「住宅品質確保促進法」
- 三. 2006年6月改正(同年6月20日施行)創設中間檢查制度：上揭偽造結構事件發生後，建築基準法一部修正時增訂第七條之三
- 四. 2007(平成19)年5月30日制定「特定住宅瑕疵擔保責任履行確保法」
- 五. 2008年國土交通省令(根據2006年施行的「住生活基本法」第13條規定)創設「住宅履歷書」制度
- 六. 2009年(平成20)年12月5日制定「長期優良住宅普及促進法」

瑕疵擔保責任履行確保法概述

- 一. 保證金之提存 宅建業者，包括建築業者自行銷售者，亦應同受規範
 1. 承攬型瑕疵擔保之保證金（3）
 2. 販售型（宅建業者等）瑕疵擔保之保證金（11）
- 二. 保證金之提存時機與罰則：承攬人或賣主保證金之提存時，應就近先向國土交通大臣或都道府県知事提出申請（4、12）否則，新建工程之承攬契約或新建住宅の買賣契約，不得締結（5、13）。違反上述規定而締結契約者，處1年以下有期徒刑，或科或併科100萬日元以下罰金（39）。
- 三. 保證金最低額：以過去10年間完成點交之新建住宅合計戶數為基礎（3 I）、依政令規定估算方法算定之。
。但依規定投保住宅瑕疵擔保責任保險契約者，依該保險證券（保單）等所算定之合計戶數應予除外（3、11）

建築經理業的發展概況

建築經理業的緣起、緣？

- 一. 為建立交易秩序，創設「建築經理業」，並定位為專業、公正第三人角色，於1986年7月9日訂頒「建築經理公司管理辦法」加以管理。
- 二. 受行政程序法之限制，2003年12月29日前未完成法制化而欠缺法律依據而被廢止
- 三. 現在的建經公司已非特許行業，與一般公司無異；導致原先參與投資的銀行，紛紛減資或退資，未加入公會的建經公司紛紛設立，素質良莠不齊，影響整體業界形象。
- 四. 新成立的**臺灣金聯都更服務公司**，投入都更的競爭，使得現存業者經營至為艱難

付款中間人制度

- 一. 80年代發生多起預售屋建商銷售後倒閉、致購屋消費者血本無歸、融資銀行受損害情事，因此參考美國Escrow制度(CHAPTER 645A- ESCROW AGENCIES AND AGENTS)及**日本手付金保證或保管制度**(宅地建物取引業法第41条の2)而設計此制。
- 二. 即不動產買賣經由代銷公司或仲介公司介紹成交後，由公正、專業之第三者監管買方各期價款之支付並以銀行專戶保管、及賣方各項證件之移轉登記，至不動產點交完成，一方面撥付買賣價款予賣方，一方面交付已過戶產權資料予買方，使買賣雙方權益均獲保障。

付款中間人與建築經理業之關聯

- 一. 參考付款中間人制度，於國內成立一專業公司，公司內備有金融、營建、法律之專業人士，以資擔任金融機構、建商、購屋消費者間之橋樑，故有建築經理業之產生。
- 二. 建築經理業主要業務在於進行「預售屋履約保證」之推動、購屋款之控管執行及建築興建融資規劃、工程查核等相關事宜，以達到健全房屋預售制度、減少購屋糾紛之目的。
- 三. 故建築經理業成立之使命即是促進不動產交易之安全及效率。

建經商業同業公會會員名冊及投資銀行明細

建築經理公司	投資銀行	資本額	實收資本額
中國建築經理公司	土銀、兆豐	600,000,000	450,000,000
臺灣建築經理公司	國泰世華銀行	300,000,000	300,000,000
中華建築經理公司	華南銀	320,000,000	255,672,000
東亞建築經理公司	一銀	200,000,000	50,000,000
臺億建築經理公司	臺銀	200,000,000	50,000,000
合眾建築經理公司	合庫	500,000,000	337,187,600
安信建築經理公司	台新銀	150,000,000	150,000,000
台新建築經理公司	台新銀	200,000,000	200,000,000
富邦建築經理公司	台北富邦銀	300,000,000	232,137,300
聯邦建築經理公司	聯邦銀	100,000,000	50,000,000
國際建築經理公司	兆豐銀、台銀	100,000,000	100,000,000
京城國際建築經理公司	京城銀	10,000,000	10,000,000

2019/3/29

18

建經商業同業公會會員名冊及投資銀行明細

建築經理公司	投資銀行	資本額	實收資本額
國泰建築經理公司	-	50,000,000	50,000,000
寶國建築經理公司	-	100,000,000	100,000,000
豐裕建築經理公司	-	50,000,000	10,000,000
第一建築經理公司	-	50,000,000	50,000,000
永豐建築經理公司	-	100,000,000	25,000,000
僑馥建築經理公司	-	20,000,000	20,000,000
陽信建築經理公司	-	1,000,000	1,000,000

2019/3/29

19

信託業與建築
經理業之競合

經營信託業務機構家數統計

依2019年2月28日信託公會統計，經主管機關核准辦理信託業務之信託業者計有**55家**，包括以下三類

1. 43家為銀行兼營信託業務，
2. 11家為證券商兼營信託業務，
3. 1家為淡水一信。

21

不動產信託法制之演變

- 一. **19960126公布信託法**，確定信託財產特性及委託人、受託人及受益人之權利義務關係。
- 二. **20000719公布信託業法**，確立信託業經營規範及監督機制。
- 三. **20010701修正信託相關稅制**，確立信託法制基礎。
- 四. **20030723公布不動產證券化條例**，允許信託業者辦理證券化業務。
- 五. **2014年3月**金管會函釋信託業法第三條第一項規定所稱「銀行」，包含經營銀行業務之信用合作社，信用合作社可辦理特定單獨金錢信託投資證券投資信託基金業務。

22

信託業經營之主要業務(信業16)

信託業務

1. 金錢之信託
2. 金錢債權及其擔保物權之信託
3. 有價證券之信託
4. 動產之信託
5. 不動產之信託
6. 租賃權之信託
7. 地上權之信託
8. 專利權之信託
9. 著作權之信託
10. 其他財產權之信託

23

信託業經營之附屬業務(信託業法第十七條)

信託附屬業務

1. 代理有價證券發行、轉讓、登記及股息利息紅利之發放事項
 2. 提供有價證券發行、募集之顧問服務
 3. 擔任股票及債券發行簽證人
 4. 擔任遺囑執行人及遺產管理人
 5. 擔任破產管理人及公司重整監督人
 6. 擔任信託法規規定之信託監察人
 7. 辦理保管業務
-

24

預售屋履約保證 制度再檢討

25

一屋六賣吸5億 「地雷建案」 海吉市再爆60受害者

- 一. 海吉市建案採價金信託
- 二. 原本被建商向板信銀設定3.3億元抵押債權，後來債權轉給遠銀資產公司，卻在今年2月又再追加設定3.6億元債權
- 三. 建商已負債累累(可能至少欠下10億元債務)，卻能通過遠銀資產的貸款評估，再多設定3.6億元債權
- 四. 價金信託，受益權可以轉讓，位何變成一張壁紙？

信託，何用？

履約保證，可能誤導消費者

- 一. 據媒體報導今(2018)年，陸續傳出消費者購買預售屋，卻無法順利交屋的情況，即使在內政部規範預售建案必須要有履約保證，但相關問題仍層出不窮。
- 二. 雖謂「履約保證有總比沒有好，雖然多半只能確保資金專款專用、不被挪用」
- 三. 但消費者常會誤以為履約保證，就可以保證完工，事實上的預售屋五種機制大都沒有保證的功能，明顯與消費者的期待有極大的落差。

安全保障之類型

- 一. 不動產開發信託（內政部同意增列），由建商將土地及興建資金信託予金融機構或信託業執行履約管理。興建資金並應依工程進度專款專用。
- 二. 其他內政部同意之方式
 1. 價金返還之保證，指建商與金融機構簽訂保證契約，保證建商若未能如期交屋，將由金融機構如數返還消費者已繳納之價金。
 2. 價金信託，由賣方與受託機構簽訂信託契約，委由受託機構於信託存續期間，按約辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管，可達到專款專用之目的。

安全保障之類型

3. **同業連帶擔保**，係指兩個同等級之建商同業相互連帶擔保，若其中一家建商之預售屋建案無法完成交屋時，另外一家建商應無條件完成本建案後交屋。

先生開建設公司，太太主掌營造廠，兩者互保

4. **公會辦理之連帶保證**，由公會主導，數家建商互相成立協定，若發生無法完成交屋，任一家建商均應無條件完成本建案後交屋

肯定內政部，限縮資格條件

- 一. 提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等直系血親關係
- 二. 提供擔保之業者，公司章程應有得為同業公司保證之規定。
- 三. 被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣（市）不動產開發商業同業公會會員。
- 四. 提供擔保者，最近三年內不得有退票及欠稅紀錄。
- 五. 提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。
- 六. （餘略）（2018年3月12日補充，9月1日生效）

買方價金先用罄，受益權會變壁紙？

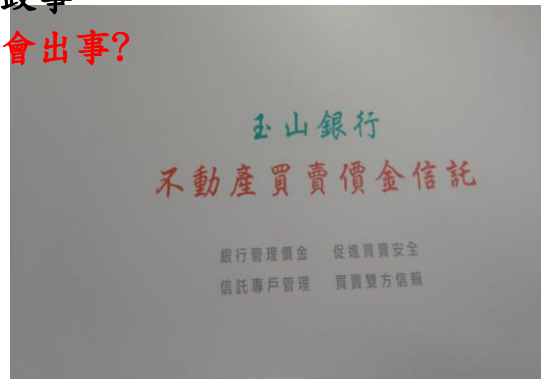
- 一. 不動產開發信託、價金信託，買方所繳價金、自有資金或融資款都是建商的錢，買方所繳價金建商又不必支付利息，因此多要求優先動支，不足再由銀行融資款項、建商自有資金支付。
- 二. 因現行規定買方所繳價金應專款專用，但未規定建商不得優先動支，因此，有受託機構僅依建商指示，先將買方所繳價金優先支付。
- 三. 一旦建商無法依約定完工或交屋，買方所繳價金已經用罄，根本不可能有「所餘款項」。
- 四. 此際，縱然賣方受益權可以轉為買方，但受益權已經變成「壁紙」。

成屋履約保證 定位不明

目前的量種做法
履約保證專戶、價金信託專戶
因法律關係不明確，對於交易
當事人欠缺實質保障

被詐騙的受害案例彙整

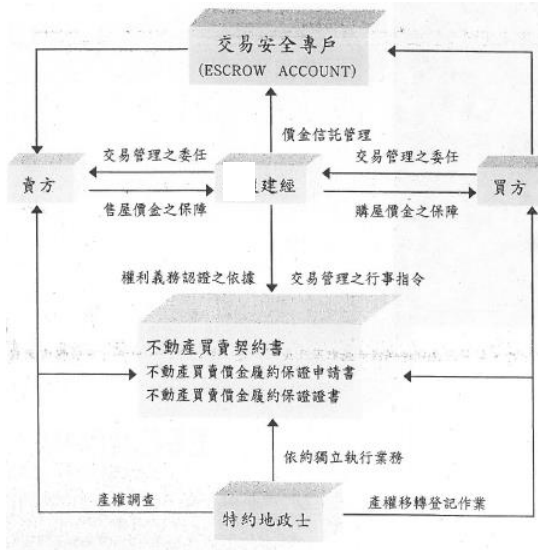
- 一. 履約保證，不保證
- 二. 價金信託，無價金
- 三. 地政士不辦地政事
- 四. 如此交易怎不會出事？



保證專戶，確保重介佣金入袋

- 一. 被上訴人系爭房地交易因有經仲介成交，仍需支付信義房屋公司服務費用，被上訴人主張沒入匯至履約保證專戶之955萬元價金中
- 二. 依兩造簽訂之代辦履約保證委任契約書第6條第3項所載「賣方與信義房屋依仲介委託書約定之全部仲介服務報酬，安信建經公司得動支專戶保管款項。」，而其中仲介服務費頭款共161萬元已為安信建經公司自履約保證專戶代撥付予信義房屋公司……上訴人另有匯付買方服務費共96萬元至該履約保證專戶，亦已撥付予信義房屋公司），顯然被上訴人受有支付系爭房地交易仲介服務費之損失(臺灣高等法院106年度重上字第208號判決)。

成屋履約保證架構



1. 建經，掛保證
2. 價金，買方付
3. 錢進建經專戶
4. 這是啥關係？
 - 保管專戶，建經可以方便使用
 - 信託專戶，買賣雙方何時有受益權？

2019/3/29

35

建經設立履約保證專戶，保證安全嗎

- 一. 買賣價金匯入建經公司的履約保證專戶，由建經公司出具保證書，這種保證，只是民事上的保證而已
- 二. 問題是
 1. 現行建經公司，並無法律對其資格條件有任何限制，
 2. 而且交易相對人對於履約專戶毫無監督的權利，也無受益權移轉的機制
 3. 甚至，建經公司可以不經交易相對人得同意而自由存取
- 三. 這樣的制度，到底在保障誰，消費者幹嘛要<送肉餵虎>？

2019/3/29

購屋糾紛之防免

36

建經業與都市更新

37

建經業跨足都更~以仁愛尚華為例

- 一. 製作重建融資評估報告書向金融機構申貸建築融資。
- 二. 配合銀行，協助甲方辦理土地及資金信託管理，並配合信託專戶支出審查事宜。
- 三. 受託擔任重建工程之起造人。
- 四. 相關契約擬定及諮詢。
- 五. 銷售客戶資料彙整，並按各期銷售款項付款時程，辦理付款通知，若有逾期未繳者，辦理催繳作業。
- 六. 營建管理(次頁)

營建管理項目

1. 招標方式建議。
2. 招標文件擬訂。
3. 施工圖說檢討。
4. 建築師工程預算及施工規範檢閱。
5. 工程預訂進度擬訂。
6. 檢閱承造人之品管記錄及施工記錄。
7. 施工進度查核。
8. 承造人估驗計價作業之審查及撥款。
9. 工程施做之品質監督及查核。
10. 有關單位往來函文備忘錄辦理及存檔。
11. 召開或參加工務會。
12. 工程驗收。
13. 工程加減帳之核計。
14. 公共設備點交。

2019/3/29

購屋糾紛之防免

39

慎選實施者~要求履約安全機制

- 一. 實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於事業計畫中敘明之(更36II)。
- 二. 以重建方式處理者，其實施風險控管方案依下列方式之一辦理：
 1. 不動產開發信託。
 2. 資金信託。
 3. 續建機制。
 4. 同業連帶擔保。
 5. 商業團體辦理連帶保證協定。
 6. 其他經主管機關同意或審議通過之方式(更36III)。

與建經業有關

40

代理實施者，實施者的代理者？

一. 主要處理的事項

1. 建立專業團隊負責全案管理
2. 參與住戶簽訂信託契約並設定抵押
3. 如有不參與住戶則代理實施者規劃填補財務缺口
4. 代理實施者擔任起造人
5. 產權信託管理
6. 重建資金專戶控管，搭配營建管理、進度查核撥款

二. 誰有資格擔任？

- ◆ 目前有許多：資產管理公司、建經公司、土地開發公司或願意提供委建服務的建設公司等，自稱是代理實施者，進行協助整合，究竟怎麼回事？

41

委託代行，正式入法

一. 都市更新會得

1. 依民法委任關係
2. 委託具有都市更新專門知識、經驗之機構
3. 統籌辦理都市更新業務(更28)。

釐清一個觀念，代理者，不是實施者
只是協助者

除了慎選對象外，更應看清契約的權利義務內容

42

具體建議

43

關於預售屋定型化契約之修正

- 一. 履約安全機制應賦予消費者有選擇權：買方不同意建商或起造人選擇的履約保證機制時，消費者應得選擇其他機制，例如價金返還之保證，以落實保護消費者。
- 二. 增列資金動支順序：
 1. 信託財產(興建資金)應包括銀行融資款項、建商自有資金及買方所繳價金；
 2. 專款專用部分，有關買方所繳價金，限於支付完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。
 3. 其動支順序：應俟「建商自有資金」、「銀行融資款項」支出後，才能支出。

關於成屋部分

1. 建議行政院消保處、內政部、金管會及銀行公會儘速會商，提出對策
2. 避免成屋履約保證機制依在發生糾紛，建議主管機關應儘速訂定(包括價金信託或履約保證)相關定型化契約應記載及不得記載事項，俾以合理規範相關權責、達臻資訊公開透明，避免制度漏洞，專戶資金遭到挪用，危及交易安全。

關於建經之管理規範

- 一. 建築經理業除應自己重新定位，加強專業能力、恪守公正、中立等原則，才能恢復創設初衷，扮演付款中間人或交易輔助人的角色，作為建商、銀行、消費者三方橋樑，健全交易秩序。
- 二. 惟政府如不正視，不以立法加以規範，上述的期待終究還是期待。
- 三. 因此內政部宜儘速制定建築經理業管理條例，以專法特許管理，才能確保交意安全。但相關營業項目與其他專門職業競合部分，不宜納入。

關於成屋部分

1. 建議行政院消保處、內政部、金管會及銀行公會儘速會商，提出對策
2. 避免成屋履約保證機制依在發生糾紛，建議主管機關應儘速訂定(包括價金信託或履約保證)相關定型化契約應記載及不得記載事項，俾以合理規範相關權責、達臻資訊公開透明，避免制度漏洞，專戶資金遭到挪用，危及交易安全。

簡報結束，
敬請指教！