

中國民國建築經理商業同業公會

談不動產交易履約擔保暨相關保全機制

主講人：黃志偉

行政院政務顧問

台北市政府市政顧問

內政部都市更新及爭議處理審議會委員

德明財經科技大學不動產投資經營學位學程副教授

宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

演講日期： 108 年 11 月 19 日

談不動產交易履約擔保 暨相關保全機制

主講人：黃志偉

行政院政務顧問

台北市政府市政顧問

內政部都市更新及爭議處理審議會委員

德明財經科技大學不動產投資經營學位學程副教授

宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長



地址：台北市中山區長春路182-1號2樓

電話：02-25073887 傳真：02-25076874

信箱：cw3887@ms61.hinet.net

網址：<http://web.landoffice.com.tw/>

簡報大綱

- 一、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之五大履約擔保機制
- 二、買賣價金履約保證或價金信託相關法令及問題探索
- 三、信託財產與強制執行
 - (一)信託與強制執行相關法源
 - (二)信託與強制執行司法判決案例
- 四、積極推動建築經理業管理條例立法
 - (一)建經管理條例之積極立法，以保障不動產交易安全
 - (二)建築經理業管理條例草案立法總說明

一、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之五大履約擔保機制

行政院消費者保護處為保障消費者購買預售屋權益，業將內政部提報之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」提報行政院消費者保護會審議通過，經內政部108年5月2日公告，同年11月1日生效。

- 1.將「履約保證機制」名稱修正為「履約擔保機制」，以符合消費者保護法第17條第2項第3款之規定。
- 2.刪除「內政部同意之履約保證方式」及「其他替代性履約保證方式」之分類方式，同時併列「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價金信託」、「同業連帶擔保」及「公會辦理連帶保證協定」等五項履約擔保機制。
- 3.將「公會連帶保證」名稱修正為「公會辦理連帶保證協定」。

一、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之五大履約擔保機制

消保處提醒消費者，預售屋交易金額甚高，簽約前應逐條詳閱契約內容，以避免發生消費爭議，侵害自身權益。若遇有契約內容與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定未合部分，可請求建商及代銷公司修改或拒絕簽約，以保障自身權益。

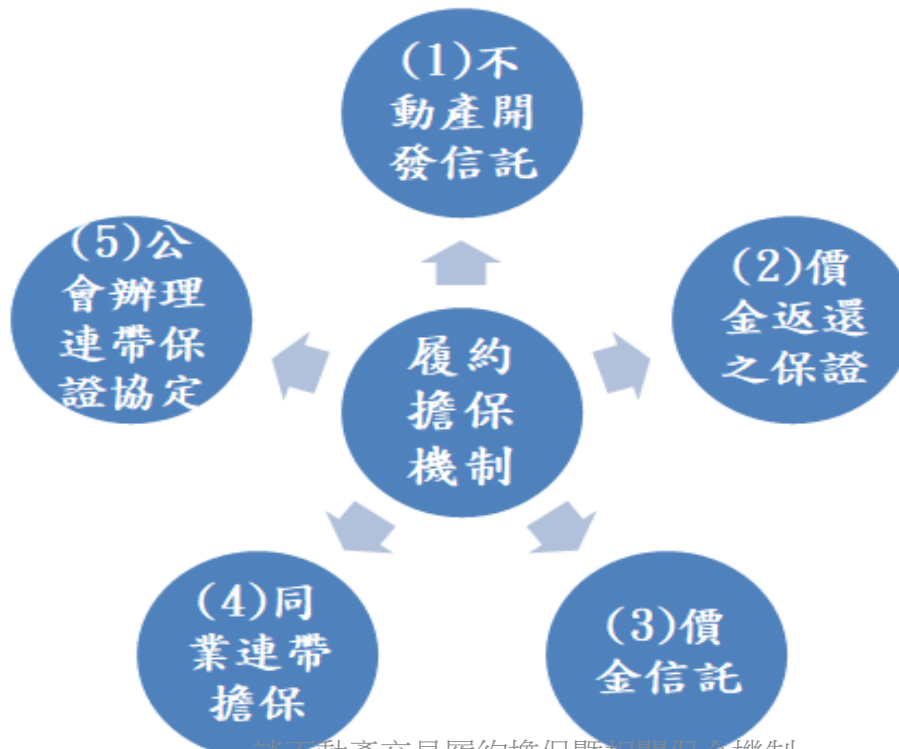
消保處亦呼籲建商及代銷公司，所提供之預售屋買賣契約內容應符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，倘契約內容與前開規定未合，經令限期改正而屆期不改正者，主管機關將依消費者保護法第56條之1規定處罰，即「企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第17條第1項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣3萬元以上30萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣5萬元以上50萬元以下罰鍰，並得按次處罰」。

一、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之五大履約擔保機制

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

(一)履約擔保機制

預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：



一、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之五大履約擔保機制

(二) 履約擔保機制五大類型

(1) 不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

一、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之五大履約擔保機制

(二) 履約擔保機制五大類型

(2) 價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

一、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之五大履約擔保機制

(二) 履約擔保機制五大類型

(3) 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__ (金融機構) 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

一、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之五大履約擔保機制

(二) 履約擔保機制五大類型

(4) 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

一、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項之五大履約擔保機制

(二) 履約擔保機制五大類型

(5) 公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(一)法務部89年8月29日法律字第023878號函

「營業信託」與「非營業信託」，係以受託人是否屬「信託業」為定；所稱「信託業」，依信託業法，包括「經主管機關許可，以經營信託為業之機構」，及「經主管機關許可，兼營信託業務之銀行」（信託業法第二條、第三條參照）。「○○建築經理股份有限公司」如非以經營信託為業之公司，其受託管理、處分信託財產，縱受有報酬，亦難謂屬「營業信託」。

(二)內政部90年3月5日台內中地字第9002764號函

非以經營信託為業之法人，因信託行為成立而為受託人，依其章程或登記之營業項目所為之信託，除信託法第21條規定不得為受託人或公益信託者外，由當事人附具切結書聲明非屬營業信託且無信託業法第33條規定「經營不特定多數人之信託」者，地政機關得受理其信託登記之申請。

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(三) 民國 93 年 12 月 15 日金管銀(四)字第0938012036號

1.都市更新事業實施者所應辦理事項經核已逾越信託業法及銀行法之業務範圍，如擬定更新事業及權利變換計畫；代為拆遷地上物；申請建照執照、使用執照、建物測量；通知參與地主接管土地建物等工作，均已涉及都市更新專業人員、建設公司、建築師、代書等專業領域，爰受託銀行不適合擔任都市更新事業實施者。

2.土地所有權人將土地信託予受託銀行，受託銀行為籌措更新資金，如符合信託業法第二十六條但書規定，以開發為目的之土地信託經全體受益人同意，得以該信託財產借入款項。

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(四) 中華民國 94 年 03 月 08 日法律決字第0940004327號
建造執照係建築物申請新建、增建、改建及修建之許可處分，為對於建築法規中對人民財產權行使自由所作一般性禁止規定之個別解除，乃附隨於土地或建築物之所有權或其他財產權而存在，並不具獨立之財產價值，從而該建造執照並非有價證券，自不得作為信託標的，亦無加註信託關係人之問題。至於如係建造執照所附隨之土地或建築物之所有權或其他財產權惟信託者，依信託法規定，於該土地或建築物為信託登記已足，無庸於建造執照再為信託關係人記載。

(五) 法務部94年05月12日法律司字第0940016542號
信託法第1條規定：「稱信託者，謂委託人將『財產權』移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的管理或處分信託財產之關係。」但管理、處分權僅為所有權之「權能」，並非財產權本身，變更起造人為受託人係依建造法規所為之行政行為，亦不具財產價值，應予釐清。

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(六)內政部94年10月12日內授營都字第09400866241號函
都市更新案依權利變換方式辦理者，更新後之土地及建築物，應依據權利變換計畫之分配結果，列冊送請該管登記機關辦理建物所有權第一次登記及土地移轉變更登記，與建築執照之起造人名義並無必然關係。

(七) 商業團體法第12條104年2月4日修正
商業團體法第12條規定同一區域內，依公司法或商業登記法取得登記證照之公營或民營商業之公司、行號，均應於開業後一個月內，加入該地區商業同業公會為會員；其兼營二業以上商業者，除其他法律另有規定外，至少應選擇一業加入該業商業同業公會為會員。
前項會員應指派代表出席商業同業公會，稱為會員代表。

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(八)內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函

信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人，就以該資金興建取得之建築物為所有權第一次登記時，得檢附信託契約及同規則第34條規定之證明文件申辦登記。

(九) 中華民國 104 年 07 月 01 日農授水保字第1041862289號

基於水土保持管理與建築管理權責衡平性維持，雖因信託關係起造人由建築公司變更為建築經理公司，其水土保持義務人亦應變更為建築經理公司

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(十)起造人之法律責任

1.建築物起造人本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人，其為未成年或受監護宣告之人，由其法定代理人代為申請；本法規定之義務與責任，亦由法定代理人負之。起造人為政府機關公營事業機構、團體或法人者，由其負責人申請之，並由負責人負本法規定之義務與責任。(建築法§12)

2.執照之效力及起造人等之責任直轄市、縣(市)(局)主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許可。建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。(建築法§26)

3.按施工及變更設計之申請起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。(建築法§39)

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(十)起造人之法律責任

4.違法施工處罰有左列情形之一者，處起造人、承造人或監造人新臺幣九千元以下罰鍰，並勒令補辦手續；必要時，並得勒令停工。

一、違反第三十九條規定，未依照核定工程圖樣及說明書施工者。

二、建築執照遺失未依第四十條規定，登報作廢，申請補發者。

三、逾建築期限未依第五十三條第二項規定，申請展期者。

四、逾開工期限未依第五十四條第二項規定，申請展期者。

五、變更起造人、承造人、監造人或工程中止或廢止未依第五十五條第一項規定，申請備案者。

六、中止之工程可供使用部分未依第五十五條第二項規定，辦理變更設計，申請使用者。

七、未依第五十六條規定，按時申報勘驗者。(建築法§87)

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

5. 實質控制公司之人事、財務或業務經營而實質指揮董事執行業務者，與公司法董事同負民事、刑事及行政罰之責任。公司法所稱公司負責人：在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事。

公司之經理人、清算人或臨時管理人，股份有限公司之發起人、監察人、檢查人、重整人或重整監督人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。

公司之非董事，而實質上執行董事業務或實質控制公司之人事、財務或業務經營而實質指揮董事執行業務者，與公司法董事同負民事、刑事及行政罰

之責任。但政府為發展經濟、促進社會安定或其他增進公共利益等情形，對政府指派之董事所為之指揮，不適用之。(公司法§8)

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

6. 非股東而有可以令人信其為股東之行為者，對於善意第三人，應負與股東同一之責任。(公司法§62)

7. 有限責任股東，如有可以令人信其為無限責任股東之行為者，對於善意第三人，負無限責任股東之責任。(公司法§121)

公司法(中華民國一百零七年八月一日公布、同年十月二十六日行政院定自一百零七年十一月一日施行)

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(十一)建築經理管理辦法失效之法源 建築經理管理辦法92年1月1日失效
本法施行前，行政機關依中央法規標準法第七條訂定之命令，須以法律規定或以法律明列其授權依據者，應於本法施行後二年內，以法律規定或以法律明列其授權依據後修正或訂定；逾期失效。(行政程序法§174-1)

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(十二)公司法98年4月29日修正公布公司無最低資本額限制

1.公司設立登記已廢除最低資本額之限制（總統98年4月29日華總一義字第09800106771號令暨經濟部98年4月30日經商字第09800569310號函公布修正公司法第100條及第156條條文）。

2.最低資本額沿革:

(1)97年以前有限公司最低資本額50萬，股份有限公司最低資本額100萬

(2)97至98年4月30日有限公司最低資本額25萬，股份有限公司最低資本額50萬

(3)98年4月30日以後無限制最低資本額

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(十三)商業銀行設立最低資本額之法源

- 1.本標準依銀行法（以下簡稱本法）第五十二條第三項規定訂定之。(商業銀行設立標準§1)
- 2.申請設立商業銀行（以下簡稱銀行），其最低實收資本額為新臺幣一百億元。發起人及股東之出資以現金為限。(商業銀行設立標準§2)
- 3.銀行為法人，其組織除法律另有規定或本法修正施行前經專案核准者外，以股份有限公司為限。
銀行股票應公開發行。但經主管機關許可者，不在此限。
依本法或其他法律設立之銀行或金融機構，其設立標準，由主管機關定之。
(銀行法§52)

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(十四)行政院公平交易委員會因房屋仲介廣告時宣稱「成屋履約保證」就其內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第3項準用同條第1項規定處新台幣120萬元罰鍰應立即停止違法行為(行政院公平交易委員會處分書公處字第096075號處分書)

(十五)信託業法所稱信託業依信託業法經主管機關許可，以經營信託為業之機構。銀行經主管機關之許可並經營信託業務，適用本信託業法之規定(信託業法§2、§3)

(十六)申請設立信託公司，其最低實收資本額為新台幣二十億元，發起人及股東之出資以現金為限(信託業設立標準§3)

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(十七)信託業非加入信託業商業同業公會、不得營業。信託業商業同業公會業務管理規則、由主管機關定之，主管機關為金融監督管理委員會。目前信託業強制加入公會者，有55家已加入信託業同業公會。但建築經理業未強制加入公會，僅有少數的18家加入、建經公司法源為公司法，中央主管機關為經濟部，並非內政部或金管會；地方主管機關為直轄市或縣(市)政府(信託業法§4、§45、§46)

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(十八)買賣價金履約保證

所謂買賣價金履約保證，是指將買賣價金存入建經公司自行開立的銀行帳戶專戶保管，建經公司提供價金履約保證書交付買賣雙方，由建經公司協助銀行進行控管，交易完成時買方取得移轉所有權狀並點收房地、賣方向銀行領取買賣價金及點交房地，其優點：

- 1.降低買賣雙方交易風險
- 2.買賣價金管理透明化
- 3.交易類型，承作金額、對象皆無限制
- 4.土地增值稅、欠稅、原抵押貸款得由買賣價金代繳代償
- 5.風險發生時買方已付款項安全不被賣方逕行領取，移轉買方交屋時，賣方價金再向公正第三人收取，交易安全雙方有保障。

二、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索

(十九)不動產買賣價金信託

不動產買賣雙方直接與銀行簽立信託契約，受託人銀行扮演公正第三人支付角色，經手價金保管，俟產權移轉買方及交屋後將保管之價金依指示交付賣方完成交易。其優點：

- 1.房屋買賣價金安全，買賣雙方有保障
- 2.銀行開立信託專戶買賣價金為獨立之信託財產，債權人不得強制執行
- 3.土地增值稅、地價稅、房屋稅、原抵押貸款得由買賣價金代繳代償
- 4.金融業為信託業法之信託業，經濟部、金管會同時為其管轄機關有其一定的控管機制，對消費者較有保障。

(二十)確實依法辦理「履約保證」時才可使用、「履約保證」之字眼包括民法之物的瑕疵擔保及權利瑕疵擔保，如僅辦理買賣價金履約保證就不能混用「履約保證」字眼誤導消費者，否則違反公平交易法第21條；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，將被處罰鍰之虞。

三、信託財產與強制執行

(一)信託與強制執行相關法源

1.信託定義:

稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。(信託法§1)

2.信託登記對抗主義:

以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。

以有價證券為信託者，非依目的事業主管機關規定於證券上或其他表彰權利之文件上載明為信託財產，不得對抗第三人。

以股票或公司債券為信託者，非經通知發行公司，不得對抗該公司。(信託法§4)

3.債權人撤銷信託行為:

信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之。

前項撤銷，不影響受益人已取得之利益。但受益人取得之利益未屆清償期或取得利益時明知或可得而知有害及債權者，不在此限。

信託成立後六個月內，委託人或其遺產受破產之宣告者，推定其行為有害及債權。(信託法§6)

三、信託財產與強制執行

(一)信託與強制執行相關法源

4.信託財產得及不得強制執行:

對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。

違反前項規定者，委託人、受益人或受託人得於強制執执行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。

強制執行法第十八條第二項、第三項之規定，於前項情形，準用之。(信託法§12)

5.對第三人金錢債權之執行方法:

就債務人對於第三人之金錢債權為執行時，執行法院應發扣押命令禁止債務人收取或為其他處分，並禁止第三人向債務人清償。

前項情形，執行法院得詢問債權人意見，以命令許債權人收取，或將該債權移轉於債權人。如認為適當時，得命第三人向執行法院支付轉給債權人。金錢債權因附條件、期限、對待給付或其他事由，致難依前項之規定辦理者，執行法院得依聲請，準用對於動產執行之規定拍賣或變賣之。

金錢債權附有已登記之擔保物權者，執行法院依前三項為強制執行時，應即通知該管登記機關登記其事由。(強制執行法§115)

三、信託財產與強制執行

(一)信託與強制執行相關法源

6.對於物之交付或移轉請求權之執行:

就債務人基於債權或物權，得請求第三人交付或移轉動產或不動產之權利為執行時，執行法院除以命令禁止債務人處分，並禁止第三人交付或移轉外，如認為適當時，得命第三人將該動產或不動產交與執行法院，依關於動產或不動產執行之規定執行之。

基於確定判決，或依民事訴訟法成立之和解、調解，第三人應移轉或設定不動產物權於債務人者，執行法院得因債權人之聲請，以債務人之費用，通知登記機關登記為債務人所有後執行之。(強制執行法§116)

7.通謀虛偽意思表示無效:

表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示無效。但不得以其無效對抗善意第三人。

虛偽意思表示，隱藏他項法律行為者，適用關於該項法律行為之規定。(民法§87)

三、信託財產與強制執行

(一)信託與強制執行相關法源

8.債權人之撤銷權及回復原狀:

債務人所為之無償行為，有害及債權者，債權人得聲請法院撤銷之。

債務人所為之有償行為，於行為時明知有損害於債權人之權利者，以受益人於受益時亦知其情事者為限，債權人得聲請法院撤銷之。

債務人之行為非以財產為標的，或僅有害於以給付特定物為標的之債權者，不適用前二項之規定。

債權人依第一項或第二項之規定聲請法院撤銷時，得並聲請命受益人或轉得人回復原狀。但轉得人於轉得時不知有撤銷原因者，不在此限。(民法§244)

三、信託財產與強制執行

(二)信託與強制執行司法判決案例

- 1.信託財產非絕對不得受強制執行(最高法院89年台抗字第555號民事裁定)
- 2.他益信託不得強制執行(台灣高等法院90年抗字第2444號判決)
- 3.信託財產實施查封前移轉，債權人仍得依信託法第6條第1項規定提起異議之訴撤銷信託行為(最高法院91年台抗字第279號民事裁定)
- 4.債務人故意以信託的方式逃避強制執行，債權人得起訴，依信託法第6條、民法第244條規定撤銷已辦妥信託登記(桃園地方法院97年度重訴字第132號判決)
- 5.妨害債權得撤銷後強制執行(最高法院98年台抗字第41號判決)

三、信託財產與強制執行

(二)信託與強制執行司法判決案例

6.信託法第12條第1項規定對信託財產不得強制執行，係因信託財產有信託利益而獨立存在，故原則上不得對之強制執行，以確保信託本旨之實現；但信託行為係以詐害債權人為目的，即與信託本旨不符，自無上開規定之適用。(最高法院101年台抗字第234號民事判決)

7.自益信託得為強制執行之標的(台灣高等法院103年上易字第313號判決)

8.委託人除信託財產外已無資力、債權人無依就信託財產強制執行，屬有害債權人債務之行為，得聲請法院撤銷(台灣高等法院106年上易字第703號判決)

四、積極推動建築經理業管理條例立法

(一) 建經管理條例之積極立法，以保障不動產交易安全

1.目前市場上不動產買賣大多數採用建經公司成屋買賣價金履約保證機制，為不動產交易安全，參考美國、日本制度，請立法委員、政府機關、民間業者、消保團體及消費者共同積極推動建築經理管理條例儘速立法，規範建築經理業之管理，避免不動產交易糾紛，以保障交易安全。

2.建經管理辦法92年1月1日廢止，回歸公司法管制，公司法登記資本額98年4月29日立法院修法無資本額限制，建經公司資本額依法不受限制，目前買賣雙方仟萬或數億價金實務上皆以建經公司名義開戶存入銀行，建經公司向銀行逕行取款依規定又不必買賣雙方出具同意書，銀行逕行同意開戶人建經公司領取買賣價金之存款，一旦發生被不法公司提領，將產生何等重大的交易安全問題與金融風暴。

四、積極推動建築經理業管理條例立法

(一) 建經管理條例之積極立法，以保障不動產交易安全

3.因無法強制建經公司加入公會自律，又建經公司又非信託業法的信託業，不受信託法第12條信託財產不得強制執行之保障，建經公司欠債時買賣雙方的價金又可能遭受查封的風險，形成另一種交易糾紛。

4.政府大力推動危老重建、都市更新，很多事務工作需要建經公司配合，例如起造人名義變為建經公司、信託機制控管、財務規劃、工程續建、工程進度查核、工程款付款查核等皆需要建經公司協助，建經公司在不動產交易上有一定功能，故建經管理條例已刻不容緩，應儘速立法。

四、積極推動建築經理業管理條例立法

(一) 建經管理條例之積極立法，以保障不動產交易安全

5.建經管理條例立法時應包括:

- (1)許可及登記
- (2)業務範圍
- (3)業務監督
- (4)強制入會
- (5)最低資本額限制
- (6)保證機制建立
- (7)契約應載明事項
- (8)建經業因信託關係成立者即為信託財產
- (9)禁止行為
- (10)罰責等

四、積極推動建築經理業管理條例立法

(二)建築經理業管理條例草案立法總說明

1、立法緣由

建築經理業係內政部為建立不動產交易秩序、促進市場交易安全於民國七十四年輔導設立之行業，於不動產金融相關事業領域擔任專業、公正之第三者，內政部特頒布「建築經理公司管理辦法」落實行業監理以維繫其專業性與公信力。惟「建築經理公司管理辦法」依行政程序法第一百七十四條之一規定，已自九十二年一月一日起失效，致目前無監理之專法。建築經理業者至今已達六十家，其業務含括不動產相關交易、都市更新、不動產開發信託、不動產證券化等領域（詳見草案第八條），事涉專業與多方參與者權益。為使建築經理業者具備專業性、受適當監理並受社會信賴，藉服務之提供提升不動產市場交易安全及運作效率，以保障不動產交易參與者、金融業者或參與都更民眾之權益，實有訂定專法監理之必要，爰研提本條例草案。

四、積極推動建築經理業管理條例立法

(二)建築經理業管理條例草案立法總說明

2、立法目的

本草案旨在配合建築經理業特性及業務發展類型，訂定專法加以監理，以維繫專業形象、強化公信力及社會信賴，亦期促進行業良性發展，維護不動產交易安全，健全市場機制、保障民眾權益。茲說明立法目的如下：

(1)建築經理業管理之必要性及民眾權益之維護：

按建築經理業應具備不動產專業、公正及客觀第三者之特性，例如從事不動產開發信託、都市更新及不動產證券化之不動產管理機構等業務，其參與時程長、事涉專業與多方參與者權益，攸關人民權益至為重大，應由具社會信賴、受高度監理並具專業性者從事。目前僅依公司法實不足為妥適規範，導致或有以建築經理業之名從事非建築經理相關業務，抑或於管理及經營上存有缺陷，而影響建築經理業之專業形象與公信力，致使人民對建築經理業之信賴及交易安全權益之保障落空，亟需以專法落實管控。

又觀諸不動產經紀業、工程技術顧問業、營造業與信託業等，均已完成立法，以求對行業管理與其服務品質之要求，同屬不動產專業之建築經理業亦應盡速訂立專法監理，以維護交易安全及民眾權益。

四、積極推動建築經理業管理條例立法

(二)建築經理業管理條例草案立法總說明

2、立法目的

本草案旨在配合建築經理業特性及業務發展類型，訂定專法加以監理，以維繫專業形象、強化公信力及社會信賴，亦期促進行業良性發展，維護不動產交易安全，健全市場機制、保障民眾權益。茲說明立法目的如下：

(2)促進社會經濟發展：

自民國七十四年經內政部輔導設立以來，所推行預售屋履約保證管理、成屋付款中間人機制等，建築經理業已於不動產交易市場充分發揮「中間信用媒介」功能，更已建立其專業與公信力，成為不動產交易制度上重要且不可或缺之一環。經由建築經理業協助，可強化不動產交易秩序、建立消費者信心、保障消費者權益，增進不動產交易契約之公正、合法與合理性，並提高不動產完工之品質，促進都市更新目的，建立社會經濟運作良性循環進而帶動社會經濟發展。顯見目前不動產交易制度之穩定，實有賴建築經理業客觀、中立與專業角色之發揮，實有訂定專法落實上述功能之必要，以促進社會經濟發展。

四、積極推動建築經理業管理條例立法

(二)建築經理業管理條例草案立法總說明

3、草案條文重點

本草案共分五章，計二十八條，條文重點如下：

第一章、總則（草案第一條至第三條）

揭示本條例之立法目的、主管機關及建築經理業之定義。

第二章、許可及登記（草案第四條至第七條）

明定建築經理業申請許可之文件、設立條件及需加入公會始得營業。

第三章、業務及管理（草案第八條至第十五條）

明訂建築經理業之業務範圍及辦理業務方式。

第四章、獎勵與罰則（草案第十六條至第二十五條）

明訂建築經理業主管機關獎勵建築經理業之事項及違反本條例規定之罰則。

第五章、附則（草案第二十六條至第二十八條）

明訂本條例施行前之建築經理業處理方式、本條例施行細則之訂定及施行日期。

(中華民國建築經理商業同業公會2015.6.17公開)



thank you!

感謝聆聽