

# 建築經理業未來發展方向

謝哲勝教授

# 謝哲勝教授簡歷

- 現職：國立中正大學法學院教授兼院長  
台灣法學基金會董事長
- 學歷：美國威斯康辛大學法學博士
- 經歷：法務部民法物權編研修專案小組委員  
內政部不動產登記法（草案）研訂小組委員  
法務部信託法研修專案小組委員
- 著作：期刊論文200餘篇  
民法物權、土地法、信託法、工程法等書籍約50本
- 研究計畫：內政部營建署委託「不動產開發業健全發展制度之檢討」、「建築經理業未來產業定位與健全發展制度之檢討」

# 目錄

- 壹、建築經理業發展起源
- 貳、建築經理業目前業務現況
- 參、建築經理業執行業務所涉及法令
- 肆、建築經理業於不動產交易安全的重要性
- 伍、建築經理業未來發展方向
- 陸、結論



PART ONE

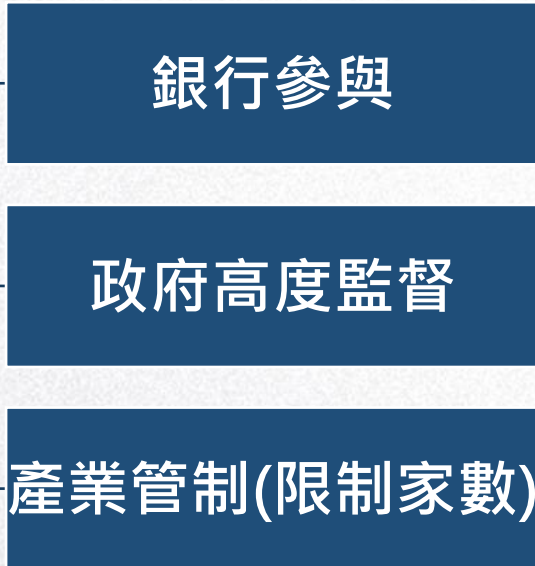
# 建築經理業 發展起源



# 一、建築經理業之緣起



成立指導原則



## 原管理辦法之八大業務

- 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、建築經理業之各階段歷程（1）

時期	建築經理公司/業之歷程概況
民國70年 (1981)	行政院囑內政部訂定「建築業輔導管理方案」，於該方案提出設立「建築管理公司構想」，以「契約鑑證」與銀行「履約擔保」輔助不動產交易市場。
民國73年 (1984)	行政院於該年5月核示：「原則同意並請內政部會同財政部研擬具體辦法」。
民國74年 (1985)	行政院於該年7月8日核定輔導設立「建築經理公司」，內政部遂依指示於8月12日訂定「建築經理公司章程要項」送請經濟部查照參辦，作為建築經理業公司設立之依據。
民國75年 (1986)	於該年7月9日公布「建築經理公司管理辦法」，作為規範經理公司經營之「職權命令」依據。



## 二、建築經理業之各階段歷程（2）

時期	建築經理公司/業之歷程概況
民國84年 (1995)至 民國86年 (1997)	因應社會環境發展及提升專業需要，分別於民國84年全國建築會議與民國86年內政部舉辦建築經理業評鑑均將研訂「建築經理業管理條例」作為結論。
民國90年 (2001)	「行政程序法」修正公布實施，依該法第174條之1之規定，使「建築經理公司管理辦法」於2003年廢止。
民國92年 (2003) 至今	內政部於民國92年至96年期間多次召開有關「建築經理管理條例」（草案）研商會議，因中華民國建築開發商業同業公會、不動產仲介經紀商業公會、建築師公會、工程顧問商業同業公會、律師公會等，對於建經專法之立法必要性及草案條文內容仍有紛歧，雖經多次討論仍無法達成共識，故暫緩訂定該條例，故目前建築經理業尚無專法，仍依公司法為規範。



## 二、建築經理業之各階段歷程 ( 3 )

時期	建築經理公司/業之歷程概況
民國108年 (2019) 至 民國111年 (2022)	<p>立法院洪委員宗熠於108年3月22日召開「<b>建築經理業管理機制及草案研擬</b>」座談會。</p> <p>內政部於110年3月5日召開之「<b>研商精進建築經理業管理制度座談會</b>」。</p> <p>行政院消費者保護處於110年5月7日召開之「<b>建築經理公司運作實務與查核座談會</b>」。</p>



### 三、建築經理業於不動產開發及交易相關當事人間之功能(1)



### 三、建築經理業於不動產履約擔保機制之功能(2)

#### 預售屋交易

在**預售屋**方面，得委託建經公司進行建案之履約擔保服務，後續於建案興建、價金移轉、營建管理、建案完工（含續建）等進行監督，該機制在交付房屋前，強化保障雙方交易安全。

#### 成屋交易

在**成屋**交易方面，可藉由建經公司依履約帳戶及契約內容，待買賣雙方契約條件成就，則依契約所約定交付價金或移轉所有權並交付不動產，倘交易過程中有出現違約情節，則由建經公司依契約協助辦理返還價金或停止產權移轉等措施，藉此發揮機制之功能來確保交易安全及並維護當事人權益。



PART TWO

# 建築經理業 目前業務現況

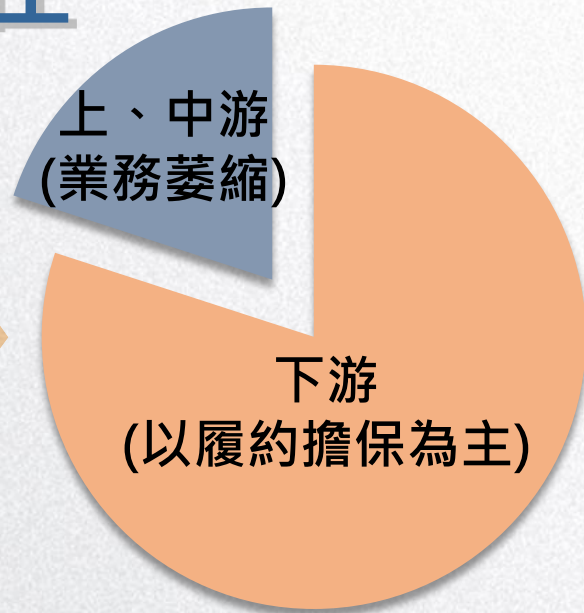


# 一、原建經業定位功能與產業發展現況

## 過去



## 現在



歷經環境需求轉變



PART THREE

# 建築經理業執行 業務所涉及法令



# 一、建築經理業執行業務所涉及法令(1)

不動產「開發之可行性評估」  
及「不動產業務諮詢」

- 所涉及之主要法令：土地法、國土計畫法、區域計畫法、都市計畫法、不動產估價師法、農業發展條例、住宅法、不動產證券化條例、促進民間參與公共建設法、獎勵民間參與交通建設條例、促進產業升級條例等**十八項法令**。

不動產「契約鑑證」、「付款  
中間人」與「交易安全之事項」

- 所涉及之主要法令：民法、律師法、地政士法、公證法、不動產經紀業管理條例、土地法、所得稅法、強制執行法、票據法、律師倫理規範、公務員懲戒法（法院公證人）等**十二項法令**。

「都市更新」、「建築工程」  
或其他「不動產個案資產之專  
業管理」

- 都市更新所涉之主要法令：都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、國家住宅及都市更新中心設置條例。
- 不動產專案管理所涉之主要法令：工程顧問公司管理條例、民法、政府採購法等**五項法令**。



## 一、建築經理業執行業務所涉及法令(2)

「工程查核」、「專戶管理」、「續建完工」及「不動產清理處分」

- 「工程查核」所涉之法令：政府採購法、建築法、營造業法等法令。
- 「專戶管理」所涉之法令：銀行法、金融資產證券化條例、保險法、洗錢防制法、信託法。
- 「續建完工」所涉法令：建築法、建築師法、營造業法。
- 「不動產清理處分」所涉之法令：廢棄物清理法、破產法、非訟事件法等十四項法令。

不動產開發履約管理事項

- 所涉及之法令：工程顧問公司管理條例、民法、政府採購法、消費者保護法、強制執行法等四項主要法令

不動產證券化的管理機構

- 所涉及之法令：不動產證券化條例及相關子法



# 一、建築經理業執行業務所涉及法令(3)

## 不動產買賣或其他 清理處分事項

- 不動產買賣所涉及之法令：民法、消費者保護法、不動產經紀業管理條例、公平交易法等法律及施行細則與相關子法。
- 其他清理處分事項所涉及之法令：廢棄物清理法、消費者債務清理條例、破產法、非訟事件法、提存法、強制執行法等法律及施行細則與相關子法。

## 財務稽核

- 所涉及之法令：洗錢防制法、會計法、會計師法、商業會計法等四項主要法令。

## 其他經主管機關核定 之業務

- 將來建經專法立法通過後，主管機關可依實際需求，核定建經業可辦理之業務，依其業務性質而適用相關之法令。





PART FOUR

# 建築經理業於不動產交易安全的重要性



## 興建工程管理及交易履約擔保(1)

建經業與建商形式上的區別，建商辦理本人、建經業辦理他人（代理）不動產開發及交易業務。

建經業的角色定位仍宜以舊有的管理辦法中完整的建經業角色來定位此產業，以達到完整從上游的開發評估至下游的銷售等服務。

從過往不動產開發及交易的弊案觀察，發現履約擔保和施工監造有關的工程管理，仍然存在問題。履約擔保機制不佳將使買方蒙受損失，施工監造品質不佳更影響人命安全。現行法令並無致命缺陷，但仍無法避免弊端，所以根本原因在於法令遵



## 興建工程管理及交易履約擔保(2)

為落實法令遵循，資訊透明和利益迴避是兩大關鍵，不動產交易資訊透明法制已漸趨完備，但不動產開發及交易過程中的利益迴避則仍待加強。工程從設計、施工、監造、管理都是一條龍，則難以發掘問題防範未然。同樣地，不動產開發及交易的產權及款項如由一方控管，對他方權益也欠缺保障。

因此，在建經業各項業務中，扮演業主和承包商中間人角色的施工監造，以及不動產開發及交易利害關係人間中間人角色的託管（履約擔保），就成為在一條龍服務下，避免利益衝突的相對有效工具。藉由建經業參與不動產設計、施工、監造、交易等流程，可促進資訊透明及避免利益衝突，進而貫徹法令遵循，以確保相關當事人的權益。



PART FOUR

# 建築經理業未來 發展方向



## 一、產業面臨課題 ( 1 )

### 業務範圍欠缺法律授權

民國75年「建築經理公司管理辦法」公布時，當時對於建經業之業務範圍，尚無太多行業管制，建經業辦理信託業務或工程技術顧問業務，並無違法疑慮。嗣後自行政程序法施行後，原「建築經理公司管理辦法」並無法作為建經業業務範圍的法令依據。此外「信託業法」、「工程技術顧問公司管理條例」等陸續公布，在缺乏無建經業專法授權業務範圍下，建經業從事原有業務範圍，都已出現「適法性」疑慮。

### 專業度遭質疑

而建經業較似綜合型之行業，因業務層面甚廣，形成建經業屬不動產之「通才」而非「專才」之印象。其中涉及重疊到其他專技人員之業務諸如與「律師」、「會計師」相比，其法律專業及會計與財務專業顯然難以和律師或會計師相抗衡，造成民眾信心不足；另外在「營建管理」部分，亦無法與「建築師」、「土木技師」、專業技師及工程技術顧問公司之專業相比，此也反映在其業務在實務上一直長期停留在代保管價款之第三方而獲得印證。



## 一、產業面臨課題 ( 2 )

### 國內建商大型化挑戰

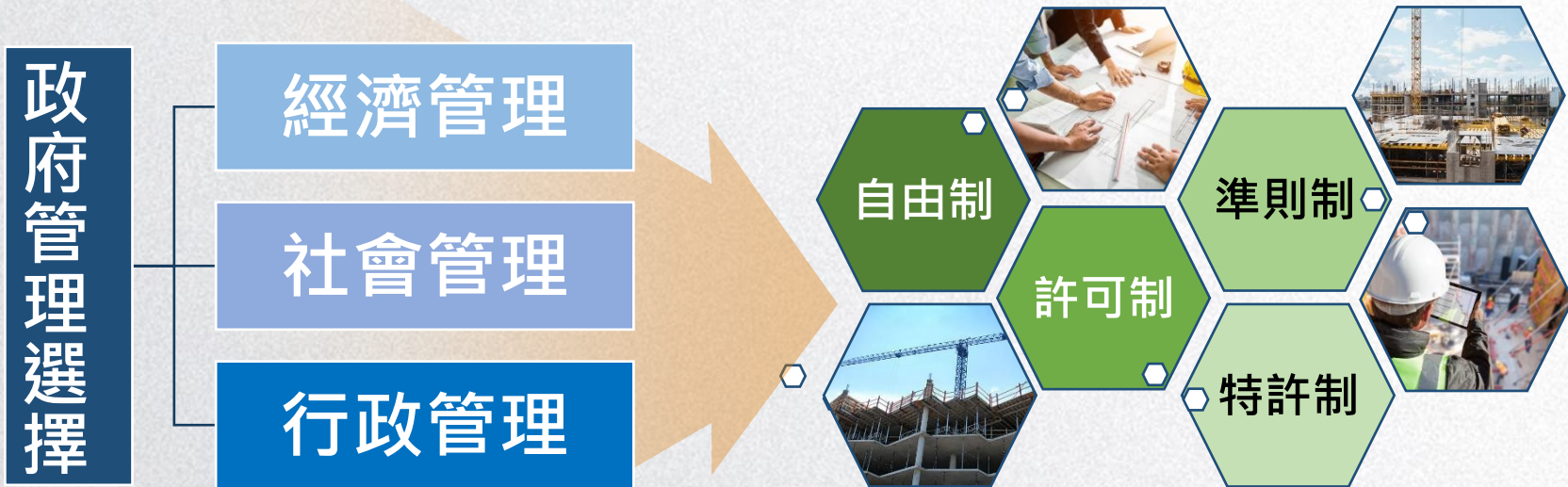
國內建商逐漸大型化與財團化，因此，新建案均由大型建商占去絕大多數之市場。而大型建商為了有效降低提供房屋產品之成本，透過「一條龍」服務，包含從上游之開發評估直至完工後之代銷甚至產權登記。

### 服務替代性高

在建經業提供服務之「替代性」角度而言，建築開發業者普遍認為在辦理貸款過程，無須經由建築經理公司亦可直接從銀行籌措到足夠建築融資資金，且在市場景氣差時，透過由建築經理公司亦未必能從銀行籌措到資金。因此，從市場「競爭性」的角度來觀察建經業之市場需求，似有業務功能衰退而逐漸喪失市場競爭力。



## 二、因應對策（政府管制、產業應對）



過去研究建議建經業者從市場參與者扮演功能評估

- |                |            |
|----------------|------------|
| 1. 不動產專案管理服務   | 4. 資產管理服務  |
| 2. 不動產投資顧問服務   | 5. 不動產信託服務 |
| 3. 契約鑑證及履約擔保服務 | 6. 其他      |



### 三、部分業務與專技人員重疊

## 興建階段

- 與建築師、土木技師、
- 結構技師、工程顧問公司重疊

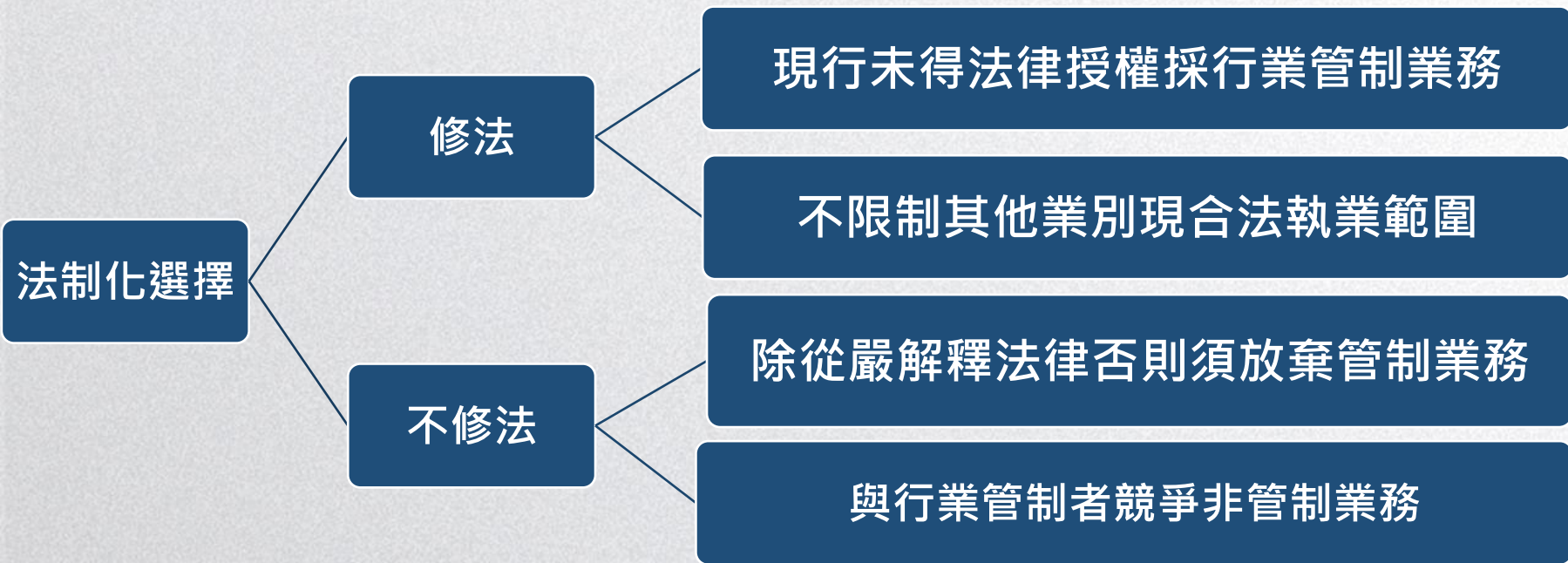
## 交易階段

- 與信託業、律師業、會計師
- 地政士、不動產經紀人重疊





## 四、法制化選擇





## 四、法制化選擇

### 變通方式一：從嚴解釋信託業法和工程技術顧問公司管理條例

短期精進作為可朝召開跨部會研商會議，討論相關涉及行業主體管制法律的解釋，對於違反行業主體管制事實從嚴解釋，使建經業從事具有不動產市場功能的業務，不會受到相關主管機關的取締或制裁。以下分別說明信託業法及工程技術顧問公司管理條例解釋適用的可能作法：



## 四、法制化選擇

### 1.信託業法

信託業法第33條規定：「非信託業不得辦理不特定多數人委託經理第十六條之信託業務。但其他法律另有規定者，不在此限。」如無其他法律另有規定，但對「不特定多數人委託」的信託事務從嚴認定，**透過行政解釋將建經業所為的履約擔保業務解為並『非針對不特定多數』當事人**，而僅為『特定少數人或特定多數人』，而使信託業法第33條的規範不包括建經業就特定交易當事人為不動產履約擔保所為的信託行為，如此作法可解套建經業在一定程度內的業務範圍。



## 四、法制化選擇

### 2. 工程技術顧問公司管理條例

工程技術顧問公司管理條例第8條第1項規定經營工程技術顧問公司，應經主管機關許可及加入公會，始得營業，同法第27條固有處罰規定。對於有工程技術管理專業的建經業因履約擔保辦理工程款給付有必要從事工程管理(施工進度之查核及施工品質之監督等)，則可將建經業此行為解釋為從事工程管理只是在輔助落實其『履約擔保』業務之一部分，因而可認其並『非』以工程技術事項為業，如此則可不違反工程技術顧問公司管理條例第8條第1項規定。



## 四、法制化選擇

### 變通方式二：修住宅法給予法源

於住宅法增定相關條文：授權主管機關制定「辦理住宅興建工程管理與交易履約擔保等業務業者營業許可及管理辦法」合法化建築經理業辦理住宅興建工程管理與履約擔保等業務。

「為健全住宅市場，主管機關應輔導業者辦理住宅興建工程管理與交易履約擔保業務。

辦理住宅興建工程管理與交易履約擔保等業務業者營業許可及管理辦法，授權主管機關訂定之。」



PART FIVE

# 結論



## 結論

建經業的原有八大業務項目，因與相關行業有重大重疊，未來勢必無法全面發展。從過往不動產開發及交易的弊案觀察，發現履約擔保和施工監造有關的工程管理，仍然存在問題。如能藉由中立、公正的建經業參與不動產設計、施工、監造、交易等流程，促進資訊透明及避免利益衝突，進而貫徹法令遵循，以確保相關當事人權益，當能健全不動產市場避免交易弊端繼續存在。

如不立修法給予建經業業務進入許可，除非從嚴解釋法律，否則建經業必須放棄管制業務，如立專法或修正信託業法及工程顧問技術公司管理條例，合法化建經業執行履約擔保和施工監造的工程管理業務，才能避免或減少因利益衝突而產生的不動產開發及交易的弊案和糾紛。

變通方式一：從嚴解釋信託業法和工程技術顧問公司管理條例。

變通方式二：修住宅法給予法源。

報告結束  
敬請指教