

壹、 建築經理業經營環境的現況與展望

一、 本業對市場環境現況的看法

九十六年一月二十五日至二十六日由內政部委託國土規劃及不動產資訊中心辦理「住宅交易安全制度國際研討會」，邀請美國、日本、澳洲、法國等國專家學者，報告現行該國不動產交易安全制度及配套措施，希望藉由研討會的舉辦，進行國際間不動產交易安全制度的交流，並供我國借鏡。

這是內政部所提「安心住家計畫」工作項目之一，並同時進行「住宅交易安全制度規劃」及「不動產交易糾紛與處理機制」研究，回應長此以來民眾在交易安全上所面臨的問題，研擬一套適合我國之住宅交易安全制度，以建構安全的交易環境，透過付款中間人交易安全機制之規劃及推動，保障買賣雙方交易安全。內政部可謂已充分掌握住了問題的核心。該項國際研討會探討了美國的付款中間人及產權保險制度、法國的公證人制度、澳洲的信託專戶管理制度以及日本的營業保證金與訂金的保全制度，外國制度的借鏡，尤其令人印象深刻者，例如：交易專戶控管人的資格、規範使用帳戶的方式、公正第三人的設置以及對預售制的禁止或需有履約保證保險方得銷售之附加條件等。是知，購屋行為固為國民之自主原則，但公共介入的必要仍無庸置疑，只是因應國情，程度或有不同。

在我國，規範不動產交易的母法—不動產交易法遲遲無法完成，不動產交易制度至今並未形成，其顯而易見的交易風險，在成屋：買方為未取得不動產前遭一屋二賣及因賣方個人信債不可預知之風險等，而賣方為不動產已過戶但尚未取得尾款，因買方個人信債不足或惡意不支付尾款等；在預售屋：買方為建商資金周轉或其他因素無法履約完工或完工後產權移轉及建物瑕疵等。預售屋興建期間長，變動風險尤多，其主要風險來自於資金被不當挪用，使得消費者所承擔的個案風險被擴大到建方的整體經營風險上，這對消費者並不公平，也因此如何專款專用，是建方提振預售屋

購屋信心的首要。

二、建構「住宅交易安全制度規劃」的邏輯思考

(一) 資訊的不對稱及或缺乏認證體系，是形成不公平交易或詐欺的最重要背景因素。

因此就制度之建立言，交易從開始磋商到進行交易以致完成交易，其每一個環節均應有資訊揭露或認證的機制存在。比方說，現行交易體系中，包括公務機關、金融機構以及擔任交易輔助人者之經紀人、地政士或律師等者，均有其一定之專法背景或行規，但在處理交易案件時，除了受專法的約制或應遵守善良管理人的籠統概念外，有關應就交易實務上有應揭露某些特定或至少範圍資訊的義務或責任者，並無清楚規範，此係國內不動產交易體系的一般狀況。比較正規的體系是：擔任交易輔助人者，不僅應依其背景專法行事，更應尊從如「不動產交易法（尚未建立）」之規範行事，如此才能在（比如）資訊揭露的環節上發揮功能，協助交易當事人有機會為正確交易判斷及進行自我防衛等。

(二) 獨立行事的「付款中間人」體系

此採仿效國外的“ESCROW”制度，由第三人介入辦理交易價金之控管操作，防止交易標的過戶後拿不到錢或收了錢不辦理過戶等之交易糾紛。就技術觀點言，此係一項單純且有效的交易安全輔導措施，其中：

- 1、現行辦法只做交易價金的控管，而未將交易標的同步納入控管是一項缺陷。因為在萬一發生交易問題時，買方的交易價款仍然是在控管之中，爾後再進行談判或訴訟者，買方會因此而居於較弱勢的一方而不利。也許採用更簡便的「預告登記」或其他特別立法方式，可以使「交易價金」與「交易標（產權）」在進入控管（ESCROW）過程中，具對等的地位較合宜。
- 2、就市場運作的實務角度觀之，「付款中間人」係一工作的窗口，其設置者的一般條件約如次：

(1) 這個窗口的特定任務只有一項，透過「付款中間人」工作的操作，協助交易人控制交易風險；比較複雜的是其工作內涵或面相卻是包括了法務、地政、建築、金融以及其他涉及交易安全相關法令等等者之領域。簡言之，這個窗口在專業方面應是一個複合性的工作體系。

(2) 其次，實務上這個窗口的運作是涉及金錢財務的控管操作。以國外的例子言，它的事業風險是以精確設計的工作架構予以克服的。亦即是它的「受理」、「處理」以致於「結案」等一系列的操作，並不同於保險或金融體系者，它沒有高的工作門檻，也沒有繁複的約定條款或冗長的節制流程等等者。它比較像是市場上的便利商店，或「捷便與服務」是這項業務獲得推廣的重要門檻。

(三) 建構「交易安全體系」的市場邏輯

首先，我們必須界定不動產交易是屬市場上的一項自由商業行為。因此壞的、爛的產品，只要明知如此，其在市場上仍然可以建立對價關係而產生交易行為（例如古董商品是買它的稀有性一般）。亦即是從市場再度觀之，這項工作的重點在於防止詐欺或不公平交易的的發生，而不必在意動機或列管交易許可。是則前文”二”所述之兩條軸線辦法，應是有利可行的對策。惟如進一步探討所謂之「資訊揭露」問題，則會涉及我們將制定何種（嚴謹）市場遊戲規則的問題，即對交易「行為管制」的原則問題；例如那些項目必須作資訊揭露的宣示（例如屋齡、結構、使照、原始圖例及其裝修改建紀錄、以及海沙屋、輻射屋或曾發生兇案等等者），而宣示方式為何，以及對隱瞞或過失者需課以一定的處罰等等一系列的制裁條款

此外，瑕疵問題無法在交易約定中清楚表達，亦是引起糾紛的主要原因之一。現行之交易體系多以籠統的約定方式帶過（例如現況交屋或不予點交等等者）。如瑕疵問題不嚴重，則籠統帶過的方式亦屬可行。如遇到重大瑕疵問題時，則必然會導致交易的糾紛。實務上，瑕疵問題只有部份狀況是以瑕疵擔保方式（負責修復或更新等）解決。多數的狀況是透過對價

的關係解決的，此與一般消費狀況不同。因此資訊揭露是保護交易安全非常重要的一環，它是使彼此可以在交易契約中，將瑕疵問題釐清。

(四)關於「預售交易」的問題

對於「預售交易」問題的改善，基本上不是技術問題，而是現實問題。長久以來，建築商為籌措龐大的開發資金，乃衍用了預售的交易模式，將購屋人因預購而繳付之房屋款，當作建築商的自有資金並投入開發作業使用。這種操作模式所導致的交易糾紛，並不是單純交易（TRANSACTION）安全的問題，而是屬金融操作上信用使用的管理問題。事實上，有些特定採買事業如軍購、船舶或飛機、以及核能電廠等之裝置，即是採此種交易模式進行者（指使用買方的資金以興辦事業者），其中就交易安全措施而言，一方面需評估供應商的能力及信用，另一方面往往需花大錢買履約保證（PERFORMANCE BONDING）以為供應商背書。以國外的例子言，其對預售交易的管理多是採預約制。即購屋人可以付一部份訂約金予「付款中間人」保管，俟建築商完成開發可以進行實質交易時，再行完成交易。因此這是一個現實問題，即如欲能解預售交易問題，無論是採高門檻的信用使用管理或改採預約制等，均會對現行建築開發業的生態環境造成衝擊。也許先輔導私部門資本市場的發展（如有限合伙）或設計新的金融商品，以充裕開發資金的來源，然後再行制定預售交易的管理辦法是較可行。

(五)現行「交易安全」相關法制方面之探討

就現行市場交易之運作與既有的相關法制之間，在承平時大體上可維持在某種之平衡線上，亦即是交易糾紛問題並不致大嚴重。惟如市場發生變化，變成買方或賣方的市場，或景氣變差等者，則交易糾紛問題將會再度突顯。原因是現有相關法制，包括「公平交易法」、「消費者保護法」以及甚至是「公寓大廈管理條例」或「地政士法」、「經紀業管理條例」與「估價師法」等等者，雖然或多或少都能制衡某些部份交易糾紛的產生，惟大體上這些法制均是有被動的屬性，是在發生問題後才能啟動的。換言之，就交易安全體系之建構而言，我們尚缺乏一部（交易）行進間即能發

揮制衡效果的法律。或實務上，我們極需建構一部專法，以介入及維繫市場交易的正常運作，如是則對交易安全的管理方屬有效可行。

三、正視「預售屋買賣定型化契約書範本」之修正

(一) 前言

內政部為導正預售屋買賣契約書之內容，使其符合誠實信用及平等互惠原則，促進公平交易、確保消費者權益，依據行政院消費者保護委員會 95 年 2 月 3 日消保督字第 0950001094 號函所附 94 年全國消費者保護業務檢討會暨消費者保護官第 22 次聯繫會報決議及內政部 95 年、96 年消費者保護方案，檢討修訂「預售屋買賣契約書範本」、「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，從而乃研議於修正預售屋買賣定型化契約書範本時，將「履約保證」制度納入修正條款列為保障方式選項之一。

(二) 預售屋「履約保證」之債務範圍原則為「有限保證」之概述

有學者認為，預售屋「履約保證」最早是內政部制定「建築經理公司管理辦法」創設之法律概念。但事實上，「履約保證」之法律概念，已經在營造業之工程承攬合約沿用幾十年之久。按早期台灣之預售屋銷售現象，經常發生工程延誤、偷工減料、不實廣告、品質不佳、無法交屋等層出不窮之交易糾紛，而創設預售屋「履約保證」此一制度。依當時有效施行之「建築經理公司管理辦法」規定，當購屋者向建設公司購買預售房屋時，即由銀行出具履約保證書，並由建築經理公司代辦履約保證手續，執行業務管理服務、營建管理服務、財務稽核服務及辦理預售房屋買賣契約鑑證服務等履約管理事項，以期達成買賣標的房屋「產權清楚」、「依約施工」、「如期完工」等購屋者權益保障之根本目標。預售屋「履約保證」制度於不動產交易市場，施行已有二十年，其自有特質之法律概念已經普遍為消費者所認知，其中有關「自備款履約保證」即由履約保證銀行保證客戶在預售期間所繳付之自備款（一般大約為總價金之三成），於建設公司無法依約興建完成且產權清楚移轉登記予客戶時，由銀行保證退還客戶已繳納自備款之本金及利息。

預售屋「履約保證」之法律概念，及其保證行為之特質、保證行為內容、保證

範圍，雖與民法第 739 條所定「一般保證」並不完全相同，但「履約保證」仍屬廣義保證契約之一種類型，並且原則為「有限保證」。其法律概念確實已經普遍為消費者大眾所認知，基於消費者大眾對於「履約保證」制度之信賴，因此目前連成屋之買賣慣例，亦都由各大房屋仲介公司推動成屋買賣之「履約保證」以保障買賣雙方之交易安全。其次，據媒體最近報導現行商品禮券使用限制多，又沒有「履約保證」，一旦業者倒閉就成了廢紙，因此各種商品禮券之主管機關，如經濟部主管百貨禮券，觀光局主管飯店住宿禮券、泡湯券，新聞局主管出版禮券，衛生署主管美容化妝品禮券，均已陸續公告各類禮券上應規定事項，除了足額「履約保證」之外，其他不得使用餘額及期限等限制也全部取消。因此消保會指出，今後商品禮券提供足額「履約保證」之後，消費者不必再擔心，一旦發行禮券業者經營不善，無法提供商品服務，持有的禮券會求償無門。此外旅行業預計明年初即實施的履約保證金制度，亦是同屬此種概念下的保障機制。

（三）完工交屋履約保證」與「信託」連結之機制

「完工交屋履約保證」之法律概念，乃履約保證銀行向購屋客戶保證，若建商無法興建完成時，由履約保證銀行代為興建完成，交予客戶產權清楚之房屋。此種制度之設計，一般係由建商、建築經理公司、銀行共同簽訂建築經理服務契約、信託管理契約，建商於建造執照核准取得後，建商應將土地、起造人名義信託予銀行為受託人，建商保留自行銷售房地之權利，但應於銀行設立信託專戶控管興建資金，亦即建商應將融資銀行核撥之建築融資與建商銷售該建案房地所有承購戶繳交之房地款（一般為自備款部份），以及建商自有資金，均存入信託專戶控管，興建過程中由建築經理公司負責工程進度查核、營建管理、財務稽核，隨時注意控管信託專戶資金安全水位，信託專戶之興建資金應專款專用，以確保工程順利完工交屋。倘若仍有可歸責於建商之原因而致停工達一定期間，則由銀行委由建築經理公司辦理不動產清理處分及續建完工，以履行完工交屋之保證責任。

「履約保證」制度，經由建商將土地、起造人名義、興建資金交付信託管

理之後，則基於「信託財產獨立性」之原則，信託財產具有與各信託當事人相互獨立之地位，實際上自應與受託人的固有財產分別管理，使其個別獨立以實現信託目的（參照信託法第 9 條至第 12 條及第 24 條）。此即「履約保證」與「信託」之連結方式，從而建築開發商業同業公會所疑慮之如何做到「風險隔離」、「獨立於自有資產之外」等問題，均因前述機制之建立，自然迎刃而解。

（四）、結語

前言已提到內政部以及行政院消費者保護委員會，為導正預售屋買賣契約書之內容，使其符合誠實信用及平等互惠原則，促進公平交易，確保消費者權益，因此形成共識，研議在修正預售屋買賣定型化契約書範本時，將「履約保證」納入修正條款，惟因部份建築開發業者之反對，致未納入修正條款，誠感遺憾。

前述不動產交易主管機關研議於修正預售屋買賣定型化契約書範本時，將「履約保證」制度納入修正條款及宣導，正是表現在努力調和現行預售屋買賣定型化契約書範本之穩定與變化二種需要。

四、本業對經營環境的展望

為提升不動產交易安全，政府在民國七十五年創設的建築經理制度仍為我國當前相關保障機制中最主要的一環。現行的「成屋履約保證」即以建築經理公司擔任付款中間人，引用美國 ESCROW 制度首先實施，目前各大房屋仲介公司配合提供的專戶管理方法與名稱或有不同，但此一保障方式在成屋市場已為買賣雙方所普遍認知。而現制的「預售屋履約保證」是由銀行出具履約保證書，並委由建築經理公司執行履約管理，其要項計有契約鑑證、工程與財務之專案管理等，以期達成買賣標的房屋「產權清楚」、「依約施工」、「如期完工」等購屋者權益保障之根本目標。在信託法公佈實施後，預售屋履約保證復結合信託機制，將土地、起造人、資金專戶交付信託，以排除外部干擾確保工程順利完工，若仍有可歸責於建方之原因而致停工達一定期間，則由銀行委由建築經理公司辦理不動產清理處分及續建，誠為當前保障預售屋

交易安全比較完整的機制。

不動產交易涉及物權變動與債權約定等相關內容，衡諸國際社會對於不動產交易行為都有不等的管制與自治原則規範，而兼具管制與自治特色的第三條路，厥為市場上具公信的第三人輔助交易行為在公平、安全下達成。政府在不動產交易已有民法、公平交易法、消費者保護法的制約下，仍能重行檢視我國現有的交易安全機制，值得國人肯定，建築經理業以二十年的努力也已證明在促進不動產交易安全秩序上我國並不落後，我們期待一套維護不動產交易安全的制度，我們也始終深信不動產交易可以只有贏家，沒有輸家。

貳、 建築經理業大事紀

2007 年建築經理業大事記

日期	事 件 概 要
1/2	財產法人國土規劃中心與本會研討「住宅交易安全制度」研究案。
1/4	行政院公共工程委員會辦理促參案研修會議。
1/18	內政部建築研究所辦理台灣房地產景氣動向季報。
1/25	財團法人國土規劃中心辦理「住宅交易安全制度國際研討會」。
1/27	都市更新基金會成立。
2/8	本會拜會營建署黃副署長討論法制化案。
2/15	營建署「都市更新常見問與答(稿)」研討。
2/16	本會與主管機關於法務部研商本業管理條例案。
2/27	本會回覆會計師公會，支持該會提案。
3/5	內政部召開「不動產交易糾紛產生原因及其處理機制之研究」案期中報告審查會議。
3/8	中華民國信託商業同業公會召開「受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點」。
3/12	本會與主管機關研商本業管理條例案。
3/13	本會召開第三屆第八次理監事聯席會議。
3/15	國土規劃中心「住宅交易安全制度」案第一次擴大工作會議。
3/15	內政部營建署召開研商「都市更新事業概要、事業計畫同意書範本」。

3/20	本會召開研商「建築經理業管理條例草案」會議。
3/28	行政院消費者保護委員會，召開「預售屋買賣定型契約範本」暨「預售屋買賣定型契約應記載及不得記載事項」會議。
3/28	行政院公平交易委員會舉辦「不動產交易行為現況座談會」。
4/11	內政部召開研商「都市更新條例施行細則」第七條及第九條修正草案會議。
4/19	內政部召開「住宅交易安全制度規劃專業服務案期中報告審查會議」。
4/24	內政部營建署研商「都市更新行政程序標準化作業流程」第二次會議。
4/27	國土規劃中心辦理「住宅交易安全制度」規劃案北區研討會。
5/4	本會拜訪行政院公共工程委員會蕭參事家興。
5/7	行政院消保會舉辦「預售屋買賣契約書範本」第二次審查會議。
5/14	逢甲大學辦理內政部「不動產交易糾紛與處理機制」研究案座談會。
5/23	內政部營建署研商「都市更新事業概要同意書範本」及「都市更新事業計畫同意書範本」第二次會議。
5/24	國土規劃中心辦理「住宅交易安全制度」案擴大工作會議。
5/28	國土規劃中心至本會研商「住宅交易安全制度」案。
5/29	行政院消費者保護委員會，召開「預售屋買賣定型契約範本」暨「預售屋買賣定型契約應記載及不得記載事項」第三次會議。
6/1	台北市政府都市發展局都市更新處邀本會研商「華山地區都市更新」擔任實施者案。
6/21	內政部建築研究所召開台灣房地產景氣動向學者專家座談會。
6/22	營建署辦理都市更新權利變換實施辦法修正會議。
6/27	行政院消保會召開預售屋買賣定型化契約審查會議。
6/29	本會召開研商營建署版「建築經理業管理條例草案」會議。
7/3	營建署李武雄署長召集本會暨會員公司研商本業法制化案。
7/19	九十六年七月十九日內政部中部辦公室召開「不動產交易糾紛產生原因及其處理機制之研究」期末報告審查會議。

7/20	行政院消費者保護委員會，召開「預售屋買賣定型契約範本」暨「預售屋買賣定型契約應記載及不得記載事項」第四次會議。
7/31	內政部中部辦公室召開「住宅交易安全制度規劃」專業服務期末報告審查會議。
8/1	本業主管機關內政部營建署新任署長林欽榮就職。
8/8	本會拜訪建築師公會研商法制化案。
8/9	估價師公會舉辦「建築物施工費標準表」研訂會議。
8/13	營建署召開本業管理條例案研討會。
8/20	行政院消保會舉辦「預售屋買賣契約書範本」案。
8/22	逢甲大學辦理內政部「不動產交易糾紛及處理機制之研究」案期末報告審查。
8/31	本會召開第三屆第九次理監事聯席會議於新竹舉行。
9/20	行政院消費者保護會召開「預售屋買賣定型化契約範本」暨「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」修正草案六次審查會議。
9/20	內政部「交易安全制度化規劃案」成果發表會。
10/2	本會召開第三屆第十次（臨時）理監事聯席會議。
10/22	本會召開第四屆第一次會員大會暨第四屆第一次理監事聯席會議。
11/06	行政院消保會「預售屋買賣定型化契約範本」。
11/29	營建署與英國貿易文化辦事處共同主辦「二〇〇七年英國都市更新研討會 善用資產賦予城鄉新生命研討會」及「指標性都市更新案座談會」。
12/13	世新大學拜訪本會談行政效率與都市更新。
12/19	台北市都市發展局舉辦台北市都市更新公司成立座談會。
12/21	營建署召開公寓大廈管理條例第五十八條二項法適性會議。