

# 建築經理業管理條例草案總說明

96.7.13.

## 壹、立法緣由

- 一、建築經理業之設立係內政部為輔導建築業健全經營，建立我國不動產交易之秩序，於 74 年奉行政院核定輔導設立建築經理公司准予試辦。試辦期間由銀行投資辦理，並於 75 年發布「建築經理公司管理辦法」，輔導設立建築經理業，以促進建築業之發展。
- 二、行政程序法於中華民國 90 年 1 月 1 日施行，依該法第 174 條之 1 之規定，建築經理業管理辦法自中華民國 92 年 1 月 1 日起，失其效力；自此建築經理業之管理即回歸公司法之規定。
- 三、自 75 年以來，建築經理業對於不動產、金融相關事業之運作，因辦理契約鑑證、興建計劃評估、工程進度查核及營建管理、代辦履約保證手續及不動產清理處分等項業務，在不動產市場已發揮一定之功能。目前營運中之建築經理業計 22 家，鑑於建築經理業係為協助不動產交易運作、改善市場交易秩序，基於維護消費者權益之考量，有訂定專法予以管理之必要，爰研提本草案。

## 貳、立法目的

本草案之制定旨在管理建築經理業，改善不動產市場交易秩序，保障消費者權益。建築經理業係為協助不動產交易運作、改善市場交易秩序之專業第三者，其業務應以維護消費者權益、顧客導向為重，並應具備特定之專業人員，有別於一般之公司組織；為加強其管理，有訂定專法予以管理之必要。立法目的說明如下：

### 一、立法之重要性：

- (一) 建立建築經理業設立及管理制度，藉完備的管理提升專業能力，以發揮協助不動產交易市場運作之功能。
- (二) 近年來由於房屋供過於求，預售案比例降低，但房地產不景氣並非常態，景氣循環後，現房地產交易已日趨活絡，預售市場亦已再現其重要性，建築經理業的存在，對購買預售屋之民眾而言，可有專業的協助。
- (三) 近年與不動產有關行業如不動產經紀業、地政士、估價師、信託業、營造業、工程技術顧問業等雖已完成立法，惟為促進不動產交易安全並建立交易秩序，本草案之訂定仍有其必要性。

## 二、消費者權益之維護：

有關消費者權益之保障，目前雖有消費者保護法、公平交易法等法可資適用，惟為協助消費者於交易進行時即獲得充分之資訊，並得到技術或管理上之協助，以避免發生影響權益情事，建築經理業將可發揮一定之功能。為保障消費者權益、保障不動產交易安全，建築經理業辦理之業務內容如下：

- (一) 與不動產交易安全有關者，包括不動產預售交易安全約定事項、不動產交易之契約鑑證、不動產交易之付款中間人。
- (二) 協助金融機構辦理建築融資者，包括不動產開發案之可行性評估、不動產營建融資安全約定事項之管理。

## 三、對國家社會未來之必要性：

建築經理業係居於建築業者、購屋者、銀行業者三者之間，協助建築業者分析、審查建築計畫及取得營建融資，綜理整合並協助各專業發揮其業務功能。經由建築經理業之協助，可強化不動產市場公平交易秩序，建立購屋者對預售制度之信心，保障消費者購屋權益，增進不動產買賣契約之公正、合法性、合理性，提高並保障房屋之品質，建立經濟社會運作之良性循環，帶動社會之良性發展。

## 參、草案條文重點

本草案共分5章，計33條，條文重點如下：

### 第一章、總則（草案第一條至第四條）

揭示本條例之立法目的、主管機關、用詞定義及建築經理業之定義。

### 第二章、許可及登記（草案第五條至第七條）

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（草案第八條至第二十一條）

明定建築經理業之業務範圍、辦理業務之方式及業務內容。

### 第四章、獎勵與罰則（草案第二十二條至第三十條）

明定建築經理業主管機關獎勵建築經理業之事項及未依本條規定之處罰。

### 第五章、附則（草案第三十一條至第三十三條）

明定定本條例施行前之建築經理業之處理方式、本條例施行細則之訂定及施行日期。

名 稱	說 明
建築經理業管理條例	本條例名稱。
條 文	說 明
第一章 總則	章名。
<p>第一條 為管理建築經理業，改善不動產交易秩序，保障消費者權益，特制定本條例。</p>	<p>一、立法目的。</p> <p>二、建築經理業之設立係內政部為解決房屋預售問題，健全房地產交易秩序，於民國七十五年七月訂定建築經理業管理辦法予以試辦、管理。行政程序法於民國九十年一月一日施行，依該法第一百七十四條之一規定，建築經理業管理辦法自民國九十二年一月一日起，失其效力，自此建築經理業之管理即回歸公司法之規定。</p> <p>三、因建築經理業係為協助不動產交易運作、改善市場交易秩序之專業第三者，應具備特定之專業人員，有別於一般公司組織。為加強其管理，爰研訂專法予以管理。</p>
<p>第二條 本條例所稱主管機關，為內政部。</p>	<p>明定本條例之主管機關。</p>
<p>第三條 本條例所稱建築經理業，指依第五條規定，領得許可證件及辦妥公司登記後，並依第七條規定加入公會，接受委託從事第八條業務之公司。</p>	<p>明定建築經理業之定義及業務範圍。</p>
<p>第四條 本條例用語定義如下：</p> <p>一、契約鑑證：就不動產買賣契約之交易物件、程序或契約內容，蒐集資料及核對內容，簽具鑑證報告。</p> <p>二、付款中間人：受不動產買賣當事人之一方或雙方委託，依交易契約之約定，代為收受、保管及給付交易價金者。</p>	<p>明定本條例用語定義。</p>

<p>三、不動產個案資產專案管理：依委託人及當事人對不動產事業所提供之資產或所為之出資、融資、保證或債權債務關係，訂定該個案之資產運用方案，並將該方案之內容及運用情形，報告委託人及相關當事人。</p>	
<p>第二章 許可及登記</p>	<p>章名。</p>
<p>第五條 建築經理業應填具申請書，並檢附下列文件，向主管機關申請許可：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、申請書。</li> <li>二、資本額證明文件。</li> <li>三、發起人姓名、住所或居所、履歷及身分證明文件。</li> <li>四、公司章程。</li> <li>五、第六條第一項第三款所定人員名冊及其履歷。</li> <li>六、營業計畫書。</li> <li>七、其他經主管機關規定之文件。</li> </ol> <p>建築經理業於領得許可證件後，應於六個月內完成公司登記；屆期未辦妥者，由主管機關廢止其許可。但有正當理由者，得於期限屆滿前一個月向主管機關申請延期一次，並不得超過三個月。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、明定建築經理業申請許可之應備文件及許可證件之有效期間。</li> <li>二、因建築經理業係為協助不動產交易運作、改善市場交易秩序，為專業之第三者，爰明定其設立應經許可。</li> </ol>
<p>第六條 建築經理業應具下列條件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>一、以股份有限公司為限，並於公司名稱上標明建築經理字樣。</li> <li>二、實收資本額在新臺幣伍仟萬元以上。</li> <li>三、置有下列專業人員： <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)大專院校建築、土木、營建管理等相關科系以上學歷之人員至少一人。</li> <li>(二)大專校院地政、會計、法律等相關科系以上學歷之人員至</li> </ol> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>一、明定建築經理業之設立條件。</li> <li>二、因建築經理業係為協助不動產交易運作、改善市場交易秩序之公正第三者，其業務應以維護消費者權益為原則，爰明定其應專業經營、資本額應達特定金額，並應具備專業人員。</li> </ol>

<p>少各一人。</p> <p>(三)領有土木、結構技師證書或建築師證書之專任工程人員一人以上。</p> <p>(四)委任會計師一人以上。</p> <p>前項第二款所定之資本額，主管機關得視需要調整。</p> <p>第一項第三款第三目之專任工程人員，應為繼續性之從業人員，不得為定期契約勞工，並不得兼任其他業務或職務。但經主管機關認可之兼任教學、研究、勘災、鑑定或其他業務、職務者，不在此限。</p> <p>建築經理業之專業人員因故不能執行業務時，該建築經理業應即報請中央主管機關備查，並應於一個月內依規定另聘之。建築經理業並應自原因發生之日起十四日內，取得委託者同意，始得繼續辦理已委託之業務。</p>	
<p>第七條 建築經理業應加入建築經理業商業同業公會，始得營業。</p> <p>前項入會之申請，建築經理業商業同業公會不得拒絕。</p> <p>建築經理業商業同業公會無故拒絕建築經理業入會時，建築經理業經中央人民團體主管機關核准後，視同已入會。</p>	<p>為落實業必歸會，明定建築經理業需加入公會後始得營業；另亦明定建築經理業公會不得拒絕業者入會之申請。</p>
<p>第三章 業務及管理</p>	<p>章名。</p>
<p>第八條 建築經理業辦理之業務如下：</p> <p>一、不動產開發案之可行性評估。</p> <p>二、不動產預售交易安全約定事項、不動產營建融資安全約定事項之管理。</p> <p>三、不動產交易之契約鑑證。</p> <p>四、不動產交易之付款中間人。</p> <p>五、綜理受災戶重建、都市更新及房屋</p>	<p>一、明定建築經理業之業務範圍。</p> <p>二、本條文所定業務，非僅限建築經理業得辦理；亦即並無限制其他行業、專門職業及技術人員或自然人辦理。</p>

<p>建築工程之專案管理。</p> <p>六、續建完工及不動產之清理處分。</p> <p>七、不動產個案資產之專案管理。</p> <p>八、不動產相關業務之諮詢與顧問。</p> <p>九、其他經主管機關核定之業務。</p>	
<p>第九條 建築經理業受託辦理前條業務時，其涉各專法規範始得執業者，應自行聘僱或委由具專業證照者依各專法規定辦理。</p> <p>依專法取得執業許可之行業，其因執業需要且符合各該專法規範，需從事部分建築經理業之業務時，不受本條例之限制。</p>	<p>因前條所定業務，非僅限建築經理業得辦理；亦即並無限制其他行業、專門職業及技術人員或自然人辦理；爰明定該業務若須具專業技術身分人員始得辦理者，建築經理業應聘僱或委由具專業證照者依各專法規定辦理。</p>
<p>第十條 建築經理業辦理不動產開發案之可行性評估，應評估該個案之銷售計畫、財務計畫、建築計畫或其他約定事項，並作成書面報告。</p>	<p>明定建築經理業辦理不動產開發案可行性評估之內容。</p>
<p>第十一條 建築經理業管理不動產預售交易安全約定事項，應依當事人之委託，管理該預售交易個案之產權交付、價金給付、工程施工、交易保證或其他約定事項。</p>	<p>明定建築經理業管理不動產預售交易安全約定事項之內容。</p>
<p>第十二條 建築經理業辦理不動產交易契約鑑證，應就交易契約之下列事項蒐集資料及核對內容，簽具鑑證報告並載明資訊來源：</p> <p>一、交易當事人。</p> <p>二、交易標的及內容。</p> <p>三、交易當事人之權利義務。</p> <p>四、其他約定事項。</p>	<p>明定建築經理業辦理不動產契約鑑證之內容及方式。</p>
<p>第十三條 建築經理業接受委託擔任付款中間人，應於金融機構設立託管專戶，保管受委託之交易價款，並依契約所定方式辦理受委託保管價款之存款、提款及付款。</p>	<p>一、明定建築經理業接受委託擔任付款中間人應設立專戶。</p> <p>二、參考美國 ESCROW 制度，建立付款中間人制度，提供交易安全保障。</p>
<p>第十四條 建築經理業綜理受災戶重</p>	<p>明定建築經理業綜理受災戶重建、都市更</p>

<p>建、都市更新及房屋建築工程之專案管理，應就該個案之規劃、設計、施工至完工、驗收、維護有關工程、資金運用或其他業務實施項目，擬訂專案管理計畫並執行該計畫。</p>	<p>新及房屋建築工程之專案管理之內容。</p>
<p>第十五條 建築經理業管理不動產營建融資安全約定事項，應管理該個案之工程進度、資金運用、續建完工、清理處分或其他約定事項。</p>	<p>明定建築經理業管理不動產營建融資安全約定事項之內容。</p>
<p>第十六條 建築經理業辦理不動產個案資產之專案管理，應制定該個案之管理方案。</p> <p>前項管理方案之內容應包括資金流量、債務負擔、專款專用、約定管理事項完成後之結算及財產處分事項。</p>	<p>明定建築經理業辦理不動產個案資產專案管理之內容。</p>
<p>第十七條 建築經理業辦理不動產個案資產有關之專案管理，為管理委託人與相關當事人間約定事項之履行，得以信託方式取得該不動產相關權利；並於完成該個案資產專案管理時，將該不動產相關權利移轉予信託契約或專案約定管理事項所定之人。</p>	<p>按信託業法第三十三條規定：「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。」，因建築經理業辦理不動產個案資產有關之專案管理時，為有效管理該不動產個案於興建過程之資金使用狀況或確保該不動產相關權利之獨立性，有必要以信託方式取得該不動產相關權利，爰明定建築經理業辦理不動產個案資產有關之專案管理，得以信託方式取得該不動產相關權利。</p>
<p>第十八條 建築經理業不得受理本公司董事長及總經理所委託辦理第八條各款之業務。</p>	<p>為維護建築經理業專業公正第三人之角色，爰明定利益迴避條款。</p>
<p>第十九條 建築經理業之報酬應以收取服務費為限，不得以其他方式參與分配委託者之收益。</p>	<p>建築經理業為公正之第三者，爰明定不得參與分配委託者之收益。</p>
<p>第二十條 建築經理業接受委託辦理業務，應以善良管理人之注意義務為之，並負忠實義務。</p>	<p>建築經理業為公正之第三者，爰明定建築經理業接受委託辦理業務，應以善良管理人之注意義務為之，並負忠實義務。</p>
<p>第二十一條 建築經理業之公司營業報</p>	<p>公司營業報告書、財務報表為營運之重要</p>

<p>告書、財務報表，應於每年股東常會承認後三十日內，報主管機關備查。</p>	<p>指標性參考資料，明定建築經理業應將公司營業報告書、財務報表報主管機關備查，作為輔導與管理之參據。</p>
<p>第四章 獎勵與罰則</p>	<p>章名。</p>
<p>第二十二條 建築經理業有下列情事之一者，主管機關得予以獎勵：</p> <p>一、促進建築經理業健全發展，有優異表現者。</p> <p>二、改善市場交易秩序、保障交易者權益成績卓著者。</p> <p>三、其他特殊事蹟經主管機關認定應予獎勵者。</p> <p>前項獎勵辦法，由主管機關另定之。</p>	<p>一、明定建築經理業得予以獎勵之事項。</p> <p>二、授權由主管機關訂定獎勵辦法。</p>
<p>第二十三條 建築經理業有下列情事之一，經主管機關限期改善逾期未改善者，廢止其設立許可，並移請公司登記主管機關廢止其登記：</p> <p>一、公司設立條件不符第六條規定者。</p> <p>二、經營第八條業務項目以外之業務者。</p> <p>三、未加入公會或退會達六個月以上者。</p>	<p>明定建築經理業未符合設立條件、未依規定營業者，應受之處罰。</p>
<p>第二十四條 未經許可或經撤銷、廢止許可而經營建築經理業者，勒令其停業，並處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰；其不遵從而繼續營業者，得連續處罰。</p>	<p>明定未經許可或經撤銷、廢止許可而經營建築經理業者之處罰。</p>
<p>第二十五條 建築經理業下列情事之一者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰鍰，並廢止其許可：</p> <p>一、將許可證件交由他人使用經營建築經理業務者。</p> <p>二、停業期間再行接受委託辦理業務者。</p>	<p>明定建築經理業將許可證件交由他人使用經營建築經理業務或停業期間再行接受委託辦理業務者之處罰。</p>
<p>第二十六條 建築經理業違反第十八</p>	<p>明定建築經理業違反第十八條、第十九</p>



條、第十九條、第二十條規定者，處新臺幣二十萬元以上一百萬元以下之罰鍰；並得處三個月以上，一年以下之停業處分。	條、第二十條規定應受之處罰。
第二十七條 建築經理業未依第十條、第十一條、第十二條、第十三條、第十四條、第十五條、第十六條規定辦理者，處新臺幣十萬元以上五十萬元以下之罰鍰。	明定建築經理業辦理業務未依本條例規定辦理之處罰。
第二十八條 建築經理業商業同業公會違反第七條第二項規定者，由商業團體主管機關處新臺幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰。	明定建築經理業商業同業公會違反第七條第二項之處罰。
第二十九條 建築經理業未依第二十一條規定辦理者，經主管機關通知限期提報逾期未提報者，處新臺幣三萬元以下之罰鍰，並得按次連續處罰至辦理為止。	明定違反第二十一條規定之處罰。
第三十條 依本條例所處罰鍰，經書面通知限期繳納，而屆期仍不繳納者，依法移送強制執行。	明定不繳納罰鍰之處理方式。
第五章 附則	章名。
第三十一條 本條例施行前之建築經理業，應於本條例施行後，一年內依本條例規定取得許可證件後，始得繼續營業。 違反前項規定繼續營業者，主管機關得報請公司登記主管機關廢止其公司登記。	明定本條例施行前之建築經理業，應於一年內依本條例規定領得建築經理業證照及未依本條文規定之處理方式。
第三十二條 本條例施行細則，由主管機關定之。	明定本條例施行細則之訂定機關。
第三十三條 本條例自公布日施行。	明定本條例之施行日期。