

研商建築經理業管理條例（草案）相關事宜會議紀錄

壹、時間：96年8月13日（星期一）上午9時30分

貳、地點：本署B1第三會議室

參、主持人：黃副署長景茂

紀錄：林美桂

肆、出席單位及人員：詳附件一（簽到簿）。

伍、發言重點：詳附件二。

陸、決議：

一、建築經理業管理條例（草案）總說明依相關單位意見修正；第三條、第五條、第七條照原條文通過；其他條文保留。

二、因不動產仲介經紀業公會、建築師公會、建築開發業公會等相關公會對本條例（草案）之立法必要性及草案條文內容仍存有諸多疑義，須再釐清。

柒、散會。

附件一

研商建築經理業管理條例（草案）相關事宜會議簽到簿

時間：96年8月13日（星期一）上午9時30分		
地點：本署B1第三會議室		
主席：黃副署長景茂 董景茂		紀錄：林美桂
出席機關（單位）	職稱	簽到處
行政院公共工程委員會		
行政院公平交易委員會	科員	徐秀鳳
行政院消費者保護委員會	科長	陳以亮
行政院金融監督管理委員會	科長 專員	侯立淨 高為淨
經濟部		簡瑞文
法務部	科長	王偉人
內政部法規委員會	研究員	林憲德
內政部地政司		
中華民國建築經理商業同業公會	理事長	黃育希 12 黃育希
中華民國建築開發商業同業公會 全國聯合會	白如總經理	林丙申 194104
中華民國銀行商業同業公會全國 聯合會		
中華民國建築師公會全國聯合會		許俊美 曹子爵 194104
中華民國不動產仲介經紀商業同 業公會全國聯合會	副理事長	楊耀龍 蕭瑞君
中華民國地政士公會全國聯合會	秘書長 白如理事	蘇學淇 陳永鐘
中華民國律師公會全國聯合會		
中華民國會計師公會全國聯合會		
本署建築管理組		
本署國民住宅組	代理組長	陳淑娟

附件二

96年8月13日研商建築經理業管理條例(草案)相關事宜會議發言重點

討論內容	發言單位	發言重點	決議
總說明	<p>中華民國建築師公會全國聯合會</p> <p>中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會</p> <p>中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會</p> <p>中華民國建築經理商業同業公會</p>	<p>1. 因目前已有相關法令規範不動產交易及保障消費者權益，本條例(草案)是否有立法必要性，尚需斟酌。</p> <p>2. 有哪一個行業是什麼業務都可以做的？為何建築經理公司可以審查所有建築相關行業的業務？如果本條例(草案)無強制性、排他性，那又何必立法呢？如果建築經理公司係為協助金融機構分析審查建築計畫，則建議由金融機構主管單位來訂定本條例(草案)。</p> <p>建築經理公司係協助金融機構分析、審查建築計畫，而非協助建築業者，建議修改總說明部分文字。</p> <p>本條例(草案)規範的不動產交易是否僅限預售屋？宜先予釐清。</p> <p>1. 建築經理公司除協助金融機構分析、審查建築計畫外，亦有協助建築業者取得建築融資。</p> <p>2. 本條例(草案)完全沒有強制、融資也沒有強制性，可由業者自由選擇，是建築業者需要這項服務才提出申請。</p> <p>3. 建築經理業是在整合不動產相關業務，協助政府安定房地產市場，例如都市更新方</p>	<p>1. 「立法目的」的「一、立法之重要性」第(二)點刪除「預售市場亦已再現其重要性」等文字。</p> <p>2. 「立法目的」的「三、對國家社會未來之必要性」一段，參考中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會的意見，作文字修正。</p>

	法務部 內政部法規會	<p>面，建築經理業發揮了很大的功能，希望建築業者能給予正面的支持。</p> <p>關於立法必要性的爭議，因建築經理業執行業務的範圍與其他行業有相關的部分，宜立法規範之。至於條文內容如果有爭議，可逐條討論。</p> <p>本條例條文雖有部分修正，以回應各單位與會代表提出之質疑，惟對於條例制定之必要性、充足性及完整之說明仍嫌不足，尤其無法凸顯該行業特色與功能，且相關業務已有其他法規管得以適用，本條例重複規定恐有破壞現行法規之完整與衡平性之疑慮。</p> <p>(書面意見)</p>	
第一條	行政院消費者保護委員會	建築經理業目前是否為違法經營？若否，則建議於說明欄說明。	參考行政院消費者保護委員會意見增列說明。
第二條	內政部法規會	本條規定內政部為主管機關，排除地方政府作為地方主管機關，是否指建築經理業之管理非屬地方自治事項？(書面意見)	<p>一、內政部為建築經理業之主管機關，非屬地方自治事項。</p> <p>二、照原條文通過。</p>
第三條	內政部法規會	依第7條第1項規定，建築經理業固應加入公會始得營業，惟加入公會僅係營業之限制，並非建築經理業之成立要件，本條規定加入公會方屬建築經理業之定義，是否妥適？(書面意見)	照原條文通過。
第四條	中華民國不動產仲介經紀商業同業	<p>1. 關於契約鑑證，如果消費者益受損，應如何彌補？由誰負責？</p> <p>2. 本條文規範的對象為預售屋或成屋？宜先</p>	參考與會單位代表意見修正。

<p>公會全國聯合會</p> <p>中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會</p> <p>中華民國建築師公會全國聯合會</p> <p>中華民國建築經理商業同業公會</p>	<p>釐清。</p> <p>3. 本條文與「不動產經紀業管理條例」第22條有衝突,應修正條文內容。</p> <p>4. 關於付款中間人的定義,建議參考內政部地政司有關付款中間人制度的研究。</p> <p>5. 關於不動產個案資產專案管理定義所指之「保證」一詞,並非法律用語,也不是為了保障交易安全而做的事。</p> <p>1. 本條文所稱鑑證與見證、公證之差別為何?宜先行釐清。</p> <p>2. 因為建築經理公司並不知道建設公司的業務,如果鑑證的罰則很輕,則建築經理公司可能無法對鑑證負責。</p> <p>3. 付款中間人的制度及機制及相關的配套措施為何?費率如何何計算?對市場交易的影響如何?宜予以說明。</p> <p>4. 關於履約保證,建築經理公司是保證銀行出資的部分,而不是保證整個履約,建設公司是訂作人的角色。</p> <p>關於不動產個案資產專案管理,是否包括工程?是否所有的程序都需經建築經理公司看過後才能撥款?建議應予釐清。</p> <p>1. 關於契約鑑證,是針對預售屋的鑑證;且不會有中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會所提發生消費者權益受損的問題。</p> <p>2. 關於不動產個案資產專案管理定義所指之「保證」一詞,並不是由建築經理公司辦理「保證」,而是針對「保證」訂定「個案資產運用方案」。本條文所指「保證」與銀行的保證是不同的,也沒有衝突或重疊。</p>	
---	--	--

		3. 付款中間人的費用不到萬分之5。	
第五條			照原條文通過。
第六條	<p>行政院公共工程委員會（書面意見）</p> <p>中華民國建築師公會全國聯合會</p> <p>中華民國建築經理商業同業公會</p>	<p>1. 草案第6條規定建築經理業應領有土木、結構技師證書或建築師證書之專任工程人員一人以上，其中技師部分，其身分並非適用技師法之執業技師，惟若如有因違反技師法事件受廢止執業執照或停止業務懲戒處分之情事，其得否（或於受停止業務處分期間）受聘於建築經理業擔任專任工程人員，條例草案尚無規範，建議主管機關內政部於本條例明定之。</p> <p>2. 該依技師法施行細則第14條規定「技師公會之會員，以領有執業執照之技師為限」，而上述領有土木或結構技師證書之專任工程人員並未領有技師執業執照，不能依上述規定加入技師公會，惟為利於技師之管理及權益之維護，擬建議內政部營建署參照營造業法第7條第2項規定，於條例中加入專任工程人員為技師者，應加入技師公會始得受聘之規定。</p> <p>1. 建議本條文保留，因為涉及營造業、技師的業務，宜請營造公會與會。</p> <p>2. 建築物設計施工完工驗收都應依建築法規及技師法等相關規定辦理，本條條文僅明定聘僱領有建築師證書之專任工程人員辦理相關業務，銀行為了保障債權而請建建築經理公司查核，建築經理公司應負什麼責任？似仍有疑慮。</p> <p>如果建築經理公司沒有建築師，就不能接受與建築師有關的業務，所以應沒有建築師公會代表所提的疑慮。</p>	本條文保留。

	內政部法規會	第1項第1款規定建築經理業組應以股份有限公司為限，惟建築經理業應採取之公司組織為何，似與建築經理業之設立條件有別，建議以另一條文規範。(書面意見)	
第七條			照原條文通過。
第八條	行政院公共工程委員會(書面意見)	草案第8條建築經理業辦理之業務，綜理受災戶重建、都市更新及房屋建築工程之專案管理等涉及專任工程人員專業部分，應交由公司之專任工程人員辦理，建議納入立法說明中。	本條文保留。因本條文所定業務與建設公司、建築師、律師、地政士、仲介業、工程顧問公司、銀行等行業均有相關，將另行研析後再訂定。
第九條	中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會	本條條文看似尊重各相關行業，但建築經理公司之設立僅需符合第六條條件即可辦理第八條業務，有混亂各專法之法系及罰則之疑慮。	本條文保留。
第十二條	中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會 法務部	本條文規範的對象為預售屋或成屋?宜先釐清。 1. 見證與公證的差別在於公證有公證法規範，依本條文觀之，跟公證的內容很接近，除非鑑證報告有特別的效力，否則就與公證雷同。如果未於本條例明確規範，就可能涉及民法委任的承攬，建議本條文明定鑑證的責任。	本條文保留。

	<p>中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會 中華民國建築經理商業同業公會</p>	<p>2. 「不動產經紀業管理條例」第 22 條與鑑證的性質很相近，有可能重疊，但不一定因為性質相近就禁止其他行業辦理。</p> <p>1. 交易當事人的定義應明確。 2. 本條文是否有立法的必要性？</p> <p>契約鑑證並沒有強制性。</p>	
第三十一條	內政部法規會	第 2 項規定主管機關得報請公司登記主管機關廢止公司登記，似賦予主管機關報請廢止與否之裁量權，是否妥適？（書面意見）	本條文保留。