

## 建築經理業管理條例草案立法總說明

### 壹、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八十家，其業務含括預售屋、成屋交易履約管理；都市更新、不動產開發信託、不動產證券化等專案管理（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、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。

### 貳、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：

#### 一、建築經理業管理之必要性與民眾權益之維護：

按建築經理業既是政府為建立不動產交易市場安全機制而創設的行業，其執業品質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，致有以建築經理業之名從事非建築經理業本質相關業務者，抑或於管理及經營上存有缺陷反成為製造不動產交易糾紛之隱憂者，嚴重影響建築經理業之專業形象與公信力，導致人民對政策執行工具之建築經理業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、信託業與租賃住宅服務業等，均已完成立法，以求對行業管理與其服務品質之要求，為整體不動產經營環境之健全，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。

#### 二、建立不動產交易公正第三方機制：

自民國七十四年經內政部輔導設立以來，建築經理業即以此為行業功能之定位，所推行預售屋履約保證管理、成屋付款中間人價金履約保

證機制等，藉由在不動產交易市場上促成資訊曝光、專案財務管理及履約管理等事項可以實現的角色，這個角色及機制對不動產有關事業之正常化運作具重大意義，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，成為不動產交易安全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，並協助建築開發融資、提高建案完工品質、促進都市更新事業，建立社會經濟運作良性循環進而帶動社會經濟發展。顯見不動產交易安全制度之穩定運作，實有賴建築經理業客觀、公正與專業角色之發揮，建立不動產交易公正第三方機制確有必要。建築經理業雖以專法管理，所規範者乃以「建築經理」為名稱之公司，因行業須具輔助不動產交易安全之功能性，除規範公司成立之必備條件，並規範其執業之業務範圍以維行業特性及服務本質。

#### 參、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。

## 建築經理業管理條例草案

修正草案條文	修正說明
第一章 總則	
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>立法目的。</p> <p>建築經理業之設立係內政部為解決房屋交易問題，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，建築經理公司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>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>
第二條 本條例所稱主管機關，為內政部。	明定本條例之主管機關。
第三條 本條例所稱建築經理業，指依第四條規定，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有關不動產交易安全管理及相關諮詢顧問服務業務之公司。	明定建築經理業之定義及業務範圍。
第二章 許可及登記	
<p>第四條 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> <p>一、申請書。</p> <p>二、資本額證明文件。</p> <p>三、發起人姓名、住所或居所、履歷</p>	<p>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。</p> <p>二、因建築經理業係以公正、專業第三人角色協助不動產交易運作、改善市場交易秩序並保護相關參與者權益，為強化其公正、專業之中立第三</p>

修正草案條文	修正說明
<p>及身分證明文件。</p> <p>四、公司章程。</p> <p>五、第六條第一項第三款所定人員名冊及其履歷。</p> <p>六、營業計畫書。</p> <p>七、其他經主管機關規定之文件。</p> <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>	<p>人角色，爰明定其設立應經許可。</p>
<p>第五條 建築經理業應具下列條件：</p> <p>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。</p> <p>二、實收資本額在新臺幣伍仟萬元以上。</p> <p>三、置有建築、土木、營建管理等不動產相關專業人員。</p> <p>第一項第二款所定之資本額，主管機關得視需要調整。</p> <p>僅辦理第八條第一項第六款業務之建築經理業者，不受本條第一項第三款規定之限制。</p> <p>有關建築經理業專業人員之資格條件、管理、行為規範與其他應遵循事項，由主管機關另定之。</p>	<p>一、明定建築經理業之設立條件。</p> <p>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。</p> <p>三、有鑑於擔任不動產證券化不動產管理機構之建築經理業者已須受不動產證券化條例，以及「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」之規範，且該等規範已對辦理不動產證券化不動產管理機構之資本額門檻訂定最低實收資本額應達新台幣五仟萬元之限制，並就有關從事業務之內容、期間，以及符合一定資格專業人員配置等，均定有嚴格限制，應無必要於本條例中另作規範，爰將僅從事不動產證券化不動產管理機構之建築經理業者排除於本條第一項第三款規定限制之外。</p> <p>四、關於建築經理業專業人員之管理規</p>

修正草案條文	修正說明
	<p>範，因涉及主管機關與公會執行管理細節，授權由主管機關另定專業人員之管理與其他應遵循事項。</p>
<p>第六條 未依本條例取得許可，不得使用建築經理為公司之名稱。</p>	<p>按建築經理業於不動產相關案件中作為具專業、受監理且具社會信賴之公正第三人角色，其「建築經理」之名稱實具有一定之識別度及社會信賴。惟依經濟部公司登記資料顯示，目前公司名稱中含有「建築經理」字樣者共計六十家，惟因無專法可資控管，致目前僅有十六家公司加入公會，且部分公司存有營運項目紊亂、公司體質良莠不齊，且於個案中，或有發生利害衝突、有失建築經理業中立、公正角色之情事。此不僅將減損一般社會大眾對於建築經理業之信賴，亦將有礙建築經理業專業性之建立，對建築經理業之發展、交易安全秩序之建立與消費者權益之維護誠屬不利。爰明定未經本條例許可者，不得使用建築經理業名稱，以此管制方式促使「建築經理」之公司名稱與其業務內容更具一致性，並提升建築經理業之社會信賴度及其專業、公正第三人之形象，改善市場上良莠不齊之現況。</p>
<p>第七條 建築經理業應加入同業公會，始得營業。</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。</p>
<p>第三章 業務及管理</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及其他不動產相關業務之諮詢與顧問。</p> <p>二、不動產契約鑑證、付款中間人等交易安全事項管理。</p> <p>三、都市更新、建築工程或其他不動產個案資產之專案管理。</p>	<p>一、明定建築經理業之業務範圍。</p> <p>二、就不動產相關交易從事契約鑑證或擔任付款中間人，為內政部輔導設立建築經理業之重要業務之一，藉以促進不動產市場交易安全。契約鑑證之業務內容，包含就不動產相關契約之交易標的、程序或契約內容，蒐集資料及核對內容，簽具鑑證報告等事項。付款中間人之業務內容，包含受</p>

修正草案條文	修正說明
<p>四、配合金融機構融資或委託人之需求，辦理工程查核、專戶管理、續建完工及不動產之清理處分。</p> <p>五、於不動產開發案配合執行履約管理之相關事項。</p> <p>六、擔任不動產證券化之不動產管理機構。</p> <p>七、其他經主管機關核定之業務。</p> <p>本條所規範建築經理業所辦理業務之內容，以及應遵循事項，授權由主管機關另定之。</p>	<p>不動產相關契約當事人之一方或多方委託，依交易契約之約定，代為收受、保管及給付交易價金，或代為收受、給付不動產權利文件等事項。契約鑑證及付款中間人業務不以典型業務內容為限，爰訂於本條第一項第二款。</p> <p>三、目前實務上建築經理業常配合金融機構（包含銀行兼營之信託業者）或委託人之要求，於不動產開發信託案執行履約管理而由建築經理業者變更為建案起造人並擔任不動產受託人或辦理其他輔助事項（如：協助或承諾續建等），此業務並隨預售屋履約保證機制不動產開發信託之實施而益增重要性，爰訂於本條第一項第四款。</p> <p>四、查不動產證券化條例第四條第一項第十二款已明定建築經理業得擔任不動產管理機構，實務上亦多有由建築經理業辦理此項業務之需求及實際個案，爰明定於本條第一項第六款。</p> <p>五、本條文所定業務，非僅限建築經理業得辦理；其他行業、專門職業及技術人員等均得依法從事之。又本條規定僅係簡列建築經理業所從事之業務，其詳細內容得視不動產交易實際需求為進一步訂定，爰於本條第二項授權由主管機關就建築經理業所辦理業務之應遵循事項為更細緻之規範，以資明確。</p>
<p>第九條 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第一項各款之業務。</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>第十條 建築經理業所收取委託人之報酬應以服務費為限。</p>	<p>建築經理業為公正之第三者，並以服務為業收取報酬，爰明定其報酬以服務費</p>

修正草案條文	修正說明
	為限，不得參與分配委託者之收益。
第十一條 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。	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。
第十二條 建築經理業之公司營業報告書、財務報表，應於每年股東常會承認後三十日，報主管機關備查。	公司營業報告書、財務報表為營運之重要指標性參考資料，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。
第十三條 建築經理業應將其許可文件揭示於營業處所明顯之處。	為強化建築經理業之公信力，並增加其業務經營之透明性，爰參酌不動產經紀業管理條例第十八條規定，增訂本條。
第十四條 建築經理業同業公會應訂定會員自律公約，並成立會員紀律委員會及其他必要之委員會，以督促會員自律並發揮自律功能。	同業公會的任務除依商業團體法第五條辦理商業的研究發展、同業糾紛之調處等事項外，為強化公會監督職能，明定建築經理業同業公會應訂定自律公約及成立會員紀律委員會及其他必要之委員會，以督促會員自律，發揮自律功能，以期維護同業形象。
第十五條 主管機關得隨時派員檢查建築經理業之業務；檢查時，並得令其提出證明文件、表冊及有關資料；建築經理業及其專業人員不得規避、妨礙或拒絕。	按透過主管機關之現場檢查，得以有效控管建築經理業者從事業務與提供服務之品質，對建築經理業社會信賴度與消費者權益維護均有助益，爰參考工程技術顧問公司管理條例第二十二條與不動產經紀業管理條例第二十七條規定，增訂本條。
第四章 獎勵與罰則	
第十六條 建築經理業有下列情事之一者，主管機關得予以獎勵： 一、促進建築經理業健全發展，有優異表現者。 二、改善市場交易秩序、保障交易者權益成績卓著者。 三、其他特殊事蹟經主管機關認定應予獎勵者。 前項獎勵辦法，由主管機關另定之。	一、明定建築經理業得予以獎勵之事項。 二、授權由主管機關訂定獎勵辦法。
第十七條 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	一、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。

修正草案條文	修正說明
<p>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五條規定者。</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>四、開始營業後自行停止營業連續六個月以上者。但依法辦理停業登記者，不在此限。</p>	<p>二、建築經理業若自行停業，對行業之公信力與消費者之權益維護影響甚鉅，爰參酌不動產經紀業管理條例第三十條，新增第四款規定。</p>
<p>第十八條 違反本條例第六條規定，未依本條例取得許可，而使用建築經理名稱者，處新台幣三十萬元以上一百五十萬元以下罰鍰，並責令限期改善；屆期不改善者，得按次連續處罰二倍至五倍罰鍰至改善為止，或勒令其停業。</p>	<p>一、經參酌證券投資信託顧問法第六十三條第三項與第一百一十二條第二項之規定，明定未依本條例取得許可，而使用建築經理名稱者之處罰。</p> <p>二、參酌營造業法第五十二條，明定建築經理業者不符合本條例第四條第二項規定者之處罰。</p>
<p>第十九條 建築經理業於停業期間再行接受委託辦理業務者，處新臺幣一百萬元以上五百萬元以下罰款，並廢止其許可。</p>	<p>明定建築經理業於停業期間再行接受委託辦理業務者之處罰。</p>
<p>第二十條 建築經理業違反第九條、第十條、第十一條規定者，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。</p>	<p>明定建築經理業違反第九條、第十條、第十一條規定應受之處罰。</p>
<p>第二十一條 違反經授權主管機關制定關於第八條建築經理業所辦理業務之應遵循事項者，處新臺幣十萬元以上五十萬元以下之罰款。</p>	<p>按為避免建築經理業以建築經理業之名從事非建築經理相關業務，並確保其從事業務合於最基本之工作內容，加以建築經理業所辦理業務之應遵循事項，本條例已授權由主管機關另定之，爰於本條明定建築經理業辦理業務未依本條例</p>

修正草案條文	修正說明
	規定辦理之處罰。
<p>第二十二條 建築經理業未依第十二條規定辦理者，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。</p>	<p>明定違反本條例第十二條規定之處罰。</p>
<p>第二十三條 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。</p>	<p>明定不繳納罰鍰之處理方式。</p>
<p>第二十四條 建築經理業違反第十三條規定者，經主管機關限期改正而未改正，處新台幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰；經處罰並限期改正而屆期未改正者，應按次處罰。</p>	<p>爰參酌不動產經紀業管理條例第二十九條規定，明定違反證明文件揭示規定之罰則。</p>
<p>第二十五條 建築經理業違反第十五條規定者，主管機關應命其限期改善；屆期未改善或再次違反者，處新台幣十萬元以上五十萬元以下罰鍰；主管機關得按次連續處罰並限期改善；情節重大者，得予以一個月以上一年以下之停業處分。</p>	<p>爰參酌不動產經紀業管理條例第二十九條與工程技術顧問公司管理條例第二十二條規定，明定違反主管機關檢查規範之罰則。</p>
<p>第五章 附則</p>	
<p>第二十六條 本條例施行前已設立完成之建築經理業，應於本條例施行後，一年內依本條例規定取得許可證，並於取得許可後，六個月內完成變更登記，始得繼續營業。其申請許可無庸檢附本條例第四條第一項第三款所定文件。</p> <p>違反前項規定繼續營業者，準用第十八條之規定處理。</p>	<p>一、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。</p> <p>二、本條例立法目的在於藉由專法控管建築經理業以提升或維持其專業性、中立性及其受監理管制之程度，為因應本條例實行前已完成公司設立登記之建築經理公司，爰明定既存建築經理公司依本條例應取得許可之程序及相關規範。</p>
<p>第二十七條 本條例施行細則，由主管機關定之。</p>	<p>明定本條例施行細則之訂定機關。</p>

修正草案條文	修正說明
第二十八條 本條例自公布日施行。	明定本條例之施行日期。