

檔 號：  
保存年限：

## 內政部國土管理署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：高靖

聯絡電話：02-87712871#2871

電子郵件：chkao@nlma.gov.tw

傳真：02-87712639

114.3.12 全字收文第 17311 號

社團法人中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國114年3月20日全地公(11)字11411041號

受文者：社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國114年3月4日

發文字號：國署住字第1141039063號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1141041930\_1141039063\_114D2009111-01.pdf)

主旨：檢送本署114年2月25日召開「研商建築經理業管理法制化  
相關事宜會議」紀錄1份，請查照。

說明：依據本署114年2月18日國署住字第1141023417號開會通知  
單續辦。

正本：中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會、中華民國工程技術顧問商業同業公會、全國律師聯合會、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、中華民國信託業商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人中華民國地政士公會全國聯合會、社團法人中華民國會計師公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、各直轄市政府、金融監督管理委員會、經濟部、內政部地政司、內政部法制處

副本：本署住宅發展組



## 研商建築經理業管理法制化相關事宜會議紀錄

壹、開會時間：114年2月25日（星期二）下午2時00分

貳、開會地點：本署B1第3會議室

參、主席：朱主任秘書慶倫

紀錄：高靖

肆、出（列）席單位及人員：詳後附簽到簿

伍、出席人員發言要點（如附件一）

陸、結論：

請作業單位將各出席單位之發言意見及書面意見彙整後將本次會議草案建議文字一併提供予立法院陳玉珍委員國會辦公室參考。

柒、散會（下午4時30分）

## 附件一、出席人員發言要點

### 一、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會(書面意見，詳附件二)

#### (一)建築經理業未立法源，現行營運並未出現適法疑慮

1. 行政院消費者保護委員會(現為消費者保護處)確曾提出「建築經理業是否違法經營」，惟與會者並未指摘於「建築經理公司管理辦法」廢止後，若干業務之執行有何阻卻或無以為繼的情形。
2. 按「行政程序法」第 150 條雖訂有「法規命令之內容應明列其法律授權之依據」，惟此乃「法律保留原則」之適用，故「行政程序法」之實施，並非讓建築經理業之存在失去準據。
3. 至於是否應立專法，內政部法規委員會(現為內政部法制處)曾表示：「本草案之必要性、充足性、及完整說明仍嫌不足，無法突顯該行業特色功能，且相關業務已其他法規以適用，恐有重複規定破壞現行法規之完整性與衡平性之疑慮」，足以說明制定專法問題所在。
4. 是以，本會認為：建築經理業現行本即可順利運作，至其管理可依公司法納管，無制定專法或法源之必要。

#### (二)草案第 1 項所列業務不宜由建經公司專擅

草案賦予建築經理業 5 項業務，惟內容缺乏定義、運作方式、專業資格要求與相關責任，卻形成業務專擅結果。

#### (三)「未加入公會不得營業」於立法政策上宜予審慎

1. 由於草案第 1 項所列 5 項業務缺乏定義與運作方式，與其他行業之經營、專技人員之執業產生重疊時，所稱「不得營業」所指為何？其介面宜予釐清。
2. 「不得營業」事涉人民營業自由，僅因未加入公會，即產生不得營業之法律效果，其構成要件欠缺明確、違反比例原則，易生

爭議。

3. 又，「不得營業」之禁止規定究屬效力規定抑或取締規定，定位未明。若屬效力規定，將影響交易安全殊甚。

(四)授權由中央主管機關訂定設立條件存在「限制競爭」隱憂

草案第 5 項謂：「建築經理業之設立、許可、管理、撤銷或廢止許可等事項之辦法由中央主管機關定之。」因草案未見具體設立條件，以過去曾討論之內容，恐有下列問題：

1. 建經業以股份有限公司為限：這是任何欲以股份有限公司作為經營主體之基本條件，即使不立專法或法源，原本就這樣進行。
2. 建經業實收最低資本額為新台幣五千萬元以上：建經業如欲藉住宅法排除信託業法擔任受託人，姑不論是否適法，相較信託業設立標準 要求信託公司最低實收資本額為 20 億元、僅辦理不動產投資信託業務者 10 億元、僅辦理不動產資產信託業務者 3 億元、僅辦理不動產投資信託及不動產資產信託業務者 10 億元、得兼營信託業之商業銀行 100 億元 而言，可以擔任商事信託受託人之建經公司如僅需 5000 萬元資本額即可設立，這當然是低門檻。
3. 建經業置法律、建築、土木、營建管理等不動產相關專業人員：按專業能力須落實於從業人員之專業能力與取得國家證照之認可，姑不論主管機關如何控管該等人員之流（浮）動性，僅相較於建築師法之建築師、律師法之律師、技師法之技師、不動產經紀業管理條例之不動產經紀人、不動產估價師法之不動產估價師、地政士法之地政士等「不動產相關專業人員」，均須經過國家考試及格、取得開業執照始得執業，建經業只要置有「法律、建築、土木、營建管理等不動產相關專業人員」即可，此不論年資、有無證照、甚至於是否「畢業」於該等科系，顯然在專業人員配置上又是低門檻。
4. 建經業應有銀行參與投資，其投資總額不得低於建經業實收資本額 30%：查目前國內銀行共計 38 家，有銀行參與投資建經

業至多僅 23 家，以再成立新設銀行可能性不高情形下，無異是想藉制定專法或法源在空白授權下保障現有家數，恐形成市場寡佔現象，影響市場競爭效能。法務部曾表示「明定銀行或金融控股公司參與投資，則似有寡佔的情形，且可能會有利益衝突問題，宜審慎考量」；銀行公會亦曾表示「不宜強制規範應有銀行參與投資，若銀行考量有其需要，當會自行投資，無需強制規範」均屬的論。

5. 銀行或金融控股公司投資建經業應經財政部（按：應為金融監督管理委員會）核准，財政部（按：應為金融監督管理委員會）於核准銀行投資建經業時，應會商內政部意見後辦理（草案第 5 條第 5 款）：按銀行法第 74 條第 1 項規定：「商業銀行得向主管機關申請投資於金融相關事業。主管機關自申請書件送達之次日起 15 日內，未表示反對者，視為已核准。但於前揭期間內，銀行不得進行所申請之投資行為」、第 2 項規定：「商業銀行為配合政府經濟發展計畫，經主管機關核准者，得投資於非金融相關事業」，試問依銀行法第 74 條第 1 項建經業是「金融相關事業」？若是，為何草案所定中央主管機關為內政部？若係依銀行法第 74 條第 2 項投資建經業，難道建經業之設立是「為配合政府經濟發展計畫」？是以，姑不論建經業是否為「金融相關事業」或是否為「配合政府經濟發展計畫」，銀行投資其他事業，本即應該向金融主管機關申請或核准，本款規定並不是什麼「設立條件」，況乃本款規定尚有違反銀行法第 74 條之虞。
6. 由此可見，前曾討論草案設立條件中，前三款所述明顯是極低門檻，第五款則有違反銀行法第 74 條之虞，只有第 4 款斧鑿斑斑欲以專法保障現有 23 家之前已有銀行投資之建經業，並藉而形成市場高度寡佔，影響市場合理競爭。

(五)就「立法目的」對應之「業務責任」言

1. 在「專擅多業務」情況下，缺乏就立法目的對應之特別責任規

範。

2. 就此，民法第 535 條本即規定：「受任人處理委任事務，應依委任人之指示…其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之」，公司法第 23 條第 1 項亦有：「公司負責人應忠實執行業務並盡善良管理人之注意義務，如有違反致公司受有損害者，負損害賠償責任」試問，草案又有何種法效能較民法、公司法等現行法律更能有效「保障住宅市場交易秩序」？顯然是「過度美化某些立法政策的崇高性」。

(六)建議：草案沒有立法必要性

綜合前述，草案賦予專擅的業務很多，但在業務內容未明的情況下，卻用很低的門檻，欲保障目前 23 家、特別是有銀行投資的建經業，斷喪市場競爭功能，影響委任人選擇對象，本會建請 鈞署審酌

## 二、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

- (一)在條文中資格限制上不宜過於嚴苛，影響現行辦理相關業務單位。
- (二)實務上不動產移轉棟數每年約 30 萬，履約保證制度執行率約 95%，實際與建經公司合作案件高達 22 萬件，草案第 3 項所提之設立、許可、管理等事項辦法由中央主管機關定之，易造成限制競爭或排除競爭情形，則目前如此龐大案量僅由少數建經公司辦理會無法消化。
- (三)草案沒有提到如果法條施行前已在執行業務建經公司如後續不符合設立許可相關辦法還可繼續執業多久，建議需在母法定之。

## 三、中華民國全國建築師公會

- (一)建經公司執行各個業務如涉及各專業技術人員，其公司組合上是否應有明確資格規定，同時是否將侵害各專業技術人員之職業權。
- (二)建經公司是否具資格執行「工程查核」有明顯問題，工程查核乃上級主管機關查案工程品質的管理作為，均由具國家考試及格之公務人員及專業技術人員始有查核之資格，故建經公司如欲執行查核業務，所具有資格為何應再確認。
- (三)「專案管理」目前大多為公共工程招標執行的工程執行項目，建經

公司是否適合執行相關業務或名詞定義應再明確。

- (四)建經業管理條文列於住宅法內是否適當?或限縮建經業業務僅限至於住宅項目?宜再深思。

#### 四、中華民國工程技術顧問商業同業公會

- (一)如果公司未加入建築經理公會是否就不能執行草案所列之業務項目?
- (二)如上開條件成立的情況下，草案第 1 項第 3、第 4 款似乎對於政府採購法及工程顧問公司管理條例會有所衝突，例如政府採購法第 39 條對於承辦專案管理之廠商僅有利益衝突迴避之限制，然而依草案卻將新增加對廠商設立資格之限制；又工程顧問管理條例第 3 條規定工程技術顧問公司係從事工程專案管理之技術性服務之公司，然依草案條款，住宅、社會住宅等建築工程或不動產案件之專案管理似將排除工程技術顧問公司參與，卻特許僅由建經業擔任之理由為何?
- (三)後續訂定管理子法時須注意是否會與現有建築師法、工程技術顧問公司管理條例等有所重複。
- (四)目前建經業對於配置一定量技師、建築師等相關專業人員無進行規定，要如何確保有足夠專業程度進行專案管理或工程履約。

#### 五、全國律師聯合會(書面意見，詳附件三)

- (一)建築經理業之法制化涉及到許多專業人士領域執業事項，然住宅法第 47 條之 1 草案(下稱系爭條文)，卻是沿用民國 75 年建築經理公司管理辦法之舊法時期的用語(已經廢除)，例如:契約鑑證。實屬不妥。內政部建築經理業管理條例草案第 4 條第 1 項:【契約鑑證:建築經理業對不動產交易之契約審查其要件及內容，並揭示相關之資訊，以確保交易之公平。】，然參照目前台北律師公會律師見證規則第 11 條表示:律師就其見證之文書，涉及見證事項之利害關係人，就該文書制作之真正發生疑義時，應為詳實說明，並有於訴訟上證明之義務。從而見證為律師未來需負有作為證人證明該文書真正之義務。但前開條例草案所稱之鑑證，建築經理業尚須對不動產交易

之契約審查其要件及內容，顯然已經侵害本會執業律師之權益。

- (二)系爭條文涉及律師業務之範圍:【一、不動產相關業務之諮詢與顧問。二、不動產契約鑑證、付款中間人等交易安全事項管理。三、受託辦理工程查核、專戶管理、續建完工及不動產之清理處分等履約管理。】，然付款中間人的明確定義，於本次擬定母法的住宅法中並無規範。目前並無任何法律使用鑑證之文字，容易使得此交易制度之關係人混淆公證、認證、見證以及地政士法規定的簽證等行為。
- (三)系爭條文僅有制定設立建築經理業之設立、許可、管理、撤銷或廢止許可等事項之辦法由中央主管機關定之。然建築經理業所涉及到的並非僅單純中間人的角色，相關業務涵蓋許多不動產專業人士，甚至金融專業範疇。若僅有住宅法當中就此部分訂立單一建築經理業之業務範圍規範，不僅僅立法強度顯然不足，且住宅法之法規體例上，亦顯得突兀。蓋因住宅法具有社會法性質，在當中偷渡業務管理規範，法條結構是否與住宅法本生應規範的事項產生扞格，值得研究。
- (四)內政部立場乃以建議朝合法化建經業辦理履約擔保管理等業務之方向進行，據此，本會立場應著重於捍衛律師會員合法執行業務及擴大業務參與的立場，而非如系爭條文有侵蝕律師業務的規範。
- (五)建議條文形式:因應建築經理業屬於綜合性事務的產業型態，本條之修訂僅係就業務範圍與以規範，目前市場上雖然該中間人模式運行已久，但因牽涉業務專業甚廣，本會以為管制密度仍不宜過於寬鬆。
- (六)如要在住宅法放入本草案，建議立專章規定，並不是僅以一條文加入，才足以訂定相關建築經理業之設立、許可及罰則等相關事項。

## 六、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會

目前銀行實務上對於不動產部分開發信託、起造人信託等，多委託第三方，原則是以建經公司做承辦，辦理財務、工程管理及續建機制等作業，在是否需成立專法管理，目前各項業務事涉各項專業人員及所需證照，如果未來能明確定義及能保護消費者之前提下，本



會樂見其成。

#### 七、中華民國信託業商業同業公會

- (一)本次草案未涉及信託相關營業項目，本會無意見。
- (二)本次草案第1項第2款、第3款之業務所稱專戶管理及履約管理是否有涉及信託業務？

#### 八、臺灣區綜合營造業同業公會

有關工程查核及營建管理意見與建築師公會一致，目前營造業已有受工程主管機關及建築師，希望未來不要在查核單位上有疊床架屋之疑慮。

#### 九、中華民國不動產估價師公會全國聯合會

- (一)針對是否會產生業務競合或是業務侵蝕上等問題與前述公會所提疑慮一致。
- (二)如未來有立專法情況下，相關名詞解釋及定義能以正面表列的方式以利聚焦及具體呈現，避免相關從業人員產生疑慮。
- (三)在建經公會所提之書面意見上所提業務不動產評估，請問現行建經公司是否有提供銀行(特別為投資方之銀行)不動產估價的參考，如有的話本會認為不宜取代估價事務所出具價格鑑定報告，會有違反不動產估價師法的疑慮，如協助估價為所屬該銀行投資的建經公司會屬於關係人，更加不適切。

#### 十、社團法人中華民國地政士公會全國聯合會

- (一)住宅法為居住人權、居住品質、居住交易市場、租賃市場等規範之基本法，在基本法下夾帶過關的方式在立法體例上極為不妥，建經業立法建議立專法。另僅以一個條文授權訂定，有違行政程序法之授權明確性，也有所不妥。
- (二)草案所述法定業務與其他如仲介、估價師、地政士、律師等相關專業人員多有重疊，非屬專屬業務的部份應予以排除，如不動產顧問

及諮詢、契約鑑證及都市更新等。

#### 十一、社團法人中華民國會計師公會全國聯合會

- (一)建經業管理條文放入住宅法是否適當之議題，建經業不僅僅只處理住宅類業務，未來如辦理 BOT、機場或港口等業務，會無法適用住宅法，因此放在住宅法是否適宜需更進一步做確認。
- (二)建築經理業業務較廣，包括法律、金融、會計等專業領域，因此需針對辦理業務之專業人員做法律規範，避免執業重疊及管轄權爭議。
- (三)第一 1 項第 3 款得所執行之業務多與國家證照之專業人員有關，不僅僅只是需求有相關經驗者即可，而是須有相關國家考試資格才可，這部分建議加入法條。
- (四)建築經理業硬性規定加入公會或可能違反憲法第 15 條執業自由，且與公平交易法之市場競爭機制有所重疊，因此是否強制加入公會應由市場機制決定，而非法條規範。
- (五)建築經理業辦理履約保證相關業務涉及資金管理、金融機制，應進一步規範建經業是否有資金管理之法定資格，避免潛在財務風險，也避免與現行法規如不動產經紀業管理條例等發生衝突。

#### 十二、經濟部

目前公司行號營業項目由經濟部編定，此草案通過後未來如有需要針對建經業之營業項目進行修正，可填報「公司行號及有限合夥營業項目代碼表」提案表供本部修正。

#### 十三、內政部地政司

有關草案第 1 項第 2 款不動產契約鑑證建議在草案上提出說明業務執行方式、內容及法律效益，來釐清是否與現行地政士或公證人執行業務面有所重疊。

#### 十四、臺北市府

- (一)目前此草案將建築經理業訂定在住宅法中，是否意味未來建經業不

能處理非住宅類(如公共工程)相關案件?

- (二)目前建經業所執行信託相關工作是否會與信託法有所抵觸?
- (三)針對辦理業務之人員仍應需有相對應之專業證照。

#### 十五、 中華民國建築經理商業同業公會(書面意見，詳附件四)

建經業在接受個案委託因委託人要求進行信託事項，為因契約特定要求，且依據民事信託部分，與其他行業如律師處理信託部分一致，以目前來說並非專營信託業務；在擔任付款中間人時會作為信託帳戶之委託人，把款項放入銀行之信託專戶並就專戶做動撥，並非親自擔任受託人。

#### 十六、 本署住宅發展組歐正興組長

- (一)第1項第2款付款中間人及鑑證等需再有更明確之名詞定義。
- (二)未來第1項第5款所稱經主管機關核定之業務，未來有需要時會在辦法規定進行彙整細分。
- (三)依據立法院通過之附帶決議，建築經理業於住宅法入法並授權訂定管理辦法定位範圍為住宅類，是目前法制化較為可行之作法，後續會再參考與會各公會、機關意見後研議條文內容。

#### 十七、 主席

- (一)有關建經業放入住宅法適用範圍僅能適用住宅相關，其餘類型會不適用，因此如建經業有辦理其他非住宅之業務，放入住宅法會較為不適宜。
- (二)建經業非特許行業，無特許行業所需考證資格等限制，針對建經業是否強制歸會需再詳細討論。



## 附件二

### 國土署「研商建築經理業管理法制化相關事宜會議」

#### 本會意見

中華民國不動產建築開發商業同業公會全聯會 謹陳

114 年 2 月 25 日

#### 一. 建築經理業未立法源，現行營運並未出現適法疑慮

1. 行政院消費者保護委員會（現為消費者保護處）確曾提出「建築經理業是否違法經營」<sup>1</sup>，惟與會者並未指摘於「建築經理公司管理辦法」廢止後，若干業務之執行有何阻卻或無以為繼的情形。
2. 按「行政程序法」第 150 條雖訂有「法規命令之內容應明列其法律授權之依據」，惟此乃「法律保留原則」之適用，故「行政程序法」之實施，並非讓建築經理業之存在失去準據。
3. 至於是否應立專法，內政部法規委員會（現為內政部法制處）曾表示：「本草案之必要性、充足性、及完整說明仍嫌不足，無法突顯該行業特色功能，且相關業務已其他法規以適用，恐有重複規定破壞現行法規之完整性與衡平性之疑慮」<sup>2</sup>，足以說明制定專法問題所在。
4. 是以，本會認為：建築經理業現行本即可順利運作，至其管理可依公司法納管，無制定專法或法源之必要。

#### 二. 草案第 1 項所列業務不宜由建經公司專擅：

---

<sup>1</sup> 見：96 年 8 月 13 日內政部營建署「研商建築經理業管理條例相關事宜」會議紀錄

<sup>2</sup> 同註 1

草案賦予建築經理業 5 項業務，惟內容缺乏定義、運作方式、專業資格要求與相關責任，卻形成業務專擅結果：

1. 「不動產相關業務之諮詢與顧問」乙項：在無國家專業證照下，此業務究竟如何得以納入國家法律，作為專擅業務？而「不動產『相關』業務之諮詢與顧問」已統包所有涉關不動產各個領域與事項，僅給現有 23 家建經業有此業務，是否扞格其他具專技人員考試證照者之執業範圍，建議宜再考量立法適宜性。

2. 「不動產契約鑑證」乙項：

① 建經公司係以營利為目的之「公司法人」<sup>3</sup>，如何進行「鑑證」，欠缺專業主體、法律效果與責任規定；且在我國法規中並無所謂「鑑證」的定義可供參循下，草案卻賦予建經公司具「鑑證」地位，甚至於「確保交易公平」之判斷？均宜說明。

② 相較律師而言，「律師見證」則見其屬人之專業性。所謂「律師見證」係指律師接受當事人委託，就當事人陳述事實作法律分析，提供完整的法律意見，而對「關於買賣等契約行為、物權取得設定喪失及變更行為、身分關係之行為、繼承行為、涉及商事之行為等」涉及私權之法律行為及準法律行為或對其他關於私權事實等做成見證文書<sup>4</sup>。律師在見證服務的過程中，均應審視並擔

---

<sup>3</sup> 公司法第 1 條第 1 項：「…所稱公司，謂以營利為目的，依照本法組織、登記、成立之社團法人」。

<sup>4</sup> 參臺灣嘉義地方法院 106 年度訴字第 146 號民事判決

保標的之合法性及有效性，如律師見證規則第 3 條所述。若律師在為客戶見證的過程中，明知客戶有違法犯罪情事（如違法吸金），卻於合約書中蓋上事務所與律師之見證專用印鑑，又在明知未受託保管客戶證物的情形下簽立委託保管合約者，因該律師之行為已足使投資人誤信合約內容之合法性與資產保管之安全性，進而安心投資，故該律師之行為仍應論以犯罪行為之幫助犯<sup>5</sup>。是以，中華民國律師公會全國聯合會認為：「建築經理業所為之鑑證與律師就法律行為所做成之見證行為已完全重疊…導致當事人誤認建築經理業之鑑證報告已足以確保其相關權利，對交易當事人權益是否有所保障，恐需內政部進一步探究」甚至於警示：「勢必將不動產交易之相關業務全權委由建築經理業辦理，而律師之功能及角色將從此脫離不動產交易之法律關係中」<sup>6</sup>。

③ 以「鑑證」之名，亦易造成「公證」之混淆。

④ 是以，較諸公證人公證或認證、律師見證，均須具備屬人性的高門檻（專技證照或國家考試及格），建經公司如以法人地位取得「鑑證」權能，建議宜具正當性之理由。

### 3. 「付款中間人」乙項：

---

<sup>5</sup> 參見臺灣高等法院 105 年度金上重訴字第 32 號刑事判決、臺灣臺北地方法院 103 年度金重訴字第 13 號刑事判決、臺灣臺北地方法院 99 年度易字第 3624 號刑事判決等

<sup>6</sup> 見：中華民國律師公會全國聯合會 98 年 7 月 2 日（98）律聯字第 98141 號函

① 「付款中間人」屬於「成屋履約保證」機制一環，而「成屋履約保證」則引自美國「公證託管」(escrow)的制度。不似美國於1947年即制訂「公證託管法」(Escrow Law)以及保障權利瑕疵與物之瑕疵「產權保險」(title insurance)制度的配套，我國「成屋履約保證」乙詞造成過度想像甚至誤解，公平交易委員會曾裁決仲介業者於廣告中宣稱「成屋履約保證」、「風險歸零」，違反公平交易法第21條規定<sup>7</sup>，即凸顯成屋履約保證機制的潛在問題。

② 又，在美國「公證託管」(escrow)的制度下，係由「公正、中立第三人」(neutral third party)擔任公證託管人，而該託管人由銀行、信託公司、「獨立託管公司」(independent escrow company)、律師或「產權保險公司」(title insurance company)擔任，並負其法律責任。而草案條文所稱「付款中間人」之資格是否受有高度監理，亦未明確。

#### 4. 「受託辦理工程查核、專戶管理、續建完工及不動產之清理處分等履約管理」乙項：

① 「續建機制」或「續建完工」並非「完工保證」，除應予辨明外，其續建如何進行，亦缺乏說明<sup>8</sup>。

---

<sup>7</sup> 見：公平交易委員會民國96年4月13日公處字第096075號處分書

<sup>8</sup> 有關「續建完工」並非「完工保證(承諾)」之相關契約實例，請參閱如后附件



- ② 即使有續建需要，建築經理公司既僅是「受委任人」角色，其他「受委任人」或營造承攬人自亦得承作，何有須藉專法或法源專擅之必要。
5. 「都市更新、建築工程或其他不動產個案資產之專案管理」乙項：本款業務範圍廣泛，並未界定與其他專業法域分野。僅以其中都市更新為例，在各個環節中涉及建築師、不動產估價師、相關技師、會計師、地政士等專責業務，試問建經業欲在其間扮演何種角色？
6. 「其他經主管機關核定之業務」乙項：如認為草案第 1 項所揭業務屬於任意規定，則何有「主管機關核定」需要？故易形成業務專擅效果。且「其他經主管機關核定之業務」更形同空白授權，更加排擠其他專業者之執業領域。

### 三. 「未加入公會不得營業」於立法政策上宜予審慎：

草案第 2 項謂：「建築經理業未加入建築經理業同業公會，不得營業」，其需斟酌處：

1. 由於草案第 1 項所列 5 項業務缺乏定義與運作方式，與其他行業之經營、專技人員之執業產生重疊時，所稱「不得營業」所指為何？其介面宜予釐清。

2. 「不得營業」事涉人民營業自由<sup>9</sup>，僅因未加入公會，即產生不得營業之法律效果，其構成要件欠缺明確、違反比例原則，易生爭議。
3. 又，「不得營業」之禁止規定究屬效力規定抑或取締規定，定位未明。若屬效力規定，將影響交易安全殊甚。

#### 四. 授權由中央主管機關訂定設立條件存在「限制競爭」隱憂：

草案第 5 項謂：「建築經理業之設立、許可、管理、撤銷或廢止許可等事項之辦法由中央主管機關定之。」因草案未見具體設立條件，以過去曾討論之內容，恐有下列問題：

1. 建經業以股份有限公司為限：這是任何欲以股份有限公司作為經營主體之基本條件，即使不立專法或法源，原本就這樣進行。
2. 建經業實收最低資本額為新台幣五千萬元以上：建經業如欲藉住宅法排除信託業法擔任受託人，姑不論是否適法，相較信託業設立標準<sup>10</sup>要求信託公司最低實收資本額為 20 億元、僅辦理不動產投資信託業務者 10 億元、僅辦理不動產資產信託業務者 3 億元、僅辦理不動產投資信託及不動產資產信託業務者 10 億元、得兼營信託業之商業銀行 100 億元<sup>11</sup>而言，可以擔任商事信託受託人之建經公司如僅需 5000 萬元資本額即可設立，這當然是低門檻。

---

<sup>9</sup> 司法院大法官會議釋字第 514 號解釋，指明人民營業之自由為「憲法上工作權及財產權所保障」

<sup>10</sup> 金融監督管理委員會依信託業法第 10 條第 3 項及不動產證券化條例第 4 條第 3 項規定訂定

<sup>11</sup> 金融監督管理委員會依銀行法第 52 條第 3 項規定訂定之商業銀行設立標準第 2 條

3. 建經業置法律、建築、土木、營建管理等不動產相關專業人員：按專業能力須落實於從業人員之專業能力與取得國家證照之認可，姑不論主管機關如何控管該等人員之流（浮）動性，僅相較於建築師法之建築師、律師法之律師、技師法之技師、不動產經紀業管理條例之不動產經紀人、不動產估價師法之不動產估價師、地政士法之地政士等「不動產相關專業人員」，均須經過國家考試及格、取得開業執照始得執業，建經業只要置有「法律、建築、土木、營建管理等不動產相關專業人員」即可，此不論年資、有無證照、甚至於是否「畢業」於該等科系，顯然在專業人員配置上又是低門檻。
4. 建經業應有銀行參與投資，其投資總額不得低於建經業實收資本額 30%：查目前國內銀行共計 38 家<sup>12</sup>，有銀行參與投資建經業至多僅 23 家<sup>13</sup>，以再成立新設銀行可能性不高情形下，無異是想藉制定專法或法源在空白授權下保障現有家數，恐形成市場寡佔現象，影響市場競爭效能。法務部曾表示「明定銀行或金融控股公司參與投資，則似有寡佔的情形，且可能會有利益衝突問題，宜審慎考量」；銀行公會亦曾表示「不宜強制規範應有銀行參與投資，若銀行考量有其需要，當會自行投資，無需強制規範」均屬的論。

---

<sup>12</sup> 參見金融監督管理委員會至 113 年 12 月金融統計資料

<sup>13</sup> 見中華民國建築經理商業同業公會網站：23 家會員中，列名 12 家銀行轉投資

5. 銀行或金融控股公司投資建經業應經財政部（按：應為金融監督管理委員會）核准，財政部（按：應為金融監督管理委員會）於核准銀行投資建經業時，應會商內政部意見後辦理（草案第 5 條第 5 款）：按銀行法第 74 條第 1 項規定：「商業銀行得向主管機關申請投資於金融相關事業。主管機關自申請書件送達之次日起 15 日內，未表示反對者，視為已核准。但於前揭期間內，銀行不得進行所申請之投資行為」、第 2 項規定：「商業銀行為配合政府經濟發展計畫，經主管機關核准者，得投資於非金融相關事業」，試問依銀行法第 74 條第 1 項建經業是「金融相關事業」？若是，為何草案所定中央主管機關為內政部？若係依銀行法第 74 條第 2 項投資建經業，難道建經業之設立是「為配合政府經濟發展計畫」？是以，姑不論建經業是否為「金融相關事業」或是否為「配合政府經濟發展計畫」，銀行投資其他事業，本即應該向金融主管機關申請或核准，本款規定並不是什麼「設立條件」，況乃本款規定尚有違反銀行法第 74 條之虞。
6. 由此可見，前曾討論草案設立條件中，前三款所述明顯是極低門檻，第五款則有違反銀行法第 74 條之虞，只有第 4 款斧鑿斑斑欲以專法保障現有 23 家之前已有銀行投資之建經業，並藉而形成市場高度寡佔，影響市場合理競爭。

**五. 就「立法目的」對應之「業務責任」言：**

1. 在「專擅多業務」情況下，缺乏就立法目的對應之特別責任規範。
2. 就此，民法第 535 條本即規定：「受任人處理委任事務，應依委任人之指示…其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之」，公司法第 23 條第 1 項亦有：「公司負責人應忠實執行業務並盡善良管理人之注意義務，如有違反致公司受有損害者，負損害賠償責任」試問，草案又有何種法效能較民法、公司法等現行法律更有效「保障住宅市場交易秩序」<sup>14</sup>？顯然是「過度美化某些立法政策的崇高性」<sup>15</sup>。

## 六. 建議：草案沒有立法必要性

綜合前述，草案賦予專擅的業務很多，但在業務內容未明的情況下，卻用很低的門檻，欲保障目前 23 家、特別是有銀行投資的建經業，斷喪市場競爭功能，影響委任人選擇對象，本會建請 鈞署審酌：

1. 行政院早就做「無制定專法之必要」的結論：就「立法的必要性」來說，行政院在 96 年就做出審查結論：「有無再制定本條例草案之必要，似值斟酌…如依現行法令規定即可正常運作，則無就建築經理業之管理制定專法之必要」。行政院既然已做出沒有立法的必要性，為什麼還要不斷的重複開會討論立法的

---

<sup>14</sup> 本草案條文序言謂：「保障住宅市場交易秩序」

<sup>15</sup> 李惠宗，法學方法論，第四版，2022 年 1 月，頁 151

必要性呢？而且就草案所列建築經理業的 5 項業務，依目前的現況，並無窒礙難行、不能運作的情形。

2. 沒必要訂一個缺乏「法律效果」的條文：根據行政院「中央行政機關法制作業應注意事項」，要制定一個法規，必須要賦予一定的法律效果。但是像草案所列建築經理業的業務：「不動產相關業務之諮詢與顧問」、「契約鑑證」、「續建完工」…等，草案都沒有講到法律效果。既然沒有法律效果，為什麼還要立一個沒有法律效果的條文呢！
3. 缺乏「資格管理」與「營運管理」：所有的專業性法規在「人」的部分都有「專業考照」的要求（像不動產估價師、地政士、不動產經紀人、律師、各類技師、建築師等），而「工程技術顧問公司管理條例」也都要求董事長、總經理原則上都必須是技師，政府這樣才能真正控管該行業的「資格」。但是草案以空白授權的設立門檻就要包攬相關行業的專業，草案中也沒有看到如何對建築經理業營運的控管，不宜就這樣立法。
4. 不宜藉著專法或法源形成寡佔來拓展業務：建築經理公會雖然一再強調草案沒有強制性，但是沒有強制性為什麼要立法？就算沒有強制性美其名說沒有侵犯到別的專業，但是用低的成立門檻可以做律師、建築師、不動產估價師、技師現在正在做的

事，甚者排除「信託業法」的高度管制，並且只負一些民法本來就有的責任。顯然似打著「保障消費者權益」的名義，藉著專法來拓展業務、保障之前已有銀行投資的 23 家建經業。

### [附件] 「續建完工」是「承諾續建」還是「承諾評估續建」？

預售屋交易以完工交屋為要，致「續建機制」常為討論主題甚或行銷訴求。然「續建機制」或「續建完工」並非「完工保證（承諾）」，應予辨明。茲舉數例，如：

1. 某銀行不動產開發信託契約書：「第 12 條 續建機制…一、本契約有續建機制…二、於續建機制啟動事由發生時，乙方（受託人）應評估是否續建…三、經確認無法續建…」故僅係「評估」，仍有可能「無法續建」。
2. 某銀行不動產信託契約書：「第 3 條 信託財產…七、如乙方（建設公司）因故無法繼續興建…丙方（受託人）得自行或委任他人續建完成…」乃「得」續建，而非必然續建。
3. 某建築經理公司委任契約書「第 5 條 特別條款…如乙方（建築經理公司）執行續建…」是否續建則取決於「如執行」，亦非當然續建。
4. 某建築經理公司委任契約書「第 2 條 甲方（建設公司）委託乙方（建築建理公司）辦理之事項：…五、續建或清理處分：依信託

契約之約定於必要時配合銀行指示辦理續建事宜…」則該「續建事宜」要在「必要時」，且須「配合銀行指示辦理」，若融資銀行係循拍賣途徑處理，以期及早收回債權，自無續建之進行。

本會認為是否進行續建，要考慮的因素很多，如：

1. 該建案工料上漲幅度超過原本預期的合理利潤或市場出現反轉，即使在法律關係上受託機構可以進行續建，但在財務上已缺乏可行性。是否得以續建，除法律關係應加以釐清外，尚應探究接手的續建者是否可以克服原起造人不能興建之原因，而非在興建或簽訂信託契約開始，即能判斷可以續建。
2. 受託人屬於金融機構，營建本非其專業，續建除事務繁雜外，亦須面臨市場風險，不如藉由拍賣方式取回債權較為直接，也減少究責問題。
3. 受託機構須籌措融資進行續建，此際將承擔融資端的信用風險與清償端的責任風險。
4. 信託業法第 26 條第 2 項例外允許以開發為目的之土地信託，得以信託財產借入款項，似得作為續建籌資來源。然受託人成為債務人後即須還本及付息，實務上是否可行，仍需視該受託機構之意願與治理要求。



5. 金融監督管理委員會曾謂：「不論係信託業擔任起造人或由建築經理公司為建物受託人之實務作法，均未合該二行業之業務特性，且存在相關適法爭議」<sup>16</sup>，爰認為：「信託業擔任土地及建物之受託人，並委任建築經理公司或其他建築專業機構為起造人，似較為可行」<sup>17</sup>。實務上雖常見起造人變更為建築經理公司<sup>18</sup>，但遇有續建需要時，前述問題一樣存在，特別是籌資問題不能解決，續建似仍難以進行。

故所稱「續建完工」、「續建機制」並非「續建保證」或「完工保證」，實際上常常只是「受託或融資銀行委請建經公司或關係人評估是否續建」。

---

<sup>16</sup> 見：行政院金融監督管理委員會 100 年 07 月 19 日金管銀票字第 10000183130 號 函

<sup>17</sup> 同上註

<sup>18</sup> 實務常稱此為「起造人信託」，但建造執照係並不具獨立之財產價值，不得作為信託標的，見：法務部 94.03.08. 法律決字第 0940004327 號函。又，由於建築經理公司營業項目並無不動產信託業務，建築經理公司並非信託業，非信託業不得辦理不特定多數人委託經理第 16 條之信託業務(信託業法第 33 條)，若建築經理公司與信託業進行策略合作，是否構成經營營業信託之業務，似有疑義。依法務部之解釋，建築經理公司營業項目無不動產信託業務，得否以信託方式辦理相關營業項目，仍應視其所從事不動產信託事務是否屬應經許可之業務為斷。

## 附件三

# 住宅法第 47 條之 1 行政機關版本 修正草案書面意見

代表機關：全國律師聯合會

撰稿人：陳冠甫律師

（全國律師聯合會不動產委員會副主任委員；都市計畫及建築法委員會副主任委員；宏道法律事務所律師，國立台北大學不動產與城鄉學系博士班）

**僅代表本會立場陳述意見要旨：**

1. 建築經理業之法制化涉及到許多專業人士領域執業事項，然住宅法第 47 條之 1 草案(下稱系爭條文)，卻是沿用民國 75 年建築經理公司管理辦法之舊法時期的用語(已經廢除)，例如:契約鑑證。實屬不妥。內政部建築經理業管理條例草案第 4 條第 1 項：**【契約鑑證：建築經理業對不動產交易之契約審查其要件及內容，並揭示相關之資訊，以確保交易之公平。】**，然參照目前台北律師公會律師見證規則第 11 條表示：律師就其見證之文書，涉及見證事項之利害關係人，就該文書制作之真正發生疑義時，應為詳實說明，並有於訴訟上證明之義務。從而見證為律師未來需負有作為證人證明該文書真

正之義務。但前開條例草案所稱之鑑證，建築經理業尚須對不動產交易之契約審查其要件及內容，顯然已經侵害本會執業律師之權益。

2. 系爭條文涉及律師業務之範圍：【一、不動產相關業務之諮詢與顧問。二、不動產契約鑑證、付款中間人等交易安全事項管理。三、受託辦理工程查核、專戶管理、續建完工及不動產之清理處分等履約管理。】，然付款中間人的明確定義，於本次擬定母法的住宅法中並無規範。目前並無任何法律使用鑑證之文字，容易使得此交易制度之關係人混淆公證、認證、見證以及地政士法規定的簽證等行為。

3. 系爭條文僅有制定設立建築經理業之設立、許可、管理、撤銷或廢止許可等事項之辦法由中央主管機關定之。然建築經理業所涉及到的並非僅單純中間人的角色，相關業務涵蓋許多不動產專業人士，甚至金融專業範疇。若僅有住宅法當中就此部分訂立單一建築經理業之業務範圍規範，不僅僅立法強度顯然不足，且住宅法之法規體例上，亦顯得突兀。蓋因住宅法具有社會法性質，在當中偷渡業務管理規範，法條結構是否與住宅法本生應規範的事項產生扞格，值得研究。

4. 內政部立場乃以建議朝合法化建經業辦理履約擔保管理等業務之方向進行，據此，本會立場應著重於捍衛律師會員合法執行業務及擴大業務參與的立場，而非如系爭條文有侵蝕律師業務的規範。

5. 建議條文形式：因應建築經理業屬於綜合性事務的產業型態，本條之修訂僅係就業務範圍與以規範，目前市場上雖然該中間人模式運行已久，但因牽涉業務專業甚廣，本會以為管制密度仍不宜過於寬鬆。

1 1 4 年 2 月 2 5 日

# 附件四

## 中華民國建築經理業同業公會書面意見

署建議條文	建經公會建議修正條文	修正說明
<p>第四十七條</p> <p>之一 為保障住宅市場交易秩序，建築經理業得執行下列業務：</p> <p>一、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、受託辦理工程查核、專戶管理、續建完工及不動產之清理處分等履約管理。</p> <p>四、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>五、其他經主管機關核定之業務。</p> <p>建築經理業未加入建築經理業同業公會，不得營業。</p> <p>建築經理業未加入建築經理業同業公會者，主管機關應命其限期改善；屆期未改善者，主管機關得報請公司登記主管機關撤銷或廢止其建築經理業營業登記項目。</p> <p>建築經理業之設立、許可、管理、撤銷或廢止許可等事項之辦法由中央主管機關定之。</p>	<p>第四十七條</p> <p>之一 為保障住宅市場交易秩序，建築經理業得<u>受託辦理</u>下列業務：</p> <p>一、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、<u>起造人名義管理</u>、<u>工程進度查核</u>、<u>專戶管理</u>、<u>銷售查核</u>、<u>續建完工及不動產之清理處分</u>。</p> <p>四、<u>建築工程之營建管理</u>。</p> <p>五、都市更新、危老重建或其他不動產個案資產之<u>履約管理</u>。</p> <p>六、其他經主管機關核定<u>或依其他法令得由建築經理業辦理</u>之業務。</p> <p>(下同，略)</p>	<p>一、鑒於建築經理公司的業務都是受託辦理，爰建議第三款“受託辦理”可移到條文第一項，將“得執行”改為“得受託辦理”。</p> <p>二、第一款未修正。</p> <p>三、第二款未修正。</p> <p>四、第三款增列與現行預售案不動產開發信託管理有關之起造人名義管理、銷售查核。</p> <p>五、建築工程之營建管理為建築工程從規劃、發包、施工到驗收執行各階段之管理，因涉及業務承辦相關證照條件，宜單獨提列。</p> <p>六、都市更新、危老重建或其他不動產個案資產之履約管理，如全案管理、代理實施等。</p> <p>七、目前已有建築經理公司依不動產證券化條例實施管理事項，爰宜於其他款項內增列依其他法令規定得由建築經理業辦理之業務。</p>

# 建築經理業管理法制化會議簽到簿

時間：114年2月25日(星期二)下午2時		
地點：B1第3會議室		
主席：朱主任秘書慶倫 <span style="font-size: 1.5em; vertical-align: middle;">朱慶倫</span>		紀錄：高靖
出席機關(單位)	職稱	簽到處
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會		<span style="font-size: 1.5em;">王明璋</span>
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會	法規會	<span style="font-size: 1.5em;">吳志華</span> <span style="font-size: 1.5em;">劉源</span> <span style="font-size: 1.5em;">劉振國</span>
中華民國全國建築師公會	法規委員會	<span style="font-size: 1.5em;">王智右</span>
中華民國工程技術顧問商業同業公會	幹事	<span style="font-size: 1.5em;">王麗鈞</span>
全國律師聯合會	<span style="font-size: 1.5em;">陳冠南</span> <span style="font-size: 1.5em;">律師</span>	<span style="font-size: 1.5em;">不動產委員會</span> <span style="font-size: 1.5em;">副主任委員</span>
中華民國銀行商業同業公會全國聯合會		<span style="font-size: 1.5em;">蔡良洵</span> <span style="font-size: 1.5em;">楊雅琪</span>
中華民國信託業商業同業公會	專員	<span style="font-size: 1.5em;">葉安流</span> <span style="font-size: 1.5em;">蕭品</span>
臺灣區綜合營造業同業公會	副總幹事	<span style="font-size: 1.5em;">吳慶</span>

時間：114年2月25日(星期二)下午2時

地點：B1第3會議室

主席：朱主任秘書慶倫

紀錄：高靖

出席機關(單位)	職稱	簽到處
中華民國不動產估價師公會全國聯合會		蕭坤新
社團法人中華民國地政士公會全國聯合會		林明振
社團法人中華民國會計師公會全國聯合會		蔡文慧 林秉澤
金融監督管理委員會		請假
經濟部		蔡文慧 方芳
內政部地政司	視察	陳均泓
內政部法制處		請假
臺北市政府	副工程司	王樂靖

時間：114年2月25日(星期二)下午2時

地點：B1第3會議室

主席：朱主任秘書慶倫

紀錄：高靖

出席機關(單位)	職稱	簽到處
新北市政府		
桃園市政府		
臺中市政府		請假
臺南市政府		
高雄市政府		
中華民國建築經理商業同業公會		鄭重 葉和 傅宇雲
本署住宅發展組		張渝欣 凍志昂 高靖