2023.12.04「2023 不動產高峰論壇」

健全建經與法制管理

--住宅政策要規劃，住宅建設制度要設計

與談人：蕭家興

建築經理業管理辦法(75.7.9.)及不動產開發業識別標誌使用作業規定(100.3.17)，在 92 年 1 月 1 日行政程序法公布而失效，這期間，因改朝換代、行政怠惰及政策偏失等因素，而使住宅建設及相關產業法制化管理落入空窗期。殊屬遺憾。

一、對谷律師「健全建經與法治管理」乙文的思考

1. 本文對建經公司之類型、規模、服務項目及當前任務(預售屋之履約擔保、成屋付款中間人、證券化、都市更新等)、在交易安全應負的角色、在不動產開發信託應再加強之處等，知之甚詳，著墨甚多，值得肯定。
2. 對建經公司服務項目及當前任務乙節，個人認為宜再進一步釐清服務要項的從屬關係：
   →不動產工程履約融資管理(包括：建築融資簽證、協助優良建商融資、工程進度查核等)應屬主要業務；
   →預售屋之履約擔保、成屋付款中間人及房屋(不只住宅)交易、營建管理(建村改建、社會住宅)、融資撥貸(震災重建)、建商融資徵信評估、優良建商評鑑等，應屬附屬業務。
3. 有關建經公司是否立專法管理乙節，宜再持續追蹤探究金管會、內政部及財政部等部會之立場、角色、職責之釐清，以及如何進一步透過政策予以形之於法律規範：
   →P.22，非建經公會會員之信託專戶狀況？是否統一規範？
   →P.24，有關屬建經公司之自益信託，是否純屬金管會為銀行卸責？
   →P.25，有關立法由政策決定乙節，內政部及財政部的政策何在？
   →P.25，立專法有難度乙節，公務人員退休金打折之立法及任用御用大法官釋憲，都可打破不溯既往的立法原則，還有何立法難度？
   →P.26，有法院審議住宅法修正案有關建經公司之附帶決議，屬交易措施，非積極住宅建設
   →P.30，不只是行業管理法源，更重要的是產業間主要業務之釐清及權責
   →P.30，除交易安全外，應注意住宅建築(非廠辦、商業建築)之建設關係規劃及按工程進度履約融資簽證。

二、跟住宅建設有關的產業之議題：建築經理業何去何從？

建築經理業其實是住宅建設產業之一環,原係各大金融行庫的不動產部門，為加強公信力，而特別責請金融機構參與投資 30%。金融與不動產分家，主要係要區分金融授信與不動產建築融資兩專業。

建築經理業管理辦法係 75.7.9.由內政部以臺內營字第 420714 號令訂定發布，建築經理業依辦法設立的政策目的，係為改善不動產交易秩序；行業定位在不動產金融相關事業領域中擔任專業、公正第三者之機制。卻於 92.1.1.因行政程序法而失效。

建築經理業管理辦法旨在有效管理建築經理公司,以輔導建築業健全經營，進而改善不動產交易秩序。因行政程序法失效而回歸公司法後，政府是否有效管理建築經理公司，以輔導建築業健全經營？不無疑問。

目前，建築經理公司的經營現況：

1.登記資料：61 家---〉128 家

2.結束營業：5 家---〉43 家

3.停業狀態：2 家---〉25 家

4.加入執業公會自律規範者：19 家---〉20 家

顯示廠商良莠不齊、劣幣驅逐良幣現象嚴重，建經公司為生存求，業務經營漫無節制，行業特色及服務功能逐漸變質，不動產融資及工程履約管理專業式微。

→建築經理行政法管理變公司法管理，公司參差問題更甚

→資金寬鬆(只能土地抵押，不能建築融資)，雨天收傘、融資難、融資貴、資金未充分運用等問題還在

立法管理建築經理公司主要業務之必要性：

→銀行投資的公信力：銀行投資資本額 30%(金融機構想要有公信力，並避免融資風險及投資風險，要重視並確保所投資之建築經理業正常營運)，未有銀行投資不能稱為建築經理公司

→行業自律：業必歸會(賦予業界自律、自治規章的基本強制要件)及分級分類管理

→行業 PCM 專業：組織成員包括建築、土木、地政、都市計劃、法律、企管、行銷、財務等專門人才

三、跟住宅政策有關的議題：可負擔得起住宅之租購市場何去何從？

1.消基會什麼要召開這個座談會？無非是要在座諸位，有機會請教先前主張：住者適其屋、國宅售屋不售地、國宅只租不賣、預售屋是自由經濟市場…而做大官的住宅專家學者，其所住的房屋是租的，抑或買的？

→國宅變為社宅(只談社宅，不談國宅)，負擔不起的居住問題更甚

→投資業變為開發業，房屋品質、租購房屋負擔不起、預售屋購屋糾紛、房

屋租賃糾紛問題還在

→仲介業變經紀業，消費者的住宅市場交易資訊仍舊屬於不對稱狀態，購屋糾紛的交易問題還在

→實際登錄 2.0，房價還是節節升高

2. 建築開發業、建築經理公司欠缺管理法源，建築開發業有何法定資格反對建築經理業專案立法管理？住宅法缺漏住宅建設條例之法源，可負擔得起住宅在住宅建設僧多粥少供應不足下，住宅建設只剩社會住宅及豪宅，任何交易再公平透明，也只不過是飢餓行銷而已。

四、跟住宅建設制度有關之議題：住宅法強調居住權利平等、房屋交易秩序，卻欠缺住宅資源挹注途徑及規範，沒有把房屋建設這塊餅做大、做便宜。其關鍵在於缺乏《住宅建設條例》：

1. 住宅建設不同於廠、商、辦投資建設，不宜混為一談，妄談自由市場。住宅政策、住宅計畫及財務計畫(只強調社會住宅？)、住宅基金(融資及補貼)何在？
2. 用於規範住宅建設相關行業(建築開發業、建築經理業、仲介及代銷等不動產交易經紀業、金融資金之應用)的權責分工、資源應用(建地基地抵押貸款、依建築計畫工程進度融資、購屋貸款信託等)、建築成本及建商利潤及建築租售方案管理(預售、先建後售—就建築開發業而言、先租後購—就消費者而言等)
3. 住宅作為居住使用必需品，給予住宅建築工程履約融資，但必須限於先建後售。預售屋、豪宅商品不必然要給予住宅建築工程履約融資。
4. 各地方政府每年應於主要都市興建推出少量具價格指標(如全聯生活用品一般)的住宅，或租或售。
5. 住宅買賣及稅賦應以實際居住使用面積計算。住宅社區的社區公共設施是政府為獲得城市或社區品質，應付出的成本。

五、政策要規劃，制度要設計：住宅建設條例及建築經理業、建築開發業等管理條例的法制化

1. 住宅建設政策之規劃與住宅建設制度之設計

→住宅建設政策之規劃：購屋者、建築開發業、建築經理業、仲介代銷經紀業者、銀行、營造業、工程顧問公司技術、物業管理、包租代管等行業權責關係；繳款、土地及工程付款、建築及抵押融資、貸款等之專業能力及金錢財務等收受信託關係；預售屋、新建成屋、二手屋、老屋更新重建之住宅生命週期關係

→住宅建設資金籌措運用制度之設計：住宅建設資金的籌措(建築開發業自有資金、購屋者購屋款、銀行體系的抵押融資、建築融資及購屋貸款)與運用(資金流向與風險管理關係)之流向及債權管理

→住宅建設產業制度設計:建築開發業的個案住宅興建計畫(包括:建築計畫、財務計畫及銷售計畫)其通過建築經理公司專業審查者,銀行金融機構可按工程實際進度,給予住宅建築工程履約融資,不受土地抵押融資額度限制。建築經理公司負工程進度查核及營建管理之責。

2.住宅建築工程履約融資制度之設計

→建築融資不應只是建築基地抵押貸款、打壓房地產之工具

→整合管理金融的融資撥貸及建築工程進度之住宅建築工程履約融資管理制度（土地抵押融資作為工程施工營造頭期款，住宅建築工程履約融資額度轉為購屋貸款)，並實施：

→審查：興建計畫(建築計畫、財務計畫、銷售計畫)

→查核：工程進度

→撰寫：工程撥款簽證報告書

→按進度核撥工程履約融資