2023不動產高峰論壇
2023/12/04

【議題一】

建經公司法制化與管理

與談人　楊 松 齡

政治大學不動產研究中心主任

中國文化大學環境設計學院院長

中國土地改革協會榮譽理事長

2021與2022年全台與七都預售屋交易件數與總銷

永慶房產集團

項目	年份	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市	全台
件數(件)	2021年	5,026	16,487	19,406	6,838	19,784	8,609	11,073	97,570
	2022年	3,380	14,941	16,325	4,590	14,868	6,625	6,365	81,664
	增幅	-32.7%	-9.4%	-15.9%	-32.9%	-24.8%	-23.0%	-42.5%	-16.3%
總銷金額(億元)	2021年	1861.5	2704.7	2319.9	880.8	2641.9	932.2	1109.1	13340.6
	2022年	1317.7	2594.2	2171.4	817.6	2434.3	798.6	767.9	12335.4
	增幅	-29.2%	-4.1%	-6.4%	-7.2%	-7.9%	-14.3%	-30.8%	-7.5%
平均單件價格(萬元)	2021年	3703.7	1640.5	1195.5	1288.1	1335.4	1082.8	1001.6	1367.3
	2022年	3898.5	1736.3	1330.1	1781.3	1637.3	1205.4	1206.4	1510.5
	價差(萬元)	194.8	95.8	134.7	493.2	301.9	122.6	204.8	143.2
	增幅	5.3%	5.8%	11.3%	38.3%	22.6%	11.3%	20.4%	10.5%

資料來源：實價登錄預售屋交易資料；永慶房產集團彙整。

2022年與2023年全台預售屋銷售件數與總銷金額

永慶房產集團

項目	西元年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	合計
銷售件數	2022年	8,424	6,517	10,130	7,938	6,784	5,918	6,916	5,883	58,510
	2023年	3,734	4,588	7,998	9,242	9,399	13,890	6,423	7,264	62,538
	年增減(月)	-55.7%	-29.6%	-21.0%	16.4%	38.5%	134.7%	-7.1%	23.5%	6.9%
	年增減(季)		-34.9%			57.6%				
總銷金額(億元)	2022年	1341.8	984.2	1514.8	1207.0	1002.6	891.8	1053.8	850.9	8847.0
	2023年	599.9	668.4	1231.4	1462.8	1486.5	2259.6	999.7	1145.3	9853.6
	年增減(月)	-55.3%	-32.1%	-18.7%	21.2%	48.3%	153.4%	-5.1%	34.6%	11.4%
	年增減(季)		-34.9%			67.9%				

資料來源：內政部預售屋實價登錄資料；永慶房產集團彙整

平均地權條例修法

不動產交易秩序!!

不動產交易安全??

不動產交易安全

OK
買方
履約保證
OK
賣方
買方輕鬆購屋
完成
賣方順利取得
售屋款

合法經紀業者
認證標章
合法不動產
仲介業者標章
合法地政士
識別標章
合法不動產
估價師識別標章

不動產交易安全!?

- 不動產經紀業管理條例
- 公平交易法規

  :公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則
- 消費者保護法

  :預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

預售屋?
錢坑?

公平交易委員會對於預售屋銷售行為案件之處理原則

- 六、不動產開發業者、不動產經紀業者違反第三點至第五點規定，且足以影響交易秩序者，構成公平交易法第25條規定之違反。(法律效果)

  【三、(締約前資訊揭露)、四、(不當限制購屋人審閱契約)、五、(締約後之欺罔或顯失公平行為)】

- 附表：不適用公平交易法類型之例示

  ---定金返還、交屋遲延、施工瑕疵、工程結構及公共工程安全問題、一屋二賣、建商倒閉、銷售人員捲款潛逃、產權不清問題 ------ ➡ **循民事途徑解決!?**

- 公平交易法第25條規定:

  除本法另有規定者外，事業亦不得為其他**足以影響交易秩序**之欺罔或顯失公平之行為。

- 公平交易法第42條規定:

  主管機關對於違反第25條規定之事業，得限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並得處新臺幣5萬元以上2500萬元以下罰鍰；屆期仍不停止、改正其行為或未採取必要更正措施者，得繼續限期令停止、改正其行為或採取必要更正措施，並按次處新臺幣10萬元以上5000萬元以下罰鍰，至停止、改正其行為或採取必要更正措施為止。

預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

Those intermediate cases should not be regarded as pure types in the same way that **Hohfeld's paucital rights and multital rights** can be considered pure types.

. MODALITIES OF RIGHTS

		Numerosity	
		Nonnumerous	Numerous
Definiteness	Definite	Paucital: e.g., bilateral contract	Compound-paucital: e.g., standard-form contract
	Indefinite	Quasi-multital: e.g., assignment, misdelivery	Multital: e.g., fee simple in Blackacre

Thomas W. M. & Henry E. S.(2001) ,*The Property/Contract Interface*

應記載或不得記載事項的條款就具有相當的法律效力，如果消費者與業者所簽訂的定型化契約，有違反應記載或不得記載事項的條款，就**可視為無效**。中央主管機關公告應記載之事項，**未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容**。

「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」

七之一、履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

- 不動產開發信託
- 價金信託
- 價金返還之保證
- 同業連帶擔保
- 公會辦理連帶保證協定

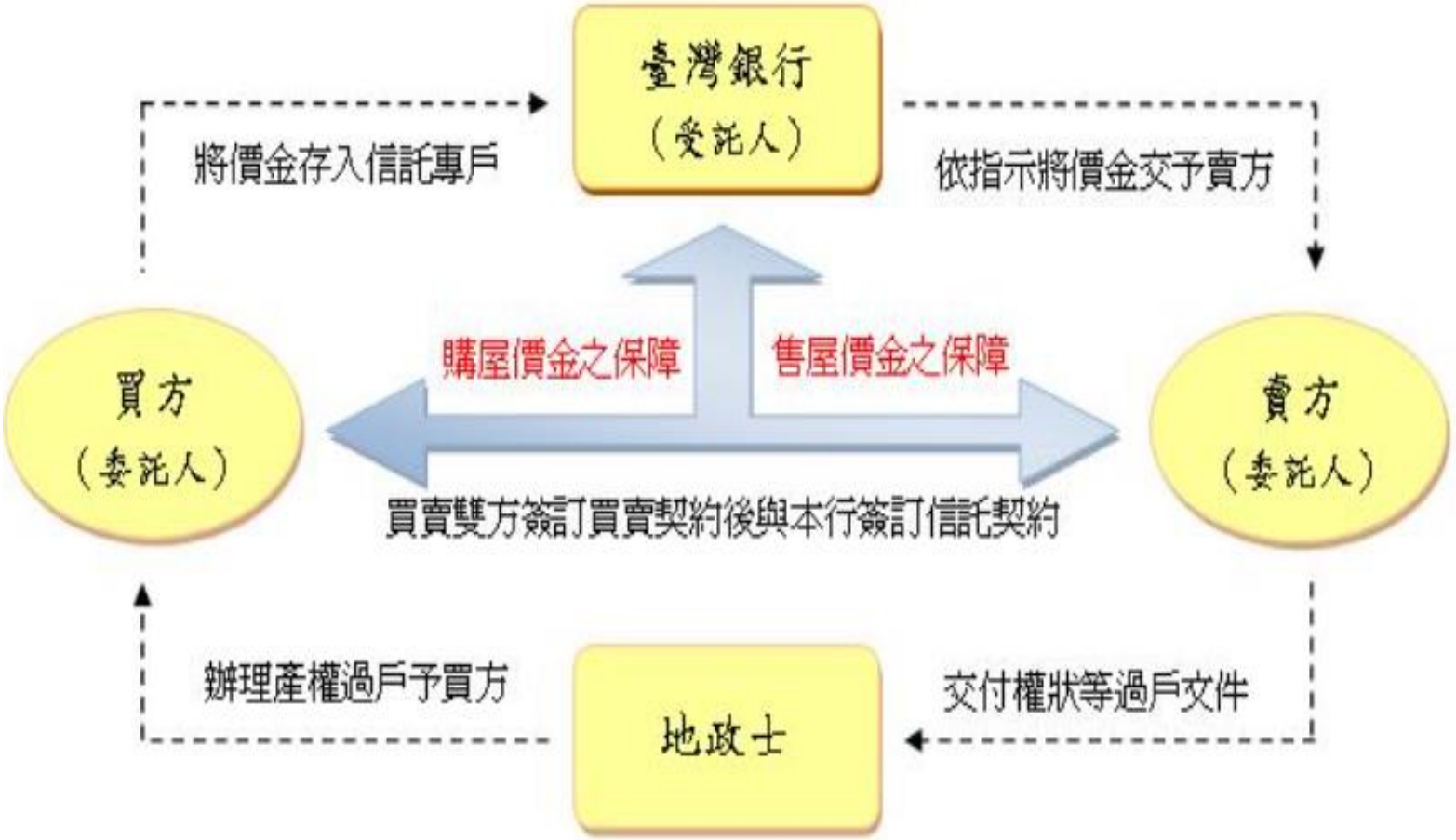
五項履約擔保機制法律性質與效果

- 「不動產開發信託」及「價金信託」→為「財產管理」之性質，土地、興建資金或價金，由受託人專款專用專案管理之控管，避免因建商挪用資金而導致預售屋無法興建完成，及避免買賣交易之信用風險等問題。惟發生無法完工之履約時，依信託法之規定，受託人因信託行為對受益人所負擔之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。**受託人並不負有以自己之財產支付預售屋興建所需之費用或返還價金之義務**，與擔保或保證之保證人不同。

- 「價金返還之保證」、「同業連帶擔保」及「公會辦理連帶保證協定」→具有「保證」或「擔保」之效果，亦即，當原建商無法將預售屋興建完成時，**房屋仍得由擔保或保證之建商興建完成，或買賣價金由保證之金融機構返還**。

臺灣銀行不動產買賣價金信託

不動產買賣價金信託架構圖

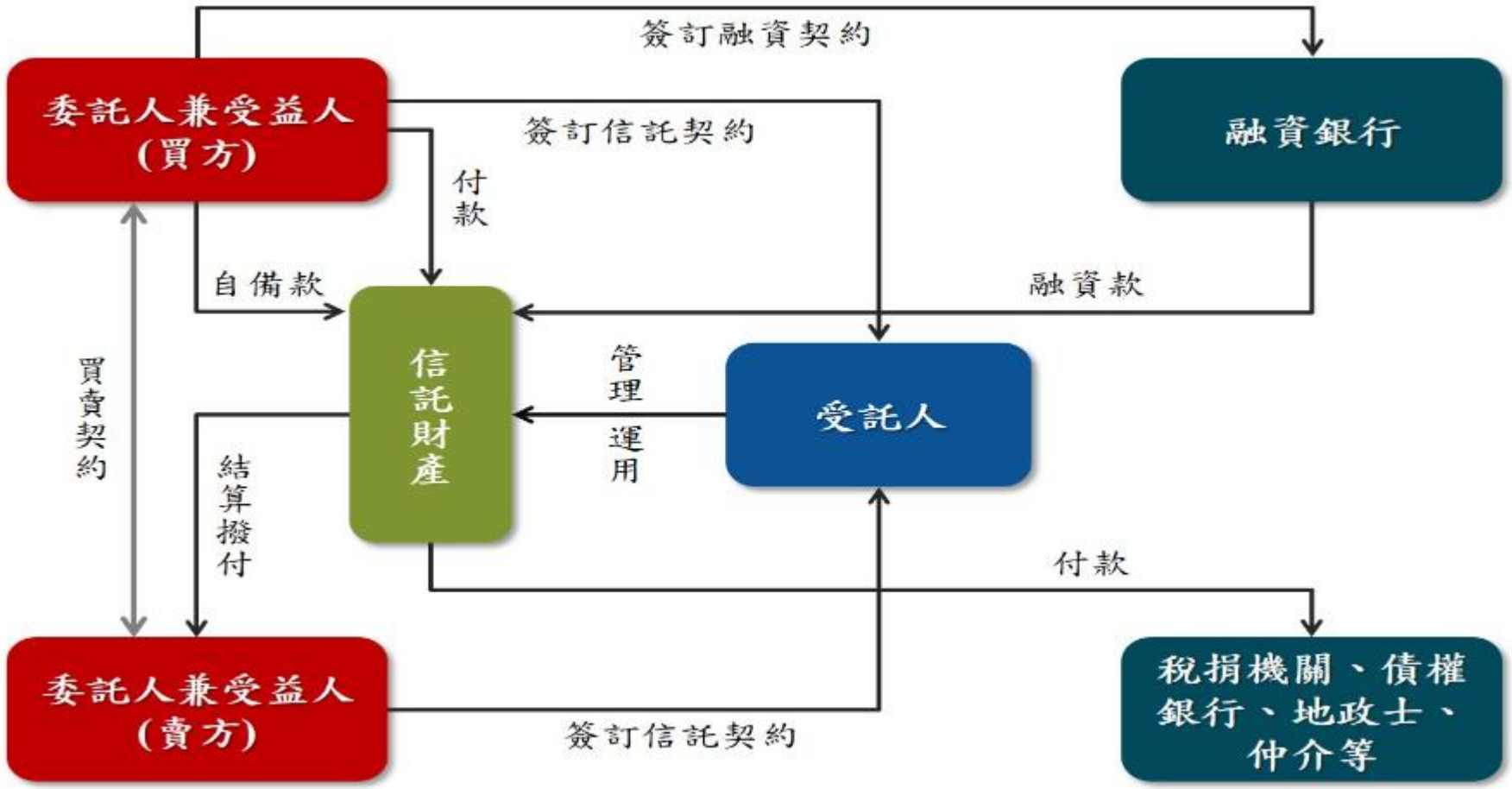


▶ 不動產買賣價金信託優點

1. 於產權未過戶予買方前，買賣價金非直接交予賣方，而交付予公正第三人受託人，得確保買方之購屋價金安全；產權過戶予買方後，受託人將信託財產專戶之價金交付予賣方，賣方之售屋價金亦得以確保。

2. 存入信託專戶的買賣價金為獨立之信託財產，除信託法第12條所定情形外，買賣雙方之債權人對該信託財產不得強制執行。

土地銀行不動產買賣價金信託



建築經理業之當前任務

- 不動產融資管理:
- 協助預售屋賣賣履約擔保機制:
- 成屋買賣付款中間人:
- 不動產證券化管理:
- 協助都市更新:

ESCROW VS. 建築經理制度

一般公司組織？

謝謝聆聽!!