

2023不動產仲介交易論壇

建經制度之建立與不動產交易安全

報告人：黃志偉

消基會房屋委員會委員

行政院政務顧問

台北市政府市政顧問

德明財經科技大學財務金融系副教授

宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

演講日期：112年 07月 13日

建經制度之建立與 不動產交易安全



報告人:黃志偉
消基會房屋委員會委員
行政院政務顧問
台北市政府市政顧問
德明財經科技大學財務金融系副教授
宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授
中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長

地址: 台北市中山區長春路182-1號2樓
電話: 02-25073887 傳真: 02-25076874
信箱: cw3887@ms61.hinet.net
網址: <http://web.landoffice.com.tw/>

- 壹、建築經理之沿革與建經公司管理辦法之廢止
- 貳、不動產買賣價金信託與不動產買賣價金履約保證意義暨功能
- 參、買賣價金履約保證或價金信託相關法令及問題探索
- 肆、不動產買賣價金信託與不動產買賣價金履約保證之區別表解
- 伍、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項不動產開發信託等之五大履約擔保機制
- 陸、建立建經管理條例確保不動產交易安全

壹、建築經理之沿革與建經公司管理辦法之廢止1/2

政府為保障不動產交易安全，建立不動產交易秩序，保障購屋安全，杜絕交易紛爭，於民國七十五年七月，內政部頒布《建築經理公司管理辦法》，同年專案核准建築經理公司之設立，建經制度在我國於焉正式產生;其存在乃是順應社會需要及市場交易秩序。「建築經理」業是維繫市場正常化運作的行業，並於不動產金融相關事業領域中擔任專業公正第三人角色，且為具有整合性功能之專業服務業，公司內備有金融、營建、法律、地政之專業人士，以資擔任地主、建商、購屋消費者、房仲業者、地政士、金融機構之橋梁，主要義務包括「預售屋履約保證」之推動，工程查核等相關事項，以達到健全房屋預售制度，減少交易紛爭，建築經理業成立之宗旨是促進不動產交易安全。

建築經理業其業務之法源，依據原《建築經理公司管理辦法》，有別於一般公司組織，但民國九十二年一月一日政府因行政程序法修法，《建築經理公司管理辦法》無法律授權而廢止，目前無專法規範，與一般公司組織完全相同，形成不動產交易市場上的一大隱憂。

壹、建築經理之沿革與建經公司管理 辦法之廢止2/2

由於無專法管理導致經營者漫無規範節制，建經行業特色及服務功能勢將漸行變質，交易市場上難再有居於建築業、地主、購屋消費者、金融業四者間公正第三人角色，主管機關亦因無法可管及無法源積極有效管理，為不動產交易安全應儘速完成建築經理業管理條例立法，健全建經制度，強化不動產業整體正軌發展，為全民所期盼。

依民國九十二年一月一日廢止之《建築經理公司管理辦法》規定，全文共三十七條，主要內容包括其主管機關為內政部，建築經理公司應有銀行參與投資，其投資總額不得低於實收股本百分之三十，每一銀行以投資一家建築經理公司為限，實收最低資本額為新台幣五千萬元，建築經理公司業務範圍包括一、興建計畫審查與諮詢。二、契約鑑證。三、不動產評估及徵信。四、財務稽核。五、工程進度查核及營建管理。六、代辦履約保證手續。七、不動產之買賣或其他清理處分事項。八、其他有關業務之諮詢及顧問事項。未廢止前之建築經理公司有別於一般公司組織，對不動產交易安全有其一定功能。

貳、不動產買賣價金信託與不動產買賣價金履約保證意義暨功能1/2

一、不動產買賣價金信託之意義，土地及建築改良物因買賣方交易安全，在過程中由公正第三人金融業擔任第三人支付角色，依信託法規定受託價金信託，俟產權移轉買方並支付房地產後，將受託保管之價金交付賣方以完成交易。

二、不動產買賣價金信託功能

1.房屋買賣價金安全，買賣雙方有保障

2.銀行開立信託專戶買賣價金為獨立之信託財產，債權人不得強制執行

3.土地增值稅、地價稅、房屋稅、原抵押貸款得由買賣價金代繳代償

4.金融業為信託業法之信託業，經濟部、金管會同時為其管轄機關有其一定的控管機制，對消費者較有保障。

5.提升不動產買賣之交易安全

6.建立買賣雙方互信基礎

7.銀行監督機制健全，確保資金安全

8.買賣價金流向透明，保障賣方應得之買賣價款.

9.銀行控管產權流向，保障買方取得產權

10.整合多位地主意見，確保不動產買賣之進行

11.依客戶需求，量身訂作個別信託契約

貳、不動產買賣價金信託與不動產買賣價金履約保證意義暨功能2/2

三、不動產買賣價金履約保證之意義，是指將買賣價金存入建經公司自行開立的銀行帳戶專戶保管，建經公司提供價金履約保證書交付買賣雙方，由建經公司協助銀行進行控管，交易完成時買方取得移轉所有權狀並點收房地、賣方向銀行領取買賣價金及點交房地

四、不動產買賣價金履約保證功能

- 1.降低買賣雙方交易風險
- 2.買賣價金管理透明化
- 3.交易類型，承作金額、對象皆無限制
- 4.土地增值稅、欠稅、原抵押貸款得由買賣價金代繳代償
- 5.風險發生時買方已付款項安全不被賣方逕行領取，移轉買方交屋時，賣方價金再向公正第三人收取，交易安全雙方有保障。

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索1/14

(一)法務部89年8月29日法律字第023878號函

「營業信託」與「非營業信託」，係以受託人是否屬「信託業」為定；所稱「信託業」，依信託業法，包括「經主管機關許可，以經營信託為業之機構」，及「經主管機關許可，兼營信託業務之銀行」（信託業法第二條、第三條參照）。「○○建築經理股份有限公司」如非以經營信託為業之公司，其受託管理、處分信託財產，縱受有報酬，亦難謂屬「營業信託」。

(二)內政部90年3月5日台內中地字第9002764號函

非以經營信託為業之法人，因信託行為成立而為受託人，依其章程或登記之營業項目所為之信託，除信託法第21條規定不得為受託人或公益信託者外，由當事人附具切結書聲明非屬營業信託且無信託業法第33條規定「經營不特定多數人之信託」者，地政機關得受理其信託登記之申請。

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索2/14

(三)金融監督管理委員會 93 年 12 月 15 日金管銀(四)字第0938012036號

1.都市更新事業實施者所應辦理事項經核已逾越信託業法及銀行法之業務範圍，如擬定更新事業及權利變換計畫；代為拆遷地上物；申請建照執照、使用執照、建物測量；通知參與地主接管土地建物等工作，均已涉及都市更新專業人員、建設公司、建築師、代書等專業領域，爰受託銀行不適合擔任都市更新事業實施者。

2.土地所有權人將土地信託予受託銀行，受託銀行為籌措更新資金，如符合信託業法第二十六條但書規定，以開發為目的之土地信託經全體受益人同意，得以該信託財產借入款項。

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索3/14

(四) 法務部 94 年 03 月 08 日法律決字第0940004327號

建造執照係建築物申請新建、增建、改建及修建之許可處分，為對於建築法規中對人民財產權行使自由所作一般性禁止規定之個別解除，乃附隨於土地或建築物之所有權或其他財產權而存在，並不具獨立之財產價值，從而該建造執照並非有價證券，自不得作為信託標的，亦無加註信託關係人之問題。至於如係建造執照所附隨之土地或建築物之所有權或其他財產權惟信託者，依信託法規定，於該土地或建築物為信託登記已足，無庸於建造執照再為信託關係人記載。

(五) 法務部94年05月12日法律司字第0940016542號

信託法第1條規定：「稱信託者，謂委託人將『財產權』移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的管理或處分信託財產之關係。」但管理、處分權僅為所有權之「權能」，並非財產權本身，變更起造人為受託人係依建造法規所為之行政行為，亦不具財產價值，應予釐清。

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索4/14

(六)內政部94年10月12日內授營都字第09400866241號函
都市更新案依權利變換方式辦理者，更新後之土地及建築物，應依據權利變換計畫之分配結果，列冊送請該管登記機關辦理建物所有權第一次登記及土地移轉變更登記，與建築執照之起造人名義並無必然關係。

(七) 商業團體法第12條104年2月4日修正
商業團體法第12條規定同一區域內，依公司法或商業登記法取得登記證照之公營或民營商業之公司、行號，均應於開業後一個月內，加入該地區商業同業公會為會員；其兼營二業以上商業者，除其他法律另有規定外，至少應選擇一業加入該業商業同業公會為會員。
前項會員應指派代表出席商業同業公會，稱為會員代表。

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索5/14

(八)內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函

信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人，就以該資金興建取得之建築物為所有權第一次登記時，得檢附信託契約及同規則第34條規定之證明文件申辦登記。

(九)行政院農業委員會104年07月01日農授水保字第1041862289號
基於水土保持管理與建築管理權責衡平性維持，雖因信託關係起造人由建築公司變更為建築經理公司，其水土保持義務人亦應變更為建築經理公司

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索6/14

(十)起造人之法律責任

1.建築物起造人本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人，其為未成年或受監護宣告之人，由其法定代理人代為申請；本法規定之義務與責任，亦由法定代理人負之。起造人為政府機關公營事業機構、團體或法人者，由其負責人申請之，並由負責人負本法規定之義務與責任。(建築法§12)

2.執照之效力及起造人等之責任直轄市、縣(市)(局)主管建築機關依本法規定核發之執照，僅為對申請建造、使用或拆除之許可。建築物起造人、或設計人、或監造人、或承造人，如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應視其情形，分別依法負其責任。(建築法§26)

3.按施工及變更設計之申請起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。(建築法§39)

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索7/14

(十)起造人之法律責任

4.違法施工處罰有左列情形之一者，處起造人、承造人或監造人新臺幣九千元以下罰鍰，並勒令補辦手續；必要時，並得勒令停工。

一、違反第三十九條規定，未依照核定工程圖樣及說明書施工者。

二、建築執照遺失未依第四十條規定，登報作廢，申請補發者。

三、逾建築期限未依第五十三條第二項規定，申請展期者。

四、逾開工期限未依第五十四條第二項規定，申請展期者。

五、變更起造人、承造人、監造人或工程中止或廢止未依第五十五條第一項規定，申請備案者。

六、中止之工程可供使用部分未依第五十五條第二項規定，辦理變更設計，申請使用者。

七、未依第五十六條規定，按時申報勘驗者。(建築法§87)

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索8/14

5. 實質控制公司之人事、財務或業務經營而實質指揮董事執行業務者，與公司法董事同負民事、刑事及行政罰之責任。公司法所稱公司負責人：在無限公司、兩合公司為執行業務或代表公司之股東；在有限公司、股份有限公司為董事。

公司之經理人、清算人或臨時管理人，股份有限公司之發起人、監察人、檢查人、重整人或重整監督人，在執行職務範圍內，亦為公司負責人。公司之非董事，而實質上執行董事業務或實質控制公司之人事、財務或業務經營而實質指揮董事執行業務者，與公司法董事同負民事、刑事及行政罰

之責任。但政府為發展經濟、促進社會安定或其他增進公共利益等情形，對政府指派之董事所為之指揮，不適用之。(公司法§8)

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索9/14

6. 非股東而有可以令人信其為股東之行為者，對於善意第三人，應負與股東同一之責任。(公司法§62)

7. 有限責任股東，如有可以令人信其為無限責任股東之行為者，對於善意第三人，負無限責任股東之責任。(公司法§121)

公司法(中華民國一百零七年八月一日公布、同年十月二十六日行政院定自一百零七年十一月一日施行)

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索10/14

(十一)建築經理管理辦法失效之法源 建築經理管理辦法92年1月1日失效
本法施行前，行政機關依中央法規標準法第七條訂定之命令，須以法律規定或以法律明列其授權依據者，應於本法施行後二年內，以法律規定或以法律明列其授權依據後修正或訂定；逾期失效。(行政程序法§174-1)

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索11/14

(十二)公司法98年4月29日修正公布公司無最低資本額限制

1.公司設立登記已廢除最低資本額之限制（總統98年4月29日華總一義字第09800106771號令暨經濟部98年4月30日經商字第09800569310號函公布修正公司法第100條及第156條條文）。

2.最低資本額沿革:

(1)97年以前有限公司最低資本額50萬，股份有限公司最低資本額100萬

(2)97至98年4月30日有限公司最低資本額25萬，股份有限公司最低資本額50萬

(3)98年4月30日以後無限制最低資本額

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索12/14

(十三)商業銀行設立最低資本額之法源

- 1.本標準依銀行法（以下簡稱本法）第五十二條第三項規定訂定之。(商業銀行設立標準§1)
- 2.申請設立商業銀行（以下簡稱銀行），其最低實收資本額為新臺幣一百億元。發起人及股東之出資以現金為限。(商業銀行設立標準§2)
- 3.銀行為法人，其組織除法律另有規定或本法修正施行前經專案核准者外，以股份有限公司為限。
銀行股票應公開發行。但經主管機關許可者，不在此限。
依本法或其他法律設立之銀行或金融機構，其設立標準，由主管機關定之。
(銀行法§52)

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索13/14

(十四)行政院公平交易委員會因房屋仲介廣告時宣稱「成屋履約保證」就其內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第3項準用同條第1項規定處新台幣120萬元罰鍰應立即停止違法行為(行政院公平交易委員會處分書公處字第096075號處分書)

(十五)信託業法所稱信託業依信託業法經主管機關許可，以經營信託為業之機構。銀行經主管機關之許可並經營信託業務，適用本信託業法之規定(信託業法§2、§3)

(十六)申請設立信託公司，其最低實收資本額為新台幣二十億元，發起人及股東之出資以現金為限(信託業設立標準§3)

參、買賣價金履約保證或價金信託 相關法令及問題探索14/14

(十七)信託業非加入信託業商業同業公會、不得營業。信託業商業同業公會業務管理規則、由主管機關定之，主管機關為金融監督管理委員會。目前信託業強制加入公會者，有55家已加入信託業同業公會。但建築經理業未強制加入公會，僅有少數的18家加入、建經公司法源為公司法，中央主管機關為經濟部，並非內政部或金管會；地方主管機關為直轄市或縣(市)政府(信託業法§4、§45、§46)

(十八)確實依法辦理「履約保證」時才可使用、「履約保證」之字眼包括民法之物的瑕疵擔保及權利瑕疵擔保，如僅辦理買賣價金履約保證就不能混用「履約保證」字眼誤導消費者，否則違反公平交易法第21條；企業經營者應確保廣告內容之真實、其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，將被處罰鍰之虞(公平交易委員會96年4月13日第096075號處分書)。

肆、成屋不動產買賣價金信託與不動產買賣價金履約保證之區別表解1/3

購置不動產，選擇不動產買賣價金信託比不動產買賣價金履約保證對當事人有利，請參看下列表格。

業務類別	不動產買賣價金信託	不動產買賣價金履約保證
1. 提供服務本體	金融業	建經公司或少數仲介公司
2. 銀行是否與買賣雙方直接有契約關係	是，契約對象為買賣當事人，持身分證及第二證件	否，由建經公司向銀行開戶存款，買賣當事人未與銀行簽約
3. 帳戶歸屬	買賣方信託財產專戶	建經公司
4. 資金存放	信託財產專戶	建經公司專戶
5. 專戶資金動支	依買賣雙方共同指示	依建經公司指示
6. 法律地位	信託法及信託業法	目前無專法管理，建經公司依公司法設立
7. 產品屬性	價金信託	價金保管

肆、成屋不動產買賣價金信託與不動產買賣價金履約保證之區別表解2/3

8. 不動產買賣契約	買賣當事人自行同意簽訂	各建經公司自設，定型化契約
9. 承作限制	依買賣雙方存入價金	以建經公司於銀行之保證額度為限
10. 專戶隔離效果	信託專戶資金不可強制執行	無隔離效果建經公司為一般存款可強制執行
11. 經辦單位	信託業之金融機構	建經公司
12. 管理費收費標準	萬分之二至萬分之六，三個月為一期	萬分之六或商議較低之收費
13. 存款帳戶	信託專戶	建經公司
14. 撥款	金管會法令監管不得任意撥款	金管會無權干涉撥款
15. 價金安全	管制嚴謹不會被挪用	未管制可能被挪用
16. 資訊透明	線上查詢，簡訊通知	線上查詢，簡訊通知

肆、成屋不動產買賣價金信託與不動產買賣價金履約保證之區別表解3/3

17. 品牌選擇	買賣雙方或地政士推薦	一般由仲介公司指定建經公司
18. 履約保證	無	無
19. 第三方支付	是	是
20. 資本額	金融業設立原則要新台幣100億	建經公司設立無資本額限制
21. 信託業	金融業是信託業	建經公司非信託業
22. 地政士選任	未有限制由買賣方指定	特約地政士
23. 給付專戶利息	無(大額案件另議)	活期存款利率
24. 法定履約擔保機制	無	無
25. 主管機關	金管會、中央銀行、經濟部、法務部	經濟部

製表人:黃志偉

伍、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項不動產開發信託等之五大履約擔保機制1/9

行政院消費者保護處為保障消費者購買預售屋權益，將內政部提報之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，為使預售屋買賣定型化契約與民法第799條有一致性之規定，內政部修正刪除共有部分停車位得分配土地權利範圍之規定。修正地下層停車位面積之計算方式，自110年1月1日施行。

伍、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項不動產開發信託等之五大履約擔保機制2/9

◆履約擔保機制修正總說明

- 一、將「履約保證機制」名稱修正為「履約擔保機制」，以符合消費者保護法第17條第2項第3款之規定。
- 二、刪除「內政部同意之履約保證方式」及「其他替代性履約保證方式」之分類方式，同時併列「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價金信託」、「同業連帶擔保」及「公會辦理連帶保證協定」等五項履約擔保機制。

伍、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項不動產開發信託等之五大履約擔保機制3/9

◆履約擔保機制修正總說明

三、將「公會連帶保證」名稱修正為「公會辦理連帶保證協定」。

消保處提醒消費者，預售屋交易金額甚高，簽約前應逐條詳閱契約內容，以避免發生消費爭議，侵害自身權益。若遇有契約內容與「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」規定未合部分，可請求建商及代銷公司修改或拒絕簽約，以保障自身權益。

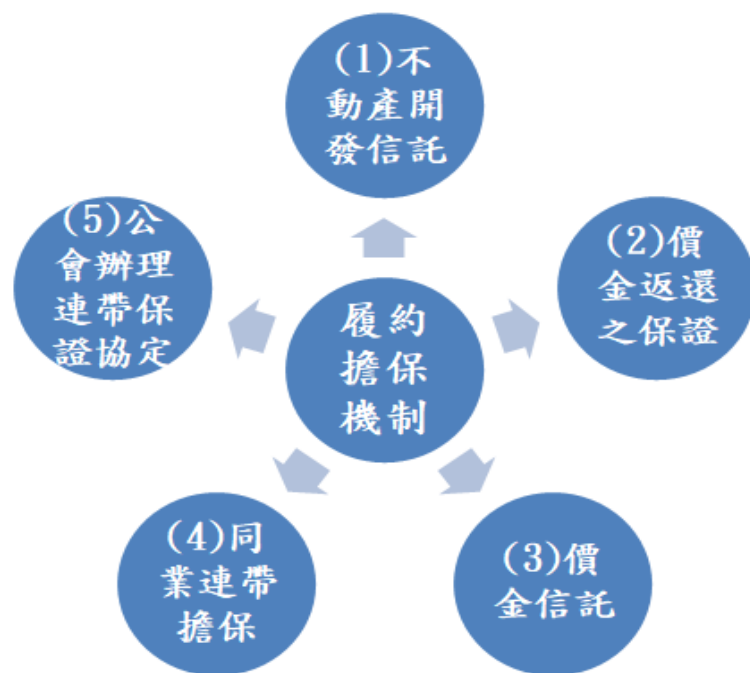
伍、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項不動產開發信託等之五大履約擔保機制4/9

消保處亦呼籲建商及代銷公司，所提供之預售屋買賣契約內容應符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之規定，倘契約內容與前開規定未合，經令限期改正而屆期不改正者，主管機關將依消費者保護法第56條之1規定處罰，即「企業經營者使用定型化契約，違反中央主管機關依第17條第1項公告之應記載或不得記載事項者，除法律另有處罰規定外，經主管機關令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣3萬元以上30萬元以下罰鍰；經再次令其限期改正而屆期不改正者，處新臺幣5萬元以上50萬元以下罰鍰，並得按次處罰」。

伍、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項不動產開發信託等之五大履約擔保機制5/9

◆預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項

一、履約擔保機制五大類型圖表



伍、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項不動產開發信託等之五大履約擔保機制6/9

二、履約擔保機制五大類型說明

1.不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

2.價金返還之保證

本預售屋由__ (金融機構)負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔。賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

伍、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項不動產開發信託等之五大履約擔保機制7/9

二、履約擔保機制五大類型說明

3. 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由__ (金融機構) 負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

伍、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項不動產開發信託等之五大履約擔保機制8/9

二、履約擔保機制五大類型說明

4.同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

伍、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項不動產開發信託等之五大履約擔保機制9/9

二、履約擔保機制五大類型說明

5.公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項同業聯合連帶保證協定之書面影本予買方。

陸、建立建經管理條例確保不動產交易安全1/1

建築經理公司自民國七十五年依《建築經理公司管理辦法》成立以來，歷經不動產市場景氣的重大變動，仍有其一定的功能定位;但民國九十二年一月一日《行政程序法施行》後，《建築經理公司管理辦法》無法源授權，政府予以廢止失效，在新法規「建築經理業管理條例」未經立法通過施行前，建經公司之成立與管理悉依《公司法》規定辦理。目前建築經理業無專法管理形成脫韁野馬諸多亂象，而且隱藏無限可能爆發的不確定危機，對不動產交易安全保障確有重大隱憂，因此建議政府儘速制定建築經理業管理條例。建築經理業是先有管理辦法而成立的行業，且管理辦法又被依法廢止，現階段仍沒有專法，法律地位仍與《公司法》成立的一般行業完全相同，但事實上據統計，建經業每年控管不動產交易金額達六千億以上，而發生不動交易糾紛屢有所聞，實有賴於專法管制的建築經理業居於中間第三人地位予以協助完成交易，以促進不動產交易安全。透過立法就能形成制度。不動產交易金額龐大，所造成紛爭最多，安全機制之建立已刻不容緩，目前建經業無專法可管，對消費者、金融機構功能不彰之弊端叢生，無法有效保障交易安全，健全建經制度、確保不動產交易安全，你我大家共同努力！



thank you!

感謝聆聽