

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：林士凱

聯絡電話：0287712935

電子郵件：ak7167@cpami.gov.tw

傳真：0287712639

220

新北市板橋區漢生東路315號5樓

受文者：台灣永續關懷協會秘書長馮智能

發文日期：中華民國109年2月17日

發文字號：營署土字第1091030787號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

(請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：8VDR4F)

主旨：檢送更正後本署109年1月17日召開「不動產開發業健全發展制度之檢討研究案」期末報告審查會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本署109年2月7日營署土字第1091021692號函續辦。
- 二、旨揭更正事項係增列十一、本署中部辦公室第(七)點意見。

正本：中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長林旺根、國立臺北大學不動產與城鄉環境學系教授彭建文、長榮大學土地管理與開發學系副教授謝博明、中原大學建築系教授曾光宗、台灣永續關懷協會秘書長馮智能、財團法人中華民國消費者文教基金會董事張偉斌、經濟部、公平交易委員會、行政院消費者保護處、內政部地政司、6直轄市政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、財團法人台灣地理資訊中心、內政部中部辦公室(營建業務)、本署建築管理組、國民住宅組、政風室、主計室

副本：

署長 吳欣修

「不動產開發業健全發展制度之檢討研究」

期末報告審查會議紀錄

壹、時間：109 年 1 月 17 日（星期五）下午 2 時整

貳、地點：本署 105 會議室

參、主持人：朱副處長慶倫

肆、出席人員：詳後附簽到簿

紀錄：林士凱

伍、廠商簡報：略

陸、各單位意見（依發言順序）：

一、中華民國地政士公會全聯會 林榮譽理事長旺根

(一)報告書可增加摘要，將研究成果放在報告書最前面，以便於閱覽者閱覽，讓部會了解短、中、長期應辦事項。

(二)行為管制或行業管制立法政策有所不同，報告書指出現行法律已多如牛毛，建議初期不需要立專法，但應思考目標是要管行為還是行業，若管行業，仍應訂定相關準則，譬如公司法；若管行為，研究現有行為規範譬如消保法、公平交易法、建經業管理條例等對不動產開發業的規範狀況。實價登錄 2.0 尚未完成修法，建商自售仍不受規範，故是否應考慮採取日本行為規範的作法，如建商有買賣租賃等行為，即受到宅地建物取引業法的規範，如為管行業需訂定輔導條例，如管行為，行業不需要受到太大規範。

(三)不動產開發業如採行為規範，不管新、舊公司皆可受到後續履約管理、履約擔保機制及相關保證機制的規範。我國的不動產交易履約擔保機制，在預售屋的部分受到消保法授權而有一定法律規範力，但成屋履約保證則未如此。此外，預售屋的履約擔保選擇採用哪一種擔保，選擇權多不在消費者手上，對於建商銷售行為建議仍應做保全機制。

(四)報告書輔導條例草案第 10 條的營業保證金，設定可以作為融資用於紓困。建議營業保證金的設計可參考日本的手付金保管制度、保險制度、瑕疵擔保保固等部分，提繳營業保證金有助於健全制度，但

允許做融資有較大風險，應多加考量。

- (五)我國建築經理業管理條例是否要制定，未見團隊提出具體建議。建經業由於多具其他產業（如銀行、不動產經紀業）轉投資背景，因此中立性受到質疑。這部分經管會在 108 年有召開會議討論，提出資訊透明等積極作法，建經業有相關資訊揭露之責任。
- (六)報告書第 109 頁提到建築工程履歷，日本有建物履歷制度，是最完整的履歷，包含建物多次轉手過程的相關資料紀錄。建築工程履歷係指設計監造到完工的履歷紀錄或是建物履歷，需再釐清。

二、中原大學建築系 曾教授光宗

- (一)研究團隊的立場很重要，由於本案是營建署委託，所以應從公共利益保護消費者的角度，作為撰寫研究報告之立場。報告書中部分文字內容呈現不妥，譬如第 111 頁制定專法可能導致問題的第三點，以及「對產業進行高度組織管制之立即、迫切必要性」等，類似之文字敘述建議再做修正。
- (二)由韓國開發專法第 3 條可知，除其他法令中對不動產開發業有明文規定者外即需參照此法。報告書第 106、107 頁的表格顯示我國並無針對不動產開發業設有專法，但從韓國案例來看是需要訂定專法，沒有在其他法令明文規定便需訂定專法，我國很多法令都沒有針對不動產開發業，如參照韓國作法便以訂定專法為宜。
- (三)報書書結論的健全發展產業策略短、中、長期建議事項，譬如短期內要建置資訊公開平臺及核發不動產標誌等，若能比照韓國以立專法或設有其他相關法令方式為之，推動上便能有法令依循與非常好的法令基礎。

三、台灣永續關懷協會 馮秘書長智能

- (一)任何政策制定皆需周全完善。
- (二)資訊公開化非常重要，贊同研究結論，行業制定專法較不急迫，故應針對行為嚴加管理，避免建商一個小事件造成消費大眾對建商信心

減少。

(三)報告書輔導條例草案第 2 條的設計，可能會與現行法令有抵觸。

四、財團法人中華民國消費者基金會 張董事偉斌

(一)第 2 頁計畫緣起提到維冠大樓事件指出了重要問題，關於不動產開發業的交易糾紛最應關切是否牽涉到人命安全，因此最後結論聚焦回到工程安全、交易安全等部分，要求落實行為管制。

(二)對於研究報告的結論初步同意，但對於是否制定專法可增加優、缺點的比較。

(三)關於交易安全問題，預售屋、新成屋建設公司可委任代銷公司代售或自售，但建商自建自售如何做到與確保資訊揭露是一個問題。而成屋（中古屋）經過幾次買賣轉手，在究責上如何釐清責任？最後往往可能只能找建築師負責。

(四)建議針對不動產交易合約附件應保證提供最原始建造執照、使用執照影本，假設有變更起造人也需標示。

五、經濟部

(一)查公司法係規範公司組織運作與登記之普通法，一體適用於全國 70 萬家公司，倘特定項目行業或營業有管理輔導需要，應由其他法律或命令為特別規定，以優先於公司法適用，本部對貴署是否採許可設立、分級管理、保證金制度或業必歸會等單一或多元方式管理，抑或是為健全不動產開發業運作發展，不制定管理專法，採其他配套措施輔導，尊重貴署機關政策，合先說明。

(二)另報告建議酌修內容處如下：

1. 第 53 頁表 17 內文，建議加上標題：總則(第 1 條至第 39 條)、有限公司(第 98 條至第 113 條)、股份有限公司(第 128 條至第 356 條)，以茲明確。
2. 第 117 頁表 29 內文，不動產開發業、建築經理業與交屋管理顧

問業之主管機關，並非經濟部，建請更正為公司登記機關為本部與六都，又依登記與管理分離原則，公司業務仍回歸各法規之目的事業主管機關管理。

六、公平交易委員會

報告書第 117 頁附註：參考行政院消費者保護會的說明，記載不動產交易領域，消費者目的主管機關不宜把公平交易委員會納入。

七、內政部地政司

(一)關於不動產開發業是否需制定專法，可參考譬如韓國、日本租賃管理服務業採的登錄制方式，引導整個產業朝向專業化，建議初期以引導業者的方式逐步建立管理架構。

(二)房仲業的消長和市場景氣有關，應尊重市場機制，報告書建議可對不動產經紀業做總量管制，文字有待斟酌。

(三)不動產交易平臺公布的不動產交易糾紛資料顯示，仲介業糾紛案數多於不動產開發業，但實際上資料來源主要是房仲業者回報給地政司做彙整，而建商導致的交易糾紛採消保法處理較多，所以對建商交易糾紛的統計會有遺漏。

(四)成屋履約擔保法制化(第 108 頁)

1. 現行地政士已受託辦理不動產買賣之履約擔保作業，不待明定，尚無修正地政士法第 16 條規定之必要。
2. 成屋買賣定型化契約，係依消費者保護法第 17 條規定訂頒，而非依不動產經紀業管理條例規定訂頒；又起造人或建商非必然委託經紀業代為銷售，故不宜於該條例規定成屋履約擔保事宜。
3. 至於履約擔保契約因涉及信託業務，建議由金管會或信託業公會先行研訂相關定型化契約或範本供各界遵循。

(五)預售屋履約擔保法制化(第 121 頁)

-
1. 該條所擔保內容有無包含不動產開發業應完成預售屋興建之義務或完工後之保固責任，未臻明確。
 2. 另預售屋買賣定型化契約已於 107 年重新檢討履保機制，修正同業連帶擔保機制及公會辦理連帶保證協定之名稱，已逐步強化同業連帶擔保機制之運作。

(六)明定建物保固期 15 年(第 121 頁)

1. 物之瑕疵擔保責任，係以危險移轉予買受人時存在為限，似與保固責任範圍不同，修改民法第 365 條規定，恐未能落實建商應負保固責任之原意。
2. 一般民眾出售成屋（中古屋）適用民法第 365 條規定，則須負擔 15 年瑕疵擔保責任，似有待商榷。

(七)建築工程履歷納入定型化契約及不動產說明書(第 125 頁)

1. 消費者為保障自身權益，宜於購買前即查詢或取得不動產開發業之相關資訊，且不動產開發業存在越久，其工程履歷資料越多，因契約主要係規範買賣雙方之權利義務關係，且成屋買賣契約之出賣人非必然為建商，故不宜於預售屋及成屋買賣定型化契約始逐一記載該項資料，爰建議應加強宣導各界使用建築主管機關建置之「建築工程履歷」查詢系統及逐步完備履歷之內容，提升消費者事先選擇優良業者之意識。
2. 建築工程履歷資訊，為不動產開發業自有資訊，其揭露責任，宜於建築或不動產開發業相關法規予以規範，不宜逕賦予經紀業事後透過不動產說明書進行調查及解說責任。

(八)於定型化契約明定瑕疵修繕期限為交屋後 6 個月內(第 126 頁)

1. 按現行預售屋交易習慣及其買賣定型化契約規定，係於交屋前辦理驗收，並於交屋前完成修繕，而本報告建議瑕疵修繕期限為交屋後 6 個月內，與上開交易習慣及規定不符。
2. 又成屋之瑕疵通知及修繕，應依民法第 365 條規定辦理，此項建

議與該條規定不符。

(九)營業保證金未明定得代償消費者之損害(第 132 頁)

依不動產開發業輔導條例草案第 10 條規定應繳納營業保證金，惟其說明之用途為業者紓困之用，是否紓困為營業保證金之主要用途，或有無其他有助消費者保護之用途，建請釐清。

(十)預售屋買賣定型化契約應於銷售前送地方政府查核(第 142 頁)

依不動產開發業輔導自治條例草案第 8 條規定，不動產開發業於銷售預售屋前，應先將預售屋買賣定型化契約送直轄市、縣(市)政府地政局(處)查核，其用意為何？違反有何效果或處罰？建請釐清。

八、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

(一)關於交易糾紛的統計，關切的重點應不在於糾紛案件數量，交易糾紛是一個原因，重點是結果如何處理。

(二)韓國針對開發業有立專法，管業的法是普通法，而我國建築開發從土地取得到交易完成的過程，和各法皆有相關，包含建築、估價、地政、相關結構技師等都有專法規範，引導行業專業化。

(三)成屋履約保證有名實不符的問題，有履約保證不代表能確保契約完成履行，例如續建機制，當建商倒閉時受託人會先評估是否有續建可行性，然後才決定是否接手續建，因此並非百分百接手。

(四)公會辦理連帶保證協定，在原來定型化契約範本裡稱為公會連帶保證，但實際上並不是公會提供保證，因此容易造成混淆。目前改名稱為公會辦理連帶保證協定，公會肯定政府的這項作法，後續公會會再研擬相關規則推動運作。

(五)建築工程履歷的部分，公寓大廈管理條例已訂有移交資料之相關規定。

(六)建議政府妥善思考有無立法的必要性，而且一定要做好產業衝擊評估。一案建商的問題以維冠大樓案例為例，即便公司早已解散仍可

究責，相關人等刑事責任已定讞，而民事賠償也遭判賠，另外公司法 23 條也要求公司負責人須負起無過失責任。產業目前面臨缺工、土地取得不易等問題，立專法是否能解決前述問題？如果不能，那麼立專法的必要性何在？另一方面，辦理建商識別標誌也不需要透過立專法才能做。

- (七)報告書專法草案第 17 條的設計實務推動會有問題，建商可能找不到願意承保的保險公司。另一方面，草案提到協助建商的政策工具只有看到紓困一項。

九、中華民國建築經理商業同業公會

- (一)銀行業多肯定建經業之角色，建經業配有多元領域的不動產開發專業人員，在 921 地震後積極參與重建與都更推動工作，這些開發案因不易整合、利潤有限，一般建商多不願投入。
- (二)信託法第 33 條規定「非信託業不得辦理不特定多數人委託經理第十六條之信託業務。」，不過建經業係配合協助銀行辦理相關業務，亦非針對不特定多數人為之，因此應無牴觸法律之虞。
- (三)建經公會不反對不動產開發業立專法。

十、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

- (一)報告書建議將建築工程履歷納入定型化契約應記載與不得記載事項，實際執行恐有難度，不動產經紀業者如何取得中古屋的履歷資訊，公部門是否能提供資訊管道等，都需要再思考。
- (二)不動產開發業交易糾紛的資料收集管道不足，因此報告書中交易糾紛的統計資訊恐無法反映真實情況。不動產經紀仲介業成立時需繳交營業保證金給公會，根據不動產經紀仲介業公會統計，近十年來因發生交易糾紛動支保證金賠付的案數甚少。同時，對於不動產交易糾紛，公會認為研究重點不在於發生的件數，而在於對糾紛案件的處理狀況與結果。
- (三)P57 的「經濟業」文字有誤，需修正。

十一、本署中部辦公室

(一)第 9、10、11、13 頁有關國外不動產開發業之輔導管理在二、日本之有關不動產開發產業有使用「建設業」一詞，具原汁原味。然在論及美國部分使用「營造業」一詞是否失真？是否有比較貼切的翻譯名稱？按 Contractors(或 Contractor)一詞有「承包商」、「承建商」、「承辦商」之意思，在國發會的「經濟小辭典」有營建產業(Construcion Industry)一詞，營造業法之英譯為 Construcion Industry Act，綜合營造業之英譯為 Synthesis Construction。以第 13 頁為例，其表格的施工監造之資格管理欄提及 California Contractors Licens Law 直譯似為「加州承包商(或承建商)許可(或執照)法」，舉這樣的例子直接連結說它是「營造業」是否失真？是否能以「承包商(相當我國營造業廠商)」來取代會比較貼切？第 9、10、11、13 等頁有類似情形，建議比照有關日本不動產開發業相關的寫法撰文。另按國發會的「經濟小辭典」營建產業(Construcion Industry):以往學界與業界對於營建產業的定義不一，多半是單指營造廠商而言，並不包括其上下游之企業或個體。在西方營建發展史中，先期是以「建築業」(building trades)一詞代表，然而十八世紀工業革命後，由於政府提供的基礎建設大幅增加，於是逐漸以「營造業」(construction industry)取代之。隨著經濟發展演進、技術創新與民眾需求的增加，營造業的生產過程日趨複雜，因而產生專業分工，各掌管部分生產流程，達到最終產品的品質需求。在本研究報告將整個營建產業，從提出營建需求起，直到該產品廢棄拆除為止，過程包括有材料生產製作、工法技術開發、安裝施作勞務、機具租賃買賣、乃至於工程承攬施工等，其所參與運作的相關個體均列為討論範圍，主要團隊包括有營造廠、工程顧問公司、建築師事務所、建築開發公司以及材料設備業。

(二)第 21 頁第 4 段「建設業等同我國營造業，……」建議將「等同」一詞，是否能改為「相當」？畢竟還是不同。

(三)第 37 頁第 2 段……2、生產階段：……產業包含了營造公司……之「營造公司」…建議修正為「營造業」。按內政部 93 年 6 月 10 日台內營字第 0930084447 號函釋略以：「……查營造業法及其施行細則等相關規定尚無明文營造業『限於專業經營』，故營造業辦理土木、建築工程及其相關業務以外之業務，得依據公司法、公司名稱及業務預查審核準則相關規定辦理。」。

-
- (四)第 51 頁圖 7 有關「生產層面」…「產業」之「營造公司」建議修正為「營造業」。按內政部 93 年 6 月 10 日台內營字第 0930084447 號函釋略以：「……查營造業法及其施行細則等相關規定尚無明文營造業『限於專業經營』，故營造業辦理土木、建築工程及其相關業務以外之業務，得依據公司法、公司名稱及業務預查審核準則相關規定辦理。」。
- (五)第 117 頁表 29 有關生產階段：「土木包工業管理辦法」於 95 年 12 月 12 日已廢止，且依營造業法規定土木包工業屬營造業一環，請釐正。按營造業法第 6 條規定：「營造業分綜合營造業、專業營造業及土木包工業。」
- (六)第 129 頁不動產開發輔導條例(草案)第四條之說明有關「投資興建」一詞涉及營造業部分，請參酌內政部 93 年 6 月 10 日台內營字第 0930084447 號函釋辦理。按內政部 93 年 6 月 10 日台內營字第 0930084447 號函釋略以：「……查營造業法及其施行細則等相關規定尚無明文營造業『限於專業經營』，故營造業辦理土木、建築工程及其相關業務以外之業務，得依據公司法、公司名稱及業務預查審核準則相關規定辦理。」。
- (七)第 121 頁有關提及營造業法修訂建議增列第 25-1 條(草案)之擔保機制一節，查營造業法第 3 條第 2 款規定營造業係指經向中央或直轄市、縣（市）主管機關辦理許可、登記，承攬營繕工程之廠商。依上開定義與不動產開發業經營項目有別。是不動產開發業是不動產開發業，營造業是營造業，不可混為一談。故不動產開發業連保稱同業對象應指不動產開發業而言，把不動產開發擔保事項訂在營造業法內容是非常不恰當的，是上開增訂條文(草案)不應訂在營造業法內容。

十二、本署建築管理組

- (一)第 117 頁不動產開發主要相關產業中，把「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」列為驗屋公司的主要法令並不適合，該辦法主要規範公寓大廈共用部分之安全檢查，可再研議是否有更適合的法規。
- (二)把「公寓大廈管理條例」列為公寓大廈管理服務業的主要法令可再斟酌

酌。同時，公寓大廈管理主要由管委會負責，管理維護公司則提供相關協助服務，此產業跟不動產開發的關聯性也較低。

- (三)建築師要求監造權，原因是要確認是否達到當初設計理念、品質，監造和監工指涉的範疇並不相同，建議分開探討。

十三、本署土地組

- (一)報告書第 38 頁，統計不動產開發業規模，依據 2011 年主計處普查結果，2011 年底不動產開發業企業單位數與員工數分別為 8,212 家、370,57 人，與報告數據相異，請中心再予確認。
- (二)不動產交易糾紛統計資訊係判斷糾紛來源及確認應補強相關制度方向之依據，本部不動產資訊平台業發布該統計資訊至 2019 年第 3 季(本案報告書第 48 頁將該資訊統計至 2018 年)，建議中心將該統計資訊予以更新並進一步納入分析。
- (三)報告書第 57 頁，提及履約保證制度，因本部為確保消費者權益，業修正履約擔保機制用語，將原「履約保證機制」名稱修正為「履約擔保機制」，建議報告書中用語併同修正。
- (四)報告書 121 頁，營造業法修訂建議說明部分，營造業法第 25 條等，誤植為營建業法。
- (五)報告書 139 頁，不動產開發業輔導條例(草案)第 33 條說明部分，不動產開發業應向主管機關申報其開發個案之有關資料為本條例第 20 條所明定，應為本條例第 18 條，請中心予以修正。
- (六)另報告書部分文字誤植，37 頁(一)產業規模第三行金融風暴誤植為爆；59 頁未來應建立完整的交易機制，誤植為因；67 頁(2)建立第三方審核機制第五行：「不可由受檢查者自行決定 74」，其中 74 應為小字；89 頁第 7 行比率規定從 30%降為 5%以及不堪虧損等原因，缺少及。

柒、會議結論：

一、關於短、中、長期不同階段之工作推動，內政部營建署原則上會採齊頭並進作法，只不過相關修法或制定新法可能涉及其他機關、單位，故推動上會較為費時而屬於長期性目標。

二、期末報告原則通過同意備查，請研究單位依照今日與會專家、學者、機關及業界等代表之建議進行修正。

捌、臨時動議：無

玖、散會（下午 5 時 10 分）

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：林士凱

聯絡電話：0287712935

電子郵件：ak7167@cpami.gov.tw

傳真：0287712639

220

新北市板橋區漢生東路315號5樓

受文者：台灣永續關懷協會秘書長馮智能

發文日期：中華民國109年2月7日

發文字號：營署土字第1091021692號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 **附件隨文**

主旨：檢送本署109年1月17日召開「不動產開發業健全發展制度之檢討研究案」期末報告審查會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本署109年1月8日營署土字第1080101275號開會通知單續辦。
- 二、請旨案受託單位財團法人台灣地理資訊中心依契約第7及12條規定，於期末報告審查會議紀錄函文日次日起20日內提送結案報告書30份(電子檔5份)予本署。

正本：中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長林旺根、國立臺北大學不動產與城鄉環境學系教授彭建文、長榮大學土地管理與開發學系副教授謝博明、中原大學建築系教授曾光宗、台灣永續關懷協會秘書長馮智能、財團法人中華民國消費者文教基金會董事張偉斌、經濟部、公平交易委員會、行政院消費者保護處、內政部地政司、6直轄市政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、財團法人台灣地理資訊中心、內政部中部辦公室(營建業務)、本署建築管理組、國民住宅組、政風室、主計室

副本：

署長 吳欣修

「不動產開發業健全發展制度之檢討研究」

期末報告審查會議紀錄

壹、時間：109 年 1 月 17 日（星期五）下午 2 時整

貳、地點：本署 105 會議室

參、主持人：朱副處長慶倫

肆、出席人員：詳後附簽到簿

紀錄：林士凱

伍、廠商簡報：略

陸、各單位意見（依發言順序）：

一、中華民國地政士公會全聯會 林榮譽理事長旺根

(一)報告書可增加摘要，將研究成果放在報告書最前面，以便於閱覽者閱覽，讓部會了解短、中、長期應辦事項。

(二)行為管制或行業管制立法政策有所不同，報告書指出現行法律已多如牛毛，建議初期不需要立專法，但應思考目標是要管行為還是行業，若管行業，仍應訂定相關準則，譬如公司法；若管行為，研究現有行為規範譬如消保法、公平交易法、建經業管理條例等對不動產開發業的規範狀況。實價登錄 2.0 尚未完成修法，建商自售仍不受規範，故是否應考慮採取日本行為規範的作法，如建商有買賣租賃等行為，即受到宅地建物取引業法的規範，如為管行業需訂定輔導條例，如管行為，行業不需要受到太大規範。

(三)不動產開發業如採行為規範，不管新、舊公司皆可受到後續履約管理、履約擔保機制及相關保證機制的規範。我國的不動產交易履約擔保機制，在預售屋的部分受到消保法授權而有一定法律規範力，但成屋履約保證則未如此。此外，預售屋的履約擔保選擇採用哪一種擔保，選擇權多不在消費者手上，對於建商銷售行為建議仍應做保全機制。

(四)報告書輔導條例草案第 10 條的營業保證金，設定可以作為融資用於紓困。建議營業保證金的設計可參考日本的手付金保管制度、保險制度、瑕疵擔保保固等部分，提繳營業保證金有助於健全制度，但

允許做融資有較大風險，應多加考量。

(五)我國建築經理業管理條例是否要制定，未見團隊提出具體建議。建經業由於多具其他產業（如銀行、不動產經紀業）轉投資背景，因此中立性受到質疑。這部分經管會在 108 年有召開會議討論，提出資訊透明等積極作法，建經業有相關資訊揭露之責任。

(六)報告書第 109 頁提到建築工程履歷，日本有建物履歷制度，是最完整的履歷，包含建物多次轉手過程的相關資料紀錄。建築工程履歷係指設計監造到完工的履歷紀錄或是建物履歷，需再釐清。

二、中原大學建築系 曾教授光宗

(一)研究團隊的立場很重要，由於本案是營建署委託，所以應從公共利益保護消費者的角度，作為撰寫研究報告之立場。報告書中部分文字內容呈現不妥，譬如第 111 頁制定專法可能導致問題的第三點，以及「對產業進行高度組織管制之立即、迫切必要性」等，類似之文字敘述建議再做修正。

(二)由韓國開發專法第 3 條可知，除其他法令中對不動產開發業有明文規定者外即需參照此法。報告書第 106、107 頁的表格顯示我國並無針對不動產開發業設有專法，但從韓國案例來看是需要訂定專法，沒有在其他法令明文規定便需訂定專法，我國很多法令都沒有針對不動產開發業，如參照韓國作法便以訂定專法為宜。

(三)報書書結論的健全發展產業策略短、中、長期建議事項，譬如短期內要建置資訊公開平臺及核發不動產標誌等，若能比照韓國以立專法或設有其他相關法令方式為之，推動上便能有法令依循與非常好的法令基礎。

三、台灣永續關懷協會 馮秘書長智能

(一)任何政策制定皆需周全完善。

(二)資訊公開化非常重要，贊同研究結論，行業制定專法較不急迫，故應針對行為嚴加管理，避免建商一個小事件造成消費大眾對建商信心

減少。

(三)報告書輔導條例草案第 2 條的設計，可能會與現行法令有牴觸。

四、財團法人中華民國消費者基金會 張董事偉斌

(一)第 2 頁計畫緣起提到維冠大樓事件指出了重要問題，關於不動產開發業的交易糾紛最應關切是否牽涉到人命安全，因此最後結論聚焦回到工程安全、交易安全等部分，要求落實行為管制。

(二)對於研究報告的結論初步同意，但對於是否制定專法可增加優、缺點的比較。

(三)關於交易安全問題，預售屋、新成屋建設公司可委任代銷公司代售或自售，但建商自建自售如何做到與確保資訊揭露是一個問題。而成屋（中古屋）經過幾次買賣轉手，在究責上如何釐清責任？最後往往可能只能找建築師負責。

(四)建議針對不動產交易合約附件應保證提供最原始建造執照、使用執照影本，假設有變更起造人也需標示。

五、經濟部

(一)查公司法係規範公司組織運作與登記之普通法，一體適用於全國 70 萬家公司，倘特定項目行業或營業有管理輔導需要，應由其他法律或命令為特別規定，以優先於公司法適用，本部對貴署是否採許可設立、分級管理、保證金制度或業必歸會等單一或多元方式管理，抑或是為健全不動產開發業運作發展，不制定管理專法，採其他配套措施輔導，尊重貴署機關政策，合先說明。

(二)另報告建議酌修內容處如下：

1. 第 53 頁表 17 內文，建議加上標題：總則(第 1 條至第 39 條)、有限公司(第 98 條至第 113 條)、股份有限公司(第 128 條至第 356 條)，以茲明確。
2. 第 117 頁表 29 內文，不動產開發業、建築經理業與交屋管理顧

問業之主管機關，並非經濟部，建請更正為公司登記機關為本部與六都，又依登記與管理分離原則，公司業務仍回歸各法規之目的事業主管機關管理。

六、公平交易委員會

報告書第 117 頁附註：參考行政院消費者保護會的說明，記載不動產交易領域，消費者目的主管機關不宜把公平交易委員會納入。

七、內政部地政司

(一)關於不動產開發業是否需制定專法，可參考譬如韓國、日本租賃管理服務業採的登錄制方式，引導整個產業朝向專業化，建議初期以引導業者的方式逐步建立管理架構。

(二)房仲業的消長和市場景氣有關，應尊重市場機制，報告書建議可對不動產經紀業做總量管制，文字有待斟酌。

(三)不動產交易平臺公布的不動產交易糾紛資料顯示，仲介業糾紛案數多於不動產開發業，但實際上資料來源主要是房仲業者回報給地政司做彙整，而建商導致的交易糾紛採消保法處理較多，所以對建商交易糾紛的統計會有遺漏。

(四)成屋履約擔保法制化(第 108 頁)

1. 現行地政士已受託辦理不動產買賣之履約擔保作業，不待明定，尚無修正地政士法第 16 條規定之必要。
2. 成屋買賣定型化契約，係依消費者保護法第 17 條規定訂頒，而非依不動產經紀業管理條例規定訂頒；又起造人或建商非必然委託經紀業代為銷售，故不宜於該條例規定成屋履約擔保事宜。
3. 至於履約擔保契約因涉及信託業務，建議由金管會或信託業公會先行研訂相關定型化契約或範本供各界遵循。

(五)預售屋履約擔保法制化(第 121 頁)

1. 該條所擔保內容有無包含不動產開發業應完成預售屋興建之義務或完工後之保固責任，未臻明確。
2. 另預售屋買賣定型化契約已於 107 年重新檢討履保機制，修正同業連帶擔保機制及公會辦理連帶保證協定之名稱，已逐步強化同業連帶擔保機制之運作。

(六) 明定建物保固期 15 年(第 121 頁)

1. 物之瑕疵擔保責任，係以危險移轉予買受人時存在為限，似與保固責任範圍不同，修改民法第 365 條規定，恐未能落實建商應負保固責任之原意。
2. 一般民眾出售成屋（中古屋）適用民法第 365 條規定，則須負擔 15 年瑕疵擔保責任，似有待商榷。

(七) 建築工程履歷納入定型化契約及不動產說明書(第 125 頁)

1. 消費者為保障自身權益，宜於購買前即查詢或取得不動產開發業之相關資訊，且不動產開發業存在越久，其工程履歷資料越多，因契約主要係規範買賣雙方之權利義務關係，且成屋買賣契約之出賣人非必然為建商，故不宜於預售屋及成屋買賣定型化契約始逐一記載該項資料，爰建議應加強宣導各界使用建築主管機關建置之「建築工程履歷」查詢系統及逐步完備履歷之內容，提升消費者事先選擇優良業者之意識。
2. 建築工程履歷資訊，為不動產開發業自有資訊，其揭露責任，宜於建築或不動產開發業相關法規予以規範，不宜逕賦予經紀業事後透過不動產說明書進行調查及解說責任。

(八) 於定型化契約明定瑕疵修繕期限為交屋後 6 個月內(第 126 頁)

1. 按現行預售屋交易習慣及其買賣定型化契約規定，係於交屋前辦理驗收，並於交屋前完成修繕，而本報告建議瑕疵修繕期限為交屋後 6 個月內，與上開交易習慣及規定不符。
2. 又成屋之瑕疵通知及修繕，應依民法第 365 條規定辦理，此項建

議與該條規定不符。

(九)營業保證金未明定得代償消費者之損害(第 132 頁)

依不動產開發業輔導條例草案第 10 條規定應繳納營業保證金，惟其說明之用途為業者紓困之用，是否紓因為營業保證金之主要用途，或有無其他有助消費者保護之用途，建請釐清。

(十)預售屋買賣定型化契約應於銷售前送地方政府查核(第 142 頁)

依不動產開發業輔導自治條例草案第 8 條規定，不動產開發業於銷售預售屋前，應先將預售屋買賣定型化契約送直轄市、縣(市)政府地政局(處)查核，其用意為何？違反有何效果或處罰？建請釐清。

八、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會

(一)關於交易糾紛的統計，關切的重點應不在於糾紛案件數量，交易糾紛是一個原因，重點是結果如何處理。

(二)韓國針對開發業有立專法，管業的法是普通法，而我國建築開發從土地取得到交易完成的過程，和各法皆有相關，包含建築、估價、地政、相關結構技師等都有專法規範，引導行業專業化。

(三)成屋履約保證有名實不符的問題，有履約保證不代表能確保契約完成履行，例如續建機制，當建商倒閉時受託人會先評估是否有續建可行性，然後才決定是否接手續建，因此並非百分百接手。

(四)公會辦理連帶保證協定，在原來定型化契約範本裡稱為公會連帶保證，但實際上並不是公會提供保證，因此容易造成混淆。目前改名稱為公會辦理連帶保證協定，公會肯定政府的這項作法，後續公會會再研擬相關規則推動運作。

(五)建築工程履歷的部分，公寓大廈管理條例已訂有移交資料之相關規定。

(六)建議政府妥善思考有無立法的必要性，而且一定要做好產業衝擊評估。一案建商的問題以維冠大樓案例為例，即便公司早已解散仍可

究責，相關人等刑事責任已定讞，而民事賠償也遭判賠，另外公司法 23 條也要求公司負責人須負起無過失責任。產業目前面臨缺工、土地取得不易等問題，立專法是否能解決前述問題？如果不能，那麼立專法的必要性何在？另一方面，辦理建商識別標誌也不需要透過立專法才能做。

- (七)報告書專法草案第 17 條的設計實務推動會有問題，建商可能找不到願意承保的保險公司。另一方面，草案提到協助建商的政策工具只有看到紓困一項。

九、中華民國建築經理商業同業公會

- (一)銀行業多肯定建經業之角色，建經業配有多元領域的不動產開發專業人員，在 921 地震後積極參與重建與都更推動工作，這些開發案因不易整合、利潤有限，一般建商多不願投入。
- (二)信託法第 33 條規定「非信託業不得辦理不特定多數人委託經理第十六條之信託業務。」，不過建經業係配合協助銀行辦理相關業務，亦非針對不特定多數人為之，因此應無牴觸法律之虞。
- (三)建經公會不反對不動產開發業立專法。

十、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

- (一)報告書建議將建築工程履歷納入定型化契約應記載與不得記載事項，實際執行恐有難度，不動產經紀業者如何取得中古屋的履歷資訊，公部門是否能提供資訊管道等，都需要再思考。
- (二)不動產開發業交易糾紛的資料收集管道不足，因此報告書中交易糾紛的統計資訊恐無法反映真實情況。不動產經紀仲介業成立時需繳交營業保證金給公會，根據不動產經紀仲介業公會統計，近十年來因發生交易糾紛動支保證金賠付的案數甚少。同時，對於不動產交易糾紛，公會認為研究重點不在於發生的件數，而在於對糾紛案件的處理狀況與結果。
- (三)P57 的「經濟業」文字有誤，需修正。

十一、本署中部辦公室

(一)第 9、10、11、13 頁有關國外不動產開發業之輔導管理在二、日本之有關不動產開發產業有使用「建設業」一詞，具原汁原味。然在論及美國部分使用「營造業」一詞是否失真？是否有比較貼切的翻譯名稱？按 Contractors(或 Contractor)一詞有「承包商」、「承建商」、「承辦商」之意思，在國發會的「經濟小辭典」有營建產業(Construcion Industry)一詞，營造業法之英譯為 Construcion Industry Act，綜合營造業之英譯為 Synthesis Construction。以第 13 頁為例，其表格的施工監造之資格管理欄提及 California Contractors Licens Law 直譯似為「加州承包商(或承建商)許可(或執照)法」，舉這樣的例子直接連結說它是「營造業」是否失真？是否能以「承包商(相當我國營造業廠商)」來取代會比較貼切？第 9、10、11、13 等頁有類似情形，建議比照有關日本不動產開發業相關的寫法撰文。另按國發會的「經濟小辭典」營建產業(Construcion Industry):以往學界與業界對於營建產業的定義不一，多半是單指營造廠商而言，並不包括其上下游之企業或個體。在西方營建發展史中，先期是以「建築業」(building trades)一詞代表，然而十八世紀工業革命後，由於政府提供的基礎建設大幅增加，於是逐漸以「營造業」(construction industry)取代之。隨著經濟發展演進、技術創新與民眾需求的增加，營造業的生產過程日趨複雜，因而產生專業分工，各掌管部分生產流程，達到最終產品的品質需求。在本研究報告將整個營建產業，從提出營建需求起，直到該產品廢棄拆除為止，過程包括有材料生產製作、工法技術開發、安裝施作勞務、機具租賃買賣、乃至於工程承攬施工等，其所參與運作的相關個體均列為討論範圍，主要團隊包括有營造廠、工程顧問公司、建築師事務所、建築開發公司以及材料設備業。

(二)第 21 頁第 4 段「建設業等同我國營造業，……」建議將「等同」一詞，是否能改為「相當」？畢竟還是不同。

(三)第 37 頁第 2 段……2、生產階段：……產業包含了營造公司……之「營造公司」…建議修正為「營造業」。按內政部 93 年 6 月 10 日台內營字第 0930084447 號函釋略以：「……查營造業法及其施行細則等相關規定尚無明文營造業『限於專業經營』，故營造業辦理土木、建築工程及其相關業務以外之業務，得依據公司法、公司名稱及業務預查審核準則相關規定辦理。」。

(四)第 51 頁圖 7 有關「生產層面」…「產業」之「營造公司」建議修正為「營造業」。按內政部 93 年 6 月 10 日台內營字第 0930084447 號函釋略以：「……查營造業法及其施行細則等相關規定尚無明文營造業『限於專業經營』，故營造業辦理土木、建築工程及其相關業務以外之業務，得依據公司法、公司名稱及業務預查審核準則相關規定辦理。」。

(五)第 117 頁表 29 有關生產階段：「土木包工業管理辦法」於 95 年 12 月 12 日已廢止，且依營造業法規定土木包工業屬營造業一環，請釐正。按營造業法第 6 條規定：「營造業分綜合營造業、專業營造業及土木包工業。」

(六)第 129 頁不動產開發輔導條例(草案)第四條之說明有關「投資興建」一詞涉及營造業部分，請參酌內政部 93 年 6 月 10 日台內營字第 0930084447 號函釋辦理。按內政部 93 年 6 月 10 日台內營字第 0930084447 號函釋略以：「……查營造業法及其施行細則等相關規定尚無明文營造業『限於專業經營』，故營造業辦理土木、建築工程及其相關業務以外之業務，得依據公司法、公司名稱及業務預查審核準則相關規定辦理。」。

十二、本署建築管理組

(一)第 117 頁不動產開發主要相關產業中，把「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」列為驗屋公司的主要法令並不適合，該辦法主要規範公寓大廈共用部分之安全檢查，可再研議是否有更適合的法規。

(二)把「公寓大廈管理條例」列為公寓大廈管理服務業的主要法令可再斟酌。同時，公寓大廈管理主要由管委會負責，管理維護公司則提供相關協助服務，此產業跟不動產開發的關聯性也較低。

(三)建築師要求監造權，原因是要確認是否達到當初設計理念、品質，監造和監工指涉的範疇並不相同，建議分開探討。

十三、本署土地組

(一)報告書第 38 頁，統計不動產開發業規模，依據 2011 年主計處普查結

果，2011 年底不動產開發頁企業單位數與員工數分別為 8,212 家、370,57 人，與報告數據相異，請中心再予確認。

(二)不動產交易糾紛統計資訊係判斷糾紛來源及確認應補強相關制度方向之依據，本部不動產資訊平台業發布該統計資訊至 2019 年第 3 季(本案報告書第 48 頁將該資訊統計至 2018 年)，建議中心將該統計資訊予以更新並進一步納入分析。

(三)報告書第 57 頁，提及履約保證制度，因本部為確保消費者權益 業修正履約擔保機制用語，將原「履約保證機制」名稱修正為「履約擔保機制」，建議報告書中用語併同修正。

(四)報告書 121 頁，營造業法修訂建議說明部分，營造業法第 25 條等，誤植為營建業法。

(五)報告書 139 頁，不動產開發業輔導條例(草案)第 33 條說明部分，不動產開發業應向主管機關申報其開發個案之有關資料為本條例第 20 條所明定，應為本條例第 18 條，請中心予以修正。

(六)另報告書部分文字誤植，37 頁(一)產業規模第三行金融風暴誤植為爆；59 頁未來應建立完整的交易機制，誤植為因；67 頁(2)建立第三方審核機制第五行：「不可由受檢查者自行決定 74」，其中 74 應為小字；89 頁第 7 行比率規定從 30%降為 5%以及不堪虧損等原因，缺少及。

柒、會議結論：

一、關於短、中、長期不同階段之工作推動，內政部營建署原則上會採齊頭並進作法，只不過相關修法或制定新法可能涉及其他機關、單位，故推動上會較為費時而屬於長期性目標。

二、期末報告原則通過同意備查，請研究單位依照今日與會專家、學者、機關及業界等代表之建議進行修正。

捌、臨時動議：無

玖、散會（下午 5 時 10 分）

「不動產開發業健全發展制度之檢討研究案」期末報

告審查會議簽到簿

一、開會時間：109 年 1 月 17 日(星期五)

下午 2 時 00 分

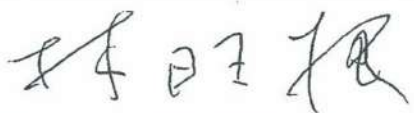
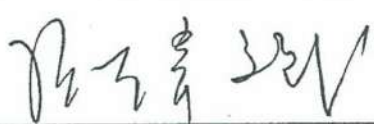
二、開會地點：本署 105 會議室

三、主持人：朱副處長慶倫

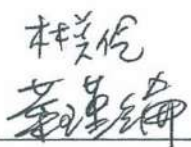
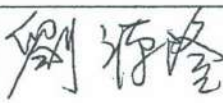
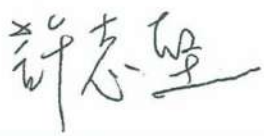


紀錄：林士凱

四、出(列)席單位及人員：

單位(職稱)		姓名	簽名
委員	中華民國地政士公會 全聯會榮譽理事長	林旺根	
	國立臺北大學不動產 與城鄉環境學系教授	彭建文	請假
	長榮大學土地管理與 開發學系副教授	謝博明	請假
	中原大學建築系教授	曾光宗	
	台灣永續關懷協會秘 書長	馮智能	
	財團法人中華民國 消費者文教基金會 董事	張偉斌	

單位	職稱	簽名
經濟部	專員	張景雲
公平交易委員會	專員 科員	林政則 周吉瑋
行政院消費者保護處		
內政部地政司	科長 魏彥	陳啓明 江志榮
臺北市政府		
新北市政府		
桃園市政府		
臺中市政府		
臺南市政府		
高雄市政府		

單位	職稱	簽名
中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會		   
中華民國建築經理商業同業公會		
中華民國全國建築師公會		
中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會	副 秘	
內政部中部辦公室(營建業務)		

單位	職稱	簽名
本署建築管理組		鍾松茂
本署國民住宅組		林駿煥
本署政風室		
本署主計室		
本署土地組	組長	歐正興 陳淑娟 黃偉耀 許士宏
財團法人台灣地理資訊 中心		謝哲勝 溫堂文 張育誠 洪嘉村 林茹菁

內政部營建署 開會通知單

220

新北市板橋區漢生東路315號5樓

受文者：台灣永續關懷協會秘書長馮智能

發文日期：中華民國109年1月8日

發文字號：營署土字第1080101275號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一

(請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：HFBGXR)

開會事由：「不動產開發業健全發展制度之檢討研究案」期末報告審查會議

開會時間：109年1月17日(星期五)下午2時整

開會地點：本署105會議室(台北市八德路二段342號)

主持人：本署朱副處長慶倫

聯絡人及電話：技士林士凱0287712935

出席者：中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長林旺根、國立臺北大學不動產與城鄉環境學系教授彭建文、長榮大學土地管理與開發學系副教授謝博明、中原大學建築系教授曾光宗、台灣永續關懷協會秘書長馮智能、財團法人中華民國消費者文教基金會董事張偉斌、經濟部、公平交易委員會、行政院消費者保護處、內政部地政司、6直轄市政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、內政部中部辦公室(營建業務)、本署建築管理組、國民住宅組、政風室、主計室

列席者：財團法人台灣地理資訊中心

副本：本署土地組

備註：

一、檢附期末報告書及會議議程1份，請參閱及攜帶與會，俾利討論。

二、本署停車位有限，請儘量搭乘大眾運輸工具與會，並持紙

本開會通知單進入本署

內政部營建署

「不動產開發業健全發展制度之檢討研究案」期末報告審查會議議程

一、主席宣布開會

二、業務單位說明

為健全不動產開發業產業經營體質，加強土地開發及營建管理專業能力，輔導不動產開發業正常經營與發展，促進不動產開發業永續經營，導正不動產投資生產秩序，保障消費者權益，本署於 107 年 3 月 15 日組成不動產開發業輔導條例諮詢小組，並分別於 107 年 4 月 19 日、107 年 10 月 1 日召開不動產開發業輔導條例草案第 1、2 次座談會，獲致「為永續發展不動產開發業，健全不動產開發業輔導制度，後續本署將委託專業人士研擬條文草案，針對分析相關不動產法規權責、納入國際標準水準、健全不動產開發業品牌、加強公會職能、研議獎勵不動產開發業措施、資訊透明化及保障消費者權益等內容進行研議。」之結論。嗣於 108 年 4 月 29 日委託辦理本專業服務案，以達分析釐清現行法令制度不動產開發業運作情形及面臨之問題、從國外相關制度中尋找借鏡提出因應策略、蒐集各界意見作為現況制度(法令)改進方案或條例草案訂定之參考及提出現況制度(法令)改進措施方案及不動產開發業輔導條例(草案)與建議之直轄市、縣(市)不動產開發業自治條例必要架構之目標。

依契約規定本案第三階段應完成工作內容如下：

- (一) 召開產官學界座談會 3 場，就初步提出未訂定專法情況下，現況制度(法令)之建議改進措施方案、不動產開發業輔導條例(草案)及地方自治條例法令架構與條文進行討論。
- (二) 至少邀請 3 家具代表性之不動產開發業者就所提出之現況制度(法令)建議改進措施方案及草案內容，進行深度訪談。
- (三) 至少邀請 3 個不動產開發業公會(應包含中華民國不動產開發

商業同業公會全國聯合會)就所提出之現況制度(法令)建議改進措施方案及草案內容，進行深度訪談。

(四)就座談會及深度訪談之成果，提送期末報告書，期末報告書應包含之內容至少如下：

1. 研擬現況制度(法令)建議改進措施方案。
2. 研擬不動產開發業輔導條例(草案)。
3. 研擬直轄市、縣(市)不動產開發業自治條例(草案)。
4. 座談會及深度訪談成果。

三、「不動產開發業健全發展制度之檢討研究案」期末報告簡報(由財團法人台灣地理資訊中心簡報)

四、綜合討論

五、散會

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：林士凱

聯絡電話：0287712935

電子郵件：ak7167@cpami.gov.tw

傳真：0287712639

220

新北市板橋區漢生東路315號5樓

受文者：台灣永續關懷協會秘書長馮智能

發文日期：中華民國108年10月16日

發文字號：營署土字第1081202087號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

(請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：BHGUGP)

主旨：本署訂於108年11月5日(星期二)上午10時假本署B1第1會議室辦理第33屆中日工程技術研討會「日本政府對不動產開發業管理制度現況與經驗分享」專題演講，請踴躍報名參加，請查照。

說明：

一、為借鏡日本對於不動產開發業管理之經驗，本署邀請日本北海道大學吉田邦彥教授就旨揭專題分享日本之經驗，作為我國不動產開發業管理制度改進之參考。

二、專題演講資訊如下：

(一)時間：108年11月5日(星期二)上午10時至12時。

(二)地點：本署B1第1會議室。

(三)報名資訊：請於108年10月23日前填寫報名表以電子郵件回復(電子郵件：ak7167@cpami.gov.tw)。

三、檢附議程及報名表如附件，請踴躍參加。

正本：東海大學法律系榮譽教授溫豐文、中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長林旺根、國立臺北大學不動產與城鄉環境學系教授彭建文、長榮大學土地管理與開發學系副教授謝博明、中原大學建築系教授曾光宗、台灣永續關懷協會秘書長馮智能、財團法人中華民國消費者基金會董事張偉斌、經濟部、公平交易委員

會、行政院消費者保護處、內政部地政司、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政
府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同
業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全
國聯合會、財團法人台灣地理資訊中心、台灣法學基金會、內政部中部辦公室
(營建業務)、本署建築管理組、國民住宅組

副本：

署長 吳欣修



裝

訂

線

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：林士凱

聯絡電話：0287712935

電子郵件：ak7167@cpami.gov.tw

傳真：0287712639

220

新北市板橋區漢生東路315號5樓

受文者：台灣永續關懷協會秘書長馮智能

發文日期：中華民國108年10月2日

發文字號：營署土字第1081195722號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

(請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：YRCC9W)

主旨：檢送本署108年9月17日召開「不動產開發業健全發展制度之檢討研究案」期中報告審查會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依據本署108年9月10日營署土字第1080065313號開會通知單續辦。
- 二、請旨案受託單位財團法人台灣地理資訊中心依契約第7及12條規定，於期中報告審查會議紀錄函文次日起15日內提送修正後期中報告書5份(電子檔3份)予本署。

正本：中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長林旺根、國立臺北大學不動產與城鄉環境學系教授彭建文、長榮大學土地管理與開發學系副教授謝博明、中原大學建築系教授曾光宗、台灣永續關懷協會秘書長馮智能、財團法人中華民國消費者基金會董事張偉斌、經濟部、公平交易委員會、行政院消費者保護處、內政部地政司、6直轄市政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、財團法人台灣地理資訊中心、內政部中部辦公室(營建業務)、本署建築管理組、國民住宅組、政風室、主計室

副本：

署長 吳欣修

內政部營建署 開會通知單

220

新北市板橋區漢生東路315號5樓

受文者：台灣永續關懷協會秘書長馮智能

發文日期：中華民國108年9月10日

發文字號：營署土字第1080065313號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一

(請至本署附件下載區<http://docDL.cpami.gov.tw/>下載附件，驗證碼：RRJTYV)

開會事由：「不動產開發業健全發展制度之檢討研究案」期中報告審查會議

開會時間：108年9月17日(星期二)上午9時30分

開會地點：本署107會議室(台北市八德路二段342號)

主持人：國民住宅組歐組長正興

聯絡人及電話：技士林士凱02-87712935

出席者：中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長林旺根、國立臺北大學不動產與城鄉環境學系教授彭建文、長榮大學土地管理與開發學系副教授謝博明、中原大學建築系教授曾光宗、台灣永續關懷協會秘書長馮智能、財團法人中華民國消費者基金會董事張偉斌、經濟部、公平交易委員會、行政院消費者保護處、內政部地政司、6直轄市政府、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會、內政部中部辦公室(營建業務)、本署建築管理組、國民住宅組、政風室、主計室

列席者：財團法人台灣地理資訊中心

副本：土地組

備註：

- 一、檢附期中報告書及會議議程1份，請參閱及攜帶與會，俾利討論。
- 二、本署停車位有限，請儘量搭乘大眾運輸工具與會，並持紙本開會通知單進入本署。

內政部營建署

「不動產開發業健全發展制度之檢討研究案」期中報告審查會議議程

一、主席宣布開會

二、業務單位說明

為健全不動產開發業產業經營體質，加強土地開發及營建管理專業能力，輔導不動產開發業正常經營與發展，促進不動產開發業永續經營，導正不動產投資生產秩序，保障消費者權益，本署於 107 年 3 月 15 日組成不動產開發業輔導條例諮詢小組，並分別於 107 年 4 月 19 日、107 年 10 月 1 日召開不動產開發業輔導條例草案第 1、2 次座談會，獲致「為永續發展不動產開發業，健全不動產開發業輔導制度，後續本署將委託專業人士研擬條文草案，針對分析相關不動產法規權責、納入國際標準水準、健全不動產開發業品牌、加強公會職能、研議獎勵不動產開發業措施、資訊透明化及保障消費者權益等內容進行研議。」之結論。故於 108 年 4 月 29 日委託財團法人國土規劃及不動產資訊中心辦理本專業服務案，以達分析釐清現行法令制度不動產開發業運作情形及面臨之問題、從國外相關制度中尋找借鏡提出因應策略、蒐集各界意見作為現況制度(法令)改進方案或條例草案訂定之參考及提出現況制度(法令)改進措施方案及不動產開發業輔導條例(草案)與建議之直轄市、縣(市)不動產開發業自治條例必要架構之目標。

惟本案原受託辦理之財團法人國土規劃及不動產資訊中心與財團法人台灣地理資訊中心（以下稱台地中心）業經經濟部於 108 年 6 月 28 日經資字第 10804882330 號函核准合併在案，由台地中心為存續法人，並依財團法人法第 36 條規定概括承受一切權利義務。本署於 108 年 8 月 23 日營署土字第 1081171222 號函同意本契約轉讓予台地中心，並依本案契約規定賡續執行各工作項目。

依契約規定本案第二階段應完成工作內容如下：

- (一)不動產開發業文獻資料蒐集。
- (二)分析不動產業相關產業運作現況與發展情形。
- (三)分析不動產開發業投資、生產、交易及使用各階段法令制度。
- (四)分析國外不動產開發業輔導方式及相關法令(至少 2 個國家)。
- (五)分析不動產開發業發展課題與因應策略。
- (六)分析不動產開發業面臨國際化競爭之因應策略。
- (七)建構國內不動產開發業產業運作、發展與管理系統架構。
- (八)初步提出未訂定專法情況下現況制度(法令)之建議改進措施方案。
- (九)初步提出不動產開發業輔導條例(草案)及地方自治條例之法令架構與條文。

三、「不動產開發業健全發展制度之檢討研究案」期中報告簡報(由財團法人台灣地理資訊中心簡報)

四、綜合討論

五、散會

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：陳冠儒

聯絡電話：87712629

電子郵件：ae5422@cpami.gov.tw

傳真：0287712639

22066

新北市板橋區漢生東路315號5樓

受文者：馮委員智能

發文日期：中華民國107年10月19日

發文字號：營署宅字第1071301351號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

(請至本署附件下載區 <http://docDL.cpami.gov.tw/> 下載附件，驗證碼：T739J7)

主旨：檢送本署107年10月1日召開「研商不動產開發業輔導條例(草案)」第2次座談會紀錄1份，請查照。

說明：依據本署107年9月13日營署宅字第1071279542號開會通知單續辦

正本：溫委員豐文、林委員旺根、彭委員建文、謝委員博明、曾委員光宗、馮委員智能、張委員偉斌、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會、行政院消費者保護處、公平交易委員會、經濟部、法務部、財政部、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、內政部地政司(不動產交易)、法規委員會、中部辦公室(營建業務)、建築管理組、土地組(均不含附件)

副本：本署國民住宅組(朱組長慶倫、陳副組長淑娟、一科)(均含附件)

署長 吳欣修

內政部營建署 開會通知單

22066

新北市板橋區漢生東路315號5樓

受文者：馮委員智能

發文日期：中華民國107年9月13日

發文字號：營署宅字第1071279542號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註一

開會事由：召開「不動產開發業輔導條例(草案)」第2次座談會

開會時間：107年10月1日(星期一)下午2時30分

開會地點：本署6樓第601會議室(臺北市松山區八德路2段342號6樓)

主持人：陳副署長繼鳴

聯絡人及電話：陳技士冠儒87712629、ac5422@cpami.gov.tw

出席者：溫委員豐文、林委員旺根、彭委員建文、謝委員博明、曾委員光宗、馮委員智能、張委員偉斌、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、臺灣省不動產開發業商業同業公會聯合會、行政院消費者保護處、公平交易委員會、經濟部、法務部、財政部、6直轄市政府、臺灣省14縣(市)政府、內政部地政司(不動產交易)、法規委員會、中部辦公室(營建業務)、建築管理組、土地組、國民住宅組

列席者：

副本：

備註：

- 一、檢附會議資料1份，請攜同與會。
- 二、本署停車位有限，請儘量搭乘大眾運輸工具。

內政部營建署

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：陳冠儒

聯絡電話：87712629

電子郵件：ae5422@cpami.gov.tw

傳真：0287712639

22066

新北市板橋區漢生東路315號5樓

受文者：馮委員智能

發文日期：中華民國107年5月16日

發文字號：營署宅字第1070035759號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本署107年4月19日「研商不動產開發業輔導條例（草案）座談會紀錄更正1案，請查照。

說明：

- 一、依據經濟部107年5月14日經商字第10700585530號函辦理。
- 二、更正旨揭座談會紀錄經濟部發言要點為：「八、（一）2. 有關公司登記部分，本部於107年3月開放可用人名查詢代表人資訊。」；原「負責人」修正為「代表人」並刪除「董監事」。

正本：溫委員豐文、林委員旺根、彭委員建文、謝委員博明、曾委員光宗、馮委員智能、張委員偉斌、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、公平交易委員會、經濟部、法務部、6直轄市政府、內政部地政司、內政部法規委員會、中部辦公室(營建業務)、建築管理組、土地組

副本：

署長 吳欣修

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：陳冠儒

聯絡電話：87712629

電子郵件：ae5422@cpami.gov.tw

傳真：0287712639

22066

新北市板橋區漢生東路315號5樓

受文者：馮委員智能

發文日期：中華民國107年5月2日

發文字號：營署宅字第1071183753號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署107年4月19日召開「研商不動產開發業輔導條例(草案)」座談會紀錄1份，請查照。

說明：依據本署107年3月29日營署宅字第1071147283號開會通知單續辦。

正本：溫委員豐文、林委員旺根、彭委員建文、謝委員博明、曾委員光宗、馮委員智能、張委員偉斌、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、公平交易委員會、經濟部、法務部、6直轄市政府、內政部地政司、內政部法規委員會、中部辦公室(營建業務)、本署建築管理組、土地組

副本：本署國民住宅組(朱組長慶倫、陳副組長淑娟)、國民住宅組

署長 吳欣修

內政部營建署 開會通知單

22066

新北市板橋區漢生東路315號5樓

受文者：馮委員智能

發文日期：中華民國107年3月29日

發文字號：營署宅字第1071147283號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註1

(請至本署附件下載區 <http://docDL.cpami.gov.tw/> 下載附件，驗證碼：5GZ38K)

開會事由：召開「研商不動產開發業輔導條例（草案）」座談會

開會時間：107年4月19日(星期四)上午9時30分

開會地點：本署1樓第107會議室（臺北市松山區八德路2段342號1樓）

主持人：王副署長榮進

聯絡人及電話：陳技士冠儒87712629

出席者：溫委員豐文、林委員旺根、彭委員建文、謝委員博明、曾委員光宗、馮委員智能、張委員偉斌、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、公平交易委員會、經濟部、法務部、6直轄市政府、內政部地政司、法規委員會、本署中部辦公室(營建業務)、建築管理組、土地組

列席者：本署國民住宅組(朱組長慶倫、陳副組長淑娟、林簡任視察美桂)(以上均含附件)

副本：本署國民住宅組(含附件)

備註：

一、檢附會議資料1份，請攜同與會。

二、本署停車位有限，請儘量搭乘大眾運輸工具。

內政部營建署

附件一

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：林馳竣

電話：02-87712680

傳真：02-87712689

電子郵件：chi.jun@cpami.gov.tw

受文者：本署國民住宅組

發文日期：中華民國102年8月12日

發文字號：營署宅字第1022916833號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：檢送本署102年8月6日召開研商修正「建築開發業識別標誌使用作業規定」會議紀錄乙份，請 查照。

說明：依據本署102年7月25日營署宅字第1022915367號開會通知單續辦。

正本：李委員淑華、蔡委員素珍、劉委員克宜、林委員旺根、于委員俊明、李委員謀定、張委員興邦、林委員佩樺、劉委員麗玉、行政院消費者保護處、公平交易委員會、行政院經濟建設委員會、法務部、經濟部商業司、內政部地政司、5直轄市政府、15縣(市)政府、福建省連江縣政府、金門縣政府、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、台北市建築開發商業同業公會、新北市建築開發商業同業公會、台中市建築開發商業同業公會、台南市不動產開發商業同業公會、高雄市建築開發商業同業公會、台灣永續關懷協會、內政部法規委員會、本署建築管理組

副本：本署國民住宅組

代理署長 許文龍

召開研商修正「建築開發業識別標誌使用作業規定」第二次會議

背景說明

本署前於 102 年 8 月 6 日召開研商修正「建築開發業識別標誌使用作業規定」會議，該次會議業決議通過本規定修正草案之名稱、第 1 點、第 2 點、第 5 點至第 12 點(詳如附件一)，另有關第 3 點申請條件部分會中決議，請作業單位衡酌不動產開發業現況，考量以分級方式(大型、中小型)訂定申請條件。經本署參考內政部 102 年 9 月 13 日公告修正之「預售屋買賣契約書範本」履約保證機制補充規定修正規定配合修正第 3、4 點條文，特召開本次會議研商，以資審慎(詳如附件二)。