

臺北市不動產開發業輔導管理規則訂定草案

訂定條文	說明
名稱：臺北市不動產開發業輔導管理規則	明定本規則名稱。
<p>第一條 臺北市政府（以下簡稱本府）為加強臺北市（以下簡稱本市）不動產開發業輔導管理，並促進不動產交易市場健全發展及維護消費者權益，特訂定本規則。</p>	<p>一、本規則係為促進臺北市不動產交易市場健全發展，加強本市不動產開發業輔導管理，並維護消費者權益。</p> <p>二、依地方制度法第十八條第六款第二目、第三目、第七款第三目及第四目規定：「下列各款為直轄市自治事項：……六、關於都市計畫及營建事項如下：……（二）直轄市建築管理。（三）直轄市住宅業務。……七、關於經濟服務事項如下：……（三）直轄市工商輔導及管理。（四）直轄市消費者保護。……。」本規則訂定事項屬上開直轄市自治事項。</p>
<p>第二條 本規則之主管機關為本府。</p>	<p>明定本規則之主管機關。涉及本規則之建築管理、地政業務、消費者保護及商業團體管理等，按權責劃分由本府都市發展局、地政局、法務局及社會局辦理。</p>
<p>第三條 本規則所稱不動產開發業，指投資開發興建供出租或出售之一般住宅、社會住宅或工商大樓等，並依公司法或商業登記</p>	<p>明定不動產開發業之定義，以資判別。本規則輔導管理對象為依公司法或商業登記法登記之不動產開發業者，其行業經營內容包含投資開發興建</p>

<p>法登記之公司或行號。但不包含經營租賃住宅包租業。</p>	<p>供出租或出售者，爰參酌內政部「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一關於履約保證機制之同業連帶擔保內容，係以經濟部公司行號營業項目代碼表「H701010 住宅及大樓開發租售業」所定義內容作為認定同業之方式，明定不動產開發業定義。</p>
<p>第四條 不動產開發業所在地設於本市者，應依商業團體法規定，加入本市之不動產開發商業同業公會(以下簡稱公會)為會員。</p>	<p>明定本市不動產開發業者應依商業團體法第十二條第一項規定於開業後一個月內，加入該地區本市商業同業公會為會員。</p>
<p>第五條 不動產開發業應依公寓大廈管理條例第五十八條第一項規定，於領得建造執照後，始得辦理公寓大廈銷售。</p>	<p>依公寓大廈管理條例第五十八條第一項規定：「公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售。」明定不動產開發業銷售公寓大廈前，須依法取得建造執照。</p>
<p>第六條 不動產開發業應尊重設計人、監造人及承造人之專業，並應遵守都市計畫法、建築法、建築技術規則及其他法令等規定。如有侵害他人財產，或肇致危險或傷害他人時，應依法負其責任。</p>	<p>參照建築法第二十六條第二項規定：「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。」為利設計、監造及承造人本於自身專業進行設計、監造及施工，以確保建築設計及施工品質，明定不動產開發業應尊重</p>

	設計人、監造人或承造人之專業，並遵守相關法令規定。
<p>第七條 不動產開發業開始銷售座落於本市之預售屋前，應主動檢具預售屋定型化契約送本府地政局查核。</p>	<p>按消費者保護法第十七條規定：「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。…企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。」內政部於九十年公告預售屋定型化契約應記載及不得記載事項，是以，依消費者保護法之規定，主管機關即有隨時查核權。為辦理上開規定之查核事項及保障消費者權益，除定期或不定期查核外，明定不動產開發業者開始銷售前，即應主動將預售屋定型化契約送本府地政局辦理查核。</p>
<p>第八條 公會應定期彙整提供下列住宅資訊予本府，並由本府公開於網際網路：</p> <p>一、會員名冊(含會員負責人之異動情形及其五年內曾任解散登記不動產開發業負責人等資訊)。</p>	<p>一、明定公會應蒐集並彙整資料，由本府公開於網際網路。</p> <p>二、依住宅法第四十七條規定：「為引導住宅市場健全發展，主管機關應定期蒐集、分析及公布下列住宅資訊：一、租賃與買賣住宅市場之供</p>

- 二、會員於本市投資開發興建不動產之區位、總樓地板面積、戶數、工程造價、預計開工時間、預計完工期限及推案狀況等資料。
- 三、其他本府認定有必要提供之事項。

給、需求、用地及交易價格。二、經濟或社會弱勢者之居住需求、住宅補貼政策成效。三、居住品質狀況、住宅環境風險及居住滿意度。四、其他必要之住宅資訊。(第一項)前項住宅資訊之蒐集，各級政府機關(構)、金融、住宅投資、生產、交易及使用等相關產業公會及團體，應配合提供相關統計資訊。(第二項)資料蒐集、運用及發布，應遵守相關法令之規定。(第三項)……。」、第四十九條規定：「主管機關應建置住宅相關資訊，並公開於網際網路。」及第五十一條規定：「從事住宅興建之公司或商號，應於取得建造執照，申報開工日起三十日內，將第四十七條第二項所定應配合提供之相關統計資訊，提供予住宅所在地之直轄市、縣(市)主管機關。」

- 三、第一款內容之建置，冀希藉由資訊公開減少借用人頭設立公司或一案建商發生，此類公司有出現捲款潛逃或借殼上市，進而惡性倒閉之情形，屆時消費者可能求償無門，因此購屋者要承擔的風險相對也比較高；另外也有房子完售後即更換負責人或退場之情形，規避十五年房屋結構保固，民眾入住後發現品質不完善想

	<p>找建商售後服務，必然求助無門；維冠建設負責人林明輝曾於三年內陸續成立天順建設、大豐開發機構，在柳營區、永康區推案，其中不乏蓋一半即停工的爛尾樓，一〇五年美濃大地震，維冠大樓因偷工減料造成倒塌，奪走上百條人命，因公司已結束營運，受害家屬也求助無門。因此將短期內設立不動產開發業之公司或行號並辦理解散登記之業者，列入蒐集及公開資訊之列，以便提醒消費者提高警覺。</p> <p>四、第二款內容係依據住宅法第四十七條規定而要求蒐集之住宅資訊，以達到引導住宅市場健全發展之目的。</p> <p>五、第三款內容係因應實務運作需求，爰明定就符合住宅法規定經本府認定有必要提供之文件，由都發局以府函請提供之。</p>
<p>第九條 公會應定期對其會員之員工進行教育訓練及法令宣導。</p>	<p>一、依商業團體法第五條第五款規定：「商業團體之任務如左：……五、關於同業員工職業訓練及業務講習之舉辦事項……。」明定公會應就其會員舉辦相關訓練與講習事宜。</p> <p>二、公會本於輔導管理之權責，可進行教育及督導，針對曾有施工品質不良紀錄之不動產開發業，進行加強宣導，包括現有法令、施工規範</p>

	<p>之介紹，令會員能遵循最新法令作業，並更新所知。</p> <p>三、就商業團體法第五條第五款規定予以明定，係因其對不動產交易市場健全有其助益。</p>
<p>第十條 公會應辦理不動產開發業同業糾紛之調處事項。</p> <p>受理消費爭議機關於處理不動產開發業之消費糾紛事件，得視實際需要，通知公會予以協助。</p>	<p>一、明定公會依商業團體法第五條第四款規定：「商業團體之任務如左：……四、關於同業糾紛之調處事項……。」有調處同業糾紛之任務。</p> <p>二、依消費者保護法第三十三條、臺北市消費者保護自治條例第三十二條及消費爭議調解辦法第九條第二項規定進行行政調查、向關係人查詢、請求提供有關資料、擔任協同調解人等，故受理消費爭議機關於處理不動產開發業之消費糾紛事件，得視需要通知公會予以協助。</p>
<p>第十一條 本規則自發布日施行。</p>	<p>明定本規則之施行日期。</p>