

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

112.6.28 全字收文第 16470 號

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：徐子宏

聯絡電話：02-87712908

電子郵件：ah9842@cpami.gov.tw

傳真：02-87719420

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國112年6月30日全地公(10)字11210408號

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國112年6月27日

發文字號：營署更字第1121147855號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1121153583_1121147855_112D2030457-01.pdf、
1121153583_1121147855_112D2030458-01.pdf)

主旨：檢送112年6月5日召開「為增訂都更危老整合業項目代碼
可行性座談會」會議紀錄1份，請查照。

說明：依本署112年5月25日營署更字第1121114849號開會通知單
續辦。

正本：經濟部商業司、各直轄市政府、國家住宅及都市更新中心、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、中華民國不動產估
價師公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國全國建
築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金
會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社
團法人新北市都市更新學會、社團法人高雄市都市更新學會、中華都市更新全國
總會

副本：立法委員林岱樺國會辦公室、本署公關室、都市更新組(均含附件)



為增訂都更危老整合業項目代碼可行性座談會 會議紀錄

壹、開會時間：112年6月5日（星期一）上午9時30分

貳、開會地點：本署601會議室

參、主持人：徐副署長燕興

肆、出席人員：詳簽到簿

紀錄：徐子宏

伍、主席致詞與背景說明：(略)

陸、高雄市都市更新學會、中華都市更新全國總會說明提議內容說明：(併
柒、綜合討論一併說明)

柒、綜合討論：與會人員發言重點摘要如下：

題綱一、都市更新及危老重建推動中，整合從業人員或團隊的角色定位？

一、高雄市都市更新學會：

(一) 110年10月14日高雄鹽埕區城中城老舊社區大樓的火災事件，據媒體報導，是因為都市更新整合兩次失敗，所導致弱勢民眾只能繼續住在這棟缺乏社區管理的老舊大樓，才會發生的悲慘結果。所以，本會認為都更整合成功與否，不僅為老舊社區是否能夠更新、權利人之權利分配是否公平合理、市容是否變得更漂亮等議題，更重要的是，這是涉及到人命關天的問題。

(二) 討論題綱一略謂：「按都市更新條例(以下簡稱都更條例)第37條或都市危險及老舊建築物加速重建條例(以下簡稱危老條例)第5條規定，都市更新之實施者報核都市更新事業計畫或危老重建之起造人申請重建計畫前，須『整合』土地及合法建築物所有權人並取得其同意文件。」云云。其中「整合」二字，並非法律條文明文規定的文字，此種解讀是否正確？尚待法令有明文規定才能釐清。而為了釐清「整合」相關問題，本會提出「都更危老整合業管理條例」草案。另外，都更新例第51條有關共同負擔的提列項目沒有「整合費用」，因此，我們同時也建議於該條增訂。

(三) 另於實務執行上，整合的推動模式也是很多樣，有都市更新事業實

施者或危老重建起造人(以下簡稱開發主體)公司內部開發人員自行整合、或委託開發整合公司整合外，尚有開發人員先行整合所有權人後，再協助所有權人選擇開發主體。以高雄市鼓山區河濱商城海砂屋社區為例，就是由本學會率先花了兩年的時間協助成立都市更新會來實施都市更新事業。雖然迄今還處於遴選建商階段，但本學會退場後，都市更新會就無法順利遴選適合的建商協助重建，這就是整合業必須要存在之實例。整合人在都市更新及危老重建的過程中，一定有存在的價值，整合達成共識後，可作為開發主體開發重要來源，也可提升居住環境品質。

- (四) 另外補充說明目前所提都更危老整合業管理條例(以下簡稱整合業管理條例)草案中，涉及整合人員的資格，參考租賃住宅市場發展及管理條例租賃住宅服務業的作法，用上課時數及測驗的方式即可以取得資格證照。但這樣取得資格的方式，會否如不動產開發商業同業公會所提專業度不足之疑慮，其作法亦可調整比照不動產經紀人的方式，透過考試及格後始得核發證照，取得資格。但這部分我們內部目前尚無共識。另整合業管理條例草案之整合業或整合人員，並無取代都更條例之實施者的想法，僅係站在專業分工的角度，希望能夠協助開發主體，進行最困難的所有權人整合工作，俟整合完成後，讓開發主體續行辦理。至所提有關整合業有「賣案子」的疑慮，因此，我們希望都更危老的整合也要比照不動產經紀業以專法來管理約束，而在專法公布施行前，先有都更危老整合業項目代碼，讓市場上從事整合的人員可以名正言順地去工作。

二、中華都市更新全國總會：

- (一) 都更條例自 87 年實行以來已逾 24 年，危老條例自 106 年實行以來也已經超過 6 年，每件都更危老案的前置作業都需有整合人參加，很可能需要 8 年 10 年的時間才成功，大部分多會失敗，可知整合人或整合業務至少已經存在 20 年以上，但至今「整合人或整合業」仍然妾身未明，工作沒有保障，投入者從最初的興致勃勃到

紛紛賠本離去，最主要的原因就是「整合業」的工作環境，尚未有系統性的制度，未能得到民眾的信任。「相信制度，不要相信人」這就是我們推動「都更危老整合業」商業編碼的訴求。

- (二) 都市更新實施可分為 3 階段，前期開發整合作業、中期重建工程作業及後期住戶服務作業等。前期階段耗時最久，也最重要，重視「人」的整合，也是都市更新實施發動的引擎，不同於中期和後期側重於「物」的標的。簡單的說，整合人的角色就是整合所有權人取得共識，願意參與都更危老重建並取得其同意文件。然後再引入實施者，協調權利人的權利價值，與實施者簽訂重建協議書，辦理信託契約，協助住戶搬遷和安置等。過程中隨時反映地主意見，並且需要和實施者及很多的不同專業如建築師、估價師、地政士、代銷、銀行、會計師等專業溝通協調規劃內容及反應處理地主的疑惑。

三、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會：

- (一) 按都更條例第 37 條及危老條例第 5 條規定，都市更新事業或危老重建案之整合主體，應為開發主體。因此，本會認為都市更新事業與危老重建的整合應係由實施者或起造人負責，不應額外獨立成為另一個營業項目。
- (二) 關於老舊建築物拆除重建的途徑尚屬多元，都更條例或危老條例僅是開發的其二途徑，若是依照開發方式分類，尚包含市地重劃、一般合建等；若是依照整合對象分類，尚包含公有土地、祭祀公業的整合。因此，今日討論的主題，僅就「都更危老整合業」1 詞，似有些狹隘。
- (三) 以都市更新或危老重建「整合」而言，依實務執行經驗大致歸納為「水平整合」及「垂直整合」二類。「水平整合」係為同一開發基地，建築開發商業同業間的整合；「垂直整合」為於都市更新事業或危老重建案件中，相關上、下游產業間的專業分工與整合，如土地開發、建築規劃、都市更新規劃、不動產估價、銀行、建築施工、不動產代銷、地政等。而今日要聚焦討論的「整合業」部分，是要

涵蓋到哪個層面？因「整合」的範圍及定義未明，因涉及後續營業項目代碼表中的定義欄位填寫，建議要清楚明確的定義。若今日討論的「整合」，僅限於徵求土地及合法建築物所有權人之同意，因其範圍過於狹隘，且容易造成民眾的誤解，建議再行衡酌。

(四) 另所提新增「整合業」係希望可以提高所有權人的信賴度，進而簽署同意文件，惟此部分係取決於整合過程所展現的「專業度」，例如：所有權人所提涉及建築規劃設計疑義，建築師能否解決，更新前後的分配權值，不動產估價師能否因應。因此，增加一個「整合業」的營業項目，就能增加專業度或信賴度及降低居住不安全的問題，這樣邏輯連結性，尚有討論餘地。再者，所有權人願意出具同意書，不盡然僅是信賴度問題，其同意必須有其同意基礎，而這個基礎，是建立在開發主體經過垂直的整合所產生的結果。因此，如僅將所有權的整合切割於開發主體外，恐無法解決同意基礎的疑義。此外，查整合業管理條例草案第 11 條規定，都更危老整合人員之資格來源僅須經由全國聯合會訓練並測驗合格，就能取得證書並得執業。這相較於不動產估價師、建築師、都市計畫技師、不動產經紀人等，需要國家考試通過後，取得資格而言，這入行門檻偏低，且公正性將受質疑。

(五) 至於題綱一有關都市更新與危老重建的整合商業模式，一般可歸納為四種模式。其一模式是由開發主體之公司內部開發人員自行整合並取得同意書；其二模式為開發主體委託專業者進行溝通並取得同意書，而該專業者有可能是自然人，如地政士、建築師、都市計畫技師，但也有可能是法人，如都更規劃公司或土地開發公司等，而專業者透過開發主體的委託並依委託合約獲取相對應的報酬；其三模式為由前期開發公司先將整合好的案件，轉賣或變更開發主體，這似乎是高雄市都市更新學會及中華都市更新全國總會所提的模式。而該模式的商業運作有二，一是由前期開發公司（或整合人員）於發動整合前，先與幾個潛在開發主體合作，再進行整合並協助相關權利人尋得開發主體，並依開發案件辦理進度比率

獲得報酬，其二係透過自身人脈關係或經營，取得所有權人共識後將案件賣給開發主體，並獲取報酬。該模式在法律上的屬性上，可稱之為契約承擔，但這樣的模式因為法律關係較為複雜，恐會增加許多的行政成本，且超脫於都更條例原先設計框架，在實務上恐會造成執行上的困擾。第四類模式，為由社區住戶或管理委員會主動發起，請專業者協助社區重建之財務評估與試算，並協助徵選建商，如：社區委請都更規劃公司或建築經理公司來協助評估並徵選開發主體。而該專業者係收取規劃費或服務費。因此，整合開發人員(或公司)與開發主體間之法律關係包含代理、委任或契約承擔。

四、中華民國建築經理商業同業公會：

有關增訂營業項目代碼部分，都市更新與危老重建之整合為一種執行行為模式，其目的就是最後要能夠開發。所以，這樣的行為模式再現行的營業項目代碼中，似乎可以將其歸類為 H701010 住宅及大樓開發租售業之內。惟今日討論方向如是要將「都更危老整合」單獨成為一個業別，如其不涉及相關資格認定或證照方面的議題，本公會不會反對。

五、中華民國地政士公會全國聯合會：

在目前都市更新或危老重建的整個業務中，地政士除於整合初期的前置作業協助產權調查、繼承清查、產權整合等，也常受開發主體的委託，協助取得所有權人同意書，還有重建完成後，協助辦理產權登記的部分。因此，今日討論議題如無涉及原有證照的重新考核，本公會先持同意的意見。惟如涉及相關證照須重新考核時，本公會則持保留態度。

六、臺北市都市更新學會：

- (一) 一般整合人員在第一線面對土地及合法建築物所有權人時，通常會被問到，參與都市更新或危老重建後可以分配幾坪？實施過程中有無租金補貼及搬遷補助？興建時程約多久？開發主體是否為

國內前 10 大建設公司或有無相關實績經驗等實際的問題。因此，如整合人員進場整合時，對於所有權人所提疑義均能如實回復並取得所有權人之重建共識，才是對於都市更新事業或危老重建案件之推動，有實質助益。惟以臺北市危老重建推動師實際執行情形為例，因為取得推動師之資格相對容易，其結果反而造成臺北市危老重建整合亂象，讓許多所有權人對於參與重建有錯誤認知，造成後續開發主體實際整合上的困難。

- (二) 另都市更新整合者與所有權人整合溝通前，面臨的第一個問題，就是其整合的範圍，能否符合地方政府所定的更新單元劃定基準？更新後的建築物規劃設計，如使用分區或建築高度等，是否能符合土地使用分區管制或建築相關法規。整合人員如未能判別上開基本的規定，即便整合所有權人 100%同意，最後仍無法進行都市更新事業的開發，抑或會造成後續更新後分配上的落差，不利整合實務上的推動。因此，如今天要討論的方向，僅是要單獨將整合列為營業項目代碼，本學會沒有意見，但如是要將整合單獨形成為另一個產業，本學會不是很贊同。

七、臺北市都市更新整合發展協會：

- (一) 針對增訂「都更危老整合業」營業項目代碼，後續是否有相關限制措施，如整合業的管理或「業必歸會」相關規定，建議要先予釐清。因為目前從事整合的人，包含自然人，後續是否會造成自然人執行整合業務的影響。
- (二) 另如討論方向是要增訂危老整合業的營業項目代碼，建請以相同的增訂緣由，增加「都市更新規劃業」的營業項目代碼，以確定都市更新規劃公司與都市更新產業的關聯性。

八、新北市都市更新學會：

- (一) 所提「整合」，確實是都市更新及危老重建推動中環節之一，能夠協助所有權人選擇開發主體。另據聞本市目前的都市更新或危老

重建案之整合開發事務，大多係由開發主體之公司內部開發人員或委託開發公司等協助辦理。但若係屬於所有權人自願發起者，係由所有權人委託都市更新規劃公司、建築經理公司或不動產開發公司協助開發案的諮詢服務。

- (二) 查現行雖無「都更危老整合業」營業項目代碼，本學會為避免新增營業代碼複雜性，建議於既有的「都市更新重建業」營業項目定義內容中，增加都更危老整合服務內容，即可達到提高人民對都市更新或危老重建信任度，亦較為符合現行實務推動模式。

九、中華民國全國建築師公會：

- (一) 今日討論議題之方向，如單純僅是增加一個營業項目的代碼，本公會不會持反對意見。但重點是增加其營業項目代碼不能具有「排他性」。另從都更危老的相關業務來看，建議相關專業業務應儘量明確化，不要疊床架屋，以避免權責不分。由於提案總（學）會所提對於「整合」的範疇未盡明確，且其營業項目似乎與開發主體重疊，故建議逕以開發主體的角色去做整合，故無新增「都更危老整合業」的必要性。
- (二) 另從整合實務而言，地主的需求及問題有時是千奇百怪，甚至會看實施者之信譽、品牌，不是單純的有一個整合的資格證照就能夠取得地主的信任，並完成整合工作。另實務上也遇有專業的整合人，是以個人名義在執行整合工作，其背後有多專業單位，如建築師、估價師、銀行等，在協助整合人與所有權人間的溝通，解決所有權人的疑慮，取得信任。因此，如未來方向是規定「整合」一定要有公司、有整合業的代碼才能執業，恐造成既有以個人執業的整合人排他性，這部分是很反對。

十、高雄市都更危老整合發展聯合總會籌備會

- (一) 本籌備會觀察到臺北市、新北市針對都市更新或危老重建的整合，已執行了一段時間，但也產生了許多爭議，歸究其原因，是缺乏一個規則。因此，我們是秉持著一個社會的責任，居間協助，增加市

場上的動能。

- (二) 因為實務執行上有「整合業」的存在，因此相關配套法令應予修正，或是增訂整合業的管理條例。說實在的，沒有這個行業的資格認證支撐，服務費要如何收？發票要如何開？現階段很多非法從事房仲，不用開發票，但透過服務費少收的方式來執業，結果產生一堆糾紛。因此，整合業的建立，有其必要性。
- (三) 關於服務費用部分，以仲介為例，前期已經整合好，但如果實施者談判破裂、沒有成案交，也是有在做服務；因此，整合沒有成案，也不會有服務費，也是要案件進到一個階段，才会有服務費用的產生。

十一、 國家住宅及都市更新中心

本中心在都市更新及危老重建整合部分，已建立「都更危老整合人」職能基準，並經勞動部勞動力發展署 108 年 10 月 4 日認證審查通過，111 年 7 月 27 日完成更新。另為加速公辦都更推動效率，並縮短前期整合作業期間，近期國家住都中心已推動「整合達人合作計畫」試辦計畫，與民間整合團隊協力合作推動公辦都更。而這些公辦都更案的實施者，仍是由本中心負責。至於今天要討論「都更危老整合人」商業代碼部分，本中心沒有特別的意見。

十二、 臺北市政府：

- (一) 按目前都更條例規定，仍應由實施者整合範圍內所有權人意見，在整合費用部分，臺北市已於「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」訂有「實施者從更新案啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用」以「費率」提列方式計算於財務計畫之「人事行政管理費」項下提列。
- (二) 另因都市更新除前期整合範圍內同意比率達法定門檻外，尚有更新程序中對於許多陳情意見的溝通協調，及都更條例第 57 條代拆之 2 私 2 公的真誠磋商程序，這些部分的意見整合是否包括於本

次擬增訂之「都更危老整合業」範圍？權利義務是實施者或整合業？倘仍為實施者，計畫書是否須檢附「都更危老整合業」委託書？又如有委託書，於辦理上開第 57 條相關程序，實施者是否得檢具委託書後即不出席會議說明，相關之權利義務關係切分，於實務執行上，建請一併釐清。

十三、新北市政府

有關都市更新整個進程及樣態是很多元的，其實並不會因為增加了整合的業別就能促進都市更新案能夠遍地開花。建議在機制設計上要再去思考的。

十四、臺南市政府

- (一) 都市更新與危老重建均是在解決都市老屋重建的議題。依危老條例第 5 條及其施行細則第 5 條規定，危老重建需要全體所有權人 100% 同意，且要提送重建計畫到地方政府審查的時候，必須由建築師對建築設計相關圖說進行簽證。因此，在危老重建這部分，由建築師相關業別即能執業。另都更條例可處理都市產權較為複雜的案子，僅要取範圍內一定多數所有權人同意即可提出申請。因此在本市實務執行上，產權單純且取得全體同意的部分，就會走危老重建；產權複雜或無法取得全體同意者，會循都更條例方式處理。
- (二) 在本市都更推動實務執行上，如係由社區發起之案件，會由所有權人自行組成都市更新會或委託都市更新事業機構實施都市更新事業。而在都市更新會的整合上，一般會委請建築經理公司協助組成相關團隊(建築師、估價師即規劃公司等)協助執行都市更新事業。另如是比較沒有都市更新經驗的事業機構，亦為委託建築經理公司來協助所有權人之整合工作。故從目前行業別代碼對本市而言，尚已能涵蓋。

十五、桃園市政府 (住宅發展處) (書面意見):

- (一) 本市目前為止所受理之都市更新案件大多由實施者自行整合，少

部分自主更新案件委託建築經理公司整合，尚無由整合人員先行整合後再協助所有權人選擇實施者之案例。

- (二) 依本市執行都市更新經驗，建商大多不願參與產權較為複雜之案件，自主更新更新案件也欠缺有專業人員協助整合及說明，若未來有專業整合人員或團隊協助先行整合，確實能增加都市更新重建數量，提升民間參與都市更新之意願，也可提供自主更新會除了市府及輔導團更多元的諮詢與協助管道。

十六、臺中市政府（書面意見）：

有關「都更危老整合業」，依議程定位係作為實施者與相關權利人間之媒合角色，即整合業者仍須具有一定程度之都市更新專業知識，建議整合公司之專業應有法令規範。

十七、營建署都市更新組

- (一) 在現行都更條例機制架構中，主要角色有三，其一為所有權人，以土地及合法建築物參與都市更新事業、其二為實施者，即為實施都市更新事業之主體，第三為主管機關，主要審議都市更新事業計畫的合理性及其有無損及民眾權益。因此，在實施都市更新事業這一端，在原先制度設計上，主要是實施者統籌負責及享有權利，至都市更新事業所涉及各項專業及工作，包含整合、建築師、估價師、地政士、銀行、會計師等，均係由實施者委託辦理。
- (二) 若按提案總（學）會代表所提，整合人或整合業所扮演的角色或工作項目，似有部分與實施者重疊。因此，我們的第一個題綱，即是想要釐清整合與實施者間之關係。而就我們的理解，整合業或整合人僅是都市更新專業之一環，若是整合業成為都市更新事業的主導者，會與實施者的權責相互重疊，屆時後續針對都市更新事業的課責對象就會有所混淆。
- (三) 另方才理事長有提到，國家住都中心有委託整合團隊 1 事，其實施主體仍為國家住都中心，因此，如方才所述之推動架構，以國家住都中心為主導角色並無違背。因此，整合業要進來的話，他的角

色是分攤實施者部分業務，還是要當都更案的主導者，這部分宜予釐清。

題綱二、就目前從事整合業者增訂「都更危老整合業」營業代碼之可行性？

一、高雄市都市更新學會：(林資雄創會理事長、張鈺光教授、蔡惠任理事長)

(一) 查現行「公司行號及有限合夥營業項目代碼表」，其中與都更危老直接相關者，包含都市更新重建業(代碼 H701080)、都市更新整建維護業(代碼 701090)，惟兩者均非都更危老整合業。此外，住宅及大樓開發租售業(代碼 H701010)、建築經理業(代碼 H702010)也僅是間接相關的行業。故「都更危老整合業」有新訂商業代碼之必要。另討論題綱二略謂：「現行尚無『都更危老整合人』之營業代碼」也與本會提出「都更危老整合業管理條例」草案相呼應。故未來編訂營業項目代碼時，仍應以「都更危老整合業」為名，較為妥當。

(二) 按公司法第 17 條第 1 項規定，公司業務，依法律或基於法律授權所定之命令，須經政府許可者，於領得許可文件後，方得申請公司登記。復按同法第 18 條第 3 項規定，公司所營事業應依中央主管機關所定營業項目代碼表登記。但營業項目是否採許可制，依法律之規定，或由政府機關以命令定之。以仲介為例，其中的仲介服務業(代碼 JZ99050)並非採許可制，故無須政府許可即可營業，但不動產仲介經紀業(代碼 H704031)，依照不動產經紀業管理條例之規定，則採許可制，必須經政府許可才可辦理公司登記，而且欲從事不動產仲介業者，尚須符合以下之規定：1. 經紀業者設置營業處所。2. 經營業者必須加入各縣市的不動產仲介公會。3. 從業人員必須是有證照的不動產經紀人、或受過 30 小時專業訓練的營業員。4. 不動產經紀人或營業員每四年還必須複訓 30 小時。5. 繳交營業保證金 25 萬元。故都更危老整合業未來是否要採許可制，就必需有法律明文規定或由政府在商業編碼中明確的表明之，業者才有

遵循的方向。至本會所提整合業管理條例草案，係經與多位專家、學者的討論，並參考不動產經紀業管理條例、租賃住宅市場發展及管理條例之立法精神後，也是採用許可制，期待都更危老整合業也能逐漸步入正軌。

- (三) 討論題綱中略謂：「查整合業務，非屬公司法第 17 條規定之特許行業，故似無須依『公司行號及有限合夥營業項目代碼表』之內容登記整合之營業項目，始得從事整合業務。」云云。此種見解是謬誤的。因何謂「整合」？現行法令尚未明文規定，故整合業務是否屬公司法第 17 條規定之特許行業，必須由法律或政府機關以命令明文規定之，並表明其商業代碼才能清楚的界定之。期待本次會議能整合產官學界意見後，能讓都更危老整合業是否屬特許行業，有一個較為明確的定位。即使大部分先進認為其應非屬特許行業，也要避免後續執行時民眾有所疑惑，本會建議仍須有一個明確的商業代碼，以讓相關從業人員有明確的遵循依據。
- (四) 本學會再次強調，我們希望有這個都更危老整合業，係因為目前沒有法令規定規範，也沒有商業編碼，因此，都更危老的整合收費，也沒有一定的標準。以都市更新為例，實施者是都市更新事業的主導者，都市更新事業推動過程中，實施者需要委託許多專業者，而這些專業都有明確的收費標準，惟獨在整合專業上卻沒有。因此，整合業的商業編碼一定要新增，整合業管理條例也一定要通過。如此整合人才能名正言順的去執業及收費。
- (五) 此外，在整合人的制度建立後，如有整合人故意提供所有權人錯誤訊息，可透過整合公司去制裁或由整合業商業公會去譴責。簡言之，就是希望制定專法去作管理及約束從事整合工作的人或公司。惟目前就是沒有制度，所以在市場上會有一些亂象，因此，長期而言，需要有個制度來管理，而短期要有個整合業的營業項目代碼，以利執業。
- (六) 至於有關整合的定義，涉及整合的工作項目及其與開發主體間的關聯，目前想法是，都市更新事業或危老重建案件的主導者，仍為

實施者或起造人，而整合的工作項目及範疇是指實施者或起造人申請相關計畫之前整合階段，其類似近年臺北市與新北市輔導成立的危老重建推動師或都市更新推動師，先進入社區進行都市更新或危老重建的初步財務評估及試算，但執行過程中因沒有簽署相關合約，因此，評估或試算也有沒有相關責任，致生亂象。所以，建議先有行業別，再透過市場機制來淘汰不良整合公司，商業同業公會制定相關倫理規範來約束行業、行業人員。

- (七) 另外，目前國內有很多社區能夠開發的、區位好的、產權單純的，都已經開發整合完了，剩下的是沒有實施者或起造人願意進場整合的社區，這個需要投入更多的整合人力，進場協助社區辦理重建，這部分就是整合業能夠發揮的空間。

二、中華都市更新全國總會：

- (一) 本會建議先有整合業營業項目代碼，至於未來要不要特許，再依當時的情形另作討論。因為有了整合業營業項目代碼，整合公司收取服務費用時才能開立發票。至於服務費用的收取，則視委託工作項目，依進度及程度收取服務費用。
- (二) 未來若能有整合業商業代碼，從事整合業的公司，就能如同仲介業一樣，成立自己的品牌，以利都市更新整合朝向正向發展。對於有改建需求但因區位不佳或是產權複雜等社區，當開發主體不願意進場，就可以讓整合業進場協助民眾整合重建。
- (三) 近年來各縣市政府培訓了 2、3 萬名推動師並發給聘書或證明。如臺北市危老重建推動師聘書，值班回訓後改為危老重建推動師認可證、新北市都市更新推動師證明等，而住都中心也已建立「都更危老整合人」職能基準，並於去年底完成「整合達人合作計畫」3 個標案的招標工作，以上均按照整合成果、整合程度給予一定的獎勵金費用，由此可見都更危老整合人或團隊需要有一定的訓練、評量才具資格並且有一個收費標準。我們看到附件所列中的仲介服務業，並不屬於特許行業，但「不動產仲介經紀業」，需要有一定的專業知識和證照就變成了特許行業。同樣的，「整合業務」非屬

特許行業，但「都更危老整合業」服務的對象是一群人對一個團隊的人性、利益、利害，如何協調取得信任，其複雜困難程度更遠勝於「不動產仲介業」一對一的交易，從業者必須具有更多方面的知識、技能與態度等專業，才能勝任。為避免良莠不齊，糾紛亂象，提高從業人員素質、榮譽感並取信民眾，加速都更危老事業的推動，建議將「都更危老整合業」列入特許行業、給予營業代碼，並修訂都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 7 款，增列「整合」一項。

三、經濟部商業司：

- (一) 按公司法第 17 條第 1 項規定：「公司業務，依法律或基於法律授權所定之命令，須經政府許可者，於領得許可文件後，方得申請公司登記。」復按同法第 18 條第 2 項：「公司所營事業除許可業務應載明於章程外，其餘不受限制」。爰公司業務是否涉及許可業務，應視各目的事業主管機關之專業管理及作用法規有無特別規範而定；至許可業務外，經營法令非禁止或限制之業務，並不以登記為必要，但其他法令另有限制或禁止規定者，則從其規定。
- (二) 另按公司法第 18 條第 3 項前段規定，公司所營事業應依中央主管機關所定營業項目代碼表登記。爰公司所營事業如登記「ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務」，其得經營法令非禁止或限制之業務，係以本部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表」所訂定之營業項目代碼範疇為限。
- (三) 依都更條例、危老條例立法目的，主要在改善居住環境，增進公共利益，提升建築安全與國民生活品質等，再依都更條例第 37 條或危老條例第 5 條規定，須「整合」土地及合法建築物所有權人並取得其同意文件。
- (四) 「都更危老整合業」涉及老舊社區土地及合法建築物所有權人與利害關係人等之權益，攸關人民生命、健康、居住環境及財產，目前本部「公司行號及有限合夥營業項目代碼表」無「都更危老整合業」獨立對應之營業項目代碼，該項業務為都市更新之前置作業，

主管機關內政部營建署如何調適都更條例、危老條例等相關法規及相關營業項目，可就權責業務專業考量，就現有從事都更危老重建相關類似營業項目（如都市更新重建業、都市更新整建維護業、住宅及大樓開發租售業、建築經理業等）之定義內容做修訂或做行政解釋，亦或新增獨立營業項目代碼，本部擬配合主管機關內政部營建署研議意見辦理。

四、中華民國全國建築師公會：

本會再次強調新增營業項目代碼之「排他性」問題，仍建議不要用許可的方式來處理。至於新增營業項目後，要登記的公司就去登記。其實，真的有辦法完成整合，並提出申請案件的關鍵，仍在於專業者的本職學能及其專業者能否取得地主或業主的信任，這部分得透過市場機制淘汰不適或不良的公司。因此，如新增營業項目代碼具有排他性，恐有要保障某個特定團體的疑義。

五、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會：

（一）本會認為要討論任何議題，應該思考問題的本質。聽完提案總（學）會的意見，似乎是想解決兩個問題。第一個是沒有營業代碼就不能執業？第二個是因為不是個行業就不能開發票或是收不到服務費？說明如下：

1. 第一個問題，在公司法 90 年修正第 15 條第 1 項條文時，已將「公司不得經營登記範圍以外之業務。」之條文刪除。因此，所提之第一個問題已不存在。另按公司法第 18 條第 2 項「公司所營事業除許可業務應載明於章程外，其餘不受限制。」規定，「整合業」非屬上開除書規定之行業，只要相關章程或法規並無禁止，當然都是可以去作的，這部分不需要去擔心。至於所提涉及整合人的資格能力是否要提升，那是另外一個層次的問題。
2. 第二個問題為若無整合業的商業代碼，整合業有可能就收不到服務費，亦不能開立發票？這部分的認知有待斟酌。換個方式

來說，中華民國的公司，若經營的業務非屬公司登記之營業項目正面表列範疇，就可不用繳稅或開立發票，這部分的認知應為錯誤，應該是多慮了。

- (二) 另今日如是要增加「整合」營業項目代碼，建議要思考幾個問題。第一為「契約的承擔」、第二為「整合的定義與範疇」、第三為「排他性」及第四為「聯合行為」。有關契約的承擔態樣很多，包括代理、委任關係等。在契約承擔的情況下，前者原簽屬同意的承諾事項，包含口頭、書面等，承接者是否要蓋括承受，若衍生相關糾紛，如何舉證或處理，建議在法制的思考上要有所考量。其次，如何將原本是開發主體的權責範疇中，將整合割裂出來，所提之「整合業」要切的部分是在哪一個環節？而不是僅作某個部分，其他部分仍要由開發主體負責，權利與責任建議要討論清楚，這部分也涉及到整合業如何下定義。第三為「排他性」，有關整合業要制定專法，其目的在於特殊許可，而許可就會有對其他業別或人員產生排他性。從所提的「都更危老整合業管理條例」之條文觀之，其結果就是要排他，恐會造成如現行地政士即有專業，仍不能執行整合之業務。這個是一個嚴肅的問題，會影響到不動產相關產業。第四個部分，是提案總（學）會建議要訂定「整合業」的服務收費標準，並列入都市更新權利變換共同負擔提列中。這部分如可由民間團體制定收費標準，而不是由公部門依法來訂定時，恐會涉及到公平交易法聯合行為，這部分要注意。

六、中華民國建築經理商業同業公會：

近十年來成立的建築經理公司，其主要的業務都是在從事不動產開發之整合工作，而非從事建築經理的本業工作。因此，在此呼籲，如果成立公司是為了作整合業務，建議公司名稱不要掛建築經理，以名實相符。

七、營建署都市更新組

針對第二個議題，若要新增一個整合業營業項目代碼，首先要釐清

的是整合業如何下定義。從各位先進的討論過程中，仍未盡明確，也沒有共識。再者，從經濟部商業司的補充說明得知，如非為特許行業，整合業似乎不一定要依照營業項目代碼表登記為營業項目就可以去從事整合工作。既然如此，在未有共識的前提下，建議暫時依照現行規定辦理。

捌、會議結論

- 一、都市更新與危老重建於立法目的及執行方式在本質上有所差異。另按危老條例第 5 條第 2 項規定，重建計畫之申請期限至 116 年 5 月 31 日止。另部分公會所提都市更新僅是土地開發途徑之一，故高雄市都市更新學會及中華都市更新全國總會所提「都更危老整合業」營業項目代碼之範圍，是否仍要限縮「都更危老」部分，應再行研議。
- 二、針對今日有初步有共識的是「整合」在都市更新或危老重建推動過程中，是非常重要的環節。惟「整合」在都市更新與危老重建的實務執行過程，在不同的「垂直」或「水平」介面，所代表的意義有所不同。因此「整合」1 詞的定義及其意義與內涵，尚未明確。另查目前於相關法規上，亦無對「整合」有詳細規範。因此，若要增訂整合業的營業項目代碼，即需要有明確的定義來界定範圍。至如何賦予「整合」定義，經今日討論，這個部分目前尚無共識。因為這部分涉及到相關權利義務、監督管理及與相關專業間的業務銜接，都需要與各界溝通後，才能逐漸形成共識，而今天召開座談會就是在形成共識的過程。建請作業單位後續要做機制設計時，將利弊分析清楚，以利後續執行。後續也請相關民間團體再提供建議，供作業單位研議參考。

玖、散會：(上午 11 時 30 分)