

江蘇省政府農工廳合作社
指導員養成所叢書第五種

建築合作運動

許心武譯

江蘇省政府農工廳合作社
指導員養成所叢書第五種

建築合作運動

許心武譯

序

建築合作制度昉自英國而推行於歐美其始創者鑒於勞工居處之惡劣生活之低下欲以自助互助之力量使工人能集腋成裘造成廣廈以安其生而樂其居。然以人口自然之增加都市之發達。需要居住之房屋豈獨勞工。任舉吾國一名城大鎮有一不感於人口衆多居屋狹隘。而居民無力以建造房屋者乎。南京號稱國都。而來者都有無地自容無屋自居之苦。其他都會鄉村。雖對於房屋之需要。有程度之差別。而其需要則一也。予友許君心武素精工程學術。對於建築合作運動。提倡尤力。特譯建築合作運動一書以公於世。余知此書一出必有以一新國人之耳目而建設中國建築合作運動之基礎者。至其內容。讀者自知之。毋待贅論。

中華民國十七年六月二十七日唐啟宇序於南京

建築合作運動目錄

第一章	建築社之意義	一
第二章	歷史的背景	二
第三章	失敗與停頓	八
第四章	立法及管理	一一
第五章	投資之辦法	一四
第六章	押款事業	一八
第七章	對於社會之關係	二三
第八章	各聯合國及各屬地之運動	二六
第九章	美國之運動	三七
第十章	歐洲各國之運動	四三
第十一章	結論	五〇

建築合作運動 (The Building Society movement)

英國 Harold Bellman 著
許心武 譯

第一章 建築社之意義

建築社 (Building Society) 雖已有一百五十年之成績。但外界尚少有人了解其意義何屬。故在本書卷端宜將此項建築社之組織功能及目的加以詮釋，期易明瞭。

建築社為投資人與貸款人雙方組合而成，在政府管理監督之下施行其提倡節儉及居室所有權之政策。投資人為社中股東，或但為存款人，從事供給資本貸之於人以給建置之居室之費。取利息於貸款人而與之於投資人，其利潤所得則歸諸社中應付管理費及充作準備金。

法定結合的及永久存立的建築社之辦法頗似銀行，但其組織與目的實大相逕庭，以其重在施行合作之原則並專為謀社員之利益而存在故。且貸款之用途亦有限度，此可別為下列數種。

- (一) 購置已建築之房屋供自己居住或營業。
- (二) 助成居室之建築或就已成之產業擴充新建築。

(三) 應付已經成立之押款。

法定結合的建築社並不擔任建築房屋或其他類似的投機事業，亦不常予經營房產業者以經濟上的援助，而法律上的制限且不許經營買賣不屬自用之房基地。因是建築社之名稱與其實際殆若不相符合，其組織之兩重目的且亦不能豁然呈露於外，除一小部份自由結合的建築社外，祇宜適用之於最初時期之組合而已。惟以此項名詞沿用已久，驟予改易反足滋意義上的誤會也。

建築合作運動之範圍逐漸擴展達於全國，積其經驗所得，頗能以經濟的管理方法求實現投資人與借款人協作之原則。並從而產生充分的準備金以應付額外需要。多數大規模之建築社所付於投資人與取之於借款人之利率相差祇百分之一。即已足以應付需要維持業務，此管理合法之明證也。

即以安全之程度而論，建築社之存款及股份在今日殆可謂為最穩健之投資。其為衆人所公認者，投資人利益之擔保不

獨在初次抵押之不動產與抵押成數留有安全之餘地，尤以貸款人之目的在取得其居室所有權，其理想之實現惟有於契約之完成中求之。此在無形中亦為一重有力的保障也。

大致近代建築社專為便利下列之三種人計。

(一)按星期或按月以零款儲存之儲款人，其儲蓄款項以複利息計。

(二)以巨款投資社中之存款人或股東。

(三)向社中借債之貸款人。

定期存立與永久存立之建築社之分別由於事業上的進化。最初成立之建築社全數為定期存立性質，其社員有一定數目。比各人所求取之利益達到以後，即告結束。

凡永久存立之建築社，其章程並不規定業務終了之時期，對於投資為股東者認購股份數目亦無限制。此種制度顯示可以無限制的擴充，因此多數建築社常能增加股份盡量發展。

定期存立之建築社今猶繼續存在。註冊主任之週年報告中且常載有此種新組合。惟社會上對之已不甚重視，其特點在較諸經濟組織已經健全之永久建築社尤為重視社員之特殊利益。本書所述當側重永久建築社，因勢力雄厚之組合皆屬此

類故也。

法定結合及自由結合之意義亦復有法律上的區別，於次章歷史的背景中當再述及。

第二章 歷史的背景

建築社之起源不知所自，撰述家多以一七九五年白敏罕 (Birmingham) 之建築會為其濫觴。但證以精密的考據，則一七八一年十二月三日在白敏罕成立之建築社已詔示吾人以具體的組合。朗佛 (Lancford) 於所著「一百年來白敏罕之生活」有云，此為創立大規模的建築社之先聲，讀者當毋震驚於其規畫之宏廓也。茲將此項建議及其辦法詳之如下。

一七八一年十二月三日。就吉倫君 (William Jennings) 所有地產沿迭雷頓村之佈雷福街阿雪斯特街倫卜街摩斯雷街畢華街及奇勃賽並新闢之雷佛街及朗雷某街創立建築社之提議。

一、凡創辦人須於每月第一星期一晚會集於奇勃賽之風堂，並向本社會計按股繳納半格尼 (Guinea) 為往時英國行使之金幣，值二十一先令，下用便集資辦理

計畫中之事項。

二、管理委員會委員七人，由創辦人逐年選舉，主持社中一切事務。

三、担認三股之創辦人須建築價值二百格尼之房屋一所或一所以上。擔認兩股之創辦人須建築價值一百四十金磅之房屋一所或一所以上。擔認一股之創辦人須建築價值七十金磅之房屋一所。

四、所有前項房屋之租金及其他收入統由會計徵收歸入金庫。

五、委員會有訂定契約租借房基地之權，其條件務取利益相當，期限不得少於一百十年，每方碼地租不得超過三辨士半。

六、過半數之創辦人有制定一切條例規程細則命令之權，俾一般社員共同遵守施行。

七、房基地界限既經畫定以後，適用抽籤法分配與各創辦，並分別簽立租約。惟此項租約在房屋建築完竣以前應歸委員會保管。

八、第一期付款每股十先令六辨士，應於即日（一七八

一年十二月三日）繳納，其關於本規畫之具體方案由會議確定之。

司克納屈萊氏（Arthur Scratchley）為創立永久建築社最早之一人，其所著建築社通論於一八五七年出版。書中述最早之建築社於一八一五年成立於可克卜雷（Kirkcubright）之一村落中，由賽爾可克之伯爵兼理其事。其他類似之組合亦皆先後在英國境內各地成立，如門采司特（Manchester）附近利勿浦及北部各地之組合皆採行其制。除上述例證及一七九五年成立之建築社以外，更有可以證明英國建築社之制度實造端於蘇格蘭者，尚有關於賓萊建築社之記載及一八二二年五月一日勃萊特赫欽遜（Pratt v. Hutchinson）某項訟案定讞之判詞。此項判詞頗涉及當時建築社之組織法，可與一七八一年成立之建築社參證比較。茲摘錄其一節如次。

關於一八零九年十二月七日定期付款之債務，被告人應照原約罰款四百二十金磅給予原告人格林威聯合建築社（Greenwich Union Bldg. Soc.）之會計。查……等於一八零九年一月七日訂立契約，創立格林威聯合建築社，適用按月付款辦法集合資本建築房屋，並即

原
书
缺
页

原
书
缺
页

以知其於財政及複利息法全不了了。惟當事人苟取可以資爲模範之先例參校斟酌，然後公佈計畫徵求協作，庶免發生此弊損害前途。

下列廣告發現於一八五〇年五月出版之某週刊，附錄於此，以示計算錯誤之一例。

「……建築及投資社之大勝利。於十年內分期付存每三十金磅者獲七十金磅。

注意 凡……建築及儲蓄社之社員現（第二年之終）可收回所付金額之全部及按年百分之一八、二五之利息。」

另一廣告計亦同時發表，竭力說明「不投機，亦不以冒險之行爲求不可知之結果，但以穩健有效勝利可操之方法，集合多人協謀全體之利益。」所謂結果並非不定，信非過甚其辭。多數著述家皆認永久建築社始盛於一八四六年左右，其社員分爲兩種。

（甲）不借款之社員，即投資人。

（乙）借款之社員，即本社之債務人。

就第一種社員說，可以知其何時開始投資，或投資之數量

何如，完全不生問題。對於借款人雖或斟酌情形通融辦理，條件各因其個人之情形而異，但亦不至影響及於彼等應得之利息。貸款之期間久暫不一致，社員則隨時皆可加入，不須追認以前付款。因此無論何時社中皆有可恃之資本與來源足以供其支配。

結果在三十年間，建築社之設施頗引起羣衆濃厚之興味，或嘗加以討論。一八七一年，政府組織委員會，責成研究建築社之工作狀況並即報告所得。一八七四年，政府根據委員會報告提出之建議案經國會通過，是爲現行制度之基礎。

一八七四年條例益注意於社員之權利及其保障。社員之責任止於其認而未繳之餘款，或其押借之借款。放款須有制限。新組織之建築社一律爲法定結合的，已成立之建築社亦得呈請改爲法定結合的。既而一八三六年條例對於一八五六年以後依據該條例存立之自由結合的建築社不復發生效力。此項組合統限一八九六年八月二十五日以前改爲法定結合的，否則不得繼續作業。

自是建築社共有兩種合法的組織。

（一）在一八五七年以前依據一八三六年條例成立之

自由結合的建築社，其社務由管理人負完全責任。
(二)法定結合的建築社復有兩種，(甲)在一八七四年條例公佈以前成立之組合其後因一八九四年條例之制限復依據一八七四年條例改爲法定結合者。(乙)在一八七四年條例公佈以後成立者，因之一律爲法定結合的。

據一九二五年簿冊所紀，以其財政狀況報告註冊處者計法定結合的建築社一千零八十八，自由結合的建築社三十九。述建築社之歷史荷將司托波克 (Stadtholt) 派之建築社略去不談，未爲完備。此項組合之數目亦達一千以上，屬定期存立性質，惟辦法與前此所述不盡相同，以是頗引起一般從事於建築合作運動者之批評與非難。創辦人之主要目的在予社員以借款而豁免其利息。投資之社員亦復不求取得利益，但其儲款數目較少於貸款之社員。貸款之條件異常寬假，並不規定利息。社中集款達規定之數目時，即以抽籤法貸與社員之一，約定期限，分期償還，同時仍繼續盡儲款之義務。可知豁免利息之說實亦成爲問題。但波克博士則謂社員長時期的歲以零款貸與本社，而社中短時期的以整款貸與社員，雙方各無利息。

其言雖辯，終無以服難者之心理，至多亦祇可謂爲交換利息而已。又得標社員如不欲押借款項，則社中得以其機會售與他人，以取利益。此爲一般不貸款及抽籤失敗之社員生利之源。是故處分貸款有抽籤及出售兩種方法，出售所得之利益則以歸之公庫。其後大部份組合多行出售貸款之權而廢抽籤，以求多取利益。失本意矣。

此種交易貸款辦法施行未久，人多病之，以其不獨在理論上無充分之根據，甚且足以妨害建築合作運動前途之進展。亦有別種經營方法弊病叢生，缺點暴露，足以引起社會之懷疑恐懼。其最著者莫如社員中止履行押款契約。建築社空有房產，反使金融停滯，不易週轉。又如大宗存款規定可以定期提取，如或缺乏流通資本，或社中庫藏皆經貸出成爲長期間之債務，則危險情形尤爲可慮。此毋待列布雷脫 (L. Beckett) 之慘敗。當其事者固已憬然於改善立法之必要，以謀保障建築社全體之利益，因大部份之組合多具有完密的管理法也。列布雷脫建築社成立於一八七四年，屬法定結合，信用素不甚著，以一八九二年倒閉。其結果致社會對於建築社之信任心忽然喪失，初不察列布雷脫事實上早已中止履行法律上的義務也。

是時政府既擬有救濟辦法，社員方面亦頗發表主張以俟採擇。乃遴選專家組委員會從事考慮，任格拉司東（Harbert Goldstone）為主席。結果建築社條例於一八九四年通過。責令該社有法定結合的建築社須依照規定格式呈報下列事項。

（一）個人押款超過五千金磅以上。

（二）因社員中止履行押款契約，社中攬有此項房產至十二個月以上。

（三）延付押款至十二個月以上。

新條例所規定頗引起反對，始頒行之數月間常多違抗。及時久效著，遂亦安之。其最足稱者，則為在此嚴重時期，乃能逐漸恢復社會對於建築社在一八九二年事變之後既失之信任是也。

在一九一一年別拔克銀行（Birbeck Bank）倒閉之後，建築社獨能繼續發展，不受若何影響，是誠大奇。既而歐戰爆發亦無損害，聲譽且復躁進。其能完成提倡儲蓄及居室所有權之宏願尤能得世人無限之同情與贊許。最近國務總理至謂建築合作運動如是猛進，乃「鞏固國基之好現象」，又謂「建築社之作業及其旨趣足以自介於一切思想界」。遠溯一七八一年

建築社方始萌芽，彼白敏罕奇勃賽風堂之主人直未夢見具有社會思想之士之往遊者遂從此樹立基礎，使其事業徧於國中，風聲被於海外。彼創始者之所成就可謂過於其所逆料者矣。

第三章 失敗與停頓

列布雷特之失敗雖已三十四年，但其事跡茲仍敘錄於此。大致過去的懷疑恐懼消釋甚難。一般年事已長或神經過敏者回潮前情，若有餘怖，意謂一八九二年十月之事變猶在醞釀，殆時時有復現於今日之可能。實則此輩究無幾人真知底蘊。是故摘取當時實錄，用作考證，固非無裨益也。

十月五日時報紀事一則誌此次劇烈風潮掀動之始。錄之如次。

「列布雷特建築社。昨倫敦市審判廳克廳長接受呈文一件，請求勒令列布雷特建築社結束清理。過卜朗律師代表具呈人住居海倫街十六號及十七號之阿萊氏及商氏宣稱，該社始創於一八六八年，旋於一八七四年遵照是年頒行之條例改為法定結合。據其最近報告所列，截至年前十二月終為止，社中負擔計股東繳款 1,065

1,065 金磅，儲款人存款 1,052,292 金磅，其他債務 176,610 金磅。其所有資產計押款 3,423,074 金磅，準備金及房屋用具等 20,714 金磅，結存現金及銀行存款 46,178 金磅，因倫敦吉勒銀行之停業，致該社不能應付社員及存款人之要求提款引退。具呈人是以陳請法庭根據公司條例強迫該社結束清理。荷勃金君代表投資社員四人，據稱此四人者又代表投資社員六百人，投資總額可 300,000 金磅。股東大會曾推定委員會考慮此事。結果一致主張法庭下令結束清理，因彼等志在改組也。克廳長謂各方面關係人皆認強迫該社結束清理為唯一之善後辦法，將批令照辦，惟其費用須由該社負擔云云。」

列布雷特為當時大規模的組合之一，資本號稱 7,000,000 金磅。其主要分子為巴爾福氏 (J. S. Bulfou) 同時倫敦吉勒銀行地產貿易公司及房產信托公司皆與此次破產案有關連。

巴爾福同時為彭萊 (Burnley) 籍國會議員，在此風潮擾攘之中避匿阿根廷 (Argentine) 境內，以圖倖脫。一八九三年

四月為當局在別奴厄 (Buenos Aires) 踪跡得之，一八九四年一月被捕，經向阿根廷政府交涉引渡，遂於同年五月六日解回英倫。

巴爾福並其他四人因關於地產貿易公司及房產信托公司兩案併發，被控詐欺取財罪。於一八九四年十月二十五日及十一月二十八日分別開庭審理。當時檢察長宣告負擔總額達 8,608,044 金磅，估計資產才及 3,038,154 金磅。計股東 23,000 人，債權者 23,000 人。結果判定巴爾福罰充苦工十四年。審判長布羅士 (Bruce) 並對巴爾福云：「汝為案中主犯無可懷疑。汝身為領袖，規畫指導並操縱此重大之事業，乃社會之所托命。乃竟以汝不忠實之行爲，濫支巨款，供汝私圖。」

時報名記者某亦指誦其事，以為彼所以具有如是雄偉之財力者，蓋前此已數數以詐欺之行爲施之於一般窮而無告之民。而濟之以圓滑之手段以售其奸。此種舉動（指關於列布雷特事）雖未嘗直接的受懲罰或並不受法律上的制裁。固足以引起羣衆之憤怒與憎惡也。

當事變發生之後，社會對於被損失者深致憐憫。皇子聿斯欽 (Prince Christian) 及第一國家籌賑會 (The First Na-

tional Appeal for Help) 因清理人之同意。於一八九二年十二月十八日發起列布雷特賑款。據管理委員會所報告，截至一八九三年終為止，共得捐款 33,000 金磅，得被拯濟者以千計。最後捐款總額達 114,000 金磅，至一九〇三年四月為止。計支出 92,000 金磅。

總之列布雷特實際上已不得謂之爲建築社。彼且久已中止建築社之事務，其資本乃盡量的用之於投機事業，所有建築社之原則皆爲一一毀壞無餘。全國各地建築社經理因是深感改進立法之需要，協謀所以糾正之途術，俾建築社不致再尋覆轍，致失社會之信任。但此目的迄未達到，雖在今日固猶值得吾人考慮。假使國會能容納建築社聯合會之提議，限制一切建築社經營銀行事業，則一九一一年別拔克之失敗庶幾乎免也。

大凡不幸之結果發生，皆由於未能嚴格的施行建築社之原則，別拔克適坐此弊。就其行事觀之，與其謂之爲建築社，毋寧謂之爲銀行爲較合實際。其顯然可信者莫如註冊主任之報告所錄，據云該社所營押款祇 150,000 金磅，而其他資產竟達 1,500,000 金磅。建築社聯合會主席在該社失敗後之年會中亦云：「別拔克並非法定結合的建築社，彼初未援據建築社條例

進行作業，亦未採行一切法定結合的建築社共同遵守之規程。其困難之發生初不在建築社事業而在銀行事業。」經收入於其報告中所言更爲切當。渠謂該社失敗由於兩種原因。其一，抵押品價格之跌落，而該社實持有其大部份。其二，缺乏經營銀行業之經驗。

此外尚有少數其他組合失敗事跡，以屬次要，茲可從略。

或謂前述兩項失敗之印象苟繼續存在於羣衆之心理中，則其對於建築社之恐懼懷疑將無由破除，此亦不然。保險及銀行事業皆嘗發現失敗或欺詐之先例，然羣衆初未因此對於一切保險或銀行事業之組合施以抨擊，不加信任。則其無損於建築社穩固安全之信用可以斷言。建築社蓋亦如其他商業組合然，茲已經過危險時期，而日即於安全之境。此蓋行事公開，管理縝密，以及社員與當事人協謀合作以求取得社會之信任心有以致之。

列布雷特及別拔克之失敗其足以影響於建築社事業之進展者可於註冊主任之統計表證之。當時法定結合的建築社之資本驟然降落。在一八八七年爲 1,400,000 金磅。及一八九五年乃降至 437,500 金磅。比一八九八年始見起色。至一九

一一年祇略受打擊，即復繼續進展。其關於社員之統計，則一八九三年較一八九一年減少52,000人，一九一一年較一九一〇年減少2,500人而強。

關於建築合作運動之過去的失敗大致如此。至其最近狀況當續詳之。

第四章 立法及管理

關於建築社之立法由國會訂定之。由協助社註冊主任執行之。建築社即依此條例施行一切。

當一八七四年條例通過之後，所有已經成立之建築社未曾改爲法定結合者亦歸統馭。次年註冊處根據協助社新條例成立。蘇格蘭及愛爾蘭皆設分處，各置主任。一八九六年又改訂辦法，規定前此賦與英倫法定結合的建築社註冊主任之權限，及審查員審定儲蓄銀行協助社及法定結合的建築社規程之權，統行併歸總註冊處。總註冊主任製定逐年報銷及報告格式，頒行各建築社填送，並即據情呈報國會。其內容包括社員數目收支各款準備金負債及資產等項。茲特摘取一例附列本書，並以見最近之概況也。

建築社在組織成立以前應繕具呈文，由社員三人及其秘書或經理署名，連同組織規程二份呈請註冊主任核准備案給予執照。此項組織確定社務管理人及社員共同遵守。如有未盡事宜，須經多數社員之同意及註冊主任之批准始能修正。其中併須在一八七四年條例規定範圍之內，訂明資本用途及其宗旨。例如建築社不得有經營別種企業，或貸資與非社員，或永久享有停贖及收買土地之權。退出股份及贖回押款之條件均須明白規定，勿使當事人將來有爭辯伸縮之餘地。各項罰款亦須訂明數目及其限度。

組織規程經註冊主任批准之後，其一份仍連同執照發還社務秘書或經理。另一份則註冊存檔。

建築社須將收支賬項債務及資產統計分別登入註冊主任製定頒行之表式。即所謂巴力門式之簿記，交由會計師校核署名，然後呈報註冊主任，並分致各社員及儲款人，至少每年一次，先後銜接，其時期務在各年度終了以後之三個月內。報告中必須載明結欠股東儲款人及債權人之總數，同時並須載明借款人之數目戶名與負債之總數，兼及投資於公庫及其他抵押品之總數。個人借款在5,000金鎊以下者須按下列標準分別

註明。即

(一) 債款在 500 金磅以下者。

(二) 債款在 500 金磅至 1,000 金磅者。

(三) 債款在 1,000 金磅至 3,000 金磅者。

(四) 債款在 3,000 金磅至 5,000 金磅者。

分期付還之款停付至十二個月以上或抵押產業收歸社有至十二個月以上者均未列入。別與 5,000 金磅以上之押款賬略列附件以詳之。

是項報告由總註冊處逐條稽核，如有未當，即時處分。此種簿記格式即所謂第二號簿記者，實用上殊極便利，初非援據理想而出之。分別門類記載全年施行事項是其特長，故能將一切內容盡行呈露，靡由隱飾。但專家以爲是者，常人或反覺其糾紛煩複，於數目加減之中竟無從得損益之統計，滋人迷惑，未免缺憾。近來各建築社多於法定方式之外附列簡明損益統計表，俾易明瞭。

不上報告或報告有錯誤而拒絕更正者處罰甚嚴，在送達通知書限令兩個月執行之期間終了以後，該社倘仍延不遵辦，註冊主任有派員視察招集特別會議之權。違犯章程之建築社

或竟被撤消執照。至於過失出於無心或程式有錯誤，在缺乏經驗之建築社乃屬常有之事，註冊主任亦能予以諒解，商量校正，不加處分。

會計師對於建築社之賬略稽核甚嚴，其證明書亦翔實可據。不但每項押款契約逐一致核，即其抵押品亦皆一一加以證驗。茲將此項證明書之普通方式錄之如次，以資參考。

「余等受任該建築社會計師之職，茲特證明前項報銷及報告並皆核實無訛，與法律所規定相符合。余等並聲明余等均已逐一考核前項報銷及報告所載各項押款契約及其他抵押品之屬於該社者，其在……日以後已經取贖者不在此限。」

上述日期乃該社年度終了之日。有時並附帶聲明所有自該日起取贖抵押品應付該社各款均已清結。

根據一八七四年條例，凡法定結合的建築社得以其餘款經營永久執業或長期租借之不動產押款，及以國庫擔保或別項擔保品之押款，惟須由國會擔保付息。一八九四年條例第十七條又廣其意義，規定建築社管理人於法律所規定之期間內，得投資於一切有擔保品之押款。但其職權不得溢出限度之

外。此種制限誠屬重要，建築社所以能為安全的投資事業而見信於人人，乃恃此為基礎也。

建築社之管理純取共和制度。一切規程皆由社員於大會決定之。其董事或社務委員會委員及會計師均於年會選舉之。董事多為社中具有聲望之社員，十二個月之社員資格亦或定為被選舉之必要的條件。董事對於社員執行社務之責任，雖權柄甚大，但除社員特加信任，許以便宜行事，亦復不得溢出範圍。章程中尤注意於規定社款利用之方法，關於此層彼等所處之地位，乃恰似公司中之董事。凡資本之用途有不為公司所許可者，須認賠償之責，不論其用心如何忠實也。例如該社並非初期押款之承借人，而以款貸之於二期押款者，則有關係之董事須認賠償該社因此所受之任何損失。

董事或其他職員除規定之報酬以外，不得因該社貸款事務受取任何利益或佣金。

社務秘書或經理所處地位異常重要。彼為職員中之主幹，在董事指導之下，主持一切社務，但不得變更其固有方針。彼應擔任辦理逐年報銷及財政報告。如有詐欺隱匿情事發生，得處以二十金磅之罰金。設再違犯，則繼續處以每星期五金磅之罰

金。所有該社致註冊主任公文例須由秘書或經理具名或副署。彼亦得因章程之規定，參加社員大會及董事會，並擔任記錄會計及繕發文件等事。

凡建築社須聘用會計師一人或二人，其章程或辦事細則並須訂明聘用報酬及解職各條件。一八九四年條例但規定須執行會計師業務者一項資格，餘皆未詳。

法律上於會計師之資格及能力並無審查手續之制定，則凡執行會計師業務者不論何人皆可當選，是誠可異之點。所幸事實的方面各建築社對於此項任務之人選問題異常慎重，不致落人批評。設條例規定會計師須具有考試及格及曾在政府認可之會計師公會註冊為會員之資格，並不甚難。但竟留有滋生流弊之餘地，殊不可解。惟新南威爾斯 (New South Wales) 一九二三年條例有須經註冊主任批准之規定，被選人經提出之後，苟其資格經驗皆能稱職，即予批准。

會計師之任務甚詳證明書中。如前所舉例，其責任異常重大，因有識之社員屬望於會計師者，並不止於稽核數量審定報銷也。

一部份建築社或且聘用董事會會計師一人。彼亦得為董