

不動產交易安全應速立法

房屋買賣牽涉專業太多，陷阱亦多，要民衆從經驗中去學習，代價太高。

近年來房屋交易糾紛始終居高不下，在消基會的申訴案件中居首，顯示交易變數太多，爭議不斷。其中尤以預售屋爲甚。憑一紙契約及設計圖，兌現未來產品，並非易事。有的建商財務出狀況，連房子都蓋不起來，更使購屋者血本無歸。

房屋買賣要確保交易安全，很難靠購屋者自求；因牽涉專業太多，陷阱亦多，光是合約內容之公正、合法及明確，購屋者已不易掌握。要民衆從經驗中去學習，則代價太高。所以，交易安全之確保，政府責無旁貸，必須從制度面著手。內政部已擬議不動產交易法多時，期待能快馬加鞭，早日完成。茲就該法應注意之重點，簡述已見如下：

- 一、預售屋買賣中，購屋者需依約付期款，直到辦完銀行房貸付清建方款項後才能取得房地。相對的，如期交屋、品質如式、工期如約的履約保證則是建方應負的責任。這種對等的權責，是不動產交易法的主要精神所在。
- 二、目前市面上所稱履約保證大多僅保證一旦無法依約興建，則退還購屋者繳交之自備款。其實，這種保障是次等保障，對消費者很不公平；至少將來應對違約的建商課以重罰，以彌補購屋者之損失。
- 三、買賣雙方的不動產交易，應做到一手交貨一手交錢。參考先進國家由公正、專業之第三者做管理才能達到這要求。金融業的有效配合也很重要，所以在不動產交易法中應落實這項做法。
- 四、預售屋行銷未能辦理第一項中之履約保證時，應規定需領取銷售許可證。以確認產權、契約、執照、廣告、銷售、付款、貸款、完工等內容之真實性。 **民生報87.07.23**