

# 政府有責任保障購屋安全

政府主管當局實有責任對購屋程序做全盤規範，促使房屋的銷售在合法、公平、合理的原則下進行。

購屋是一般人辛勤的結晶，也是畢生追求的梦想；因此，購屋過程順利與否，攸關民眾權益至大。長期以來，房屋市場中購屋者始終處在相當不利的地位。從繳付訂金、簽約，以至交屋、貸款等，無一不是陷阱重重。筆者深深以為，政府主管當局實有責任對購屋程序做全盤規範，並在各程序中嚴訂執行要件，促使房屋的銷售在合法、公平、合理的原則下進行，以免除購屋者無助的恐懼。

購屋型態不外是成屋或預售屋；其中預售方式屬於「預期產品」，變數特別多。僅是設計內容及施工細節部份，即使建商有意按圖施工，都曾發生過無數爭議性的案例，更遑論假使有蓄意的偷工減料行爲了。根據歷年來消費者文教基金會調查（只包括書面及到會申訴，不含電話申訴）顯示，在申訴案件中，購屋糾紛均占首位。以今年上半年而言，購屋申訴案件已約有五百件之多，較去年同期大幅增加。可見購屋糾紛對民眾困擾之大、影響之深了。

營建業是一項多種專業組合的行業，要求一般民眾都深入了解這些專業的細節，是不切實際的。爲使購屋者免於各種購屋陷阱，政府應儘快釐出一套做法，尤其是針對預售型及社區型的銷售個案，應做強制性規定。至少應包括下列各點：

- 一、政府制訂標準買賣契約書範本，明訂契約書中不可或缺的項目。其中應載明土地登記要件、使用種別、建物坪數、開工日期、完工期限、產權移轉、稅負、交屋、保固、貸款等要項。
- 二、規定任何銷售，必須取得銷售許可證。政府（或其指定者）應該核對該銷售個案領有建築執照，且銷售圖說符合執照內容，買賣契約書內容亦符合前項要求後，始得發給銷售許可證。並應規定各銷售資料均需經審核，且註明許可證字號。
- 三、政府進一步檢討建設公司、建經公司、建築師及土木技師、營造廠等的角色功能後，重新規定所應負的權責，並嚴加管核。