

# 對工業住宅亂象的省思

工業住宅暴露在房屋及不動產的銷售過程中，政府沒有訂立應有的規範，對買賣標的物的狀況，也沒有法定陳述的規定。

工業用地出售而改為住宅使用所衍生的問題，近來已引起社會普遍的關注。其實，這種現象不是什麼新聞，多少年來，工業住宅的興建不會中斷；業者以低廉成本的優勢，推出較市價為低的房屋，不少民眾也樂於省下可觀的購屋成本，買下這一類的工業住宅。由於工業住宅的興建量頗大，自成一區，就一般環境而言，與購買住宅區的房屋並無明顯差異。尤其，工業用地或丁種建築用地的容積率較低，有時反而顯得品質不差。因此，在主管機關無力、無心取締，而建築業者與購屋者又各取其利的情形下，工業住宅自有其生存空間。

而購買工業住宅的民眾，有些的確不瞭解他們所買的不是合法住宅。但也有不少購買者很清楚地知道內情，但利之所趨，再加上鑒於別人都沒出問題的苟且心理，也就甘願冒險。因此，在法律上，所謂「善意第三者」並不容易界定。不過，無論購屋者是否明知故買，一旦政府取締，首當其衝的自然還是已購買的現住戶，或已訂購但尚未交屋的民眾。

工業住宅的買賣行為，所暴露的不止是政府取締不力的問題。更嚴重的問題是在房屋及不動產的銷售過程中，政府沒有訂立規範，對買賣標的物的狀況，沒有法定陳述的規定，更談不上落實查證工作。在先進國家，對任何不動產交易，依法都規定要有法定的文件，使得出售者有責任把標的物的產權、都市計畫編定、土地使用管制類別、建造執照、公共設施分配、他項權利等，一一詳載；並經由法定專業機構完成驗證工作，方可進行交易。這種方式保障了買賣雙方都在公開、公平的基礎下，進行交易。

目前國內的工業住宅事件，不過是不動產交易秩序混亂的冰山一角。深盼主管單位能集思廣益，拿出魄力，從治本方向，訂定明確的規範，並強制實施；以確保守法購屋者的權益，並根絕這類「善意第三者」問題的再發生。**民生報81.06.14**