

建立房屋預售制度之探討

我國迄無一套完善之房屋交易制度，政府對預售行為之管制僅散於各單行法規或行政命令中，缺乏策略性之辦法，更談不上體制。

房屋交易採用預售的方式在許多國家均可見到。惟因各國的社會背景、民情習俗、債信制度以及政府干預的程度與層面等條件的不同，其施行的效果也有很大的差異。

近十餘年來台灣地區建築業蓬勃發展，預售方式實是扮演著極重要的角色。即建築業者藉購屋者的分期付款大大提高其資金週轉能力，然在景氣低迷，交易量減少，許多業者資金週轉乏力，而造成預售商破產之勢，更嚴重影響房屋市場與社會秩序。

我國現行預售方式雖已亮起紅燈，但該方式對業者具資金週轉融通之利，對購屋者收分期支付房款之便，自有其存在價值，加以目前的金融政策，對建築業及購屋者的融資限制太多，所能發揮的功能極其有限，更有不容忽視的重要性。無奈我國迄今仍無一套完善的房屋交易制度，政府對預售行為的管制僅散於各單行法規或行政命令中，缺乏策略性的辦法，更談不上體制。值此建築景氣替換之際，就我國國情，妥立預售的交易制度，實為刻不容緩之急務。該制度的建立除強化房屋品質、保障合法權益，並對工商景氣的復甦有莫大的裨益。

現行房屋預售交易之作業系統

現行房屋預售方式由計畫案開始以至交屋結案，大體上可分為規劃、銷售、興建及交屋四個主要作業步驟。這一系列的作業過程包涵許多專門知識、技術及規範。而建築商則擔任全盤計畫案操作人的角色。茲就目前交易系統的特性及要點列述如下：

- 一、購屋者僅憑一紙契約購買房屋，而該房屋僅為建築商的「計畫產品」。
- 二、該「計畫產品」的「製造」過程牽涉複雜，包括計畫案本身的各當事人的履約程度，而使作業品質的管理及施行優劣有決定性的影響。

三、所謂的建築商，在個案中是以「組人」(Syndicator)的身份，執行下列的工作：

(一)以公司的信用取得土地的開發權。包括購買土地，或是透過合建契約，由地主授以開發權等。

(二)業者通常均以一件個案為一宗投資計畫。視自身的能力與該計畫案的利益評估，由建築商自行投資開發或與其他對象合作投資開發，如「與地主合建」、「融資者之資金投資」，甚至「營造廠商之工程投資」等等。由於國內的債信制度欠健全、金融管道偏狹，多數業者採後者的方式經營。

(三)有關完成一宗計畫所屬的專業性事務，包括市場及行銷、建築規劃與設計、營建施工及產權登記等，均由業者依其擬定的作業方案，分派出去由各專業執行，而業者則總合各事務的進行，調配並控制其效果。

(四)每一計畫案中的關係人，對於其權利與義務的履行方式，均託付在與建築商的各別契約中，此外，其行為並受其業務有關的法律、法令或規範的約束。但契約行為如交易、承攬、委託等，其內涵複雜並且涉及不少私權部份。

現行交易辦法之行為分析

現行房屋預售交易的模式，實為各建設公司交易經驗的累積而形成者。考其細節內容與做法不盡相同，並無完整合理的基本規範可為依據。雖然交易的實質屬一種供需關係，受轄於市場，但從前述的作業系統中可知其牽涉層面之複雜。一般而言，交易者很難辨別何種行為可遵照何種規範、可進行或應受何種的約束，因此，交易方式的訂立多隨建築商的主觀要求而定。

現行（主觀）辦法的交易方式，極易造成建築商避重就輕的做法，僅求片面達成其銷售目的，茲列舉其中較具代表性的缺失與弊病，綜述如下：

一、屬於不誠實的經營方式：未取得建築執照即予銷售，而後發生成

品與圖說不符者。預售廣告內容虛假誇大，未依進度施工、未按圖施工、建料不符、未能如期交屋等，造成損害糾紛。其情形嚴重者，根本就是詐騙行爲，如中途捲款逃逸或故意爽約與惡性倒閉等。

二、屬於能力不足的經營者，如因物價波動或根本就是超限經營，造成無法履約的事故，建築商在取得土地時或向他人融通資金時，其條件往往很勉強，則其中的任何一環發生問題，即可能導致整個運作系統停頓，造成產權糾紛、營造糾紛等許多紛爭。其糾纏的複雜難以盡言，惟現行辦法偏重於建築商的利益則是很明顯的。

此種情勢之形成，原因不外是由於市場需要，給予業者予取予求之利，以致買賣二者在交易時其利益並不具「對等」的地位。交易固然是兩廂情願的事，但情勢造成購屋人只見廣告或單方面的說詞，就必須決定購買與否，是缺乏公平的機會。如能清楚建築商的真實情況，則即使發生變故，購屋人亦不至捲入不知情的糾紛中。

房屋預售交易制度正常化之重要性

房屋預售方式其存在的價值是肯定的，現行的運作架構也有其密切的社會文化背景與市場環境因素。該制度本身並不應該會有產生糾紛之隱憂。由於缺乏合理的使用規範是造成目前該方式被濫用的原因。在此種局面下實應由政府擔負起責任，透過合理的管理與輔導，使運作正常化。合理化運作的前提條件可從前述的探討與分析，歸納如下：

- 一、認清預售行爲的意義而給予明確的（存在）定義。訂定辦法施行方可收效，如未能正視其積極意義而僅就「點」的層面略予變更與補救，必無法獲得根本改善。
- 二、政府無論是施行管理、輔導改善或根本予以廢禁，除應有全盤性之考慮外，在策略上對這種事務的參與或干預的角度及層面應採積極、健全的立場。

不動產交易在任何自由經濟國家中是不可或缺的重要活動，然亦

必有其本身的複雜性及主觀性，故應有詳盡的制度、規則及參與辦法，以配合其社會情況並維持正常運用的需要。茲檢具重要者分述如下：

一、基於此類事務之複雜性，制訂參與辦法以提供各當事人有公平保障的交易機會。如前述者，交易涉及私權，雖屬兩造同意之事，唯如缺乏對等參與的原則與辦法，則極易導致一方受害之情事。我國情形尤為顯著；縱觀每宗交易的有關當事者，除購屋人係一般大眾外，餘皆具相當的專業地位，甚至有龐大組織結構的團體（INSTITUTION），一旦有事故發生，無論是否有補救的辦法，購屋人實居於始終不利的弱勢地位。

二、其次由於不動產事務在製作或行銷間多具複合或組合性的特性，因此在政策上，對於聯合壟斷或獨佔行為需制定防止辦法，尤其是關於金融勢力方面的介入。

三、由於公開發售涉及「購屋大眾」權益，是以對於建築商發售房屋，必須訂立明確管制辦法。如有關契約中權利義務的載明方式、買賣標的物的主要規格等，都需建立其認同的標準，以防止混水摸魚造成惡性詐騙事件的發生。

目前國內不動產預售交易所帶來的困惑，問題嚴重，不容忽視，研究因應之道亦已至刻不容緩的地步。本文研究探討，旨在期望政府能儘速訂立策略性的措施，制定方法，完成建制，以擔任引導維護的任務，盡其輔導管理的職責。使人民大眾能獲得合理的基本保障，而業者則以正當的手法介入市場完成其交易。相信政府若能以積極的態度、有效的輔導管理目標，再配合「正確」的觀念以因應當前的形勢，預售問題的解決將獲致事半功倍的效果，且讓我們拭目以待。

經濟日報72.04.17