

九成房貸不該做嗎？

在政府積極推動金融自由化、市場自由化聲中，**財政部不宜、也不應干涉房貸成數。**

房屋貸款的約定在不動產交易中經常造成糾紛。尤其預售屋的買賣，因為經過的期間長，變數多，若先前的承諾無法兌現，很容易引發爭議，甚至對簿公堂。

財政部在日前規定禁止辦理九成房貸。這項命令對已訂購房屋，並有承諾代辦九成房貸的消費者，必然造成嚴重的影響；後雖又有轉折，但消費者仍心懷忐忑。房屋貸款是由建築業者或購屋者向金融機構直接洽辦的，長期以來，早已是金融業的固定業務之一。至於房屋貸款的最高成數，通常是由金融機構經評估可行後，向申辦人做承諾。一般而言，以售價之七至八成者居多。近來房價低迷且競爭較激烈，亦有做到九成房貸者。其實，貸款成數的高低並非決定風險的唯一因素；房屋售價、區位、品質等也都是重要的考慮。在政府積極推動金融自由化、市場自由化聲中，財政部竟然唐突地出爾反爾，令人難以苟同。連金融機構本身的專業業務，難道也需要人少事多的財政部來操控嗎？

這次停辦九成房貸的命令，對不動產界的衝擊很大。茲列舉若干觀念與做法，盼能獲得各界之關注：

- 一、財政部不宜，也不應有干涉房貸成數之權力。
- 二、金融機構對預售屋之房貸有給予承諾之責任，並應履行其承諾，至於貸款成數宜由市場決定。
- 三、建築業者在金融機構承諾成數以外，另行承諾之貸款，應在買賣契約書中載明利息標準及不履行之罰則，以確保購屋者之權益。
- 四、金融業或建築業就個案條件決定貸款之承做與否及承諾成數，並在買賣合約書中做明確宣示。對其承諾之履行，不應與購屋者信用貸款之條件混為一談。

民生報87.05.17