

# 正視海外不動產投資糾紛

## —論政府因應之道

任何海外不動產個案要在國內行銷時，必需有一套完整的專業計畫報告。

國內持續成長的經濟，不斷增加了國人的財富。理財觀念的提升及國內投資管道不足，連同移民的風潮，已導致大量資金朝向海外不動產的市場發展。同時台灣地區人稠地少、嚴重都市化的現象，使環境品質每下愈況，都市中土地及房屋價格高昂，相形之下，幅員廣闊的先進國家很容易就以價廉物美的房地產吸引了國內投資者的青睞，據估計投資金額已達數億美元，並在快速成長中。因此面對已衍生的糾紛與問題，政府實不宜再坐視其發展。

### 佛州糾紛·冰山一角

不動產的交易在國內一直缺乏完整的管理制度以資遵循，所以經常發生交易糾紛，是政府有關單位早就該拿出辦法來規範卻遲遲不見具體行動的一件事。因此連國內交易都沒有安全保障下，國外不動產進軍國內，吸引游資時，政府對整個交易過程就更談不上有任何管理與規定了。美國佛州投資糾紛只是冰山一角，暴露出投資案件中仲介業者賺得超高額的暴利，全靠促銷伎倆及做不實的保證以換取投資人的信心。這種「重賞之下必有勇夫」的做法，我們若還存希望，要靠他們發揮職業道德來維繫公平交易的基礎，未免太不切實際的在自欺欺人。

### 各國各地·制度迥異

不動產的經營與投資，隨著不動產的所在地有很大的變數。不但國家不同制度就不同；即使在同一個國家，不同的州、省或地方政府亦很可能有不同的規定與做法。所以，國人有意投資海外，有必要對各該投資地點有相當的了解，千萬不可只憑道聽途說或以國內的習慣及個人的想像去衡量大千世界的情況。在目前國人投資量較大的地區，如美國、加拿大、泰國、馬來西亞、澳洲等為例，這些國家的都市計畫及土地使用管制方式都不相同，和國內做法更有一段距離。其他有關投資規定、稅制管理及土地登記等亦各異其趣。凡此種種，在認識不足前就貿然決定投資，想要有預期回收的話，那真要靠運氣了。

## 訂定規範，嚴格執行

海外不動產投資牽涉非常廣，絕不是一紙合約就能涵蓋的。有許多相關專業的資料都必須做深入的調查、分析及查證等工作。筆者希望政府嚴格規定，任何海外不動產個案要在國內行銷時，必須有一套完整的專業計畫報告，連同國外各相關專業技師的簽證送經政府或其指定公司核可。計畫內容至少應包括下列各項：

- 一、產權調查：證明不動產的權屬、範圍、面積，經土地測量師測繪，由當地政府出具正式文件為證。
- 二、土地使用許可內容：由當地政府出具土地使用許可內容書為證，以說明該宗土地的合法使用種類及使用強度等有關管制內容。
- 三、都市計畫發展分析：經合格的都市計畫師對當地的都市發展及投資個案的土地使用發展遠景，做一綜合評估與分析。
- 四、市場價格：各投資計畫個案的土地及建築物必須經由當地合格的鑑價師做估價報告以為依據，至少經兩位以上鑑定。
- 五、計畫內容真實性：經由開發公司或土地所有權人等具結書及當地都市計畫與建築管理等單位核發的許可文件以確保計畫內容屬實，並經依法登記以維持其不變性。
- 六、投資分析說明：個案的投資計畫必須經由當地的顧問公司，就投資及經營的合理性做分析報告，以做為參考。
- 七、外人投資條例說明：投資個案的所在地、所在國均有不同的外人投資條例及稅法等有關規定，應引用當地政府的法令規章，經由律師或會計師提出簽證報告以為佐證。
- 八、契約內容之訂立：契約內容的擬定涉及國內投資人及國外開發者間的權利義務，關係重大。我政府應規定該契約書必須經由政府輔導設立的建築經理公司做專業性的契約鑑證及交易安全鑑證，以確保雙方的合法權益，尤其是保障國內投資人的交易安全性。

## 亡羊補牢，不宜拖延

海外不動產投資個案，無論來自何國都應該嚴加規範。在准許他們行銷國內吸收投資之前，必須「驗明正身」，使之務必以真實的內容與條件做為促銷的基礎。所有進口貨物都經過成份檢查及繳納稅金，海外不動產的投資計畫更不能例外。有意投資海外不動產的國人，應多加強自身的專業知識，並對投資個案的背景資料及效益評估經專業的分析做深入的比較，切忌貿然行事。佛州投資糾紛造成投資者相當的損失，從這種痛苦的經驗應足以得到教訓，勿再重蹈覆轍。然畢竟民眾所能做的有限，因此期盼政府能儘速訂定一套完整的規範，使每一件海外不動產投資計畫，都必須依規定經過政府登記核可後，才准予公開銷售。以保障計畫內容具有經由國內外專業分析及專業簽證的客觀性與真實性，而再也不是任由銷售人員以其杜撰的美麗謊言做基礎，到時候投資成敗的責任就只有靠投資者自己冷靜思考再做最好的抉擇了。 **工商時報78.12.19**