



「善意第三者」事件不容忽視

台灣地區營建管理法規的應用，對一般民衆而言，大多一知半解，相當陌生。

最近發生南港「新都心」工業區廠房當做公寓住宅出售，不久前，東區黃金地帶也發生以高價購買做店面，而結果是違法使用等情事。其中有賣主蓄意走法律邊緣，做不實宣傳，欺騙買主。但也有賣主真的不知道他的土地與建築物可以做什麼使用；而買主又常缺乏專業知識，無法獲取正確資料，即貿然投資。一旦交易完成，當事人卻成爲受害者（善意第三者），使政府在決策與執行上，均產生莫大的困擾！這類事件在國外先進都市是不容易見到的，他們的做法，很值得我們悉心探討。

台灣地區營建管理法規的應用，對一般民衆而言，大多一知半解，相當陌生。這些資料如何取得，如何便於民衆取得，如何確保民衆能取得正確、明晰的資料，政府有關單位應主動做全面的檢討，以建立必要的制度，減少無謂的紛爭。

台北市爲台灣地區首先進行土地使用分區管制的都市。土地使用分區管制，對都市中土地及其建築等標的物的准許使用項目及建築管理，均有詳盡規定，與民衆權益息息相關。所謂准許使用項目，是指在一宗土地上，可做爲合法使用的種類，如住宅、餐廳、公園、辦公室、工廠、商店等。土地或建築物所有權人，在土地使用分區管制規則的許可範圍內，有充份的權利使用，相對的，在許可範圍外，政府便可據以嚴格取締。筆者以爲當務之急，政府應立即建立「土地使用分區管制規則說明書」制度，該項說明書，經民衆提出申請，由政府工務局核發，說明書中詳細說明准許使用項目，及建築管理的各種限制，作爲該土地及建築物的合法規定證明文件。如此，不僅免於民衆翻閱繁瑣專業法令的困擾，也可提高民衆對合法權益的正確認識，進而可做爲所有權移轉、設定土地或建物他項權利、申請土地分割合併及辦理工商登記等依據，對政府便民形象及公權力的執行成效，會有很大影響，而且對避免類似「善意第三者」事件的發生，或可收立竿見影之效。 民生報77.02.25