

如何提昇不動產交易安全

王進祥

(中華民國地政士公會全國聯合會 理事長)

我國不動產產權係採登記生效要件主義，不動產買賣契約之簽訂與產權登記之完整，甚至公寓大廈住戶規約之瞭解，均屬重要的交易過程。其中，交屋後公共設施、設備未臻完善，貸款之利率、額度、分期償付方式非如預期之負擔，稅費負擔之扣抵計算有欠公平，尾款(貸款)之撥付發生風險，均屬常見之購屋糾紛。值得注意的是，交易過程中地政士或不動產經紀人之角色為何？是否可防患未然？萬一涉及不動產交易糾紛時有無調解或調處之機制？不動產交易過程中買賣雙方到底有無完整、可靠、明確、透明之交易資訊？有無獨立、無私之專業人士為產權調查與簽約負責，均屬如何提昇不動產交易安全之重要關鍵。

另查，不動產買賣糾紛多發生在防患未然之專業不足與買賣契約文字之未臻明確，甚或產權狀況之說明不清所致，此重責大任本屬地政士與不動產經紀人在專業上可發揮所長之處。惟，坊間多數仲介業者卻指定依附在其公司體制(或公司內部行政)之地政士以低於行情之代辦費用申辦登記業務，不但造成地政士業者之低價競爭，更不幸的是將地政士專業監督交易過程之角色，淪為買賣登記之附庸，此對不動產交易過程兩大支柱之雙照(地政士、不動產經紀

人)服務，無形中由相輔相成之監督負責功能，予以切割成仲介指揮地政士作業，導致地政士無從發揮所長，並扭曲忽略監督交易安全之角色，此在現行消費意識高漲，不動產交易法規、程序繁雜之市場機制下，專業人士將無法公平公正各司其職、獨立負責，以達相互監督交易流程。如何提昇不動產交易安全，短期內應為不動產交易首要改善之問題所在。

茲臚列常見房地產交易糾紛、現行不動產交易市場之扭曲及防止詐騙之模式與異常之交易模式如下：

一、常見房地產交易糾紛

- (一) 產權調查不實，造成面積、公設、附屬建物、地下室車位之坪數不足或虛坪糾紛？
- (二) 仲介業提供之不動產說明書，隱瞞屋況、屋齡、虛坪、違章使用、陽台外移、露台內用等交屋之爭執？
- (三) 未善用信託登記，導致產權過戶前，賣方財產遭查封、假扣押或假處分？
- (四) 買方指定第三人登記產權，第三人卻拒付尾款或不配合契約之履行？

- (五) 稅費負擔計算錯誤，造成買賣雙方付款爭議？
- (六) 貸款額度不足？利率偏高或與原承諾不符導致契約付款出狀況？
- (七) 賣方對其他借貸契約之保證，導致抵押權無法塗銷？
- (八) 貸款撥付未與交屋同步，導致買方拒付尾款？
- (九) 大樓社區不能裝設窗型冷氣？一樓不能裝設招牌？卻未能事先查知？
- (十) 買到愛屋，但愛貓、愛狗卻不能同住？到底誰應事先告知？
- (十一) 廣告與不動產說明書不實，未買先糾紛？
- (十二) 因仲介斡旋不成而致斡旋金不退或預扣成本費用，導致買方不滿？
- (十三) 停車位有無權狀？屬大公或小公？機械或平面？應否分擔公共持分？應否分擔基地持分？專用或共用？需否抽籤？需否支付管理費？都是問題重重．．．．．。

二、現行不動產交易市場之扭曲

- (一) 仲介與地政士報酬相差數十倍，防患糾紛之責任擔當，會否有不平衡之慮？
按現行坊間仲介報酬費用上限為6%，以成交價1000萬為例，仲介報酬近60萬元，但地政士報酬僅約1.2萬元至1.5萬元，導致交易過程中地政

士與不動產經紀業者之應負擔責任有顯著不相當之嫌。

(二) 仲介指定地政士(代書)造成地政士業不滿與兩業之對立，應予撫平：

- 1 按地政士業並非反對仲介指定地政士，其目的旨在為何仲介不允許買方指定自己熟識之地政士申辦產權登記時，確要買方負擔地政士相關登記業務之代辦費，根本是扭曲與不公平。
- 2 尤以仲介所指定之地政士儼然成為仲介業之附庸，更屬離譜。不但需先行繳交保證金或本票予仲介業，尚須提撥契約簽約費給仲介店長或營業員當紅利，並順水人情將代辦費打折給仲介店做面子，更有甚者，實收代辦費尚須交付仲介店抽傭當福利。
- 3 是以，市場形成仲介指定之地政士即使不滿卻敢怒不敢言，非仲介指定之地政士則反彈，偶有對立情事之發生。

(三) 價格資訊欠公開：

台灣不動產市場最大詬病之處，乃價格資訊未能公開與透明化，造成市場價格被不肖業者掌控操弄、斡旋與議價，此對總體經濟與消費心態造成不信任與無奈？加以，假藉包裝拉抬房價(賣方或仲介將房屋重新裝修出售)，似有涉及

欺騙買主與拉抬價格之嫌？

(四) 假履約保證之充斥市場：

現行房屋履約保證，僅為付款中間人制度，最多僅為付款價金信託，尚與保證買賣契約之履行不同，造成消費者信賴保護之落差，一旦發生交易糾紛，使得消費者怨聲載道，對政府與業者產生不信任感。

(五) 銀行有無隱瞞重要交易資訊？

金融機構貸款偶有假買賣契約之超貸情事，加上，貸款對保之定型化契約尚不願提供給借款人契約審閱之權，誤會與不當貸款當然叢生。加以貸款利率之變動加碼及彈性分期，均未能事先在對保初期向消費者說明，導致房貸負擔之超越薪資能力，此乃法拍市場屢見之不正常現象。

(六) 住戶規約未能事先審閱：

按仲介業之不動產說明書，理應載明住戶規約之限制，以免買方產權辦竣交屋，卻發生寵物不能同住，大樓外牆不能設置廣告或冷氣窗不能外移等，當然成為誤會與不滿之導火線。

三、已知詐騙模式

- 1 先承租再以屋主名義出售。
- 2 利用空屋、空地以賣主名義出售。
- 3 偽造權利書狀與印鑑證明出售與過戶。
- 4 利用非上班時間或例假日簽約，弱化產權調查。

5 以買賣價格低於市價之誘因，要求現金交易。

6 指定銀行貸款或中途更換貸款銀行，辦竣貸款後捲款潛逃。

四、異常之交易模式

- 1 中途更換地政士(代書)申辦登記。
- 2 利用人頭產權過戶登記與貸款，再拒繳貸款利息回歸法院拍賣情事。
- 3 以承買人或出賣人當代理人送件登記，不但規避專業證照，且有蓄意逃避責任之嫌？
- 4 中途更換或指定銀行逕為撥款。

五、提昇房地產交易安全之方式

經查截至96年10月份為止，現有不動產估價師為314人(開業223人，加入公會219人)；地政士為25,795人(開業11,511人、加入公會10,755人，加上登記助理員及員工逾40,000人)；不動產經紀業者有3,869家，不動產經紀人4,624人，不動產經紀營業員18,564人，均屬國內專業體系不可忽視之專門職業人員。其中除登記助理員及不動產經紀營業員外，均為國家考試及格，其共同捍衛房地產交易之社會責任，包括：產權調查、報告分析、估價、責任簽約、契約簽證、產權登記、貸款設定、融資協商、銀行撥款，甚至為公寓大廈社區之住戶規約與樓管租約處理或糾紛調處等等，均屬房地產交易安全之維護與詐騙之防患所不可或缺。尤以地政士與仲介業者之結合，若能再有不動產估價師之協助，房地產市場之交易

安全守護始臻完善。茲提供並列舉提昇房地產交易安全之淺見如下，供請參研指正：

- (一) 買賣雙方各自委任地政士，促成雙地政士保障交易安全。
- (二) 買賣契約需經不動產經紀人與地政士，當場見證並簽章負責。
- (三) 仲介與地政士，應事先查明住戶規約或區分所有權人會議之決議紀錄，透明公開屋況與居住或使用上之限制。
- (四) 簽約時買方可要求賣方反設定或信託登記，防患不動產交易過程中被查封拍賣。
- (五) 買方先行檢視平面圖，正視室內違章與否之問題。
- (六) 買賣契約明定爭議處理機制，防患未然。
- (七) 消費者比價，應比價值、專業、形象與售後服務，非僅比價格與廣告之宣傳。
- (八) 地政士應提供產權分析報告書于委託人。
- (九) 貸款撥付與契約履行，應由地政士與不動產經紀人共同監督。
- (十) 交屋宜與銀行貸款撥付(尾款)同時。

- (十一) 仲介與地政士均應獨立作業，不宜有隸屬關係。
- (十二) 注意現行履約保證，僅為中間付款人之機制，保證效果與預期可能不符消費者之想像。
- (十三) 不動產交易過程與簽約時，應要求貸款銀行出具一定時點之賣方貸款餘額證明。
- (十四) 公平會似可適度認許地政士報酬費用上限之聯合定價為例外之許可。
- (十五) 各縣市政府之不動產糾紛調處機制應加強宣導，俾利消費者善用以杜爭訟。
- (十六) 產官學者得依照仲裁法，共同成立不動產糾紛仲裁協會，提供不動產交易爭訟之消化機制。 ▽

