

購屋須知

主講人：伍宗文

記：黃樹中

科學的發達，醫學技術隨著進步，過去所認為絕症的疾病，如今卻都可以一給予治療，因而死亡率降低，人口卻對的大量增加，可是土地面積有限依然不變，雖有專家努力開發土地，建造房屋，仍供不應求，產生了寸土寸金，房屋價格昂貴的現象，一般家庭若想要儲蓄金錢以購買一間房子是不簡單的，縱使有了錢以後，也不敢輕易置產，如今，法院打官司可以房屋糾紛為最多。有鑒於此，土地資源學社在王長團系主任之主持下特邀請本校總務長伍宗文教授，將其以往服務於內政部時對於房地產的豐富經驗，給同學作個深入的講解，好讓同學有所認識，不致以後自己的家人或親戚置產時發生不必要的糾紛。以下乃將伍老師講演內容作概略的紀錄：

購屋前應考慮事項

購買房屋以前應先確定為什麼要購買房屋，目的何在？住家使用或置產保價或住家使用兼置產保價，住家使用不需要太奢華、太靠近大馬路，才能求得既經濟又寧靜之環境。所以置產保價，由於房子是屬於不動產，買了以後增值，但要對該地段以後是否能發展，事先有所認識，至於既住家使用又要置產保價，則要採取兩者之優點，求取中庸之道。

接著有關地點的選擇要考慮到：(一)交通：道路的寬窄如何？是私設道路或都市計劃所定計劃道路？道路之有關設施，如路面鋪裝、路燈、排水溝渠等是否完善？並應先行了解由何人負責裝設？(二)環境：買房子儘可能選擇遠離有不良風俗或不宜家居的地方。譬如：酒家、舞廳、夜總會、妓女戶等特殊營業場所或殯儀館、墓地、監獄、刑場、垃圾處理場、屠宰場、工廠等。(三)公共設施：如學校、市場、郵局、電信、公園、水電、下水道、瓦斯……等公共設施是否完善？(四)建築執照：在工地上已否展示有建築執照，建築執照記載的發照日期、施工期限、都市計劃使用分區及其他事項。(五)地勢：地勢的高低是否有淹水的可能或淹水的記錄。

對建設公司的瞭解

再者關於選擇建設公司(建築商)方面應了解下列各點：(一)建築商信譽如何？業績如何？(二)建築商是否依法登記？(三)已出售的房屋售後服務是否完善？(四)房屋的設計人，承造人是否合法的建築師及營造業？(五)建築商是否依法加入建築投資商業同業公會為會員？

都市計劃與建築關係

以上是人為因素，繼而更進一步瞭解都市計劃與建築關係，在購屋之前向當地縣、市政府工務(建設)單位查明都市計劃情況，是絕對必要的。如該地已依法公佈有都市計劃，應先申請領取建造執照才可建築。

尚未公佈都市計劃地區，也應注意下列各點：(一)正在擬定，擴大或變更都市計劃的地區，可能目前已依法禁建中。(二)已依區域計劃法「非都市土地使用管制規則」規定，編定土地使用的土地，應依照內政部訂頒「實施區域計劃地區建築管理辦法」之規定，申請建造執照後方可建築。(三)屬於內政部訂頒「實施都市計劃以外地區建築物管理辦法」經內政部指定的卅九個市鄉鎮所有的土地及全省一至廿六等則「田」地目的土地以及經農地重劃的土地，應依上述建築法之住宅、土地周圍有無軍事設施或廣播、通訊電塔或其他特種設施，將來是否會被禁建或限建。於建造執照要特別注意起造人的名義是誰與買賣契約的當事人是否符合；如非起造人，應查明其是否擁有權出售；又房屋有無法定空地？空地位置留在那裏？一般情形，建築物應依建築師設計並經政府機關核准的工程圖樣照圖施工。

一、建材與設備

買房屋時，要從售屋說明書上或實地參觀中，仔細比較該房屋的建材用料及其設備是否合乎理想？例如室內房間、陽臺、樓梯間的地面、牆壁、天花板及壁櫥、門窗等選用的材料、沐浴設備、供水設備、廚房附屬設備、電路系統、電器電具及屋頂的隔熱、防水設備都應逐項詳加查閱分析研究。為了居家舒適，購買房屋時要注意到房屋的格局。例如：考慮隔間是否理想？注意每間臥室、客廳及廚房是否開設有適當的門窗？通風採光是否良好？房屋的位置是否合宜，以及樓層高度是否過低；等等。用電方面必須考慮電熱與照明線路是否分開？電路插頭是否夠用？原則上每個房間至少應有一個電路插頭。電視天線管、電話管線及瓦斯管線有無預設？是否具備完善的供水設施？公共設施的樓梯間或走廊的照明設備是否完善？

土地權利的來源

預購房地前應如何了解土地權利的來源，因自地自建或合作興建型態之不同而有區別。所謂自建是土地本身就是建築商所有，土地、建物都是由建築商直接與購屋者。而合建的型態是由地主提供土地，建築商出資合作興建房屋，土地應向地主購買，而由建築商負連帶履行責任。要瞭解土地權利之情形，應特別注意以下問題：(一)有些土地：因地主向銀行或向他人借貸而將房地產設定抵押權給債權人，債權人如無法清償時，債權人即可向法院申請將之查封拍賣，而就賣得之價金受償。(二)買的房屋如果坐落在經人異議登記的土地上，亦應避免。因為這種土地，主管地政機關部份權利之新登記。將來辦理土地所有權轉登記時發生困難。(三)有些土地已被法院查封，並登記在地政機關土地登記簿，土地所有權人可能在尚未拍賣前，將它轉賣，事先亦應查明，否則容易受到損害。(四)其他還應注意建築基地有無地上權、永佃權、地役權、典權等項權利存在。

簽訂契約時應注意的事項

當找到了適合自己的房子時，簽訂契約時應注意下列事項：(一)坪數計算：建築物坪數通常係包括室內、陽台與公共設施面積在內。其計算方法是以皮尺實地測量出一二牆心間的距離、長寬相乘求得其總面積，再按一平方公尺等於0、三〇

二五坪的比例換算成建物坪數。一般來說，地下室是否包括於出售面積內，應依買賣契約書之規定，分別論定。(二)買受人名義：一般在簽訂契約時，買受人名義喜用未成年者，但遺產與贈與稅法中規定，以限制行為能力之人或無行為能力之人所購置之財產，視為法定代理人或監護人之贈與，應繳納贈與稅。出賣人名義亦應注意，因為房屋買賣係包括房屋本身及土地兩部份，不動產買賣人的名義應為該不動產所有權人。建築物尚未辦妥不動產所有權登記的，建築物部份應以建築物之起造人為出賣人。(三)產權保證：為了防止買來歷不明的房地，致以後發生產權糾紛。故在簽訂買賣契約時應由出賣人先行提供土地登記簿本，建物所有權狀等，並在合約上註明由賣方保證產權清楚，倘日後發覺該房地有任何糾葛情事，應由賣主負責理清，倘日後發覺該房地有任何糾葛情事，應由賣主負責理清。(四)稅金：買方或賣方在買賣房屋土地時應依法規定應繳納的各種稅捐均應在契約上訂明。其他如外水電費、水電瓦斯接戶費、代書費、社區其他公共設施上建設費等也應在契約內載明由何方負擔，以免日後發生糾紛。(五)過戶手續：契約內應訂明完工交屋之期限，房子完工之後，即應辦理過戶手續。賣主應將辦理過戶所需之所有權狀、印鑑證明書、戶口謄本、委託書、聲請書及公共契約書、現值申報表、完稅證明書等有關證件提出，買方則備妥戶口謄本、印章，辦理過戶手續。(六)交屋：房屋建造完成交屋時，要注意房屋是否符合約定的品質？有沒有瑕疵？是否偷工減料的情形？消防設備是否完善？是否依法領得使用執照？一切都符合約定後才辦理接屋。

訂約後發生糾紛應如何處理

訂約後發生糾紛的情形很多，最常見者是一屋兩賣，不依約交屋及偷工減料等情形。

以下分別敘述，並略述其救濟方式：(一)一屋兩賣：房地出賣人負有交付房地給買受人，並使買受人取得房地所有權的義務。此項義務應明定於契約書內，最好辦理公證，並載明出賣人如不如期依約交付房屋土地應依強制執行法強制執行。(二)不依約交屋：買賣契約書內應訂有出賣人遲延交屋出賣人應支付違約金的約定，出賣人如遲延交屋，買受人即得依約向出賣人請求支付違約金。因此在買賣契約書內應訂明違約金支付標準，以免日後發生爭執。(三)偷工減料：出賣人不按約施工，以致房屋結構或有關設備發生瑕疵或缺缺時，買受人得依契約內容請求賠償或解除契約。因此在訂約時應注意在契約書內載明買方如有偷工減料時應負的責任。總之，買賣契約可能發生的各種糾紛，應於訂定契約時事先預為設想，並於契約書中訂明違約者責任。

如建築商蓄意不履行其義務時，可向當地縣、市主管建築機關申述，請求履行；或者在違反契約清況明顯時，可逕向該管地方法院提起告訴，以便強制執行。確保權益。

最後據伍總務長表示，尚有一「購屋須知」及「契約範本」資料，本校教職員生有需要者，可逕往總務處索閱。歡迎全校教職員生前往索閱。