

高雄市議會舉辦「安居夢碎誰來扛？保障民眾購屋權益： 健全制度、強化監督、拒絕爛尾」會議紀錄

日期：中華民國 114 年 12 月 2 日（星期二）下午 2 時

地點：本會 1 樓第一會議室

出席（列）席：

本會：陳議員美雅

政府官員：高雄市政府都市發展局副局長郭進宗

高雄市政府工務局建築管理處副處長謝志昌

高雄市政府工務局建築管理處總工程司劉中昂

高雄市政府地政局副局長吳宗明

高雄市政府法制局專門委員丁麗仙

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室消費者保護官兼
主任殷茂乾

高雄市政府地政局地權科科長陳王政

其他：大高雄不動產建築開發商業同業公會副理事陳信安

大高雄不動產建築開發商業同業公會秘書長陳昭富

高雄市不動產建築開發商業同業公會秘書長陳鴻益

高雄市不動產建築開發商業同業公會會員陳勇良

主持人：陳美雅議員

紀錄：戴佩蓉

甲、主持人宣布公聽會開始，介紹與會出席人員並說明公聽會要旨。

乙、與會人員陳述意見：

陳議員美雅

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗

高雄市政府工務局建築管理處劉中昂總工程司

高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌

高雄市政府地政局吳副局長宗明

高雄市政府法制局丁專門委員麗仙

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾

大高雄不動產建築開發商業同業公會陳秘書長昭富

高雄市不動產建築開發商業同業公會陳秘書長鴻益

丙、主持人陳議員美雅結語。

丁、散會：下午 3 時 15 分。

「安居夢碎誰來扛？保障民眾購屋權益：健全制度、強化監督、 拒絕爛尾」公聽會錄音紀錄整理

主持人（陳議員美雅）：

非常感謝大家參加今天我們的公聽會，很感謝。我們今天公聽會的名稱叫做「安居夢碎誰來扛？保障民眾的購屋權益：健全制度、強化監督、杜絕爛尾」的公聽會。很重要的一個議題是很多的消費者有這樣的心聲，就是在房價高漲的時代，然後買房是很多的家庭傾注他一生的心力，然後才有辦法買得起一棟房子。可是很多的民眾在真正踏入到了，他可能是買預購，真正踏入了這個購屋的流程之後，你才會發現說好像這樣的一個旅程，沒有像他們所想像中的這麼樣的順利。當然從簽約、施工、驗屋到交屋，每一個環節都有可能會是他們的一個壓力的來源，原本以為努力多年可以換得一個安穩的家，在這個當中是不是存在著什麼樣的資訊落差，讓這些購屋者有一種焦慮跟無力這樣的一個心聲。所以我們現在想要針對這個議題請教一下我們的官員們，還有我們很感謝今天有一些民間團體代表來到現場，提供一些寶貴的意見。首先我先唱名一下我們今天與會的貴賓，首先我們高雄市政府都市發展局的郭進宗副局長，歡迎，你好；還有市政府工務局建築管理處的副處長謝志昌，你好，謝謝，歡迎；還有我們的總工程司劉中昂，你好；還有我們高雄市政府地政局的吳宗明副局長，你好，歡迎；還有我們的地權科陳王政科長，你好，歡迎；還有我們高雄市政府法制局的丁麗仙專委，你好，歡迎；還有我們高雄市消保官殷茂乾主任，你好，謝謝，歡迎。也很感謝我們的大高雄不動產建築開發商業同業公會陳幸安副理事長，你好，歡迎；還有我們的秘書長陳昭富，你好，歡迎；另外我們高雄市不動產建築開發商業同業公會秘書長陳鴻益，你好，歡迎；另外一位是陳勇良會員代表，謝謝你，謝謝。首先我們的程序是不是就先由我們的公務單位，然後你們依序這樣子來發表一下，請單位在發言的時候麻煩報一下您的頭銜跟您的名稱好不好？方便他們做記錄。好，非常感謝。我們首先先邀請我們都發局的郭進宗副局長，請。

高雄市政府都市發展局郭副局長進宗：

議座，還有在座的與會先進，大家午安。我是都發局的副局長，敝姓郭，郭進宗。這個公聽會的部分看起來應該是要處理預售屋從一開始簽約到履約到後續交屋階段的一些每個時程上要處理的問題。都市計畫我們是比較在前頭規劃，就是前期規劃，如果有到都市審議的部分的話，

我們會進行都市設計審議。如果沒有的話，大概就是按照一般的都市計畫去做興建、買賣的動作。建築管理是都市計畫發布確定之後，或者更新相關法令之後，建管法令就會依照新的都市計畫的法令或者是相關的管理機制來進行建築管理，所以就會回到建築管理身上。大概主要跟我們有關的是這個。因為我們現在蓋的，都發局的主力主要是蓋社會住宅，是只租不賣的，所以不會有出售的情況。以上先報告。

主持人（陳議員美雅）：

來，我們依序請下一個單位，謝謝。工務局代表。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

議座、各位先進大家午安。工務局這邊就是建管單位，我們最主要是依照建築法的規定去核發建照、執照，還有施工管理跟使用管理。其實議座辦這個公聽會算是滿好的，讓大家知道說現在民眾他在購屋上面會碰到哪一些問題，其實我們在建管單位也常常會發生很多所謂的民眾的糾紛。可能是在你的施工過程當中，民眾反映太吵，或者是有一些工地上面去妨礙到住戶，或者是說影響到住戶，可能他旁邊有一棟大樓在蓋，可能造成他的房子有一些損害。到最後建築物蓋好之後，住戶去購買這個房屋，如果是成屋還比較好，因為成屋你會發現他購買的時候可以親自去看到這個建築物的好壞都看得出來，其實基本上可以看得出來。預售屋會比較有一些狀況就是他可能不太了解這一家建設公司是好還是壞，基本上我們都相信建設公司是好的。因為建設公司其實他要去蓋一棟房子，所需要的資金是很大的。他不可能隨便蓋一個不好的房子，最後他會很辛苦，因為他會面臨到很多的問題，包括賠償，包括一些訴訟，所以基本上建設公司應該大部分都會是好的。但是好的還是會有一些比較不好的，可能他蓋的房子沒有辦法百分之百的好，或者是沒有辦法90%的好，這時候可能民眾一輩子辛苦賺的錢，我買一個房子可能要一千多萬元、兩千多萬元，結果發生很多問題，可能像漏水，屋頂漏水或者是外牆漏水，或者是說一些飾材的掉落等等，會造成他很多困擾。所以基本上，民眾在購屋還是要去多評估哪一些建商是比較好的，信譽比較好的，哪一些可能是有一些狀況可能要去避開。這個公聽會可以了解現階段民眾面臨到哪一些問題，透過公部門還有公會這邊來大家討論，有沒有比較好的方式能夠來讓這個購屋者他有一些比較好的保障，或者是說住在工地旁邊的住戶他有一些比較好的一些狀況。以上。

主持人（陳議員美雅）：

好，您是代表建管處嗎？

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

我是工務局。

主持人（陳議員美雅）：

工務局，是不是建管也來…。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

建管處是工務局內的處。

主持人（陳議員美雅）：

是，有代表嗎？〔有。〕是，您請，謝謝。

高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：

議座。剛才劉總工程司這邊已經有大概說明一下我們目前建管處這邊的依據，其實我們也知道，就是目前不管是在消費糾紛，或者是在驗屋的過程當中，其實目前的習慣，還有市場上所衍生出來的一些驗屋的亂象。其實重申我們建管處這邊主要還是依照建築法技術規則還有相關規定來辦理驗收，在過程當中當然我們會依循的就是不管是建築法要求的逐層勘驗或者是竣工勘驗等等這一些要求。另外，在公寓大廈的部分也有規範建築物在建商跟我們管委會點交的時候，要依照我們的公共設施點交的相關的項目跟標準來辦理點交。這個部分因為跟目前市場驗屋的內容有諸多不一樣，在內政部這一邊也有看到有這一些落差，所以其實在內政部這邊也針對目前要去檢討的，不管是在驗屋或者是公寓大廈點交的項目，目前就委由內政部建研所來進行研究。這個部分也會帶有相關檢驗的方式還有標準，帶有這個研究成果，確認之後再提供不管是建商或者是民眾做一個參考。以上先做這個補充說明。謝謝。

主持人（陳議員美雅）：

好，謝謝。我們下個單位請。

高雄市政府地政局吳副局長宗明：

主席，我是地政局副局長吳宗明報告。有關預售屋的交易，內政部為了保護消費者，也就是買方，所以內政部訂有預售屋買賣定型化契約的應記載跟不得記載的事項規範。建商就預售屋買賣的話，必須要在取得建築執照之後，將銷售資訊報給市府這邊來備查之後才能夠進行買賣。所以這裡面是著重在於他的買賣契約，審核他有沒有違反內政部所訂頒

的應記載或不得記載的部分。這個審核備查之後，大概契約的內容就是基本上在消費者這部分就有獲得基本上的保護。

至於買賣預售屋的興建部分，最後涉及的就是一個交屋的期程。交屋的期程當然就是必須建案領得了使用執照之後，6個月內必須要通知買方辦理交屋，如果沒有照這個期限來辦理的話，就負有遲延的責任。所以基本上消費者在購買預售屋的話，大概會有一個預定的交屋款跟取得預售屋新建屋的時間，內心會有一個時程表。一般預售屋當然…，可能建開公會這邊會說明得比較清楚，就會依照工程的進度會去做一些工程款的給付。當然這裡面主席這邊提到的有一些狀況，因為最近事態多變，所以之前因應青安貸款跟央行第七波的信用管制，所以我們也承議員的指示，我們就跟建開公會這邊大家來商量。因為這個顯然就是因為中央的貸款政策產生了變動，所以不能把這個貸款核不下來視為賣方或買方的責任。所以這個部分也有跟公會的同仁做過協商，也希望公會將來在處理這部分的問題能夠秉持真實、誠實、信用跟企業形象的維護，跟買方這邊來做妥善的處理。當然中間過程中就可能會有一些履約的這個問題，履約的這個問題就會變成是消費者保護的消費者爭議，這個是由我們消費者保護中心來做協助處理。以上報告。

主持人（陳議員美雅）：

好，感謝。你們有其他同仁要補充嗎？還是就由下一位先代表報告？

好，我們第二輪再來，謝謝。我們下一位，法制局，請。

高雄市政府法制局丁專門委員麗仙：

主席，還有各位與會的貴賓好。法制局專委丁麗仙第一次報告，剛剛其實前面幾位先進都有提到了，也就是說現在法制局主要在預售屋這一塊，可能就是說如果有一些自治法規，如果有訂定或者是有要修正的部分，我們可以來協助。另外，剛剛也有提到就是中央其實主管機關有公告了這個預售屋買賣的定型化契約應記載跟不得記載的事項。在預售屋部分，其實他有提到就是說，在有領得使用執照6個月內，他其實是負有通知消費者，也就是買方進行交屋。如果他在沒有盡到這樣的義務的時候，那有一個逾期的違約金，其實這個違約金在我們法律的定性上，實務上的定性都認為他這個是屬於賠償額預定性的違約金，也就是我們這邊所講的一些損害賠償。如果說這個賣方建商或者是說這個委託的經紀業，他沒有依照這一個規定，可能針對於比方說他的賠償額度，比方說我們應記載事項是講說，

你這個是每逾一日應按已繳的房地價款，依照萬分之五的單利來計算；有些可能約定是只有按已繳的房屋價款，這樣就不符合這個應記載事項。所以這一塊如果有使用不符合的，主管機關就可以依照平均地權條例來做裁處。

另外，我剛剛看了一下議題裡面也有講到就是說有關於驗收的部分，驗收的部分其實在應記載、不得記載的事項裡面也有約定說，那這時候你必須要保留，在沒有驗收完成之前是可以有一個保留款的。所以這些都是在預售屋的時候，買方跟賣方都應該要去注意的事項。我們以上先做這樣的報告。

主持人（陳議員美雅）：

謝謝法制局丁專委的報告，接下來我們請我們高雄市政府的消保官殷茂乾主任報告。謝謝。

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

謝謝主席，各位與會先進大家好。我是高雄市政府行政暨國際處消保室主任殷茂乾，首先針對今天公聽會的重點，感謝主席的召開，主要是為了市民朋友安居的重點目的。就這個安居的目的，會議裡邊所臚列的這幾個重點都是很重要的，特別基於預防勝於救濟這樣的一個原則，當然等到有爭議再做處理，其實都叫做事倍功半。反之，如果預防源頭做得好，管理得當，當然市民朋友會得到一個很放心的契約簽訂，還有履約以及標的物，就是房地的給付。

那麼特別在議題當中所提到的第五個議題，他是在講鄰損。鄰損基本上如果是隔壁戶受到影響，這是民法的侵權法律關係。但是因為鄰損有可能造成施工的一個所謂的影響，就會影響到所謂跟買賣契約買受人的履約時程。所以回過頭來，就是說第五點其實有兩個可能的法律關係，一個是跟隔壁還有建商之間，鄰戶跟建商之間的侵權法律關係。另外一個就是買受人可能在預售屋買賣契約，在履約過程當中，因為鄰損的發生，是不是建商在履約的時程會受到這個影響。

所以回過頭來就是，主席所擬定的公聽會的第一個重點，就是說在所謂的遲延交屋的部分，其實剛剛諸多先進都有提到，內政部地政司有公告預售屋買賣定型化契約的應記載、不得記載事項，他是等同於所謂的行政命令的法規性質，因此他是有強制力。在這當中特別提到的，如果說他使用執照的取得遲延，基本上是在第12點當中規定。當然取得使用執照之後，

也有可能在6個月內他要通知交屋，剛剛先進都有提過，就是相關有關於交屋的重點。當然以目前來講，是不是會有提前交屋？這個部分確實是一個該關注的議題。但目前來講，跟主席報告，就是到目前為止在爭議部分大概是沒有遇到提前交屋。但是這個部分我們是希望建商要注意到契約，使用執照何時取得，第12點。以及他使用執照取得之後，他在6個月內要通知所謂交屋，因為4個月內他必須要完成保存登記做交屋的所有權的移轉。所以這個是比較重要的地方。我想公會先進應該對會員也都會大力的一個提醒，避免消費的一個糾紛來發生。

另外就是有關於議題當中提到的提前通知貸款的一個辦理，這主要是在應記載第18點當中所提到的，當買受方被通知的時候，他在20日內要去配合辦理。但是目前來講，跟主席報告，確實是沒有遇到所謂被提前通知交屋的這種爭議。

另外就是爭議類型當中有所謂的，主席所特別關心的是不是有屋況的問題。不管預售或成屋，屋況的問題也是所謂的爭議的態樣之一，這也是我們在處理爭議當中會有的。

當然特別報告的是，主席所特別提到的第4點，有關於廣告的問題。這個我們都會同地政局主管機關聯合相關局處進行所謂的聯合稽查，這個部分其實在今年來講，也許等一下地政局的副局長或科長也都會提到。基本上廣告不實，如果查有這個事證，也都會移主管機關公平交易委員會來進行處理的。總之就是感謝我們的主席召開今天的公聽會，為我們的市民朋友安居，當然樂業也是非常 important，但是安居一定是一個基礎。我想行政暨國際處就先行報告到這邊，再請主席和各位先進指正。謝謝。

主持人（陳議員美雅）：

感謝我們消保官主任剛才的說明。我們大高雄不動產建築開發商業同業公會副理事長有沒有什麼建議要指導或是說跟大家交流的，就這個部分？沒有。我們高雄市不動產建築開發商業同業公會有沒有什麼你們現在的一些心聲，其實也許你們也有遇到一些困擾，也是可以跟政府部門這邊，都可以提出來交流。對啊！現在這個大環境下，你們難免也會遇到一些困擾，這都可以溝通交流的，不要緊的。

大高雄不動產建築開發商業同業公會陳秘書長昭富：

我這邊簡單發言。其實建商在目前的立場，應該是經營得不是非常的容易。不管是從去年的9月限貸令下來，我們的立場也希望趕快完成這個

交屋貸款，把他移轉，因為這個錢，資金也是要趕快流動。但是有時候貸款不見得是我們都能夠順利完成的，有時候跟銀行來所謂的貸款，不見得他能夠很順利的像以前這樣放款，這對我們的資金也非常的沉重。我們都是希望蓋好房子，然後讓消費者能夠住到好的房子，沒有一個建商願意遲延交屋之類的，因為都有定型化契約的一個控管。因為我們這個定型化契約在開賣前都會交由我們的地政局做審查，都按照法規在走，地政局有時候也會配合行政院的消保會來做一些稽查，相對的，我們有時候被稽查到如果不符規定還會被罰款。所以目前來講，經營的大環境不是很順遂，而且最近又有土方的問題，所以林林總總，還有缺工缺料。所以這個東西為什麼有時候我們還要跟建管處來爭取所謂的工期增加的問題，可以顯示說其實不是很好經營。這邊只是強調我們站在開發商的立場，一定會按照這個定型化契約的方式去運作，不會是說故意延遲履約或是什麼，有時候放款也不見得決定權是在我們。以上先做這樣的說明。謝謝。

主持人（陳議員美雅）：

好，其他的公會代表有沒有？好，來，請。

高雄市不動產建築開發商業同業公會陳秘書長鴻益：

高雄市不動產建築開發公會來表示一點意見。二十幾年前我們推動業必歸會，也很成功的就修改了商業團體法，所以現在各行各業都必須要加入公會才能夠營運。有公會的這種組織，當然對這個產業就產生了很多團體的自制力，所以我想目前公會的會員都有相當的自制規約存在。高雄市目前就不動產建築開發這個產業是有兩個公會，高雄市公會跟大高雄公會，高雄市就是原來縣市合併前的高雄市公會；大高雄是縣市合併前的高雄縣公會，所以現在是兩個公會並存。建築產業這一段時間的話不是渡小月，可能是渡小年，所以他遭遇到非常多經營上的困境。不過今天公聽會可能不是在處理這一塊，而是在於強調消費者的一個保護這一面…。

主持人（陳議員美雅）：

都可以交流，不要緊的，也可以把你們的心聲表達。

高雄市不動產建築開發商業同業公會陳秘書長鴻益：

Ok。我想講的一點就是說，其實目前的一個法規制度對消費者的保護是有相當深入的一個規定，我想今天會議資料臚列了五項民眾可能在消

費購屋上的痛點。但是事實上的話，這個實際的狀況我想在這邊的話就不太多言，我就單指一點來做一個說明。譬如說我們主軸的第一點，預售屋遲延交屋。現在實務上的狀況，不管是我們高雄市公會或是大高雄公會的每一家會員公司，銷售每一棟建物都一定要跟消費者簽訂契約。每一份契約裡面都會有一個條文，就是約束假使你遲延交屋的話怎麼辦？每一個契約一定有這個條文，遲延交屋每遲延一天必須要罰萬分之五，就是已繳房款的萬分之五的違約罰款。這是什麼概念？今天我假使付了1,000萬元給建設公司，違約一天，建設公司要給我5,000元，一個月15萬元，一年182萬5,000元，只要5年6個月，你原來繳的1,000萬元就統統收回來了。另外再跟他做一個比較，我們現在民法225條規定利率，最高的年利率只能到16%，也就是說放高利貸，他的合法利率也只有16%。那我們這個每天罰萬分之五是什麼概念？年利率18.25%。所以我有時候在想，我們現在跟消費者簽這個契約，我很希望我就筆籌個1,000萬元，哪一家建設公司賣我一間房子，但我拜託建設公司的老闆永遠不要交屋給我，我就每天收5,000元、5,000元，生活悠哉悠哉的。所以我是說這個其實對消費者保護這一塊，在政府部門目前的法規制度上，是做得相當的一個充分落實。這一部分就產業而言，我們也不希望訂到萬分之五這麼高，但是我們還是都尊重，都接受了這個萬分之五的罰款。以上先做一個說明。

主持人（陳議員美雅）：

好，謝謝我們的公會，有代表就是業者，其實他們也反映了他們的一些心聲。確實現在政府推出了所謂的可能限貸令，讓很多建築公會的建商他們可能也受到很大的衝擊。另外，剛才還講到，不好意思，剛才您還講到有一個點是不是？還有您剛才有提到土方的問題，其實這也是我們在議會大家現在在跟市政府這邊，大家要共同來協調、溝通、了解的。就是因為現在你們可以去合法傾倒的場所幾乎沒有了，對不對？所以我們聽到很多這些不管是業者或者是說我們公共建設的部分，他們針對這個土方的處理確實現在在高雄市存在一個很大的問題。以前可能就是沒有那麼…，我覺得這也是政府規劃的速度跟現在民間的需求上面有個極大的落差，這也是另外一個議題，我覺得可能未來要再開一個公聽會，大家再來做討論。確實現在已經聽到了很多，不是只有我們建築業者，可能譬如說裝潢業者，或是一般跟這些相關的業者，他們都會覺得他們

現在的成本越拉越高，為什麼呢？他們說他們的土方沒有地方可以去，沒有辦法收，這個確實也是一個很大的問題。但政府目前給的場域還有他的進度似乎都不符合現在實際上的需求，這也是確實未來可以大家再來討論的。

剛才我們高雄市的公會他也有提到說，其實各行各業加入公會，大家的自制力都是很OK的，這我們當然很相信，我們當然相信說每個業者都一定是，因為大家都是想說交易能夠順利嘛！對不對？那購屋者他也能夠買到他心儀的房子，然後建商也能夠獲得該有的這樣的，確保這個交易能夠順暢的進行，這個是我們大家所樂見，都不希望看到還需要消保官啦或是其他我們這些公務人員，你們需要去做任何的處罰什麼什麼機制，當然都不希望看到，我們所真的希望看到就是說都非常的順利。

但在這邊也要跟大家討論一點，就是我們其實有接到民眾有陳情，就是說我覺得可能跟最近的限貸令可能有關，就是剛開始業者可能跟他們講說，因為現在物價調漲或是說什麼找不到工人、缺工的情況下，所以他們會延後交屋，但是呢，突然他們又剛好接到民眾又接到那個什麼建商跟他們說，欸！之前的這些困難都克服了，所以我們現在可以要提早交屋了；那這個我們也是很納悶啦！因為照理來講通常都會是可能是延後交屋，那現在有部分的一些部分的民眾有提出這樣的一個心聲，所以我們也是提出來，就是說可能大家要去意識到這一點。因為其實我覺得環環相扣，中央的一個法令下來，可能會影響到我們的建商，那建商可能在跟業者原本你們的在交屋的狀況上，那因為時空背景的不一樣，因為蓋一批房子至少要好幾年吧！至少嘛！對不對？所以這過程當中，也許也有可能，譬如說剛才講的也許是土方的問題啦！或是說限貸令的問題，然後導致說有一些消費糾紛可能就因此產生了。那我覺得這個是我們大家應該要去好好的去檢討一下，就是說我們現在發生了跟以前可能不一樣的一些狀況出現，所以我們如何來預防說不要有這些事情，或是說如果這些狀況發生了的話，那應該是怎麼處理呢？我比較好奇，那我請教一下，建商你們的經驗呢？就是說假設有業者，他們真的跟消費者講說，本來是因為有很多很多的一些理由，所以你們買預售喔！可是我們的…，你們的交屋時間他壓得比較後面，可是後來他們又臨時接到通知說已經OK了，你們可以來辦那個了，可是他們是說他們辦銀行貸款又現在又辦不下來，那像這種情形應該怎麼處理？你們有接過嗎？到目前為止，有接過任何

的建商？沒有，是不是？所以都還沒有反映上來。好，不好意思，那我請教消保官，如果像這樣問題，會是怎麼樣來處理比較好一點呢？

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

謝謝主席。首先，就像公會先進以及剛剛所報告的，以目前雖然說還沒有受理，但如果發生的時候，比方說就像剛剛主席所提到的，也許他在契約裡面都是寫「限期什麼時間之前」，讓消費者有個底，什麼時候能夠拿到使用執照，能夠完工，使用執照拿到以後，能夠交屋。但是如果說先是訂一個時間之前，只要他在這時間之前，賣方都沒有違約。

主持人（陳議員美雅）：

其實都可以嘛！是不是？對。

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

但是就是剛剛主席特別提到說，那本來他口頭上說我可以，可能我一定要到那個限期，我沒有辦法提早，後來又說提早，這個確實是在履約裡面，沒有辦法去說賣方建商違約。

主持人（陳議員美雅）：

這樣不算，對。

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

是，但是如果真的他有，比方說電子郵件或者是LINE相關，可以循諸於保存證據的方式，讓他先是有所謂的變更的那種法律效果。這樣的一個佐證資料的一個存在，比方說要合意提早或合意延後，但是就等於是變卦啦！讓消費者無所適從，那在協調的時候，我們會把他列為重點，因為法律上有所謂的一個最大的民事帝王條款，民法第148條，行使權利，履行義務，應依誠實及信用原則，當然這個在法院在判決的時候，法官的心證還有理由的採用，這個有時候在衡平雙方權利的時候會列為重點。所以先做以上跟主席的一個報告，謝謝。

主持人（陳議員美雅）：

是，好。那消保官，我請教你，主任，就是我們接到的陳情是有的建案他…，這我想應該是部分個案啦！那他們等於是原本跟消費者講說，可能會有剛才我們講的一些情形嘛！可能是因為現在工力不足，就員工…，員工應該是講說…。

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

一些物料。

主持人（陳議員美雅）：

對，物料，原物料啦！或是說工…。

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

人員。

主持人（陳議員美雅）：

人員不足，所以他們可能必須就是往後延，但是後來…，可能啦！他們就是這方面他們都補齊了，結果他們就可以提早交屋了，他們就是民眾就被宣布說請你們提早，要提早來辦這些程序。那我想請教一下喔！如果說這個貸款民眾他們還沒有完成，因為他就臨時被通知，他們可能就要馬上去貸款嘛！那可是跟他們的預期的時間可能是有落差，譬如說原本是2個月後才要進行交屋，那他等於是2個月前被通知，提早了2個月；假設這樣的情形，那這種的情況下，那民眾是來不及去整理他的這個資金的，那請問這種情形，他應該如何尋求協助呢？或是說有沒有什麼他的權益可以保障？

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

謝謝主席的垂詢。就是第一點，就是說如果第一種狀況，假設是他們雙方已經達到合意延後交屋，原本是定期之前那個時間點，比方說今年的12月2日，今天之前來交屋，但是他在先前就已經合意延後的話，那表示這個時間是變成一個確定的，那他後來又要提早，當然交屋的期限是對買方是一個利益，但對賣方也是一個保障，那這個部分我們就會以他們已經變更來做協調的重點。但是剛剛主席所垂詢的重點，應該是說他就是限期12月2日之前，但是在這之前的幾個月，先是說我可能沒有辦法很快，所以你慢點，你不用急，但是後來又說供料問題解決了，會往後的原因是因為供料的問題，這個原因後來解決了，所以可以如期了，那這中間會產生時間差，造成消費者他原本預期的貸款資金的準備會被要求被動式的提早，那這個部分其實如果有個案，我們很希望就是說來受理市民朋友的一個問題，那到時候…，我們剛剛也聽到公會的先進，對會員來講，其實他們都有很大的一個，不要說是拘束力，而是一個溝通的效果能力，那我們公部門也會公私協力，就個案來做一個，因為目前確實是沒有受理，但是不排除，所以如果主席這邊有個案，也是希望我們能夠來幫助我們市民朋友來解決這個問題。這個部分是沒有問題的，因為我們至少會希望依照那個民法第148條，雖然他沒有確定的延後，但是事實上他有口頭上跟人家提早

又延後又提早，那這個部分我們會以這個法理來跟他們做協調溝通的時候的使用。以上。

主持人（陳議員美雅）：

是，好。那所以你的意思是說，假設他臨時接到建商通知說提前交屋這個狀況的話，他們第一步可以先尋求消保官這邊來協助去做溝通協調，是這樣的意思？

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

是的。

主持人（陳議員美雅）：

好，那我會請這個陳情的這些民眾，請他們來請消保官來協助他們喔！

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

好，謝謝。

主持人（陳議員美雅）：

那另外有關於就是也有民眾反映說，屋況的瑕疵可能比預期的多，那部分啦！部分的建商可能在處理上比較沒有那麼的積極，所以我想請教，這個部分是應該由哪一個單位來做監督呢？譬如說他的本來送來的這些圖案跟他後來的施工的品質是有落差的，那像有一些新屋可能就碰到有漏水啦！或牆面粉化、磁磚是比較空心、地坪不平，或是廁所排水不良，那或者是在公共區域來講，他可能會有停車場積水、頂樓的防水，還有可能牆壁龜裂這些現象，然後但是就是驗屋以後才發現的話，那才有發現這些狀況，那這種情形請問一下，到底是他們應該也是要找消保官嗎？還是說我們在哪一個建管在這個監督的過程當中，這你們會去落實去做相關的這些驗收嗎？在這個部分；因為民眾是買預售，他沒辦法知道說他實際上蓋出來的品質是怎麼樣，那這部分你們這是如何來監督的？

高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：

跟議座報告，那其實建管處這一邊，主要建商在這個建案完工之後，他會依照建築法第70條，在建築工程完竣後，就是由起造人建商這一邊會同承造人、監造人來申請使用執照，那我們會審酌有關於主要構造、主要設備，以及室內隔間與圖相符的話，我們就會准予核發使用執照。那這個部分我們主要是針對這個我剛才提到的主要構造、主要設備跟室內隔間。以上。

主持人（陳議員美雅）：

所以他們蓋好之後，你們會再去做進一步的再做核對嗎？

高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：

不會。

主持人（陳議員美雅）：

沒有，就只是就圖樣？

高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：

就核發使用執照，按圖驗收，驗收的項目就剛才提到的三大項，主要構造、主要設備、室內隔間。

主持人（陳議員美雅）：

那完工以後，是由誰會再做一次把關嗎？有沒有這樣的一個機制？完工後的，就是他蓋的，他原本送進來圖樣跟他蓋好的樣子是不是一致的，這個是由哪一個單位會去做把關？還是說就沒有，就由交給民眾去做他們自己的驗收，是哪種？

高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：

在建管處這邊，就是拿到使用執照之後，我們建管處這一邊針對驗收、竣工勘驗這個部分的程序就已經終結了。以上。

主持人（陳議員美雅）：

那請教一下，那有民眾曾經反映過說，就是他們送進去的，就是建商送進去的施工圖，跟後來實際的完工的樣子，其實是不一樣，就大部分會是落在那個公共建設的部分，就是他的公設，譬如說頂樓，本來是做什麼用途，結果他又去變成是蓋另外的別的用途之類的，那像這種，那怎麼辦呢？像這種情形怎麼辦？

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

那個跟議座報告，像這種狀況，他原本在規劃設計的時候，他都會在圖片標示哪一個樓層做什麼用途，那如果有變相去做其他用途，他已經涉及到違反建築法第73條的規定，是違規使用，是可以要求他要恢復原狀。

主持人（陳議員美雅）：

那是由誰來要求呢？不是你們主動會去做稽查？

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

一般是民眾舉發，我們才會知道。

主持人（陳議員美雅）：

民眾舉發啊！〔對。〕還是回到消費者身上就對了。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

對，對。剛剛議座有提到說公共的部分，在公寓大廈管理條例第57條，有提到那大樓會跟管委會去做點交，那有規定哪幾項要去做點交，這個是在這個公寓大廈管理條例裡面有提到。那至於驗屋的部分，其實內政部他在114年的11月3日，他也有發新聞稿有提到，因為公寓大廈現行規定就只有那幾項，那有一些民眾他為了希望他的房子更好，所以他會去找那個驗屋公司，那驗屋公司目前在國內是沒有這個制度啦！是這個民眾他自己坊間去創設出來的，所以他驗屋可能會列了甚至上百項的一個缺失，或是像那個牆面有點那個漆沒有漆的很好，那給人家列很多缺失，那這個部分其實在建築法裡面並沒有規定。那到底要房子要到哪一個階段，這個部分內政部，剛剛我們這個副處長也有提到，內政部他目前他會委由建研所去針對這個部分去做研議，看哪一些部分比較重要的，比較重要的那有一個驗收的標準，避免雙方有一些爭議。因為有時候民眾他希望，我的房子最好是跟那個台積電出來的產品一模一樣，但是不可能，因為我們是土木建築的沒有辦法做那麼完善，所以基本上的那個要求要有，但是你太過的話，可能也會造成一些雙方上面產生一些爭議。

以上。

主持人（陳議員美雅）：

你的意思是說，所謂的購屋者，他們就是消費者，他們自己去找驗屋單位，那個其實不是一個…。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

法規上並沒有這樣規定。

主持人（陳議員美雅）：

並沒有，所以他們驗屋說這個是符不符合原本的標準，那這樣就很難認定了。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

對啊！就是這樣。

主持人（陳議員美雅）：

因為我們通常給的都是一個…，通常我們會認定啦！就是在一般的狀況下，就是算符合標準嘛！應該是吧？你們認定是怎麼樣算符合標準？

高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：

跟議座報告，就是如同那個總工程司這邊報告，其實內政部在那個新聞稿內容裡面，已經有說明說因為確實在目前驗屋的標準跟品質沒有一定的法源依據，所以目前不管是…，假設當然如果有依照剛才總工程司有提到的，公寓大廈點交項目明定的項目內容以外，這一些需求要求的內容都已經逾越法令的規定，所以這個我們內政部這一邊也是把他定位在屬於私權契約的範疇，還是回歸到買賣雙方在這個內容做一個評估。那當然還是內政部目前也正在做一個研究，看有沒有什麼方式來做一個一定的檢驗的標準，避免不必要的糾紛。

主持人（陳議員美雅）：

好，感謝大家。那請問一下，有沒有一些與會的貴賓有什麼寶貴意見要提出來的？是，是，消保官，是。

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

主席，剛剛主席特別在討論第三個議題，最後面有一個，因為跟建商反映，那怕他拖延，等一直拖到過保之後，保固期，然後造成消費者他的不放心，是不是權益就受到影響？這邊補充做一個報告，因為保固他本身在法律的定性，他本身就是一個保護義務人的特別承諾，保證的性質，所以就是說交屋之後1年、2年、3年，現在防水有些建案，早期啦！二十幾年前是1年，要看到2年的很少，現在甚至於我們有看到5年跟7年的，這個的性質就是說，假如消費者交屋之後，發現有漏水的那個現象，我們的建議是要存證。那保固呢？比方說他是1年也罷，2年、3年，縱然過保，你是在保固之內所發生的事實，在法律上，如果被確認是事實存在，這是在保固期內所發生的事實，那非可歸責於消費者，那回過頭來就是業者要承諾保證去無償做一個免費完修。所以這個地方是特別跟主席，還有各位先進做一個報告，這一點就是要建議消費者真的買房子交屋之後，真的在保固期內發現類似的問題的時候，一定要存證、逕行通知，就不用擔心所謂過保的這個問題，也就是業者縱然拖，他在法律上他的義務並沒有因為期間經過而消滅，但是這個怕消費者不了解，然後他沒有去做所謂的存證，那通常都會啦！因為消費者都會去找驗屋公司，更何況類似他攸關權益的這個事項。那這個部分就補充跟主席做一個報告，謝謝。

主持人（陳議員美雅）：

好，謝謝。那另外一點，我覺得也是滿多民眾有陳情，就是可能廣告不實啦！樣品屋不符合。因為我們會看到坊間的很多樣品屋其實都蓋得非常的漂亮，那當然大家都想要住像你們的樣品屋做出來這麼棒的這樣的一個房子，這是他們的期待，也是他們可能一輩子的一個願望，就是一個夢想的屋。那可是呢，有的時候可能樣品屋為了美觀起見，就是他跟後來的實際的坪數可能有落差，所以民眾也會覺得他們被誤導了，然後這個時候他們要求償就又變得很困難。譬如說以樣品屋這個天花板它的高度，還有他的這個格局，那其實我們常會聽到啦，就是說這個介紹房屋的人，民眾會反映是說，那介紹的人會說這個跟你們實際的坪數是會有一點點落差，那我們現在是因為樣品屋，為了展示，所以我們做了什麼稍微的變動，但是你們實際完成可能還是這樣，他們可能會用這樣的一個說明，我想這個賣房子不是建商賣，對不對？你們會再委託另外的單位來賣嘛！對不對？對，很有可能是他們在解說、介紹的時候，給民眾這個不一樣的，這就是被誤導。就是會變成說樣品屋的譬如說天花板的高度、格局跟實際交屋的落差是有存在的，還有建商所宣傳的機能跟公設會變成說，欸！實際上有不一致的情況下，那像這種情況，就是說剛才照我們建管處的說法是說，如果有這樣的情形，是變成就是消費者要自己主動再去跟你們做那個嗎？檢舉的意思嗎？

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

舉發。

主持人（陳議員美雅）：

舉發喔？那消費者他怎麼有這樣的一個能力，他好不容易夢寐以求，他買到了一個新的房子，我們有沒有什麼方法可以讓消費者就是確保說，他在買房就是買到的就是他原本就看到的那個樣子，而不要說讓他後…，我們也不希望他們去舉發業者，業者也不希望被舉發啊！所以在這個當中，有沒有什麼機制，是可以預防有這樣的一種互相誤會，或者是有這樣的落差情況在，沒有嗎？一個事先預防的機制，有沒有？

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

跟議座報告，因為一般大樓那邊都會有他們當初申請建築的圖說，但是那個是事後才會知道，所以你如果預售的話，可能預售的話可能就比較…。

主持人（陳議員美雅）：

就是可能還是會存在這樣的風險就對了，所以儘量不要買預售嗎？意思是這樣嗎？所以看到成品是比較安心，是不是？

高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：

我補充一下，因為確實因為預售確實他們剛才不管是地政局或者是消保官這邊有提到了，他們預售屋都有買賣定型化契約應記載的事項。

主持人（陳議員美雅）：

是，是。

高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：

那回歸到說廣告不實跟樣品屋不符這個部分，相信因為我們在建築管理這一邊，他們的圖說應該都有載明很清楚，不管是格局、高度或者使用用途。那一般後續交屋之後，應該已經拿到使用執照了，就如同總工程司所提到的，那後續不管是…，也不一定是建商，有可能是那個使用者，或者是公寓大廈區權會所有權人去做一些變更，如果沒有依法來辦理變更使用執照，這個部分也都是違規的，就是違反法律所規定。這個部分當然態樣很多，這個部分我覺得這個可能在執行上，我覺得是把他落在有一點偏向就是消費過程當中，可能他們怎麼去明定雙方的權益來做認定。

主持人（陳議員美雅）：

對，我們當然是非常希望就是民眾買到他們的夢幻之屋的時候，當然就是不要說什麼等交屋的時候才發現問題，那這個時候對消費者，你說叫他之後再去做什麼舉發啦！或是再去跟消保官投訴，其實這都是大家所不樂見的。我們都很希望說很順順利利的，民眾也可以買到他心目中的理想之屋，所以我們今天這個公聽會也是做一個提醒，因為我們確實有接到一些民眾的有一些陳情，那我們也希望這個出席的這些官員們大家能夠共同集思廣益。那當然我們的建築商業公會他們也有他們的一些心聲，那我也請你們可以多聽聽他們的心聲，那也協助他們，在哪些部分可能是必須要更加的譬如說透明化啦！然後跟消費者也要說明得更清楚。

好，如果沒有其他意見，我就做一下這樣的一個結論，就是購屋是一個專業跟資源會嚴重的不對等的一個競賽，畢竟消費者跟建商比起來，他變得像是一個一個小蝦米，也不能說對大鯨魚，應該是說每一個、每

一個、每一個消費者的權益我們都很期待，我想這也是消費者內心的希望，因為他們就是信賴了很多的建商們所蓋屋的品質，他們去看了你們的樣品屋，他們也覺得非常的棒，他們也希望買到他們的內心的這個夢幻之屋。那在這整個的過程，可能還必須要透過未來有透過可能要驗收，還有這個銀行的貸款，那這統統當然都是需要建商這邊也是會去協助他們吧！你們也是會去協助嘛！是。但是對於合約的內容是比較確實是複雜難懂的，因為通常會提供的可能是厚厚的一本，那這個部分有的時候，一般的民眾他們對於建商所提供的定型化契約大多是一些專業的術語，那一般的民眾他可能不清楚，他也不了解，他也不曉得說是不是可以去要求你們，去修改哪些的部分的這些內容，所以我覺得對針對於合約的內容，可能未來是不是能夠更加的白話一點，然後也更清楚一點的跟購屋者然後要說明得很明確。

另外，還有消費者他們會有這樣的反映是說，對於所謂什麼延遲交屋的違約金是怎麼計算啦！或是施工瑕疵的保護的範圍到底在哪些啊！一般的民眾他其實真的是就算他看了那些文字，他可能也還是沒有概念，對第一次首購的來講，他可能真的是沒有概念。那建商是不是應該要揭露施工的進度等等，這個部分我是不是待會可能請我們的這些主管機關，可能應該要去了解一下後續的跟建商這邊你們要去輔導，或是說你們去了解一下有沒有這一方面的問題，就是他們並不知道說建商有沒有如期的在做這樣的一個施工的進度。

另外，民眾會有的一個心聲是說，他往往是在交屋以後，他才發現到說有問題，可是這個時候他也錯過了一個去跟建商溝通、談判的一個最佳時機。像這樣的情況下，如果說只有像消保官講的說他們就是去找你們，然後再去跟建商協調，我覺得這個可能會對民眾的保障來講，他們會內心會有很大的這樣的一個失落感，或是說覺得自己的權益沒有辦法獲得保障。這就是一個資訊的極端的不對等，消費者他們一直會覺得說他們難以確保自己的權益是確實能夠被保障的，那因為大家會…，民眾會覺得說建商是擁有完整的專業團隊，但是民眾，每個購屋的民眾他卻是單打獨鬥，不管在法律上或是資訊上，他們都是處於比較弱勢的。這也就是為什麼他們後來可能有部分的一些糾紛，他們就是會跑來跟我們民意代表來陳情說，可能當初跟現在有實際上會有一些落差。好，那我們在這邊再次強調，就是說原本象徵安定跟希望的這個家，不要在因為

這些資訊不對等的過程當中，變成了一個壓力跟失望，我們要讓民眾真正安心，我們需要更完善的法制、更透明的資訊，還有更負責的這個建商的文化。那當然剛才建商有提出來他們現在面臨到的一些問題，可能中央的這個所謂的限貸令，還有我們土方的一些問題，政府我覺得也有這個責任跟義務去協助，讓建商也必須要給他們有足夠的這樣的一個空間，不能夠你一直要求他們，那但是你在他們現在卻受到中央一些法令的限制住的時候，他們也需要幫忙。那我覺得我是希望說雙方都需要去給他們一個更佳的，給建商能夠很安心的去蓋好房子，然後讓消費者能夠買到好房子、好住家，這是我們希望能夠促成的。

好，那政府應該要加強以下幾個措施，才能夠有效的減少預售屋的紛爭，那我們認為呢，建議應該要從事前的審核、事中的監管跟事後的究責三個面向。那第一個，我們當然是希望強化建商他的財務跟信譽的審核，就是也許可以提高這個資本額的門檻，對於這個承作預售屋的建商，拉高他的最低的資本額跟死角的這個資本的比例，然後確保建商他有足夠的財力是可以完成建案的，我想這個部分應該是會比較更好一點，因為這個也是有民眾，也是有一些他們表示說希望我們幫他們反映這樣的心聲。另外，確實可能有部分會有一些黑名單的，那我們政府有沒有去落實說，有一些可能有過違規紀錄的這些黑名單，那是不是應該要建立起來，然後讓消費者能夠去查詢，就是說他們能夠依照他們自己的需求去找尋適合他們的建商。好，那請你們應該要…，如果曾經有過違法銷售啦！或是有發生過重大履約爭議，或者是曾經有爛尾樓紀錄的這個建商還有負責人的資訊，這個在可以公開的範圍內應該要定期公開，供消費者來作參考。那另外一點就是，我們應該建議建商在銷售以前，必須要把已經備查的這些定型化契約跟建照啊！然後地盤圖等這些資訊，應該要公開在銷售的現場還有政府的指定網站，供消費者隨時去做比對。

好，那另外，我們剛才有提到有關於契約定型化的部分，我們會希望說針對於廣告不實、交屋期限、驗收標準，這邊應該要更明確化一點來保障消費者他們的一個保障。好，然後加強廣告管制跟罰則，應該要嚴格去審查一下我們的樣品屋啊！然後家具配備的圖啊！文宣廣告，就好像…，我舉一個簡單的例子來講，譬如說離車站多久的距離，假設建商的這個說明圖上面有的話，那可能也要標示清楚，這是指開車的時間還是步行的時間。因為我以前是在日本念書，那我們可以看到像日本他們

就要求得很明確，譬如說他會顯示說這邊是幾分鐘，他通常會指說你從這裡步行，而且是通常的步行幾分鐘會到車站，那他們就是會在這個資訊上面來講會是更加的明確一點。那我是建議，就是說如果我們高雄這邊的廣告商他們在做這些廣告的時候呢，我覺得必須要是比較明確一點，這個部分也要請主管機關這方面要去多多先做宣導，那甚至有相關的這些有廣告不實的行為的罰則，應該要出來，更明確一點。

好，那很重要一點就是建立施工進度跟品質查核的機制，因為我剛才也一直強調，我們開這個公聽會的心聲是，因為有一般的民眾有來跟我們陳情，那我們很希望說弭平這當中的差距，我們希望建商蓋好房子，然後讓消費者買到好房子，可是如果說在這個整個的施工的進度跟品質的查核機制，他們能夠信賴的一定是政府，所以希望政府能夠建立起這樣的一套機制，讓消費者他們根據你們公開的這些資訊，然後去找尋適合他們的一些他們的理想中的房子。所以譬如說工程進度的公開，要求建商應該要按月或按季公開他的實際的工程進度，搭配照片啊或是影片，或是哪一個業者他來施作的這些都應該…，我想現在應該是都有公開，那我想這個部分要更加的能夠來落實供消費者來查閱。還有政府主導的第三方品質的抽驗，但是剛剛你們所說的是說在他們施工的期間，不好意思，我再就教一下，在施工的期間我們會有哪一個單位去做抽查嗎？這部分不好意思我再就教一下，我們的施工期間，會有去做抽查的這樣的機制嗎？政府要下這個結論的時候。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

跟議座報告，建築法是有規定要勘驗，每一個樓層都勘驗。

主持人（陳議員美雅）：

勘驗嗎？〔對。〕OK。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

那勘驗有規定，有一些是指定要去看的，有一些是要由這個監造人，就監造建築師跟營造廠的專任工程人員，就是主任建築師或主任技師，要去做現查他有沒有按圖施工、鋼筋有沒有按圖去做綁上。

主持人（陳議員美雅）：

是，施工到哪個程度，你們要去做這個監看？

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

一般是每個樓層做完之後，我們現行的規定是地坪跟1樓我們要去看，地坪跟那個1樓的頂板我們要去看，那其他就是由這個建設公司他…，那個應該是營造廠。

主持人（陳議員美雅）：

他會定期提供給你們嗎？

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

對，他要申報。那最後會有一個所謂的使用執照的查驗，他是抽查的，他不是跟一般公共工程驗收的，狀況不太一樣，我們是用抽查。

主持人（陳議員美雅）：

你們是用抽查。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

對，那應該還是要回歸到這個監造，監造跟專業工程人員他要去負責監督的部分。

主持人（陳議員美雅）：

監造現在是由誰來督導？

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

監造是建築師。

主持人（陳議員美雅）：

市府？

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

不是。

主持人（陳議員美雅）：

建築師。〔對。〕那市政府有沒有哪個單位會去督導這個？

高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：

這是比較民間的。

主持人（陳議員美雅）：

沒有？

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

對，那是屬於…。

主持人（陳議員美雅）：

他們民間自己去處理？

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

對，公共工程的部分，就是由主辦機關去處理。

主持人（陳議員美雅）：

所以這個部分，還是委由建商他們自己找這個…。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

他們要找建築師，那建築師要…。

主持人（陳議員美雅）：

建築師去監造而已。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

對，還有營造廠的主任技師。

主持人（陳議員美雅）：

監造人。

高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：

那個都要簽證負責。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

對。

高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：

那個依法都是要他們要委託專業人士做簽證跟查驗的部分。

主持人（陳議員美雅）：

所以這一方面資料，他們不需要送給我們建管或是哪個單位，然後來備查之類。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

他要申報，申報給建管去做備查。

主持人（陳議員美雅）：

他們會提供給你們備查。

高雄市政府工務局建築管理處謝副處長志昌：

對，監造部分。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

對，是針對主要構造跟隔間的部分要去做備查，對。

主持人（陳議員美雅）：

所以你們也是只是書面審而已，你們是書面審，針對這個部分。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

這個我們會去現場看，有兩個地方會看。

主持人（陳議員美雅）：

只有兩次嘛！第一次是你說是1樓，最後一次是在頂樓。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

沒有，地坪還有其他樓層會去看1次。因為早期在民國七十幾年、八十年代，是每一個樓層都要去看，那衍生很多問題，所以後來制度就是改由行政跟技術分立，政府部門就是負責行政的，那技術部分的就是由專業技術人員去做負責。

主持人（陳議員美雅）：

好，那我下這個結論，那就是請你們就是…，那就變成第三方品質抽驗，並不是由政府主導囉！是由這個所謂的哪一個單位？

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

目前沒有所謂的第三方品質抽驗。

主持人（陳議員美雅）：

沒有這方面是不是？

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

像之前有一些地震，那地震之後，就是有在探討是不是要導入第三方公證單位，第三方公證單位進行去做所謂的檢驗。

主持人（陳議員美雅）：

是。

高雄市政府工務局劉總工程司中昂：

但是後來這個發現還是有很多窒礙難行的部分，所以法也沒有過，本來是要啟動修建築法，但是法也沒有過。

主持人（陳議員美雅）：

是，沒有，好的。那這方面也許我們政府部門再研議看看，好不好？因為也許也可以透過這樣的一個機制，然後來協助輔導我們的建商啊！對不對？他們可能也需要你們的一些專業的，給他們的一些專業的資訊。好，那另外呢，針對於事後的快速處理，也希望消保官這邊你們能夠有…，我們現在有幾位消保官啊？

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

報告主席，目前連我在內4位。

主持人（陳議員美雅）：

是，4位。〔對。〕4位，對，我之前在議會一直說希望增加消保官的員額數，因為確實你們要處理是各行各業的對你們的申訴的處理，那所以我希望我們的消保官也能夠有設立不動產糾紛的專業的調處機構，因為畢竟他要具備有建築、法律、地政專業知識的一個單位，你們才有辦法有效的去做處理。你是這方面專業嗎？

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

跟主席報告一下，就是說因為消保官都是法制職系，所以除了法律懂一些以外，其他幾乎是要學者，所以我們在處理這一個過程當中…。

主持人（陳議員美雅）：

再邀請其他的？

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

邀請地政局，還有工務局。

主持人（陳議員美雅）：

是。

高雄市政府行政暨國際處消費者保護室殷消費者保護官兼主任茂乾：

像最近有個案子也是這樣子，然後大家協力來做請益或者協助我們，那其實不僅是預售屋，其他的我們一樣需要主管機關來協助我們，因為我們算是最末端面對爭議的。那這個部分，會依照剛剛主席所提到的，不了解的地方，我們請主管機關來協助。以上。

主持人（陳議員美雅）：

好的，對。因為如果有一個不動產糾紛的專業的調處的機構，就是畢竟消保官你雖然具有法律的知識，但是可能對於建築還有其他的一些跟房屋部分的這些專業知識，可能還需要其他單位共同來協調，那在效率上面來講，就可能會有時效上的這樣，所以我們希望有一個專責單位能夠提升調解效率跟成功率。因為我覺得這個調解的機制重點不是在於說要處罰誰，不是，而是我們希望說事情能夠圓滿順利，對，好，那甚至可能業者他們也可以請教你們，他們一些…，他們可能也會有受到一些困擾，那有專責單位也可以輔導他們、協助他們。

好，另外我們也希望說提高我們的行政效率，還有未來在有部分的業者他們如果有違規事宜的時候，我們應該要去落實並且加速我們的行政處分，簡化行政流程。我們只要對於廣告不實、違法使用違法契約條款，

有一些明確的違規的行為的話，政府就應該快速然後主動的介入開罰。因為現在的流程，常常是說需要等消費者來舉發或是申訴，那對消費者來講，其實他們真的沒有這麼大的一個時間、精力跟財力，然後來負擔這樣子的一個事情，所以我們政府單位是不是去研議一下，怎麼樣讓售屋方跟購屋方彼此雙方，我們都希望他們的品質是在一定品質之上的，我們希望能夠做到事前的預防這樣的一個階段，我覺得會是比較更恰當一點，不要等事情發生了以後，我們再來去做這樣的一個爭議協調，這個我覺得對雙方來講，對建商來講也可能不公平，對於這消費者來講更是不公平。那所以這個部分，我們是不是請政府部門應該去思考一下，在這整個的從預售一直到蓋好的這樣的一個流程當中，有沒有什麼樣的機制，是可以有效地讓這樣的一些爭議事由是能夠降低的。

好，購置房產，是多數的家庭他們一輩子可能窮盡一生的積蓄，才有辦法買1間房子，面對如此重大的消費政策，政府是絕對不能夠袖手旁觀的，我們應該要積極的扮演把關者的角色。在這裡我們公聽會也強烈要求，建立更透明的預售屋的交易制度，讓每一個環節都能夠在陽光下能夠接受檢視，我們需要更多保障購屋民眾他們的具體措施，讓消費者他們的權益獲得實質的捍衛，我們也期待更強而有力的監督機制，確保建築的品質跟合約的履行。今天的公聽會就是一個改變的起點，那我們也很感謝我們今天有我們的建商公會代表，他們也表達了他們的心聲，那也希望政府能夠聽見，在中央訂了這些相關的規定之後呢，那是不是他們現在確實也面臨到了一些在興建房子上的一些難處，我們是不是也可以把聲音帶給中央，請他們修改或是鬆綁部分的法令，讓我們能夠賣方、買方都能夠雙贏，也能夠減少這些購屋的糾紛。我們真的希望所有在高雄市的每一位青年朋友，他們如果想要在高雄買房子的話，我們是可以在高雄共同打造一個公平、安全、透明的購屋環境，讓每個家庭真的能夠在高雄實現安居樂業的夢想。所以也很感謝我們今天來到在現場的所有與會的貴賓，你們的出席給我們今天的公聽會許多寶貴的意見，我們期待在今天的公聽會之後呢，未來能夠在建商跟消費者之間能夠彼此建立起這個互信的基礎，也能夠讓這些資訊能夠更加的透明，不要讓購屋者，也不要讓消費者陷於一種被動焦慮跟無力的循環。在這邊非常感謝所有的與會的貴賓，謝謝你們的蒞臨，那我們今天的公聽會就到此結束，感謝大家，謝謝你們，謝謝。

