

高雄市議會公聽會邀請書

名 稱	「安居夢碎誰來扛？保障民眾購屋權益：健全制度、強化監督、杜絕爛尾」公聽會
日 期	114 年 12 月 2 日（星期二）下午 2 時-3 時 30 分
地 點	高雄市議會 1 樓第 1 會議室 高雄市鳳山區國泰路二段 156 號
主持人	陳美雅議員
出席單位 受邀人員	一、民意代表 本會全體議員 二、政府機關 高雄市政府都市發展局 高雄市政府工務局 高雄市政府工務局建管處 高雄市政府法制局 高雄市政府消保官 高雄市政府地政局 三、民間團體 大高雄不動產開發商業同業公會 大高雄不動產建築開發商業同業公會 高雄市不動產建築開發商業同業公會
公聽會議 題緣起及 探討議題	壹、公聽會目的： 隨著高雄預售屋市場快速發展，許多民眾投入一生積蓄購屋，卻在施工進度、交屋時間、品質瑕疵與售後服務中陷入困境。本次公聽會以「保障購屋民眾權益」為核心，蒐集民眾意見、督促建商與主管機關提出改進方案，建立高雄更透明、安全、誠信的房屋市場。 一、問題主軸與討論重點 (1) 預售屋延遲交屋：民眾被迫承受生活與經濟重壓 民眾痛點： ● 建案動工緩慢、進度不透明。

公聽會議
題緣起及
探討議題

- 最後一刻才告知「延遲交屋」。
- 租屋增加、房貸調整、搬家延期、學區遷移、生活規劃被打亂。

討論：

- 市府是否有機制要求建商定期公開工程進度？
- 是否建立「延遲交屋賠償標準」並強化延誤罰則？

(2) 建商突然「提前交屋」：民眾貸款辦不出來被趕著買單

民眾痛點：

- 突然要求於原定交屋期限的前三個月或半年繳款。
- 銀行貸款排隊、審核需要時間，民眾來不及準備。

討論：

- 是否應要求建商提前至少 90 天通知交屋日期（強制以書面通知）？
- 建商是否可任意提前交屋？主管機關是否應審認？

(3) 交屋品質不良：新成屋一堆瑕疵，民眾權益無人保障新屋出現漏水、地磚空鼓、磁磚剝落、管線配置不良等情形，民眾向建商報修後，部分建商恐「拖延修繕」，待過保後就不負責。

討論：

- 市府是否可建立建案品質檢查標準化制度？
- 交屋前是否納入「第三方驗屋」為強制程序？
- 建商違規是否應納入「建商信用評等」？

(4) 廣告不實、樣品屋不符：民眾被誤導但求償困難。例如：樣品屋天花板高度、格局與實際交屋落差大；建商宣傳的「機能」與「公設」實際不存在。

討論：

- 樣品屋是否應強制揭露與實際差異，並附標

示？

- 廣告不實的查核及裁罰是否足夠？

(5) 建案施工安全：鄰損爭議不斷、民眾求助無門

民眾痛點：

- 震動造成牆壁裂縫，建商不承認。
- 粉塵、噪音超標，影響生活作息。
- 鄰損處理流程太漫長、建商推卸責任。

討論：

- 高雄是否可設立「建案鄰損專案窗口」？
- 鄰損鑑定是否可由中立機構介入？
- 工地違規紀錄是否公開，供民眾購屋參考？

二、民眾心聲

在當今社會，購置房產對許多人而言，是耗盡一生積蓄與心力的重大決定，然而整個過程卻往往令人感到無力與挫折。民眾辛苦攢下的積蓄，原以為能換來一個安穩的家，卻在不知不覺中被建商牽著鼻子走，從簽約到交屋，處處充滿被動與無奈。其中，延遲交屋更是許多家庭揮之不去的噩夢。

原本規劃好的生活節奏，因交屋日期一再延後而徹底打亂。租屋處面臨到期，孩子的學區安排也懸而未決，整個家庭計畫被拖得七零八落，每一天都像是在不確定的夾縫中掙扎。然而，諷刺的是，有時建商又會突然提前交屋，讓人措手不及。貸款程序尚未完成，資金調度困難重重，原本的喜悅瞬間被焦慮取代。當民眾終於踏進期待已久的新家，卻發現屋況問題層出不窮，漏水、壁癌、磁磚空心等狀況比比皆是。

而每當民眾向建商反映，得到的往往只是敷衍與拖延，問題遲遲未獲解決，彷彿民眾的要求只是無理取鬧。民眾作為一般消費者，面對建商龐大的資源與專業團隊，總覺得自己是最弱勢的一方。資訊不對等、法律知識不足，使民眾在爭取自身權益時步步維艱，那份對「家」的憧憬，也在一次次失望中逐漸消磨。

公聽會議 題緣起及 探討議題	三、市府應承諾的改善方向 (1) 建立預售屋工程進度公開平台 (2) 制定合理交屋期限規範(延遲與提前都須審查) (3) 建立建案品質透明化制度(例：建商評級) (4) 強化第三方驗屋制度 (5) 建立民眾投訴專區與快速處理機制 四、結語 購置房產，是多數家庭窮盡一生積蓄所進行的最大投資，面對如此重大的消費決策，政府絕對不能袖手旁觀，而應積極扮演把關者的角色。我們強烈要求建立更透明的預售屋交易制度，讓每一個環節都能在陽光下接受檢視；我們需要更多保障購屋民眾的具體措施，使消費者權益獲得實質的捍衛；我們期待更強而有力的監督機制，確保建築品質與合約履行。 今天的公聽會，就是一個改變的起點。我們深信，唯有透過制度面的改革與執行面的強化，才能讓高雄的購屋民眾擺脫資訊不對等的困境，不再成為制度漏洞下的犧牲者。讓我們共同打造一個公平、安全、透明的購屋環境，讓每個家庭都能實現安居樂業的夢想。 貳、議程： 13：30—14：00 報到，領取資料 14：00—14：10 公聽會主持人致詞 14：10—14：50 市府各局處單位代表報告 14：50—15：20 與會貴賓發言及討論 15：20—15：30 主持人結論
備註	一、受邀單位請派員參加。 二、出席人員請 貴機關准予公(差)假。