

防杜誤購凶宅 監察院力促資訊透明化

～緣起與發現～

我國地狹人稠，房地產價格向來居高不下，就一般上班族而言，往往須辛苦打拚二、三十年，才能在都會區買到一間不到 30 坪的中古屋。因此買房就一般民眾而言，可說是個人家庭經濟最重要的大事；如果因為資訊不足，以致誤買凶宅，必將陷入內心嚴重煎熬或認賠賣出的兩難困境。一年多前，台南發生一位單親媽媽因買到法拍凶宅，導致求貸無門不得不棄標的社會案件，監察院即主動進行調查，除協調金管會督促原債權銀行積極協助，而獲銀行同意承受該筆約 40 萬元之債權外，另並要求內政部重新檢視相關法規，將凶宅資訊充分揭露。

～改善與處置結果～

監察院經持續 1 年之追蹤，內政部已於 104 年 4 月 13 日完成「不動產說明書應記載及不得記載事項」修正案之法制作業，未來進行成屋買賣時，房仲或代銷業者交付給消費者的不動產說明書，須將該建物是否為凶宅之資訊充分揭露；若隱匿不揭露，因該說明書視為買賣契約書之一部（不動產經紀業管理條例第 24 條第 2 項），消費者自得據以向賣方主張物之瑕疵擔保請求權等相關權利（解約、減價、損害賠償）。新規定並訂 104 年 10 月 1 日正式生效。

另外，司法院在監察院調查後，也著手檢修相關法規，將建物內有非自然死亡等足以影響交易之特殊情事，列為查封時應調查事項，並須於查封筆錄、拍賣公告，及不動產鑑定書等公文書上載明，與監察院調查意見互相呼應，預計未來應可有效杜絕相關爭議。

調查案

