

預售屋瑕疵保固 留 5%尾款交屋有保障

2018 年 10 月 06 日

成屋瑕疵擔保 請求權交屋起 5 年內

【陳宥里／綜合報導】歡喜入厝是好事，但若發現房屋有瑕疵，該怎麼辦？房產專家表示，預售屋的主結構保固 15 年、建材保固 1 年，常見的漏水瑕疵歸類在建材保固內，保留 5%尾款待交屋無問題後撥付，較有保障；而成屋瑕疵擔保請求權是在交屋起算 5 年內，且發現後須在通知屋主的 6 個月內提起訴訟，才能有效主張自身權益。



向建商購買新成屋，主結構物有 15 年保固、建材有 1 年保固。彭仁義攝

針對預售屋銷售，《住展》雜誌企研室經理何世昌表示，法規規範主結構物保固 15 年、建材保固 1 年，當然市面也有不少建商對自己的用料、工法具信心，甚至延長建材至 3 年以上，但一分錢一分貨，這類型的建案通常價格也相對高。根據內政部地政司解釋，購買預售屋主結構物保固包含外觀與內部結構，如樑柱、樓梯、擋土牆等都包含在內，而牆面不一定是主結構物，如輕隔間或矽酸鈣板不算在主結構內，基本上對居住安全有影響的部分才算是主結構；而固定建材及設備保固 1 年，通常契約附件會載明建材廠牌名稱、規格大小、材質等。

建材保固包含漏水

何世昌補充，民眾最常見的購屋瑕疵就是漏水問題，是歸類在建材保固裡，交屋後如果漏水，就是直接找建商叫修，通常建商都會修到好，但若是叫修不夠迅速、很多次還修不好，看在民眾眼裡等同於不負責任、保固服務差勁，建議保留 5% 尾款待交屋無問題後撥付，甚至可請坊間專業驗屋公司驗屋更有保障，選擇尚在銷售中的成屋案，若有問題建商也會加快處理速度。

購買成屋若有瑕疵，台灣房屋智庫發言人張旭嵐表示，依據民法「物之瑕疵擔保」規定，可避免買方在不知情的情況下權益受損，因此一旦購屋後才發現房屋瑕疵，可依瑕疵程度減少價金或解約，但瑕疵擔保請求權是在房屋交付起算 5 年內，且發現後須在通知屋主的 6 個月內提起訴訟，才能有效主張自身權益。

張旭嵐進一步解釋，以房屋漏水為例，若新買家能舉證漏水，並非買家因後續裝潢或居住使用後才導致的，而是買賣前就存在，可以向屋主請求修繕或是減少價金；而如果在簽約時買方就知道有漏水瑕疵存在，或合約中已經載明因該瑕疵的程度已經降低價金，賣方無須再負瑕疵擔保責任。

目前中古屋主售屋時必須詳填不動產現況說明書，針對房屋瑕疵狀況說明，建議買方購屋前也應多檢視瞭解，避免事後困擾。若是民眾購買二手屋齡 3 年的成屋，發現房屋瑕疵該跟建商或者是前一手屋主求償呢？張旭嵐表示，若發生此種情形，新買方對建商無權主張求償，因為新買方不是建商契約當事人，除非買賣契約有約定繼受效力，否則應向前一手屋主求償。

瑕疵保固二三事

房屋	說明
預售屋 及 新成屋	◎主結構物保固15年、建材保固1年，也有建案選擇延長保固期限 ◎主結構物保固包含外觀、內部結構，如樑柱、樓梯、擋土牆等，對居住安全有影響的才算 ◎建材是根據契約附件載明建材廠牌名稱、規格大小、材質部分作保固，漏水問題也屬此類 ◎保留5%尾款待交屋無問題後撥付，請坊間專業驗屋公司驗屋更有保障；選擇尚在銷售中的成屋案，若有問題建商也會加快處理速度
二手 中古屋	◎一旦購屋後才發現房屋瑕疵，可依瑕疵程度減少價金或解約 ◎瑕疵擔保請求權是在交屋起算5年內，且須在通知屋主的6個月內提起訴訟 ◎簽約時買方就知道有漏水瑕疵存在，或合約中已經載明因該瑕疵的程度已經降低價金，賣方可以不負瑕疵擔保責任 ◎售屋時必須詳填不動產現況說明書，針對房屋瑕疵部分說明，購屋前也應多檢視瞭解

資料來源：《蘋果》整理

蘋果日報