

# 衝動購屋 易踩 5 大雷區

聯合報記者張瑞傑 / 專題報導 2020-10-10 09:39

房子提供我們安心的住所，聯合報 C 落即日起推出「有房子」專題，從消費者角度出發，提供最新房地產資訊、專家解析、熱門區域、買房換房入門、最新居家裝潢新品與資訊等，更多新聞也可上網搜尋「有房子」。

房市景氣回溫，不少民眾又重燃購屋希望，但在很多房屋細節與購屋程序，都沒確認清楚前就衝動進場，碰上購屋糾紛的機會就會提高；專家分析，常見的購屋糾紛包括「建案廣告不實與公設打折」、「隱瞞重要資訊」、「交屋前發現價金過高反悔違約」、「房屋漏水問題」、及「施工瑕疵」等，建議衝動買屋前冷靜停看聽，避免成為購屋冤大頭。

房市景氣回溫，不少民眾又重燃購屋希望。圖 / 聯合報系資料照片



## 1、建案廣告不實與公設打折

最常發生的糾紛，就是買賣雙方對於贈送的品項、設施有異議。如當初促銷答應贈送的家電縮水或降級，或交屋後發現建商當初承諾的各項社區休閒設施只做半套。消費者購屋除留存買賣交易文件資料外，最好保留最開始的媒體廣告文宣作為憑據，如果產生糾紛，可透過管委會共同爭取住戶權益，萬一上了法庭，也好替自己取得公道。

## 2、隱瞞重要資訊

買中古屋時，發現賣方隱瞞重要的缺失資訊。舉凡凶宅、海砂與輻射等狀況，都算是影響房價的重大瑕疵，因此如果事後買方發現，在時效內都可以透過司法途徑向賣方請求損害賠償。建議民眾買房時也不應全仰賴仲介，應該自行確認屋況、探訪鄰居、調閱謄本等，了解是否為凶宅或有海砂與輻射問題，否則容易被當冤大頭。

## 3、買方交屋前反悔違約

投資買房、最怕碰到房價跌。在房價波動時期，感覺自己買貴了臨時喊卡更要特別注意，當買方接受出價，斡旋金轉訂金時才反悔終止契約，就要面臨違約被沒收訂金的問題，糾紛也容易在此時發生。

## 4、交屋後發現漏水

買老房子最常碰到漏水問題，尤其是剛裝潢好的屋子，有些屋主會用裝潢包覆漏水部分，更要特別注意，並且利用颱風和大雨後的時間點看屋，了解房子抗颱防水的能力，避免買到瑕疵屋。

漏水問題若在購屋前發現或被明載在不動產說明書中，這部份的缺失可以壓低價金，但成交後買方須自行解決。若事後才發現，應第一時間拍照錄影存證，以民法當中的出售人應負物件瑕疵擔保責任，請房仲代為向賣方提出類似保固補償，返還部份價金。

## 5、施工瑕疵

結構工程這些看不見的地方往往需要入住好幾年、歷經颱風地震之後才能見真章。中古屋因為屋齡較老，透過詳細的看屋驗屋，至少可以降低碰上管線老舊堵塞、樓板梁柱傾斜等問題。買預售新成屋時，則有不少品牌建商在銷售預售案時提供交屋後 3 至 10 年不等的保固，也可作為民眾購屋時選擇的參考。