

買到海砂屋獲判全額退 包租公爽賺 5 年租金

聯合報 記者陳俊智 / 新北報導 2020-10-19

朱姓男子 5 年前花了 790 萬元在新北置產當包租公，雖然房子經歷多次地震颱風均無恙，但去年 9 月廚房水泥天花板突然整塊掉落，嚇壞房客，經檢測才驚覺自己買到海砂屋；朱男向前屋主劉女反映情況，但對方只願意賠償 20 萬元，調解破局後更避不見面，氣得他打官司要求解約並返回價金，經新北地院審理，終因房屋存在重大瑕疵獲判勝訴，全額退款。

朱男興訟表示，當初購屋有簽訂不動產買賣契約書，依契約書規定，房子結構的氯離子含量不得超過每立方公尺 0.6 公斤，但專業單位檢測後，廚房天花板氯離子含量為每立方公尺 3.151 公斤、臥室梁柱每立方公尺 2.225 公斤、陽台每立方公尺 2.647 公斤，明顯超標。

朱姓男子 5 年前花 790 萬在新北置產當包租公，去年 9 月廚房天花板突然崩落，檢測發現自己買到海砂屋，興訟主張解除買賣契約，日前獲新北地院判勝訴，可拿回全部價金。示意圖 / 取自 pixabay



審理時，劉女表示房子是 20 多年前向他人購得，自己也不知道房子是海砂屋，而且房子經歷過 921 大地震和 331 大地震仍無明顯裂損，氯離子超標也不是認定房屋因瑕疵而到達不堪居住的唯一項目。

劉女雖稱房子未達不堪居住程度，且朱男已使用了 5 年房子，解除契約有失公平，應計算房屋折舊率減少價金，但法院調查，買賣雙方當初簽訂契約時，有明文約定氯離子含量不得超過每立方 0.6 公斤，劉女也在合約中保證房子不是海砂屋，且不論朱男交付價金前有沒有辦理檢測，她都有瑕疵擔保責任。

新北地院依劉女聲請委託台北市間築師公會取樣鑑定，結果氯離子含量仍在每立方公尺 1.9 公斤以上，確認房屋氯離子含量確實超過雙方約定標準，加上契約載明房子點交後如有重大瑕疵，朱男得要求減少價金或解除契約，而重大瑕疵包括氯離子含量超標情況，因此判朱男勝訴。