

# 鋒面來襲 專家教你在雨季篩選真命好房

2020-07-30 16:24:08 文 21 世紀不動產 提供

氣象專家吳德榮表示，5月18日起將有梅雨季第2道鋒面，同時也是典型滯留鋒，將逐漸接近台灣，伴隨較強西南氣流，有帶來大量降雨的潛力，也正式宣告台灣的梅雨季到來，除了有望為全台水情告急的水庫解渴之外，對於正在看房的民眾也正是挑選『真命好房』的好時機，21世紀不動產企劃研究室表示，梅雨季節正好可以檢視房屋是否有漏水、排水問題，此外根據內政部地政司統計數據2019年買房糾紛，「房屋漏水問題」位居件數第一名，可見房屋漏水問題不容輕視，21世紀不動產企劃研究室特地整理以下幾個看房小撇步，讓想買房的民眾可以趁梅雨季的來臨，檢查心儀的物件是否有漏水、排水問題，已經買房的民眾也可以趁此替自己心愛的房子做健康檢查，如有漏水問題趁早處理。21世紀不動產企劃研究室表示，梅雨季節正好可以檢視房屋是否有漏水、排水問題。



圖／21世紀不動產 提供

## 5招屋內檢測 避免日後屋外下大雨屋外下小雨

屋內檢測第一招看窗戶，檢視窗戶、窗框周遭是否有滲水或是水漬，若是由於窗戶本身破損或不密合而造成的漏水，建議可更換窗戶本身，例如更換為氣密窗，若是由於地震造成的結構性漏水，則需要找抓漏師傅來巡查檢測整體房屋。第二招看天花板、牆面，若是天花板、牆面等出現滲漏或是水漬、壁癌等問題，都有極大可能有漏水。檢測第三招：看磁磚，像是浴室、廁所、或是屋內其他貼磁磚的區域，若有發黑產生斑點，也可推斷有滲水情形。第四招：再來測試廚房流理臺、洗手槽、地漏的排水是否順暢，可以於流理臺、洗手槽積滿水，然後放水，或是拿一個水桶蓄滿水後往地漏、流理台倒水，就可以知道排水是否順暢了，若不順暢，代表水管可能塞住，塞住就可能日後有滲水問題發生。第五招：若屋內有貼壁紙，民眾可以檢查是否有局部的色差跟水漬痕跡。若有以上幾點出現，都建議民眾可以請抓漏師傅前來檢測是否房屋有漏水。根據內政部地政司統計「房屋漏水問題」位居件數第一名，買房前最好找可信賴的房仲把關。

## 屋外看大環境 影響日後生活品質

房屋的外觀也需要仔細檢視，假如外牆跟陽台有磁磚剝落，甚至長了青苔或是草，則需要特別回到房子裡面看看室內牆，交接縫是否滲水。此外，還需要檢視社區中庭或是地下室以及周邊環境的排水狀況，若有積水現象表示排水功能不佳，日後強風豪雨或是颱風來襲都有淹水的可能性，最後可以看社區附近的雨後恢復情況，如果該區域被風雨吹落的散枝落葉及垃圾都能在短時間清理乾淨，則代表該區域的生活品質應該有在水準之上。再者，民眾也可以上國家災害防救科技中心的災害潛勢地圖網站（<https://dmap.ncdr.nat.gov.tw/>）輸入地址、或是座標、景點來查詢此地是否有淹水、土石流、土壤液化、斷層、海嘯等等台灣常見之天災的可能區域。



屋主委售房屋時，應在不動產現況說明書上據實填寫屋況，包括漏水等瑕疵。圖／21世紀不動產 提供

## 房屋瑕疵只有 5 年追溯期 民眾買屋需注意

21 世紀不動產企劃研究室表示，民法第 354 條規定出賣人應負瑕疵擔保責任，屋主委售房屋時，應在不動產現況說明書上據實填寫屋況，包括漏水等瑕疵，此外，瑕疵擔保責任的消滅時效為 5 年，也就是交屋後 5 年內買方都可以針對交屋前即存在的漏水瑕疵要求賣方做回復原狀、或是減少買方價金，通常都是由賣方做回復原狀，由於買賣雙方對於漏水瑕疵修補的標準不同，買賣雙方協調時應多加注意，實務上常見是以客觀上能回復正常使用，不漏水為主。