

屋齡、結構、裝潢 中古屋買賣怎麼挑？

工商時報 數位編輯 2022.03.13



中古屋成屋交易，該注意細節很多。圖/報系資料照片

買房是人生大事，如何挑好一間好房子就很重要。尤其全世界缺工缺料、營建成本上漲的時代，房價越來越高，擔憂未來房子漲到買不起，不少民眾會選擇盡早買房，房市顯得十分熱絡。預售屋的頭期款可分次繳納，低首付對於小資族的壓力相對較小，不過須特別留意的是，預售屋存在沒有實體屋況可以看的風險。因此在挑選物件時，越來越多人傾向購買可看到成品的「中古屋」、「成屋」。

選購「中古屋」、「成屋」，有哪些地方該注意：

1.事前上網查是否為高土壤液化潛勢地區

事前進入經濟部中央地質調查所網站，點選土壤液化潛勢查詢系統，輸入地址即可了解區域土壤液化潛勢，針對想購買區域環境進行查詢。基本上 921 地震之後的建築皆已將土壤液化問題列入考量，並透過地盤改良與建築結構進行改善。在較嚴重之土壤液化地區，如有加深連續壁設計施作，及在基礎下方施作土壤改良或基樁，即可達到抗液化的安全效果。

2.周圍是否容易淹水及存在嫌惡設施

地勢低窪地區更容易發生淹水情況，購屋前可先至「國家災害防救科技中心災害潛勢地圖網站」搜尋颱風、淹水等關鍵字，了解曾經是否有淹水的情況，後續是否有改善可以納入考量。

在地狹人稠的台灣，一般購屋者在選擇住宅時，可能會優先考量交通便利、生活機能好的區域，但往往這樣的房子存在周遭噪音及空氣汙染兩大缺點，可分別在白天與晚上做觀察。

3.結構儘量避開不規則造型

一棟規則建築(方形或矩形)若僅具有輕微的凸角時，仍可視為大致規則的結構系統，但若凸角的尺寸過長、過大時，則應視為建築結構平面不規則，這類建築當遇到地震時，建築會改變房屋各個柱子所受的側力分佈，導致房屋扭轉，在轉角處形成集中應力造成破壞，產生房屋裂漏水的情況。

4.建築物本身的大梁大柱是否出現 45 度斜裂縫

房屋結構整棟皆是命運共同體，判斷結構是否安全不能只看自家樓層，必須從大樓外觀、公共空間、地下室、樓梯間至住家內部，查看是否有異常歪斜、沉陷狀況，並檢查門窗是否有擠壓變形，主要是查看撐起房屋結構的梁柱是否有受地震影響，或是牆面大於二十五公分厚的剪力牆是否出現四十五度斜裂縫。

不論透天、公寓或大樓，地震對建築物的影響所造成的裂縫都是以四十五度斜角呈現，如果有出現則代表房子在興建時，施工方式可能有問題或品質不佳，其抗震能力也相對較差。

5.室內有無漏水、是否屬於海砂屋或爐碴屋

許多中古屋隨著屋齡逐漸老舊，不少民眾在交屋後才發現房屋有嚴重漏水的情形，在選擇中古屋時，可以的話不要選擇「已經裝潢好」的物件，因為在漂亮裝潢的背後，可能隱藏漏水或結構安全問題。

建議選擇肉眼就看得到的房屋結構的物件，並且要仔細觀察，例如房間地板與廁所角落、浴室的天花板，或油漆有剝落的區域等，是否有滲漏溼氣的情況。也可以請專業人士利用紅外線熱像儀探測溼氣情況，進一步確認房屋沒有問題之後再來下單簽約。

購屋者購買不動產是為了自住，還是挑選符合自己需求與安全的房子為主，建議大家別把裝潢當成是房屋買賣中的「加分項」，在看屋時若被新穎的裝潢吸引，覺得房屋美輪美奐，卻忽略檢查建物內部結構安全的問題，而應該要實實在在地去考察及評估建築物本身的實際狀況，才能買到安全安心的好宅。

文/授權載自理財周刊 1124 期 作者/戴雲發