

賣海砂屋還說交屋完「危險移轉買方承擔」 判還 2252 萬

[#海砂屋#交屋#房仲#台北#不動產](#)more

聯合報記者王宏舜 / 台北報導

陳姓男子 3 年前透過房仲購買台北市一處 4 樓房屋，與吳姓屋主簽訂不動產買賣契約，以 2250 萬元成交，但陳裝修發現房屋頂板樑柱有多處混凝土掉落，鋼筋裸露鏽蝕，且有大範圍修補痕跡，是氯離子超標得海砂屋，要求解約遭拒。陳提返還買賣價金訴訟，士林地院判契約解除合法，吳須還 2250 萬元；台灣高等法院再判吳賠償 2 萬 5925 元。

陳透過知名房仲公司向吳姓屋主買屋，2021 年 2 月 27 日簽約，並於同年 5 月付錢、辦理交屋。陳說，整修房屋發現屋內有一大堆問題，除鋼筋外，房子也曾有多處滲漏水，台北市結構工程工業技師公會鑑定氯離子含量，平均值為 1.0748 kg / m³，超出現行國家標準值 0.15 kg / m³、契約約定標準值 0.6 kg / m³甚多。

陳姓男子 3 年前透過房仲購買台北市一處 4 樓房屋，與吳姓屋

主簽訂不動產買賣契約，以 2250 萬元成交，事後發現是海砂屋，陳提返還買賣價金訴訟，士林地院判契約解除合法，吳須還 2250 萬元；台灣高等法院再判吳賠償 2 萬 5925 元。

陳認為吳、房仲公司明知房屋有瑕疵，未據實告知、害他買下，同年 10 月 15 日以存證信函向吳表示要解除契約，但未獲置理，因此提告。

吳姓原屋主表示，陳簽約前已檢查過房子，房仲也主動告知房屋疑似傾斜、外牆有滲漏水、浴室外牆有壁癌；再者，陳雖主張房屋頂板樑柱混凝土掉落、鋼筋裸露，但這些瑕疵是否原本就存在？還是裝修拆除工程造成？有疑問。吳說，房屋屋齡逾 40 年，陳應該知道要檢查那些問題，如今已交屋完畢，「危險即移轉由買方承擔」。

房仲公司表示交屋前有告知屋況，多次陪同陳勘查，未刻意隱瞞，而設計師處理費、拆除費用、浴室漏水修繕、鑑定費用等是陳自行與其他人約定的，與仲介服務沒有因果關係。

士院審理認為契約規定「簽定不動產買賣契約後甲方（買方）得自費並請求乙方（賣方）配合辦理房屋混凝土氯離子含量檢測。檢測廠商由雙方協議共同指定...檢測結果之平均值符合解約條件，即建物建築完成日期在民國 84 年 6 月 30 日（含）當

日以前者，約定為 $0.6 \text{ kg} / \text{m}^3$ (不含) 以上；該日期以後者，約定為 $0.3 \text{ kg} / \text{m}^3$ (不含) 以上，除甲乙雙方另有約定外，甲方得逕行解除買賣契約，乙方應退還甲方已付之買賣價款」，陳解除契約合法。

因陳提告部分勝訴、部分敗訴，他上訴高院，吳姓原屋主也上訴。高院民事庭認為，就算是陳姓買家在交屋後才得知氫離子含量超標，吳仍不能免除瑕疵擔保責任，陳要求返還 2250 萬元合理。

另外高院也認為陳姓買家可以請求吳負擔土地、建物印花、契稅，共計 2 萬 5925 元，此部分一審時未准。至於陳請求房仲公司賠償 20 萬元懲罰性賠償部分，高院認為陳不能證明仲介人違反忠實義務或善良管理人注意義務、告知義務等，判房仲公司不用賠。