

諮詢園地 買方簽約後 在交屋前發現漏水 可以反悔不買嗎？

2017 年 09 月 15 日

Q：讀者 L 小姐來信詢問，日前她興沖沖的買了人生第一間房屋，是間位於頂樓、屋齡 15 年的 3 房中古屋，看屋時，屋主與房仲都說沒漏過水，不料簽完約後，梅雨季一到，赫然發現屋內有 10 幾處滲漏水，屋主一口咬定不知情。不過，願意幫 L 小姐在交屋前重新抓漏，L 小姐認為屋主隱瞞屋況的重大瑕疵，想要解除買賣契約，可以嗎？

文／張雅雲 圖／SANDY CHEN



如果購屋後發現有漏水情事，可向屋主請求解除契約或請求減少價金。

A：中古屋買賣後，買方發現房屋有漏水或滲水問題，法院一般都認為是買賣標的物有瑕疵。昭明法律事務所律師何曜男表示，根據《民法》第 354 條、359 條規定，屋主賣屋時，必須擔保該房屋沒有漏水等瑕疵，如果購屋後發現有漏水情事，可向屋主請求解除契約或請求減少價金，然而如果解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。

堅持解約須付違約金

何曜男指出，L小姐認為屋況漏水，屋主卻未告知買方，屋主願意負責、處理修繕漏水，抓漏完後再交屋，若L小姐認為日後還是會漏水，想以此為由解約，在法律上難以成立，L小姐不得因此請求解除契約。建議L小姐可向法院申請調解，萬一調解不成，再進一步提起訴訟，由法官來認定屋主是否須賠償或減少價金給買方。至於減少價金究竟以多少為適當？通常由買賣雙方自行協調減價金額。何曜男說，如同車輛發生碰撞事故，雖然修復了，但車主感覺事故車價值減低，與沒碰撞過的中古車價值是不一樣的。

如果L小姐仍堅持解除契約，想反悔取消交易，必須負起賠償責任，賣方有權力沒收買方付的訂金。