

買中古屋 遇屋況隱瞞可索賠

2017年04月01日

發現瑕疵可要求返還部分價金

【洪子恩／台中報導】新屋房價貴桑桑，少數地段好、房價便宜的老屋，吸引各路人馬先搶先贏，不過老房子問題多，有些屋主沒有詳實填寫屋況說明書，只在合約末附註「依現況交屋」，專家指出，有這些字樣，不代表房子出問題就能免責，若是簽約時有意隱瞞，屋主仍須負起賠償責任。



台灣都會的住宅大多老舊，多少會有些瑕疵，購買前應仔細檢查清楚。陳恒芳攝日前台中市有民眾在精華地段購買舊公寓頂樓戶，因房屋價格不高，第一次看屋就草率簽約買下，對屋況未多做留意，而屋主在屋況說明書內的「滲漏水」、「房屋受損」等欄位也勾選「否」、並在合約後註明「依現況點交、不負瑕疵擔保」，交屋之後，買方開始以外牆裂縫、磁磚隆起、頂樓漏水等事由，要求前屋主賠償。

屋主楊先生認為，買方吳先生在當天急著簽約，合約也註明不負瑕疵擔保，雖然簽約後應買方要求，已補貼數萬元現金給對方修理漏水，但交屋後繼續不斷挑房屋毛病，要求解約還要精神賠償。吳先生則聲稱，對方在屋況說明書內有瑕疵的部分皆勾「否」，本就不應該，「尤其是外牆磁磚有破損，理應由楊先生出錢修繕。」



外牆屬於共有部分，修繕責任在於管委會或全體住戶。



買賣方簽約前，應確實核對屋況說明書。



未知屋況漏水而使裝潢損壞，可要求前屋主賠償。

說明書應詳記屋況

信義房屋客戶服務部執行協理劉韋德表示，不動產現況說明書，等於是房屋的健檢報告，許多肉眼無法看到的訊息，都必須透過說明書揭露，對於購屋者來說是重要的參考依據，因此填寫宜繁不宜簡。

劉韋德指出，此事雙方都有問題，以買方的主張來說，外牆就算在自己家樓層，仍都屬於共有部分，除非磁磚剝落肇因於屋主裝修施工，否則應由管委會用公基金出錢修復，「而中古屋外牆多少都有狀況，如果情節輕微，法律上並不算瑕疵。」

而《民法》第 351 條指出：「買受人於契約成立時，知有權利之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。」劉韋德表示，若買方在看屋時，就知道房屋外牆有明顯裂縫等狀況，屋主在簽約後即不必負責，「買方在事後主張沒看到外牆的狀況，有些說不過去。」

至於賣方的責任，在於屋況說明書沒寫確實，劉韋德指出，有時屋主是投資客，沒住過也不知道有問題，但仍需要負責，若屋況瑕疵輕微，應返還部分價金，並賠償買方造成的損失，除非情節太嚴重，買方才得以解約。

【專家意見】合約避寫現況交屋

房屋買賣合約，尤其是老舊中古屋，不建議在屋況說明書上寫「依現況交屋」，因為出現過太多爭議，這類爭議到了法庭，法官多會將其認定為「買賣方皆知道的現況」，即賣方若是有意欺騙，即使註明現況交屋，在民法上仍不能免責。