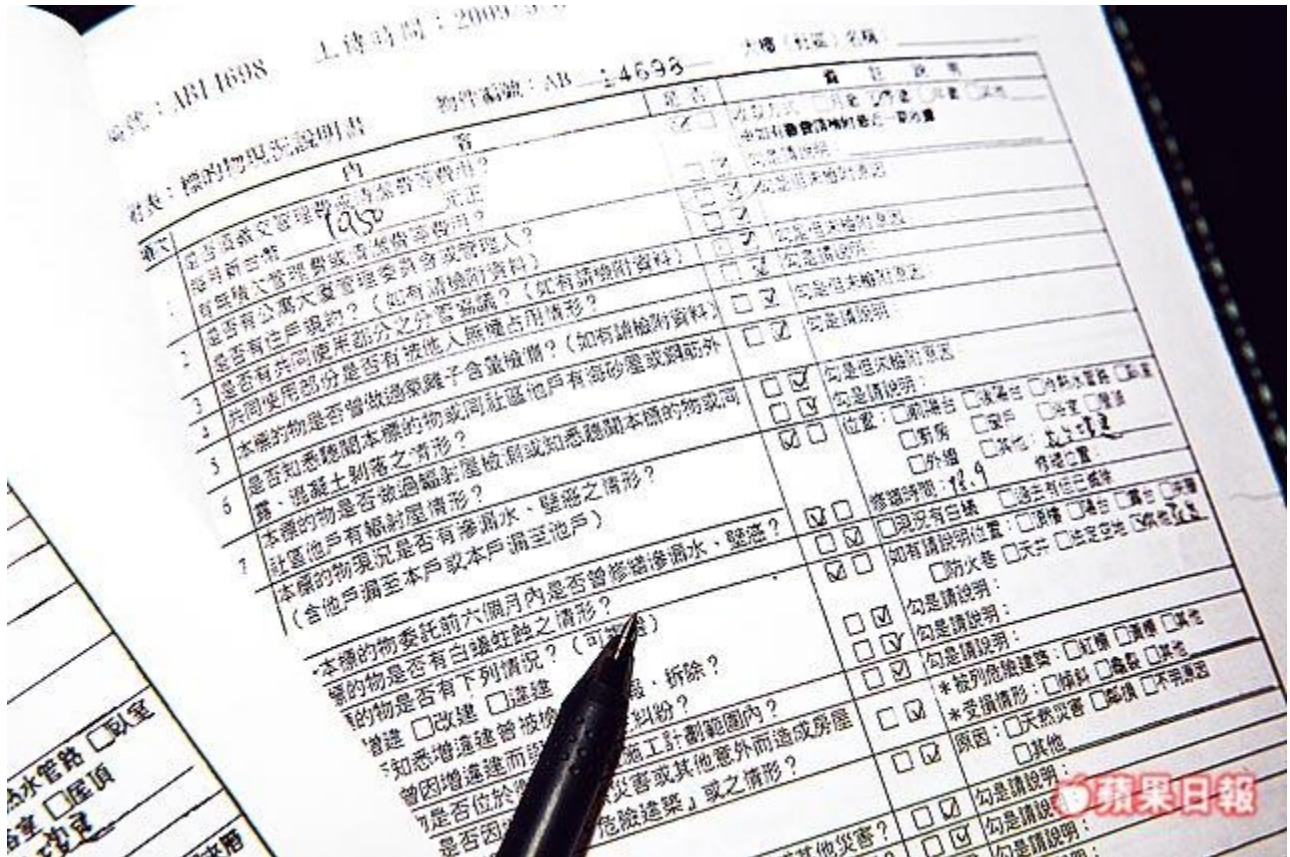


現況說明書列「公設瑕疵」 買家自保之道

2017年08月05日

可要求減少價金或解約

【王鈞生／台中報導】二手屋買賣，經常因隱匿房屋資訊而造成糾紛，此時，不動產屋況說明書就非常重要。最近《蘋果》接獲一位買方投訴，指出中古屋不動產屋況說明書內並無詳盡說明社區公設有重大修繕，簽約後發現公設空間千瘡百孔，這才後悔當初沒仔細留意社區狀況。



不動產說明書記載須愈詳細愈好，避免日後衍生糾紛。陳恒芳攝

台中豐原區陳小姐指出，近期透過房仲買1間中古屋，但不動產裡的條文與事實不符合，例如「有無公共設施重大修繕？」都勾選為否，後來下雨才發現社區地下室漏水嚴重，且外牆磁磚曾剝落、電梯還必須出錢添購更換等，認為房仲隱瞞事實。對此，房仲王小姐則回應，已經善盡告知責任，且房屋專有部分並沒有問題，若要求解約，也要賣方同意才有辦法，目前已進入調解程序。



衝動型購屋族容易忽略社區管理及公設情況，但這也是重要的居住環境。

房仲有調查責任

現行二手屋交易多由賣方直接填寫「現況說明書」並交予房仲，部分專業房仲則會進行「雙重確認」，甚至畫出瑕疵示意圖，讓資訊更加透明，避免日後爭議。台中市不動產聯盟協會理事長李嘉羸指出，房仲相對於買方具資訊優勢地位，自然負有瑕疵調查責任。

台灣房屋法務羅珮瑄分享，大多數不動產現況說明書內容都是針對建物專有部分屋況，但共用設施若有發生瑕疵、損壞，基本也應詳實寫明，主要是為了釐清日後賣方「物之瑕疵」擔保責任範圍，不過以往實務來看，公設瑕疵在買賣雙方容易產生認知落差，爭議相對多，有時也並非賣方或房仲能掌控範圍。

至於地下漏水情形嚴重、是否減損住宅效用、交易價值等情況？協策法律事務所律師葉耀中指出，依《民法》規定，交易標的得確保無瑕疵，若確屬影響房屋價值且買方並不知情的情況下，屋主應負瑕疵擔保責任，買方可要求減少價金，當然也可請求解除契約，但也要依個案來判斷比例原則問題。

此外，預防甚於事後彌補，尤其中古大樓因屋齡高，難免屋況問題多，專家建議購屋前先行查看社區公布欄、詢問鄰居住戶，再趁著晴天及雨天查看建物狀況，簽約前也避免因慫恿而衝動購屋，得先完整了解完整房屋合約，才能避免買到「地雷」。



賣方對房屋皆有瑕疵擔保責任，若買方在不知情狀況下買下房屋，可依約要求價金賠償。

【不動產 說明書重點】

內容

◎包括不動產產權說明書及不動產標的物現況說明書等，屋主須簽名確認屋況

◎經紀人再根據此一說明書，向買方說明屋況並提供產權等文件

製作方式

◎房仲經紀人接到賣方委託時，通常 2 天內製作完成

審閱重點

◎賣方是否已簽名

◎是否有滲漏水情形及其位置

◎留意增建及加蓋情況

◎了解停車位產權

◎有無出租或佔用情形

◎有無檢測海砂含氯量及輻射鋼筋

資料來源：《蘋果》採訪整理

【專家意見】公設瑕疵 管委會有責

此一案例，雖然房仲可能有告知不完全的疏失及責任，但是有時共用部分不像專有部分有顯見與確切的瑕疵，也不一定直接影響專用範圍，甚至賣方可能也不知情，

比較屬於社區管委會的責任。建議除了先釐清資訊未告知的責任外，也可考慮跟房仲或管委會討論如何修繕的後續事宜。