

## 5 大房屋糾紛 漏水屋居榜首

2017 年 08 月 19 日

避開建案 5 大糾紛

買屋是人生大事，須耗費鉅額的時間與金錢，若碰上糾紛，影響可能是一輩子，《地產王》這次針對房地產糾紛前 5 名，告訴你解決之道外，還整理有延長保固承諾的建商，讓你買屋更有保障！

採訪／黃敬涵



民眾簽約前可以找專業人士諮詢合約內容，或與政府官方範本比對，減少日後糾紛。

林琨凱攝

【黃敬涵／綜合報導】房地產糾紛頻傳，每年台灣幾乎都會發生近 2 千件房屋糾紛，其中漏水問題位居榜首。專家指出，合約絕對是最重要保護自身權益的利器，成屋合約一定要附有「房屋現況說明書」，預售屋合約則可比對政府的契約書範本，較不易出現差錯。



據內政部不動產交易平台顯示，近 3 年不動產糾紛前 5 名分別為房屋漏水問題、終止委售或買賣契約、施工瑕疵、隱瞞重要資訊、交屋延遲，榜首房屋漏水問題通常發生於中古屋物件，但新成屋也有所聞。

根據內政部《預售屋買賣定型化契約》第 17 條「保固期限及範圍」，建商須提供結構體保固 15 年，如樑柱、樓梯、擋土牆等，其餘防水、地壁磚及設備都要有 1 年的保固，從交屋後起算。

# 近3年房地產糾紛TOP5

資料來源：內政部不動產交易平台、《蘋果》整理



## 留意房屋現況說明書

《住展》雜誌企研室經理何世昌解析，新建案銷售速度較少在 1 年內完銷，期間建商為維護名聲，處理漏水問題意願較佳，建議與建商私下調解，若民眾張揚把事情鬧大，影響到銷售，建商恐會選擇魚死網破，刻意消極維修拖過保固期，反倒是民眾吃虧。

永然法律事務所所長李永然表示，不動產有分「物之瑕疵擔保責任」及「權利瑕疵擔保責任」，房屋漏水、施工瑕疵、坪數面積不足等，皆屬物之瑕疵擔保責任，據《民法》第 354 條，出賣人應負物之瑕疵擔保責任之規定，5 年期限內民眾可向其主張損害賠償，與在保固期內不同的是，民眾須負舉證責任，較為棘手。

新成屋除了漏水問題，常發生的糾紛還有隱瞞重要資訊，崔媽媽基金會義務律師謝彥安指出，簽約當下一定要請賣方附上房屋現況說明書，要賣方確認房屋現況有無問題，如住家是否為凶宅、周邊有沒有嫌惡設施、漏水情況等，就是已發生的事情卻不告知消費者，因隱瞞而造成瑕疵，民眾亦可據《民法》第 354 條提告。

## 解約金應買賣方協調

隱瞞重要資訊還會牽扯到廣告不實部分，謝彥安說明，若賣方有蓄意誤導買方，可據《民法》第 92 條提出詐欺主張，更嚴重者，賣方還可能會因此擔上刑事責任。近年房市不佳，終止委售或買賣契約高居糾紛第 2 位，何世昌指出，因房市不景氣房價直直落，不少買方選擇終止契約止血，但要注意解約金有 2 個盲點，也是易造成糾紛的所在，解約金是空白欄位，應買賣雙方協調，但賣方都直接填寫最高上限 15%，買方可不全盤接受，若繳納總金額不到 15%，賣方不能要求買方補足。

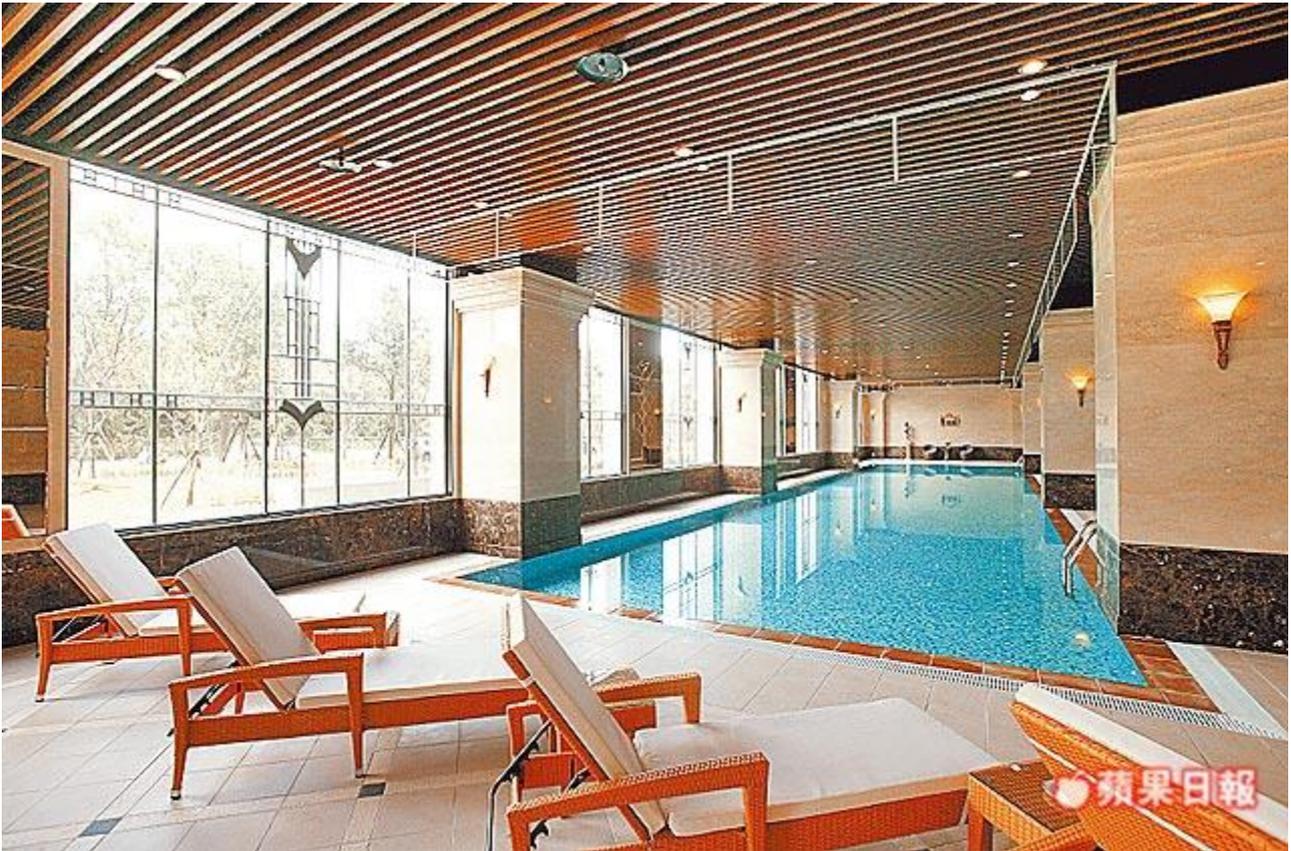
終止委售或買賣契約大多發生在預售屋時期，謝彥安解析，若是有不符合合約之處，

如開工日、完工日未按照日程，也就是交屋延遲，或建材規格不符等，據契約罰則或《消費者保護法》規定，民眾可以向建商求償，或終止契約，建議將合約與內政部的預售屋買賣契約書範本比對，找出有無做手腳之處，如額外增列條款等，較能保障權益。



房屋漏水為房屋糾

紛第 1 名，若已過保固期，據《民法》第 354 條，5 年內民眾若能舉證為交屋前的瑕疵，賣方須負修繕責任。



公共設施常在建商交託給管委會時已超過保固期，因此常發生較多施工瑕疵的爭議。

### 【保障買方】建商推結構保固 25 年

【黃敬涵／綜合報導】層出不窮的糾紛，讓購屋族總是心慌慌，畢竟買屋攸關一輩子大事，誰都不想馬虎，現在有不少建商加碼延長建築保固期限，且透明化工程進度，望能安買方的心，同時推出各種售後服務，如房屋健檢、售後維修、提供社區經費等，皆使買方更有保障！

房市不景氣，自住客當道，更加注重建築品質，近期不少建商帶頭延長保固年限，希冀打出一片藍海，去年遠雄建設便打出「三大保固」，結構體延長至 25 年、防水 5 年、地壁磚 5 年，預計擴大實施到每個建案。

遠雄房地產總經理張麗蓉表示，每年會針對消費者做問卷調查，詢問對於房屋最在意的問題，以防水、壁癌、結構等關鍵字最突出，現今房市不佳，讓利是消極做法，所謂「一分錢一分貨」，延長保固年限雖使總造價成本提高，但讓客戶更有保障，才是永續經營的根本。



▲國揚建設每年都會派人員進行房屋健檢，且為終生服務。

### 10年防水保固

另外，璞園建設亦推行「10年防水保固、7年設備保固、2年物業代管」方案，「要說得到做得到！」璞園建設董事長李忠恕指出，璞園建設是經已購客戶反應，10年內都沒有出現任何問題，才敢打出防水10年的保證，且全世界先進國家中，法國、日本法律都已訂定建築10年防水，台灣也應該效法追求進步。

自去年春節台南發生「維冠金龍」倒塌事故，引起國人對房屋工程的重視，新潤建設主打十大保證，其中就有網路監看工程進度，民眾無時無刻都能用手機遠端查看工程情況，國揚建設也推出工程進度書的刊物，國揚建設總經理彭邵齡認為，施工透明化更能取得客戶的信賴。



璞園建設打出延長保固期承諾，吸引不少購屋族目光。



新潤建設於工地皆架設攝影機，讓客戶隨時掌握施工狀況。

客服專線限時處理

售後服務也要盡善盡美，國揚建設自 2012 年起完工之建案提出了家百年的服務，終身為住戶做房屋健檢外，並額外編列 100 萬元預算，於交屋後安排社區各項課程，「大樓變成村莊的感覺！」彭邵齡解析，藉由安排活動可加快住戶熟悉度，用以凝聚社區的共識。

而潤泰建設早期就成立客服部門及 0800 專線，交屋後住戶可從客服專線反映建物狀況。潤泰創新總經理李志宏說：「每通電話都會被記錄，4 小時內需有人員回應，不能吃案。」新潤建設亦有售後報修須在 72 小時內完修保證，限時處理望讓糾紛可以化大為小，由小化無。

### 建商特殊售後服務

資料來源：《房產》採訪整理

建商	服務內容	建案	坪數(坪)	銷售(萬元/坪)	電話
遠雄建設	三大保固：結構體延長至25年、防水5年、地盤磚5年	遠雄·和光	28~38	56-63	(02)8228-7338
		遠雄新未來	26-48	33-38	(03)328-9555
環創建設	10年防水保固、7年設備保固、2年物業代管方案	日日田丁	19-35	106萬元起	(02)2712-8388
		環海元	37-74	38-39	(03)327-8888
新潤建設	十大保證：售後報修72小時完修、網絡監控工程、主動舉辦施工說明會、設備保固1.5年等	新潤寶峰	20-37	45-50	(02)2966-7122
		新潤幸福莊園	21-42	26-28	(02)2678-7222
國揚建設	家百年服務：提供工程進度書、終身房屋健檢、社區百萬經費、防水保固3年等	南方莊園	41-52	65-72	(02)8931-3788
		早安·蘭陽	23-60	13.8-20	(02)2469-8788
潤泰建設	0800客服專線、4小時內須回應，客戶要簽約時，便派客服專員協助了解合約、規劃及法令規定等問題	潤泰維仁	19-48	130-142	(02)2327-8555



### 【民眾意見】施工瑕疵 最可怕

買房我最怕遇到施工瑕疵問題，可能會危害到生命，十分危險，完全無法對此問題妥協，可能會選擇直接解約，畢竟安全才是最重要的事情。

### 延長保固 品牌加分

若是建商有提供維修、延長保固期服務會非常吸引人，因為房屋住久了出現漏水、地板有裂痕等情況都很常見，但要專業人士才能處理，而建商願意承攬這個責任，很是替品牌加分。