



～不可不知的 購屋大小事～

近年國內房屋交易十分熱絡，購屋爭議日漸增多，以下案例提供參考。

為了投資而購買房屋

案例：曾遇過為了投資而買房，但因自有資金不足，除向銀行辦理房屋貸款，設定第一順位抵押權（俗稱一胎）外，也向民間債主借款，並設定第二順位抵押權（俗稱二胎），而民間債主卻另外要求簽立附買回契約（俗稱售後回租），即日後債務人若無法負擔銀行房貸及民間債主利息時，可將房屋賣給民間債主，將賣得價金拿來清償一胎房貸與二胎借款，而簽立附買回契約目的，是確保債務人在一定時間內，可向民間債主買回房屋，在還沒買回的這段時間內，債務人可以繳納房屋租金繼續住在該房屋內。

提醒：因二胎的利率通常高於銀行貸款的利率，若自身自有資金不足，往往無法同時負擔一胎與二胎的貸款，所以房屋被民間債主購買的機率很高。但往往債務人已經付出過多利息錢，且民間債主的購買價格也會低於市價，最後導致除了付出過多利息錢、房屋保不住外，通常還因此背負龐大債務。因此針對以購買房屋作為投資者，務必謹慎評估自身財務狀況，並了解簽訂的契約內容，避免落入兩頭空的窘境。



購買預售屋的爭議

案例：購買透天預售屋，取得使用執照前（表示房屋已達完工階段），買方才發現房屋樓梯間的高度僅 170 公分，小孩都有壓迫感，何況造成一般成人的障礙或發生碰撞，明顯不符通常使用。建商對此情況也知情，正努力改善以通過政府的驗收，才能取得使用執照。

提醒：依相關建築法規，樓梯間高度至少需 190 公分以上，但上面案例的房屋已完工階，所以改善空間有限，僅能從每層樓梯高度作調整，變成每層樓梯有 25 公分高，但法規又規定每層樓梯高度需 20 公分以下，所以之後建商若仍無法改善，買方可主張房屋存有瑕疵而解除買賣契約。

購買新成屋、二手屋的爭議問題爭議問題

案例一：購買新成屋的大樓，建商提供漏水保固三年，但交屋後一年開始發生漏水情形，建商先以防水針修補，但修補後，又換成另一處漏水，建商再以防水針方式修繕，陸陸續續已漏水兩年，同時也慢慢接近建商的三年漏水保固期。

提醒：實務上一般新成屋，常見約定三年的漏水保固，但依民法物之瑕疵擔保規定，建商交屋後對房屋，須負擔五年的瑕疵擔保責任，若五年內，房屋出現漏水情形，原則上建商必須負責修繕，不受合約內僅約定三年的限制。

案例二：參與法院的房屋拍賣，因投標金額比投資客的出價低，所以並未標到，但仍然很喜歡那間房屋，經投資客整理後，仍向投資客購買，卻在入住不久後，即發現有嚴重漏水問題，為何購買時沒發現？是因房屋已重新油漆、經過整修，當時無法觀察有無漏水痕跡或壁癌情形，且投資客並未實際入住，也不知房屋會漏水，因此買房時，投資客也未告知有漏水情形。

提醒：俗話：「醫生怕治咳，做土水驚抓漏」，漏水確實是買賣房屋中最常見的瑕疵類型，雖然基於民法規定，賣方須為房屋漏水負瑕疵擔保責任，但實際上仍有許多法律的要件，例如：漏水瑕疵須在交屋前就已隱含在房屋內，而在交屋前未被買方知悉，或賣方是否故意不告知漏水情形等事實的爭議問題，若買、賣雙方無法協商處理，就必須透過訴訟來解決，法院也會囑託土木技師等專家進行詳細鑑定，來決定損害賠償金額。



專業資源-EAP 陪伴您

在購屋前，除確實了解買房的目的外，建議對房屋的選擇需謹慎評估，否則，原本買房是件值得恭喜、開心的事，卻可能因面臨買賣房屋糾紛，如買到漏水屋、碰到惡鄰居等，而變成夢靨；加上後續所經歷的法律流程，更是非常耗時與費心。若不幸真的遇到買賣房屋糾紛，別忘了公司提供的資源，可以透過【員工協助方案-EAP】，與專線顧問討論目前遇到的困擾，尋求專業律師的建議與協助，對於事件能有初步的處理方向，過程中，因法律事件而受到影響的心情，也能獲得陪伴與支持。

本文作者興智國際合作專業顧問李汶宜律師

