買到漏水屋怎麼辦？(一)——談買房的眉角與「現況交屋」

文:林博文（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2023-04-27

本文

一、前言

買房是許多人重大的人生里程碑，而近年來房價飛漲，大多數人在購屋時選擇的標的房屋往往可能已經有20～40年不等的屋齡，這樣的屋子隨著歲月流逝難免會產生或大或小的瑕疵，而漏水就是其中一個常見的問題。那麼，買房時發現房屋漏水要怎麼處理？誰要負責賠償？買家要如何與房仲、賣家周旋協商？有什麼妥善保護自己權益的方法？本文為讀者們介紹買房應注意的眉角，下篇則說明買房遇到糾紛時有哪些處理方式。

二、看屋是權利也是義務（見圖1）

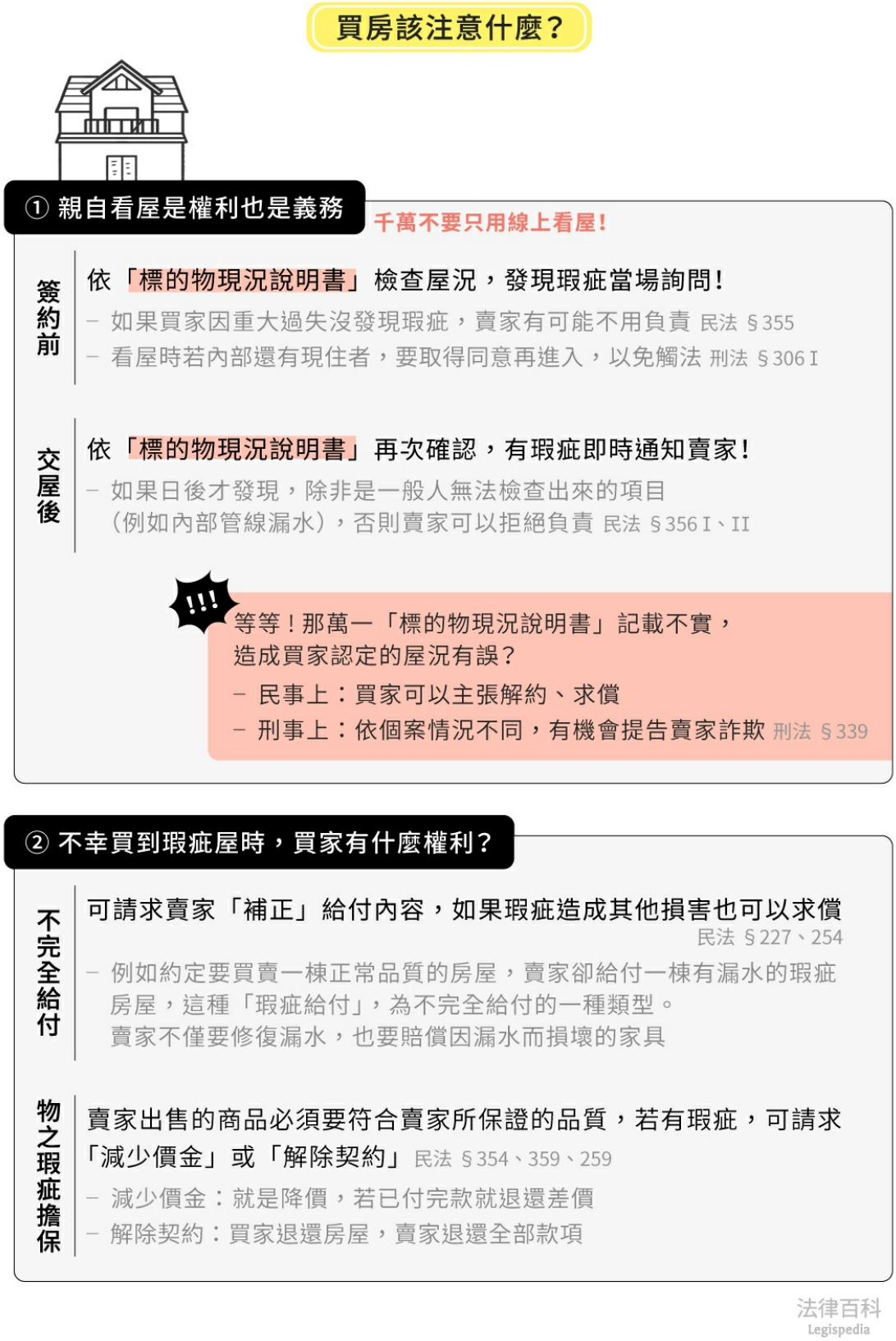

圖1　買房該注意什麼？

資料來源：林博文　/　繪圖：Yen

現在市面上有許多網路購屋平臺，有些甚至有線上360度看屋的功能，但在簽約以前，建議還是必須要到現場親自看過房屋的實體，並且親自檢查有無明顯的瑕疵，也可以當場詢問賣家或房仲。因為依據民法規定，買家

如果知道有瑕疵，或因為重大過失沒發現瑕疵的話，賣家是有可能不用負責的[1]。

所以，購屋前檢查不只是買家的權利，也是買家的義務[2]，買房簽約前務必要與賣家先安排看屋，在實務上有時會遇到賣家聲稱房屋內部還有租客，不方便看屋，又聲稱說租客住很久了肯定沒問題等，這時候還是要禮貌且堅定地向賣家堅持要看屋，參考下一段介紹的「標的物現況說明書」檢查屋況，並且需取得現住者的同意，以免負上法律責任[3]。千萬不要只用照片或線上看屋就簽約買房，小心駛得萬年船。

除了簽約前要看屋以外，交屋後也要記得再依照標的物現況說明書確認一次，依民法規定，買家有「盡快檢查所受領的標的」以及「發現瑕疵時應即時通知賣家」的義務[4]，若買家沒有即時檢查並且通知賣家，等日後才發現瑕疵，除非是依通常檢查無法發現的瑕疵（例如結構內的鋼筋鏽蝕，或是內部管線漏水等一般人無法檢查的項目），賣家可以主張買家已經「承認」所受領的房屋，並拒絕負瑕疵擔保責任[5]。

三、魔鬼藏在「現況」裡

在買房時，賣家通常會加註一條約定「雙方同意依標的物之現況交付」，白話來講就是雙方同意買家所拿到的房屋品質現況就是賣家所擔保的品質，倘若房屋現況有瑕疵，那也是買家在購買時就已知的瑕疵。例如房屋現況有漏水，那麼依現況交屋的意思就是買家確認要買這棟「本來就有漏水的房屋」，日後買家便不可以再主張賣家要負責修復漏水或賠償漏水損失。

由此可見，「現況」要如何認定是非常重要的，因此在一般房屋的購屋契約上會有「標的物現況說明書」，用來描述房屋的現況，此後買賣雙方所同意的房屋現況就是依現況說明書的記載來認定。除此之外，房仲業者也必須善盡物件的據實調查義務，因此在房屋的物件資料中也會附具「建物現況說明書」或「不動產說明書」供買家參考房屋的現況。不同賣方、仲介的提供的物件說明資料可能會略有差異，讀者們在與房仲溝通時記得向仲介索取資料參考，如果想要在尋找仲介之前先預做功課，網路上有相關的範例可供下載參考，內政部也有發布相關範例[6]。

標的物現況說明書上面會有許多屋況記載，例如是否有滲漏水情形（依筆者的實務經驗，通常會記載「目前」有無滲漏，或「2年內」有無滲漏）、是否為海砂屋、是否為輻射屋等，賣家必須要如實填寫，若填寫不實造成買家認定房屋現況有誤的話，買家除了可以主張民事上的解約、求償責任，依個案情況不同，也有機會對賣家提起詐欺[7]的刑事訴訟。因此在買房簽約前，好好仔細研究標的物現況說明書，並且與自己看屋的過程比對是否記載相符是非常重要的事情。房屋成交以後，也要將契約及標的物現況說明書好好保存，以利未來若發現房屋有瑕疵需要向賣家主張權利時，有充分的資料佐證。

四、請求修補與瑕疵擔保

如果不幸真的買到瑕疵房屋，在民法上主要有2項權利可以向賣家主張：不完全給付、物之瑕疵擔保。

（一）不完全給付

所謂的不完全給付，就是指債務人的給付不符合簽訂契約的目的[8]，例如兩方約定要買賣一棟正常品質的房

屋，賣家卻給付一棟有漏水的瑕疵房屋，這種「瑕疵給付」就是不完全給付的一種類型[9]。在不完全給付的情況下，買家可以請求賣家「補正」給付內容，以漏水的情況來說就是請求修復漏水。如果漏水造成買家其他的損害（例如搬入的家具受損），也可以要求賠償[10]。

（二）物之瑕疵擔保

而物之瑕疵擔保的意思，是賣家出售的商品必須要符合賣家所保證的品質[11]，以買房為例，就是要保證符合上面所說的「標的物現況說明書」的屋況，如果屋況不符合標的物現況說明書的內容，買家可以要求賣家減少價金或解除契約[12]。減少價金就是降價，如果已經付完款項，則可以請求退還差價；解除契約則是雙方都有回復為締約前狀態的義務，也就是買家退還房屋，賣家退還全部款項[13]。

上述2種權利，買家可以自行擇一或是同時請求，但是具體要怎麼向賣家主張權利呢？這就需要下篇介紹的糾紛處理懶人包來解決。

註腳

[1] 民法第355條：「
I 買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。
II 買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。」
民法第354條：「
I 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。
II 出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」

[2] 臺灣臺中地方法院110年度訴字第1358號民事判決：「系爭建物買賣屬成屋買賣，依通常交易觀念，出賣人於簽約時，應依不動產標的現況說明書，就房屋之物理性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等為說明，並負有依該現況交付之義務，倘由買受人目視、手摸或嗅聞即可輕易查知之缺點，即難認屬物之瑕疵；買受人為瞭解買賣標的物，在買受『前』應先調查不動產現況。」

[3] 中華民國刑法第306條第1項：「無故侵入他人住宅、建築物或附連圍繞之土地或船艦者，處一年以下有期徒刑、拘役或九千元以下罰金。」

[4] 民法第356條第1項：「買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。」

[5] 民法第356條第2項：「買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。」

[6] 參內政部不動產資訊平台（2016），《法規與知識 其他》編號5「成屋不動產說明書格式範例」，提供P

DF與Word檔下載；內政部不動產資訊平台（2019），《契約書範本》編號8「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」的附件一「建物現況確認書」，提供PDF與Word檔下載。

[7] 中華民國刑法第339條：「

I 意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。

II 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

III 前二項之未遂犯罰之。」

[8] 1999年行政院、立法院對民法第227條之立法說明：「債務不履行之種類，除給付遲延及因可歸責於債務人之事由致給付不能兩種消極的債務違反外，更有另一種不完全給付之積極的債務違反，即因可歸責於債務人之事由，提出不符合債務本旨之給付。」

[9] 不完全給付還有另一種類型為「加害給付」，詳細可參考法律百科辭典：加害給付。

[10]民法第227條：「

I 因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。

II 因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」

民法第254條：「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」

[11]民法第354條：「

I 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。

II 出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」

[12]民法第359條：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」

[13]民法第259條：「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：

一、由他方所受領之給付物，應返還之。

二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。

三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。

四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。

五、就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。

六、應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額。」

延伸閱讀

張博洋（2022），《物之瑕疵擔保（一）──意義、認定，並以凶宅為例》。

張博洋（2022），《物之瑕疵擔保（二）—以海砂屋與壁癌為例》

法律百科（2020），《成屋買賣契約書範本》。

標籤

房屋買賣， 現況交屋， 漏水屋， 瑕疵給付， 物之瑕疵擔保