買到漏水屋怎麼辦？(二)——房屋買賣糾紛處理懶人包

文:林博文（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2023-04-27

本文

上篇我們說明了「現況交屋」的意思，以及買房要注意的事情。如果真的不巧發生糾紛了，該如何處理呢？以下介紹幾種方式供讀者參考。（見圖1）

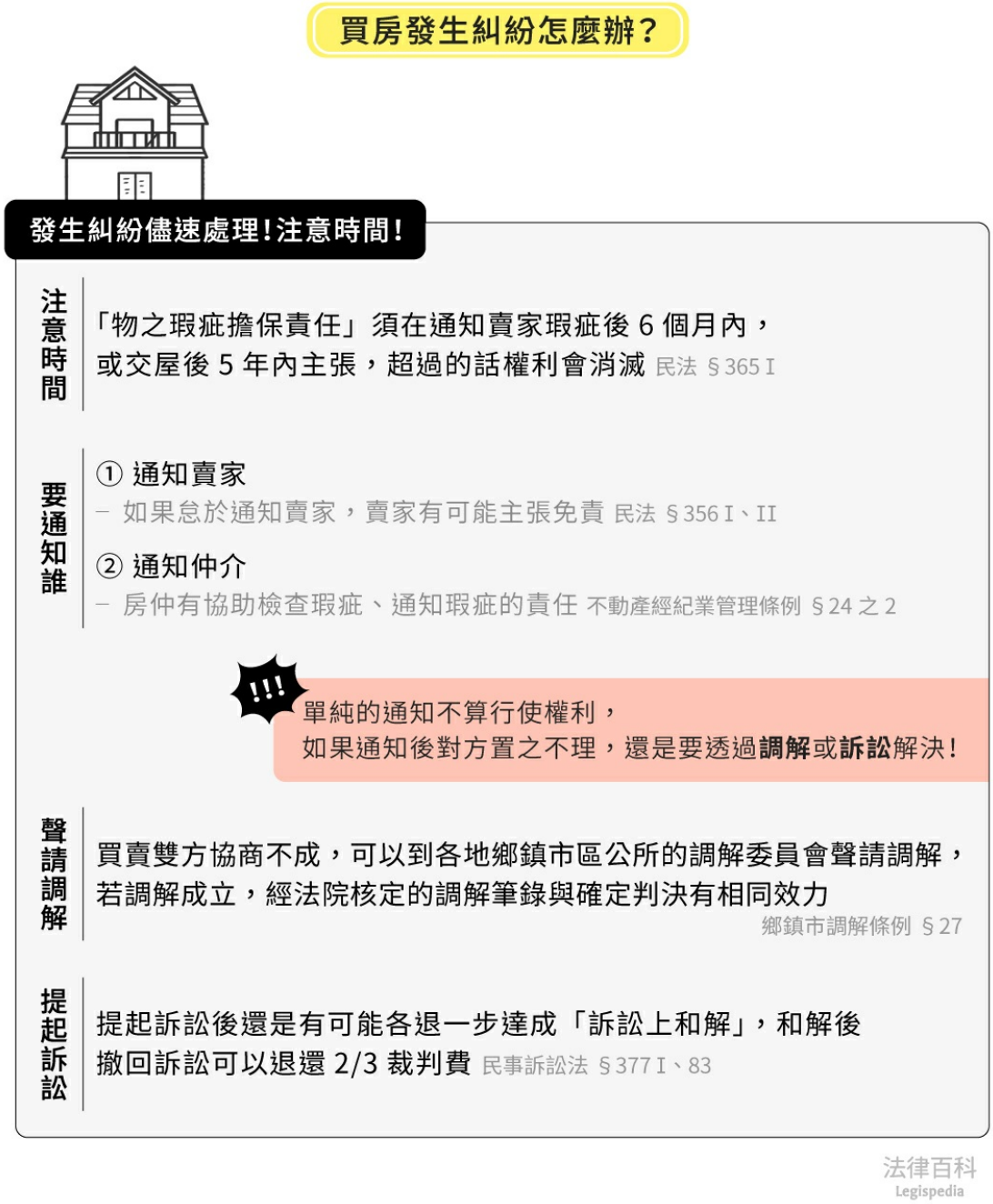

圖1　買房發生糾紛怎麼辦？

資料來源：林博文　/　繪圖：Yen

一、通知仲介及賣家

如上篇文章所說，看屋並且檢查瑕疵是買家的權利也是義務，發現瑕疵要即時通知賣家，若有怠於通知的情況，賣家便有可能主張免責[1]。另外，主張賣家要負物之瑕疵擔保責任，買家要注意時間，如果在交付標的物（交屋）後5年都沒有主張物之瑕疵擔保，或是在通知賣家瑕疵後超過6個月沒有主張，權利就會因為超過法定的除斥期間而消滅[2]。

所謂的「主張」，最直接的辦法就是到法院對賣家提告，在起訴狀中寫明要向賣家主張物之瑕疵擔保等請

求[3]，如果不想這麼快提告，也可以先以存證信函，或是委託律師寄發律師函通知賣家，但須注意，律師函以及存證信函都只有通知的效果，並不會發生法律上的直接效力，通知後如果對方置之不理，仍要以訴訟或調解等方式行使權利。

另外，大多數人買賣房屋是透過房仲，仲介是買賣雙方非常重要的溝通橋樑，而且根據「不動產經紀業管理條例」規定，仲介也有向買家提供關於不動產資訊、協助檢查瑕疵、協助通知瑕疵等責任[4]，因此在發生買房交易糾紛時，除了通知賣家以外也應第一時間通知仲介。

二、調解委員會協商

若買賣雙方私下協商和解不成，可以到各地鄉鎮市區公所的調解委員會聲請調解，由調解委員居中協調，也可以請仲介一同出席。如果調解成立，調解委員會做成「調解筆錄」後送交法院核定，經過法院核定的調解筆錄與確定判決有一樣的效力，因此若當事人一方反悔拒絕履行調解的結果，另一方可以直接以調解筆錄作為執行名義聲請強制執行[5]。

三、訴訟途徑

如果調解依舊沒有結果，便可以提起訴訟。然而，提起訴訟並不代表再也沒有談判的空間，在訴訟進行過程中法官還是有可能勸雙方各退一步達成「訴訟上和解[6]」，若雙方打官司打到一半覺得不想繼續消耗時間精力，也可以和解後撤回訴訟，好處是除了不用再一直跑法院以外，還可以在撤回後3個月內，向法院聲請退還2／3的裁判費[7]。

但如果任一方認為已經完全沒有退讓空間，就會由法官進行審理，這時候法官會依據買賣雙方所提出的說明與證據，逐一審酌買方所主張的修補、賠償、瑕疵擔保的減價或解除契約等請求是否有理，若認定買家主張有理，便會做出判決。須注意，雖然民事訴訟第一審、第二審並沒有法定強制律師代理，但不動產相關訴訟會牽涉到多種不同層面的民法規定，上述所說的修補及瑕疵擔保請求權也都只是冰山一角，因此若是案件進入審理，建議還是要向律師尋求完整的協助最為穩妥。

註腳

[1] 民法第356條第1、2項：「
I 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。
II 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。」

[2] 民法第365條第1項：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。」

[3] 民事訴訟法第244條第1項：「起訴，應以訴狀表明下列各款事項，提出於法院為之：
一、當事人及法定代理人。
二、訴訟標的及其原因事實。

三、應受判決事項之聲明。」

[4] 不動產經紀業管理條例第24條之2：「經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：

一、公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。

二、公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。

三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。

四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。

五、協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。

六、其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。」

[5] 鄉鎮市調解條例第27條：「

I 調解經法院核定後，當事人就該事件不得再行起訴、告訴或自訴。

II 經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力；經法院核定之刑事調解，以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者，其調解書得為執行名義。」

[6] 民事訴訟法第377條第1項：「法院不問訴訟程度如何，得隨時試行和解。受命法官或受託法官亦得為之。」

[7] 民事訴訟法第83條：「

I 原告撤回其訴者，訴訟費用由原告負擔。其於第一審言詞辯論終結前撤回者，得於撤回後三個月內聲請退還該審級所繳裁判費三分之二。

II 前項規定，於當事人撤回上訴或抗告者準用之。」

延伸閱讀

雷皓明、張學昌（2022），《法院調解是什麼？和鄉鎮市調解有差別嗎？》。

陳家誼（2022），《什麼是訴訟上和解？什麼是訴訟外和解？兩者有什麼差異？》。

標籤

買房， 房屋仲介， 房仲， 調解， 和解