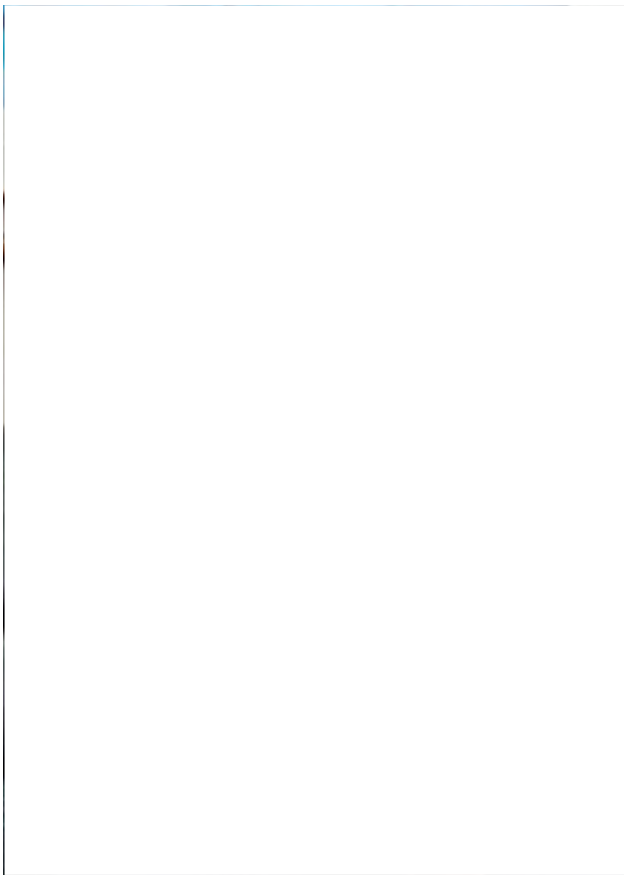
【文/何世昌 攝影/邱添榮】房地產買賣糾紛為我國常見的消費糾紛之一，其中漏水屋爭議往往高居房產買賣糾紛榜首；因此，本文特別提出四大方案，從購屋前的預防至購屋後的求償等層面進行探討，協助買賣雙方徹底解決漏水屋糾紛……

據內政部統計資料顯示，在房地產買賣糾紛三十九個分項裡，漏水糾紛案件最多，平均每季至少有五十六件以上，一年多達兩百餘件，比例可說相當的高。

購屋民眾發生糾紛的對象中，又以房仲業者為最多，建商次之，少部份為代銷，故無論新成屋或中古屋買賣，都不能忽視房屋漏水問題；其次，一般民眾與房仲或建商產生糾紛時，根本是小蝦米對上大鯨魚，不僅屈居弱勢，對於法規亦不甚熟悉，部份民眾便選擇自認倒楣，但卻讓惡劣的賣方逍遙法外，本文將教您了解房屋漏水原因，如何檢查易漏水處，以及房屋的防水工程和修補程序。以及善用鑑定和法條，讓正義得以伸張。

方案一：「多看」 瞭解漏水原因　檢查易漏水處

擔任台北市土木技師公會房屋鑑定委員會主委的張清雲，熟稔房屋結構各式鑑定程序，而房屋易漏水處當然也難逃其法眼。張清雲說道，一間正常的房屋會漏水，大略原因有兩大類，分別是管線問題和建築結構受損，而管線問題又可從兩方面來談，一為給水管問題，一是排水管問題，管線問題通常是管線接合有瑕疵、老化斷裂，或者異物阻塞。



張清雲主委認為，買賣雙方藉屋況鑑定保障個人權益，能減少糾紛產生。

張清雲解釋，給水管分為冷、熱兩種水管，若給水管斷裂，無論晴天或雨天都會有漏水的現象，如果天氣放晴屋內卻漏水，給水管『犯罪成份很大』；排水管則如臉盆排水管、浴廁排水管、地板落水管、屋頂排水管等，若是排水管有瑕疵造成漏水，那麼只有在使用或下雨時才會發覺，和給水管二十四小時持續滲漏不同，但排水管漏水也可能是樓上造成，所以需要專業鑑定。

其次，房屋結構受損漏水，可能肇因於災害和人為，災害如地震、火災等，無論地震或大火都有可能損及房屋結構，惟目視不易查覺，人為因素則較多，如樓層接處施工縫、增建、隔間、裝潢、增減牆柱、冷縫等不當施工或海砂屋等，像現在老公寓隔間分租風氣十分盛行，但此舉可能會使房屋的載重量變大，進而損及結構，導致樓下漏水。

無論是災害或人為造成房屋結構不良而形成裂縫，每逢下雨，雨水就會從裂縫滲漏，張清雲補充說道，一般新成屋若因混凝土瑕疵產生裂縫，還不至於馬上會漏水，是因為還有「防水層」良好的保護，所以房屋結構不良造成漏水，通常在防水層老化時發生，防水層無論做幾層都會面臨破損、老化等問題，老屋尤其常見，若是防水層失效，那麼只要有積水時就會產生漏水現象，只是有時漏水量不大，目視難以查覺，但長久漏水則好發生

壁癌現象。

在搞懂房屋漏水的源頭後，接下來就要教消費者如何揪出漏水屋，重點是「多看」。張清雲建議消費者，除了應盡量在雨天和大雨四十八小時後（水才會滲漏出牆面）數度至現場看屋，在購屋前應多察看屋內易漏水處，如廚房隅角、管道間、窗台及窗框四周、浴室、露台，若有陽台外推，則接縫亦是易漏水之處；除此之外，屋外也需用點心思，包括屋頂、女兒牆、屋突牆交角接合處、屋頂板、水塔四周、外牆、花台等處，均須檢查有無出現明顯裂縫或積水痕跡。

方案二：「鑑定」檢測房屋現況　保護買賣權益

但畢竟不是每個人都有一對火眼金睛，初次購屋的消費者，甚至縱橫市場多年的老手，都還是會受騙上當，尤其是房屋經內、外拉皮後更難以判別，所以委託專業人員進行「房屋結構鑑定」就是另一種可行方案。

張清雲表示，近幾年漏水屋糾紛不絕如縷，買方日漸重視自己的權益，房屋結構鑑定委託案與日俱增，在台北市土木技師工會房屋結構各個鑑定項目中，委託鑑定漏水屋的數量已高居榜首，逾越海砂屋鑑定案，漏水鑑定費用還算平實，基本鑑定約二萬元，並會向消費者提出具體的改善方案，若需加碼額外檢測項目，則另外計價。

漏水屋鑑定採「負面表列」方式，「隱善」而「揚惡」，也就是說鑑定結果只會列出瑕疵處，良好無虞的則不會陳列於表內，因此若房屋有漏水情形、何處漏水、因何種原因漏水，在鑑定結果內都一覽無遺，適合一般民眾審閱。

民眾大多認為只有買方需要漏水屋鑑定服務，但有別於大眾認知的是，其實賣方更需要漏水屋鑑定，張清雲解釋，因賣方將房屋出售時屋況尚屬正常，嗣後買方使用不當或受到災害衝擊而漏水，便將責任歸咎於賣方，讓無辜賣方百口莫辯，賣方為了避免這類情事發生，可在賣屋前逕自向土木技師公會申請房屋現況存證，檢測費約為三萬元。

張清雲說明，全國約有十餘個單位之房屋結構安全鑑定獲得官方認可，所出具的報告在調解委員會或法院都能佐證不誣；張清雲懇切地建議，買房子是人生大事，消費者別為因小失大，即便要省下幾萬元鑑定費，千萬要不厭其煩的多看幾回屋況之良窳，或將買賣雙方口頭約定的事項明訂於買賣契約中，才能遠離漏水糾紛的噩夢。

方案三：「訂約」逐條審察契約　增列口頭約定

一紙好的買賣契約，不僅能確保雙方權益，亦可釐清兩造責任歸屬，但簽定買賣契約時該注意什麼、制式化契約能否增列？以及當賣方隱瞞房屋漏水時，買方應引何項法規以為自保或進行調解、訴訟等事項，在在茲事體大，不容半點閃失。

擅場於「消費者保護法」、長年為弱勢購屋族發聲的消基會法律委員會召集人陳汝吟教授，她認為「預防勝於治療」，意即買方在購屋前，徹頭徹尾搞定屋況與契約，鐵定比事後援法補救有用；但凡漏水屋糾紛，一定是事前功課出了紕漏，在先天不良的情況下，後天的法律運用就很重要，故陳汝吟所提出解決漏水屋糾紛的方

案，可分作購屋前與購屋後兩端來教導消費者。

買賣雙方可將任何口頭約定，增列於買賣契約當中。

陳汝吟說明，依「民法」第三五四條規定，賣方對於買方有物之瑕疵擔保責任，而漏水屋屬於重大瑕疵，賣方應向買方善盡告知之責。

據「民法」第三五五條，假如賣方已向買方表明房屋會漏水，則賣方就不必再負擔保證責任，陳汝吟表示，若買方仍執意要買，便會產生兩種狀況，即漏水由誰來修？如果是買方自願負起修繕責任與費用，則無責任及費用歸屬問題，但若賣方向買方允諾修葺，就必須將相關細項明列於買賣契約中。

陳汝吟進一步說明，即使賣方講得天花亂墜都沒有用，一切還得白紙黑字具體羅列於契約中，始具法律效力，無論調解或訴訟，都要講求證據的有無，為了避免賣方信口雌黃，買方可要求賣方將口頭保證增列於定型化契約內，然多數賣方惟恐增負責任，便誆稱定型化契約為不可更動，其實是錯誤觀念。

但把修繕責任列入契約裡，說起來容易，當中卻充滿許多「眉角」，陳汝吟建議，除了契約要寫明由賣方負責維修外，更應詳載「修繕程度」、「完工時間」、「修繕費用分擔方式及比例」，以及「賣方未履實修繕責任之後續」等等事項，各項缺一不可；她解釋道，述明修繕程度十分重要，如「修繕後交屋」和「修繕完交屋」只有一字之差，但意思卻天差地遠，修繕後指只要有進行維修的動作即可，不保證能解決漏水問題，而修繕完卻是指將漏水情況解決才交屋。

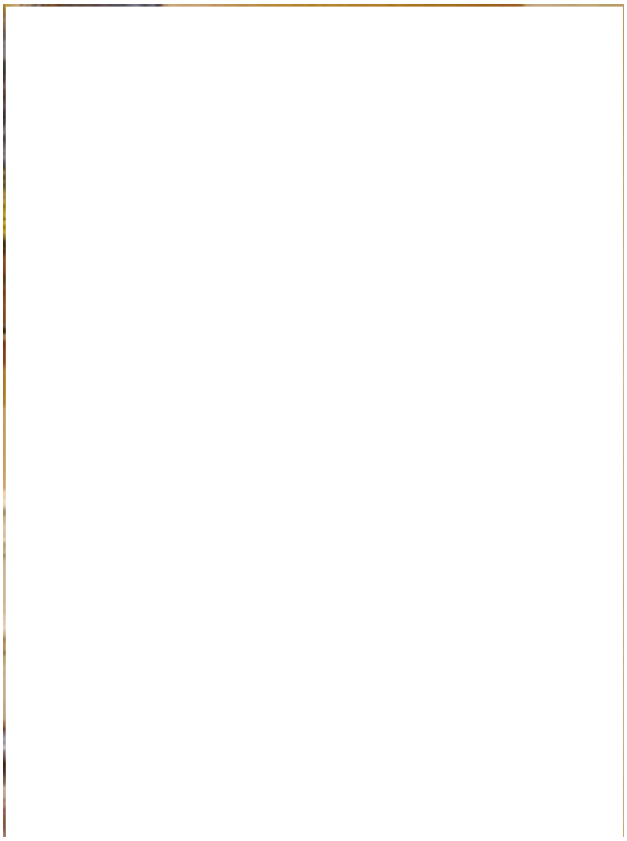
另完工時間則是保障交屋時間，以防賣方藉故拖延；而明訂修繕費用是為了釐清費用由誰付、或者各付幾成價款，若維修金「全額」由賣方買單，則契約應載明全額等相樣字眼；最後，為了杜絕賣方不善盡修繕責任，徒費時日，亦可約定屆時之違約金或其他事項。陳汝吟說，雖然買方購置漏水屋可透過契約自保，但仍無法杜絕糾紛發生，所以最好還是少碰為妙。

陳汝吟建議消費者，在購屋前要逐條審閱買賣契約，然而，因契約內條文繁多，買方通常疏於檢視，盲目簽下不合理之契約；買方若毫無空暇讀完契約，也該在簽約前聘請第三方專業人員先前驗屋，否則一旦買方勾選現況確認書，在法律面便對賣方有利，買方應謹慎為之。

方案四：「求償」 釐清責任歸屬　求償具時效性

然而，正因購屋前功課準備不足，或賣方蓄意欺瞞，每年依然有許多人買到漏水屋而引發糾紛，所以接下來就要教消費者買到漏水屋時，事後處理進程有什麼「撇步」。

首先是責任歸屬問題，陳汝吟提醒消費者，「即知通知」很重要；當買到漏水屋時，賣方固然有物之瑕疵擔保責任，但買方須盡到「告知賣方」之責，據民法第三五六條規定，買方發現房屋漏水應立即通知賣方，若怠於通知，則視為買方承認屋況無虞（賣方刻意隱瞞瑕疵者不在此限）。



陳汝吟教授強調「即知通知」的重要性，買方發現房屋漏水時，忽怠於通知賣方。

接著是告知之方法，在發現房屋漏水時，須儘快寄存證信函予賣方，以完成買方告知之責；然買方若透過房仲買屋，那麼該通知哪方呢？陳汝吟建議，買方最好同時告知出售人及其委託之房仲，而出售人和房仲所負的責任也有所不同。

陳汝吟舉例說，分別通知出售人和其委託之房仲有不同之意義，倘若是出售人或房仲某方隱瞞漏水瑕疵，則買方可依「民法」向出售人要求解約、損害賠償或減少價金，或可依「消保法」向房仲提出損害金額三倍以下的懲罰賠償金，且因房仲未善盡告知義務，買方得以要求拒付仲介費。

她奉勸消費者，千萬別只通知仲介而不通知出售人，縱使現在房仲大多有保固承諾，但保固條件限制重重，如對金額、屋齡等項目多有設限，保固範圍係主建物與附屬建物，不含違建，保固期亦僅有六個月，再者，未通知出售人，六個月後恐將喪失解約或減少價金的請求權。

再來就是求償的注意事項，陳汝吟剖析道，依民法三六五條所載，自房屋買賣日起經過「五年」，或買方在通知賣方物有瑕疵後「六個月內」，得解除契約或請求減少價金（賣方刻意隱瞞瑕疵者不在此限），所以買方「即知通知」賣方的手續十分重要，曾有民眾買房後發現漏水情形，但拖了三年多才提出要求減少價金之訴訟，但庭上認為該案已超過六個月的除斥期間（除斥期間是指某種權利預定的行使期間，要求減價的除斥期間為六個月，逾時則除斥權自動消滅），故被法院判定敗訴。

工欲善其事，必先利其器，在求償前，必須先「保留證據」，因為「保證證據才能行使權利」。陳汝吟建議，可以先照相存證，或請官方認可的專業技師至家中進行漏水鑑定，該鑑定報告亦可成為證據之一，這些證據將會成為糾紛調解或訴訟時的利器。

買賣勿存僥倖　避免因小失大

看完上述四項建議方案，相信讀者對於如何解決漏水屋糾紛，應有了概略性認知，無論是「多看」、「鑑定」、「訂約」、「求償」任何一種，在在提醒消費者，該花的時間、金錢都別省，若輕率簽約買屋，恐怕會賠了夫人又折兵；在此也呼籲賣方，每一筆房屋買賣，都是一個成家的夢想，切勿追求自己眼前利益，蓄意欺瞞買方，也粉碎他人美好的成家夢。

尤有甚者，少數買到漏水屋的不肖人士選擇不願張揚，反而再將房子轉賣給下一個無辜民眾，殊不知這不僅違反民法第三五四條之規定，情節嚴重者甚至被檢方以「詐欺罪」起訴，從民事糾紛轉為刑事責任，這種貪圖金錢卻背上前科的行為，將令人悔不當初。