

買賣中古屋的 氫離子瑕疵與交屋注意事項



馮世道技師暨律師

購買中古屋，除了考量價格、地段等因素外，房屋的品質與安全更是至關重要。然而，中古屋的瑕疵往往隱而不顯，若未經仔細查驗，可能導致買方蒙受巨大損失。最近筆者以原告的訴訟代理人承辦的一件房屋買賣糾紛獲得勝訴，本案例原告在購買中古屋後，交屋後發現房屋存在氫離子超標等嚴重瑕疵，影響房屋結構安全。法院最終判決我方當事人勝訴，可解除契約並請求返還價金。本判例凸顯了購買中古屋時，進行專業檢測及審慎評估的重要性，也提醒賣方應誠實告知房屋瑕疵，以避免法律糾紛。以下將針對本案(臺灣臺北地方法院 111 年度重訴字第 689 號民事判決)進行評析，並提供讀者買賣房屋應注意事項。

案例事實背景

本案例原告陳鄭 OO 女士向被告韓 OO 女士購買位於新北市新店區的房屋(以下簡稱系爭房屋)，總價為新臺幣 1,230 萬元。然而，原告在交屋後發現房屋存在多處瑕疵，包括漏水、頂板混凝土剝落及鋼筋裸露、氫離子含量超標等問題。

原告主張被告故意隱瞞瑕疵，並提供不實的現況說明書，導致原告在不知情的情況下購買了有瑕疵的房屋。原告因此請求解除買賣契約，並要求被告返還價金、賠償相關損失及懲罰性違約金。

被告則抗辯原告在簽約前已知悉房屋可能存在氯離子超標的問題，且雙方約定以現況交屋，被告不應負擔瑕疵擔保責任。此外，被告主張原告請求的損害賠償過高，且房屋並未喪失居住功能，原告無權請求解除契約。

法律爭點

本案主要涉及以下法律爭點：

1. **出賣人是否應負瑕疵擔保責任**：被告是否故意隱瞞瑕疵，或原告是否在簽約前已知悉瑕疵，是否影響被告的瑕疵擔保責任？
2. **買受人是否可解除契約**：系爭房屋的瑕疵是否達到可解除契約的程度？
3. **買受人可請求的損害賠償範圍**：原告可請求哪些損害賠償，其計算方式為何？

鑑定報告摘要

法院委託台北市結構工程工業技師公會對系爭房屋進行鑑定，鑑定報告摘要如下：

- **漏水**：地下室廚房頂板角落處有滲漏水，原因為一樓外牆地面角落處有裂縫，導致外水滲入。
- **混凝土剝落、鋼筋裸露**：地下室頂板有多處混凝土剝落、鋼筋裸露鏽蝕，與混凝土氯離子含量過高有關。
- **氯離子含量超標**：房屋混凝土氯離子含量超過國家標準，將造成鋼筋腐蝕，影響房屋結構安全及耐久性。
- **修復建議**：建議針對漏水及混凝土剝落進行修復，但高氯離子建物無法根治，修復部分仍可能再次劣化。
- **修復費用**：估計修復費用約為新臺幣 149 萬 9,159 元。

- **房屋價值減損**：因氯離子含量過高瑕疵，房屋價值減損約為新臺幣 195 萬 3,240 元。

法院見解

針對上述爭點，法院作出以下判決：

1. **瑕疵擔保責任**：法院根據鑑定報告確認房屋存在漏水、混凝土剝落、鋼筋裸露及氯離子含量超標等瑕疵。雖然被告主張原告的仲介曾告知原告社區有氯離子偏高問題，但法院認為原告在簽約及交屋時無法確認系爭房屋有氯離子超標瑕疵。此外，雙方簽訂的協議書僅針對天花板剝落問題達成協議，並未免除被告的其他瑕疵擔保責任。因此，法院認定被告應對系爭房屋的瑕疵負擔擔保責任。
2. **解除契約**：法院認為，系爭房屋氯離子含量超標，縱使經過修復，仍無法回復至一般房屋狀態，且房屋結構安全性及耐久性存有疑慮，已構成重大瑕疵，買受人得解除契約。
3. **損害賠償**：法院認為，原告可請求的損害賠償範圍包括：
 - **返還價金**：因原告解除契約，被告應返還全部價金 1,230 萬元。
 - **減少價金**：法院認為原告無理由請求減少價金。
 - **修復費用**：法院認為原告無理由請求修復費用，因房屋瑕疵無法修復。
 - **懲罰性違約金**：法院認為系爭契約並無任何懲罰性違約金之約定，原告無理由請求。
 - **其他損害賠償**：法院認為原告主張的鑑定費用、裝潢損失、無法使用收益等損害，與被告是否履行債務無關，因此駁回原告請求。

從此判決看買賣房屋應注意事項

由本判決提醒民眾買賣中古屋時，買賣雙方應特別注意以下事項：

買方應注意事項：

1. **主動查驗**：即使賣方提供不動產現況說明書，買方仍應主動查驗房屋，尤其注意是否有漏水、壁癌、龜裂等問題。
2. **專業鑑定**：對於中古屋，建議委託專業機構進行結構安全鑑定及氡離子含量檢測，確保房屋安全無虞。
3. **契約審閱**：仔細審閱買賣契約條款，尤其注意有關瑕疵擔保責任及違約處理的約定。
4. **保留證據**：若發現房屋有瑕疵，應立即拍照、錄影等方式保留證據，並及時通知賣方。
5. **主張權利**：若賣方不願處理瑕疵問題，買方應及時尋求法律協助，主張自身權利。

賣方應注意事項：

1. **誠實告知**：賣方應誠實告知房屋現況及已知瑕疵，避免隱瞞或提供不實資訊。
2. **提供必要文件**：賣方應提供不動產現況說明書、建物測量成果圖等必要文件，供買方參考。
3. **配合查驗**：賣方應配合買方進行房屋查驗，不得阻撓或隱瞞。
4. **瑕疵擔保**：除非雙方另有約定，賣方應對房屋瑕疵負擔擔保責任，包括修繕、減少價金或解除契約等。
5. **積極處理**：若買方發現房屋有瑕疵，賣方應積極與買方協商解決方案，避免爭議擴大。

結 語

購屋是人生大事，買賣雙方都應謹慎對待。尤其對於中古屋，更應加強查驗，並委託專業人士(如土木技師)進行鑑定，以確保買到安全、安心的房屋。此外，雙方應充分溝通，並在契約中明確約定相關權利義務，以避免日後爭議。

免責聲明

本文僅為判決評析，不構成法律建議，如有任何法律問題，請諮詢專業律師。