

買到有瑕疵的傾斜屋，如何保護自己權益

中古屋價格往往比新成屋低約二、三成，成為無殼蝸牛族首選的熱門標的。惟消費者選購中古屋除要考量生活機能及交通便利性外，對於中古屋的結構品質亦要審慎考慮。中古屋因經歷長時間使用，屋況好壞牽涉未來使用年限及保存價值，如屋主隱匿房屋瑕疵不為告知，消費者於事後除有修繕麻煩外，再去與屋主訴訟求償，往往是曠日費時得不償失。



日前有消費者向市府法制局消費者保護官（以下簡稱消保官）投訴，表示其四個月前透過不動產仲介公司向原屋主買下一戶位於三樓的中古公寓，交屋後找工人裝潢準備擇日喬遷，結果裝潢師傅施工時告訴消費者說房屋歪一邊，消費者經向鄰居詢問後發現真有其事，還請土木技師公會來鑑定，確認房屋左右兩邊水平位移 17 公分，傾斜率 1/90，但不影響房屋安全性。消費者表示前屋主及仲介於交易前都沒告知房屋有傾斜，事後消費者找仲介欲與前屋主協調求償，仲介虛與委蛇，前屋主也遲遲不出面。消費者懷疑仲介與前屋主合謀賣瑕疵屋給消費者，向消保官申訴要求解除契約退還價款。本案經消保官召開協商會議，該仲介公司表示房地已移轉，無法協助消費者解除買賣契約，只願意退還買方仲介費全部共 10 萬元，但消費者拒絕接受，堅持仲介須協調前屋主出面解決，因仲介公司無法承諾消費者訴求，最後本案協商未能成立。

消保官表示，依民法 354 條第 1 項規定，物之出賣人應擔保其物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。本案房屋經土木技師公會鑑定確認是傾斜屋，屬於經濟價值減少的瑕疵屋，該前屋主將瑕疵屋賣給不知情的買受人，買受人可依民法 359 條規定，主張房屋有瑕疵，要求解除契約或請求減少其價金。但是依瑕疵情形，如解除契約顯失公平時，買受人僅得請求減少價金。此外，對於本案仲介公司之責任部分，依民法 535 條及 544 條規定，有委託關係之受任人處理委任事務，應依委任人之指示，並與處理自己事務為同一之注意，其受有報酬者，應以善良管理人之注意為之。受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責。本案房屋仲介公司既然與消費者簽訂委託承購契約，消費者也付予仲介公司服務報酬，仲介公司即應以善良管理人之注意義務，幫消費者處理所委託之事務，如有過失致消費者受有損害時，仲介公司對消費者也要負賠償責任。

本案消費者已準備請不動產估價師公會進行房屋價值鑑定，來做為房屋價值減損的依據，在前屋主不出面解決問題前提下，消保官建議消費者循司法途徑解決，雖然耗時較久，但對本案消費者權益較可充分保障。消保官也呼籲消費者在購買中古屋時，除聽取仲介銷售說明外，還應該實地瞭解屋況，詢問鄰居瞭解房屋歷史；對於交易細節也要多做功課，主動參與交易過程及契約訂定，不要一味被動讓仲介主導交易。尤其像不動產買賣涉及繁雜的交易程序，若能事前即發現問題予以協調解決，就可避免產權移轉後為解決糾紛而須面對所衍生的棘手問題及費用。

消費者服務專線：1950（一通就護您）

法務部矯正署明德外役監獄政風室關心您

