

HOMES WITH WAYNE

精裝版 DELUXE EDITION

中永和 · 買方指南

中永和買房 不踩雷指南

從看屋、產權、契約到交屋
買方自己就該查清楚的 8 個雷區

17

金門人瑋哥 HOMES WITH WAYNE

中永和買房不踩雷指南

【精裝版】從看屋、產權、契約到交屋——買方自己就該查清楚的 8 個雷區

作者：金門人瑋哥 HOMES WITH WAYNE | 精裝版 · 2026 年 8 月

免責聲明

本書為一般性教育資訊，非投資、稅務或法律建議。書中所述之法規、契約規範、稅費與行政流程，均會隨法規修訂而變動；書中不提供任何區域或個別物件之價格預測，亦不保證成交價格、增值幅度、貸款成數或入學資格。所有案例均為說明用之情境示例，已去識別化，非特定真實個案。

本書資料整理截至 2026 年 8 月，實際條件請以內政部、財政部、金融機構、各地方政府與地政事務所之最新公告為準，必要時請諮詢執業地政士、律師、建築師或稅務專業人員。

目錄

章節		這一章要幫你排掉的雷
	前言 買貴可以攤，買錯很難救	為什麼「查證」比「殺價」重要
雷區一	第 1 章 踩雷的三個時間點	建立你的查證順序與退場點
雷區二	第 2 章 產權的雷：謄本沒看懂就出價	標示部、所有權部、他項權利部、限制登記
雷區三	第 3 章 屋況的雷：看得到的與看不到的	漏水、壁癌、結構、管線、違建增建
雷區四	第 4 章 資訊的雷：說明書上那幾格	凶宅、海砂、輻射、嫌惡設施、坪數與公設
雷區五	第 5 章 金流的雷：從斡旋到交屋款	斡旋與定金、履約保證、貸款成數不足
雷區六	第 6 章 契約的雷：簽名之前的最後一關	審閱期、違約金對等、交屋條件、保留款
雷區七	第 7 章 中永和實戰雷區	老公寓、電梯大樓、一樓店面、法拍與持分
雷區八	第 8 章 交屋後才爆的雷	瑕疵怎麼主張、證據怎麼留、走哪條路
	結語 你要的不是好運，是查證	

附錄

內容	
附錄 A	看屋 60 項現場檢查表
附錄 B	謄本判讀速查卡
附錄 C	買方流程時程總表與應備文件
附錄 D	十大踩雷情境一頁表
附錄 E	買方常見 30 問
附錄 F	實作工具包 (6 張可影印表單)

怎麼用這本書

第一次讀：從前言讀到結語。八個雷區是照「你會遇到的順序」排的，跳著讀會漏掉前一關的結論。

準備看屋時：把附錄 A 的 60 項檢查表印出來帶去現場，附錄 F 的看屋紀錄表一間填一張。

準備出價時：翻第 2 章與第 5 章，把謄本和现金流的事情確認完再簽任何文件。

每一關結束前：對照該章末的「行動清單」逐項打勾，再進下一關。

前言：買貴可以攤，買錯很難救

買房子有兩種失誤。

第一種是買貴。 假設你比行情多付了一些，痛，但這個痛會被時間攤掉 —— 你還是擁有一間可以住、可以賣、產權清楚的房子。

第二種是買錯。 產權有問題、房子會漏、結構有疑慮、鄰居是你完全無法忍受的狀況、貸款下不來。這種失誤不會被時間攤掉，它會跟著你很多年，而且處理成本高到你無法想像 —— 修繕、鑑定、調解、訴訟，每一項都要錢、要時間、要你的生活品質。

大部分買方把 90% 的力氣花在**避免第一種**，只用 10% 處理第二種。

這本書要把這個比例倒過來。

買方最容易誤會的三件事

誤會一：「仲介會幫我確認。」

專業的經紀人確實會協助調閱資料、提供不動產說明書。但**最後簽名的人是你**，而查證的責任與後果，最終落在你身上。把查證外包給任何人，都是把風險留給自己。

誤會二：「屋主人很好，不會騙我。」

多數屋主確實沒有惡意。但「沒有惡意」和「知道實情」是兩回事 —— 很多屋主自己也不知道樓上曾經漏水、不知道增建是違建、不知道那面牆不能敲。**善意不能取代查證。**

誤會三：「看起來很新，應該沒問題。」

剛整理過的房子最容易騙過眼睛。新油漆蓋得住水漬，新地板蓋得住地面問題，新矽利康蓋得住發霉。**愈是「剛好整理好」的房子，愈值得多看兩次。**

這本書的核心方法：把「感覺」換成「文件」

整本書其實只在教一件事：**每一個你在意的問題，都要找到一份對應的文件或紀錄來回答它。**

你在意的事	該看的東西
這房子到底是誰的？有沒有被設定、被查封？	土地與建物登記謄本
坪數、格局、增建是怎麼回事？	權狀、建物測量成果圖、現場丈量
有沒有漏水、凶宅、海砂、輻射？	不動產說明書、標的現況說明書、專業檢測、官方查詢管道
這個價格合不合理？	實價登錄成交紀錄
我貸得到嗎？月付多少？	銀行試算與初步評估，不是自己猜
出問題誰負責？	買賣契約條款，不是口頭承諾

口頭說的一律不算數。 這句話會在這本書裡出現很多次，因為它是所有買房糾紛的共同起點。

這本書不做的事

- 不預測房價、不喊進場時機
- 不提供任何區域或個案的價格數字
- 不保證貸款成數、不保證入學、不保證都更或增值

它只做一件事：讓你在簽名之前，知道自己在買什麼。

第 1 章：踩雷的三個時間點

雷不會在你踩到的時候才存在。它一直都在，只是你在不同的時間點，能做的事情不一樣。

買房的三個時間點，付出的代價差距是幾何級數的：

時間點	你還能做什麼	退場成本
看屋期（還沒出價）	查、問、走人	幾乎為零，只花時間
出價後、簽約前（斡旋／要約階段）	補查、談條件、依約定處理	中等，可能損失已付款項或負違約責任
簽約後、交屋後	主張權利、修繕、鑑定、訴訟	高，且曠日費時

這本書的所有內容，都是為了把問題往左邊移。

能在看屋期發現的問題，不要留到簽約後。

第一個時間點：看屋期——你最有力量的時候

很多買方在這個階段最客氣，這是本末倒置。還沒出價的時候，你的談判位置最強，因為你隨時可以走。

看屋期一定要完成的四件事：

1. 看兩次以上，且不同時段。白天看採光，晚上看噪音與鄰居出入，下雨天看漏水（下雨後的一兩天是黃金時機）。
2. 要求提供不動產說明書。依規定，經紀業者受託銷售時應製作不動產說明書並向買方解說。這份文件裡有你最需要的資訊。
3. 自己走一趟周邊。巷子寬度、停車狀況、垃圾車時間、最近的市場與捷運站實際走幾分鐘、附近有沒有你無法接受的設施。
4. 在現場問問題，並記下答案。用附錄 F 的看屋紀錄表，一間房一張。看到第五間之後，你會開始記錯，紀錄表能救你。

第二個時間點：出價後、簽約前——最容易被推著走的階段

一旦你簽了斡旋或要約，節奏會突然加快。

⚠ 請牢牢記住這件事：只要你在出價文件上簽名，而屋主也同意，買賣關係就成立了。不是「等簽正式契約才算數」。

所以該查的東西，要在簽出價文件之前查完，而不是之後。

簽出價文件之前，至少要有這三份東西：

- 最新的土地與建物登記謄本（第 2 章）
- 不動產說明書與標的現況說明書，且你已經逐格讀過（第 4 章）
- 你自己的貸款可行性評估（第 5 章）

第三個時間點：簽約後與交屋後——成本最高的地方

到了這裡，你的工具從「查證」變成「主張權利」。

依民法瑕疵擔保相關規定，出賣人對買賣標的物之瑕疵負有擔保責任，買受人發現瑕疵後應從速通知，並有法定的權利行使期間。⚠️ 但主張權利跟拿到結果是兩件事——中間隔著舉證、鑑定、協商，甚至調解或訴訟。

這就是為什麼這本書把 80% 的篇幅放在前兩個時間點。

建立你的「退場點」

在你開始看屋之前，先寫下三件事：

1. 總價上限（不是「大概」，是一個具體數字）
2. 三個不可讓步的條件（超過三個，你會找不到房子）
3. 三個絕對不接受的狀況（例如：結構有疑慮、產權有爭議、無法取得預期貸款成數）

寫下來的意義是：當你在現場心動的時候，有一份冷靜時寫的東西可以攔住你。

✦ 情境案例（示意）：多看一次雨天的差別

一位買方看中一間屋況整潔、剛粉刷過的房子，屋主與仲介都表示沒有漏水問題。

他堅持在下過雨之後再看一次。第二次進門，主臥外牆側的牆角出現了淡淡的水痕，牆面摸起來也比其他地方涼。

他沒有立刻放棄，而是把這件事攤開來談：請屋主說明狀況、要求在現況說明書上據實填寫，並就修繕責任與價格重新討論。

最後這間他還是買了——但買的是一間「已知狀況、責任寫清楚」的房子，而不是一間「看起來沒問題」的房子。

差別不在於有沒有漏水，在於這件事是在簽約前攤開，還是在交屋後爆開。

✅ 本章要點

1. 能在看屋期解決的問題，絕不要留到簽約後，成本差距是幾何級數的
2. 簽出價文件就等於買賣關係成立，該查的必須在簽名前查完
3. 先寫下總價上限、三個必要條件、三個絕不接受的狀況，當作你的退場點

□ 行動清單

- □ 寫下總價上限、三個必要條件、三個絕不接受的狀況
- □ 每間有興趣的房子至少看兩次，含一次雨後或晚上
- □ 向經紀業者索取不動產說明書並逐格讀過
- □ 印出附錄 A 檢查表與附錄 F 看屋紀錄表

 **下一章預告：**房子好不好看是其次，**是不是乾淨的產權**才是第一關。第 2 章教你把一份謄本讀懂——這是整本書投報率最高的三十分鐘。

試閱結束

以上為《中永和買房不踩雷指南（精裝版）》前段試閱內容。

完整版共 8 章 + 6 大附錄，另含：謄本三部分逐格判讀、屋況與結構警訊、凶宅海砂輻射查證管道、斡旋與履約保證、契約十件事逐條檢查、中永和六種產品實戰雷區、交屋後瑕疵主張與留證方法，以及可直接影印使用的六張實作表單（含 60 項看屋檢查表）。

LINE 諮詢：<https://line.me/R/ti/p/@sjs4074t>