

# 看房檢查表

HOUSE VIEWING CHECKLIST

地產月老邱會長

慕義地產 MUYI REAL ESTATE

怎麼用：看房當天打開這張表，照著問，把答案寫在虛線上。

每一題下面都有一行**紅旗警訊**——聽到那種回答，先不要急著下幹旋。

問完 10 題還想買，那才是真的想買。

物件地址

看房日期

開價

## A —— 屋況 · 漏水

### ☐ 1. 這間近三年修過什麼？有留發票或工程照嗎？

別問「屋況好不好」——沒有仲介會回你「不好」。要問紀錄，不要問感覺。

▶ 一項都講不出來，或說「屋主都沒修過」。不是沒壞，是沒人在管。

### ☐ 2. 這棟做過防水或抓漏嗎？管委會的修繕紀錄能看嗎？

漏水看的是**整棟**的歷史，不是這一戶的天花板。管委會的帳最誠實。

▶ 說「要問管委會」但不幫你去問。能幫你問到的人，才是站你這邊的人。

## B —— 屋主 · 價格

### ☐ 3. 這間掛多久了？中間降過幾次價？

別問「屋主為什麼要賣」——答案永遠是換屋、移民、資金週轉。**掛牌時間不會說謊**。

▶ 掛超過半年還沒成交。不是價格有問題，就是屋況有問題，一定有原因。

### ☐ 4. 同棟同格局最近一筆實價登錄多少？跟這間差在哪？

「附近行情」是一個很方便的模糊詞。**要同棟、同格局、最近一筆**。

▶ 只給你區域平均價，避開同棟同格局那一筆。

看房當天記得帶（手機就有的東西，但九成的人都沒開）

捲尺 量你現在的冰箱、沙發、床進不進得去

手電筒 照天花板角落、浴室維修孔、電箱

指北針 App 驗證仲介說的座向

水平儀 App 地板傾斜看得出結構問題

充電器 隨手試幾個插座通不通電

手機錄影 回家會忘記，影片不會

## C —— 管理費 · 環境

### ☐ 5. 公設基金現在還剩多少？近三年收過特別費嗎？

管理費多少不重要，**基金夠不夠才重要**。基金見底，未來要修什麼都是你出。

▶ 基金餘額低又是屋齡 15 年以上的大樓。外牆、電梯、防水都快到期了。

### ☐ 6. 我可以晚上九點、還有週末，各再看一次嗎？

白天安靜不代表晚上安靜。樓上有沒有小孩、隔壁做什麼、停車位好不好停，只有那兩個時段看得出來。

▶ 一直推託，只肯排平日白天。

## D —— 機能 · 格局

### ☐ 7. 這條路未來三年有都更或公共工程計畫嗎？

「生活機能好」是形容詞。未來三年會不會被圍起來施工，是可以查的事實。

▶ 回你「應該沒有吧」。這是查得到的，不該用猜的。

### ☐ 8. 這間動過隔間嗎？原始平面圖可以給我嗎？

多出來的那一房，可能是後加的輕隔間。原始平面圖一比就知道。

▶ 拿不出原始平面圖。二次施工的部分不但影響安全，也可能影響銀行估價。

## E —— 貸款 · 最後一句

### ☐ 9. 這個屋齡坪數，銀行大概估多少？有幾家估過？

「貸款好貸嗎」是感覺。**估價跟成數是數字**。估不到你以為的成數，頭期款就要多拿幾百萬。

▶ 只估過一家，或一直避談成數。屋齡超過 30 年、坪數低於 15 坪，特別要問。

### ☐ 10. 如果是你自己家人要買，你會提醒他什麼？

這一題問的不是房子，**是人**。願意講缺點的仲介，後面才敢幫你談。

▶ 回答「沒什麼好提醒的，這間很完美」。沒有一間房子是完美的，只有還沒被講出來的缺點。

## F —— 加碼：確定要買、簽約前才用得到的 5 句

- ☐ 11. 這間有沒有非自然身故的紀錄？可以寫進合約嗎？  
口頭保證沒有用。寫進合約才有用。賣方有告知義務，不寫就是有疑慮。
- 
- ☐ 12. 是現況交屋還是恢復原狀？漏水保固寫幾個月？  
「現況交屋」四個字，等於你概括承受所有看不到的問題。保固月數要白紙黑字。
- 
- ☐ 13. 稅費怎麼分？土增稅、契稅、代書費、履約保證費各誰出？  
這幾筆加起來可能是六位數。談價格的時候就要一起談，不要等簽約才發現。
- 
- ☐ 14. 有沒有增建或違建？會不會被列管、被報拆？  
頂樓加蓋、陽台外推、夾層——買下去，責任就是你的。
- 
- ☐ 15. 現在有租約嗎？「買賣不破租賃」，我要概括承受嗎？  
有租約的話，你買到的是房子加房客。租約到期日、租金、押金，全部要看正本。
- 

### 最後提醒一件事。

這 15 題不是要你為難仲介，是要幫你分辨「誰在賣房子，誰在幫你買房子」。  
願意花時間把這些查清楚給你的人，成交之後也會繼續接你的電話。

## 看完還有問題？

直接私訊我，哪一區、什麼預算，我可以幫你看看值不值得跑一趟。

對不上就當交個朋友，不用有壓力。

IG @地產月老邱會長 · 慕義地產 MUYI REAL ESTATE