

瑕疵擔保 建商有責

2017年05月13日

點交找第3方驗屋 交屋5年內可求償或修繕

【王鈞生／台中報導】有讀者投訴，交屋不滿2年的新屋，不僅公設設備與當初銷售海報不符，地下室還因未知原因發生多次滲漏水、車道高度甚至不足法定2.1米，造成出入使用疑慮。專家表示，建商有「瑕疵擔保責任」，在交屋的5年內若買方發現有問題都可要求建商修繕，或是請求建商賠付一定的金額。



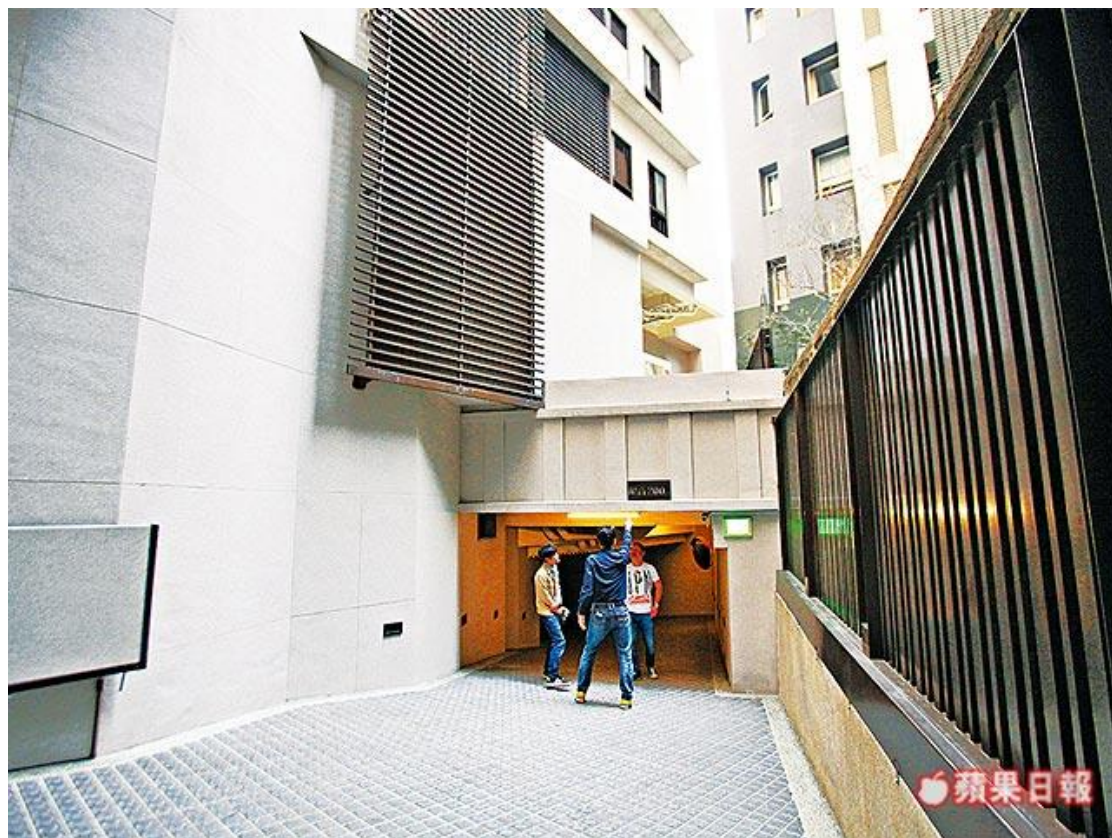
新成屋大樓地下室有滲漏水情形，引發住戶不滿投訴。

陳恒芳攝

買新屋住新房是人生樂事，不過台中立彩建設台灣大道旁新社區，交屋1年多後卻完全走了樣。投訴人住戶黃先生說：「從前年成立管委會後，短短不到半年，整個地下室的牆面是千瘡百孔的漏水，曾修復過一次，到今年4月又再次漏水，施工品質堪慮。」

記者跟著投訴住戶實際走到地下室，不僅孔蓋已有斑駁痕跡、地下水槽旁也出現疑似油漆剝落，黃先生指出，地下室排水孔現在還有堵水現象，水流不下去，代表整個管線都很有問題，只要下雨或颱風就麻煩了。

不僅如此，按照建築技術規則第 62 條規定，停車空間之樓層淨高不得小於 2.1 公尺。黃先生指出，車道高度設計高低不一，入口處限高 2 公尺、地下 1~3 樓車道淨高度分別從 1.8~1.9 公尺都有，明顯不符合規定，住戶如果開大車，也因為慣性閃避、容易磨擦到車道邊緣、四處都有擦撞痕跡。



建築高度不符，也讓住戶出入使用有疑慮。

建商須依法修復

立彩建設客服江小姐則回應：「滲漏水可能是因地下水面升高等原因造成，但公司防水保固都有 3 年，一定會負責到底、找出原因；而針對車道高度部分，主要是因小基地受限，為了要讓上下層車道更加平緩、降低高度，後來因住戶有反映，所以也協同技師、提出修改高度方案，並不會影響結構，無奈仍與管委會無法取得共識，還會再努力。」

其實，購買預售屋交屋風險不小，點交時從公設到住家，都應尋求找第 3 方驗屋公司協助專業設備檢測，而且即使交屋後發生瑕疵問題，也能依法請求建商修復，並訂定修繕計劃。

群義房屋客戶服務暨法務部經理汪靜雯指出，建商必須確保物品移轉後，物品價值無減少，否則管委會即能依法要求瑕疵擔保、損害賠償，實務

上來說，大多會酌減價金、或給予社區等值賠償，通常與瑕疵物修復費用相差不多。



買到瑕疵屋可寄存證信函，要求建商履行「瑕疵擔保」。

預售交屋保障權益這樣做

資料來源：《蘋果》採訪整理

過程	內容
點交時	◎公設點交時應由第3方專業人士陪同協助測試點交，針對缺失訂定改善計劃及時程表
發現瑕疵時	◎交屋5年內，買方若發現有瑕疵，應針對瑕疵部分拍照，並寄存證信函通知賣方限期修繕 ◎存證信函送達起6個月內，買方可要求履行「瑕疵擔保」
修繕過程	◎若賣方承諾修繕進度，雙方應約定時程與修繕計劃，留存書面

蘋果日報

瑕疵屋相關法律報你知

資料來源：《蘋果》採訪整理

法律定義	根據《民法》，賣方須確保物品移轉後，物品價值無減少，否則消費者可要求解除契約或減少價金
民法重點內容	<ul style="list-style-type: none">◎消費者得以廣告不實等，請求損害賠償◎消費者可主張因歸責於賣方的事由，而造成物品損害，要求賠償損害或解除契約、請求返還已交付的價金◎消費者可針對賣方未依合約交付無瑕疵之物，請求瑕疵擔保責任，主張減少價金、損害賠償或解除契約

 蘋果日報

【專家意見】宜選有口碑建商

新屋問題大多能透過工程手法解決，有的建商講究售後服務，會拉長保固期，結構保固 15 年、防水保固 1~5 年都有，建議購屋族選擇有口碑的建商，也要多了解保固內容。若房子真有狀況，在保固期內通常都會浮現問題，有信譽的建商也會積極解決。



王至亮 大台中不動產開發公會副理事長