

交屋前瑕疵 點交後仍須修繕

2017年11月11日

找專業第3方驗屋 避免夜長夢多

【洪子恩／台中報導】買新房應是快樂的事，但對有些買方來說，交屋卻是惡夢的開始，除了施工瑕疵「成串」出現，較惡質的建商更會利用法規漏洞、資訊不對稱來規避各種責任，專家坦言，《民法》的瑕疵擔保責任僅能給住戶基本的保障，慎選建商更是重要。



建商在看得到的表象很願意花錢，但看不到的地方就不一定了。陳恒芳攝

房子落成、公設點交前，建商餘屋量多寡會形成2種不同的態度，若是餘屋多，建商會希望掌控公設使用權，一般會拖延、不點交給住戶，電燈冷氣開整天，方便客人帶看，罰則也不痛不癢；若是預售時期就熱賣近售罄，則會想盡快點交結案，以免夜長夢多。

公設未點交 電費有爭議

鴻海物業總經理李慶雷表示，買房過戶後即使公設還沒點交，立即開始繳管理費是應該的，不過餘屋較多的建案，建商有可能沒繳、或只繳1戶管理費，電費支出卻全棟住戶負擔，是最大爭議點，「這部分雖不公平，但法規尚無定論，端看住戶、建商怎麼攻防。」

水電、機械、消防等設施都是專業，如果建商口碑優質，1天內點交尚無須擔心，

因為出問題他們會修復到底；若是口碑不明，最好花錢請第 3 方專業單位來檢驗，以免日後付出更大代價，許多社區被查出數十、上百項缺失，花「數年」才完成點交的不在少數。

萬一管委會不察，在快速點交後發現房子陸續出問題，還是有些轉圜空間，台中市消保官謝明謙指出，即使建商已點交，《民法》上的「物之瑕疵擔保責任」在 5 年內仍有效力，不受保固期的限制，建商仍須處理交屋時就存在的問題。

建商拒修繕 可延長保固

請第 3 方單位驗屋，他們會依據竣工圖一一查驗，如避雷針未確實接地、電線線徑不足等常見問題，族繁不及備載，不過也有列出缺失，但建商沒有能力、或無意願再修繕的案例，李慶雷表示，這時應向建商爭取賠償價金、或是延長保固來因應。不過坊間也有知名建商，對於施工缺失不應不理，直到上法庭敗訴才願意修、或是不履行賠償判定。

李慶雷提醒，住戶一旦與建商決裂，最後可能什麼也得不到，這是非常現實、卻常有的狀況，「以理性的態度與建商談，是很重要的原則。」





交屋奧步		資料來源：鴻海物業、公寓大廈管理條例、《蘋果》採訪整理
類型	實際案例	專家建議
分化社區	▶ 第1屆委員為「親建商派」	▶ 若管委會罔顧社區權益，可召集5分之1區權人罷免現任委員
收費爭議	▶ 過戶後尚未成立管委會、公設也未點交，就收管理費 ▶ 公設未點交、建商仍在賣房，公水電卻由住戶分攤	▶ 合理，但應提出支出明細 ▶ 要特別留意，建商的餘屋戶也應全繳管理費 ▶ 部分建商會在管委會成立、或點交前代繳管理費避爭議 ▶ 無法可管，應選好口碑建商
草率點交	▶ 短短幾天內快速點交，結果有瑕疵 ▶ 以現況圖，非真實的竣工圖點交 ▶ 現況與銷售時的圖片不符 ▶ 聲稱不快點交就不撥社區基金	▶ 5年內建商有瑕疵擔保責任 ▶ 建議花錢請第3方檢驗 ▶ 可向縣市府使用管理科申請原圖 ▶ 須看買賣方如何談判攻防 ▶ 判決結果多以竣工圖為主 ▶ 基金由公庫暫管，確實點交後再撥款，對住戶較有保障
無心修繕	▶ 聲稱無法修只能現況點交 ▶ 聲稱無功能性，毋須修繕 ▶ 與圖面不符處，改竣工圖而非更換設備	▶ 許多建商只有法院判敗訴才願意修，注意口碑 ▶ 無法修繕，可要求賠償價金、或延長保固



請第 3 方單位驗屋，可以一次釐清所有施工缺失。



交屋時就存在的問題，即使過了保固期，依《民法》建商也有修繕責任。

設備項目：避雷針 缺失狀況：接地線引線 2 條無法與接地電阻值 設備位置：B棟 B3F 安全 梯		建設公司說明：無法修 改依現況點交。	OK 依 月 委 議 議
設備項目：避雷針 缺失狀況：圖面引線 2 條 分別配置現場合併配置 設備位置：B棟 B3F 安全 梯		建設公司說明：無法修 改依現況點交。	OK 依 月 委 議 議
設備項目：避雷針 缺失狀況：圖面接地箱 2 只，現場只有 1 只 設備位置：B棟 B3F 安全 梯		建設公司說明：無法修 改依現況點交。	OK 依 月 委 議 議
設備項目：避雷針 缺失狀況：圖面接地箱 2 只，現場只有 1 只 設備位置：B棟 B3F 安全 梯		建設公司說明：無法修 改依現況點交。	OK 依 月 委 議 議

當建商聲稱無法修繕，就應爭取賠償或延長保固。

【專家意見】消防安全 不可妥協

上法院曠日廢時，與建商鬧上法院的案例中，獲判 1~2 百萬元例子極為少數，通常社區只能獲幾萬元的賠償，因此現實狀況是許多建商不怕你告，遇到不良的建商要有「小虧」的心理準備，討價還價同時也需委曲求全。但在消防安全相關的瑕疵，仍必須盡力爭取。