發文字號：臺北市政府法規委員會 89.08.28 簽見

發文日期：民國 89 年 08 月 28 日

要　　旨：本案保固期間既已屆滿，其維修責任若經法院判決確定不屬於承商時，則應由管理維護費用支應維修，於此情形，主管機關似毋庸另行以出賣人身分負擔民法上出賣人責任

有關　貴處為89.8.14○○議員協調要求　貴處就○○國宅乙區A、F、G基地中庭排水溝漏水檢修簽請本會就相關法律責任釐清乙案，本會意見如下：

一、查「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」、「稱承攬者，為當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。」、「工作有瑕疵者，定作人得定相當期限，請求承攬人修補之。承攬人不於前項期限內修補者，定作人得自行修補，並得向承攬人請求償還修補必要之費用。」民法第三百四十五條、第四百九十條第一項及第四百九十三條第一項、第二項定有明文。本案承商（○○營造工程有限公司）所承攬之上開工程於85.3.27.兩年防水保固期滿，貴處於核發2 %保固尾款前，為確定承商已履行保固責任，於85.10.2.會同承商及該區之管理委員會辦理會勘，並就五大檢修項目修繕之應修項目，責成承商儘速檢修，承商於完成上述應修項目修繕後，於86.5.10.將該修妥項目移交該區管理委員會，並就該次點交之防水工程再保證一年至87.5.10.，惟貴處於87.5.15.一年保固期滿後發現中庭排水溝仍然滲漏，承商同意檢修至完妥為止。俟後兩年承商前後三次進場檢修，均無法止漏。依上開規定，買賣契約係由貴處與承購戶所簽定，並依承購契約第八條之規定即保固期間內，……非因乙方所致者，由甲通知承包商負責修復。保固期滿後……公共設施由甲方代行維護，所需費用由管理維護費用支應。今因承商不履行對貴處及承購戶之承諾，因承商並非買賣契約之當事人，貴處似仍得依貴處與承商之承攬契約，工作有瑕疵者，定相當期限，通知承商修補之。本案建請貴處以催告方式，催告承商履行承諾義務繼續修繕，否則貴處得代行維護，其費用先由管理維護費用支應（參照國民住宅條例第十八條第二項）再由貴處依法訴請其償還修補之費用。

二、次查承商屢次之修繕，皆無法改善漏水之情況，導致其認為「該區排水溝之周邊樑柱等結構配置不佳，為徹底改善宜建請貴處委請原設計建築師、結構技師進行有關結構系統等專業檢討，提供有效之處理工法，以免本公司長期盲目配合，……」云云，以致其不來修繕。本案如俟後貴處須以訴訟方式向承商請求損害賠償時，本會建請先予鑑定，其費用由管理維護基金先行墊付（參照國民住宅條例第十八條第二項），俟鑑定責任歸屬後再依法辦理。

三、至於委員會得否直接請求承商修復，此涉及87.5.15.會勘紀錄之解釋問題，若承商同意

檢修係對委員會之承諾，則該會似得請求其履行承諾檢修。又貴處亦得讓與請求承商檢修之權利予委員會，由委員會逕行請求。

四、按國民住宅條例為民法之特別法，該條例第十八條第二項既已規定：「國民住宅主管機關執行住宅社區管理與維護工作，其經費來源如左……」，本件承購國宅合約第八條後段亦規定：「保固期滿後，……公共設施由甲方代行維護，所需費用由管理維護費用支應」，即在執行上述國宅條例之特別規定，故本件保固期間既已屆滿，其維修責任若經法院判決確定不屬於承商時，則應由管理維護費用支應維修，於本件情形，貴處似毋庸另行以出賣人身分負擔民法上出賣人責任，併予敘明。

備註：國民住宅條例已廢止，目前悉依住宅法相關規定辦理，併予提醒。