

## 探討—新北市浮洲合宜住宅消費爭議

編目：行政法

### 【新聞案例】<sup>註1</sup>

新北市浮洲合宜住宅甫完工即出現裂損，引發住戶恐慌，住戶自救會委託台北市、台中市結構技師公會鑑定安全性，鑑定結果本周出爐，針對合宜住宅 A3、A6 棟，鑑定報告指出包括多處梁、柱、剪力牆都有鋼筋不足情況，不符規範要求。

浮洲合宜宅 A6 區某住戶接受本報訪問時指出，營建署、日勝生都說浮洲合宜宅沒偷工減料，但鑑定報告書說「對角向鋼筋多數樓層不符規範要求」，包括他在內的多位住戶看得心驚，評估是否要退訂。

浮洲合宜住宅今年 4 月展開交屋作業後，接連發生地震，稍後屋主驗屋發現 A2、A3、A6 等區域都出現梁柱裂損情況，營建署隨後委託新北市土木技師公會以及新北市結構技師公會鑑定，鑑定報告已於 8 月公布；住戶自救會指定的台北市結構技師公會以及台中市結構技師公會報告於本周一在營建署網站公布。

根據台北市結構技師公會的鑑定報告指出，A3、A6 區地上層部分梁、柱、剪力牆及其連接梁都有主筋或箍筋量配置不足情況，不符合當時設計規範規定。

對於 A6 棟發生裂損，台中結構公會鑑定指出，主要原因可能是基礎土壤沉陷效應、建物載重量低估造成，但在鑑定報告也質疑原設計對於各棟大樓的樓層重量估算值，普遍較實際載重低估，且對於基礎土壤沉陷效應亦考量不足，「原因為何？無法得知」。

台中結構公會報告則在鑑定結論與建議中指出，綜合研判原設計可能對於基礎土壤沉陷效應考量不足，加上建物載重不一，並在結構設計上未配置基樁或強化地下層結構的勁度與強度，造成損害。

公會也提出質疑，在國內，建築物設計、施工依建管法令規定皆應遵守當時審議通過之相關技術規範，但原設計對於各棟大樓之樓層重量估算值普遍較實際淨載重低估。

<sup>註1</sup>引自 2015-10-07／聯合晚報／記者游智文、王茂臻。

<http://udn.com/news/story/7241/1234176> (最後瀏覽日：2015/10/11)

2015-10-07／聯合晚報／記者游智文、陳珮琦。

<http://udn.com/news/story/7241/1234178>(最後瀏覽日：2015/10/11)

惟營建署官員表示，台北市、台中市結構技師公會新出爐的報告都指出浮洲合宜住宅並沒有結構安全上問題，但當時設計確有不周，以致發生裂損情況，對於公會鑑定報告指出梁、柱、剪力牆都有鋼筋不足，不符規範情況，營建署表示，上述報告指的是設計上的問題，鑑定報告也都表示可以透過施工補強。

### 【爭點提示】

1. 新北市浮洲合宜住宅消費爭議沿革
2. 本案是否有消保法之適用
3. 地方政府可否協助承購戶提出團體訴訟或代位求償

### 【案例解析】

#### 一、新北市浮洲合宜住宅消費爭議沿革<sup>註2</sup>

新北市浮洲合宜住宅係依都市計畫法第 70 條：「辦理更新計畫之機關或機構得將重建或整建地區內拆除整理後之基地讓售或標售。」規定辦理，以公開方式標售本案基地，並由得標廠商日勝生公司興建。另本案依「都市更新條例」第 4 條規定採重建方式，規劃興建合宜住宅，並運用內政部中央都市更新基金籌措支應委託招商計畫、土地取得及公共設施關建等經費，且本案土地標售契約已規定銷售戶每坪平均售價及售價上限，並限制僅能銷售予具有合宜住宅承購資格者，另出租戶亦依興建總戶數之 10% 作為出租住宅，優先出租予經濟弱勢之就業民眾及就學青年。

浮洲合宜住宅於今年(104 年)4 月辦理住戶驗屋作業時，發現地下室樑柱出現裂痕，且共用停車場逾 30 條大樑均有裂縫，有的長逾 2 公尺，地下 1 樓則有大面積的天花板剝落並有漏水情形。嗣後相關單位已委請 4 家第三方專業技師公會辦理結構安全鑑定等事宜。

#### 二、本案是否有消保法之適用<sup>註3</sup>

本案之預售房屋買賣契約雙方當事人為日勝生公司及符合承購資格之承購戶，雙方之買賣關係符合消保法第 2 條第 3 款<sup>註4</sup>所定義之「消費關係」<sup>註5</sup>，故

<sup>註2</sup>參閱行政院 104 年 6 月 1 日院臺專字第 1040030000 號函。

<sup>註3</sup>參閱行政院消費者保護處 104 年 5 月 18 日於立法院社環委員會提出之「板橋浮洲合宜住宅承購戶權益保障相關事宜」專案報告第 3 頁、第 4 頁。

<sup>註4</sup>消保法第 2 條第 3 款規定：「本法所用名詞定義如下：……三、消費關係：指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。」

<sup>註5</sup>詳言之，消保法係以消費關係為其規範範圍，只要具有消費關係存在，即有消保法之適用；

因本案房屋瑕疵所生消費爭議，自有消保法之適用。日勝生公司依消保法第 7 條<sup>註6</sup>及第 7 條之 1<sup>註7</sup>規定，負企業經營者之責任。

### 三、地方政府可否協助承購戶提出團體訴訟或代位求償

依據消費者保護法第 50 條第 1 項前段規定：「消費者保護團體對於同一之原因事件，致使眾多消費者受害時，得受讓二十人以上消費者損害賠償請求權後，以自己名義，提起訴訟。」依上開規定可知，得協助消費者提出團體訴訟之主體，係「消費者保護團體」，而非地方政府。詳言之，「消費者保護團體」若合於消費者保護法第 49 條第 1 項<sup>註8</sup>所定要件，其得以自己之名義，提起同法第 50 條規定之消費者損害賠償訴訟。

至於協助承購戶提出代位求償部分，由於本案地方政府尚無受讓承購戶消費權利的法定職權，故尚無從代替申訴戶一方為當事人，而以自己名義提出民事訴訟。

---

至於所謂「消費關係」，指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係而言；所謂「消費者」，指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者；所謂「企業經營者」，指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者，為消保法第 2 條第 1 款至第 3 款所明文。至所謂「消費」，指不再用於生產之最終消費而言(行政院消費者保護委員會 99 年 11 月 19 日消保法字第 0990010991 號函參照)。

<sup>註6</sup>消保法第 7 條規定：「(第 1 項)從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。(第 2 項)商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。(第 3 項)企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。」

<sup>註7</sup>消保法第 7 條之 1 規定：「(第 1 項) 企業經營者主張其商品於流通進入市場，或其服務於提供時，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性者，就其主張之事實負舉證責任。(第 2 項) 商品或服務不得僅因其後有較佳之商品或服務，而被視為不符合前條第一項之安全性。」

<sup>註8</sup>消保法第 49 條第 1 項規定：「消費者保護團體許可設立二年以上，置有消費者保護專門人員，且申請行政院評定優良者，得以自己之名義，提起第五十條消費者損害賠償訴訟或第五十三條不作為訴訟。」