

災屋如何處理？

1.

阿土伯住的是老房子。

阿土伯住的是傳統三合院的磚造平房。

921大地震，阿土伯的老房子，仍然安好！

—阿土伯的老房子，沒有很深的地基！

—阿土伯的老房子，沒有很粗的鋼筋！

—阿土伯的老房子，仍然屹立安好！

2.

阿土伯看 921 大地震救災節目

—部分大樓竟有空沙拉油桶、報紙、保麗龍等雜物填塞。

—這些東西是建材嗎？

—部份大樓竟然鋼筋少了，細了，紮鋼筋的方法也錯了。

—這些建商偷工減料，真是要不得！

—偷工減料的鋼筋大樓當然比不上三合院的磚造房屋！

3.

志明和春嬌進了阿土伯的大門，二人滿臉愁容。

—一問之下，

—原來志明和春嬌的家有一面牆倒了，又有一面牆裂了！柱子也有了裂縫！

—這樣的情形，能不能再安心的住下去？

—這樣的情形，是算半倒？還是全倒？還是根本沒有問題，可以繼續安全的住下去？



阿土伯只好陪著他們一起擔心，希望政府早些幫忙把事情弄清楚，

—不肖的建商要嚴格懲處！

—但是，貸款銀行有專家鑑定，卻查不出這些弊端，是不是也要負責呢？

4.

一般而言，建商在銷售預售屋之前，均會洽商特定之銀行，同意辦理消費者預訂時之貸款事宜。此時，房價及貸款金額均已確定，建商及貸款銀行均應保證標的物確有此種價值，尤其建商在施工期間，如有地質鑽探不實，偷工減料等情形，貸款銀行應負監督之責。否則，要求消費預訂戶自行監督，似屬不公。

若 921 大地震之受損房屋，不論其損害程度如何，係因可歸責於建商者，貸款銀行亦應負責，自不能要求消費者負責。

惟我國政府歷來保護金融機構（尤其是公營機構），未能要求貸款銀行負監督之責，以致滋生不肖建商偷工減料事件頻仍發生。

台北市文山區「攬翠天廈」在台北市議員的協調下，由建商與住戶達成協議，國泰建設承諾負擔全體住戶搬遷、安置及鑑定費用，後續拆除重建、價購買回或採其他方式處理，待鑑定後另行協調決定。這也是 921 大地震後，由建商全數負擔危樓安置、搬遷費用的首例。希望此舉能成為其他建商對處理危樓態度的參考。

文山區木新路三段的「攬翠天廈」在 921 大地震後，成為被貼上紅色標籤的危樓，住戶與建商國泰建設進行 2 次 7 至 9 小時的馬拉松式協調，國泰建設以商譽為重，與住戶達成協議，在李新的見證下，由國泰建設總經理吳明輝與住戶管理委員會簽訂協議書。

協議書中明訂，雙方同意由大樓管理委員會指定工務局認可的國內外鑑定單位，對大樓結構安全進行鑑定，鑑定費用由國泰支付。在鑑定單位確定大樓可安全居住之前，國泰願以戶為單位，依每戶坪數大小，每建坪每月發給房屋所有權人安置費 1,500 元（一樓二戶營業店面，每建坪 3,000 元），

車位部分每月安置費5,000元，每戶並補貼搬遷費3萬元。上述安置、搬遷費的6%所得稅，亦由國泰負擔。所有權人如將房屋出租或出借，相關法律權責問題，由所有權人與使用人自行解決；鑑定結果確定可安全居住前，雙方同意均不將相關安置行為解釋為責任歸屬已經確定。

921大地震，上市建設公司承蓋的建築物在中部災區發生倒塌造成傷亡的有龍邦開發、宏總建設，大樓龜裂嚴重的有長億，其中龍邦初步決定補償住戶原購價六成，宏總、長億則表示如法院或鑑定責任判定為其必須負責則將負責到底，對於上市公司勇於負責處理方式予災戶感覺比較負責及實在，許多災戶要求非上市建設公司比照辦理，讓非上市的業者叫苦連天，指上市公司可以提列損失、由全體投資大眾分擔，一般建商如何承擔得了？

參考法條

消費者保護法

第十二條 定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。

定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。

二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。

三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約

之目的難以達成者。

消費者保護法施行細則

第十四條 定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反平等互惠原則：

一、當事人間之給付與對待給付顯不相當者。

二、消費者應負擔非其所能控制之危險者。

三、消費者違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。

四、其他顯有不利於消費者之情形者。

民法

第一百九十一條之一 商品製造人因其商品之通常使用或消費所致他人之損害，負賠償責任。但其對於商品之生產、製造或加工、設計並無欠缺或其損害非因該項欠缺所致或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。

前項所稱商品製造人，謂商品之生產、製造、加工業者。其在商品上附加標章或其他文字、符號，足以表彰係其自己所生產、製造、加工者，視為商品製造人。

商品之生產、製造或加工、設計，與其說明書或廣告內容不符者，視為有欠缺。

商品輸入業者，應與商品製造人負同一之責任。

第一百九十一條之二 汽車、機車或其他非依軌道行駛之動力車輛，在使用中加損害於他人者，駕駛人應賠償因此

所生之損害。但於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。

第一百九十一條之三 經營一定事業或從事其他工作或活動之人，其工作或活動之性質或其使用之工具或方法有生損害於他人之危險者，對他人之損害應負賠償責任。但損害非由於其工作或活動或其使用之工具或方法所致，或於防止損害之發生已盡相當之注意者，不在此限。

第八百七十二條（抵押權之保全（二）—抵押物價值減少之補救） 抵押物價值減少時，抵押權人得請求抵押人回復抵押物之原狀，或提出與減少價額相當之擔保。抵押物價值，因非可歸責於抵押人之事由致減少者，抵押權人僅於抵押人得受損害賠償之限度內，請求提出擔保。

最高法院判例

【判例字號】19年度上字第895號

【裁判日期】19/01/01

【判例全文】擔保物權之設定，乃為確保債務之履行，債權人於債務人逾期不履行債務時，固得行使其擔保物權而以擔保物變價備抵。但其是否行使此項權利，乃債權人之自由，在債務人則無強以擔保物供清償債務之權。且抵押物如因意外事變而致減損滅失者，此等危險仍應由設定抵押權人負擔，尤不能藉口抵押物現狀變更，要求免責。