

漏水保固保障辦法

第一條 適用對象

凡透過永慶房屋仲介股份有限公司(以下簡稱本公司)仲介成交及簽訂本公司之不動產買賣契約書，且付清仲介服務報酬之買方(專指房屋所有權人)，於交屋後發現所承購之房屋(以下簡稱保固標的)於交屋前即存在滲水、漏水現象並符合本辦法各項規定時，得享有本公司提供之漏水保固服務。但交屋後才發生之滲水、漏水現象，不在保固範圍。

第二條 保固期間

自交屋日起算六個月內為保固期間。

第三條 保固範圍

- (一) 買方於保固期間內新發現保固標的建物權狀上所載主建物之內外牆、屋頂滲漏水，及不屬於自來水公司負責之室內給水、排水管所致之滲漏水。
- (二) 因滲漏水所造成內部裝潢、傢俱類之間接性、波及性損害修護及對第三者之賠償，不在保固範圍內。

第四條 除外情形

若有下列情形之一，則不適用本公司所提供之漏水保固服務：

- (一) 交屋前已存在之滲水、漏水情形，應由賣方於交屋前負責修復者。
- (二) 買方將保固標的產權移轉予第三人時。
- (三) 因公共設施或責任可歸屬於第三人之情形(例：樓上水管破裂等)所致之滲漏水。
- (四) 買方有自行增建、改建或裝修工程或加裝給水設備。
- (五) 因水災、火災、颱風、地震、雷擊等天災地變所引起者。
- (六) 因基地之因素所引起者。
- (七) 非建物權狀主建物範圍內之增改建物，或曾經施工增築者。
- (八) 因該屋結構脆弱、或因法令限制或與第三人之關係，致本公司所指定之施工單位進行修漏施工有困難、或無法施工者。
- (九) 買方所發現之滲漏水瑕疵已與賣方或本公司另有達成協議時。
- (十) 買方違反第五條之辦理程序或未遵守本辦法規定時。
- (十一) 買方未能配合本公司之鑑定、估價或修護作業者。
- (十二) 若修漏需第三人配合時，買方未能善盡協調之責者。
- (十三) 保固標的仍在建商的漏水保固期間內者。
- (十四) 買方有未付服務費、或應給付本公司之服務費但於交屋後尚有餘額未清者(含支票未兌現)。
- (十五) 其他依買賣契約書或協議書，買賣雙方另有約定者。

第五條 辦理程序

買方於保固期間內發現滲水、漏水瑕疵且可適用本辦法時，應立即電話通知本公司經紀人或客服中心(服務專線：0800-661-111)，買方應先完成催告賣方修復之法定程序，若於催告期間內賣方仍拒不處理時，本公司始得代賣方進行修漏作業。

第六條 修漏方式

- (一) 對於適用本辦法之修漏作業，須由本公司決定修護內容、修護工程之施工方法、使用材料、品質、色調等，買方不得異議，且因修護時而需擴大之工程（如牆面粉光、貼壁紙、貼瓷磚或更換設備等）不在修護範圍內。
- (二) 本辦法之修護工程，由本公司墊付應分擔之修漏費用後，由買方自行找廠商施工；若買方無合意之廠商時，得由本公司指定之單位進行修漏，而其施工期、工程費用之協商及買方所負擔費用之收取等事宜，亦由該指定單位執行。
- (三) 買方須於本公司發包修漏前，先依第七條規定給付新台幣（下同）一萬元整之自負額，並同時簽立債權讓與同意書，將對賣方之債權在本公司墊付之修漏額範圍內讓與本公司，並無條件配合本公司向賣方請求償還所墊付之費用（含法律相關程序）。

第七條 費用分擔

- (一) 本公司提供漏水保固服務，所給付之費用最高以新台幣三十萬元為限。
- (二) 依每次修護工程經估價後之總費用分擔，方式如下：
 - 1、買方自負額：
 - (1) 總費用未逾一萬元時，由買方全額負擔。
 - (2) 總費用超過一萬元未逾三十一萬元時，由買方分擔一萬元。
 - (3) 若總費用超過三十一萬元時，則本公司最高墊付三十萬元，差額部分由買方負擔。
 - 2、本公司墊付金額：
 - (1) 總費用超過一萬元未逾三十一萬元時，扣除買方一萬元之自負額後，差額部分由本公司墊付。
 - (2) 若總費用超過三十一萬元時，則本公司最高墊付三十萬元。
- (三) 本公司所墊付之工程費用，須為本公司指定施工單位所估價並經本公司核定後之修漏金額範圍內，凡由買方自行修護或委託其他公司施工，未遵守本辦法規定所發生之任何費用，本公司概不負擔。
- (四) 買方同意施工單位可在施工前向買方收取工程預付款，其金額以買方自負額為準。