

隔层屋面的维修费用应由谁承担？PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/274/2021_2022__E9_9A_94_E5_B1_82_E5_B1_8B_E9_c67_274588.htm [案情简介]2003年6月间，某住宅小区140栋202室的住户王先生发现其住宅卫生间顶隔层屋面有裂缝，并向下渗水，即找到楼上的住户王先生，要求其维修屋面，解决渗水问题。王先生以造成隔层屋面渗水的原因系房屋质量问题，应由房屋开发商解决为由，拒绝了秦先生的要求。于是秦先生又找到房屋的开发商，得到的答复是房屋已过了保修期，其只能有偿维修房屋。无奈秦先生只得以开发商和王先生为共同被告向法院提起诉讼，要求两被告共同承担维修房屋及维修费用的责任。案件开庭审理前，三方当事人根据主审法官的建议达成了先由王先生出资维修房屋，并在维修中由三方共同聘请法定机构对造成屋面裂缝的原因进行鉴定，再由法院在开庭查明事实、明确责任的基础上，对维修费、鉴定费的承担作出判决的协议。据此王先生垫付了维修费，三方垫付了鉴定费，对屋面进行了维修和鉴定。经鉴定屋面裂缝是自然形成。基此法庭在开庭查明了本案相关事实后，认定本案所涉房屋的保修期已届满，据此驳回了秦先生要求房屋开发商履行无偿保修房屋义务的诉求；认定隔层屋面裂缝系自然形成，王、秦两家对隔层裂缝的形成均无过错，据此未支持秦先生关于应由王先生单方承担屋面维修费用的要求；认定隔层屋面为上下为邻的王先生、秦先生两家共有，据此判决由王先生、秦先生各按50%的比例分担本案发生的维修费、鉴定费、诉讼费。秦先生不服此判，欲以楼上的王家用水是导致向下渗水的直接

原因，其对本案的发生显然存有过错，法院关于隔层屋面为其和王先生两家共有的认定无法律依据为由提起上诉。上诉前秦先生就二审胜诉的可能向律师咨询。接待律师在得知秦先生对一审法院作出的房屋保修期已过、隔层屋面裂缝系自然形成的认定并无异议后，向其讲解了有关法律规定，劝阻其上诉。秦先生接受了律师的建议，未提起上诉，并履行了一审判决确定的义务。在本案中遭受楼上住家渗水殃及的秦先生何以还要分担隔层屋面的维修费用，本案一审判决的依据何在呢？这涉及对民事责任归责原则的理解和运用。笔者现对本案应适用的民事责任归责原则作如下分析。1、“法定责任”和“约定责任”。在作为购房方的王、秦两先生和作为售房方的房屋开发商的关系中，确定房屋开发商是否负有无偿对房屋进行保修的义务，主要依“法定责任”和“约定责任”来判断。所谓“法定责任”是我国《民法通则》第一百零六条第三款规定的当事人对损害结果的发生“没有过错，但法律规定应当承担民事责任的，应当承担民事责任”的情形。所谓“约定责任”是《民法通则》第一百零六条第一款规定的当事人“违反合同或者不履行其他义务的，应当承担民事责任”的情形。就“法定责任”而言，如本案所涉房屋隔层屋面出现的裂缝发生在法律、法规规定的保修期内，且房屋开发商不能举证证明裂缝系住户的过错造成的，该开发商即应履行法定的无偿保修的义务，即承担“法定责任”，反之开发商无此项义务和责任。建设部2000年6月30发布的《房屋建筑工程质量保修办法》第七条第一款第（二）项规定，在正常使用的前提下，屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，保修期为5年。该办法第八

条规定“房屋建筑工程保修期从工程竣工验收合格之日起计算”。本案所涉的住宅于1998年1月办理了竣工验收手续，距王、秦两家隔层屋面出现裂缝时的2003年6月已达5年又5个月，已过法定的保修期限，据此显然不能要求本案的开发商承担此法定的保修责任。需要指出的是上述法规规定的保修期限，是对房屋开发商履行保修义务的最低期限要求，即开发商对所出售房屋的保修期不得低于此法定的期限，但法律并不禁止房屋开发商与购房户之间约定更长的保修期限。因此本案中的房屋开发商和王、秦两先生如果曾在《购房合同》中约定有长于法定期限的保修期，则对开发商仍有约束力，其应当依约承担此“约定责任”。但在本案中王、秦两先生分别与开发商订立的《购房合同》中约定的保修期并未长于法定的期限，故依“约定责任”本案的房屋开发商同样无需承担无偿保修本案所涉房屋的义务。

2、“过错责任”。在本案所涉房屋的保修期已过，既不能要求房屋开发商承担法定的保修责任，又不能要求其承担约定的保修责任的情况下，本案涉及的房屋维修费应由谁承担的争议只能在相邻的王先生、秦先生之间解决，并应首先按“过错责任”的归责原则确定责任的承担。所谓“过错责任”是《民法通则》第一百零六条第二款规定的“公民、法人由于过错侵害国家的、集体的财产，侵害他人财产、人身的，应当承担民事责任”的情形。就本案而言依此原则归责前，应首先查明责任方。即应在对房屋进行维修的过程中，查明上下为邻的王先生、秦先生谁对造成隔层屋面裂缝存在过错（如装修、使用不当等），并由过错方承担本案涉及的房屋维修费用，一方有过错的一方承担（“单方过错责任”），双方均由过错的，按

各自过错的大小由双方分担（“混合过错责任”）。在无法查明过错方，或者相邻各方均无过错，裂缝是自然形成的情况下，就不能依此原则归责。本案正属这种情形。笔者认为秦家卫生间顶隔层屋面渗水虽与楼上的王家用水有关，但在正常用水的情况下很难说王家用水有何过错，即用水和渗水之间并不存在法律意义上可追究责任的因果关系。据此，秦先生不究隔层屋面裂缝形成的原因，仅以王家用水致向其家渗水为由，要求王先生对本案承担“过错责任”是难以获得法院支持的。

3、“公平责任”。我国《民法通则》第一百三十二条规定“当事人对造成损害都没有过错的，可根据实际情况，由当事人分担民事责任”。这就是法律规定的“公平责任”的归责原则。这一原则通常是在无法用“过错责任”归责的情况下，法院应予考虑适用的归责原则。就本案而言适用该原则应先行确定上下为邻的王、秦两家隔层屋面的所有权归属，并由产权所有人承担该隔层屋面渗水的维修费用。建设部1989年11月16日发布、2001年7月23日修改后施行的《城市异产毗连区房屋管理规定》第六条第一款、第九条第一款第（三）项分别规定“所有人和使用人对共有、共用的门厅、阳台、屋面、楼道、厨房、厕所以及院落、上下水设施等，应共同合理使用并承担相应的义务……”，因异产毗连房屋发生自然损坏所需修缮费用的处理原则是“楼盖的修缮，其楼面与顶棚部位，由所在层房屋所有人负责；其结构部位，由毗连层上下房屋所有人按份额比例分担”。据此，本案所涉房屋的隔层屋面应属王、秦两家共有。鉴于该隔层屋面的裂缝系自然形成，作为屋面共有人的王、秦两家对裂缝的形成均无过错，因此，依据“公平责任”的归责原

则和上述建设部的规定，本案所涉该屋面修缮发生的维修费用理应由王、秦两家分担。可见一审法院对此所作的认定和判决是有法律依据的。需要指出的是维修费用的承担和维修的先予实施是不同的义务，通常相邻隔层屋面渗水，应由顶层的住户先予履行维修的义务，然后再依据在维修过程中查明的屋面致损的原因，确定维修费用的最终承担人。综上所述，笔者认为本案的受案法院，正确适用了民事责任的归责原则，对本案讼争事项进行的审理和作出的判决是正确的。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com