

臺灣宜蘭地方法院民事判決

111年度訴字第544號

原告 黃瑞寶

訴訟代理人 陳泰淞

被告 政安建設有限公司

法定代理人 林通義

訴訟代理人 林國漳律師

上列當事人間請求修繕款、路權及溫泉使用求償、自來水管外線  
遷移事件，本院於民國110年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明或不甚礙  
被告之防禦及訴訟之終結者不在此限，民事訴訟法第255條  
第1項第2款、第3款及第7款定有明文。查本件原告於起訴時  
訴之聲明原為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）691,200  
元。(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣迭經變更後，於民國  
112年4月20日本院審理時以言詞特定聲明為：(一)被告應給付  
原告869,378元。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷  
第208頁）。核其所為，係基於同一基礎事實所為，且無礙  
於被告之防禦及本件訴訟之終結，依據上開法條規定，應予  
准許。

二、原告起訴主張：原告於110年10月4日向被告購買門牌號碼為  
宜蘭縣○○鄉○○路000○○號房屋（下稱系爭房屋），並  
簽立房地買賣契約書（下稱系爭契約），被告則已於110年1  
1月24日交屋，並於同日簽立保固書（下稱系爭保固書）。  
然交屋後原告陸續發現系爭房屋之遮雨棚漏水，且2、3樓浴  
室產生鐘乳石、白華及頂樓積水，外牆亦有白華產生，多處

01 鋁門窗膠條脫落，1樓浴室及外牆磁磚未鋪，2樓浴室天花板  
02 即將坍塌，1至4樓樓梯扶梯處磁磚有70%是空心磚，概估修  
03 繕費用約為15萬元。又系爭房屋之水錶距離系爭房屋達80公  
04 尺，且80公尺內之管線經過其他14戶私人土地，若管線漏  
05 水，且私人土地不得任意開挖，內線管線維修顯有極大困  
06 難，依據系爭契約及系爭保固書，被告自應支付修繕管線內  
07 線遷移費用178,178元，因依據兩造間之系爭契約及系爭保  
08 固書之約定，被告對於上開瑕疵應進行修繕，然被告均置之  
09 不理。另系爭房屋需通行其他14戶房屋之私人土地，屬無私  
10 設道路之房屋，並因此致系爭房屋價值遽減25萬元。再者，  
11 被告刊登之廣告看板表示系爭房屋為溫泉宅，然打開水龍頭  
12 並無溫泉水流出，被告未供應溫泉水，已構成不完全給付，  
13 原告自得以每日800元計算無法泡溫泉共計364天即291,200  
14 元之損失等語，並聲明：(一)被告應給付原告869,378元。(二)  
15 願供擔保，請准宣告假執行。

16 二、被告則以：兩造於辦理交屋驗收時，協商同意於交屋日起就  
17 磁磚瑕疵部分多延長保固3年，原告並要求被告無償為系爭  
18 房屋施作廚房天花板工程，而同意交屋在案，被告交屋前亦  
19 針對所指缺失派員改善，改善後業經原告同意在案，如今再  
20 爭執瑕疵未改善，並請求15萬元修繕費，實屬無稽。且系爭  
21 房屋在107年取得使用執照時，全區尚無自來水供應，故此  
22 部分並非在兩造合約範圍內，原告請求被告給付修繕自來水  
23 管線內線遷移費用，亦屬無據。又被告興建系爭房屋前已依  
24 建築法等相關法令就現有私有土地或既成道路指定建築線，  
25 並取得宜蘭縣政府核發建築執照後，據為興建完成，再取得  
26 使用執照，是系爭房屋確有既成道路及部分被告所有土地可  
27 供通行，並無礙原告之通行，且系爭契約為成屋交易，原告  
28 於買賣前即已知悉系爭房屋之興建位置及周遭環境，如今卻  
29 恣事吹求，委無可採。另被告興建房屋，已依法向宜蘭縣政  
30 府申請溫泉水源核准，並領有水權證明，住戶若有繳納溫設  
31 施維護費用，於使用溫泉時，遇到設施故障，可提報被告公

01 司，即會派員修繕，然被告並未向原告收取溫泉維護費，且  
02 溫泉使用亦不在買賣契約範圍內，原告請求無法使用溫泉之  
03 損失291,200元，洵非有理等語，資為抗辯。並聲明：(一)原  
04 告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執  
05 行。

06 三、得心證之理由：

07 (一) 原告主張其於110年10月4日以1,255萬元之代價向被告購  
08 買系爭房屋，被告並於110年11月24日交屋之事實，為兩  
09 造所不爭執，並有房地買賣契約書、保固書及交屋證明書  
10 在卷可按（見本院卷第29至37頁），堪信屬實。原告另主  
11 張系爭房屋有上開瑕疵，則為被告所否認，並以前詞置  
12 辯。

13 (二) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
14 任。次按買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買  
15 受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限，民法第37  
16 3條定有明文。而物之出賣人對於買受人，應擔保其物依  
17 第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值  
18 之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕  
19 疵，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵，出賣人  
20 並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法  
21 第354條亦有明文。又按物之瑕疵擔保責任之成立，必以  
22 物有滅失或減少價值或效用之瑕疵，且須其瑕疵於危險移  
23 轉時確已存在為前提（最高法院85年度台上字第664號裁  
24 判要旨參照）。而所謂物之瑕疵係指物之缺點而言，應依  
25 通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物所應具備之價  
26 值、效用或品質而不具備者，始為物有瑕疵（最高法院90  
27 年度台上字第915號判決意旨亦可參照）。

28 (三) 原告雖主張系爭房屋交屋後，陸續有上開漏、滲水之瑕疵  
29 乙節，業據其提出現場照片為憑（見本院卷第109至119  
30 頁），然上開資料尚無法判斷系爭房屋究有無發生滲漏水  
31 或發生時點、原因，本院自無從單憑上開資料而為有利於

原告之認定。且原告就系爭房屋有所指之瑕疵一事，原聲請由鑑定機關進行鑑定，然經本院選任宜蘭縣建築師公會為鑑定人進行鑑定後，原告最終並未繳納鑑定費而同意捨棄鑑定（見本院卷第262頁），又原告就其此部分之主張，復未能再舉證以實其說，是其空言主張系爭房屋有上開瑕疵云云，即無可採。況如前所述，民法上出賣人所負物之瑕疵擔保責任，僅擔保買賣標的物於「危險負擔移轉時」之價值、品質與效用，苟買賣標的物之瑕疵係發生於危險負擔移轉「後」，則本非出賣人所擔保之範圍。原告於系爭房屋交屋時，業已簽署交屋證明書，其上載有「本人位於『龍潭名人居Ⅱ』」社區之工程已全部完竣，經本人驗收完成，無任何瑕疵，本人同意交屋並具結爾後如因本人自行更改房屋現況或設備以致影響本社區建築、結構、水電、消防及其他公共設施或影響他戶房屋時，概由本人自行負責…」等語，得見斯時系爭房屋並無任何瑕疵存在，準此，原告主張其「交屋後」始發生之滲漏水，縱為屬實，亦無從依民法關於物之瑕疵擔保之規定請求減少價金。

（四）至原告主張系爭房屋因無道路可使用，受有路權之損害云云。然本院於112年5月4日前往系爭房屋進行現場勘驗時，尚得利用系爭房屋前方之道路對外通行，並進入系爭房屋內，此有現場照片在卷可參（見本院卷第231頁），得見系爭房屋並非無道路可供通行，且原告於本院審理時自承無法就此部分提出證據（見本院卷第208頁），則原告此部分請求亦無從准許。又原告主張被告應給付自來水管線遷移之費用云云，然原告自承系爭房屋於交屋時起迄今均有自來水可用（見本院卷第262頁），縱自來水管線距離系爭房屋長達80公尺，亦無影響系爭房屋之用水，至原告雖稱日後管線維修有極大困難，然原告就此均未能提出相關證據，亦未舉證證明自來水管線有何遷移之必要，是其此部分之主張，亦屬無據，而無可採。

01 (五) 而按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者所  
02 負之義務不得低於廣告內容，為消保法第22條所明定。消  
03 費者與企業經營者就其商品或服務發生之法律關係，如因  
04 信賴企業經營者之廣告內容，依該廣告提供之訊息簽訂契  
05 約，企業經營者所負之契約責任，固應及於該廣告內容；  
06 惟商業廣告型態複雜，內容萬變，非盡符合法律行為之確  
07 定、可能、適法等有效要件，廣告得成為契約之一部，發  
08 生契約之效力者，其內容須具體明確，所提供之訊息，在  
09 交易習慣上足以使一般消費者信賴其將成為契約內容之一  
10 部，始足當之。倘廣告內容抽象、模糊，或一般消費者閱  
11 聽廣告內容，得以辨識係商業上常見之情境營造、願景示  
12 意、樂觀誇飾等宣傳方法，無法合理期待其為交易客體之  
13 一部，或消費者與企業經營者於締約時，就廣告內容已另  
14 為斟酌、約定，均難認該廣告內容當然成為契約之一部  
15 （最高法院107年度台上字第1434號判決意旨參照）。又1  
16 04年6月17日修正前消保法第22條規定：「企業經營者應  
17 確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之義務不得低於  
18 廣告內容」，並未明定「廣告為要約」或「廣告為契約內  
19 容之一部」。又廣告具有多樣性及複雜性，是否屬契約之  
20 一部，仍應參酌當事人之意思，包括廣告表示內容是否具  
21 體詳盡、當事人之磋商過程、交易慣例等綜合判斷。如消  
22 費者信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽  
23 談而簽訂契約，於契約中雖未就廣告內容再為約定，企業  
24 經營者所應負之契約責任，仍及於該廣告內容，該廣告固  
25 應視為契約之一部。惟簽訂契約時倘企業經營者並未再據  
26 原屬「要約引誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為  
27 具體之「要約」，縱其廣告之內容不實，應受消保法或公  
28 平交易法之規範，仍難逕謂該廣告為要約或已當然成為契  
29 約之一部（最高法院108年度台上字第1201號判決意旨參  
30 照）。

31 (六) 經查，被告出售系爭房屋時，固有於廣告看板上刊登「溫

01 泉宅」之文字（見本院卷第61頁），然觀以兩造之系爭契  
02 約並無隻字片語提及系爭房屋應提供溫泉水予原告使用，  
03 且被告亦未再據原屬要約引誘之廣告為訂約之說明、洽  
04 談，是依前開說明，已難逕謂該廣告為要約或當然成為契  
05 約之一部。縱認被告依系爭契約有提供溫泉水之義務，然  
06 據原告曾以書狀陳稱系爭房屋設有溫泉管線，且其於買受  
07 系爭房屋時並確認系爭房屋門口設有溫泉量表計數器等節  
08 （見本院卷第10至11頁），得徵系爭房屋應非無提供溫泉  
09 水。又按溫泉法之溫泉水權，指依水利法對於溫泉之水取  
10 得使用或收益之權；未依法取得溫泉水權或溫泉礦業權而  
11 為溫泉取用者，由主管機關處6萬元以上30萬元以下罰  
12 鍰，並勒令停止利用。溫泉取用費之徵收費率，除屬下列  
13 情形外，為每立方公尺溫泉取用量新臺幣九元，但徵收機  
14 關為反映所轄溫泉資源管理成本，或因應溫泉資源不足使  
15 用時，得召開地方說明會並提送說明會會議紀錄及相關資  
16 料報中央主管機關備查，隔年起加採附表溫泉取用量級距  
17 加收費率計徵之。溫泉法第3條第1項第2款、第22條前  
18 段、溫泉取用費徵收費率及使用辦法第3條第1項分別定有  
19 明文。是依前開規定可知，合法溫泉住宅均需付費取得溫  
20 泉水權，然原告既否認其並無繳納溫泉使用費或設備維  
21 護費，則系爭房屋無溫泉水可用，顯係可歸責於原告，而  
22 與被告無涉，是原告猶空言主張系爭房屋有未提供溫泉水  
23 之瑕疵云云，自無可採。

24 四、綜據上述，原告依民法第359條物之瑕疵擔保之規定請求減  
25 少買賣價金，為無理由，應予駁回。原告之訴既已駁回，其  
26 假執行之聲請自失其依據，應一併駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
28 核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日  
31 民事庭法官 許婉芳

01 以上為正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日

07 書記官 鄒明家