臺灣苗栗地方法院民事小額判決

111年度苗小字第174號

原　　告　謝偉傑

被　　告　遠雄建設事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　趙文嘉

訴訟代理人　吳峻維

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告向被告購買預售屋（門牌號碼苗栗縣○○鎮○○○街00號9樓，下稱系爭房屋），於民國109年12月4日交屋後，110年1月22日即因公共幹管排水瑕疵造成堵塞，致原告家中廚房排水孔冒水，家中多項家具泡水損壞，兩造就原告家具損害部分曾於本院110年度苗小字第332號事件（下稱前案）中和解成立。嗣於110年11月21日22時許，原告再度發現家中廚房排水孔冒水，經被告工務所測試並以內視鏡查看，確認支管無堵塞為幹管堵塞，與上次排水瑕疵為相同原因。期間原告家中廚房排水孔不斷冒水，原告需請假陪同處理，並與家人共同清潔，直至同年11月29日被告工務所另請水電師傅強制通管，始暫時疏通。系爭房屋依約於109年12月4日起算保固，固定建材及設備部分保固1年，房屋尚在保固期內，排水孔排水功能已失效，排水瑕疵造成原告家中不斷冒水，原告與家人需花費時間處理，且廚房、陽台無法使用造成生活不便，爰依民法第354條、第360條之規定，請求被告賠償原告請假及家人陪同處理清潔之薪資損失新臺幣（下同）5,280元及精神慰撫金16,000元等語。並聲明：被告應給付原告21,280元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清

償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告答辯：兩造就同一事件已於前案成立和解，本件應有一事不再理之適用。縱認無一事不再理之適用，然被告接獲原告通知後，立即至原告屋內排除因公共幹管堵塞致廚房地排冒水，並清潔屋內積水，該公共幹管應由遠雄新苑管理委員會（下稱管委會）負責維護保養，管委會於110年4月10日即已成立。原告於109年2月向被告購買預售屋，被告就系爭房屋係依預售屋買賣契約之建材設備表加以施作，已依債務本旨提出給付，兩造於109年11月20日就系爭房屋辦理驗收，驗收項目包含前後陽台之水龍頭測試、流理台水槽排水、地板排水測試，試水測驗完成後由原告簽認；區域廚房部分，測試項目包含給水出口、排水出口，測試方式為放水測試5分鐘，測試結果均正常，並無瑕疵。至公共幹管部分，依公寓大廈管理條例第57條規定，共有部分、約定共用部分與其附屬設施設備應由管委會測試後移交之，不在原告專有部分測試。系爭房屋所在社區是於108年年底興建完成，剛成立管委會不久，住戶陸續入住均辦理裝潢，裝潢時廢棄物若不按規定處理，直接倒入排水孔，均有可能造成管線堵塞等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠按判決之既判力，係僅關於為確定判決之事實審言詞辯論終結時之狀態而生，若在確定判決事實審言詞辯論終結後所生之事實，則不受既判力之拘束（最高法院94年度台上字第1325號裁定意旨參照）。經查，原告於前案中，係請求被告賠償110年1月22日系爭房屋廚房排水孔冒水所造成之損害，嗣兩造於同年8月24日成立訴訟上和解，此經本院調取前案卷宗核閱無訛。而原告提起本件訴訟，則係請求被告賠償其廚房排水孔於110年11月21日至同年月29日間再度冒水所致之損害，該事實顯係於前案和解成立後所發生，不受前案既判力之拘束，故原告提起本件訴訟，並無一事不再理之適用，先予敘明。

㈡次按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第354條、第360條定有明文。原告主張其向被告購買系爭房屋，於109年12月4日完成交屋並起算保固期限等情，據原告提出預售屋買賣契約書及房屋保固證明書影本為憑（見卷第41-45頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。又原告依民法第360條之規定請求被告賠償損害，依該條所定要件，應以系爭房屋缺少出賣人所保證之品質，或出賣人故意不告知物之瑕疵者，始得為之。原告固主張依兩造房屋保固證明書之約定，固定建材及設備部分保固1年，系爭房屋尚在保固期內，排水孔排水功能即已失效云云。觀諸前開保固證明書之內容：「立證明書人遠雄建設事業股份有限公司茲就台端購買本公司所興建之『遠雄新苑-苗栗縣○○鎮○○里0鄰○○○街00號9樓』房屋（及車位），現已竣工並完成交屋。有關本房屋（及車位)之保固期限，自台端完成交屋日起，建築結構體保固15年、固定設備保固1年；但消耗品、使用不當、天災等不可抗力，或其他不可歸責於本公司之事由所致之毀損，不在此限。」，可知被告對原告個人所保固之範圍，係針對原告購買之系爭房屋專有部分及約定專用車位。而原告自承其廚房排水孔冒水之原因，係因8、9樓間之公共幹管堵塞，導致樓上排水全由原告家中排水孔冒出等語（見卷第15、52頁）；足見原告所稱具有瑕疵之位置，係公寓大廈中共用部分之排水幹管。而依公寓大廈管理條例第57條規定：「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管

線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後7日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於1個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」、同條例第10條第2項前段規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」，可知系爭房屋所使用之公共管線，於管委會成立後，係由被告移交予管委會，倘其功能有明顯缺陷，亦由管委會依前揭條例第57條第2項規定處理，移交完成後則由管委會負責後續之修繕、管理及維護。

㈢基上，系爭房屋所使用之公共幹管，既非被告對原告交屋暨保固之範圍，則原告主張該幹管之排水功能缺少被告所保證之品質，即非有據。此外，依原告所提照片，其自陳清潔廚房排水孔時在周圍發現許多水泥碎片，如有水泥落入管線非常有可能造成堵塞等語（見卷第19頁）。而兩造均不否認本次幹管發生堵塞之前，系爭房屋所在社區有住戶陸續搬入並進行裝潢等情（見卷第53-54頁），自無法排除該社區之其他住戶進行裝潢時，因有建築廢棄物落入管線，導致幹管排水不暢或堵塞，無從逕認幹管必有設計施工不良或被告有故意不告知瑕疵之情事。

四、綜上所述，本件依兩造所提證據，無從證明有民法第360條所定之情形，則原告依前揭規定請求被告賠償薪資損失及精神慰撫金共21,280元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果無影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　5　　日

苗栗簡易庭法　官　顏苾涵

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，以判決違背法令為理由，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，及須按他造當事人之人數附繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

上訴理由應表明：

一、原判決所違背之法令及其具體內容，

二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

如未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由。

當事人如對本件訴訟內容有所疑義，得聲請閱卷。

書記官　楊慧萍

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　5　　日