臺灣臺北地方法院小額民事判決

109年度北小字第226號

原　　告　游美月

000000000000000000

訴訟代理人　藍匀薇

被　　告　三一建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　李俊毅

訴訟代理人　曾明德

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間請求給付修繕費用事件，本院於民國一百零九年八月六日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

事　　實

甲、原告方面：

一、聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）十萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、陳述略稱：

㈠原告向被告購買新屋並於民國一百零七年十一月二十七日交屋，裝潢後入住使用，未料中間廁所使用後屢次地面積水無法排除，向被告反映後於一百零八年三月派外勞工修理並更換六片磁磚，其說明修理後兩天始可解決，根本沒有驗收確認修理完成，根本就是敷衍，後續仍未改善，浴室積水嚴重，其潮濕引起磁磚牆壁發霉及地面濕滑，造成主臥室及次臥室蚊蟲、飛蛾引入，孳生病媒蚊蟲危害居家衛生安全。原告多次向被告反應，被告都不予理會，遂請工程師傅進行勘

驗，師傅說明目前排水上地磚無坡度，造成積水無法排出，後續改善方式為整間地板磁磚須拆除重作排水防水工程，修繕範圍包括面盆浴櫃、馬桶等工程，因此原告訴求被告修繕與損害賠償費用十萬元（估價單九萬五千元沒有算窗戶框架加高費用，加上窗戶框架加高費用為十萬元，窗戶框架沒加高蚊蟲、飛蛾會跑進來），俾利後續修繕浴室廁所及更換紗窗，爰依系爭保固書、民法第二百二十七條、第二百二十六條第一項、第三百五十九條、第三百六十條規定，請求減少買賣價金、買賣瑕疵擔保責任或不完全給付損害賠償提起本件訴訟，擇一為有利原告之判決。

㈡被告於交屋時有諸多缺失未施作完成，由於房間紗窗以拉動式摺疊貼合，非傳統固定紗窗，蚊蟲常從紗窗下方飛進屋內，多次訴求被告應將窗戶框架加高，被告表示會請人來改善，後續置之不理。廁所積水無法排除，向被告反應後拖延許久僅更換數片磁磚即處理完成，並未請專業的師傅進行排水測試的整體評估，也未請原告進行驗收結果確認給予驗收單或完工確認，更換磁磚後屢次向被告說明積水仍未改善，被告卻推諉卸責不予理會。被告敷衍卸責僅處理一次就置之不理，原告屢次反映也求助無門，造成被告忍受浴室積水深達五公分，排水不良洗澡及洗衣服踩汙水不舒服，只能穿雨靴洗衣服，並且浴室積水潮濕，易造成磁磚發霉及損壞。原告請外面專業水泥及水電師傅查看，師傅建議磁磚坡度應加高俾利增加排水坡度才不會積水，必須重新拆除磁磚做好排水、防水等工程，施工影響範圍擴及洗手檯座、馬桶、門等拆移、門檻拆除加高。

㈢原告同被告於一百零九年六月十七日請外面專業師傅一同現場查看，當天廁所排水實測已進行錄影及拍照，大量水傾入及洗澡為持續性動作，由於洩水坡度不足導致排水不良，洗澡加上洗衣服一個小時，積水就會大約五公分左右無法排水，由於地磚坡度不夠，經過十五分鐘左右水才漸漸消去。被告即使清理排水蓋後仍持續積水，其所備的量尺長度不

足，亦無法量測整片地磚坡度由於當初施作不當所造成積水及排水不良之事實。靠近浴缸磁磚那邊過了十分鐘還是有水，那裡也發霉，靠近四塊磁磚也還是積水，水是透明的，排水蓋已經拿開了經過數十分鐘還是有水痕在那裡。

㈣原告提出房屋瑕疵擔保與保固的文章，地磚等固定建材設備建商應該要保固一年，瑕疵擔保責任交易當時就已經存在瑕疵，賣方必須對買方負責，保固應該是有五年，修繕當時也沒有給原告驗收相關的證明單據。被告施工所派人員非專業人員沒有執照，換了地磚就說修繕完成，原告沒有說驗收合格，之後請被告來也不參與，只有本件訴訟中勘驗這一次，被告所派人員若有專業執照應該要提出，原告認為被告不管在一年或五年都沒有完成保固責任，協調也不出庭，所以才提起本件訴訟。

三、證據：聲請傳訊證人徐正弘，並提出土地所有權狀影本二件、建物所有權狀影本一件、浴室廁所積水相片十張、保固書影本一件、交屋驗收單影本一件、被告公司變更登記表及被告代表人戶籍謄本各一件、大型飛蛾引入照片影本一件、工程估價單影本一件、窗戶鐵架照片二張、一百零九年六月十七日排水實測影片（長度九分十六秒）光碟一件及照片四張、房屋瑕疵擔保與保固說明文章一件為證。

乙、被告方面：

一、聲明：駁回原告之訴。

二、陳述略稱：

㈠就原告所提照片無意見，惟對原告的拍攝方法有意見，新的大樓沒有辦法作鐵窗，被告不知原告為什麼一直講鐵窗，一百零七年十一月二十七日就交屋，期間就有派施工承包商去，現場有測試，之後原告有反應要求洩水坡度要馬上乾掉，但現場測試三十幾秒左右就剩下表面水，沒有積水狀況，最後原告說洗澡時腳不能踩到水，這樣沒有辦法達到原告的要求。原告也已用了一年多，是不是頭髮淤積阻塞未清不清楚，被告認為該做的都做了。飛蛾引進的問題，可能是

紗窗沒有緊密，原告沒有把紗窗拉好飛蛾才會飛進來。

㈡原告照片為很明顯的積水，一般施工後怎麼可能積水二、三公分，被告有派師傅，因口音遭原告認為係外勞，在施作完成就已經有測試排水，三十秒就剩表面水，因為止滑磚會留有毛細現象的表面水，整個排水是已經完成的，照片上積水看起來有好幾公分是不是原告排水管阻塞，根本也不是坡度的問題。原始報價的泥作廠商跟作證的證人徐正弘是不同的人，這樣如何證明原始報價。社區根本沒有裝鐵窗，推開窗的紗窗是橫拉式的不是鐵窗，不是傳統上下導軌。

㈢關於原告提出之錄影光碟，勘驗顯示磁磚表面那並不是積水，原告沒有等水排乾，就馬上沖兩桶水下去，浴室用的是止滑磚，所以表面的殘留水會比較吸附在上面。被告於一百零九年六月十七日會同專業營造廠並邀大樓物業總幹事到場確認當日量測排水坡度並拍攝二十二分四十七秒現場錄製影片，拍攝影片簡略說明如下：⑴五十一秒開始由原告測試排水直至十分五秒，期間數次排水至只剩表面水並無積水原告沖水，沖水後原告即刻拍照並稱為積水；⑵十分○七秒至十七分量測洩水坡度，量測多方洩水坡度均可順利排水，期間原告無法沖水地板即排水剩表面水並無積水，告知原告後原告稱尚有水痕，洗澡後牆面上都會有水痕何況地面？⑶十九分四十五秒原告用蓮蓬頭沖水至二十一分三十秒期間並無原告聲稱積水五公分，並一再強調沖水時地面積水；⑷二十一分三十八秒原告委請的泥作師傅至現場會勘，被告請原告於下次開庭時邀請該師傅一同到庭作證；⑸現場拍攝影片並無原告所謂排水不良或積水情形，只要排水蓋清潔幾乎沖水後一分鐘即排水至只剩下表面水幾乎無積水情形。

㈣被告對於原告本案民事賠償不認同，但針對原告提出本案修繕與損害賠償工程預算書內容認為有灌水事宜且報價人與作證人亦不同人，說明如下：⑴本案如以原告說的部份敲除重作，應打除面積為二點四五平方公尺；⑵工程預算書內序號一至六及八為明顯灌水，以施工厚度四公分計所需敲除及重

作施工材料約為零點一立方公尺，施工面材（30x30止滑地磚）含損耗約為三十五片，所需材料費二千五百元內即可處理完成，再加上施工費用應在一萬元內即可完成，其餘設備部分均未損壞只需施工中拆除施工後安裝返還即可，原告提出更換費用不知為何？

㈤原告同被告於一百零九年六月十七日請外面專業師傅一同現場查看，本案現場拍攝現狀過程前，被告曾與原告委託之泥作師傅了解是否現場查勘排水狀況，泥作師傅告知現況已符合一般浴廁排水狀況，被告並非對於原告提出不予理會，原告第一次提出時，被告即請本案專業甲級營造廠之工班予以修繕，完成後即已改善完成，後續原告陸續提出排水不良數次，被告均立即配合至現場查勘，被告數次告知請清潔排水蓋以利排水，後原告又提出洗澡時地面積水及踩到水等狀況，這已不符合常規，無法解決。期間原告亦提出其他問題，被告可解決範圍內均協助處理，甚至連燈泡此耗材均協助更換。本案言詞辯論期日原告說詞反覆且照片不知係什麼狀況下拍攝，歷次辯論被告均希望現場會勘直至一百零九年六月十七日方會勘完成，現場拍攝影片均可證明排水狀況並無問題，錄影是最準確的，重點不在原告洗澡、洗衣服多久，因為洗澡會掉頭髮，洗衣服會有毛屑，因為頭髮跟毛屑會阻塞排水孔，原告有沒有適當清潔不知道，地板清潔的話，吸附在磁磚表面的表面水會比較少，量測的過程水平尺是平貼在地面，並沒有凹凸不平的現象，地板是有傾斜的，邊邊有些微積水也是表面的殘留水。

三、證據：提出一百零九年六月十七日現場會勘拍攝影片（長度二十二分四十七秒）光碟一片為證。

理　　由

一、程序方面：

㈠按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第二百五十六條定有明文，此項規定於小額訴訟程序準用之（民事訴訟法第四百

三十六條之二十三、第四百三十六條第二項參照）。經查：⑴本件原告起訴狀原訴之聲明記載「被告應連帶給付原告十萬元」及遲延利息寫「自起訴狀繕本翌日起」，經本院依職權行使闡明權，原告於一百零九年三月四日言詞辯論期日當庭更正聲明為「被告應給付原告十萬元」及「自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止」，核屬更正事實上及法律上陳述，參酌前揭規定，程序並無不合，應予准許；⑵本件原告請求修繕費用十萬元，然所提出工程預算書記載九萬五千元（參本院卷第六十三頁），原告原於本院一百零九年三月四日言詞辯論期日主張另外五千元為鐵窗費用（參本院卷第七十六頁），然被告抗辯新大樓不能裝鐵窗後，原告於一百零九年四月二十三日言詞辯論期日改稱「不是鐵窗，是窗戶下面的窗架縫隙很大」、「下面架子要加高」（參本院卷第一〇五頁），核屬更正事實上及法律上陳述，參酌前揭規定，程序亦無不合，應予准許。

㈡次按訴狀送達後，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、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第二百五十五條第一項第二款及第七款定有明文，此項規定於小額訴訟程序準用之（民事訴訟法第四百三十六條之二十三、第四百三十六條第二項參照）。經查，本件原告原於一百零九年三月四日言詞辯論期日陳稱依據民法第三百六十條規定為本件請求（參本院卷第七十五頁），嗣於一百零九年三月十八日提出陳報狀追加請求權基礎為系爭保固書、民法第二百二十七條、第二百二十六條第一項、第三百五十九條、第三百六十條規定，原告請求之基礎事實同一且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，其訴之追加參酌前揭規定，程序並無不合，應予准許。

二、原告主張意旨略以：原告向被告購買新屋，交屋入住後發現浴廁使用地面積水問題無法排除，被告於一百零八年三月派員修理並更換磁磚，惟後續仍未改善，另窗戶窗架未加高蚊子及飛蛾會跑進來，依系爭保固書、民法第二百二十七條、

第二百二十六條第一項、第三百五十九條、第三百六十條規定，請求被告賠償十萬元等語。被告答辯意旨則以：被告於一百零九年六月十七日會同專業營造廠並邀大樓物業總幹事到場確認當日量測排水坡度並秒現場錄製影片，並無原告所謂排水不良或積水情形，至於蚊蟲飛蛾引進的問題，可能是紗窗沒有緊密，原告沒有把紗窗拉好，蚊蟲飛蛾才會飛進來，請求駁回原告之訴等語置辯。兩造爭執重點在於：原告之浴廁是否因排水不良或地面坡度問題造成瑕疵積水之狀況？另是否有房屋窗架未加高之瑕疵？前揭若構成瑕疵，原告請求被告賠償十萬元是否適當？爰說明如后。

三、按民法第二百二十七條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」、第二百二十六條第一項規定：「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」、第三百五十四條前段規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三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。」、第三百五十九條規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」、第三百六十條規定：「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。」。

四、本件就原告爭執浴廁地面積水，兩造於一百零九年六月十七日會同專業師傅現場察看，並均提出現場拍攝影片，本院勘驗兩造提出之光碟：㈠原告所提擷取版光碟，長度九分十六秒，本院一百零九年七月一日言詞辯論期日勘驗結果「其中原告有數次用臉盆裝浴缸的水沖往浴室地板，若將排水孔孔蓋拿起來排水速度會快一點，但大概每次一、二分鐘以上水

才比較會排掉，但在排水孔附近磁磚上仍會略有積水。」（參本院卷第一三二頁）；㈡被告提出完整版光碟，長度為二十二分四十七秒，本院一百零九年八月六日言詞辯論期日勘驗結果「被告陳報狀第一段寫五十一秒到十分的狀況，大致與被告陳述狀況相同，但靠近浴缸邊緣有些微積水狀況，在排水蓋打開沖刷阻塞物後，裝回排水蓋後，大致水流在不是很長的時間就會流下去。被告陳報狀第二段寫十分○七秒到十七分的量測坡度畫面顯示地板排水後大致上都是剩表面水，但原告仍質疑量尺不夠長，磁磚間凹下的部分積水仍在。被告陳報狀第三段寫十九分四十五秒到二十一分三十秒的狀況，原告持續用蓮蓬頭沖水到地板上，水並沒有辦法即沖即流掉，但積水看不出來是否有到五公分的程度。」（參本院卷第一四三頁、第一四四頁）。

五、經查：㈠關於原告浴廁之排水問題，兩造於一百零九年六月十七日於現場確認並拍攝影片，已如前述，原告所提光碟影片為擷取版，容易出現以偏概全之情形，被告提出之完整版光碟勘驗結果較適合作為判斷之依據，而依據前揭被告提出完整版光碟勘驗結果，在排水蓋打開沖刷阻塞物，裝回排水蓋後，排水狀況大致正常，僅殘留止滑磚毛細現象之表面水，足見排水功能並無問題，並不存在原告所稱之排水瑕疵；㈡原告雖主張由於洩水坡度不足導致排水不良，洗澡加上洗衣服一個小時，積水就會大約五公分左右無法排水云云，然此部分兩造並未實際試驗是否屬實，但原告所述即便屬實（假設語氣），持續用水一個小時不間斷造成積水而排水不及，並無法評價為排水功能有瑕疵，另原告聲請傳訊之證人徐正弘於本院一百零九年五月二十七日言詞辯論期日到庭證稱：「排水問題我不懂，我不曉得水會不會排不出去」（參本院卷第一一五頁），其證言亦無法為有利原告之證明；㈢原告雖另主張有房屋窗架未加高之瑕疵云云，並提出照片為證（參本院卷第八十七頁），然參酌原告提出交屋驗收單之內容（參本院卷第二十一頁至第二十二頁），此根本

係整個交屋驗收過程均未遭質疑構成瑕疵之狀況，且原告亦未提出兩造間之契約內容，說明為何房屋窗架未加高構成瑕疵，故原告於工程估價單九萬五千元以外，另計窗戶框架加高費用五千元而對被告主張，經核亦屬無據。

六、綜上所述，原告依系爭保固書、民法第二百二十七條、第二百二十六條第一項、第三百五十九條、第三百六十條規定，請求被告給付原告十萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，其請求為無理由，應予駁回。

七、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

九、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　3　　日

臺北簡易庭

法　　官　文衍正

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後二十日內向本庭（臺北市○○○路○段○○○○○巷○號）提出上訴狀。（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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　3　　日

書　記　官　高秋芬

訴訟費用計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	1,000元	
合　　計	1,000元	

附錄：

一、民事訴訟法第四百三十六條之二十四第二項：

對於小額程序之第一審裁判上訴或抗告，非以其違背法令為理由，不得為之。

二、民事訴訟法第四百三十六條之二十五：

上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

(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。