

臺灣臺北地方法院小額民事判決

114年度北小字第4233號

原告 梁瑜珊

訴訟代理人 梁學文

被告 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 李啓賢

訴訟代理人 陳彥文

上列當事人間買賣瑕疵擔保事件，本院於民國114年11月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

理由要領

一、本判決依民事訴訟法第436條之18第1項，僅記載主文及理由要領。

二、原告主張：伊於民國109年9月15日向被告購買坐落於新北市淡水區新市○路0段000號16樓之成屋與其基地（下稱系爭房屋），並由被告交付及辦理所有權登記，伊當時因尚未成年，猶與父母同住，並未遷入居住，亦未及時檢視如系爭房屋，及至114年2月10日，因欲遷入系爭房屋，經檢視始發現浴室蓮蓬頭熱水開關下方露出大量水紋，原以為開關內之接頭鬆動，嗣經社區內水電技師檢查，認為可能開關轉接頭處未密合，須隔日再做深管退牙、及更換水平接管套件之公母轉換頭，但都無法阻止大量漏水，於是再做打牆挖洞、破壞磁磚，挖深來查明結構內之垂直高壓熱水管，但因此垂直高壓水管工程為牆體結構之一部分，須由特別專業水電工程才能處理，且漏水處需為抓漏，一時無從確定從何處開始往下

01 滲漏，然因大量漏水，導致系爭房屋無法使用，原告遂向被
02 告設置於社區之公務處通知上揭房屋之瑕疵，並申請報修，
03 惟經公務處人員告以已逾保固期間，拒絕支援檢修，原告乃
04 另覓專業水電技師檢修，施工後發現牆壁結構內之垂直高壓
05 管所延長之子母相銜接處僅約3至4厘米銜接，常管應2公分
06 銜接，嗣以正常接管處2公分嵌入，後續即不再鬆脫漏水。
07 前述不合格工法，應係當時施工人員便宜行事所造成，為此
08 依民法第354條第1項、第373條、第356條第3項、第359條、
09 第365條規定提起本訴等語。並聲明：(一)被告應給付40,000
10 元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
11 息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

12 三、被告則以：系爭房屋自109年11月20日交屋後，截至原告114
13 年2月5日透過使用「宏盛智匯家」軟體回報有內管漏水問題
14 為止，期間均無相關報修紀錄，如係交屋前已有水管施工瑕
15 疵問題，依常理而言應於109年11月20日交屋之初即因原告
16 使用而發生漏水情形，應不致於交屋使用4年後才發生漏
17 水，且原告已自行修繕完畢，無法還原當下狀況，要難僅憑
18 原告提供之數張照片即遽認系爭水管施工有瑕疵存在，是原
19 告請求減少價金應屬無據；原告復稱購買系爭房屋時原告尚
20 未成年，仍與父母同住，致無法即時檢視系爭房屋之瑕疵，
21 惟依原告提出之土地登記謄本，原告購買系爭房屋時應已23
22 歲，是原告起訴狀所稱其未成年與父母同住而未即時遷入系
23 爭房屋云云，已非無疑，況從原告回報114年2月5日之浴室
24 照片中可見有擺放洗髮精、置物籃等生活用品，已有居住使
25 用之跡象，是原告於起訴狀所云其「至114年2月10日，當時
26 因考量欲遷入系爭房屋居住，爰經檢視而發現」，亦與事實
27 不符。原告既未證證明其係於114年2月10日始欲遷入系爭房
28 屋並檢查發現前開瑕疵，依常理自應認系爭房屋於109年11
29 月20日交屋後，原告已依通常程序從速檢查其所受領之物。
30 又系爭房屋如有原告所稱水管接管之施工瑕疵存在，原告於
31 使用浴室時應可發現有漏水情形出現，並應即通知原告，惟

01 原告竟怠於通知被告，依民法第356條第2項規定，原告於被
02 告交屋後，未盡從速檢查及通知義務，視為承認其所受領之
03 物，不能再對被告為瑕疵擔保之請求。再者，原告至遲已於
04 114年2月5日發現瑕疵存在，卻遲至同年8月8日始提起本訴
05 行使減少價金請求權，其請求亦已罹於6個月除斥期間等語
06 置辯。並聲明：原告之訴駁回。

07 四、本院之判斷：

08 (一)按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
09 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
10 賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發
11 見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至
12 日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其
13 所受領之物，民法第356條定有明文。又民法關於買賣瑕疵
14 擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或
15 加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另
16 有特約者，原則上自應從其特約。是當事人就買賣瑕疵擔保
17 責任所約定之「保固條款」，其法律效果為何，應視個案情
18 形，探求當事人之真意，並依誠信原則，斟酌交易習慣，綜
19 合契約整體內容判斷之（最高法院104年度台上字第550號判
20 決意旨參照）。

21 (二)經查，系爭房屋業於109年11月20日點交予原告，此為兩造
22 所不爭執，應可信實。觀諸系爭契約第10條第2項明定：
23 「本契約房屋自甲方完成交屋日起（含視為已交屋），乙方
24 針對：(一)結構部分（主要柱、樑、樓板結構）自使用執照核
25 發日起負責保固十五年。(二)固定建材及設備部分（門窗、磁
26 磚、衛浴設備、廚具）自乙方通知交屋日起負責保固一
27 年。」等語（見本院卷第87頁），而依照建築法第10條規
28 定，上開熱水管屬敷設於建築物之給水設備，且水管有無漏
29 水，應屬依通常檢查即能發見之問題，是依前開規定及系爭
30 契約第10條第2項第2款之約定，關於系爭房屋浴室水管之漏
31 水問題，原告自應於110年11月19日前向被告反應，並主張

01 保固，方為正辦，然原告自承其未於交屋後一年內提出，至
02 114年2月方檢視系爭房屋發現熱水開關下方漏出大量水紋等
03 語（見本院卷第10頁），顯係至114年2月5日方始通報系爭
04 房屋浴室水管漏水要求保固維修等情，亦有被告提出之軟體
05 回報紀錄截圖（見本院第213頁），應視為原告已承認其所
06 受領之物。是原告主張被告就系爭房屋浴室水管漏水部分應
07 負損害賠償責任，即屬無據。

08 五、綜上，原告依瑕疵擔保法律關係請求被告給付40,000元，及
09 自起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為
10 無理由，應予駁回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
12 決結果不生影響，爰不逐一論述。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，依職權確定訴訟
14 費用額為1,500元（第一審裁判費），由原告負擔。

15 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
16 臺北簡易庭 法 官 林振芳

17 上列正本係照原本作成。

18 如不服本判決，須以違背法令為理由，應於判決送達後20日內向
19 本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。如委任律師
20 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 12 月 19 日
22 書記官 蔡凱如

23 附錄：

24 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

25 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
26 理由，不得為之。

27 二、民事訴訟法第436條之25：

28 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

29 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

30 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。