

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第415號

上訴人 黃瑞寶  
訴訟代理人 陳泰淞  
被上訴人 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

上列當事人間請求請求修繕款等事件，上訴人對於中華民國112年10月26日臺灣宜蘭地方法院111年度訴字第544號第一審判決提起上訴，本院於114年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾肆萬玖仟壹佰元。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之二十四，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國110年10月4日向被上訴人購買宜蘭縣○○鄉○○○段000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段69建號即門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路000○00號房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並簽立系爭房地買賣契約書（下稱系爭契約），被上訴人已於110年11月24日交屋，並於同日簽立保固書（下稱系爭保固書）。但交屋後伊陸續發現系爭房屋之遮雨棚漏水，且2、3樓浴室產生滲漏水及頂樓積水，外牆及內牆亦有漏水產生，多處鋁門窗膠條脫落，因漏水造成2樓浴室天花板即將坍塌，依系爭保固書約定，被上訴人應負修繕責任，卻拒絕修繕，伊乃自行雇工修繕完成，修繕費用為新臺幣（下同）15萬元，依系爭保固書、民法第226條或227條規定（本院卷第69頁，原審卷第

263頁)，請求被上訴人賠償15萬元。又系爭房屋之水表距離系爭房屋達80公尺，致水壓不足，造成供水不穩定，且經過其他14戶私人土地，若管線有問題維修有極大困難，依臺灣自來水股份有限公司（下稱台水公司）用戶表位設置原則（下稱用戶表位設置原則）第7條第1項及民法第359條、第360條規定，被上訴人應支付修繕管線內線遷移費用17萬8,178元。被上訴人刊登之廣告看板表示系爭房屋為溫泉宅，然被上訴人未取得溫泉取供事業經營許可，不能供應溫泉水，構成不完全給付，依民法第227條第1項適用第226條第1項規定，伊自得每日800元計算無法泡溫泉共計364天即29萬1,200元之損失。以上合計61萬9,378元。爰聲明：被上訴人應給付上訴人61萬9,378元（原審就該部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴。未繫屬本院部分，不予贅述）。並上訴聲明：（一）原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人61萬9,378元。

二、被上訴人則以：兩造於辦理交屋驗收時，協商同意於交屋日起就磁磚瑕疵部分多延長保固3年，上訴人並要求伊無償為系爭房屋施作廚房天花板工程。伊交屋前針對上訴人所指缺失派員改善後，業經上訴人同意驗收，系爭房屋並無滲漏水等瑕疵，上訴人不得請求修繕費15萬元。又兩造110年10月4日簽立系爭契約時，系爭房屋所在社區尚無自來水供應，自來水之供應不在系爭契約範圍內，況系爭房屋於交屋時起迄今均有自來水可用，縱水表距離系爭房屋長達80公尺，不影響系爭房屋之用水，亦無日後管線維修困難及遷移自來水管線之必要。另溫泉使用不在系爭契約範圍內；縱認伊依約有提供溫泉水之義務，然系爭房屋設有溫泉管線及溫泉量表計數器，且伊已依法向宜蘭縣政府申請溫泉水源核准，並領有水權證明，社區住戶若有繳納溫泉設施維護費用6萬元，於使用溫泉時，遇到設施故障，伊經提報後即會派員維修，然因上訴人未繳納溫泉維護費用及溫泉使用費，則系爭房屋無溫泉水可用，顯係可歸責於上訴人等語，資為抗辯。並答辯

01 聲明：上訴駁回。

02 三、查上訴人於110年10月4日以1,255萬元向被上訴人購買系爭  
03 房地，並簽立系爭契約，被上訴人已於110年11月24日交  
04 屋，並於同日簽立系爭保固書及交屋證明書予上訴人乙情，  
05 為兩造所不爭執（本院卷第112頁），並有系爭契約書、系  
06 爭契約及交屋證明書可證（原審卷第29至37頁），堪信為真  
07 實。

08 四、上訴人主張系爭房屋交屋後，陸續有上開漏滲水等情事，且  
09 水表距離系爭房屋達80公尺，致供水不穩定，若管線有問題  
10 維修亦有極大困難，又被上訴人未依約供應溫泉水，依系爭  
11 保固書、用戶表位設置原則第7條、民法第359條、第360  
12 條、第227條第1項適用第226條第1項規定，請求被上訴人賠  
13 償61萬9,378元等語。惟為被上訴人所否認，並以前詞置  
14 辯。茲分述如下：

15 (一)上訴人依系爭保固書、第227條第1項適用第226條第1項規  
16 定，得請求被上訴人給付漏水之修繕費用14萬9,100元：

17 1.查被上訴人於110年11月24日交屋，並於同日簽立系爭保固  
18 書及交屋證明書予被上訴人，已如前述。而系爭契約之「特  
19 別約定事項」記載：「保固責任：房屋結構保固15年，其他  
20 固定設備含滲漏水保固一年。」（原審卷第32頁）。又系爭  
21 保固書第1條第1項約定：「保固期間：已通知交屋日之次一  
22 日起算一年期滿。除因使用不當或天災人力不可抗拒之因素  
23 或屬消耗品外，均屬免費服務。…」（原審卷第35頁）。另  
24 交屋證明書記載：「本人所購位於宜蘭縣礁溪鄉『龍潭名人  
25 居II』社區之A5戶居地，業於民國110年11月24日完成交屋  
26 手續，自即日起壹年內如有因工程施工不良所生瑕疵而需修  
27 繕者，政安建設有限公司即須提供修繕工程服務。」「本人  
28 位於『龍潭名人居II』社區之工程已全部完竣，經本人驗收  
29 完成，無任何瑕疵，本人同意交屋並具結爾後如因本人自行  
30 更改房屋現況或設備以致影響本社區建築、結構、水電、消  
31 防及其他公共設施或影響他戶房屋時，概由本人自行負責，

01 與政安建設有限公司無涉…」等語（原審卷第37頁）。是觀  
02 諸前揭約定，堪認除係因上訴人使用不當或自行更改系爭房  
03 屋之現況、設備或天災不可抗力或自然耗損所造成之損壞  
04 外，被上訴人就系爭房屋除結構以外之固定設備含滲漏水，  
05 自110年11月24日交屋後起算1年即110年11月24日至111年11  
06 月23日期間，應免費為上訴人提供修繕該等固定設備含滲漏  
07 水之保固服務。

08 2.上訴人主張系爭房屋交屋「後」，陸續有2、3樓浴室（含天  
09 花板）、頂樓及外牆滲漏水等節，業據其提出現場照片為憑  
10 （原審卷第109至119頁，本院卷第225頁），復有原審勘驗  
11 時所拍攝之照片可稽（原審卷第233至237頁），而照片中可  
12 見浴室、頂樓及外牆多處有白華現象，衡情白華之形成往往  
13 與水有關，是堪認系爭房屋之浴室、頂樓及外牆確於交屋後  
14 發生滲漏水之情事。又上訴人於111年10月24日以存證信函  
15 通知被上訴人系爭房屋有滲漏水等問題，催告被上訴人處理  
16 （見原審卷第13、15頁之存證信函及其附件），且上訴人於  
17 111年11月23日提起本件訴訟，主張被上訴人就系爭房屋之  
18 滲漏水不負保固責任，請求賠償修繕費15萬元等（見原審卷  
19 第7、8頁之起訴狀），足認前述系爭房屋之滲漏水，係於11  
20 0年11月24日至111年11月23日之保固期間所發生，上訴人主  
21 張被上訴人應就前述系爭房屋之滲漏水負保固責任，自屬有  
22 據。至於上訴人雖主張系爭房屋之遮雨棚漏水，然其所舉之  
23 照片（原審卷第233、234頁），無從證明遮雨棚有漏水，上  
24 訴人復未舉他證以實其說，尚難採信。

25 3.查被上訴人否認系爭房屋交屋後，該屋浴室、頂樓及外牆有  
26 發生滲漏水之情事，且經上訴人以前開111年10月24日存證  
27 信函催告修繕後，迄未依系爭保固書約定履行保固義務，堪  
28 認被上訴人拒絕履行該約定之保固義務。而上訴人嗣後已雇  
29 工修補前述浴室、頂樓及外牆之滲漏水乙節，亦有照片可憑  
30 （本院卷第227頁）。則上訴人依系爭保固書、民法第227條  
31 第1項按民法第226條第1項給付不能之規定，請求被上訴人

01 賠償前揭滲漏水之修繕費，即屬有據。又上訴人提出前揭滲  
02 漏水修繕費之估價單（原審卷第107頁，本院卷第207頁），  
03 雖被上訴人否認前揭估價單之真正，本院依民事訴訟法第22  
04 2條第2項規定，審酌前揭滲漏水之狀況，認以112年1月16日  
05 估價單所載14萬2,000元（原審卷第107頁）加計5%營業稅後  
06 為14萬9,100元，核屬修繕前揭滲漏水之必要費用。上訴人  
07 逾此範圍之請求，即非有據。

08 (二)上訴人依用戶表位設置原則第7條第1項及民法第359條、第3  
09 60條規定，請求被上訴人支付管線內線遷移費用17萬8,178  
10 元，為無理由：

11 1.查系爭房屋於交屋時起迄今均有自來水可用，自來水水表距  
12 離系爭房屋為80公尺乙情，為兩造所不爭執（本院卷第113  
13 頁）。

14 2.上訴人主張系爭房屋之水表距離系爭房屋達80公尺，致水壓  
15 不足，造成供水不穩定，且經過其他14戶私人土地，若管線  
16 有問題維修有極大困難，自屬瑕疵云云。惟查，109年3月16  
17 日修定之用戶表位設置原則第7條「總表及獨立表設置」第1  
18 項規定：「表位應設置於基地內緊臨道路建築線內沿為原  
19 則，得選擇建築線內退縮留設無遮簷人行道邊緣之空地、花  
20 台、綠地、騎樓或一樓共同樓梯通道旁，應避開人行道、車  
21 道或停車空間，不得設於地下室及屋後。…」（原審卷第16  
22 6至167頁），是該項規定並無提及房屋與其水表之距離。又  
23 系爭房屋所在之社區水表附近水壓均有達3kg/cm<sup>2</sup>供水正  
24 常，並無供應斷斷續續之情形，且依用戶表位設置原則第7  
25 條第1項規定，該社區係屬社區型集合住宅私設巷道（設有  
26 門禁管制），故以集中表位方式設置於門禁管制外應屬適  
27 當；另依台水公司營業章程規定，不論以總分表或獨立表方  
28 式辦理，總表或獨立表後均屬於用戶內線，係由用戶自行管  
29 理維護，此有台水公司第八區管理處113年12月11日及114年  
30 2月6日覆函可憑（本院卷第135至136、173至174頁），堪認  
31 系爭房屋距離其水表約80公尺，此設置方式並無不適當情

01 事，且無供水斷斷續續之情形。至於上訴人主張自來水管線  
02 內線部分經過他人土地之維修問題，可依民法第786條等關  
03 於土地相鄰關係之規定解決，且依系爭契約第9條約定，被  
04 上訴人依簽約時系爭房地之現況辦理點交（原審卷第31  
05 頁），上訴人亦自承系爭房地交屋時自來水管線就是目前狀  
06 況（原審卷第209頁），則被上訴人以現況交屋，即難認有  
07 缺少約定或通常效用及價值之瑕疵存在。

08 3. 綜上，上訴人未能舉證證明系爭房屋距離其水表約80公尺，  
09 係屬缺少約定或通常效用及價值之瑕疵，則其依用戶表位設  
10 置原則第7條第1項及民法第359條、第360條規定，請求被上  
11 訴人支付管線內線遷移費用17萬8,178元，應非有據。

12 (三) 上訴人依民法第227條第1項適用第226條第1項規定，請求被  
13 上訴人賠償29萬1,200元，為無理由：

14 1. 按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義  
15 務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內  
16 容，於契約成立後，應確實履行。消費者保護法第22條定有  
17 明文。此係為保護消費者，而課企業經營者以特別之義務，  
18 不因廣告內容是否列入契約而有異（最高法院113年度台上  
19 字第110號判決意旨參照）。

20 2. 查被上訴人於出售系爭房屋時，有於廣告看板上刊登「溫泉  
21 宅」之文字，為兩造所不爭執（本院卷第112至113頁），揆  
22 諸前揭規定，被上訴人應使系爭房屋得使用溫泉水。惟前述  
23 廣告僅稱「溫泉宅」「溫泉地熱」（原審卷第191至197  
24 頁），系爭契約亦無關於被上訴人供應系爭契約溫泉水之記  
25 載（原審卷第29至33頁），參佐證人即龍潭名人居II建案之  
26 銷售員楊淑雯證稱：伊推銷系爭房屋時有向上訴人告知溫泉  
27 是使用者付費，溫泉是像自來水一樣以度計費，又伊會向要  
28 簽約的客戶告知使用溫泉需繳納維護費6萬元，要使用的話  
29 就是像自來水一樣以度計費，客戶可以選擇要用或不要用。  
30 龍潭名人居II共10戶均沒有人繳納溫泉維護費等語（本院卷  
31 第232、233、235頁），再參照溫泉取用費徵收費率及使用

01 辦法第3條規定「溫泉取用費之徵收費率，除屬下列情形  
02 外，為每立方公尺溫泉取用量新臺幣九元…」，堪認被上訴  
03 人辯稱合法溫泉住宅均需付費取得溫泉水權，上訴人需繳納  
04 溫泉使用費、設備維護費，始有溫泉水可用乙節，可以採  
05 信。

06 3.查系爭房屋設有溫泉管線，且門口設有溫泉量表計數器乙  
07 節，為兩造所不爭執（本院卷第113頁）。再者，被上訴人  
08 於102年取得溫泉開發許可，其申請使用目的為取得溫泉供  
09 應予各住戶使用，亦於104年取得第G0000000號溫泉水權並  
10 供應予「龍潭名人居I」社區住戶使用，並於105年取得溫泉  
11 開發完成證明，又於106年辦理水權展限時將「龍潭名人居I  
12 I」社區住戶納入用水範圍並經核准在案，其管線亦分送溫  
13 泉至各住戶端使用乙情，有宜蘭縣政府113年12月31日覆函  
14 可考（本院卷第137頁），堪認被上訴人曾供應龍潭名人居I  
15 社區溫泉水，應亦可以供應龍潭名人居II社區溫泉水。至於  
16 被上訴人於取得溫泉水權後未向宜蘭縣政府申請「溫泉取供  
17 事業經營許可」（本院卷第249頁），僅係被上訴人有無行  
18 政違規、應否受行政處罰之問題。從而，被上訴人辯稱因上  
19 訴人未繳納溫泉使用費、設備維護費，其未供應系爭房屋溫  
20 泉水，係可歸責於上訴人乙節，應屬有據。

21 4.綜上，被上訴人未提供系爭房屋溫泉水，係可歸責於上訴  
22 人。則上訴人依民法第227條第1項適用第226條第1項規定，  
23 請求被上訴人賠償29萬1,200元，亦無理由。

24 五、綜上所述，上訴人依系爭保固書、民法第227條第1項按民法  
25 第226條第1項規定，請求被上訴人給付14萬9,100元，為有  
26 理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。  
27 從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未  
28 洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有  
29 理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。又本件兩造上  
30 訴利益均未逾150萬元，本院判決後即告確定，無宣告假執  
31 行之必要，原審駁回上訴人此部分假執行之聲請，理由雖有

01 不同，惟結論並無二致，仍應予維持。至於上訴人之請求不  
02 應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之  
03 聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求  
04 予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
07 逐一論列，附此敘明。

08 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理，爰判決如主  
09 文。

10 中 華 民 國 114 年 8 月 13 日

11 民事第五庭

12 審判長法官 賴秀蘭

13 法官 陳君鳳

14 法官 洪純莉

15 正本係照原本作成。

16 不得上訴。

17 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

18 書記官 林怡君