

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1546號

原告 李淑紅

張加明

共同

訴訟代理人 李雅惠

被告 新麒開發有限公司

法定代理人 翁萬陽

兼訴訟代理人 王克琴

上列當事人間請求履行房屋保固責任等事件，本院於民國111年1月15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。

事實及理由

一、原告主張略以：兩造於民國110年3月14日訂定買賣契約，由原告向被告購買新北市○○區○○段000地號土地及其上同段2737建號建物（門牌號碼新北市○○區○○街000巷0號，下稱系爭房屋），嗣於同年4月16日交屋，並簽訂交屋確認即房屋保固書（下稱系爭保固書）。然自交屋後，原告陸續發現系爭房屋有如附表原告主張欄所示之漏水瑕疵及缺失，經多次通知被告修繕，被告僅派遣技工簡易處理後，即訛稱前開瑕疵非屬保固內容，拒絕修補瑕疵。爰依民法損害賠償、瑕疵擔保之法律規定及系爭保固書之約定，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應依系爭保固書負責修繕系爭房屋之漏水瑕疵。(二)被告應於修繕系爭房屋漏水後負保固責任2年。(三)系爭房屋漏水修繕費用由被告負擔。

二、被告答辯略以：系爭房屋漏水之部分，被告均已及時派員修繕完畢，至於泥作裝修部分及原告使用後造成之毀損，則均非保固之範圍。其餘原告主張系爭房屋之缺失，則回應如附

01 表被告抗辯欄所示等語。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受
02 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
04 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按物之出賣人對於買
05 受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無
06 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
07 約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項定有明文。是以，民
08 法第354條第1項之規定，雖係採無過失責任，無須出賣人有
09 可歸責之事由，惟仍以物確有瑕疵存在為前提。買賣雙方如
10 就該物之瑕疵是否存在有所爭執，並因此涉訟，依民事訴訟
11 法第277條本文之規定，自應由主張該有利於己事實之人即
12 買受人，負舉證之責任。反之，如買受人已證明交付時其物
13 存在瑕疵，出賣人抗辯買受人知有瑕疵或重大過失而不知，
14 則應由主張該有利於己事實之人即出賣人，負舉證之責任。

15 四、本院之判斷：

16 (一)原告主張：兩造前於110年3月14日訂定買賣契約，約定系爭
17 房屋係以毛胚屋之狀況出售，後於同年4月16日交屋，並簽
18 訂系爭保固書，該保固書約明「本案為毛胚屋出售，固定建
19 材及設備部分（僅外牆磁磚、屋頂PU防水、結構體外室門
20 窗、不含室內木門及鐵捲門）負責保固1年，倘因買受人故
21 意損壞或使用不當則不在保固範圍內」等情，業據提出土地
22 及房屋買賣契約書、系爭保固書、交屋確認簽收單、土地及
23 建物登記第一類謄本、土地及建物所有權狀等在卷可稽（見
24 本院卷第9-41、143-157頁），並為被告所不爭執，足信為
25 真實。

26 (二)原告復主張：系爭房屋有如附表編號1至15所示之瑕疵，被
27 告應負瑕疵擔保及保固責任等情，並提出林口中湖頭郵局88
28 號存證信函、興潤發國際有限公司報價單、照片66張等為據
29 （見本院卷第43-49、63-75、191-247頁），惟均為被告所
30 否認，並以前詞置辯，則原告自應就此等有利於己之事實負
31 舉證之責。經查：

- 01 1. 附表編號1至3之部分：原告主張系爭房屋大門對講機油漆脫
02 落、玄關大門門框鏽蝕及門片凹陷變形脫漆等情，據提出照
03 片7張為憑（見本院卷第63-65、243-247頁），此部分雖屬
04 系爭保固書所約定之保固範圍，惟對講機與玄關大門為一般
05 人日常起居使用頻繁之設備，經長期使用產生使用痕跡或生
06 鏽係屬自然現象，況對講機及大門均屬欲進入系爭房屋時目
07 光所及之明顯處，倘若前開設備確實於點交系爭房屋時即有
08 脫漆或有非新品之生鏽現象，原告當可於點交時即刻確認並
09 要求更換。原告未有提出具體證據證明上開設備於被告交付
10 時已有上開瑕疵缺失，實難認被告就此部分應負瑕疵擔保及
11 保固責任。
- 12 2. 附表編號4之部分：原告主張系爭房屋客廳窗框遭白蟻啃蝕
13 並延伸至地下室，並提出照片2張為憑（見本院卷第65、229
14 頁），惟系爭房屋於交屋時內部為毛胚，並無泥作裝修，亦
15 無木作裝潢裝修材料等情，已如前述，是尚無從認定產生白
16 蟻之情形係於交屋前存在。又產生白蟻之原因甚多，原告未
17 能舉證上開產生白蟻之情形乃可歸責於被告，且白蟻蟲害之
18 環境影響，依系爭保固書約定，亦不在保固範圍內，被告更
19 已無償替原告清除地下室污水管、水溝及窗台周邊蟻道（見
20 本院卷第267頁），故原告此部分之主張，自難憑採。
- 21 3. 附表編號5至15之部分：原告主張系爭房屋有如附表編號5至
22 15所示多處滲漏水之處，並提出照片51張為憑（見本院卷第
23 65-73、197-303、207、217-227、237-241頁）。惟查：
- 24 (1)附表編號6、7、13至15之部分，原告所提出之佐證照片中，
25 均未能清晰且明顯顯示出滲漏水之位置及情況，則難以單憑
26 前開照片，即認該部分有滲漏水之瑕疵。原告雖主張編號13
27 至15之外牆未施打矽利康防水而造成滲漏水現象，惟防水方
28 式眾多，因應不同建材及設計本有不同之防水工法施作，原
29 告未舉證未施打矽利康係造成滲漏水之原因，兩造亦未於系
30 爭房屋買賣契約中約定應以矽利康施作外牆，則原告前開主
31 張，洵難採取。

01 (2)附表編號8至10之部分，依原告提出之照片中，固有地面積
02 水未退及濕潤之情形，惟前開部分所處位置係屬室外，除無
03 法判別是否受有天氣因素之影響外，無法即時排水與無法排
04 水之情形亦有別，倘僅是排水慢並非無法排水，尚屬於洩水
05 時間之合理範圍，若洩水坡度並無瑕疵或不合格之處，則不
06 得僅因使用者之主觀感受即認定有瑕疵，原告並未提出其餘
07 佐證排水情形及洩水坡度有不足之證據以實其說，亦未證明
08 該部分高腳落水孔之設計是否確有影響排水，則不足認定其
09 屬瑕疵。

10 (3)附表編號5、11、12之部分，其大門上方、一樓大門入口及
11 牆面均有原告自行加裝玻璃採光罩及加裝前後兩扇門，並設
12 置鞋櫃，改裝為室內等二次加工之情形（見本院卷第255、2
13 56頁言詞辯論筆錄），原告既已變更系爭房屋之原始設計，
14 亦未提出證據證明該部分之滲漏水原因係可歸責於被告，自
15 不得就上開之部分要求被告負瑕疵擔保及保固責任。

16 (4)另原告雖提出111年3月28日寄發之林口中湖頭郵局88號存證
17 信函為憑（本院卷第43-49頁），然該存證信函內容僅為原
18 告就屋況所為之片面陳述，尚不得用以佐證本件滲漏水是否
19 存在之事實。復觀諸原告提出之對話紀錄（見本院卷第269-
20 309頁），原告於保固期間內向被告反映系爭房屋之相關問
21 題，被告均有派遣水電及營造公司等人員前往查看、修繕，
22 對話紀錄中亦無提及被告已承諾前往察看卻未到場，抑或到
23 場修繕後仍未改善之內容，是僅憑上開照片，尚無從證明系
24 爭房屋經被告派員修繕後，仍舊存有漏水之狀態。再者，觀
25 諸原告提出之報價單日期係為111年7月5日（見本院卷第63
26 頁），已逾系爭保固書所約定之保固期限111年4月16日，則
27 前開報價單所載部分縱認確有滲漏水情形，然其滲漏水之原
28 因是否可歸責於被告已非無疑，而原告亦稱部分漏水情形之
29 前未向被告反應等語（見本院卷第259頁筆錄），自難認定
30 上開滲漏水現象是否發生於保固期間內，即難據以為原告有
31 利之認定。

01 (三)原告另主張：被告應於修繕漏水後延長保固期2年，並負擔
02 修繕漏水之費用等情。惟原告主張之滲漏水瑕疵，均未能證
03 明係可歸責於被告，或屬兩造所約定之保固範圍，已如前
04 述，則原告請求被告負擔修繕費用，自屬無據。且系爭買賣
05 契約書及系爭保固書均無可延長保固期之約定，原告要求延
06 長保固時間，係為無故增加被告就原契約所無之負擔或不利
07 益，亦不足採。

08 五、綜上所述，原告就系爭房屋有如附表編號1至15所示之瑕
09 疵，被告應負保固責任，並負擔修繕費用等事實，並未提出
10 使本院信其主張為真實之事證，難謂已盡舉證責任，則原告
11 依損害賠償、瑕疵擔保之法律關係及系爭保固書之約定，請
12 求被告應依系爭保固書負責修繕，並延長保固期間及負擔修
13 繕費用等節，為無理由，應予駁回。另原告未聲請假執行，
14 被告陳明願供擔保請准免為宣告假執行，核無必要，併予敘
15 明。

16 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及所提證據，經本院斟酌後認
17 均不足以影響判決之結果，爰不另逐一論述。

18 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
20 民事第二庭 法 官 周玉羣

21 附表：（金額：新臺幣）
22

編號	原告之主張	被告之抗辯	本院之認定
1	對講機油漆脫落：因大門口長期颱風下雨，門口對講機應增設透明壓克力雨罩含門，費用需12,000元。	交屋點交時對講機即有外蓋保護，無油漆脫落現象，保固期間未曾告知有油漆脫落，另要求加裝壓克力雨罩非屬保固範疇。	未證明有此部分損害。
2	玄關大門門框鏽蝕：大門門框接觸地面之左右門腳因一樓地板接地濕氣而致鏽蝕，需左右門腳切割地磚1公分門字型，灌防水發泡劑，斷地濕氣，再樹脂水泥抹平，生鏽門腳除鏽，	點交時大門有紙板及保護膜保護，並無損傷。地坪並未施作大理石，門框以磚頭墊高，並未與地面接觸，且原告提供之照片已拆除相關大門保護。	未證明此部分損害可歸責於被告。

	防鏽紅丹再噴古銅色油漆，費用需16,000元。		
3	玄關大門門扇凹陷變形脫漆：此可能當初搬材料撞擊造成，修繕方法為換門片或拆門片回工廠烤漆，烤漆一片費用約2萬至3萬，換門片則請原廠商估價。費用需37,000元。	門片內側有保護板，點交時無損傷。	未證明此部分損害可歸責於被告。
4	客廳窗框矽利康被白蟻啃食並延伸至地下室：先除蟲灌除蟻藥進水泥牆，紗門框除蟲約5,000元，換紗窗沙約3,000元。費用需8,000元。	系爭房屋室內無任何木作裝潢裝修材料，白蟻屬外來物，非系爭房屋本身之瑕疵。另一樓客廳皆為複層玻璃固定窗，無開窗功能，故無紗窗。換紗窗為原告個人需求，無關保固責任。	非屬保固範圍。
5	一樓大門上方及車庫鐵門上方積水：原高腳落水頭設計非最低點，故雨水排不順，又因水泥墊洩水波不平整有高地落差，故長期不利排水致積水。需將左右及中門落水頭降成碗公型，具最低點，再整個水道水泥整體粉光洩水坡度。費用需28,000元。	此部分係原告自行加蓋玻璃採光罩之二次施工，原告未證明加工前之原設計有積水問題。	未證明此部分損害可歸責於被告。
6	四樓外牆漏水未修復完成：因圍牆上有鐵柱柱腳四角鐵盤四周有破口未封口，造成滲漏水，應先除粉塵，再用美國道康寧矽銅膠封「柱與盤」及「盤與大理石」接觸面。費用需6,000元。	原告未舉證漏水情事，為現況點交。	未證明有此部分損害。
7	四樓前、後門框滲水：因門框塑膠保護膜未拆封，太陽照射後脫膠，雨水順破損膠膜滲入，需先除膠膜，再門框與瓷磚矽利康封口。費用需6,000元。	點交時無瑕疵，因原告保護膜拆封產生破損，非被告之保固責任。	未證明有此部分損害。
8	水塔下方洩水口堵塞，現已遭被告封閉無法排水：排水孔以水泥封住，需挖出排水管將堵	屋頂採無爬梯設計，以自然洩水方式讓水自然向外排，即不需要有人定期清理排水孔，故	未證明此部分損害可歸責於被告。

	住排水管切除重配，含水泥粉光及洩水坡度。費用需3萬元。	封填已無作用之排水孔。水塔間仍有預留無堵塞之三排水孔，且不影響排水。	
9	頂樓積水：屋頂共有4個地排孔，需將地排孔降低，四周防水，加裝20公分*20公分之白鐵網。費用需16,000元。	該部分原設計即為高腳落水孔，周邊應定期清理粉塵、落葉，避免積水。要求更改為平面落水孔加鐵網屬個人需求，非保固責任。	未證明此部分損害可歸責於被告。
10	屋突積水：降低四個角落之排水孔，需將高架大理石組合版拆卸及日後防水與洩水完成後重新組合安裝，水泥回填粉光，並加強防水洩水坡度，含石板墊塑膠保護墊。費用需4萬元。	該部分原設計即為高腳落水孔，周邊應定期清理粉塵、落葉，避免積水。要求更改為平面落水孔加鐵網屬個人需求，非保固責任。	未證明此部分損害可歸責於被告。
11	一樓大門入口左側漏水及龜裂：門外牆未防水，經長期日晒雨淋熱漲冷縮後，產生物理性之漏水及龜裂。需外牆先做無膜式結晶滲透水，室內裂縫填縫美容。費用需18,000元。	此部分外牆原設計係作為室外圍牆，並非房屋外牆或室內牆，故無防水。	未證明此部分損害可歸責於被告。
12	玄關及內牆漏水：需從玄關背面外牆防漏，塗佈透明SG313結晶撥水劑防水。費用需12,000元。	此部分外牆原設計係作為室外圍牆，並非房屋外牆或室內牆，故無防水。原告擅自二工將圍牆作為外牆使用，被告已告知日後有滲漏水之風險，並非房屋原有瑕疵。	未證明此部分損害可歸責於被告。
13	廚房落地門外牆漏水：磁磚與洗石子外牆90度角隅，以透明矽利康先填縫，外牆塗刷結晶式防水撥水劑2遍。費用需12,000元。	此部分為外牆，因下雨產生之髒污需自行清潔，並非漏水問題。	未證明此部分損害可歸責於被告。
14	4樓前方落地門及牆面、後方白鐵門及牆面滲水：大理石外牆高3米、寬5米，前方及後方共2面，用蜘蛛人垂降，含貼防汙紙膠帶，用美國道康寧型矽利康重新填縫。費用需3萬元。	牆面滲水部分已於110年12月19日由治理工程公司處理完成。滲水對應之外牆為磁磚，而非大理石，大理石施工法為乾式施工，全棟以空縫設計，為隔熱而不施打矽利康。原告因個	未證明有此部分損害。

(續上頁)

01

		人要求改變現況非屬保固範圍。	
15	玻璃門窗與外牆滲水：玻璃門與外牆之矽利康重新填縫，整面外牆含玻璃框外牆防水塗佈。費用需18,000元。	玻璃門框與外牆交接處已有施打矽利康完成，110年2、3月間因室內外溫差大，玻璃門因節錄所導致室內水氣重，並無滲水問題，不需外牆整面施打防水塗佈。	未證明有此部分損害。
備註	上開金額需加計5%營業稅。		

02

以上正本係照原本作成。

03

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04

05

中 華 民 國 112 年 2 月 24 日

06

書記官 蕭尹吟