

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

108年度營簡字第300號

原告 賴秀蓉
賴秀蕊
沈加明

共同

兼訴訟代理人 賴加彬

人

被告 晉泓建設有限公司

法定代理人 江崇文

訴訟代理人 蘇欽億

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院柳營簡易庭於民國109年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國104年4月向被告公司購買臺南市○○區○○○段○○○○○號土地及其上建物（門牌號碼：臺南市○○區○○街○○號，下稱系爭建物）。嗣於108年2、3月間原告發現系爭建物3樓浴室有小部分磁磚快脫落，大部分磁磚經敲擊後為空心，顯示磁磚有未貼合之情況（下稱系爭瑕疵），經原告向被告公司反應，被告公司竟稱此非施工不良所導致而拒絕修繕。原告經專人評估回復原狀所需費用為新臺幣（下同）128,000元，另系爭建物作為民宿使用因施工導致民宿無法營業原告所失利益為141,700元。爰民法有關物之瑕疵擔保之規定，請求被告負損害賠償責任。並聲明：被告公司應給付原告269,700元。

二、被告公司則以：

（一）兩造於104年5月21日所簽立之房屋保固書（下稱系爭保固書），磁磚屬固定建材及房屋設備部分，其保固期間至105年4月，被告應負之瑕疵擔保責任，業已消滅，自無庸

負出賣人物之瑕疵擔保責任。

(二) 出賣人僅擔保出賣物於交付買受人前無瑕疵，系爭建物交付原告後，原告已經營民宿4年多，原告自應舉證確實有系爭瑕疵存在及系爭瑕疵係於交屋前已存在。

(三) 縱確實有系爭瑕疵存在，原告於交屋4年後始發現系爭瑕疵，亦屬重大過失，被告公司依民法第355條第2項規定自不負擔保之責。

(四) 被告公司將系爭建物交付與原告後，原告自應從速檢查有無瑕疵存在，系爭瑕疵自得以硬物敲擊磁磚之方式發現，惟原告遲至108年5月22日始起訴狀繕本通知，顯已逾民法第356條6個月期間，依民法第365條之規定，原告物之瑕疵擔保請求權業已罹於時效。

三、得心證之理由：

(一) 所謂獨立之擔保契約，係指出賣人對買受人擔保一定事故發生時，應為一定給付，然該擔保內容卻與法定之物之瑕疵擔保責任無涉，在契約關係之評價上，其已脫逸買賣契約典型責任之內涵，而另外自成一個獨立之擔保契約，蓋此種契約，並無適用法定物之瑕疵擔保規定之餘地。反之，若出賣人所擔保之內容與法定物之瑕疵擔保責任有涉，僅係擴張出賣人之物之瑕疵擔保責任，如出賣人承擔保證期間內瑕疵修繕之義務，或延長法定物之瑕疵擔保之期間等，此非屬單純之品質保證，而係使買受人取得較法定物之瑕疵擔保更有利之地位，本質上仍處於買賣契約之典型範疇，故法定之物之瑕疵擔保之規定仍有適用之餘地，此稱為買賣契約中之擔保約款或非獨立之擔保契約。查系爭保固書約定：「一、本保固書有限期間自民國104年5月21日起至民國105年5月20日止，由公司負責免費保固。二、本公司保固範圍：1、結構部分負責保固15年。2、漏水、固定建材及設備部分負責保固1年（屋頂地坪防水保固3年）。三、人為之損壞或不可歸責於本公司及不可抗力之因素、個人工程變更，不再保固之範圍。四、.....。」足

見系爭保固書係被告公司擔保系爭建物在一定期間內不會發生瑕疵，其目的在於延長物之瑕疵擔保期間、增加修繕之義務，依上開說明，系爭保固書屬非獨立之擔保契約，合先敘明。

(二) 原告主張系爭建物有系爭瑕疵等語，惟被告公司所否認，經本院函請財團法人臺南市土木技師公會派員鑑定，其鑑定結果為：系爭建物三樓浴室磁磚有未貼合之情況，此情況乃磁磚在施工時，磁磚與牆壁間之黏結材料不佳及水分提早蒸發所致，屬系爭建物興建時即未貼合，有臺南市土木技師公會109年1月30日（109）南土技字第0119號函及鑑定報告書可證，復經鑑定人朱安凱到庭稱：系爭建物三樓浴室有貼合與未貼合的磁磚，兩者的敲擊聲不同，一般業界都是以此作判斷方式，我有詢問業界同仁及依照我的經驗判斷都是認為黏結材料不佳及水分提早蒸發。黏貼磁磚就是材料跟施工，施工方式不佳及環境不好均會導致黏貼不佳及水分提早蒸發，此浴室磁磚只有興建房屋時有施工，因此判斷是房屋建造時施工就未貼合等語，則鑑定人本於其專業到庭充分說明其判斷方式、依據、理由，堪認於被告公司於出賣系爭建物前即有系爭瑕疵存在。

(三) 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減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。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，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。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。買賣之物，僅指定種類者，如其物有瑕疵，買受人得不解除契約或請求減少價金，而即時請求另行交付無瑕疵之物。民法第354條第1項、第359條、第360條、第364條第1項

分別定有明文。由上開可知，買賣之標的物倘於交付前有瑕疵者，買受人得擇一向出賣人請求解除契約、減少價金、損害賠償、種類之債得請求另行交付無瑕疵之物。查原告起訴主張依物之瑕疵擔保規定請求損害賠償，依民法第360條第1項規定須出賣人有為品質保證始可，然兩造間除系爭保固書外，並無任何品質保證約定存在，而系爭保固書非單純品質保證，已如前述，則在兩造無品質保證約定情況下，原告依民法第360條請求損害賠償，乃屬無據，應予駁回。

四、綜上所述，被告公司出賣系爭建物與原告，雖系爭建物存在系爭瑕疵，然因兩造間並無品質保證之約定，與民法第360條第1項構成要件有異，原告請求被告公司負損害賠償，於法無據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

中華民國 109 年 4 月 7 日

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭

法官 陳 協 奇

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，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 109 年 4 月 7 日

書記官 黃 玉 真