

臺灣桃園地方法院小額民事判決

108年度桃小字第1606號

原告 王麒富
被告 振翔建設股份有限公司

法定代理人 李美惠

訴訟代理人 鄭裕成

上列當事人間損害賠償事件，本院於中華民國108年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參萬壹仟貳佰玖拾捌元，及自民國一〇八年八月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元，由被告負擔新臺幣玖佰元，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。

理 由 要 領

一、所謂保固約定，係商品出賣人基於其經營上考量，並方便買受人之救濟，以維持其商品信譽所產生之商業習慣，進而經由契約明文而成為私法契約。在保固期限內，對於正常使用所生之瑕疵，出賣人或提供保固者，均應負責修補。於拒絕修補時，買受人或取得保固者，均得請求出賣人或提供保固者，給付修補該瑕疵之必要費用。其目的在擴大或補充出賣人法定物之瑕疵擔保責任，本質上亦屬出賣人對標的物之瑕疵擔保，如標的物瑕疵非屬雙方保固條款所涵蓋之範圍，仍有民法物之瑕疵擔保規定之適用。

二、原告王麒富主張，其於民國107年3月10日向被告振翔建設股份有限公司購買桃園市○○區○○○街○○號8樓房屋（下稱系爭房屋），於同年6月19日交屋後，於108年1月間發現主臥室浴缸水龍頭鏽蝕，另發現客浴地磚鋪設不良導致積水，於同年4月1日通知被告修繕客浴，經被告修繕後仍未改善等情，業據原告提出系爭房屋買賣契約書、水龍頭及浴室照片、住戶反映事項（維修）追蹤表翻拍照片為證（見本

院卷第9-22頁、第26-28頁、第50頁），堪採為真實。

三、依系爭房屋買賣契約書第7條第2項約定，主建物及附屬建物之固定設備（如門窗、地磚、管線路、衛浴、廚具等），被告自通知原告交屋日起負保固1年之責任。另依民法第354條第1項前段、第360條規定，物之出賣人對於買受人，應擔保其物交付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；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。而所謂不履行之損害賠償，解釋上包含修復至無瑕疵狀態之必要費用。

(一) 水龍頭部分：

主臥室浴缸水龍頭，為系爭房屋衛浴之固定設備，屬於被告保固之品項。又浴室為室內溼氣較重之區域，水龍頭更是經常與水接觸而較易處於溼潤狀態。在正常用水條件下，於一定耐用年數以內不生鏽蝕，應屬一般可合理期待之水龍頭品質。惟系爭房屋主臥衛浴之水龍頭，於被告交屋後未及1年，在出水口處即已產生斑駁、鏽蝕狀況，難認具備水龍頭之適當品質。被告復未舉證證明原告有何不當使用水龍頭致生鏽蝕之情形，原告主張被告交付之水龍頭具有瑕疵，應屬有據。依首揭說明，原告依兩造間約定之保固條款，請求被告給付修補水龍頭瑕疵之必要費用，為有理由。

(二) 客浴積水部分：

浴室為沐浴、盥洗等大量用水之處所，其排水之良窳，影響浴室之使用品質。如因設計或施工不良導致經常積水，自屬房屋之瑕疵。依原告提出之照片，系爭房屋客浴牆面與排水孔間有積水之情形（見本院卷第27頁），應認確有施工品質不佳而導致排水不良之瑕疵。縱認浴室地磚施工不良無關地磚品質，而不在前開保固範圍內，被告就浴室品質，仍應負民法物之瑕疵擔保責任。故原告請求被告給付改善浴室積水之必要費用，亦有理由。

01 (三)客浴壁磚及馬賽克磁磚部分：

02 原告主張被告於108年4月間派工修繕客浴地面後，積水情
03 形未有改善，且導致客浴牆面破損及水泥污塊殘留，業據其
04 提出現場照片為證（見本院卷第27頁）。此為被告履行修補
05 積水瑕疵之契約義務時，僱工修繕不慎造成之損壞，依民法
06 第227條第2項有關債務不履行之法律規定，應負損害賠償
07 責任。

08 (四)原告為修復前開瑕疵及損壞，須支出客浴地面工程及主浴水
09 龍頭更新費用新臺幣（下同）27,300元（含稅）、磁磚費用
10 2,798元及清潔費用1,200元，有原告提出之工程估價單、
11 磁磚費用收據在卷可參（見本院卷第25頁、第47頁）。是原
12 告請求被告給付31,298元為有理由。

13 四、至於原告請求被告賠償衛浴修繕期間至旅館盥洗之費用2,72
14 0元，查系爭房屋有2間衛浴，僅有客浴因修繕而暫時無法
15 使用。原告因主浴無對外窗而不願使用主浴盥洗，乃個人主
16 觀使用意願之問題，客觀上並無至旅館盥洗之必要，故不能
17 認為此部分支出亦屬損失。從而，原告依債務不履行或侵權
18 行為法律關係，請求被告賠償2,720元，為無理由。

19 五、從而，原告請求被告給付31,298元，及自起訴狀繕本送達之
20 翌日即108年8月17日起（見本院卷第33頁送達證書），至
21 清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；
22 逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

23 中 華 民 國 108 年 10 月 18 日
24 桃園簡易庭 法 官 涂偉俊

25 以上為正本係照原本作成。

26 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
27 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
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 108 年 10 月 21 日
31 書記官 洪惠娟

01 附錄：

02 一、民事訴訟法第436條之24第2項：

03 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
04 理由，不得為之。

05 二、民事訴訟法第436條之25：

06 上訴狀內應記載上訴理由，表明下列各款事項：

07 (一)原判決所違背之法令及其具體內容。

08 (二)依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。

09 三、民事訴訟法第471條第1項：（依同法第436條之32第2項規定
10 於小額事件之上訴程序準用之）

11 上訴狀內未表明上訴理由者，上訴人應於提起上訴後20日內
12 ，提出理由書於原第二審法院；未提出者，毋庸命其補正，
13 由原第二審法院以裁定駁回之。