臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第739號

原　　告　鄭巧媛
訴訟代理人　鄧士誦
被　　告　名軒開發股份有限公司
法定代理人　吳泓瑩
訴訟代理人　黃子耘
　　李蓁玥
被　　告　新亞建設開發股份有限公司
法定代理人　鄒宏基
訴訟代理人　陳榮元
　　孫如清

上列當事人間請求修復漏水等事件，本院於民國110 年4 月9 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：伊於民國102 年8 月7 日與被告名軒開發股份有限公司（下稱被告名軒公司），簽訂房屋土地預售買賣契約書（下稱系爭契約），購買被告新亞建設開發股份有限公司（下稱被告新亞公司）所興建之房屋（門牌號碼：桃園市○○區○○路○○○ 號15樓之2 ，下稱系爭房屋）及其坐落土地，總價金新臺幣（下同）820 萬元，原告已如數給付，且系爭房屋所有權已移轉登記予原告，並於105 年11月14日點交完畢。詎料，原告入住後，於106 年4 月10日發現系爭房屋主臥屋頂有滲水現象，通知被告維修後未為處理。為此，爰依消費者保護法第7 條、民法第191 條之1 及瑕疵擔保之規定，請求被告修復漏水，並聲明：被告應將系爭房屋漏水之處予以修繕復原，及先前因漏水所致損壞的主臥與次臥牆面油漆及木作裝潢部分（本院卷　第78至81頁照片所示，木作裝潢指的是第80頁頭箭頭所指部分）修繕復原。

二、被告部分：

被告名軒公司：

原告確實有報修，系爭房屋確實有漏水但我們都有修復，原告原先報修的地方是主臥室的窗框滲水、主臥室的浴室門檻周邊滲水，嗣後報主臥室的牆角及天花板，本件跟108年10月18日報的是同一事件，我們106年去看是疑似潮濕不是滲漏水，我們有請原告再觀察如果是滲水我們會處理，後來108年12月8日我們跟去現場看看不出有滲漏水的狀況，天花板有油漆剝落及發霉的情形，我們有跟原告說這可能是生活上的關係，因為林口比較潮濕可能要通風。又依系爭契約第20條第1項規定，固定建物及設備部分之保固期間一年，故系爭房屋保固於106年11月14日屆滿等語。

被告新亞公司則以：

原告並未舉證其有通常使用系爭房屋之行為，亦未舉證因被告新亞公司有侵權行為與該瑕疵損害具備因果關係。原告明知林口地區屬高度潮濕環境（符合一般交易觀念），發現受潮處時故意拒絕被告名軒公司修繕，並將系爭房屋長期處於無人使用之封閉狀態長達三年，因而致使瑕疵損害發生，姑不論被告新亞公司就系爭房屋施工有無欠缺，原告就系爭房屋無通常使用之行為，被告新亞公司自不負損害賠償責任。原告於106年4月10日知悉瑕疵後，逾三年即於109年3月23日，始依消費者保護法第7條及民法第191條之1規定請求損害賠償，其損害賠償請求權已罹於時效等語，資為抗辯。

均聲明：原告之訴駁回。如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件原告主張：伊於102年8月7日與被告名軒公司簽訂系爭契約，購買被告新亞公司所興建之系爭房屋，並於105年11月14日點交系爭房屋。嗣原告於106年4月10日發現系爭房屋主臥屋頂有滲水等情，業據原告提出照片為證，經核與原告所述相符，且為被告所不爭執，原告此部分之主張堪信

為真正。

四、原告再主張：被告未能將系爭房屋漏水狀況修復，因而請求被告修復漏水乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯。則本件應審酌者厥為： 原告依民法瑕疵擔保之規定，請求被告被告名軒公司修復漏水，有無理由？ 原告依消費者保護法第7 條、民法第191 條之1 之規定，請求被告被告新亞公司修復漏水，有無理由？茲分述如下：

原告依民法瑕疵擔保之規定，請求被告名軒公司修復漏水，有無理由？

按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5 條之規定，應負擔保之責者，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；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356 條規定為通知後6 個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。前項關於6 個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，民法第356 條、第359 條、第365 條固有明文。惟按民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院104 年度台上字第550 號判決參照）。由此觀之，民法第365 條關於瑕疵擔保責任期間之規定，性質上乃為任意規定，本於私法自治、契約自由之意旨，非不得由當事人以特約加以排除；此一特約除有出賣人故意不告知瑕疵，而依民法第366 條規定為無效之情形外，原則上應屬有效。

經查，系爭契約於第20條「保固期間及範圍」中明文約定：

「本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有（可）歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或因天然災害等不可抗力因素外，結構安全部分（如樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作……等結構物）負責保固15年；固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚……等）負責保固1年，賣方並應於交屋時出具房屋保固書予買方作為憑證。」（見本院卷第52頁）。由此以觀，系爭契約第20條既已明文約定被告名軒公司對系爭房屋滲漏水之瑕疵擔保責任期間為「交屋後1年內」，可知此屬民法瑕疵擔保責任期間之特別約定，自應排除民法第365條規定之適用。準此，系爭房屋已於105年11月14日完成交屋，則被告對滲漏水之瑕疵擔保責任期間應自105年11月14日起算1年，於106年11月14日屆滿，是原告應於該段期間內從速檢查、發現任何滲漏水之瑕疵，否則一旦期間屆滿，即不得再令被告名軒公司負瑕疵擔保責任。

次按消滅時效，因請求而中斷；時效因請求而中斷者，若於請求後6個月內不起訴，視為不中斷，民法第129條第1項第1款、第130條亦有明文。原告雖主張其於106年4月10日發現系爭房屋主臥屋頂有滲水，通知被告維修後未為處理云云。惟查，原告於106年4月10日以系爭房屋天花板滲漏水為由向被告名軒公司報修，經被告名軒公司人員至現場會勘檢視後認「疑似潮溼，非滲水情形」，此有被告名軒公司提出之快樂家修繕單在卷可按（見本院卷第58頁），原告固於108年10月18日再次報修，惟長達2年6個月期間，均未見原告曾向被告名軒公司反映系爭房屋臥室天花板有滲漏水情事，被告名軒公司抗辯原告於106年4月10日報修時，系爭房屋臥室天花板確無滲漏水情形等語，尚非無憑。再者，原告並未舉證證明其於前開106年4月10日請求後6個月內曾提起訴訟，揆諸前揭規定，時效即視為不中斷，自不生中斷時效之效力。準此，原告固於108年10月18日再次以系爭房屋天花板滲漏水為由報修，被告名軒公司則辯稱保固期間

業已屆滿，援引時效抗辯，拒絕給付等語，洵屬有據。

原告依消費者保護法第7 條、民法第191 條之1 之規定，請求被告新亞公司修復漏水，有無理由？

按「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。」，消費者保護法第7 條固有明文。惟「觀諸立法院審議該法草案條文對照表第7 條之說明所載：『－消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害，故應要求商品或服務安全性或衛生性。—本條稱危險而不稱瑕疵，主要避免與民法之瑕疵混淆。」等語，可知該規定稱危險而不稱瑕疵，係為避免與民法之瑕疵混淆。復觀92年修正為現行消費者保護法第7 條第1 項規定，係以修正前第1 項所稱「安全或衛生上之危險』，指商品或服務欠缺安全性，而所謂『欠缺安全性』，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性而言，爰參考歐體指令第6 條並將本法施行細則第5 條第1 項及第2 項規定修正予以納入（立法理由參照）。從而該條規定之『商品責任』規範之目的在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，並不包括商品本身瑕疵的損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，而不在上開規定保護範圍之列。」（最高法院106 年台上字第1 號民事判決要旨參照）。準此，原告主張被告新亞公司所興建之房屋有滲漏水之瑕疵，該部分係商品本身之損害，揆諸前揭說明，要無消費者保護法前開規定之適用。

次按「商品製造人因其商品之通常使用或消費所致他人之損

害，負賠償責任。但其對於商品之生產、製造或加工、設計並無欠缺或其損害非因該項欠缺所致或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。」，民法第191 條之1 第1 項固定有明文。然此項規定與消保法第7 條之規定內容相同，亦應認上開規定所保護之範圍，應不包含商品本身之損害。是依前揭說明，原告依消費者保護法第7 條、民法第191 條之1 之規定，請求被告被告新亞公司修復漏水云云，自非可取。

況，參諸民法第191 條之1 將「商品製造人責任」規定為「侵權行為」之一種態樣，更可明瞭於我國現行法制上，「商品製造人責任」乃至消費者保護法所規定之企業經營者責任，其本質均屬於「侵權責任」而非「契約責任」，而應適用有關侵權行為法之規定，甚為明確。是以，原告主張其於106 年4 月10日發現系爭房屋主臥屋頂有滲漏水，使原告受有損害等情，則本件時效應自此損害發生日即106 年4 月10日起算2 年，而原告遲至109 年3 月24日始提起本件訴訟此節，有本院收狀戳章可參，顯已逾2 年之時效期間，而原告復未舉證本件請求權時效之進行曾經依法中斷，則被告新亞公司抗辯原告本件請求已罹於時效並拒絕給付，亦堪採信。

五、綜上所述，原告依消費者保護法第7 條、民法第191 條之1 及瑕疵擔保之規定，請求被告修復漏水，並聲明：被告應將系爭房屋漏水之處予以修繕復原，及先前因漏水所致損壞的主臥與次臥牆面油漆及木作裝潢部分（本院卷第78至81頁照片所示，木作裝潢指的是第80頁頭箭頭所指部分）修繕復原，為無理由，應予駁回。

六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法核均對判決結果並無影響，爰不一一論述。又原告雖聲請鑑定，然不論鑑定結果為何，均不影響本院判決結果，故本院認無鑑定之必要，以免兩造滋生不必要之勞費，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　30　　日

桃園簡易庭　法　官　汪智陽

以上正本係照原本作成。

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）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　陳家蓁