

臺灣臺中地方法院豐原簡易庭民事判決

109年度豐簡字第519號

原告 廖寶蓮

被告 鼎虹營造股份有限公司

法定代理人 劉秀津

訴訟代理人 陳佳伶律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國109年9月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,660元，由原告負擔。

事實及理由

壹、兩造之主張：

一、原告起訴聲明：

(一)被告應給付原告新臺幣(下同)151,400元。

(二)訴訟費用由被告負擔。

二、原告陳述略以：

(一)原告於中華民國(下同)105年4月10日與被告簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，向被告購買臺中市○○區○○路0段000號之透天新成屋(下稱原告房屋)，並於105年6月3日交屋完成。然原告於108年6月時發現原告房屋1至4樓靠近旅順路房間之冷氣4部(下合稱系爭冷氣)，因被告興建房屋時預留之冷氣排水管排水不順暢，導致排水管内產生腐蝕性氣體而破壞冷氣蒸發器，因而將系爭冷氣之管線更換為明管，並更換2樓及4樓之冷氣蒸發器。又於109年1月9日電梯公司人員進行電梯例常檢修保養時，發現電梯機坑有積水，並導致電梯調速機故障須更換，原告因而分別已支出及預計支出下列修理費用及估價費用：

1.原告房屋2樓前面房間冷氣機蒸發器：7,000元。

2.原告房屋4樓前面房間冷氣機蒸發器：7,000元。

3.原告房屋內電梯機坑型調速機30米報價費用：27,000元

。

01 4.原告房屋內電梯機坑內部PU防漏工程：37,200元。

02 5.原告房屋內電梯機坑外牆挖掘工程估價費用：73,200元
03 。

04 詎被告於109年2月20日消費爭議案件申訴協調會議並未到
05 場，且對於原告之請求亦置之不理，爰依法提起本件訴訟
06 ，並請求判決如訴之聲明。

07 (二)提出：不動產買賣契約書、大金空調電子發票證明聯、電
08 梯機坑型調速機30米報價單、免用統一發票收據、系爭房
09 屋內冷氣更換明管及蒸發器照片、系爭房屋內電梯機坑照
10 片、電梯機坑外牆挖掘工程估價單、臺中市政府消費爭議
11 案件申訴協調會會議紀錄等影本臺中市政府109年4月1日
12 府授經商字第10907179750號函暨股份有限公司變更登記
13 表、戶籍謄本等附卷為證。

14 三、對被告抗辯之陳述：

15 (一)被告交屋五年內應要負瑕疵擔保責任。被告埋的冷氣排水
16 管線不良，是在水泥牆內，我不知道。

17 (二)我是因為電梯保養的時候，保養師父說我電梯的機坑積水
18 ，而積水是來自外牆，積水是怎麼來的不知道。因為電梯
19 是被告做的，機坑會積水，所以是被告施工不良所致。瑕
20 疵不是交屋後始存在。我是今年1月9日才發現積水。在這
21 之前也是同一個機師來保養，但是沒有發現機坑積水。由
22 於機坑積水，所以調速機生鏽。

23 (三)我有向消保官申訴，消保官也有通知被告。當時我還沒有
24 修理。1月16日左右有先做防水，1月17日發現調速機生鏽
25 ，1月20日報價，2月9日更換調速機。

26 (四)我有打電話，但是電話被封鎖不通。我有問中華電信，中
27 華電信說，可能有人會將電話列為黑名單就打不通。

28 (五)前訴訟與本件不同。

29 四、被告聲明：

30 (一)原告之訴駁回。

31 (二)訴訟費用由原告負擔。

01 (三)如受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

02 五、被告陳述略以：

03 (一)依兩造105年4月10日簽訂之系爭買賣契約第17條約定「賣
04 方承諾建物保固1年、樑柱保固15年」，而原告房屋於105
05 年6月3日交屋完成，交屋時並無室內冷氣機預留排水管排
06 水不良、電梯機坑滲水之瑕疵存在。

07 (二)縱認原告主張之108年6月28日室內冷氣機預留排水管排水
08 不良、109年1月9日電梯機坑滲水為真實，然均已過建物
09 保固1年之期限，原告向被告主張修繕責任，並無理由等
10 語，爰請求判決如答辯聲明。

11 (三)依最高法院見解，瑕疵擔保責任係指交易當時就存在之瑕
12 疵。本件於105年6月3日交屋時並無原告所指之情事。

13 (四)否認原告之主張(被告交屋五年內應要負瑕疵擔保責任。

14 被告埋的冷氣排水管線不良，是在水泥牆內，我不知道)

15 (五)否認機坑積水是被告施工不良所造成。原告從未通知被告
16 有機坑積水的情事即自行施工，無法證明係原告施工不良
17 所造成的。

18 (六)原告書狀最後一頁消保申訴資料，該資料申請日期是109
19 年3月17日，並非原告所稱1月9日，且消保管通知被告是2
20 月初，故被告從未知悉原告所稱之事實，況被告有原告負
21 責人的電話及工務主任的電話，豈會親自拜訪大門未開即
22 未聯絡。

23 (七)兩造間前已因瑕疵爭議以40萬和解，後原告又於107年於
24 臺灣臺中地方法院向被告請求瑕疵損害賠償被駁回，現又
25 以其他理由向鈞院請求損害賠償，惟未具舉證責任，應予
26 駁回。

27 貳、得心證之理由：

28 一、按民事訴訟法第277條前段規定「當事人主張有利於己之
29 事實者，就其事實有舉證之責任」；本件依原告提出之主
30 張及買賣契約之約定，被告係出售已建完成之房屋給原告
31 ，是二造間為買賣契約而非承攬契約，而依民法第356條

規定「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」；而依卷附買賣契約內容所示，原告是在105年5月18日受領該系爭建屋並居住使用，至109年1月間始發現電梯間機坑積水，而依原告自承在之前並無積水情事，且原告認在108年6月28日發現冷氣排水管排水不良而須改成明排水管等情，並請求被告應賠償，然為被告所否認，依首引說明，原告對其所主張有利於己之事實即應負舉證責任，原告並不能舉證證明冷氣排水管不良及電梯機坑積水係因被告原施作不良所致，於使用系爭建屋經過3、4年後再主張係被告之施做不良而使發生排水管應用明管及機坑積水，應不可採，被告之抗辯為可信。

二、綜上所述，原告請求被告給付151,400元，為無理由，應予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此敘明。

肆、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 9 月 29 日
臺灣臺中地方法院豐原簡易庭
法 官 林新竑

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。

01 中 華 民 國 109 年 9 月 29 日
02 書記官