

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度雄小字第2458號

原告 陳稼源
被告 龍騰建設股份有限公司
法定代理人 黃學藤
訴訟代理人 張慧妮
古東海

上列當事人間買賣糾紛事件，本院於民國110年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新台幣壹仟伍佰貳拾肆元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國103年10月12日向被告購買高雄市○○路○○○號5樓房屋（下稱系爭房屋），於105年1月30日交屋。詎於110年1月11日凌晨，系爭房屋客廳地磚（60公分×60公分）隆起破裂，共計36片地磚毀損。經向被告售後服務反應，被告於110年1月12日派員勘查後，向原告表示該地磚瑕疵於105年交屋時並未提出，至今（110年）已交屋近5年，保固期已滿，將介紹施工廠商予原告，之後即未有進一步通知，原告只能自行僱工修繕。修繕費用共計新台幣（下同）56,000元，另聘臨時工清潔3,000元，合計59,000元。而地磚破裂係因被告鋪設地磚未牢固緊貼，且未預留適當伸縮縫，致於110年1月初寒流來襲，氣溫驟降，地磚推擠破裂。經原告向消保官申訴後，被告仍拒絕賠償前開修繕費用。為此，爰依民法第360條、第197條規定提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告59,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：依據點交房屋時之房屋遷入證明書、房屋配件移交憑單、裝修說明書及驗屋修繕單內容，並無磁磚未牢固緊貼或隆起等相關修繕紀錄，足見驗屋當時地磚並未有瑕疵，被告無須負瑕疵擔保之責，倘有瑕疵，須由原告自負舉證之

責。況造成地磚隆起破裂原因甚多，可能係因地震、天氣或氣溫變化與使用者習慣所造成，難認係因施工所造成之瑕疵。本件原告於105年1月30日交屋，至110年1月11日始發生磁磚爆裂現象，當時是因為寒流來襲，天氣溫差很大，磁磚容易造成剝離現象，故磁磚爆裂係在此極端氣候所造成之必然現象，與工程瑕疵無關。且事發時距離交屋後已經5年，非屬保固責任範圍，故介紹廠商由原告自行接洽修復。又依據保固期滿售服反應單所載，原告損壞的地磚是25塊非36塊，且原告主張之修繕費用過高，應以總價2萬元為合理，另就清潔費3,000元部分不爭執等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

（一）按買賣之物，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，民法第360條定有明文。故必出賣人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺所保證之品質，或出賣人故意不告知其物有瑕疵之情形，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償。次按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾10年者亦同。損害賠償之義務人，因侵權行為受利益，致被害人受損害者，於前項時效完成後，仍應依關於不當得利之規定，返還其所受之利益於被害人，民法第197條亦有明文規定。

（二）原告於103年10月12日向被告購買系爭房屋，於105年1月30日交屋等事實，為兩造所不爭執，並有兩造間簽訂之房屋預定買賣契約書（下稱買賣契約）及系爭房屋建物第一類謄本可佐（本院卷第51、83至201頁），此部分事實自堪認定。本件依買賣契約，其中關於地磚之鋪設，雖於附件五「建材設備表」有提及「各住家室內地坪鋪設拋光石英磚」，但就地磚黏著之施工工法並未有何特別約定。

而系爭房屋地面係鋪設拋光石英磚，未據原告爭執，是雖證人即事後為原告修復地磚之昱豐室內裝修設計有限公司負責人陳明芳到庭證稱：依我的看法是因為施工不夠確實。因為敲起來的磁磚後面都沒有黏著劑及水泥砂漿；而且現場也沒有看到牆角的伸縮縫，都是造成破裂的因素等語（本院卷第477、478頁），但施工方法為何，並非被告於出賣系爭房屋當時保證之項目。且系爭房屋於交屋當時，亦未見有地磚隆起之瑕疵需修繕，有系爭房屋104年12月12日之修繕單可佐（本院卷第237頁），亦難認被告有故意不告知施工瑕疵之情形。是以，原告依民法第360條規定請求被告損害賠償，尚屬無據。

（三）又證人陳明芳雖於本院為前揭證詞，然其亦證稱：一般而言地磚背面都會有黏著劑及水泥砂漿的黏著，至於使用年限沒有文獻證明使用多久會脫落；敲起來的磁磚後面都沒有黏著劑及水泥砂漿，磁磚破裂的原因不明；破裂的原因是熱脹冷縮等語（本院卷第476至478頁），是綜合其證詞，可推出其應係認系爭房屋地磚鋪設黏著施工方式不當，且未於牆角預留伸縮縫，故熱漲冷縮結果導致地磚破裂。然地磚隆起之原因，有可能是材料因素、施工因素或其他環境因素等，依原告及證人陳明芳所述，系爭房屋地磚隆起之處集中在客廳，其餘處所並無（本院卷第11、477頁），倘地磚因施工方式不當，遇天氣熱漲冷縮即導致破裂，為何僅出現於客廳處？是否因特殊之使用習慣或環境因素所導致，不無疑問。又系爭房屋於105年1月間交屋，亦即地磚在此時間點之前即已鋪設，則該黏著劑之材質有何不妥，或黏著施工方法有何不當，又或該施工方式是否符合該時一般施工之工程慣例，未見證人陳明芳說分明。再者，依原告所提供系爭房屋地磚照片觀之，地磚間並非緊密黏著，而係留有縫隙（本院卷第13頁），此亦據證人即鋪設系爭房屋地磚之宗億建材有限公司主管總經理蔡宗憲於本院證稱：磁磚間有預留0.1-0.2公分縫隙等語明

01 確（本院卷第471頁），則地磚間有預留縫隙，遇有熱漲
02 冷縮情形，仍造成推擠破裂，即難認係因未留適當縫隙而
03 造成地磚破裂之原因。原告復未提出其他證據佐證，自難
04 逕認系爭房屋地磚破裂為施工方式不當或未留適當伸縮縫
05 隙所造成。況被告亦無因此受有任何利益，則原告依民法
06 第197條之規定請求被告為賠償或返還其利益，亦屬無據
07 。

08 四、綜上，原告依民法第360條、第197條規定，請求被告給付原
09 告59,000元及遲延利息，為無理由，應予駁回。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，與判
11 決結果不生影響，爰不一一另行論述，附此敘明。

12 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 110 年 12 月 15 日

14 高雄簡易庭 法官 顏珮珊

15 以上正本係照原本作成。

16 民事訴訟法第436條之24第2項：對於本判決之上訴，非以違背
17 法令為理由，不得為之。

18 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，並
19 須表明原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟資料可認為原
20 判決有違背法令之具體事實之上訴理由。（均須按他造當事人之
21 人數附繕本）。

22 中 華 民 國 110 年 12 月 15 日

23 書記官 林雅姿

24 訴訟費用：

25 項目	金額（新台幣）
26 第一審裁判費	1,000元
27 證人日旅費	524元
28 合計	1,524元