

臺灣花蓮地方法院民事簡易判決

115年度花簡字第111號

原告 蘇鑫城

訴訟代理人 蘇秀雲

被告 尚芳建設股份有限公司

法定代理人 吳政芳

訴訟代理人 林政雄律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國115年4月14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：原告於民國107年10月間與被告簽訂買賣契約，向被告購買門牌號碼花蓮縣○○市○○街00巷0號房屋（下稱系爭房屋）。113年8月間，系爭房屋陸續出現大面積爆裂、隆起現象，同建案其他房屋亦有相同狀況，顯示該建案在施工或材料尚存在普遍性瑕疵，被告以已過保固期為由拒絕修繕，原告再度催告後，被告之主任邱○○允諾修繕，卻未完成修繕，尚需新臺幣（下同）7萬元始能修繕完畢，又原告因此事件飽受身心煎熬，精神壓力沉重，受有精神慰撫金5萬元之損害。爰依民法第354條、第227條、第195條、消費者保護法第7、19條等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告7萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)被告應給付原告5萬元。

二、被告則以：系爭房屋於107年依現狀交付，原告於113年間發現磁磚隆起現象，已超過5年，原告不得主張損害賠償或請求瑕疵擔保，且磁磚破裂可能係因為熱漲冷縮、天候因素造成材料老化等，屬於長期使用下的耗損，並非交屋時即存在

之瑕疵；原告無法舉證交屋當下磁磚有何瑕疵，磁磚破裂之客觀情狀無法證明該損壞與被告交付系爭房屋前的施工行為有何因果關係，亦無法證明被告有何可歸責而須負債務不履行責任之情；被告之履行輔助人工地主任邱○○向原告表達願意處理係出於私交、敦親睦鄰、息事寧人之好意施惠行為，並非承認系爭房屋之瑕疵，亦不會強調保固期已過、勿讓其他住戶得知，原告亦理解此為好意施惠行為，並非被告負擔修補義務；磁磚破裂屬於商品自體之損壞，並非消費者保護法第7條保護範圍，又第19條限於通訊交易或訪問交易，原告購買系爭房屋係親自至現場檢視、審閱契約，自無該條之適用等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告於107年10月間與被告簽訂買賣契約，購買系爭房屋，並於107年11月30日交屋，原告於113年8月間發現系爭房屋內磁磚破裂等情，有買賣契約書、交屋同意書、照片等在卷可參，堪信為真實。

(二)系爭房屋內之磁磚瑕疵

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。又請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則。

2.經查，本件原告主張系爭房屋內磁磚隆起、爆裂，提出現場照片為證，然為被告所否認，參以原告提出之現場照片，固可知磁磚有隆起、破裂之情事，然磁磚隆起、破裂之原因並不僅可能為被告施工品質不佳，是否因長久使用

01 之耗損所致，非無可能，無法僅憑磁磚現況之客觀事證即
02 斷言為被告當初施工不當所致，原告雖主張其委請花蓮縣
03 建築師公會指出被告施工不當，惟並未提出任何客觀證據
04 或鑑定報告，是依原告所提上開事證，顯難認原告就系爭
05 房屋確有因施工導致之磁磚瑕疵，業已盡其舉證之責。

06 (三)原告請求被告負擔瑕疵擔保責任抑或依債務不履行請求減少
07 價金、損害賠償，均無理由

08 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保
09 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第
10 359條本文定有明文。又按因可歸責於債務人之事由，致
11 為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之
12 規定行使其權利，民法第227條第1項亦有明文。而所謂物
13 之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或
14 依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不
15 具備者，即為物有瑕疵（最高法院108年度台上字第426號
16 判決意旨參照）。次按物之出賣人就出賣標的物所負物之
17 瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，
18 此觀民法第354條規定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始
19 行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法
20 院95年度台上字第951號判決意旨參照），又按買賣標的
21 物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締
22 約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不
23 知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債
24 務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院
25 103年度台上字第2631號判決意旨參照）。是本件原告既
26 主張系爭房屋有磁磚施工不當之瑕疵，且該瑕疵係於契約
27 成立前即已存在，而被告未告知該瑕疵，原告方為購買，
28 自應就該瑕疵發生於契約成立前一事負其舉證之責，原告
29 就此雖稱其餘建案已購戶均有相同情況，然僅有「尚閣院
30 承購戶聯名抗議書」及各住戶簽名，卻未有任何客觀事證
31 （如鑑定報告）足資佐證，自難信為真實。

01 2.再按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領
02 之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通
03 知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查
04 不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之
05 瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，
06 視為承認其所受領之物；買受人因物有瑕疵，而得解除契
07 約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第
08 356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過
09 5年而消滅。前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不
10 告知瑕疵者，不適用之，民法第356條、第365條定有明
11 文。參以原告於107年11月30日即已完成系爭房屋交屋
12 （本院卷第133頁），然於114年10月7日始提起本件訴訟
13 請求減少價金，顯已逾除斥期間，原告請求自無理由。

14 (四)原告依消費者保護法請求賠償，應有誤會

15 1.從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於
16 提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或
17 服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；商
18 品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能
19 者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法；企業
20 經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，
21 應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法
22 院得減輕其賠償責任，消費者保護法第7條定有明文。上
23 開規定旨在規範商品或服務應具備安全性與衛生性，以保
24 護消費者從事消費活動時，其自身之安全及固有財產，不
25 致因所購買之商品或服務不具備當時科技或專業水準可合
26 理期待之安全性，而受到危害。至商品因本身缺陷或不具
27 安全性，致毀損、滅失或不堪使用而生之財產上損失，與
28 消費者之健康與安全保障並無直接關係，消費者得依民法
29 瑕疵擔保責任或債務不履行等規定請求賠償，應不在消保
30 法第7條規定保護範圍之列（最高法院111年度台上字第
31 339號判決意旨參照）。

01 2.經查，原告主張系爭房屋磁磚隆起、破裂，依上揭規定，
02 屬於商品自身缺陷，與消費者之健康與安全保障並無直接
03 關係，僅得依照瑕疵擔保責任或債務不履行等規定請求賠
04 償，不在消費者保護法第7條保護範圍內，原告依此規定
05 請求被告賠償，應有誤會；另消費者保護法第19條係關於
06 通訊交易或訪問交易，原告購買系爭房屋係親自前往現場
07 購買，並非此種交易模式，自無適用該條規定之餘地。

08 (五)至原告請求精神慰撫金之部分，惟系爭房屋磁磚隆起、破裂
09 並無侵害原告之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞
10 操，或不法侵害其他人格法益，其請求自無依據。

11 四、綜上所述，原告依民法第354條、第227條、第195條、消費
12 者保護法第7、19條等規定，請求如訴之聲明所示，為無理
13 由，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
15 審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 115 年 4 月 29 日
18 花蓮簡易庭法 官 邱韻如

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（上訴狀
21 須表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費；如於本判決宣示後送達
22 前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按
23 他造當事人之人數附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 4 月 29 日
26 書記官 王郁軒