

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

114年度虎簡字第42號

01
02
03 原 告 廖唯君
04 被 告 總旺投資開發有限公司

05
06 法定代理人 張登陸
07

08 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月7日言詞
09 辯論終結，判決如下：

10 主 文

11 原告之訴駁回。
12 訴訟費用由原告負擔。

13 事實及理由

14 一、原告起訴主張：原告於民國109年1月8日與被告簽訂買賣契
15 約，以總價新臺幣（下同）1,298萬元，向被告購買坐落雲
16 林縣○○鎮○○○○0○○號03房屋（即門牌號碼雲林縣○
17 ○鎮○○○路00號，下稱系爭房屋）及其坐落基地，被告於
18 110年12月1日交屋後，原告陸續發現系爭房屋存有車庫前地
19 磚破裂、門口室外燈開關故障、門口大門螺絲及客廳大門零
20 件脫落、整棟牆壁龜裂及牆面油漆不平整、頂樓抵石子牆
21 龜裂等瑕疵問題，經要求被告負起修繕保固責任，被告卻拖
22 過111年12月1日之保固期，造成原告修補地磚破裂部分需花
23 費3萬元、全棟牆壁龜裂及油漆不平整部分需花費18萬元、
24 抵石子牆龜裂、室外燈開關及大小門零件脫落部分需花費1
25 萬元，且因被告未履行保固及瑕疵擔保責任，造成系爭房屋
26 持續惡化，致原告受有損害8萬元，爰依被告之保固書第2點
27 約定及民法第354條、第360條等瑕疵擔保責任規定，提起本
28 件訴訟，請求被告賠償30萬元等語。並聲明：被告應給付原
29 告30萬元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按
30 年息5%計算之利息。

31 二、被告答辯則以：依兩造間自110年6月21日至111年12月9日長

01 達近1年6月之LINE對話紀錄截圖，可看出被告都有前往維修
02 系爭房屋之瑕疵，原告指稱被告拖過111年12月1日的保固期
03 不前去維修或以原告要求為五星級等語推托與事實不符，且
04 原告在交屋後，有請人裝修，期間也有可能破壞原有材料，
05 原告應證明瑕疵不是裝修所造成的，又被告對承包廠商都有
06 保留款，所以客戶報請維修，被告都會請承包廠商前往維
07 修，承包廠商也一定會派人維修，否則承包廠商之保留款無
08 法請領，所以被告一定會告知承包廠商前往維修。另依內政
09 部之定型化契約規定，賣方要給買方初驗、複驗，買方確定
10 沒有問題就辦理交屋，而兩造已於110年12月1日完成交屋，
11 於交屋前，原告曾多次前往系爭房屋查驗確認品質，並於確
12 認後辦理銀行對保，最終完成交屋手續，經法院會同兩造勘
13 驗現場，亦可確認標的物並無滅失，亦無實質減少其價值或
14 影響其通常效用，原告依民法第354條提起本件訴訟，顯無
15 理由，又兩造間之買賣契約書已明確約定建材與設備內容，
16 原告並已完成驗收程序，確認契約所載之標準無誤，難認被
17 告有故意隱匿瑕疵之情形，原告亦無從依民法第360條請求
18 損害賠償。綜合言之，原告未能證明其有實質損害，亦無事
19 實及法律依據主張民法第354條及第360條所定之損害賠償，
20 原告之請求並無理由等語。並聲明：(一)駁回原告之訴；(二)如
21 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 三、本院之判斷：

23 (一)原告主張其於109年1月8日與被告簽訂買賣契約，以總價1,2
24 98萬元，向被告購買系爭房屋及坐落基地，於110年12月1日
25 交屋，被告於同日出具保固書，之後陸續發現車庫前地磚破
26 裂、門口大門螺絲及客廳大門零件脫落、整棟牆壁龜裂及牆
27 面油漆不平整、頂樓抵石子牆龜裂等事實，已據其提出系爭
28 房屋2樓主臥室牆壁之照片、原告與被告維修部門之LINE對
29 話紀錄、車庫前地磚破裂照片、大門螺絲脫落之照片、被告
30 之保固書等為憑（見本案卷第11頁、第85至123頁），並有
31 本院113年度訴字第456號民事判決、臺灣雲林地方檢察署11

01 2年度偵字第11017號、113年度偵續字第5號、臺灣高等檢察
02 署臺南檢察分署113年度上聲議字第993號處分書、本院113
03 年度聲自字第6號刑事裁定等附卷可參（見本案卷第35至42
04 頁、第47至51頁、第137至161頁），且經本院會同兩造勘驗
05 現場無誤，有本院勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本案卷
06 第263至275頁），堪信為真實。至於原告另雖主張系爭房屋
07 之門口室外燈開關故障云云，惟經本院會同兩造勘驗現場
08 時，該門口室外燈之開關於開啟後，室外燈可正常點亮，有
09 本院當日勘驗筆錄及照片附卷可憑（見本案卷第263頁、第2
10 69頁），足認原告此部分主張，應屬無據。

11 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
12 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
13 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無
14 關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉
15 時，具有其所保證之品質；買賣標之物之利益及危險，自交
16 付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此
17 限，民法第354條、第373條分別定有明文。依此等條文觀
18 之，物之瑕疵擔保責任所指之瑕疵須在買賣標之物交付前即
19 已存在，出賣人始須負擔物之瑕疵擔保責任。又所謂「物之
20 瑕疵」係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依
21 當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備
22 者，即為物有瑕疵。本件原告到庭已陳稱：（法官：原告主
23 張的瑕疵是交屋之前還是之後產生的？）油漆的部分交屋之
24 前就有，全棟牆壁不平整在交屋之前就有了，…因為我趕著
25 裝潢，所以牆面的瑕疵存在，在交屋之前總旺公司就已經存
26 在牆面的瑕疵，其餘的是交屋之後保固期間內產生的問題等
27 語（見本案卷第328頁），故依上開說明，原告所主張系爭
28 房屋之車庫前地磚破裂、門口大門螺絲及客廳大門零件脫
29 落、頂樓抵石子牆龜裂等部分，並無民法買賣契約物之瑕疵
30 擔保責任之適用，是原告依民法第354條、第360條等規定，
31 請求被告賠償該部分修補費用及其所受損害，均屬無據。

01 (三)至於原告所主張系爭房屋之整棟牆壁龜裂及牆面油漆不平整
02 部分，經本院勘驗現場結果，其所指牆壁龜裂乃一般房屋常
03 見之蛛絲紋或髮絲紋，其可能成因為：新牆表層水泥乾燥後
04 逐漸收縮、水泥未乾透即粉刷、不同材料之熱脹冷縮差異、
05 地震等等原因所致；所指牆面油漆不平整部分則是部分牆面
06 油漆表面粗糙及2樓主臥室牆面有處有些許凸出之情形（見
07 本案卷第272頁、第274頁照片）。然上開牆壁之蛛絲紋或髮
08 絲紋裂痕為一般房屋所常見，並不影響房屋安全，而部分牆
09 面油漆粗糙或些許凸出，若非近距離仔細觀看，亦難查覺，
10 依通常交易觀念，應仍具備其價值、效用或品質，則其所減
11 少價值或通常效用或契約預定效用之程度，應是無關重要，
12 依民法第354條第1項但書規定，不得視為瑕疵。又縱認該部
13 分屬物之瑕疵，惟被告就該部分並無保證品質（保證品質與
14 保固並不相同）或故意不告知物之瑕疵（此為原告所認同）
15 之情形，則依民法第359條規定，原告僅得請求減少價金
16 （因原告已交屋並入住相當長之時間，解除契約顯失公平，
17 故不得解除契約），且依民法第365條第1項規定，原告請求
18 減少價金權利於其依第356條規定為通知後6個月間不行使或
19 自物之交付時起經過5年而消滅，而原告既自承系爭房屋之
20 整棟牆壁龜裂及牆面油漆不平整在交屋之前就有了，顯然原
21 告於交屋前即已知悉該瑕疵存在，卻遲至114年1月10日向本
22 院提起本件訴訟，顯已逾上開規定6個月之除斥期間，故原
23 告依民法第354條及第360條規定，請求被告賠償此部分修補
24 之費用及其所受損害，亦屬無據。

25 (四)被告於110年12月1日出具之保固書第2點約定「本公司對建
26 築結構、樑柱、擋土牆等主要結構部分，負責保固十五年。
27 固定建材及設備部分，如門窗、粉刷、地磚等負責保固一年
28 （保固期間從110年12月1日至111年12月1日止）」，有該保
29 固書在卷可稽（見本案卷第123頁）。所謂保固是指提供承
30 諾或保證，以確保產品或服務在一定期限內符合特定品質
31 或標準。在商品銷售中，保固通常是指廠商提供產品在特

01 定期間內發生瑕疵時免費維修或更換的承諾。依上開說明，
02 被告對於系爭房屋之固定建材及設備部分，如門窗、粉刷、
03 地磚等負責保固1年，即應於保固期間內提供系爭房屋之固
04 定建材及設備部分發生瑕疵時免費維修或更換。本件原告主
05 張系爭房屋之車庫前地磚破裂、門口大門螺絲及客廳大門零
06 件脫落、頂樓抵石子牆龜裂等情，已如上述，依原告與被告
07 維修部門間之LINE對話紀錄（見本案卷第88至90頁、第96至
08 97頁），可見上開原告所主張之瑕疵是發生於111年11月前
09 之保固期間。惟其中客廳大門零件脫落部分已由原告自行尋
10 找廠商安裝完畢（只是蓋子鎖上螺絲固定），經本院勘驗現
11 場屬實（見本案卷第263頁、第271頁），此部分自無再行要
12 求被告負保固責任之必要。另關於車庫前地磚破裂部分，只
13 是地磚產生裂痕，如同地磚間之縫隙，並未造成該地面凹凸
14 不平而影響人車之進出通行；關於門口大門螺絲脫落部分，
15 只是該大門之軸承下方金屬扣子脫落，亦未影響該大門之開
16 啟及關閉功能；關於抵石子牆龜裂部分，則只是頂樓抵石子
17 牆有些許龜裂，情節尚屬輕微，屬因天氣熱脹冷縮造成所常
18 見，依上開情形，其所減少之價值或通常效用或契約預定效
19 用，應無關重要，核與其所主張整棟牆壁龜裂及牆面油漆不
20 平整部分相同，依民法第354條第1項但書規定，均不得視為
21 瑕疵。且被告已於114年4月21日指派施工人員前往修補原告
22 所指保固期間所生車庫前地磚裂痕，有被告提出之LINE對話
23 紀錄及現場照片在卷可佐（見本案卷第301至307頁），亦難
24 認被告未盡到保固之責任。再參酌原告主張修補全棟牆壁龜
25 裂及油漆不平整部分需花費18萬元、地磚破裂部分需花費3
26 萬元、抵石子牆龜裂、室外燈開關及大小門零件脫落部分需
27 花費1萬元，及因被告未履行保固責任，造成系爭房屋持續
28 惡化，致原告受有損害8萬元等事實，為被告所否認，而上
29 開修補費用及所受損害之金額均僅為原告所自行推測，並無
30 其他證據可佐，難認原告就此部分已舉證證明，是原告此部
31 分主張亦難認為有據。

01 四、從而，原告依被告出具之保固書第2點約定及民法第354條、
02 第360條等瑕疵擔保責任之法律關係，請求被告給付瑕疵修
03 補之費用及損害賠償共30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
04 至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁
05 回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
07 審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附此
08 敘明。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 114 年 5 月 26 日
11 虎尾簡易庭 法 官 廖國勝

12 以上正本證明與原本無異。

13 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭（臺灣雲林地方法
14 院虎尾簡易庭）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕
15 本）。

16 中 華 民 國 114 年 5 月 26 日
17 書記官 林惠鳳