

臺灣新北地方法院民事判決

112年度簡上字第213號

上訴人 徐章傑

被上訴人 新潤興業股份有限公司

法定代理人 郭長庚

訴訟代理人 繆忠男律師

繆聰律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國112年3月14日本院板橋簡易庭111年度板建簡字第80號第一審判決提起上訴，本院於112年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人於民國(下同)108年11月4日購買被上訴人坐落於新北市○○區○○路000號12樓，建案名稱「幸福莊園二」預售屋（下稱系爭房屋），然被上訴人遲至111年5月26日驗屋遲遲未完成，上訴人第一次驗屋前花驗屋費找了第三方新安驗屋公司，有列舉缺失，外牆磁磚不平整當時也有提及，但被上訴人職員說此項屬於公設，需待管委會成立後再跟管委會驗收；第二次驗屋期間也有跟被上訴人職員電話聯繫，並表明希望缺失一次處理好再來驗屋，不致延宕彼此時間；第三次驗屋時也仍有多項缺失存在，直至110年6月1日交屋時，經上訴人發現尚有瑕疵：1. 二丁掛牆面白牆面白華問題。2. 公設私設磁磚二丁掛不平整。3. 地磚填縫未填滿。4. 磁磚破裂。5. 二丁掛水泥汙染清除。6. 陽台門檻二丁掛高低差。之後，上訴人也發現室內油漆面龜裂，及被上訴人未依照電視節目上廣告內容於屋內裝設新風機，致上訴人受有損害。經上訴人提出請求後，被上訴人仍遲未積極修繕

01 處理上述瑕疵事項。為此，上訴人依兩造間保固書及房屋預
02 定買賣契約，請求被上訴人給付未依約履行之損害賠償新台
03 幣（下同）456,675元。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴
04 人不服，提起上訴）。併為上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被
05 上訴人應給付上訴人456,675元。

06 二、被上訴人則以：(一)雙方於108年11月17日就系爭房屋簽立房
07 屋預定買賣契約書。嗣於交屋前先後於110年2月4日、110年
08 5月14日、110年6月1日辦理三次驗屋手續，上訴人最終簽名
09 確認「本驗收項目除另載於驗屋設備點交單外，均已完成修
10 繕」，且確認「110.6.1驗屋設備點交單所列之1.主浴蓮蓬
11 頭刮傷更換、3.玄關門門檻更換，此兩項由公司修繕完成。
12 其餘缺失就不再主張。」並經上訴人簽名於交屋結算明細
13 表，被上訴人並交付保固書予上訴人收執，雙方即辦畢交
14 屋，且前述約定兩項應由被上訴人修繕項目亦已於交屋後全
15 部完成。(二)惟上訴人自交屋逾9個月後又陸續以本案系爭房
16 屋陽台處所涉相關事項（即起訴狀所列缺失A至F等六項）、
17 系爭房屋室內牆壁油漆面細裂紋之事項，向被上訴人報請保
18 固修繕。然雙方於系爭房屋預定買賣契約書第19條及保固書
19 分別有約定保固期限及範圍，被上訴人之保固責任係依雙方
20 「完成交屋當時之屋況」為準，如屬先前驗屋手續一般目視
21 可及查驗之處，經上訴人指為缺失而由被上訴人改善並交屋
22 後，即依「交屋當時屋況」由被上訴人依承諾履行應有之保
23 固責任，非任意由上訴人於交屋後逕自再針對已驗收之屋況
24 外觀事項一再為請求主張。因此，就上訴人所指各項缺失說
25 明如下：(1)「二丁掛牆面白華」部分（即缺失A部分）：系
26 爭房屋陽台壁磚填縫處雖有些許新生白華情形，但其狀況非
27 常輕微，一般僅屬美觀問題，故被上訴人依經驗判斷即於當
28 日以白華清潔劑除去，並請上訴人後續觀察，若保固期內再
29 生白華狀況時，仍可再向被上訴人報修處理。(2)「公設私設
30 磁磚二丁掛不平整」部分（即缺失B部分）：上訴人所謂二
31 丁掛磁磚不平整情形，應指屬外牆連接陽台內牆面等處二丁

掛磁磚合理些微翹曲及人工些微誤差或磁磚縫未對齊之情形，但系爭現況均無關重要而非可視為瑕疵；且此項顯為一般目視查驗可及，經上訴人與第三方驗屋公司交屋前嚴格驗屋數次均未曾提出有任何不平整狀況，益證顯非瑕疵，況上訴人距今交屋已逾9個月後始新提出此項瑕疵修繕請求，實非可歸責於被上訴人，不應屬被上訴人應修繕範圍內。(3)地磚填縫未填滿（含沙）部分（即缺失C部分）：上訴人於三次驗屋時均無「地磚」填縫未填滿一項，足見交屋時並無此項瑕疵。經被上訴人實地勘查地磚填縫狀況尚屬正常，與交屋當時狀況無二致，則此項或屬上訴人主觀認知，或交屋後人為使用損壞所致，均非可歸責於被上訴人。(4)磁磚破損部分（即缺失D部分）：上訴人於111年5月17日才具體指明系爭房屋陽台處有裂損之磁磚1塊需修繕，被上訴人已數次詢問可配合修繕時間，但上訴人卻以須併同其他項目一併處理為由，拒絕被上訴人即時針對此項修繕迄今，顯非可歸責於被上訴人。(5)二丁掛水泥污染清除部分（即缺失E部分）：此目前狀態係於交屋前已存在，顯為驗屋時一般目視查驗可及，但上訴人經多次驗屋均未曾提出有任何此項污染狀況，顯非瑕疵。上訴人於交屋多時後才提出此項請求，實非可歸責於被上訴人，也非被上訴人保固應履行修繕事項。(6)陽台門檻二丁掛高低差部分（即缺失F部分）：上訴人於多次驗屋程序中均無列出此項瑕疵，足見交屋時並無此項瑕疵。被上訴人實地勘查後該二丁掛磁磚狀況尚屬正常，應與交屋當時狀況無二致，此項請求諒非被上訴人應履行保固修繕事項。(7)室內油漆面龜裂部分：上訴人於交屋後曾經另行進行室內裝修，其裝潢項目包含「室內油漆」一項，故經其裝潢廠商於系爭房屋室內牆面進行重新批土、打磨、油漆等加工下，現況室內牆壁表面已非被上訴人交屋當時之狀態。系爭房屋之鄰地興建中建案於111年6、7月間進行地下室工程打樁（鋼軌樁打設）作業，此強力打樁工程會致周遭鄰房搖晃震動，實務常見鄰房因此受損，加以系爭房屋交屋後亦曾多次

發生不可抗力之地震，對系爭房屋亦難免有影響，均非可歸責於被上訴人。(8)裝設新風機設備部分：依雙方所簽訂之買賣契約書附件四「建材設備說明」中，並無此項記載，也未列為驗屋之點交內容項目，更非交屋時應交付之設備。何況，被上訴人公司員工於電視節目上明確表示「108年的全新推案都有規劃新風機設備」，但系爭房屋為107年間開始銷售之建案，契約上即無此項設備等情，資為抗辯，併為答辯聲明：上訴駁回。

三、本院判斷如下：

(一)查上訴人向被上訴人購買【幸福莊園2】預售建案A1棟12樓之房屋壹戶（建物門牌號：新北市○○區○○路000號12樓），雙方並於108年11月17日簽立房屋預定買賣契約書，此有系爭房屋預定買賣契約書影本可稽（見原審卷第111至198頁）。

(二)被上訴人抗辯上訴人於交屋前曾經於110年2月4日、110年5月14日、110年6月1日辦理三次驗屋手續之事實，為上訴人所不爭執，自應認定屬實。而110年2月4日第一次驗屋時，上訴人係委託第三方新安驗屋公司陪同查驗屋況，並作成檢測說明書（見原審卷第237至256頁），並將上訴人所指缺失項目及註記事項記載於驗屋設備點交單（見原審卷第257頁），以作為交屋前修繕依據。經被上訴人依前開驗屋設備點交單內容修繕後，復於110年5月14日辦理第二次複驗時，上訴人再追加9項修繕項目，被上訴人續為修繕完成後，雙方再於110年6月1日辦理第三次驗屋，上訴人又再追加其他4項修繕項目，均記載於前述驗屋設備點交單上。同日被上訴人公司承辦人員與上訴人確認「本驗收項目除另載於驗屋設備點交單外，均已完成修繕」，並加註於檢測說明書封面頁由上訴人簽名（見原審卷第237頁），且確認「110.6.1驗屋設備點交單所列之1.主浴蓮蓬頭刮傷更換、3.玄關門門檻更換，此兩項由公司修繕完成。其餘缺失就不再主張。」並載於交屋結算明細表經上訴人簽名（見原審卷第259頁）。至

01 此，雙方即辦畢交屋手續，且前述約定兩項應由被上訴人修
02 繕項目亦已於交屋後修繕完成，此亦為上訴人所不爭執。

03 (三)就被上訴人交屋後之保固責任而言：

04 1. 系爭房屋預定買賣契約書第19條保固期限及範圍約定：

05 「一、本約房屋自甲方（即上訴人，以下同）完成交屋日
06 起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方（即被上訴人，以
07 下同）通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗
08 力因素外，乙方針對結構部分（如：樑、柱、樓梯等）負責
09 保固十五年，固定建材及設備部分（如門窗、衛浴設備、廚
10 具、壁地磚等…）負責保固十八個月，並於交屋時提供房屋
11 保固卡予甲方作為憑證。……三、若因甲方使用、維護不當
12 或裝修破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開
13 口、自行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等）或因
14 不可抗力（例如：戰爭、天災地變等）等非可歸責於乙方之
15 事由而損毀者，乙方不負本條保固及任何法律責任。」（見
16 原審卷第22頁）。

17 2. 再依被上訴人交付上訴人之保固書記載：「本公司（即被上
18 訴人，以下同）茲保證上開房屋自交屋日起，對房屋之主要
19 結構安全負責保固十五年，固定建材及設備負責保固十八個
20 月，但若因天災地變、人為使用不當或不可歸責本公司之事
21 由則不在此限，特立此書為證。」（見原審卷第31頁）。

22 3. 因此，被上訴人於交屋後，應依照系爭房屋預定買賣契約書
23 第19條及保固書內容，對上訴人負有保固責任。

24 (四)再者，「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十
25 三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕
26 疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但
27 減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」、「買賣因物
28 有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受
29 人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯
30 失公平者，買受人僅得請求減少價金。」民法第354條第1
31 項、第359條分別定有明文。而「買受人受領買賣標的物

01 後，主張出賣人應負物之瑕疵擔保責任，而為出賣人所否認
02 時，應由買受人先就物之瑕疵存在之有利於己事實，負舉證
03 責任，必須證明其為真實後，出賣人於其抗辯之事實，始應
04 負證明之責。」（最高法院104年度台再字第20號民事判決
05 參照）。

06 (五)就上訴人所指系爭房屋各項瑕疵（缺失）而言：

07 1. 就前述磁磚破損部分（即缺失D部分）、二丁掛水泥污染清
08 除部分（即缺失E部分），上訴人於本院審理時陳稱此兩部分
09 已經被上訴人修繕完畢一語（見本院卷第308頁），顯然已
10 無瑕疵可言。

11 2. 「二丁掛牆面白華」部分（即缺失A部分）：

12 查一般白華成因，應係水泥水化物中氫氧化鈣溶於水滲出混
13 凝土表面而析出，再與空氣中二氧化碳生成碳酸鈣，而附著
14 於混凝土表面所致。本項經上訴人報修後，被上訴人先後於
15 111年4月12日、112年7月21日兩度實地勘查系爭房屋陽台壁
16 磚填縫處，雖有些許新生白華情形，但其狀況輕微，故被上
17 訴人於當日均以白華清潔劑除去白華，並請上訴人後續觀
18 察，若保固期內再生白華狀況時，仍可再向被上訴人報修處
19 理，此亦為上訴人於本院審理中所不否認，並有保修單及所
20 附照片、回覆資料可稽（見本院卷第83至85、307頁），故
21 此項應屬民法第354條第1項所稱「減少之程度，無關重要
22 者」，自不得視為瑕疵。

23 3. 「公設私設磁磚二丁掛不平整」部分（即缺失B部分）：

24 查此項顯為一般目視查驗可及的範圍，如前所述，經上訴人
25 與第三方新安驗屋公司於交屋前多次驗屋，均未曾提出有任
26 何不平整狀況，且第三次驗屋當日上訴人已經簽名確認「本
27 驗收項目除另載於驗屋設備點交單外，均已完成修繕」，且
28 於交屋結算明細表上簽名確認「110.6.1驗屋設備點交單所
29 列之1. 主浴蓮蓬頭刮傷更換、3. 玄關門門檻更換，此兩項由
30 公司修繕完成。其餘缺失就不再主張。」等情，則上訴人於
31 交屋後逾1年始又提出此項瑕疵並請求減少價金，顯不可

01 採，自應認定此不應屬被上訴人應負責之修繕範圍。

02 3. 地磚填縫未填滿（含沙）部分（即缺失C部分）：

03 同前所述，此項亦為一般目視查驗可及的範圍，上訴人於第
04 一次驗屋時雖有列出「地磚填縫不良」一項（見原審卷第24
05 9、252頁），但於第3次驗屋後簽名確認「其餘缺失就不再
06 主張」，足見交屋時已無此項瑕疵存在。上訴人既未能舉證
07 證明之後仍有該項瑕疵，且可歸責於被上訴人所致，自不得
08 請求減少價金，故此部分主張自不足採。

09 4. 陽台門檻二丁掛高低差部分（即缺失F部分）：

10 同前所述，此項亦為一般目視查驗可及的範圍，上訴人於三
11 次驗屋過程中均無列出此項瑕疵，且簽名確認「其餘缺失就
12 不再主張」，足見交屋時並無此項瑕疵存在，上訴人既未能
13 舉證證明仍有該項瑕疵，且可歸責於被上訴人所致，自不得
14 請求減少價金，故此部分主張亦不足採。

15 5. 室內油漆面龜裂部分：

16 被上訴人抗辯上訴人於交屋後曾經另行進行室內裝修，其裝
17 潢項目包含「室內油漆」一項，故經其裝潢廠商於系爭房屋
18 室內牆面進行重新油漆、裝潢等加工下，現況室內牆壁表面
19 已非被上訴人交屋當時之狀態，為上訴人所不否認（見本院
20 卷第308頁）。且此項亦為一般目視查驗可及的範圍，上訴
21 人於三次驗屋時均無列出此項瑕疵，且簽名確認「其餘缺失
22 就不再主張」，足見交屋時並無此項瑕疵存在。上訴人遲至
23 111年7月21日才具狀追加請求此部分損害（見原審卷第59至
24 61頁），距離交屋已逾1年之久，也未能舉證證明該項瑕疵
25 可歸責於被上訴人所致，自不得請求減少價金，故此部分主
26 張自不足採。

27 6. 裝設新風機設備部分：

28 依雙方所簽訂之買賣契約書附件四「建材設備說明」中（見
29 原審卷第144至151頁），並無此項記載，也未列為驗屋之點
30 交內容項目，顯非交屋時應交付之設備。何況，上訴人雖主
31 張「在夢想家頻道有指明那個社區有附帶新風機」一語，但

01 被上訴人也陳稱「新風機的部分，我仔細去聽光碟，確實有
02 講到幸福莊園二有新風機，是主持人不清楚問被上訴人蔣姓
03 員工，本件是107的推案，蔣姓員工講的是108 年推的新建
04 案會有」等語（見本院卷第308至309頁），足見依照雙方契
05 約約定，被上訴人並無裝設新風機設備予上訴人之義務，故
06 上訴人請求此部分應予減少價金，自不足採。

07 7. 上訴人於本院審理時另主張室外景觀燈線槽（外牆電線盒蓋
08 板）修繕部分：

09 按公寓大廈管理條例第10條第2項規定：「共用部分、約定
10 共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會
11 為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之
12 應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人
13 或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費
14 用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」

15 上訴人雖於本院審理時另主張室外景觀燈線槽（外牆電線盒
16 蓋板）有瑕疵應予修繕一語（見本院卷第105頁），並提出
17 維修前後照片、報修單為證（見本院卷第155至159頁），惟
18 此部分屬於公設範圍，業經上訴人陳述明確（見本院卷第10
19 5、308頁），依照上述規定，其修繕、管理、維護均屬管理
20 負責人或管理委員會權責，上訴人並無權主張，何況該部分
21 業經被上訴人於112年6月20日修繕完畢，有報修單可稽。故
22 上訴人此部分主張，亦難為其有利之認定。

23 (六)由上可知，上訴人所指系爭房屋各項瑕疵（缺失），或已修
24 繕完畢，或屬無關重要者，或經上訴人於交屋時簽名確認不
25 再主張者，或為買賣契約未約定之設備者，上訴人自不得請
26 求被上訴人負瑕疵擔保責任。何況，上訴人就其主張所受損
27 害金額，也僅提出工程行報價單3紙為證（見原審卷第33、6
28 1、451頁），然此為被上訴人所否認，上訴人也無法提出其
29 他事證證明，亦無從據此認定其所受損害之金額。

30 四、綜上所述，上訴人依兩造間保固書及房屋預定買賣契約，請
31 求被上訴人給付未依約履行之損害賠償456,675元，為無理

01 由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
02 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
03 回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審
05 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

06 六、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第
07 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 112 年 11 月 24 日

09 民事第三庭 審判長法官 賴彥魁

10 法官 徐玉玲

11 法官 劉以全

12 以上正本證明與原本無異

13 本判決不得上訴

14 中 華 民 國 112 年 11 月 24 日

15 書記官 許慧禎