臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

111年度板建簡字第105號

原　　告　詹瓊玲
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　溪福建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張貴香
000000000000000000
訴訟代理人　劉梓彠
　　蘇正勝

上列當事人間履行修繕義務等事件，本院於民國112年1月10日辯論終結，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

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求基礎事實同一，不在此限，此參諸民事訴訟法第255條第1項第2款之規定自明。查原告起訴時訴之聲明原為：「被告應履行修繕義務及違約之損害賠償」，嗣於民國111年12月20日以民事聲請狀-變更訴訟標的金額變更訴之聲明為：「被告應給付原告新臺幣559,208元。」，經核原告所為訴之變更，均係本於同一房屋買賣契約所生之基礎事實，揆之前開規定，核無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

原告向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路○段000號7樓房屋（下稱系爭房屋），兩造並簽立房屋買賣契約書（下稱系爭契約），然依系爭契約第10條之規定被告應於尾款交付

日交付系爭房屋，然系爭房屋尚有瑕疵並未修復，故依據系爭契約第10條交屋事項，雙方訂定內容：本買賣標的物，應於尾款（交屋款）交付日由賣方於現場交付買方或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。交屋時，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害，為此，原告基於系爭契約之法律關係，提起本訴。並聲明如變更後訴之聲明。

二、被告答辯要旨：

系爭房屋為成屋買賣，合約書載明是現況交屋，且收到尾款前後都有通知原告來辦理交屋，公司的承辦小姐於111年5月18日就以電話通知原告繳交尾款同時辦理交屋，系爭房屋是原告不願意辦理交屋等語，並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠、原告主張兩造就系爭房屋簽立系爭契約而系爭房屋目前尚未交屋乙情，業據提出系爭契約、兩造通訊紀錄等件為證，且為被告所不爭執，堪信為真實。被告則以前詞置辯，是本件應審酌者為原告依據系爭契約第10條之規定請求被告賠償損害是否有理由?

㈡、經查系爭契約第10條約定：「本買賣標的物，應於尾款（交屋款）交付日由賣方於現場交付買方或登記名義人，賣方應於約定交屋日前搬遷完畢。交屋時，如有未搬離之物件，視同廢棄物處理，清理費用由賣方負擔。因可歸責於賣方之事由，未依前項所定日期交付標的物者，買方得請求賣方自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二單利計算之金額，賠償買方因此所受之損害」，有系爭契約附卷可參，複查兩造就尾款交付日為111年5月19日均不爭執，被告亦於收受尾款後，於111年5月28日以簡訊通知原告前往交屋，有兩造簡訊對話通訊紀錄附卷可參，是被告依系

爭契約第10條之約定通知原告交屋，並無不能交屋或請求延遲交屋之情事，難認本件有可歸責於被告而未能如期交屋之情事。

㈢、原告雖主張因系爭房屋有瑕疵而拒絕辦理交屋云云，然按，買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，除有顯失公平之情形外，買受人得解除契約，民法第359條規定甚明。買受人此項解除權，為特殊的法定解除權，無待於催告出賣人先行修補瑕疵，即得行使。又有關瑕疵擔保之規定，原則上於危險移轉後，始有適用，但在危險移轉前，買受人已發覺其物有瑕疵，倘出賣人無法提出無瑕疵物，或擔保除去該瑕疵後給付，則買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，並解除契約（最高法院99年度台上字第2443號民事判決要旨可資參照）。況依舉證責任分配法則，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條前段定有明文。又買賣標的物是否具有兩造約定或依通常交易觀念所指之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之存在負舉證之責。另按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。民法第226條第1項、第227條第1項亦分別規定甚明。而不完全給付債務不履行責任，以可歸責於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為其成立要件。如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領之給付未符合債務本旨致造成損害，負舉證責任（最高法院107年度台上字第1678號判決意旨可資參照）。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。故本件應由原告就系爭房，欠缺通常效用而具有物之瑕疵之事實，自應負舉證責任。而原告雖提出其所認為之物之瑕疵照片為證，但被告亦

提出修復後之照片為據，尚難認系爭房屋存有瑕疵，原告亦未據證證明被告無法提出無瑕疵物，或擔保除去該瑕疵後給付，亦未合法行使契約解除權，難認有拒絕首領瑕疵物之權利。從而，則原告主張其得依系爭契約第10條之規定請求被告賠償損害，即難認有據。

四、原告依契約之法律關係，請求被告應給付原告559,208元，並無理由，應予駁回。

五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及主張舉證，於判決結果不生影響，無一一審究之必要，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　4　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　官　許珮育

以上為正本係照原本作成。

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）。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　4　　日

書記官　林宜宣