

宣 示 判 決 筆 錄

111年度板建簡字第80號

原 告 徐章傑

被 告 新潤興業股份有限公司

法定代理人 郭長庚

訴訟代理人 詹易展

複代理人 葉羽軒

上列當事人間111年度板建簡字第80號履行契約等事件於中華民國112年2月9日辯論終結，於中華民國112年3月14日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法 官 李崇豪

法院書記官 葉子榕

通 譯 丁敦毅

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款定有明文。又所謂請求之基礎事實同一者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求所主張之利益在社會生活上，可認係屬同一或關聯之紛爭，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行時，在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審

理予以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為一次解決紛爭。查原告聲明原為：被告應依契約內容及保固書內容履行修繕義務。嗣於民國（下同）112年1月3日民事陳報狀更正聲明為：被告應給付原告456,675元。核其請求之基礎事實同一，揆諸前開說明，應予准許，合先敘明。

二、原告主張：

(一)茲因於民國(下同)108年11月4日購買被告坐落於新北市○○區○○路000號12樓，建案名「幸福莊園二」，然被告遲至111年5月26日驗屋遲遲未完成，直至110年6月1日交屋，經原告發現尚有：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。經原告請求被告，仍遲未積極修繕處理上述瑕疵，為此，原告遂依兩造間保固書及房屋預定買賣契約，請求被告履行修繕義務。

(二)於108年下訂到購買坐落於新北市鶯歌區幸福莊園2，期間該付的工程款都是提早付，直到第一次驗屋前花驗屋費找了第三方心安驗屋公司，有列舉缺失，外牆磁磚不平整也有提及，黃宥富說屬公設，需待公設等管委成立跟管委驗，待約第二次驗屋期間也有跟新潤黃宥富電話聯繫並表明希望缺失一次處理好再來驗不致延宕彼此時間，黃說要我給他時間一定沒問題，我說我不會催他要他處理好再跟我說，他口頭說好，待通知二驗前我還電聯確定，跟我說沒問題處理好了，二驗當天，大姐徐素惠陪同到現場，我在門口本來就要走了，因為門口鎖頭也沒做保護更不用看到裡面了，到開門進去說的缺失也沒做，我問黃這根本沒做，他回我不可能一次就驗好有的還5~6次，我問他經理電話他給我郭經理電話我跟他電話聯絡後約時間現場看現場列舉缺失，即他們認知的三驗。到現場一一列舉黃宥富跟他們公務陪同期間一再跟我說簽交屋再後續處理我說沒處理好怎簽交屋，在驗的時候我有些部分放他們過像曬衣桿無法正常收放，陽台鋁片內水泥

01 未填滿之類……且缺失單都由他們自己填，填完缺失要我簽
02 名，到一樓後他說我簽名了態度馬上轉變說不用跟我談，我
03 現場說那缺失單給我重新列舉我不需要放他們過，他們工務
04 很緊張拿著不給我，我跟他們說這不是出自我意願我不認
05 同，隔天週日我去電問郭經理何時處理給我時間，電話中要
06 我別刁難他，我反問怎會是刁難，是他們刁難我吧！後我寄
07 存證信函跟走消保官管道，收到函後隔天馬上回函要求遲延
08 費，我說交屋尾款他們沒通知銀行也沒通知？且沒修繕完交
09 屋哪來延遲費？電話中約現場談遲延費及缺失修繕問題，跟
10 陳宜筠及詹易展現場談大姐也在場，原先鄰居要陪同被他們
11 拒絕，即6/1簽交屋。他們說延遲費剔除先交屋後續再修繕
12 保固書的保固一樣存在，寥屋後即開始裝潢，入住後靠近次
13 臥地磚裂痕報修他們來處理，後主臥地磚裂痕報修一樣來處
14 理當時大門門檻建商在中秋前後統一更換好了，請他們做好
15 保護小心門檻別刮傷說不會，他們會小心，當時有錄影，收
16 工後看有刮傷門檻及磁磚有傷到，現場有馬上提出沒結果，
17 後來到他們公司跟詹先生談後續處理，原先推說是我自己問
18 題，他們有做保護，黃宥富即拿相片出來，我回根本斷章取
19 義，我拿錄影檔證明他們沒做好保護他們才同意換門檻。

20 (三)臥房兩扇門框噴漆問題，施工前即善意提醒詹先生及維修工
21 人問：不需事先保護嗎？他們說不會，結果導致全室噴漆污
22 染，隔天他們找清潔細清及衣物送洗/沙發清潔，造成我困
23 擾也僅簡單處理，沒額外要求費用。浴室拉門間隙及浴室鎖
24 跟廁所止水閥無法正常拉起及地磚損害遲遲無法解決才寄存
25 證信函，現在他們所謂的公設再來處理，即時app報修缺失
26 也未處理，跟我說交給法院判決。

27 (四)今天我若自行修繕他們會說我自行二工不予保固，正常使用
28 他們有質疑怎沒事先說……舉例鄰居裝設鋁窗下雨天室內空
29 間滲水他們說二工不予理會。且後續還有保固問題所以不是
30 他們所說不讓他們處理，且也未施工說明這要怎處理？屆時
31 若又因他們施工造成損害又回頭說我自己沒保護好……避免

01 爭議才要求他們做保護。且確實一開始有跟他們工務主任確
02 認過保護他們做/若動到傢俱他們搬結果並未依照口頭承諾
03 履行，若一開始行的直坐的正為何要我簽一些奇怪的協
04 議……誠如之前所提買賣契約書上應記載不得記載事項交屋
05 保留款5%改為5萬……明顯惡意欺瞞首購沒經驗的消費者。
06 爰依契約之法律關係提起本訴，求為判決；被告應給付原告
07 456,675元等語。

08 三、被告則辯以：

09 (一)緣原告向被告購買【幸福莊園2】預售建案A1棟12樓之房屋
10 壹戶（建物門牌號：新北市○○區○○路000號12樓，下稱
11 系爭房屋），雙方並於108年11月17日簽立有房屋預定買賣
12 契約書（詳原證未編號之房屋預定買賣契約書影本）為憑。

13 (二)嗣於交屋前110年2月4日第一次驗屋時，原告委託第三方驗
14 屋公司陪同查驗屋況並作成檢測說明書（詳被證1），並將
15 原告所指缺失項目及註記事項載於驗屋設備點交單（詳被證
16 2），以作為交屋前修繕憑據。經被告依前開驗屋設備點交
17 單內容修繕後，復於110年5月14日辦理第二次驗屋時，原告
18 於嚴格查驗下再追加修繕項目。被告續為修繕完成後，雙方
19 再於110年6月1日辦理第三次驗屋，原告又再追加其他修繕
20 項目，斯時經被告公司承辦人員與原告最終確認「本驗收項
21 目除另載於驗屋設備點交單外，均已完成修繕」並加註於檢
22 測說明書封面頁由原告簽名（詳被證1封面頁），且確認「1
23 10.6.1驗屋設備點交單所列之1.主浴蓮蓬頭刮傷更換、3.玄
24 關門門檻更換，此兩項由公司修繕完成。其餘缺失就不再主
25 張。」並載於交屋結算明細表經原告簽名（詳被證3），被
26 告並交付保固書（詳原證1）乙紙予原告收執，原、被告雙
27 方即辦畢交屋手續，且前述約定兩項應由被告修繕項目亦已
28 於交屋後全部完成。

29 (三)於交屋後，原告仍不時向被告報修多項屋況，而無論原告所
30 報修屋況事項之大小或是否為合理瑕疵，被告仍在能力範圍
31 內勉力配合依其要求修繕或做其他處理。惟原告自交屋逾9

01 個月後又陸續以本案系爭房屋陽台處所涉相關事項（即原告
02 民事起訴狀事實及理由中所列缺失A至F等六項），及自交屋
03 逾12個月後以系爭房屋室內牆壁油漆面細裂紋之事項（即原
04 告111年7月21日陳報狀陳報事項第4點所追加乙項），向被告
05 報請保固修繕，此經被告公司派員多次現場勘查、解釋說明
06 並商議處理方式，及進行部分可修繕項目之現場處理，並
07 表示除有部分事項非屬瑕疵或不符合保固修繕項目外，其他
08 可修繕部分（如：系爭陽台處若再新生白華、系爭裂損磁磚
09 乙塊）仍須被告協力配合始能進行修繕；但原告仍以鶯歌鳳
10 鳴郵局存證號碼000034號存證信函（詳被證4）催請被告公
11 司進行處理修繕，嗣被告除聯繫原告外，亦以台北榮星郵局
12 存證號碼000292號存證信函（詳被證5）函覆說明，但原告
13 仍拒絕被告就其中可修繕之項目進行修繕，並就本案系爭事
14 項提起本件訴訟。

15 (四)按系爭房屋預定買賣契約書第十九條保固期限及範圍約定：
16 「一、本約房屋自甲方（即原告，以下同）完成交屋日起，
17 或如有可歸責於甲方之原因時自乙方（即被告，以下同）通
18 知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素
19 外，乙方針對結構部分（如：樑、柱、樓梯等）負責保固十
20 五年，固定建材及設備部分（如門窗、衛浴設備、廚具、壁
21 地磚等…）負責保固十八個月，並於交屋時提供房屋保固卡
22 予甲方作為憑證。……三、若因甲方使用、維護不當或裝修
23 破壞（例如：擅自更改結構、自行增建、外牆樓板開口、自
24 行更改隔間、修改火警感知器及消防灑水頭等）或因不可抗
25 力（例如：戰爭、天災地變等）等非可歸責於乙方之事由而
26 損毀者，乙方不負本條保固及任何法律責任。」（詳原證未
27 編號之房屋預定買賣契約書第22頁），再按被告於保固書所
28 承諾保固內容：「本公司（即被告，以下同）茲保證上開房
29 屋自交屋日起，對房屋之主要結構安全負責保固十五年，固
30 定建材及設備負責保固十八個月，但若因天災地變、人為使
31 用不當或不可歸責本公司之事由則不在此限，特立此書為

證。」（詳原證1），是為被告對於系爭房屋之相關保固責任。

(五)再按，關於被告之保固責任，其保固基礎係依原、被告雙方「完成交屋當時之屋況」為準，如屬先前驗屋手續一般目視可及查驗之處（此尤屬「外觀」部分，例如系爭陽台目視可及查驗之磁磚、填縫、平整度、清潔度…等狀況），經原告詳細查驗指為缺失而由被告改善並交屋後，即依「交屋當時屋況」由被告依承諾履行應有之保固責任，諒非任意由原告於交屋後逕自再針對已驗收之屋況外觀事項一再為請求主張，否則驗屋乙事淪為虛設而失其判斷處理之標準。惟查，因原告迄今未以書狀具體陳明其所主張被告應履行保固修繕之瑕疵內容、範圍、方式及其理由等，且就其所提出相關證物及附件亦均未做說明，是被告僅得就歷來與原告相關處理關涉本案事項，分述理由如下：

1. 「二丁掛牆面白華」部分（即原告起訴狀所指缺失A部分）：1、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凝土表面而析出，再與空氣中二氧化碳生成碳酸鈣，而附著於混凝土表面。2、本項經原、被告雙方於111年4月12日實地勘查系爭房屋陽台壁磚填縫處雖有些許新生白華情形，但其狀況非常輕微，一般僅屬美觀問題，故被告依經驗判斷即於當日以白華清潔劑除去白華，並請原告後續觀察，若保固期內再生白華狀況時，仍可再向被告報修處理。3、至於原告提出第三方檢測含水量超標之照片（詳原證...）欲證明瑕疵，但陽台本屬室外空間，使用上難以無雨無水，且關於檢測陽台含水率，實務上並無此項檢測之法定標準，故僅由第三人手持未經確證檢測合格之儀器，於不明條件下進行任何檢測，實欠公允。4、是針對此部分，被告已曾修繕完畢，且若於保固期內仍有白華狀況未處理完成或新增部分，仍可再派員加強清潔或商議其他非破壞性方式處理，實無不履行修繕義務之事，原告此部主張實無理由。
2. 「公設私設磁磚二丁掛不平整」部分（即原告起訴狀所指缺

失B部分)：1、有關此項「公設私設磁磚二丁掛」之範圍，原告未具體明確指明，似指：「(1)系爭房屋陽台以外之共有部分外牆及其所連結系爭房屋陽台以內專有部分附屬建物陽台牆面等處之二丁掛磁磚有不平整」之情形；或似指：「(2)原告所謂系爭陽台有一交接處兩側磁磚縫未對齊」之情形。2. 原告所指為前述(1)之情形：無論此項二丁掛磁磚所在係位屬共有部分（公設）或專有部分（附屬建物陽台），原告所謂二丁掛磁磚不平整情形，應屬二丁掛磁磚合理些微翹曲及人工些微誤差（因磁磚本身於製造時會有些微合理翹曲，且貼磚工程為人力施作而有些微人工誤差），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，經原告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（詳被證1、2），益證顯非瑕疵，況現狀二丁掛磁磚平整狀態均如交屋時狀態、未曾改變，則原告距今交屋已逾9個月後始新提出此項瑕疵修繕請求，實非可歸責於被告，諒非被告應修繕事項。另倘原告所指為前述(2)之情形：據原告所提出缺失B照片以觀，其所謂本項二丁掛不平整之情形，似又指原告所謂系爭陽台有一交接處兩側磁磚縫未對齊之情形；查此處磁磚係基於整體磁磚外觀考量施作，所以無法單獨與另一側丁掛磚對縫，否則反會造成其他磁磚縫過大的不美觀問題，並非施工瑕疵；且此項屬於一般目視可見之外觀部分，原告與第三方驗屋公司多次嚴格驗屋均未曾表示此應改善（詳被證1、2），更何況此項於交屋時迄今之狀態並未改變，原告於交屋後已逾9個月之久始才反映此項，按理不應屬被告應修繕範圍內。

3. 地磚填縫未填滿（含沙）部分（即原告起訴狀所指缺失C部分：1、經查，原告委請第三方驗屋公司進行初驗檢測時，已將其細查認定系爭房屋陽台處之缺失項目詳列（即檢測說明書所列「後陽台」相關項目，詳被證1最後三頁），其中並無「地磚」填縫未填滿乙項，原告本身亦從未於驗屋時提出，足見交屋時並無此項瑕疵。前經原告報修後，被告實地

01 勘查地磚填縫狀況尚屬正常，應與交屋當時狀況無二致，則
02 查此項或屬原告個人嗣後主觀認知，或依經驗法則恐因原告
03 自行裝修、使用、清潔時過度刷洗陽台地坪後，致使地磚填
04 縫未如交屋時之狀況，屬人為使用損壞，但均非可歸責於被
05 告，是此項請求諒非被告應履行保固修繕事項。

06 4. 磁磚破損部分（即原告起訴狀所指缺失D部分）：1、關於此
07 項，原告曾於111年3月12日、111年4月13日於被告APP報修
08 系統中僅以文字提及，惟當時未附加照片，且被告於111年4
09 月12日實地勘查時亦未見原告說明，係直至被告於111年5月
10 17日再次實地勘查時，原告始指明系爭房屋陽台處有裂損之
11 磁磚乙塊需修繕（詳被證6）。2. 被告已數次告知原告損磁
12 磚乙塊可進行修繕並詢問可配合修繕時間，但原告卻以須併
13 同其他項目一併處理為由，拒絕被告即時針對此項修繕迄
14 今，此當屬可歸責於原告而延宕此項修繕，非可歸責於被
15 告。

16 5. 二丁掛水泥污染清除部分（即原告起訴狀所指缺失E部分）：
17 關於此項原告所謂「二丁掛水泥污染」，其目前狀態係於交
18 屋前已存在，顯為驗屋時一般目視查驗可及，但經原告與第
19 三方驗屋公司於交屋前仔細驗屋數次均未曾提出有任何此項
20 污染狀況（詳被證1、2），足見非關重要，顯非瑕疵缺失。
21 但交屋多時後原告始提出此項請求，實非可歸責於被告，諒
22 非被告保固應履行修繕事項。

23 6. 陽台門檻二丁掛高低差部分（即原告起訴狀所指缺失F部
24 分）：經查，原告委請第三方驗屋公司進行初驗檢測時，已
25 將其細查認定系爭房屋陽台處之缺失項目詳列（即檢測說明
26 書所列「後陽台」相關項目，詳被證1最後三頁），其中並
27 無陽台門檻二丁掛磁磚高低差乙項，原告本身亦從未於驗屋
28 時提出，足見交屋時並無此項瑕疵。前經原告報修後，被告
29 實地勘查陽台門檻二丁掛磁磚狀況尚屬正常，應與交屋當時
30 狀況無二致，況因貼磚工程為人力施作，若有些微人工誤差
31 亦無關重要而非瑕疵，是此項請求諒非被告應履行保固修繕

01 事項。

02 7. 室內油漆面龜裂部分（即原告111年7月21日陳報狀所追加請
03 求修繕部分）：查系爭房屋交屋後，原告曾經另行委請裝潢
04 廠商進行室內裝修，其裝潢項目包含「室內油漆」乙項，故
05 經其裝潢廠商於系爭房屋室內牆面進行重新批土、打磨、油
06 漆等加工下，現況室內牆壁表面已非被告交屋當時之狀態。
07 且據鄰地興建中【僑駿響】建案起造人僑駿建設股份有限公司
08 許程昶主任於111年7月9日同原、被告三方現場會勘時，
09 其亦清楚表示該公司自身建案買方如有此類自行油漆裝潢之
10 情形時，因買方已自行改變交屋時狀態，該公司亦不會對買
11 方負擔此部分之保固責任，應由買方及其裝潢承攬廠商負
12 責。承前，系爭房屋之鄰地興建中建案（即前述【僑駿響】
13 建案）於111年6、7月間進行地下室工程打樁（鋼軌樁打
14 設）作業（詳被證7，摘自僑駿建設官方網頁），此強力打
15 樁工程會致周遭鄰房搖晃震動，實務常見鄰房因此受損，況
16 查此項室內油漆面龜裂之情形顯於前開鄰地建案進行打樁工
17 程後始發生，其時間點密接，此有原告於111年6月27日提出
18 報修之紀錄可證（詳被證8），加以系爭房屋交屋後亦曾多
19 次發生不可抗力之地震，對系爭房屋亦難免有影響，均非可
20 歸責於被告。此外，被告雖曾基於維繫客戶情誼，且考量保
21 固到期前仍恐會有新增油漆面細裂紋之狀況，故善意提出可
22 協助原告於保固到期前進行一次性就全部油漆面細裂紋處局
23 部補土及手刷上漆之非義務性服務，被告僅需提供與其裝潢
24 時相同顏色型式之油漆即可（因原告裝潢時改用其他顏色型
25 式之油漆，現況已非被告交屋時之原漆），惟油漆新舊不同
26 若有色差，或因人工手刷而有些許刷紋，需原告諒解，但此
27 方式已為原告所拒絕。

28 四、經查：

29 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
30 民事訴訟法第277條前段定有明文，復按民事訴訟如係由原
31 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，最高法院72年台上字第4225號判決可資參照。本件依原告所提系爭房屋照片、保固書、交屋點明細表、勝創工程報價單、三保工程行施工說明書、鶯歌鳳鳴郵局000034號存證信函、樹林大同000052號存證信函、僑駿建設股份有限公司房屋驗屋單、新潤幸福莊園2房屋預定買賣契約書等件，均尚無從遽認原告所稱前揭被告所交付房屋確有瑕疵及該瑕疵之修繕費用即為456,675元。且上開被告所交付房屋是否確有瑕疵及其瑕疵之修繕費用為何？仍待鑑定。矧依被告所提新安驗屋檢測說明書影本、驗屋設備點交單影本、交屋結算明細表影本（被證1至3），原告已在簽收人欄內簽名確認費用結算（被證3），亦堪認就該費用已達成意思表示一致，已達成結算。此外，原告迄未能舉證證明被告所交付房屋確有瑕疵及該瑕疵之修繕費用即為456,675元，揆諸首開說明，原告之主張，難認有據，委無足取。

(二)從而，原告依契約之法律關係訴請被告給付456,675元，為無理由，應予駁回。

五、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此敘明。

中 華 民 國 112 年 3 月 14 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

書 記 官 葉子榕

法 官 李崇豪

上列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 3 月 14 日

書 記 官 葉子榕