

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

112年度板建簡字第25號

原告 林念慈

被告 長陞建設股份有限公司

法定代理人 蔡裕隆

訴訟代理人 簡文玉律師

上列當事人間損害賠償事件，於民國112年7月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、緣原告於民國109年間以總價新台幣（下同）700萬餘元向被告購買新北市○○區○○路00號○樓「○○社區」2房型預售屋，於111年4月交屋付款並於同年9月初裝潢完畢，全家(2大1小)已遷入居住，詎料，屋內廁所大小問題不斷，首先發現馬桶水流不止，後續廁所內部開始散發濃濃屎臭及尿騷味，迅速瀰漫至客廳、臥房，整間房屋遍佈無人可以忍受的屎臭味(味道類似公廁未清潔時的屎尿味)，連家中5歲小孩都直說臭，惡臭味經廁所持續不斷散出且吸附於室內裝潢及家具，經開窗開門透氣，但受限於廁所內持續大量溢散出之惡臭，源頭未澈底改善，實難以忍受及居住，只好全家搬回桃園(桃園區係3+1房之格局，因房貸壓力過大，原已安排9月出租，以收取之租金支應高額房貸，舒緩經濟壓力)，接連密集向建設公司報修，原告之丈夫具土木技師執照，本身為土木建築專業背景，多次爬上管道間檢視，始確認屎臭味係自廁所上方天花板之污水管間交接處細縫洩漏出，經其專業研判，屎臭味應源自廁所上方污水管連結處之密合度不

01 良，導致氣密性不佳，造成污水管內之惡臭味持續不斷散溢
02 至廁所，爰多次與建設公司人員透過電話、line討論及告知
03 應將污水管接縫塗佈防水膠，杜絕臭氣溢出，然建設公司主
04 管人員均不採此說，多次派員維修卻均未對症下藥，改以拆
05 卸馬桶、更換進氣閥等之方式維修，歷經四個多月漫長期間
06 之維修，仍無法改善廁所內惡臭問題，足見被告專業度不足
07 且態度消極、敷衍應付，最終始同意採原告丈夫之建議方
08 案。追根究柢此惡臭乃因被告污水管連接之施工品質不良，
09 導致污水管氣密性不佳，臭氣經污水管間交接處縫隙洩出，
10 瀰漫整間屋內，臭氣難耐，造成原告延遲超過四個月無法入
11 住，污水管內的濃厚屎臭味竟然在新成屋內出現，臭味非一
12 般人可忍受，連當時維修人員、建商主管人員聞此惡臭皆無
13 法忍受，被告應負損害賠償之責無訛。歷經漫長維修期間及
14 多次請假配合維修，延至111年12月16日被告始派員將污水
15 管間交接處塗佈防水膠，增加氣密性，屎臭氣始未繼續散
16 出，但因屋內長久瀰漫臭氣，估計需數個月始可慢慢消散。
17 被告應賠償原告這段時間多次耗時請假配合修繕、長期無法
18 入住、家俱受損及苦惱擔心害怕之精神損害。

19 (二)、另因對被告施工品質瑕疵及處理態度堪憂，故重新檢視合
20 約，發現合約規定臥室門：為「高級」實木門，及浴廁門為
21 實木門，但回家檢視後原告家房門皆非「高級」實木門，而
22 為廉價之「空心」夾板門，考量原告家已費時、費心裝潢
23 好，兼衡疫情尚未緩解，前經多次維修惡臭無奈維修人員多
24 次進出本人家中，為免再因人員進出維修而提心吊膽家中設
25 施遭破壞，請被告一併賠償該「高級」實木門之金額。按實
26 木門定義，實木門乃指原料僅使用天然木材，實木板以入榫
27 方式，不用一口釘拼砌成。惟被告辯解『依實以木質材料製
28 作』之高級木門且依實品屋相同之樣本，然因本案為預售屋
29 且2房屋未有樣品屋，原告乃依契約內所述文字及描述瞭解
30 室內之配備及樣貌，從未看過該建商所謂的2房樣品屋，另3
31 房樣品屋經本大樓住戶提供當時賞屋影片及圖片，樣品屋內

亦未裝設木門，故無所謂與實品屋相同的樣本木門之說，且本社區鳳七路20號10樓之住戶向建商反應後，其空心木門隨即更換為實木門，顯現該建設公司明知錯誤，仍狡辯欺騙消費者，毫無誠信可言！該公司既然言明是正派經營之公司，就應秉持誠信及平等原則對待所有的客戶，併賠償原告之損害。然被告指派之委任人於消費者協商時，竟當場公然辱罵原告，並經原告另提告刑事案件，且之後被告亦未出席消費者協調會，足見被告文過飾非，罔顧消費者權益。

(三)、被告應賠償項目及金額，敘明如下：

- 1.租金費用10萬元：按原告自4月交屋、經裝潢，並於9月入住，復因屋內惡臭無法居住搬離至今，求償111年9~12月鳳鳴新2房含車位(裝潢、家俱)：25,000元/月，共計4個月租金，計10萬元。
 - 2.清潔費用計2萬元：因屋內棉製品、天花板、牆面吸附惡臭，消臭估計需數週，求償物品清潔及耗損費，計2萬元。
 - 3.實木門與空心門之價差8萬元：
依合約內容，臥室門：為「高級」實木門，及浴廁門為實木門，惟被告安裝之臥室門及浴廁門皆為空心夾板門，故求償40000元*2扇，計8萬元。
 - 4.交通費1萬元：原告犧牲工作請假配合維修(自桃園往返)之車馬費2,500元*4，計1萬元。
 - 5.精神慰撫金4萬元：原告(國立成功大學碩士、高考及格)及丈夫(國立交通大學學士、土木技師、職業安全管理師)，長達數個月之擔心、煩惱，身心受折磨，惡臭從哪來?及如何解決等之勞心傷神，求償精神慰撫金20,000元*2人，4萬元。
- 上開請求合計為25萬元。爰依侵權行為法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告250,000元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。

(四)、對被告抗辯之陳述

- 1.按原告就新成屋之房屋驗收，乃依建設公司提出之驗收單，

01 逐項確認並於交屋前就屋況「外觀」及設備「性能」加以檢
02 查，被告律師指陳系爭案件業經原告完成驗收程序並簽立房
03 屋接管證明書即免除建商之施工瑕疵責任，乃推託矯飾之
04 詞。依據工程慣例，房屋之驗收乃就顯在「外觀」及設備
05 「性能」加以檢視，其「隱蔽處」之施工品質概由建設公司
06 負責。系爭房屋外觀及相關設備使用性尚符，惟系爭惡臭味
07 乃自廁所天花板維修孔上方內之管線接縫間施工品質不良
08 (氣密性不佳)所致，該位置乃上述說明之「隱蔽處」，況原
09 告驗收房屋時，實無拆除天花板維修孔並檢測其管路接縫密
10 合情形之能力，難謂原告簽立驗收單符合，即得以免除建商
11 應負之施工品質瑕疵責任，如是，則建案經消費者驗收後，
12 若因隱蔽處未按圖施工，導致倒塌，建商均無責任，豈不符
13 常理，合先敘明。

14 2.次按被告律師指陳若因廁所管線施工不良，則驗收當下應當
15 就有惡臭傳出，此乃嚴重誤解，因建築完工時無住戶入住，
16 尚未產出汙水，如使用廁所、沐浴廢水及洗衣洗碗等民生用
17 水之廢水，故驗收當時無可能產生任何惡臭味，此乃不爭之
18 事實，惟依工程專業評價該惡臭味係源自大量住戶居住後，
19 高密度使用上述民生用水、衛浴、馬桶產出之臭味，始於管
20 路間瀰漫出惡臭味；另被告律師辯稱裝潢期間施工人員未反
21 映屋內惡臭之原因係於111年4月至8月間，僅極少數住戶入
22 住(均在裝潢中)，此說經前揭說明，不攻自破。

23 3.是以，係爭惡臭之源頭經原告確認乃自廁所上方天花板管道
24 維修孔內傳出，此亦經原告配偶(劉鈞偉土木技師出具之說
25 明書)親自勘查確認係該處之管路間接縫粘結處密合度不良
26 (施工疏失)所致，復經建設公司派員將管道接縫處塗佈防水
27 膠，處理該惡臭之源頭後，始杜絕廁所惡臭味。

28 4.餘被告律師指陳○○社區尚無其他住戶反映臭氣或其他施工
29 品質不良問題，因原告配偶當時乃社區管理委員之一，已有
30 大量住戶反映該建商施工品質不良、室內惡臭、滲水等問題
31 均有耳聞，亦有通訊軟體群組討論為證，甚至電梯有重大瑕

疵等問題，目前○○管理委員會已致新北市政府工務局陳情且尚待協商修繕中，近期因營造業缺工問題，建商在鳳鳴地區亦大量推案，趕工導致施工品質瑕疵等問題，乃工程界眾所皆知之事，實無文過飾非之必要，敬請庭上鑒察。

5.原告因被告之施工品質瑕疵導致屋內惡臭，其惡臭類似公廁尚未清潔前之屎臭味，試問購買新成屋何須忍受此等惡果，其確實已達無法居住之程度，原告被迫擱置惡臭屋子，無法入住，後續亦犧牲工作時間請假配合維修(自桃園往返)之車馬費(車馬費乃犧牲整天之損失，其係雜費補貼之用)，清潔室內家具、家飾及用品吸附殘留惡臭之費用，持續支付貸款，所受損害甚重，請求租金費用、清潔費用及交通費損害賠償，實有所據。

6.另有關原告於起訴狀中對於慰撫金之請求，係源自原告長達數個月之擔心、煩惱，身心受折磨，惡臭從哪來?及如何解決等之勞心傷神，造成原告之精神壓力，被告竟答辯係因原告財務問題，及夫妻感情不睦造成原告有精神壓力，顯係為辯而辯之答辯，毫無依據且荒誕至極，原告與先生平時感情融洽，雙方共同生活合力解決問題，雖因被告施工品質瑕疵，致原告購得之房屋臭氣難耐，夫妻二人因此產生之嚴重精神壓力，仍共同扶持，合力面對建商無理及敷衍消極之態度，故求償慰撫金項目共計4萬元，其中*2人乃為計算依憑，以證夫妻二人為生活共同體，原告除受自身之精神壓力，亦不捨先生為此煩悶，鬱鬱寡歡，故對被告求償慰撫金4萬元整，況請審酌原告學經歷及智識程度，此求償金額顯符合常理，並無不妥。

7.然合約既已明訂臥室門：為「高級」實木門，及浴廁門為實木門，何以答辯所附證物照片為蝦皮網站之實木門「片」，實為文字遊戲，魚目混珠，瞞騙消費者，非正派且負責建商應有之作為，合約明訂臥室門：為「高級」實木門，即應與浴廁門之實木門有所區別，且應同為實木門，被告所提供非「實木門」而係廉價之「空心」夾板門，重申原告於訴狀

01 中陳明本案為預售屋且2房之房型，未有樣品屋，原告乃依
02 契約內所述文字及描述，瞭解室內之配備及樣貌，從未看過
03 該建商所謂的2房樣品屋，被告已明顯違反合約規定，且原
04 告訴狀所請求之價格亦取自網路查詢實木門之報價取平均
05 值，而非答辯所述之瞞天喊價情事，森聯集團乃台灣歷史悠
06 久之知名建商，提供客戶價值2,000元之廉價劣質木門，實
07 非其品牌價值該有之作為。

08 二、被告則以：

09 (一)、按建案交屋手續是被告公司先通知客戶訂期驗收，雙方進行
10 現場驗收時，被告公司會提供驗收單，如客戶發現房屋有瑕
11 疵，應載明於驗收單上，由被告公司限期完成修繕，客戶即
12 應交付交屋款。系爭房屋驗收時，工務人員亦會逐一與原告
13 比對設備名稱數量材質及功能測試、確認房屋內水電管線是
14 否可正常運作、有無滲漏水等項目。系爭房屋於驗收時並無
15 存在任何異味，經過原告詳細驗收後，一切符合買賣契約書
16 內所載內容，原告也已支付交屋款而結案。原告自承於111
17 年4月交屋付款，可見原告確實曾經進行正式驗屋及交屋手
18 續，當時被告公司已請原告詳細查驗房屋有無瑕疵，原告仔
19 細驗屋後並未反映有任何瑕疵存在，原告方簽下房屋接管證
20 明書，其上載明：「本人向台端承買坐落：新北市○○區○
21 ○路00號○樓房屋土地已登記於林念慈，並取得完整產權全
22 部已於立書日當天驗收與所訂契約規定完全符合絕無異議，
23 特立此接管證明書為憑。具證明書人：林念慈中華民國111
24 年5月22日」，有「○○社區」房屋接管證明書可資佐證。
25 今原告於起訴狀主張：「追根究柢此惡臭乃因被告污水管連
26 接之施工品質不良，導致污水管氣密性不佳，臭氣經污水管
27 間交接處縫隙洩出，瀰漫整間屋內；臭氣難耐云云，依原告
28 是高知識份子，且其配偶又有土木技師執照，原告交屋過程
29 又非常謹慎挑剔，如果當時系爭房屋存有任何異味，原告豈
30 不察覺而立即反映，若有濃厚屎臭味存在，原告必拒絕交
31 屋，根本不可能立下接管證明書給被告公司，也會拒絕支付

01 交屋款。況如原告所稱係因被告污水管連接之施工品質不
02 良，導致污水管氣密性不佳，則此狀況是在施工完畢交屋前
03 早已存在之事由，則房屋應於交屋時即會有臭味問題，但交
04 屋時確時並不存在此種問題，故能完成驗收手續及支付交屋
05 款項，可見原告所稱「因被告污水管連接之施工品質不良」
06 之歸責事由，並不成立。

07 (二)、臺灣屬海島型氣候，夏季常處於悶、濕、熱狀態，被告公司
08 施工為「當層排氣」設備，當層的廢氣直接由抽風扇抽出，
09 廢氣、濕氣直接從自家當層排出室外，搭配被告公司在浴室
10 廁所裝設多功能暖風機（具有暖房、涼風、乾燥、換氣等功
11 能），可以增加空氣流動，帶走衛浴裡的濕氣，利用浴廁的
12 排風裝置，透過抽風機吸進來的空氣，保持廁所門開啓，可
13 以並維持浴廁內部的乾燥，系爭房屋所在「○○社區」共有
14 98戶，其他住戶均未反映有原告所述異味存在，應是有配合
15 被告公司所告知的使用方式，故無任何異味問題。原告家人
16 （或裝潢工人）是否未依被告公司建議方式，而因使用方式
17 不當導致異味產生，亦不無可能。

18 (三)、若有如此不堪的濃濃屎臭及尿騷味，則於111年4月至9月進
19 行屋內裝潢時，為何裝潢工人在此數月期間，皆未提出任何
20 反映？若有遍佈無人可以忍受的屎臭味，為何工人未停止或
21 拒絕施工？可見原告所述情況是否真實，令人質疑。或許是
22 施工工人在裝潢期間未注意衛生及通風，又未正確使用浴室
23 廁所裝設之多功能暖風機，讓廁所沾滿尿垢和髒汙，又未即
24 時清洗，造成黴菌、粉塵飄散及吸附於房屋室內，導致浴室
25 廁所產生異味，亦極有可能。惟在交屋後屋主如有請人裝
26 潢，屋主本來就會全屋再徹底清潔一次，但交屋後應由屋主
27 自費清潔，而非向建商請求清潔費用。

28 (四)、本件原告在裝潢後，自111年10月間提出浴室廁所馬桶漏水
29 要求修繕改善，被告公司即刻派員至現場會勘及排除住戶心
30 理疑慮，且在無明顯異味之情形下，本於客戶最大及以客為
31 尊的服務精神，依照原告之要求陸續更換馬桶、五合一換氣

01 機、免治馬桶蓋、廁所天花板內的吸氣閥及加強塗防水
02 膠’被告公司員工並未感受有任何異味，但原告主觀上認為
03 有異味，故在保固期間內仍配合原告要求免費施作，但保固
04 期間後原告仍不斷要求，被告公司則礙難配合，因為原告所
05 住社區有98戶，其他住戶均未反映有原告所述瑕疵，被告公
06 司對原告已盡建商應有的保固責任，但對於原告主觀上的認
07 知不同，被告公司礙難無限上綱配合。

08 (五)、另關於「實木門」部分，室內木門施作，本公司依實品屋相
09 同之樣本及合約約定，以木質材料製作之高級木門及木框施
10 設，並非塑鋼、鋁門、玻璃門等非木料材質之門。檢附廠商
11 交付的「實木門」照片，與知名蝦皮網站所賣「實木門」照
12 片，外觀、材質及名稱皆相同，所以被告公司已依廠商所提
13 供的「實木門」裝設給原告，並無違約情事。

14 (六)、就被告請求賠償項目及金額表示意見如下：

15 1.租金費用計10萬元，請求無理由：

16 按原告並未證明屋內確實有惡臭存在，或該味道客觀上任何
17 人均已達到無法居住之地步，故無法證明租金的損害是被告
18 公司所造成。況被告已於保固期間依原告要求更換馬桶、五
19 合一換氣機、免治馬桶蓋、廁所天花板內的吸氣閥及加強塗
20 防水膠，被告已依約履行保固責任。原告自己不願居住系爭
21 房屋，又未提出任何實際租金損失之單據，原告請求每月租
22 金25000元，並請求4個月，顯無依據。

23 2.清潔費用計2萬元，請求無理由：

24 原告於111年4月交屋並無異味，且於111年5月22日立下房屋
25 接管證明書，表明已驗收絕無異議，則交屋後原告另請他人
26 裝潢房屋所造成的髒汙，應由屋主即原告自費清潔，而非向
27 被告公司請求清潔費用。

28 3.實木門與空心門之價差計8萬元，請求無理由：

29 廠商交付的「實木門」照片，與知名蝦皮網站所賣「實木
30 門」照片，二者不分軒輊，外觀材質及價格也相同，所以被
31 告公司依廠商所提供的「實木門」裝設給原告，並無違約情

01 事。至於原告每扇門求償40000元，又未提出任何證明及價
02 格單據，不無漫天要價之嫌。

03 4.交通費部分計1萬元，請求無理由：

04 原告稱其請假配合維修（自桃園往返）之車馬費2500元x4，
05 但未見其提出確實有坐計程車或其他支出車資之實際證明，
06 其請求金額是否屬實，不無疑問。

07 5.精神慰撫金部分計4萬元，請求無理由：

08 查本件原告自承因購屋及裝潢花費造成財務壓力大，夫妻煩
09 悶多次吵架關係不睦，可見是原告自己財務問題及家中夫妻
10 感情不睦造成原告有精神壓力，實與被告公司無關。況被告
11 公司本於客戶最大及以客為尊的服務精神，被告於保固期間
12 完全配合原告所要求換置相關設施，對原告有求必應，顯然
13 原告係居於主動攻擊的角色，且態度非常強勢，豈會有因被
14 告行為造成精神受搔之情事？被告公司並無債務不履行之情
15 事，更無致原告之「人格權」受侵害之結果，顯不符合民法
16 第227條之1之構成要件。又原告僅1人，卻求償20000元x2共
17 人的精神慰撫金，其另一人依何法律關係請求，亦失所據等
18 語，並聲明：原告之訴駁回。

19 三、本院之判斷：

20 (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，
21 民事訴訟法第277條前段有明文規定。又民事訴訟如係由原
22 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
23 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
24 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
25 （最高法院著有17年上字第917號判例可資參照）。次按，
26 因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，
27 民法第184條第1項前段定有明文。而侵權行為之成立，須行
28 為人因故意或過失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為須
29 具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始
30 能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行
31 為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328

號判決要旨參照)。

(二)、本件原告主張系爭房屋廁所上方污水管連結處之密合度不良，導致氣密性不佳，造成污水管內之惡臭味持續不斷散溢至廁所，造成原告受有精神上壓力及痛苦云云，惟被告以前詞置辯。是原告自應就被告所為系爭行為係故意或過失不法侵害其權利等節，盡舉證之責。經查，原告雖主張惡臭味侵害其住居安寧而受有非財產上損害4萬元云云，惟按居住安寧之人格法益旨在維護符合人格尊嚴的生活環境，且嗅覺係主觀性感覺，感受程度因個人身心理狀況而異，本件原告就系爭臭味係可歸責於被告之事由導致乙節，並未能舉證證明，其請求被告應賠償其精神損害已屬無據，況查本件縱有臭味存在，衡其情節亦難認已達重大侵害居住安寧的程度，是原告主張被告之上開行為已嚴重干擾其睡眠而傷害其身心健康，且其夫亦不堪系爭臭味，精神耗弱、身心無法負荷，而向被告各求償2萬元之精神慰撫金，即屬無據。又原告主張因屋內惡臭無法居住，只得在外另行租屋居住，並支出租金費用10萬元，為消臭支出清潔及耗損費計2萬元，犧牲工作請假配合維修之車馬費計1萬元，臥室門及浴廁門與契約約定不同，致其受有8萬元價差之損害云云，均未能舉證以實其說，本院自無法為有利於原告之認定。綜上說明，原告主張本件被告應賠償其損害25萬元，難謂有據。

四、從而，原告依民法第184條、第195條、買賣契約等規定，請求被告給付250,000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計算利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論列。

六、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 2 日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 呂安樂

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 8 月 2 日

書 記 官 魏賜琪