

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

112年度港簡字第173號

原告 林燕咩
兼 訴訟
代理人 林靜惠
被告 台積建設有限公司

法定代理人 林俊錡
訴訟代理人 施裕琛律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年10月12日言
詞辯論終結，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、原告主張：雲林縣○○鄉○○○段○○○○段000○號，門
牌號碼雲林縣○○鄉○○○路0段00巷00號之建物（下稱系
爭房屋）為被告所起造，原告因有意購買系爭房屋及其所坐
落之雲林縣○○鄉○○○段○○○○段00000地號、面積13
2.33平方公尺土地（下稱系爭土地），原告於民國110年11
月12日預付訂金新臺幣（下同）425,000元予被告，約定被
告應按住宅新建工程施工圖（下稱系爭施工圖）及成屋建材
與設備說明（下稱系爭說明）施作，並就磁磚、1樓大門、
浴廁門委託被告施作客變工程。系爭房屋建成後，兩造於11
1年10月25日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭契約），被告
並於111年11月12日將系爭房屋交付予原告。惟原告於112年
4月初發現被告有未依約施工之情形：(一)系爭說明之「【廚
具】1. L=240CM(同璞園系列配備)」，係指被告應提供廚
具，然被告未裝設廚具，原告自行請其他廠商裝設廚具，報
價128,500元；(二)系爭說明之「【其他】2. 1F車庫隔戶牆H=
180CM」，係指被告應施作車庫隔戶牆，然被告未施作，原

01 告自行請其他廠商施作長700公分之隔戶牆，報價48,500
02 元；(三)系爭房屋二樓主臥室內之浴室門，按系爭施工圖應該
03 係向內開，然被告施作成向外開，原告自行請其他廠商施
04 作，報價21,500元；(四)系爭房屋一樓客廳室內原先採用長寬
05 皆為60公分之地磚，經客變工程改為長寬皆為80公分之地
06 磚，惟被告收費比其他廠商貴，請求退還差價16,000元；(五)
07 系爭房屋一樓大門原先為鋁門及鐵捲門，經客變工程改為其
08 他材質及樣式，惟被告收費比其他廠商貴，請求退還差價26
09 0,000元；(六)系爭房屋內浴廁門原先為塑鋼門，經客變工程
10 改為鋁合金門，惟被告收費比其他廠商貴，請求退還差價2
11 2,000元。爰依兩造間之買賣契約提起本件訴訟等語，並聲
12 明：(一)被告應給付原告496,500元，及自起訴狀繕本送達翌
13 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保
14 請准宣告假執行。

15 二、被告則以：(一)系爭說明之【廚具】項目第1點，係約定被告
16 應將廚房壁磚貼達高度240公分，並未約定由被告提供廚
17 具；(二)系爭說明之【其他】項目第2點之隔戶牆，已按系爭
18 施工圖施作，且於工程中原告表示不希望將車庫隔開，所以
19 並未施作其他隔戶牆；(三)系爭房屋二樓主臥室內之浴室門沒
20 有任何功能上之瑕疵，且原告於締約前已知該門係向外開，
21 仍購買系爭房屋，原告若認為系爭房屋有瑕疵，可以拒絕購
22 買；(四)就系爭房屋客廳地磚、一樓大門及浴廁門之客變工
23 程，被告於施作前皆有先向原告報價，經原告同意並付款後
24 方施作，且依系爭契約第16條約定，原告不得請求被告返還
25 客變工程款等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
26 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、原告主張系爭房屋為被告所起造，原告已於110年11月12日
28 預付訂金予被告，約定被告應按系爭施工圖及系爭說明施
29 作，並就磁磚、1樓大門、浴廁門委託被告施作客變工程。
30 於施工期間原告曾數次前往察看系爭房屋狀況，並已經發現
31 二樓主臥室內之浴室門本應按系爭施工圖所示向內開啟，惟

被告施作為向外開起，原告請求被告修改，然遭被告拒絕。其後兩造於111年10月25日簽訂系爭契約，被告並於111年11月12日將系爭房屋交付予原告。交屋時系爭房屋並無廚具及如系爭施工圖以外之隔戶牆，二樓主臥室內之浴室門係向外開，所有客變工程已施工完畢等情，業據其提出不動產買賣總價款之「訂金」收款憑證（下稱系爭憑證）、系爭說明、系爭施工圖、二樓主臥室內浴室照片、被告法定代理人簽收之客變工程款收據、系爭契約書、系爭土地及系爭房屋登記第一類謄本為證（見本院卷第15至23、31、33、37、43至53頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

本件兩造爭執之點，應在於：(一)兩造有無約定被告應提供廚具及應施作長700公分之車庫隔戶牆？(二)系爭房屋二樓主臥室內之浴室門是否有瑕疵？原告請求被告賠償有無理由？(三)就磁磚、1樓大門、浴廁門等已施作完成之客變工程，原告請求被告退還差價，有無理由？茲分述如下：

(一)兩造並無約定被告應提供廚具及施作長700公分之車庫隔戶牆，原告請求被告分別賠償128,500元及48,500元皆無理由：

1.按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。又按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（最高法院72年度台上字第4225號判決要旨參照）。

2.本件原告主張系爭說明之「【廚具】1. L=240CM(同璞園系列配備)」係約定被告應於系爭房屋中裝設長度240公分、同璞園系列之廚具、「【其他】2. 1F車庫隔戶牆H=180CM」係約定被告應施作車庫隔戶牆，為被告所否認。查證人盧春池到庭證稱系爭說明所載內容係指貼磁磚之長度為240公分，且於施作時已經告知原告只有貼磁磚，沒有廚具，又隔戶牆

01 部分已確實施作高度超過180公分之牆面，其施作係符合系
02 爭施工圖的，並提出照片2紙為證（見本院卷第138至141、1
03 47至149頁），又原告已於審理中陳稱兩造並未就廚具之型
04 號、外觀、功能等足以特定廚具類型之點為約定，尚無從知
05 曉被告應交付何種廚具，隔戶牆部分亦未約定牆體長度及材
06 質（見本院卷第143頁），與一般家具裝設會針對家具材
07 質、外觀、尺寸、品牌、功能皆有所要求，及牆面施作時對
08 於牆的尺寸有明確指示之情形皆有別，足見系爭說明所載內
09 容並非約定由被告提供廚具及施作如系爭施工圖以外之隔戶
10 牆。況兩造既未就廚具及隔戶牆為具體約定而無從確認被告
11 應給付之內容，則原告自行請求其他廠商施作具有石英石檯
12 面、不鏽鋼櫃體、櫻花牌檯面式雙口爐等設備，價值128,50
13 0元之特定廚具，及長度700公分、固定玻璃，價值48,500元
14 之特定隔戶牆，自難認該特定廚具及隔戶牆係被告應給付之
15 內容。原告未能舉證證明系爭說明之內容有針對廚具及隔戶
16 牆為任何約定，依前開說明，原告此部分之請求為無理由。

17 (二)系爭房屋二樓主臥室內之浴室門雖有瑕疵，然原告請求被告
18 賠償21,500元為無理由：

19 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
20 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
21 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買受人於契約成立
22 時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之
23 責，民法第354條第1項前段及第355條第1項定有明文。

24 2.查本件兩造於系爭憑證甲、2、約定被告應按照系爭施工圖
25 施作，又按系爭工程圖所示，系爭房屋二樓主臥室內之浴室
26 門應系向內開（見本院卷第15、31頁），為兩造所不爭執。
27 然被告因施作時發現洗手台與門太過接近，若維持內開將會
28 影響使用衛浴設備之便利性，方改為外開，然此情況之發生
29 實屬被告於繪製系爭施工圖時未掌握施作尺寸，或實際施工
30 時未能妥善安排所致，被告未依約按系爭施工圖施作，導致
31 二樓主臥室內之浴室門外開，應屬瑕疵。惟原告於審理中自

01 承於簽訂系爭契約前已經發現此瑕疵，且向被告請求修改並
02 經被告拒絕，為兩造所不爭執，被告並提出原告林靜惠之配
03 偶查看該浴室之照片為證（見本院卷第143、144、151
04 頁），足見原告於系爭契約成立前，已經知曉該浴室門有外
05 開之瑕疵，仍購買系爭房屋，依上開條文規定，出賣人即被
06 告自無庸負擔保責任，原告請求被告賠償維修該浴室門所需
07 之21,500元為無理由。

08 (三)被告已經完成客變工程之施作，原告請求被告退還磁磚差價
09 16,000元、一樓大門差價260,000元、浴廁門差價22,000元
10 為無理由：

11 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
12 即為成立，民法第153條第1項定有明文。查原告委由被告施
13 作客變工程，其流程係被告尋找其他廠商代為施作，並於施
14 作前提出報價單予原告，經原告同意並匯款後方為施作，有
15 被告法定代理人簽收之客變工程款收據在卷可稽（見本院卷
16 第37頁），足見兩造於施作前就客變工程款之數額已經達成
17 合意，依前開規定，契約已經成立。其後被告施作完成且未
18 有任何瑕疵存在，而原告並未解除此客變工程契約，亦查無
19 契約無效之任何情事，應認契約仍有效存在，原告自不得於
20 契約成立後，因其他廠商報價較為便宜，而請求被告減少或
21 返還客變工程款。復觀兩造簽訂之系爭契約第16條規定：

22 「甲方（即原告）變更房屋附屬建材是屬於個人特定需求，
23 乙方（即被告）依照甲方完成客變後，甲方不得再拿回客變
24 工程款。」（見本院卷第45頁），且經證人盧春池到庭證稱
25 該條之意思為買方要求施作客變工程，並且付款後，賣方也
26 施作完成後，買方不能要求拿回此客變工程款等語（見本院
27 卷第140頁），原告既於系爭契約書上簽名蓋章，即表示原
28 告同意系爭契約書所載內容，足認兩造已經透過第16條規
29 定，就客變工程款另有約定，則原告自不得請求被告返還任
30 何客變工程款。原告請求被告退還客變工程之差價共298,00
31 0元，係違背兩造間客變工程及系爭契約之約定，應無理

01 由。

02 五、綜上所述，原告依兩造間之買賣契約，請求被告給付原告49
03 6,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
04 百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經
05 駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
07 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日
10 北港簡易庭 法 官 尤光卉

11 以上正本證明與原本無異。

12 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院北港簡易庭提出上訴
13 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
14 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日
16 書記官 伍幸怡