

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度沙簡字第501號

原告 楊鈞豪
訴訟代理人 黃珮茹律師
被告 勝邦開發建設有限公司

法定代理人 黃國恩
訴訟代理人 石正文
陳怡婷律師
複代理人 賴維安律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國110年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾肆萬貳仟柒佰伍拾元，及自民國一〇九年十月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十六，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但如被告以新臺幣壹拾肆萬貳仟柒佰伍拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：（一）兩造於民國107年7月4日簽訂「預售屋買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），約定原告向被告購買坐落臺中市○○區○○段○○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）及其上建號1055號建物即門牌號碼臺中市○○區○○街000巷00號房屋（下稱系爭房屋），原告並於同日簽署「工程委託契約書」及「工程變更確認書」。詎原告陸續發現如附表所示瑕疵後，曾數次請求被告修繕，並分別於109年8月4日寄發沙鹿郵局存證號碼000186號存證信函，及於同年月25日寄發臺中何厝郵局存證號碼000365號存證信函催告修繕，然部分瑕疵經被告修補後，仍無法符合債之本旨，部

01 分瑕疵被告則推諉不理，為此爰依民法第227條第1項、第22
02 6條、第354條、第359條、第179條規定提起本件訴訟，請擇
03 一為有利之判決。（二）原告於第1次驗屋時即曾反應「1F
04 玄關大門有刮痕」、「快速捲門開關位置設計缺失會造成淋
05 雨進水」等情，然證人即被告辦理驗屋人員廖芝菁卻未將上
06 開缺失工項記載於「工程缺失紀錄／改善表」，之後複驗階
07 段，原告再發現「1樓後陽台門窗玻璃」、「4樓牆面油漆」
08 等瑕疵，被告辦理驗屋人員即拒絕再紀錄於「工程缺失紀錄
09 ／改善表」。且原告所提光碟片可證明系爭房屋具有如附表
10 編號1至4、6至8、10所示瑕疵，被告於109年5月14日點交房
11 屋時並未修繕完成，及原告所提109年8月4日訊息內容益證
12 被告辦理驗屋人員拒絕紀錄新項瑕疵，並承認1樓後陽台門
13 窗玻璃之瑕疵。（三）「工程缺失紀錄／改善表」（參見本
14 判決之附件）上標示打勾部分，並非原告所為。又被告所提
15 施工照片、工程請款單、派工單、收據、工程單價分析表等
16 影本，均為被告自行製作，亦無施工廠商之簽名或用印，其
17 真正應予存疑。至證人廖芝菁與許雯翔之證述則均偏袒被
18 告。（四）依系爭買賣契約之約定，系爭房屋之後陽台應為
19 磚造牆體，他戶圍牆亦均為磚造牆砌上丁掛磚，被告卻給付
20 鋁格柵加玻璃之後陽台圍牆，即有如附表編號1所示「後陽
21 台磚體部分未依約定設計施工圖說施作」情形，自屬不完全
22 給付，亦構成物之瑕疵，原告得依民法第227條第1項、第22
23 6條規定，請求被告賠償新臺幣（下同）21,300元（包含回
24 復原狀圍牆泥作費用21,300元，及加裝監視系統防範宵小覬
25 覷費用28,000元），且原告得依民法第354條、第359條規定
26 請求此部分所需修復費用（即回復原狀圍牆泥作費用21,300
27 元）及請求減少價金，併依民法第179條規定請求被告返還溢
28 收之價金數額。至109年4月15日「工程缺失紀錄／改善表」
29 雖記載原告曾反映「格柵玻璃未安裝」之缺失，然此係被告
30 未經原告同意逕為變更材料、施工設計，迫使原告僅得對於
31 該項給付提出改善，惟被告既未提出工程變更單，自不能脫

01 免其未依約施工之情。（五）依系爭買賣契約第11條第1項
02 約定，被告負有「達成瓦斯配管之可接通狀態」之義務，詎
03 系爭房屋於交屋時天然瓦斯管線無法使用，而有如附表編號
04 2所示「天然瓦斯管線無法使用（4F）」情形，具有未依物
05 之使用目的施作而生上開瑕疵之情，應構成物之瑕疵，亦屬
06 不完全給付。且依系爭買賣契約第10條約定，買方要求室內
07 隔間或裝修變更時，應經賣方同意，足徵被告疏於事前防免
08 瑕疵之發生，當可歸責於被告甚明。且原告要求加裝4樓後
09 陽台落地門，應屬室內裝修之變更，非屬「工程委託書」所
10 載二次工程，而被告身為建商，對於建物之天然氣管線配
11 置、設計，具有超越一般人知識及規劃能力，當知悉原告之
12 客變情形，對於天然瓦斯管線之配管裝設將產生上述情形，
13 顯係故意不告知瑕疵，依民法第366條規定，工程委託書第4
14 條約定應屬無效，故原告得依民法第227條規定請求被告賠
15 償落地門一樘費用62,147元，亦得依民法第354條、第359條
16 規定，就此部分所需費用請求減少價金，併依民法第179條
17 規定請求被告返還溢收之價金數額。（六）原告否認快速捲
18 門屬二次工程，且因被告設計缺失，致快速捲門之開關設備
19 於下雨時遭水淋，造成開關內電線生鏽，屢屢發生電氣設備
20 及弱電系統短路、故障等情形，顯有減損其效用，亦造成門
21 戶安全危險，而有如附表編號3所示「一樓電器設備及弱電
22 系統設計缺失（即快速捲門開關設備設置位置會遭雨淋）」
23 情形，被告雖加裝蓋子，仍有積水情形，恐再造成短路，自
24 屬不完全給付，亦應負瑕疵擔保之責，為此爰依民法第22
25 7條第1項、第226條規定，請求被告賠償加裝採光罩費用10
26 7,850元（以避免快速捲門開關設備再遭水淋），或依民法第
27 354條、第359條規定就上述修復改善費用請求減少價金，併
28 依民法第179條規定請求被告返還溢收之價金數額。（七）
29 原告於交屋後陸續發現如附表編號5所示「一至四樓均有多
30 處地磚破損、刮傷及空心磚」瑕疵，及編號9所示「四樓牆
31 面油漆粉刷未漆好且多處出現裂縫」瑕疵，經原告向被告數

01 次反應請求修繕，並分別於109年8月4日寄發沙鹿郵局存證
02 號碼000186號存證信函，及於109年8月25日寄發臺中何厝郵
03 局存證號碼000365號存證信函催告修繕，被告卻推諉不理，
04 原告因而受有如附表編號5、9所示金額133,200元、1,150元
05 之損失，為此爰依民法第227條第1項、第226條、第354條、
06 第359條、第179條規定，請求被告給付如附表編號5、9所示
07 金額133,200元、1,150元等語。並聲明：被告應給付原告39
08 7,947元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日（即109年10月22
09 日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

10 二、被告則以：（一）原告於109年4月15日進行初驗，並於當日
11 第1次提出工程缺失，經被告改善後，原告於109年4月28日
12 進行第1次複驗，並就其認尚須改善部分第2次提出工程缺
13 失，再經被告改善後，原告於109年5月11日進行第2次複驗
14 及第3次提出工程缺失，經被告改善後，原告於109年5月14
15 日進行第3次複驗，並確認被告就其所提缺失均已改善完成
16 且無其他缺失存在後，兩造始於當日完成驗收及交屋點交程
17 序。（二）依系爭買賣契約之附件五「建材及設備概要」第
18 十點記載：「附註特約事項：（雙方同意）為維護本案建築物
19 整體外觀、景觀及結構之安全，本公司保有建築物平立面各
20 項設計及結構調整修正之權利，…，本公司保有最終更換同
21 等或較高等級品質之相近產品替代權利。」等語，且因系爭
22 房屋緊鄰地界線，磚造牆體局部作業空間不足，無法施工，
23 故被告權宜變更設計，改採造價較高之鋁格柵加玻璃，並無
24 減損原始使用功能，及109年4月15日「工程缺失紀錄/改善
25 表」記載原告反映第6項缺失為「格柵玻璃未安裝」，可證
26 原告就此已知悉並接受。（三）原告申請客戶工程變更，自
27 行要求加裝四樓後陽台落地門一樘，自不得請求瑕疵修補、
28 償還費用或損害賠償。且原告於109年3月間以通訊軟體LINE
29 向被告表示「我們討論後決定改用電熱水器少我們雙方的困
30 擾」等語，可見如附表編號2所示爭議已然解決，原告就此
31 復為爭執，顯不可採。（四）快速捲門位於騎樓，係於前院

01 加建圍牆後所增設，屬二次工程，非原始建照圖之範圍，依
02 兩造於107年7月4日簽訂「工程委託契約書」第4條約定，被
03 告無須負責。（五）被告於收受原告所寄送沙鹿郵局存證號
04 碼000186號存證信函後，隨即於109年8月7日以清水南社郵
05 局存證號碼000054號存證信函告知原告得依被告公司售服維
06 修流程辦理，並未置之不理，況兩造完成驗收及交屋手續
07 後，被告即未再進出系爭房屋，如附表編號5、9所示情形應
08 非可歸責於被告等語資為抗辯。並聲明：（一）原告之訴駁
09 回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執
10 行。

11 三、本院之判斷：

12 （一）原告主張：兩造於107年7月4日簽訂預售屋買賣契約書（即
13 系爭買賣契約），並約定原告向被告購買坐落臺中市○○
14 區○○段○○○段000○000地號土地（即系爭土地）及其
15 上建號1055號建物即門牌號碼臺中市○○區○○街000巷0
16 0號房屋（即系爭房屋）等情，業據其提出與所述相符之
17 預售屋買賣契約書、建物登記謄本等影本為證（見本院卷
18 一第33至65頁，及本院卷二第605頁），並為被告所不爭
19 執（見本院卷三第19頁），自堪信為真實。

20 （二）原告主張：依系爭買賣契約之約定，系爭房屋之後陽台應
21 為磚造牆體，他戶圍牆亦均為磚造牆砌上丁掛磚，被告卻
22 給付鋁格柵加玻璃之後陽台圍牆，即有如附表編號1所示
23 「後陽台磚體部分未依約定設計施工圖說施作」情形，自
24 屬不完全給付，亦構成物之瑕疵，原告得依民法第227條
25 第1項、第226條規定，請求被告賠償21,300元（包含回復
26 原狀圍牆泥作費用21,300元，及加裝監視系統防範宵小覬
27 覷費用28,000元），且原告得依民法第354條、第359條規
28 定請求此部分所需修復費用（即回復原狀圍牆泥作費用21,
29 300元）及請求減少價金，併依民法第179條規定請求被告
30 返還溢收之價金數額，請擇一為有利之判決等情，被告則
31 辯稱：依系爭買賣契約之附件五「建材及設備概要」第十

點記載：「附註特約事項：(雙方同意)為維護本案建築物整體外觀、景觀及結構之安全，本公司保有建築物平立面各項設計及結構調整修正之權利，…，本公司保有最終更換同等或較高等級品質之相近產品替代權利。」等語，且因系爭房屋緊鄰地界線，磚造牆體局部作業空間不足，無法施工，故被告權宜變更設計，改採造價較高之鋁格柵加玻璃，並無減損原始使用功能，及109年4月15日「工程缺失紀錄/改善表」記載原告反映第6項缺失為「格柵玻璃未安裝」，可證原告就此已知悉並接受等語，經查：

1. 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。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償，民法第226條定有明文。次按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。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條亦有明定。
2. 另按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。又按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條亦有明文。
3. 依系爭買賣契約之附件五「建材及設備概要」第十點記載：「附註特約事項：(雙方同意)為維護本案建築物整體外觀、景觀及結構之安全，本公司保有建築物平立面各項設計及結構調整修正之權利，…，本公司保有最終更換同等或較高等級品質之相近產品替代權利。」等語（見本院

卷一第61頁），足見兩造約定為維護建築物整體外觀、景觀及結構之安全，被告具有建築物平立面各項設計及結構調整修正之權利。

4. 被告辯稱：因系爭房屋緊鄰地界線，磚造牆體局部作業空間不足，無法施工，故被告權宜變更設計，改採造價較高之鋁格柵加玻璃，並無減損原始使用功能等情，業據其提出照片及工程單價分析表為證（見本院卷二第121至123頁），是以，被告所辯前情，尚屬有據，應堪採信。
5. 觀諸卷附109年4月15日「工程缺失紀錄/改善表」之「缺失說明」欄第6項記載：1樓後院格柵玻璃未安裝等語，及其左下方「客戶簽認」欄內具有「楊鈞豪」簽名等情（見本院卷一第273頁，即本判決之附件），參以，原告訴訟代理人於110年4月13日本院詞言辯論期日自承前開「工程缺失紀錄/改善表」之「客戶簽認」欄內為原告所為簽名乙節（見本院卷二第170頁），可見原告於109年4月15日之前，已知悉被告所辯前情並予以接受，遂於109年4月15日提出1樓後院格柵玻璃未安裝之缺失事項。
6. 綜上以析，兩造約定為維護建築物整體外觀、景觀及結構之安全，被告具有建築物平立面各項設計及結構調整修正之權利。而被告因考量系爭房屋緊鄰地界線，磚造牆體局部作業空間不足，無法施工，遂變更設計，改採鋁格柵加玻璃，且原告於109年4月15日之前已知悉此情並予以接受，尚難認屬物之瑕疵，亦難認被告有何不完全給付之情形，自無適用民法第227條第1項、第226條、第354條、第359條、第179條規定之餘地。從而，原告主張依民法第227條第1項、第226條、第354條、第359條、第179條規定，請求被告給付21,300元，為無理由，不應准許。至原告聲請將被告所提申請使用執照之核可建築圖說、系爭買賣契約書之附件六建照圖、客變圖、「A9戶·4F後陽台客變新增落地窗位置(雲狀圖)」等圖面，向臺中市政府都市發展局函詢「一樓後陽台牆體」、「一樓後陽台門窗玻璃」是

否為違建，以明究否應為二次工程範疇等情，已無調查之必要，附此敘明。

(三) 原告主張：依系爭買賣契約第11條第1項約定，被告負有「達成瓦斯配管之可接通狀態」之義務，詎系爭房屋於交屋時天然瓦斯管線無法使用，而有如附表編號2所示「天然瓦斯管線無法使用(4F)」情形，具有未依物之使用目的施作而生上開瑕疵之情，應構成物之瑕疵，亦屬不完全給付。且依系爭買賣契約第10條約定，買方要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意，足徵被告疏於事前防免瑕疵之發生，當可歸責於被告甚明。及原告要求加裝4樓後陽台落地門，應屬室內裝修之變更，非屬「工程委託書」所載二次工程，而被告身為建商，對於建物之天然氣管線配置、設計，具有超越一般人知識及規劃能力，當知悉原告之客變情形，對於天然瓦斯管線之配管裝設將產生上述情形，顯係故意不告知瑕疵，依民法第366條規定，工程委託書第4條約定應屬無效，故原告得依民法第227條規定請求被告賠償落地門一樘費用62,147元，亦得依民法第354條、第359條規定，就此部分所需費用請求減少價金，併依民法第179條規定請求被告返還溢收之價金數額，請擇一為有利之判決等情，被告則辯稱：原告申請客戶工程變更，自行要求加裝四樓後陽台落地門一樘，不得請求瑕疵修補、償還費用或損害賠償。且原告於109年3月間以通訊軟體LINE向被告表示「我們討論後決定改用電熱水器少我們雙方的困擾」等語，可見此項爭議已然解決，原告就此復為爭執，顯不可採等語，次查：

1. 按以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第366條定有明文。
2. 觀諸卷附「客戶工程變更申請單」記載；原告於108年2月25日向被告申請「4樓後陽台與露台間新增落地窗地一樘(四片橫拉)」、「4樓後陽露台地坪磁磚變更為木紋磚

(15*45CM)」等情（見本院卷一第153頁），核與原告所提「民事起訴狀」之「事實及理由」欄第二、（一）段記載「原告於施工期間申請客戶工程變更（原證四），加裝四樓後陽台落地門一樘，被告事前未告知此處為天然瓦斯管線通過處，致使原告客變後天然瓦斯無法使用情況。…。」等語（見本院卷一第17頁），大致相符，足認如附表編號2所示「天然瓦斯管線無法使用（4F）」情形，乃因原告於108年2月25日向被告申請變更工程即「4樓後陽台與露台間新增落地窗地一樘（四片橫拉）」所致。

3. 依被告提出通訊軟體LINE於109年3月19至21日對話內容記載：「有關4F落地窗右扇玻璃，因配合瓦斯管線及熱水器強制排氣口等開孔，5+5mm膠合玻璃因無法於膠合、強化後施作開孔，擬變更為8mm玻璃，開孔部份為瓦斯管及熱水器強制排氣各一孔，變更費用由勝邦吸收，唯請提供熱水器需求的排氣口尺寸委請玻璃廠商配合開孔，謝謝。」、「請問您有問到熱水器強制排器的管徑尺寸嗎？我們問了櫻花的是6cm，我請廠商開孔預留8cm好嗎？」、「因為不清楚這管徑是否為統一規格或是各廠牌自訂，若您已有屬意或已預定的廠牌，就可依需求留孔」、「明天回覆可以嗎」、「廖經理跟妳確認一下熱水管線1、2樓與3、4樓共用嗎」、「是，1、2F的熱水器裝在1F，3-4F的裝在4F」、「廖經理妳好我們討論後決定改用電熱水器減少我們雙方的困擾」等語（見本院卷一第373頁），參以，原告訴訟代理人於110年4月13日本院詞言辯論期日自承前開內容為原告與被告公司人員所為對話乙節（見本院卷二第170頁），可見如附表編號2所示「天然瓦斯管線無法使用（4F）」情形，被告曾於109年3月間積極向原告說明其預計處理方式，然原告表示決定改用電熱水器，不再要求使用天然瓦斯管線。

4. 綜上以析，如附表編號2所示「天然瓦斯管線無法使用（4F）」情形，乃因原告於108年2月25日向被告申請變更工

01 程即「4樓後陽台與露台間新增落地窗地一樁（四片橫拉
02 ）」所致，尚難認屬物之瑕疵，亦難認被告有何故意不告
03 知瑕疵之情形，自無適用民法第227條第1項、第226條、
04 第354條、第359條、第366條、第179條規定之餘地。從而
05 ，原告主張依民法第227條第1項、第226條、第354條、第
06 359條、第179條規定，請求被告給付62,147元，為無理由
07 ，不應准許。至原告聲請將被告所提申請使用執照之核可
08 建築圖說、系爭買賣契約書之附件六建照圖、客變圖、「
09 A9戶·4F後陽台客變新增落地窗位置(雲狀圖)」等圖面，
10 向臺中市政府都市發展局函詢「四樓後陽台落地窗」是否
11 為違建，以明究否應為二次工程範疇等情，已無調查之必
12 要，附此敘明。

13 （四）原告主張：因被告設計缺失，致快速捲門之開關設備於下
14 雨時遭水淋，造成開關內電線生鏽，屢屢發生電氣設備及
15 弱電系統短路、故障等情形，顯有減損其效用，亦造成門
16 戶安全危險，而有如附表編號3所示「一樓電器設備及弱
17 電系統設計缺失（即快速捲門開關設備設置位置會遭雨淋
18 ）」情形，被告雖加裝蓋子，仍有積水情形，恐再造成短
19 路，自屬不完全給付，亦應負瑕疵擔保之責，為此爰依依
20 民法第227條第1項、第226條規定，請求被告賠償加裝採
21 光罩費用107,850元（以避免快速捲門開關設備再遭水淋）
22 ，或依民法第354條、第359條規定，就上述修復改善費用
23 請求減少價金，併依民法第179條規定請求被告返還溢收
24 之價金數額，請擇一為有利之判決等情，被告則辯稱：快
25 速捲門位於騎樓，係於前院加建圍牆後所增設，屬二次工
26 程，非原始建照圖之範圍，依兩造於107年7月4日簽訂「
27 工程委託契約書」第4條約定，被告無須負責等語，復查
28 ：

- 29 1. 依兩造於107年7月4日簽訂「工程委託契約書」記載：
30 「立契約書人業主：楊鈞豪（以下簡稱甲方）承包商：勝
31 邦開發建設有限公司（以下簡稱乙方）茲因甲方委託乙方

01 施作工程，經雙方同意訂立本契約，約定條款如下：…。
02 第三條工程範圍：設計、施工、圖說規格經甲方同意後，
03 乙方應按設計施工圖說文件、施工範圍確實施工，如附
04 件。第四條特別告知事項：甲方已充分知悉本工程於房屋
05 使用執照後施工，稱二次工程，此部分乙方只負責施工，
06 甲方同意興建後或點交後，如遭檢舉或告發時，其危險負
07 擔應由甲方自行承受。甲方不得要求瑕疵修補請求權、修
08 補費用償還請求權、減少報酬請求權、損害賠償請求權。
09 …。」等語（見本院卷一第287至288頁頁），足見兩造於
10 107年7月4日簽訂「工程委託契約書」，並約定原告委託
11 被告於系爭房屋取得使用執照後施作二次工程，其設計、
12 施工、圖說規格業經原告同意後，且被告只負責施工，原
13 告不得要求瑕疵修補請求權、修補費用償還請求權、減少
14 報酬請求權、損害賠償請求權。

15 2. 觀諸卷附107年7月4日「工程變更確認書」記載：「本人
16 楊鈞豪承購『勝邦綠邑Ⅱ期』戶別：【A9】之預售屋，茲
17 同意預售屋契約圖說之設計格局及選用之工程建材，本工
18 程不另辦理工程變更，特此確認為憑。」等語，及其下方
19 「立書人」欄內具有「楊鈞豪」簽名及印文等情（見本院
20 卷一第289頁），參以，原告訴訟代理人於110年4月13日
21 本院詞言辯論期日自承前開原告有簽署前開「工程變更確
22 認書」乙節（見本院卷二第170頁），可見原告已於107年
23 7月4日簽署「工程變更確認書」，同意系爭買賣契約圖說
24 之設計格局及選用之工程建材，不另辦理工程變更。

25 3. 被告辯稱：快速捲門位於騎樓，係於前院加建圍牆後所增
26 設，屬二次工程，非原始建照圖之範圍等情，業據其提出
27 建照圖、二工圖、客變圖等影本為證（見本院卷二第219
28 至221頁及本院卷三第61至63頁），核與原告所提系爭買
29 賣契約之附件六之3「A9戶（建照圖）」、「A9戶（客變
30 圖）」等影本（見本院卷一第63之1、63之2頁），大致相
31 符，參以，前開附件六之3「A9戶（建照圖）」及「A9戶

01 （客變圖）」之右下方「簽認」欄內均具有「楊鈞豪」之
02 簽名及印文，是以，被告所辯前情，尚屬有據，應堪採
03 信。

04 4. 綜上以析，兩造於107年7月4日簽訂「工程委託契約
05 書」，並約定原告委託被告於系爭房屋取得使用執照後施
06 作二次工程，其設計、施工、圖說規格業經原告同意後，
07 且被告只負責施工，原告不得要求瑕疵修補請求權、修補
08 費用償還請求權、減少報酬請求權、損害賠償請求權。而
09 如附表編號3所示快速捲門位於騎樓，係於前院加建圍牆
10 後所增設，屬二次工程，非原始建照圖之範圍，依前開
11 「工程委託契約」第4條約定，原告不得要求瑕疵修補請
12 求權、修補費用償還請求權、減少報酬請求權、損害賠償
13 請求權，自無適用民法第227條第1項、第226條、第354
14 條、第359條、第366條、第179條規定之餘地。從而，原
15 告主張依民法第227條第1項、第226條、第354條、第359
16 條、第179條規定，請求被告給付107,850元，為無理由，
17 不應准許。至原告聲請將被告所提申請使用執照之核可建
18 築圖說、系爭買賣契約書之附件六建照圖、客變圖、「A9
19 戶·4F後陽台客變新增落地窗位置(雲狀圖)」等圖面，向
20 臺中市政府都市發展局函詢「一樓電器設備及弱電系統
21 （快速捲門開關位置處）」是否為違建，以明究否應為二
22 次工程範疇等情，已無調查之必要，附此敘明。

23 （五）原告主張：原告陸續發現如附表編號4、6、7、8、10所示
24 瑕疵，經原告向被告數次反應請求修繕，並分別於109年8
25 月4日寄發沙鹿郵局存證號碼000186號存證信函，及於109
26 年8月25日寄發臺中何厝郵局存證號碼000365號存證信函
27 催告修繕，惟部分瑕疵經被告修補仍無法符合債之本旨，
28 部分瑕疵被告卻推諉不理。且原告於第1次驗屋時即曾反
29 應「1F玄關大門有刮痕」、「快速捲門開關位置設計缺失
30 會造成淋雨進水」等情，然證人即被告辦理驗屋人員廖芝
31 菁卻未將上開缺失工項記載於「工程缺失紀錄 / 改善

表」，之後複驗階段，原告再發現「1樓後陽台門窗玻璃」、「4樓牆面油漆」等瑕疵，被告辦理驗屋人員即拒絕再紀錄於「工程缺失紀錄／改善表」。且原告所提109年8月4日訊息內容可證被告辦理驗屋人員拒絕紀錄新項瑕疵，並承認1樓後陽台門窗玻璃瑕疵，為此爰依民法第227條第1項、第226條、第354條、第359條、第179條規定，請求被告給付如附表編號4、7、8所示金額23,100元、1,200元、48,000元，請擇一為有利之判決等情，被告則辯稱：原告於109年4月15日進行初驗，並於當日第1次提出工程缺失，經被告改善後，原告於109年4月28日進行第1次複驗，並就其認尚須改善部分第2次提出工程缺失，再經被告改善後，原告於109年5月11日進行第2次複驗及第3次提出工程缺失，經被告改善後，原告於109年5月14日進行第3次複驗，並確認被告就其所提缺失均已改善完成且無其他缺失存在後，兩造始於當日完成驗收及交屋點交程序等語，又查：

1. 系爭房屋之所有權（權利範圍全部）於109年4月7日以買賣為原因登記於原告名下，有建物登記謄本影本在卷可稽（見本院卷二第605頁）。及兩造於109年5月14日就系爭房屋辦理交屋點交完畢乙節，有「交屋點交證明書」影本在卷可稽（見本院一第281至283頁）。
2. 觀諸系爭買賣契約之附件一「工程進度分期付款明細表」記載：被告於109年5月14日收受銀行貸款700萬元及現金226元，及同日交屋時收受現金10萬元，至此系爭買賣契約所載總價1158萬元已全部交付完畢等情（見本院卷一第49頁）。且依被告提出通訊軟體LINE於109年4月14日對話內容記載：「楊先生您好：經土銀承辦告知，您不同意房貸撥款，我們想瞭解一下您的考量為何？」、「房屋目前尚未驗收，待驗收完畢沒問題即可撥款」等語（見本院卷二第109頁），參以，原告訴訟代理人於110年4月13日本院詞言辯論期日自承前開內容為原告與被告公司人員所為對

01 話乙節（見本院卷二第171頁），綜上，足認原告於109年
02 4月14日承諾待系爭房屋驗收完畢沒問題，即將同意銀行
03 撥付房屋貸款，且被告於109年5月14日交屋後已收受銀行
04 貸款700萬元及其餘尾款，至此系爭買賣契約所載總價原
05 告已全部交付完畢。

06 3. 依系爭買賣契約第11條第2項記載：「二、雙方驗收時，
07 賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵應載明於驗收單上
08 ，由賣方限期完成修繕。」等語（見本院卷一第40頁），
09 足見兩造約定辦理驗收時，如發現房屋有瑕疵，應載明於
10 驗收單上。

11 4. 觀諸卷附「工程缺失紀錄/ 改善表」，其中109年4月15日
12 之「缺失說明」欄第2項記載：1樓廚房之廚具門片刮痕等
13 語，及第5項記載：1樓客廳鋁窗刮痕等語，及第7項記載
14 ：1至4樓手扶梯掉漆、粗糙、二立柱不正、凹陷等語，及
15 第12項記載：全戶地磚清潔等語，且其中僅第7項扶手部
16 分於同年4月28日、同年5月11日仍列為缺失事項，其餘
17 部分於同年4月28日、同年5月11日已未列為缺失事項，及
18 其左下方「客戶簽認」欄內均具有「楊鈞豪」簽名等情（
19 見本院卷一第273至279頁，即本判決之附件），參以，原
20 告訴訟代理人於110年4月13日本院詞言辯論期日自承前開
21 「工程缺失紀錄/ 改善表」之「客戶簽認」欄內為原告所
22 為簽名乙節（見本院卷二第170頁），可見原告於109年4
23 月15日第1次驗收固有指出如附表編號4、6、7、8所示情
24 形，然於同年4月28日第2次驗收及於同年5月11日第3次驗
25 收之際，原告僅繼續指出如附表編號7所示情形，並未再
26 指出如附表編號4、6、8所示情形，且於前開第1至3次驗
27 收時，原告均未指出如附表編號10所示情形。

28 5. 被告辯稱：原告於109年4月15日進行初驗，並於當日第1
29 次提出工程缺失，經被告改善後，原告於109年4月28日進
30 行第1次複驗，並就其認尚須改善部分第2次提出工程缺
31 失，再經被告改善後，原告於109年5月11日進行第2次複

01 驗及第3次提出工程缺失，經被告改善後，原告於109年5
02 月14日進行第3次複驗，並確認被告就其所提缺失均已改
03 善完成且無其他缺失存在，始完成驗收及交屋點交等情，
04 業據其提出施工前後照片、工程請款單、派工單、收據等
05 影本為證（見本院卷二第65至105頁），核與前開「工程
06 缺失紀錄/改善表」所示情形，大致相符，是以，被告所
07 辯前情，尚屬有據，應堪採信。

08 6. 本院於110年9月7日對證人即被告公司之業務經理廖芝菁
09 與負責客服維修之工程師許雯翔進行隔離訊問：

10 （1）證人廖芝菁具結證稱：「（提示本院卷一第273至27
11 9頁『工程缺失紀錄/改善表』，證人有無經手此等
12 文件？）我有經手此等文件，缺失說明欄內記載的
13 缺失情形是我寫的。（上開文件之『缺失說明』欄
14 內記載內容，係由何人於何時填載？依據為何？）
15 一、是由我填載，填載日期如右上角的受理日期欄
16 記載日期。二、填載內容是依據當時客戶也就是原
17 告反應的內容紀錄。（上開文件之右上角受理日期
18 欄記載日期何意？）一、第一次日期109年4月15日
19 是交屋前的初驗，當天我跟原告都有一起到原告所
20 購買房屋的現場，在現場原告有一一指出他認為的
21 缺失情形，我就按照他講的記在『工程缺失紀錄/改
22 善表』上。二、第二次日期109年4月28日是第一次
23 複驗，是針對原告在109年4月15日指出之缺失項目
24 進行複驗，而且109年4月28日當天原告還有指出新
25 的缺失項目。三、第三次日期109年5月11日是第二
26 次複驗，是針對原告在109年4月28日指出之缺失項
27 目進行複驗，而且109年5月11日當天原告還有指出
28 新的缺失項目。（提示本院卷一第273至279頁『工
29 程缺失紀錄/改善表』之『缺失說明』欄內記載內
30 容，依證人前開所述，是否為原告分別於109年4月1
31 5日、109年4月28日、109年5月11日在其所購買之房

01 屋現場一一指出他認為的缺失情形，並由證人廖芝
02 菁當場紀錄在『工程缺失紀錄/改善表』上？）是。
03 （上開文件之『客戶簽認』欄內簽名，係由何人於
04 何時簽名？用途為何？）上開文件之『客戶簽認』
05 欄內簽名，係原告逐項確認過我記載的缺失內容後
06 簽名的。（承上，原告在上開文件簽名時，上開文
07 件之『缺失說明』欄內容已否全部填載完成？）原
08 告在上開文件簽名時，上開文件之『缺失說明』欄
09 內容已全部填載完成，原告確認無誤後再簽名。
10 （上開文件之『缺失說明』欄內註記打勾符號及『O
11 K』字樣，係由何人於何時註記？用途為何？）一、
12 上開文件之『缺失說明』欄內註記『OK』字樣，是
13 被告公司人員記載的，是被告公司人員確認已經修
14 繕完成，在上面註記OK。二、上開文件之『缺失說
15 明』欄內註記打勾符號，是原告去現場複驗的時
16 候，逐項確認被告公司已修繕完畢部分，原告就當
17 場打勾。（前開證人所述複驗，是否指前開證人所
18 述於109年4月28日進行第一次複驗，及於109年5月1
19 1日進行第二次複驗？）是，另外還有第三次複驗是
20 109年5月14日，當天原告複驗完成才辦理交屋，當
21 時原告是在109年5月11日『工程缺失紀錄/改善表』
22 上打勾，這部分是證人許雯翔跟我說的。109年5月1
23 4日當天我是在被告公司辦公室，與原告辦理交屋手
24 續，關於在房屋現場進行第三次複驗的部分是由證
25 人許雯翔負責。（上開文件之『缺失說明』欄內記
26 載內容，被告有無進行改善？如有，請一併敘明於
27 何時改善完畢？）一、上開文件之『缺失說明』欄
28 內記載內容，被告公司有進行改善，這部分是由證
29 人許雯翔負責。二、已於109年5月14日之前已經全
30 部改善完畢，於109年5月14日當天辦理交屋。（提
31 示109年4月15日『工程缺失紀錄/改善表』之『缺失

說明』欄記載24項，及提示109年4月28日『工程缺失紀錄/改善表』之『缺失說明』欄記載12項，及109年5月11日『工程缺失紀錄/改善表』之『缺失說明』欄記載5項，為何所載項目逐漸減少〈見本院卷一第273至279頁〉？）原告於109年4月15日第一次指出的缺失項目已經修繕完畢部分，於109年4月28日第一次複驗時就不會再記載，後續還有繼續修繕，所以於109年5月11日第二次複驗時就不會再記載，項目就會逐漸減少。項目逐漸減少是因為已經修繕完畢就不會再重覆記載。（提示本院卷一第281頁『交屋點交證明書』，於109年5月14日交屋點交時，上開『工程缺失紀錄/改善表』之『缺失說明』欄內所載事項，已否全部改善完畢？）是。（提示原告於110年8月18日提出『民事辯論意旨狀』第8頁第（四）段記載原告主張：被告公司辦理驗屋人員未將原告所發現瑕疵紀錄於『工程缺失紀錄/改善表』等情〈見本院卷三第157頁〉，請證人確認有無此事？）沒有這樣的情形，『工程缺失紀錄/改善表』的內容是由原告逐項確認後才簽名，而且當時原告自己也有拍照紀錄，並沒有原告所謂他發現瑕疵而我拒絕紀錄之情形。（提示原證12〈見本院卷二第145頁〉，是否為被告公司人員於109年8月4日與原告之對話內容？）這是原告與我的對話內容，經我確認我手機內紀錄後，該則對話日期是109年8月4日。（前開對話內容提到『更換玻璃』乙節，與前開『工程缺失紀錄/改善表』之『缺失說明』欄所載事項〈見本院卷一第273至279頁〉，有無關聯？）『更換玻璃』，是因為原告有提壹個維修主張客廳窗戶玻璃有刮痕，此與前開『工程缺失紀錄/改善表』之『缺失說明』欄所載事項無關聯，因為當初進行初驗及兩次複驗時，原告並沒有指出此項

01 目，原告與被告公司有進行調解，於調解時被告公
02 司有答應就玻璃部分負擔二分之一的費用。（前開
03 對話內容有無提到被告公司人員拒絕紀錄原告所指
04 瑕疵情形〈見本院卷三第157頁〉？）沒有，我也沒
05 有這樣的情況，只要是客戶提到的我都會逐一紀
06 錄。」等語（見本院卷三第219至223頁）。

- 07 (2) 證人許雯翔具結證稱：「（提示本院卷一第273至27
08 9頁『工程缺失紀錄/改善表』，證人有無經手此等
09 文件？）我有經手此等文件，文件內容是由經理廖
10 芝菁記載，於109年4月15日、109年4月28日、109年
11 5月11日我有陪同原告到房屋現場檢驗。（上開文件
12 之『缺失說明』欄內記載內容，係由何人於何時填
13 載？依據為何？）上開文件之『缺失說明』欄內容
14 是由經理廖芝菁記載，依據原告在現場指出之缺失
15 內容，這三次我都有在場。（上開文件之『客戶簽
16 認』欄內簽名，係由何人於何時簽名？用途為
17 何？）上開文件之『客戶簽認』欄內簽名，係由原
18 告簽名，三份文件都是填載完成後當場交給原告簽
19 名。（上開文件之『缺失說明』欄內註記打勾符號
20 及『OK』字樣，係由何人於何時註記？用途為
21 何？）一、三份文件之『缺失說明』欄內註記打勾
22 符號，都係由原告打勾，都是由原告檢查無誤後才
23 打勾。二、109年4月15日文件之『缺失說明』欄內
24 註記『OK』字樣，係由經理廖芝菁寫的，因為她有
25 先打電話詢問我哪些項目已經處理完畢，我有告知
26 她哪些項目已經處理完畢，她才在上面記載OK。
27 三、109年4月28日文件之『缺失說明』欄內註記『O
28 K』字樣是我寫的，已經處理完畢的部分我就會記載
29 OK。四、109年5月11日文件之『缺失說明』欄內只
30 有註記打勾，沒有註記OK，我都有處理，而且於109
31 年5月14日經過原告確認後，再由原告打勾，我就沒

有再另外寫OK。（上開文件之『缺失說明』欄內記載內容，被告有無進行改善？如有，請一併敘明於何時改善完畢？）改善項目是由我負責，三份文件記載的內容已經全部改善完畢了，在109年5月14日之前已經全部改善完畢，109年5月14日當天再由原告做確認。（翔提示109年4月15日『工程缺失紀錄/改善表』之『缺失說明』欄記載24項，及提示109年4月28日『工程缺失紀錄/改善表』之『缺失說明』欄記載12項，及109年5月11日『工程缺失紀錄/改善表』之『缺失說明』欄記載5項，為何所載項目逐漸減少〈見本院卷一第273至279頁〉？）109年4月15日初驗時，原告全部看過指出全部缺失，109年4月28日進行第一次複驗，原告有逐項檢查缺失有無改善，還沒改善的部分才會寫在109年4月28日的文件內，另外109年4月28日還有發現新的項目會再增加，另外109年5月11日的情形也是如此，109年5月11日列的項目是於109年5月14日交屋當天檢查，是先檢查完畢後再交屋。（依證人前開所述，109年5月14日交屋時，前開文件之『缺失說明』欄內記載內容已否全部改善完畢？）已經全部改善完畢才交屋。（提示本院卷一第281頁『交屋點交證明書』，於109年5月14日交屋點交時，上開『工程缺失紀錄/改善表』之『缺失說明』欄內所載事項，已否全部改善完畢？）已全部改善完畢，我是負責修繕的部分，交屋是證人廖芝菁負責，我先在房屋現場跟原告確認已經全部修繕完畢，然後原告再去被告公司辦公室與證人廖芝菁進行交屋。（提示原告於110年8月18日提出『民事辯論意旨狀』第8頁第（四）段記載原告主張：被告公司辦理驗屋人員未將原告所發現瑕疵紀錄於『工程缺失紀錄/改善表』等情〈見本院卷三第157頁〉，請證人確認有無此事？）原告去現

01 場檢查房屋的時候我有陪同，我沒有看到這樣的情
02 形，原告在現場指出來的缺失，我們都有記載，是
03 證人廖芝菁負責記載。（提示原證12〈見本院卷二
04 第145頁〉，是否為被告公司人員於109年8月4日與
05 原告之對話內容？）我不了解，因為不是跟我進行
06 對話。（前開對話內容提到『更換玻璃』乙節，與
07 前開『工程缺失紀錄/改善表』之『缺失說明』欄所
08 載事項〈見本院卷一第273至279頁〉，有無關
09 聯？）證人許雯翔『更換玻璃』部分，是原告表示
10 玻璃上有壹條壹條的割痕，我有跟廠商去現場看，
11 廠商表示這不是正常施工過程的割痕，因為現場玻
12 璃上的割痕是密密麻麻的，而且原告有在玻璃上貼
13 貼紙表示有割痕，所以我就這樣回報公司，施工過
14 程造成的割痕大約只會有一兩條，不會密密麻麻這
15 麼多，其他戶也有修繕紀錄。（提示被告答辯
16 （三）狀證九〈見本院卷二第65-81頁〉，有無經手
17 此等文件？）這份文件是我整理的，這是我跟廠商
18 去現場修繕的紀錄。（提示被告答辯（三）狀證九
19 〈見本院卷二第65-81頁〉，及提示本院卷一第273
20 至279頁『工程缺失紀錄/改善表』，請指出前開玻
21 璃部分資料？）『工程缺失紀錄/改善表』沒有記載
22 玻璃部分。我的修繕紀錄資料也沒有記載玻璃部
23 分。」、「（原告在109年5月14日第三次複驗當
24 天，是否有再提出新的缺失或指出尚未改善的缺
25 失，並要求改善？）第三次複驗是我陪同原告去房
26 屋現場進行，原告在109年5月14日第三次複驗當
27 天，沒有再提出新的缺失，亦未指出尚未改善的缺
28 失，所以當天才會進行交屋點交。」等語（見本院
29 卷三第225至229頁）。

30 7. 觀諸上開證人廖芝菁與許雯翔證述內容，均已詳述兩造於
31 109年4月15日、同年4月28日、同年5月11日辦理驗收情

形，及於109年5月14日辦理交屋點交過程，且關於前開「工程缺失紀錄/改善表」所載缺失項目，均係原告於前揭第1至3次驗收時所指缺失情形，並由證人廖芝菁當場記錄完畢後，再交由原告確認簽名，及原告於109年5月14日先前往系爭房屋確認其所指缺失已全部改善完畢後，始於當天與被告辦理交屋點交完畢等情，渠等2人之證詞大致相符，亦與前開被告所提施工前後照片、工程請款單、派工單、收據等影本，互核一致，是以，上開證人廖芝菁與許雯翔之證詞，應堪採信。

8. 依原告提出109年8月4日訊息內容記載：「楊先生你好，有關你太太向政府申訴部份，公司已於7/24向市政府回函說明，且於今日收到市府函復，唯上週經黃總與您溝通達成協議（更換玻璃各負擔1/2費用），上週再向市府回復結果，但市府承辦休假至本週四才上班，今天收到的函文是承辦人休假前已發送，檢附市府回函及上週傳真回復內容，特向您說明。更換玻璃的作業，前已通知廠商訂購材料，待材料到廠即和你連繫安排更換時間。」等語（見本院卷二第145頁），充其量僅顯示被告向原告說明，關於原告之配偶向臺中市政府申訴部分，被告公司已向臺中市政府回函說明，且關於兩造協議更換玻璃費用各負擔一半乙節，被告公司有再向臺中市政府發函說明，並未提及被告辦理驗屋人員曾拒絕紀錄原告所指瑕疵項目，亦未承認有如附表編號4所示情形。

9. 原告固主張其所提「光碟片五」影像，欲證明如附表編號8所示情形乙節，惟查原告自承該光碟內影像之拍攝時間為109年9月4日（見本院卷二第223頁），距離兩造於109年5月14日辦理交屋點交，已將近4個月之久，則該光碟內影像所示情形，顯無法排除於兩造辦理交屋點交完畢後，原告使用系爭房屋所造成之可能性，自難僅據原告所提「光碟片五」影像而逕行推論前開「工程缺失紀錄/改善表」所載缺失項目於109年5月14日兩造辦理交屋點交時尚未

改善完畢。

10. 原告雖主張其提「光碟片七」內影像，欲證明驗屋時系爭房屋尚有多處細部未完工，及驗屋時有多處缺失未記錄於「工程缺失紀錄/改善表」係因證人廖芝菁選擇性記錄等情，然查原告自承該光碟內影像之拍攝時間為109年4月13日（見本院卷二第223頁），係於109年4月15日兩造辦理第1次驗收之前，則該光碟內影像所示情形，於109年4月15日、同年4月28日、同年5月11日驗收時仍否存在，容有疑義，自難僅據原告所提「光碟片七」影像而逕行推論前開「工程缺失紀錄/改善表」所載缺失項目於109年5月14日兩造辦理交屋點交時尚未改善完畢，亦難據此逕認有如前開原告主張證人廖芝菁拒絕記錄其所指缺失工項之情形。

11. 綜上以析，前開「工程缺失紀錄/改善表」所載缺失項目，係於109年4月15日、同年4月28日、同年5月11日辦理驗收時，原告所指缺失情形，並由證人廖芝菁當場記錄完畢後，再交由原告確認簽名，且原告於109年5月14日先前往系爭房屋確認其所指缺失已全部改善完畢後，始於當天與被告辦理交屋點交完畢，故如附表編號4、6、7、8所示情形，於109年5月14日兩造辦理交屋點交之前，被告已經全部改善完畢，況原告並未於前開第1至3次驗收時指出如附表編號10所示情形，尚難認於109年5月14日兩造辦理交屋點交時，曾存有如附表編號10所示情形，自無適用民法第227條第1項、第226條、第354條、第359條、第366條、第179條規定之餘地。從而，原告請求被告給付如附表編號7、8所示金額1,200元、48,000元，為無理由，不應准許。

12. 關於原告提出「東林工程行報價單」記載玻璃研磨之金額16,800元乙節（見本院卷一第119頁），被告於110年4月22日提出「民事答辯（五）狀」表示願意負擔該筆費用1半金額即8,400元等情，有該書狀在卷可稽（見本院卷二第1

91頁），從而，原告就如附表編號4所示部份，請求被告給付8,400元，為有理由，應予准許，至逾此部分之請求，難認有據，無從准許。又原告聲請以其提出光碟片，囑託社團法人臺中市土木技師公會鑑定如附表編號4、6、7、8、10所示情形之成因為何，有無減損系爭房屋之價值效用或係符合一般建築常規，如需修復，合理費用為何等情，已無調查之必要，附此敘明。

（六）原告主張：原告於交屋後陸續發現如附表編號5所示「一至四樓均有多處地磚破損、刮傷及空心磚」瑕疵，及編號9所示「四樓牆面油漆粉刷未漆好且多處出現裂縫」瑕疵，經原告向被告數次反應請求修繕，並分別於109年8月4日寄發沙鹿郵局存證號碼000186號存證信函，及於109年8月25日寄發臺中何厝郵局存證號碼000365號存證信函催告修繕，被告卻推諉不理，原告因而受有如附表編號5、9所示金額133,200元、1,150元之損失，為此爰依民法第227條第1項、第226條、第354條、第359條、第179條規定，請求被告給付如附表編號5、9所示金額133,200元、1,150元，請擇一為有利之判決等情等情，被告則辯稱：被告於收受原告所寄送沙鹿郵局存證號碼000186號存證信函後，隨即於109年8月7日以清水南社郵局存證號碼000054號存證信函告知原告得依被告公司售服維修流程辦理，並未置之不理，況兩造完成驗收及交屋手續後，被告即未再進出系爭房屋，如附表編號5、9所示情形應非可歸責於被告等語，另查：

1. 按債務人就其故意或過失之行為，應負責任，民法第220條第1項定有明文。
2. 依系爭買賣契約第14條記載：「保固期限及範圍：一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作等）負責保固十五年，固定建材及及設備部分

（如：門窗、粉刷、地磚等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。」等語（見本院卷一第42至43頁）。及觀諸卷被告所提「保固書」記載：「一、客戶名稱：楊鈞豪先生」、「三、建物地址：臺中市○○區○○街000巷00號。」、「四、售後服務：房屋在建造及施工過程中難免受天候、時間、材料品質及管理監督等種種因素影響，仍有可能產生些許瑕疵。凡購買本公司房屋於交屋後正常使用下依保固期限辦理服務，除不當使用及天災人力不可抗力之因素外，本公司於接到通知後當迅速負責修繕服務，以確保客戶權益。」、「五、保固期限：自交屋日109年5月14日起算保固，裝修工程、給排水設備、電器設備及弱電系統及房屋漏水保固壹年（至110年5月14日）」等語（見本院卷一第285頁）。綜上，足認兩造約定系爭房屋之固定建材及設備部分（包含門窗、粉刷、地磚等），被告負責保固1年，保固期間自109年5月14日交屋起至110年5月14日止，且被告於接到通知後應迅速負責修繕服務。

3. 原告主張其於交屋後陸續發現如附表編號5所示「一至四樓均有多處地磚破損、刮傷及空心磚」情形，及如附表編號9所示「四樓牆面油漆粉刷未漆好且多處出現裂縫」情形，因而受有如附表編號5、9所示金額133,200元、1,150元之損失等情，業據其提出於109年8、9月間拍攝光碟片及擷取畫面為證（見本院卷二第223、225頁、第239至461頁、第501至525頁，及本院卷一證物袋），核與原告提「東林工程行報價單」記載：1至4樓地面馬可貝里拋光磚之金額為49,350元、83,850元，及4樓油漆之金額為1,150元等情（見本院卷一第119頁），大致相符，是以，原告主張前情，應堪採信。
4. 原告主張其就如附表編號5、9所示情形，曾於109年8月4日寄發沙鹿郵局存證號碼000186號存證信函催告被告修

01 繕，被告迄未負責修繕等情，業據其提出沙鹿郵局存證號
02 碼000186號存證信函影本為證（見本院卷一第91至97
03 頁），且被告自承於受收前開原告所寄送存證信函後，曾
04 於109年8月7日以清水南社郵局存證號碼000054號存證信
05 函告知原告得依被告公司售服維修流程辦理（見本院卷三
06 第133至139頁），是以，原告主張前情，應堪採信。

07 5. 綜上以析，在兩造於109年5月14日辦理交屋點交之後，原
08 告自109年8月起間陸續發現如附表編號5、9所示情形，並
09 於同年8月4日寄發沙鹿郵局存證號碼000186號存證信函催
10 告被告修繕後，被告僅於109年8月7日以清水南社郵局存
11 證號碼000054號存證信函告知原告得依被告公司售服維修
12 流程辦理，迄未負責修繕，且遍查全卷並無任何證據顯示
13 如附表編號5、9所示情形係因不當使用或天災人力不可抗
14 力等因素所造成，故如附表編號5、9所示情形，核屬系爭
15 買賣契約第14條約定，於保固期間內所發生保固事由，被
16 告應負責修繕，則被告迄未進行修繕，自應負債務不履行
17 損害賠償責任。從而，原告主張依民法第227條第1項、第
18 226條規定，請求被告給付如附表編號5、9所示金額133,2
19 00元、1,150元，均有理由，應予准許。

20 （七）再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
21 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
22 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。
23 其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命
24 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法
25 第229條第1項、第2項分別定有明文。又按遲延之債務，
26 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲
27 延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息
28 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為
29 百分之5，民法第233條第1項、第203條亦分別明定。查原
30 告對被告之損害賠償債權合計142,750元（計算式：8400
31 +133200+1150=142750），核屬無確定期限之給付，既

01 經原告提起訴訟，且起訴狀繕本業於109年10月21日合法
02 送達被告，此有本院109年10月21日調查筆錄可佐（見本
03 院卷一第241至242頁），則被告迄未給付，應負遲延責
04 任，是以，原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即109
05 年10月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法
06 定遲延利息，核無不合，應予准許。

07 （八）從而，原告依債務不履行損害賠償之法律關係，請求被告
08 給付142,750元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日（即109
09 年10月22日）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
10 利息，為有理由，應予准許，至逾此部分之請求，為無理
11 由，應予駁回。

12 （九）本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及未經援用
13 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果
14 ，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

15 四、本件原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定適用
16 簡易訴訟程序，所為被告敗訴判決，應依民事訴訟法第389
17 條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。另依被告之聲請，
18 酌定相當之擔保金額，宣告被告預供擔保而免為假執行。

19 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 110 年 10 月 27 日
21 沙鹿簡易庭 法 官 賴秀雯

22 以上為正本係照原本作成。

23 如不服本判決，應於送達後二十日內，向本院提出上訴狀並表明
24 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
25 後二十日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 110 年 10 月 27 日
28 書記官 陳任鈞

