

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事簡易判決

112年度重簡字第2267號

原告 風雅國際開發興業股份有限公司
賃股份有限公司)

法定代理人 賴泰明

訴訟代理人 吳盛彬

被告 華邑開發建設有限公司

法定代理人 劉怡君

訴訟代理人 葉建浩

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年3月26日言詞
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

一、原告主張：原告於民國108年12月5日因買賣、代物清償取得
被告所起造門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000巷00號建
物(即桃園市○○區○○○段0000○號)及坐落土地、停車位
(下合稱系爭房地)。原告嗣於000年0月間將系爭房地出售於
訴外人固優實業有限公司(下稱固優公司)後，其於同年0月
間發現系爭房地4樓露臺部分地板嚴重隆起，防水層破壞、
磁磚受損，後通知被告進行修繕，被告雖有委請廠商修復卻
拒不給付修繕費用，致由原告代為支出費用新臺幣(下同)
13萬4900元，嗣固優公司又發現系爭房地之大樑、牆壁、天
花板等多處結構體漏水嚴重(下合稱系爭瑕疵)，原告再通
知被告進行修繕，但被告卻置之不理，為免損害擴大影響使
用安全，原告委請固優公司先進行修復。計花費23萬1000
元，合計為36萬5900元(計算式：13萬4900元+23萬1000

元)，而系爭瑕疵為被告起造不良所致，原告受有修繕金額之損害，被告依法應負賠償責任。為此，爰依契約債務不履行及物之瑕疵擔保損害賠償責任請求擇一為原告有利判決，並聲明：被告應給付原告36萬5900元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

(一)系爭房地係由原告以「代物清償」方式取得，而所有權移轉登記原因固記載為買賣，然因地政機關登記原因類別並無「代物清償」，且「代物清償」與「買賣」之性質本就有異，故代物清償應不得適用於買賣關於瑕疵擔保之規定。原告於109年1月30日取得系爭房地所有權，原告卻於112年0月間始發現系爭房地4樓露臺部分地板隆起，防水層破壞、磁磚受損、大樑、牆壁、天花板、多處結構體漏水嚴重等情事，足認原告受領系爭房地所有權時，並無原告所指系爭瑕疵，更無起造不良之情事，況原告主張系爭瑕疵乃發生於原告取得所有權之3年後，即非物之瑕疵擔保責任之範疇，雖原告主張其自始未曾居住過或出租系爭房地，直到賣出時都是空屋等語，惟原告並未舉證以實其說。再者，原告亦自承其主張之瑕疵並未委請專業廠商進行鑑定，更無從認定原告主張之瑕疵係被告起造不良所致。

(二)原告主張第1次修繕費用13萬4900元部分，係原告請被告代為尋找專業廠商協助原告修繕，並非被告認為有瑕疵而須負擔瑕疵擔保責任之意思，原告固主張「（法官問：原告於提起本件訴訟前，有無向被告主張物之瑕疵擔保責任？）賴先生向被告主張，請被告付錢，詳如被證一所示，時間為112年5月時」，然細譯被證1之兩造對話紀錄，均無提及「瑕疵擔保責任」，是原告主張000年0月間有向被告主張物之瑕疵擔保乙節，顯不可採。再者，上開對話紀錄中，原告對於被告代為尋找專業廠商、報價簽認、廠商修繕完成、款項支付予廠商，驗收完畢之過程從未表示係主張瑕疵擔保責任，反而直至000年0月間始寄發存證信函主張被告應負擔瑕疵擔保

01 責任，顯然違背常情，亦有違誠信原則，縱原告主張為真，
02 應解為兩造間就瑕疵擔保責任已以特約免除，或原告已有拋
03 棄主張瑕疵擔保責任之意思，至為明確。

04 (三)原告雖提出照片，然自照片觀之，實無從得以知悉照片內地
05 點為系爭房地內及修繕時間為何，又細譯原告於113年3月1
06 日提出之民事準備一狀之請款單，其上記載：「特為下列客
07 戶請款 姓名：劉先生 公司名稱：（空白）」，既然請款單
08 本已有「公司名稱」之欄位，本可於上開欄位記載「固優實
09 業有限公司」以表彰該請款單所示之工程係由固優實業有限
10 公司為契約締結主體卻未為記載，而以「劉先生」作為該項
11 工程之締結契約主體，且原告所提出之匯款單亦非以固優實
12 業公司為匯款人，可認上開請款單所示之工程，並非存在於
13 訴外人邁斯特公司與固優公司間，而原告固主張劉信良是固
14 優公司之代表人，然細譯匯款單之記載，匯款人為「劉信
15 良」，並自「劉信良」所有於第一銀行竹北分行帳戶000000
16 00000內扣款，足證上開23萬1000元並非以固優公司之名義
17 或自固優公司之帳戶內扣款以為匯款，且法律上「劉信良」
18 與「固優公司」仍分屬不同之權利主體，劉信良匯款23萬10
19 00元予邁斯特公司，與原告委請固優公司先進行修復，計花
20 費23萬1000元，兩者並無任何關聯，顯然劉信良係以個人身
21 分，非以固優實業公司代表人身份給付之，況以匯款方式交
22 付金錢之原因多端，自不能排除劉信良與邁斯特公司間另有
23 相同金額之債權債務關係，且原告並未提出有給付予固優公
24 司上開請款單費用明細之23萬1000元之證明，實難認原告受
25 有損害，是原告主張委請固優公司先進行修復，計花費23萬
26 1000元而受有損害，並不足採等語置辯。並聲明：1. 原告之
27 訴駁回；2. 如受不利益判決，被告願供擔保，請准宣告免為
28 假執行。

29 三、本院之判斷：

30 (一)兩造系爭房地移轉所有權之行為是否有民法買賣章節適用？
31 按買賣之規定，於買賣契約以外之有償契約準用之。但為其

01 契約性質所不許者，不在此限。民法第347條定有明文。查
02 原告於108年12月5日係因代物清償而取得被告所起造之系爭
03 房地，並於109年1月30日取得系爭房地之所有權，而被告交
04 付系爭房地前，對原告負擔之債務係為借款等情，此為兩造
05 所不爭執，足認被告所為系爭房地所有權移轉登記之給付與
06 原告免除被告之借款間，使其債之關係消滅，具有對價關
07 係，自屬有償契約，依民法第347條規定準用買賣之規定，
08 合先敘明。

09 (二)系爭房地於所有權移轉登記予原告時，是否存有系爭瑕疵？

10 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
11 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
12 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，
13 而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
14 其契約或請求減少其價金；因可歸責於債務人之事由，致為
15 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
16 行使其權利。民法第354條第1項前段、第359條前段、第227
17 條固分別定有明文。惟不完全給付之債務不履行責任，須因
18 可歸責於債務人之事由致提出不符合債務本旨之給付，始足
19 當之，是債權人主張債務人有不完全給付債務不履行之情
20 事，自應就債務人提出之給付有瑕疵或不符債之本旨負舉證
21 之責。另物之瑕疵擔保責任之成立，除須物有滅失或減少價
22 值或效用之瑕疵，尚須瑕疵於危險移轉時確已存在。

23 2. 原告主張系爭瑕疵於系爭房地交付原告時即已存在等語，然
24 為被告所否認，依前開說明，無論原告依物之瑕疵擔保或債
25 務不履行作為本件之請求權基礎，均應由原告就系爭瑕疵存
26 在之時點先負舉證責任。經查，原告雖據提出系爭房地之露
27 臺部分地板嚴重隆起、磁磚受損及屋內大樑、牆壁漏水等照
28 片為證，而觀諸該照片內容，僅可知悉系爭房地於拍攝時存
29 在系爭瑕疵，至於該瑕疵是否係存在於系爭房地所有權移轉
30 登記之時及瑕疵發生原因為被告起造不良所致等情，則無法
31 據以證明，此外，原告復未提出或聲明調查證據以實其說，

實難憑採。況原告於109年1月30日登記取得系爭房地所有權後，自承並無實際居住使用，嗣於112年3月將系爭房地交付固優公司後，始發現系爭瑕疵，且當時亦無委請專業廠商鑑定該瑕疵之發生原因，復據原告陳明在卷，本院審酌系爭瑕疵發生原因多端，依一般經驗法則，房屋隨時間推移而致建材自然耗損、防水建材失效、外牆破裂或地震發生、氣候變化因素，均可能導致系爭瑕疵出現，則本院自不能僅憑系爭房地現存在系爭瑕疵，逕為推論系爭瑕疵於被告交付系爭房地予原告時即已存在，亦無法證明被告就系爭瑕疵發生具有起造不良之可歸責事由。

(三)從而，原告依契約債務不履行及物之瑕疵擔保損害賠償責任，請求被告給付36萬5900元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 4 月 19 日
三重簡易庭 法 官 王凱平

以上正本係照原本作成。

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 113 年 4 月 19 日
書記官 楊家蓉