

臺灣新北地方法院三重簡易庭小額民事判決

113年度重小字第1475號

原告 莊柏宇
被告 陳彥蓉
訴訟代理人 蔡婷筠

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，於民國113年9月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

理由要領

一、原告主張：其於112年5月21日與被告簽訂不動產買賣契約書，購買坐落新北市○○區○○路0段000號8樓房屋（下稱系爭房屋），於同年10月26日交屋時，被告並未提供門禁系統「管理者密碼」，以致其無法進入系統端更改前屋主（應係指被告）設定之資料（含密碼、指紋及碰扣），造成系爭房屋大門存有安全疑慮，原告只能先行更換門禁系統，因而支出費用新臺幣（下同）28,586元；另因此造成原告心裡極度焦慮，無法入睡，更因被告誣陷係其設定錯誤才無法使用門禁系統，被告另應賠償慰撫金28,586元及未來訴訟而造成工作損失1萬元，合計被告共應給付原告67,172元。為此，爰提起本件訴訟，並聲明請求：被告應給付原告67,172元等事實。

二、被告則求為判決駁回原告之訴，並辯稱：伊於交屋前已附上電子鎖（即門禁系統）說明書正本，當下亦詢問同期交屋之鄰居，均表示係參考說明書指示去更改設定密碼，並提供建商提供之更改設定電子鎖密碼之教學影片；又依民法第373條規定，雙方當事人已完成點交系爭房屋，該電子鎖密碼亦已交付原告，並可正常使用，故無瑕疵之情形；且被告已盡告知義務積極協助原告處理更改設定密碼，原告是否於操作

01 過程中因此失誤而導致無法變更密碼，非被告所能掌握等
02 情。

03 三、本院得心證之理由如下：

04 (一) 按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承
05 受負擔，但契約另有訂定者，不在此限；又物之出賣人對
06 於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受
07 人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常
08 效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要
09 者，不得視為瑕疵，民法第373條、第354條第1項固分別
10 定有明文；然當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
11 舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規定；又民
12 事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，
13 若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被
14 告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
15 亦應駁回原告之請求。

16 (二) 原告雖主張被告於交付系爭房屋之時並未提供門禁系統之
17 管理者密碼，致其無法更改設定資料，造成系爭房屋大門
18 存有安全疑慮等情，然此為被告所否認，依前開論述說
19 明，即應由原告就此部分有利己之事實，負舉證責任。關
20 於此點，原告雖提出與仲介間對話紀錄等為佐證，然被告
21 已提供電子鎖（指門禁系統）說明書予原告作為更改門禁
22 系統之依據，亦為原告所是認，則原告事後無法據以更改
23 之，實非可歸責於被告；況且，依兩造簽訂之不動產買賣
24 契約書，可知原告向被告購買之系爭房屋屬於中古屋，其
25 所附屬之本件門禁系統即已使用多年，如同其他附屬設
26 備（如一般門鎖）可能已達使用年限，於交屋後本即有更
27 新之可能，此應為原告所知悉，則依民法第355條第1
28 項規定：「買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所
29 稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。」被告本不負擔保責
30 任。再者，兩造所簽訂之前開買賣契約復未特別約定門禁
31 系統更新費用及所生相關損害，應由被告負責，因此原告

01 所為本件請求，並非有據。

02 四、從而，原告提起本件訴訟，並聲明請求：被告應給付原告6
03 7,172元，為無理由，應予駁回。

04 五、本件係小額訴訟事件，爰依民事訴訟法第436條之19第1項規
05 定，依職權確定本件訴訟費用1,000元，由敗訴之原告負
06 擔。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

08 法 官 趙義德

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所違背之法令及具體內容
12 。二、依訴訟資料可認為原判決有違背法令之具體事實。），如
13 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
14 上訴理由書（須附繕本），如未於上訴後20日內補提合法上訴理
15 由書，法院得逕以裁定駁回上訴。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日

17 書記官 張裕昌