

臺灣士林地方法院民事簡易判決

113年度士簡字第1023號

原告 王俐臻

被告 佑翰建設股份有限公司

法定代理人 王婕安

訴訟代理人 蔡淑娟律師

上列當事人間損害賠償等事件，於中華民國114年5月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟肆佰元由原告負擔。

事實及理由要領

一、被告起訴時之法定代理人為王玉麟，嗣於訴訟進行中變更為王婕安，經其聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、原告起訴主張：伊於民國110年11月29日以總價金新臺幣（下同）1,125萬元向被告購買新北市○里區○○路0段000號11樓之6房屋（下稱系爭房屋），伊於110年12月22日與被告完成系爭房屋點交，惟伊於交屋後發現系爭房屋有冷氣不冷、磁磚破裂及門窗、裝潢及公共設施均存有瑕疵。經通知被告前來改善及修補，被告均未予置理，造成原告受有損害。為此，爰依民法侵權行為及民法物之瑕疵擔保法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告50萬元，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。

01 三、被告則以：系爭房屋係伊裝修作為向購屋者展示之用，即俗  
02 稱樣品屋。原告購買之系爭房屋隨屋附有裝潢、傢具及電  
03 器，但於銷售開放參觀期間，有人員頻繁進出，故所附傢  
04 具、裝潢、電器均已非全新品。基此，兩造於買賣契約特別  
05 約定裝潢之買賣價金為90萬元，「以現況交屋」及「冷氣交  
06 屋後保固一年」，於交屋後原告雖曾反應冷氣不冷問題，經  
07 伊通知冷氣維修廠商與原告聯絡檢修，均因原告時間上未能  
08 配合而未果。再者，伊以美容修補方式處理系爭房屋屋內管  
09 線預留孔，屬業見常見之處理工法，系爭房屋並無磁磚破裂  
10 之瑕疵，其餘原告主張之瑕疵，均未見原告舉證。縱認本件  
11 有原告主張之瑕疵，惟原告之契約解除權及價金減少請求  
12 權，因原告未於瑕疵通知（即111年5月3日）6個月內行使權  
13 利，故原告上開權利業已消滅。又兩造於買賣契約書特別磋  
14 商約定以現況交屋，故本件之保固期限亦為交屋（110年12  
15 月22日）後1年，原告既未於保固期間內行使權利，被告對  
16 其已不再負保固責任等語，資為抗辯；並聲明：原告之訴駁  
17 回。

18 三、得心證之理由：

19 (一)按「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解  
20 除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人  
21 故意不告知物之瑕疵者亦同。」、「以特約免除或限制出賣  
22 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  
23 瑕疵，其特約為無效。」，民法第360、366條分別定有明  
24 文。民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人  
25 得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人  
26 關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最  
27 高法院104年度台上字第550號判決意旨參照）。準此，民法  
28 關於物之瑕疵擔保責任，係得由買賣雙方以特約免除或限制  
29 出賣人之物之瑕疵擔保責任，除有證據足資認定出賣人有故  
30 意不告知瑕疵之情形外，否則契約當事人均應受該特別約款  
31 之拘束。

01 (二)次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
02 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違  
03 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能  
04 證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條規定甚明。  
05 又侵權行為以故意或過失侵害他人之權利為成立要件，倘無  
06 侵害權利之行為，自不生侵權行為之責任；民法所定侵權行  
07 為之賠償，旨在填補被害人所受損害，自以被害人之私益因  
08 不法侵害致受有損害為要件；且主張侵權行為損害賠償請求  
09 權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院  
10 106年度台上字第1826號、107年度台上字第267號、100年度  
11 台上字第328號判決要旨參照）。再所謂違反保護他人之法  
12 律者，須以行為人有違反該保護他人法律之行為並其違反保  
13 護他人法律之行為與損害之發生間有相當因果關係為必要  
14 （最高法院100年度台上字第390號判決意旨酌參）。

15 (三)本件原告主張伊向被告購買系爭房屋，於完成點交後發現該  
16 屋有冷氣不冷、磁磚破裂及門窗、裝潢及公共設施均存有瑕  
17 疵之情形，被告應依民法侵權行為、物之瑕疵擔保之規定負  
18 損害賠償責任云云，既為被告所否認，揆諸前揭意旨，自應  
19 由原告先就系爭房屋存有上開瑕疵乙節負舉證責任。然原告  
20 就此部分之事實並未舉證以明，尚難僅以原告之片面指述，  
21 遽為有利於原告之認定。

22 (四)末按所謂現況交屋，係不動產買賣實務上使用之文字，通常  
23 係作為減少或免除出賣人物之瑕疵擔保責任之判斷依據。揆  
24 其意旨，當係指對於出賣人出賣之房屋，於簽約時，就房屋  
25 物理存在性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢（如舊屋  
26 或新屋之樣品屋等）、格局等，可以任由買受人依肉眼觀  
27 察，或用手觸摸，或用嗅覺去感受者，均以交付房屋當時之  
28 現況為據。至如非可由買受人目視、手摸或嗅聞之事項或現  
29 象，自不應納入現況交屋的範疇內，出賣人仍不得以所謂的  
30 現況交屋，免除其物之瑕疵擔保責任。經查，系爭房屋係被  
31 告裝修後作為銷售房屋期間向購屋者展示之用即俗稱樣品

01 屋。基此，兩造於買賣契約始訂有磋商條款，原告購買之系  
02 爭房屋隨屋附有裝潢、傢具及電器，但於銷售開放參觀期  
03 間，有人員頻繁進出，故所附傢具、裝潢、電器均已非全新  
04 品。基此，兩造於買賣契約特別約定裝潢之買賣價金為90萬  
05 元，「以現況交屋」及「冷氣交屋後保固一年」等語（見本  
06 院卷第41頁），由是可系爭房屋屬被告銷售期間之預售屋，  
07 而本件買賣契約係原告向被告購買該預售屋，核其性質係屬  
08 「成屋買賣」，且系爭房屋係經原告蒞臨現場看屋後與被告  
09 磋商條款後始簽訂買賣契約，房屋屋況依「現況交屋」及  
10 「冷氣交屋後保固一年」。因之，縱本件有原告所謂系爭房  
11 屋有冷氣不冷、磁磚破裂及門窗、裝潢及公共設施均存有瑕  
12 疵之情形，該等瑕疵應屬原告與被告訂定磋商條款而購買系  
13 爭房屋時即可以肉眼觀察，或用手觸摸，或用嗅覺去感受之  
14 瑕疵，原告既明知系爭房屋為樣品屋，並與被告訂定磋商條  
15 款而決定購買該屋，則該部分之屋況應屬於「現況」交屋之  
16 範圍內。亦即該等瑕疵係兩造簽訂買賣契約時即已存在，原  
17 告既與被告訂定磋商條款後，同意購買系爭房屋，自應受該  
18 磋商條款拘束，不得於事後再任意翻異。從而，本件原告主  
19 張系爭房屋有上開瑕疵，訴請被告負損害賠償責任，即無理  
20 由，應予駁回。

21 五、從而，原告依上開法律關係，請求被告應給付原告50萬元，  
22 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之  
23 利息，為無理由，應予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
25 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁  
26 贅述。

27 七、本件係就民事訴訟法第427條第1項適用簡易程序所為原告  
28 敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額5,400元（第一審裁  
29 判費），應由原告負擔。

30 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日

31 士林簡易庭法官 張明儀

01 以上正本係照原本作成。

02 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  
03 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  
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日

06 書記官 陳詩為