

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1026號

原告 陳聰能

被告 熊都建設股份有限公司

法定代理人 林宇峰

訴訟代理人 吳瑞堯律師

複代理人 莊典憲律師

當事人間債務不履行損害賠償等事件，本院於民國114年5月14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

壹、原告起訴主張：

一、原告於96年間與被告訂立買賣契約（下稱系爭買賣契約），
以新台幣（下同）1300萬元之價格，向被告購買門牌號碼臺
中市○區○○○○街000號3 樓房屋（含基地，下稱系爭房
屋），並於96年12月11日交屋。系爭房屋係樣品屋，除原建
物外，其中150萬元向被告買受系爭房屋室內裝潢、家具與
空調系統。然原告入住後，發現其中4部空調並無冷房效
果，且該3樓客廳天花板有漏水、滲水情事，造成3樓客廳內
之裝潢、吊畫汙損。後於107年間發現可能系爭房屋4樓浴室
浴缸下方防水層未做好而發生滲漏水。

二、原告於保固期間內透過社區管委會項被告反映，被告派員檢
查後仍未能找出漏滲水原因，又系爭房屋內無冷房效果之4
部空調，亦未由被告協助修繕。上開漏水、滲水及空調問
題，均係被告於交屋前之裝修工程未盡善良管理人注意義務
及施工規範施工所致，被告所為上開給付係瑕疵給付、不完

全給付，且為可歸責於被告之事由，並係被告故意不告知瑕疵，依民法第354條、357條、359條及227條規定，被告應對原告負物之瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行損害賠償責任。而就上開瑕疵之修繕，於110年2月、3月間估價後，請求被告減少其價金暨請求賠償損害，爰起訴請求被告應給付原告55萬元。

三、並聲明：(一)被告應給付原告55萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請求宣告假執行。

貳、被告抗辯：

一、96年間原告確實有反映漏水情況，被告派人檢查但沒有看到，否認房屋有漏水情形。冷氣冷房效果，因感受是因人而異。原告當初是購買樣品屋，價金包含現有家具及電器用品。否認系爭房屋有原告主張3樓客廳天花板漏水、4樓浴室下方防水層漏水及4部冷氣冷房效果不佳等瑕疵。原告事隔14年才提起本件訴訟，無法證明原告主張之瑕疵係被告當初交屋時已存在之瑕疵。

二、交屋迄今已逾越民法第365條規定規定5年除斥期間，原告無從主張物之瑕疵擔保請求權。另原告不能舉證證明被告交屋時有漏水情事，而就空調冷氣部分，原告係購買樣品屋，空調早已安裝於系爭房屋內，縱有冷房效果不足之瑕疵，並非契約成立後所發生，不符合不完全給付之要件。且被告係建設公司，並非安裝空調冷氣專業人員，不知悉各空間所需冷房能力，縱有冷房效果不足瑕疵，亦非被告所能知悉，被告無故意或過失不告知瑕疵之情事。

三、並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請求宣告免為假執行。

參、本院判斷：

一、原告主張其於96年間與被告訂立系爭買賣契約，以1300萬元之價格，向被告購買系爭房屋，並於96年12月11日交屋。系爭房屋係樣品屋，除原建物外，其中150萬元向被告買受系

01 爭房屋室內裝潢、家具與空調系統等情，已為被告所自認，
02 自足採憑。

03 二、原告主張系爭房屋於被告交付時有滲漏水及空調冷房效果不
04 足之瑕疵，被告則否認之，依法就上開瑕疵之存在，自應由
05 原告負舉證責任。經查：

06 (一)原告未能舉證證明被告交付系爭房屋時，存在滲漏水之瑕
07 疵：

08 1. 兩造均不爭執於96年間交屋時，原告有反映漏水情況，被告
09 亦有派人檢查，然因未能找到漏水情況，即未處理等情事
10 (見本院卷70至71頁)，則於96年間被告交付系爭房屋給原
11 告時，是否確存在3樓客廳天花板漏水、4樓浴室下方防水層
12 漏水等瑕疵，既無積極證據可資證明，原告此部分主張，尚
13 無足取。

14 2. 原告雖主張107年間有請人檢查上開滲漏水情事等情。然因
15 系爭房屋係96年間交屋，原告於107年間始請人處理檢查而
16 發現滲漏水情事，則因期間已逾10年以上，該滲漏水情事縱
17 使為真，其情事是否係被告96年間交付系爭房屋時即已存
18 在，自有可疑，被告既否認之，應認原告就此部分之舉證尚
19 有未足。

20 (二)系爭房屋於被告交付時，客廳、餐廳及副臥室確存在冷房效
21 果不足之瑕疵：

22 1. 就系爭房屋冷氣空調之冷房效果是否不足之爭議，經送請台
23 中市冷凍空調技師公會鑑定結果，該會經現場勘查及量測後
24 研判：「1. 客廳冷氣使用6.3KW冷房能力，經現場量測完全
25 沒有冷房效果，…經負荷軟體估算冷房能力需求約8.9KW，
26 採用6.3KW明顯冷房能力設計不足。2. 餐廳冷氣使用3.6KW冷
27 房能力，含廚房均屬於開放空間，經現場量測冷房效果不
28 佳，…經負荷軟體估算冷房能力需求約7.7KW，採用3.6KW明
29 顯冷房能力設計不足。3. 和室冷氣使用2.8KW冷房能力是足
30 夠的…。4. 副臥室冷氣使用3.6KW冷房能力，…經現場量測
31 冷房效果不佳，…經負荷軟體估算，冷房能力需求約4.1K

01 W，採用3.6KW稍嫌冷房能力設計不足。5.主臥室及臥室冷房
02 效果均良好，冷房能力足夠。」等語，此有該公會以111年4
03 月1日中冷空技字第1110401號函檢送之鑑定報告書附卷可
04 稽。足證原告指稱系爭房屋於被告交付時，客廳、餐廳及副
05 臥室確存在冷房效果不足之瑕疵乙節，確屬有據。

06 2.又衡諸常情，一般人參觀樣品屋，主要是基於購買房屋之意
07 願，而非基於購買冷氣而去參觀冷氣室內機之外觀、效能，
08 不可能特別詢問冷氣機之機型，且樣品屋之室內機係隱藏在
09 牆壁及天花板內，參觀樣品屋之購屋者不可能會得知冷氣之
10 型號及其效能，原告職業為律師，並非冷氣專業人士，不可
11 能會知道何種房間之室內機應有何種冷房能力之問題，自無
12 從了解及表示樣品屋內裝設之室內機之冷房能力為何及是否
13 已符合系爭房屋之需求。而被告為建設公司，就房屋營建出
14 售及房屋裝潢上，應有能力注意相關產品之是否符合通常使
15 用效能，故對於系爭房屋所生部分房間冷房效果不足部分，
16 自屬物之瑕疵，雖無證據證明被告明知該瑕疵而故意不告知
17 原告，然仍既係被告所交付之買賣標的物，被告仍應負擔之
18 物之瑕疵擔保責任。

19 (三)從而，本件應認被告於交付系爭房屋時，存有部分房間空調
20 冷房效果不足之瑕疵，惟並無證據證明交付時系爭房屋有滲
21 漏水之瑕疵。

22 三、就系爭房屋所存在冷房效果不足之瑕疵，原告主張被告應負
23 民法物之瑕疵擔保責任請求減少價金及不完全給付之損害賠
24 償，被告則否認之，茲分別說明如下：

25 (一)就物之瑕疵擔保責任請求減少價金部分：

26 民法第365條第1項規定：「買受人因物有瑕疵，而得解除契
27 約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第35
28 6條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五
29 年而消滅。」本件被告係於96年12月11日交付系爭房屋給原
30 告乙情，為兩造所不爭執。而本件原告提起本件訴訟係110
31 年4月1日（見本院卷11頁），對於系爭房屋部分房間冷氣空

01 調所生冷房效果不足之瑕疵，自被告交付系爭房屋給原告
02 起，顯已逾5年之除斥期間，故原告就該瑕疵所生減少價金
03 請求權自己歸於消滅，原告請求減少價金，自無理由。

04 (二)就不完全給付之債務不履行損害賠償部分：

05 1. 按民法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不
06 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
07 使其權利（第1項）。因不完全給付而生前項以外之損害
08 者，債權人並得請求賠償（第2項）。」就買賣契約而言，
09 出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其
10 瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所
11 致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全
12 給付之債務不履行責任（最高法院104年度台上字第418號判
13 決意旨參照）。另不完全給付，係指債務人雖為給付，而給
14 付之內容並不符合債務本旨，違反信義與衡平之原則而言。
15 又所謂給付應係基於債務人履行債務之意思而為之者，始足
16 當之。故給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約成
17 立時雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬依
18 債務本旨而為交付，尚不構成不完全給付（最高法院101年
19 度台上字第1898號判決意旨參照）。

20 2. 本件原告買受系爭房屋係樣品屋，除原建物外，其中150萬
21 元係向被告買受系爭房屋室內裝潢、家具與空調系統等情，
22 為兩造所不爭執。足認兩造約定依系爭房屋當時現有之一切
23 狀況交屋，被告交付系爭房屋之冷氣空調給原告時，自己依
24 契約債務本旨而為交付，依上開說明，尚難認被告所為交負
25 有不完全給付之情事。故原告就系爭房屋空調冷房不足之瑕
26 疵，請求被告負不完全給付之債務不履行損害賠償責任，於
27 法即有未合，不應准許。

28 四、綜上所述，原告依民法第359條及第227條規定，物之瑕疵擔
29 保責任減少價金及不完全給付之債務不履行損害賠償之法律
30 關係，起訴請求被告給付原告55萬元，及自起訴狀繕本送達
31 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，經核均屬無

據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失其
依據，應併予駁回。

五、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗
辯、攻擊防禦方法，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一
論述，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 6 月 25 日
民事第二庭 法 官 李悌愷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 6 月 25 日
書記官 許宏谷