臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第1916號

原　　告　吳易霖

000000000000000000

訴訟代理人　周仲鼎律師

複　代理人　繆昕翰律師

被　　告　興富發建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　曹淵博

訴訟代理人　蔡琇媛律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣118,679元，及自民國110年7月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之18，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣118,679元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國109年2月17日簽訂「房屋土地買賣合約書（下稱系爭買賣契約）」，約定原告以新臺幣（下同）14,050,000元向被告購買坐落臺中市○○區○○段0000○號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路0段0000號20樓之7房屋）及其坐落基地（下合稱系爭房屋），嗣被告已於109年3月27日將系爭房屋交付原告占有、使用。詎原告於交屋後發現系爭房屋有主臥室冷氣滲水、次臥室床板發霉等瑕疵，兩造協商後被告雖已將前開瑕疵修復完畢，然上開瑕疵致原告於109年5月至10月間無法居住於系爭房屋，影響原告居住安

寧之人格權，並使原告額外支出修復完成後之驗屋費用，爰依民法第227條規定，請求被告賠償驗屋費用20,400元、6個月相當於租金利益之損害210,000元、管理費16,058元，及依民法第227條之1準用第195條第1項前段規定，請求被告賠償精神慰撫金300,000元。又除前開瑕疵外，原告復發現系爭房屋有主、次臥室衣櫃有縫隙過大之瑕疵，迄未改善，原告自得依民法第359條規定，請求減少系爭房屋價金144,900元，並依民法第179條規定，請求被告返還上開價金，且被告所為之給付既不符合債之本旨，即構成不完全給付，原告亦得依民法第227條規定，請求被告賠償損害144,900元，爰依民法第359、179條及第227條規定，擇一請求被告給付144,900元。並聲明：㈠被告應給付原告691,358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。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋主臥室冷氣滲水、次臥室床板發霉、主、次臥室衣櫃之縫隙過大之情事，尚無礙系爭房屋通常使用、居住，非屬瑕疵，自不構成不完全給付。縱認原告請求不完全給付之損害賠償有理由，然依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，系爭房屋之管理費本應由原告負擔，且原告支出之驗屋費用並非修補瑕疵之必要費用，亦非瑕疵損害或瑕疵結果損害，是原告請求被告賠償管理費、驗屋費用，顯無理由。又系爭房屋主臥室冷氣滲水、次臥室床板發霉，並未使系爭房屋達無法使用、居住之狀態，原告自未受有相當於租金利益之損害，其居住安寧之人格權亦無受重大侵害，是原告請求被告賠償租金損害及精神慰撫金，亦屬無據。此外，原告於交屋後即知系爭房屋有其所稱主、次臥室衣櫃之縫隙過大之瑕疵，卻於109年10月間始通知被告，已違反從速檢查通知義務，且原告遲至110年7月13日始起訴請求減少價金，已逾民法第365條第1項規定之除斥期間，是原告請求減少系爭房屋之買賣價金，及依民法第179條規定請求被告返還不當得利，亦無理由等語，資為答辯。並聲明：㈠原告

之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本件經兩造整理並簡化爭點，結果如下：

㈠兩造不爭執事項（見本院卷第299頁）：

1.兩造於109年2月17日簽訂系爭買賣契約，約定原告以14,050,000元向被告購買系爭房屋，嗣被告已於109年3月27日將系爭房屋交付原告占有、使用。

2.原告自109年5月1日起至109年10月31日止，未居住於系爭房屋，前開期間原告繳交之管理費金額為16,058元。

3.兩造於109年7月27日簽訂如原證2之協議書（見本院卷第77至81頁），約定被告為原告修復系爭房屋主臥室冷氣滲水之問題，嗣被告已依約修復完畢。

4.兩造於109年8月21日簽訂如原證3之協議書（見本院卷第83至85頁），約定被告為原告修復系爭房屋次臥室床板發霉之問題，嗣被告已於109年10月27日依約修復完畢。

5.被告依原證2、3之協議書修復系爭房屋之問題後，原告委由訴外人逸居前端科技檢驗股份有限公司（下稱逸居公司）對系爭房屋進行驗屋2次，合計支出檢查費用20,400元。

6.系爭房屋主、次臥室衣櫃有如本院110年12月13日勘驗筆錄所示之縫隙，前開縫隙於兩造點交系爭房屋前即已存在。

7.原告與被告受僱人有如本院卷第191至259頁所示之對話。

8.系爭房屋位於臺中市西屯區環中路與臺灣大道3段交岔路口，鄰近交流道、朝馬運動中心、秋紅谷、西大墩公園、西屯戶政事務所，交通便利，周遭無嫌惡設施。

9.原告有於109年10月間將主、次臥室衣櫃縫隙過大之情形告知被告。

㈡兩造爭執事項（見本院卷第299至300頁）：

1.原告主張系爭房屋主、次臥室衣櫃有縫隙過大之瑕疵，依民法第359、179條規定請求減少系爭房屋價金144,900元，並返還上開價金予原告；及主張被告構成瑕疵給付，依民法第227條規定，請求被告賠償原告144,900元，是否有據？

2.原告主張系爭房屋有主臥室冷氣滲水、次臥室床板發霉等瑕疵，致原告有6個月之期間無法居住系爭房屋，依民法第227條規定，請求被告賠償驗屋費用20,400元、相當於租金利益之損害210,000元、管理費16,058元；及依民法第227條之1準用第195條第1項前段規定，請求被告賠償精神慰撫金300,000元，是否有據？

四、得心證之理由：

㈠原告主張系爭房屋有主、次臥室衣櫃有縫隙過大之瑕疵，依民法第227條規定，請求被告賠償原告損害144,900元，為無理由：

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」；「買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人」；「買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物」，民法第354條第1項、第356條第1、2項定有明文。又出賣人給付之標的物有瑕疵，本質上即屬不完全給付一種，買賣編中既已有特別規定，明定出賣人之檢查及通知義務，否則視為承認其受領之物，即承認其受領物之品質，自含有排除買受人另依不完全給付規定請求權利之意，即應認買賣編中瑕疵擔保責任規定優先適用於債編通則關於債務不履行之規定。準此，應認買受人不依民法第356條規定從速檢查標的物及通知物之瑕疵而視為承認受領之物者，除喪失依買賣物之瑕疵擔保請求權外，亦不得再依債編通則中不完全給付之債務不履行規定，行使其損害賠償權利。

2.原告主張系爭房屋有主、次臥室衣櫃有縫隙過大之瑕疵等語，為被告所否認。經查，經本院會同兩造勘驗系爭房屋，結果如下（見本院卷第159頁）：

主臥室	衣櫃中間隔板與背板間有約1.2至1.3公分之縫隙，往

	右延伸至完全密合為止，左右兩側之隔板與背板間為密合狀態無縫隙。
次臥室	1.衣櫃中間隔板與背板間有約2公分之縫隙，往右延伸至完全密合為止，左右兩側之隔板與背板間為密合狀態無縫隙。 2.衣櫃前拉門與後拉門間無縫隙，拉動時順暢，但拉動時前、後拉門摩擦之聲音相較於前、後拉門間有些微縫隙時拉動之聲音為大。

由上開勘驗結果固可知悉系爭房屋主、次臥室衣櫃中間隔板與背板間有約1.2至2公分左右之縫隙，然衡諸衣櫃之功能係供放置衣帽使用，前開縫隙之大小應不致使放置物掉落，而妨礙衣櫃或系爭房屋之通常使用，自不構成瑕疵，是原告主張系爭房屋有主、次臥室衣櫃縫隙過大之瑕疵，已非可採。縱認系爭房屋有前開瑕疵，惟系爭房屋主、次臥室衣櫃內之縫隙於兩造交屋日（即109年3月27日）前已存在，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項第6項），衡諸衣櫃乃日常頻繁使用之傢俱，且前開縫隙之位置以肉眼觀察即可輕易發現，堪認前開縫隙並非依通常檢查所不能發現之瑕疵，然原告遲至交屋半年後之109年10月間，始向被告告知有前開瑕疵（見兩造不爭執事項第9項），顯已違反買受人之從速檢查通知義務，依民法第356條第2項規定，應視為原告已承認其受領之系爭房屋，是依前開說明，原告自不得復依不完全給付之債務不履行規定，行使其損害賠償權利，故原告依民法第227條規定請求被告賠償損害144,900元，顯屬無憑。

㈡原告主張系爭房屋有主、次臥室衣櫃有縫隙過大之瑕疵，依民法第359條規定，請求減少系爭房屋價金144,900元，並依民法第179條規定，請求被告返還上開價金，為無理由：

1.按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第365條第1項定有明文。所謂通知，係指買受人於知悉標的物有瑕疵時

應具體指明瑕疵之所在而對出賣人為觀念通知而言（最高法院96年台上字第1277號判決意旨參照）。

2.原告固主張系爭房屋有主、次臥室衣櫃縫隙過大之瑕疵，而依民法第359條請求減少系爭房屋價金，惟原告已於109年10月間將主、次臥室衣櫃縫隙過大之瑕疵告知被告，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項第9項），則原告遲至本件起訴時始請求減少價金，起訴狀繕本並於110年7月27日始送達被告，有起訴狀、送達證書在卷可憑（見本院卷第13至15、113至115頁），顯已逾民法第365條第1項所定6個月除斥期間，原告自不得再以系爭房屋有主、次臥室衣櫃縫隙過大之瑕疵為由，對被告請求減少價金。原告請求減少價金既無理由，則被告基於系爭買賣契約受領原告給付之買賣價金，自非無法律上原因，原告依民法第179條規定，請求被告返還144,900元，即難准許。

㈢原告主張系爭房屋有主臥室冷氣滲水、次臥室床板發霉等瑕疵，依民法第227條規定，請求被告賠償原告損害118,679元，為有理由：

1.按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第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。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參照）。

2.經查，依一般社會觀念，房屋乃遮風蔽雨之處所，購屋者購置房屋之通常效用為供居住或營業使用。而觀諸兩造簽訂之協議書（見本院卷第77、83頁），可知被告交屋後，系爭房

屋確有發生主臥室冷氣滲水、次臥室床板發霉等情事，兩造並協議由被告修復瑕疵及更換主、次臥室全室之木地板，足見系爭房屋主、次臥室之裝潢確因前開滲水瑕疵而嚴重受損，堪認前開主臥室冷氣滲水、次臥室床板發霉等情事，已足減少系爭房屋之通常居住效用，自屬物之瑕疵。又依原告稱：原告於被告修復瑕疵前，沒有變更過系爭房屋之裝潢，也沒有修繕系爭房屋，因為系爭房屋為被告起造之樣品屋等語（見本院卷第298頁），足見原告於被告交屋後未曾改動系爭房屋之裝潢，顯見前開瑕疵應於被告交屋前即已存在。基此，被告身為起造系爭房屋之建商，卻未於兩造簽訂系爭買賣契約時告知原告系爭房屋有主臥室冷氣滲水、次臥室床板發霉等瑕疵，復未依債之本旨為給付，堪認被告有因可歸責事由致為不完全給付之情事，是原告依民法第227條規定，請求被告負不完全給付之損害賠償責任，自屬有據。茲就原告請求被告賠償之項目、金額有無理由，析述如下：

⑴驗屋費用部分：

經查，兩造於109年7月27日、109年8月21日分別簽訂協議書，約定被告為原告修復系爭房屋主臥室冷氣滲水、次臥室床板發霉之問題，嗣被告已依約修復完畢，原告委由逸居公司對系爭房屋進行驗屋2次，合計支出檢查費用20,400元為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項第3、4、5項）。倘若系爭房屋並無主臥室冷氣滲水、次臥室床板發霉之瑕疵，原告本無須委請逸居公司對系爭房屋進行驗屋，堪認原告支出之驗屋費用，確屬回復原狀之必要費用，且與前開瑕疵間有相當因果關係，是原告依民法第227條第1項規定請求被告賠償驗屋費用20,400元，自應准許。

⑵無法居住系爭房屋所生相當於租金利益之損害部分：

①原告主張系爭房屋有主臥室冷氣滲水、次臥室床板發霉等瑕疵，致其自109年5月至10月止之6個月期間無法居住系爭房屋，受有相當於租金利益之損害等語，固為被告所否認。惟查，由兩造於109年7月27日、109年8月21日所簽協議書約定

被告應更換系爭房屋主、次臥室全室木地板及局部拆除裝潢可知，於被告修復前開瑕疵前，系爭房屋主、次臥室之地板及裝潢已因前開瑕疵而嚴重受損，而難供通常居住、使用。又被告遲至109年10月27日始將系爭房屋次臥室床板發霉之瑕疵修復完畢，原告為確認修復情形，復於被告修復完畢後委由逸居公司對系爭房屋進行驗屋，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項第4、5項），則在被告修繕系爭房屋及逸居公司驗屋期間，原告自無法居住、使用系爭房屋，堪認原告自109年5月至10月止無法居住、使用系爭房屋，確屬前開瑕疵所生之損害，則原告依民法第227條第1項規定，請求被告就原告無法居住系爭房屋所生損害負賠償責任，自屬有據。

②再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10％為限，土地法第97條第1項定有明文。上開規定所謂以年息10％為限，乃指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10％計算之，尚須斟酌基地之位置，工商業之繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院46年度台上字第855號、68年度台上字第3071號判決意旨參照）。經查，本件原告無法居住系爭房屋期間所受損害，應以原告將系爭房屋出租收益所可獲得之租金數額作為客觀計算標準。又系爭房屋位於臺中市西屯區環中路與臺灣大道3段交岔路口，鄰近交流道、朝馬運動中心、秋紅谷、西大墩公園、西屯戶政事務所，交通便利，周遭無嫌惡設施等情，有本院110年12月13日勘驗筆錄在卷可稽（見本院卷第159頁），且為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項第8項）。故本院審酌上情及原告使用系爭房屋所能獲利之情形等因素，認本件原告無法居住系爭房屋期間所受損害，應以系爭房屋當年度申報總價總價額年息10％計算為適當。基此，系爭房屋坐落基地109年1月申報地價為21,200元，系爭房屋課稅現值則為1,647,100元，有稅籍證明書、地價謄本在卷足參（見本院卷第317至318、325頁），則原告自109年5月1日起

至109年10月31日止所受相當於租金利益之損害數額應為98,279元（計算式：〔21,200元×4,580.01平方公尺×應有部分100000分之328＋1,647,100〕×10％×〔6／12〕年＝98,278.7，小數點以下四捨五入），故原告請求被告賠償其無法居住系爭房屋所生相當於租金利益之損害98,279元，應有理由；逾此部分之請求，則屬無據。

⑶管理費部分：

按公寓大廈應設置公共基金，其來源如下：區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納，公寓大廈管理條例第18條第1項第2款定有明文。揆諸前開規定，可知繳納公共基金（即管理費）乃公寓大廈區分所有權人之義務。經查，原告因主臥室冷氣滲水、次臥室床板發霉等瑕疵，自109年5月至10月止之6個月期間無法居住系爭房屋，固如前述，然此期間原告所受之損害應為前開相當於租金利益之損害，而不包含原告依公寓大廈管理條例第18條第1項第2款規定本應負擔之管理費，是原告請求被告賠償其自109年5月1日起至109年10月31日繳交之管理費16,058元，要難准許。

⑷精神慰撫金部分：

按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。上開規定，依民法第227條之1規定，於債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用之。原告固主張系爭房屋有主臥室冷氣滲水、次臥室床板發霉等瑕疵，致其居住安寧之人格權受侵害等語。惟查，系爭房屋固有前開瑕疵，然原告於被告修復前開瑕疵期間，既未居住於系爭房屋，即難認定原告居住安寧之人格權有何受侵害之情事。縱認前開瑕疵足已侵害原告居住安寧之人格權，然前開瑕疵於被告交屋後約半年即經被告修復完畢，堪認前開瑕疵存在之時間短暫，侵害原告居住安寧之情節應非重大，是原告依民法第227條之1準用民法第195條第1項前段，請求被

告賠償精神慰撫金300,000元，於法仍有未合，不應准許。

⑸從而，原告依民法第227條第1項規定請求被告賠償驗屋費用20,400元、無法居住系爭房屋所生相當於租金利益之損害98,279元，合計118,679元（計算式：20,400＋98,279＝118,679），為有理由；逾此部分之請求，則無理由。

㈣末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條定有明文。本件原告對被告之不完全給付損害賠償債權，為無確定期限之給付，是依前開規定，應自原告催告請求被告負給付責任即起訴狀繕本送達之翌日起算遲延利息。查本件起訴狀繕本於110年7月27日送達被告，有送達證書附卷可稽（見本院卷第113至115頁）。揆諸前揭說明，原告請求被告給付自110年7月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第227條第1項規定，請求被告給付118,679元，及自110年7月28日起至清償日止之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，經核原告勝訴部分，所命給付金額未逾500,000元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定宣告假執行，被告陳明願供擔保免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　2　　日

民事第二庭　審判長法　官　李悌愷

法　官　江奇峰

法　官　鄭百易

上正本係照原本作成。

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　　111　　年　　12　　月　　2　　日

書記官 唐振鐙