

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中建簡字第20號

原告 翁國遠

訴訟代理人 王將叡律師

被告 元鼎開發建設股份有限公司

法定代理人 卓昭同

訴訟代理人 宋羿萱律師

廖健智律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年8月13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

一、原告主張：兩造於民國110年3月22日訂立房地預定買賣契約（下稱系爭契約），約定買賣「圓頂（元鼎）昌平榮景」建案（下稱系爭建案）編號F棟9樓房屋（下稱系爭房屋）之預售屋，依系爭契約第10條第2項、附件六、參、住家部分、給排水設備第5點約定，應有預留加壓馬達管路之設計及配置，且在兩造磋商時，被告銷售人員亦對原告表示「9樓加壓馬達管路的預留，只要加壓馬達裝設上去便可使用」之肯定答覆。詎料，系爭房屋竣工並點交後，原告始發現被告竟無對9樓住戶設計或預作預留可裝設加壓馬達之管路於水錶室內。經原告向被告反應缺失，被告竟僱工自9樓已配置好之給排水管中再額外施作、拉管出來，再將加壓馬達至於地面設置，除容易製造噪音，更明顯與系爭契約約定「預留9樓加壓馬達管路」不符。原告函催被告履行，並申請調解，然被告均置之不理，單憑原告配偶簽署之確認工程單，並非

01 謂原告同意並承諾其內容。原告委請水電廠商評估施作如同
02 棟別10樓、11樓般之加壓馬達管路（即自壁內9樓給水管路
03 施作，需做打石、配水電管、泥作、防水、油漆等處理），
04 爰請求依民法第227條、第359條規定，擇一請求被告損害賠
05 償或減少買賣價金新臺幣（下同）120,750元等語。聲明：
06 被告應給付原告120,750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
07 清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保，請准宣
08 告假執行。

09 二、被告則以：因系爭房屋並無水壓問題，故並未約定應由被告
10 加裝加壓馬達，僅預留9樓各戶至水錶室之管路，如9樓客戶
11 日後仍有加裝加壓馬達之需求，僅需從自家專有部分沿著所
12 預留之管路拉電源線至水錶室內連接自家加壓馬達，並直接
13 從自家水錶裝上水管連接加壓馬達即可，被告已依約就9樓
14 預留加壓馬達管路，本於客戶服務精神，並於交屋後額外9
15 樓各住戶將電源線拉至水錶室，而加壓馬達放置在地面上，
16 在底部鋪設防震墊片，不會比加裝於牆面上更易造成共振或
17 異音，原告請求被告給付120,750元顯無理由等語，資為抗
18 辯。並聲明：原告之訴駁回。

19 三、得心證之理由：

20 (一)原告主張兩造於110年3月22日訂立系爭契約買賣系爭房屋，
21 系爭契約第10條第2項、附件六、參、住家部分、給排水設
22 備第5點約定「9樓預留加壓馬達管路，10樓與11樓各戶私有
23 水錶處增設加壓馬達」等事實，業據其提出系爭契約為證
24 （見本院卷第23至54頁），且為被告所不爭執，此部分事實
25 應可認定。

26 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民
27 事訴訟法第277條本文定有明文。民事訴訟如係由原告主張
28 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
29 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
30 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。原告主
31 張系爭房屋點交後發現9樓未預留加壓馬達管路，被告應負

01 瑕疵擔保責任，請求被告應減少買賣價金並返還120,750元
02 等語，為被告所否認，並以前詞置辯；揆之上揭規定及說
03 明，自應由原告對其上揭主張，先負舉證之責。

04 (三)依原告所提之水錶室現況標示圖（見本院卷第55至59頁）與
05 被告所提之水錶室9樓各戶現況電線照片（見本院卷第95至1
06 00頁）互核，復有原告配偶簽署工程確認單（見本院卷第10
07 1頁）在卷，可見被告確實有預留9樓各戶加壓馬達管路。細
08 究原告爭執之點在於，各棟別之10、11樓房屋均有設置加壓
09 馬達及其獨立配管路並「安設在牆壁上」，故原告設置加壓
10 馬達及獨立配管路應與如各棟別之10、11樓加壓馬達安設位
11 置及管線位置相當。然查，系爭契約第10條第2項、附件
12 六、參、住家部分、給排水設備第5點僅約定「9樓預留加壓
13 馬達管路」，並未約定預留裝設加壓馬達在牆壁上之空間，
14 況原告配偶所簽屬之工程確認單內容記載「1. 電源線路由住
15 戶端拉至水錶室。2. 加壓機馬達依住戶端需求增設，馬達主
16 機需自費（附報價單）含保固。3. 加壓機馬達置放於該戶別
17 地坪上。4. 加壓馬達位置增設防震墊，減少運轉時震動。

18 （下圖僅為示意，實際位置將依照該戶之給水管位置調
19 整）」，又觀內容/備註之示意圖，即係以牽拉管線之方式將
20 加壓馬達安設在地面，是原告上開主張，顯屬無據。

21 (四)原告又稱原告配偶簽署工程確認單並非代表原告同意並承諾
22 此項工程確認單之內容。然按夫妻於日常家務，互為代理
23 人，此為民法第1003條明定，所謂一般日常事務應包含食、
24 衣、住、行、育、樂等有關家庭生活所必要之事，並包含相
25 關法律行為。慮及家庭生活瑣事配偶間均要互相出具有代理
26 權限之證明，未免強人所難，允為立法明文夫或妻互有日常
27 家務代理權。加壓馬達與事前預留管路、拉電線工程，係為
28 滿足原告家庭生活品質，與日常生活關聯至為密切，尚屬日
29 常家務代理權之範圍，原告此部分主張難認有據。

30 (五)原告復主張將加壓馬達放置於地面，會發生共振、異音致影
31 響11樓住戶，惟加壓馬達縱安裝於牆壁上，並非即無共振問

題，且原告配偶所簽屬之工程確認單內容記載「4. 加壓馬達位置增設防震墊，減少運轉時震動。」，被告就其實務之經驗提供被告減少共振、噪音問題之處理方式，尚屬合理，原告另可選購價格合理之靜音馬達以降低噪音，是原告此部分主張亦屬無據。

(六)原告既不能證明9樓未預留加壓馬達管路，復未證明系爭房屋有何瑕疵或可歸責於被告之事由存在，則原告主張依民法第227條、第359條規定，擇一請求被告損害賠償或減少買賣價金，即屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第227條、第359條規定，請求被告給付120,750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。另本件判決原告敗訴，其所為假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、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，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 9 月 10 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 林秀菊

以上為正本係照原本作成。

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）。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 113 年 9 月 10 日

書記官 陳靖騰