

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度消字第19號

原告 葉昱瑩

訴訟代理人 胡大中律師

被告 寶路開發建設股份有限公司

法定代理人 趙子超

訴訟代理人 林凱倫律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國112年5月24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、按當事人得以合意定第一審管轄法院，為民事訴訟法第24條第1項前段所明定。查原告主張其於民國108年10月24日與訴外人許素綾簽訂轉讓切結書，概括承受許素綾與被告就「台北灣No. 6江南大宅」建案(下稱系爭建案)之D6棟9樓住宅(下稱系爭房屋)所簽訂房屋不動產預定買賣契約(下稱系爭契約)之一切權利義務，及系爭契約訂有合意管轄約款，兩造約定於系爭契約涉訟時，合意以本院為第一審管轄法院等情，乃據提出房屋不動產預定買賣契約書及土地不動產預定買賣契約書為證，則原告依系爭契約之法律關係提起本件訴訟，依上規定，本院有管轄權，合先敘明。

二、原告主張：許素綾前向被告購買預售之系爭房屋，雙方簽有系爭契約，嗣伊於108年10月24日與許素綾簽訂轉讓切結書，由伊概括承受系爭契約之買受人權利義務。依系爭契約，系爭房屋格局應如契約附圖一房屋平面圖(下稱契約附圖)所示，為室內2房格局，並有陽台附屬設施。被告之廣告文宣亦明確標示系爭建案全棟為2-3房。然被告未經同意，將室內2房格局擅自變更為套房，且違法二次施工，將陽臺

01 封閉改裝為廚房用途，自屬可歸責於被告之重大瑕疵。上開
02 室內格局變更已嚴重影響其房屋價值，陽台違法施工亦可能
03 遭建築主管機關勒令拆除而需費甚鉅，伊因前揭瑕疵給付受
04 有新臺幣(下同)96萬元之損害，自得依民法第227條第1項準
05 用第231條第1項規定請求瑕疵給付之損害賠償；或依民法第
06 359條減少同額之價金並請求退還該款項。為此依上開規
07 定，求為命被告給付96萬元及加付起訴狀繕本送達翌日起法
08 定遲延利息之判決。

09 三、被告則以：伊於契約附圖所示或廣告文宣所稱之2房空間格
10 局，本即採開放式之格局配置，交屋時之室內格局亦與契約
11 附圖、廣告文宣及竣工圖均相符合，無原告所稱私自變更格
12 局之情事。原告於交屋後自行將其中1間臥室改放茶几等家
13 具，不作臥室使用，反稱伊擅改格局，甚屬無理。至陽台部
14 分，伊為使客戶能更有效利用空間，在陽台區域裝設可拆卸
15 之鋁窗，及放置廚房設備。鋁窗可拉開通風，並未將陽台封
16 閉，亦不致因廚房設備放置於陽台，即改變其陽台之性質，
17 並未違反建築法令。原告如不喜歡上開設備，伊願無償拆
18 除。縱此一事實為瑕疵，原告於購屋時便知悉契約附圖所示
19 之陽台空間，於108年11月26日交屋時，原告對於該區域已
20 放置廚房設備之事實，顯而易見且一望即知，其未表示反對
21 而受領，且其怠於依民法第356條規定檢查及通知物之瑕
22 疵，亦應視為承認受領系爭房屋等語，資為抗辯。

23 四、查訴外人許素綾前向被告購買預售之系爭房屋，而簽訂系爭
24 契約，嗣由原告承受許素綾就系爭契約之買受人權利義務；
25 及系爭房屋之格局應如契約附圖所示，而交屋時，被告於契
26 約附圖所示陽台空間裝設可拆卸鋁窗及放置廚房設備等情，
27 為兩造所不爭，且有原告提出之轉讓切結書、系爭契約，及
28 被告提出之照片、交屋屋況檢查表暨格局圖可佐(本院卷第
29 31至137、277至278、319頁)，堪信為真實。

30 五、惟原告主張被告擅自變更室內格局、就陽台違法二次施工，
31 應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

責任等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

(一)原告主張室內格局變更之瑕疵部分：

原告主張系爭房屋依約規劃為2房格局，惟被告將其中1間臥房擅改格局為客廳之延伸空間，致系爭房屋變成套房，而有物之瑕疵云云，固提出客廳家具擺設之照片為證(本院卷第201至203頁)。然查，上開照片內容，僅顯示該照片所示區域擺放有茶几、桌椅、櫃子等家具，此至多僅足認原告將照片所示區域作為客廳使用，無從憑此即謂被告於交屋前有何變動格局之情事。況被告抗辯兩造於系爭契約所約定之室內格局，乃客廳與2間臥房相通之開放式格局，並未作實體封閉型隔間，其交屋時之室內格局與約定格局相同等情，亦據提出與所述相符之契約附圖及交屋屋況檢查表暨格局圖為證(本院卷第271、277至278頁)，堪信非虛，原告未提出積極之證據，以證明被告有何變動臥房格局之情事，其主張系爭房屋有格局變動之瑕疵云云，自無可採。

(二)原告主張陽台違法二次施工之瑕疵部分：

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。所謂不完全給付，有瑕疵給付及加害給付兩種，瑕疵給付，僅發生原來債務不履行之損害，可分別情形，如其不完全給付之情形可能補正者，債權人可依給付遲延之法則行使其權利；如其給付不完全之情形不能補正者，則依給付不能之法則行使權利(最高法院110年度台上字第1061號判決意旨參照)。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，亦為民法第229條第2項前段所明定。原告主張兩造於系爭契約約定系爭房屋應有如契約附圖所示之陽台附屬設施，惟被告於陽台空間安裝廚房設備等情，乃為被告所不爭，固堪信為真實。惟原本之陽台外牆等主要結構並未經變動，被告僅係在陽台空間加裝可拆卸之開放式鋁窗、廚房設備、瓦斯管線及瓦斯爐等情，業經兩造一致陳述在卷(本

院卷第454頁），並有被告提出之陽台照片可佐（本院卷第433頁），上開鋁窗、設備、管線等，均屬易於拆除之設備，被告給付不完全之情形自屬可得補正。依上規定及說明，被告於經催告補正後，仍不補正，原告始得請求債務不履行之損害賠償。查被告迭於言詞辯論期日表明願無償拆除上開設備等語，而願為補正（本院卷第350至351、455頁），原告則反而表示並無拆除前開設備之意願（本院卷第454頁），顯無被告經催告仍拒未補正之情事，原告依民法第227條第1項準用第231條第1項給付遲延之規定，請求被告為債務不履行之賠償損害，自屬無據。

2. 按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356條第1、2項定有明文。被告抗辯原告於受讓系爭契約權利義務時，便知悉契約附圖所示之陽台規劃，並於108年11月26日交屋時即知陽台空間已置放廚房設備使用，未表示反對而受領等情，未據原告否認，並有原告提出之轉讓切結書、系爭契約，及被告提出之交屋屋況檢查表暨格局圖可佐（本院卷第31至137、277至278頁），堪予認定。則依上規定，縱上開設備涉及物之瑕疵，原告於交屋時既已明知上開設備之存在，仍受領使用，未對被告通知物之瑕疵，依上規定，應視為承認受領系爭房屋。至原告稱其不具建築或室內裝修專業，於交屋時無從知悉陽台施工是否違背建築法令，被告故意不告知瑕疵，依民法第357條「前條規定，於出賣人故意不告知瑕疵於買受人者，不適用之」之規定，並無民法第356條有關買受人檢查及通知義務之適用云云。然被告係以陽台空間裝設有鋁窗及廚房設備之狀態，辦理交屋，該設備存在之狀態顯而易見，無何隱瞞可言。且被告係在原契約約定之範圍外，自行為原告加裝前揭設備乙情，乃經兩造一致陳述在卷。被告加裝部分，屬被告附贈之設備，且上開設備易於拆

卸，被告亦願無償移除，皆如前述，則縱有原告所稱之違背
建築法令疑慮，由被告移除即可。惟原告於交屋時對於加裝
上開設備未予反對，直至本院言詞辯論終結時，仍表示無意
願予以拆除等語(本院卷第454頁)，益徵被告所辯原告已承
認受領之系爭房屋等情，應屬可採。原告既已承認受領之系
爭房屋，依上規定，自不得請求被告負出賣人之物之瑕疵擔
保責任，原告依民法第359條規定主張減少價金，亦屬無
據。

六、綜上所述，原告依民法第227條第1項準用第231條第1項、第
359條等規定，請求被告給付96萬元及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，為無理由，應予駁
回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併
予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此
敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 6 月 14 日
民事第八庭 法 官 鄧晴馨

以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 112 年 6 月 14 日
書記官 林鈞婷