

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第288號

上訴人 莊翔淵

訴訟代理人 莊志勳

被上訴人 昕彤建設開發股份有限公司

法定代理人 劉致錚

訴訟代理人 郭朝侃

楊延壽律師

上一人

複代理人 李冠衡律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國111年3月31日
本院臺北簡易庭111年度北簡字第1011號第一審判決提起上訴，
本院於112年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於110年6月7日簽訂成屋買賣契約書（下稱系爭契約），約定由上訴人以新臺幣（下同）4,080萬元向被上訴人購買門牌號碼新北市○○區○○○街00號15樓之2房屋（即新北市○○區○○○段0000○號建物，下稱系爭房屋），及所坐落同段426、459、460-1地號土地應有部分暨車位1位，簽約時被上訴人已取得買賣房屋之使用執照，上訴人亦現場參觀過各項建材設備均已施工安裝完成之標配屋，知悉被上訴人所使用衛浴設備之品牌及材質。依系爭契約第十五條下方補充條款第1條約定（下稱系爭補充條款）：「本成屋現場廚具衛浴設備及電器設備三菱全熱交換機，按照原"建材設備"由賣方提供相關設備及建材交由買方

點交……」等語，參照被上訴人銷售系爭房屋時主動交付之建材設備文宣，就「衛浴設備」記載「住宅採TOTO……或同等級系列面盆搭配人造石材檯面、收納櫃及單槍混合龍頭（建照核准圖說有浴缸者，設鋼板烤漆浴缸，……）」等內容，被上訴人本應提供上訴人如系爭文宣所載之TOTO廠牌或同等級系列鋼板烤漆浴缸，惟其於110年10月12日點交系爭房屋予上訴人時，竟只提供浴缸型號為「PAY1580PE」之壓克力（FRP材質）浴缸（下稱系爭浴缸），經上訴人當場及事後多次抗議，並曾於110年10月13日寄發臺北臺北橋郵局第146號存證信函予被上訴人，要求其取回材質不符之系爭浴缸，被上訴人始於110年11月26日將系爭浴缸取回，而市場上TOTO廠牌鑄鐵浴缸官方網站之最低售價為4萬9,300元，被上訴人未依約提供鋼板烤漆浴缸，上訴人自得請求被上訴人賠償上訴人因此所受損害4萬9,300元。又被上訴人雖有依約交付上訴人全熱交換機1臺，然其所設置全熱交換機之安裝預留孔（下稱系爭預留孔），竟有糞管阻擋，致全熱交換機管道不能直線接到戶外，須使用軟管及連續彎曲方能安裝，此與該全熱交換機所附原廠使用說明書記載須以直管連接入風口、避免管道多次彎曲之安裝方式相違，並將影響全熱交換機之原有功能，會有風切聲及流量不足等問題，上訴人為使全熱交換機得按原廠使用說明書所載方式安裝，需另行支出修改安裝費用5萬2,000元，亦應由被上訴人賠償予上訴人。爰依系爭契約約定，求為命被上訴人給付上訴人10萬1,300元（計算式：4萬9,300元＋5萬2,000元＝10萬1,300元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算利息之判決。

二、被上訴人則以：上訴人於110年6月7日簽訂系爭契約時，系爭房屋雖為毛胚屋且尚未安裝浴缸，但上訴人已參觀過其他實品屋，包括已有隔間並安裝相關衛浴、地板、廚具等建材之標配屋，及尚未鋪設地板、隔間、無安裝建材設備之毛胚屋，對被上訴人在系爭房屋所屬建案（下稱系爭建案）所採

01 用之浴缸品牌、材質及型號知之甚詳，而依被上訴人安裝於
02 系爭房屋之系爭浴缸型號為「PAY1580PE」，此即被上訴人
03 所交付上訴人TOTO廠牌FRP材質之浴缸型號，亦與被上訴人
04 就系爭建案全部164戶安裝或附贈之浴缸型號完全相同，上
05 訴人卻持系爭建案預售階段所使用而斯時尚未確認建材、非
06 屬系爭契約內容之建材設備文宣為其請求依據，顯有誤會，
07 況上訴人於110年10月12日系爭房屋點交時已簽收設備點交
08 單，其上第8項亦清楚記載浴缸型號為「壓克力浴缸PAY1580
09 PE」，上訴人並無異議或要求被上訴人註記，則其事後藉故
10 復為爭執，自無理由。又被上訴人交付上訴人之全熱交換
11 機，乃被上訴人於系爭建案中所贈送之SAF250機型，因考量
12 購屋者大多認為此設備與一般冷暖空調設備之功能相近，且
13 是否安裝或安裝空間為何各有不同需求，故言明單純贈送而
14 不含安裝，至全熱交換機之原廠使用說明書僅說明應避免管
15 道過度彎曲或多次彎曲，並非不得有任何彎曲，實務上亦不
16 可能完全無彎曲而為安裝，被上訴人並委請專業人員到場查
17 看，確認系爭預留孔出口與糞管間至少有20公分直線距離，
18 僅需一小段使用軟管即可，並不影響全熱交換機之正常安
19 裝，縱有上訴人所稱之安裝瑕疵，惟因全熱交換機係贈與之
20 物，依民法第411條規定，被上訴人亦不負擔保責任，況上
21 訴人就以軟管方式安裝全熱交換機，將致全熱交換機在使用
22 上有何功能或效用減損乙節，並未舉證證明，其請求賠償改
23 善系爭預留孔所生施工費用，尚乏必要性及依據等語，資為
24 抗辯。

25 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人全部不服提起上訴，嗣減
26 縮上訴聲明為：(一)原判決關於駁回後開第二項上訴人請求部
27 分，應予廢棄；(二)被上訴人應給付上訴人10萬1,300元，及
28 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
29 之利息（減縮部分已生撤回上訴之效力，該部分非本院審理
30 範圍，不贅）。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

31 四、兩造不爭執事項（見本院卷第275頁）：

01 (一)兩造於110年6月7日簽訂系爭契約，由上訴人以4,080萬元之
02 價格，向被上訴人購買系爭房屋及所坐落同段426、459、46
03 0-1地號土地應有部分暨車位1位。

04 (二)被上訴人於110年10月12日點交系爭房屋予上訴人時，提出
05 建材設備表（見本院卷第73頁）及設備點交點（見本院卷第
06 77頁，下稱系爭設備點交單）供上訴人確認系爭房屋是否有
07 該等設備，經上訴人逐一確認系爭房屋現場有該等設備無
08 誤，並於系爭設備點交單上客戶簽收欄簽名。又系爭設備點
09 交單項次8記載系爭浴缸型號為「壓克力浴缸PAY1580PE 150
10 *75*58（H）cm＋龍頭」，被上訴人業於110年11月26日應上
11 訴人要求而取回系爭浴缸。

12 (三)被上訴人有交付全熱交換機一臺予上訴人，上訴人所提出原
13 審卷第51頁及本院卷第25頁之安裝使用說明，均係該全熱交
14 換機所附原廠使用說明書所載之內容。

15 五、本院之判斷：

16 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
17 民事訴訟法第277條本文定有明文。又按民事訴訟如係由原告
18 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
19 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，
20 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
21 求（最高法院72年度台上字第4225號判決要旨參照）。

22 (二)上訴人主張被上訴人依系爭契約約定，應交付TOTO廠牌或同
23 等級鋼板烤漆浴缸而未交付，且系爭預留孔有糞管阻擋，致
24 無法依原廠使用說明書安裝全熱交換機，故被上訴人應賠償
25 上訴人TOTO廠牌鋼板烤漆浴缸售價及全熱交換機修改安裝費
26 用共10萬1,300元，暨法定遲延利息等節，為被上訴人所否
27 認，並以前揭情詞置辯。經查：

28 1.上訴人提出之建材設備文宣（見本院卷第117頁，下稱系爭
29 建材設備文宣）是否為系爭契約之一部分？上訴人請求被上
30 訴人給付系爭建材設備文宣所載TOTO廠牌鋼板烤漆浴缸價格
31 4萬9,300元，有無理由？

(1)觀諸系爭契約全文暨附件（見本院卷第151至191頁），其中第一條買賣標的之約定僅提及土地、建物及停車位，並無關於建材設備規格及品牌之約定（見本院卷第153至154頁），僅於第十五條下方系爭補充條款約定：「本成屋現場廚具衛浴設備及電器設備三菱全熱交換機，按照原"建材設備"由賣方提供相關設備交由買方點交，……」等語（見本院卷第160頁，下稱系爭補充條款），可知兩造間就被上訴人應交付上訴人之衛浴設備品項及廠牌，乃依系爭補充條款所載「原建材設備」為據。上訴人雖主張系爭建材設備文宣即系爭補充條款所稱之「原建材設備」，並以系爭建材設備文宣就衛浴設備部分載有「一、住宅採……，TOTO或同等級系列面盆搭配人造石材檯面、收納櫃及單槍混合龍頭（建照核准圖說有浴缸者，設鋼板烤漆浴缸，……」等文字，認被上訴人應依約交付TOTO廠牌或同等級鋼板烤漆浴缸予上訴人云云，然系爭建材設備文宣既未列入系爭契約之附件，在被上訴人否認系爭建材設備文宣為兩造合意內容之情形下，已難遽認上訴人上開主張為真。又證人李麗蘭於兩造間另訴即本院111年度訴字第4126號損害賠償事件準備程序時證稱：伊有從事系爭建案之代銷工作，因為疫情關係，大約待了2、3個月就離開現場，結束代銷工作，上訴人購買系爭房屋係伊收單的，也是伊接待看屋的，110年5月初上訴人訴訟代理人有帶配偶一起來看房，後來上訴人及其配偶也有跟著上訴人訴訟代理人一起來看房，記載於系爭契約第十五條下方的3條補充條款內容是代銷公司送給客戶的專案，是我們銷售人員在銷售沒有建材的產品時可以送給客戶的，使用執照核發後，現場銷售的每一戶都是現況交屋，有的有建材，有的是毛胚屋，系爭房屋是大坪數，是以毛胚屋銷售，補充條款是代銷公司針對毛胚屋所增列之約定，讓客戶可以搭配自己的裝潢使用，代銷人員在第一次接觸客戶時，一定會特別說明是現況交屋，銷售過程也會一再說明現況交屋，系爭房屋也是現況交屋，贈送的建材都載明在系爭契約內，而系爭建材設備

01 文宣是很多年前系爭建案預售時期印出來的行銷品，當時上
02 訴人訴訟代理人訂了一間小坪數的，不是毛胚屋，後來加碼
03 換了1間大坪數的，上訴人訴訟代理人表示想知道建材表以
04 了解房屋結構，伊徵求代銷公司同意後就提供系爭建材設備
05 文宣給上訴人訴訟代理人等語（詳見本院卷第225至229、23
06 5頁），而證人李麗蘭僅係短期負責銷售系爭建案之代銷公
07 司人員，並早已結束系爭建案之代銷工作，與兩造間亦無何
08 仇隙或利害關係，既經具結擔保其證言之憑信性，衡情應無
09 甘冒偽證罪刑罰之風險，刻意為不實證述以迴護其中一方之
10 必要，其所為證言，當屬可採；由證人李麗蘭前揭證述，可
11 知系爭建材設備文宣確實為系爭建案預售時期所使用之廣告
12 文宣，系爭房屋並非預售屋銷售，乃成屋銷售，並以現況交
13 屋，證人李麗蘭將系爭建材設備文宣交付上訴人訴訟代理
14 人，係基於滿足上訴人訴訟代理人想了解系爭房屋結構之需
15 要，而非用以表明系爭補充條款所載被上訴人應交付上訴人
16 點交之系爭房屋現場廚具及衛浴設備之品項，則系爭建材設
17 備文宣應非兩造合意系爭補充條款所指「原建材設備」之內
18 容，而所謂「原建材設備」搭配系爭房屋乃成屋銷售、現況
19 交屋之交易模式，並綜合系爭補充條款前後文義，應係指系
20 爭房屋現場原有之建材設備較為可採，不宜逕以針對房屋預
21 售階段所使用之系爭建材設備文宣，作為解釋兩造間以成屋
22 買賣方式交易系爭房屋所簽訂系爭補充條款內容之依據。復
23 參以被上訴人所製作供上訴人於110年10月12日點交系爭房
24 屋所用之系爭設備點交單（見本院卷第77頁），其第8項記
25 載點交之浴缸為壓克力浴缸，型號為PAY1580PE，未有任何
26 關於TOTO廠牌鋼板烤漆浴缸之記載，上訴人於現場就系爭設
27 備點交單所載設備逐項點交時，亦未就浴缸部分備註記載廠
28 牌、規格或型號不符等字樣，上訴人並於下方客戶簽收欄加
29 以簽名，益徵被上訴人並無與上訴人間達成交付TOTO廠牌或
30 同等級鋼板烤漆浴缸之合意。至系爭浴缸雖業由被上訴人取
31 回，然此乃應上訴人要求而為，故上訴人據此主張被上訴人

01 自知違約理虧，並推論被上訴人有依約交付鋼板烤漆浴缸之
02 義務，自非可採。是依上訴人所舉事證，無從認定被上訴人
03 確有允諾交付上訴人TOTO廠牌或同等級鋼板烤漆浴缸，故上
04 訴人主張依系爭契約約定，得請求被上訴人給付TOTO廠牌鋼
05 板烤漆浴缸之價額4萬9,300元，即屬無據。

06 (2)另上訴人請求向系爭房屋所屬社區管理委員會調取111年11
07 月5日點交會議錄音，欲證明被上訴人法定代理人於該會議
08 期間，以恐嚇方式要求上訴人訴訟代理人離場，推論被上訴
09 人法定代理人應該有恐嚇證人李麗蘭為虛偽證述之行為（詳
10 見本院卷第244頁）。然調取該會議錄音至多僅能證明該會
11 議期間所發生之事，無從證明被上訴人法定代理人是否有對
12 當時不在場之證人李麗蘭為何恐嚇行為，更不能認定證人李
13 麗蘭有何偽證之情事，是上訴人此部分調查證據之聲請，並
14 無必要，附此敘明。

15 2.系爭預留孔之設置現狀，是否會影響全熱交換機之安裝？若
16 會，被上訴人是否要因此賠償上訴人全熱交換機修改安裝費
17 用5萬2,000元？

18 系爭預留孔之管道間有糞管橫越通過乙情，有拍攝系爭預留
19 孔之照片在卷可按（見本院卷第99、115頁），被上訴人就
20 上開照片亦無爭執，足堪認定。雖上訴人據此主張系爭預留
21 孔設置現狀造成全熱交換機無法依原廠使用說明書指示安
22 裝，且會影響全熱交換機使用效能。然依上訴人提出之全熱
23 交換機原廠使用說明書（見本院卷第25頁；原審卷第51
24 頁），關於安裝管道過程中應避免之現象僅列舉過度彎曲、
25 多次彎曲、靠近風口處彎曲、縮小風管的直徑等4項，並未
26 表示安裝管道不得有任何之彎曲，亦未強調僅能使用硬管安
27 裝而不能以軟管安裝；再關於風管的連接部分，配合圖說以
28 文字記載之內容為「將管道插入風口並用密封膠帶密封
29 好。」、「在風口與管道銜接處外側纏上隔熱保溫。與室外
30 側連接的兩根管道安裝時要向外向下傾斜2°-5°，防止雨水
31 倒流進室內，並且與室外側連接的兩根管道外壁需要做保溫

處理（建議材料：玻璃棉、橡膠塑膠材料等，厚度15mm以上）如圖4.6。」、「室外新風口和排氣口之間間距至少1.5米以上。」，該等圖文敘述亦未排除得以軟管安裝之方式，上訴人未兼及上開文字敘述，僅以安裝圖示上將管道以直線繪製而逕主張應以硬（直）管安裝，尚嫌無據。又通過系爭預留孔管道空間之糞管與系爭預留孔出口間之距離，無法單從上訴人所提出上開拍攝系爭預留孔之照片目測判定之，上訴人亦未提出其他事證足以證明該糞管與系爭預留孔出口間之距離過近，致無法以軟管依原廠使用說明書所載方式安裝全熱交換機，且就其主張軟管安裝方式將影響全熱交換機之使用效能乙節，更未舉證以實其說，無從採憑。是以上訴人所舉現有事證，尚難認定系爭預留孔之設置會影響全熱交換機之正常安裝及使用效能，則上訴人請求被上訴人給付全熱交換機修改安裝費用，難認有據。

六、綜上所述，上訴人依系爭契約約定，請求被上訴人給付10萬1,300元及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原審判決上訴人敗訴，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，於判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 30 日
民事第七庭 審判長法 官 姜悌文

法 官 林欣苑

法 官 黃珮如

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 8 月 30 日

