

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第592號

上訴人 張文卿

被上訴人 宏盛建設股份有限公司

法定代理人 林新欽

訴訟代理人 李孟璟

黃藍誼

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年8月24日本院臺北簡易庭112年度北簡字第855號第一審判決提起上訴，並為訴之追加及一部撤回，本院於民國113年2月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，復核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款自明。查，本件上訴人於原審主張依民法第184條第1項前段、後段規定，聲明請求被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）23萬1,796元，及自民國111年3月10日新北市政府工務局通知翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（見臺灣新北地方法院111年度重簡調字第55號卷《下稱重簡調卷》第11頁）。嗣於本院審理時追加以民法第359條、第360條為請求權基礎（見簡上卷第75頁），核其請求之基礎事實與原起訴之事實同一，自應准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於110年8月19日與被上訴人簽立宏盛水悅成屋買賣契約書（下稱系爭契約），約定伊以911萬元為對價，向被上訴人購買坐落新北市○○區○○段000號地號土地（權利範圍：83/100000），及其上同段4833建號即門牌號碼新北市淡水區新市○路0段000號19樓建物（含共同使用之同段5300建號建物《權利範圍：48/100000》）暨車位（下合稱系爭房地），嗣伊於110年11月3日發現系爭房地主臥室地磚花色不一致之瑕疵（下稱系爭瑕疵），並於同日以「宏盛智慧家」系統向被上訴人報修，然被上訴人之工務所人員以尋找同色地磚困難為由拖延，後續又因鋪設高低不平整延宕施工，遲至111年1月3日終於施工，並於同年月6日補漆、同年月17日裝設踢腳板，則被上訴人就上訴人報修項目延宕近2個半月始完成處理，致伊無法入住，顯係故意以背於善良風俗之方法，侵害伊財產權，伊自得請求被上訴人賠償伊因無法入住系爭房地而支出之租金5萬4,000元、自伊基隆住處往返18趟交通費用5萬0,796元【計算式：單趟1,411元×18次＝5萬0,796元】、因到場處理損失之工作收入2萬7,000元【計算式：單日1,500元×18日＝2萬7,000元】，及精神慰撫金10萬元等語。爰擇一依民法第184條第1項前段、後段、第359條及第360條規定，求為命被上訴人給付23萬1,796元，及自111年3月11日起至清償日止，加付法定遲延利息之判決。

二、被上訴人則以：本件兩造於110年10月6日完成驗屋與交屋手續，且上訴人在驗屋程序中均未反應系爭房地主臥室地磚存在品質瑕疵，可見系爭房地並無系爭瑕疵存在。再者，依系爭契約約定，上訴人不得再向伊要求修補驗屋程序後始發現之瑕疵甚明，更無從要求伊給付因系爭瑕疵所受入住遲延等損害賠償。又，上訴人既未說明短暫施工地磚，何以妨礙上訴人在系爭房地生活起居，且上訴人所提出薪資證明未能證明其110年平均收入為何，則上訴人未就房屋租金、交通費

01 用、不能工作損失及精神慰撫金等損害是否存在為舉證，其
02 請求自屬無據等語，資為抗辯。

03 三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，就其敗訴部分提起
04 全部上訴，並為訴之追加及一部撤回，其聲明：(一)原判決廢
05 棄。(二)被上訴人應給付上訴人23萬1,796元，及自111年3月1
06 0日新北市政府工務局通知送達翌日起至清償日止，按週年
07 利率5%計算之利息。

08 四、上訴人主張兩造於110年8月19日簽立系爭契約，約定上訴人
09 以911萬元為對價，向被上訴人購買系爭房地之事實，為被
10 上訴人所不爭執（見簡上卷第94頁），復有宏盛水悅一成屋
11 買賣契約書1份在卷可稽（見本院112年度北簡字第855號卷
12 《下稱北簡卷》第95至127頁），堪信為真實。

13 五、得心證之理由：

14 (一)上訴人不得依民法第359條、第360條請求被上訴人賠償損
15 害：

16 1.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。又按買受人主張買賣標
18 的物有瑕疵，出賣人應負瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償
19 責任者，應由買受人就瑕疵之事實負舉證責任（最高法院10
20 6年度台上字第194號判決意旨參照）。上訴人主張系爭房地
21 存在系爭瑕疵，為被上訴人所否認，依前揭說明，應由上訴
22 人就系爭房地存在系爭瑕疵此一有利於上訴人之事實負舉證
23 責任。

24 2.查，就系爭房地存在系爭瑕疵一節，雖據上訴人提「宏盛智
25 慧家」對話紀錄截圖（見重簡調卷第21至23頁；北簡卷第67
26 至69頁）、地磚照片（見簡上卷第17頁）、註記更換地磚位
27 置之照片（見簡上卷第19頁）為證，上訴人雖主張：左上區
28 塊與其他地磚花色不同，且右上、左中上、左中下、左下、
29 右下區塊與左上、右中上、右中下區塊花色不同等語，然本
30 院細觀上訴人所提出之地磚照片，尚無從辨別照片所示地磚
31 有何上訴人所述之花色不一致，系爭契約就地磚色差值復未

特別約定，自無以憑此認定被上訴人提供之地磚未達契約約定之品質，或減損系爭房地價值。再者，觀諸前開註記更換地磚位置之照片僅能說明照片所示之地磚曾為更換，並不足證明系爭瑕疵存在，亦無從證明系爭房地確有系爭瑕疵。另考以上開對話紀錄截圖，僅能證明上訴人向被上訴人報修系爭房地之過程，本院亦難採為有利於上訴人之認定。況且，果如上訴人所述系爭房地存在，何以系爭房地所處社區之其餘房屋均使用相同建材，其餘住戶均未向被上訴人就系爭瑕疵之存在為反應？更徵上訴人所述之系爭瑕疵並不存在。

3.承前，上訴人既未能證明系爭房地存在系爭瑕疵，上訴人依民法第359條、第360條規定請求被上訴人負瑕疵擔保之責，自屬無據。

(二)上訴人依民法第184條第1項前段、後段規定請求被上訴人賠償損害，為無理由：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法第184條第1項定有明文。又按侵權行為損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者間有相當因果關係為成立要件，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院110年度台上字第2968號判決意旨參照）。再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項、第2項均已明定。

2.經查，系爭房地無系爭瑕疵存在，業經本院說明如前，則被上訴人自無可能因系爭瑕疵之存在，而須對於上訴人負侵權責任。再者，觀諸被上訴人所提出之【宏盛水悅】驗屋單（見北簡卷第79頁），可見上訴人於110年10月6日偕同被上訴人為驗屋，並發現如前開驗屋單所示牆面裂痕、玻璃盤破損等瑕疵，可見上訴人業已於上開日期詳細檢查被上訴人提

01 出之系爭房地後，請求被上訴人修補瑕疵，則上訴人既係主
02 張地磚花色有所瑕疵，此瑕疵僅需以目視地板之方式即可查
03 知，實非上訴人為上開驗屋檢查程序所不能發見，職此，揆
04 諸前開規定，應認上訴人業已承認系爭房地而受領，被上訴
05 人自毋須就系爭瑕疵負瑕疵擔保之責，則被上訴人為上訴人
06 修繕之行為，實無不法性可言。至上訴人主張：系爭瑕疵非
07 得立即發現之瑕疵，且依成屋買賣定型化契約應記載及不得
08 記載事項，兩造間契約不得約定排除賣方於交屋後之瑕疵擔
09 保責任等語，然上訴人業已於驗屋時詳細檢查系爭房地各
10 處，已如前述，若系爭瑕疵確影響其主觀上視覺美感，實難
11 認上訴人不能於該時查知系爭瑕疵，上訴人復未就其上開所
12 述舉證以佐其說，自難採憑，則本件並非因兩造間約定排除
13 被上訴人原應負擔之瑕疵擔保責任，上訴人上開主張，本院
14 自難為有利於其之認定。

15 3.更甚者，施工工期之安排尚涉及被上訴人內部施工人力調
16 度，本院亦無從僅以被上訴人未立即處理系爭瑕疵一節，認
17 定被上訴人有何不法行為。況且，上訴人所主張之瑕疵係位
18 在系爭房地主臥室一節，為上訴人所自承（見簡上卷第75
19 頁），足見上訴人仍可利用系爭房地未有修繕必要之房間而
20 為生活起居，已難認上訴人主張其無法在系爭房地居住一節
21 屬實，則上訴人既未陳明被上訴人另有何該當侵權行為之具
22 體情事存在，揆諸前開說明，是上訴人主張依民法第184條
23 第1項前段、後段規定，請求被上訴人負損害賠償責任，亦
24 屬無據。

25 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、後段規定，請
26 求被告給付23萬1,796元，及自111年3月11日起至清償日
27 止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。上
28 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
29 其上訴。上訴人另追加依民法第359條、第360條規定，同為
30 上開請求，為無理由，亦應駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 3 月 6 日
民事第六庭 審判長法 官 林瑋桓

法 官 翁偉玲

法 官 余沛潔

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 113 年 3 月 6 日
書記官 李云馨