

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第1163號

原告 新慶驛有限公司

法定代理人 莊志勳

被告 興富發建設股份有限公司

法定代理人 曹淵博

訴訟代理人 林桂聖律師

上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於中華民國111年1月4日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被告起訴時之法定代理人原為鄭志隆，嗣於訴訟繫屬中變更為曹淵博，並由其具狀聲明承受訴訟等情，業據其提出民事聲明承受訴訟狀、經濟部函在卷可稽（見本院卷第149頁、第153頁至第165頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：(二)請求之基礎事實同一者。(七)不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款有明文之規定，又前揭規定於簡易程序適用之，同法第436條第2項亦有明文之規定。經查，本件原告起訴時，其聲明為「被告應給付原告新臺幣(下同)42,482元，

01 及自民國106年7月19日起，按週年利率5%計算之利息。被告  
02 應修復浴室磁磚大理石地面空心裂痕及牆壁裂痕或相當費  
03 用。」（見本院卷第7頁）；嗣於110年3月4日民事陳報補狀  
04 追加變更為「被告應給付原告87,482元及自106年7月19日  
05 起，按週年利率5%計算之利息。」（見本院卷第61頁）；又  
06 於110年4月21日民事準備狀追加為「被告應給付原告89,562  
07 元及自106年7月19日起，按週年利率5%計算之利息。」（見  
08 本院卷第119頁），核原告請求之基礎事實均係基於兩造間  
09 之房屋土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），是其請求之基  
10 礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，核與前揭  
11 規定相符，應予准許。

## 12 貳、實體事項：

13 一、原告主張：原告與被告於106年6月3日簽訂系爭買賣契約，  
14 購買A06棟第25樓（下稱系爭房屋）及B5-194車位，原告於  
15 106年7月19日已支付18,440,000元價金（房屋土地款16,  
16 120,000元+代收款320,000元+車位2,000,000元），依系爭買  
17 賣契約第9條，被告應於取得原告銀行貸款撥付後5日內通知  
18 原告辦理交屋，未依前項規定所定日期交付標的物者，原告  
19 得請求自應交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價  
20 款萬分之二單利計算之金額，賠償原告因此而受之損害，而  
21 被告於106年8月3日交屋，已延遲10日，原告得請求36,880  
22 元之損害賠償（計算式： $1,844,000 \times 2 / 10000 \times 10 = 36,880$ ）  
23 。又被告代收106年8月、9月管理費5,682元，並未以本戶名  
24 義轉交管理委員會。另原告在提告後，檢視發現系爭房屋浴  
25 室磁磚大理石地面空心裂痕、牆壁裂痕多處、又因建商更換  
26 玻璃致鋁窗把手受損重噴但品質不良，故依民法第351條至  
27 第365條，以物有瑕疵請求減少價金（即磁磚空心裂疤40,000  
28 元+牆面修補6,000元+更換手把1,000元），爰提起本件訴訟  
29 。並聲明：被告應給付原告89,562元，及自106年7月19日起  
30 ，按週年利率5%計算之利息。

31 二、被告辯稱：原告於106年7月19日匯款予被告，被告收訖款項

01 後即通知原告約定於106年7月27日辦理交屋事宜，詎原告竟  
02 於約定交屋日當日，無故拒絕簽收系爭房屋，導致當日交屋  
03 流程難以進行，故兩造無法於當日完成交屋顯可歸責於原告  
04 ，依民法第230、234條規定應由原告負遲延受領責任，被告  
05 不負遲延責任。退步言之，原告雖主張其得請求被告賠償遲  
06 延交屋致其所受之損害，然原告全未提出其因此所受任何損  
07 害之實據，基於損害賠償法之「無損害即無賠償」原則，原  
08 告自不得請求損害賠償，且依系爭買賣契約第9條第2項約定  
09 ，原告得請求損害賠償之計算基準應以其已繳之「買賣價款  
10 」為計算基準(即房屋1612萬元+車位200萬元=1812萬元)，  
11 至原告預付其應負擔之各項稅費及其他費用(含代收代辦費  
12 )，並非買賣價款，原告將其混充為買賣價款以擴大計算基  
13 準，並無理由。原告依公寓大廈管理條例應負擔自106年7月  
14 21日起之管理費，並應依系爭買賣契約預繳予被告，惟管理  
15 費自106年10月起改由管理委員會開徵，故被告於交屋結算  
16 時，本於好意並未向原告收取106年7月21日至同月底本應由  
17 原告負擔之管理費，僅向原告收取106年8月及9月兩個月之  
18 管理費共5,682元，106年10月以後即改由管理委員會向原告  
19 徵收，並經原告於交屋結算時確認(10、11月房屋管理費  
20 4,682元+2個月車位管理費1,000元=5,682元)。兩造已約明  
21 本件為成屋買賣，依成屋現況由原告承認受領，且原告係經  
22 查驗房屋無誤後始承認受領房屋，危險移轉時並無原告現所  
23 陳稱之現象存在，原告受領房屋後之經年累月使用耗損或危  
24 險應由原告自行承受負擔，且原告除未舉證其所陳稱之現象  
25 存在且可歸責被告外，亦未舉證實際修繕費用單據，且原告  
26 陳稱發現瑕疵而於107年3月31日為通知後，並未於其後6個  
27 月間請求減少價金，顯已逾民法第365條所定之除斥期間，  
28 原告之請求並無理由。並聲明：原告之訴及追加之訴駁回，  
29 如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、原告主張其與被告於106年6月3日簽訂系爭買賣契約，購買  
31 系爭房屋及B5-194車位，原告於106年7月19日已支付18,

01 440,000元價金(房屋土地款16,120,000元+代收款320,000元  
02 +車位2,000,000元)，被告於106年8月3日交屋等情，業據原  
03 告提出系爭買賣契約影本在卷可稽，並為被告所不爭執，原  
04 告主張之前揭事實，堪信為真實。

05 四、原告主張被告應給付89,562元，則為被告所否認，並以前揭  
06 言詞置辯。經查，

07 (一)原告請求延遲10日交屋之損害賠償36,880元部分：經查，系  
08 爭買賣契約第9條第1項約定：「本買賣標的物，應於乙方（  
09 即被告）取得甲方（即原告）銀行貸款撥付後五日內通知  
10 甲方辦理交屋，由乙方依簽約時房屋及車位現況由乙方於現  
11 場交付甲方。」、第9條第2項約定：「因可歸責於乙方之事  
12 由，未依前項所定日期交付標的物者，甲方得請求乙方自應  
13 交付日起至依約交付日止，每日按已支付全部價款萬分之二  
14 單利計算之金額，賠償甲方因此而受之損害。」，有原告提  
15 出之系爭買賣契約在卷可稽（見本院卷第27頁），是於可歸  
16 責於被告之事由，致未於所定日期交付系爭房屋，原告始可  
17 請求按日依已支付全部價款萬分之二單利計算之金額為賠償  
18 。經查，被告辯稱其通知原告約定於106年7月27日辦理交屋  
19 事宜，固為原告所否認，惟依原告於106年7月28日寄出之存  
20 證信函，內容提及「貴方通知『昨天』交屋雙方到場時貴公  
21 司臨時無理要求我方簽署交屋切結書等文件……」，有被告  
22 提出之存證信函影本在卷可參（見本院卷第139頁），是被  
23 告所辯其通知原告並與原告約定於106年7月27日辦理交屋等  
24 情，堪可採信。原告雖又主張被告無理要求其簽署交屋切結  
25 書云云，惟原告於106年8月3日於刪除被告交屋切結書之部  
26 分文字後，亦與被告辦理交屋等情，有原告提出之交屋切結  
27 書影本在卷可佐（見本院卷第31頁），原告既能於106年8月  
28 3日刪除交屋切結書之部分文字後與被告辦理交屋，則原告  
29 主張106年7月27日未辦理交屋係因被告無理要求簽署交屋切  
30 結書，即不可採，是尚難謂兩造未於106年7月27日辦理交屋  
31 係因可歸責於被告之事由，故原告請求延遲10日交屋之損害

01 賠償36,880元，即無理由。

02 (二)原告請求返還代收管理費5,682元部分：按共用部分、約定  
03 共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會  
04 為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之  
05 應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人  
06 或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費  
07 用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓  
08 大廈管理條例第10條第2項規定。查原告於106年7月21日為  
09 系爭房屋之區分所有權人，有被告提出之建物所有權狀在卷  
10 可稽（見本院卷第107頁），是原告自106年7月21日即應依  
11 法負擔管理費。又系爭買賣契約第8條第4項約定：「甲方應  
12 於第三期款前依乙方通知期間預繳五個月依下列各項收費標  
13 準計算之管理維護費用予乙方……；該管理維護費用於乙方  
14 擔任本大樓之管理負責人期間，由乙方負保管之責，乙方並  
15 應於本社區之管理委員會成立或選任管理負責人時，扣除被  
16 告代管期間之所有管理費用並結算管理維護費用後，若有餘  
17 額無息移交管理委員會或選任之管理負責人統籌運用……」  
18 （見本院卷第49頁），而台北晶麒管理委員會於10月1日開  
19 始徵收管理費等情，亦有被告提出之台北晶麒昌管公字第  
20 000000000號公告在卷可參（見本院卷第109頁），原告自  
21 106年7月21日即應依法負擔管理費，已如前述，則被告依前  
22 揭買賣契約約定，向原告代收106年8月、9月之管理費5,682  
23 元，即屬有據，原告此部分之請求，亦無理由。

24 (三)原告請求磁磚空心裂疤40,000元、牆面修補6,000元、更換  
25 手把1,000元部分：按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條  
26 之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少  
27 其價金；買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受  
28 領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通  
29 知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不  
30 能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物；買受人因物有瑕  
31 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359條前段、第356條第1項、第2項、第365條第1項定有明文。經查，原告主張依民法第351至365條，因前揭物有瑕疵請求減少價金云云，惟原告主張其因系爭房屋之磁磚空心裂疤及牆壁裂痕，於107年7月1日即通知被告等情，有原告提出之售後服務維修單在卷可佐（見本院卷第8頁），而把手受損為通常檢查即可發現之瑕疵，惟原告於110年1月4日、110年3月4日始提起訴訟及追加起訴而為請求，是顯逾民法第365條第1項6個月之除斥期間，故原告前揭請求，亦無理由。

五、綜上所述，原告請求被告給付原告89,562元，及自106年7月19日起，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 1 月 18 日  
臺北簡易庭

法 官 郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 111 年 1 月 18 日  
書 記 官 林珩倩