

臺灣臺北地方法院小額民事判決

113年度北小字第1197號

原告 康瓊文

被告 郭維哲

訴訟代理人 莊嘉宏

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，於中華民國113年9月9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。

事實及理由要領

一、原告主張：兩造前於民國112年2月14日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由被告向原告買受門牌號碼台北市○○區○○街00號之房屋及其坐落土地（下稱系爭不動產），並於112年3月31日移轉過戶。被告依約應於112年3月25日給付原告代償費新臺幣（下同）564萬元，卻遲於112年3月27日給付。依系爭契約約定，每違約一日應給付按買賣價金900萬之千分之一計算之違約金，被告違約2日，故應給付千分之二即18,000元違約金及利息900元。又被告未經原告同意，於點交前1個月攜同仲介及驗屋公司進入原告家中即系爭不動產，私自使用自來水放水測試每個廁所磁磚含水量、每個插座試電長達2個多小時，且到處貼膠條。當時系爭不動產仍在原告名下，被告要進入驗屋應經原告同意，且系爭契約未約定原告同意驗屋，是被告未經屋主同意即入侵他人房屋使用水電沒付費，原告無需負擔被告驗屋時之水電費，被告於尚未點交前私自進入房屋驗屋且偷用水電不付費，造成原告驚嚇，明顯侵權行為應負損害賠償之責，應賠償原告水電費637元及精神損失。為此，爰提起本訴請求被告賠償1

01 0萬元等語。並聲明：被告應給付原告10萬元，及自起訴狀
02 繕本送達對造翌日起至清償日止，以5%按日計算之利息。

03 二、被告則以：系爭契約第3條明定：「第三期尾款720萬元，乙
04 方(即原告)同意甲方(即被告)得以金融機構所能核准之最
05 高額度貸款支付尾款，並於核撥同時支付。」等語，係約定
06 於銀行撥款的時候同時支付尾款，並無原告所述應於3月25
07 日給付尾款。又依系爭契約第9條約定，辦理房地點交前驗
08 屋，而被告並無系爭不動產鑰匙，係仲介持有系爭不動產之
09 鑰匙開門，倘無原告同意，仲介如何取得鑰匙開門。且當日
10 僅仲介人員與驗屋公司人員進入系爭不動產驗屋，被告並未
11 進入，僅於驗屋結束後，經仲介通知才過去聽取驗屋結果，
12 原告所述受有水電損害、受到驚嚇均無理由等語置辯，並聲
13 明：原告之訴駁回。

14 三、本件兩造簽立系爭契約，由被告向原告買受系爭不動產，並
15 於112年3月31日移轉過戶。被告於112年3月27日給付原告尾
16 款等事實，有系爭契約在卷可稽，且為兩造所不爭，堪信為
17 真。惟原告主張被告有前述違約及違法侵入其房屋驗屋之行
18 為，應賠償違約金、水電費及精神慰撫金共10萬元等節，為
19 被告否認，並以前詞置辯，經查：

20 (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，
21 民事訴訟法第277條前段定有明文，是民事訴訟如係由原告
22 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
23 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
24 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
25 高法院17年上字第917號裁判意旨可資參照）。又損害賠償
26 之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，
27 有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，
28 如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在
29 （最高法院49年台上字第2323號、19年上字第363 號、48年
30 台上字第481 號裁判可資參照）。

31 (二)、原告主張被告依約應於113年3月25日給付尾款，卻遲至113

01 年3月27日始給付，應賠償違約金18,000元及利息900元等
02 情，固提出不動產買賣作業流程為憑。惟為被告否認，且不
03 動產買賣作業流程非屬兩造簽訂之契約，原告以此主張被告
04 違約，已難認有據。況觀諸上開不動產買賣作業流程第4欄
05 位記載「交屋款【貸款尾款】、720萬、最後交屋期限日期1
06 12年3月31日（賣方應於民國112年3月24日前騰空房屋）及
07 手寫『代：3/25』」等文字（本院卷第127頁），原告雖主
08 張3/25即表示係尾款支付日期，惟依上開第4欄位記載文義
09 顯然係113年3月24日前騰空房屋，於最後交屋期限112年3月
10 31日為交屋款720萬元之期限，而原告亦自陳3/25為代書所
11 記載之日期，顯然亦非被告同意書寫之文字，而其上既無記
12 載此3/25之意義為何，自無從遽以原告片面解釋3/25即係尾
13 款支付日期。再者，系爭契約第三條亦約定「按價款支付方
14 式：二、買賣價款分三期支付，其方式如下：【第一期：簽
15 約備證】甲方應支付新臺幣玖拾萬元整……。【第二期：玖
16 拾萬元整。……。【第三期：尾款】本期尾款新臺幣柒佰貳拾
17 萬元整。乙方同意甲方得以金融機構所能核准之最高額度貸
18 款支付尾款，並於核撥同時支付。……」，有系爭契約在卷
19 可稽，顯然系爭契約亦無約定尾款支付日期係112年3月25
20 日，是原告徒以不動產買賣作業流程上手寫3/25文字，遽以
21 主張被告於112年3月27日支付尾款，違反系爭契約約定，應
22 給付違約金18,000元及利息900元云云，洵非可採。

23 (三)、原告另主張被告未經其同意私自進入系爭不動產驗屋，使用
24 水電長達2小時，並造成原告驚嚇，應賠償原告水電費損失6
25 37元及精神上損害云云，並提出服務收費明細表為憑。惟為
26 被告所否認，且原告所提出之上開服務收費明細表上水電費
27 之記載並無水電費計費期間，自難認即係因驗屋所致之費
28 用。又被告既係透過仲介人員聯繫而得知可進行驗屋，並由
29 仲介人員持系爭不動產之鑰匙開門進入系爭不動產，且原告
30 既將系爭不動產之鑰匙交由仲介人員持有，則被告因仲介持
31 有該不動產鑰匙且同意開門進入系爭房屋驗屋，而主觀上認

01 為原告亦同意相關人員進入驗屋，自無違常情，尚難認被告
02 有何故意或過失不法侵入他人住宅之侵權行為，且原告亦自
03 陳其於驗屋當日並不在系爭不動產處，則仲介人員進出系爭
04 房屋驗屋，自難認即會造成原告受驚嚇而致其人格法益受侵
05 害並受有非財產上損害之情形，原告主張其因此受有非財產
06 上之損害，並未就此舉證以實其說，亦非可採。是原告主張
07 被告未經其同意私自進入系爭不動產，應負侵權行為損害賠
08 償責任賠償其水電費及其所受精神上損失云云，亦非有據。

09 四、綜上所述，原告所提出之證據尚不足以證明被告有違反系爭
10 契約有關付款之約定或有何侵權行為致原告受有損害之情
11 事，則原告請求被告應給付10萬元並加計前揭利息，為無理
12 由，應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判
14 決結果不生影響，爰不一一論述，附此說明。

15 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日
17 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
18 法 官 李宜娟

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
21 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
22 繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日
24 書記官 沈玟君