

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度消字第3號

原告 紀華芬

訴訟代理人 林思華

被告 寬裕建設股份有限公司

法定代理人 賈書恒

訴訟代理人 徐育賢

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年12月20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

壹、程序事項：

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第1款、第2項定有明文。本件原告起訴時，係以消費者保護法第7條規定，對被告請求給付損害賠償，並聲明：(1)被告應給付原告新臺幣（下同）100萬元；(2)願供擔保請准宣告假執行。嗣變更為以兩造於民國110年5月2日簽訂之房屋土地買賣合約書（下稱系爭合約書）為訴訟標的，主張被告應負瑕疵擔保責任，賠償原告之損害，且變更為如後開之聲明，被告無異議，而為本案之言詞辯論，揆諸前揭規定，其變更係屬合法，應予准許，合先敘明。

二、本件原告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

01 一、原告主張：

02 (一) 原告於110年5月2日與被告簽訂系爭合約書，約定原告以
03 新臺幣（下同）361萬元向被告買受坐落桃園市○○區
04 ○○段0000地號土地所有權應有部分1萬分之229，及該土
05 地內編號第B5棟3樓房屋1戶（門牌號碼：桃園市○○區
06 ○○路000巷00號3樓之5，下稱系爭房屋）。原告於111年
07 2月28日交屋，始發現系爭房屋衛浴上方排風機電路管線
08 裸露毫無防護措施，又未接排風管更未於牆面洗洞工排風
09 管銜接，致無法排放衛浴內之霧氣與熱氣，而有物之瑕
10 疵，致原告需請廠商對衛浴牆面洗洞、施作防水工程、重
11 新裝潢，再將破損牆面磁磚復原，費用共計20萬元，被告
12 應負瑕疵擔保責任，賠償前開施工費用，爰依買賣契約之
13 法律關係，請求被告賠償等語。

14 (二) 並聲明：(1)被告應給付原告20萬元；(2)願供擔保請准宣告
15 假執行。

16 二、被告則以：

17 (一) 系爭房屋所在案場2至5樓之浴廁，皆因鄰近窗戶及靠近主
18 體建築物之樑，只裝設排風機而不裝設排風管，以免造成
19 主體建築物之樑受到破壞而有安全隱憂，且該戶浴廁有直
20 接對外之窗戶，可直接自然採光通風；又浴廁之管線設置
21 於天花板上，常人無法接觸，並無直接裸露於眼睛所能及
22 與水能直接潑灑之位置，合乎標準施工法，無安全疑慮等
23 語，以資抗辯。

24 (二) 並答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受
25 不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

26 三、物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規
27 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
28 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
29 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危
30 險移轉時，具有其所保證之品質。買賣之物，缺少出賣人所
31 保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請

01 求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。
02 民法第354條、第360條定有明文。基於私法自治原則，買賣
03 契約之標的物有無瑕疵，應以當事人之約定為判斷標準，契
04 約上有預定效用，或就標的物之性質或品質有所約定者，應
05 按其約定，認定有無物之瑕疵；契約未約定者，則應按社會
06 通念及交易習慣，參酌誠信原則，加以判斷。另居室應設置
07 能與戶外空氣直接流通之窗戶或開口，或有效之自然通風設
08 備，或依建築設備編規定設置之機械通風設備，並應依下列
09 規定：一、一般居室及浴廁之窗戶或開口之有效通風面積，
10 不得小於該室樓地板面積百分之五。但設置符合規定之自然
11 或機械通風設備者，不在此限。建築技術規則建築設計施工
12 編第43條第1項第1款定有明文。

13 四、得心證之理由：

14 （一）本件原告主張其於110年5月2日與被告簽訂系爭合約書，
15 約定原告以361萬元向被告買受系爭房屋及其基地所有權
16 應有部分1萬分之229，被告於111年2月28日交屋，而系爭
17 房屋衛浴上方排風機未接排風管，牆面也沒有洗洞供排風
18 管銜接等語，並提出系爭合約書、消費爭議申訴資料表、
19 桃園市政府111年5月20日府法消字第1110137102號、消費
20 爭議申訴協商不成立通知書、消費爭議申訴協商紀錄、保
21 固書及手機截圖等件為證（見本院卷第9至48、61至70
22 頁），且為被告所不爭執，堪可採認。

23 （二）原告主張：系爭房屋衛浴牆面沒有洗洞銜接排風管為物之
24 瑕疵云云，然查：

25 1. 系爭合約書第2條第2項約定：「房地標示及停車位規格：
26 二、房屋坐落：同前述基地內編號第B5棟第3樓（共計壹
27 戶），為主管建築機關核准108年10月7日第01181號建造
28 執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件
29 二）。」（見本院卷第11頁）第13條第1項約定：「驗
30 收：賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領
31 得使用執照並接通自來水、電力可接通狀態及完成契約、

廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。」

（見本院卷第15頁）第28條第2項約定：「附件效力及契約分存：本契約之相關附件視為本契約之一部分。」（見本院卷第18、19頁）並載明附件之內容包含「建造執照暨核准之本戶房屋平面圖影本乙份」（見本院卷第19頁）。

2. 如同前面所說明的，買賣契約之標的物有無瑕疵，首先要看是否合乎契約的約定，其次則看是否合乎社會通念及交易習慣。於本件之情形，依前揭條款，系爭房屋應合乎建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本，又原告如果可以證明，建造執照暨核准之該戶房屋平面圖或系爭合約書的其他條款有約定，系爭房屋衛浴牆面必須洗洞銜接排風管，則沒有洗洞銜接排風管的事實，就會構成物之瑕疵，又即使系爭合約書沒有這樣的約定，但依社會通念及交易習慣，像系爭房屋這樣的建築物，衛浴必須安裝排風機並洗洞銜接排風管，則沒有洗洞銜接排風管的事實，也會構成物之瑕疵。

3. 關於這一點，本院當庭詢問原告：建築圖說上有無載明需加裝排風機及洗孔的部分？原告訴訟代理人答以：「在契約內文有載明說完整的衛浴設備，現在的狀況是水氣沒有辦法排出去，造成室內潮濕影響生活品質。我的理解是『完整的』衛浴設備，不應該有東西沒有作用，而且已經造成室內潮濕。如果樑柱不能洗孔被告不該把浴廁設計在樑柱旁邊造成排風機無法排風。」云云（見本院卷第116頁），沒有具體指出系爭合約書哪裡有相關約定；又依前引建築技術規則建築設計施工編第43條第1項第1款規定，衛浴如果窗戶開得夠大，就沒有一定要安裝排風機並洗洞銜接排風管，而原告也沒有舉證證明，系爭房屋衛浴的窗戶違反這項規定，或其未洗洞銜接排風管的事實，還有什麼背於社會通念及交易習慣的地方；原告另主張室內潮濕、影響生活品質云云，然而，室內潮濕固然會影響生活品質，但每個人對潮濕的耐受度不同，實際居住在系爭

01 房屋的林思華覺得潮濕，那只是她主觀上的感受，單純的
02 感受不構成物之瑕疵，因為那種感受不是系爭房屋的一部
03 分。

04 4. 基於這些情形，原告主張系爭房屋未洗洞銜接排風管為物
05 之瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保責任，賠償原告對衛浴牆
06 面洗洞等費用云云，為無理由，應予駁回。

07 (三) 原告另主張系爭房屋衛浴上方排風機電路管線裸露毫無防
08 護措施云云，然原告請求賠償的項目，是對衛浴牆面洗
09 洞、施作防水工程、重新裝潢，再將破損牆面磁磚復原的
10 費用，這些費用的支出，不是要修復電路管線裸露等情
11 況，跟電路管線裸露之間沒有因果關係，原告主張被告就
12 電路管線裸露等情應負瑕疵擔保責任，據以請求被告賠償
13 前揭費用，為無理由，應予駁回。

14 五、綜上所述，原告本於買賣契約之法律關係，請求被告給付20
15 萬元，為無理由，應予駁回；其假執行之聲請失所附麗，應
16 併予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不
18 生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

19 七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
20 訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、
21 第78條定有明文。本件訴訟費用應由原告負擔，爰判決如主
22 文第2項。

23 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條
24 第1項前段、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 111 年 12 月 28 日
26 民事第二庭 法 官 孫健智

27 正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
31 書記官 鄧竹君