

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度消字第22號

原告 曹馨元
訴訟代理人 吳宙憲
被告 滙盈建設股份有限公司

法定代理人 陳慧敏
訴訟代理人 沈朝標律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年10月16日辯論終結，本院判決如下：

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、程序部分

一、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：…三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條定有明文。查原告起訴訴之聲明原為「被告應基於企業經營者責任，就預售屋給付瑕疵、未完全給付，連同應給付原告購屋貸款利息及遲未交屋造成房屋折舊等費用，依據消費者保護法及民法相關規定，賠償原告共新臺幣(下同)222萬元。」(見本院卷第9頁)，嗣變更其訴之聲明為「被告應給付原告220萬9840元，及自民國112年5月30日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。」(見本院卷第213頁)；其請求金額之變更及利息之請求分屬應受判決事項聲明之減縮及擴張，原告更正訴之聲明之內容則屬更正法律上之陳述，揆諸前開規定並無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

01 (一)伊前於111年9月21日透過代銷公司向原告購買坐落桃園市○
02 ○區○○段0000000地號土地暨其上門牌號碼桃園市○○區
03 ○○路000號之房屋1棟(以下稱系爭房屋)，並簽訂房屋土地
04 預定買賣契約書(下稱系爭契約)，而被告取得使用執照完成
05 建物所有權第1次登記後通知伊於112年2月18日驗屋，並於
06 驗屋前通知於112年2月22日交屋。伊為求慎重，故聘請SGS
07 台灣檢驗科技股份有限公司(下稱SGS驗屋公司)協助驗屋，
08 經2次驗屋結果，被告並未完成缺失改善，且不願依系爭契
09 約支付伊已開始向銀行繳納之貸款利息及相關損失，伊為避
10 免損失持續擴大，無奈於112年5月30日同意被告先行交屋取
11 得使用權，再持續請被告負相關責任。

12 (二)系爭房屋核定建築圖樣在前庭空地與田地間有設計圍牆以維
13 護居住安全，但被告並未按圖施工，也未將牆壁抹平、未將
14 磁磚與地磚貼平，並不符合國家標準CNS之情形，危害伊居
15 住安全與影響應有生活品質，自己侵害伊居住基本人權，並
16 違反消費者保護法(下稱消保法)第4條規定以及系爭契約第8
17 條約定，而通知驗屋及交屋時間相隔不到5日，顯然未交付
18 按圖施工之房屋，原告亦不配合提供應有設計資料供查驗，
19 且第1次驗屋後所發現之缺失，被告僅部分改善及通知再行
20 驗屋，刻意徒增伊驗屋成本，且系爭房屋經2次驗屋仍有缺
21 失，也屬有瑕疵之不完全給付。故伊請求被告賠償伊自行施
22 作圍牆花費11萬元、2次驗屋費用共5萬2490元、額外支出費
23 用12萬元。又伊於112年3月30日即通知銀行撥款予被告，但
24 被告迄112年5月30日才實際交屋，則被告遲延2個月始交付
25 房屋，以被告對於建物保固年限15年為基礎，被告應給付建
26 物折舊額約11萬1000元，且伊向金融機構貸款1312萬元，被
27 告遲延交屋之112年4、5月伊仍需繳付利息共計4萬8478元，
28 亦應由被告賠償。被告係出自惡意違反消保法造成消費爭
29 端，故依消保法第51條規定伊得請求被告給付5倍懲罰性賠
30 償金共220萬9840元。

31 (三)爰依民法第184條、第216條、第229條、第348條、第359

01 條、第360條、消保法第51條規定提起本訴，並聲明：被告
02 應給付原告220萬9840元，及自民國112年5月30日起至清償
03 日止按週年利率5%計算之利息。

04 二、被告則以：

05 (一)系爭房屋係於111年11月4日取得使用執照，並依約通知原告
06 進行驗屋程序，預定於112年2月18日進行驗收，詎原告卻要
07 求伊提供設計竣工圖等與標準驗屋流程不符之特殊需求，伊
08 有向原告說明非標準程序並與SGS驗屋公司確認上情，原告
09 仍執意要求，是112年2月18日初驗時，伊有派主任與SGS驗
10 屋公司、原告三方溝通，SGS驗屋公司更因原告要求非標準
11 執程序，一度拒絕初驗，因原告堅持才勉強同意配合。嗣
12 系爭房屋於112年2月17日辦妥不動產移轉登記，伊即依約通
13 知原告接洽貸款銀行進行貸款撥付事宜，又依原告要求陸續
14 提供交屋資料明細、檢驗報告及產權文件，原告卻又質疑混
15 凝土、無海砂證明等檢驗機構不具權威性而進行刁難，伊仍
16 有請代銷公司提供檢驗報告及相關證照說明檢驗機構之權威
17 性；孰料原告又要求伊提出竣工圖，否則不願撥付貸款，甚
18 至要求先清償建築融資貸款並塗銷登記才同意撥付貸款，原
19 告此舉顯已違反系爭契約第14條第5款約定。

20 (二)雖然原告一再為無理要求及阻止撥付貸款，但伊仍配合原告
21 提供相關圖說，以及依原告要求先行塗銷貸款抵押登記，原
22 告才在伊通知核撥貸款40日後才同意銀行核撥貸款。且伊係
23 在112年3月13日取得SGS驗屋報告後，即馬上通知公司主任
24 負責修繕，並於112年3月27日修繕完成通知原告進行複驗，
25 112年4月6日進行複驗，伊於112年4月21日才取得SGS驗屋公
26 司之複驗報告，修繕後又於112年4月30日通知進行複驗，11
27 2年5月17日兩造至現場，伊也有通知營造廠、營造公司主
28 任、公司協理陪同，向原告配偶即本件原告訴訟代理人逐項
29 說明，又SGS驗屋公司複驗報告所列瑕疵大部分與粉刷油漆
30 相關，當天也有請油漆工現場待命，伊原告要求進行粉刷修
31 補完成；原告仍一再要求提出竣工圖、要求伊負擔貸款利

01 息、稅金等等條件，伊只能申請調解及與原告溝通，最後於
02 112年5月30日交屋結算完成並經原告簽名確認，可見系爭房
03 屋應無原告所稱瑕疵可言。至原告主張牆壁磁磚未抹平貼平
04 部分，原告所提照片多係拍照角度及光線問題造成，縱屬真
05 實應不影響牆壁及地板通常效用，而非瑕疵；伊在交屋前確
06 實有依約履行產權過戶、通知初驗複驗及進行修繕，實係原
07 告一再提出不合理要求，才會拖延交屋時點。故原告主張遲
08 延交屋並請求房屋折舊11萬1000元及貸款利息4萬8478元，
09 實無理由；況原告藉故阻止銀行撥貸，致伊遲遲無法收到價
10 金，實際上應係伊受有利息損失，豈有原告向伊請求遲延損
11 害之理。

12 (三)至原告所述圍牆，伊已依約搭建，始能取得使用執照，係因
13 原告於建築期間一再表示有希望建築之圍牆式樣，伊認為原
14 告另有安排，故以合乎法令之方式搭建容易拆搭之圍牆式
15 樣，並於交屋前拆除以便原告自行重新施作，且價值僅約84
16 00元，故原告請求施作圍牆費用11萬元並無理由。至驗屋費
17 用係原告自行委請驗屋公司而生，要求伊支付並無理由。且
18 系爭房屋已交屋結算完成，原告再請求缺失改善費用12萬
19 元，亦無理由。故伊均有依約履行，而無違約或侵害原告權
20 益之情形，原告主張依消保法第51條規定請求給付5倍懲罰
21 性違約金220萬9840元，更無理由。

22 (四)並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
23 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、原告於111年9月21日與被告簽訂系爭契約，約定由原告向被告
25 購買系爭房屋，系爭房屋於112年2月17日已過戶予原告，
26 而於112年2月18日進行驗屋程序，原告並有委請SGS驗屋公
27 司陪同驗屋，又於113年4月6日進行第2次驗屋，另於112年5
28 月17日進行複驗，再於112年5月30日交屋結算完成乙節，有
29 系爭契約、系爭房屋基地之土地謄本、SGS驗屋公司出具之
30 房屋品質檢驗報告書2份及報價單2份、112年5月30日交屋資
31 料收執表及客戶代收款結算明細表等件影本在卷可參(見本

01 院卷第179至198、141、31至73、83、85、145、147頁)，是
02 上情應堪認定。

03 四、原告主張被告有瑕疵給付、遲延給付之情形，造成其受有損
04 失，且違反消保法規定，故依消保法第51條規定請求被告給
05 付其損害之5倍懲罰性賠償金等語，惟為被告所否認，並以
06 前揭情詞置辯，是本件應審究者應為：(一)系爭房屋是否有
07 原告所指瑕疵存在？(二)系爭房屋有無交付遲延之情形？
08 (三)原告請求被告給付圍牆施作費用11萬元、驗屋費用5萬2
09 490元、額外支出費用12萬元、建物折舊11萬1000元、112年
10 4、5月房貸利息共4萬8478元，有無理由？(四)原告依消保
11 法第51條規定請求5倍懲罰性違約金，有無理由？經查：

12 (一)系爭房屋並無原告所指瑕疵。

13 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
14 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
15 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
16 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
17 時，具有其所保證之品質。民法第354條第1、2項定有明
18 文。次按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常
19 交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用
20 或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者
21 為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用
22 或品質有欠缺者，亦屬之(最高法院73年台上字第1173號民
23 事判決意旨參照)。

24 2.原告主張系爭房屋具有SGS驗屋公司所列複驗未改善缺失項
25 目表項目2、3、4、20、21、22、23、69、75、86、87、10
26 5、108、109之瑕疵存在等語(見本院卷第271頁)，並有原告
27 提出之驗屋報告改善情形自我檢查表附卷為憑(見本院卷第2
28 59至265頁)。經查：

29 (1)原告112年12月4日起訴時雖主張系爭房屋有瑕疵存在且經2
30 次驗屋而未經修復，並提出SGS驗屋公司所出具之房屋品質
31 檢驗報告書2份為證(見本院卷第31至73頁)，惟未指出係何

01 項瑕疵，經本院多次向原告確認，原告迄113年7月15日始當
02 庭確認並指出系爭房屋瑕疵係指驗屋報告改善情形自我檢查
03 表之項目2、3、4、20、21、22、23、69、75、86、87、10
04 5、108、109(見本院卷第271頁)，先予敘明。

05 (2)而參照驗屋報告改善情形自我檢查表(見本院卷第259至265
06 頁)：

07 ①項目2、3為「R1F屋頂露台地坪積水」，紅字註記「說明小
08 面積且淺層積水為容許狀態，視同處理完成」，而屋頂露台
09 應為無遮蔽處，雨後或大水後有些許積水應屬自然狀態，如
10 無漏水情形，確實難認有瑕疵存在，原告亦未進一步提出此
11 部分有何減少其通常效用或契約預定效用之情形存在，則此
12 部分確實無從認定屬於瑕疵情形。

13 ②項目4、20、21、22、23、69、75、86、87、105、108、109
14 則為壁磚或地磚鋪貼壓實不良(空心)之情形：

15 ①其中項目4「R1F屋頂露台壁磚鋪貼壓實不良(空心)」，紅字
16 註記「已重作完成」，則重作完成後有何瑕疵情形，未見原
17 告有何舉證說明，本難認修復後仍有瑕疵存在。

18 ②項目20、21、22為「4F陽台壁磚鋪貼壓實不良(空心)」，項
19 目75為「1F車位壁磚鋪貼壓實不良(空心)」，項目108、109
20 為「1F工作陽台壁磚鋪貼壓實不良(空心)」，紅字均註記為
21 「雖局部空心，但判斷安全無虞，建議保持原狀對屋況較
22 好」，則此部分被告雖未重新施作或進行何修復，但壁磚主
23 要效用應為保護牆面及美觀，且經被告判斷安全無虞，而原
24 告亦未舉證此部分有何減少其通常效用或契約預定效用之情
25 形存在，則項目20、21、22、108、109亦無從認定屬瑕疵情
26 形。

27 ③項目23為「4F陽台地磚鋪貼壓實不良(空心)」，項目69為
28 「2F主臥陽台地磚鋪貼壓實不良(空心)」，紅字均註記「空
29 心範圍低於全磚10%以下，屬合理範圍，不進行更換」；參
30 諸地磚主要效用為保護地面及美觀，被告判斷空心比例低，
31 不影響效用，原告亦未舉證有何減少其通常效用或契約預定

01 效用之情形，故亦難認有瑕疵存在。

02 ④項目86、87為「1F客餐廳地磚鋪貼壓實不良(空心)」，項目
03 105為「1F廚房地磚鋪貼壓實不良(空心)」，紅字均註記
04 「以壓低灌注修復完成」，則被告已表示修復完成，原告並
05 未舉證被告修復後仍有瑕疵情形，則此部分無從認定有瑕疵
06 存在。

07 ③原告所舉驗屋報告改善情形自我檢查表項目2、3、4、20、2
08 1、22、23、69、75、86、87、105、108、109均無從認定有
09 瑕疵存在，已如前述，原告主張系爭房屋有前開瑕疵，不足
10 為採。

11 3.原告主張系爭房屋前庭與鄰地本有設計圍牆以維護居住安
12 全，但交屋時卻沒有圍牆存在，而有瑕疵等語，並提出系爭
13 房屋前庭完工時照片附卷為證(見本院卷第77頁)。經查：

14 (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。
15 民事訴訟法第277條前段定有明文。是原告主張預售屋核定
16 建築圖樣本有設計圍牆乙節，為被告所否認，則原告本應就
17 此節負舉證之責。經查：

18 ①原告並未提出任何系爭房屋之預售屋核定建築圖樣或廣告銷
19 售圖樣，原告上開主張本難認有據。

20 ②另依系爭契約所附之房屋平面圖(見本院卷第194頁)，其1樓
21 部分自房屋本體兩側雖有往外延伸之線條，但依建材設備表
22 (見本院卷第197頁)記載，其外觀之前院部分，建材、設備
23 僅列有地面磁磚、牆面磁磚、隔戶牆，其中隔戶牆尺寸為60
24 x120公分，但系爭房屋為邊間，原告主張缺少圍牆之該側並
25 無鄰戶，而係與尚無建物之鄰地相鄰，有系爭房屋前庭原本
26 照片在卷可稽(見本院卷第77頁)，該側既無鄰戶，則建材設
27 備表所指隔戶牆已難認係原告主張原本預售屋核定建築圖樣
28 所附之圍牆；再對照原告自行修築之圍牆(見本院卷第199
29 頁)，係自系爭房屋前側至前庭全部修築圍牆，尺寸也顯然
30 大於60x120公分，其型態應非建材設備表原本設定之隔戶
31 牆，故原告嗣自行修築之圍牆型態，也非屬系爭契約建材設

01 備表所列之設備。

02 ③又原告於訴訟中主張代銷人員曾告知圍牆高度為1.2公尺，
03 因而主張應有1.2公尺高之RC造圍牆乙節，然亦未見原告有
04 何舉證；則原告主張系爭房屋本應有1.2公尺高之RC造圍牆
05 存在，並無從採信。

06 ④另原告主張系爭房屋前庭未按圖施作圍牆已違反系爭契約第
07 8條及消保法第4條云云。按施工標準係依核准之工程圖樣與
08 說明書及本契約附件四之建材設備說明表施工，除經買方同
09 意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌
10 以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，
11 致無法供應原建材設備，且所換之建材設備之價值、效用及
12 品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。系
13 爭契約第8條第1項約定有明文。次按企業經營者對於其提供
14 之商品或服務，應重視消費者之健康與安全，並向消費者說
15 明商品或服務之使用方法，維護交易之公平，提供消費者充
16 分與正確之資訊，及實施其他必要之消費者保護措施。消費
17 者保護法第4條定有明文。經查，原告未舉證原先被告與其
18 有約定將在系爭房屋前庭與鄰地相鄰之一側需建有圍牆，且
19 系爭契約亦無法判定系爭房屋有此設計，均如前述，則原告
20 主張有違反系爭契約第8條約定，應無理由；另兩造既無此
21 約定，而房屋之安全性主要應以門戶之堅固及防盜性為判
22 別，圍牆之有無應非絕對，是原告以欠缺與鄰地之圍牆而有
23 害消費者之安全，亦無理由。

24 (2)按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
25 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
26 賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發
27 見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。民法第356條第1、2
28 項定有明文。經查：

29 ①原告主張圍牆係原本有設計卻遭被告逕自刪除，而原告主張
30 圍牆位置係位於系爭房屋正面前庭處，應屬顯而易見之缺
31 失，原告於交屋之時應可立即反應，原告於驗屋時對於各項

01 細節均相當注重，已如前述，卻未曾見原告於驗屋時曾有主
02 張圍牆有所缺漏乙節，故依前開規定，即便原告主張系爭房
03 屋應附設有所指圍牆乙事屬實，本可視為原告已承認此部
04 分之缺漏。

05 ②又參以被告提出原告前與被告公司人員之LINE對話(見本院
06 卷第231頁)，原告多次提出圍牆構想圖請被告公司人員轉達
07 協理請廠商估價，且原告首次提出之構想圖為在系爭房屋前
08 庭與鄰地相鄰之該側建築半人高圍牆，後續又提出在半人高
09 圍牆上放置架高鏤空棚架以放置吊掛盆栽、以及在架高鏤空
10 棚架再搭建遮雨棚之設計，而原告首次傳送圍牆構想圖時尚
11 告知被告公司人員「這個構想圖再麻煩轉請協理了解一
12 下」，如原告最初提出僅有半人高圍牆之構想圖為原本系爭
13 房屋即有之設計，早應列為被告公司工程範圍，有何請被告
14 公司參考及了解之必要？又如原告提出之各構想圖為系爭房
15 屋本應有之設施，又何須請被告轉知廠商報價建造？可見原
16 告本件所指缺漏之圍牆，確實非系爭房屋原本設計即有之設
17 施，或係如同被告所述，原告早已告知有自行變更建造故無
18 需被告提供之意思，原告因而驗屋過程均未曾反應有圍牆缺
19 漏之事。是堪認原告早已知悉系爭房屋前庭與鄰地之間並不
20 會有圍牆存在。

21 (3)從而，原告主張系爭房屋前庭與鄰地缺少原本設計之圍牆，
22 而有瑕疵乙節，並非可採。

23 4.原告主張系爭房屋後庭牆壁不平整以及壁磚、地磚並未貼
24 平，並提出照片4紙附卷供參(見本院卷第79至80頁)。經
25 查，依照原告提出之現場照片4紙，壁磚部分應為驗屋報告
26 改善情形自我檢查表項目108、109為「1F工作陽台壁磚鋪貼
27 壓實不良(空心)」，則依前開說明(見事實及理由欄貳、
28 四、(一)、2、(2)、②、②)，應非屬瑕疵；地磚部分，依照
29 片所示並無不平整之情形，且原告亦未舉證有何減少其通常
30 效用或契約預定效用之瑕疵存在，此部分亦難認有瑕疵情
31 形。至原告主張依照建築技術規則建築構造編第131條第3項

01 訂定之建築物磚構造設計及施工規範，就施作牆身及磚縫須
02 力求衡平豎直，牆面發現不平直時須拆除重作，並應符合國
03 家標準CNS規範乙節，原告並未指明有何項規定有拆除重作
04 之規範，且未說明系爭房屋後庭牆壁何處有不平整，壁磚、
05 地磚有何未貼平之處，並有違反國家標準CNS規範之情形，
06 再者，此部分亦無從認定有何減少其通常效用或契約預定效
07 用之瑕疵存在，已如前述，是原告上開主張自非可採。

08 5.從而，原告主張系爭房屋之瑕疵均無從認定屬實，自難認系
09 爭房屋有原告所指瑕疵情形存在。

10 (二)被告就系爭房屋並無需負交付遲延之責任。

11 1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
12 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
15 相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限
16 者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。因不可歸責於債務
17 人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任。民法第22
18 9條第1至3項、第230條定有明文。次按賣方應於領得使用執
19 照6個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列
20 各款義務：(一)賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買
21 方。(二)賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋
22 前完成修繕。(三)買方繳清所有之應付未付款，如買賣價款
23 (含交屋保留款)、應付稅費、規費、遲延利息等，並完成一
24 切交屋手續。(四)賣方如未於領得使用執照6個月內通知買
25 方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之5單利計算
26 遲延利息予買方。賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及
27 建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊(如
28 有)、使用執照或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付
29 買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約無須返
30 還，由買賣雙方各自保存。買方應於收到交屋通知日起30日
31 內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方

01 時，不在此限。買方同意於通知之交屋日起30日後，不論已
02 否遷入，即應負本戶水電費、保證金亦由買方負擔，如於30
03 日內雙方即完成交屋時，則於完成交屋日起上列費用均由買
04 方負擔。系爭契約第12條第1至4項約定有明文(見本院卷第1
05 84頁)。是依上開約定，系爭契約並未約定確定之交付日
06 期，僅約定賣方即被告須在領得使用執照6個月內通知買方
07 即原告辦理交屋，原則上在通知日後30日內辦理交屋手續。

08 2.依系爭契約內容所示，並無明確約定系爭房屋之交屋日期，
09 依民法第229條第2項規定須待得請求交屋之日後，原告有所
10 催告而被告仍未給付，始有遲延責任可言。而原告主張應自
11 112年3月30日其通知貸款銀行撥貸之日起算遲延責任，本屬
12 無據。

13 3.即便認本件應以通知交屋之日後30日內即應辦理交屋；然
14 查：

15 (1)被告通知原告辦理交屋手續後，兩造於112年2月18日進行初
16 驗，因原告委請SGS驗屋公司協助驗屋，故依被告所述其取
17 得SGS驗屋公司驗屋報告已是112年3月13日，是初驗及取得
18 報告之期間既已近1個月，遑論原告尚有要求進行第2次驗
19 屋，並安排於112年4月6日第2次驗屋，則不能在通知交屋日
20 後30日內辦理交屋，並非完全可歸責於被告。況依前開系爭
21 契約第12條第1項第3款約定「買方繳清所有之應付未付款，
22 如買賣價款(含交屋保留款)、應付稅費、規費、遲延利息
23 等，並完成一切交屋手續。」，被告於112年2月即通知原告
24 進行驗屋、交屋手續，原告自承其於112年3月30日始通知貸
25 款銀行撥款，在原告完成付款前本無從辦理交屋，益證系爭
26 房屋無法於通知交屋日後30日完成交屋，並非可歸責於被
27 告。

28 (2)又系爭契約第12條第1項第2款約定「賣方就契約約定之房屋
29 瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。」，是被告於交屋
30 前本應完成修補瑕疵；而2次驗屋後，被告均有就原告主張
31 之瑕疵進行修補，惟原告迄今仍認瑕疵未修補完畢，但原告

01 現所主張瑕疵之處，並不足認屬於減少其通常效用或契約預
02 定效用之瑕疵，已如前述；並參以本件被告最後一次派員進
03 行修補之日期係112年5月17日，是系爭房屋現況應係112年5
04 月17日修繕後之狀況，然依原告自行提出之說明(見本院卷
05 第267頁，無從判斷係電子郵件或原告於訴訟中自行繕打)，
06 其於112年5月22日尚認定系爭房屋有多項缺失並未改善，或
07 有部分改善後周遭空心範圍反而擴大乙節，堪認係原告主觀
08 上一再否定被告已完成瑕疵修補，而非被告遲遲未完成瑕疵
09 修補；是本件亦無從認定係因被告未完成瑕疵之修補導致無
10 法辦理交屋。

11 4.從而，依民法第229條、第230條規定，均無從認定被告須負
12 交付遲延責任。

13 (三)原告請求被告給付圍牆施作費用11萬元、驗屋費用5萬2490
14 元、額外支出費用12萬元、建物折舊11萬1000元、112年4、
15 5月房貸利息共4萬8478元，均無理由。

16 1.依前開所述，系爭房屋並無瑕疵存在，被告亦不負交付遲延
17 責任，則原告依民法第229條、第359條、第360條規定請求
18 被告負損害賠償責任，即屬無據。

19 2.又原告主張依民法第184條、第216條規定請求被告負損害賠
20 償責任云云。查原告主張因系爭房屋買賣交屋過程導致其居
21 住基本人權遭受侵害，然系爭房屋並無原告所指瑕疵存在以
22 及交付遲延情形，均如前述，則原告主張其基本人權遭受侵
23 害，亦難認有據，其依民法第184條、第216條規定請求被告
24 負損害賠償責任，即無理由。

25 (四)原告依消保法第51條規定請求5倍懲罰性違約金，亦無理
26 由。

27 按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消
28 費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失
29 所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致
30 之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金。消保法第5
31 1條定有明文。查本件被告並無故意、過失存在，且原告於

01 本件亦無損害存在，已如前述，原告主張依前開規定請求被
02 告給付5倍懲罰性違約金，毫無所據。

03 五、綜上所述，原告依民法第184條、第216條、第229條、第348
04 條、第359條、第360條、消保法第51條規定請求被告給付22
05 0萬9840元，並無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，
06 其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
08 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
09 此敘明。

10 七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 11 日
12 民事第四庭 法官 丁俞尹

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日
17 書記官 張禕行