

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2421號

原告 汪偉琳

被告 林淑雯

兼訴訟代理人 洪政洋

上一人

訴訟代理人 張智偉律師

複代理人 陳怡伶律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國108年2月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告洪政洋應給付原告新臺幣壹仟貳佰元及自民國一百零八年二月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告洪政洋負擔萬分之二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告洪政洋如於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣壹仟貳佰為原告預供擔保或將請求標的物提存，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款、第3款分別定有明文。本件原告因訴之追加而經本院裁定改用通常訴訟程序，其原訴之聲明為請求：被告洪政洋應給付原告新臺幣（下同）953,307元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。嗣於107年12月7日言詞辯論期日當庭追加林淑雯為被告，並聲明請求：被告林淑雯應給付原告10萬元及自本院107年度重小字第2057號事件之起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，最後又於108年2月20日言詞辯論期日表明被告林淑雯之訴之聲明維持不變，但對被告洪政洋之訴之聲明則變更為請求：「（一）被告洪

政洋應給付原告1,420,189元及自當日催告之翌日即108年2月21日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。(二)被告洪政洋應自107年12月22日起至兩造完成點交房屋程序日止，按日給付原告1,780元及自每日的次日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。(三)被告洪政洋應自108年1月1日起至兩造完成點交房屋程序日止，按月給付原告2,043元及自每月最後一日的次日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。(四)被告洪政洋應自108年1月1日起至兩造完成點交房屋程序日止，按月給付原告264元及自每月最後一日的次日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。(五)被告洪政洋應自108年1月1日起至兩造完成點交房屋程序日止，按年給付原告6,076元及自每年最後一日的次日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。」此核屬訴之追加及變更，惟追加林淑雯為被告部分，業經被告洪政洋同意，對被告洪政洋為訴之變更部分，屬擴張應受判決事項之聲明，分別合於首揭規定，自應予以准許。

二、原告起訴主張：（原告之主張複雜而多樣，經過整理後僅列有直接相關者如下）

（一）原告於106年12月8日以890萬元價格向被告洪政洋購買坐落新北市○○區○○○路○○巷○○號8樓房屋（下稱系爭房屋）暨房屋坐落之基地及其附屬位於地下二樓編號46號機械式停車位1個，被告洪政洋之配偶即被告林淑雯與原告鄰居許耀文則擔任見證人，原告先交付被告洪政洋5萬元定金，雙方並簽訂買賣草約，復口頭約定下列事項：1 委由訴外人許倩芬代書處理「正式買賣契約簽訂作業」及本件買賣經由「僑馥建經公司」做履約保證（細節交由許倩芬代書處理）事宜。2 由被告洪政洋協調與系爭房屋使用同一電梯間之31號8樓及33號8樓鄰居應將散落於電梯間的鞋子及鞋櫃清空，以免散落於電梯間的鞋子及鞋櫃等景象嚇到原告具有「潔癖」的母親及實際出錢購買系爭房屋的長子。3 被告洪政洋同意立即清空系爭房屋內之雜物，以

01 便讓原告進行「借屋裝修」，使原告母親可以在107年農
02 曆新年前搬入系爭房屋居住。

03 (二) 後因許倩芬代書已經改與「第一建經公司」合作，於106
04 年12月11日在許倩芬代書見證之下，以「第一建經公司」
05 制式化的「不動產買賣契約書價金信託履約保證」為本簽
06 訂「不動產買賣契約書（下稱系爭契約書）」（第一建經
07 履約保證專戶帳號：99985—0000000000），在簽約過程中
08 ，買賣雙方再次重申上開口頭約定事項為被告洪政洋應履
09 行之買賣條件，原告並表示母親為協助原告扶養3名子女
10 ，故將原所居住的新店房屋賣掉，並將售屋款借給原告用
11 來扶養子女。原告之母親目前只得與原告大弟及其女兒共
12 同住在萬華區面積不到14坪的國宅內，因居住面積過於狹
13 小多有摩擦，多年來3人互不交談，更無交流，因此原告
14 目前年高80歲的老母親長期心情鬱悶，十分渴望有一個可
15 以好好過日子的像樣住居所。但因原告尚與前夫進行第二
16 次扶養費官司中，並無資力替原告母親購置新住所，乃等
17 到長子自香港科技大學畢業後，回台工作並拿出錢來幫助
18 原告購買系爭房屋供原告老母親居住後，才得以向被告洪
19 政洋購買系爭房屋，此之所以原告從「議價」開始乃至「
20 簽署正式房屋買賣契約」時，都一再向被告洪政洋強調原
21 告必須在107年農曆年前完成系爭房屋裝修，以將其作為
22 送給多年來勞心勞力及幫助原告扶養子女的老母親作為80
23 歲生日禮物的必要性，被告洪政洋也同意配合，因此被告
24 洪政洋就應立即將系爭房屋內的雜物「清空」，俾原告得
25 以於點交房屋之前先行「借屋裝修」，許倩芬代書也向被告
26 說明待清空房屋後，買賣雙方將另行簽署「借屋裝修同意
27 書」，原告則可提前裝修，被告洪政洋也無須擔心權益
28 受損。為此，原告早就在簽訂草約後，立即三次向被告洪
29 政洋借用系爭房屋鑰匙，並約泥水匠謝先生及水電工程先
30 生至系爭房屋現場進行裝修規劃，也選定使用的磁磚並請
31 磁磚廠商報好價錢，之後原告則依約陸續付清購屋款。

01 (三) 詎被告洪政洋竟違反雙方上開約定，造成如下之結果：

02 1 臭鞋子加雜物依舊：被告洪政洋一拿到原告給付的購屋
03 款中之89萬元後，就開始耍大牌，原先應允專程去排解
04 31號8樓及33號8樓鄰居在公共電梯間擺放臭鞋子及雜物
05 製造髒亂的現象，最後卻有一大堆莫名其妙的藉口未去
06 處理，使得原告根本不敢帶有潔癖的母親及原告長子至
07 系爭房屋查看，並終於惹火原告，原告因而在107年1月
08 12日以電話正告被告問題之嚴重性，並告知這種電梯間
09 擺放臭鞋子及雜物的問題不解決，原告根本想不到系爭
10 房屋，更不想買系爭房屋了，然截至原告提出本件訴訟
11 為止，被告洪政洋並無任何履行原先承諾會去協調鄰居
12 不要擺放臭鞋子及鞋櫃的具體行動。

13 2 無法提前裝修：被告洪政洋自從拿到原告發揮善意而提
14 前給付的10%購屋款後，以今天搬一張床走，明天帶一
15 張椅子的態度，作為清空系爭房屋的方法，使得原告一
16 直無法與被告簽訂「提前裝修同意書」進行裝修。爾後
17 ，原告發簡訊要求被告洪政洋快點清空系爭房屋等事，
18 被告洪政洋均置之不理，迫於無奈，原告只得多次央請
19 許倩芬代書轉知其應履行承諾立即將系爭房屋清空，非
20 但不見成效，直到今日，都還留有雜物在系爭房屋內，
21 顯見因被告洪政洋之過錯使得原告無法在農曆年前完成
22 系爭房屋裝修，此事實縱然為被告林淑雯所承認而感到
23 抱歉，也無濟於事，被告洪政洋就此過失應負損害賠償
24 責任。除此之外，原告係以全額貸款方式購買系爭房屋
25 ，自107年1月10日付清全部購屋款（尚有尾款698,671
26 元於履保專戶保管中）時起迄同年2月2日止，一直無法
27 使用系爭房屋，等於亦受有支付890萬元購屋款利息之
28 損失。

29 3 無法鎖上的第一道大門：按理說，被告洪政洋已經在林
30 口地區三次買賣過「蒂芬妮」、「蒙馬特」等社區之房
31 屋，並非不知所出售之房屋狀態應合於正常使用目的，

01 但被告2人因需錢孔急，便不擇手段以欺騙方式將處於
02 不正常使用狀態下之系爭房屋予以合理化，其中第一道
03 大門的鎖無法鎖上，若要進入系爭房屋，需開啟第一道
04 「鍛造大門」的鎖，然後再開啟第二道「防火門」的鎖
05 ，但被告洪政洋於107年1月6日交付原告的第一道大門
06 的鑰匙無法將此門鎖上，被告洪政洋卻以簡訊通知原告
07 稱此第一道大門的鎖是可以由房屋內部上鎖的，且堅持
08 此為解決「買賣物瑕疵擔保責任」的方法，惟此種解決
09 物瑕疵之方法與一般人的認知及使用習慣即「鎖是要由
10 門外以鑰匙加以開啟及上鎖」，完全太相逕庭，為此被
11 告洪政洋就此買賣標的物瑕疵亦應負賠償責任。

12 4 失去紗窗的後陽台窗戶：原告第一次與仲介至日出峇里
13 社區看屋時，便發現位於系爭房屋後陽台樓下33號7樓
14 房屋的後陽台窗戶附有紗窗，但被告洪政洋出售給原告
15 的系爭房屋卻未附紗窗，因此被告洪政洋自應交付一個
16 附有紗窗的後陽台窗戶給原告，如若不然，原告亦要求
17 被洪政洋應負賠償責任，由原告自行裝設以回復原狀。

18 (四) 系爭契約書第7條第5項約定：「本買賣標的未點交前，其
19 室內外門窗廚廁（含鐵窗、鐵門），.....，應依原狀點交
20 予買方，.....，如有毀損、被人侵占等情事，賣方應負責
21 排除或修復，俾使買方完整取得。」身為賣方之被告洪政
22 洋都無權自行或僱工取走系爭房屋內「用來包覆第一道大
23 門的鎖位於門框上『鎖洞』四周的『修飾鐵片』（下稱系
24 爭修飾鐵片）」，進而破壞鎖具之完整性，更遑論被告林
25 淑雯既非出賣人，又非買受人，更無任何法定權利取走系
26 爭修飾鐵片。詎被告2人於107年7月23日在臺灣新北地方
27 檢察署開庭時承認彼等於同年1月19日晚上自行潛入系爭
28 房屋將系爭修飾鐵片取走，蓄意犯下刑事毀損罪，被告林
29 淑雯自應賠償原告財產上及非財產上之損害共10萬元。

30 (五) 被告洪政洋未依約履行上開口頭約定事項，除造成該樓梯
31 空間仍擺放其他住戶之臭鞋子及雜物外，亦導致原告無法

就系爭房屋提前進行裝修，且系爭房屋亦有無法鎖上的第一道大門（因系爭修飾鐵遭毀損）及失去紗窗的後陽台窗戶等瑕疵，被告洪政洋自應賠償原告如附表所示「已屆期」之損害賠償項目及金額共1,420,189元；又本件系爭房屋迄今仍未完成點交，被告洪政洋另應賠償原告每日之延滯賠償金1,780元、每月之房屋管理費2,043元、每月之水電瓦斯費計264元、每年之房屋稅及地價稅計6,076元，至兩造完成系爭房屋點交程序日止之相關費用等。

（六）為此，爰依侵權行為及買賣契約所生之物之瑕疵擔保請求權等法律關係，提起本件訴訟，並聲明請求：「（一）被告林淑雯應給付原告10萬元及自本院107年度重小字第2057號事件之起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。（二）被告洪政洋應給付原告1,420,189元及自催告之翌日即108年2月21日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。（三）被告洪政洋應自107年12月22日起至兩造完成點交房屋程序日止，按日給付原告1,780元及自每日的次日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。（四）被告洪政洋應自108年1月1日起至兩造完成點交房屋程序日止，按月給付原告2,043元及自每月最後一日的次日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。（五）被告洪政洋應自108年1月1日起至兩造完成點交房屋程序日止，按月給付原告264元及自每月最後一日的次日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。（六）被告洪政洋應自108年1月1日起至兩造完成點交房屋程序日止，按年給付原告6,076元及自每年最後一日的次日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。」並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告洪政洋則求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行，並辯稱：

（一）被告洪政洋於106年9月間，便於售屋網站刊登系爭房屋之出售資訊，就該房屋之屋況均有附上照片供有意購買者參

考，原告因見被告所刊登之上開訊息，便於同年11月至12月左右至現場查看系爭房屋，確認屋況，嗣後兩造於106年12月11日合意以8,90萬元買賣系爭房屋，並就價金給付方式、現況點交、點交期限等細節全數約定完畢，並正式簽訂系爭契約書，然兩造就上開房屋之買賣達成合意後，原告向被告洪政洋陳稱因為被告洪政洋與鄰居較為熟識，故希望被告洪政洋能代為與鄰居溝通，請鄰居將放置於樓梯間之鞋櫃及鞋子移除，被告洪政洋雖認並無義務，仍出於善意表示可代原告向鄰居溝通，惟因被告洪政洋並無任何強制力，故無法保證鄰居會配合移除，此乃事理之常，原告聽聞後亦表示理解。又此雖非被告洪政洋之契約上義務，被告洪政洋於短短一個月內亦已數次向鄰居勸導，實已盡最大之善意，惜未能見效，亦非被告洪政洋所願。此外，原告復向被告洪政洋表示，希望被告洪政洋能於約定之點交日前，先將系爭房屋之鑰匙交付原告，以便原告入內查看有無需要更動之處，被告洪政洋出於善意亦數次將鑰匙交付原告。原告數次入內查看後，透過代書向被告洪政洋表示希望能於點交日前先行借屋裝修，並詢問被告洪政洋是否願意簽訂「借屋裝修同意書」，惟因被告洪政洋並不理解何謂借屋裝修，故僅向代書表示待其提出書面同意書後，被告洪政洋會先行審閱其內容，再決定是否簽訂。然直至今日，原告或代書均未曾提出任何同意書供被告洪政洋參酌。詎原告竟將此曲解為被告洪政洋有於約定之點交日前「立即」清空系爭房屋之義務，令被告洪政洋甚感無奈。實則，被告洪政洋於簽訂系爭契約書後，便逐步將系爭房屋內部騰空，嗣原告及代書均稱於107年1月15日至17日間可辦妥系爭房屋之他項權利塗銷登記並取得塗銷證明，故要求被告洪政洋提前於107年1月16日點交，雖契約約定之點交日尚未屆至，被告洪政洋仍表同意，並將系爭房屋內部騰空。詎於107年1月16日當天，原告無預警的透過代書取消點交，原告自此便斷絕與被告洪政洋之聯繫

01 ，被告洪政洋不論以撥打電話、傳送簡訊或透過代書轉達
02 之方式請求原告辦理點交，原告均置若罔聞，更無理由地
03 惡人先告狀提起本件訴訟，實令被告無所適從。由此可見
04 ，被告洪政洋並無「立即」騰空系爭房屋並借屋給原告裝
05 修之義務，原告據以請求被告洪政洋負損害賠償責任，非
06 屬有據。

07 (二) 另被告於向前屋主購買系爭房屋後，房屋內部即已由被告
08 洪政洋耗資裝潢，原告購買系爭房屋後已無多少部分需要
09 整修，原告於看屋時亦係因喜歡屋內之裝潢而決定購買，
10 惟自原告於107年1月16日取消點交並斷絕聯繫起至同年2
11 月15日過年為止，尚有足足一個月之時間可供原告整理系
12 爭房屋，若於農曆過年前裝修完成，對原告而言如此重要
13 ，為何原告對於被告洪政洋之催告置之不理？為何不由原
14 告所委請之代書明確將「立即騰空房屋」或「借屋裝修」
15 記載於買賣契約中或立即簽定借屋裝修同意書？此在在可
16 證原告僅是惡意藉詞拒絕點交，並惡意提起本件訴訟，其
17 舉止實令人不敢苟同。

18 (三) 系爭房屋之大門可以正常上鎖，並無無法上鎖之問題，說
19 明如下：系爭房屋之大門不論從門外或門內均得正常上鎖
20 ，並無無法鎖上之問題存在，惟原告自107年1月16日起即
21 斷絕與被告之聯繫，實不知原告泛稱大門無法上鎖係以何
22 為據？應由原告舉證以實其說。退一步言之，「假設」系
23 爭房屋之大門無法上鎖，然原告於契約成立前便已多次看
24 屋，系爭房屋係以「簽約時」之現況點交，依民法第355
25 條第1項規定即不構成瑕疵，原告請求被告洪政洋負賠償
26 責任，自屬無據；再一退步言之，「假設」系爭房屋之大
27 門無法上鎖，原告迄今仍拒絕點交，依民法第354條第1項
28 規定，既尚未點交，原告尚無請求被告洪政洋修補瑕疵或
29 賠償之權利。

30 (四) 又被告洪政洋向前屋主購買系爭房屋之時，系爭房屋之後
31 陽台即無紗窗存在，原告亦自認其第一次至系爭房屋看屋

01 時，系爭房屋之後陽台便無紗窗存在，依民法第355條第1
02 項規定，即非屬瑕疵，則原告請求被告洪政洋賠償所受損
03 害，亦屬無據。

04 (五) 附帶敘明，依系爭契約書第3條第2項約定，原告本應於簽
05 約時先行給付89萬元，原告竟將自身之義務視作其對被告
06 洪政洋之恩惠，原告自視甚高之態度，可見一斑。再者，
07 衡諸常情，鄰居是否願意移除鞋櫃，並非房屋出賣人所能
08 控制，世間上亦無人將此種事項作為契約義務之一部分。
09 細觀原告起訴狀之脈絡，應係原告因不滿鄰居不願移除鞋
10 櫃，便將心中之不滿發洩於被告洪政洋身上，進而惡意先
11 將被告洪政洋之好意扭曲，再提起本件訴訟，試圖減少本
12 應給付之買賣價金，其心態及行為實屬惡劣。

13 四、被告林淑雯亦求為判決駁回原告之訴，並辯稱：因為原告反
14 應系爭房屋的大門不能上鎖，伊丈夫即被告洪政洋就與代書
15 聯絡相約於107年1月19日前往查看，當時看到大門的鎖片鬆
16 脫歪掉，就將鐵片取下，大門就可以上鎖了，而伊當時只是
17 陪同過去，並未取走原告所稱之系爭修飾鐵片等語。

18 五、原告主張其於106年12月8日以890萬元價格向被告洪政洋購
19 買系爭房屋暨房屋坐落之基地及其附屬位於地下二樓編號46
20 號機械式停車位1個，被告洪淑雯及原告鄰居許耀文則擔任
21 見證人，原告先交付被告洪政洋5萬元定金，兩造並簽訂買
22 賣草約，並委由許倩芬代書辦理相關買賣事宜，後因許倩芬
23 代書改與「第一建經公司」合作，雙方乃於106年12月11日
24 在許倩芬代書見證之下，以「第一建經公司」制式化的「不
25 動產買賣契約書價金信託履約保證」為本簽訂系爭契約書，
26 嗣後原告已於107年1月10日付清全部價金（尚有尾款698,67
27 1元於履保專戶保管中）等事實，業據其提出成屋買賣契約
28 書範本（草約）、第一建經不動產買賣契約書價金信託履約
29 保證（含系爭契約書）、用以付款之郵政匯票及匯款委託書
30 等為證，復為被告所不爭執，堪信為真實。

31 六、原告另主張其與被告洪政洋簽訂買賣草約及系爭契約書之過

01 程中，已口頭約定下列事項：由被告洪政洋協調與系爭房屋
02 使用同一電梯間之31號8樓及33號8樓鄰居應將散落於電梯間
03 的鞋子及鞋櫃等雜物清空，及被告洪政洋同意立即清空系爭
04 房屋內之雜物，以便讓原告進行「借屋裝修」，惟被告洪政
05 洋未依約履行上開口頭約定事項，除造成該樓梯空間仍擺放
06 其他住戶之臭鞋子及雜物外，亦導致原告無法就系爭房屋提
07 前進行裝修；又被告林淑雯既非系爭房屋之出賣人，又非買
08 受人，無任何法定權利取走系爭修飾鐵片。詎被告2人竟於
09 107年7月23日在臺灣新北地方檢察署開庭時承認彼等於同年
10 1月19日晚上自行潛入系爭房屋將系爭修飾鐵片取走，蓄意
11 犯下刑事毀損罪，被告2人均應負相關損害賠償責任等事實
12 ，則為被告所否認，並分別以前揭情詞置辯。經查：

13 （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
14 ，民事訴訟法第277條前段定有明文；又按民事訴訟如係
15 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
16 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
17 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
18 告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨參照）。

19 （二）原告主張被告2人於107年7月23日在臺灣新北地方檢察署
20 開庭時承認彼等於同年1月19日晚上自行潛入系爭房屋將
21 系爭修飾鐵片取走，蓄意犯下刑事毀損罪乙節，既為被告
22 林淑雯所否認，依前開論述及說明，自應由原告就此利於
23 己之事實，負舉證責任，然綜觀本件原告所提全部事證，
24 並無法據以證明被告林淑雯確有與被告洪政洋共同取走系
25 爭修飾鐵片之事實，則原告據以請求被告林淑雯應賠償財
26 產上及非財產上之損害共10萬元，洵屬無據。

27 （三）另原告主張其與被告洪政洋簽訂買賣草約及系爭契約書之
28 過程中，有成立上開口頭約定事項乙節，亦為被告洪政洋
29 所否認，原告就此利於己之事實，亦負有舉證之責任。關
30 於此點，原告雖提出提前裝修同意書（見卷附原告於107
31 年4月27日言詞辯論時當庭提出之證據八）為佐證，然此

01 同意書有關當事人簽署欄位均為空白，亦即未經被告洪政
02 洋簽名同意，顯不能據為被告洪政洋同意原告得提前借屋
03 裝修之證據；又原告雖另聲請訊問證人許耀文為佐證，證
04 人許耀於本院108年1月18日言詞辯論時亦證稱：「（問：
05 原告向洪政洋購○○○區○○○路○段○○巷○○號8樓房屋，
06 證人是否知道？）答：我知道，我有跟她一起去看房屋。
07 」「（問：證人是否有擔任買賣契約的見證人？）答：簽
08 草約時我有簽名，是在凌晨時簽的。」「（問：見證了那
09 些事項？）答：前年106年12月8日原告有一天請我說，她
10 在林口要買一棟房子，房子要買給媽媽住。錢是兒子在高
11 盛公司工作的收入來付的。原告請我陪她去現場看屋、當
12 見證人，賣方有點焦慮，所以才請我當見證人。我當時的
13 想法是，我也沒有看過林口的房子，但是我心想可以到現
14 場再看雙方買賣的情形。原告就帶我到林口房子的地方，
15 先在被告原住處談買賣的價金。原告拿一些報導給我看，
16 雙方還在談價錢，談妥了一個價格，我們就到房子現場看
17 屋況。到現場走出電梯，原告說電梯有一些味道，外面有
18 一些鞋櫃，原告就說她媽媽及兒子要住，請被告洪先生要
19 把鞋櫃處理掉，被告有承諾要處理掉，之後就進到房子裡
20 ，房子有堆了一些東西，原告有請洪先生是否可以搬走。
21 接下來就是看屋的流程，原告就說有些東西不應該在裡面
22 ，要請屋主要把它搬走。後來雙方就到附近的7-11要簽買
23 賣的草約，當時我、原告及被告二人一起過去。簽約時所
24 簽的草約，我有擔任見證人，我有看過內容。簽草約時有
25 拿五萬元的定金給洪先生收，在看屋子時就講到特別的約
26 定，希望在過年前搬進去，可以先讓原告裝修房子。」等
27 情，據此固可知被告洪政有承諾處理系爭房屋樓梯間其他
28 住戶放置之鞋櫃等雜物，並讓原告可以提前裝修房子，然
29 被告洪政洋之承諾均在簽訂買賣草約及系爭契約書之前，
30 此之承諾應屬被告洪政洋在雙方就買賣議約過程中應和原
31 告之善意說法，若欲成為有拘束雙方效力之約定，必待於

01 簽訂正式買賣契約書約明，且觀原告既稱遲遲無法與被告
02 簽訂「提前裝修同意書」進行裝修等情，顯見雙方亦有簽
03 訂書面文件以釐清提前裝修同意之相關權利義務事項之約
04 定，然本件原告與被告洪政洋於所簽訂之正式買賣契約書
05 即系爭契約書，並未約明被告洪政洋負有處理系爭房屋樓
06 梯間其他住戶放置之鞋櫃等雜物及讓原告可以提前裝修房
07 子之義務；況且，縱認被告洪政洋負有處理系爭房屋樓梯
08 間其他住戶放置之鞋櫃等雜物及讓原告可以提前裝修房子
09 之義務，惟被告洪政洋亦已於107年1月7日交付系爭房屋
10 之鑰匙予原告，並已完成該房屋所有權之移轉登記予原告
11 名下等情，此為原告所自承（見本院108年2月20日言詞辯
12 論筆錄），足見原告業已可以支配管領系爭房屋，則原告
13 所主張受有如附表所示「已屆期」之損害及將來產生之滯
14 賠償金、房屋管理費、水電瓦斯費、房屋稅及地價稅等損
15 害，均與被告洪政洋未履行上開處鞋櫃等雜物及讓原告可
16 以提前裝修房子之義務無涉，蓋雙方並未明確約定被告洪
17 政洋應於何時履行義務完畢，且被告洪政洋縱未履行上開
18 處鞋櫃等雜物之義務，仍不至於造成原告受有所稱之相關
19 損害，亦即原告所稱之損害與被告洪政洋未履行義務間顯
20 無相當因果關係存在，則原告主張被告洪政洋應負上開賠
21 償責任，洵非有據。

22 七、另按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解
23 除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人
24 故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。又按
25 物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規定
26 危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
27 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，
28 無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移
29 轉時，具有其所保證之品質；另買賣標的物之利益及危險，
30 自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不
31 在此限，民法第354條、第373條亦分別定有明文。本件原告

01 復主張被告洪政洋所出售之系爭房屋之第一道大門無法上鎖
02 (因被告洪政洋已取走系爭修飾鐵片)，另後陽台之窗戶缺
03 少紗窗，被告洪政洋應負買賣標的物瑕疵擔保責任等情，為
04 被告洪政洋所否認，並辯稱系爭房屋之大門可以正常上鎖，
05 並無無法上鎖之問題，且「假設」系爭房屋之大門無法上鎖
06 ，然原告於契約成立前便已多次看屋，系爭房屋係以「簽約
07 時」之現況點交，依民法第355條第1項規定即不構成瑕疵，
08 加以原告迄今仍拒絕點交，依民法第354條第1項規定，原告
09 尚無請求被告洪政洋修補瑕疵或賠償之權利；另被告洪政洋
10 向前屋主購買系爭房屋之時，系爭房屋之後陽台即無紗窗存
11 在，原告亦自認其第一次至系爭房屋看屋時，系爭房屋之後
12 陽台便無紗窗存在，依民法第355條第1項規定，即非屬瑕疵
13 ，則原告請求被告洪政洋負瑕疵擔保責任，非屬有據等語。
14 經查：

15 (一) 本件原告雖主張因被告洪政洋過錯導致系爭房屋尚未完成
16 點交，惟本件被告洪政洋業於107年1月7日交付系爭房屋
17 之鑰匙予原告並完成該房屋所有權之移轉登記予原告名下
18 等情，已如前述，此足認實質上被告洪政洋已完成系爭房
19 屋點交之程序，此觀本院於107年8月23日至系爭房屋現場
20 勘驗時，係由原告開啟大門入內，已取得系爭房屋支配管
21 領力自明。而本院於該日勘驗之結果為：「原告購買的房子
22 外面鐵門包覆門鎖鎖洞四周的修飾鐵片有缺，本來有鎖
23 片不能上鎖，但是拆掉之後就可以上鎖。後陽台的紗窗短
24 缺二片」，此有本院該日履勘筆錄附卷可稽，足見本件被
25 告洪政洋所出售之系爭房屋其第一道大門上之鎖確有欠缺
26 依通常交易觀念上應具備之效用，即欠缺可上鎖供正常使
27 用之需；另其後陽台設置紗窗係屬一般居家生活上所必備
28 之設施，然該陽台紗窗缺損2片，亦屬未具備一般交易觀
29 念上後陽台紗窗應有之效用，顯具有瑕疵；又被告林淑雯
30 供陳系爭房屋第一道大門之系爭修飾鐵片係遭被告洪政洋
31 取走，而被告洪政洋亦供稱系爭房屋之後陽台本就缺少紗

01 窗2片，足見被告洪政洋本就知悉上開2項瑕疵於出售系爭
02 房屋予原告前即已存在，在其未舉證證明原告於購屋前即
03 知悉此等瑕疵業已存在之情況下，顯有故意不告知原告此
04 等物之瑕疵存在之情事，原告自得請求被告洪政洋負不履
05 行之損害賠償責任。

06 (二) 復按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
07 外，應回復他方損害發生前之原狀；債權人得請求支付回
08 復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項
09 、第3項分別定有明文。而此回復原狀之費用，應類推適
10 用最高法院77年度第9次民事庭會議決議(一)意旨：「
11 物被毀損時，被害人除得依民法第一百九十六條請求賠償
12 外，並不排除民法第二百十三條至第二百十五條之適用。
13 依民法第一百九十六條請求賠償物被毀損所減少之價額，
14 得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限(例如：修
15 理材料以新品換舊品，應予折舊)。被害人如能證明其物
16 因毀損所減少之價額，超過必要之修復費用時，就其差額
17 ，仍得請求賠償。」計算並扣除修復系爭房屋第一道大門
18 門鎖及後陽台紗窗之折舊額後，始作為被告洪政洋應賠償
19 原告之數額。查本件原告於起訴時主張更換新鎖所支出之
20 金額為4,500元，為訴之追加後再更改主張為支出6,000元
21 ，並稱被告洪政洋應另賠償毀損門鎖上修飾鐵片之賠償金
22 10萬元 如附表項目(八)所示V，但均未提出相關單據
23 為佐證，本院認系爭房屋第一道大門既無法上鎖，則原
24 告更換新鎖之支出，核屬必要，而依一般行情，花費4,50
25 0元尚屬適當有據；另原告因更換後陽台紗窗2片支出7,50
26 0元，有其提出之東龍王有限公司於107年2月25日出具之
27 估價簽約單為證 見卷附原告107年1年23日民事言詞辯論
28 意旨(一)暨聲請調查證據狀所附證據八V，合計原告共支
29 出修復費用12,000元(計算式：4,500元+7,500元=12,0
30 00元)，然原告係購買新品替換舊品，自應扣除折舊價值
31 ，以作為得請求之損害賠償金額。而本院依行政院公布之

01 固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表之規定，門鎖及
02 後陽台紗窗應類推適用表列之「房屋附屬設備」，其法定
03 耐用年限最長為10年，每年折舊率為千分之206，另依營
04 利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列
05 折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間
06 未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之
07 ，不滿1月者，以1月計」，且採用定率遞減法者，其最後
08 1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資
09 產成本原額之10分之9之計算方法，因系爭房屋係於96年1
10 月8日取得使用執照，此有原告上開民事言詞辯論意旨(一
11)暨聲請調查證據狀所附證據十之竣工圖可稽，至106年12
12 月11日原告與被告洪政洋簽訂系爭契約書時止，系爭房屋
13 使用年數已逾10年之耐用年數，則原告支出之修復費用經
14 折舊所剩之殘值為十分之一即1,200元，此即為被告洪政
15 洋應赔偿原告之金額；原告逾此範圍之請求，尚非有據。

16 八、綜上所述，原告本於買賣契約所生之物之瑕疵擔保請求權之
17 法律關係，請求被告洪政洋給付1,200元，及自108年2月20
18 日催告之翌日即108年2月21日起至清償日止，按年息5%計算
19 之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，
20 則無理由，應予駁回。

21 九、本判決原告勝訴部分，所命被告洪政洋給付之金額未逾50萬
22 元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告
23 假執行；而被告洪政洋陳明願供擔保請准免為假執行，就此
24 原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併准許之
25 ；至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予
26 駁回。

27 十、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判
28 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

29 據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
30 訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文
31 。

中華民國 108 年 4 月 8 日
民事第九庭法官 趙義德

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後 20 日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後 20 日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 108 年 4 月 8 日
書記官 莊雅萍