

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

109年度重簡字第330號

原告 張騰烽

訴訟代理人 徐翎姝

被告 和峻建設股份有限公司

法定代理人 張展溢

訴訟代理人 沈志成律師

訴訟代理人 施懿哲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國110年4月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌萬陸仟貳佰伍拾元，及自民國一百零九年一月四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十八，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如於執行標的物拍定、變賣或物之交付前，以新臺幣捌萬陸仟貳佰伍拾元為原告預供擔保或將請求標的物提存，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：其前向被告購買所興建之建案名稱「年紀青」、門牌號號為新北市○○區○○○街○○巷○○號2樓房屋（下稱系爭房屋），兩造並於民國108年6月5日簽訂年紀青房屋合約書（下稱系爭合約書），約定總價款為新臺幣（下同）320萬元。嗣被告通知於108年6月19日驗屋，原告乃委請訴外人逸居前端科技檢驗股份有服公司（下稱逸居公司）前往做驗屋程序，驗屋費用為12,000元，後逸居公司於108年6月30日完成驗屋報告書（下稱系爭驗屋報告書），載明：（一）泥作工程有空心磚、牆壁歪斜、紅磚外露之情形。（二）油漆工程有全室油漆脫落及髒污之情形。（三）廚房天花板有未施作防火矽酸鈣板材料之情形。（四）前陽台地排有積水及淤積之情形。（五）後陽台通風設備有未施作白鐵防蟲網之情形。此均屬於重大瑕疵，原告於當日即將系爭驗屋

報告書交付被告，被告則由工地主任於108年7月9日出具承諾書於原告，承諾於108年7月28日排除瑕疵修繕完成，原告另於同年7月12日以郵局存證信函通知被告應依兩造簽訂之系爭合約書第8條第2項第3款約定之驗屋標準修繕，惟被告於108年8月1日交屋後，迄今仍未完成修繕，又被告於簽約時屬故意不告知屋況有瑕疵，後經原告於同年8月16日委請專業修繕公司估價，認修繕排除上開瑕疵，依序須支出費用290,000元、157,500元、14,700元、11,550元、6,825元，合計480,575元，應由被告負賠償之責任，且被告另應賠償原告因驗屋所支出之費用12,000元，總計被告共應賠償原告492,575元。為此，爰依民法物之瑕疵擔保請求權規定及系爭合約書約定之法律關係，提起本件訴訟，並聲明請求：被告應給付原告492,575元，及自起訴狀繕送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息等事實。

二、被告則求為判決駁回原告之訴及陳明如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行，並辯稱：

（一）原告沒有盡到就是否存有瑕疵及瑕疵損害金額之舉證責任，若原告確實受有損害，依照民事訴訟法222條第2項規定，有不能證明其數額或證明顯有重大困難，才能由鈞院認定其數額，但本件鈞院已經多次修改鑑定問題送請鑑定，原告卻不願鑑定，故原告之請求不符合上開規定，不應由被告來承受此不利益。

（二）系爭驗屋報告書所載臥室A、B之地板局部磁磚空心等三處部分，均有三處以上之黏著，依系爭合約書第8條第2項第3款第2目：「地、壁磚：每塊磁磚平整度以CNS標準規範之，單磚五處（四個邊角及中心點）黏著度有三處（含）黏著則視為合於標準。」之約定，單磚五處如有三處（含）黏著即符合驗屋標準，故原告所提上開三處空心磚部分與雙方約定不符，應不得視為瑕疵。至其餘牆體泥作不平整、牆面漆面汙損、裂紋、不平整及廚房天花板等缺失項目部分，被告均已修繕完畢，原告亦於108年7月28日驗收完竣（

見卷附被證1之和峻建設客戶驗屋確認書)，並同意於108年8月1日辦理交屋，此亦有原告於108年8月1日簽署之鑰匙點交通知書（見卷附被證2）可資為憑，是以原告上開所指系爭房屋之驗屋報告缺失項目，已經被告公司修繕完畢，該瑕疵已補正而不存在。

（三）原告雖主張被告簽約時故意不告知系爭房屋存有泥作、油漆、廚房天花板等重大瑕疵情。然查，系爭房屋係屬成屋買賣，原告於締約前已就系爭房屋客觀條件及現況，予以察看並確認符合需求後，始與被告簽訂系爭合約書，根本無原告所指有故意不告知之情事存在。又原告所指系爭房屋存有系爭驗屋報告書所列泥作、油漆、廚房天花板等缺失，並非重大，亦經被告修繕完畢，是原告主張被告故意不告知系爭房屋存有重大瑕疵等情，顯屬無據。再者，原告固另主張系爭房屋存有多處牆體泥作不平整之瑕疵等語，惟由原告所提於108年11月間拍攝之照片觀之，僅少數牆面水泥表面及垂直度呈現極輕微之刮痕或不平整之情形，根本無任何影響其效用之情事，且原告委請逸居公司驗屋後出具之系爭驗屋報告書亦未將上開照片所示牆體泥作部分列為瑕疵，是原告此部分主張，顯屬無據。另查原告所指室內牆面油漆脫落之範圍不多，且面積甚小，脫落現象大多屬遭物品黏著撕起或刮傷之情形，被告公司本於客戶至上要求，亦派員處理並修繕室內牆面油漆，嗣因原告要求室內牆面全部重新施作且不願再讓被告修繕，致無法知悉目前室內牆面油漆之情形，故系爭房屋之牆面油漆是否確有原告所指上開瑕疵情形，實非無疑。此外，由原告拍攝之照片所示牆面油漆脫落之形狀工整、周圍油漆層面完好及該牆面無其他油漆脫落，此顯係遭物品刮起或撕起，並非油漆附著力不足造成之脫落現象，足見原告所指牆面油漆脫落之現象應係原告自己使用不慎刮傷牆面所致，並非被告施工存有瑕疵。末者，有關原告指稱前陽台地排積水、淤積等情，因被告於交屋時並無此瑕疵存在，且原

01 告亦未舉證以實其說，實難謂係被告施工不良所致。

02 (四) 原告所提冠緯室內裝潢有限公司(下稱冠緯公司)出具之
03 報價單記載「後陽台白鐵防護網6,500元」部分，係原告
04 所自行加裝，根本與被告無關，因系爭合約書未約定被告
05 要安裝此白鐵網在後陽台，原告自無權請求被告賠償此部
06 分之費用。再查原告所提上開冠緯公司出具之報價單上，
07 僅記載「油漆工程150,000元」，就修繕位置、範圍大小
08 、所需原料數量、單價及工資為何等，均未有隻字片語之
09 說明，客觀上實難以證明確須支出高達150,000元修繕費
10 用之必要。另查原告所指系爭房屋之牆體泥作不平整之瑕
11 疵，僅少數牆面水泥表面及垂直度呈現極輕微之刮痕或不
12 平整，並不影響其效用及外觀，已如前述，根本無須將全
13 室牆壁、梁柱之水泥壁面打除重新施作泥作工程，是原告
14 依扶怙企業社所出具之估價單請求被告賠償將全室泥作水
15 泥壁面拆除，重新施作之損害賠償費用290,000元，顯無
16 理由。至於原告係自行委請第三人驗屋，其所支出之驗屋
17 費用12,000元更與系爭房屋瑕疵間無直接之因果關係存在
18 ，自不得請求被告賠償。

19 (五) 倘若鈞院認為油漆部分有瑕疵，經被告請人估價，修繕費
20 用應只須22,466元，根本不可能高達原告所述的150,000
21 元。

22 三、原告主張其前向被告購買系爭房屋，兩造並於108年6月5日
23 簽訂系爭合約書，約定總價款為320萬元。嗣被告通知於108
24 年6月19日驗屋，驗屋後被告則由工地主任於108年7月9日出
25 具承諾書於原告，承諾於108年7月28日排除瑕疵修繕完成，
26 原告另於同年7月12日以郵局存證信函通知被告應依兩造簽
27 訂之系爭合約書第8條第2項第3款約定之驗屋標準修繕，而
28 被告則於108年8月1日交屋等事實，業據其提出系爭合約書
29 、系爭房屋所有權狀、被告工地主任承諾書、存證信函等為
30 證，並為被告所不爭執，堪信為真。

31 四、原告另主張驗屋時委請訴外人逸居公司進行驗屋程序，驗屋

費用為12,000元，後逸居公司於108年6月30日完成系爭驗屋報告書，載明：（一）泥作工程有空心磚、牆壁歪斜、紅磚外露之情形。（二）全室油漆工程有油漆脫落及髒污之情形。（三）廚房天花板有未施作防火矽酸鈣板材料之情形。（四）前陽台地排有積水、淤積之情形。（五）後陽台通風設備有未施作白鐵防蟲網之情形。此均屬於重大瑕疵，經被告承諾修繕及原告通知修繕，惟被告於108年8月1日交屋後，迄今仍未完成修繕，後經原告於同年8月16日委請專業修繕公司估價，認修繕排除上開瑕疵，依序須支出費用290,000元、157,500元、14,700元、11,550元、6,825元，合計480,575元，應由被告負賠償之責任，且被告另應賠償原告因驗屋所支出之費用12,000元，總計被告共應賠償原告492,575元等事實，亦據其提出系爭驗屋報告書、冠緯公司、扶伏合業社出具之估價單、房屋現況照片等為證。而被告就此等事實，則否認之，並以前揭情詞置辯。據此可知，本件應審酌之主要爭點有：系爭房屋是否存有原告所稱之上開瑕疵？被告是否應負物之瑕疵擔保損害賠償責任？應賠償之數額若干？分別認定如下：

（一）系爭房屋存有全室油漆脫落、廚房天花板有未施作防火矽酸鈣板材料、前陽台地排有積水、淤積等瑕疵：

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，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。」民法第354條第1項前段定有明文；又「所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。」（最高法院73年台上字第1173號判例要旨參照，但本則判例，依據民國108年1月4日修正，108年7月4日施行之法院組織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同）另按「驗屋標準：.....。（3）室

內油漆：依二底二度施工法施作即視為合於標準（即批土打底、砂磨一次，底漆、面漆各一次為二度；壁面伸縮細紋不得視為瑕疵）。....。(8)各戶浴室施作PVC天花板，廚房天花板施作防火矽酸鈣天花板。(9)浴室及陽台地磚(含露台)，均依規定及考量安全因素保留一定程度緩洩水坡度，以不積水為原則，....。」兩造簽訂之系爭合約書第8條第2項第3款第3、8、9目分別有明文約定。

2 原告主張系爭房屋存有全室油漆脫落、廚房天花板有未施作防火矽酸鈣板材料、前陽台地排有積水、淤積等瑕疵，並提系爭驗屋報告書為佐證，而被告雖否認其內容之真實性，致不能作為證據，經本院囑託兩造合意選任之台北市土木技師公會鑑定，復因原告認為鑑定費用過高、鑑定技師現場初勘時未提供專業意見等因素而拒絕鑑定，然本院本於原告主張之事實，依職權會同兩造於109年4月16日至系爭房屋現場勘驗，結果認為：「一、原告房屋廚房上方天花板並未裝設任何板子，流理台上方壁櫃之上方另裝設有木板櫃子....。三、前陽台排水孔，現場由原告裝一盤水試驗，確實仍有部分積水，無法完全排出。四、室內油漆部分：1.客廳電視櫃旁的牆壁、客廳告主臥室的牆壁有脫落....。2.主臥室牆壁亦同。3.廚房牆壁亦同。4.小孩房間亦同。」等情，此有該日履勘驗筆錄及現場拍攝之照片附卷可稽，雖被告辯稱系爭房屋廚房流理台上方壁櫃之上方另裝設之木板櫃子即為系爭合約書上開驗屋標準約定之防火矽酸鈣天花板，然該約定既稱「天花板」，而本院現場並未發現系爭房屋廚房天花板有裝設任何板子，被告所辯自非可信；另本院參酌原告提出之現場油漆照片（見本院卷第263至271頁、第311至315頁），亦足認系房屋遍及全室存有油漆脫落之現象，已影響系爭房屋之通常效用及兩造契約預定之效用，堪認本件原告主張系爭房屋存有全室

油漆脫落、廚房天花板未施作防火矽酸鈣板、前陽台地排積水、淤積等瑕疵。

3 至於原告雖另主張系爭房屋泥作工程有空心磚、牆壁歪斜、紅磚外露及後陽台通風設備有未施作白鐵防蟲網等瑕疵等情，惟依原告所提現場照片、系爭驗屋報告書、及本院上開勘驗結果，均不足以證明該泥作工程未符合系爭合約書第8條第2項第3款第1、2目所定「(1)泥作粉刷：每1.5公尺x1.5公尺牆面平整誤差值±3mm以內視為合於標準。(2)地、壁磚：每塊磁磚平整度以CNS標準規範之，單磚五處(四個邊角及中心點)黏著度有三處(含)黏著則視為合於標準。」之驗屋標準，本院本欲借由鑑定查明是否有此部分之疵疵，然終因原告拒絕鑑定而未果，自無從認定系爭房屋具有此部分瑕疵；又系爭合約書並未約定後陽台應裝設白鐵防蟲網，原告固主張依建築技術規則建築設計施工編第44條第1款規定：「自然通風設備之構造應依左列規定：一、應具有防雨、防蟲作用之進風口，排風口及排風管道。」被告於系爭房屋之後陽台通風設備應裝設防蟲網，惟本院就此部分於現場勘驗時認定：「後陽台角落有一個連接房間與浴室之管路出口.....」被告亦自認此出口原未設裝設網子或蓋子，然此出口既係連接房間與浴室之管路出口，顯非「自然通風設備」，被告自無負有裝設白鐵防蟲網之義務，是以原告所稱系爭房屋泥作工程有空心磚、牆壁歪斜、紅磚外露及後陽台通風設備有未施作白鐵防蟲網等瑕疵等情，非可採信，被告就此等部分無庸負瑕疵擔保損害賠償責任。

(二) 被告應就系爭房屋存有全室油漆脫落、廚房天花板有未施作防火矽酸鈣板材料、前陽台地排有積水、淤積等瑕疵負物之瑕疵擔保損害賠償責任：

1 按「民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則

，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約。又當事人就買賣瑕疵擔保責任所約定之「保固條款」，其法律效果為何？應視個案情形，探求當事人之真意，並依誠信原則，斟酌交易習慣，綜合契約整體內容判斷之。」（最高法院104年度台上字第550號判決默旨參照）；另按「特約條款：一、保固期限與範圍：（一）本房屋自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方、第三人或不可抗力因素外，針對....固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚、壁材、水電、景觀植栽、裝潢…等）負責保固壹年，....。」系爭合約第10條第1項第1款有明文約定；又「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」另「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。」民法第360條、第213條亦分別定有明文。

2 系爭合約書既訂有上開保固條款，而觀此條款內容只於被告能證明可歸責於原告、第三人或不可抗力因素之情況下，始能免除保固責任，而依現今房屋交易習慣及該條款訂定之真意，可知無論瑕疵發生於交屋前、或交屋後，或被告縱有修補瑕疵，但瑕疵於交屋後繼續產生，或交屋前業經原告驗屋確認，而其後產生之瑕疵或發現驗屋時未發現之瑕疵，被告均負保固責任，負有排除瑕疵之義務，此保固條款雖然加重被告之責任，但依上開判決要旨，仍屬有效。是以本件被告雖辯稱兩造於驗屋時所發現之瑕疵，經被告修補後，原告已於108年7月28日驗收完竣，並提出卷附被證1之和峻建設客戶驗屋確認書為證，惟此仍不能逕免除其上開保固責任；至於被

告就另辯稱室內油漆脫落之情形應係原告自己使用不慎刮傷牆面所致之事實，並未舉證以實其說，自非可信。另依此保固條款約定，被告負責保固期間為自交屋日起一年內，而本件系爭房屋仍存有全室油漆脫落、廚房天花板有未施作防火矽酸鈣板材料、前陽台地排有積水、淤積等瑕疵，已如前述。本件原告係於108年12月6日提起本件訴訟，顯在108年8月1日交後之一年之保固期間內，被告即應負保固責任。再者，系爭合約書既約定上開第8條第2項第3款第3、8、9目之驗屋標準，顯然被告已於契約內保證系爭房屋具有此驗屋標準所約定之品質，現系爭房仍存有本院認定之前開瑕疵，自屬缺少被告所保證之品質，則原告依民法第360條、第213條規定，請求被告負損害賠償責任者，並以支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，核屬有據。

(三) 被告應賠償之數額說明如下：

- 1 就廚房天花板未施作防火矽酸鈣板及前陽台地排積水、積之修繕費用數額，依序為14,700元、11,550元：原告主張修繕系爭房屋廚房天花板未施作防火矽酸鈣板及前陽台地排積水、淤積之瑕疵之必要費用各為14,700元、11,550元（均含稅，下同），此有其出之冠緯公司於108年8月16日出具之報價單為證，而此報價單就此二部分工程記載之施作內容單純、單一，又核與應維修瑕疵之項目相符，足見原告對於自己主張之此等事實已盡證明之責，是以被告辯稱原告沒有盡到損害金額之舉證責任乙節，非可採信。
- 2 就全室油漆脫落之修繕費用數額，以60,000元為適當：本件原告主修繕系爭房屋全室油漆脫落之瑕疵之必要費用為157,500元，並引用冠緯公司上開同一報價單為佐證，惟其施作內容僅記載「油漆工程、一式、單價150,000元」，過於籠統，未能具體表明修繕範圍、面積大小、所需油漆原料數量、單價等施作項目，難認原告就

01 此部損害數額已盡舉證責任，而此部分損害之數額亦經
02 本院囑託台北市土木技師公會鑑定未果，不論原因如何
03 ，客觀上已形成原告不能證明損害數額或證明顯有重大
04 困難之情形（如鑑定費用高達30萬元，此有該公會109
05 年7月24日北土技字第1092001884號函在卷可稽），在
06 原告已證明系爭房屋全室有油漆脫落，顯受有損害之情
07 況下，本院爰依民事訴訟法第222條第2項規定：「當事
08 人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困
09 難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。」
10 並參酌系爭合約書所定「室內油漆：依二底二度施工法
11 施作即視為合於標準（即批土打底、砂磨一次，底漆、
12 面漆各一次為二度」之驗屋標準，佐以系爭房屋登記之
13 主建物面積為49.22平方公尺，附屬建物（陽台）面積
14 為9.18平方公尺，合計58.4平方公尺（約17.67坪），
15 再參酌本院審判上所知市場之一般行情，認原告得請求
16 被告賠償修繕全室油漆脫落之必要費用數額以60,000元
17 為適當；原告逾此範圍之請求，即非有據

18 3 原告請求被告賠償驗屋費用12,000元，並非有據：原告
19 主張因買受系爭房屋，被告通知於108年6月19日驗屋，
20 原告乃委請逸居公司前往驗屋，支出驗屋費用12,000元
21 ，被告應予以賠償情，惟系爭合約書並未約定相關驗屋
22 程序及費用應由被告負擔，則原告請人驗屋純係出於自
23 身利益之考量，與被告無關，所支出之驗屋費用，當然
24 不得請求被告賠償。

25 4 以上合計，原告得請求被告賠償之物之瑕疵擔保損害
26 金額共86,250元（計算式：14,700元 + 11,550元 + 60
27 ,000元 = 86,250元）。

28 五、綜上所述，原告依民法物之瑕疵擔保請求權規定、系爭合約
29 書約定等法律關係，請求被告給付86,250元，及自起訴狀繕
30 本送達翌日即109年1月4日起至清償日止，按年息5%計算之
31 法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則

01 無理由，應予駁回。

02 六、本件原告勝訴部分，係依簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決
03 爰依職權宣告假執行；另被告陳明如受不利判決，願供擔
04 保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額
05 併予准許如主文第4項但書所示。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌於本判
07 決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

08 中 華 民 國 110 年 5 月 27 日

09 法 官 趙義德

10 以上為正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

14 中 華 民 國 110 年 5 月 27 日

15 書記官 張裕昌