

臺灣士林地方法院民事簡易判決

109年度士簡字第579號

原告 王苡安

訴訟代理人 潘秀慧

被告 星和建設股份有限公司

法定代理人 鄭和生

訴訟代理人 毛國樑律師

複代理人 蔡佩嬛律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，於民國109年6月18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1萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣3,640元由被告負擔新臺幣1,000元，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以新臺幣1萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

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，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指原當事人間，追加之訴與原訴之基礎事實同一而言，且追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之；亦即係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，始屬之，應

01 考慮被告之防禦權是否受到不利益及在訴訟之過程，准予為
02 訴之變更、追加後，原來已經進行過之訴訟資料與證據資料
03 ，有無繼續使用之可能性及價值（最高法院103年度台抗字
04 第39號、91年度台抗字第648號、90年度台抗字第519號裁定
05 意旨參照）。原告起訴時，係以星和建設股份有限公司（下
06 稱星和公司）為被告，於訴訟進行中，原告欲追加訴外人鄭
07 聖煌為被告，然原告所欲追加部分，係基於原告與訴外人簽
08 訂之系爭房屋及土地買賣契約，所生之買賣價金返還請求權
09 ；與本訴之請求權基礎事實係基於原告與被告間之室內裝修
10 設備買賣協議書，並非同一，不具社會事實上之共通性及關
11 聯性，且被告亦不同意原告為訴之追加，故原告訴之追加，
12 應不予准許。

13 貳、實體部分：

14 一、原告起訴主張：

15 (一)原告於民國108年1月2日向被告購買門牌號碼為臺北市○
16 ○區○○○路○段○○號4樓之房屋（下稱系爭房屋），系爭
17 房屋係樣品屋，買賣價金包含裝潢、冷氣、燈飾、廚具、雙
18 人床底組、床頭櫃等，故被告除就系爭房屋外，應就上述物
19 品負擔瑕疵擔保責任；而除系爭房屋之買賣價金及原告應該
20 負擔的稅賦、管理費外，被告竟然向原告收取應由其負擔之
21 瓦斯外管線費用新臺幣（下同）7萬7,572元，所以被告應
22 返還此費用；且加計利息後，被告應返還原告8萬1,450元
23 。

24 (二)此外，被告所交付之1對4分離式冷氣（下稱系爭冷氣），
25 於使用時會發出異常聲響，多次請求維修，而且後來原告發
26 現系爭冷氣是104年10月就已經停產的型號，顯然具有重大
27 瑕疵，被告應減少12萬3,460元之價金；又被告提供之雙人
28 床底組（系爭床底），在正常使用下，竟然發生床座底木條
29 斷裂崩塌，致使系爭床底完全不能使用，被告應減少1萬元
30 價金；另外，被告所提供廚具，其中烘碗機（下稱系爭烘碗
31 機）部分先是燈管不正常閃爍，後來竟整個當機，而插座（

下稱系爭插座)部分,也發生損壞,被告應減少1萬5,000元價金;又被告將系爭房屋安全門鎖扣(下稱系爭鎖扣)拆除,交屋後被告另請訴外人陳世彬安裝,陳世彬表示需送回原廠,原廠則表示因已逾保固期間,必須收取費用,原告認為被告之行為已經使該安全門不安全,被告應減少2萬5,000元價金;又被告所交付之客廳燈飾6具(下稱系爭燈飾),品質低劣,剛使用就壞2具,更換後,剩餘4具也難以期待能發會正常效用,被告應減少2,040元價金。

(三)系爭房屋之買賣契約書(下稱系爭契約)雖然記載賣方為訴外人鄭聖煌,但是被告的銷售人員表示,鄭聖煌係被告股東之一,要原告安心,不影響系爭房屋之出售,且系爭契約第16條亦載明,賣方係被告,另依房地買賣協議書(下稱系爭協議書)所載,出賣人係被告,因此,被告確實為系爭房屋之出賣人。

(四)原告母親因為本起案件,不斷奔波於新北市政府消保會及法院等處,極度憂慮疲憊,引發腸胃不適等症狀,需接受大腸鏡檢查,原告母親之身體健康顯然因本案而受到極大影響,因此,被告應依民法第184條第1項及193條第1項賠償7萬5,000元及精神慰撫金6,450元,

(五)聲明:被告應給付原告33萬8,400元。

二、被告答辯略以:

(一)系爭房屋是實品屋,房屋所有權人則是訴外人鄭聖煌,系爭房屋出售所得價金也是交予鄭聖煌,被告僅係代銷,系爭契約之兩造為原告及鄭聖煌,原告認為賣方收取瓦斯外管線費用為無理由,應向鄭聖煌請求,而非向被告請求;而且原告所依循之主管機關函釋,係晚於系爭契約成立而發,系爭契約自不受拘束;另外行政規制效力,也無法凌駕於私法契約之上,系爭契約既然已經載明瓦斯外管線費用由原告負擔,原告也簽字同意,自不許原告任意反悔。

(二)系爭協議書與系爭房屋之出售無關,而是兩造間就系爭房屋之裝潢、增設家具等室內裝修工程之契約。系爭房屋於108

01 年5月27日交屋，系爭房屋為實品屋，故系爭協議書係就系
02 爭房屋之既有裝設進行點交，經原告確認系爭房屋裝潢及家
03 具設備無誤後，才簽認交屋明細表；原告主張系爭冷氣係10
04 4年就停產，然系爭冷氣本已裝設於系爭房屋，系爭冷氣的
05 型號、銷售狀況等均非屬瑕疵，且系爭冷氣並無任何影響效
06 用之瑕疵存在，原告請求減少價金為無理由；又系爭床點交
07 時，並無存在任何瑕疵，被告就其所負之保固責任，僅限於
08 正常使用，非外力影響所致之情形，然原告所述之裂開情形
09 ，顯係人為使用不當，被告當不負任何責任；至於原告所述
10 系爭烘碗機、系爭插座、系爭鎖扣、系爭燈飾之問題，其中
11 除系爭鎖扣係原告表示無須再裝回去外，其餘部分，被告均
12 已經立即請廠商處理，也維修完畢，原告據此請求減少價金
13 ，並無理由。

14 (三)原告依照系爭協議書，取得系爭房屋之裝潢與設備，並無任
15 何權利受到侵害，縱依照原告主張，被告所交付之設備有瑕
16 疵，然此亦不構成侵權行為；而被告既然沒有不法侵權行為
17 ，自無侵害原告之母之身分法益，被告無須給付慰撫金予原
18 告。

19 (四)聲明：1.請求駁回原告之訴；2.如受不利判決，被告願供擔
20 保請准宣告免為假執行。

21 三、法院得心證的理由：

22 (一)按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字
23 致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重
24 要依據。系爭契約已經載明買賣雙方為原告及鄭聖煌，其上
25 亦有雙方之用印及簽名；且依交屋明細表（包括瓦斯外管扣
26 款）所示，點交人也是由鄭聖煌蓋章，是被告抗辯只是系爭
27 房屋之代銷公司，應足採信。因此，系爭契約與被告無涉；
28 所以，原告對於系爭契約之瓦斯外管線費用有所爭執，應向
29 鄭聖煌為請求，原告此部分之請求為無理由。

30 (二)依照兩造於108年1月2日所簽系爭協議書，被告出售系爭
31 房屋之裝潢及設備，並負擔保固責任一年，並於同年5月27

點交完成。依民法第356條規定，買受人應按物之性質，依通常程式從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。又為買賣標的之數物中，一物有瑕疵者，買受人僅得就有瑕疵之物為解除。其以總價金將數物同時賣出者，買受人並得請求減少與瑕疵物相當之價額。同法第363條亦有明文。

(三)關於系爭冷氣部分，被告依照系爭協議書交付系爭房屋原裝設之系爭冷氣，原告也知道此產品於系爭房屋於105年取得使用執照後即已裝設，故被告並無詐欺或其他故意的侵權行為；原告買受後雖有發現異常聲響並通知被告，而被告也都有通知原廠人員維修，此為原告所不爭執，是被告有履行其保固責任，原告自不得以系爭冷氣之型號過舊且已停產，即認為系爭冷氣存有瑕疵，進而主張減少價金。故原告此部分之請求為無理由。

(四)關於系爭床底部分，依照原告所提供的照片，系爭床底之梁柱有裂開、崩落之情形，足認已不能使用；而且床底樑柱通常而言，應屬依通常之檢查不能發現之瑕疵，又原告發現陳述此部分是在109年3月6日發生，是還在被告保固的一年期間內，雖然被告主張此係因為人為因素而造成，但是被告並未舉證以實其說，難認被告抗辯為有理由；又被告既主張其不負保固責任，則必然不會進行修繕。既然系爭床組已不能使用，當然應由被告負瑕疵擔保的保固責任。又依民事訴訟法第222條第2項之規定，當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。因此，本院認為原告主張此部分主張減少價金1萬元，為有理由。

(五)關於系爭鎖扣部分，被告抗辯有要將系爭鎖扣裝回，但原告表示不用，因此原告自不得以此為由主張減少價金；至關於

01 系爭烘碗機、系爭插座、系爭燈飾部分，被告已經應原告要
02 求進行修繕完成，有被告提供之照片在卷可證，原告亦當庭
03 表示該些設備現正常使用中，故被告已經善盡其之義務，原
04 告不得請求減少價金。

05 (六)原告主張其母親因此事件多次奔波於新北市消保會、台灣士
06 林地方法院及士林簡易庭，憂慮疲憊引發腸胃不適，並接受
07 大腸鏡檢察發現胃息肉割除化驗中，請求損害賠償及給付精
08 神慰撫金等語。惟人格權受侵害時，以法律有特別規定者為
09 限，得請求損害賠償或慰撫金；不法侵害他人之身體、健康
10 、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法
11 益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償
12 相當之金額，民法第18條第2項、第195條第1項分別定有
13 明文；依上開規定，僅人格權受侵害方得請求加害人給付精
14 神慰撫金。原告之母因此事件而為申訴、調解或提起訴訟，
15 屬原告主張自身權利之行為，與被告上開侵權行為間並無相
16 當因果關係，且原告並非受有損害之人，是原告請求被告精
17 神，顯屬無據。故原告此部分之請求無理由，應予以駁回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
19 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
20 爰不再一一論述。

21 六、本件係就民事訴訟法第427條第2項第6款適用簡易程序所
22 為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定
23 ，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保請准宣告免為
24 假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。另
25 依職權確定訴訟費用額3,640元（第一審裁判費），應由被
26 告負擔1,000元，其餘由原告負擔。

27 中 華 民 國 109 年 7 月 2 日
28 士林簡易庭 法 官 李建忠

29 以上正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
31 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決

01 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
02 中 華 民 國 109 年 7 月 2 日
03 書記官 吳俊明