

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

107年度桃簡字第876號

原告 錢大德
訴訟代理人 錢品龍
被告 宜誠營造股份有限公司
法定代理人 胡慶源
訴訟代理人 許啟龍律師
許淑玲律師
張雅蘋律師
被告 華曜建設股份有限公司
法定代理人 吳柔蓁
訴訟代理人 許啟龍律師
許淑玲律師
張雅蘋律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告華曜建設股份有限公司應給付原告新臺幣參萬參仟玖佰元。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告華曜建設股份有限公司負擔五分之一，餘由原告負擔。
本判決第一項得假執行。但被告華曜建設股份有限公司如以新臺幣參萬參仟玖佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國104年12月15日向被告宜誠營造股份有限公司（下稱宜誠公司）購買門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號10樓房屋（下稱系爭房屋），由該公司負責系爭房屋之點交及維修事宜，原告並與被告華曜建設股份有限公司（下稱華曜公司）就系爭房屋簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），然原告於106年1月初入住後，發現系爭房屋地板磁磚存有大範圍刮損及模糊之瑕疵，屢經通知被告宜誠公

01 司前來修繕，均遭置之不理，原告因修補前開瑕疵，需支出
02 新臺幣（下同）15萬元之費用，爰依民法瑕疵擔保責任及不
03 完全給付等法律關係提起本件訴訟，請求法院擇一為勝訴之
04 判決，並求為：(一)先位聲明：1.被告宜誠公司應給付原告15
05 萬元。2.願供擔保請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告華
06 曜公司應給付原告15萬元。2.願供擔保請准宣告假執行。

07 二、被告部分：

08 (一)被告宜誠公司則以：系爭買賣契約所示之出賣人並非被告宜
09 誠公司，而係被告華曜公司，是被告宜誠公司自無須負擔系
10 爭買賣契約之出賣人責任等語資為抗辯。並聲明：1.原告之
11 訴駁回。2.如受不利益判決願供擔保請准宣告免為假執行。

12 (二)被告華曜公司則以：系爭房屋已於105年5月13日經原告確
13 認無瑕疵後，簽立承購戶點交同意書而辦理點交完畢，然原
14 告遲於106年9月間始反應系爭房屋地板磁磚有刮損及模糊
15 之瑕疵，實無從證明系爭房屋於交屋予原告時已存有該等瑕
16 疵，況依照民法第356條、第365條之規定，縱令原告稱其
17 於106年1月始入住系爭房屋一情屬實，然其並未就上開瑕
18 疵立即通知被告華曜公司，亦未於通知後6個月向被告華曜
19 公司請求減少價金，應視為原告已承認其所受領之物，且其
20 減少價金請求權業已消滅；另參以本件審理時委請鑑定機關
21 之鑑定報告所示，系爭房屋地板磁磚所存霧面及刮痕現象，
22 係因表面高潔亮防護層刮損所致，而系爭房屋地板磁磚已使
23 用相當期間，並非新品，顯見此應屬正常磨耗，而非瑕疵，
24 原告提起本件訴訟請求15萬元之損害賠償，並不合理，數額
25 亦屬過高等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、得心證之理由：

27 (一)就原告請求先位聲明部分

28 按債權債務之主體，應以締結契約之當事人為準（最高法院
29 40年台上字第1241號判例參照），苟非締結契約之債務人，
30 該契約債權人即不得基於契約對之請求履行債務。經查，系
31 爭買賣契約所示之買受人為原告、出賣人為被告華曜公司一

節，經本院核閱該契約無訛（見本院卷一第37-55頁），且為兩造所不爭執，縱令原告稱系爭房屋之點交及維修事宜均係由被告宜誠公司之人員為之一情屬實，然此僅為被告宜誠公司與被告華曜公司間就系爭買賣契約債務履行方式所約定之內部關係，並不影響被告華曜公司始為系爭買賣契約出賣人之事實，揆諸上開見解，原告欲本於系爭買賣契約之法律關係請求損害賠償，自應以該契約之債務人即被告華曜公司為對象，是原告以先位聲明請求被告宜誠公司應負契約損害賠償責任云云，於法自屬無據，無從准許。

(二)就原告請求備位聲明部分

- 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條第1項、第231條第1項分別定有明文。
- 2.經查，本件於審理時經兩造同意將系爭房屋地板磁磚是否存有瑕疵一情，委由台灣陶瓷工業同業公會鑑定，經該會於108年7月10日以（108）台陶會德字第179號（下稱系爭鑑定報告）函覆本院略以：系爭房屋地板係鋪設拋光石英磚，該等磁磚確有局部表面呈霧面及刮痕之情形，餐廳、玄關、廚房及臥室部分計有35片磁磚表面呈霧面現象，另有12片磁磚有局部刮痕，此種狀況如磁磚為新品，即屬瑕疵，如已使用一段時間，則傾向為使用後高潔亮層逐漸減弱所致等語（見本院卷二第14-15頁），顯見系爭房屋地板磁磚於送鑑定當時，確實存有部分磁磚呈現霧面及刮痕現象；雖被告華曜公司辯稱原告已於105年5月13日簽立承購戶點交同意書，表明系爭房屋業經點交完畢等情（見本院卷一第143頁），惟原告於本院審理時一再堅稱系爭房屋地板磁磚於交屋時存有之瑕疵，係於點交當日所未發現等語，此核與系爭房屋所屬有合社區住戶即證人林躍峰於本院審理時到庭證稱：我於105年11、12月間入住有合社區，在我入住一段時間後，就有聽聞原告表示其家中地板有模糊的情形，原告說他有向建

商反應等語相符（見本院卷一第157頁反面），併參以兩造均不爭執原告於106年9月5日曾填寫住戶反應意見表，反應系爭房屋地板磁磚存有瑕疵（見本院卷一第182頁）等事實，本院綜觀前開證據，認原告主張系爭房屋地板磁磚於交屋時係存有霧面及刮痕之瑕疵，此瑕疵於點交時並未發現，原告已通知被告華曜公司修繕等語，應為可信，首堪認定。

3.次查，觀諸系爭鑑定報告另稱以：市售拋光石英磚之莫氏硬度約為5～7之間，因此類磁磚最外層有外加塗佈高潔亮防護層，以增加其光澤、亮度及防污效果，系爭房屋地板磁磚所出現霧面或刮痕現象，屬於拋光石英磚之高潔亮防護層刮損，一般皆以高潔亮層美容修復方式處理，如僅局部磁磚維修，恐造成未處理與重新修復美容磁磚兩者光澤度及亮度之差異，故一般皆以整個區域方式修復美容，系爭房屋之餐廳、玄關、廚房及臥室樓地板面積約為33.9坪，市面上維修美容市價每坪約1,000元，是維修費用共計3萬3,900元等語（見本院卷二第15頁），顯見系爭房屋地板磁磚之霧面或刮痕現象，經由高潔亮防護層之美容工程，即得修復完畢，是原告請求修復瑕疵之損害賠償費用，即應以3萬3,900元為限，逾此部分之請求，不能准許。雖原告另主張鑑定當日因光線照射影響，鑑定機關所指之磁磚瑕疵片數有誤，應重新鑑定，且磁磚表面刮痕及受損狀況，無法以修復美容方式回復原狀云云，然參以本院就原告所指之上情函請台灣陶瓷工業同業公會為補充鑑定，經該會於108年10月8日以（108）台陶會德字第268號函覆本院略以：系爭房屋地板鋪設之拋光石英磚，依CNS3299-2陶瓷面磚試驗法中，其表面品質檢測係以照度500Lx以上之照明觀察，鑑定當日已將燈光全開及全關、並以遠近多角度觀察，實嚴於一般檢測而無複驗之必要；另系爭房屋地板磁磚於鑑定當日，曾會同屋主以軟性沙粉膏狀清潔劑擇一刮痕測試，可去除該項刮痕，顯示此僅為表面高潔亮層刮痕，尚未傷及拋光磚本體等語（見本院卷二第39-40頁），可知鑑定機關於鑑定時已慮及光線明、

暗度可能導致鑑定結果之差異，而採用更為嚴謹之檢驗方法，且系爭房屋地板磁磚表面之霧面及刮痕現象係存於表面高潔亮層，而未傷及磁磚本體，是以表面美容工程即得修補此部分瑕疵，則原告前開部分所述，容有誤會，並不足採。

4. 未按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同，上開二項請求權競合時，買受人得擇一行使之，倘其主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，應無民法第356條及第365條規定之適用（最高法院105年度台上字第2245號、105年度台上字第1675號判決意旨參照）。查本件原告主張依民法不完全給付之法律關係，請求被告損害賠償既屬有據，則其另依民法關於瑕疵擔保責任所為之請求，即無須再予審酌。至被告華曜公司辯稱：原告未依照依照民法第356條、第365條之規定行使權利部分，揆諸前揭說明，並非可採，併予指明。

四、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第231條第1項之法律關係，請求被告華曜公司給付3萬3,900元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為被告華曜公司敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行，原告就此聲請供擔保宣告假執行之部分，僅係促使法院職權發動，毋庸另予准駁之表示；另依同法第436條第2項準用第392條第2項規定，依職權宣告被告華曜公司如為原告預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴之部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 1 月 10 日
桃園簡易庭 法官 廖子涵

以上為正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 109 年 1 月 13 日

06 書記官 賴家滢