臺灣新竹地方法院民事簡易判決

108年度竹北簡字第131號

原　　告　阮正鈞
訴訟代理人　黃淑媛
被　　告　竹風建設股份有限公司
法定代理人　徐榮聰
訴訟代理人　鍾志宏
　　劉孟柔
　　張楚昀

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年8 月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹拾捌萬伍仟陸佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬伍仟陸佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事　實　及　理　由

壹、原告起訴主張：

一、原告之配偶黃淑媛於民國107 年9 月14日向被告購買其位在桃園市所推出「竹風青塘」建案之門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ 號9 樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地及車位（合稱系爭不動產），並簽立系爭不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定系爭不動產總價款為新臺幣（下同）2,320 萬元。嗣黃淑媛於107 年9 月22日將系爭契約之權利義務讓與原告，並經被告簽署同意。

二、原告先於107 年11月1 日已將系爭不動產之全數價款付清予被告，被告預定將於107 年11月10日交屋。原告於107 年11月6 日與被告工務人員驗屋時，發現系爭房屋主臥室浴室天花板有漏水之瑕疵（下稱系爭瑕疵），被告卻只做打針處理，原告要求被告應至樓上查證，發現樓上住戶大幅度改裝浴室，原告遂要求被告試水以確認系爭瑕疵是否已被修補，惟

被告卻時常以連絡不到樓上住戶為由，無故拖延，遲未正面回覆原告。迨至107 年12月被告方才表示是因為樓上住戶廁所改裝造成馬桶漏水。原告認為試水應該要達一個星期，但被告卻只試水一天，對原告完全沒有保障。被告依系爭契約負有瑕疵擔保責任，卻一直是原告主動催促被告修繕和交屋，系爭瑕疵對原告而言係重大問題，原告已付清全數價款，豈有拒不交屋之理。

三、嗣於107 年12月8 日兩造始確認系爭房屋無漏水狀況，原告要求被告提供結案報告與保固書，被告卻告知只能同於一般銷售保固無法延長保固，原告迫於無奈而於107 年12月20日完成交屋手續，距離被告預定交屋日已遲延40日（107 年11月10日至107 年12月20日）。

四、依系爭契約被告對原告負有瑕疵擔保之責，系爭契約第9 條第6 項明確約定，被告每逾1 日遲延交屋按買賣總價金萬分之2 計付違約金賠償原告。此外，被告並應賠償原告因而多支付之原住楊梅房屋1 個月利息2,500 元（上海銀行），及系爭房屋實際交屋前之1 個月貸款利息25,984元（土地銀行），以上總計214,084 元【計算式：（23,200,000× 2/10000 × 40）＋2,500 ＋25,984＝214,084 】，爰請求被告給付214,000 元（尾數84元不請求）。

五、爰依系爭契約第9 條（買賣標的點交）第6 項之遲延違約金約定向被告請求賠償原告因遲延交屋所生之損害及違約金。並聲明：被告應給付原告214,000 元。

貳、被告則以：

一、不爭執系爭契約真正，亦對遲延交屋40日無意見。惟並非被告不交屋，而是原告不配合點交。蓋以兩造於107 年11月6日驗屋發現系爭瑕疵，被告業已修補系爭瑕疵完成，於下雨天測試亦無漏水，以電話聯繫原告交屋，然原告猶有疑慮，致造成交屋時間延後，乃原告受領遲延。

二、系爭契約並無預先約定交屋日，被告公司內部文件雖載107年11月10日交屋，但兩造未按此執行。雙方於107 年11月6

日前往系爭房屋現場點交，雖有發現系爭瑕疵，然系爭房屋仍屬得居住及使用之狀況，並非不能使用，故被告業已如期交屋，並無遲延。

三、依系爭契約第9條第4項約定「點交之買賣標的應以簽約時之現狀或本約之約定為準」，故被告僅依現狀或約定事項點交即可。再依系爭契約第9條第7項約定「乙方（指被告）依法對甲方（指原告）負有瑕疵擔保之責，但若發生甲方未能明確主張確有重大之權利瑕疵或物的瑕疵（其對甲方之危害或損失確已達非屬輕微之程度）而無故拒絕點交或拒絕協調或怠於進行司法作為，並經乙方定期間催告仍拒不配合點交，則乙方免除配合點交之義務。」系爭瑕疵並非如海砂屋或輻射鋼筋等重大瑕疵，瑕疵重大與否不能僅憑原告主觀判斷，且原告並未具體指出違反何項約定而不能點交（兩造未約定漏水為交屋事項），況且系爭瑕疵肇因於樓上（10樓）住戶擅自改管，不可歸責於被告。系爭瑕疵應屬保固之問題而非交屋事項，若輕微漏水即得拒絕交屋及入住，有礙交易安全並浪費司法資源。況被告早於107年11月8日即完成系爭瑕疵修繕。並聲明：原告之訴駁回。

參、兩造不爭執事項：

一、原告之配偶黃淑媛與被告於107年9月14日簽立系爭契約，嗣於107年9月22日將系爭契約之權利義務讓與原告（本院108年度竹北司簡調字第33號卷，下稱調字卷，第5-12、20、37頁）。

二、兩造於107年11月6日發現系爭瑕疵。系爭房屋實際點交日為107年12月20日（本院卷第12-13、17、21、28頁）。

三、系爭瑕疵是因系爭房屋樓上住戶改裝不當所致（本院卷第12、30頁）。

肆、本件爭點：

一、兩造就系爭房屋是否有約定交屋日？如有，約定之交屋日為何時？

二、原告可否以系爭瑕疵為由，拒絕受領系爭房屋？

三、承上，若可，則原告得向被告請求賠償之金額為若干元？

伍、本院之判斷：

一、兩造就系爭房屋已約定交屋日為107年11月10日。

㈠、原告主張兩造就系爭房屋已約定於107年11月10日交屋，雖為被告所否認。惟查：

1.被告公司內部文件請款單記載「於107年11月6日切交，並於107年11月10日交屋」文字（本院卷第16頁）。

2.依系爭契約第8條稅費負擔之約定，房屋契稅由原告負擔，觀之被告為原告申報之契稅，契稅繳款書亦載明繳納期間至107年11月9日止（本院卷第15頁）。

3.被告於本院108年7月5日言詞辯論期日，對於原告主張交屋遲延40日亦無意見（僅爭執是原告拒不交屋）、承認請款單確屬被告公司內部文件（本院卷第12、14頁），可證兩造原先即有約定交屋日為107年11月10日，僅因提前於107年11月6日發現系爭瑕疵，始未於107年11月10日執行交屋。

㈡、況者，依系爭契約第9條第6項約定「本約買賣標的雙方應於產權移轉登記完畢，並辦妥相關之他項權利登記或塗銷等作業無誤後辦理點交（若因相關作業遲延者，最遲不得逾107年10月31日）。」意即被告最遲不得逾107年10月31日點交，則原告主張被告應於107年11月10日點交並無不利於被告。

二、原告在約定交屋日前發現系爭瑕疵，系爭瑕疵並非無關重要，原告可拒絕受領具瑕疵之系爭房屋：

㈠、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條第1項定有明文。又民法第354條有關物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用。但出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，如經

買受人催告出賣人補正，出賣人仍不為補正時，應解為買受人得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益（最高法院91年度台上字第1315號民事裁判要旨參照）。

㈡、兩造不爭執於107 年11月6 日驗屋時發現系爭瑕疵，揆諸前揭判決意旨和法條規定，出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利。是本件應審酌者，乃系爭瑕疵是否屬於系爭契約約定之瑕疵或民法第354 條所指之瑕疵。經查：

1.被告執系爭契約第9 條第7 項約定，辯稱須限於重大物之瑕疵（其對買方之危害或損失確已達非屬輕微之程度），原告始得拒絕點交。惟企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。」民法第247 條之1 規定甚明。準此，系爭契約條款既係被告預定用於同類契約之條款，第9 條第7 項將買方得拒絕點交之瑕疵範圍限於重大物之瑕疵，乃減輕被告責任，限制原告行使權利，顯失公平，故此部分約定應為無效。從而，應回歸適用法律之規定。

2.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號判例意旨參照）。又公寓大廈房屋，其物之通常效用即為供居住使用，倘有滲漏水甚或導致發霉之情形（見本院卷第21頁照片），衡酌原告購買系爭房屋之主觀價值期待、社會交易客觀上一般人對於瑕疵房屋之接受程度，自足認已影響居住之目的，而屬物之瑕疵。「

漏水」對於住宅房屋乃最難以處理的問題，首需查明漏水原因，徹底解決漏水原因，方能防免漏水結果，水往低處流，乃眾所週知之事，被告明知系爭房屋主臥室浴室漏水，不查明漏水原因，竟只以俗稱「打針」處理（即在漏水處或裂縫處高壓灌注環氧樹脂），治標不治本，徒然使水往不確定之他處竄流，系爭瑕疵對於任何購買房屋居住者，均屬物之瑕疵。再參照原告與被告公司人員楊鈞豪之通訊軟體對話紀錄，107 年12月6 日楊鈞豪告知原告「昨日馬桶部分已改善完成，目前浴缸及淋浴間仍持續試水，故每日工務人員會前往您的房子觀察現況是否完全改善」（本院卷第92頁右上圖）；以及被告自行提出之造成原告系爭房屋漏水原因之照片（本院卷第33-34 頁，日期不明），署名「竹風吳哲名」之人表示「馬桶拆開檢查發現污水管邊有滲水」，足疑與10樓之污水管有關，且須拆開10樓主浴馬桶方能查得，此豈是一般購屋消費者所能自力處理之事？經年累月後非但發霉亦可能臭氣四溢，可見系爭瑕疵並非無關重要，應屬民法第354 條所定之瑕疵。

3.基此，原告依民法關於物之瑕疵擔保規定，可主張拒絕受領具瑕疵之系爭房屋，不負受領遲延之責。另物之瑕疵擔保責任為無過失之瑕疵擔保責任，雖係10樓改裝不當所致，仍不卸免出賣人即被告物之瑕疵擔保責任，併此敘明。

三、被告因遲延交屋應給付原告遲延違約金185,600元：

㈠、契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀民法第250 條之規定即明。查系爭契約第9 條第6 項約定「…如屆最後期限（107 年10月31日）乙方仍不能點交時，乙方應自最後期限之次日起算，每逾1 日按買賣總價金萬分之二計付違約金賠償甲方」，此一違約金約定，依前開說明，應屬於損害賠償額預定性質。依此計算，每逾1 日之違約金為4,640 元【計算式：2320萬

X 2/10000=4,640 】。

㈡、被告固辯稱：早於107 年11月8 日即已完成系爭瑕疵修繕，下雨天測試也沒有漏水，電話通知原告可以辦理交屋，但原告還是有疑慮，所以造成交屋期間的差異，是原告受領遲延云云。惟查：

1.自原告與被告之通訊軟體對話紀錄截圖所示歷程，明顯是原告自驗屋至實際交屋期間始終積極詢問被告系爭瑕疵之修補進度（見本院卷第18-20 頁），而非被告辯稱有電話聯繫原告交屋。原告早已付清全數買賣價款，更無拒絕交屋之動機。

2.尤甚者，直至107 年12月6 日被告之聯絡對口楊鈞豪仍告知原告「昨日馬桶部分已改善完成，目前浴缸及淋浴間仍持續試水，故每日工務人員會前往您的房子觀察現況是否完全改善」，同年12月10日原告要求被告提供結案報告，可證當時被告就系爭瑕疵仍未能肯定已修繕成功。是被告稱107 年11月8 日已修繕系爭瑕疵，提出照片為證（本院卷第35-36 頁），無非只是以「打針」方式治標，自不足採，除與被告現場工作人員所述不一致外，再自被告提出之對話紀錄「竹風吳哲名」稱「青塘10a1試水」「馬桶拆開檢查發現汙水管邊有滲水」，益證被告抗辯於107 年11月8 日已修繕系爭瑕疵所辯不實。

㈢、系爭房屋實際交屋日為107 年12月10日，為兩造不爭執。是自兩造約定之交屋日至實際交屋日，被告遲延交屋共40日（即107 年11月10日至同年12月10日）。原告請求被告給付遲延交屋違約金185,600 元【計算式：4,640 X 40=185,600】，為有理由。此為賠償總額預定性之違約金，已如前述，是原告另請求被告賠償所支出之貸款利息2,500 元（上海銀行）及25,984元（土地銀行），已涵括在內，重複請求，不應准許。

四、至被告聲請本院傳喚防水廠商佳瑞景企業負責人溫鎮遙、青塘社區前主委劉慶仁，欲證明系爭瑕疵乃因10樓住戶不當改

裝所致，然此事實既為原告所不爭執，自無調查之必要，附此敘明。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均不足以影響本判決結果，爰不一一論列。

柒、本件係依民事訴訟法第427 條第1 項適用簡易訴訟程序所為被告一部敗訴之判決，應依同法第389 條第1 項第3 款規定，就原告勝訴部分，依職權宣告假執行。並依同法第392 條第2 項規定，諭知被告為原告預供相當擔保金額後，得免為假執行。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　30　　日

竹北簡易庭　法　官　陳麗芬

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　30　　日

書記官　謝國聖