臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1387號

原　　告　詹秀珠
兼上一人
訴訟代理人　陳渝婷
原　　告　陳志偉
訴訟代理人　陳慧珊
原　　告　張永平
訴訟代理人　杜虹
被　　告　日勝生活科技股份有限公司
法定代理人　林榮顯
訴訟代理人　裴森吉
　　李佳蕙
　　傅嘉和
　　林玉峰
　　魏妁瑩律師
　　蔡朝安律師
　　葉伊馨律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國108 年10月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠緣原告丙○○、乙○○、甲○○、丁○○等4 人分別向被告購買如附表編號1 至4 所示建物（含建物之門牌、樓層、登記面積均如附表所載，下合稱系爭房屋）及基地應有部分，原告丙○○、乙○○、甲○○、丁○○等4 人並分別於民國101 年10月5 日、101 年9 月14日、106 年5 月22日、106 年5 月26日與被告簽訂房屋土地預訂買賣契約書（下合稱系爭契約書），按系爭契約書第3 條3.1 、3.2 所載，契約中

附件二（即房屋平面圖影本）應為契約之一部分。

㈡原告丙○○、乙○○購買系爭房屋時，尚為預售屋，原告甲○○、丁○○購買系爭房屋時，已為成屋，然於系爭房屋點交時，原告等4 人始發現外扇大門已遭被告擅自變更建築設計，致與系爭契約書之約定不符，影響如下：1.大門開啟方向與原設計圖不同，因內扇大門及外扇大門開啟方向不同，導致原告受有逃生動線上之安全疑慮，及生活上之不便，例如部分大型家具、電器無法入宅，且外扇大門亦由原上下軸切割固定改為中間固定，二次施工造成門縫不密合；2.外扇大門遭變更建築設計，門鈴卻未一併改為同側，而造成原告等4 人在日常開門進出動線上之困擾。

㈢嗣經原告等4 人向被告反應上開事實及影響，請求被告回復系爭契約書原本之設計建築，被告卻未予處理，原告因先於106 年12月13日向新北市政府法制局消費者保護官申訴未果，遂再於108 年2 月19日以存證信函請求被告改善，被告則於108 年3 月11日以存證信函辯稱係按主管機關要求檢討逃生動線，被告為符合消防檢驗，始未通知而自行變更設計。原告等4 人除須面對被告未告知即變更建築設計之違約行為，尚須忍受因被告二次施工所導致之居住安全及生活上之不便，與被告溝通協調已有一年餘，被告仍拒絕回復原始建築設計，堪認被告確有歸責之事由。

㈣承上，按債務人應依債之本旨為給付，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵給付，故物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任，有最高法院77年4 月19日77年度第7 次民事庭會議決議可資參照。次按本件被告本應依系爭契約書附件二之房屋平面圖給付，卻擅自變更建築設計致與系爭契約書約定不同，係被告顯有未依債之本旨而為給付，已如前述，被告雖抗辯其係按主管機關要求檢討逃生動線，為符合消防檢驗

，始未通知而自行變更設計，然被告變更設計後，反使逃生避難路線不順暢，且上開瑕疵於系爭契約書成立後相當時日根本無從發現，惟已造成原告日常生活之不便，已致生損害於原告，而按系爭契約書第28條28.3違約之處罰，係以房地總價款15% 為標準，則原告等4 人請求被告賠償系爭房屋總價10% 之違約金，應屬合理，則原告得分別向被告請求之賠償金額為：

1.原告丙○○部分：

如附表編號1 所示之房地總價新臺幣（下同）4,357,158 元，得請求金額應為435,716 元（計算式：4,357,158元x 10% ＝435,716 元，元以下四捨五入，下同）。

2.原告乙○○部分：

如附表編號2 所示之房地總價4,357,159 元，得請求金額應為435,716 元（計算式：4,357,159 元x 10% ＝435,716 元）。

3.原告甲○○部分：

如附表編號3 所示之房地總價4,313,498 元，得請求金額應為431,350 元（計算式：4,313,498 元x 10% ＝431,350 元）。

4.原告丁○○部分：

如附表編號4 所示之房地總價4,357,159 元，得請求金額應為435,716 元（計算式：4,357,159 元x 10% ＝435,716 元）。

㈤對於被告答辯所為之陳述：

1.原告同意讓被告拆除門檔，原告乙○○如附表編號2 之房屋部分業已拆除，惟被告就外扇大門未按系爭契約書方向施工，自行變更設計仍屬違約行為，蓋主管機關僅要求被告改善，並未要求被告變更系爭房屋外扇大門之開啟方向，係被告為求方便，因而未通知原告即自行變更建築設計，應已違約。且縱拆除門檔，原告仍受有損害，是被告仍應付不完全給付之損害賠償責任。

2.房子外面設有門檔，搬大型傢俱時，已受到影響，且正常而言，應不會有門檔，故均同意被告拆除門檔拆除，另門檔拆除後，被告應幫忙補平洞口。

㈥為此，爰依民法第227條第1項、第2項，系爭契約書之法律關係提起本件訴訟等語。

並聲明：㈠被告應給付原告丙○○435,176元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡被告應給付原告乙○○435,176元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息㈢被告應給付原告甲○○431,350元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息㈣被告應給付原告丁○○435,176元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈤願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告交付予原告等4人之系爭房屋，均合乎系爭契約約定，即符合債之本旨之交付，並無不完全給付之情事，雖原告提出系爭契約書附件二之房屋平面圖，稱大門開啟方向、角度、門鈴位置皆與房屋平面圖不符，被告應負債務不履行之損害賠償云云。然觀諸系爭契約書內容，僅為說明系爭房屋坐落位置，實並未約定門鈴應設置之位置、門扇之固定方式及大門之開啟方向及角度，是被告交付之系爭房屋自無任何違約之情事，況系爭房屋之門鈴及大門均可正常使用，開啟角度亦無礙符合門框大小之傢俱進入，並無原告等所指稱之不合乎效用之情狀，是原告所述，並無可採。

㈡退步言之，縱鈞院認定系爭房屋確實存有原告所指稱之瑕疵，然因原告於交屋前已多次親赴現場辦理驗收，大門開啟方向、角度、門扇固定方式、門鈴位置均處於顯而易見之處，且於交屋前已存在，惟原告等4人從未曾告知被告此等瑕疵，反均於交屋證明書上表示已驗收合格，進而點收完成，足證原告等4人早已承認所受領之物合於契約之約定，故均無不完全給付之適用。

㈢退萬步言，縱認原告等4人並無積極承認之意思表示，然其均仍有怠於從速檢查之義務，及未立即將瑕疵狀況通知被告，應視為承認系爭房屋合於契約之約定。按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔責任之瑕疵，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。民法第356條第1項、第2項分別定有明文。此為買受人從速檢查與通知義務，於買受人以物有瑕疵為依據，而主張不完全給付時，亦應適用，則不得再依民法第277條規定主張不完全給付之相關權利。依此規定，原告等4人均應視為已承認其受領之物與契約相符，而無請求被告依不完全給付負損害賠償責任之理由如下：

1.原告丙○○部分：

被告係於106年10月28日交屋予原告丙○○，惟其怠於從速檢查及通知，迄至107年1月11日被告參與新北市消保官申訴案件協商會議，始知悉原告丙○○所有之如附表編號1所示房屋存有外扇大門及內扇大門反向及門鈴位置與契約不符之情事，其餘瑕疵則於起訴狀繕本送達時始知悉。

2.原告乙○○部分：

被告係於107年1月3日交屋予原告乙○○，惟其怠於從速檢查及通知，被告於起訴狀繕本送達時始知悉原告乙○○所有之如附表編號2所示房屋，存有外扇大門及內扇大門反向及門鈴位置與契約不符之瑕疵。

3.原告甲○○部分：

被告係於106年8月15日交屋予原告甲○○，惟其怠於從速檢查及通知，迄至107年1月11日被告參與新北市消保官申訴案件協商會議，始知悉原告甲○○所有之如附表編號3所示房屋存有外扇大門及內扇大門反向及門鈴位置與契約不符之情事，其餘瑕疵則於起訴狀繕本送達時始知悉。

4.原告丁○○部分：

被告係於106年11月2日交屋予原告丁○○，惟其怠於從速

檢查及通知，被告於起訴狀繕本送達時始知悉原告丁○○所有之如附表編號4所示房屋，存有起訴狀所載之瑕疵。

㈣復按系爭契約第13條13.2之約定內容，為要求本案住宅部分建物設計之協調完整，各立面外觀（含門、窗）及色澤、大樓門廳及與外觀相關鋪面、大樓屋頂及其他共有部分，如因主管機關要求或需配合建管相關法令而修改，原告不得異議。經查，被告向主管機關申請核發使用執照時，因新北市政府工務局及建築師公會派員至現場辦理竣工查驗，認為系爭房屋大門開啟後所餘寬度未達建築設計施工編第92條第1項第3款規定之走廊寬度應達1.2米，惟如將大門開啟之方向變更為另一側，則可符合開門後走廊達1.2米之要求，故被告最終係按該主管機關人員之指示，變更大門開啟方向為另一側，係符合建管相關法令之目的而變更設計，並經主管機關核准而發給使用執照，依此，原告應不得異議，故本件原告之主張，應無理由。

㈤末者，被告原設置門檔之目的，係為避免大門開啟幅度過大，以致於碰撞到鄰人門鈴，惟仍無與契約不符而有不完全給付之情事，且被告已同意拆除門檔，並填平地板上之凹洞。

㈥綜上，本件被告既無違約之情事，原告再爭執本件被告交付之系爭房屋與系爭契約不符，所為給付有瑕疵，係不符系爭契約債之本旨而為交付，應無理由。再退步言之，縱認本件被告確有不完全給付，然本件原告等4人並未證明有何損失，僅泛稱其等得依系爭契約書第28條28.3違約金之約定條文向被告求償，惟查，系爭契約書之上開條文已明白約定，係於解除契約發生時為限，然本件兩造間並無解除契約之情事，應不符合約定之前提，違約金請求權並未發生，依此，原告等4人自不得以本條項之規定，據為請求被告給付違約金。

並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠原告主張其向被告購買如附表所示建物及其基地應有部分，兩造有簽訂系爭契約書，而契約書附件二（即房屋平面圖影本）為契約之一部分。另系爭房屋之外扇大門開啟方向與房屋平面圖不同，且大門遭變更建築設計後，另於門後裝設門檔，致外扇大門無法全部開啟，此外門鈴卻未一併改為同側等情，為被告所不爭執，並有系爭契約書、土地及建物謄本、現況照片、消費爭議申請書、新北市政府法制局消費者保護官申訴案件處理紀錄、存證信函、房屋平面圖在卷可考（見本院卷第17頁至第170 頁、第207 頁至第213 頁），堪信為真實。然原告主張被告未依債之本旨交付買賣標的，且所交付之買賣標的有可歸責於被告之瑕疵，應負損害賠償責任等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

㈡關於系爭房屋之外扇大門開啟方向部分：

1.原告主張系爭房屋之外扇大門開啟方向與房屋平面圖不同等節，有現況照片及房屋平面圖存卷可參，堪信為真實。被告雖以房屋平面圖只用以說明房屋之位置，兩造並未因此約定外扇大門開啟方向云云，然查系爭契約書第3條第3.2項固約定「房屋坐落：同前述基地內【日勝幸福站】社區A3區，編號第D02 棟壹拾陸樓/ 編號第D06棟壹拾捌樓/ 編號第D02棟第04樓/編號第D06棟03樓房屋共一戶，使用用途為住宅，詳如【附件二房屋平面圖影本】。」（見本院卷第20頁、第49頁、第79頁、第109 頁），惟系爭契約書第2 條亦有約定「廣告義務：本案之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，均為本契約之一部分。」（見本院卷第20頁、第49頁、第79頁、第109 頁）且查，本件房屋平面圖上除有房屋位置外，另有客廳、餐廳、廚房、臥室、浴廁、雨遮、陽臺等細部隔間設計之圖示及標示，並有浴廁內之洗手台、浴缸、馬桶，廚房之流理台、瓦斯爐，與各窗戶、門扇位置及開啟方向之圖示（見本院卷第32頁、第70頁、第104 頁、第134 頁）。而房屋銷售實務，於預售屋銷售時，尚無實體物件可參，消費者購屋時，往往係以房

屋平面圖上之上開圖示為房屋現況之參考，賣方於銷售房屋時，亦常係以房屋平面圖作為房屋現況之說明，而房屋室內之隔局、隔間配置、動向、門窗開設等，攸關消費者購買意願，亦影響房價，是認房屋平面圖上之各項圖示及標示，乃是賣方就房屋現況之說明，為要約之一部分，經買方同意承買後，即成為買賣合意之一部分，買賣雙方自應受房屋平面圖之約束。而成屋買賣時，固有實體物件可參，然本件原告甲○○、丁○○稱，其購屋時，被告係帶其參觀其他房屋，並非參觀買賣標的。而所參觀之房屋，其外扇大門開啟方向並無問題，與系爭房屋不同等語（見本院卷第280 頁至第281 頁），而被告就此並未爭執，則原告甲○○、丁○○於購屋時，並未因房屋建造已完成而曾觀看系爭房屋，則原告甲○○、丁○○主張應以房屋平面圖作為兩造約定之認定，應可採信。是被告辯稱房屋平面圖只是房屋位置之示意圖云云，並無可採。

2.惟依契約第13條第13.2項約定「為要求本案住宅部分建物設計之協調完整，各立面外觀（含門、窗）及色澤、大樓門廳及與外觀相關舖面、大樓屋頂及其他共有部分，如因主管機關或需配合建管相關法令而修改，甲方不得異議。」（見本院卷第54頁）。本件被告另辯稱房屋之外扇大門開啟方向係應主管機關為確保住戶之避難路徑順暢要求被告檢討變更開啟方向所致，該消防法令為建築設計施工編第92條第1 項第3 款等語，原告就此雖不爭執，惟稱主管機關僅是要求被告研擬改善，並未要求改原告等2 房的外大門，且被告未經原告同意變更設計等語（見本院卷第283 頁）。然原告亦自承依原外大門開啟方向，因房子對到牆面，致外大門打開後，造成同層另3 戶之逃生通道寬度不足，剩餘寬度不足1.2 公尺等語（見本院卷第308 頁），則依房屋平面圖之設計，外扇大門原開啟方向，會使逃生通道寬度不足1.2 公尺，應可認定。而依建築設計施工編第92條第1 項第3 款規定，走廊之設置應依左列規定：一、供左表所列用途之使用者，走廊寬

度依其規定：三其他建築物：㈠同一樓層內之居室樓地板面積在200 平方公尺以上（地下層時為100 平方公尺以上），走廊二側有居室者，1.6 公尺以上；其他走廊，1.2 公尺以上。㈡同一樓層內之居室樓地板面積未滿200 平方公尺（地下層時為未滿100 平方公尺），1.2 公尺以上。原告既不爭執依房屋平面圖外大門之原開啟方向將致走廊寬度不足1.2公尺，致同層樓其他住戶之逃生動線受影響，故主管機關有要求被告研擬改善，則被告依系爭契約書第13條第13.2項約定而變更設計，原告本不得異議，況依原告所陳述及房屋平面圖所示，原有逃動線寬度不足之情事，亦無其他方式可以改善，則原告主張被告此部分有違反契約約定，而有不完全給付之情形等節，即無可採。

㈢關於系爭房屋之外扇大門固定方式及門鈴位置部分：

1.原告雖主張被告變更外扇大門開啟方向後，亦一併變更外扇大門固定方式，且未一併變更門鈴位置云云，然依系爭契約書及房屋平面圖，並無外扇大門固定方式及門鈴位置之約定，則原告主張被告就此部分有違契約約定云云，並無可取。

2.此外，系爭房屋之門鈴位置，原告雖主張有使用不便之瑕疵，然即便略有不便，其不便程度並未因此因此減少門鈴之通常效用或契約預定之效用，亦難認屬瑕疵。

3.又原告主張系爭房屋之外扇大門固定方式經二次施工後造成門縫不密合等情，未見舉證，則此部分亦難認有瑕疵或不完全給付。

4.是原告主張被告所交付之系爭房屋，其外扇大門固定方式及門鈴位置部分，未依契約約定，故主張被告未依債之本旨交付，而有不完全給付及瑕疵之情事云云，即無可採。

㈣關於系爭房屋之外扇大門開啟角度及門檔部分：

1.原告雖主張被告變更外扇大門開啟方向後，亦一併於外扇大門後安裝門檔，使外扇大門無法全部開啟，致於搬運大型家具、電器時進出入不便，需將門檔拆除後才能順利進出等語，惟依系爭契約書及房屋平面圖，並無外扇大門後是否有門

檔及外扇大門開啟角度之約定，則原告主張被告就此部分有違契約約定云云，並無可取。

2.此外，系爭房屋之外扇大門後方安裝門檔，原告雖主張有使用不便之瑕疵，然原告亦稱若未安裝門檔，其外扇大門完全打開時，會與鄰屋之外扇大門相碰撞，且其可自行將門檔拆卸，拆卸後大型家具、電器即可順利進出等語（見本院卷第283頁、第308頁），是認該門檔之安裝，雖造成些略不便，然亦有效用存在，是該門檔之安裝，並未因此減少外扇大門或系爭房屋之通常效用或契約預定之效用，難認屬瑕疵。

3.是故，原告主張被告所交付之系爭房屋，其外扇大門後方安裝門檔，未依契約約定，故主張被告未依債之本旨交付，而有瑕疵及不完全給付之情事云云，即無可採。

㈤末者，原告雖主張其因系爭房屋有上開瑕疵及不完全給付情形，然未證明受有何損害及損害金額。原告雖主張依系爭契約書第28條28.3違約之處罰，係以房地總價款15%為標準，故請求賠償系爭房屋總價10%之違約金，應屬合理云云，然查系爭契約書第28條28.3之約定為「甲方依第一項或第二項解除契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」（見本院卷第92頁至第93頁）是該條違約金之約定係以原告解除契約為前提，然本件並無解除契約情形，故原告依該條約定請求違約金，亦無理由。

四、綜上所述，原告主張系爭房屋有外扇大門開啟方向與原設計圖不同，門扇固定方式變更，二次施工造成門縫不密合，門鈴未隨外大門變更設計改為同側之瑕疵，外扇大門後安裝門檔之瑕疵，且此瑕疵可歸責於被告，致為不完全給付，故請求被告給付損害賠償，均非有據。從而，原告依民法第227條第1項、第2項，系爭契約書之法律關係，請求被告給付原告丙○○435,176元、給付原告乙○○435,176元、給付原告甲○○431,350元、給付原告丁○○435,176元，及均

自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，皆無理由，均應駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故不一一加予論述，附此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　5　　日

民事第六庭法　官　謝宜雯

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　　12　　月　　5　　日

書記官　劉德玉

附表：

建物						
編號	建號	基地坐落 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
1	5835	新北市板橋區力行段408之13地號 新北市板橋區合宜路69號16樓之1	住家用鋼筋混凝土造22層	十六層 層次面積：49.36	陽台：5.16 雨遮：2.25	全部
	備考	登記所有權人：丙○○				

（續上頁）

2	5900	新北市板橋區力行段408之13地號 新北市板橋區合宜路69號18樓之5	住家用鋼筋混凝土造22層	十八層 層次面積：49.36	陽台：5.16 雨遮：2.25	全部
	備考	登記所有權人：乙○○				
3	5824	新北市板橋區力行段408之13地號 新北市板橋區合宜路69號4樓之1	住家用鋼筋混凝土造22層	四層 層次面積：49.36	陽台：5.16 雨遮：2.25	全部
	備考	登記所有權人：甲○○				
4	5885	新北市板橋區力行段408之13地號 新北市板橋區合宜路69號3 樓之5	住家用鋼筋混凝土造22層	三層 層次面積：49.36	陽台：5.16 雨遮：2.25	全部
	備考	登記所有權人：丁○○				