

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第566號

原告 李元榮
吳志昇
陳俊裕
王敬婷
衛龍生
許吉榮
江明陽
李侑華
施素雲
呂桂綾

共同

訴訟代理人 林森敏律師
狄彥君律師

被告 亞昕國際開發股份有限公司

法定代理人 姚連地

訴訟代理人 蔡順雄律師
鄭凱威律師
徐胤真律師

被告 統揚建設股份有限公司

法定代理人 張銀河

訴訟代理人 游東華

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國108年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告亞昕國際開發股份有限公司應給付原告李元榮、吳志昇、陳俊裕、王敬婷、衛龍生、許吉榮、江明陽、李侑華每人新台幣9萬4,000元，及自民國108年2月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

被告統揚建設股份有限公司應給付原告施素雲、呂桂綾每人新台幣9萬4,000元，及自民國108年2月15日起至清償日止，按年息百

分之5計算之利息。

訴訟費用由被告亞昕國際開發股份有限公司負擔10分之8，餘由被告統揚建設股份有限公司負擔。

本判決第2項得假執行。但被告統揚建設股份有限公司得以新台幣18萬8,000元預供擔保而免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：(一)原告李元榮、吳志昇、陳俊裕、王敬婷、衛龍生、許吉榮、江明陽、李侑華等8人（下稱李元榮等8人）於民國102年間，分別向被告亞昕國際開發股份有限公司（下稱亞昕公司）承購亞昕向上建案（下稱系爭建案）之建物各1戶；原告施素雲、呂桂綾等2人（下稱施素雲等2人，與李元榮等8人合稱為原告）亦於102年間，分別向被告統揚建設股份有限公司（下稱統揚公司，與亞昕公司合稱為被告）承購系爭建案之建物各1戶（原告分別向被告承購之建物，以下稱為系爭建物），系爭建案已於104年11月4日領得使用執照，被告並分別於104年底開始陸續與原告辦理交屋。(二)系爭建物交屋後，原告即發現被告所交付之每戶木質玄關門陸續出現發霉、長蟲等瑕疵，系爭建案諸多住戶並於105年起紛向被告反應，被告亦多次派人，各以包含漂白水及菜瓜布擦拭、使用3M清潔劑擦拭、使用鋼絲絨擦拭、上透明漆等方式處理，惟發霉、長蟲現象於被告處理後仍均復發，無法改善。(三)上開情形因被告歷次處理方式均無法除去發霉、長蟲情形，事實上被告處理方式已違其交屋時提供住戶保養手冊所載玄關門保養方式，包含勿使用菜瓜布等粗糙素材清潔、嚴禁使用漂白水或含酸鹼之清潔劑清潔、使用乾淨軟布擦拭…等要求，並已造成原告等玄關門變質損傷，且發霉、長蟲情形依舊，雖住戶要求被告提出根本解決處理方案，被告均置之不理，原告兩次向新北市政府消保會申訴，被告於調解當場口頭同意更換玄關門木皮等方向處理，但又拒絕簽認調解方案，終致調解不成立。(四)按兩造於亞昕向上預售房地買賣契約書（下稱系爭契約）第13條約定：「保固一、…二

、設備(發電機、消防泵浦、監控對講系統、電梯、活水系
統設備、景觀水池循環系統)、衛浴及廚櫃之瑕疵，防水及
裝修面飾材，如外牆面飾材、石材龜裂或剝落之瑕疵，自使
用執照取得日起，由賣方保固三年。…」，另按民法第354
條第1項規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第
三百七十三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。…出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之
品質」、第360條規定：「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」、第
364條第1項規定：「買賣之物，僅指定種類者，如其物有瑕
疵，買受人得不解除契約或請求減少價金，而即時請求另行
交付無瑕疵之物」、第227條：「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。因不完全給付而生前項以外之損害者，
債權人並得請求賠償」。(五)查系爭建案被告標榜為豪宅規格
，然發霉、長蟲的大門顯然與其承諾品質不符，更況大門有
黴菌將因而影響居家室內空氣而有害健康，容易導致物品發
霉，原告已有家中年幼子女於入住後發生過敏及鼻竇炎等疾
病，大門持續長蟲更有礙居家清潔。而被告多次塗抹藥劑、
清潔劑之甲醛、消毒水等化學藥劑氣味除令人作嘔，對於孕
婦、幼童發育、人體健康等均有不良影響，居家固定存在發
霉、長蟲根源對於居住時心理層面不良影響更是無法抹滅，
被告交付之玄關門，顯有瑕疵，原告自得依系爭契約第13條
保固條款、民法第360、227條規定，訴請被告負損害賠償責
任，給付更換大門之費用每戶新台幣(下同)9萬4,000元(此
費用尚不含因門框施工造成之泥作裝潢拆裝等相關費用)
，而由法院擇一為原告勝訴判決等情。並聲明：如主文第1
、2項所示。行。

二、被告則以：(一)系爭建物之木質玄關門並未有任何瑕疵，原告

不得向公司主張瑕疵擔保之責任：①原告雖稱系爭建物交屋後，被告所交付之每戶木質玄關門陸續出現發霉、長蟲等瑕疵云云。然買受人主張物之瑕疵擔保權利，而出賣人否認有物之瑕疵時，應先由買受人就瑕疵存在之事實，負舉證之責。是以，本件被告否認木質玄關門所謂發霉乙事，屬於所謂物之瑕疵（詳下述），自應由原告先舉證證明本件有所謂瑕疵之存在，始有依民法瑕疵擔保規定主張權利之餘地，進而繼續討論責任歸屬問題，原告稱因瑕疵擔保為無過失責任，故被告即應負賠償之責云云，顯有邏輯之錯誤。此外，原告雖稱被告所交付之「每戶」木質玄關門均有所謂發霉之情事云云。然系爭社區共有94戶，何來所謂「每戶」云云，原告此部分之主張應非事實。②系爭木質玄關門之本體實為金屬材質，僅系於表面貼上木質貼皮，故所謂「木質」之部分並非該玄關門之主體，不具有一般玄關門所應有之隔絕內外、防盜、防火等功能，而僅有裝飾之功用，顯見該玄關門木質之部分於整體而言應非屬重要，依民法第354條但書：「但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵」之規定，縱該玄關門木質之部分有發霉之情事，亦不得視為瑕疵。③此外，臺灣屬海島型氣候，終年溫暖潮濕，尤其若遇到梅雨季、冬天陰雨綿綿等氣候，更會增添空氣中之濕氣，此一環境實為黴菌孳生之溫床，故木頭之家具、建材等若未有妥善之保養，極容易因濕氣太重而產生黴菌。是以，本件木質玄關門之所以會有發霉之狀況，乃自然現象之影響，尤其玄關門之作用乃隔絕內外，若屋外濕氣較重，更容易發生發霉之自然現象，非所謂該木質玄關門有「滅失或減少其價值之瑕疵」或非「滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵」。又發霉現象之產生，與現場溫度、濕度、衛生、環境、使用人使用方式均有關聯，故本件木質玄關門發霉乙事，亦極有可能係原告自身之保養、使用方式不當所致，如何能逕稱該門有所謂瑕疵存在。原告對於系爭木質玄關門是否係因欠缺應有之品質方導致發霉現象乙節，迄今仍未舉證以實其說，甚至迄

01 今是否尚有所謂發霉之情形亦有未明，原告之主張自屬無據
02 。④被告經接獲社區住戶填載售服單針對發霉乙事表示意見
03 後，均會派員至現場了解並安排廠商人員進行保養，保養方
04 式為：先於木片上用殺菌液去黴，再用布上保養液、於木片
05 上漆以達防止發霉之作用，效果平均可達3至6個月，故若該
06 木質玄關門保養得宜、定時保養，即可避免黴菌之孳生，絕
07 非所謂物之瑕疵。原告之主張不啻要求物交付後，不經適當
08 之保養仍須保持交付時之原狀，而不得有任何自然耗損，顯
09 無理由。(二)原告雖稱依契約之保固責任，被告亦應負損害賠
10 償之責云云。惟查買賣約定保固之目的，在於使出賣人對於
11 保固期間內之瑕疵負修補義務，本件縱有所謂瑕疵存在（假
12 設語，被告否認之），亦僅生修補（即保養）之問題，原告
13 應無請求損害賠償之餘地。此外，依系爭契約第13條第2項
14 之約定，系爭木質玄關門由被告自使用執照取得日起保固3
15 年，系爭建案係於104年11月4日取得使用執照，故於107年
16 11月4日即保固期滿，原告於保固期滿後再行使保固權利，
17 應屬無據。(三)原告並未提出任何證據證明本件有所謂「缺少
18 出賣人所保證之品質」、「故意不告知物之瑕疵」之情事：
19 ①原告雖有爰引民法第360條為其請求權基礎，然民法第360
20 條損害賠償之請求乃物之瑕疵擔保責任之特別規定，需出賣
21 人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其物
22 又欠缺所保證之品質；或出賣人明知瑕疵存在卻故意不告知
23 始足當之。②本件原告所稱之瑕疵乃系爭木質玄關門有所謂
24 發霉之現象，自需被告曾經「保證」系爭木質玄關門不會發
25 霉；或明知交付系爭木質玄關門時自始即存有非因自然現象
26 而生之發霉現象，原告始有依民法第360條請求損害賠償之
27 餘地，然本件均未有此一情形，就此亦未見原告有提出任何
28 證據證明之，其主張自屬無據。③原告雖提出原證8、12、
29 22之廣告物等文件，然此等文件均未提及系爭木質玄關門，
30 亦未提及所謂發霉之事，此等資料自難證明有所謂「缺少出
31 賣人所保證之品質」之情事。(四)本件原告主張之損害賠償費

01 用除顯非必要外，亦未扣除折舊，其主張應無理由：①原告
02 雖主張其得請求之損害賠償費用為每戶9萬4,000元，並以原
03 證9工程報價單作為其依據。然被告否認該報價單之形式、
04 實質真正，則原告依該報價單作為其請求之依據，即屬無稽
05 。又所謂回復原狀所需費用究為若干應屬有利於原告之事實
06 ，應由原告舉證以實其說。②系爭木質玄關門之本體實為金
07 屬材質，僅系於表面貼上木頭皮板，故所謂「木質」之部分
08 並非該玄關門之主體，縱有所謂發霉之瑕疵（假設語，被告
09 否認之），亦無庸整扇木質玄關門均更換，因玄關門之本體
10 根本無瑕疵，原告僅因木頭皮板有所謂發霉瑕疵（假設語，
11 被告否認之）竟要求將整扇玄關門換新，且樣式亦與原玄關
12 門迥不相同，實難認原告所主張之損害賠償費用為必要。③
13 況回復原狀之費用以必要者為限，如係以新品換舊品，應予
14 折舊。故本件原告主張之回復原狀費用除顯非必要外，其未
15 扣除折舊，主張自無理由等語置辯。並聲明：（一）原告之訴駁
16 回。（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、原告主張伊等於102年間向被告承購亞昕向上建案之建物各1
18 戶（其中李元榮等8人係向亞昕公司承購、施素雲等2人係向
19 統揚公司承購），系爭建案已於104年11月4日領得使用執照
20 ，被告並分別於104年底開始陸續與原告辦理交屋之事實，
21 業據提出系爭建案買賣契約書、建物登記謄本、建物所有權
22 狀、使用執照等件為證（台灣台北地方法院卷第19至99頁）
23 ，且為被告所不爭執，堪信為真實。

24 四、原告復主張系爭建物交屋後，原告即發現被告所交付之每戶
25 木質玄關門陸續出現發霉、長蟲等瑕疵，系爭建案諸多住戶
26 並於105年起紛向被告反應，被告亦多次派人，各以包含漂
27 白水及菜瓜布擦拭、使用3M清潔劑擦拭、使用鋼絲絨擦拭、
28 上透明漆等方式處理，惟發霉、長蟲現象於被告處理後仍均
29 復發，無法改善，系爭建案被告標榜為豪宅規格，然發霉、
30 長蟲的大門顯然與其承諾品質不符，且大門有黴菌將因而影
31 響居家室內空氣而有害健康，容易導致物品發霉，原告居家

01 固定存在發霉、長蟲根源對於居住時心理層面不良影響更是
02 無法抹滅，是被告交付之玄關門，顯有瑕疵，原告自得依系
03 爭契約第13條保固條款、民法第360、227條規定，訴請被告
04 負損害賠償責任，給付更換大門之費用每戶9萬4,000元等情
05 。則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

06 (一)原告主張系爭建物交屋後，原告即發現被告所交付之每戶木
07 質玄關門陸續出現發霉、長蟲等瑕疵，系爭建案諸多住戶並
08 於105年起紛向被告反應，被告亦多次派人，各以包含漂白
09 水及菜瓜布擦拭、使用3M清潔劑擦拭、使用鋼絲絨擦拭、上
10 透明漆等方式處理，惟發霉、長蟲現象於被告處理後仍均復
11 發，無法改善之事實，業據提出原告各戶玄關門發霉、長蟲
12 照片及被告維修記錄等件為證（台北地院卷第101至169頁）
13 ，已堪信為真實。復參諸原告整理提出之原證10號玄關門瑕
14 疵大事紀所示（本院卷第147至257頁）：①系爭建案被告係
15 於104年12月底開始交屋，原告並於105年2月底陸續開始裝
16 修、入住。原告於入住拆除系爭玄關門保護膜後，即發現被
17 告所交付之木質玄關門有發霉、長蟲等瑕疵，並即於105年3
18 月告知被告派員處理，於105年3月26日社區管委會（被告亦
19 有列席參加），即作成由被告安排玄關門專業廠商進行全面
20 檢修，屋內若有發霉情形，則以填寫售服單依保固程序辦理
21 （參原證10號附件3），其後並由物業公司及被告分別提出
22 發霉門統計表如原證10號附件4、5。②依原證10號附件6本
23 件105年5月15日社區第1屆第3次管委會會議可知，本件施工
24 營造廠億東營造吳部長已承認，就玄關門發霉問題，在105
25 年5月15日之前已經處理過兩次了，且「外部全部處理過」
26 ，但仍繼續產生發霉，其後被告亞昕林俊明副理就玄關門發
27 霉問題亦承諾「會給滿意的結果」。③依原證10號附件12被
28 告106年6月26日亞昕國際（業）字第YS16YSZ000000000號函，
29 被告亦不否認系爭玄關門有發霉情形，只是因「玄關門悉為
30 天然高級木皮製成，建議需定期保養」。④依原證10號之附
31 件14本件106年9月10日社區第2屆第8次管委會會議可知，被

01 告並未否認系爭玄關門發霉情形，且仍承諾處理。⑤依原證
02 10號之附件15本件106年10月1日社區第2屆第9次管委會會議
03 可知，被告並未否認瑕疵，惟僅願以延長保固方式處理。⑥
04 自原證10號之附件16本件106年10月15日社區10月份第1次管
05 委會臨時會會議可知，被告無法提出具體可行修繕方式，發
06 霉情形無法根除，故僅承諾延長保固。綜上可知，本件原告
07 歷來多次反應瑕疵，被告亦不否認系爭建案玄關門確有發霉
08 、長蟲情形，益徵原告主張之首揭事實，洵堪信為真實。

09 (二)按「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
10 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利」、「因不
11 完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償」，
12 民法第227條第1、2項定有明文。次按「民法第一百八十四
13 條第一項前項規定侵權行為以故意或過失不法侵害他人之權
14 利為成立要件，故主張對造應負侵權行為責任者，應就對造
15 之有故意或過失負舉證責任(參照本院五十八年台上字第一
16 四二一號判例)。又在債務不履行，債務人所以應負損害賠
17 償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。故債務人苟證明
18 債之關係存在，債權人因債務人不履行債務(給付不能、給
19 付遲延或不完全給付)而受損害，即得請求債務人負債務不
20 履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之
21 事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能
22 免責(參照本院二十九年上字第一一三九號判例意旨)。二者
23 關於舉證責任分配之原則有間」，亦有最高法院82年度台上
24 字第267號民事裁判可資參照。本件原告主張被告所交付原
25 告之每戶木質玄關門有發霉、長蟲等瑕疵，為不完全給付，
26 依前揭(一)說明，已足認應係因可歸責於被告債務人之事由所
27 致，而被告仍抗辯該玄關門發霉、長蟲係因原告並未保養，
28 其損害之發生為不可歸責於被告債務人之事由所致云云，依
29 上開最高法院裁判意旨，即應由被告負舉證責任。又本件被
30 告抗辯針對系爭建物木質玄關門發霉一事，亞昕公司亦有詢
31 問原廠施作廠商(即永裔企業股份有限公司〈下稱永裔公司

01 〉，參諸原證10所附原告社區第2屆第9次管理委員會會議紀
02 錄第2頁；而木門之部分該公司乃委由原輪股份有限公司〈
03 下稱原輪公司〉施作），經原輪公司表示：「此現象必非玄
04 關大門本身之瑕疵，而屬原木材特性所產生之自然物理現象
05 ，如果表面有水份或環境過於潮濕，產生發霉及變色的機率
06 便會大幅提高」、「需自行保養木皮，去除」等語（本院卷
07 第141頁原輪公司說明書），可見本件木質玄關門縱有發霉
08 之狀況，亦屬自然現象，非所謂瑕疵，可透過定期保養避免
09 其發生，實因原告並未保養所致云云。惟查，系爭玄關門發
10 霉、長蟲，應與原告保養無關，詳述如下：①系爭建案係於
11 104年11月4日取得使用執照，並於105年2月28日開始有住戶
12 入住，住戶入住後隨即發現玄關門有發霉、長蟲瑕疵，除即
13 向被告反應要求修繕外，並於歷次管委會會做成決議，要求
14 被告處理，相關大事紀要參見原證10號，可見被告玄關門於
15 交付時即有發霉、長蟲現象，此瑕疵顯然與原告之保養並無
16 關係。②依被告交付之玄關門維護保養說明（台北地院卷第
17 173頁）可知，系爭玄關門之保養，係以「乾淨軟布擦拭」
18 即可。而發霉長蟲現象顯然並非以乾淨軟布擦拭可以預防及
19 排除，系爭玄關門係位於室內之各戶大門，並不受風吹雨打
20 日曬，要求乾淨軟布擦拭之目的應僅是一般清潔除塵之保養
21 ，與發霉無涉。又保養手冊所稱乾淨軟布並未分乾濕，亦未
22 告知保養要點在抹乾潮溼處，是「乾淨」軟布擦拭之保養方
23 式顯係重在清潔，顯然此保養擦拭與避免發霉並無關係。由
24 是可知，系爭玄關門發霉、長蟲，與原告之保養並無關係。
25 ③依原證3號照片可知，本件玄關門發霉情形，有部分是大
26 門全部板材都有發霉現象，有的是大門之部分板材整片有發
27 霉現象（例如原證3號第3頁），而若是原告保養問題，怎會
28 部分板材發霉、部分不發霉，顯然發霉是被告玄關門使用材
29 質不良，而非保養問題，更非被告所稱係自然現象。④本件
30 歷來被告曾多次派員處理，處理方式包含使用鋼刷、菜瓜布
31 、清潔劑、漂白水、透明漆…等，發霉長蟲現象均仍持續發

01 生，可見原告即便以乾淨軟布擦拭，顯然亦無法防止發霉長
02 蟲，系爭玄關門發霉、長蟲，自與原告保養並無關係。綜上
03 所述，本件原告系爭建物玄關門發生發霉、長蟲情形，應係
04 因可歸責於被告之事由，致為不完全給付，原告自得依民法
05 第227條第2項規定，就其因被告不完全給付而生之損害，請
06 求被告賠償。

07 (三)有關原告請求被告所應負損害賠償責任，係給付原告更換大
08 門之費用每戶9萬4,000元部分，原告復具體主張上開更換大
09 門損害賠償數額應屬合理，蓋就玄關大門材質言，木質材質
10 較金屬材質之大門金額為貴，有原證9、11號大門廠商報價
11 可參（台北地院卷第223、225頁、本院卷第259至282頁）。
12 詳言之，系爭玄關門尺寸即1080MMx2200MM左右之規格，採
13 鑄鋁板材質之市場行情均在9萬5,000以上，若有使用木質材
14 料者，金額則為更高，而本件原使用之規格即雙面梧桐木，
15 市場報價則為17萬5,000元。本件被告原交付之玄關門即有
16 瑕疵，並即經原告要求修繕，而市面訪價所有廠商均表示無
17 法提供僅更換木板之服務，此亦經被告確認（參見原證17號
18 1：18：38處，本院卷第321頁），原告起訴主張保固責任及
19 損害賠償責任，數額以每片門扇金額9萬4,000元計算，並無
20 不合理。原告李元榮及施素雲亦因家中有新生兒出生及家人
21 過敏等原因，亦於108年7月1日完成門扇更換，實際支出費
22 用9萬4,000元（參見原證28號及原證25號，本院卷第393、
23 437頁）等語。本院審酌原告主張提出之上開事證，認為原
24 告請求被告賠償原告更換大門之費用每戶9萬4,000元，尚屬
25 有據，應予准許。雖被告另抗辯本件無庸整扇木質玄關門均
26 更換，且應予折舊云云，惟被告就其所辯無庸整扇木質玄關
27 門均更換，而得達到契約本旨乙節，並未舉證以實其說，且
28 原告既係請求被告依契約本旨為履行，亦顯無更換之玄關門
29 應予折舊之可言，是被告此部分所辯仍無可取。

30 五、從而，本件原告依民法第227條第2項規定即不完全給付損害
31 賠償之法律關係，請求：(一)亞昕公司應給付李元榮等8人每

01 人9萬4,000元，及自起訴狀繕本送達（本院卷第25頁）翌日
02 即108年2月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
03 ；(二)統揚公司應給付施素雲等2人每人9萬4,000元，及自起
04 訴狀繕本送達（本院卷第27頁）翌日即108年2月15日起至清
05 償日止，按年息百分之5計算之利息；為有理由，應予准許
06 。又原告之訴既有理由，其餘請求權即無論述之必要，附此
07 敘明。

08 六、本判決主文第2項部分，所命給付金額未逾50萬元，應依職
09 權宣告假執行，並依統揚公司聲請，酌定相當擔保金額宣告
10 免為假執行。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
12 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

13 八、據上論結：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
14 第85條第1項但書、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
15 決如主文。

16 中 華 民 國 108 年 8 月 23 日
17 民事第五庭 法官 連士綱

18 以上正本係照原本作成

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 108 年 8 月 26 日
22 書記官 許碧如