

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度簡上字第154號

上訴人 林烜弘
訴訟代理人 林添安
被上訴人 翔鑫建設股份有限公司
法定代理人 洪綠照
訴訟代理人 謝宸睿

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年2月20日本院臺中簡易庭107年度中簡字第3118號第一審簡易判決，提起上訴，本院於民國108年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人下開第二項之訴暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣伍仟肆佰元，及自民國一〇七年十二月十三日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

上訴人其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之四，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之。民事訴訟法第454條定有明文。上開規定於簡易訴訟程序之上訴，依同法第436條之1第3項規定亦準用之。本判決應記載之事實、理由及關於兩造攻擊、防禦方法之意見暨法律上之意見（除後開補充說明外），均與原判決相同，茲引用原判決所載之事實及理由。

二、上訴人上訴意旨略以：

（一）原判決認上訴人應舉證證明系爭凡爾為被上訴人交屋時即已

01 安裝，惟依一般常理，新屋買賣交屋若未發現瑕疵，不會刻
02 意拍照存證，故無法得知所有設施是否同建案其他房屋。系
03 爭給水孔究應安裝凡爾或塑膠管塞，買賣合約未書明，上訴
04 人於102年間向被上訴人預購門牌號碼臺中市○○路○段○○○
05 號6樓之9房屋（下稱系爭房屋），於103年5月間交屋後即未
06 入住，一切設施皆同交屋時原狀，原判決雖稱「系爭預留給
07 水孔係欲供日後住戶安裝逆滲透飲水過濾器使用」等語，惟
08 系爭房屋因未入住，無須裝設逆滲透飲水過濾器使用，上訴
09 人即無必要預留給水孔自行裝設系爭凡爾，系爭房屋自交屋
10 後保留至今，顯見系爭凡爾於交屋時即已裝設。況本件未有
11 被上訴人所稱交屋流程並簽立交屋證明單，僅有103年4月4
12 日交屋當天之驗收，並書立交屋驗收單，並非交屋證明單，
13 其上並有改繕項目即主浴室玻璃更換，且未完成修繕，倘已
14 完成修繕必得通知上訴人共同會勘驗收，惟上訴人未曾接獲
15 驗收通知，上訴人並曾多次去電催促修繕。

16 (二)原判決指「系爭房屋同建案其他住戶之該預留給水孔確未安
17 裝有逆滲透飲水過濾器之凡爾，…亦有被告提出之同建案其
18 他戶屋內照片附卷可稽」等語，惟於原審審理中，上訴人未
19 接獲被上訴人任何書狀及照片，被上訴人僅於107年11月7
20 日庭訊提出照片，惟該照片未顯示究否同一建案、究係何戶
21 不明？況被上訴人訴訟代理人亦自承該戶有人居住且已裝修
22 ，即不能確認該照片所示即為交屋時原狀。又同一建案屋型
23 各異，並有附裝潢及不附裝潢不同屋型，每間內裝本即不同
24 ，亦難知附有裝潢之屋型於交屋時即有裝設逆滲透飲水過濾
25 器之凡爾。縱認被上訴人所言為真，但被上訴人於施工時是
26 否會因施工品質管控不良，誤於上訴人房屋裝設系爭凡爾？
27 系爭房屋於交屋不久即有灑水頭因漏水現象而更新，其施工
28 品質管控即令人懷疑。另被上訴人提出其他戶裝置設備屬8
29 樓以上有附裝潢建案住戶的照片，非同於系爭房屋6樓未附
30 有裝潢，倘建物有裝潢應該要有凡爾，故不能確定是工人有
31 無誤裝，被上訴人提出照片不足證明系爭房屋內就是裝塑膠

01 墊管。

02 (三)原判決指「系爭房屋預定買賣契約書，未有被告就系爭房屋
03 之配備，係包含逆滲透飲水過濾器之安裝之記載，則原告主
04 張系爭凡爾係為被告交屋時即已安裝云云，尚難採信。」等
05 語，惟上訴人從未主張交屋時已安裝逆滲透飲水過濾器，而
06 係主張被上訴人交屋時已安裝系爭凡爾，而不安裝逆滲透過
07 濾器亦可單獨安裝凡爾，原審未釐清事實。且房屋預定買賣
08 契約無記載預留給水孔供日後安裝濾水器，實際上卻有此給
09 水孔，同契約亦無記載給水孔上裝有塑膠管塞或凡爾，則此
10 給水孔上所裝設者應為凡爾？或應為塑膠管塞之狀況不明，
11 原審怎可依房屋預定買賣契約書因無記載包含逆滲透飲水過
12 濾器之安裝，即遽認上訴人主張系爭凡爾係為交屋時即已安
13 裝云云尚難採信。況被上訴人於107年5月17日與上訴人會勘
14 系爭房屋受損情形時，即告知上訴人系爭凡爾已過1年保固
15 期，僅能介紹廠商前來修復（原判決第3頁第12至16行），
16 即被上訴人未否認系爭凡爾係其裝設，否則何有1年保固，
17 並於臺中市政府消保官之協調會議上亦未否認，嗣始否認，
18 即未足採，顯見系爭凡爾係被上訴人所裝設。

19 (四)原判決既已認定浴室玻璃更換部分為不完全給付（原判決第
20 6頁第25至22行），雖上訴人未能提出催告證明，惟上訴人
21 既已對被上訴人起訴請求賠償，且於107年12月12日交付起
22 訴狀繕本予被上訴人，參照最高法院70年台上字第2011號判
23 例要旨，自可認上訴人已對被上訴人為催告。

24 (五)綜上，原審未斟酌系爭房屋自交屋後無人入住一直保留原狀
25 之事實，僅以上訴人未能提出直接證據證明系爭凡爾係交屋
26 時即已裝設，未慮及依社會常理於新屋交屋時未發現瑕疵不
27 會特定拍照或存證之舉證困難。上訴人起訴主張系爭房屋係
28 屬住宅，主要功能即供人居住使用，被上訴人應保證出售之
29 系爭房屋有供人居住之品質，惟系爭房屋發生水管凡爾管部
30 螺牙斷裂，致水管內自來水溢流而出致屋內淹水，將致毀損
31 屋內財物，干擾使用人生活起居，無以達到供人居住目的，

01 系爭房屋發生上述瑕疵，欠缺其通常效用，即無被上訴人保
02 證之品質。衡之一般住宅，屋內皆使用水龍頭或凡爾，使用
03 1、20年不致從管部螺牙斷裂，系爭凡爾使用僅4年即自鎖在
04 管路內螺牙斷裂，致屋內淹水，無法供人居住，顯見未有應
05 具之效用及保證之品質，且應屬水管管路部分應保固15年。
06 至施作5,400元部分係於原審判決後始去修繕，就該5400元
07 部分，是主張依照民法第227條第1項給付遲延的規定請求，
08 至於原審判決附表編號1至7、9至12原來請求的部分，則是
09 依照民法第354條第1、2項及第360條規定加以請求，就原審
10 原來主張的民法第226條規定就不再請求。

11 三、被上訴人於本院第二審補充陳述：

12 (一)系爭房屋係預售屋買賣，於建案依法取得使用執照後，賣方
13 即通知買方進行房屋驗收程序，雙方於房屋標的現場進行初
14 驗，由買方查驗指明缺失項列於驗收單，由賣方負責修繕改
15 善缺失完成，或進行溝通屬施工法正常現象非屬缺失。嗣雙
16 方於買賣標的現場進行複驗完成後即完成修繕改善，由買方
17 簽立交屋證明單，已完成交屋手續，即證明已一一查驗並改
18 善完成，已於現場查驗確認交付買賣標的物已無缺失，並證
19 明賣方已履行買賣契約之給付義務，已依債之本旨為給付，
20 並完成交屋手續。爾後出現瑕疵僅針對交屋後1年內出現非
21 人為瑕疵負責修繕保固，故系爭交屋證明單即證明上訴人確
22 認被上訴人所交付系爭房屋已符合買賣契約約定，並無缺失
23 ，交屋時廚房預留給水路亦無漏水瑕疵，依民法第373條規
24 定危險負擔與使用收益權均已移轉於上訴人。雖上訴人主張
25 交屋後無人入住云云，惟無礙系爭房屋之危險負擔已由上訴
26 人承擔，已進入上訴人管領範圍。系爭房屋於交屋4年多後
27 發生淹水事件，係因廚房水槽下方凡爾螺牙斷裂所致，而系
28 爭凡爾係屬逆滲透飲水過濾器使用零件，售價低廉，使用壽
29 命長短不一，縱有保固通常僅1年，或無保固，倘於1年內發
30 生非人為瑕疵，始可請求更換，倘已供使用數年逾一般1年
31 保固期間，應可堪認已符合所應具備之通常效用。況出水位

置非屬埋於地下暗管，係高於地面，倘有正常居住管理維護，可即時避免遭受波及損害。至上訴人有無動機或有無入住計畫均與本件無涉。另原判決第6頁第2所言「並為被告所不爭執」係不爭執系爭房屋交屋證明書為真及當初驗收過程中所列缺失項，非不爭執未完成缺失項修繕，上訴人既願簽立交屋驗收單，表示被上訴人為無瑕疵給付。倘交屋後1年內有出現或再發現非人為瑕疵，上訴人可隨時至建案1樓管理室填寫報修單，通知工務組修繕，惟未見上訴人通報填具報修單。又系爭房屋及同建案其他戶該預留給水孔，皆僅安裝一塑膠硬管管塞（原審卷第72易75頁），較之凡爾並無法達到給水孔供預留水路設計功能，故被上訴人於此類預留給水孔皆僅安裝塑膠硬管管塞，以達完全阻止給水孔之水流出，亦可視各住戶使用需求，不使用該塑膠硬管管塞，且迄今尚有許多住戶未使用亦無漏水之憂。

(二)上訴人於107年12月12日原審開庭時交付起訴狀繕本係直接請求被上訴人損害賠償，非依民法第229條第2項以起訴狀送達請求修繕給付義務，自無發生與催告同一效力。惟上訴人既有修繕5,400元，故同意上訴人請求5,400元修繕費用。

四、本件經原審審理後，判決上訴人提起之訴及假執行之請均駁回。上訴人不服，聲明上訴，上訴聲明為：原判決全部廢棄；被上訴人應給付上訴人134,426元，其中129,026元自第一審起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利，另5,400元自第一審追加訴之聲明狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人則聲明：上訴駁回。

五、得心證之理由：

(一)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。民事訴訟法第280條第1項前段定有明文。本件上訴人主張被上訴人依民法第227條第1項給付遲延的規定，應給付其5400元及遲延利息部分，既經被上訴人於本院108年11月29日言詞辯論時自認無誤（見本院卷第144頁），依上開規定應認上訴人此部分主張，堪認為真，故上訴人請求被上

01 訴人給付5,400元及遲延利息部分即有理由，應予准許。

02 (二)就上訴人其餘主張129,026元部分：

03 1.按請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因
04 之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，
05 必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責
06 任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院43年度台上字第
07 377號判決意旨參照）。另按民法第360條，係就約定物之瑕
08 疵擔保責任所為之特別規定。必出賣人就買賣標的物曾與買
09 受人約定，保證有某種品質，而其物又欠缺所保證之品質時
10 ，買受人始得依該條規定向出賣人請求不履行之損害賠償。
11 苟無此種約定，縱其物有滅失或減少其價值，或有滅失或減
12 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，亦僅得依同法第359
13 條解除契約或請求減少其價金（最高法院71年度台上字第
14 208號民事裁判意旨參照）。

15 2.上訴人雖於本院主張：被上訴人於107年5月17日與上訴人會
16 勘系爭房屋受損情形時，即告知上訴人系爭凡爾已過1年保
17 固期，僅能介紹廠商前來修復，即被上訴人未否認系爭凡爾
18 係其裝設，否則何有1年保固，並於臺中市政府消保官之協
19 調會議上亦未否認云云。惟查，被上訴人訴訟代理人於原審
20 107年11月7日言詞辯論時，係陳稱：於今年5月17日現勘該
21 戶損害情況，發現廚具下櫃內部有一支預留給水之凡爾斷裂
22 ，導致給水噴出，廚具及木地板及牆面受潮損壞，當下我們
23 有告知原告我們是103年交屋，至今已過保，凡爾屬五金器
24 具，在一年內已過保，我們只能介紹廠商來修復，5月17日
25 之後，我們有到同建案其他戶去現勘並拍照，該建案的廚具
26 都是標配同規格，沒有預留給水的凡爾，我們懷疑原告這戶
27 是否是在交屋之後才去安裝凡爾這個配件，畢竟已經經過4
28 年以上，當中我們了解該屋主這邊是有請房仲在帶看，過程
29 是怎樣我們並不清楚等語（見原審卷第65頁反面），足證被
30 上訴人於原審時顯然否認上訴人所述之系爭凡爾為其所裝設
31 ，故上訴人此部分所辯自不足採。又上訴人雖一再主張，系

01 爭房屋其並未入住，並未變更屋內之裝設，被上訴人於施工
02 時是否會因施工品質管控不良，誤於上訴人房屋裝設系爭凡
03 爾云云，並提出相關電費收據及自來水費繳費明細表為證。
04 惟查，上訴人既坦承系爭房屋於103年5月間即交屋完畢（見
05 上訴人於原審之起訴狀第2頁），則系爭房屋即已屬上訴人
06 支配範圍，則系爭房屋是否確有裝設系爭凡爾，參照前揭判
07 決意旨，自應由主張請求履行債務之訴之債權人即上訴人負
08 擔。上訴人雖提出系爭房屋相關電費收據及自來水費繳費明
09 細表為證，欲證明系爭房屋從交屋後即未有入住，惟是否
10 有人入住，與是否變更房屋內設備並無直接因果關係，而依
11 上訴人所提同建案之其他戶照片（見原審卷第72-75頁、本
12 院卷第111-121頁），確實未有上訴人於原審時所提系爭凡
13 爾斷裂後照片（見原審卷第84頁）之相類似情形，且上訴人
14 所述被上訴人於施工時是否會因施工品質管控不良，誤於上
15 訴人房屋裝設系爭凡爾云云，既為被上訴人所否認，上訴人
16 亦未舉證以實其說，自不可採信。依上述說明，上訴人未舉
17 證證明系爭凡爾確係由被上訴人所施作無誤。又上訴人雖再
18 主張系爭凡爾使用僅4年即自鎖在管路內螺牙斷裂，致屋內
19 淹水，無法供人居住，顯未有應具之效用及保證之品質，且
20 應屬水管管路部分應保固15年云云，惟此為被上訴人所否認
21 ，參以依上訴人所提，其與被上訴人所簽立之房屋預定買賣
22 契約書（見原審卷第87-95頁），其第15條第1項係約定：本
23 契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因
24 自賣方通知交屋日起，賣方針對結構部分（如：樑柱、樓梯
25 …等）負責保固十五年、固定設備部分如門窗、粉刷、地磚
26 、水電…等）自點交房屋日起負責保固一年…」等語，則該
27 水電設備顯僅保固1年無誤，故上訴人此部分所述亦不可採
28 。

- 29 3.再依上訴人所提，其與被上訴人所簽立之房屋預定買賣契約
30 書（見原審卷第87-95頁），其內並未有被上訴人另行保證
31 何品質之約定，故上訴人主張被上訴人違反兩造約定之品質

，並請求損害賠償，自無理由，應予駁回。

六、綜上所述，上訴人依民法第227條第1項給付遲延的規定，請求被上訴人給付其5400元及自第一審追加訴之聲明狀送達翌日即107年12月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾上開範圍之部分，依民法第354條第1、2項及第360條規定加以請求，則屬無據，應予駁回。原判決就上開應予准許部分予以駁回，自有未妥，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2項所示；上訴人其餘上訴部分，原審判決駁回上訴人請求，並無違誤，故上訴人上訴為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據資料，核與本件判決得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

八、結論：本件上訴部分為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第454條、第79條，判決如主文。

中	華	民	國	108	年	12	月	13	日
			民事第三庭		審判長法官		林世民		
					法官		劉煥忱		
					法官		黃建都		

上正本證明與原本無異。

不得上訴。

中	華	民	國	108	年	12	月	13	日
						書記官	王綉玫		