臺灣臺北地方法院民事判決

108年度消字第23號

原　　告　孫素琴
被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　許俊彥

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠原告於民國102年8月26日與被告簽訂「房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）」，以買賣總價款新臺幣（下同）7,280,000元向被告購買海洋都心（第一期）第E9棟3樓（含露台）預售屋乙戶暨地下第3層平面式第1177號汽車停車空間乙位（以下合稱系爭房地），原告依約以被告所寄發之繳款書持續繳款，迄至107年8月2日為止已繳應付價款7,230,000元，僅餘尾款50,000元應於交屋時給付；詎原告與被告辦理驗屋程序時，赫然發現房屋存有諸多瑕疵諸如：就E9棟3樓露台消防設備瑕疵部分，亦即被告將3台大型進風排煙消防設施違約放置於原告所購買E9-3F客廳窗戶外，導致原告所購買系爭房屋價值減少額度至少達1,300,000元；其他其他驗屋瑕疵部分，包含：①客變後廁所旁臥室上方管線低過梁柱且歪斜，需進行修補工程②露台左方冷熱水龍頭下方未留排水設施，需施作排水邊溝，③瓦斯管線設置動線不合理，需進行改善工程費用需5,000元。顯與系爭買賣契約所載雙方約定事項不符，雖經原告陸續寄發107年5月23日台北迪化街郵局第000172號存證信函、107年6月29日台北迪化街郵局第000202號存證信函限期催告被告改善未果，原告再於107年7月12日向臺北市政府消費者保護官（下稱臺北市消保官

）提出消費爭議申訴，臺北市消保官固有邀集雙方於107年9月5日上午9時40分在臺北市消費者保護官室協商，然被告仍以107年9月27日（107）宏壽產字第053號函復原告說明略以：「二、查台端所提申訴案，相關事實本公司係因防火避難審查所需，而修正共用部分之消防進風、排煙機擺設，本公司針對該部分之擺設亦將施作景觀美化。次查因防火避難審查所需之修正，符合貴我雙方之合約規定。故台端所提之協商請求本公司歉難同意」等語（見本院卷㈠第111至119頁），足見被告毫無誠意解決問題，更且強迫原告儘速辦理交屋、給付尾款云云。茲就被告所涉各項違約情事說明如下：

1.就第E9棟3樓露台消防設備瑕疵部分：

參照契約附圖所示海洋都心（第一期）第E9棟3樓露台應為裝設二組體積不大之消防機具，惟實際上卻為三組體積龐大之消防機具，堪認被告係於明知變更設計將嚴重影響原告權益之情形下，為便宜行事及節省龐大工程經費，乃將原設計之二組消防機具為增加功率而變大體積，另將2樓管理委員會之室內排煙機變更設計增設一組機具於原告所購買之第E9棟3樓露台旁（即正對著原告購買戶之客廳窗戶外），因該三組消防機具勢必嚴重影響原告之居住品質及房屋價格，導致原告所購買系爭房屋價值減少額度至少達1,300,000，且被告亦因此節省龐大工程經費，原告自得援引民法第359條、354條有關買賣因物有瑕疵，而出賣人即被告應負擔保之責，買受人即原告得請求減少價金500,000元，並請求依民法第179條之不當得利法律關係，請求被告返還上揭不當利益500,000元。

2.就被告對原告所購買之第E9棟3樓（含露台）不履行其他驗屋瑕疵改善部分，爰依民法第227條第1項準用第226條第1項之規定，請求被告應賠償改善瑕疵費用合計90,000元：

①客變後廁所旁臥室上方管線低過梁柱且歪斜，修補費用需25,000元。

原告所購買系爭房屋室內客變後廁所旁之臥室上方管線低過樑柱且歪斜，將導致日後裝潢時天花板隔層需往下施工，直接影響到房間高度，當第一、三次驗屋時，雙方均同意處理管線過低問題，乃載明於107年12月1日【海洋都心】驗屋單背面改善事項第3點（見本院卷㈠第12頁及其反面），又該項施工瑕疵曾經被告委請專業施工估價約需25,000元，應由被告負責賠償。

②露台左方冷熱水龍頭下方未留排水設施，需施作排水邊溝，改善施工費用需60,000元。

系爭房屋另於室外露台左方（即廚房鋁窗外）之冷熱水龍頭下方未留排水設施之問題，當初客變時確實有繪圖為憑，然被告卻疏未列明費用，故外包商就沒有施工，嗣後被告告知此改善事項需施作排水邊溝，改善施工費用需60,000元，該筆改善施工費用應由被告賠償。

③瓦斯管線設置動線不合理，改善費用需5,000元。

再查，系爭房屋開放式之陽台直接連接露台，於接連中間處裝設瓦斯管線，發生裝設動線不合理之問題，經被告告知瓦斯管線可移至靠近廚房外之左方陽台牆上，惟施工費用5,000元需原告自行負擔云云；然瓦斯管線於被告交屋前本需達「合理」、「可用」之狀態，不料其竟辯稱系爭買賣契約未規範清楚、施工時亦未考慮清楚，但責任仍應歸屬由原告自行負擔云云，顯不合理，是原告自得請求被告賠償該筆改善費用5,000元。

綜上，上揭修補瑕疵費用合計為90,000元（計算公式：25,000元＋60,000元＋5,000元＝90,000元）。經加計原告應返還減少價金後之不當利益500,000元，原告應給付被告金額合計為590,000元（計算公式：500,000元＋90,000元＝590,000元）。

㈡縱使原告再以108年6月6日台北迪化街郵局第000165號存證信函限期催告被告應於收受上開存證信函15日內派員與原告協商解約事宜，逾期將依法訴追等情，然被告始終置之不理

。為此，原告爰依民法第359條之物之瑕疵擔保責任法律關係、第179條不當得利法律關係、民法第227條第1項準用第226條第1項之不完全給付損害賠償責任法律關係提起本件訴訟等語。

㈢為此聲明：

被告應給付原告590,000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。

二、被告則抗辯略以：

㈠原告分別於102年3月31日與被告簽訂系爭買賣契約，由被告以總價7,280,000元出售系爭房地予原告；嗣被告於106年12月29日領得系爭房地之新北市政府工務局106淡使字第00592號使用執照，且水電達接通狀態後，被告旋即通知原告進行專有部分驗收、辦理交屋等事宜。待雙方於107年2月5日驗屋時，被告已應原告要求改善其之前所提出10餘項待改進事項，惟原告每次進行驗收時，總是依其個人主觀感受、期待提出非屬契約所載瑕疵範圍或未盡事宜（諸如：瓦斯管線位置修改、臥室給水管上移等），反覆要求被告加強、改善，此分別有107年2月5日、5月29日、12月1日【海洋都心】驗屋單在卷可佐（見本院卷㈠第191至193頁）；至原告指稱107年12月1日【海洋都心】驗屋單背面所載4點應改善事項（見本院卷㈠第193頁），除未遵照系爭買賣契約第12條（建築設計變更之處理原則）第5項約定載明兩造於103年8月6日所簽訂之「工程變更設計申請表」客變圖說資料內（見本院卷㈠第319至322頁），而不生變更系爭買賣標的建築設計之效力外；再參以該4點應改善事項用語，諸如：「請業主協助」、「客戶建議」、「客戶反應」等，均足證該4點應改善事項僅屬原告主觀期待之記載，並無變更建築設計之契約拘束力。詎原告竟藉此遲未給付交屋保留款5萬元，致兩造迄今仍未能依約完成交屋程序；雖兩造就系爭買賣標的所衍生之消費爭議，經原告先後於107年7月至9月間申請臺北市政府地政局、法務局消保官進行協商，亦經被告分別以107

年8月10日（107）宏壽產字第043號函復原告說明略以：「二、...。經查孫君所指消防進風、排煙機並非設置於該戶之約定專用露臺範圍內，並無孫君所指給付標的不符之情事。故本公司仍以書面合約所簽署之內容作為雙方履行相關權利義務之依據。」等語、107年9月27日（107）宏壽產字第053號函復原告說明略以：「二、查台端所提申訴案，相關事實本公司係因防火避難審查所需，而修正共用部分之消防進風、排煙機擺設，本公司針對該部分之擺設亦將施作景觀美化。次查因防火避難審查所需之修正，符合貴我雙方之合約規定。故台端所提之協商請求本公司歉難同意。」等語（見本院卷㈠第198至318頁反面），惜原告始終未接受而興訟，合先敘明。

㈡按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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；茲因系爭買賣標的僅係於原告驗屋時，依其個人主觀之感受、期待提出多項非屬契約所載瑕疵範圍或未盡事宜，業如前所述，致使被告目前仍無法交屋，則標的物之危險應尚未移轉於原告，自無物之瑕疵擔保請求權之適用餘地。縱認原告得主張物之瑕疵擔保請求權（假設語），然按「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅」，民法第365條第1項定有明文；經查，原告係始自107年7月間申請臺北市政府地政局、法務局消保官就兩造間因買賣預售屋驗屋問題而衍生消費爭議乙案進行協商，堪認原告係就其所謂物之瑕疵通知被告，惟迄至本件起訴之日（即108年6月26日）止，顯已逾前述民法第365條第1項所定6個月除斥期間，則其物之瑕疵擔保請求權已逾法定除斥期間而消滅，不當得利請求權亦無所附麗。至原告指稱依約被告應於海洋都心（第一期）第E9棟3

樓露台裝設二組體積不大之消防機具，惟實際上卻為三組體積龐大之消防機具乙節，洵不足取，蓋其組數、體積等物理狀態均可輕易自肉眼觀察、感知，被告誠無故意隱瞞不告知原告，實際上亦無從遮掩或隱瞞原告，自無構成民法第365條第2項所定前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之情形，附此敘明。

㈢按實務見解認為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；惟查，系爭房屋並無原告所指物之瑕疵或債務不履行損害存在，係因可歸責於原告之事由（諸如：主觀好惡或單方認知等）致使兩造遲未能依約完成交屋程序，故原告恣意援引民法第227條第1項準用第226條第1項之不完全給付損害賠償責任法律關係，請求被告負損害賠償責任，顯屬無理，茲逐項駁斥說明如下：

1.關於原告主張客變後廁所旁臥室上方管線低過梁柱且歪斜部分：

揆諸卷附系爭買賣契約第12條（建築設計變更之處理原則）第5項之約定，兩造就系爭買賣標的建築設計變更，應經「工程變更事項經雙方於工程變更單、變更圖說及工程加減帳明細表上簽認」等程序始生效力；兩造固有於103年8月6日簽署訂「工程變更設計申請表」暨客變圖說資料等文件，然參諸各項變更設計內容並未就室內廁所旁臥室上方管線過低部分約定變更，故原告自不得僅憑107年2月5日、同年12月1日【海洋都心】驗屋單所分別略載：「2.臥室二給水管拉高至樑上孫素琴2/5」、「臥室內冷熱給水管管線上移，客戶建議拉高10cm」等語（見本院卷㈠第191頁及其反面、第192頁反面至193頁），即逕謂「當第一、三次驗屋時，雙方均同意處理管線過低問題」云云，是原告上揭主張，洵非事實，實則兩造均未依前揭約定達成建築設計變更之合意與踐履相關約定程序，從而原告主張被告應賠償此項施工瑕疵費用25,000元云云，顯屬無據

。

2.關於原告主張露台左方（即廚房鋁窗外）冷熱水龍頭下方未留排水設施部分：

兩造固有於103年8月6日簽訂「工程變更設計申請表」暨客變圖說資料等文件，然參諸各項變更設計內容並未就露台左方施作排水設施約定增設，且查，被告已另於露台右下方已設有「地排」（落水頭）以供排水無礙，而非全然未留排水設施，此有系爭買賣標的之露台照片（右下方為排水洞、左方為瓦斯管線）附卷可稽，兩造既未依前揭約定達成建築設計變更之合意與踐履相關約定程序，從而原告主張被告應賠償此項施工瑕疵費用60,000元云云，亦屬無據。

3.關於原告主張瓦斯管線設置動線不合理，需予改善部分：

兩造間於「房屋土地預定買賣契約書增修條款及合約附圖」第16頁「■天然瓦斯」項約定略以：「瓦斯管線以明管方式設置於各戶工作陽台內，...」等語明確，足證系爭買賣標的之瓦斯管線設置係依前揭約定為之，且達於合理、可用之狀態，又該瓦斯管線設置處與所占面積並未造成原告居住或使用上之困難，此有系爭買賣標的之露台照片（右下方為排水洞、左方為瓦斯管線）附卷可稽，從而原告主張被告應賠償此項瓦斯管線遷移費用5,000元云云，毫無所據。

4.綜上所陳，原告主張上揭應予改善「瑕疵」云云（假設語），除未依民事訴訟法第277條前段規定舉證證明其所受實際損害為何？缺乏依通常交易觀念或依兩造約定應具備之價值、效用或品質之情形為何？顯不足以採信外，尚徒憑107年2月5日、5月29日、12月1日【海洋都心】驗屋單略載事項，復未經被告允諾之意見，甚或僅係原告自身期待等情，遽謂系爭買賣標的存有物之瑕疵或損害云云，顯有誤會。

㈣為此聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事實如下：（見本院卷㈡第3頁、第56頁反面、第57、81頁）

㈠原告於102年3月21日與被告簽訂「買賣本約之個別磋商條款」（見本院卷㈠第130至132頁）、「預定買賣協議書」（見本院卷㈠第133、134頁），於102年8月26日與被告簽訂「房屋土地預定買賣契約書」（見本院卷㈠第135至168頁）及「房屋土地預定買賣契約書增修條款及合約附圖」（見本院卷㈠第190頁），由原告向被告購買第一期海洋都心預售屋一戶，戶別為E9棟3樓（含地下3樓，第1177號車位，下稱系爭房地）。

㈡系爭房地迄今尚未辦理交屋。

㈢原告曾於107年7月至9月間就買賣系爭房地與被告間所衍生消費爭議向臺北市政府地政局、法務局申請消保官協商。

㈣原告已給付價金7,230,000元，尚餘50,000元未給付。

㈤依系爭買賣契約書第20條第1項之約定（見本院卷㈡第8頁），被告應於使用執照核發日起6個月內，通知原告進行交屋（見本院卷㈡第5頁）。

㈥被告係於106年12月29日取得使用執照（見本院卷㈡第7頁），嗣後通知原告進行驗屋，兩造後於107年2月5日、107年5月29日、107年12月1日進行驗屋。

㈦被證4驗屋單（見本院卷㈠第191至193頁）上「孫素琴」之簽名均係原告親自簽署。

㈧被證4之107年12月1日驗屋單之記載內容為真正（見本院卷㈠第192頁反面至第193頁），上揭記載內容為該次驗屋之結果。

㈨被證10工程變更設計申請表上客戶簽章欄「孫素琴」之簽名均係原告親自簽署。

四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

本件原告主張其所購買系爭房地有第E9棟3樓露台消防設備瑕疵，爰依民法第359條之物之瑕疵擔保責任法律關係，請求減少價金500,000元，並依民法第179條不當得利法律關係

，請求被告返還上揭減少之價金，另系爭房屋尚有客變後廁所旁臥室上方管線低過梁柱且歪斜、露台左方冷熱水龍頭下方未留排水設施、瓦斯管線設置動線不合理等瑕疵，爰依民法第227條第1項準用第226條第1項之不完全給付損害賠償責任法律關係，請求被告賠償修繕費用90,000元等情，為被告所否認，並以前詞抗辯，是本件應予審酌之爭點厥為：㈠原告主張其所購買系爭房地有第E9棟3樓露台消防設備瑕疵，爰依民法第359條之物之瑕疵擔保責任法律關係，請求減少價金500,000元，並依民法第179條不當得利法律關係，請求被告返還上揭減少之價金，是否有據？㈡原告主張系爭房屋有客變後廁所旁臥室上方管線低過梁柱且歪斜、露台左方冷熱水龍頭下方未留排水設施、瓦斯管線設置動線不合理等瑕疵，爰依民法第227條第1項準用第226條第1項之不完全給付損害賠償責任法律關係，請求被告賠償修繕費用90,000元，是否有據？茲分述如下：

㈠原告主張其所購買系爭房地有第E9棟3樓露台消防設備瑕疵，爰依民法第359條之物之瑕疵擔保責任法律關係，請求減少價金500,000元，並依民法第179條不當得利法律關係，請求被告返還上揭減少之價金，並無理由。

1.按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質」，民法第354條定有明文。再按「查原審認定，被上訴人行使民法第三百五十四條、第三百五十九條所定物之瑕疵擔保請求權解除本件買賣契約為有理由，而為上訴人敗訴之判決。惟物之出賣人依民法第三百五十四條第一項規定，所應負之瑕疵擔保責任，以其物依同法第三百七十三條規定危險移轉於買受人，亦即其物交付於買受人時，為其成立要件。如該物尚未交付買受人，其危險尚未移轉，即不生物之瑕疵擔保

責任之問題。本件兩造買賣契約第九條約定，『買賣標的物限於八十一年五月三十日尾款交付之同時辦理移交』。上訴人主張被上訴人本件買賣尾款尚未繳納，系爭土地尚未交付等語，如果屬實，則被上訴人似尚不得行使物之瑕疵擔保請求權，解除本件買賣契約」、「物之出賣人，對於買受人所負瑕疵擔保之責任，係以其物依民法第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時有瑕疵存在為要件。在危險移轉前，買受人雖已發覺其物有瑕疵，如出賣人未確定的拒絕擔保，買受人尚不得依民法第三百五十九條之規定解除契約。本件買賣標的物尚未交付，為兩造所不爭，雖其物有瑕疵存在，但被上訴人既已表示願負擔保責任，以補足不足之坪數或予以改善，依上開說明，上訴人即不得主張解除契約，請求返還已付價金及費用」，有最高法院83年度台上字第2223號民事判決、86年度台上字第1689號民事判決可資參照。是以，物之出賣人對於買受人，依民法第354條應負之物之瑕疵擔保責任，應以買賣標的物依同法第373條規定危險移轉於買受人，亦即買賣標的物交付於買受人時，為其成立要件，在危險移轉前，縱買受人已發覺買賣物有瑕疵，倘出賣人未確定的拒絕擔保，買受人尚不得依民法第359條之規定，主張減少價金，先予敘明。

2.系爭房地迄今尚未辦理交屋，為兩造所不爭執，已如前述，自堪採信為真實。原告固以原證一之EF棟地上3樓平面圖（見本院卷㈠第8頁）及原證三之第E9棟3樓3組消防進排煙機具，主張依原證一平面圖第E9棟3樓露台原設計消防設備僅排煙機、進風機共2具，而原告進行驗屋時竟發現被告於第E9棟3樓露台裝置排煙機、進風機共3具，顯有瑕疵云云，然遭被告否認；惟查，兩造於系爭買賣契約第11條第3項約定：「甲方（即原告）同意自來水池、機電設備機房（供雨水回收使用）、機電設備空間、消防泵浦室、消防設備空間、…等所有相關公用事業單位之配置大

小及位置，由乙方（即被告）全權配合電力公司、自來水公司、電信公司、衛工處等所有相關公用事業單位核准圖說調整之，…。」（見本院卷㈠第141頁反面）、第13條第3項約定：「供水、供電、瓦斯管線（以明管方式設置於各戶工作陽台內）、通訊系統、通風管道、消防灑水系統（含逃生緩降機）及其他公共設備之數目及位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，甲方同意不提出任何主張，…」等語明確（見本院卷㈠第142頁），且依卷附兩造不爭執其真正之被證五之防火避難綜合檢討報告書之3F排煙設備全區平面圖顯示（見本院卷㈠第194頁），第E9棟3樓露台設計規劃裝置排煙機、進風機共計3具，原告依約既已授權被告就消防設備空間全權配合核准圖說調整之，同意被告就通風管道、消防灑水系統（含逃生緩降機）及其他公共設備之數目及位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設，並承諾不對被告提出任何主張，自不得以被告於第E9棟3樓露台裝置排煙機、進風機共3具，而主張被告應負物之瑕疵擔保責任。況系爭房地迄今尚未辦理交屋，系爭買賣契約之賣賣標的物既尚未依民法第373條規定危險移轉於原告，且原告復未提出任何證據證明被告就其主張第E9棟3樓露台消防設備瑕疵部分，已預示確定拒絕擔保，是而其依民法第359條之物之瑕疵擔保責任法律關係，請求減少價金500,000元，並依民法第179條不當得利法律關係，請求被告返還上揭減少之價金，並無理由。

㈡原告主張系爭房屋有客變後廁所旁臥室上方管線低過梁柱且歪斜、露台左方冷熱水龍頭下方未留排水設施、瓦斯管線設置動線不合理等瑕疵，爰依民法第227條第1項準用第226條第1項之不完全給付損害賠償責任法律關係，請求被告賠償修繕費用90,000元，並無所據。

1.按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。次按「民事訴

訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求」、「債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張其已為完全給付，當由其負證明之責，雖債權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任，惟不完全給付，非有可歸責於債務人之事由，為債務人免責要件，故債務人以不完全給付係因非可歸責於己之事由所致為抗辯，就此仍應由債務人證明之」、「又在債務不履行，債務人所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。故債務人苟證明債之關係存在，債權人因債務人不履行債務(給付不能、給付遲延或不完全給付)而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責」，有最高法院72年度台上字第4225號民事判決、77年度台上字第1989號民事判決、82年度台上字第267號民事判決足參。本件原告主張系爭房屋有客變後廁所旁臥室上方管線低過梁柱且歪斜、露台左方冷熱水龍頭下方未留排水設施、瓦斯管線設置動線不合理等瑕疵，被告應負不完全給付之損害賠償責任云云，為被告所否認，依前揭說明，本件首應原告就系爭房屋有其所指上揭瑕疵存在，被告所為已構成不完全給付之利己事實，負舉證責任，合先敘明。

2.兩造就被告係於106年12月29日取得使用執照（見本院卷㈡第7頁），嗣後通知原告進行驗屋，兩造後於107年2月5日、107年5月29日、107年12月1日進行驗屋一節，並無爭執，已如前述，自堪採信為真。原告固提出107年12月1日【海洋都心】驗屋單（見本院卷㈠第34頁），主張該驗屋

單背面記載「1.客戶反應瓦斯管線位置需修改（請業主協助）。…3.臥室內冷熱給水管管線上移，客戶建議拉高10㎝。4.客戶反應露台廚房鋁窗下冷熱水龍頭下方未留設地排」等字樣，足認系爭房屋確有上揭應予改善事項之瑕疵云云，然遭被告否認，並辯稱上揭文字係原告單方認知所記載，且未經被告同意，況依其記載文義亦可得知，該部分僅係客戶建議或祈求事項，並非兩造協議內容。經查，觀諸卷附107年12月1日【海洋都心】驗屋單之全文記載內容可悉，該驗屋紀錄欄內僅記載「1.陽台門下方油漆加強。2.客廳、臥室牆面下方收尾加強（全室）。」等字樣，加註「α」符號後（表示以下空白），再由兩造及營造廠代表許智勝簽名確認無誤（見本院卷㈠第34頁、第192頁反面），可徵兩造於107年12月1日進行驗屋後確認系爭房屋僅餘「陽台門下方油漆需加強」及「客廳、臥室牆面下方收尾需加強（全室）」之瑕疵尚待改善；至原告固主張該驗屋單背面記載「1.客戶反應瓦斯管線位置需修改（請業主協助）。…3.臥室內冷熱給水管管線上移，客戶建議拉高10㎝。4.客戶反應露台廚房鋁窗下冷熱水龍頭下方未留設地排」等字樣，足認系爭房屋尚有上揭應予改善事項之瑕疵云云，然經比對卷附原告所提出原證九之107年12月1日【海洋都心】驗屋單（見本院卷㈡第24頁）及被告所提出被證四之107年12月1日【海洋都心】驗屋單（見本院卷㈠第192頁反面、第193面）可知，上揭文字內容係記載於該次驗屋單額外添加附件內，並非記載於該次驗屋單之背面，況上揭文字內容倘係兩造於107年12月1日當日驗屋確認之結果，何以未記載於制式驗屋單之驗屋紀錄欄內並經兩造暨在場會同驗屋人員簽名確認？在在與一般驗屋之社會常情明顯不符，要難採信。

3.再查，兩造於系爭買賣契約第12條（建築設計變更之處理原則）第5項約定：「工程變更事項經雙方於工程變更單、變更圖說及工程加減帳明細表上簽認後，由乙方（即被

告，下同）寄出工程追加款繳款通知單，甲方（即原告，下同）需於繳款期限內繳清工程追加款始確定變更有效，若甲方未如期繳清追加款，則視為甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一併結清」等語明確（見本院卷㈠第142頁），是認兩造已明確約定就系爭房地建築設計變更，應經「工程變更事項經雙方於工程變更單、變更圖說及工程加減帳明細表上簽認」等程序始生效力。又查，兩造固有於103年8月6日簽訂「工程變更設計申請表」暨客變圖說資料暨工程變更設計追加款明細表暨建築平面圖、水電平面圖等文件（見本院卷㈠第319至322頁），然觀諸上揭「工程變更設計申請表」暨客變圖說資料暨工程變更設計追加款明細表暨建築平面圖、水電平面圖等文件所記載變更設計內容可知（見本院卷㈠第319至322頁），兩造並未就「廁所旁臥室上方管線應予抬高、露台左方增設施作排水設施」約定變更；且卷附兩造間所簽訂「房屋土地預定買賣契約書增修條款及合約附圖」第16頁「■天然瓦斯」項明確約定：「本社區各戶瓦斯管由乙方代辦申請天然瓦斯裝設之手續，瓦斯管線依主管機關核准圖說，瓦斯管線以明管方式設置於各戶工作陽台內…」等語（見本院卷㈠第177頁），可認系爭房屋之瓦斯管線以明管方式設置於工作陽台內（見本院卷㈠第197頁之被證七現場照片）並無原告所指「動線設置不合理之情形」，況依上揭107年12月1日【海洋都心】驗屋單額外添注附件之記載內容（見本院卷㈠第193頁），充其量僅能認定所謂「瓦斯管線位置需修改」、「臥室內冷熱給水管管線上移，拉高10cm」、「露台廚房鋁窗下冷熱水龍頭下方應增設地排」等事項，充其量係原告主觀認知並進而建議被告祈予配合改善，要難據此推認系爭房屋有原告所主張「客變後廁所旁臥室上方管線低過梁柱且歪斜、露台左方冷熱水龍頭下方未留排水設施、瓦斯管線設置動線不合理」等瑕疵，原告復

無法提出其他證據證明系爭房有其所指上揭瑕疵，被告所為給付未符合債之本旨，而有不完全給付之情事，則其爰依民法第227條第1項準用第226條第1項之不完全給付損害賠償責任法律關係，請求被告賠償修繕費用90,000元，要難採認，不應准許。

五、綜上所述，本件原告爰依民法第359條之物之瑕疵擔保責任法律關係、第179條不當得利法律關係、民法第227條第1項準用第226條第1項之不完全給付損害賠償責任法律關係，請求被告給付590,000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，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　12　　日

民事第四庭　　法　官　李家慧

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　　12　　日

書記官　劉冠伶