

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度簡上字第4號

上訴人 科威建設有限公司

法定代理人 張秀鳳

訴訟代理人 陳伯軒

康展溢

被上訴人 徐巧瑩

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國111年10月31日本院員林簡易庭111年度員簡字第235號第一審判決提起上訴，本院於民國112年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國108年11月25日簽訂房屋土地買賣合約書，約定被上訴人向上訴人買受預售屋建案「科威新館」（下稱系爭建案）編號B1房屋（下稱系爭房屋）及基地（下稱系爭買賣契約）。兩造於簽訂系爭買賣契約前，上訴人提供向被上訴人展示之模型屋1樓門廊有規劃設計平臺（即1樓大門前部分墊高設計，下稱系爭平臺），依系爭買賣契約第1條約定，該模型屋構成契約之一部。惟上訴人交付之系爭房屋則未依約施作系爭平臺，而有瑕疵。茲依民法第359條規定，請求減少未施作系爭平臺部分之價金，即以施作系爭平臺所需工程費新臺幣（下同）102,240元，並依民法第179條規定，提起本件訴訟。

二、上訴人則以：（一）系爭建案之房屋平面圖、全區平面圖、A1傢俱配置參考圖、立面圖等廣告文宣，均無繪製系爭平臺，模型屋有系爭平臺係上訴人委由訴外人製作錯誤，且該模型屋僅作為設計成果示意，非行銷廣告，上訴人亦已告知被上訴人該模型屋僅供參考。而倘依模型屋施作系爭平臺，

01 將占用系爭房屋前停車空間，導致無法停放雙車。且系爭建
02 案其他住戶均未就此提出異議，可見系爭平臺非系爭買賣契
03 約約定之標的物。（二）被上訴人於驗屋時已知上訴人未施
04 作系爭平臺，而怠為通知上訴人，視為承受所受領之物，不
05 得請求減少價金等語，資為抗辯。上訴人於提起上訴後，另
06 主張：（一）系爭平臺以現行普遍採用較高規格之石材類面
07 飾材施作，價值僅約6,035元，原審判決上訴人應給付62,14
08 1元，應屬過高。（二）另系爭建案實際買賣面積較系爭買
09 賣契約記載增加，依系爭買賣契約第3條、第4條約定，上訴
10 人得請求被上訴人給付25,727元，爰以此債權與被上訴人之
11 不當得利債權主張抵銷等語。

12 三、原審判決上訴人應給付被上訴人62,141元及利息。上訴人不
13 服，提起上訴，聲明：（一）原判決不利上訴人部分廢棄。
14 （二）前項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲
15 請均駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。（按被上訴人於原
16 審另請求關於馬桶水箱安裝瑕疵12,440元，經原審駁回此部
17 分請求，未據被上訴人聲明上訴，不在本院審理範圍，併此
18 敘明。）

19 四、兩造經本院協同整理並協議簡化爭點如下（見本院卷第56頁
20 至第57頁）：

21 （一）不爭執事項：

- 22 1. 上訴人委由第三人製作模型屋2幢，放置在系爭建案銷售
23 中心，該模型屋2幢之1樓大門門廊有系爭平臺。
- 24 2. 兩造、訴外人呂益誠於108年11月25日簽訂系爭買賣契
25 約，約定被上訴人向上訴人、呂益誠買受系爭建案12戶中
26 編號B1建物及坐落基地，系爭土地價金1,460,000元，系
27 爭建物價金5,460,000元，價金合計6,920,000元。
- 28 3. 被上訴人已給付上訴人系爭買賣契約價金6,920,000元。
- 29 4. 兩造於110年11月29日就系爭房屋進行驗屋，並製作驗屋
30 修繕單，該驗屋修繕單上無關於系爭平臺之記載。
- 31 5. 上訴人於110年11月30日交付系爭房屋大門鑰匙1支予被上

01 訴人，上訴人於110年12月21日將系爭房屋點交予被上訴
02 人。

03 6. 系爭建物1樓大門外側於點交時並無模型屋2棟所示系爭平
04 臺，上訴人迄今均未施作系爭平臺。

05 7. 兩造同意系爭平臺尺寸以長162公分、寬117公分、高5.8
06 公分計算。

07 (二) 爭執事項：系爭平臺是否為系爭買賣契約標的？被上訴人
08 以系爭建物有未施作系爭平臺之瑕疵，主張減少價金，有
09 無理由？如有理由，被上訴人得減少價金若干？

10 (三) 兩造同意不再提出其他爭點。

11 五、得心證之理由：

12 (一) 系爭平臺為系爭買賣契約標的：

13 1. 按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之
14 義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告
15 內容，於契約成立後，應確實履行。消費者保護法第22條
16 第1項、第2項定有明文。而一般預售屋購買者，僅能信賴
17 建商廣告訂定買賣契約，故倘預售屋廣告內容及模型屋、
18 樣品屋所提供訊息已足使一般消費者產生信賴，除雙方於
19 簽訂契約有就廣告內容另為斟酌、約定外，依旨揭規定，
20 該廣告內容自為契約之一部。

21 2. 經查，系爭買賣契約第1條明確約定：「賣方對廣告之義
22 務：賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品
23 及其所記載之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖，為
24 契約之一部分」等語，有系爭買賣契約在卷可稽（見原審
25 卷第11頁至第34頁）。而遍觀系爭買賣契約全文，均為上
26 訴人所提供以電腦繕打之定型化契約內容，未經兩造另為
27 協議，自難認兩造有就廣告內容另為斟酌、約定。

28 3. 次查，兩造不爭執放置在系爭建案銷售中心之模型屋2幢
29 之1樓大門門廊有系爭平臺（見不爭執事項第1點），足認
30 被上訴人藉由該模型屋，已認識及信賴系爭房屋將有系爭
31 平臺，依消費者保護法第22條規定及系爭買賣契約第1條

約定，該模型屋自屬系爭建案之廣告，而構成系爭買賣契約之一部，堪認系爭平臺亦為兩造所約定之買賣標的物。

4. 上訴人雖抗辯系爭建案之屋平面圖、全區平面圖、A1傢俱配置參考圖、立面圖等廣告文宣，均無繪製系爭平臺，模型屋有系爭平臺係上訴人委由訴外人製作錯誤等語，惟查，系爭建案之模型屋既有系爭平臺，依前揭消費者保護法第22條規定，上訴人對被上訴人所負義務即不得低於該模型屋所展示之內容，此不因其他廣告文宣未繪製系爭平臺有所影響。而上訴人既委由訴外人製作模型屋，則該模型屋錯誤與否，僅為上訴人與該訴外人間之問題，與被上訴人無涉。況倘上訴人認有製作錯誤情形，本不應向消費者展示，上訴人捨此不為，仍使用該模型屋向消費者展示，自不能免除其契約責任。

5. 至於上訴人抗辯模型屋僅作為設計成果示意，非行銷廣告，上訴人亦已告知被上訴人該模型屋僅供參考等語。按消費者保護法第17條第1項規定：中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。內政部依上開規定公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」貳、不得記載事項第1點即規定不得約定廣告僅供參考。本件上訴人既未舉證證明其已告知被上訴人該模型屋僅供參考等語，復與前揭「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」貳、不得記載事項第1點不符。上訴人此部分答辯，難認有據。

(二) 被上訴人以系爭建物有未施作系爭平臺之瑕疵，主張減少價金，為有理由：

1. 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。買賣因物有瑕疵，

01 而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解
02 除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公
03 平者，買受人僅得請求減少價金。民法第354條第1項、第
04 359條定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而
05 言，凡依通常交易觀念，或依當事人決定，認為物應具備
06 價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。

07 2. 本件系爭平臺為兩造約定買賣標的物乙情，業據本院認定
08 如前，則上訴人將系爭房屋交付被上訴人時未施作系爭平
09 臺，已致系爭房屋不具備約定效用及使用價值，應有瑕
10 疵。從而，被上訴人依民法第359條規定，請求減少價
11 金，應屬有據。

12 3. 上訴人雖抗辯被上訴人於驗屋時已知上訴人未施作系爭平
13 臺，而怠為通知上訴人，視為承受所受領之物，不得請求
14 減少價金等語。惟查，證人即被上訴人之母黃傳珍到庭具
15 結證稱：被上訴人買受系爭房屋之看屋、簽約、驗屋、交
16 屋等過程，其均有參與；110年11月29日驗屋時其有在
17 場，當天被上訴人有發現系爭房屋未施作系爭平臺，當場
18 有向上訴人員工反應；其不清楚驗屋修繕單上為何未記載
19 未施作系爭平臺，該驗屋修繕單係上訴人員工記載等語明
20 確（見本院卷第101頁至第103頁），堪認被上訴人於110
21 年11月29日驗屋時已通知上訴人員工系爭房屋有未施作系
22 爭平臺之瑕疵，自無怠為通知可言。上訴人此部分抗辯，
23 尚難採信。

24 （三）被上訴人得請求減少價金62,141元：

25 1. 按民法第359條規定旨在兼顧買賣雙方利益與損失，故買
26 受人請求減少價金數額，自應依同品質物品市場價值與瑕
27 疵物買賣價金並其減少後實際價格相比較，以為計算基
28 準。倘買賣當時價金與市價相當，固應以市價扣除瑕疵物
29 品實際價值，為買受人所得主張減損價值損失數額；倘買
30 賣價金較市價為低時，不問出賣人是否有將瑕疵物品減損
31 價值扣除之意，如仍以市價扣除實際價值以為計算其減少

01 價值損失數額，則失諸公平。次按當事人已證明受有損害
02 而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一
03 切情況，依所得心證定其數額。民事訴訟法第222條第2項
04 定有明文。上開規定雖係針對損害賠償所設，惟於當事人
05 已證明物有瑕疵而應減少價金，然不能證明減少數額或證
06 明顯有重大困難之情形，則與損害賠償具有事物本質上之
07 類似性，應得類推適用。

08 2. 經查，系爭房屋有未施作系爭平臺之瑕疵，被上訴人得依
09 民法第359條規定請求減少價金乙情，已如前述。被上訴
10 人雖主張減少價金數額應以委由訴外人長林工程行施作系
11 爭平臺之工程款102,240元計算，並提出長林工程行估價
12 單為證（見原審卷第43頁）。惟系爭房屋因具有未施作系
13 爭平臺之瑕疵所減少價值，應以系爭房屋無瑕疵之市場價
14 值與有瑕疵之市場價值間比例差額計算，業經本院說明如
15 前。被上訴人此部分主張，尚非可取。又關於上開比例差
16 額若干，涉及不動產估價專業領域，本應以鑑定方式認
17 定，惟兩造於本院均表示不聲請鑑定，則本件應減少價金
18 數額若干，即有不能證明或證明顯有重大困難情形，爰類
19 推適用民事訴訟法第222條第2項規定予以認定。

20 3. 本院審酌系爭房屋係於110年11月29日驗屋前不久甫建築
21 完成之新屋，且系爭房屋自108年11月25日兩造簽訂系爭
22 買賣契約時起至本件言詞辯論終結時僅間隔數年，市場價
23 值波動幅度不大，故系爭房屋現今市價仍以兩造約定價金
24 5,460,000元計算。又系爭房屋面積50.5坪（見原審卷第1
25 2頁），經以系爭房屋價金5,460,000元換算後，每平方公
26 尺價金約32,706元（計算式： $5,460,000\text{元}/50.5\text{坪}/3.305$
27 $8=32,706\text{元}$ ，小數點以下四捨五入，下同）。兩造不爭執
28 系爭平臺面積以117公分 $\times$ 162公分計算，即1.9平方公尺
29 （計算式： $1.17\text{公尺}\times 1.62\text{公尺}=1.9\text{平方公尺}$ ），依此計
30 算後，本院認系爭房屋未施作系爭平臺所減少價值應為6
31 2,141元（計算式： $\text{每平方公尺}32,706\text{元}\times 1.9\text{平方公尺}=6$

01 2,141元)。

02 (四) 綜上，本件被上訴人已以起訴狀送達為減少價金之意思表
03 示，有起訴狀、送達證書在卷可佐(見原審卷第8頁、第6
04 1頁)，則於前揭本院認定得減少價金62,141元範圍內，
05 即生減少價金效力，上訴人於此範圍內所受領價金失其法
06 律上原因，從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上
07 訴人返還所受領價金62,141元，應屬有據。又被上訴人請
08 求上訴人返還不當得利，為無確定期限且未另為約定利率
09 之債務，本件起訴狀繕本已於111年6月29日送達上訴人，
10 有前揭送達證書在卷可按，則被上訴人請求自111年6月30
11 日起算至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，合
12 於民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規
13 定，亦應准許。

14 (五) 至於上訴人於提起上訴後，雖另提出：原審判決上訴人應
15 給付62,141元應屬過高，及抵銷抗辯等攻擊防禦方法。本
16 院按當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之
17 一者，不在此限：二、事實發生於第一審法院言詞辯論終
18 結後者。前項但書各款事由，當事人應釋明之。違反前2
19 項之規定者，第二審法院應駁回之。受命法官為闡明訴訟
20 關係，得為下列各款事項，並得不用公開法庭之形式行
21 之：三、整理並協議簡化爭點。當事人就其主張之爭點，
22 經依第1項第3款為協議者，應受其拘束。但經兩造同意變
23 更，或因不可歸責於當事人之事由或依其他情形協議顯失
24 公平者，不在此限。民事訴訟法第447條第1項第2款、第2
25 項、第3項、第270條之1第1項第3款、第3項定有明文。上
26 開規定依同法第436條之1第3項、第436條第2項規定，於
27 簡易程序之上訴程序準用之。本件上訴人於提起上訴後，
28 始主張減少價金數額過高，雖提出昌益石材有限公司請款
29 單、統一發票為證(見本院卷第19頁)，並主張此部分攻
30 擊防禦方法符合民事訴訟法第447條第1項第2款事由。惟
31 查，被上訴人於本件起訴時即已主張減少價金，而上訴人

01 所提出上開請款單、統一發票日期分別為109年5月、109
02 年6月3日，顯與前揭民事訴訟法第447條第1項第2款事由
03 不符。又本件兩造於112年2月2日準備程序期日，業經受
04 命法官整理並協議簡化爭點如前，且兩造同意不再提出其
05 他爭點，則上訴人於112年3月21日始具狀提出前揭抵銷抗
06 辯（見本院卷第77頁至第79頁），依民事訴訟法第270條
07 之1第3項，自不應准許，附此敘明。

08 六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給
09 付62,141元及自111年6月30日起至清償日止，按年息百分之
10 5計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴判
11 決，核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無
12 理由，應駁回上訴。

13 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
14 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

15 八、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第436條之1第
16 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

17 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
18 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁
19 法官 徐沛然
20 法官 歐家佑

21 以上正本係照原本作成。

22 不得上訴。

23 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日
24 書記官 黃明慧