

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1574號

原告 劉旻嘉

訴訟代理人 游開雄律師

被告 福樺建設股份有限公司

法定代理人 丁章權

訴訟代理人 羅興章律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國112年4月11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：

(一)原告為訴外人華騏建築經理股份有限公司（下稱華騏公司）
負責人，前於民國103年8月29日以華騏公司名義與被告公司
簽訂房屋、土地預訂買賣契約書（下稱原證1契約）向被告
公司承購坐落於新北市○○區○○段000號至160號土地上預
售之福樺謙邸（下稱系爭建案）A-20F房屋1戶及編號B3-20
2、203、204、205共4個車位。華騏公司於105年4月21日將
原證1契約關係讓與原告，由原告繼受取得原證1契約買方債
權及債務關係。系爭建案於完工取得使用執照後，被告公司
雖於105年6月13日將原告買受新北市○○區○○段000號土
地（應有部分1262/100000，內含車位基持分8/100000）及
其上同段11680建號（下稱11680建號）門牌號碼新北市○○
區○○路000號20樓房屋（權利範圍全部，下稱系爭房
屋）、同段11713建號（下稱11713建號，應有部分12978/00
00000；含車位編號202、203、204、205應有部分各1140/00

00000〈下稱系爭車位〉〉（下合稱系爭不動產）移轉登記予原告。然專有部分遲至105年9月10日完成點交，共有部分則遲至106年6月30日始移交予管委會。

(二)原告於106年9月入住系爭房屋後，陸續發見系爭房屋有諸多瑕疵及共有部分遭灌虛坪，以及違章建築等情形（詳後述）。期間原告依序於107年11月13日、同年12月4日、108年1月16日、同年3月22日先後針對系爭房屋瑕疵以存證信函請求被告減少價金並返還未果。再於109年4月9日寄發最後通牒未果，不得已提起本訴。茲就原告主張損害臚列說明於下：

(1)系爭房屋之門窗玻璃與約定不符部分：即被告於系爭建案銷售時廣告稱玻璃採用「Heat Mirror懸膜雙中空複層玻璃」（下稱HM玻璃），依原證1契約第2條約定，廣告宣傳品為合約一部分。原告入住後發見系爭房屋內所裝設玻璃並無隔熱佳、冬暖夏涼、隔音效果佳功效。系爭社區更於107年9月發生公設玻璃自爆事件，原告於107年12月4日以存證信函通知被告，系爭房屋裝設玻璃與約定不符，依民法第359條規定請求減少價金。被告於收受通知後，以存證信函函覆稱：實際使用台玻公司之雙銀複層節能LOW-E玻璃等語，顯與約定不合。原告故意不告知前述瑕疵，爰依民法第359條規定請求減少價金新臺幣（下同）69萬2782元（依另案〈本院109年度訴字第1688號，下稱另案〉鑑定報告書第9頁記載HM玻璃每材625元，按系爭房屋門窗尺寸核算，安裝合於廣告規格所需價格為56萬3782元〈計算方式詳本院卷(二)第461頁附件十所載〉；加計吊裝機具進行安費用12萬9000元〈吊車6萬2000元+交管6萬7000元〉，合計共69萬2782元。），並依民法第179條規定請求被告返還69萬2782元。或依民法第227條第1項，類推適用民法第226條規定請求被告賠償不完全給付之損害69萬2782元。

(2)系爭房屋專有部分及管道間排水管非以不燃材料製成部

分：依系爭建案建造執照所載100年1月21日當時建築技術規則建築設計施工編第247條規定「高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成或使用具有同等效能之防火措施…」，系爭房屋專有部分及管道間排水管非以不燃材料製成，其修復方式自應以更換為不燃材料，而非以耐燃一級材料包覆方式修復。退步言之，縱由被告提出平面圖（即被證20）核算，系爭房屋專有部分之廚房、主浴及3間客浴施作不燃管材費用為3萬4264元觀之，僅就系爭房屋水平排水管（包括排水管及污水管）為核算。然上開水平管係連通至為管道間之垂直排水管，而管道間之垂直配管除排水管、污水管外，尚有雨水管亦均屬非不燃材料PVC管，則其每支配管之長度應自該棟建築物頂樓即28層至地4層，按地上層每層樓高3.6公尺，地下層每層樓高3.2公尺，計算為113.6公尺（ $3.2 \times 4 + 3.6 \times 28$ ）。再以系爭房屋共有3個管道間、4間衛浴，每一管道間分別有污水、排水、雨水3支配管；每一衛浴分別有污水、排水2支配管，合計共有17支配管（ $3 \times 3 + 4 \times 2$ ），總長度共1931.2公尺（ 113.6×17 ），按3吋水管單價640元，每支配管工資2000元計，更換費用共126萬9968元（ $1931.2 \times 640 + 2000 \times 17$ ）。此部分修復費共130萬4232元（3萬4264元+126萬9968元），爰依民法第359條規定請求減少價金130萬4232元，並依民法第179條規定請求被告返還130萬4232元。或依民法第227條第1項，類推適用民法第226條規定請求被告賠償不完全給付之損害130萬4232元。

(3)系爭房屋之公設（即共用部分）遭灌虛坪部分：即

①系爭建案共有316個停車位（法定停車位146個、自設停車位85個、獎勵停車位85個），其中23個車位做為迎賓車位不占全體住戶使用持分，尚餘293個車位分由全體住戶承購並持分。被告未將85個獎勵停車位獨立編列建號，於銷售時亦未告知原告獎勵停車位出售予特定住戶，由特定住戶使用，其面積卻由全體住戶持分，以致

系爭房屋之共有部分遭灌虛坪。依原證1契約第10條第1項約定：…其餘面積6780平方公尺為地下停車場…。每個車位面積應為29.35平方公尺（ $6780 \div \langle 316-85 \rangle = 29.35$ ），而依系爭房屋登記謄本記載，每個車位登記面積為23.15平方公尺（ $20973.34 \times 1104 / 0000000 = 23.15$ ），原告購買4個車位，亦即短少24.8平方公尺（ $\langle 29.35-23.15 \rangle \times 4 = 24.8$ ）。再以系爭建案地下一層共48個車位，每個170萬元；地下二層共88個車位，每個160萬元；地下三層共89個車位，每個150萬元；地下四層共共91個車位，每個140萬元，316個車位總價4億8330萬元計，車位每平方公尺單價為6萬6066.1元（ $000000000 \div \langle 23.15 \times 316 \rangle = 66066.1$ ）。此部分原告共溢付163萬8439元（ $24.8 \times 66066.1 = 0000000$ ）。另原告購買系爭房屋每坪單價39萬5000元，換算每平方公尺單價11萬9515.88元；而1車位每平方公尺單價6萬6066.1元，每平方公尺差價5萬3449.78元。被告違規將23個法定停車位（面積675.05平方公尺； $29.35 \times 23 = 675.05$ ）及獎勵停車位移為其他用途，並登記為大公，致原告分攤到8.76平方公尺（ $675.05 \times 12978 / 0000000 = 8.76$ ），因而溢付46萬8220元（ $53449.78 \times 8.79 = 468220$ ），合計原告受有210萬6659元（ $0000000 + 468220 = 0000000$ ）損害。爰依民法第359條規定請求減少價金210萬6659元，並依民法第179條規定請求被告返還210萬6659元。或依民法第227條第1項，類推適用民法第226條規定請求被告賠償不完全給付之損害210萬6659元。

②關於頂蓋型開放空間，依另案臺北市建築師公會112年1月30日112（十七）鑑字第180號函（詳本院卷(二)第489頁，下稱A函）覆內容固認「本案頂蓋型開放空間上方頂蓋投影面積做為計入樓地板面積並無違反法令規定，但A函似未就另案補充鑑定報告書所指「頂蓋型開放空間上方建築物是否即前開應計入容積樓地板面積

『陽台』」一節，並未著墨。況被告將系爭建案地上3樓至27樓各戶應屬外露樑結標示為雨遮範圍（另案鑑定報告第12頁），並將外露樑過樑挑空處擅自加設鋁隔網，偽做陽台，而另案補充鑑定書卻將前開外露樑及過樑挑空處偽做陽台結構物誤認為陽台，並以該偽做陽台投於地面最大水平投影面積，於一樓竣工圖標示空間名稱為頂蓋型開放空間，得將該投影面積計入樓地板面積（詳另案補充鑑定報告書第7頁）即屬有誤，應難採取。故由竣工圖一層平面圖所示8處頂蓋型開放空間，應依該圖下方一層（詳原證35）面積計算式欄位①⑦至②②、③①至③③、③⑥至③⑧、④①、④④、④⑤及45-1加總（共615.82平方公尺）以系爭房屋登記共用部分權利範圍12978/00000000折計，原告分擔虛坪為7.992平方公尺（ $615.82 \times 12978 / 00000000 = 7.992$ ），核算被告應返還價金95萬4944元（ $7.992 \times 0.3025 \times 395000 = 954944$ ）。

③關於坡道部分，依另案補充鑑定報告書固依竣工圖所示，車道上方為水平式遮陽板且深度大於2公尺，又圖面未檢討透空率，而認本案應將車道上方透空遮陽板（下稱系爭遮陽板）計入建築面積與樓地板面積。然依被告主張，上開車道上方造型格柵（即系爭遮陽板）於系爭建案使用執照105年4月11日核准後之同年月15日已拆除。則拆除後現況已與測量成果圖不符，該處車道位置不應登載有投影樓地板面積。被告於使用執照核准後，二次施工將系爭遮陽板拆除，其面積86.14平方公尺，不應計入面積，按原告應有部分12978/00000000折計，虛登記1.12平方公尺，以原證1契約第5、8條（共有面積178.13平方公尺，價金1128萬元）計，原告得請求被告減少價金7萬923元（ $00000000 \div 178.13 \times 1.12 = 70923$ ）。

④以上，爰依民法第359條規定請求減少價金313萬2526元（ $00000000 + 954944 + 70923 = 00000000$ ），並依民法第179

01 條規定請求被告返還313萬2526元。或依民法第227條第
02 1項，類推適用民法第226條規定請求被告賠償不完全給
03 付之損害313萬2526元。

04 (4)關於公設違反建築法規，而是違章建築部分：另案鑑定報
05 告書針對系爭建案水建築法第73條第2項、第77條之2規
06 定，涉及違反變更使用及室內裝修，屬第二次施工之違章
07 建築，而遭新北市政府函飭改善或補辦事項，固就其中
08 「屋突一層平台花房」部分核計拆除費用2萬706元（另案
09 鑑定報告書第17頁）、「地下一層至四層機房擅自變更為
10 廁所」部分核計拆除費用2898元（另案鑑定報告書第18
11 頁），至其餘違規項目則鑑定報告認應依循辦理變更使用
12 執照、申請室內裝修許可、恢復原裝等方式辦理（另案鑑
13 定報告書第16至20頁）。關於前述應辦理變更使用執照、
14 申請室內裝修許可、恢復原裝部分，迄未見被告依法循規
15 辦理，自難認被告就上開瑕疵業已修復=歐關於前述應辦
16 理變更，爰請求減少價金2萬3604元（ $20706+2898=2360$
17 4）。

18 (三)綜上，爰依民法第359條規定請求減少價金515萬3144元（69
19 萬2782元+130萬4232元+313萬2526元+2萬3604元），並依民
20 法第179條規定請求被告返還515萬3144元。或依民法第227
21 條第1項，類推適用民法第226條規定請求被告賠償不完全給
22 付之損害515萬3144元。

23 (四)併為聲明：被告應給付原告515萬3144元及自起訴狀繕本送
24 達翌日（109年6月10日）起至清償日止，按年息5%計算之利
25 息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告抗辯：

27 (一)關於原告主張系爭房屋之門窗玻璃與系爭建案銷售時廣告稱
28 玻璃採用「HM玻璃」不符，求償69萬2782元一事。兩造既就
29 系爭房屋之門窗玻璃於原證1契約附件7 提供了該條文所載
30 的玻璃「LOW-E」節能玻璃，自應以原證1契約約定為準，不
31 受預售廣告拘束。且「LOW-E」節能玻璃之綜效品質優於原

告主張之HM玻璃，成本及裝潢費用較高，故原告並無損害，不得向被告求償。併此部分經公平交易委員會調查完竣，尚難認有虛偽不實或引人錯誤情事。況原告起訴主張，其於108年1月初知悉被告使用「LOW-E」玻璃產品，並未於知悉後6個月內行使民法第359條減少價金形成權，其減少價金形成權已消滅。

(二)關於系爭房屋專有部分及管道間排水管非以不燃材料製成，求償130萬4232元部分。雖另案鑑定報告稱：系爭房屋內之建築配管管材部分非為不燃材料，以耐燃一級防火毯包覆修復，其修繕費用1萬5030元。惟鑑定報告忽略專有分配管管材，已施作全室天花板（耐燃一級矽酸鈣板，防火1小時）阻隔，符合建築技術規則建築施工編第247條規定。被告既提出矽酸鈣板出貨證明書；原證1契約附件7亦載明各浴室、廚房、工作陽台施作矽酸鈣板天花板，僅原告於裝潢時自行變更（辦理客變），表示取消不施作，此部分自無違反相關法令，亦無修繕必要。另針對另鑑定報告第28頁表格(八)認定地下1至4層雨水管未以不燃材質設置部分，被告已委請廠商於111年7月間使用同等效能防火措施全部改完畢，此部分亦無損失。至原告其餘擴張請求復費用部分，既未經鑑定，故不可採。況建物管道間本身即屬同效能之防火措施，原告此部分擴張主張，顯有誤會。

(三)關於原告主張系爭房屋共用部分遭灌虛坪，各求償95萬4944元及7萬923元部分。參另案鑑定報告第25頁(三)之鑑定結果可知，頂蓋型開放空間及車道出入口緩衝空間所占面積有計入共有部分，符合建築技術規則及地政機關登記規定。…本案雨遮合於申請時之法令規定（即原告主張外露樑），屬得測繪範圍。關於加設金屬鋁格網部分乃為安全考量，並非偽作陽台，也未計入陽台面積。由系爭社區管理規約第15條第14項載明「…各戶設有環樑透空固隔鋁維修設施，基於統一外觀整齊考量，住戶不得私自於固隔鋁上加置全何材質蓋板及其他設施等破壞外觀之行為。」，也可知並無誤導將該處充

01 作陽台。再參另案補充鑑定結果，亦認1樓車道坡道上方水
02 平遮陽計入建築面積及樓地板面積，符合建築技術規則等
03 情，可見被告並無虛灌坪數之事。況依原證1契約核算，共
04 有部分占主建物比例32.3%，但實際登記共有部分占主建物
05 比例約32.44%，略大於原證1契約第5條所載。

06 (四)關於原告主張其購買4個車位面積短少24.8平方公尺，溢付1
07 63萬8439元及被告違規將23個法定停車位及獎勵停車位登記
08 為大公，致原告分攤8.76平方公尺，溢付46萬8220元部分。
09 參另案鑑定報告第27頁鑑定果可知，獎勵停車位85個係合法
10 設立，可單獨編建號，亦可記為共有部分由全體區分所有權
11 人共有。本件本件登記並未違反法令系爭契約核算，共有部
12 分占主建物比例32.3%，但實際登記共有部分占主建物比例
13 約32.44%，略大於原證1契約第5條所載。且於交屋時，兩造
14 已就買賣房屋面積找補合意結算，故原告也無由再爭執。

15 (五)關於原告主張公設違反建築法規，而是違章建築各求償2萬7
16 06元及2898元部分，其中「屋突一層平台花房」部分，經主
17 管機關認定與使用執照相符，並非違建，無庸拆除。另「地
18 下1層至4層機房擅自變更為廁所」部分，是被告考量住戶可
19 能因塞車或長途開車內急生理需求，才增設，單純為便利住
20 戶才施作，對原告及全體住戶並未造成損害。況依原證1契
21 約第31條第3項規定，為美化環境提高空間使用效益，原告
22 同意委由被告全權代為施工…上述為二次施工，雖有部分違
23 反建築法規，因係被告無償施作，且不含在買賣價金內，原
24 告已充分了解，並不得異議或為任何權利主張，故原告依約
25 亦不得向被告請求賠償二次施工拆除費用。

26 (六)併為答辯聲明：如主文所示。

27 三、兩造不爭執之事項：

28 (一)原告提出原證1至29；31至36書證形式為真正。

29 (二)被告提出被證1至14書證、被證15-2、被證15-3及被證16至2
30 5書證形式為真正。

31 (三)原告為訴外人華騏公司負責人，前於103年8月29日以華騏公

01 司名義與被告公司簽訂原證1契約向被告公司承購坐落於新
02 北市○○區○○段000號至160號土地上預售之系爭建案A-20
03 F房屋1戶及編號B3-202、203、204、205共4個車位。華騏公
04 司於105年4月21日將原證1契約關係讓與原告，由原告繼受
05 取得原證1契約買方債權及債務關係。系爭建案於完工取得
06 使用執照後，被告公司於105年6月13日將原告買受新北市○
07 ○區○○段000號土地（應有部分1262/100000，內含車位基
08 持分8/100000）及其上同段11680建號門牌號碼新北市○○
09 區○○路000號20樓之系爭房屋（權利範圍全部）、同段117
10 13建號（應有部分12978/0000000；含車位編號202、203、2
11 04、205應有部分各1140/0000000〈即系爭車位〉）移轉登
12 記予原告。系爭房屋專有部分於105年9月10日完成點交，共
13 有部分則於106年6月30日移交予管委會等情，並有原證1契
14 約、讓渡書（原證2）、系爭不動產登記謄本（原證3）在卷
15 可佐。

16 (四)系爭房屋所安裝之門窗玻璃，並非HM玻璃，而是台玻雙銀LO
17 W-E節能玻璃。

18 (五)系爭房屋廚房、浴廁（含主衛及3間客衛）之水平排水管及
19 污水管配管管材非為不燃材料；系爭房屋原始設計要施作全
20 室天花板（耐燃一級矽酸鈣板），是因原告欲自行裝潢向被
21 告辦理客變，故未由被告依原始設計於系爭房屋廚房、浴廁
22 施作耐燃一級矽酸鈣板材質之天花板等情，並有另案鑑定報
23 告（詳本院卷(二)第195頁）、原證1契約節本（詳被證24）、
24 出貨證明書（被證22之7）附卷可憑。

25 (六)另鑑定報告第28頁表格(八)認定系爭建案地下1至4層雨水管未
26 以不燃材質設置部分（詳本院卷(二)第207頁），已由被告委
27 請廠商於111年7月間使用同等效能防火措施（即於管線外包
28 覆不燃材料）方式改善完畢等情，並有出貨證明、材料證
29 明、施工照片及施工平面圖（詳被證23）附卷可佐。

30 (七)系爭建案系爭建案共有316個停車位（法定停車位146個、自
31 設停車位85個、獎勵停車位85個），其中23個車位（詳原證

01 1契約第6條第1項第8款約定)做為迎賓車位不占基地持分，
02 僅列入建物共有部分，由全體住戶共同使用，尚餘293個車
03 位分由全體住戶承購並持分(每個登記建物應有部分1104/0
04 000000)，被告未將85個獎勵停車位獨立編列建號等情，
05 並有11713建號登記謄本(詳原證16)、土地共有部分使用
06 分配書(詳原證27)、原證1契約在卷可佐。

07 四、按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負擔保責任之瑕
08 疵，其瑕疵係於契約成立後始發生者，出賣人除負物之瑕疵
09 擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任(最高
10 法院98年度台上字第1691號裁判意旨參照)。本件原告主張
11 買賣標的物之瑕疵，既均發生於原證1契約成立後，則原告
12 主張：被告除對原告負瑕疵擔保責任外，同時負有不完全給
13 付債務不履行責任等語，於法並無不合。又原告主張：原告
14 於106年9月入住後，因原告陸續發見系爭房屋有系爭房屋之
15 門窗玻璃與約定不符等瑕疵，故原告依序於107年11月13
16 日、同年12月4日、108年1月16日、同年3月22日先後針對系
17 爭房屋瑕疵以存證信函請求被告減少價金並返還價金一節，
18 業據提出存證信函(詳原證5)為佐。由其中107年11月13日
19 存證信函可悉，原告既於107年9月29日因系爭建案發生玻璃
20 自爆才發見系爭房屋之門窗玻璃材質與廣告所示HM玻璃不
21 符。原告又已於107年12月4日存證信函中對被告為減少價金
22 意思表示，此部分請求減少價金意思表示，自尚未罹民法第
23 365條第1項6個月除斥期間，附此敘明。茲就原告依民法第3
24 59條規定主張減少價金金額；及依民法第227條第1項，類推
25 適用同法第226條規定請求被告賠償損害金額臚列說明於
26 下：

27 (一)原告主張：被告於系爭建案銷售時廣告稱玻璃採用HM玻璃，
28 依系爭契約第2條約定，廣告宣傳品為合約一部分，系爭房
29 屋自應裝設HM玻璃，始符債之本旨。此部分系爭房屋實際使
30 用者，既台玻公司之雙銀複層節能LOW-E玻璃即與約定不
31 合，而有瑕疵。原告自得依民法第359條規定請求減少價金6

9萬2782元（HM玻璃每材625元，按系爭房屋門窗尺寸核算，安裝合於廣告規格所需價格為56萬3782元；加計吊裝機具進行安費用12萬9000元〈吊車6萬2000元+交管6萬7000元〉，合計共69萬2782元。），並依民法第179條規定請求被告返還69萬2782元。或依民法第227條第1項，類推適用民法第226條規定請求被告賠償不完全給付之損害69萬2782元等情。被告抗辯：兩造既就系爭房屋之門窗玻璃既於原證1契約特約約定使用「LOW-E」節能玻璃，被告前開所為給付，自己合於契約約定，不受預售廣告拘束。況預售廣告僅就HM玻璃特色介紹，就系爭建案是否裝設此玻璃及裝設位置、數量均未具體記載，明顯不構成要約。遑論「LOW-E」節能玻璃之綜效品質優於原告主張之HM玻璃，裝設成本亦較高，故此部分物之交付並無瑕疵，原告亦未受有損害，不得向被告請求減少價金或損害賠償等語。

(1)按消費者保護法第22條係規定：「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之義務不得低於廣告內容」，並未明定「廣告為要約」或「廣告必為契約內容之一部」，故消費者如信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於契約中雖未就廣告內容再為約定，企業經營者所應負之契約責任，仍及於該廣告內容，該廣告固應視為契約之一部。惟簽訂契約時倘雙方已就廣告內容另為斟酌、約定，或企業經營者並未再據原屬「要約引誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要約」，縱其廣告之內容不實，應受消費者保護法或公平交易法之規範，自難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一部（最高法院92年度台上字第2694號裁判意旨參照）。本件觀諸原證1契約第2條固概括約定「本預售屋之廣告宣傳品為合約之一部」，系爭建案預售廣告宣傳品則就懸膜雙中空節能複層性能之HM玻璃之結構、特色詳為敘述（有系爭建案廣告型錄〈詳原證7〉附卷可佐）。然原證1契約當事人於簽約時，既就「主要結構、主要建材

及其廠牌規格」，已另於原證1契約第13條具體約定應以附件七建材設備表所示廠牌、規格為準。附件七又就鋁門窗玻璃約明「住宅客廳、臥室、廁所，採用中空LOW-E節能玻璃（不含工作陽台防雨窗及工作陽台門）」。按諸前開裁判意旨及探諸本件當事人締約之真意，自應認系爭房屋客廳、臥室、廁所應裝設玻璃規格，已經當事人特別磋商約定以如附件七所示「中空LOW-E節能玻璃」取代預售廣告介紹之「懸膜雙中空節能複層性能之HM玻璃」。

(2)再則，原告就前述已經兩造特約「中空LOW-E節能玻璃」之綜合效能、成本，低於預售廣告揭示「懸膜雙中空節能複層性能之HM玻璃」之利己主張，既未提出任何證據以供本院審酌，原告前述主張，亦無可採。

(3)基上，本件原告以系爭房屋裝設LOW-E玻璃，與契約約定不合，具有瑕疵為由，依民法第359條規定請求減少價金69萬2782元（換裝HM玻璃所需費用56萬3782元；加計吊裝機具進行安費用12萬9000元〈吊車6萬2000元+交管6萬7000元〉，合計共69萬2782元。），及依民法第179條規定請求被告返還69萬2782元。或依民法第227條第1項，類推適用民法第226條規定請求被告賠償不完全給付之損害69萬2782元，均為無理由，應予駁回。

(二)原告主張：系爭房屋專有部分及管道間排水管非以不燃材料製成，請求減少價金130萬4232元，或請求被告賠償不完全給付之損害130萬4232元部分。經查：

(1)按高層建築物配管應符合建築技術規則建築設計施工編第247條有關「各種配管管材均以不耐燃管材製成或使用具有同等效能之防火措施」之規定，又內政部營建署營屬建管字第1060004600號函及營屬建管字第1022912361號函檢送之會議紀錄內容「各種配管均應以不燃材料製成…之規定」，其以非不燃材料製成之配管，得以不燃材料包覆後，可視為「使用具有同等效能之防火措施」之規定。則原告主張，此部分僅得以不燃管材施作，而不得以耐燃一

級材料包覆管材方式替代，應有誤會，並無可採。此參另
案鑑定報告增加鑑定事項建議以防火毯包覆工法改善（詳
本院卷(二)第207頁）亦足明悉。

(2)關於系爭房屋浴廁、廚房配管管材（水平排水管、污水
管）部分，依另案鑑定報告鑑定結果可悉，被告固使用非
為不燃材料管材施作（參另案鑑定報告第16頁；即本院卷
(二)第195頁）。然被告抗辯：其就系爭建案專有部分（含
系爭房屋）之浴廁、廚房之天花板原始設計均為耐燃一級
矽酸蓋板一節，既提出與其所相符之原證1契約節本（詳
被證24）、出貨證明書（詳被證22之7）在卷可佐，而可
信屬實。應認系爭房屋原始設計浴廁、廚房天花板採用耐
燃一級之矽酸鈣板施作，包覆管材於天花板內，已符合上
開第247條「使用具有同等效能之防火措施」之規定，故
無與法規不符情事。又系爭房屋乃因原告欲自行裝潢，經
客變後才取消原始浴廁、廚房天花板之施作（有系爭房屋
客變圖〈詳被證25〉在卷可憑），自難倒果為因推謂被告
所交付系爭房屋浴廁、廚房管材之設置具有違反上開247
條規定之瑕疵。即原告主張：其因系爭房屋專有部分之廚
房、主浴及3間客浴管材非以不燃材料製成，受有重新施
作不燃管材費用3萬4264元之損害云云，並無可採。

(3)關於系爭房屋上開水平管係連通至為管道間之垂直排水管
（即設於管道間之垂直配管〈含排水管、污水管、雨水
管〉部分，既非屬另案鑑定報告鑑定範圍，則原告主張：
前開垂直管線，亦使用非不燃材料一節，已非無疑，難逕
認屬實。況原告主張之前述垂直配管，均設置於管道間
內，管道間倘全部有以混凝土、紅磚等不燃材料包覆，亦
已符合上開第247條「使用具有同等效能之防火措施」之
規定。此外，原告並未再提出其餘證據證明系爭房屋垂直
配管具有不符合上開第247條規定瑕疵。則原告主張，其
因系爭房屋垂直配管設置有瑕疵，受有更換費用共126萬9
968元損害云云，亦無可採。

01 (4)基上，原告主張以系爭房屋專有部分及管道間排水管非以
02 不燃材料製成為由，請求少價金130萬4232元，及請求被
03 告賠償不完全給付之損害130萬4232元，均無理由，應予
04 駁回。

05 (三)原告主張：系爭房屋之公設（即共用部分）遭灌虛坪，請求
06 減少價金313萬2526元，或請求被告賠償不完全給付之損害3
07 13萬2526元部分：

08 (1)原告主張：系爭建案共有316個停車位（法定停車位146
09 個、自設停車位85個、獎勵停車位85個），其中23個車位
10 做為迎賓車位不占全體住戶使用持分，尚餘293個車位分
11 由全體住戶承購並持分。被告未將85個獎勵停車位獨立編
12 列建號，於銷售時亦未告知原告獎勵停車位出售予特定住
13 戶，由特定住戶使用，其面積卻由全體住戶持分，以致系
14 爭房屋之共有部分遭灌虛坪。依系爭契約第10條第1項約
15 定：…其餘面積6780平方公尺為地下停車場…。每個車位
16 面積應為29.35平方公尺（ $6780 \div (316 - 85) = 29.35$ ），
17 依系爭房屋登記謄本記載，每個車位登記面積為23.15平
18 方公尺（ $20973.34 \times 1104 / 00000000 = 23.15$ ），原告購買4
19 個車位，亦即短少24.8平方公尺（ $(29.35 - 23.15) \times 4 = 24.8$ ）。再以系爭建案地下一層共48個車位，每個170
20 萬元；地下二層共88個車位，每個160萬元；地下三層共8
21 9個車位，每個150萬元；地下四層共共91個車位，每個14
22 0萬元，316個車位總價4億8330萬元計，車位每平方公尺
23 單價為6萬6066.1元（ $0000000000 \div (23.15 \times 316) = 66066.1$ ）。此部分原告共溢付163萬8439元（ $24.8 \times 66066.1 = 00$
24 00000）。另原告購買系爭房屋每坪單價39萬5000元，換
25 算每平方公尺單價11萬9515.88元；而1車位每平方公尺單
26 價6萬6066.1元，每平方公尺差價5萬3449.78元。被告違
27 規將23個法定停車位（面積675.05平方公尺； $29.35 \times 23 = 675.05$ ）及獎勵停車位移為其他用途，並登記為大公，致
28 原告分攤到8.76平方公尺（ $675.05 \times 12978 / 00000000 = 8.7$
29
30
31

6)，因而溢付46萬8220元（ $53449.78 \times 8.79 = 468220$ ）等情。經查：系爭建案所設85個獎勵停車位屬合法設置；依內政部84年10月3日台內營字第8480450號函示意旨，系爭85個獎勵停車位不論由所有權人使用或供任何不特定人依約使用，均屬供公眾使用；參照臺北市政府96年5月11日北市地一字第09631099000號函示意旨，獎勵停車位得單獨編列號，亦得登記為共有部分（即登記為公設部分）。倘未單獨編列建號，則屬區分所有建物共用部分，由全體區分所有權人共有；系爭85個獎勵停車位面積包含於系爭建案共有部分（即11713建號，共有部分面積20973.34平方公尺範圍內）等情，有另案鑑定報告附卷可佐（詳本院卷(二)第199至201頁），可認屬實。又系爭建案之車位共316位，其中293個車位均個別以權利範圍1104/0000000登記，已如前述。則該293個車位顯係依車位編號登記予車位買受人，並未列入大公面積內由全體住戶均攤。計入大公面積內之車位僅「土地、共有部分使用分配書」所載由全體住戶共同使用23個車位，並約明於原證1契約第6條第1項第8款。基此原證1契約第10條第1項所稱地下停車場面積6780平方公尺，依約應指293個（ $316 - 23$ ）車位總面積，非如原告所主張，係指231個（ $316 - 85$ ）車位總面積。即折計後每個車位面積為23.14平方公尺（ $6780 \div 293 = 23.14$ ）。而依系爭房屋登記謄本記載，每個車位登記面積既為23.15平方公尺（ $20973.34 \times 1104 / 0000000 = 23.15$ ），本件原告購買4個車位，自無因短少登記面積受有溢付價金163萬8439元之損害。遑論由原證1契約第7條第4、5項及第8條第2項約定可悉，原告向被告買受車位是按個數計價，故僅為尺寸約定，關於登記面積則約定「車位應有持分面積，以地政機關登記為準，因此雙方特別約定，不論汽車停車位登記持分面積誤差多寡，均不必互為找補。」，則原告以其向被告購買系爭車位登記面積短少為由，對被告為減價或損害賠償之請求，更難認有據。再關

於23個供全體住戶共同使用之共用車位，承前述，既是依原證1契約第6條第1項第8款約定計入大公面積內由全體住戶均攤，且未違地政登記相關法規，並因此載明於系爭房屋登記謄本，原告自亦未因前開登記結果受有溢付價金46萬8220元損害。即上開二部分原告依民法第359條規定請求減少價金210萬6659元（163萬8439元+46萬8220元），並依民法第179條規定請求被告返還210萬6659元。或依民法第227條第1項，類推適用民法第226條規定請求被告賠償不完全給付之損害210萬6659元，均為無理由。

(2)原告主張：關於頂蓋型開放空間，依A函覆內容固認「本案頂蓋型開放空間以上方頂蓋投影面積做為計入樓地板面積並無違反法令規定，但A函似未就另案補充鑑定報告書所指「頂蓋型開放空間上方建築物是否即前開應計入容積樓地板面積『陽台』」一節，並未著墨。況被告將系爭建案地上3樓至27樓各戶應屬外露樑結標示為雨遮範圍（另案鑑定報告第12頁），並將外露樑過樑挑空處擅自加設鋁隔網，偽做陽台，而另案補充鑑定書卻將前開外露樑及過樑挑空處偽做陽台結構物誤認為陽台，並以該偽做陽台投於地面最大水平投影面積，於一樓竣工圖標示空間名稱為頂蓋型開放空間，得將該投影面積計入樓地板面積即屬有誤，應難採取。故由竣工圖一層平面圖所示8處頂蓋型開放空間，應依該圖下方一層（詳原證35）面積計算式欄位①⑦至②②、③①至③③、③⑥至③⑧、④⑩、④①、④④、④⑤及45-1加總（共615.82平方公尺）以系爭房屋登記共用部分權利範圍12978/0000000折計，原告分擔虛坪為7.992平方公尺（ $615.82 \times 12978 / 0000000 = 7.992$ ），核算被告應返還價金95萬4944元（ $7.992 \times 0.3025 \times 395000 = 954944$ ）。關於坡道部分，依另案補充鑑定報告書固依竣工圖所示，車道上方為水平式遮陽板且深度大於2公尺，又圖面未檢討透空率，而認本案應將車道上方透空遮陽板（即系爭遮陽板）計入建築面積與樓地板面積。然依被告主張，上開車

01 道上方造型格柵（即系爭遮陽板）於系爭建案使用執照10
02 5年4月11日核准後之同年月15日已拆除。則拆除後現況已
03 與測量成果圖不符，該處車道位置不應登載有投影樓地板
04 面積。被告於使用執照核准後，二次施工將系爭遮陽板拆
05 除，其面積86.14平方公尺，不應計入面積，按原告應有
06 部分12978/0000000折計，虛登記1.12平方公尺，以原證1
07 契約第5、8條（共有面積178.13平方公尺，價金1128萬
08 元）計，原告得請求被告減少價金7萬923元（ $00000000 \div 1$
09 $78.13 \times 1.12 = 70923$ ）等情。經查：系爭建案共有部分標
10 註為「車道出入口緩衝空間」及「頂蓋型開放空間」所占
11 用面積計入共有部分，符合建築技術規則及地政機關登記
12 規定；建築技術規則並未規定建物登記相關規定，故共有
13 部分之1樓坡道產權登記無涉建築法規檢討，亦無違反地
14 政登記相關規定；系爭建案雨遮（包含開口上方為結構外
15 露樑且併同設置雨遮板者〈即原告主張外露樑過樑挑空處
16 加設鋁隔網者；參原證20及另案鑑定報告附件9編號51照
17 片〉合於申請時法令規定〈無內政部100年4月15日台內營
18 字第10008022591號令適用〉），屬得繪測登記範圍；共
19 有部分3至27樓未標明空間用途部分，屬得繪測登記範圍
20 之建物等情，有另案鑑定報告附卷可佐（詳本院卷(二)第18
21 9至192頁、第204至205頁）。又系爭建案1樓車道坡道上
22 方水平式遮陽計入建築面積及樓地板面積，符合建築技術
23 規則「建築面積」及「樓板面積」規定。使用執照起造人
24 依地測量實施規則於領得使用執照後轉載為11713建號建
25 物測量成果圖時，因非實施實地測量，於申請轉繪測量成
26 果圖時，倘經檢附申請書件並符合該規則，則得予轉載登
27 記，彼時並無「不可測繪登記」情形。惟現況與測量成果
28 圖不符部分，得循前開規則，由區分所有權人或管理人申
29 請複丈，以使現況與測量成果一致；「車道出入口緩衝空
30 間」及「頂蓋型開放空間」得依建築技術規則規定計入
31 「樓地板面積」（按建築技術規則建築施工編第1條第1項

第5款所稱樓地板面積定義：建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃中心線以內之水平投面積。第162條第1項：前條總樓地板面積…每層陽台、屋簷突出建築物外牆中心線或柱中心線超過2.0公尺或雨遮、花臺突出超過1.0公尺…），而專有部分以外面積，則屬共有部分，故前開空間係非特定人專有，自應計入共有登記，本件尚無違反地政登記相關規定，有另案補充鑑定報告附卷可憑（詳被證19）。再就原告於另案提出111年11月24日及12月8日陳述意見狀（詳本院卷(二)第475至482頁；即關於「陽台及外露樑雨遮作為頂蓋型開放空間」是否非應不得計入容積樓地板面積等）再向臺北市建築師公會函詢結果，經該會於112年1月30日以A函函覆：其已經於原鑑定報告書第10頁(三)及補充鑑定報告第6頁(一)2.說明，關於原告提出陳述意見內容，不影響原鑑定報告書等語，亦該A函在卷可憑（詳本院卷(二)第489頁）。經本院調查結果，認樓地板面積之計算，既未限於陽台，亦包含雨遮；本件原告主張外露樑過樑挑空處加設鋁隔網者依法既可繪測登記為雨遮，且未據原告提出相關證據證明該部分經測繪登記為（非特定人專有）陽台；則鑑定結果認因前開空間係非特定人專有，依前說明應計入共有登記，而無違反地政登記相關規定，於法自無違誤。即原告以另案補充鑑定書將外露樑過樑挑空處加設鋁隔網部分（非專有）誤認為陽台，並以該偽做陽台投於地面最大水平投影面積，於一樓竣工圖標示空間名稱為頂蓋型開放空間，得將該投影面積計入樓地板面積即屬有誤為由，主張關於系爭建案頂蓋型開放空間之登記，其受有分擔虛坪為7.992平方公尺損害，核算被告應返還價金95萬4944元一節，並無可採。另關於系爭遮陽板計入建築面積與樓地板面積部分，固因系爭建案使用執照105年4月11日核准後系爭遮陽板已於同年月15日已拆除，拆除後現況已與測量成果圖不符。然依原證1契約第7條第1項既約定系爭房屋面積以地政機關登記面積為準，倘因

01 簽約後法令變更，致部分原可依法登記面積無法辦理登記
02 時，其面積應依公寓大廈管理條例第56條第3項之規定計
03 算。同條第2項亦約定房屋是以登記面積為找補基準。前
04 開因二次施工所為變更迄未經區分所有權人或管理人申請
05 複丈後為變更登記。參酌被告於系爭建案使用執照105年4
06 月11日核准後，於同年月15日將系爭遮陽板拆除之行為，
07 乃屬原證1契約第31條第3項授權範圍，原告並無由執此對
08 被告為權利之主張等情。認上開二部分原告依民法第359
09 條規定請求減少價金102萬5867元（95萬4944元+7萬923
10 元），並依民法第179條規定請求被告返還102萬5867元。
11 或依民法第227條第1項，類推適用民法第226條規定請求
12 被告賠償不完全給付之損害102萬5867元，均為無理由。

13 (3)基上，原告以系爭房屋之公設（即共用部分）遭灌虛坪為
14 由，請求減少價金313萬2526元（210萬6659元+102萬5867
15 元），及請求被告賠償不完全給付之損害313萬2526元，
16 均無理由，應予駁回。

17 (四)原告主張：關於系爭建案公設違反建築法規，而是違章建
18 築，請求減少價金2萬3604元，或請求被告賠償不完全給付
19 之損害2萬3604元部分：

20 (1)原告主張：系爭建案「屋突一層平台花房」部分，屬違章
21 建築，僅得以恢復原裝方式予以補正，倘無法自行恢復情
22 況下，強制拆除核計拆除費用2萬706元，固提出另案鑑定
23 報告書（詳鑑定報告第17頁）為佐。然系爭建案「屋突一
24 層平台花房」部分，經新北市政府違章建築大隊查核結
25 果，此部分未涉及違章建築範疇等情，既據被告提出新北
26 市政府違章建築大隊109年3月6日新北拆認一字第1093236
27 983號函（詳被證17）為佐，此部分自應以主管機關認定
28 結果為準。即「屋突一層平台花房」部分既經主管機關認
29 定非屬違建，原告自未因此受有強制拆除核計拆除費用2
30 萬706元之損害。

31 (2)原告主張：系爭建案「地下一層至四層機房擅自變更為廁

所」部分，屬違章建築，亦僅得以恢復原裝方式予以補正，倘無法自行恢復情況下，強制拆除核計拆除費用2898元等情，固有另案鑑定報告（詳鑑定報告第18頁）可佐，而可信屬實。惟地下一層至四層機房既為原告與其他區分所有權人共有部分，縱遭主管機關強制拆除，按原告應有部分12978/00000000折計結果，原告僅受有38元（ $2898 \times 12978 / 00000000$ ）支出拆除費用損害，金額甚微。參酌被告於「地下一層至四層機房增設廁所」後，原告等全體住戶可獲便利使用之利得；及前述變更設置，雖屬違建，但迄未經主管機關強制拆除等情，認基於損益相抵原則，原告縱因此受有損害，也已獲填補，應不得再執事由請求減少價金或損害賠償。

(3)基上，原告以系爭建案公設違反建築法規，而是違章建築為由，請求減少價金2萬3604元，及請求被告賠償不完全給付之損害2萬3604元，難認有據，應予駁回。

五、綜上，原告依民法第359條規定請求減少價金515萬3144元（69萬2782元+130萬4232元+313萬2526元+2萬3604元）後，依民法第179條規定請求被告返還515萬3144元及法定遲延利息；及依民法第227條第1項，類推適用民法第226條規定請求被告賠償不完全給付之損害515萬3144元及法定遲延利息，均為無理由，應予駁回。原告之訴既駁回，其假執行之聲請亦失依據，應併駁回。

六、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不逐一論列說明。

結論：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 112 年 5 月 30 日

民事第六庭 法 官 黃信滿

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 112 年 5 月 30 日

