

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1806號

原告 黃湘婷
黃信富
黃煥巽

共同

訴訟代理人 林明忠律師

被告 玄泰建設開發有限公司

法定代理人 王維聖

被告 王陳月女

共同

訴訟代理人 涂莉雲律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國112年2月14日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告玄泰建設開發有限公司應分別給付原告黃湘婷、黃信富、黃煥巽各新臺幣21萬4,167元，及均自民國111年7月30日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、被告王陳月女應分別給付原告黃湘婷、黃信富、黃煥巽各新臺幣21萬4,167元，及均自民國111年7月30日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 三、前二項被告中，如任一項被告已為給付，他項被告於該給付範圍內同免責任。
- 四、訴訟費用由被告玄泰建設開發有限公司、王陳月女連帶負擔。
- 五、本判決第一、二項於原告黃湘婷、黃信富、黃煥巽各以新臺幣7萬2,000元為被告玄泰建設開發有限公司、被告王陳月女供擔保後，得假執行。但被告玄泰建設開發有限公司、被告王陳月女如各以新臺幣21萬4,167元為原告黃湘婷、黃信富、黃煥巽供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告黃湘婷、黃信富、黃煥巽（下合稱原告，如指個別之原告，則稱姓名）於民國109年10月12日，與被告玄泰建設開發有限公司（下稱玄泰公司）、被告王陳月女（下合稱被告等）分別簽訂房屋預定買賣合約書、土地預定買賣合約書（下合稱系爭契約），購買坐落新北市○○區○○段000地號等2筆土地上、建案名稱「玄泰PTW」內A4棟14樓之「玄泰PTW日光區」社區不動產乙戶（下稱系爭房屋）及1個車位，買賣總價共計新臺幣（下同）1,475萬元（含停車位190萬元）。被告等於預售銷售系爭房屋予原告時，其所聘代銷人員並未告知原告，原告所購買之系爭房屋主臥室、客餐廳空間內將有大面積的公共糞、污水管線通過，被告等之代銷人員僅跟原告強調系爭房屋為高樓層、樓高3米4、但從未告知有上開公共管線會佔據與穿越系爭房屋主臥室、客餐廳上方樓板，被告等提供之廣告文宣、系爭房屋平面圖及現場樣品屋，亦均未顯示前揭管線將穿越佔據原告系爭房屋主臥室、客餐廳專有部分內上方樓板空間之狀況。迄至原告於111年3月23日前往系爭房屋確認客變規格與狀況時，赫然發現系爭房屋的主臥室、客餐廳的上方樓板處，均有大面積的公共糞、污水管線直接侵入橫越在該等處所上方樓板上（下稱系爭公共糞、污水管線通過之瑕疵），並將該房間上方樓板空間切割分為兩半之嚴重瑕疵。復因該管線極粗，且係直接橫越穿切主臥室、客餐廳之正上方，非緊貼牆面，除構成原告對系爭房屋主臥室、客餐廳專有部分內可運用之立體容積顯著減少，致原告無法利用管線位置所在之室內天花板空間，造成損害，且因上開公共管線尚包含糞管、污水管等嫌惡設施，往後原告更需因此承受水管漏水、樓板滲水、水流排放噪音、污水異味生成、管線脫落、爆裂危險等種種困擾。原告於111年3月23日發見系爭瑕疵後，旋向被告等反映要求除去上開公共管線橫越占用專有部分之瑕疵，惟被告仍拒絕除去或縮減上

開瑕疵，只替原告裝設天花板阻隔管線可能噪音與遮蔽天花板公共管線。惟經被告等施工後，系爭房屋內之主臥室、客餐廳的天花板高度顯著降低，令人倍感壓迫，且使室內可利用立體容積顯著減少，此將系爭房屋與樓下同方位格局之房屋比對後，可發現客餐廳部分減少室內容積6.11立方公尺（減少之室內容積比率7.51%）、主臥室部分減少室內容積1.24立方公尺（減少之室內容積比率7.36%）（下稱系爭室內容積減少之瑕疵），亦構成物之瑕疵。系爭房屋既存有系爭公共糞、污水管線通過之瑕疵及系爭室內容積減少之瑕疵（下合稱系爭二瑕疵），原告爰依民法第359條、第179條、第182條第2項規定，請求被告等應負瑕疵擔保責任，原告經送請不動產估價師鑑定，爰請求減少價金64萬2,500元。又系爭瑕疵屬可歸責於被告等所致，並經原告請求被告等除去瑕疵，被告等仍不除去，故原告亦得依民法第227條、第226條第1項規定，請求被告等賠償系爭房屋價值減損64萬2,500元。此不完全給付請求權與上開民法第359條、第179條、第182條第2項規定為選擇合併，請求法院擇一為有利原告之判決。因系爭房屋合約書第29條第3項及系爭土地合約書第17條約定兩契約有不可分之併存關係，對任一契約之解除，效力及於兩契約，且原告締約之目的在取得房屋與土地，足認兩契約具有契約聯立關係，故任一出買人違約時，另一出賣人亦視為違約，故基於土地及房屋合約相互依存之不可分性，即使本件爭議係房屋本身之瑕疵，而非土地之瑕疵，被告王陳月女對於被告玄泰公司因房屋瑕疵所生賠償責任，被告王陳月女既為系爭房屋契約之聯立契約當事人，對於原告各負有同一目的之全部給付義務，應可認為被告等就此成立不真正連帶債務關係。爰請求如先位聲明所示。

(二)另依系爭契約之付款時程約定，目前原告已給付至第4期價金合計238萬元，但第5期以後之給付期限尚未屆至，惟因兩造對於系爭房屋有無減少價值問題有所爭執，則兩造就系爭契約所定第5期以後之價款總額是否應減少有所爭執，致原

01 告私法上地位陷於不確定之危險，而有提起確認之訴之必
02 要。倘鈞院認為因原告尚未給付系爭房屋全額價金而無從以
03 先位之訴請求被告等給付，原告以備位聲明訴請確認被告等
04 依系爭契約對於原告之第5期以後應付價金債權，於原告主
05 張應減價64萬2,500元範圍內即超過1,172萬7,500元部分不
06 存在(計算式：系爭房屋第5期以後剩餘價金1,237萬-64萬2,
07 500元=1,172萬7,500元)。

08 (三)聲明：

09 1.先位聲明：

10 (1)被告玄泰公司應分別給付原告黃湘婷、黃信富、黃煥巽各
11 21萬4,167元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
12 按週年利率百分之5計算之利息。

13 (2)被告王陳月女應分別給付原告黃湘婷、黃信富、黃煥巽各
14 21萬4,167元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
15 按週年利率百分之5計算之利息。

16 (3)前二項被告中，如任一項被告已為給付，他項被告於該給
17 付範圍內同免責任。

18 (4)原告願供擔保請准宣告假執行。

19 2.備位聲明：

20 確認被告玄泰公司、王陳月女依兩造109年10月12日簽定之
21 「玄泰PTW戶別A4-14F房屋預定買賣合約書」、「玄泰PTW戶
22 別A4-14F土地預定買賣合約書」對原告黃湘婷、黃信富、黃
23 煥巽之第5期以後應付價金債權，於超過1,172萬7,500元部
24 分不存在。

25 二、被告等則以：

26 (一)系爭契約成立前，原告已知所購買系爭房屋有管道轉折及管
27 線之情況，縱鈞院認為不影響系爭房屋使用效用之管線為瑕
28 疵，被告等依民法第355條第1項規定亦不負擔保責任。又本
29 件因系爭房屋有管道轉折及管線情況，故被告等當初即以較
30 低單價出售，大樓房價通常越高樓層越能以更高價格出售，
31 但該建案A4-13樓(無管道轉折)成交單價為每坪32.68萬元，

01 A4-14F(系爭房屋) 成交單價為每坪30.76萬元，被告等當時
02 針對14 樓訂價因考慮管道管線情形故特別便宜；且系爭14
03 樓房地售價遠低於市價，此由原告提出原證9估價報告書(下
04 稱系爭估價報告)亦可得知，況且系爭估價報告評估締約當
05 時之市價為每坪33萬0,100元，實際上本件簽約成交單價為
06 每坪30.76萬元，可證現場銷售人員確實有告知原告關於管
07 線轉折之事實，故雙方議定價格方給予大幅折讓。

08 (二)原告主張系爭房屋有系爭二瑕疵而請求減少價金，但系爭土
09 地並無瑕疵，原告之計算方式卻以房地總價為基數計算應減
10 少之價金數額，系爭估價報告書亦存有此謬誤。又系爭估價
11 報告鑑定結果為減價68萬9,414元，但依系爭估價報告估算
12 之當時市價1,568萬8,277元，減去實際簽約價格1,475萬
13 元，反足以證明被告降價之金額遠大於68萬元，亦遠大於原
14 告請求減價之64萬2,500元金額。

15 (三)答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判
16 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)原告於109年10月12日，與被告玄泰公司、王陳月女分別簽
19 訂房屋預定買賣合約書、土地預定買賣合約書(即系爭契約)
20 ，購買坐落新北市○○區○○段000地號等2筆土地上、建案
21 名稱「玄泰PTW」內A4棟14樓之「玄泰PTW日光區」社區不動
22 產乙戶(即系爭房屋)及1個車位，買賣總價共計1,475萬元
23 (含停車位190萬元)。並有系爭契約影本在卷可證。

24 (二)原告於111年3月23日至建案系爭房屋興建現場，發現系爭房
25 屋客餐廳及主臥室之上方樓板處，有樓上多樓層之公共糞
26 管、污水管匯集並經過之情況，原告當日即向被告等反映請
27 求除去。其後被告等在系爭房屋客餐廳與主臥室上方樓板公
28 共糞管、污水管通過之處施作遮蔽天花板，以遮蔽公共管路
29 及隔絕噪音。並有原告所提原證6、7、8多張照片可證(見本
30 院卷第225-236頁)。

31 (三)原告已給付部分買賣價金238萬元予被告等。

01 四、兩造爭執事項要點：

02 (一)原告系爭契約成立時即知悉系爭房屋之客廳與主臥室之天花
03 板處，將有樓上多樓層之糞管、污水管匯集並經過之情形？

04 (二)倘被告等應負瑕疵擔保責任，原告得請求減少之價金金額為
05 若干？

06 (三)原告備位請求確認被告等依兩造109年10月12日簽定之系爭
07 契約，對原告之第5期以後應付價金債權，於超過1172萬750
08 0元部分不存在，有無理由？

09 五、本院之判斷：

10 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
11 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
12 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
13 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
14 時，具有其所保證之品質；買受人於契約成立時，知其物有
15 前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因
16 重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未
17 保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，
18 不在此限；民法第354、355條分別定有明文。所謂物之瑕疵
19 係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人
20 之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即
21 為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物
22 所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬
23 之(最高法院73年台上字第1173號裁判意旨參照)。次按當事
24 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
25 訟法第277條第1項前段亦著有規定。本件被告等對於系爭房
26 屋確實存有客餐廳及主臥室之上方樓板處，有樓上多樓層之
27 糞管、污水管匯集並經過之情形，及被告等其後以施作遮蔽
28 天花板方式遮蓋系爭公共糞、污水管線通過之瑕疵等情不爭
29 執，並有原證6、7、8照片多張在卷可證，堪信為真正。被
30 告等雖辯稱系爭公共糞、污水管線通過之瑕疵不影響系爭房
31 屋之使用效用，且系爭契約成立時原告即知悉系爭房屋將會

01 有系爭瑕疵情形等語，為原告否認，依舉證責任分配法則，
02 自應由被告等就該利己事實負舉證責任。查：

03 1.依一般社會通念，住家乃為個人生活、休憩之主要處所，
04 其中客餐廳尤為個人在家庭生活中主要之起居場所，倘在
05 客餐廳上方設置汙、糞水管，個人須忍受樓上住戶排放之
06 汙水或馬桶沖水之噪音，依通常交易觀念，不具備有一般
07 人對居家所期待之居住品質，而達其原有之一般使用效能，
08 應屬物之瑕疵。被告等不否認確實有公共糞、污水管
09 線通過原告專有部分之系爭房屋客餐廳上方樓板、及被告
10 等在系爭房屋公共糞、污水管線通過之處施作遮蔽天花板，
11 致系爭房屋室內容積減少之情事，依前開說明，系爭
12 公共糞、污水管線通過之瑕疵，依通常交易觀念，不具備
13 有一般人對居家所期待之居住品質，而達其原有之一般使用
14 效能，自屬物之瑕疵。而被告等於系爭房屋施作公共
15 糞、污水管線通過之處施作遮蔽天花板，除直接導致居住
16 者之壓迫感外，客觀上亦致系爭房屋室內可使用之立體容
17 積，相較於同棟大樓同區位、同格局但未有公共管路佔據
18 專有部分天花板之13樓物件同格局之房屋，系爭房屋室內
19 容積縮減約7.36%至7.51%左右，此有原告所提朝華不動產
20 估價師事務所出具之系爭房地不動產估價報告書可證(見
21 原證9)，亦屬物之瑕疵。是以，被告等辯稱系爭二瑕疵不
22 影響系爭房屋使用效用，非屬物之瑕疵云云，為不足採。

23 2.兩造於109年10月12日簽立系爭契約，原告於簽約日之前，
24 曾於同年4月26日、9月22日至該建案接待中心洽詢，
25 其中109年4月26日原告第一次前來洽詢係詢問關於該建案
26 A4「13樓」，原告3次均由該預售屋建案之代銷公司即君
27 漾廣告有限公司人員即證人李采葳負責接待說明，且原告
28 黃湘婷亦與代銷公司人員即證人李采葳互加LINE好友連繫
29 等情，為兩造不爭執，並據證人李采葳到庭證述屬實（見
30 本院卷第454頁），且有原告所提、被告等不爭執真正之
31 原告黃湘婷與證人李采葳間於簽約前之109年9月22日至9

01 月24日LINE對話紀錄影本1件（見本院卷第195-204頁）可
02 證，此部分事實，堪信為真。

- 03 3.被告雖舉證人李采葳、及李采葳之主管即證人陳逸軒，以
04 證明原告於簽約時即知系爭房屋將會有系爭公共糞、污水
05 管線通過之瑕疵情形，其中證人李采葳於本院證稱：109
06 年4月26日原告他們來看時，伊有告訴原告15樓以上會進
07 行退縮，14樓會有管線經過；109年9月22日，A4戶當時只
08 剩下3樓及14樓還沒有銷售出去，當時3樓有作特惠，所以
09 伊向主管陳逸軒爭取看能否用3樓特惠價格的比例來出售1
10 4樓給原告；109年9月22日伊有再向原告說明14樓會有管
11 線經過，此部分，經理陳逸軒也有在當天回到他坐位去打
12 電話給建築師云云（見本院111年12月6日言詞辯論筆錄）；
13 另證人陳逸軒證稱：109年4月26日原告他們來看時，伊就
14 有告訴原告15樓以上會進行退縮，14樓會有管線經過；李
15 采葳109年9月22日有給伊看他跟原告黃湘婷的LINE對話紀
16 錄，因為原告要高樓層，所以只剩下14樓，李采葳跟原告
17 黃湘婷有通電話，原告黃湘婷問14樓該戶多少錢可以賣，
18 因為這戶（按：指系爭房屋）之前賣過一次，伊有告知前一
19 個客戶有公共污、糞水管通過屋內情形，後來該客戶退掉
20 了；109年9月22日是伊第二次與原告黃湘婷見面，印象中
21 原告他們是3個人一起來，當時原告黃湘婷有問管道轉折
22 的位置在哪裡，伊當晚去櫃台撥打電話給建築師確定管道
23 轉折的位置就是主臥室跟進門的地方，當時伊有問建築師
24 為何這戶設計2個轉折，建築師回覆10樓以上做比較特
25 別，正常現在建案10樓以下的樓高大概只有3 米，11樓以
26 上可能只有3米或3米2，但這個建案是10樓以下都是3米
27 2，11樓以上全部都拉高到3米4，已經比其他建案都高20
28 到40公分，所以建築師才回覆伊說當時明知樓上有退縮，
29 一定會有轉折，所以才拉高了40公分，建築師認為這樣對
30 客人不會有太大影響，伊問完建築師後，伊有親自向原告
31 說明管道轉折的位置在主臥室跟一進門的地方，原告有問

伊說管子的高度大概多少，伊向原告說明伊沒辦法確認是多高，但因為樓高已經是3米4，如果做吊隱式冷氣也沒有什麼影響云云(見本院111年12月6日言詞辯論筆錄)。然查：

(1)原告於109年4月26日第一次去接待中心看屋，當時原告鎖定看房的樓層是A4的「13樓」房型，並未鎖定A4的14樓房屋(系爭房屋)，李采葳、陳逸軒亦未拿A4的14房型給原告參考，為原告陳明於卷，並經證人李采葳證述屬實，則證人李采葳、陳逸軒竟證稱於109年4月26日即已告知原告A4的14樓(系爭房屋)會有管道轉折問題云云，顯悖於常理，自不足採；且證人即原告黃煥巽之妻張詠婷證稱：伊等希望高樓層，去參觀的時候是看13樓，後來決定要買13樓的時候，就已經賣掉了，代銷公司就直接推薦14樓，告訴伊等13樓與14樓是一樣的，代銷公司有告知15樓的格局是大坪數，但並沒有特別告訴伊等14樓會有主臥室及客餐廳有公共污、糞水管通過的情形，在原告議價過程中，也沒有特別把的主臥及客餐廳有公共污、糞水管通過的情形當作希望代銷公司降價的原因等語於卷(見本院卷第461頁，本院111年12月6日言詞辯論筆錄)。

(2)其次，觀諸兩造不爭執真正之原告黃湘婷與證人李采葳間簽約前之109年9月22日至9月24日LINE對話紀錄(見本院卷第195-204頁)，109年9月22日11時06分許，證人李采葳對原告黃湘婷表示：「我們現在A4/3F(41.77坪)\$1430，含B3車位190萬，此價格為不二價。A4/14(41.77坪)用3樓來換算特惠價格(可以幫你們爭取看看)\$1490(含B3車位)」，原告黃湘婷先表示跟家人討論看看，再詢問交屋、裝潢、家電等問題後，於同日13時43分許，向證人李采葳表示A4/14樓價格1490萬元可否1400萬元，證人李采葳回覆稱：「沒有辦法耶，因為1490還要去爭取，如果真的爭取下來，這個價錢就是不二價

了。這戶是這個坪數的高樓層，樓高挑高是3米4的，對面也不會被擋到」（見本院卷第195-201頁），可見原告黃湘婷對於總價1,490萬元有積極殺價之意圖，倘若原告知悉系爭房屋有公共汙、糞水管線通過等利於殺價之主要因素，理當會積極利用作為殺價籌碼，但從上開LINE對話紀錄的議價過程以觀，當原告黃湘婷試圖將總價1,490萬元殺價到1,400萬元時，卻未向證人李采葳提及系爭房屋有公共汙、糞水管線通過之瑕疵問題，以作為殺價之籌碼，顯與常情不符；復觀諸證人李采葳在LINE對話中對於系爭房屋之介紹，對原告黃湘婷仍僅強調「這戶是這個坪數的高樓層，樓高挑高是3米4的，對面也不會被擋到」，更對系爭房屋之原開價1,490萬元價格表示「還要取爭取」，並未提到系爭房屋有何公共汙、糞水管線通過之相關討論，足見證人李采葳所證述其有向原告說明14樓系爭房屋可以用3樓特惠價去爭取之原因係因有公共汙、糞水管線通過之情形云云，實與常理相違，要無足取。

(3)另證人陳逸軒雖證稱109年9月22日有打電話給建築師確認公共汙、糞水管線通過系爭房屋之位置後，有向原告說明云云，然其亦證稱：李采葳於109年9月22日有將其與原告黃湘婷間LINE對話紀錄給伊看，向伊請示，該LINE對話紀錄上的1,490萬元價格就是伊給李采葳之價格，A4/14F已經因公共管線通過屋內而被客人退過1次，李采葳亦知道該被前一位客人退訂之情事，所以伊跟被告玄泰公司講可不可以用比較低的價格出售，只要被告玄泰公司同意，就可以用同棟3樓的特惠價格出售，伊並無特別向原告說明A4/14F可以用同棟3樓的特惠價格出售之原因為何；109年9月22日雙方議價時，1,490萬元已是特惠價，當下原告還要再砍價，伊有給原告看這戶的定價是多少錢，讓原告知道這個價格已經很低了，系爭房地成交價1,475萬元，原告跟伊議價這15

萬元，並不是因為管道轉折才跟伊議價這15萬元，伊記得這15萬元當時是說這間房子是原告黃湘婷要跟他媽媽住的，3個子女要一起付這筆錢，所以問伊可否再便宜一點，伊就打電話給被告玄泰公司，再幫原告爭取減價這15萬元等語（見本院111年12月6日言詞辯論筆錄），由上可知，系爭房屋因有公共汙、糞水管線通過系爭房屋之情形已被客人退訂過1次，因此證人陳逸軒向被告玄泰公司詢問是否同意以同棟3樓的特惠價格出售，而系爭房地最後簽約成交價為1,475萬元，原告向證人陳逸軒議價15萬元，並非因管道轉折之原因才向證人陳逸軒議價這15萬元等情，據證人陳逸軒證述如上，倘若證人李采葳、陳逸軒確有告知系爭房屋會有系爭公共糞、污水管線通過之瑕疵情事，原告豈有不以此作為極力爭取殺價之因素？況且，證人張詠婷對於陳逸軒之證言則證稱：「我們從參觀到簽約的部分，都只知道15樓以上是大坪數，並沒有針對汙糞水管部分向我們說明，那天談完價格後，原告黃湘婷、黃煥巽簽訂單，也沒有針對汙糞水管做議價」等語甚明（見本院111年12月6日言詞辯論筆錄）。是以，證人李采葳、陳逸軒證稱渠等有告知原告系爭房屋將有系爭公共糞、污水管線通過之瑕疵云云，顯非無疑。

(4)又109年9月22日雙方議價完畢，原告簽立訂單後，證人李采葳交付系爭契約書予原告攜回審閱，兩造嗣於同年10月12日簽立系爭契約等事實，經證人張詠婷證述在卷（見本院111年12月6日言詞辯論筆錄），並為兩造所不爭，復有原告黃湘婷與證人李采葳間上開LINE對話紀錄可憑（見本院卷第203-204頁）。本件係預售屋房地之買賣，兩造所簽立之系爭契約所附圖面，並無管線之標示，此為證人李采葳、陳逸軒證述屬實（見本院卷第457、466頁），並有被告等所提系爭契約附件所附之圖面影本1份可憑（見本院卷第479-498頁）。因此，原告不

可能從系爭契約看出系爭房屋將會有系爭公共汙、糞水管線之瑕疵。

(5)系爭預售房地連同車位，109年9月22日證人李采葳對原告黃湘婷之報價為1,490萬元（見本院卷第195頁），其後雙方成交價為1,475萬元，為兩造所不爭，關於雙方議價之過程，證人李采葳、陳逸軒於當日均在場。然經本院隔離訊問，證人陳逸軒證稱並未以系爭瑕疵作為議價因素云云，證人李采葳卻證稱有以系爭瑕疵作為議價因素，方為成交云云（見本院111年12月6日言詞辯論筆錄）。2人就此點之證述顯然不符。倘若原告確有將系爭公共糞、污水管線通過之瑕疵列為議價過程之殺價因素，依常理當會載明於系爭契約中並約定拋棄此部分之瑕疵擔保權利或已告知瑕疵之記載，但遍觀系爭契約中竟全無此記載，顯與常情不合。

(6)綜上各情以觀，被告等所舉之證人李采葳、陳逸軒，不足以證明其所辯原告於簽約時即已知系爭公共糞、污水管線通過之瑕疵乙，自無可採。

(二)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第359條定有明文。次按民法第354條關於物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用，但在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵而不能補正，或雖能補正而出賣人經買受人催告後仍不為補正者，應認為在危險移轉前買受人即得行使擔保請求權，並得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益。若買受人享有同時履行抗辯權，並經行使此抗辯權者，即可免除給付遲延之責任（最高法院105年度台上字第973號裁判意旨參照）。

1.系爭房屋雖尚未交屋，但原告於未交屋前之111年3月23日至建案現場，發現系爭房屋有系爭公共糞、污水管線

通過之瑕疵，當日即向被告等反映，請求除去上開瑕疵，為兩造不爭執，系爭房屋雖尚未交屋，已有明顯之系爭公共汙、糞水管線通過之瑕疵，且被告等其後僅施作遮蔽天花板而無法除去上開公共汙、糞水管線通過之瑕疵（見本院卷第225-236頁照片），該瑕疵被告等確不能補正；又被告等在系爭房屋客餐廳與主臥室施作遮蔽天花板，以遮蔽公共管路及隔絕噪音（見本院卷第225-236頁照片），但被告等施作遮蔽天花板亦使原告實際上可利用系爭房屋室內之立體面積縮小，除直接導致原告居住之壓迫感外，亦導致原告對於系爭房屋室內可使用之立體容積，相較於同棟大樓同區位、同格局但未有公共管路佔據專有部分天花板之13樓物件同格局之房屋，系爭房屋室內容積縮減約7.36%至7.51%左右，此有原告所提朝華不動產估價師事務所出具之系爭不動產估價報告可證（見原證9），亦屬物之瑕疵。是以，系爭房地共計有「系爭公共汙、糞水管線通過之系爭瑕疵」及「系爭室內容積縮減之瑕疵」兩種瑕疵。揆諸上開說明，原告自得在危險移轉前即得行使擔保請求權，並得拒絕給付相當之價金，故原告主張依民法第359條規定行使價金減少請求權，洵為正當。

- 2.關於原告得請求減少價金之金額應為若干乙節，按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算（最高法院99年度台上字第1972號裁判意旨參照）。依原告所提朝華不動產估價師事務所出具之系爭不動產估價報告所載，系爭房地正常無瑕疵之價值為1,568萬8,277元，減去與本件瑕疵無關之停車位價格190萬元後，所得價格為1,378萬8,277元，並扣除其買賣時瑕疵物價格為1,309萬8,863元（計算式：無瑕疵之價格1378萬8277元-1309萬8863元），

此有系爭不動產估價報告可證(見原證9)。則揆諸上開說明所列計算方式，原告得請求之減少價金金額應為64萬2,500元《計算式：(原告購買系爭不動產價格1475萬元-190萬元車位)×[(無瑕疵物之價格1378萬8277元—有瑕疵物之價格1309萬8863元)÷無瑕疵物之價格1378萬8277元]=64萬2500元》。而原告已給付部分買賣價金即238萬元予被告等，原告行使減少價金之形成權，一經行使，即生減少價金之效果，本件起訴狀繕本均於111年7月29日合法送達於被告等(見本院卷第299、301頁之送達證書2件)。按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償，民法第179條、第182條第2項定有明文，則原告主張被告等就該減少之價金部分，屬於本雖有法律上原因而其後已不存在，被告等因此受有利益，致原告受市場價值減損金額64萬2,500元之損害，故原告依上開規定向被告請求減少並返還之價金64萬2500元，乃為有據。且該金錢給付為可分，原告共3人，則原告請求被告等應分別各給付原告黃湘婷、黃信富、黃煥巽各21萬4,167元，自應准許。

3. 至於被告等雖辯以系爭土地並無瑕疵，不應以房地總價為基數計算來應減少之價金額云云，然系爭不動產估價報告係以房地總價作為鑑定價值減損之基礎(見原證9)，且一般房屋買賣均係以房地總價作為實際交易價格，分區房屋及土地價格均係基於稅捐考量，就實務上之市場交易價格並無實質意義，是就系爭房屋及土地因有前開所述兩種瑕疵所應減少之價金，自應以房地總價為基準，被告等辯以土地部分不應納入計算基準云云，尚不足取。

01 (三)按所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結
02 合之關係而言，契約當事人以同一締約行為，結合數個契
03 約，為契約之聯立。本件系爭房屋合約第29條第3項約
04 定：「本約房屋之基地由買方另向王陳月女先生/小姐等
05 人價購，本契約買方與王陳月女先生/小姐所簽訂之『玄
06 泰PTW土地預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩
07 件契約互相關聯，一方對任何一契約違約時，視為兩契約
08 全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全
09 部。」，且系爭土地合約第17條亦約定：「買方所同時簽
10 立之二份房屋與土地買賣契約有不可分之併存關係，兩契
11 約應同時簽署及生效，任一買賣當事人違約者，皆視為房
12 屋與土地買賣契約全部違約，無違約之一方可向違約之當
13 事人依本約第十四條主張權利，對任一契約之解除，效力
14 及於兩契約全部。」，此有系爭合約可證，且原告締約目
15 的在取得房屋與土地二者之所有權及占有使用，並以房屋
16 與土地一併向銀行設定抵押貸款而負擔債務，足認兩造締
17 約買賣系爭建案預售屋之真意，應係締結一個框架契約
18 （即包括系爭房屋及坐落基地之預售屋買賣合意）下之包
19 括合意。系爭房屋、土地合約僅係在此框架下，立於分支
20 契約之位置，兩造間並無單獨締結個別契約之意，是原告
21 主張系爭土地及房屋出賣人之給付具不可分性，具有契約
22 聯立之關係，不能任意割裂適用，請求被告玄泰公司、王
23 陳月女應就上開金額對原告負不真正連帶責任，洵屬正
24 當。

25 (四)原告先位之訴既為有理由，本院即毋庸對備位之訴予以審
26 究，附此敘明。

27 六、綜上所述，原告先位之訴依民法第359條、第179條、第182
28 條第2項規定，請求被告玄泰公司應分別給付原告黃湘婷、
29 黃信富、黃煥巽各21萬4,167元及自起訴狀繕本送達翌日即1
30 11年7月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定
31 遲延利息；被告王陳月女應分別給付原告黃湘婷、黃信富、

01 黃煥巽各21萬4,167元及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月3
02 0日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利
03 息；前二項被告中，如任一項被告已為給付，他項被告於該
04 給付範圍內同免責任，為有理由，應予准許。

05 七、兩造陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核均與
06 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告。

07 八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
08 酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

09 九、結論：原告先位之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85
10 條第2項、第390條第2項、第392條，判決如主文。

11 中 華 民 國 112 年 3 月 21 日
12 民事第八庭 法 官 陳翠琪

13 以上正本係照原本作成

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 3 月 21 日
17 書記官 曾怡婷