

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1610號

追加原告 林欣怡  
黃屹矜 住○○市○○區○○○道0段000巷00號0  
樓之0  
簡慧瑤 住○○市○○區○○○道0段000巷00號0  
樓之0  
林宜嬋

共 同

訴訟代理人 洪家駿律師

共 同

複 代理人 蕭凡森律師

謝孟高律師

陳昭伊律師

林盟仁律師

被 告 立彩建設有限公司

法定代理人 李陳瑞美

訴訟代理人 羅永安律師

參 加 人 登田營造股份有限公司

法定代理人 林敏仕

訴訟代理人 張仕賢律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月16日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付追加原告如附表所示之金額，及自民國112年4月7日至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告負擔。
- 三、參加費用由參加人負擔。

01 四、本判決於兩造分別以如附表所示金額供擔保及預供擔保後，  
02 得假執行及免為假執行。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列  
06 各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。  
07 三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。七、不甚礙被告之  
08 防禦及訴訟之終結者。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3  
09 款、第7款分別定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指  
10 變更或追加之訴，就原請求之事實及證據資料，於審理變更  
11 或追加之訴得加以利用，使先後兩請求在同一程序得加以解  
12 決而言。經查：

13 (一)本件原由柯玉川、吳祈德、郭怡君、黃士寧、許宸豪、蔡文  
14 治、李璟岳、莊孟瑜、何惠平、洪瓊惠、蔡瑋倫、朱唯中、  
15 郭晉麟、葉威樞、朱唯廉、陳芊菱、黃志宏、洪昆明、黃志  
16 源、賴美鈴、林美佐、陳慧巧、鄭琇紘(下稱原起訴原告23  
17 人)起訴，主張：其等為被告所興建之「立彩璞悅」建案  
18 (下稱系爭建物)之區分所有權人，被告於104年間興建完  
19 成系爭建物後，即陸續移轉登記予各住戶。然交屋後，陸續  
20 發現系爭建物存有以下瑕疵(下稱系爭瑕疵)：1. 1樓至地  
21 下1樓，地下1樓至地下2樓、地下2樓至地下3樓間車道出入  
22 口淨高不足210公分，違反建築技術規則所訂標準；2. 10樓  
23 及11樓未按圖施作，建物違法外推；3. 地下室B1、B2、B3之  
24 EPOXY材質地坪陸續產生剝落、龜裂；4. 地下室及車道出入  
25 口多處滲漏水；5. 1樓室外空間、頂樓露臺地板磁磚膨拱，  
26 致原告受有交易性貶損之損害等語。原告爰依民法第227條  
27 第1項、第360條規定請求損害賠償，請求法院擇一判決等  
28 語。

29 (二)嗣追加原告林欣怡、簡慧瑤、黃屹矜、林宜嬋主張：其等均  
30 係系爭建物之區分所有權人，且訴外人即當初購得系爭建物  
31 之豐佩投資有限公司、藍瑞婷、蔡明華及林珊戎等4人已分

01 別將對被告之債權讓與追加原告4人，於民國112年2月3日追  
02 加為原告（見本院112年度簡抗字第4號卷第53至55頁），其  
03 等起訴依據之事實與原起訴原告23人均係基於系爭建物之系  
04 爭瑕疵所導致之交易性貶損，基礎事實及理由均相同，就原  
05 請求之事實及證據資料，於審理變更或追加之訴得加以利  
06 用，對被告之防禦影響非鉅，自符合上開規定而得為訴之追  
07 加。追加原告4人所為追加應屬合法，合先敘明。又原起訴  
08 原告23人之訴雖經本院認為起訴違背一事不再理原則而於11  
09 3年12月26日裁定駁回，惟按訴之追加，係利用原有訴訟程  
10 序所為之起訴，追加時固須有原訴訟程序之存在，惟一經利  
11 用原有訴訟程序合法提起追加之訴後，即發生訴訟拘束之效  
12 力，而獨立存在，不因嗣後原訴裁定不合法而受影響（最高  
13 法院103年度台抗字第850號民事裁定意旨參照），故追加原  
14 告既已合法追加，其訴訟即不因原起訴原告23人之訴遭駁回  
15 而受影響。

16 (三)參加人雖抗辯：民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請求之  
17 基礎事實同一，係指「原當事人」間，追加之訴與原訴之基  
18 礎事實同一而言。在第二審追加原非當事人之人為當事人，  
19 除合於同法第255條第1項第5款規定之「該訴訟標的對於數  
20 人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者」  
21 外，非經他造及該人同意，不得為之，故追加原告之追加不  
22 合法云云。惟為求紛爭解決一次性，本無必要將追加當事人  
23 部分排除於民事訴訟法第255條第1項第2款之範圍內，且此  
24 部分最高法院早期雖有不同見解，但於最高法院106年度第1  
25 3次民事庭會議決議後，均認為第255條第1項第2款就請求之  
26 基礎事實同一者，准原告將原訴變更或追加，係因新訴可利  
27 用原訴之訴訟資料之故，故除有礙於對造防禦權之行使外，  
28 關於當事人之變更或追加，亦應有其適用。本件並無妨礙對  
29 造防禦權之情事，已如前述，故參加人此部分抗辯不足採  
30 取。

31 (四)追加原告起訴時請求金額為林欣怡新臺幣（下同）288,299

01 元、簡慧瑤143,087元、黃屹矜160,088元、林宜燁152,296  
02 元，嗣於114年5月8日減縮為如附表所示金額（見本院卷二  
03 第247至259頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准  
04 許。

05 二、次按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造  
06 起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。民事訴訟法第58條第1  
07 項定有明文。而所謂法律上利害關係，係指第三人在私法上  
08 之地位，因其所輔助之當事人一造敗訴，將受直接或間接之  
09 不利益；惟若該當事人獲勝訴判決，則可免受不利益之情形  
10 而言。查參加人為系爭建物之承攬人，本件訴訟所涉爭點涉  
11 及參加人對於承攬之建築物是否應承擔瑕疵擔保責任、債務  
12 不履行責任及保固責任，被告若於本件訴訟受敗訴判決，參  
13 加人可能受有不利益之影響，自應認其就兩造之本件訴訟有  
14 法律上之利害關係。是參加人為輔助被告而聲請參加訴訟，  
15 揆諸上開說明，於法應無不合。

16 貳、實體方面：

17 一、原告主張：

18 (一)緣訴外人豐佩投資有限公司、藍瑞婷、蔡明華及林珊戎等4  
19 人向被告買受系爭建物，以房地總價約新臺幣（下同）1000  
20 萬元不等之金額，購買系爭建物之專有部分、附設公共設施  
21 及所坐落之土地，被告於104年間興建完成系爭建物後，即  
22 陸續移轉登記予各住戶。然交屋後，系爭建物之區分所有權  
23 人陸續發現系爭建物存有系爭瑕疵，致渠等受有建物價值下  
24 降之交易性貶損損害。嗣原告分別自訴外人豐佩投資有限公  
25 司、藍瑞婷、蔡明華及林珊戎等4人受讓系爭建物及相關損  
26 害賠償請求權等語，爰依民法第227條、第360條、第184條  
27 規定提起本件訴訟，就系爭瑕疵主張交易性貶損之損害賠  
28 償，請求法院擇一為有利之判決。並聲明：如主文所示。

29 (二)對被告答辯之陳述：被告於114年5月8日答辯（五）狀中所  
30 述之「爭點效」、「前案土木公會鑑定報告中提及之無交易  
31 性貶損」及「前案一審判決無交易性貶損」，均無法對原告

01 4人產生拘束力。主要原因在於，本件追加原告4人之訴訟具  
02 獨立性、訴訟程序合法，且依據高度公信力之台中市不動產  
03 估價師公會（下稱估價師公會）做成之估價師公會111年11  
04 月7日（111）中估公字第111377號函所附中估字第111011號  
05 不動產估價報告書（下稱系爭鑑定）作為交易性貶損之評  
06 估，同時，追加原告4人之實體權利、義務及利益狀態，與  
07 先前遭裁定駁回之原起訴原告23人存在本質差異。因此，前  
08 案一審判決及土木技師公會鑑定報告對於未參與前案之本件  
09 原告於本件交易性貶損之請求，不具拘束力。

10 二、被告則以：系爭建物之其他共有人請求被告損害賠償，前經  
11 本院108年度訴字第2983號判決、臺灣高等法院臺中分院110  
12 年度上字第552號判決確定（下合稱前案），就同一之共有  
13 系爭建物給付之給付不完全之程度、範圍及瑕疵之程度、範  
14 圍之客觀事實，在不同之共有人間，不會有不同之客觀事實  
15 存在。而系爭建物之絕大部分共有人即柯玉川、吳祈德、郭  
16 怡君、黃士寧、許宸豪、蔡文治、李璟岳、莊孟瑜、何惠  
17 平、洪瓊惠、蔡瑋倫、朱唯中、郭晉麟、葉威槿、朱唯廉、  
18 陳芊菱、黃志宏、洪昆明、黃志源、賴美鈴、林美佐、陳慧  
19 巧、鄭琇紘、顏士雅（黃琮倫之繼受人）、黃雅芬（唐怡君  
20 之繼受人）所主張之瑕疵，既經判決確定，則本件原告所受  
21 領之同一系爭建物共有部分，客觀事實應屬相同。而原告所  
22 主張之交易性貶損部分，於前案業已送請臺中市土木技師公  
23 會（下稱土木技師公會）鑑定（下稱前案鑑定），鑑定結果  
24 認為不會造成交易性貶損，本件與前案之原因事實同一，該  
25 爭點（有無交易性貶值之損害）在前案為主要爭點，經兩造  
26 加以爭執並充分攻防、辯論，且法院已為仔細審理而做出判  
27 斷，對於勝訴當事人即本件被告就此判斷之信賴應予以保  
28 護，原告主張之實體上權利義務既屬同一且利益狀態相同，  
29 若許其於前案確定後再就同一爭點反覆為違反此判斷之主  
30 張，對被告而言實屬違反誠信原則而欠缺公平等語，資為抗  
31 辯，並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不

01 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 三、參加人之陳述則略以：系爭鑑定沒有評估原告4戶房屋之交  
03 易性貶損，原告並未說明請求金額之計算由來，況原告是購  
04 買二手屋，在購買該房屋時已經根據房屋現況包括公設部分  
05 進行評估，對於原告並不會產生不公平情況，本件不需要委  
06 託估價師公會再估價，為了公平起見應引用前案鑑定等語。

07 四、得心證之理由：

08 (一)原告主張訴外人豐佩投資有限公司、藍瑞婷、蔡明華及林珊  
09 戎等4人向被告買受系爭建物，以房地總價約1000萬元不等  
10 之金額，購買系爭建物之專有部分、附設公共設施及所坐落  
11 之土地，被告並委由參加人興建系爭建物。然交屋後，系爭  
12 建物之區分所有權人陸續發現，系爭建物因參加人違反建築  
13 技術規則或施工技術問題致生系爭瑕疵，嗣上開訴外人分別  
14 將如附表所示各戶所有權及對被告之損害賠償請求權併同讓  
15 與原告等情，業據提出系爭建物預定買賣契約書、系爭建物  
16 車道出入口及地下室現況位置暨照片、系爭建物樓層平面圖  
17 縮圖、權利讓渡書、系爭建物土地所有權狀在卷可稽（見本  
18 院111年度中補字第1483號卷第77至134頁、第181至196頁、  
19 本院112年度簡抗字第4號卷第67至82頁），且為被告所不爭  
20 執，上開事實應堪以認定。

21 (二)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得  
22 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給  
23 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第22  
24 7條第1項、第2項定有明文。又按物之瑕疵係指存在於物  
25 之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為  
26 物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。  
27 出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第  
28 373條之規定危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之  
29 瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕  
30 疵。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而  
31 出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而

01 買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不  
02 符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高  
03 法院94年台上字第1112號判決要旨參照）。再按損害賠償之  
04 目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前  
05 之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。  
06 故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以  
07 填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因  
08 毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值  
09 之損失而回復物之價值性原狀（最高法院93年度台上字第38  
10 1號民事裁判意旨參照）。

11 (三)經查，關於系爭建物是否因系爭瑕疵存在而有交易性貶損乙  
12 節，經本院囑託估價師公會鑑定，其指派不動產估價師羅浚  
13 杰以111年5月17日為價格日期，針對系爭建物進行產權、一  
14 般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使  
15 用分析以及估價師專業意見分析後，採用比較法與收益法為  
16 估價方法。首以臺灣大道三段686巷28號6樓之2作為勘估標  
17 的比準戶，評估在無瑕疵情形之市場正常價格，再依問卷調  
18 查資料，求取市場面及收益面等兩個面向，評估瑕疵情形產  
19 生之減損程度，並依各方法資料蒐集程度、信賴程度及完整  
20 度分別賦予權重，評估結果及最終價值減損金額。分析推估  
21 系爭瑕疵產生之市場面價值減損率及收益面價值減損率分別  
22 為5%、4.79%，就各面向依資料之信賴程度、完整性及接近  
23 程度等條件，據以認定二者權重比率各為50%，輔以各戶共  
24 有部分瑕疵影響範圍面積占建物總面積之比例，決定勘估標  
25 的之各戶因系爭瑕疵所生之交易價值貶損等情，有系爭鑑定  
26 在卷可稽。

27 (四)本院審酌系爭鑑定於111年8月23日至系爭建物現場勘查後，  
28 依據「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報-  
29 瑕疵不動產汙名價值減損估價指引」進行評估，並敘明因考  
30 量系爭建物瑕疵項目之汙名化減損程度將因人而異，屬主觀  
31 之認知，即該情形將因個人感受及認知程度不同，而有不同

01 之價值減損，為使系爭鑑定評估過程更為詳盡，並採取相對  
02 客觀之方式進行評估，採用相關民事訴訟案例及專家問卷訪  
03 查等方式以為比較分析，則系爭鑑定所敘明評估方法、評估  
04 結論已屬有據，具客觀專業性，其鑑定結果應屬合理客觀，  
05 而屬可信。

06 (五)又本件原告等人所有之建物，固非系爭鑑定之勘估標的，然  
07 系爭鑑定係以系爭建物之公共設施部分瑕疵為估價前提，並  
08 據以應有部分比例換算各戶因系爭瑕疵所受影響之面積比  
09 例，最終得出各戶之交易價值貶損金額。原告既同屬系爭建  
10 物之區分所有權人，則原告等人所有各戶之交易價值，自同  
11 因系爭瑕疵而受減損。原告主張以系爭鑑定為據，參考其所  
12 揭示之估價邏輯、推算方法及瑕疵影響之減損比率，先求出  
13 各戶建物之面積，並依系爭鑑定揭示之市場面及收益面價格  
14 計算其現值，再以系爭鑑定之計算方法，認為市場面價值減  
15 損率及收益面價值減損率分別為5%、4.79%，二者權重比率  
16 各為50%，再將各戶共有部分瑕疵影響範圍面積之價值乘以  
17 減損率，即得知減損之價額，因而請求如附表所示之金額，  
18 並詳列其計算方式（見本院卷二第259至271頁），本院審酌  
19 鑑定標的之共通性、證據資料之可援用性，又原告主張之計  
20 算方法、過程，乃依循系爭鑑定之估價邏輯及嚴謹之推演，  
21 且請求金額與系爭鑑定結果亦無顯著落差。準此，原告等人  
22 就交易價值貶損之請求及計算方式，已具備相當的理論依  
23 據，自堪憑採。

24 (六)至被告辯稱本件與前案之原因事實同一，且有無交易性貶值  
25 之損害一事在前案為主要爭點，並經兩造加以爭執並充分攻  
26 防、辯論，且法院已為仔細審理而做出判斷，本於誠信原  
27 則，應不許原告於前案確定後再就同一爭點復為相反之主張  
28 云云。惟按爭點效之適用，必須前後兩訴訟當事人同一，且  
29 前案就重要爭點之判斷非顯然違背法令，及當事人未提出新  
30 訴訟資料足以推翻原判斷等情形始足當之（最高法院99年度  
31 台上字第1717號判決意旨參照）。查原告未曾參與前案訴

01 訟，此有前案判決附卷可考（見本院卷第41至74頁）。是前  
02 案訴訟與本件訴訟之當事人既非相同，揆諸前開最高法院見  
03 解，本院自不受前案確定判決之爭點效拘束，被告此部分所  
04 辯，難認有據。

05 (七)被告另辯稱，系爭建物之其餘共有人於前案中曾與被告合意  
06 委由土木技師公會就交易性貶損部分鑑定，鑑定報告稱：

07 「…上開鑑定事項一、二、三、五只要修復後，而不改變其  
08 原使用功能者應不致減損標的物現有價值，故並不會造成交  
09 易性貶值。」，並提出前案鑑定為證（見本院卷二第159  
10 頁）。則土木技師公會既已認定系爭瑕疵與交易價值貶損無  
11 涉，自不應以估價師公會所為之系爭鑑定推翻前案之鑑定結  
12 果云云。惟查，觀諸被告提出之前案鑑定報告內容，土木技  
13 師公會乃持保留語氣，並謂系爭瑕疵修復後仍可維持原使用  
14 功能為前提，能否一概認為系爭瑕疵無貶損交易價值之可  
15 能，已非無疑；況且，關於土木工程之施工設計、施工方  
16 法、工程技術等，固屬土木技師之專業事項，然關於不動產  
17 交易價值之鑑估，並非土木技師之主要業務，一般多由不動  
18 產估價師加以評估，故就不動產「污名價值減損」或「交易  
19 價值貶損」而言，估價師公會相較於土木技師公會應該具備  
20 更完足之鑑定能力。且前案鑑定僅以能否修復為依據，並未  
21 考量市場預期等因素，而系爭鑑定有以民事訴訟案例及專家  
22 問卷訪查等方式以為比較分析，就是否有交易價值減損部分  
23 應較前案鑑定更為深入，綜參上開事證，應以估價師公會作  
24 成之系爭鑑定報告更為專業可信。

25 (八)末查，系爭建物係被告委由參加人所興建，參加人自可認屬  
26 被告之債務履行輔助人，對於該債務履行輔助人所生之歸責  
27 事由，依民法第224條之規定，被告作為債務人自應負同一  
28 責任。本件參加人興建系爭建物所生之瑕疵問題，既因違反  
29 建築技術規則，或施工技術問題致生系爭瑕疵，自屬有可歸  
30 責之事由，應認被告具有可歸責之事由，且系爭瑕疵係於買  
31 賣契約成立後始存在，應負不完全給付之責。

01 五、綜上所述，本件原告就系爭建物之交易價值貶損部分，依民  
02 法第227條不完全給付法律關係，請求被告給付如附表所示  
03 之金額，及自112年4月7日（即起訴狀繕本送達翌日）至清  
04 償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。另原  
05 告尚援引民法第360條、第184條等規定，主張選擇合併之  
06 訴，本院既已採納原告主張不完全給付法律關係之請求權基  
07 礎，則就其主張民法前述規定之請求權基礎，即無庸再予審  
08 酌，併予敘明。

09 六、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行，經核  
10 與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

11 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院斟酌  
12 後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項前  
14 段。

15 中 華 民 國 114 年 6 月 16 日  
16 民事第五庭 法 官 王奕勛

17 正本係照原本作成。

18 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  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 6 月 16 日  
21 書記官 張祐誠

22 附表：原告請求之金額

23 臺中市○○區○○段0000○○地號，建物門牌：臺中市○○區○○○  
道0段000巷00號

原告	戶別	建物面積(坪)	受瑕疵影響面積(坪)	公設權利範圍	持分比例	新臺幣	供擔保准為假執行金額/免為假執行金額(新臺幣)
林欣怡	店A	76.03	11.87	255/10000	1分之1	195,201元	65,067元/195,201元
黃屹矜	2樓之2	49.29	10.57	227/10000	1分之1	164,169元	54,723元/164,169元
簡	4樓	44.1	9.78	210/100	1分之1	146,065	48,688元/146,

(續上頁)

01

慧瑤	之3	8		00		元	065元
林宜嬋	7樓 之3	45.3 3	10.43	224/100 00	1分之1	161,149 元	53,716元/161, 149元