

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第86號

上訴人 許淑敏

訴訟代理人 洪嘉鴻律師

被上訴人 惠昇建設股份有限公司

法定代理人 莊季雄

被上訴人 張健均

共 同

訴訟代理人 林錦隆律師

共 同

複代理人 周美瑩律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國110年12月23日臺灣臺中地方法院109年度訴字第2775號第一審判決提起上訴，本院於111年4月19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、上訴人主張：伊於民國108年12月9日與被上訴人簽訂房屋土地買賣契約書，以總價新臺幣（下同）7,100萬元（房屋價款4,459萬元、土地價款2,641萬元）向被上訴人購買「○○○○」建案之0棟00樓、門牌號碼為臺中市○○區○○○○路0段000號00樓之0之房屋（下稱系爭房屋）。系爭房屋已建築裝潢完成數年，伊係因被上訴人惠昇建設股份有限公司（下稱惠昇公司）之員工甲○○、乙○○一再保證系爭房屋之裝潢為訴外人室內設計大師丙○○親自設計，當初設計裝潢費用為3,500萬元，經折舊後仍有1,920萬元之價值，並計入上開房屋價款內，始簽約購屋。詎料，伊嗣發現

01 系爭房屋僅係丙○○所屬團隊設計，是系爭房屋欠缺被上訴
02 人所保證品質即「丙○○親自設計」，且原始設計裝潢費用
03 及經折舊後價值均遠不如上開保證金額，伊自得依民法第
04 354條、第359條規定，請求減少價金300萬元。至兩造固曾
05 於109年2月17日簽立協議書，然其協議範圍並未包括上開裝
06 潢瑕疵爭執，是被上訴人據以主張兩造已就上開裝潢瑕疵爭
07 執成立和解，自無足採等情。爰依上開規定，求為命被上訴
08 人連帶給付300萬元，及自109年8月29日起至清償日止，按
09 年息百分之5計算之利息（原審就此部分為上訴人敗訴之判
10 決，上訴人聲明不服，提起上訴；其餘未繫屬本院部分，不
11 予贅述）。並上訴聲明：（一）原判決關於駁回後開第二項部
12 分廢棄。（二）上廢棄部分，被上訴人應連帶給付上訴人300
13 萬元，及自109年8月29日起至清償日止，按年息百分之5計
14 算之利息。（三）願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被上訴人則以：惠昇公司人員並未保證系爭房屋為丙
16 ○○「本人」所設計，而係指由丙○○設計工作室團隊設
17 計，系爭房屋亦確實係委託「丙○○設計工作室」進行室內
18 設計及家具採購（不含施工）；且系爭房屋之裝潢經折舊後
19 以1,920萬元作價，上訴人盱衡其履約意願、經濟能力等
20 主、客觀因素後決定簽約，經原審鑑定於108年12月間確仍
21 有1,920萬元之價值，是以系爭房屋並無上訴人所稱不具所
22 保證品質之情事。再者，兩造已就系爭房屋是否由丙○○親
23 自設計之爭執成立和解，並於109年2月17日簽立協議書，嗣
24 亦已互相履行完畢，是依民法第736條、第737條規定，上訴
25 人不得執此再對伊等為任何請求等語，資為抗辯。並答辯聲
26 明：（一）上訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告
27 免為假執行。

28 三、得心證之理由：

29 （一）上訴人主張其於108年12月9日與被上訴人簽立房屋土地買賣
30 契約書，向被上訴人購買系爭房地，其中房屋價款為4,459
31 萬元，土地價款為2,641萬元，合計7,100萬元一節，有房屋

01 土地買賣契約及附加約定在卷可稽（見原審卷第19至45
02 頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。上訴人主張被上訴
03 人公司人員曾對其保證系爭房屋乃丙○○所親自設計，系爭
04 房屋之裝潢經折舊後仍有1,920萬元之價值，系爭房屋欠缺
05 其所保證之品質等語，惟為被上訴人所否認，並以前詞置
06 辯。是本件應審酌者為：1. 系爭房屋是否欠缺上訴人所主張
07 被上訴人保證之品質？2. 兩造就上訴人所主張系爭房屋裝潢
08 瑕疵爭執是否已成立和解？

09 （二）被上訴人並未保證系爭房屋為丙○○所親自設計：

10 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
11 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵。另出賣人並
12 應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物
13 有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，買受
14 人得解除其契約或請求減少其價金。民法第354條、第359條
15 本文固有明定。惟當事人主張有利於己之事實者，就其事實
16 有舉證之責，民事訴訟法第277條本文定有明文。是民事訴
17 訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
18 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真者，則被告就所抗
19 辯內容即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，仍應駁回原
20 告之請求。買受人於受領買賣標的物後主張出賣人應負物之
21 瑕疵擔保責任者，如為出賣人所否認時，即應由買受人一方
22 先就物之瑕疵存在或出賣人曾為保證之利己事實，負舉證責
23 任；必買受人先證明所主張為真後，出賣人就所抗辯之事
24 實，始負證明之責。

25 2. 上訴人雖主張被上訴人公司人員曾對其保證系爭房屋乃丙○
26 ○所親自設計，然為被上訴人所否認。經查，綜觀系爭房屋
27 土地買賣契約書及附加約定內容所示，除於附加約定就系爭
28 房屋裝潢部分記載「二、賣方及業務代表對本約內容以外承
29 諾及陳述如下：1. 本裝潢屋經折舊後，裝璜工程價金為新台
30 幣壹仟玖佰貳拾萬元整。2. 以上裝潢工程包含木作、傢俱、
31 窗簾、燈具、冷氣等以現況點交不予保固。3. 實景設備照片

01 詳如附圖。」等語，經兩造用印及經上訴人簽名，上訴人且
02 於下方註記「合約已審閱」及簽章（見原審卷第45頁）外，
03 系爭買賣契約書並無其他被上訴人曾就系爭房屋之內部裝潢
04 乃「丙○○本人所親自設計」之保證約定。

- 05 3. 上訴人雖以伊配偶事後與被上訴人公司人員甲○○、乙○○
06 先後於109年1月19日、同月22日之電話對話錄音內容（見原
07 審卷第57至59頁、第235至241頁）及證人即上訴人胞弟丁○
08 ○之證述，主張被上訴人有為上開保證云云。然查，依系爭
09 買賣契約第26條約定：「賣方若有承諾買方契約規定以外之
10 事項，一律需登載於買賣合約書內始生效，絕無授權業務人
11 員口頭承諾之事，買方不得為契約條款以外之任何主張」
12 （見原審卷第30頁）。觀諸上訴人所提上開對話錄音內容所
13 示，甲○○、乙○○雖有提及系爭房屋係由丙○○設計、是
14 丙○○的作品等語；證人丁○○亦於原審結證稱：伊有陪上
15 訴人去看系爭房屋，是甲○○帶看的，從玄關、浴室、臥室
16 逐一觀看，她表示裝潢費用部分報價3千多萬元，連同房子
17 總價7千多萬元，當時甲○○沒有提供什麼文件資料給伊
18 等，都是「口頭方式陳述」，她當時有表示系爭房屋設計是
19 丙○○設計的，並沒有說明丙○○所經營的設計公司或事務
20 所狀況等語（見原審卷第198至199頁）。且證人甲○○固不
21 否認曾向上訴人表示系爭房屋為丙○○所設計之語，且不爭
22 執上開對話錄音譯文內容（見原審卷第202頁），惟於原審
23 證稱：伊是被上訴人公司的人員，系爭房屋買賣契約是伊處
24 理的。上訴人來看系爭房屋一共看4次，前2次和先生一起
25 來，第3次和丁○○一起來...。伊有在旁邊介紹房屋，當時
26 伊有告訴他們房屋原本是毛胚屋，從無到有所以開價3,500
27 萬元，伊有特別說明系爭房屋是從無到有並且是特別設計
28 的，原本的目的是要讓他們知道買了毛胚屋以後如果妥善設
29 計施工，也可以像系爭房屋一樣漂亮。上訴人先生有表示買
30 毛胚屋他會有時間、心力的顧慮，所以他看到這間房子以後
31 就覺得可以省時、省力，就詢問伊這間房子的售價，伊就將

01 這間房屋的售價、車位以及裝潢的費用列計給上訴人夫妻讓
02 他們考慮。伊在帶看房屋的過程中，有表示系爭房屋是丙○
03 ○設計的，是特別到臺北找丙○○設計師設計的，伊並沒有
04 另外向上訴人說明丙○○所經營的設計團隊有多少設計師或
05 人員，公司也沒有提供和丙○○的合約書給伊看過，因為一
06 般來講，伊在說明大樓的設計、景觀的設計或房屋的建築設
07 計，都只會講設計師或建築師的名字，不會特別去指稱他們
08 團隊或特別介紹他們團隊的情形...。在伊的認知中這個房
09 子的設計就是找丙○○設計的，不會特別強調所謂的丙○○
10 設計是不是他本人親自設計。在伊等的交易及銷售過程中，
11 伊等的認知上，他們都是一個TEAM，不會特別區分他個人或
12 他團隊。所謂丙○○設計的，在伊的主觀想法中指的是丙
13 ○○所屬的團隊設計出來的，至於究竟是他本人親自設計或
14 是團隊成員設計，伊不會去細分，只要是他們團隊出來的東
15 西，就會說是丙○○設計的等語（見原審卷第201至203
16 頁）。是證人甲○○雖有於帶看系爭房屋時對上訴人表示系
17 爭房屋係丙○○所設計，然未特別說明係其個人或團隊所設
18 計，上開帶看過程亦僅係口頭說明之，並未將該說明事項登
19 載於系爭買賣契約書（含附加約定）中，則依前揭系爭買賣
20 契約第26條約定，難認被上訴人有承諾保證系爭房屋為丙○
21 ○所親自設計，上訴人尚不得據此對被上訴人為該項品質保
22 證之主張。

- 23 4. 況查，徵諸系爭房屋之室內設計服務合約書及傢俱採購服務
24 合約書所示（見原審卷第105至129頁），系爭房屋之室內設
25 計及傢俱採購，被上訴人確係委由「丙○○設計工作室」辦
26 理。另依「丙○○設計工作室」109年12月18日回函所示，
27 雖謂其服務合約書已銷毀，當時在職員工已離職等語，然可
28 見系爭房屋之室內設計及傢俱採購服務事宜，確係由該工作
29 室所執行。並說明其服務在執行上，並非單純之勞務提供，
30 而是涉及高度藝術、創意等智識活動，故實際執行上，係由
31 當時在職之3-5位員工與丙○○、工作室負責人戊○○共同

01 討論執行等情（見原審卷第191頁），可見丙○○確有參與
02 其中。是被上訴人所辯系爭房屋之室內設計係委由「丙○○
03 設計工作室」團隊（含丙○○）所完成乙節，應堪採信。故
04 證人甲○○所證伊當初和上訴人洽談買賣過程中或嗣後在電
05 話中就上訴人配偶針對設計者為何人時，並未特別區分或探
06 詢工作室團隊內部之分工狀態，乃為係「丙○○」設計之回
07 應，核與社會交易常態尚無違背，亦不足為被上訴人有對上
08 訴人為系爭房屋之室內設計係「丙○○本人所親自設計」保
09 證之認定。

10 （二）被上訴人並未保證系爭房屋裝潢工程之價值：

- 11 1. 上訴人雖另依系爭買賣契約書之附加約定，主張被上訴人承
12 諾保證系爭房屋之裝潢經折舊後仍有1,920萬元之價值等
13 語。惟查，該附加約定內容係將系爭房地總價、房屋價款、
14 土地價款予以列載，並就系爭房屋裝潢部分記載：「二、賣
15 方及業務代表對本約內容以外承諾及陳述如下：1. 本裝潢屋
16 經折舊後，裝潢工程價金為新台幣壹仟玖佰貳拾萬元整。2.
17 以上裝潢工程包含木作、傢俱、窗簾、燈具、冷氣等以現況
18 點交不予保固。（兩造用印及上訴人簽名）」等語，僅係表
19 明系爭房屋裝潢工程經折舊後以1,920萬元作價，並未有任何
20 品質或價值保證之文義記載，甚且特別約定「以現況點交
21 不予保固」，更難認有何裝潢工程品質或價值保證之擔保承
22 諾。徵諸證人甲○○就系爭房屋所開立之訂單所示（見原審
23 卷第255頁），亦於備註欄載明「2. 本屋為裝潢實品屋，依
24 現況交屋，不予保固」，並經上訴人於買方確認簽章處簽
25 名，亦未為何有關裝潢工程品質或價值保證之擔保承諾。況
26 依被上訴人所提出系爭房屋裝潢工程之室內設計服務合約
27 書、傢俱採購服務合約書、裝潢工程合約書、空調工程合
28 約、廚具合約書所示（見原審卷第105至129、333至371
29 頁），該等裝潢部分之工程款合計已達19,517,465元（計算
30 式：1,549,800元+9,702,000元+6,000,000元+785,000元
31 +1,480,665元=19,517,465元），此亦為上訴人所不爭執

（見本院卷第237至239頁）；此外，被上訴人主張尚有系爭房屋之輕隔間、油漆泥作、浴室工程、工陽工程、廚房工程、水電工程等其他裝潢工程，因無獨立發包合約而未提出報價資料（見原審卷第322頁），然此部分經囑託元照不動產估價師事務所鑑定系爭房屋裝潢價值結果，認定：於99年7月間，除上開19,517,465元裝潢工程部分外之其他裝潢工程部分金額為15,137,696元，合計34,655,161元，於108年12月間系爭買賣契約成立時之折舊後金額則為1,920萬元，有不動產估價報告書可稽（見該報告書第22頁），與證人甲○○所證當初裝潢費用3,500萬元，及系爭買賣契約書附加約定所約定之價金1,920萬元，尚屬相當，應堪採憑。上訴人主張被上訴人99年間支出系爭房屋裝潢「所有」費用合計19,517,465元乙節（見本院卷第239頁），漏未估算其他裝潢工程部分，而據以主張系爭房屋裝潢工程當時並無3,500萬元之價值，折舊後亦無1,920萬元之價值云云，自非可採。被上訴人既未就系爭房屋裝潢工程為何價值或品質之保證，系爭房屋裝潢工程價值亦經囑託鑑定調查，均如前述，上訴人聲請再行調查系爭房屋裝潢價值是否符合其所保證之品質乙節（見本院卷第235頁），核無必要。

2. 綜上所述，被上訴人既未就系爭房屋之室內設計，對上訴人有為「丙○○本人所親自設計」之保證，亦未保證系爭裝潢工程品質或價值當初為3,500萬元或訂約時為1,920萬元，上訴人執此保證欠缺之瑕疵為由請求減少價金，不應准許。

（三）兩造就上訴人所主張系爭房屋裝潢瑕疵爭執已成立和解：

1. 按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約。和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736條、第737條分別定有明文。經查，依上訴人所提出伊配偶與甲○○、乙○○先後於109年1月19日、同月22日之電話對話錄音內容所示（見原審卷第57至59頁、第235至241頁），已就系爭房屋之室內裝潢是否為丙○○本人親自設計及其價值高低有所

01 爭執。上訴人繼而於109年2月7日即以系爭買賣契約附加約
02 定載明系爭房屋室內裝潢設施經折舊後價金為1,920萬元，
03 且被上訴人有保證系爭房屋室內裝潢為丙○○親手設計之申
04 訴要旨，向台中市政府對被上訴人提起消費爭議之調解申
05 請；兩造嗣於109年2月17日簽立協議書，約定由被上訴人同
06 意折讓240萬元予上訴人，上訴人則撤銷上述消費爭議之調
07 解申請，有消費爭議申訴（調解）資料表、協議書附卷可稽
08 （見原審卷第97、99頁），可見上訴人前已就系爭房屋之室
09 內裝潢是否經被上訴人保證為丙○○本人親自設計所生爭執
10 申請消費爭議調解。

- 11 2. 上訴人雖主張該次消費爭議和解範圍不包括系爭房屋之室內
12 裝潢是否經保證為丙○○本人親自設計所生爭議等語，並提
13 出兩造於109年2月17日簽立協議書當時之對話錄音光碟及譯
14 文為憑（見本院卷第69至119頁），然被上訴人認該份譯文
15 未臻完整，再就該對話錄音光碟製作錄音譯文（見被上證
16 2，本院卷第159至231頁），上訴人不爭執其形式真正（見
17 本院卷第290頁），應堪採憑。依被上證2錄音譯文所示，上
18 訴人於該次協商過程中表示：「...因為我們有看過實價登
19 錄，後來他就跟我說00樓有成交了，我們就是說按照比照這
20 樣子來辦理，他就有辦法來促成這一件的交易；然後10月成
21 交的話，這樣子實價登錄也就快要出來了(00樓)，到時候你
22 就可以看一看，我們在談這一件事情的時候，到最後實價登
23 錄就真的出來了，那就是在下面這裡，那我有計算這個在上
24 面，這00樓的，對對對，這是我們自己公司銷售的，不是買
25 進來又賣出去的，伊這在這00樓，每坪的話他那時候是那個
26 在你們這裡是41萬多，那我們高樓層的話，會比較高，我們
27 這一樓的話，是44.25，資料在這邊，因為當初是41點多，
28 現在是29.99嘛（實價登錄每坪29.99）減下來就是差
29 11.26，我們把11.26除以41.25就是0.27點多，1減掉這樣就
30 是我們的這個價格乘以這樣子，這個00樓的價格，那我們這
31 樣子算的話，這樣用44.25把它乘以這個的話，我們大概是

01 4415的成本，應該是這個價格...」、「...第三點就是說因
02 為我們的業務喔，當時都跟我們講說是大師丙○○設計的，
03 那我們也是很仰慕這個丙○○，阿所以因為這個你知道這個
04 價格裝潢的格有比較高，怎麼會用那麼高的價格去買也是丙
05 ○○親自設計的大師，阿結果現在好像就不是他親自的
06 啦...」等語（見本院卷第163、165頁）；在場之己○○表
07 示：「那個設計師不是我們丙○○，賣售屋小姐跟他們說是
08 丙○○，他們覺得不是」（見本院卷第167頁）；被上訴人
09 張健均則表示：「我們是跟人家打約的，沒有錯...」、「
10 「..他是丙○○，他就是設計師阿，就是阿，有一個胡小姐
11 是專門負責家具的，他本來跟這個小姐在一起，但是現在分
12 開了，但2個人還是合作，一個是做設計，一個是擺家飾，
13 就是去買那些家具，所以就好像你現在跟惠宇建設公司買，
14 不是張健均去蓋房子，我也是找人家去蓋，我也是有公司設
15 計部門、行政部門、銷售部門，所以這個是絕對是丙○○，
16 因為不是丙○○我們也不會找他...」、「像我們不管去找
17 任何一個設計師公司都是這樣子的，絕對，但是主筆一定是
18 他...其他底下的人就根據他抓出來的，你要落實到圖面，
19 這個他絕對沒有時間來做的，你叫他去做這種detail他不會
20 的，他也沒那個時間，設計師跟別的不一樣，設計師一定
21 是要他的創意...」等語（見本院卷第167、169、171頁）；上
22 訴人並表示：「...因為那時候的業務跟我講說，我們00樓
23 已經有銷售出去了，那我們就是可以跟00樓一樣這樣子來買
24 這個房子，他說00樓的實價登錄也會出來，那00樓的實價登
25 錄已經出來了就是在這裡，他一坪的話是29.99，那他原來
26 的開價是41.25的話減掉29.99是差11.26，那是11.26除這個
27 數的話，那我們取得的當時的成本就是0.72%去取得的這
28 個，照原價的話，那麼我們買的是00樓的話，當然單價比較
29 高是44.25嘛，44.25把他乘以0.72等於4415萬啦，那我們現
30 在是用他那邊給我寫的話這邊寫的是4700減到這邊是4415的
31 話，差了284萬，差了284萬...然後再來裝潢吼，當時是寫

01 3500萬，然後我跟他出價1750，那1750的話我跟他說加100
02 萬就是 1850，那0000-0000會相差一個70萬，我是在跟董事
03 長報告說這個28萬加上去等於354萬這樣子，這個部分」等
04 語（見本院卷第173頁）；上訴人、證人丁○○與張健均並
05 談及：「丁○○：張董我講一下我的感想啦，我還是覺得丙
06 ○○大師親自設計跟他的團隊設計我還是覺得說有差別。張
07 健均：沒有人…他又不能跟你打合約這樣寫的，為什麼，因
08 為這個設計是要付他錢的，包含…。丁○○：所以說你們沒
09 有付他設計的錢？張健均：當然有付阿，他一定要付他公
10 司。丁○○：有跟他親自設計，為什麼不是他署名呢？張健
11 均：你想想看誰是負責人就是誰簽名阿，就好像我們公司你
12 跟誰綁約就誰簽名。…他的公司其實就是關跟胡，你說看
13 看如果我是大牌的我在裡面做設計，我也不要掛我的名字，
14 都是掛別人名字幹嘛，所以一定就是他設計的，在他事務
15 所，我不曉得還有別的設計的人員。丁○○：確實有別的設
16 計師。…許淑敏：你不是跟他打約。張健均：我當然跟他
17 打約，我百分之百跟他打約。許淑敏：負責人是…。丁
18 ○○：負責人是那個胡小姐。張健均：胡小姐就是跟他一起
19 的，胡小姐不會設計的，胡小姐是買家具的，做家具的。許
20 淑敏：他也是設計師了ㄟ」等語（見本院卷第179、181
21 頁）。自上開對話過程以觀，可見兩造對於系爭房屋是否由
22 丙○○本人親自設計、比照00樓實價登錄價格折價及裝潢折
23 舊價值均有所爭執。

- 24 3. 承上，兩造於各自表述上開意見後，繼而表示：「張健均：
25 7100很便宜，7100我們是34.25。…然後那個裝潢是
26 1920。…總共7100啦，總數的。許淑敏：不對，他那個
27 7100上面有多了一個70萬，他那個把人家，對啦他這個地方
28 要減掉一個70萬。張健均：這個我曉得，你現在不要去單項
29 單項看，已經知道就是大致上今天講來就是主要是能夠減到
30 多少錢的」等語（見本院卷第193頁）；上訴人並表示：
31 「還有那個董事長我們那個裝潢那個部分，因為我知道那個

01 是董事長他喜歡的一個風格嘛，我們也是都很肯定他，很欣
02 賞他，但是我們這個房子呢主要是買來給我婆婆住的，她裡
03 面的那個可能不是很適合她啦，啊你也知道這個年代已經久
04 遠了，10年了」、「...當時業務在帶看屋的有說要以就是
05 00樓，所以我才用00樓就是來做這個...」、「...在裝潢的
06 部分就是請董事長，在..這樣子講，因為那個真的是10年了
07 啦，然後那個也有折舊的部分」等語（見本院卷第195、
08 197、199頁）；張健均則表示：「也有打折下來...我看這樣
09 子好了，我再減50萬錢好不好，請你高抬貴手，不要去說看
10 那一部份那一部份我們把它整個來看，主要是一個總價嘛也
11 是分門加起來的，現在我們就從總價來談...」等語（見本
12 院卷第199頁）；上訴人表示：「...這2個部份的源頭存在
13 於是公司這邊業務那邊當時跟我們承諾的是這樣然後這個是
14 他這邊有算錯，這個不是我們的錯」、「因為這2個部分不
15 能算是便宜董事長你不要這樣想，這本來就應該這樣給我們
16 的。...這2個加起來就快要300萬了」，張健均則表示：
17 「我知道，我現在就是說，你就吃虧150萬，我吃虧150萬...
18 我們大家都吃虧...或者我們大家都賺150萬對不對...你若這
19 樣想大家都開心」等語（見本院卷第201、203頁）；上訴人
20 表示：「設計那一塊吼...」、上訴人配偶接續表示：「我
21 覺得妳再講那個可能也沒有用，就是董事長講的那全部都包
22 括在內」、丁○○表示：「對啦，妳現在就是講一個總數，
23 那些我們也不要再提了」、上訴人配偶：「董事長講的對，
24 全部的細項不要再講」、上訴人表示：「裝潢那一塊RANGE
25 可以再把他提出來，我們也...」、張健均表示：「你說的是
26 什麼意思？」、上訴人配偶表示：「總之我講白話文，就
27 是董事長再減一點點，總之妳不用再講裝潢什麼那沒
28 用...」、丁○○則表示：「我姐姐她是希望這些加起來是
29 能給我們折扣是她的理想，她的理想是這樣」、上訴人表
30 示：「當時（下訂的時候）心中理想的價格是6600...」等
31 語（見本院卷第207頁）。自上開對話過程以觀，上訴人雖

就上開各爭執提出減價要求，然被上訴人表示就整個來看、以總價來談，上訴人之配偶及胞弟亦表明不要再講細項、全部加起來談折扣等語，上訴人繼而表示其理想總價為何，可見兩造係就包括系爭房屋是否由丙○○本人親自設計在內之前揭全部爭執而為整體協商，進而議價其減價金額。

4. 基上，兩造繼而於商議減價過程中，上訴人表示：「...當初我們來的時候，我有跟她說其實我自己的那個預算就是差不多6500、6600...」，張健均表示：「還是這樣子你們三個想一想，我們出去，...你的意思是怎樣要跟他們講大家有一個參考值，因為妳們如果其實太過份呢？萬一我不答應大家怎麼喬」，上訴人表示：「對啦大家有一個共識好不好」，上訴人配偶表示：「要不然妳先想...差不多...董事長很有佛心，他直接降150萬，確實很有佛心」，丁○○表示：「確實董事長是有很誠意，你的希望...」，上訴人配偶表示：「你希望...你也不要要求怎麼樣啦...要不然...我是覺的適可而止」，丁○○表示：「要不然我替她講，她因為一直希望可以是這張上面的價格她一直希望有這個價格」，上訴人配偶表示：「但是不要談那個，你就知道不可能啦，你要知道那不可能」、張健均則表示：「我也是跟你拜託」等語（見本院卷第211頁）。上訴人接續表示：「董事長我們從6600萬開始講好不好」，張健均表示：「沒辦法這樣子，不能這樣講6600怎麼去講，6600往上加...就是7100往下減意思是一樣的那不然你要怎麼講？」，上訴人表示：「不然6700萬。董事長我們全部就一起談，因為那個設計的部份，我有問過設計，他們說在豪宅裡邊，他說一坪15萬就很好了」，上訴人配偶表示：「那個不能...你不要再講那個」，張健均表示：「不能這樣子。我今天希望你能站在我的立場想...如果立場對調...依妳的個性，你一毛錢說不定都不讓...你就是講3點、5點你自己心理想...能不能請你高抬貴手，不要再去想6700什麼這些數字千萬不要用這種想法」等語（見本院卷第213、215頁）；上訴人配偶表示：

01 「其實你提那150我是很感恩啦...你隨便再提一點點就算佛
02 心加上菩薩心，一點點沒關係這樣妳就不要講了，好不好
03 好」，張健均表示：「她願意嗎？」，上訴人配偶表示：
04 「你再提一點點我跟她講」，張健均表示：「我是太阿莎力
05 了，我再便宜30萬」，上訴人配偶表示：「好，董事長我跟
06 她講」、上訴人表示：「你這邊全數減掉啦」，上訴人配偶
07 表示：「董事長剛才150現在再減30我覺得很好」等語（見
08 本院卷第217頁）；其後經上訴人與其配偶、胞弟自行就減
09 價金額商議後（見本院卷第217至229頁），上訴人出面表
10 示：「張董，我是希望這件事情圓圓滿滿，現在其實也是新
11 春期間，我這段期間心情很不好，你就給我一點喜悅，給我
12 一個大紅包」，張健均表示：「這樣還不夠大嗎180萬，不
13 然你包給我80萬」，上訴人表示：「因為我剛剛算了大概35
14 4萬，如果您可以的話，不然就6860，沒差多少」，被上訴
15 人公司副總庚○○表示：「320」，上訴人表示：「沒有
16 啦」，丁○○表示：「250」，乙○○表示：「6860」，上
17 訴人表示：「24啦」，張健均表示：「我剛才已經180了可
18 以了啦，你現在要240」，上訴人表示：「我們這樣子就圓
19 圓滿滿每個數字都是很吉利的然後我們雙方也都圓滿很喜
20 悅」、「我那個地方相差有354萬...我的心情真的不是裝出
21 來的」，張健均表示：「...我240也就算了好不好，我也不
22 多講了，比我原來講的再少60萬，我就希望妳高興，我就只
23 有這一心願...」，上訴人表示：「以前減的那個有算數？
24 交屋禮？」，張健均表示：「不要再講什麼交屋禮
25 啦...」，庚○○表示：「本來是7100那我們就折240，所以
26 買賣總價喔，不要說什麼交屋禮，6860，第二個就是貸款那
27 個差額還是要給我們。第三個就是不要再講那些，貸款阿一
28 式2份你簽一下就可以」等語（見本院卷第229、231頁）。
29 綜據上開對話過程以觀，兩造迭經雙方人員就上開爭執協商
30 減價金額幾經折衝後，終而達成總價減價240萬元之協議結
31 果，並簽訂上開協議書，載明：1. 系爭房屋原合約價7,100

萬元，賣方同意折讓240萬元，故合約價為6,860萬元。2. 買方同意銀行貸款差額於過戶前一次繳清於賣方。3. 買方同意無條件撥款及交屋。4. 本協議書為買賣合約書之補充條文，與買賣合約書有同一效力。5. 上訴人同意撤銷消保官調解等情（見原審卷第99頁）。可見兩造已就上訴人所主張系爭房屋經被上訴人保證由丙○○本人親自設計、裝潢折舊價值等瑕疵爭議事項，簽訂上開協議書作為互相讓步，以終止兩造間就系爭房屋裝潢所生之爭執，而成立和解契約，兩造均應受該和解契約之拘束。上開協議書亦未將兩造商議過程所提各該爭執所請予以除外或為保留註記，前揭對話內容亦未有如此之表示，上訴人主張該次消費爭議協議書和解範圍不包括系爭房屋之室內裝潢是否經保證為丙○○本人親自設計所生爭議云云，委無可採。揆諸首揭規定，上訴人自不得再就上開爭議事項另為本件減少價金之請求。

四、綜上所述，上訴人依民法第354條、第359條之規定，請求被上訴人應連帶給付300萬元，及自109年8月29日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中 華 民 國 111 年 5 月 3 日
民事第五庭 審判長法官 游文科
法官 李慧瑜
法官 吳崇道

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

01 如不服本判決，須於收受判決送達後20日內向本院提出上訴書狀
02 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院提出上訴
03 理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。因疫情而遲誤不變期間
04 得向法院聲請回復原狀。

05 上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法
06 第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具
07 律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文
08 書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 書記官 洪郁淇

10 中 華 民 國 111 年 5 月 3 日