臺灣臺北地方法院民事判決

100年度重訴字第782號

原　　告
即被選定人　葉盛文
訴訟代理人　葉繼學律師
　　陳世偉律師
原　　告　傅祖聲
訴訟代理人　朱日銓律師
被　　告　日觀實業股份有限公司
000000000000000000
法　　定
代　理　人　林美東
共　　同
訴訟代理人　黃永琛律師
複代理人　　孫誠偉律師

上列當事人間減少價金等事件，本院於民國109年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告葉盛文、傅祖聲各如附表2判斷一欄所示之金額，及均自民國一百年四月十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告葉盛文、傅祖聲其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之十一，原告葉盛文負擔百分之八十八，餘由原告傅祖聲負擔。

本判決第一項於原告葉盛文以附表2「假執行擔保」一欄金額或同額合作金庫銀行可轉讓定期存單；原告傅祖聲以附表2「假執行擔保」一欄金額為被告供擔保後，得假執行。但被告如以附表2「判斷」一欄所示金額為原告葉盛文、傅祖聲預供擔保，得免為假執行。

原告葉盛文、傅祖聲其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按多數有共同利益之人，不合於前條第3項所定者，得由其中選定一人或數人，為選定人及被選定人全體起訴或被訴。訴訟繫屬後，經選定前項之訴訟當事人者，其他當事人脫離訴訟。被選定之人得更換或增減之。但非通知他造，不生效力。訴訟當事人之選定及其更換、增減，應以文書證之。民事訴訟法第41條第1項、第2項、第3項、第42條定有明文。又選定當事人之制，旨在求取共同訴訟程序之簡化，苟多數當事人所主張之主要攻擊或防禦方法相同，已足認有簡化訴訟程序之作用，而具有法律上之共同利益，即得由其中選定一人或數人為全體起訴或被訴，所謂有共同利益者，乃指於訴訟結果有影響之爭點，對於多數人均有利害關係者而言（最高法院76年度台再字第6號裁判、87年度台上字第2917號裁判意旨參照）。經查：

㈠附表1之人主張向被告買受「江陵誠」社區（下稱系爭社區）如同表所示門牌號碼之房屋（下稱系爭房屋）及其基地（下合稱系爭房地），於民國99年9月14日至16日管理委員會進行設備點交程序時，發現存有678項與竣工圖不符之瑕疵，經被告修補部分瑕疵後，於100年3月10日複驗時仍存有302項瑕疵，渠等以律師函對被告主張減少系爭房地之買賣價金，並提起本件訴訟請求返還價金，附表1之選定人（其中傅祖聲嗣撤回選定由其自任原告）與附表1項次1之人就本件之主要攻擊方法相同，且對本件訴訟結果有影響之爭點，亦均有利害關係，而具共同利益，自得由附表1之人選定同表項次1之人即原告葉盛文為渠等起訴，復有民事陳報（選定當事人）狀可稽（本院卷二第11頁），應予准許。至附表1除該表註記選定人撤回選定、撤回起訴因而終結該部分訴訟外之其餘選定人，於選定原告葉盛文為被選定人後，未曾具狀撤回選定，渠等依民事訴訟法第41條第2項規定即脫離訴訟，先予指明。

㈡附表1項次82原告傅祖聲起訴後，曾選定葉盛文為被選定

人，惟嗣復具狀撤回選定而自任原告，並已送達被告，有傅祖聲民事陳明狀為證，並已送達被告（見本院卷八第51、第59、60頁），是葉盛文已非原告傅祖聲之被選定人，而由原告傅祖聲自為當事人。

二、末按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮聲明者，不甚礙不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款定有明文。原告葉盛文訴之聲明第1項原為：被告應給付原告葉盛文新臺幣（下同）2462萬5,000元，及自100年4月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，嗣擴張訴之聲明為：被告應給付原告葉盛文1億5419萬9290元，及其中2462萬5,000元自100年4月15日起，按週年利率5%計算之利息；及其中1億2957萬4290元自107年12月18日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；原告傅祖聲訴之聲明原為：被告應給付原告傅祖聲37萬5000元，及自100年4月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，嗣擴張訴之聲明為被告應給付原告傅祖聲106萬3856元，及其中18萬7500元自100年4月15日起；87萬6356元自108年6月26日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷十一第153頁），並追加民法第227條第2項為其請求權基礎（見本院卷十一第156頁），經核原告葉盛文、傅祖聲上揭訴之聲明擴張，請求之基礎事實同一，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告葉盛文主張：

㈠伊與附表1選定人分別於96年12月至99年3月，以2400萬元至4205萬元不等價金，與被告、林美東（此部分另以裁定駁回原告傅祖聲對其所為訴之追加）依序訂立建物買賣契約書（下稱系爭契約）、土地買賣契約書，向被告日觀公司、林美東購買附表1「門牌號碼」所示系爭房地，買賣價金均已付訖，並完成不動產所有權移轉登記及交屋手續，而於98年4月15日完成點交。系爭社區管委會於99年9月14日至16日會

同被告檢測公共設施，發現有678項與竣工圖說不符之瑕疵，被告經管委會以存證信函通知瑕疵後，至100年3月10日辦理複驗時，仍至少有302項瑕疵，原告葉盛文、傅祖聲及選定人即依民法第359條規定，於100年4月11日以律師函為減少價金之意思表示，並於同日送達，故被告就已受領之減少價金部分，即無法律上原因，爰依第345條第1項、第359條、第179條、第182條第2項規定，請求被告返還原告葉盛文、傅祖聲如附表2所示因瑕疵所致交易性價值貶損、修復瑕疵所需修繕金額、修繕期間不能使用車位及房屋之車位租金及房屋租金各欄金額，合計1億5419萬9290元。

㈡聲明為：

1.被告應給付原告葉盛文1億5419萬9290元，及其中2462萬5,000元自100年4月15日起，按週年利率5%計算之利息；及其中1億2957萬4290元自107年12月18日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供現金或合作金庫銀行可轉讓定期存單為擔保，請准宣告假執行。

二、原告傅祖聲主張：

㈠原告與被告日觀公司、林美東於98年4月30日依序訂立建物買賣契約書及、土地買賣契約書，以總價3700萬元，買受新北市○○區○○路000號17樓之建物及其基地。惟系爭社區公設存有瑕疵，業經原告依民法第359條請求被告日觀公司減少價金，爰依民法第359條、第365條、第179條、第182條、第227條第2項規定，請求被告給付瑕疵修繕費用及因瑕疵所生之交易性價值貶損合計106萬3856元。

㈡聲明為：

1.被告應給付原告傅祖聲106萬3856元，及其中18萬7500元自100年4月15日起；87萬6356元自108年6月26日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

㈠被告於系爭社區管委會成立後，本即欲點交公設，管委會因區分所有權人就公設點交意見無法一致，乃拒絕辦理點交，管委會遲至99年9月始委託訴外人真禾機電股份有限公司（下稱真禾公司）就公設部分進行高標準檢測稱有678項缺失，暫不論有無其所指缺失，被告仍進行修補，惟修補過程屢生管委會無法配合及無人得為決定之情，至100年3月10日真禾公司複驗，竟稱尚有302項缺失，然該等缺失均為被告可輕易補正之缺失，亦已陸續改善完成，僅賸少數須管委會配合或決定之項目尚未修補，被告曾發文請求管委會召開協商會議，然其未為配合又拒絕被告進場修補。建物買賣契約書第9條已明定系爭建物發生瑕疵，應由被告保固維修，系爭社區公設尚未驗收點交管委會，真禾公司不合理認定所稱之缺失，係能補正，被告亦有意修補而未曾拒絕修補，原告葉盛文、傅祖聲既於公設點交前，未通知被告修補亦無拒絕修補，即不符民法第354條規定，而不得請求減少價金。附表1項次19、25、26、39、65、66、71之選定人非買賣契約當事人，即不得據買賣契約有所請求。縱認原告葉盛文、傅祖聲主張瑕疵一節為真，然鑑定單位係就瑕疵估定修繕費用，非就買賣當時有瑕疵物與無瑕疵物兩者應有價值相較以計出應減少之數額，是不得逕以瑕疵修繕費用作為減價之計算基礎，而房屋經以修繕費用為修繕後已無瑕疵，故無交易性價值貶損等語資為抗辯。

㈡聲明為：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

四、本院判斷:

原告葉盛文及附表1選定人，分於上開期間依序向被告、林美東訂立建物、土地之買賣契約而買受系爭房地，此為兩造所不爭，應信為真。

㈠原告葉盛文、傅祖聲主張系爭社區公設有瑕疵，則為被告所否認，而以前揭情詞置辯，是本件所應審究者為：1.公設有

無瑕疵、已否點交予管委會、原告葉盛文、傅祖聲依民法第359條請求減少價金後，所得請求之金額分別為何；2.原告傅祖聲得否依民法第227條第2項規定請求賠償，爰分論如下。

㈠原告葉盛文、傅祖聲得請求被告返還附表2「判斷」一欄所示金額：

1.系爭社區公設有瑕疵：

⑴公設有瑕疵：

①經本院囑託台北市建築師公會鑑定及補充鑑定公設有無瑕疵，經該會製作（103）鑑字第0504號鑑定報告書（下稱鑑定報告一）及（104）□鑑字第0939號鑑定報告（下稱鑑定報告二），並囑託麗業不動產估價師聯合事務所（下稱麗業事務所）鑑定有無交易性價值貶損，並製作估價報告書（下稱估價報告一），然因該所未依本院囑託之事項為鑑定，經本院送請其重新鑑定（見本院卷九第233頁）後，製作修正後之估價報告書（下稱估價報告二）；而麗業事務所於鑑定期間，另委任新北市建築師公會就公設缺失項目進行修繕方法合理性鑑定，製作107年1月3日新北市建師鑑字第005號鑑定/估報告書（下稱新北市鑑定報告），先予指明。

②建物買賣契約書第10條固約明：「...於成立管理委員會或另行管理負責人後依現況移交之」（見本院卷二第260頁），雖公設之點交、移交依約應依現況移交，然一般建物公設之點（移）交，應係以公設竣工圖為點（移）交之依據，是系爭社區公設於點交時有無瑕疵，即應以與竣工圖有否差異為判定依據，倘公設現況之規格或品質低於竣工圖或不符建築法令規定，即屬瑕疵。本院衡酌鑑定報告一、鑑定報告二既係建築師經現場勘查後，再基於專業知識與實務經驗鑑認而得，其認公設有瑕疵及各項瑕疵合理修補費用之鑑定結果，自堪信憑，是參酌上開兩鑑定報告，就原告葉盛文、傅祖聲主張之瑕疵及金額，逐項判斷如附表3判斷一欄所示，合計2380萬5767元（編號一至十一）（各項判斷理由

詳見該表判斷一欄之「理由」欄）。

2. 公設危險負擔業移轉、買受人行使減少價金請求權並未以先請求被告修補為要件：

按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三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。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。前條規定，於出賣人故意不告知瑕疵於買受人者，不適用之。買受人對於由他地送到之物，主張有瑕疵，不願受領者，如出賣人於受領地無代理人，買受人有暫為保管之責。前項情形，如買受人不即依相當方法證明其瑕疵之存在者，推定於受領時為無瑕疵。送到之物易於敗壞者，買受人經依相當方法之證明，得照市價變賣之。如為出賣人之利益，有必要時，並有變賣之義務。買受人依前項規定為變賣者，應即通知出賣人。如怠於通知，應負損害賠償之責。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。買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，

不適用之。民法第354條至第359條、第365條分有明文。

⑴建物買賣契約書第10條：「公共管理：一、乙方依據公寓大廈管理條例將關規定召開第一次區分所有權人會議，甲方（即原告）全權授權乙方（即被告日觀公司）自完工日起至第一次區分所有權人會議之日止，擔任或指定專人為本大樓共用部分之管理負責人，並就該部份之一切事項接管、代管，作善良維護，於成立管委會或另行選任管理負責人後依現況移交之」（見本院卷二第260頁），可知原告葉盛文、傅祖聲就系爭社區之公設於成立管委會前，業授權被告接管、代管，於管委會成立後，即依現況移交之，斯時公設之危險負擔，始移轉予管委會。查公設於98年4月15日移交予被告接管、代管，有臺北縣政府工務局98年4月1日北工使字第0980220083號函：「主旨：有關貴委員會申請97店使字第809號使用執照（95店建字第799號建照執照）移交見證乙案，本局茲定逾98年4月15日上午11時00分至江陵誠公寓大廈...辦理見證事宜，...」可稽（見本院卷二第81頁），然斯時系爭社區管委會尚未成立，而被告與系爭社區管委會係於99年9月14日至16日辦理公設之移交程序，此有江陵誠公寓大廈點、移交紀錄表可參（見本院卷二第125頁），是危險負擔即於斯時移轉，被告辯稱：危險負擔尚未移轉云云，要與上揭第10條約定不符，自無足採。

⑵原告葉盛文（含附表2選定人）、傅祖聲，業於99年10月21日通知被告公設存有瑕疵，並於前述通知後6個月內之100年4月11日發函被告請求減少報酬，有99年10月21日新店復興郵局第611號存證信函：「...經檢測後發現共678項與圖說不符之缺失項目，...。」、100年4月11日台北信維郵局第1972號存證信函：「說明：一、...發現系爭建物之公共設施（備）共有678項與上開竣工圖說不符之瑕疵，經約五個月期間之修繕瑕疵後，仍有302項減少建物通常效用、契約預定效用甚至嚴重公共安全之瑕疵。...至少應減少共計新台幣貳仟伍佰萬元之價金」可稽（見本院卷一第252、297

頁），是符民法第356條檢查通知義務及民法第265條第1項於通知後6個月行使減少價金請求權之規定。

⑶被告執建物買賣契約書第9條約定，抗辯：原告葉盛文、傅祖聲須伊拒絕修補始得行使瑕疵擔保請求權云云，然查：建物買賣契約書第9條（保固期限及範圍）：「一、本約房屋自使用執照取得日（民國九十七年十二月二十三日）起，應針對主要結構部分（如柱樑板、樓梯、剪力牆等）負責保固壹拾伍年（至民國一一二年十二月二十二日止）。固定設備部分（消防設備及水電管道）負責保固壹年（至民國九十八年十二月二十二日止）。二、因甲方自行變更裝修施工、使用不當、自然損壞、天災、不可抗力因素或不可歸責乙方之事由而發生之毀損，乙方不負前項保固及任何法律責任」（見本院卷二第260頁），該約定性質僅屬被告保固期間之約定，並未排除買受人物之瑕疵擔保請求權之行使，且依民法第354條至第359規定，並無以買受人請求出賣人修補為行使物之瑕疵擔保請求權之要件，是系爭社區公設倘存有瑕疵，原告葉盛文、傅祖聲得不請求被告修補而逕為主張減少價金，被告上揭抗辯依約依法均屬乏據，為無足採。

3.原告葉盛文及附表1項次編號1-73及原告傅祖聲所得請求金額：

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。民法第179條、第182條第2項前段分有明文。買賣契約之價金倘經契約買受人合法行使減少價金請求權而減少後，被告就受領之經減少價金部分，即屬無法律上之原因，而應依民法第179條後段、第182條第2項前段規定，併同知悉無法律上原因時起按民法第203條法定利率計算之利息返還之。

原告葉盛文、傅祖聲曾於100年4月11日函被告請求減少價

金，有台北信維郵局100年4月11日第1972號存證信函存卷可參（本院卷一第297至302頁）。本院核對附表1「選定人」與前開100年4月11日主張減少價金之存證信函所附請求減少價金之「附表-名冊」（見本院卷一第303、304頁）結果如附表1「通知減少價金」一欄所示，即原告葉盛文、傅祖聲及選定人，均有對被告請求減少價金。以下即就原告葉盛文、傅祖聲，與系爭契約所載買受人（見本院卷一第20至251頁）逐一校核，以認原告及選定人是否為買賣契約當事人而得行使民法第359條買受人瑕疵擔保請求權，分述如下（詳附表1「買賣契約」一欄所示）。

⑴①附表1項次17「李軒欣」、項次21「王欲乾」：

李軒欣、王欲乾非系爭契約買受人，即無減少價金請求權，而無從請求被告返還價金。

②附表1項次26「林（立立）立」：

按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之。其給付本不可分而變為可分者亦同。民法第271條定有明文。查林（立立）立與林栩羽係為建物買賣契約書之共同買受人，有建物買賣契約書可參（見本院卷一第68頁），是林（立立）立與林栩羽既未另有約定且法律並無規定，則渠等就不當得利返還債權即屬可分，而應平均分受之，故林（立立）立僅得請求被告返還房屋遭減少之半數價金。

③附表1項次35「李和欣」：

查謝淑娟為新北市○○區○○路000號17樓建物買賣契約書之契約當事人，李和欣非契約當事人，有建物買賣契約書可稽（見本院卷一第91頁），李和欣既非買受人，自不得主張減少價金而請求返還價金。至訴外人謝淑娟雖曾出具變更產權登記名義人切結書，指定以謝淑娟、李和欣為建物及土地產權之名義登記人，此有變更產權登記名義人切結書可參（見本院卷一第349頁），然前開切結書僅係買受人變更房屋登記名義人，並非變更買受人為李和欣，且變更契約當事

人須得他方契約當事人同意，又無被告日觀公司同意契約買受人變更為李和欣之意思表示，原告葉盛文主張李和欣係買受人云云，自非可採。

④附表1項次65「李耀忠」、項次66「蔡文萍」：

查訴外人李懷陸、蔡文萍、李耀忠同為新北市○○區○○路000號22樓建物買賣契約書所載之買受人（見本院卷一第209頁），故渠等得請求返還之金額應各為1/3，是李耀忠、蔡文萍各僅得請求被告返還房屋遭減少之1/3價金。

⑤附表1項次71「祝本元」：

查祝本元、余暖同為新北市○○區○○路000號3樓建物買賣契約書之契約當事人（見本院卷一第217頁），二人得請求減少價金及返還之金額應屬可分，應平均分受之，是祝本元僅得請求被告返還遭該屋減少之1/2價金。

⑵原告不得請求車位租金、房屋租金及各戶室內裝潢拆除及修復費用：

①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（最高法院99年度台上字第1972號判決參照），是減少價金之比較基礎，為有瑕疵之物與無瑕疵之物間所存在之價差，該價差原則上並非修補至無瑕疵時所需支出之費用，買受人亦非請求賠償或返還瑕疵修補費用，僅就實無其他方式得估算價差時，而價差確實存在時，始得以瑕疵本體修復費用推估價差之數額，此乃不得已而為之估價方式，是估算價差時固係以修復費用為計算參考依據，惟因原告係請求減少價金，故實際並未進行修補，即不應列計修補期間無法使用物（如房屋、車位）之租金損害，此乃因原告行使之瑕疵擔保請求權係民法第359條減少價金請求權，是其主張修復期間之車位租金、房屋租金，非屬價金差額損害範圍，即不應准許。

②本件就價差之計算，係以公設本體瑕疵修復費用為計算之參考依據，而認如附表3合計2380萬5767元之價差存在，然因

原告係請求減少價金，實際上並未進行瑕疵之修補，業如前述，是鑑定單位所另估算因修復公設期間，需將各戶裝潢拆除再復原，以進行公設之修補工作，所衍生之各戶室內裝潢拆除及修復費用（見鑑定報告二第34頁），然因各戶專有部分內部裝潢拆除及修復費用，已非屬公設本體之修繕費用，且該部分金額並不當然屬有瑕疵之公設與無瑕疵之公設兩者買賣價金之差額範圍內，故不應將因實際修補公設本體所衍生之前述其他費用再計入價金減少之範圍，否則即有高估公設部分價金差額之嫌，此因修補費用數額僅係在無其他標準得資憑認下，作為計算價金差額最後之參考依據，惟非當然以該數額悉數執為價金差額。

⑶原告不得請求交易性價值貶損：

原告主張之交易性價值貶損，係房屋無瑕疵時所存在之「污名價值減損」，即房屋之價值因市場上污名，致交易價格低於市場上同等級之同類產品，是污名價值減損之存在，以房屋存有主觀上污名為要件，如房屋建築過程中發生結構性重大瑕疵，縱經修復，亦難除去對該房屋安全性之疑慮，致市場購屋意願者對該房屋之信賴程度降低，而該重大瑕疵為其所知時，倘有同類同價格之商品存於市場，通常會選擇其他同類房屋商品，除非價格降至其得以接受之程度，此時該屋即存有污名性價值減損，是污名價值減損存在前提，在於污名事件為多數市場購屋意願者所知，且一般依客觀情況認該污名事件會影響房屋商品之價格，而一般社區房屋於公設移交或點交進行查驗時，察知公設有瑕疵並非稀見，公設點交時倘發現有瑕疵，依一般情形，尚不得逕謂房屋必生污名性價值減損，應以該瑕疵是否重大及是否足以降低購買意願為要件，系爭社區公設瑕疵雖有部分使用利益之減損而有前開價差，然經核該等瑕疵均未損及結構，難認有重大影響公共安全之情，原告並未舉證因該瑕疵致產生潛在買受人降低購買意願之情，是其交易性價值貶損之請求，不應准許。

⑷原告傅祖聲不得依民法第227條第2項規定，請求被告賠

償：

按民法第227條所謂之不完全給付，係指債務人向債權人或其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種，是不完全給付如為加害給付，債權人可依民法第227條第2項規定請求賠償。所謂加害給付，係因債務人之不完全給付所生之原債務不履行之損害外，亦對債權人之生命、身體、健康、財產之固有利益造成侵害。原告傅祖聲依上開規定請求被告賠償之損害，為系爭房地之交易性價值減損及房屋與公設之修復費用，然交易性價值減損、房屋與公設之瑕疵，均屬瑕疵給付、履行利益之範疇，而非加害給付或固有利益之範圍，且原告傅祖聲並未舉證交易性價值減損、房屋公設瑕疵，究侵害其何權利致其固有利益受有損害，是原告傅祖聲上開請求，依法洵屬無據，而不可採。

⑸查系爭房屋公設價金差額總計如附表3所示為2380萬5767元，系爭房屋主建物總面積為1萬5397.07坪、各戶主建物面積（見麗業不動產估價師聯合事務所107年8月14日估價報告書第115頁）如附表2「主建物面積（㎡）」，價差合計金額2380萬5767元按附表2「主建物面積（㎡）」比例分攤至各戶，金額如附表2「價差分攤」所示，次再依附表2「選定人」是否為契約當事人及建物買賣契約書之買受人權利比例，計出原告葉盛文（含選定人）、傅祖聲得請求之金額各如附表2「判斷」一欄所示。又原告等【通知被告日觀公司減少價金2500萬元之存證信函係於100年4月11日送達】，此有100年4月11日台北信維郵局第1972號存證信函、投遞記要可稽（見本院卷一第297、306頁），並依民法第182條第2項、第203條規定，請求自100年4月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

五、原告葉盛文、傅祖聲依民法第359條、第179條、第182條第2項，請求被告日觀公司各給付附表2「判斷」一欄所示金額，及均自起100年4月15日起至清償日止，按週年利率5%計

算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分，為無理由，應予駁回。

六、原告葉盛文、傅祖聲勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經審核後依序酌定附表2假執行擔保欄、判斷欄之相當擔保金額准許之。至原告葉盛文、傅祖聲敗訴部分之假執行聲請因訴之駁回而失附麗，應予駁回。

七、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核不影響判決結果，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後段。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　16　　日

民事第八庭　　法　官　　陳琪媛

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日之不變期間內，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　　109　　年　　11　　月　　16　　日

書記官　　陳惠萍