

臺灣臺北地方法院民事判決

105年度重訴字第1090號

原告 廖國智

城邦有限公司

上 1 人

法定代理人 陳壽美

原告 寬築建設股份有限公司

法定代理人 翁國薰

原告 大薰有限公司

法定代理人 翁依平

前四人共同

訴訟代理人 陳清進律師

複代理人 施又丞律師

訴訟代理人 張欣潔律師

鄭智文律師

吳旻靜律師(已解除委任)

郭詠晴律師(已解除委任)

鄭建國律師(已解除委任)

周慧貞律師(已解除委任)

被告 台灣肥料股份有限公司

法定代理人 黃耀興

訴訟代理人 陳添信律師

上列當事人間減少價金事件，本院於民國一百零九年九月一日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 被告應給付原告廖國智新臺幣貳仟柒佰參拾壹萬陸仟貳佰玖拾參
02 元，及其中新臺幣壹仟肆佰壹拾萬柒仟零貳拾貳元自民國106年1
03 0月6日起至清償日止，其中新臺幣壹仟參佰貳拾萬玖仟貳佰柒拾
04 壹元自民國109年8月29日起至清償日止，均按週年利率百分之五
05 計算之利息。

06 被告應給付原告城邦有限公司、寬築建設股份有限公司、大薰有
07 限公司新臺幣壹仟參佰零貳萬玖仟零肆元，及其中新臺幣柒佰玖
08 拾伍萬元自民國106年10月6日起至清償日止，其中伍佰零柒萬玖
09 仟零肆元自民國109年8月29日起至清償日止，均按週年利率百分
10 之五計算之利息。

11 原告其餘之訴駁回。

12 訴訟費用由被告負擔百分之八十九，原告廖國智負擔百分之七，
13 原告城邦有限公司、寬築建設股份有限公司、大薰有限公司負擔
14 百分之四。

15 本判決第一項於原告廖國智以新臺幣玖佰壹拾萬伍仟肆佰參拾壹
16 元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣貳仟柒佰參拾壹萬陸仟
17 肆佰柒拾參元為原告廖國智預供擔保，得免為假執行。

18 本判決第二項於原告城邦有限公司、寬築建設股份有限公司、大
19 薰有限公司以新臺幣肆佰參拾肆萬參仟零壹元供擔保後得假執
20 行。但被告如以新臺幣壹仟參佰零貳萬玖仟零肆元為原告城邦有
21 限公司、寬築建設股份有限公司、大薰有限公司預供擔保，得免
22 為假執行。

23 原告其餘假執行之聲請駁回。

24 事實及理由

25 壹、程序方面：

26 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者
27 訴，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其
28 訴訟以前當然停止，於得為承受時，應即為承受之聲明，民
29 事訴訟法第170 條、第175 條第1項分別定有明文。查本件
30 原告寬築建設股份有限公司（下稱寬築公司）法定代理人起
31 訴時原為陳壽美，於訴訟程序進行中變更為翁國薰，據其具

狀聲明承受並續行訴訟（見本院卷四第169頁），並有公司變更登記表在卷可按（見本院卷四第173至176頁）；被告法定代理人起訴時原為陳吉仲，於訴訟程序進行中變更為黃耀興，據其具狀聲明承受並續行訴訟（見本院卷四第121頁），並有公司變更登記表在卷可按（見本院卷四第125至130頁），經核均與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。原告原起訴係依據民法第354條第1項、第359條請求減少買賣價金，並聲明：(一)被告應給付原告廖國智（下稱廖國智）新臺幣幣（下同）16,250,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息。(二)被告應給付原告城邦有限公司（下稱城邦公司）、寬築公司、大薰有限公司（下稱大薰公司）7,950,000元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第5至6頁）。嗣於民國109年8月27日變更訴之聲明一、二項為：(一)被告應給付廖國智30,357,022元，及其中16,250,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中14,107,022元自擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之遲延利息。(二)被告應給付城邦公司、寬築公司、大薰公司14,849,045元，暨其中7,950,000元自起訴狀送達翌日起至清償日止，其中6,899,045元自擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷四第383頁）。經查，原告上開追加聲明之部份，經核係本於原告主張依同一買賣瑕疵擔保之法律關係而擴張訴之聲明，依前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張略以：

(一)、廖國智於100年3月5日與被告簽訂坐落於臺北市南港區經貿

01 段第66-1、66-2、68-2及68-3等4筆地號上之「日升月恆建
02 案（下稱系爭建案）」B棟B1戶11樓房屋（門牌號碼經編配
03 為臺北市○○區○○○路000巷00號11樓，地下第2層編號第
04 205及206號之法定停車位2位，下稱系爭建物甲）之房屋土
05 地預定買賣合約書（下稱系爭合約甲），約定買賣價款為8,
06 312萬元。及坐落同地號之B棟B5戶11樓房屋（門牌號碼編配
07 為：臺北市○○區○○○路000巷00號11樓，地下第2層編號
08 第218及219號之法定停車位2位，下稱系爭建物乙）之房屋
09 土地預定買賣合約書（下稱系爭合約乙），約定買賣價款為
10 7,938萬元；另原告城邦公司、寬築公司及大薰公司（下稱
11 原告三公司）共同於100年3月18日與被告簽訂坐落同地號建
12 案之A棟A3戶9樓房屋1戶（門牌號碼編配為：臺北市○○區
13 ○○○路000巷00號9樓）及地下第3層編號第52及53號之法
14 定停車位2位（下稱系爭建物丙）之房屋土地預定買賣合約書
15 （下稱系爭合約丙），約定買賣價款為7,950萬元。

16 (二)、惟被告於105年3月間交屋予原告後，原告等竟發現系爭房屋
17 甲、乙、丙具有多處瑕疵：

18 1.被告交屋後原告等在系爭建物地基之地下停車場處，發現新
19 建之結構體上冒出無數爆裂黑點，恰與交屋時點前後媒體大
20 幅報導之台北文創大樓所誤用之爐碴成分所導致之症狀相
21 似。經探詢台北文創大樓興建時訂購混凝土之廠商及亞東預
22 拌混凝土廠（下稱亞東公司）後，得知系爭建案亦訂購使用
23 亞東公司同時期滲雜有爐碴成分之混凝土，因此停車場之結
24 構柱體才會出現爆裂黑點。依經濟部訂頒之「事業廢棄物再
25 利用管理辦法」，其「附表」編號十四「電弧爐煉鋼爐碴
26 （石）」乙項，已明定氧化碴、還原碴之「再原售利用用
27 途」，其用於混凝土材料者，應僅限於路面回填或鋪面工
28 程，「但氧化碴(石)與還原碴(石)無法分離或依相關法規
29 認為有害事業廢棄物者，不適用之」。足見未經安定化處理
30 之爐碴即屬有害事業廢棄物，原則上應完全禁止其再利用，
31 至於經過處理之爐碴，充其量僅能「再利用」於路面之回填

或鋪平工程，仍然不得使用於施作建築結構體之混凝土材料。建築物若使用爐碴不安定成分遇水時則有可能突然產生爆裂狀況，系爭建物於地基之主要結構體使用到爐碴成分，均有可能導致整棟建物之安全危害，因此經濟部公告不得使用於建築物結構體中。且爐碴成分存在有毒重金屬或輻射物質，於住宅建物使用則將造成入住者之身體健康危害等情，均足證明系爭建物確為有瑕疵之房屋。

2.又系爭建物公設點交時，社區管理委員會曾委託專業之「真禾機電股份有限公司」（下稱真禾公司）檢驗相關公設設施之情形，發現有1,000多處之缺失，其中違反建築法令及與政府核准之竣工圖不符之處竟達632項；且經105年8月23日複驗後亦尚餘380項有關違反建築法令及與竣工圖不符之缺失，被告仍不予改善。尤其一樓公設天花板及壁面未使用防燃材質、地下室及頂樓等處之機房未使用不燃材質管線，火災時將造成住戶危害。

3.多處與廣告內容不符之瑕疵：

(1)被告之售屋廣告中宣傳系爭建案將有1,500坪私人花園地界，實際點交時僅餘500坪，只有廣告宣傳坪數三分之一，並無廣告強調「外人難以窺探的秘密森林」之效果。被告於兩造簽訂系爭合約之前，即明知「庭園面積」僅有1,632.54平方公尺(約493.84坪)，此與被告「廣告圖冊」所炮製之「近1,500坪之庭園」，實相去甚遠。系爭建案之基地面積為8,443.25平方公尺(約2,554坪)，而兩造房地預定買賣合約「(附件一)房屋土地付款表」所示「土地價款」約占「房價總價」72%，且被告短少給付之1,006.16坪庭園面積(計算式： $1,500\text{坪}-493.84\text{坪}=1,006.16\text{坪}$)，其面積約占基地面積39.40%(計算式： $1,006.16\div 2,554=39.40\%$)，其坪數短少連帶影響該戶「房地總價」之損失比例約為28.37%(計算式： $72\%\times 39.40\%=28.37\%$)，則此一房地總價之損失比例，亦得作為本件原告請求減少價金比例之重要依據。

(2)依被告於系爭建案銷售時所提供之廣告圖冊記載：「近七米

01 高的植生牆，豎立在日光充足的牆面，形成或濃或淡的綠色
02 Pattern，像似極具強烈生命的立體浮雕，賦予空間跳耀的
03 活力，與充滿能量生氣的Outdoor氛圍。」強調室內亦為大
04 自然之氛圍，由室外之秘密森林延伸至大廳亦有一體之設計
05 感，然現卻未種植任何植物，且系爭建案之「建造執照申請
06 書」所附「建築物概要表」，卻記載一樓門廳、管委會空間
07 之「樓層高度」僅有「4.2m」，經原告等親至現場觀測後，
08 才發覺一樓門廳內日照可及之處，並無預留任何牆面可供施
09 作植生牆，而現場挑高部分，其中唯一可能施作植生牆之管
10 委會「隔間牆」及設備(即位於挑高空間下方者)，亦在被
11 告申請第一次變更設計時予以取消，致使其未施作一樓門廳
12 內「七米高植生牆」之瑕疵，已無另行補正之可能。又系爭
13 契約第14條約定：「一、乙方得依建築法規規定辦理本社區
14 工程變更設計。二、乙方為維護本社區整棟建物精緻格調，
15 經建築師核准得保有外觀及共有部分修改之權利，於必要改
16 用同等級或以上建材，以求盡善盡美。」植生牆變更成銅製
17 品乙事，應非依建築法規規定辦理工程變更設計事項，亦未
18 經建築師核准，而就大樓外觀及共有部分之建材得改用同等
19 級或以上品質，是植生牆變更成銅製品乙事，顯非屬單純建
20 材改變，自非前揭系爭契約第14條之範疇。被告以系爭契約
21 第14條約定稱其有單方將植生牆變更成銅製品之權限，應不
22 足採信。

23 (3)依被告於系爭建案銷售時所展示之廣告模型，系爭大樓各戶
24 外牆上均設有一金屬燈箱，且其上設有圓形凸燈。被告雖有
25 設置燈箱，然所有燈箱均鏽蝕嚴重，且其上所裝設為平燈，
26 被告所施作外牆燈箱造型顯與廣告內容不符，且燈箱鏽蝕嚴
27 重，其品質亦不符一般正常效用。

28 (4)系爭建案銷售模型外牆磁磚有對縫整齊，實際狀況確有差
29 異。被告所施作之一樓大廳地坪大理石具有裂痕，於大樓其
30 他住戶與被告間之另案鈞院106年度消字第12號減少價金等
31 事件審理過程中，已就此進行鑑定，並確認確實具有大理石

01 裂痕之瑕疵（參原證28號：臺北市土木技師公會107年2月6
02 日鑑定報告）。

03 (5)系爭大樓為高層建築物，依建築技術規則設計施工編第247
04 條規定，各種配管均應以不燃材料製成，然依真禾公司日升
05 月恆共有共用設備設施初檢查核報告所示：「本建築物屬高
06 層建築物，現況多處管材皆為PVC材質：如泳池、水景機房
07 排水、地下室排水吊管、監控設備軟管、消防系爭排水管
08 等，應採用不燃材料管材（建築技術規則設計施工編247
09 條）」，且上開缺失於複驗時仍存在。是以，被告於系爭建
10 物以PVC管等非不燃材料作為配管管材，與法令要求之一般
11 品質不符。

12 (6)系爭建案廣告宣傳之側立面隔柵及游泳池棚架，惟「游泳池
13 上方框架」於被告申請第1次變更設計時業已取消，可證游
14 泳池棚架原屬系爭合約給付內容之一部分，惟其後被告未經
15 原告同意，即私自變更設計而取消施作。被告於領得使用執
16 照後所施作之游泳池棚架，因其非變更設計後建造執照之施
17 作項目，已屬應予拆除之違建，自非依債務本旨為給付，且
18 此一瑕疵又已無法補正，原告自可連同天井處違建格柵之瑕
19 疵，一併依法請求減少系爭房地買賣價金。

20 (7)銷售時製作精美之廣告單冊強調日本名建築師高松伸、杜文
21 正空間設計、姚仁恭燈光設計及頤和景觀設計四項業界公認
22 有口碑其名氣之大師共同打造系爭建案，然原告調閱系爭建
23 物之使用執照後，發現系爭建案之建築師係默默無名之陳介
24 凡，經向臺北市政府消費者保護中心申訴後，被告雖堅稱有
25 委任四大師進行設計，然亦表示並無任何證明文件可以提
26 供，而興建完成之系爭建物與該四大師在其他建案參與設計
27 之品質相距甚遠，顯然與被告廣告保證具備四大師品質不
28 符，係有瑕疵。被告於訂立系爭合約時，並未遵照預售屋買
29 賣契約之通例及相關法令之規定，將系爭建物之「建造執
30 照」（影本）附於兩造合約之內，反而將原屬系爭合約第3條
31 第2項揭示之「建造執照」（影本），自合約中予以抽離，

01 使原告等無從發現廣告造假之情事，此一積極隱匿重大交易
02 資訊之行為，亦可佐證「廣告圖冊」佯稱系爭建案係由日本
03 建築大師高松伸精心設計、監造乙節，根本係子虛烏有。

04 (三)、系爭基地容積移入高達40%之後，不僅住戶人數大幅增加，
05 衝擊基地周遭之居住環境品質，且必然徒增建物本身原有公
06 共設施之使用頻率，降低其正常使用或汰舊換新之年限，自
07 屬預售屋交易之重大資訊。尤其容積移轉之房屋，實與一般
08 人對「豪宅」之印象格格不入，復與鄰近非容積移轉房屋之
09 市價不可相提並論，被告於銷售系爭「日升月恆」建案時，
10 更有詳予揭露之必要。然被告自預售系爭建案開始，迄至本
11 件訴訟發生為止，均不曾向任何承購戶透露系爭基地申辦容
12 積移入將近40%之任何細節，誘使不知情之原告以高於市場
13 行情之價格購買系爭房地，已難謂無蓄意欺罔原告等之不法
14 意圖。且查系爭容積移轉建案之「建造執照」（臺北市政府
15 都市發展局100建字第0046號）係100年2月11日核發，而該建
16 造執照卷宗內所附「都市設計審議圖冊(核備本)」，已明載
17 審議委員要求「本案容積移入7,572平方公尺(佔原容積39.8
18 4%)，申設單位(即被告)已補充容積移入章節分析報告書第8
19 -1~8-4頁，建築高度(由原設計量體高度53.9公尺)增加至7
20 4.9公尺，因後續規劃大坪數之產品，目前提出之認養周邊
21 人行道為補償方案，另東南及西南沿街請結合現有人行道栽
22 植雙排植栽，並配合現有人行道調整植穴位置，以增加透水
23 度。另有關報告書敘明後續有意申請綠建築標章一節5應有
24 章節說明，後續納入列管事項…」等情，同時被告則承諾
25 「配合決議設置雙排植栽，並設座椅增加行人舒適性」、
26 「取消天井處隔柵」「依景觀配置平面圖認養本案基地接鄰
27 人行道」及「本案同意配合審查意見，申請綠建築標章」等
28 節，可證被告於99年8月間申請系爭基地容積移入時，對於
29 上開「都市設計審議圖冊(核備本)」所承諾之列管事項，理
30 應知之甚詳。嗣臺北市政府於核准系爭臺北市○○區○○段
31 00000000000000000000地號等4筆土地容積移入之函文內，其

說明事項三、特別申明「…請貴公司依申請容積移轉當時所附切結書之切結事項，以及本府99年12月1日府都設字第09938348800號函『臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會』核備內容辦理，否則本府得撤銷容積移轉許可，並副知本市建築管理處不予核發或撤銷有關接受基地移轉容積部分之使用執照。」易言之，若被告未履行上述臺北市政府99年12月1日府都設字第09938348800號函及「都市設計審議圖冊(核備本)」所承諾之事項（包括種植一定規格以上之各種喬木，憑以申請銅級綠建築標章，以及取消天井處隔柵之施作），則系爭建案容積移轉部分之使用執照，將不予核發或撤銷，以致該部分之建築量體勢必淪為嚴重影響豪宅價值之巨型違建。惟被告不但對所有承購戶刻意隱匿系爭基地容積移轉之事實，且於領得使用執照後，更違反其先前爭取容積移入時所承諾之事項，一方面恢復天井處格柵之施作；另一方面則因栽植之喬木大小，多數與原先承諾之規格(即株高、冠寬)出入過大，故而遲遲未能申請銅級綠建築標章，各該違反承諾之情節，將極有可能導致主管機關撤銷其容積移轉部分使用執照之嚴重後果，要無疑義。鑑於系爭建案容積移入高達39.84%，此部分使用執照一經撤銷，該部分房地價值不僅完全喪失，甚至連帶波及整棟建物之價值也隨之貶損。準此，天井處增設違建隔柵，既為使用執照撤銷之原因，則原告主張此一瑕疵所致系爭房地價值減少之比例，至少應為39.84%即屬於法有據。

(四)、被告興建之系爭建物存有多處瑕疵，對於相信被告委任四大師推出上開廣告內容，而塑造出與鄰近建案不同之豪宅形象，原告等因此願以高於鄰近類似建案一坪約15萬元之價差購買系爭建案，原期待能購買到與四大師其他建案水準齊平之高級豪宅，詎每一戶花費7、8,000萬元，竟買到如此低劣品質之建物，公設部分可改善處，被告也堅不處理，又本件宇豐估價報告所示，若中庭花園面積為493.84坪時，則因各項物之瑕疵減損總金額，分別為B1-11F房屋減損15,527,428

01 元、B5-11F房屋減損14,829,594元、A3-9F房屋減損14,849,
02 045元（詳細計算請參原告提出民國109年5月15日民事準備
03 （八）狀之附表一）。是以，廖國智所購買系爭建物甲、
04 乙，因物之瑕疵共應減損或所受損害金額為30,357,022元，
05 城邦公司、寬築公司、大薰公司所購買系爭建物丙，因物之
06 瑕疵應減損或所受損害金額為14,849,045元。爰依民法第35
07 4條第1項、第359條規定，及系爭合約甲、乙、丙之第11條
08 第3項之約定，請求減少價金；並據民法第259條請求返還價
09 金及受領時起按法定利率週年利率百分之5計算之利息。

10 (五)、並聲明：

11 1.被告應給付廖國智30,357,022元，暨其中16,250,000元自起
12 訴狀送達翌日起至清償日止，其中14,107,022元自民事擴張
13 聲明狀送達翌日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算
14 之利息。

15 2.被告應給付城邦公司、寬築公司、大薰公司14,849,045元，
16 暨其中7,950,000元自起訴狀送達翌日起至清償日止，其中
17 6,899,045元自民事擴張聲明狀送達翌日起至清償日止，均
18 按週年利率百分之5計算之利息。

19 3.如獲勝訴判決，原告等願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

21 (一)、原告主張系爭建物結構之混凝土有如同臺北文創園區參混爐
22 碴之情形，除明顯為原告主觀臆測之詞，並無任何客觀實
23 證，其引用原證四照片亦無從證明其有任何將致結構安全疑
24 慮、污名化價值減損及危害人體健康等瑕疵之主張。更何況
25 爐碴並非屬當然有害之廢棄物，在追求環保之際，回收爐碴
26 再利用充當混凝土之部分原料，諸多工程普遍認可與執行，
27 此有台灣省土木技師工會網頁資料可參外，甚至使用比例為
28 綠建築評定指標之一。

29 (二)、關於原告指摘被告廣告不實部分，與事實不符：

30 1.1,500坪喬木森林部分：依照系爭建案核准的使用執照圖，
31 合計綠地面積即達6,456.94平方公尺（約1,954.22坪，以每

平方公尺等於0.3025坪計算），綠地面積遠遠超過廣告所示面積，其中單純喬木種植區域達3,260平方公尺（約986.15坪），種有樺樹、楓香、落羽松、青楓、樟樹、誹寒櫻等各式樹木達110棵，被告確實對於系爭建案依約進行大規模綠化與種植樹木，營造綠地能呈現森林般多樣化面貌，並無任何虛偽不實或與廣告內容不符之處，甚至提供更多之綠化空間，原告提出之照片特意僅就綠地部分區域拍攝，並非全部，且因樹木剛種植不久，因樹齡及移植過程中必需修剪大部分枝葉，以提高未來存活率，當然無法短時間呈現出枝葉茂密之態樣，就如同大安森林公園樹木剛行栽種時，亦為林木稀疏，更何況森林之樣貌及生態，絕非僅有參天樹木，尚包括其他灌木、花草、植被等綠地，才屬完整之森林樣貌，原告刻意執著於喬木字眼，原告明顯逕以其主觀價值判斷及斷章取義方式主張被告此部分有廣告不實，並非與客觀事實相符，有刻意提供不完整資訊，企圖誤導鈞院之嫌。

2.七米植生牆部分：按因植生牆原預定位置為室內，因考量設置後維護管理之難度，包括必須施肥、甚至需施藥除蟲、日照、澆水導致衛生、潮濕等問題，甚至影響大理石地面之壽命，尤其植生牆位處室內，因施藥將造成環境影響反而衍生其他更多不便，故被告依前開契約約定本得為適度之變更，該處改以銅製之藝術品裝飾，不但可避免前述問題，更可營造藝術美感，此變更亦經系爭社區管理委員會決議送交區權會議討論，若區分所有權人會議討論決議仍須施作植生牆，被告願意從善如流，予以重新施作植生牆，更何況此差異並非瑕疵，亦非無法補正之情形。

3.系爭建物確實委由高松伸建築師設計，此有被告透過代銷高松伸建築師簽訂之設計合約可資佐證，申請建照雖由陳介凡建築師依法簽證，但實際設計為高松伸建築師團隊。

4.關於機電等公用設備之初驗需改善部分，近期業已複驗完成，原告提出之原證六複驗報告書，係其自行委請他人自行製作，並非社區管理委員會委託廠商，被告否認其真正，亦

01 不足以證明原告主張為真正。

02 (三)就鑑定報告表示意見部分：

03 1.就鑑定人游明達技師於108年8月15日加入中華建築技術學
04 會，宇豐不動產估價師聯合事務所旋即於108年8月29日發函
05 確認擬辦理鑑定案件定項目內容，中華建築學會旋即指派剛
06 入會不久之游明達技師為該案鑑定人，時間點之密接，且一
07 般鑑定機關之鑑定人均為輪值，豈可能新入會之會員旋即加
08 入鑑定人之輪值，並剛好立即成為鑑定人，若無特地安排，
09 斷無可能如此湊巧，期間指派鑑定人之過程，確實啟人疑
10 竇。

11 2.關於一樓大理石地坪部分，因係屬天然石材，本來即會有天
12 然不規則紋路(看似裂紋)」加上因已開放社區住戶使用三
13 年以上，且涉及該社區住戶及管理委員會日常清潔維護及保
14 養是否落實，若真有污損或損壞之狀況，不應完全歸責於被
15 告，且經美容拋光即可光亮平滑，被告曾提供相關施工影片
16 給本件估價師，然而本件鑑定報告均未提別及說明，鑑定報
17 告逕以大理石地坪上存有裂痕或污損痕跡而認定有瑕疵，未
18 考量是否因使用時間、習慣及有無妥善維護等因素所造成，
19 與大理石品質是否直接關連或另有其他因素，實有重大違
20 誤。此外相關修繕費用諸多均以全面更換估算，但雙方訴訟
21 代理人雖同意瑕疵面積超過1/2，將以需全面更換評估，但
22 中華建築學會之鑑定報告，並未將何處已超過1/2面積詳細
23 說明，並將有瑕疵，不管其瑕疵是否影響使用？是否已達應
24 更換程？函覆仍未說明，僅含糊「若不以全面更換會造成補
25 丁現象致使豪宅在美觀上、價值上產生落差」，顯然已超出
26 鑑定瑕疵是否存在或影響使用範圍、修繕費用為何，而將價
27 值減損評斷列入考量，而逕自認定應全面更換，其所列修繕
28 費用，自有明顯高估之情事。

29 3.雙方雖均未爭執植生牆目前未施做，但此部分是否屬瑕疵，
30 按因植生牆原預定位置為室內，因考量設置後維護管理之難
31 度，包括必須施肥、甚至需施藥除蟲、日照、澆水導致衛

01 生、潮濕等問題，甚至影響大理石地面之壽命，尤其植生牆
02 位處室內，因施藥將造成環境影響反而衍生其他更多不便，
03 故被告依前開契約約定本得為適度之變更，該處改以銅製之
04 藝術品裝飾，不但可避免前述問題，更可營造藝術美感，並
05 無構成瑕疵。尤其該社區對於是否再設植生牆，目前態度不
06 明確。本件鑑定報告雖列有植生牆設置費用，但是否構成瑕
07 疵？並未明確說明，縱屬瑕疵（假設，被告公司仍否認），
08 是否構成減損價值之情事？均仍有疑義。

09 4.外牆燈箱鑑定雖以隨機抽樓層坐視察，判定一樣的材料都出
10 現此問題，但並未提出相關隨機抽驗樓層住戶之相關資料，
11 且依歷次勘驗僅抽驗原告各一戶，豈能將二戶之情形無限上
12 綱為139戶均為類似狀況，更何況銷售廣告模型雖為凸燈，
13 但模型僅為示意，且因為尺寸比例問題，模型實際上無法製
14 作成平面燈座，亦難因實際為平面燈座與模型造不同而認屬
15 瑕疵。又燈箱之功能，最主要是於晚間時以燈光提供系爭大
16 樓之美感，而非用於照明使用，雖有鏽蝕之狀況，但就於實
17 際使用上，夜間亦可發揮其打光之美感功能，而實無減失或
18 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。縱有鏽蝕情形，但
19 減少之程度，實於燈箱之功能於無影響，而無損於系爭建物
20 之價值及結構，亦無礙於系爭不動產之整體生活機能，瑕疵
21 應屬輕微，且得以修繕方式補正，函覆雖稱目前住戶反映晚
22 上部分照明功能已失效，但並未任何客觀實證，而且顯然為
23 少數住戶宣稱，鑑定報告未實際確認燈光功能是否正常，即
24 認定全部有此狀況，實嫌速斷，而非客觀公正之鑑定，難謂
25 可採。

26 5.建物以PVC管等非不燃材料配管部分，鑑定從未針對鋁皮與
27 內容物是否為不燃材料為任何實驗或測試，即草率以不知道
28 為由而認定非不燃採料、無法確認防火性能，故鑑定報告認
29 定應全部更換之費用，顯失所依據，其另稱閥類開關將傳導
30 火場高溫導致閥類開關與PVC管接續處導致PVC管鬆脫甚至融
31 化，並非僅以玻璃棉保溫筒包覆PVC管即可認定符合建築技

術規則第247條規定，尚須依現場實際施作工法認定，但仍未就現場實際施工工法是否可以達到防火效果，仍然未說明，此部分結論既欠缺客觀實證，實屬以主觀臆測所為判斷，當無可採。

6.關於其他違反法令、與竣工圖不符及違反施工常規等瑕疵部分，查被告訴訟代理人曾以108年4月23日（108）信律字第108042301號函提供複驗報告書說明，鑑定報告針對此部分均未說明為何無法認可，甚至以現狀遭該社區有使用多時及變動後衍生之耗損及不符圖說，歸咎予被告，且此部分是否足以造成使用功能之減損，鑑定報告，亦未說明，逕以自身認定之方式處理，且修復費用還有奇特的項目，舉例來說，關於電氣項次418之修繕工程工程費用估算表（參鑑定報告第一冊附件6P. 93、P. 519）記載為120,000元，但P. 93說明建議以修改中板方法：3盤81,000元，但結論變為120,000元。且其中以維護不便補償：30,000元/盤，合計9萬元之補償，更讓人甚感莫名，尤其既已修改，何來維護不便，且工程實務未見有此項目費用，明顯巧立名目灌水費用，令人質疑費用評估之合理性。設備項次29～40的工程費用估算均是以不知是否為矽酸鈣板為由，逕自認定需全部更換，進而衍生高達近400萬元工程費用，函覆資料亦稱無法破壞現場，也無法確認內層材料故現場會勘採為皆不合法規之裝修材料來進行估算，顯然以假設前提及主觀臆測方式為之，所為鑑定結論，難令人信服，更欠缺客觀正確性。

7.關於系爭建物是否含有爐碴部分，實際上未經任何科學鑑定，並無任何客觀實證，僅少數證人主觀臆測之意見，鑑價報告仍以系爭建物含有爐碴之錯誤前提，亦為該估價師函覆資料係以「台北市土木技師公會鑑定報告」為假設前提，然查該鑑定報告未經任何科學驗證方法鑑定，僅以目視觀測，鑑定結論已不可採，故宇豐不動產估價師據此為價值減損之結論，邏輯上已有謬誤，不足採信。

8.關於中庭花園面積是否不足1,500坪部分之價值減損：宇豐

不動估價師函覆業稱係以假設存在上開事實所為價值減損判斷，因前提事實尚未證明存在，自無從認定此部分有構成價值減損之瑕疵存在。

9. 依照估價師之鑑價報告認定系爭建物甲、乙、丙三戶之正常價值除以總坪數計算，各戶每坪分別為77.2萬、79.2萬、78.9萬，但其判斷之正常價值時點為105年8月，但依照內政部實價登錄資料該建案成交資料，較系爭三戶高樓層之交易價格僅為每坪68.5萬、77.7萬，鑑價報告所認定之正常交易價格卻均高於實價登錄價格，若以鑑定報告將建物與停車位分拆計價，各戶建物每坪單價更分別高達86.2萬、88萬、88萬，雖實際門牌號與座落位置具有差異性，但同社區且為較高樓層之實價登錄價格卻遠低於系爭三戶房屋，鑑價報告與一般建物越高樓層單價較高之慣例，明顯相左，函覆資料仍明顯含糊帶過，難謂客觀正確，自難據此認定價值減損之金額。

(四)並聲明：

1. 原告之訴及假執行聲請均駁回。

2. 如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一) 廖國智於100年3月5日與被告就坐落於臺北市南港區經貿段第66-1、66-2、68-2及68-3等4筆地號上之系爭建案B棟B1戶11樓房屋（門牌號碼：臺北市○○區○○路000巷00號11樓，地下第2層編號第205及206號之法定停車位2位）之房屋土地簽立系爭合約甲，約定買賣價款為8,312萬元；及坐落同地號之B棟B5戶11樓房屋（門牌號碼：臺北市○○區○○路000巷00號11樓，地下第2層編號第218及219號之法定停車位2位）之房屋土地簽立系爭合約乙，約定買賣價款為7,938萬元。此有原告提出原證一、原證二之房屋土地預定買賣合約書在卷為憑（見本院卷一第9至87頁），且為兩造所不爭執，堪認為真實。

(二) 原告三公司共同於100年3月18日與被告就坐落同地號建案之

01 A棟A3戶9樓房屋1戶（門牌號碼：臺北市○○區○○○路000
02 巷00號9樓）及地下第3層編號第52及53號之法定停車位2位
03 之房屋土地簽訂系爭合約丙，約定買賣價款為7,950萬元。
04 此有原告提出原證三之房屋土地預定買賣合約書在卷為憑
05 （見本院卷一第88至107頁背面），且為兩造所不爭執，堪認
06 為真實。

07 (三)原告等均已依約交付全部購屋款項予被告。兩造於105 年3
08 月8日完成系爭甲、乙、丙建物專有部分交屋手續。

09 (四)被告未於系爭建築一樓大廳施做七米高的植生牆。

10 (五)系爭建物公設於105 年4 月6 日至同年月8 日，社區管理委
11 員會曾委託真禾公司檢驗相關公設設施，並製成共有共用設
12 備設施初檢查核報告，另於105 年7 月13日至22日進行複驗
13 檢查，製成原證31共有共用設備設施複檢查核報告。日升月
14 恆社區管理委員會與被告迄今尚未簽署點交公設之文件。

15 (六)系爭建案代銷公司銷售時有向消費者告知該建案由日本知名
16 建築師高松伸設計、杜文正空間設計、姚仁恭燈光設計、頤
17 和景觀公司景觀設計。系爭建物之臺北市政府都市發展局使
18 用執照所載設計人為陳介凡。

19 (七)日升月恆社區AB棟南北面之大樓側立面隔柵、游泳池上方棚
20 架均屬違章建築，經臺北市政府建築管理處查報為違建，並
21 命拆除，現尚未拆除（鑑定報告第45頁）。

22 五、兩造之爭點如下：

23 (一)日升月恆社區A、B棟南北面之「大樓側立面挑空天井式隔
24 柵」及「游泳池上方棚架」等違建，是否為物之瑕疵？若被
25 告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金或不完全給
26 付之損害賠償金額若干？

27 (二)日升月恆社區所設私人花園面積是否未達1,500坪，具有物
28 之瑕疵？若被告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減少價
29 金或不完全給付之損害賠償金額若干？

30 (三)日升月恆社區一樓未設七米高植生牆，是否為物之瑕疵？若
31 被告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金之金額若

01 干？

02 (四)日升月恆社區外牆燈箱是否有外型與廣告不符，且鏽蝕嚴重
03 等物之瑕疵？若被告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減
04 少價金之金額若干？

05 (五)日升月恆社區一樓地坪大理石是否有裂痕等物之瑕疵？若被
06 告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金之金額若
07 干？

08 (六)日升月恆社區建物是否有以PVC管等非不燃材料作為配管之
09 瑕疵？若被告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金
10 之金額若干？

11 (七)日升月恆社區公設部分是否具有違反法令、與竣工圖不符及
12 違反施工常規等物之瑕疵？若被告應負物之瑕疵擔保責任，
13 原告得請求減少價金之金額若干？

14 (八)日升月恆社區建物是否使用具有爐碴之混凝土，而具有物之
15 瑕疵？若被告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金
16 或不完全給付之損害賠償金額若干？

17 (九)日升月恆建案是否由建築師高松伸設計及監造？若非建築師
18 高松伸設計及監造，是否屬物之瑕疵？若被告應負物之瑕疵
19 擔保責任，原告得請求減少價金或不完全給付之損害賠償金
20 額若干？

21 六、茲就兩造之爭點，說明本院之判斷如下：

22 (一)日升月恆社區A、B棟南北面之「大樓側立面挑空天井式隔
23 柵」及「游泳池上方棚架」等違建，是否為物之瑕疵？若被
24 告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金或不完全給
25 付之損害賠償金額若干？

26 1.按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
27 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質
28 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（
29 最高法院73年台上字第1173號判決參照）。又區分所有，指
30 數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其
31 應有部分有所有權；專有部分，指公寓大廈之全部或一部

分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者，公寓大廈管理條例第3條第2款、第3款、第4款分別定有明文。又建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除；違反第25條之規定者，依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之50以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。二、擅自使用者，處以建築物造價千分之50以下罰鍰，並勒令停止使用補辦手續；其有第58條情事之一者，並得封閉其建築物，限期修改或強制拆除之。建築法第25條第1項、第86條分別定有明文。被告於系爭社區所建築之陽台隔柵及游泳池棚架，均違反前揭建築法規定，遭臺北市建築管理工程處查報列管（參見宇豐不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書第41至53頁），有遭主管機關拆除或科以罰鍰之風險，依通常交易觀念，其物之交換價值應有所減損，自屬物之瑕疵。

2.被告依約本應交付合法之建物，上開陽台隔柵、游泳池棚架係違章建築，為兩造所不爭執，依建築法第25條、第86條規定，自有隨時被拆除之虞，於被拆除之後，不論系爭公設具有如何功能均將化為烏有，被告亦在客觀上顯不可能補正，則上開陽台隔柵、泳池棚架等公設當然有瑕疵，縱迄未被拆除，亦不能驟謂無遭拆除之虞。而側立面挑空天井式隔柵及泳池上方棚架皆採鏤空設計，基本上缺乏完整遮蔽性，也無法達到遮風避雨之功能，但仍屬目前主流建築設計方式之一，設置考量大致有「遮蔽陽光直射」、「提升住戶隱私」、「美化建築外觀」等三點功用，對於住宅有加分效果，如拆除隔柵及棚架，將導致建物效用降低，可預期對房價有有負面影響。經宇豐不動產估價師聯合事務所（以下稱宇豐事務所）參照區域附近交易案例分析，依據時間因素、區域因素、個別因素，將各筆交易資料進行標準化處理，調

01 整成相同條件後再比對交易價值，認價值減損約1.51%，系
02 爭建物甲減損金額為1,246,861元，系爭建物乙減損1,196,8
03 98元，系爭建物丙減損1,164,878元。原告等依民法第359
04 條規定，請求被告減少價金，為有理由，渠等依民法第179
05 條規定，請求被告返還系爭甲、乙、丙建物溢領之買賣價金
06 各1,246,861元、1,196,898元、1,164,878元，為有理由。
07 至上訴人主張其得依民法第227 條規定，請求損害賠償部
08 分，爰不另予以審酌。

09 (二)日升月恆社區所設私人花園面積是否未達1,500坪，具有物
10 之瑕疵？若被告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減少價
11 金或不完全給付之損害賠償金額若干？

12 原告主張依被告於系爭建案銷售時所提供之廣告圖說，應交
13 付專屬於日升月恆住戶之面積達1,500坪私人花園，然實際
14 面積僅有1,632.54平方公尺（即493.84坪），於本院另案
15 （106年度消字第12號）經囑託地政事務所測量，實際私人
16 花園面積僅約3,628平方公尺（即1,097.4坪），認被告未依
17 契約本旨為給付，構成瑕疵應減少買賣價金。經查，建築技
18 術規則相關法規，皆未針對私人花園有相關定義，不動產交
19 易市場亦無私人花園有通說見解。兩造間就「私人花園」之
20 定義亦無特別約定，則依據臺北市新建建築物綠化實施規則
21 第3條規定「本規則用詞定義如下：一、總綠覆面積：指新
22 建建築物建築基地之法定空地及建築物本體上各綠覆面積之
23 總和。二、綠覆率：指總綠覆面積與法定空地面積之百分
24 比。三、各類植栽綠覆面積比率：指法定空地內各類植栽之
25 綠覆面積與法定空地綠覆面積總和之比。」參諸系爭建案核
26 准之使用執照圖（參見本院卷二第27頁），喬木類為3,260
27 平方公尺、灌木類為957.53平方公尺、地被類2,239.41平方
28 公尺，合計總綠覆面積6,456.94平方公尺（即1953.22
29 坪），但綠覆面積之計算方式以覆蓋面積為基礎，不同類別
30 植栽間可能會有重疊覆蓋，因此總覆蓋面積超過實際法定空
31 地面積。系爭建案之綠覆面積既已達1,953.22坪，並無與廣

告圖說不符之瑕疵，難認被告有何債務不履行情事，亦無構成減少價金之事由，原告此部分請求為無理由。至宇豐事務所雖依據原告主張之花園面積計算價值減損，惟原告以其片面之主張為據，並無客觀之「私人花園」定義可資參考，尚難遽為其有利之認定；縱本院106年度消字第12號之複丈成果，亦係該案原告單方面主張。被告依使用執照圖說之綠覆率種植植栽，客觀上亦符合綠覆面積達1,500坪以上，自難認有何違約或瑕疵，原告此部分之主張難認可採。

(三)日升月恆社區一樓未設七米高植生牆，是否為物之瑕疵？若被告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金之金額若干？

原告主張依據銷售廣告圖說及展示模型，系爭建案大廳應設有7米高植生牆，然實際大廳則設置銅製藝術品，認構成瑕疵，應減少買賣價金等語。查不動產某部分之價值，應以其對整體價值之貢獻而定，非以其本身建造或購買成本計算，植生牆及銅製藝術品雖施作成本不同，但生產者投入成本並不一定會完整反映在售價，仍須視其增加的成本是否能提高消費者的效用，刺激消費者願意支付更高購買金額。大廳牆面植生牆與銅製藝術品應屬個人主觀偏好，難以認定客觀上市場價值會受影響，更不造成持有不動產的風險變動。被告雖未設置七米植生牆，惟對於系爭建物之功能、效用、價值難認有客觀上影響，應不構成瑕疵。況被告辯稱：七米植生牆維護困難，若社區區分所有權人會議不同意以銅製藝術品裝飾，被告願重新施作，並非無法補正事項等語。足認此植生牆設置並非無從恢復或修補，且被告有修補之意願，果經被告重新設置，即與原契約之約定相符，原告自不得據以作為減價之事由。

(四)日升月恆社區外牆燈箱是否有外型與廣告不符，且鏽蝕嚴重等物之瑕疵？若被告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金之金額若干？

系爭建物外牆燈箱為照明設備，主要功能係提供燈光照明及

01 視覺美化，此功能應不分圓形凸燈或平燈都能提供相同效
02 用，原告亦未舉證對於整體建造成本有顯著差異，故不論從
03 效用或成本上，燈箱造型並未造成影響，原告亦未能舉證市
04 場交易行為會因外牆燈箱造型而有所改變，尚難認對交易價
05 格有影響。惟外牆燈箱經隨機抽檢，發現鏽蝕嚴重及材質黑
06 化狀態，有財團法人中華民國建築技術學會（下稱建築技術
07 學會）函及照片可佐（參見本院卷四第319至352頁），應為
08 烤漆及材質不良所致，且技師現場履勘時，住戶反應晚上部
09 分照明功能已失效，金屬表面烤漆剝落，金屬原色亦已變
10 色，經判定有鏽蝕及滲水。而系爭建物於103年間取得使用
11 執照，並於105年3月間交屋，依據財政部發布之固定資產耐
12 用年數表，房屋附屬設備之電器設備耐用年數為10年，竟僅
13 於交屋後3年餘即有上述情狀，足認確有品質不量之瑕疵存
14 在。又經宇豐事務所就外牆所有燈箱更新費用進行估價，需
15 費51,695,820元。依照系爭建物甲、乙、丙各戶面積占全棟
16 面積之比例，分別為0.6835%、0.6541%、0.6504%，此部
17 分所需修復費用各為353,348元、338,123元、336,212元
18 （參見宇豐事務所鑑定報告第82頁），原告以此作為減少價
19 金之金額，尚屬合理。

20 (五)日升月恆社區一樓地坪大理石是否有裂痕等物之瑕疵？若被
21 告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金之金額若
22 干？

23 原告主張系爭契約約定「一樓接待門廳地坪採拋光石英磚搭
24 配天然石材、牆面採石英磚搭配天然石材或木作、金屬、玻
25 璃等」，被告應使用無裂痕、破損或缺角之地磚石材，詎被
26 告交屋後即有瑕疵，經本院106年度消字第12號案件委請臺
27 北市土木技師公會進行鑑定，即發現一樓大廳地坪有裂痕
28 （見本院卷三第252至253頁）。又經鑑定人建築技術學會技
29 師現場會勘，確有龜裂紋，且石材底下含水分產生水漬痕甚
30 多（參見建築技術學會鑑定報告第一冊照片及說明），足認
31 日升月恆社區一樓地坪大理石確有瑕疵存在，經宇豐事務所

01 評估，不含瑕疵未達1/2者，大理石地坪更換修復費用共計
02 5,180,932元。系爭建物甲、乙、丙各戶面積占全棟面積之
03 比例，分別為0.6835%、0.6541%、0.6504%已如前述，此
04 部分所需修復費用各為35,412元、33,887元、33,695元（參
05 見宇豐事務所鑑定報告第82頁），原告以此作為減少價金之
06 金額，應屬可採。

07 (六)日升月恆社區建物是否有以PVC管等非不燃材料作為配管之
08 瑕疵？若被告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金
09 之金額若干？

10 系爭建案屬高層建築物，依照建築技術規則設計施工編第24
11 7條規定，各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有
12 同等效能之防火措施。經鑑定單位至現場履勘，系爭建物之
13 公共設備大部分PVC管採用鋁皮包覆，無法得知內部管路是
14 否為不燃材料及鋁皮之防火性能，且閥類開關將傳導火場高
15 溫導致開關與PVC管接續處鬆脫甚至融化，並非僅以玻璃棉
16 保溫筒包覆PVC管即可認定符合建築技術規則之規定，原告
17 主張此部分為系爭建物之瑕疵，堪認屬實，經鑑定單位估算
18 全面更換管材費用為500,000元，應按系爭建物甲、乙、丙
19 占全棟面積之比例，分別為0.6835%、0.6541%、0.6504%
20 已如前述，此部分所需修復費用各為3,418元、3,270元、3,
21 252元（參見宇豐事務所鑑定報告第82頁），原告以此作為
22 減少各戶買賣價金之金額，尚屬可採。

23 (七)日升月恆社區公設部分是否具有違反法令、與竣工圖不符及
24 違反施工常規等物之瑕疵？若被告應負物之瑕疵擔保責任，
25 原告得請求減少價金之金額若干？

26 原告主張日升月恆社區管委會於105年7月委託真禾公司就共
27 用設備實施複檢查核報告，尚有違反法令、與竣工圖不符及
28 違反施工常規之電機等共476項缺失（包含發電機設備、電
29 器設備、消防設備、給排水設備、噴灌設備、水景設備、電
30 梯設備、弱電監控設備、空調通風設備、公共安全設備
31 等），此有建築技術會鑑定報告第一冊，附件六-3至六-12

說明及照片可資佐參，堪認系爭建物之公設部分確有此部分之瑕疵尚待修復，經鑑定單位估算修復費用合計為5,388,400元，按系爭建物甲、乙、丙占全棟面積之比例，分別為0.6835%、0.6541%、0.6504%已如前述，此部分所需修復費用各為36,830元、35,243元、35,044元（參見宇豐事務所鑑定報告第82頁），原告以此作為減少各戶買賣價金之金額，尚屬可採。

(八)日升月恆社區建物是否使用具有爐碴之混凝土，而具有物之瑕疵？若被告應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金或不完全給付之損害賠償金額若干？

原告等主張其於交屋後在系爭建物地下停車場，發現結構體冒出無數爆裂黑點，被告應係使用含有爐碴成分之混凝土，有可能導致建物結構安全之危害，有害住戶身體健康，並提出地下室照片為據。經本院函請臺北市土木技師公會鑑定結果，因未能對於結構柱或連續壁混凝土進行取樣，鑑定技師依肉眼判斷可能含有微添加爐碴含量之成分，無法判斷爐碴含量，亦無法判斷是否屬正當安全使用範圍。原告主張之爐碴位置共10處，分別位於地下一層2處、地下二層5處、地下3層2處之連續壁及地下二層1處位於結構柱與連續壁交接面，連續壁主要功能為提供工程一開始地下開挖擋土支撐，地下開挖時連續壁所受之應力最大，工程完工後連續壁主要提供地下室之擋土壤側壓力及擋水壓力之功能，因此微添加含量之爐碴對於結構安全尚不致有影響，至於使用年限要視連續壁是否因爐碴而造成局部滲漏水，目前因被隔板遮住，無法檢視是否局部漏水，故無法判定是否影響使用年限。若連續壁有爆點，其修復方式為將爆點處局部敲除，再以強度超過連續壁強度之樹脂砂漿進行修補，因鑑定時遭隔板遮住，無法檢視爆點數量，故無法估算修復費用，此有台北市土木技師公會107年4月11日鑑定報告書可參。另證人即彰化縣預拌混凝土商業同業公會理事長張銀濃證述：經濟部有公告爐碴不能添加在混凝土，爐碴需要有再利用許可才能拿

01 到。....若要用在再利用結構體，再利用許可就不會發，不
02 會核准，....一定是禁止使用於結構性混凝土。....我們業
03 界來說這東西不能用在混凝土中，久了就會爆裂。（提示本
04 院卷二第219頁、第243頁照片）這個應該是含有還原爐碴所
05 產生膨脹剝落現象，因為有一個爆裂點，他會膨脹把混凝土
06 撐開，有一個爆出的口，目前來說業界只有爐碴才會這樣噴
07 出來。....（提示本院卷二第242頁照片）從照片看應該是
08 爐碴屋的現象。從照片看起來有經過粉刷油漆，除非裡面柱
09 子有問題爆裂開來，不然不可能一個洞一個洞，這個現象是
10 從混凝土裡面爆裂出來，油漆粉刷完後不可能一個洞一個
11 洞，我們實務上看到，有爐碴他要打開後再做修補。....
12 （提示本院卷二第237至240頁）只能看到一些不平而已，在
13 實務上，地板平的不可能打一個坑坑洞洞，除非是有問題，
14 於實務上爐碴最容易發生的是地板，因為潮濕接觸到水，反
15 應比較快，比較容易產生爆裂的情況，實務上是把膨脹出
16 來爆裂的部位打掉，再做修補，通常都沒有救，都是遮住眼
17 不見為淨而已，其他部位也可能有爆裂反應繼續發生，如果
18 是用磁磚掩飾，磁磚時間久也會澎起不密合。....（問：混
19 凝土粒料中含有還原碴的骨材，經灌漿後，是否可以修
20 復？）缺陷點應該叫修飾，不能說修復，因為其功能性都不
21 見了，功能性是指他爆裂開了，原來有算力學在裡面，但爆
22 裂後後力學點就都不見了，之後頂多用水泥漿把表面補平而
23 已。爐碴會散布於結構性混凝土的每個地方，表面是最早接
24 觸空氣、水分反應而已。....混凝土中含有爐碴，膨脹爆裂
25 時間不一定，要看含量、氣候潮濕狀況。....爐碴添加下去
26 於實務上絕對會出問題，砂石進來，只要混到一點點爐碴我
27 就不敢用。....目前測試只有從原料去測試，用酚酞去噴，
28 還有利用磁鐵吸，因為含有鐵質。因混凝土中化學物質太
29 多，國家沒有標準方式，目前止能用目視，已經固化的混凝
30 土，在業界就是有爆跟沒有爆來判斷。....（問：若有這樣
31 爆點狀況是否會判斷含有爐碴？答：）是。（是否會影響住

戶安全)目前還無法判斷,只有修飾到看不出來而已等情(本院卷三第422至429頁)。證人所述與臺北市土木技師公會所為之判斷相符,堪認以肉眼觀察爆點,可判定確為混凝土中含有爐碴成分所致,原告主張此部分之瑕疵,應有所據。但因混凝土所含爐碴成分已內建於建物本體,難以從混凝土中分離出爐碴,故無法進行有效且經濟的修復,僅能於爆裂點局部敲除,進行修飾,以目前科學技術尚無法根本修復爐碴瑕疵,僅能減緩或避免結構安全惡化,因此即使進行修復仍無法回復應有品質。而鑑定單位以5項指標評估是否具有顯著污名效果,即(1)修復可能性、(2)修復完善度、(3)資訊揭露度、(4)市場替代性、(5)融資困難度;及以文獻回顧法、深度訪談法蒐集測試指標所需之相關資訊,以分析此瑕疵所造成之污名效果,經綜合分析認有顯著的污名效果,並採用比較法及折現現金流量法評估瑕疵價值減損及瑕疵情況價值,認減損價值百分比為12.58%,原告等依民法第359條規定,請求被告減少價金,為有理由,渠等依民法第179條規定,請求被告返還系爭甲、乙、丙建物溢領之買賣價金各10,387,759元、9,971,512元、9,704,748元,為有理由。至原告主張其得依民法第227條規定,請求損害賠償部分,爰不另予以審酌。

(九)日升月恆建案是否由建築師高松伸設計及監造?若非建築師高松伸設計及監造,是否屬物之瑕疵?若被告應負物之瑕疵擔保責任,原告得請求減少價金或不完全給付之損害賠償金額若干?

原告主張系爭建案銷售時,所提供之廣告圖說,應由日籍建築師高松伸為主設計及監造者,然系爭建案相關執照或主管機關審查過程中,相關資料具名者均為建築師陳介凡,因認被告有債務不履行或給付有瑕疵。依據原告提供之臺北市政府法務局行政調查會議紀錄,被告代表稱「確實請代銷公司宣傳時向消費者告知日本知名建築師高松伸先生設計」以及「本公司確實有請上開知名人士及公司參與」,已證實有聘

01 請高松伸負責設計。株式會社高松伸建築設計事務所官方網
02 頁（www.takamatsu.com.jp），亦顯示日升月恆建案為該建
03 築師事務所之作品（參見本院卷一第312至313頁、宇豐鑑定
04 報告第71頁）。參以建築設計牽涉層面廣泛，包含外觀設
05 計、機電、結構等專業，目前國內住宅建案如有聘請國際知
06 名建築師，多負責外觀設計部分，並由國內建築師事務所負
07 責擔任設計人及監造人。建築設計之優劣包含建築美學觀感
08 及建築結構強度，前者較偏向主觀感受，開發銷售時多以國
09 際知名建築師之名號，尋求市場潛在消費者認同；而後者除
10 需具有良好技術外，更需符合國內建築法規，但由於國際知
11 名建築師多未取得國內建築師資格，因此實務上經常搭配國
12 內建築師事務所共同執業，此為國內不動產豪宅等級產品之
13 市場常態。依據上開網頁資料顯示，高松伸建築師應有參與
14 系爭建案之建築設計，難以認定被告有違約或建築有瑕疵情
15 事，原告此部分主張自不足採。

16 (十)另關於上述(四)、(五)、(六)、(七)部分之瑕疵，經鑑定單位以(1)修
17 復可能性、(2)修復完善度、(3)資訊揭露度、(4)市場替代性、
18 (5)融資困難度；及以文獻回顧法、深度訪談法蒐集測試指標
19 所需之相關資訊，以分析此瑕疵所造成之污名效果，經綜合
20 分析預期有顯著的污名效果，污名價值減損經以折現現金流
21 量法評估之減損比例為2.29%（含(三)植生牆以A棟56平方公
22 尺計算），本院既認植生牆未施作並不構成瑕疵，惟該部分
23 修復費用所占比例甚低，除該部分瑕疵外，污名價值減損比
24 例應以2.27%為適當。原告等依民法第359條規定，請求被
25 告減少此部分買賣價金，為有理由，渠等依民法第179條規
26 定，請求被告返還系爭甲、乙、丙建物溢領之價金各1,874,
27 421元、1,799,311元、1,751,175元，為有理由。

28 七、原告依民法第359條規定，請求被告減少價金，如上述(一)、
29 (四)、(五)、(六)、(七)、(八)、(十)部分為有理由，其依民法第179條
30 規定，請求返還溢領之買賣價金核屬有據；逾此範圍之請
31 求，為無理由：

- 01 1.按出賣人有給付無瑕疵物之義務，故在危險移轉前，買受人
02 亦有拒絕受領瑕疵物之權利。又民第179 條規定所謂無法
03 律上之原因而受利益，就受損害人之給付情形而言，對給付
04 原因之欠缺，目的之不能達到，亦屬給付原因欠缺形態之一
05 種，即給付原因初固有效存在，然因其他障礙不能達到目的
06 者是。出賣人就其出賣之房屋，如有應負瑕疵擔保責任之情
07 形，買受人得請求減少價金，出賣人自受有溢領價金之利益
08 ，應依不當得利之規定返還其利益。本件原告等主張向被告
09 購買系爭房地甲、乙、丙，被告所交付之建物既有如上所述
10 瑕疵，原告等得依民法第359 條之規定請求減少價金，經減
11 少之價金即屬原告等溢繳之部分，被告保有欠缺法律上原
12 因，原告得依民法第179 條規定，請求被告如數返還。
- 13 2.綜上所述，廖國智得請求被告返還27,316,293元（計算式：
14 13,938,049+13,378,244=27,316,293）元；城邦公司、寬築
15 公司、大薰公司得請求被告返還13,029,004元，逾此部分之
16 請求則無理由，應予駁回。
- 17 3.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
18 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告
19 定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；又遲延之
20 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
21 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
22 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第3項、第23
23 3 條第1項、第203條分別定有明文。本件廖國智就前開請求
24 有理由部分，主張其中14,107,022元加計自起訴狀繕本送達
25 翌日即106年10月6日（見本院卷二第12頁）起至清償日止，
26 按週年利率5%計算之利息，其中13,209,271元加計自民事
27 擴張聲明狀繕本送達翌日即109年8月29日（見本院卷四第42
28 1頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由
29 ；城邦公司、寬築公司、大薰公司主張其中7,950,000元
30 加計自起訴狀繕本送達翌日即106年10月6日（見本院卷二第
31 12頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，其中5,0

79,004元加計自民事擴張聲明狀繕本送達翌日即109年8月29日（見本院卷四第421頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦有所據；逾此部分則無所據，不應准許。

4.又本判決所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

八、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 109 年 10 月 20 日
民事第三庭 法 官 薛嘉珩

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 109 年 10 月 20 日
書記官 范國豪