臺灣臺北地方法院民事判決

106年度消字第12號

原　　告　洪菱霙
000000000000000000
　　徐玉亭
000000000000000000
　　蔡珮雯
　　陳彩鸞
　　張維庭
共　　同
訴訟代理人　徐東昇律師
　　劉志賢律師
被　　告　台灣肥料股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃耀興
訴訟代理人　李宗憲律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國110年7月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應分別給付原告洪菱霙、徐玉亭、蔡珮雯、陳彩鸞、張維庭如附表「被告應給付之數額」欄所示之金額，及均自民國一０六年四月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一、原告洪菱霙負擔百分之二十五、原告徐玉亭負擔百分之二十五、原告張維庭負擔百分之二十五、原告蔡珮雯負擔百分之十二、原告陳彩鸞負擔百分之十二。

本判決原告勝訴部分得假執行，但被告如以附表「被告應給付之數額」欄所示之之金額分別為原告洪菱霙、徐玉亭、蔡珮雯、陳彩鸞、張維庭預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

本件起訴時被告法定代理人為康信鴻，嗣於本件繫屬中變更為黃耀興，有被告公司變更登記表可佐（消字卷五第291至293頁），並經黃耀興具狀聲明承受訴訟，核與民事訴訟法第176條規定尚無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告洪菱霙、徐玉亭、蔡珮雯、陳彩鸞、張維庭（下稱原告五人）主張：

（一）被告於民國100年初，以訴外人即日本國寶大師高松伸、首席空間名家杜文正、國際燈光大師姚仁恭、頤和景觀公司等人為號召，銷售坐落於臺北市○○○○段00000000000000000○0○地號土地之「日升月恆」建案（下稱系爭建案），被告並於廣告大肆宣傳，藉以吸引、招攬有購屋意願之消費者前往參觀，原告徐玉亭、洪菱霙、蔡珮雯、陳彩鸞及訴外人詹幸枝受被告招攬廣告所吸引，分別於100年2、3月間，至系爭建案銷售中心聽取銷售簡報及相關說明，與被告簽立房屋土地預定買賣合約書（下稱系爭合約），以如附表所示之價格購買如附表編號1至4所示之不動產（下稱系爭不動產），原告徐玉亭、洪菱霙、蔡珮雯、陳彩鸞及詹幸枝於系爭建案興建期間，均如期支付各期買賣價金，嗣經被告取得系爭建案使用執照後，即於104年陸續將系爭不動產分別移轉並交付予原告五人（其中詹幸枝將房地指定登記予原告張維庭）。

（二）被告身為系爭不動產出賣人，應依民法瑕疵擔保之規定對買賣標的物應具備之價值、效用及品質負擔保之責，且給付之買賣標的物應合於債之本旨。詎被告交付之系爭不動產並未具備廣告內容所稱之「1500坪庭園」、「7米高植生牆」之效用，且一樓大廳地面鋪設之大理石亦有破損裂痕之瑕疵，亦為欠缺契約預定之效用，是被告交付之系爭不動產於公共設施部分具有欠缺「1500坪庭園」、「7米高植生牆」及「無瑕疵一樓大廳大理石地面」之瑕疵，且

構成被告不完全給付（至系爭建案外牆隔柵及游泳池棚架亦屬違建，且興建時使用具有爐渣之混凝土，原告亦認為構成不完全給付，惟基於程序利益考量，原告不於本件訴訟中主張，將另行起訴主張）。其中1500坪庭園、7米高植生牆之瑕疵已無法補正，至1樓大廳大理石地面瑕疵部分縱使可進行修繕，然於修繕後仍存有汙名價值減損，原告五人爰依民法第354、359條瑕疵擔保規定請求減少價金，減少金額為附表編號1至4之不動產各新臺幣（下同）200萬元（其中編號3部分，買受人蔡珮雯、陳彩鸞權利範圍各2分之1，金額各100萬元），被告受領該等部分之價金屬不當得利，原告五人自得依民法第179條規定請求被告返還。又被告就上開瑕疵亦構成不完全給付，原告五人亦得依民法第227條第1項、第226條第1項規定請求與上開金額相同之不完全給付損害賠償，原告五人就上開瑕疵擔保及不當得利規定、不完全給付損害賠償規定乃以單一聲明而為選擇合併之主張，請擇一為有利之判決。

（三）系爭建案公共設施及設備雖約定由日升月恆公寓大廈管理委員會（下稱管委會）進行驗收點交，惟管委會係針對起造人所提供之各項設施及設備進行「功能性驗收」，於確認公共設施及設備功能正常無誤後予以接管維護，並不涉及買賣標的物約定品質之認定，並無減免出賣人義務之效力，亦無就區分所有權人與建商間實體爭執之私權糾紛加以干涉之權；復以，管委會僅就系爭建物之部分公共設施驗收移交，外牆燈箱、一樓大廳及各梯廳大理石、中庭噴水池旁戶外區域之灰色石材地面、中庭花園、地下室PVC材質管線等公共設施，均未驗收移交，仍應由被告負管理維護之責；被告雖曾提議給付社區回饋金6,500萬元，惟仍於磋商階段，並未具體簽立書面契約，管委會亦未就點交事宜與被告達成共識；被告是否就公共設施之接收及回饋金之數額與管委會達成協議，亦不影響原告五人行使瑕疵擔保及不完全給付之損害賠償請求權。

（四）並聲明：被告應給付原告張維庭200萬元、徐玉亭200萬元、洪菱霙200萬元、蔡珮雯100萬元、陳彩鸞100萬元，及均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；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

（一）原告所稱系爭建案一樓大廳大理石地面有瑕疵部分，因大理石材屬天然材料，材料本身就會產生裂縫、節理及色差等狀況，石材本身須時常進行美容保養，方能增加石材整體美觀，而1樓大廳大理石地面已由住戶使用近4年，管委會僅進行少數幾次之石材清潔、保養及維護作業，致生原告所主張之瑕疵，實非可歸責於被告。而1500坪庭園部分，系爭建案之庭園區域應包含發呆亭、泳池、溫室、香草森林，並非僅指綠地部分，依照系爭建案核准之使用執照圖，綠地面積達6,456.94平方公尺（約為1,954.22坪），其中喬木種植區域達3,260平方公尺（約為986.15坪），於本院偕同地政機關到場進行測量之實際庭園面積為5,558平方公尺（約為1,684.2坪），被告已確實依約進行大規模綠化與種植樹木，並無與廣告內容不符之處，僅因樹木剛種植不久，當然無法短時間呈現出枝葉茂密之態樣。又系爭合約第14條約定被告得保有外觀及共用部分修改之權利，於必要時改用同等級或以上建材，而被告因維護保管不易之因素，確實未於系爭建案建置近7米高植生牆，改以大理石牆面替代，並以銅製藝術品裝飾，亦符合前開約定，並經管委會於105年11月2日作成之決議追認，難謂與債之本旨不符。

（二）被告於驗屋時均已針對原告五人就系爭不動產要求之缺失予以改善，並經原告洪菱霙於103年10月17日、徐玉亭於104年1月10日、蔡珮雯及陳彩鸞於103年12月8日、張維庭於104年5月5日驗屋完成，原告洪菱霙於104年5月14日、徐玉亭於104年5月8日、蔡珮雯及陳彩鸞於104年3月29日、張維庭於105年3月10日已完成交屋，原告五人無由於

交屋後再行以當時未曾提出之瑕疵主張減價。縱認系爭建案公共設施部分確實存在原告主張之上開瑕疵，惟因該等瑕疵對於系爭不動產之效用及價值影響輕微，且系爭建案仍足以提供住戶適足之居住品質及完足之生活機能，瑕疵即非重大，且原告五人所主張之瑕疵情形，或不存在、或已補正，被告之給付均已符合債之本旨。又被告實際支付之維修金額已高達6,186萬1,377元，並已承諾給付6,500萬元回饋金，由管委會自行決定委外維護及建置事宜，顯見住戶之權益已實質上受到保障與填補。又針對1樓大廳大理石地面部分，係屬可以修繕補正，不足以構成污名價值減損，原告五人應僅有修繕費用之損失，且應依原告五人就公共設施之持份比例計算所受損失等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項

（一）被告銷售坐落於臺北市○○○○段000000000000000000○0○地號土地之系爭建案時，有向消費者宣傳系爭建案有近1500坪之庭園、建置近7米高植生牆。

（二）系爭建案未建置近7米高植生牆，改建置被證21裝飾品（消字卷二第240頁）。

（三）附表一所示之買方分別於附表一所示之簽約時間，與被告簽立系爭合約，約定以附表一所示之買賣價格向被告購買系爭建案如附表一所示之系爭不動產，附表一所示之買方並已給付全部買賣價金，被告則分別於附表一所示之登記日期，將附表一所示之系爭不動產移轉登記為附表一所示之登記名義人所有。

（四）原告洪菱霙、徐玉亭於105年10月21日，原告陳彩鸞、蔡珮雯於105年10月26日，詹幸枝於105年10月25日，分別委由徐東昇律師、劉志賢律師向被告催告於函到30日內修繕系爭建案外牆燈箱、各樓層梯廳大理石、噴水池旁灰色石

材及公共設施違反法令之瑕疵，該函文並分別於105年10月24日、同年月27日送達予被告（見消字卷一第283至272頁）。

（五）被告委由陳添信律師於105年11月22日寄送臺北漢中街第311號存證信函，函覆徐東昇律師、劉志賢律師代附表一所示買方所寄送之前開存證信函，表示附表一所示移轉之房地並無其所指之瑕疵，縱有瑕疵，亦已補正等語（見消字卷二第68至83頁）。

（六）詹幸枝於105年12月22日將其就系爭合約得對被告主張之一切權利，均讓與其子即原告張維庭（見消字卷一第273頁）。

四、本院之判斷

（一）按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至358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，同法第359條前段定有明文。又，所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵。其以公寓大廈之部分為買賣標的者，其缺點不問存在於專有部分或共用部分，倘其應具備之價值、效用或品質因而不具備者均難謂無瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號裁判意旨參照）。又買受人因物有瑕疵而請求減少價金者，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值予以比較後，再按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109年度台上字第205號判決參照）。請求減少價金，性質上為形成權，價金若經合法減少，買受人原所受領之該部分給付，其原有之法律上之原因，其後已不存在，已給付該部分價金之買受人得依民法第179條規定，請求出賣人返還之。

（二）茲就本件爭點析述如下：

1.系爭建案所設庭園面積是否未達1,500坪，具有物之瑕疵或構成被告之不完全給付？若被告應負物之瑕疵擔保或不完全給付

之損害賠償責任，原告得請求減少價金或不完全給付之損害賠償金額若干？

原告主張依被告於系爭建案銷售時所提供之廣告圖說，應交付專屬於日升月恆住戶之面積達1,500坪庭園，然經本院於107年2月13日會同兩造至現場勘驗並囑託臺北市松山地政事務所（下稱松山地政）測量結果，實際庭園面積僅約3,628平方公尺（即1,097.4坪），認被告未依契約本旨為給付，構成瑕疵且為不完全給付等語，並以松山地政107年3月23日函覆之複丈成果圖為證（消字卷四第163至166頁）。然查，上開複丈成果圖所載3,628平方公尺（即1,097.4坪），係依原告於勘驗當場指界、於剔除涼亭等非屬綠地部分之造景後之「庭園」範圍之測量結果，若依被告勘驗當場指界、包含涼亭等造景後之「庭園」範圍測量後，面積則達5,558平方公尺（即1,684.2坪），有本院勘驗筆錄及上開複丈成果圖可參（消字卷四第65、163至166頁）。觀諸建築技術規則相關法規，皆未針對庭園有相關定義，不動產交易市場亦無庭園有通說見解，兩造間就「庭園」之定義亦無特別約定，是原告所指「庭園面積」之問題，應係兩造對「庭園」之認知差異所致。而被告所認知應包含涼亭等造景之「庭園」定義，尚屬合理，復觀諸系爭建案之庭園現況（參見消字卷二第86頁照片），該等涼亭造景確與綠地部分融為一體，堪認係屬「庭園」之一部分，是難認系爭建案具有「庭園面積未達1,500坪」之物之瑕疵或不完全給付。再者，參考臺北市新建建築物綠化實施規則第3條規定「本規則用詞定義如下：一、總綠覆面積：指新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總和。二、綠覆率：指總綠覆面積與法定空地面積之百分比。三、各類植栽綠覆面積比率：指法定空地內各類植栽之綠覆面積與法定空地綠覆面積總和之比。」參諸系爭建案核准之使用執照圖（參見消字卷二第102至103頁），喬木類為3,260平方公尺、灌木類為957.53平方公尺、地被類2,239.41平方公尺，合計總綠覆面積6,456.94平方公尺（即1953.22坪），因綠覆面積之計算方式以覆蓋面

積為基礎，不同類別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地面積。衡諸被告依使用執照圖說之綠覆率種植植栽，且綠覆面積已達1,953.22坪，難認有與廣告圖說不符之瑕疵，益見系爭建案之庭園應不構成減少價金或被告不完全給付之事由。

2.日升月恆社區一樓未設7米高植生牆，是否為物之瑕疵或構成被告之不完全給付？若被告應負物之瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任，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，認構成瑕疵且為被告不完全給付等語。經查，依被告銷售系爭建案時提供之廣告文案（消字卷一第26頁），原告所指7米高植生牆，僅係一樓大廳整體室內設計之其中一部分，而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7米植生牆，惟對於系爭建案功能、效用、價值尚難認有客觀上影響，應不構成瑕疵或不完全給付。又被告辯稱：7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。依系爭合約約定，有關系爭建案之公共設施部分，係由管委會與被告進行驗收點交並負責點交後之管理維護（詳見後述「（3）」），被告於與系爭建案管委會進行公共設施點交過程中，亦確已於105年11月2日列席管委會會議中表示，有關植生牆之美化，因室內植栽維養困難，請管委會確認是否確實要施作，如需施作，被告會遵照辦理等語，經該次管委會會議決議：考量室內植栽維養困難，且會損傷地面大理石，且更不美

觀，決議送交區分所有權人會議討論，如決議取消施作，則將施作費用回饋社區等情，嗣經管委會將此議案提案於106年1月15日區分所有權人會議討論，被告當日亦派員列席說明，然因區分所有權人出席人數不足法定人數而未獲決議等節，有系爭建案管委會於106年7月28日具狀陳報說明及所附105年11月2日管委會會議記錄可佐（消字卷三第22頁反面、第45頁），可見有關原告所指未設置7米高植生牆部分，係得予恢復修補，果經被告重新設置，即與原契約之約定相符，且被告亦已向依負責系爭建案公共設施點交事宜之管委會明確表達修補之意願，係因管委會決議由社區區分所有權人會議討論決定，然區分所有權人會議無法達致決議，始未能進行修補，原告自不得據以作為減價或主張不完全給付之事由。

3.系爭建案是否具有「1樓大廳大理石地面裂痕」之瑕疵或構成被告之不完全給付？若被告應負物之瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任，原告得請求減少價金或不完全給付之損害賠償金額若干？

（1）依據系爭合約附件五建材設備說明第貳條「公共空間」之「一樓接待門廳」第1項約定：「門廳地坪採拋光石英磚搭配天然石材」（消字卷一第78頁），原告主張被告交付之系爭建案一樓大廳大理石地面卻有裂痕之瑕疵一節，業經本院於106年11月7日囑託兩造合意之鑑定機關台北市土木技師公會鑑定「一樓大廳大理石有無施工不良或品質瑕疵之情形」（見消字卷三第123至124、184至185頁、卷四第41頁），經該公會鑑定技師於107年1月5日會同兩造至現場會勘發現，一樓大廳之地坪大理石確有發現裂痕之情形，經鑑定技師參考行政院公共工程委員會公布之工程施工規範第09342章「石材磚鋪貼」之第2.1.1「石材面／地磚」項目規定，石材面磚／地磚如花崗石、大理石、蛇紋石等，須色澤大致相等，無裂痕、破損缺角等缺點，第09637章「石材地坪」之第2.1.1「石材」項目規定，石材規格之設計圖說所示，須色澤花紋均勻，無裂痕、破損及缺角

者，並符合CNS6300建築同級之石材規範之規定，據此研判，系爭建案一樓大廳之地坪大理石上開裂痕情形，應構成品質瑕疵等情，有該公會107年2月6日北土技字第10730000212號鑑定報告及內附之會勘照片、上開石材相關施工規範存卷可憑（見外放之該份鑑定報告），且有本院於107年2月13日會同兩造至現場拍照顯示一樓大廳大理石地面確實具有裂痕之照片為證（消字卷四第78至79頁），足認被告交付之系爭建案一樓大廳地坪大理石確有瑕疵存在。被告又抗辯縱認有上開瑕疵，亦屬得以後續維護保養之方式予以修補等語。經本院檢附上開台北市土木技師公會鑑定報告為附件，囑託臺北市建築師公會鑑定：針對該土地技師公會鑑定報告所鑑定出之系爭建案一樓大廳地坪大理石有裂痕之品質瑕疵，若要使該一樓大廳地坪大理石能達到該鑑定報告前述行政院公共工程委員會公布之工程施工規範規定，其修補、改善之工程方法有哪些？有無可能透過石材保養方法予以修補、改善？該等修補、改善方法所應修補、改善之面積大小分別為何？請核算各種修補、改善方法所需之費用金額為多少？（消字卷五第139至141頁），經臺北市建築師公會會同兩造至現場會勘後，鑑定結果略以：經綜合大理石材特徵性、石材的病變情形、各種修補改善及保養方法，針對系爭建案上開一樓地坪大理石裂痕的品質瑕疵問題，其裂痕一般可以「填補修護」方式來進行修補、改善，但無法回復其天然性，僅能修復至近似於無裂痕狀以確保石材面之完整性與飾面效果；又石材保養一般僅用以進行表面清潔居多，該清潔作業將無法達到修補裂痕及破損缺角等功效，故更無法完成修補、改善之目的；本件依會勘時所確認之爭議範圍內，所見大理石裂痕品質瑕疵面積約為18.90平方公尺，修復費用之估算以修復至相近為原則，若以裂縫修補改善費用估算約為13萬7,233元，若以瑕疵替換修補改善費用估算約為22萬5,015元，若以全區更新修補改善費用估算約為227萬7,526

元等情（見外放之臺北市建築師公會108年12月2日（108）（十七）鑑字第3038號鑑定報告書）。參諸上開鑑定意見，堪認被告所稱之「石材維護保養」方式，僅能作為表面清潔，無法達到修補瑕疵裂痕之效，故被告所辯並非可採。又為確保石材面之「完整性」與飾面效果，以達到最佳之瑕疵修補功效，本院認本件應以「全面更新修補改善」為適當之瑕疵修補方式。基此，本件1樓大廳大理石地面瑕疵修補費用計為227萬7,526元。而系爭不動產附表編號1至4各戶總面積（含附屬建物及共有部分之權利範圍）各如附表各編號所示，而系爭建案全棟面積為47382.590平方公尺，有使用執照存根影本可稽（消字卷四第25頁），故附表編號1至4各戶面積占全棟面積之比例，分別為0.63301%、0.72668%、0.69708%、0.72668%，本院爰參酌本件各戶面積占全棟面積之比例，認原告五人就1樓大廳大理石地面瑕疵，得依民法第359條規定，就此部分所需修復費用請求減少價金之數額各為：原告洪菱霙1萬4,417元（計算式：227萬7,526×0.63301%＝1萬4,417，元以下四捨五入，下同）、原告徐玉亭1萬6,550元（計算式：227萬7,526×0.72668%＝1萬6,550）、原告蔡珮雯、陳彩鸞各7,938元（計算式：227萬7,526×0.69708%÷2＝7,938）、原告張維庭1萬6,550元（計算式：227萬7,526×0.72668%＝1萬6,550）。至被告固有於列席106年6月7日管委會會議中，針對管委會指出之1樓大廳大理石地面瑕疵部分，表示同意更換1樓大廳大理石，並將此更換費用列入被告願給付管委會之6,500萬元回饋金範圍內，然依管委會於前開106年7月28日書狀中說明，該所稱「1樓大廳大理石更換」應非「全面更換」，且可能僅屬「石材之晶化」，故尚難以此認被告前已提出「1樓大廳大理石地面全面更新」之瑕疵修補改善方式，是應認原告五人仍得於本件訴訟以上開全面更新修補改善費用主張瑕疵擔保之減少價金權利。基此，原告五人依民法第179條規定得請求被告返還溢收之價

金數額為：原告洪菱霙1萬4,417元、原告徐玉亭1萬6,550元、原告蔡珮雯、陳彩鸞各7,938元、原告張維庭1萬6,550元。至原告五人主張其得依民法第227、226條規定請求不完全給付損害賠償部分，係以單一之聲明請求與減少價金部分為擇一有利之判決，此部分縱予審酌，亦無從為更有利於原告之判斷，此部分自無須再加以論究。

（2）原告五人另主張：於系爭建案1樓大廳大理石地面以上開臺北市建築師公會鑑定報告書所示之修補改善費用進行瑕疵修補後，系爭不動產仍會有汙名效果而有另外之價值上減損一節（見消字卷六第12頁）。經查：

A.不動產標的是否存在污名價值減損，於該標的之瑕疵具有修復效益時，污名價值減損係假設標的在不具瑕疵問題下之不動產價值，與瑕疵問題修復後之不動產價值，二者之間之價差。本件系爭建案上開1樓大廳大理石地面瑕疵係屬得以全區更換方式予以修繕，並業經本院依此全區更換所需修繕費用核算原告五人得就瑕疵修補費用請求減少價金之數額如前，則本件針對原告五人上開另外主張之污名價值減損部分，即應先行審究：於1樓大廳大理石地面瑕疵透過上開全區更換方式修繕完成後，是否確實仍會留有「污名」而導致交易價值之減損。於進行判斷並肯認「於修繕後確實仍會留有污名」而導致交易價值減損後，始須再比較「系爭不動產於上開瑕疵問題修復後之價值」與「系爭不動產若本無此瑕疵問題之應有價值」之差額；若認「1樓大廳大理石地面瑕疵透過上開全區更換方式修繕完成後，並不會留有污名之交易價值減損」，則根本無須再進入「比較價值差額」之下一階段。

B.本件經本院檢附上開台北市土木技師公會鑑定報告書及臺北市建築師公會鑑定報告書，囑託兩造合意之鑑定機關即台北市不動產估價師公會（消字卷五第271至274頁），鑑定兩造合意之鑑定事項，即：分別以「附表編號1至4不動產之交屋時（編號1至3為104年4月、編號4為105年3月）」、「原告五人請求減少價金時（105年12月）」為鑑定時點，鑑定：「1樓大廳大理

石地面如台北市土木技師公會鑑定報告所示之瑕疵於以臺北市建築師公會鑑定報告所示之修補改善方式修補後，是否有造成系爭不動產於各該鑑定時點之汙名價值減損」（參見消字卷五第271至274頁、卷六第11至12、25、29頁）。經該公會指派輪值之不動產估價師，首先判斷上開瑕疵「是否具有污名效果顯著性」，若認不具顯著的污名效果，則表示「污名價值減損缺乏存在的基礎」，於判斷上開瑕疵「具有污名效果顯著性」後，始再進一步以差額法或百分率法「評估價值減損的價額或比率」（見外放之不動產估價報告書第31至32頁）。此估價作業流程符合本院前述說明，應屬合理妥適。該估價報告於透過文獻回顧、參考國內外學者提出之不動產瑕疵估價基準後，於本件具體採用以下五點作為評估污名效果顯著性之判斷指標：「修復可行性」（修復可行性與污名效果呈負相關）、「修復完善度」（修復完善度與污名效果呈負相關）、「資訊揭露度（即：本件權利人〈即本件原告五人〉於進行後續交易時，是否對買方負有揭露〈已修繕完成之〉系爭瑕疵之義務）」（資訊揭露度與污名效果呈正相關）、「市場替代性（即：在市場上取得與系爭不動產之替代標的之難易度）」（市場替代性與污名效果呈正相關）、「融資困難度（即：銀行是否會認為瑕疵不動產之風險不易評估，而提供較低的貸款成數甚至拒絕放款）」（融資困難度與污名效果呈正相關）（見不動產估價報告書第60至61頁）。在蒐集上開五項污名效果顯著性指標時，原則上固應以市場資訊為主，然因缺乏與系爭建案類似之1樓大廳大理石地面裂痕瑕疵之市場資訊，不動產估價報告書乃採用深度訪談法測試其污名效果顯著性。其採用半結構式訪談法，以蒐集系爭不動產1樓大廳大理石地面瑕疵之「修復工程技術相關資訊」、「市場交易習慣相關資訊」、「瑕疵情況於融資貸款時之相關資訊」為訪談目的，設計出以了解「系爭不動產在市場上交易時資訊的揭露程度、議價空間之競逐、待售期間之延遲、交易糾紛之處理以及委任銷售之障礙」等為方向之訪談大綱，並於實際訪談時，視實際訪談狀況，以不同形式

提問開放式問題，使受訪者有較大表達意見的空間。訪談對象包括「資深從業（石材廠商及專業石材美容）人員」、「資深市場交易人員」及「不動產抵押放款人員」。訪談結論略以：①於「修復可行性」之指標方面，造成大理石裂痕之主要成因，一為自然損耗產生之裂痕或霧化，二為人為施工問題。物理上修復之可行性，因使用而產生之自然損耗裂痕，可透過石材美容以修復，目前技術上可修復至近原始完工之狀態。在經濟上修復之可行性上，裂痕需透過人工處理做局部修復，費用以點工（即直接僱用施工技術人員，單純以工期計算工資）計算，工期須視要求之修復程度、修復範圍大小及現場施工難易度而定。在權利上修復之可行性上，大理石裂痕之瑕疵位於大廳之公設空間，所有權人得召開管委會或區分所有權人會議，決議是否進行石材修復、修復之程度及方式。基此，從物理上、經濟上與權利上三個面向分析，系爭不動產1樓大廳大理石地面瑕疵之修復可行性高。②於「修復完善度」之指標方面，主要分為局部修復及全區翻新，若要求之修復程度高，實務上多建議以全區翻新，工期較短且無裂痕復發之問題。基此分析判斷，系爭不動產1樓大廳大理石地面瑕疵之修復完善度亦高。③於「市場替代性」之指標方面，訪談中也針對中古屋銷售、剛完工之新成屋，分別詢問受訪者1樓大廳大理石地面裂痕瑕疵之存在是否會影響買賣價格、賣方議價空間、銷售期間延長、交易上之糾紛、仲介承接銷售的意願。經分析訪談內容，如標的之1樓大廳大理石地面「現況」有裂痕，賣方或銷售人員應主動告知以避免爭議，故該項瑕疵將影響成交意願或價格，但議價之幅度不至於太多。有關銷售期間方面，主要仍是回歸價格而定，不至單純肇因於大理石地面瑕疵。又系爭不動產（無論於上開哪一項鑑定時點）已是成屋，成屋交易多以現況交付為主，只要不動產說明書與現況明確，並不會影響仲介承接銷售之意願。依上綜合研判，系爭不動產1樓大廳大理石地面裂痕瑕疵，在可進行修復的前提下之污名效果不顯著，惟預期修復費用仍會反映在房價之議價空間上。④於「資訊揭

露度」之指標方面，所有權人多數不會主動告知銀行有公設瑕疵之問題，銀行內部目前亦無相關警示資訊，僅能透過報章雜誌取得相關報導。故社區1樓大廳大理石地面有裂痕之瑕疵，污名效果並不顯著。⑤於「融資貸款條件」之指標方面，銀行審核房屋貸款主要考量房屋坐落地點、變現性、社區公設、社區管理是否完善、建案評價以及借款人的還款能力，公設瑕疵及差異為房價參考因素，但不因此而直接影響貸款條件。故系爭不動產1樓大廳大理石地面裂痕瑕疵就融資困難度而言並不高，污名效果不顯著（外放之不動產估價報告書第81至87頁）。綜合上開五項指標進行測試分析後，不動產估價報告書認為：於系爭不動產1樓大廳大理石地面瑕疵「可被修復之前提下」，尚不足以構成污名價值減損，故系爭不動產針對1樓大廳大理石地面瑕疵所致之應有價值減損，應僅有臺北市建築師公會上開鑑定報告書所認定之最佳修復方式即全區更新修補改善之修復費用227萬7,526元損失（外放之不動產估價報告書第87至88頁）。

C.本件經兩造合意之估價鑑定時點（即交屋時、原告請求減少價金時），系爭不動產均已是成屋，是本件不動產估價報告書以「成屋交易」設計上開「市場替代性」指標之訪談問題，自屬合理允當。至原告主張其與被告本件買賣係屬預售屋交易一節，乃係前述說明：於先透過上開五項污名效果顯著性指標測試分析，得出系爭瑕疵確實「具有污名效果顯著性」「後」，始須再進一步以差額法或百分率法「評估系爭瑕疵所造成系爭不動產於上開（兩造合意之）各該估價鑑定時點之價值減損價額或比率」，再按該價值減損價額（差額）占應有價值之比例（若以「百分率」法則已直接得出該比例），然後將系爭不動產依系爭合約所示之各戶預售價格乘以該比例，計算出原告五人所得請求之「污名價值減損」之減少價金數額。此即最高法院上開裁判見解所稱「將瑕疵物與無瑕疵物之應有價值予以比較後，再按差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額」之意旨。原告以系爭合約係屬預售屋交易，指摘本件不

動產估價報告書上開「針對污名效果顯著性測試指標項目之訪談問題設計不當」等語，乃混淆了污名價值減損之分階判斷層次，並不可採。

D. 原告又指摘不動產估價報告書僅採用單一之深度訪談法估價，並未依不動產估價技術規則第14條及第15條規定兼採二種以上之估價方法並就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，又缺乏比較法、收益法及成本法等使用客觀市場資料進行分析判斷之估價方法相佐，且未訪談足夠對象等語。然查，不動產估價技術規則第14條所定「不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格，但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」乃針對不動產估價師要具體推算勘估標的之價格時之規定。本件不動產估價報告書採取上開深度訪談法，係在「污名價值顯著性各項指標」之測試分析層次，尚未進入下一個要估算標的應有價格與瑕疵價格之階段，本即應無上開估價技術規則之適用。再者，本件不動產估價報告書在一開始有關「估價方法之選定」上（見該不動產估價報告書第58至59頁），亦已說明：由於本件標的之瑕疵與公設差異情形，於市場上幾乎無相當情況之交易案例，比較法與收益法無法適用，以市場交易案例為基礎而衍生的條件評價、對偶分析、再出售分析、多元回歸分析等方法亦不適用；又若以瑕疵與公設差異於不修復或是無法修復之前提，成本法亦無用武之地，故本報告最終採用深度訪談法。是該不動產估價報告書亦已符合不動產估價技術規則第14條之但書規定，應無不當。此外，本件不動產估價報告書於透過上開五項污名效果顯著性測試指標分析後，亦繼續進行「瑕疵情況價值評估」，從收益的角度分析，於1樓大廳大理石地面全區更換工程期間，對於系爭不動產住宅室內本身之效用並未縮減，此一公設瑕疵造成租金收益之損失有限，一般而言工程施作完成後廠商有相當期間之保固，未來工程品質之瑕疵擔保責任亦轉嫁於廠商，就收益資本化率或折現率皆不受影響。故從收益、支出與風險角度而言，系爭不動產發生價值減損之效果

有限。從成本的角度，1樓大廳大理石地面全區更換後之效果相同，在效用與價值相當之情況下，不發生功能性退化，亦無價值減損。故系爭不動產1樓大廳大理石地面全區更換之前提下，以比較、收益與成本三種不同角度分析結果，幾無反應污名效果，故本件不動產估價報告書結論認定系爭不動產1樓大廳大理石地面以全區更換進行修復後，污名價值減損金額為0元，污名價值減損比例為0%（本件不動產估價報告書第91頁）。故本件不動產估價報告書亦已於採用深度訪談法分析後，同時綜合比較、收益與成本之角度，作成上開「1樓大廳大理石地面瑕疵於完成修補後，不具污名效果顯著性，無污名價值減損」之結論，符合不動產估價技術規則，堪予信採。又本件不動產估價報告書採用之「深度訪談法」，是社會科學領域中，非常基本與常用的質性研究方法。其定義為在自然情況下，研究者與被研究者透過雙向溝通的互動過程，蒐集有關口語與非口語的訊息，以便深入式的全面理解研究的現象。本件不動產估價報告書採用半結構式的深度訪談，係因考量本件情況獨特且涉及各層面深度專業，訪談對象包括資深石材廠商及專業石材美容從業人員、資深市場交易人員及不動產抵押放款人員等近十位資深從業對象，認定此方式較諸採行大規模問卷之方式有更高之可信度。又透過此種深度訪談法所蒐集之資訊並非直接作成價格結論，而是經由估價師分析判斷後，作為評估不動產價值之參考（參見本件不動產估價報告書第59、84頁以及消字卷六第121至123頁本件輪值不動產估價師所屬事務所110年6月1日針對原告上開指摘之回函說明）。原告徒以訪談對象之「量化」人數，質疑本件不動產估價報告書所採此種深度訪談之「質性」研究方法之執行細節，要屬無據。

E. 至原告另提出系爭建案其他買受人與被告涉訟之本院105年度重訴字第1090號另案判決（下稱另案判決、另案訴訟）（消字卷五第330至343頁），指稱另案判決中所採納之宇豐不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書（下稱另案不動產估價報告書）即以深度訪談法蒐集測試指標所需之相關資訊，分析瑕疵

所造成之污名效果，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，而得出具有污名價值減損之結論，質疑本件不動產估價報告書上開估價方式難昭公信，故聲請補充或重新鑑定等語。然查，原告五人並非另案訴訟之當事人，另案判決亦尚在上訴階段，並未確定，本院自不受另案判決之拘束。再者，綜觀該另案判決，除本件原告五人所指稱之「無7米高植生牆」、「1樓大廳大理石地面裂痕」、「未達1500坪庭園」此三項瑕疵外，另案訴訟之原告另有主張系爭建案「非建築師高松伸設計及監造」、「大樓側立面挑空天井式隔柵及游泳池上方棚架係屬違建」、「使用具有爐碴之混凝土」、「外牆燈箱問題」、「使用PVC管等非不燃材料作為配管」、「其他公設有違反法令、與竣工圖不符及違反施工常規」等他項瑕疵，是另案之估價報告在評估「瑕疵是否具有污名價值減損」時，係將「本件判決並未認定構成瑕疵」之「未設7米高植生牆」、「外牆燈箱問題」、「系爭建案使用PVC管等非不燃材料作為配管」、「其他公設有違反法令、與竣工圖不符及違反施工常規」亦列為瑕疵，而與「1樓大廳大理石地面裂痕瑕疵」併同，透過（與本件不動產估價報告書採用相同之污名效果顯著性五項測試指標）「綜合分析」認定「該五項瑕疵」會有顯著的污名效果，於此前提下，再以折現現金流量法評估出污名減損比例為2.29%（消字卷五第342頁反面），是另案不動產估價報告書「加入其他非本件瑕疵下」所綜合分析獲致之「具有污名效果顯著性」之結論，於單獨僅就「1樓大廳大理石地面經認定為瑕疵」之本件訴訟自無援用之餘地。原告以另案不動產估價報告書上開分析方式及認定結論，質疑本件經兩造合意之鑑定機關針對本件唯一認定為瑕疵之「1樓大廳大理石地面裂痕」於「完成全區更新修復後」應無污名效果顯著性之鑑定結論，實非可採。

F. 至本件不動產估價報告書另針對1樓大廳大理石地面於進行全區更新工程期間，因該公共設施面積無法使用，而針對系爭不動產就1樓大廳持分面積比例估算之租金減損（本件不動產估

價報告書第91至94頁），因原告五人明確表示並不主張該等租金減損為本件請求減少價金及不完全給付損害賠償之數額（見消字卷六第173頁），本院自不得於當事人主張之事項外為訴外裁判，以符當事人處分主義及辯論主義之意旨，併此敘明。

（3）至被告另抗辯：被告於與原告五人就系爭不動產分別進行驗屋時，均已針對原告五人所要求之缺失予以改善，經原告洪菱霙於103年10月17日、徐玉亭於104年1月10日、蔡珮雯及陳彩鸞於103年12月8日、張維庭於104年5月5日驗屋完成，原告洪菱霙於104年5月14日、徐玉亭於104年5月8日、蔡珮雯及陳彩鸞於104年3月29日、張維庭於105年3月10日已完成交屋，原告五人無由於交屋後再行以當時未曾提出之瑕疵主張減價等語，並提出驗屋紀錄表、權狀及交屋資料領取證明書、交屋結算明細表、交屋憑單為證（消字卷二第92至101頁、卷五第258至269頁）。然觀諸該等驗屋紀錄之驗收標的，僅為系爭不動產之各戶專有部分，並不包括共用部分。而查，依據系爭合約第20條「專有部分之交付」第3項約定：「本條款所稱『交屋』，係指本合約第3條所載之房屋、汽車停車位（不含共有部分），甲方（即買受人）不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由拒絕交屋及繳交應付款項。本社區共有部分，如社區綠化設施、地下層、屋頂突出物、安全梯、電梯間等裝修美化，乙方（即被告）應於完工後移交本社區管理委員會，供全體住戶使用」（消字卷一第69、107、122、137頁）；至於「公共設施」部分，依系爭合約第21條、第24條約定，係由管委會與被告進行驗收點交並負責點交後之管理維護（消字卷一第69頁反面、第71頁、第107頁反面、第109頁、第122頁反面、第124頁、第137頁反面、第139頁），本件1樓大廳大理石地面所涉及之1樓大廳公共設施，為系爭建案共用部分，係管委會始有與被告驗收點交之權責。被告自不得以上開僅針對系爭不動產各戶專有部分之驗屋、交屋資料，抗辯其已與原

告五人就該等共用部分點交完畢而未經原告五人於當時主張瑕疵。再者，於管委會與被告進行包含1樓大廳在內之各公共設施點交過程中，管委會亦已向被告明確指出1樓大廳大理石地面具有須進行後續修繕之瑕疵，業如前述，足見管委會已代表原告向被告為1樓大廳大理石地面瑕疵之通知及提出瑕疵修補請求。又依據被告所提之106年6月7日管委會會議記錄內容，管委會係決議「於被告給付6,500萬元回饋金後，始與被告進行系爭建案公共設施之點交」（消字卷二第237頁反面），然本件被告尚未實際給付該6,500萬元回饋金，為被告所自陳，是被告迄未與管委會簽署任何公共設施點交文件，此有上開會議記錄後附之「社區公共設施點交協議書」仍屬空白乙情可參（消字卷二第239頁反面），足認管委會亦尚未與被告完成系爭建案共用部分之全數點交作業，益見被告抗辯原告五人已就共用部分完成點交完畢而未主張1樓大廳大理石地面瑕疵一節，確不可採。

五、綜上所述，本件系爭建案確實具有1樓大廳大理石地面裂痕之瑕疵，原告五人得依民法第359條規定請求減少價金各為：原告洪菱霙1萬4,417元、原告徐玉亭1萬6,550元、原告蔡珮雯、陳彩鸞各7,938元、原告張維庭1萬6,550元。從而，原告五人依民法第179條規定，請求被告返還溢收之價金即分別如附表「被告應給付之數額」欄所示，及均自起訴狀繕本送達翌日即106年4月12日起（消字卷二第23頁），至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，

經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　林伊倫

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　　110　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　黃品蓉

附表：

編號	買方	簽約時間（民國）	買賣價格（新臺幣）	買賣標的物	移轉之房地	登記日期（民國）登記名義人	各戶總面積（含附屬建物、共有部分之權利範圍）（平方公尺）	被告應給付之數額（新臺幣）
1	洪菱霙	100年2月28日	7,300萬元	A棟A2戶11樓房屋及土地、地下1層編號270、271號停車位	臺北市○○區○○○路000巷00號11樓	104年1月30日 洪菱霙	299.93944	1萬4,417元
2	徐玉亭	100年2月28日	8,150萬元	B棟B1戶13樓房屋及土地、地下3層編號83、84號停車位	臺北市○○區○○○路000巷00號13樓	104年2月26日 徐玉亭	344.32192	1萬6,550元
3	蔡珮雯 陳彩鸞	100年3月4日	7,648萬元	A棟A5戶9樓房屋及土地、地下3層編號27、28號停車位	臺北市○○區○○○路000巷00號9樓	104年3月6日 蔡珮雯、陳彩鸞（權利範圍各2分之1）	330.29509	蔡珮雯、陳彩鸞各7,938元
4	詹幸枝	100年2月28日	8,200萬元	B棟B1戶9樓房屋及土地、地下3層92、93號停車位	臺北市○○區○○○路000巷00號9樓	104年12月28日 張維庭	344.32192	1萬6,550元