臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1039號

原　　告　林明杰
　　陳淑惠
　　楊惠琪
　　王增嫻
　　陳美芸
　　吳菁瑢
　　張維萍
訴訟代理人　劉君狄
原　　告　林惠琇
　　吳秀岑
　　梁徐憲華
　　宋家安
　　陳　元
　　王玉真
　　欒玉苓
　　李麗雲
　　陳美真
　　陳　馨
　　陳宗宏
　　蕭智玲
　　楊淑芳
000000000000000000
　　陳岳賢
　　簡嘉雯
　　陳昭儀
　　陳禔多
000000000000000000
　　簡志全
　　陳美勇

林偉銘
000000000000000000
石曉蓉
上28人共同
訴訟代理人　陳玉玲律師
黃賜珍律師
被　　告　日勝生活科技股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　林榮顯
訴訟代理人　蔡朝安律師
魏妁瑩律師
徐思民律師
上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付如附表四所示原告如附表四「本院判命給付金額」欄所示之金額，及均自民國一零七年九月二十日起至清償日止，按年息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二十一，餘由原告負擔。

本判決第一項，於如附表四所示原告以如附表四「原告供擔保金額」欄所示之金額為被告供擔保後，得假執行。但被告如以如附表四「被告供擔保金額」欄所示之金額為如附表四所示原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件依如附表二所示之原告中一手屋主與被告簽訂之「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯

合開發案房屋土地預訂買賣契約書」（下稱系爭契約）第20條約定，合意系爭契約發生之訴訟以本院為第一審管轄法院（見本院卷一第285頁至第423頁、本院卷二第21頁、第37頁至第215頁）；另如附表三所示之原告中二手屋主亦提出一手屋主將系爭契約權利轉讓予二手屋主之房地權利轉讓協議書或房屋土地預定買賣契約轉讓協議書或債權讓與契約書（見本院卷一第39頁至第283頁），故本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、原告28人原起訴請求：被告應給付原告28人各如附表一「變更聲明前請求金額」欄所示之金額，及均自本起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，皆按週年利率5%計算之利息。嗣原告王增嫻（附表一編號4）、林惠琇（附表一編號8）、陳美勇（附表一編號26-2）變更聲明如附表一「請求金額」欄所示之金額，核屬請求之基礎事實同一及擴張、減縮應受判決事項聲明之情形，合於民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款之規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告28人起訴主張：

㈠被告為建設公司，與臺北市政府聯合開發「捷運新店線新店機廠聯合開發案」，由被告負責興建及銷售坐落新北市○○區○○段0○0地號等2筆地號、環河段3、7、8、9等70筆地號、中正段165、165-1、166、166-1等15筆地號、中華段750、751、752等35筆地號，共計122筆地號土地上，位於小碧潭捷運站之「美河市社區」建案（下稱系爭建案），原告28人均為購買美河市社區D-P棟住宅區房地（下稱系爭房地）之消費者。D-P棟住宅區人工平臺下方2樓外側車道（下稱系爭2樓外側車道）屬系爭房地建物之共有部分，建號為新北市○○區○○段0000○號（面積13179.81平方公尺，下稱系爭5572建號），被告銷售系爭建案之預售屋時向買方說明及約定，系爭2樓外側車道歸購買2樓層停車空間㈠、㈡、㈢及坐落其上之住宅區D-P棟住宅區住戶持有，原告28人就系爭5

572建號之分擔持分及坪數均如附表一所示。

㈡如附表二所示原告林明杰等12人，分別於民國96年至102年11月間，與被告簽訂系爭契約，向被告購買預售之系爭房地共13筆，林明杰等12人取得系爭房地之門牌號碼、房地總價、總面積、簽約日及交屋日期均詳如附表二。如附表三「讓與人」欄所示之人前向被告購買之系爭房地共17筆，其後分別轉讓系爭房地所生權利予如附表三「受讓人欄」所示之原告王玉真等16人，並簽訂有房地權利轉讓協議書或房屋土地預定買賣契約轉讓協議書或債權讓與契約書，並於如附表三「讓與通知日」欄所示之日期將讓與之事實通知被告，原告王玉真等16人受讓取得之系爭房地之門牌號碼、原房地總價、總面積、被告交屋日及權利讓與通知日均詳如附表三（原告28人中雖分有一手屋主與二手屋主，僅前者直接與被告簽訂系爭契約，惟因二手屋主業經一手屋主轉讓系爭契約之權利，以下逕以原告28人稱之，不另註明二手屋主受讓權利部分）。

㈢被告於102年8月起陸續完工辦理交屋，原告28人相繼入住後，被告出資興建之新北市新店區環河路南向匝道（下稱系爭南向匝道）進入系爭2樓外側車道入口，原來懸掛有「美河市社區專用禁止外車進入」之標誌，經社區外居民向新北市政府檢舉，新北市政府相關局處到場會勘後，新北市政府交通局於104年3月6日發布「新北市南向中華路小車，可走美河市停車場便道」機關新聞，原告28人經調閱被告94年11月委外製作之「捷運新店線新店機廠聯合開發案」之「環境影響說明書」（下稱系爭環境影響說明書）及「捷運新店線新店機廠聯合開發新建工程竣工圖」之「全區住宅區二層平面圖」，始發現被告早於94年間為取得主管機關環境評估許可，疏通交通壅塞疑慮，以便進行美河市社區開發案銷售牟利，承諾自行出資興建系爭南向匝道，且早將系爭2樓外側車道規劃為開放公眾通行使用。被告於系爭契約簽訂時明知上情，卻故意不告知系爭2樓外側車道開放公眾使用之事

實，致原告28人支出高額價金購買被告已經規劃供大眾通行使用之道路，而無專有使用權限，被告所交付之買賣標的物，顯具物之瑕疵及權利瑕疵，亦屬不完全給付，應負物之瑕疵擔保、權利瑕疵擔保及不完全給付之債務不履行責任。

㈣被告將系爭2樓外側車道，作為公設售予原告28人，存在影響價值、效用及品質之瑕疵：

1.原告28人為消費者，被告為建設公司，原告28人按系爭契約、廣告文宣之記載，應得合理信賴系爭2樓外側車道為社區所專用，被告未曾盡告知義務，一般消費者購屋時，社區生活環境之封閉性、私密性，顯屬締約之重要事項。兩造就系爭契約關於買賣標的物應有之價值、效用或品質，依交易慣例、誠信原則而推求規範上之解釋，系爭2樓外側車道公共設施應具有專屬社區居民使用之價值、效用或品質。被告交付之系爭2樓外側車道之公共設施，因必須開放公眾使用，被告未予事先告知，已侵害原告28人之意思決定自由權，且具減損買賣標的物價值、效用及品質之瑕疵。

2.被告為取得環境評估許可，疏通交通壅塞疑慮，以便進行美河市社區開發案銷售牟利，乃承諾自行出資興建系爭南向匝道，被告明知系爭南向匝道車流僅能利用系爭2樓外側車道進出，形同無償開放社區外不特定市民使用，原告28人受領之買賣標的物，具有不能完全自由使用之瑕疵。

3.被告將系爭南向匝道捐贈地方政府，由地方政府負責管理維修費用，並將系爭2樓外側車道以公設持分高價出售原告28人及其他美河市社區住戶，未購買停車位之原告28人及其他住宅區住戶，尚要負擔公設面積之管理費，被告又將系爭2樓外側車道兩旁建置里民停車位，出租里民，收取租金，被告屬三贏局面，卻將全部建置成本、未來管理、維修、電費、稅捐轉嫁原告28人及其他美河市住宅區住戶負擔，被告交付之買賣標的物，應具物之瑕疵。

4.系爭2樓外側車道為人工地盤鋼骨結構，商場營運後，大量非住戶車輛進入基地，會造成震動與噪音，且發生多起用路

人車禍意外向美河市社區管理委員會（下稱美河市管委會）求償事件，有美河市管委會109年9月30日函覆可據，被告交付之買賣標的物，有震動、噪音及車禍等影響住戶安全及生活品質之瑕疵。

5.系爭2樓外側車道開放公眾使用後，儼然成為三不管地帶，一旦車輛故障或車禍，癱瘓車道，密閉空間，大量車流排放之廢氣，透過圍牆之柵欄飄送，將嚴重影響住戶生活品質，當然減損原告28人系爭房地之價值，而有通常或契約預定效用之瑕疵，被告交付之買賣標的物顯未具有應有之價值、效用及品質。

㈤系爭2樓外側車道因隨時有不特定第三人出面要求原告28人開放公眾通行使用之權利，應有權利瑕疵，被告亦應負權利瑕疵擔保責任。且因系爭2樓外側車道確有開放公眾使用之瑕疵，此瑕疵可歸責於被告，被告除應負物之瑕疵、權利瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。

㈥原告28人本件請求金額係以買賣總價款除以總面積，得出每坪買賣均價，再乘以原告28人所有系爭2樓外側車道持分之坪數面積（詳如附表一），請求減少價金或債務不履行損害賠償，應屬有理。退步言之，若本院仍認定系爭2樓外側車道，僅系爭南向匝道右轉開放公眾使用，左轉未開放公眾使用，則因系爭2樓外側車道之右轉車道面積佔系爭2樓外側車道面積21/100，原告28人仍得依起訴請求之面積乘以21/100計算請求減少之價金或債務不履行損害賠償。

㈦爰依民法第359條、第179條、第360條、第353條、第227條、第226條規定提起本件訴訟，物之瑕疵擔保、權利瑕疵擔保、不完全給付債務不履行責任間為選擇合併，請求擇一有利為原告28人勝訴判決。並聲明：1.被告應給付如附表一所示原告28人各如「應給付之金額」欄所示之金額，及均自本起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，皆按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准為假執行之宣告。

二、被告則以：

㈠94年11月之系爭環境影響說明書，係為舒緩「使用本基地之車流」，避免影響附近交通，故規劃設置系爭南向匝道，供「進出本基地車輛」，由環河路、安坑交流道及中央路經系爭南向匝道「進入本基地」，並未規劃系爭2樓外側車道開放供公眾通行。被告及臺北市政府捷運工程局（下稱北市捷運局）係於向當時臺北縣政府水利局（下稱新北水利局）申請使用河川用地以興建系爭南向匝道時，為回覆新北水利局系爭南向匝道興建之公益性及不可替代性，始規劃開放系爭南向匝道供往中華路方向之車流經系爭2樓外側車道右側部分通行使用，被告並係於99年間經北市捷運局發函告知申請使用河川用地以興建系爭南向匝道業經許可時，始確知該系爭南向匝道得以確定興建，以及系爭南向匝道擬開放公眾經系爭2樓外側車道右側部分往中華路通行之情形。新北市政府工務局108年7月8日新北工施字第1081265286號函覆本院之函文內容及新北市政府交通局108年7月16日新北交規字第1081271428號函覆本院之函文內容，與被告上開所述完全相符。

㈡被告從未規劃或承諾「系爭南向匝道左轉往美河市商場方向之2樓外側車道路段」須開放公眾通行使用，美河市管委會並設置有柵欄管制車輛進出，須持有感應卡始得通行，而商場開幕後之商場車輛通行路線，亦完全未行經系爭2樓外側車道。設於系爭2樓內側車道旁之里民停車位，並未開放予美河市住宅區以外之里民承租使用；設於系爭2樓外側車道旁之里民停車位，依據系爭契約附件六共同使用部分分管協議書第12條及附件十三社區住戶規約第5.9條之約定，被告就所有之停車位，本得自行出租予任何第三人，住戶不得以此對車位所有權人主張任何權利，因此里民承租車位通行系爭2樓外側車道，自不得謂係「開放公眾通行」而有瑕疵。

㈢一般社區大樓之共用部分開放公眾通行使用之情形早已屢見不鮮，系爭2樓外側車道之右側路段縱有開放公眾通行之情形，惟開放該路段供公眾通行使用，具有有效疏緩基地周邊

車流、避免外圍道路堵塞之效果，且系爭2樓外側車道與住宅房屋在構造上與使用上均各具有獨立性，長僅約數10公尺之右側路段縱使有開放公眾通行之情形，對於社區住戶之居住安全、隱私、身體健康及車道之使用均未有不利之影響，依實務裁判之意旨，自非屬影響價值、效用或品質之瑕疵。

㈣原告28人既主張系爭2樓外側車道開放公眾通行之瑕疵，於買賣契約成立時尚未存在，而係於102年房屋交屋時始為存在，即不生權利瑕疵擔保之問題；且公眾通行系爭2樓外側車道右側路段，並非屬權利瑕疵擔保規範第三人得向買受人主張「權利」之情形，而公眾通行系爭2樓外側車道右側部分對於原告28人之住戶居住安全、隱私、身體健康及車道之使用，均未有不利之影響，既未造成任何損害，原告28人請求被告負權利瑕疵擔保責任並無理由。

㈤系爭2樓外側車道右側部分規劃開放往中華路方向路段供公眾通行，係依新北水利局審查意見規劃為「捷運交通運輸之必要設施」，而被告與原告28人簽訂之系爭契約，就因捷運設施之營運而於建案基地內之公共設施有需供公眾使用之情形，已明訂於系爭契約附件六第15條中，原告28人自不得以此再請求被告負擔賠償責任。而被告係於99年經北市捷運局發函告知申請使用河川用地以興建環河路之系爭南向匝道經許可時，始確知開放公眾經系爭2樓外側車道往中華路通行之情形，於簽訂房地買賣契約時，並無故意不告知之情事，則原告28人於交屋後，並未履行從速檢查義務，並怠於將其主張開放公眾通行使用之瑕疵通知被告，應視為已承認所受領之系爭房地，不得再請求被告負物之瑕疵擔保及債務不履行責任。況且被告係為興建系爭南向匝道，疏緩基地周邊交通之目的，始依新北水利局之審查意見，規劃系爭2樓外側車道右側路段供公眾通行使用，自非可歸責於被告。

㈥退萬步言，縱使原告28人之請求為有理由，系爭2樓外側車道僅往中華路方向路段有開放公眾通行之情形，原告28人逕以渠等分別持有系爭2樓外側車道全區所占面積之比例計算

減少價金或損害賠償數額，顯有違誤。且原告28人並未證明系爭2樓外側車道開放公眾通行使用及不開放公眾通行使用兩者交易之價值是否有差額及差額為何，自不得逕以系爭2樓外側車道全區持分之坪數面積、或右側路段之持分面積占系爭房地之比例，作為請求減少價金或損害賠償數額之依據；而原告28人以買賣總價款除以總坪數面積，僅係計算出每坪買賣之「均價」，並非即等同為系爭2樓外側車道之「每坪買價」，自不得以買賣「均價」作為本件請求減少價金或損害賠償數額之計算依據等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷四第53頁至第57頁）：

㈠被告於94年11月間委託訴外人光宇工程顧問有限公司製作系爭環境影響說明書，系爭環境影響說明書於94年11月14日經當時臺北縣政府審查通過並公告在案（見被證1、被證2、原證24），內容記載：

1.被告於94年11月10日簽署開發單位履行環境影響評估責任承諾書，記載：「一、日勝生活科技股份有限公司『捷運新店線新店機廠聯合開發案環境影響說明書』業經臺北縣政府環境保護局於93年6月23日審查通過。二、依環境影響評估法第17條規定：『開發單位應依環境影響說明書、評估書所載之內容及審查結論，切實執行。』違反者，將受到同法第23條規定處分。三、本單位已確認前項之規定內容，並當遵照辦理。」（見本院卷二第263頁）

2.捷運新店線新店機廠聯合開發案環境影響說明書審查結論北環府一字第09400648632號答覆說明對照表，就審查結論㈠提供公共停車位，該項回覆說明為：「…本基地為回饋附近居民停車需求，預計提供450個停車位給北側三里優惠停車，優惠最低將比照公有停車場收費標準參照調整。」（見本院卷三第359頁）。

3.第五章「開發行為之目的及內容」「5.8交通動線規劃」

「二、營運期間」「㈠車行動線」「3.將車流轉移至環河路，以減少對市區道路之交通衝擊」記載：「基地所臨之環河路不僅服務最佳，且屬於快速道路系統可提供車輛快速進出基地。再則環河路位於新店市之北側，為新店市之外環道路，利用環河路進出基地可減少車輛進入市區道路所造成之衝擊。有鑑於此，業者出資增設環河路南向匝道，以導引環河路、安坑交流道及中央路車流由此匝道進入基地。」等語（見本院卷二第265至267頁）。

4.第5頁至第43頁記載：「環河路增設匝道主管機關包括有新店市公所及第十河川局，業經台北市捷運工程局與經濟部水利署第十河川局第26次協商會議（水十管字第09203007900號函）審查結論：匝道採「路堤共構方式構築，其墩柱位置沿著環河快速道路佈設，其線型本局（即第十河川局）原則同意」（見本院卷二第267頁）。

㈡被告96年間印製系爭建案之銷售廣告海報時，已具體繪製環河路之系爭南向匝道（見原證16）。

㈢本件原告28人所有系爭房地係位於小碧潭捷運站之「美河市社區」建案，坐落於新北市○○段0○0地號等2筆地號、環河段3、7、8、9等70筆地號、中正段165、165-1、166、166-1等15筆地號、中華段750、751、752等35筆地號，共計122筆地號土地上，為被告與臺北市政府聯合開發「捷運新店線新店機廠聯合開發案」，並由被告負責興建及銷售。美河市社區共分為住辦區（A、B棟）2棟、百貨商場（C棟）1棟及住宅區（D-P棟）13棟等，共計16棟大樓，其中住宅區分布位置呈長方形，依D至P棟順序坐落於人工地盤上逐棟分布。原告林明杰等12人（即原告28人民事起訴狀附表2所示原告，除連一璇已撤回起訴）分別於原告28人之108年10月28日民事陳報狀附表2-1「簽約日」欄位所示時間，與被告簽訂系爭契約，買受系爭建案之房地；原告王玉真等16人（即原告28人民事起訴狀附表3所示原告）則分別於原告28人之108年10月28日民事陳報狀附表3-1「讓與通知日」欄位所示

時間，與前手屋主及被告簽訂房地權利轉讓協議書，概括承受前手屋主與被告間房地買賣契約之權利義務，或簽訂債權讓與契約，由前手屋主將對被告之瑕疵擔保及不完全給付請求權讓與予原告王玉真等16人（見原證1、原證2）。原告28人均為買受系爭建案住宅區之消費者。

㈣就原告28人之108 年10月28日民事陳報狀附表：

1.附表1-1部分：除就所有「請求金額」欄位外，其餘欄位兩造均不爭執。

2.附表2-1部分：除就編號4原告王增嫻之各項欄位，及所有「交屋日」欄位外（被告抗辯應以被告民事答辯㈢狀所載交屋日為準），其餘欄位兩造均不爭執。

3.附表3-1部分：除就編號13-2原告陳美勇之各項欄位，及所有「交屋日」欄位外（被告抗辯應以被告民事答辯㈢狀所載交屋日為準），其餘欄位兩造均不爭執。

㈤兩造間簽訂之系爭契約（見本院卷二第37至215頁）：

1.附件四「面積計算方式、土地持分之分攤方式及公共設施分配說明」第3條約定：「公共設施項目、範圍及分配方式如下：…3.4人工平臺（地盤）下方二樓停車空間、車道及機車位：A.範圍：D棟至P棟人工平臺（地盤）下方二樓停車空間自行增設停車位、車道及機車位。各空間範圍如下：…f.車道C區（公設22）：詳附件十四附圖二人工平臺（地盤）下方二樓停車空間之車道及機車位之著紅色部分。B.持分方式：…c.車道C區：由停車空間㈠、停車空間㈡、停車空間㈢所有權人依停車位數分算之，每停車位各持分萬分之一；餘由D棟至P棟所有權人依各戶主建物及附屬建物面積與D棟至P棟全部主建物及附屬建物面積總和之比例持分計算之。」（見本院卷二第89至90頁）。

2.附件六「共同使用部分分管協議書」（見本院卷二第93至101頁）第9條、第10條、第13條已約定系爭建案「應開放供公眾使用」之區域。另第15條約定：「本開發案為捷運聯合開發之公寓大廈集居社區，有關捷運設施因營運及管理維護需

求，須進入、使用或設置設施於本開發案住宅及辦公室共同使用時，住戶不得拒絕之。」

㈥系爭建案於95年5月25日取得建造執照後，始辦理匝道審查；新北水利局於97年8月25日要求北市捷運局補充說明匝道之公益性，經被告方建議開放跨越環河路匝道進入基地右轉至中華路範圍供公眾通行使用，並經新北水利局99年2月6日審查通過，以99年2月6日日北水政字第0990119548號函覆北市捷運局，同意北市捷運局辦理「捷運新店線機廠聯合開發案跨越環河路匝道」申請使用新店溪河川公（私）地一案，使用期限「至功能消失為止」。北市捷運局以99年2月10日北市捷聯字第09930542000號函通知被告（見被證4）。

㈦新北市政府工務局101年11月14日核發101店使字第00475號使用執照，匝道右轉往中華路方向之2樓外側車道路段標示「供公眾通行使用」字樣，並標示「」符號（見本院卷三第263頁）。

㈧現有112個停車位登記在新北市○○區○○段0000000000號（建物門牌新北市○○區○○路000號2樓）名下，該建物登記總面積5.18平方公尺（見原證23），上開現存112個停車位，每一車位登記持有系爭5572建號權利範圍均為245/100000。

㈨系爭建案取得使用執照後，原於系爭南向匝道入口處懸掛「美河市停車場」告示標誌。

㈩新北市政府交通局104年3月4日召開捷運新店線新店機廠聯合開發案停車場通道開放公共通行事宜現場勘查，其會議紀錄（見本院卷三第180至182頁）載有：

1.被告稱：「本案在規劃階段已確認由日勝生出資增設跨越環河路南向匝道，以引導環河路、安坑交流道及中央路車流由此匝道進入新店機廠基地。」

2.中正里辦公處稱：「該道路目前確無禁止外車進入之情況，惟禁行機車，建議應取消機車進行規定。」

3.美河市管委會代表稱：「管委會對於由環河路匝道至中華路

方向之路徑需開放公眾通行之事並不知情。」

㈣新北市政府交通局104年3月6日發布標題為「新店環河路南向中華路小車可走美河市停車場便道」機關新聞，內文載有：「交通局指出，當初美河市基地最早在環評階段，就已經承諾由業者出資增設跨越環河路南向匝道，以引導環河路、安坑交流道及中央路車流由此匝道進入新店機廠基地，供捷運小碧潭站轉乘停車場等公共場所出入使用」（見原證6）。經本院函詢新北市政府工務局上開新聞稿之依據，新北市政府交通局以108年7月16日新北交規字第1081271428號函覆本院，略以：「…係依據捷運新店線新店機廠聯合開發案環境影響說明書中針對車行動線說明，可減少車輛進入市區道路所造成之衝擊；另有關開發單位同意匝道興建完成提供往中華路方向車流通行，依臺北市政府捷運工程局向本府水利局申請核定之河川公地使用，該核定之申請書載明該路段至基地右轉銜接中華路、力行路需供公眾通行，足證其公益性。」（見本院卷三第277頁至第278頁）。

㈤美河市管委會自108年3月起即在環河路系爭南向匝道左轉往商場方向處及8字匝道右轉往2樓外側車道處（即系爭2樓外側車道左側路段）、中華路83巷口入口處設置柵欄機，須由有購買車位之住戶持感應卡感應始得通行，一般民眾均無法通行。

㈥北市捷運局108年4月15日北市捷聯字第1083006626號覆新北市政府工務局函說明二㈡記載：「…因該匝道完成審查係於建造執照取得後方完成，故匝道審查或建造執照變更設計審查意見亦須納入，基於公益考量，故投資人日勝生活科技股份有限公司建議開放跨越環河路匝道進入基地右轉至中華路範圍…」（見本院卷二第174頁）。該函檢附之新北水利局97年8月25日北水政字第0970632290號函說明一記載：「本案聯外匝道設置是否僅供開發案內之社區使用或為捷運站交通運輸之必要設施，其公益性及不可替代性請補充說明。」（見本院卷二第176頁）。

㈣美河市社區商場自108年5月16日開幕後，車輛進入商場之路線，係行駛至新北市新店區環河路，自環河路上之8字匝道或地下1樓之入口直接進入2樓停車場或地下1樓停車場；離開商場之路線則係自新北市新店區中央路上或環河路上之停車場出口即直接離開美河市基地，均未行經系爭2樓外側車道（見被證20）。

四、原告28人另主張系爭2樓外側車道開放公眾通行，具有物之瑕疵、權利瑕疵，且屬不完全給付，被告應負物之瑕疵擔保、權利瑕疵擔保及不完全給付之債務不履行責任，並應分別給付原告28人如附表一「請求金額」欄所示之金額等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：㈠原告王增嫻、陳美勇分別主張如附表二編號4、附表三編號13-2所示各項買賣明細，是否有理由？㈡原告28人主張如附表二、三「原告主張交屋日」欄所示之交屋日，是否有理由？㈢系爭2樓外側車道（系爭南向匝道左轉部分），有無開放公眾通行之情形？㈣系爭2樓外側車道（系爭南向匝道右轉往中華路部分或系爭南向匝道左轉部分）開放公眾通行，是否存在影響價值、效用、品質之瑕疵？㈤系爭2樓外側車道（系爭南向匝道右轉往中華路部分或系爭南向匝道左轉部分）開放公眾通行，有無存在權利瑕疵？㈥原告28人本件請求有無理由？金額為若干？茲分述如下：

㈠原告王增嫻、陳美勇分別主張如附表二編號4、附表三編號13-2所示各項買賣明細，是否有理由：

原告王增嫻、陳美勇分別主張如附表二編號4、附表三編號13-2所示各項明細，雖為被告所爭執。然查：

1.原告王增嫻部分：

原告王增嫻就如附表二編號4所示之房地，雖未能提出房屋土地預定買賣契約書，被告亦稱未尋得房屋土地買賣預定契約書，然非不得綜合其他事證確認原告王增嫻所主張之各項買賣明細。首依建物登記第一類謄本所示（見本院卷一第523頁），原告王增嫻於102年8月13日經登記為新北市○○區

○○路000號6樓之1建物之所有權人。再佐以原告王增嫻提出之付款明細表所示（見本院卷三第509頁、第511頁），原告王增嫻前於98年6月25日刷卡支付47萬，並於同日以支票方式給付新臺幣（下同）87萬元，餘款則匯入「兆豐國際商業銀行受託日勝生美河市信託財產專戶」，堪認原告王增嫻確有給付價金購入如附表二編號4所示之房地，並經登記為該房地所有權人之事實。再者，依被告陳稱：依原告王增嫻所提謄本，產權登記面積為80.19平方公尺，坪數應為24.26坪，另對購買總價779萬元無意見等語（見本院卷三第524頁），因如附表二編號4所示，原告王增嫻業將總面積、房地總價改列24.26坪、779萬元，是僅餘簽約日、交屋日應予釐清。原告王增嫻主張係與原告楊惠琪（附表二編號3）、陳美芸（附表二編號5）、陳美真（附表三編號4）、陳馨（附表三編號5）、陳美勇（附表三編號13-1）同時向被告購買房地等情，業已提出上開付款明細表為憑，且原告楊惠琪（附表二編號3）、陳美芸（附表二編號5）、陳美真（附表三編號4）、陳馨（附表三編號5）、陳美勇（附表三編號13-1）之簽約日期均為98年6月25日，交屋日均為102年9月28日，亦為被告所不爭。依上開付款明細表，原告王增嫻前於98年6月25日刷卡支付被告47萬，並於同日以支票方式給付87萬元，堪認原告王增嫻主張簽約日為98年6月25日，應為真實。另依交屋清單所示（見本院卷一第469頁、第503頁，本院卷一第469頁交屋清單非原告王增嫻房地之交屋清單，原告王增嫻此部分有所誤認），原告王增嫻曾於102年9月28日代理原告陳美真辦理房屋編號「K03戶6樓」之交屋，亦曾於同日代理原告陳禔多房屋編號「K02戶5樓」之交屋，堪信原告王增嫻亦係於同日辦理如附表二編號4房地之交屋。是以，原告王增嫻主張如附表二編號4所示各項買賣明細，應堪信實。

2.原告陳美勇之附表三編號13-2部分：

原告陳美勇就如附表三編號13-2所示之房地，雖未能提出訴

外人即其前手張秀華與被告間房屋土地預定買賣契約書，此部分業據被告提出張秀華與被告間房屋土地預定買賣契約書為證（見本院卷三第527頁至第548頁），且被告亦陳稱：張秀華購買總價為3228萬元，被告對房屋坪數100.98坪無意見等語（見本院卷三第525頁），因如附表三編號13-2所示，原告王增嫻業將原房地總價、總面積改列3228萬元、100.98坪，是僅餘被告交屋日及讓與通知日應予釐清。首關於讓與通知日為107年8月10日部分，原告陳美勇業已提出107年8月10日新店郵局存證號碼00739號存證信函1份為證（見本院卷一第243頁），是此部分主張，應堪信實。次關於交屋日部分，因附表三所謂「被告交屋日」係指被告交付系爭房地予一手屋主之日期，原告陳美勇所列107年6月27日，係張秀華表定交屋予原告陳美勇之日，有張秀華與原告陳美勇間107年4月22日不動產買賣契約書在卷可佐（見本院卷一第215頁），原告陳美勇此部分主張之交屋日期已明顯有誤。卷內雖無其他事證可資直接認定被告交付如附表三編號13-2所示之房地予張秀華之特定日期，惟被告並未爭執業已交屋予張秀華之事實，觀之附表二、三，被告之交屋日早至101年9月1日，晚至102年11月3日，絕大多數之交屋日期係於102年9月間，應足認如附表三編號13-2房地部分，亦已於102年下半旬完成交屋。

㈡原告28人主張如附表二、三「原告主張交屋日」欄所示之交屋日，是否有理由：

原告28人主張如附表二、三「原告主張交屋日」欄所示之交屋日，被告就附表二編號4、8、10、附表三編號6、7、13-2均有爭執（見本院卷二第471頁至第474頁），其餘均不爭執（見不爭執事項㈣），就被告不爭執之交屋日部分，首堪認定。另附表二編號4業經本院認定交屋日為102年9月28日，附表三編號13-2業經本院認定已於102年下半旬完成交屋，理由已如前述。其餘部分因被告業已提出被告附表二編號8、10、附表三編號6、7部分之交屋清單為證（見本院卷二

第491頁、第503頁、第507頁、第511頁），此部分之交屋日之認定，自應以被告所提交屋清單所示交屋日為準，原告28人此部分所主張之交屋日期應無可取（本院對於交屋日之最終認定詳如附表二、三「本院認定之交屋日」欄所示）。

㈢系爭2樓外側車道（系爭南向匝道左轉部分），有無開放公眾通行之情形：

1.系爭2樓外側車道（系爭南向匝道右轉部分）：

⑴系爭南向匝道進入系爭2樓外側車道右轉部分，現況開放公眾通行乙情，為被告所不爭（見本院卷四第14頁），是此部分事實已堪認定。

⑵另本院會同兩造及新北市新店地政事務所（下稱新店地政）人員於109年4月10日到場履勘測量系爭2樓外側車道左、右側各自之面積，左側車道面積為2764.4平方公尺，右側車道面積為733.38平方公尺等情，均經本院履勘明確，有本院109年4月10日勘驗筆錄、新店地政109年5月27日新北店地測字第1096068113號函檢送之土地複丈成果圖各1份及履勘現場照片18張在卷可稽（見本院卷四第149頁至第154頁、第159頁至第171頁、第261頁），堪認系爭2樓外側車道左、右側車道之比例為79％、21％（計算式：733.38÷3497.78＝0.21，小數點以下第三位四捨五入）。被告雖抗辯：系爭2樓外側車道之左、右分界應以黃色網狀線之中間線為準，非以黃色網狀線之左側線為基準云云（見本院卷四第299頁至第300頁），惟系爭2樓外側車道之左、右分界之特定之責，依主張責任，應由原告28人予以特定，原告28人所指黃色網狀線之左側線（照片見本院卷四第161頁），仍未及美河市管委會設置柵欄機之區域，確仍在公眾得以自由通行之範圍內，原告28人以黃色網狀線之左側線作為系爭2樓外側車道之左右分界並無不當，被告此部分抗辯，並無可採。

2.系爭2樓外側車道（系爭南向匝道左轉部分）：

⑴依不爭執事項第㈤項所示，美河市管委會自108年3月起即在環河路系爭南向匝道左轉往商場方向處及8字匝道右轉往2樓

外側車道處（即系爭2樓外側車道左側路段）、中華路83巷口入口處設置柵欄機，須由有購買車位之住戶持感應卡感應始得通行，一般民眾均無法通行等情，為兩造所不爭。又本件本院共至系爭2樓外側車道履勘2次，108年2月22日至系爭2樓外側車道第1次履勘時，系爭南向匝道進入系爭2樓外側車道入口處無標示，左轉標示往「美河市商場」，右轉標示往新北市新店區中華路，均無設管制，為雙向二線道之車道。109年4月10日至系爭2樓外側車道第2次履勘，系爭南向匝道進入系爭2樓外側車道入口處懸掛有「非美河市社區車輛禁止左轉」、「108年4月15日起禁止非美河市住宅車輛左轉」及禁止左轉標示，進、出均設有管制措施（柵欄機），本院勘驗車無法直接左轉進入系爭2樓外側車道左側部分，系爭2樓外側車道進、出8字匝道部分，亦設有管制措施（柵欄機）等情，均經本院履勘明確，有本院108年2月22日勘驗筆錄、109年4月10日勘驗筆錄、108年2月22日履勘現場照片9張、及履勘現場照片18張在卷可稽（見本院卷二第591頁至第594頁、本院卷三第11頁至第18頁、本院卷四第149頁至第154頁、第159頁至第171頁）。又本院前函詢美河市管委會「貴大廈管委會為何自108年4月15日起禁止非美河市社區車輛自環河路匝道左轉二樓外側車道，其原因及依據為何？」等語，經美河市管委會函覆：「…二、本管委會於T字路口左轉二樓外側車道設置系爭柵欄之緣委：㈠經查，從環河路自北而南向前行，至美河市社區（又稱美河市住宅區社區，即D-P棟）建物之中段（美河市社區原本規劃為A至P共16棟建物，為一長排型狀之社區），從環河路設有一條左轉上行閘道可直接開入社區建物二樓呈T字型（下稱「T字路口」），此有空拍GOOGLE照片可稽（附件1）。㈡T字路口左轉之二樓外側車道，本社區原開放公眾通行，以便利附近非本社區住戶之鄰居、里民之方便。惟，開放一段時間後，T字路口左轉之二樓外側車道卻遭遇許多管理上的挑戰：諸如將有非社區內住戶之車輛違規停放在二樓外車道（雙向單線

道）導致本社區住戶無法通行，或超速駕駛導致本社區住戶安危受影響，甚至也曾發生肇事逃逸等情。上開情事多次發生後，本社區住戶抱怨不斷而要求本管委會解決。㈢為此，本管委會遂於民國（下同）106年5月18日發函至新北市政府交通局、新北市政府交通警察大隊、新北市新店區公所，懇請主管機關加以協助，此有相關函文（附件2)可稽，惟警察局新店分局回覆該路段非屬「道路」，而不適用道路交通管理處罰條例；新北市政府工務局回覆該路段非工務局養護範圍；新店區公所回覆該路段非新店區區公所養護範圍，此皆有相關函文（附件3)可稽，眾政府機關皆拒絕管理T字路口左轉之二樓外側車道，實令本管委會深感無奈。㈣本社區嗣於107年間徵詢法律顧問之意見，而法律顧問之意見（附件4)略以：如有車子違規停放之情事，不可任意鎖車，否則恐涉犯刑法強制罪；而車子違規停放，雖有構成刑法第189條之2第1項後段或刑法第320條第2項之可能性，但本管委會評估後認為不符成本效益、亦不宜任意提起刑事告訴；而若以規約規定處罰條款，也僅能處罰本社區之住戶，而無法對外來車輛課以罰金，本管委會實在無法於開放公眾通行的同時又保障本社區住戶之權益。因此，經過諸多取捨之後，本社區第六屆管委會乃於108年間作成決議設置系爭柵欄，並於108年4月15日在前開T字路口進入社區左轉方向之車道上設置柵欄（下稱「系爭柵欄」）。」等語，有美河市管委會109年9月30日美管字第1090930001號函1份在卷可據（見本院卷四第499頁至第537頁），亦可資與本院109年4月10日勘驗結果相互佐證。綜上諸情可知，系爭2樓外側車道左側部分，無論是銜接系爭南向匝道或8字匝道部分，雙向均設有柵欄機之管制措施，現況並無供公眾通行之情事甚明。

⑵原告28人雖主張系爭2樓外側車道左側部分，亦供公眾通行云云。然：

①所謂「供公眾通行」，即指任何人民、群眾均得自由通行之謂，本院於109年4月10日第2次履勘時，本院履勘車輛即以

外車之身分企圖由系爭南向匝道左轉通行系爭2樓外側車道左側部分，即遭柵欄機阻擋，係經與社區警衛對講機溝通後，始因履勘需求個案放行本院履勘車輛，系爭2樓外側車道左側部分未供公眾通行，灼然甚明。

②另就外車進入美河市商場停車部分，IKEA商場對外揭示自行開車停車路線係「環河路往碧潭方向行駛約900公尺，在紅綠燈迴轉後，過加油站後走慢車道，沿美河市往台北方向行駛約700公尺會先看到2F汽車停車場入口，往前約50公尺即是B1汽車停車場入口」，有IKEA新店店網頁列印資料1份在卷可佐（見本院卷三第133頁至第135頁），足見所導引之停車路線，非自系爭南向匝道進入美河市社區，亦非導引行駛系爭2樓外側車道左側部分。

③原告28人雖主張系爭2樓內、外側車道原始規劃優惠里民停車位250個供設籍百福里、中華里之里民停車使用，證實系爭2樓外側車道左轉部分已開放公眾通行云云。然所謂優惠里民停車位，佐以原告28人提出之臉書頁面截圖、公告及被告所提出之公告均顯示（見本院卷三第353頁、第355頁、本院卷四第433頁），並非無償提供里民停車使用，而係以較優惠於市價之價格提供設籍北市新店區福民里、百福里及中華里之里民租用，需持身分證、戶籍謄本正本申請登記、繳費，並領取專屬之感應卡或感應器，是縱系爭南向匝道左轉後之系爭2樓內、外側車道設置有優惠里民停車位，無論數量、位置為何，亦係有限制、實名開放里民租用，並非開放公眾無償使用，自無原告28人所述因設置有優惠里民停車位，形同將系爭2樓外側車道左轉部分開放公眾通行之情事。

④原告28人雖又主張機車與行人仍可通行系爭2樓外側車道左側部分云云。然系爭南向匝道與系爭2樓外側車道本質均為車道，系爭南向匝道為單向單線設計，系爭2樓外側車道為雙向單線設計，本非供行人行走之用，行人若行走其上，具有高度危險性，一般民眾若要通往商場，自有新北市新店區

中央路上商場出入口可供安全進出。另機車部分，IKEA商場對外揭示自行騎車停車路線係「可從中央路機車通道入口進來（小碧潭捷運站2號出口旁），至B1停車場」，有IKEA新店店網頁列印資料1份在卷可佐（見本院卷三第133頁至第135頁），可見外來機車之停車路線，亦非行經系爭南向匝道、系爭2樓外側車道左側部分。原告28人執特殊、例外、非正規路徑情事主張系爭2樓外側車道左側部分之公眾通行，並無可取。

3.綜上，系爭2樓外側車道現況僅右側部分開放公眾通行，左側部分並未開放公眾通行。

㈣系爭2樓外側車道（系爭南向匝道右轉往中華路部分或系爭南向匝道左轉部分）開放公眾通行，是否存在影響價值、效用、品質之瑕疵？

1.系爭2樓外側車道（系爭南向匝道左轉部分）：

系爭2樓外側車道（系爭南向匝道左轉部分），現況並無原告28人主張之開放公眾通行情事，已如前述，本院本毋庸續予探究系爭2樓外側車道（系爭南向匝道左轉部分）現況有無物之瑕疵問題。此外，系爭建案於取得使用執照後，原於系爭南向匝道入口懸掛「美河市停車場」告示標誌，此為兩造所不爭，且於美河市管委會108年4月15日設置柵欄機以前，包含本院108年2月22日第1次到場履勘時，系爭2樓外側車道（系爭南向匝道左轉部分）固處於公眾得以通行之狀態，然此狀態業已經由第三人即美河市管委會108年4月15日針對系爭2樓外側車道左側部分之介入管制措施，終止公眾通行之狀態，該供公眾通行之狀態，縱認屬原告28人所主張之物之瑕疵，亦業經除去，原告28人本件不得主張被告仍應對此負擔物之瑕疵擔保之責，合先敘明。

2.系爭2樓外側車道（系爭南向匝道右轉往中華路部分）：

⑴按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373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，民法第354條定有明文。依原告28人提出之系爭契約所示，系爭契約之買賣標的物，即房屋（包含主建物、附屬建物、共同使用部分）、土地，如有汽車停車位者，則另包含汽車停車位，故共同使用部分（本件原告28人購得之系爭2樓外側車道持分即如附表一「系爭5572建號分擔持分/100000」欄所示），亦屬買賣標的物，如共同使用部分存有物之瑕疵，出賣人自應負物之瑕疵擔保責任，合先敘明。

⑵所謂價值之瑕疵，係指物之交換價值之瑕疵；所謂通常效用之瑕疵，係指一般交易觀念上應具之效用；所謂契約預定效用，係指一般交易觀念上未必有此效用，惟當事人以契約預定其效用；所謂保證品質之瑕疵，雖以出賣人保證品質為其要件，然該保證，並不以明示為限，默示保證亦屬之，且如交易習慣責求出賣人保證品質者，應可解釋出賣人已默示保證其品質。查系爭2樓外側車道右轉往中華路部分供公眾通行，是否屬物之瑕疵，應以交易通念進行解釋，本院所應探究者並非將系爭2樓外側車道單純與「一般車道」進行概念上比較，而係應將系爭2樓外側車道右側部分與通常電梯大樓房地交易買方購得之車道公設進行比較，判斷系爭2樓外側車道右側部分有無存在價值、效用及品質之瑕疵。因通常交易上電梯大樓房地交易買方購得之車道公設，車道並不會提供公眾使用通行，此既屬房地市場交易習慣，應認被告業已默示保證系爭2樓外側車道右側部分應具備「非供公眾通行」之品質。原告28人所購得之系爭2樓外側車道右側部分，應屬社區內車道，現況卻有道路之性質，開放公眾通行，衡諸交易通念，其交易價值，與通常電梯大樓之車道公設相較，當較低落，且不具一般交易觀念上電梯大樓之車道公設應具之效用，亦不具備被告默示預定、擔保之車道公設效用及品質，原告28人主張系爭2樓外側車道（系爭南向匝道右轉往中華路部分）具有物之瑕疵，應屬有據。此部分若

參以美河市管委會上開109年9月30日回函所載，系爭2樓外側車道左側開放公眾通行時期管理上之挑戰，包括外車違停、超速駕駛、肇事逃逸等，系爭2樓外側車道右側部分，所遭遇之管理挑戰，與左側部分，並無不同之理，益徵系爭2樓外側車道（系爭南向匝道右轉往中華路部分）開放公眾通行，具有價值、效用及品質之瑕疵無訛。

⑶因被告於系爭建案交屋時（被告交屋時點，詳附表二、三「本院認定之交屋日」欄所示），系爭2樓外側車道右側往中華路部分，即已開放公眾通行，縱曾一度懸掛「美河市社區專用禁止外車進入」之標誌，亦未存有任何管制措施得以阻擋外車經由系爭南向匝道，行駛系爭2樓外側車道右側前往新北市新店區中華路，故上開物之瑕疵，當於被告交屋予原告28人時，即已存在。

⑷至上開物之瑕疵是否於系爭契約成立時即已存在，原告28人與被告間系爭契約雖係屬預售屋買賣契約，然系爭契約之附件十四附圖二（見本院卷二第215頁），業已繪有系爭南向匝道，是仍有探究系爭契約簽訂時，是否被告已將系爭2樓外側車道規劃為供公眾通行之必要。如不爭執事項㈠所示，系爭環境影響說明書第五章「開發行為之目的及內容」「5.8交通動線規劃」「二、營運期間」「㈠車行動線」「3.將車流轉移至環河路，以減少對市區道路之交通衝擊」業已記載：「基地所臨之環河路不僅服務最佳，且屬於快速道路系統可提供車輛快速進出基地。再則環河路位於新店市之北側，為新店市之外環道路，利用環河路進出基地可減少車輛進入市區道路所造成之衝擊。有鑑於此，業者出資增設環河路南向匝道，以導引環河路、安坑交流道及中央路車流由此匝道進入基地。」等語，此部分陳述雖無明確出現供公眾通行之字句，然其確實未提及任何外車進入之管制措施，且其所述之車輛、車流，並未限定於美河市社區之車輛、車流，而係指涉公眾之車輛、車流，足見被告於94年進行環境影響評估時，不但業已規劃系爭南向匝道之興建，並已規劃系爭

2樓外側車道右側部分之公眾通行，因系爭契約之簽訂時點係於96年至99年間（詳見附表二及本院卷一第39頁至第283頁），是此部分瑕疵，應於系爭契約簽訂時，即已存在。

⑸系爭契約之附件六為「共同使用部分分管協議書」、附件十三為「社區住戶規約」，針對美河市社區應開放公眾使用者，均已個別載明約定（如D棟至P棟各棟北側一樓法定空地，見附件六第9條、附件十三第5.2.⑴條；北側退縮公共空間，見附件六第10條、附件十三第6.3條；D棟至P棟人工地盤及其電樓梯間，見附件六第13.1條、附件十三第5.11條、第6.2條），均未見載明約定系爭2樓外側車道右轉往中華路部分，應開放供公眾使用，是被告並未於系爭契約中揭諸此項資訊，自無探討原告28人是否有知悉且承認該項瑕疵之必要，附此敘明。

⑹被告固抗辯：一般社區大樓之停車場或庭院走道等共用部分開放公眾通行之情形已屢見不鮮云云。然：

①依建築技術規則建築設計施工編第283條、第289條第4項規定，所謂開放空間之類型有沿街步道式開放空間或廣場式開放空間，建案於核發使用執照後，主管建築機關應將開放空間予以登記列管，每年並應作定期或不定期檢查，故開放空間並非個案措施，而係法制上有明確法源依據之制度，反之，本件所涉及之系爭2樓外側車道右側開放公眾通行，實具個案性質，兩者間並無可相提並論性可言。況依系爭契約之體例，苟系爭2樓外側車道右側部分，如被告所辯，實與開放空間性質同一或雷同，被告當於系爭契約附件六「共同使用部分分管協議書」、附件十三「社區住戶規約」中加以明訂系爭2樓外側車道右側部分須開放公眾通行，被告並未於系爭契約中揭露系爭2樓外側車道右側部分供公眾通行之情事，已如前述，益徵被告將開放空間比附援引至系爭2樓外側車道右轉部分之抗辯，顯無可採。

②又獎勵停車位係社區提供獎勵車位供公眾付費租用或臨停，獎勵停車位並不會發生提供停車場車道供公眾通行情事，與

系爭2樓外側車道右側部分情形，迥不相同，被告執此論述系爭2樓外側車道右轉部分開放公眾通行，非屬物之瑕疵，亦有未洽。

⑺被告又抗辯：系爭2樓外側車道右轉部分開放公眾通行，有效舒緩基地周邊車流、避免外圍道路堵塞，並無減損系爭房地之價值、效用或品質之瑕疵云云。然若無系爭南向匝道，系爭2樓外側車道即屬封閉型車道，循原先規劃之車道出入口進出美河市社區，並無瑕疵可指，因系爭南向匝道之設置，並開放右側通往中華路部分供公眾通行，卻反而導致系爭2樓外側車道右側部分與通常電梯大樓房地交易買方購得之車道公設進行比較，具有價值、效用及品質上之瑕疵，業經本院認定如前，至舒緩周邊車流、避免道路堵塞等效應無法改變系爭2樓外側車道右側部分存有價值、效用及品質上之瑕疵之事實，被告此部分抗辯，並無可採。

⑻被告復抗辯：被告係於新北水利局97年8月25日要求北市捷運局補充說明系爭南向匝道之公益性，被告斯時方建議系爭南向匝道進入系爭2樓外側車道之右轉往中華路部分，開放公眾通行，新北市政府工務局108年7月8日新北工施字第1081265286號函、新北市政府交通局108年7月16日新北交規字第1081271428號函均可佐證被告之上開抗辯云云。然：

①依被告所執「審查意見回覆表⑵」所示（見本院二第387頁至第391頁），新北水利局係要求送審單位「補充」說明系爭南向匝道之公益性及不可替代性，無從推論被告係於此時點始規劃系爭2樓外側車道右側部分開放公眾通行，並首次建立系爭南向匝道之公益性，被告亦未能提出在系爭契約簽訂前或系爭房地交屋前，針對系爭南向匝道或系爭2樓外側車道右側部分規劃有任何管制外車進入通行之有效措施之證據，實無從認定被告所辯系爭南向匝道及系爭2樓外側車道右側部分在規劃之初非供公眾通行為真。況觀之送審單位之答覆為：「本匝道係依細部計畫，都審委員、環評委員要求，為公眾利益計畫興建匝道，為公眾利益計畫興建匝道，

除供基地內住戶聯外道路（為避免影響新店現有市區交通）外，匝道係為彙整導引台北往新店車流而興建之，由環河路分流車流經匝道聯絡力行路、中華路、疏解新店地區擁擠的車流量甚為重要」，益徵系爭南向匝道銜接系爭2樓外側車道右側部分，於細部計畫、環評階段即已規劃公眾通行，非至新北水利局要求補充說明系爭南向匝道公益性時，始規劃公眾通行，被告此部分抗辯，並無可採。

②被告另執新北市政府工務局108年7月8日新北工施字第1081265286號函、新北市政府交通局108年7月16日新北交規字第1081271428號函（見本院卷三第163頁至第164頁、第277頁至第278頁）稱可佐證被告上開抗辯為真云云。然前者係函覆：「有關匝道及二樓外側車道其用途為供公眾通行使用疑義一節，卷查環河路南向匝道至美河市開發基地之路段，當初係由臺北市政府捷運工程局向本府水利局申請核定之河川公地使用，而該核定之申請書載明該路段至基地右轉銜接中華路、力行路需供公眾通行，原卷附供公眾通行動線圖說，足證其公益性及不可替代性，爰本案使用執照基於該圖說標示該路段需供公眾通行，故於執照加註事項第20條載示『本案有關設置跨越環河路匝道申請使用新店溪河川公（私）地許可部分，業經本府水利局99年2月6日北水政字第10990119548號函，同意使用在案使用期限：至功能消失為止』。」；後者函覆內容已如不爭執事項㈣所示，前者僅係在說明系爭建案使用執照標示、加註之緣由，後者在說明發布104年3月6日新聞稿之緣由，均無從證明被告於規劃系爭南向匝道及系爭2樓外側車道之始並非規劃為供公眾通行，且事實上系爭南向匝道占用河川公地，規劃之初即設計為非供公眾通行、僅供美河市社區專用通行係屬變態之事實，本應由被告對此事實舉證，被告本件所提諸項證據，均無法證明之，所辯自無可採。

⑼綜上，被告交付原告28人之系爭2樓外側車道右側部分，因開放公眾通行，存有減少價值、效用及品質之物之瑕疵。

㈤系爭2樓外側車道（南向匝道右轉往中華路部分或南向匝道左轉部分）開放公眾通行，有無存在權利瑕疵？

按出賣人應擔保第三人就買賣之標的物，對於買受人不得主張任何權利；出賣人不履行第348條至第351條所定之義務者，買受人得依關於債務不履行之規定，行使其權利，民法第349條、第353條分別定有明文。所謂第三人就買賣標的物主張任何權利，於物之買賣情形，係指第三人主張對物享有典權、永佃權、抵押權、留置權等定限物權或其他支配性權利。系爭2樓外側車道右側部分，固供公眾通行，然第三人並無對系爭2樓外側車道右側部分主張定限物權或其他支配性權利可言，原告28人主張系爭2樓外側車道右側部分開放公眾通行屬權利瑕疵，顯有誤會，要無可取。另系爭2樓外側車道左側部分，現況並無供公眾通行，先前之供公眾通行狀態業經除去，均已如前述，且亦無涉權利瑕疵可言，本院自毋庸再予贅述系爭2樓外側車道左側部分是否存在權利瑕疵。

㈥原告28人本件請求有無理由？金額為若干？

1.民法第359條、第179條規定部分：

⑴按買賣因物有瑕疵，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；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356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。前項關於6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359條、第356條、第365條分別定有明文。

⑵查原告28人本件訴訟係於107年8月17日提起，此有起訴狀上收狀戳可憑，而原告28人之交屋日，已分別如附表二、三「本院認定之交屋日」欄所示，是原告林惠琇（附表二編號8）、梁徐憲華（附表二編號10）、陳宗宏（附表三編號6）、蕭智玲（附表三編號7）提起本件訴訟時，均已超過交屋日後5年，其請求減少價金之請求權，業已罹於除斥期間，合先敘明。至其餘原告部分，被告抗辯已視為承認其所受領之物云云。因系爭2樓外側車道右側部分開放公眾通行之緣委，非經調取系爭環境影響說明書、系爭建案使用執照之竣工圖等相關資料比對勾稽，無法確悉前後脈絡，應屬依通常之檢查不能發見之瑕疵，此觀美河市管委會代表於104年3月4日會勘會議時尚對於系爭2樓外側車道右側部分開放公眾通行乙事一無所知即明（見不爭執事項㈩），至其餘原告有無日後發見此瑕疵，卻怠於為通知之情事，此屬對被告有利之事實，應由被告舉證，被告未舉證其餘原告有怠於通知瑕疵之情事，所提上開抗辯，不能遽採。況本院前已認定，被告於系爭契約簽訂前即業已規劃系爭南向匝道之興建，及系爭2樓外側車道右轉部分之公眾通行，卻未於系爭契約簽訂時告知上開原告（依系爭契約之體例，其餘供公眾通行部分，均於系爭契約中明載約定，詳見上開㈣2.⑸之論述），應認有故意不告知瑕疵之情事，依民法第365條第2項規定，上開原告本不受6個月短期除斥期間之限制，附此敘明。

⑶因系爭2樓外側車道右轉部分，於系爭房地交屋時，即存有供公眾通行之情事，此屬買賣標的物之瑕疵，業經本院認定如前，原告28人中，除原告林惠琇（附表二編號8）、梁徐憲華（附表二編號10）、陳宗宏（附表三編號6）、蕭智玲（附表三編號7）因罹於除斥期間，不得行使減少價金請求權外，其餘原告應均得請求減少價金。

⑷觀之系爭契約第3.1條之房屋面積計坪計算方式（見本院卷二第39頁），本將共同使用部分之面積亦予計入，是系爭契

約之買賣價款計價，本包含共同使用部分之面積，是上開原告本件以購買總價，除以系爭契約上購得之坪數，得出每坪買價後，再乘以系爭5572建號分擔坪數，計算請求減少價金之數額，若以系爭2樓外側車道右側部分本屬開放公眾通行，上開原告本毋庸支付此部分買賣價金，即得享有通行權此點觀之，上開原告以為系爭5572建號分擔坪數支付之買賣價金，為其請求減少價金之數額之計算，應屬合理。惟因上開原告本件請求金額計算之邏輯，係以系爭2樓外側車道之全部（含左、右兩側）進行計算，本院僅認定右側部分存有物之瑕疵，且右側部分佔全體車道比例為21%，均已如前述，是上開原告本件得請求減少價金之數額均應再乘以21%之比例（計算結果如附表四所示）。

⑸被告固抗辯：系爭2樓外側車道右側部分開放公眾通行，係屬系爭契約附件六第15條約定之情形，原告28人業已簽認系爭契約條款，不得主張事後主張被告應負物之瑕疵擔保責任云云。然按「本開發案為捷運聯合開發之公寓大廈集居社區，有關捷運設施因營運及管理維護需求，須進入、使用或設施設施設備於本開發案住宅及辦公室共同使用部分時，住戶不得拒絕之」，系爭契約附件六第15條定有明文（見本院卷二第99頁）。然依被告所陳，系爭南向匝道之設置與系爭2樓外側車道右側部分開放通行，係為「有效舒緩基地周邊車流、避免外圍道路堵塞」，實與系爭契約附件六第15條所約定之「捷運設施因營運及管理維護需求」情形完全無涉，被告執此作為系爭2樓外側車道右側部分開放通行之系爭契約上依據，委無可採。

⑹綜上，原告28人中，除除原告林惠琇（附表二編號8）、梁徐憲華（附表二編號10）、陳宗宏（附表三編號6）、蕭智玲（附表三編號7），均得依民法第359條、第179條規定請求減少價金，數額詳如附表四所示。

2.民法360條規定部分：

⑴按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除

契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。民法並未明文規定買賣之物，缺少出賣人所保證之品質或出賣人故意不告知物之瑕疵時，買受人依民法第360條規定請求不履行之損害賠償之消滅時效期間。其中缺少出賣人所保證之品質之情形，考諸民法第365條規定之立法意旨在於確保交易安全，以免長期之後難以確認是否存在應由出賣人負責之物之瑕疵，為免適用民法第125條規定之15年消滅時效，將致民法第365條規定之除斥期間喪失意義，故應類推適用民法第365條規定，以定其權利行使期間。然就出賣人故意不告知物之瑕疵之情形，因出賣人故意不告知瑕疵，並無限制買受人之權利行使期間，保護出賣人之必要，應適用民法第125條規定之15年消滅時效始是。

⑵原告林惠琇（附表二編號8）、梁徐憲華（附表二編號10）、陳宗宏（附表三編號6）、蕭智玲（附表三編號7）之民法第359條請求減少價金請求權，雖因請求時已超過物之交付後5年而罹於除斥期間，然因本件被告除有交付之物缺少保證之品質情形外，尚有於系爭契約簽訂時故意不告知瑕疵之情事，均經本院認定如前，是原告林惠琇（附表二編號8）、梁徐憲華（附表二編號10）、陳宗宏（附表三編號6）、蕭智玲（附表三編號7）仍得依民法第360條規定請求不履行之損害賠償。此部分損害賠償額之計算，同前所述，若以系爭2樓外側車道右側部分本屬開放公眾通行，上開原告本毋庸支付此部分買賣價金，即得享有通行權此點觀之，上開原告以為系爭5572建號分擔坪數支付之買賣價金，為其請求損害賠償之數額之計算，應屬合理，僅其請求金額仍應依系爭2樓外側車道右側部分佔全體外側車道之比例21%加以計算。此外，因此部分適用民法第125條規定之消滅時效，是上開原告並無請求罹於消滅時效之問題，附此敘明。

3.民法第353條、第227條、第226條規定部分：

本件並無買賣標的物存有權利瑕疵問題，已如上開㈤所述，

原告28人以民法第353條規定為請求權基礎部分，顯屬無據。此外，因本件原告28人業已表明請求權基礎間為選擇合併，請求擇一為有利之判決，原告28人，或得依民法第359條規定請求減少價金，或得依民法第360條請求不履行之損害賠償，是原告28人關於不完全給付債務不履行請求權部份，本院毋庸再事判斷，附此敘明。

五、綜上所述，原告28人依民法第359條、第179條、第360條規定請求：被告應給付如附表四所示原告如附表四「本院判命給付金額」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達之翌日起即107年9月20日（見本院卷二第33頁）起至清償日止，按年息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。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，原告28人勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之（詳如附表四）；原告28人其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　25　　日

民事第二庭　　法　官　李子寧

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　　12　　月　　25　　日

書記官　簡素惠

附表一：原告房屋總價、坪數及請求減少價金明細表

出處：本院卷一第29頁、本院卷四第19頁

編號	姓名	坪數（坪）	購買總價（新臺幣）	每坪買價（新臺幣）	系爭5572建號分擔持分/100000	系爭5572建號分擔坪	變更聲明前請求金額（新臺幣）	請求金額（新臺幣）

						數（坪）		
1	林明杰	40.43	1520萬元	37萬5958元	22	0.877	32萬9716元	32萬9716元
2	陳淑惠	39.40	1210萬元	30萬7107元	21	0.837	25萬7048元	25萬7048元
3	楊惠琪	23.87	756萬元	31萬6715元	13	0.5183	16萬4152元	16萬4152元
4	王增嫻	24.26	779萬元	32萬1100元	13	0.5182	17萬1503元	16萬6396元
5	陳美芸	39.80	1354萬元	34萬201元	21	0.8372	28萬4816元	28萬4816元
6	吳菁瑢	62.71	2577萬元	41萬939元	33	1.316	54萬796元	54萬796元
7	張維萍	64.32	2795萬元	43萬4546元	34	1.3555	58萬9025元	58萬9025元
8	林惠琇	62.70	2706萬元	43萬1578元	33	1.31	56萬8027元	56萬5368元
9	吳秀岑	42.09	1568萬元	37萬2535元	22	0.877	32萬6713元	32萬6713元
10	梁徐憲華	64.32	2651萬元	41萬2158元	34	1.3555	55萬8680元	55萬8680元
11	連一璇	已撤回起訴						
12	宋家安	54.70	2200萬元	40萬2193元	29	1.15	46萬2100元	46萬2100元
13-1	陳元	39.8	1274萬元	32萬101元	21	0.8372	26萬7988元	26萬7988元
13-2	陳元	23.87	780萬元	32萬6770元	13	0.5183	16萬9365元	16萬9365元
14	王玉真	39.77	1285萬元	32萬3107元	21	0.837	27萬520元	27萬520元
15	欒玉苓	39.44	1224萬元	31萬345元	21	0.837	25萬9759元	25萬9759元
16	李麗雲	39.44	1230萬元	31萬1866元	21	0.837	26萬1032元	26萬1032元
17	陳美真	39.80	1348萬元	33萬8693元	21	0.8372	28萬3554元	28萬3554元
18	陳馨	23.87	782萬元	32萬7608元	13	0.5182	16萬9766元	16萬9766元
19	陳宗宏	42.02	1587萬元	37萬7677元	22	0.877	33萬1223元	33萬1223元
20	蕭智玲	42.09	1443萬元	34萬2836元	22	0.877	30萬707元	30萬707元
21	楊淑芳 陳岳賢	64.32	2830萬元	43萬9988元	34	1.3555	59萬6403元	59萬6403元
22	簡嘉雯	54.70	2137萬元	39萬676元	29	1.1562	45萬1700元	45萬1700元
23	陳昭儀	65.95	2913萬元	44萬1698元	35	1.395	61萬6350元	61萬6350元
24	陳禔多	23.87	768萬元	32萬1742元	13	0.5183	16萬6759元	16萬6759元
25-1	簡志全	39.80	1329萬元	33萬3920元	21	0.8372	27萬9558元	27萬9558元
25-2	簡志全	39.86	1350萬元	33萬8693元	21	0.8372	28萬3554元	28萬3554元
26-1	陳美勇	39.8	1351萬元	33萬9447元	21	0.8372	28萬4185元	28萬4185元
26-2	陳美勇	100.98	3228萬元	31萬9667元	49	1.9535	66萬4200元	62萬4469元
27	林偉銘	39.64	1272萬元	32萬888元	21	0.8372	26萬8647元	26萬8647元
28	石曉蓉	11.42	370萬元	32萬3993元	6	0.2392	7萬7499元	7萬7499元

附表二：原告中一手屋主之簽約日及交屋日明細表

出處：本院卷二第471頁至第472頁、本院卷四第21頁

編號	原告姓名	門牌號碼（共	房地總價	總面積	簽約日	原告主張之	被告抗辯之	本院認定之

		同門牌：新北市新店區中央路）	（新臺幣）	（坪）	（民國）	交屋日（民國）	交屋日（民國）	交屋日（民國）
1	林明杰	167號11樓之5	1520萬元	40.43	96年11月23日	102年9月1日	不爭執	102年9月1日
2	陳淑惠	167號11樓之3	1210萬元	39.40	96年11月23日	102年9月1日	不爭執	102年9月1日
3	楊惠琪	177號4樓之1	756萬元	23.87	98年6月25日	102年9月28日	不爭執	102年9月28日
4	王增嫻	177號6樓之1	779萬元	24.26	98年6月25日	102年9月28日	爭執	102年9月28日
5	陳美芸	177號8樓之2	1354萬元	39.80	98年6月25日	102年9月28日	不爭執	102年9月28日
6	吳菁瑢	181號11樓之3	2577萬元	62.71	98年5月25日	102年9月15日	不爭執	102年9月15日
7	張維萍	181號19樓之5	2795萬元	64.32	98年11月16日	102年8月24日	不爭執	102年8月24日
8	林惠琇	181號18樓之3	2706萬元	62.70	空白	102年9月1日	101年12月15日	101年12月15日
9	吳秀岑	181號8樓2	1568萬元	42.09	98年10月8日	102年9月5日	不爭執	102年9月5日
10	梁徐憲華	181號13樓之5	2651萬元	64.32	空白	102年9月15日	102年6月25日	102年6月25日
11	連一璇	已撤回起訴						
12	宋家安	183號24樓	2200萬元	54.70	空白	102年11月3日	不爭執	102年11月3日
13-1	陳元	165號11樓之2	1274萬元	39.80	97年1月29日	102年9月11日	不爭執	102年9月11日
13-2	陳元	165號11樓之1	780萬元	23.87	97年1月29日	102年9月11日	不爭執	102年9月11日

附表三：原告中二手屋主之讓與日及交屋日明細表

出處：本院卷二第473頁至第474頁、本院卷四第23頁

編號	原告姓名（受讓人）	門牌號碼（共同門牌：新北市新店區中央路）	原房地總價（新臺幣）	總面積（坪）	原告主張之交屋日（民國）	被告抗辯之交屋日（民國）	本院認定之交屋日（民國）	讓與人	讓與通知日（民國）
1	王玉真	165號15樓之2	1285萬元	39.77	102年9月7日	不爭執	102年9月7日	儲陳素月	97年6月4日
2	樂玉苓	167號13樓之3	1224萬元	39.44	102年9月24日	不爭執	102年9月24日	薛仁杰	101年7月25日
3	李麗雲	167號17樓之3	1230萬元	39.44	102年10月1日	不爭執	102年10月1日	陳郁秀	98年11月26日
4	陳美真	177號6樓之2	1348萬元	39.80	102年9月28日	不爭執	102年9月28日	陳禔多	101年8月25日
5	陳馨	177號8樓之1	782萬元	23.87	102年9月28日	不爭執	102年9月28日	陳箴	101年7月12日

（續上頁）

6	陳宗宏	181號18樓之2	1587萬元	42.02	102年9月1日	101年9月1日	101年9月1日	林惠琇	101年5月31日
7	蕭智玲	181號14樓之2	1443萬元	42.09	102年9月	102年8月1日	102年8月1日	彭元傑、邱貞蓉	100年2月11日
8	楊淑芳 陳岳賢	181號17樓之5	2830萬元	64.32	102年9月3日	不爭執	102年9月3日	陳岳賢	99年6月2日
9	簡嘉雯	183號13樓	2137萬元	54.70	102年8月24日	不爭執	102年8月24日	歐陽志成、吳榮龍	101年8月9日
10	陳昭儀	181號26樓之3	2913萬元	65.95	102年9月10日	不爭執	102年9月10日	王蕾	99年4月30日
11	陳禔多	177號5樓之1	768萬元	23.87	102年9月28日	不爭執	102年9月28日	陳美真	102年7月4日
12-1	簡志全	177號5樓之2	1329萬元	39.80	102年9月28日	不爭執	102年9月28日	陳惠宜	102年7月4日
12-2	簡志全	179號21樓之2	1350萬元	39.86	102年9月28日	不爭執	102年9月28日	廖晉	107年8月8日
13-1	陳美勇	177號7樓之2	1351萬元	39.80	102年9月28日	不爭執	102年9月28日	簡志全	102年7月4日
13-2	陳美勇	173號4樓	3228萬元	100.98	107年6月27日	爭執	102 年下半旬	張秀華	107年8月10日
14	林偉銘	175號10樓之3	1272萬元	39.64	102年9月15日	不爭執	102年9月15日	石曉蓉	101年8月3日
15	石曉蓉	175號4樓之2	370萬元	11.42	102年9月1日	不爭執	102年9月1日	莊園治	101年8月3日

附表四：本院判決主文

編號	原告姓名	本院判命給付金額（新臺幣）（計算式：原告28人如附表一「請求金額」欄所示之金額x21%，元以下四捨五入）	原告供擔保金額（新臺幣）	被告供擔保金額（新臺幣）	備註
1	林明杰	6萬9240元	2萬元	6萬9240元	附表一編號1
2	陳淑惠	5萬3980元	2萬元	5萬3980元	附表一編號2
3	楊惠琪	3萬4472元	1萬元	3萬4472元	附表一編號3
4	王增嫻	3萬4943元	1萬元	3萬4943元	附表一編號4
5	陳美芸	5萬9811元	2萬元	5萬9811元	附表一編號5
6	吳菁瑢	11萬3567元	4萬元	11萬3567元	附表一編號6
7	張維萍	12萬3695元	4萬元	12萬3695元	附表一編號7
8	林惠琇	11萬8727元	4萬元	11萬8727元	附表一編號8
9	吳秀岑	6萬8610元	2萬元	6萬8610元	附表一編號9
10	梁徐憲華	11萬7323元	4萬元	11萬7323元	附表一編號10
11	宋家安	9萬7041元	3萬元	9萬7041元	附表一編號12
12	陳元	9萬1844元	3萬元	9萬1844元	附表一編號13-

					1、13-2 計算式：5萬6277元＋3萬5567元
13	王玉真	5萬6809元	2萬元	5萬6809元	附表一編號14
14	欒玉苓	5萬4549元	2萬元	5萬4549元	附表一編號15
15	李麗雲	5萬4817元	2萬元	5萬4817元	附表一編號16
16	陳美真	5萬9546元	2萬元	5萬9546元	附表一編號17
17	陳馨	3萬5651元	2萬元	3萬5651元	附表一編號18
18	陳宗宏	6萬9557元	2萬元	6萬9557元	附表一編號19
19	蕭智玲	6萬3148元	2萬元	6萬3148元	附表一編號20
20	楊淑芳 陳岳賢	12萬5245元	4萬元	12萬5245元	附表一編號21
21	簡嘉雯	9萬4857元	3萬元	9萬4857元	附表一編號22
22	陳昭儀	12萬9434元	4萬元	12萬9434元	附表一編號23
23	陳禔多	3萬5019元	1萬元	3萬5019元	附表一編號24
24	簡志全	11萬8253元	4萬元	11萬8253元	附表一編號25-1、25-2 計算式：5萬8707元＋5萬9546元
25	陳美勇	19萬817元	6萬元	19萬817元	附表一編號26-1、26-2 計算式：5萬9679元＋13萬1138元
26	林偉銘	5萬6416元	2萬元	5萬6416元	附表一編號27
27	石曉蓉	1萬6275元	6000元	1萬6275元	附表一編號28
總計		214萬3646元			