

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1565號

上訴人 施心怡
許哲豪
劉雅婷
陳宜蕙
王秉翔
曾翠林
黃素蓉
張海寧
林緯軒
陳麗珠
吳佩青
徐續月

共同

訴訟代理人 王瀚興律師

被上訴人 誠銘建設開發股份有限公司

法定代理人 李順賓

訴訟代理人 廖永煌律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國109年8月31日臺灣桃園地方法院106年度訴字第1159號第一審判決提起上訴，本院於110年11月3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：上訴人及原審共同原告藍俊傑共13人向被上訴

01 人買受坐落於桃園市○○區○○段000○○000○○000地號土地
02 上之「時尚bobo」社區建物及其基地（下稱系爭大樓），建
03 物門牌號碼如附表一「買受之建物門牌號碼」欄所示（下稱
04 系爭房屋），兩造並訂立土地及房屋預定買賣契約書（下稱
05 系爭契約）。被上訴人銷售系爭大樓之廣告文宣上記載公共
06 設施有接待大廳、中庭花園、空中花園、交誼廳、會議室、
07 視聽室、健身房等，銷售現場並以電腦展示公共空間欲興建
08 撞球間、吧檯區、健身房、有氧室等。被上訴人嗣後因故未
09 能完全興建上開公共設施，兩造合意由上訴人書立「景觀美
10 化委託書」，同意就系爭大樓13樓公共空間變更設計為烤肉
11 區、休憩亭、健身房、撞球室及lounge bar（下稱系爭公共
12 設施）。惟被上訴人嗣後並未興建系爭公共設施，則上訴人
13 自得依民法第359條本文、第179條規定，請求減少價金後返
14 還不當得利，或依民法第227條第1項準用第226條規定請求
15 損害賠償。爰求為判命：被上訴人應給付上訴人如附表一
16 「於原審請求金額」欄所示本金並加計法定遲延利息等語
17 （原審判命被上訴人給付如附表一「原判決准許金額」欄所
18 示本金，並自106年8月8日起至清償日止，按年息5%計算之
19 利息。上訴人就其敗訴部分提起上訴。藍俊傑與被上訴人就
20 其敗訴部分均未聲明不服，已告確定）。並上訴聲明：(一)原
21 判決不利於上訴人部分廢棄。(二)被上訴人應再給付上訴人如
22 附表一「上訴請求增加給付金額」欄所示本金，及自起訴狀
23 繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願
24 供擔保請准宣告假執行。

25 二、被上訴人則以：系爭大樓因欠缺系爭公共設施致減少價值為
26 349萬5,515元，則該金額應由系爭大樓之買受人共31人如附
27 表二所示分配。上訴人主張應由其等共13人分配，並無理由
28 等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判
29 決，願供擔保請准免為假執行。

30 三、兩造不爭執之事項：

31 (一)被上訴人於103年間預售系爭大樓共31戶，上訴人與藍俊傑

共13人分別於103年、104年間與被上訴人訂立買賣契約，購買如附表一所示房屋及其基地。

(二)依被上訴人銷售系爭大樓之廣告文宣所示，公共設施包括接待大廳、中庭花園、空中花園、交證廳、會議室、視聽室、健身房等，銷售現場並以電腦展示公共空間欲興建撞球間、吧檯區、健身房、有氧室等，惟被上訴人均未依約興建。兩造嗣於104年間協議變更系爭公共設施為在13樓設置烤肉區、休憩亭、健身房、撞球室及Lounge Bar，並由上訴人出具「景觀美化委託書」予被上訴人，惟被上訴人仍未依約設置。

四、兩造爭執要點為：上訴人得否依民法第359條、第179條規定，請求被上訴人再給付如附表一「上訴請求金額」欄所示之金額？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

(一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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。買賣因物有瑕疵，而出賣人依第359條前段規定，應負擔擔保之責者，買受人得請求減少其價金（民法第354條第1項前段、第359條本文規定參照）。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。民法第179條定有明文。

(二)上訴人主張：被上訴人並未依約施作系爭公共設施，為減少系爭契約預定效用之瑕疵，致系爭大樓價值減少等語，為被上訴人所不爭執。經查原法院於107年11月13日囑託桃園市建築師公會鑑定，鑑定事項為：上訴人與藍俊傑共13人所買受系爭房屋因未施作系爭公共設施可得減少之價金（見原審卷三第48-1頁）。嗣經鑑定人於現場檢視、依被上訴人提供之規畫設計圖並訪查市場行情後，估算系爭公共設施工程總金額為349萬5,515元，並據以依上訴人與藍俊傑共13人之持有建物面積比例分配計算其各自減少價值如附表一即上訴人「於原審請求金額」欄所示，有桃園市建築師公會108年7月

01 12日鑑定報告書可憑（見原審卷四第17、97頁）。則鑑定意
02 見既係以系爭公共設施工程金額為據，計算上訴人與藍俊傑
03 所有房屋減少價值，足證鑑定意見係逕以被上訴人未施作系
04 爭公共設施所節省之費用，為系爭大樓所減少之總價值。從
05 而本件鑑定人既就系爭大樓整體減少價值實施鑑定，並非單
06 獨就上訴人與藍俊傑共13人所有房屋、以及一般不動產交易
07 市場上具備同等級公共設施之房屋價值差異加以鑑定，則依
08 公寓大廈管理條例第3條第2款規定：「區分所有：指數人區
09 分一建築物而各有其專有部分，並就其共有部分按其應有部
10 分有所有權。」，本件即應按上開鑑定金額依系爭大樓全體
11 區分所有權人共31人就共有系爭公共設施之比例，計算上訴
12 人所買受系爭房屋因未施作系爭公共設施所減少之價值。故
13 上訴人主張：伊買受系爭房屋所減少之價值，應按上開鑑定
14 金額依伊與藍俊傑共13人就共有系爭公共設施之比例計算如
15 附表一即上訴人「於原審請求金額」欄所示，上訴人與訴外
16 人即其他買受系爭大樓區分所有房屋之人並未訂立共同買賣
17 契約、亦無契約聯立關係，且依債之相對性原則，上訴人無
18 須與其他買受人平均分受不當得利之返還請求，被上訴人亦
19 無一部清償之權利，原審為訴外裁判云云，即屬無據。

20 (三)被上訴人銷售系爭大樓，買受人總計為31人如附表二所示
21 （包括上訴人及原審共同原告藍俊傑如編號1至13所示），
22 有如附表二編號14至31所示買受人所訂立之土地及房屋買賣
23 契約書節本影本可稽（見原審卷五第16至128頁〔原審卷五
24 應編第200頁卻誤編為第100頁、致其後頁數均有誤〕）。系
25 爭大樓之梯間、電梯機房、水箱等3項共有部分為桃園市○
26 ○區○○段0000○號建物，全體區分所有權人就該共有部分
27 之應有部分如附表二所示，有建物登記謄本、土地登記申請
28 書、共同使用部分分配切結書、建物平面圖及位置圖影本可
29 稽（見原審卷五第302至320頁），均為兩造所不爭執。則上
30 訴人因系爭公共設施未施作致所買受系爭房屋減少之價值，
31 應按上開鑑定金額依全體區分所有權人31人就上開共有部分

之應有部分比例計算如附表二所示。從而上訴人主張依民法第359條本文規定，以起訴狀繕本之送達，對被上訴人為減少如附表二編號1至12所示價金之意思表示，應為有據。則被上訴人因上訴人溢付該部分價金而受有利益，且其給付目的嗣後不存在，即屬不當得利。故上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還如附表二編號1至12所示價金、即附表一「原判決准許金額」欄所示，應屬有據。

五、綜上所述，上訴人依民法第359條本文、第179條規定，請求被上訴人給付如附表一「原判決准許金額」欄所示金額，及自起訴狀繕本送達之翌日即106年8月8日（於106年8月7日送達於被上訴人，見原審卷一第24頁之送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為屬正當，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。上開應准許部分，原審判命被上訴人如數給付，並依兩造聲請為准免假執行宣告，並無不合。超過上開應准許部分，原審判決上訴人敗訴，並駁回此部分假執行聲請，亦無不合，上訴人就此部分上訴請求增加給付，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及所用之證據，核與判決結果不生影響，毋庸逐一論列，併此敘明。

七、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 110 年 11 月 24 日

民事第二庭

審判長法 官 陳容正

法 官 劉素如

法 官 邱 琦

正本係照原本作成。

合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；

委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 11 月 24 日

書記官 廖月女

附表一：

編號	上訴人	買受之建物門牌號碼	於原審請求金額	原判決准許金額	上訴請求增加給付金額
一	施心怡	○○路00號00樓	26萬7,082元	11萬1,736元	15萬5,346元
二	許哲豪	○○路00號0樓	27萬3,482元	11萬5,698元	15萬7,784元
三	劉雅婷	○○路00號0樓	26萬6,545元	11萬1,736元	15萬4,809元
四	陳宜蕙	○○路00號0樓	26萬7,082元	11萬1,736元	15萬5,346元
五	王秉翔	○○路00號0樓	26萬7,082元	11萬1,736元	15萬5,346元
六	曾翠林	○○路00號0樓	26萬7,082元	11萬1,736元	15萬5,346元
七	黃素蓉	○○路00號0樓	26萬7,082元	11萬1,736元	15萬5,346元
八	張海寧	○○路00號0樓	27萬3,482元	11萬5,698元	15萬7,784元
九	林緯軒	○○路00號0樓	27萬3,482元	11萬5,698元	15萬7,784元
十	陳麗珠	○○路00號0樓	27萬3,482元	11萬5,698元	15萬7,784元
十一	吳佩青	○○路00號0樓	26萬6,545元	11萬1,736元	15萬4,809元
十二	徐續月	○○路00號00樓	26萬6,545元	11萬1,736元	15萬4,809元

附表二：

編號	建物門牌號碼	主建物建號 (桃園市○○ 區○○段)	共有部分(2697建 號)應有部分(共 4411/10000)	按全體區分所有權 人31人就共有部分 之應有部分計算其 減少價金金額	買受人
1	○○路00號00樓	2694	141/10000	11萬1,736元	施心怡
2	○○路00號0樓	2664	146/10000	11萬5,698元	許哲豪
3	○○路00號0樓	2681	141/10000	11萬1,736元	劉雅婷
4	○○路00號0樓	2687	141/10000	11萬1,736元	陳宜蕙
5	○○路00號0樓	2689	141/10000	11萬1,736元	王秉翔
6	○○路00號0樓	2691	141/10000	11萬1,736元	曾翠林
7	○○路00號0樓	2693	141/10000	11萬1,736元	黃素蓉
8	○○路00號0樓	2651	146/10000	11萬5,698元	張海寧
9	○○路00號0樓	2652	146/10000	11萬5,698元	林緯軒
10	○○路00號0樓	2653	146/10000	11萬5,698元	陳麗珠
11	○○路00號0樓	2646	141/10000	11萬1,736元	吳佩青
12	○○路00號00樓	2648	141/10000	11萬1,736元	徐續月

(續上頁)

01

13	○○路00號0樓	2678	141/10000	11萬1,736元	藍俊傑
14	○○路00號0樓	2665	146/10000	11萬5,698元	莊詠裕
15	○○路00號00樓	2671	146/10000	11萬5,698元	蔡筱茜
16	○○路00號0樓	2676	141/10000	11萬1,736元	梁 超
17	○○路00號0樓	2679	141/10000	11萬1,736元	吳峻豪
18	○○路00號0樓	2690	141/10000	11萬1,736元	陳亭妤
19	○○路00號0樓	2654	146/10000	11萬5,698元	黃淑卿、黃舒曼
20	○○路00號0樓	2656	146/10000	11萬5,698元	李秀美
21	○○路00號0樓	2641	141/10000	11萬1,736元	楊永如
22	○○路00號0樓	2642	141/10000	11萬1,736元	侯嘉妮
23	○○路00號0樓	2643	141/10000	11萬1,736元	許嘉瑋、黃蕙珍
24	○○路00號0樓	2644	141/10000	11萬1,736元	游雅帆
25	○○路00號0樓	2645	141/10000	11萬1,736元	王俊雄
26	○○路00號0樓	2647	141/10000	11萬1,736元	楊紅玉
27	○○路00號00樓	2649	141/10000	11萬1,736元	巫佩蓉
28	○○路00號0樓	2628	141/10000	11萬1,736元	房加欣
29	○○路00號0樓	2629	141/10000	11萬1,736元	簡志瀚
30	○○路00號0樓	2631	141/10000	11萬1,736元	張泰志
31	○○路00號0樓	2634	141/10000	11萬1,736元	彭珮嘉