

臺灣高等法院民事判決

109年度上更一字第161號

上訴人 香港商羚越有限公司台灣分公司

法定代理人 周瑞國

訴訟代理人 宋重和律師

複代理人 鄭俊彥律師

林柏仰律師

訴訟代理人 劉煌基律師

複代理人 周孟澤律師

鄭雅芳律師

上訴人 葉燿

訴訟代理人 吳忠德律師

被上訴人 頂高建設股份有限公司

法定代理人 陳祈宏

訴訟代理人 俞浩偉律師

李永裕律師

複代理人 王怡茹律師

江俊傑律師

彭祐宸律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國106年6月30日臺灣臺北地方法院104年度重訴字第972號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，上訴人並為訴之追加，本院於111年3月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人葉燿後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨該訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人應給付上訴人葉燿新臺幣柒拾陸萬零壹佰貳拾貳元，及自民國一〇五年十月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴部分）及發回前

01 第三審訴訟費用，由上訴人香港商矜越有限公司台灣分公司負擔
02 百分之九十、上訴人葉燿負擔百分之四，餘由被上訴人負擔。
03 本判決所命給付部分，於上訴人葉燿以新臺幣貳拾伍萬參仟參佰
04 捌拾元為被上訴人供擔保後，得為假執行；但被上訴人如以新臺
05 幣柒拾陸萬零壹佰貳拾貳元為上訴人葉燿預供擔保後，得免為假
06 執行。

07 事實及理由

08 壹、程序方面：

09 一、查本件被上訴人之法定代理人原為陳楊鳳霖，於本院審理中
10 變更為陳祈宏，有公司變更登記表在卷可稽（見本院卷二第
11 243至249頁），並據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第24
12 1至242頁），應予准許。

13 二、按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更
14 之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款，雖應表明於上
15 訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得
16 擴張或變更之，此觀民事訴訟法第二審程序未設與第473條
17 第1項相同之規定即明（最高法院30年渝抗字第66號判例、9
18 6年度台抗字第155號裁定意旨參照）。查本件上訴人葉
19 燿〈下逕稱姓名，與上訴人香港商矜越有限公司台灣分公司
20 （下稱矜越公司）合稱上訴人〉在原審乃聲明請求被上訴人
21 應給付新臺幣（下同）1,816,848元本息（見原審卷三第244
22 頁），經原審判決葉燿全部敗訴後，再經本院106年度重上
23 字第602號（下稱前審）改判被上訴人應如數給付，復經最
24 高法院將本院前審判決廢棄，發回本院更為審理；而葉燿在
25 本院更審程序中減縮其上訴範圍，僅就原審判決關於駁回其
26 請求被上訴人應給付1,194,798元本息部分提起上訴（見本
27 院卷二第535、574頁），核屬上訴聲明之減縮，應予准許
28 （減縮上訴聲明部分，不在本院審理範圍內，茲不贅述）。

29 三、未按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為
30 之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第44
31 6條第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。查本件上訴

人在原審係依民法第359條、第179條、第227條第1項準用民法第226條第1項規定，請求被上訴人應返還所減少之價金或為不完全給付之損害賠償，嗣於本院前審追加依民法第247條第2項規定為損害賠償之請求（見本院前審卷二第328頁）。經核上訴人所為之追加，與原訴均係本於兩造間房地及停車位買賣契約所生爭議之同一基礎事實，與前揭規定並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：訴外人施蒙於民國99年9月29日與被上訴人簽訂「房屋預定買賣契約書」共9份（下合稱系爭預買契約），購買被上訴人設計、興建之「○○○○」大樓（下稱系爭大樓）如附表一所示房屋（含坐落土地應有部分）及停車位；嗣施蒙於99年12月30日與羚越公司簽訂「房屋買賣預定契約讓渡同意書」共9份（下合稱系爭讓渡同意書），將系爭預買契約之一切權利義務自同日起由羚越公司概括承受而為契約承擔，並獲被上訴人同意之；葉燧則於100年8月18日與被上訴人簽訂「不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），購買系爭大樓如附表二所示房屋（含坐落土地應有部分）及停車位。系爭大樓係於100年5月5日興建完成，被上訴人於訂約前及交屋時所提供之廣告文宣及現場代銷人員簡報說明、交屋光碟等，均有向伊說明及擔保系爭大樓住戶之車輛除得使用正門車道出入口（臨臺北市○○○路2段，下稱正門出入口）外，尚得使用側門、後門車道出入口（分別臨臺北市○○街23巷、17巷，下各稱側門、後門出入口），此屬兩造間買賣契約之一部，且於100年8、9月間交屋後，系爭大樓住戶之車輛均得自側門、後門出入口進出使用。詎臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）於103年10月21日發函通知系爭大樓之管理委員會，上開側門、後門出入口因與原核准圖說不符而禁止車輛進出使用，是系爭大樓實際上僅存在一處較狹窄之正門出入口得以進出車輛，效用減損而無法修補，被上訴人明知上情卻故意不告知瑕疵，應負瑕

疵擔保及不完全給付責任。經鑑定後，羚越公司、葉燿分別受有10,902,584元、1,194,798元價值減損之損害，自得依民法第359條及第179條、民法第227條第1項準用第226條第1項規定，擇一請求被上訴人應如數返還該部分減少價值之價金或為同額之損害賠償，並均應加計自民事陳述意見狀繕本送達翌日即105年10月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語（未繫屬於本院者，不予贅述）。（本件原係由上訴人、湛維漢、王偉旭等4名房地買受人對被上訴人起訴請求返還價金及損害賠償，原審判決渠等全部敗訴，其中僅上訴人不服提起上訴，經本院前審將原判決關於駁回上訴人前開請求部分廢棄，改判被上訴人應如數給付，並分別諭知准、免假執行之宣告，被上訴人不服提起上訴，復經最高法院以109年度台上字第869號判決將本院前審判決廢棄，發回本院更為審理）。上訴人於本院前審另追加民法第247條第2項規定為請求權基礎，主張如認締約前已存在上開瑕疵而不構成不完全給付者，被上訴人仍應負契約標的一部給付不能之賠償責任，並就其瑕疵擔保、不完全給付及一部給付不能之請求聲明擇一為有利之判決。並於本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄；(二)被上訴人應分別給付羚越公司10,902,584元、葉燿1,194,798元，及均自民事陳述意見狀繕本送達翌日即105年10月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：依系爭預買契約、系爭買賣契約附件圖說及主管機關核准之竣工圖及使用執照等，可知系爭大樓之唯一車道出入口即為正門，並未另設有其他車道出入口，伊從未向上訴人表明或擔保側門、後門出入口可供車輛進出，是住戶車輛可否自側門、後門進出乙節，非屬契約給付之範圍；伊於系爭大樓建造完畢時設置側門、後門車道出入口，僅為使住戶車輛通行更為方便之附加服務，與上訴人支付之買賣價金全無對價關係；且自上訴人受領所買受之房地及停車位

至今，其車輛均得正常出入系爭大樓，並無減少通常效用問題，難謂構成不完全給付，遑論上訴人行使減少價金請求權已逾6個月除斥期間，伊亦不須負物之瑕疵擔保責任，況本件瑕疵係在契約成立前即已存在，更無適用不完全給付規定之餘地，且上訴人追加民法第247條第2項之請求亦已罹於2年時效，爰以時效抗辯而拒絕給付。至於卷內2份估價報告，其中遠見不動產估價師事務所（下稱遠見事務所、遠見報告）鑑定會勘當日僅由上訴人單方到場，伊未受通知無從表示意見，且上訴人房地所在樓層及面積不同、所附停車位數量亦有不同，該報告僅以單一標的予以評估，認定一律減損價值2.96%，顯無可採；另宇豐不動產估價師聯合事務所（下稱宇豐事務所、宇豐報告）估價基準及計算方式亦有錯誤，經調整後並無上訴人所稱價值減損情形；而上訴人所購入之房地及停車位現今市價已飆漲數倍，難認其受有財產總額實際減少之損害，且無論側門、後門出入口能否供車輛通行，所影響者僅有停車位本身之價值，對房地本身不生任何影響等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回；(三)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)施蒙係於99年9月29日與被上訴人簽訂系爭預買契約，購買被上訴人設計、興建之系爭大樓如附表一所示房屋（含坐落土地應有部分）及停車位；嗣施蒙於99年12月30日與羚越公司簽訂系爭讓渡同意書，將系爭預買契約之一切權利義務自同日起由羚越公司概括承受而為契約承擔，並為被上訴人所同意；系爭大樓係於100年5月5日興建完成取得使用執照，羚越公司係於100年8月2日至100年8月17日期間陸續登記取得如附表一所示房屋（含坐落土地應有部分）、平面停車位、停車塔車位所有權；被上訴人並於100年8月22日至100年9月22日期間陸續交付如附表一所示房屋（含坐落土地應有部分）、平面停車位、停車塔車位予羚越公司占有使用；

有系爭預買契約、系爭讓渡同意書、使用執照存根、建物所有權狀、交屋確認書等件影本在卷可稽（見原審卷一第18至122頁）。

(二)葉燿係於100年8月18日與被上訴人簽訂系爭買賣契約，購買被上訴人設計、興建之系爭大樓如附表二所示房屋（含坐落土地應有部分）、平面停車位、停車塔車位；嗣被上訴人於100年9月23日交付如附表二所示房屋（含坐落土地應有部分）、平面停車位、停車塔車位予葉燿占有使用；有系爭買賣契約、交屋確認書等件影本在卷可稽（見原審卷二第23至28頁，原審卷一第162頁）。

(三)北市都發局係於103年10月21日以北市都建字第10364462600號函通知○○○○大廈管理委員會（下稱管委會），表示：「旨揭建物（即系爭大樓）之現況車道有自1樓後院進出，與原核准圖不同，未符合建築法第73條第2項規定，請貴委員會轉知全體區分所有權人並協助儘速依原核准圖說使用，或依建築法第73條第2項規定辦理變更使用執照」等語（見原審卷一第126頁）。

(四)管委會係於103年10月28日以麗景（103）000000000號函通知被上訴人，表示：「社區於103年10月21日接獲建管處來函通知本社區側門與後門車道使用與原核准竣工圖不符，經查屬實後令社區大為震驚，因貴公司點交時並未提及該門規劃於法不可作為車道進出使用，且對社區說明皆為車道用途；因社區位於○○○路上，行經車輛與行人、腳踏車騎士來往非常頻繁，社區因安全考量，使用側門與後門作為重要交通動線，如依貴公司使用執照所規劃之大門進出，將造成社區混亂與嚴重安全疑慮，請貴公司協助處理」等語（見原審卷二第54頁）。而被上訴人係於103年11月7日以北市頂高字第1031107號函覆表示：「社區側門及後門均依照核准圖說確實設置，無不符法規情事；另社區車道使用動線，應依據貴社區核准圖說以及建築法規相關規定辦理，並請貴社區管理人員協助指揮協調，以確保貴社區車輛進出安全」等語

01 (見原審卷二第55頁)。

02 (五)羚越公司委任律師於104年4月17日以104律和字第521014號
03 函通知被上訴人，表示：「…台端當初銷售房屋之廣告即言
04 明除上開建物之前門可供車道進出外，其側門及後門亦皆屬
05 車道使用而設立車門以供車輛進出，現既經主管機關通知上
06 開建物之側門及後門依原核准圖無法供車輛進出，因上開建
07 物之車輛進出頻繁，如僅有前門之單一通道可供進出，顯已
08 造成本公司所有建物之住戶於使用建物上十分不便，亦有車
09 輛進出發生壅塞、擦撞之危險，台端建造、出售之上開建物
10 顯已存有商品瑕疵，台端亦涉嫌廣告不實，爰請台端儘速提
11 出處理或補償措施，否則本公司將依法提起訴訟，請求台端
12 返還應減少之買賣價金或請求損害賠償」等語（見原審卷一
13 第127至128頁）。而被上訴人則委任律師於104年5月5日以
14 通律字第F977號函覆表示：「…本公司係依據建築相關法規
15 興建建物，並規劃建物1樓前門作為車輛進出通道，車輛可
16 由前門進出，與現況相符亦合乎建築法規規範，建物1樓側
17 門、後門亦係依據原核准圖說合法設置，並無違法設置之情
18 事。又本公司經查察建物銷售廣告及與羚越公司共同簽署之
19 房屋買賣預定契約書內容中均從未表示側門及後門可供車輛
20 進出，羚越公司之商品瑕疵及廣告不實主張，實無理據。…
21 本公司未曾於銷售建物期間以任何方式表示建物側門、後門
22 可供車輛通行，且建物前門原即有通道可供車輛進出，建物
23 並無任何瑕疵，羚越公司應依法規及核准圖說使用車道，不
24 應以車輛不得通行建物側門、後門即指稱為瑕疵。如羚越公
25 司仍有疑慮，請提供相關資訊及來源，以便本公司進行查
26 驗」等語（見原審卷一第129至130頁）。

27 四、上訴人主張：關於系爭大樓側門、後門出入口供伊之車輛通
28 行使用乙節，屬兩造間買賣契約之一部，並經被上訴人擔保
29 有此預定效用，詎遭北市都發局發函告知該使用方式與核准
30 圖說不符，不得再以側門、後門出入口供車輛通行，以致系
31 爭大樓實際僅存前門之狹窄單一通道可供車輛進出，造成車

輾壅塞、迴轉困難，甚至發生擦撞之危險，足見被上訴人之給付不符合債之本旨，且具有通常及預定效用之瑕疵，被上訴人應負不完全給付及物之瑕疵擔保責任，如認上開瑕疵在訂約前即已存在，被上訴人亦應負契約標的一部給付不能之損害賠償責任等情，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

(一)上訴人主張被上訴人於締約時已擔保及約定住戶車輛可自系爭大樓之側門、後門進出，屬契約給付之範圍，於交付渠等所購買如附表一、二所示房屋（含坐落土地應有部分）及停車位後，卻欠缺通常及預定效用，為物之瑕疵、一部給付不能及未依債之本旨給付情形，是否有理？

1.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，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照），故出賣人所負物之瑕疵擔保責任內容，包括交換價值、使用價值（通常效用及預定效用）及品質瑕疵之擔保。又所謂不完全給付，係指債務人未依債務本旨為給付；而所謂債之本旨，應依當事人之約定、契約目的、債務性質等為斷。

2.就房地及停車位通常效用而言：

衡諸常情，備有停車空間、人口稠密之大樓、社區，該停車位是否有合於建管法規之車道及車輛出入口以供通行至聯外道路，自屬此類房地標的及停車位所應具備之基本通常效用。查上訴人主張若僅以系爭大樓臨接○○○路2段之前門為唯一車輛出入口，將造成車輛壅塞、迴轉困難，甚至發生擦撞之危險，因此不具或減損通常效用等情，惟臺北市建築管理工程處（下稱北市建管處）乃函覆表示系爭大樓汽車車道出入口係位於東側○○○路2段等語（見原審卷三第148頁），可見該前門為系爭大樓車輛通行之合法出入口甚明，被上訴人於交屋（含停車位）時實已提供合法之車輛出入口，以供購置停車位之上訴人通行使用，而上訴人並未舉出

有何法令規定大樓、社區之停車位必須配置非單一車輛出入口以供通行至聯外道路之事證，是上訴人徒憑其本可從系爭大樓之前門、側門、後門等3處進出車輛，自接獲北市都發局發函告知側門及後門不得供車輛通行使用後，形同僅存一處較狹窄之正門車道出入口，將造成出入不便、減少效用云云，僅屬其主觀上使用感覺之意見表達而已，非為一般房地及停車位通常效用之減損，難以採認。又上訴人所提出之車禍事故保險理賠申請書及車輛擦撞照片（見原審卷三第30至34頁），雖可證明有車輛擦撞之事實，然該理賠申請書就出險原因僅記載：「本車倒車不慎碰撞靜止停放之對方車」等語，且由該照片內容亦無法看出二車碰撞係因系爭大樓僅有正門出入口可供車輛進出所致，而與個人駕駛行為無涉，自無從以此作為有利於上訴人之認定。

3.就契約預定效用而言：

(1)按債權契約為特定人間之權利義務關係，除法律另有規定外，僅於締約當事人間發生拘束力，基於債之相對性原則，僅債權人得向債務人請求給付契約所約定之內容。而羚越公司、葉燿既係於不同時間分別與被上訴人締約購買系爭大樓如附表一、二所示房屋（含坐落土地應有部分）及停車位（參不爭執事項(一)、(二)），則渠2人與被上訴人間之權利義務關係亦應按契約約定內容個別觀察、判斷，而非混同一體決之。

(2)就羚越公司方面：

①按系爭預買契約第2條、第23條第1、2、3項係分別約定：「乙方（即被上訴人）應確保廣告內容之真實，本大樓房地之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分，惟倘有與本契約內容不符者，雙方同意仍以本契約之約定為準。另銷售現場展示空間與擺設佈置，僅供甲方（即施蒙，後由羚越公司承擔買受人地位）作為自行裝潢或設計參考，並非本契約之一部分，亦非屬本契約之給付範圍，乙方無履行或交付義務，甲方日

01 後不得據此請求乙方給付之或主張任何權利。雙方就本契約
02 房屋之約定均已全部載明於本契約內，若雙方另有其他任何
03 協議，包含乙方銷售人員、簽約經辦人所承諾事項均應以書
04 面文字列入本契約書中，並經雙方用印完妥，否則不生效
05 力」、「雙方瞭解並同意本戶房屋及汽車停車空間之各項買
06 賣條件、標的物內容、範圍業經乙方委託之銷售人員詳細解
07 說，並無廣告物及本契約以外之不實介紹或廣告不實，如有
08 其他約定事項，應以文字載明於本契約，甲方不得以任何理
09 由要求乙方履行本契約約定以外之任何事項，一切權利及義
10 務皆以本契約書面約定為準，口頭約定不生效力。本契約書
11 之附件及附圖為本契約之一部分，本契約連同附件、附圖，
12 與本契約具有同等效力。關於本大樓及本契約房屋買賣之條
13 件內容，以本契約及附件之說明為依據。本大樓及本戶房屋
14 建材及設備應依附件(七)為施作依據，並依本契約第10條之約
15 定辦理，甲方確認於簽定本契約之同時已充分認知、瞭解。
16 本大樓之外觀立面、樓頂平台、防空避難室、公共設施等，
17 除本買賣契約書另有約定外，本大樓全部之區分所有權人應
18 依建造執照及起造人之規劃永久管理維護使用，不得有變更
19 構造、顏色、使用目的、設置廣告物、自行增建或其他類似
20 之行為」等語（見原審卷一第18頁正反面、第29頁正反
21 面）。

- 22 ②查施蒙於99年9月29日與被上訴人簽訂系爭預買契約後，嗣
23 於99年12月30日與羚越公司簽訂系爭讓渡同意書，將系爭預
24 買契約之一切權利義務自同日起由羚越公司概括承受而為契
25 約承擔，並為被上訴人所同意等情，為兩造所不爭執（參不
26 爭執事項(一)）；而羚越公司復自承施蒙及伊在簽立系爭預買
27 契約、系爭讓渡同意書時，系爭大樓均為預售屋狀態，並非
28 已建造完畢可供實地看屋之情狀（見原審卷一第6頁），且
29 因時間久遠，伊沒有保留被上訴人於銷售時所提供之廣告文
30 宣或相關內容等語（見本院卷二第237頁），則參酌系爭讓
31 渡同意書記載：「…本人（指施蒙）已將本契約有關文件全

數交付予受讓人（指羚越公司），且確實告知受讓人本契約履行之一切情形（含本契約各附件、各項簽認文件之內容及效力），如有說明未盡詳實或契約文件缺失，均由本人自負出讓人責任…受讓人茲已充分閱讀本契約含附件各項規定，同意受讓承擔續行本契約一切權利義務」之字句（見原審卷一第98頁），可見羚越公司同意承擔系爭預買契約之買受人地位，並經被上訴人同意後，與被上訴人間就附表一所示房地、停車位買賣之權利義務關係，應悉依系爭預買契約（含該契約之附圖、附件）之規範而定，且依系爭預買契約第23條第1項之約定，如買賣雙方另有其他任何協議者，均應以文字列入契約中，口頭約定不生效力，羚越公司不得以任何理由要求被上訴人履行該契約以外之任何事項。

③依系爭預買契約第23條第2項約定，關於買賣之條件內容，係以該契約及附件之說明為依據，而遍查系爭預買契約全文內容，均未明文約定羚越公司得使用系爭大樓後門或側門作為車輛通行之出入口等類此字句；再系爭預買契約第18條第5項復約定，本大樓之供水、供電、瓦斯管線、通訊系統、通風管道、消防灑水系統（含逃生緩降機）及其他公共設備之位置，依主管機關核准圖說及設計指定位置裝設等語（見原審卷一第28頁），是參諸系爭預買契約附件九「二次施工範圍配置圖之一層平面圖」（見本院卷一第111頁），及系爭大樓使用執照存根「一樓平面圖」（即竣工圖，見本院卷一第113頁）之標示，堪認系爭大樓唯一車道出入口係設立在「○○○路二段」（即前門），並已劃設車道線連結至車梯及停車塔，至於「○○街23巷」（即側門）、「○○街17巷」（即後門）部分，則於上開圖說未見劃設任何車道線及車道出入口之位置，從而以系爭預買契約之本文及附圖、附件，暨主管機關核准之竣工圖說觀之，均未將「住戶車輛可自系爭大樓之側門、後門進出」乙節列明為系爭預買契約之內容及範圍，被上訴人就此自無契約所約定之給付義務可言。

01 ④次按契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完
02 成前，推定其契約不成立，民法第166條定有明文。參諸該
03 條立法理由略以：當事人互相表示意思一致者，契約即為成
04 立，本不須踐行何種之方式。然若契約當事人特別約定，締
05 結契約必須一定方式者，則其意思，非專為證據之用，乃以
06 方式為契約成立之要件，在方式未完成以前，推定其契約為
07 不成立。再按解釋契約，應探求當事人立約時之真意，不能
08 拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須
09 別事探求時，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院82
10 年度台上字第415號、102年度台上字第905號判決意旨參
11 照）。又依臺北市建築物增設室內公共停車空間鼓勵要點第
12 4點，設置汽車專用道應連接8公尺以上計畫道路之規定設
13 計，系爭大樓以臨接○○○路2段47公尺之計畫道路為汽車
14 車道之出入口，並無變更設計由其他道路出入，而臨接○○
15 街17巷、23巷於第2次變更設計後圍牆設置有開口，但道路
16 寬度均不足8公尺，故不供車輛進出使用等情，有劉學昇建
17 築師事務所回函及所附法規、變更設計圖等件在卷可參（見
18 原審卷三第128至132頁）；經核與北市建管處就此表示系爭
19 大樓原在○○街23巷之出入口設有防空避難室人行坡道，於
20 98年3月26日、99年3月1日辦理過2次變更設計，○○街23巷
21 之出入口之人行斜坡道已於99年3月1日第2次變更設計時取
22 消，系爭大樓汽車車道出入口係位在○○○路2段，並非位
23 在○○街23巷等語大致相符（見原審卷三第148至152頁），
24 足見系爭大樓之原始規劃與設計，係以臨接○○○路2段之
25 「前門」作為唯一汽車車道出入口，縱於98年3月26日、99
26 年3月1日辦理過變更設計，亦僅在臨接○○街17巷、23巷之
27 圍牆增加設置可供人員通行出入之開口而已，從而施蒙於99
28 年9月29日簽訂系爭預買契約、及羚越公司於99年12月30日
29 簽訂系爭讓渡同意書時，系爭預買契約之本文、圖說及附件
30 均無一記載關於住戶車輛可自系爭大樓側門、後門進出之內
31 容。且系爭預買契約既已特約約定如買賣雙方另有其他任何

協議者，均應以文字列入契約中，口頭約定不生效力等語，業如前述，參諸房地買賣動輒上千萬、上億元，權利義務影響甚鉅，解釋上顯為求慎重而於系爭預買契約協議關於口頭約定事項須以文字寫入書面方式始行成立契約內容，非僅供保全證據之用而已，則被上訴人如於契約本文、圖說及附件以外，有向施蒙或羚越公司口頭說明及擔保另可從側門及後門進出車輛等情，仍應以文字寫入契約書面中，始成立契約之內容，否則自不得要求被上訴人履行該契約以外之其他事項，然羚越公司迄今並未提出任何關於住戶車輛可自系爭大樓側門、後門進出之書面約定，自難認羚越公司與被上訴人就此已成立契約內容之一部分，羚越公司主張買賣契約之內容尚包含住戶車輛可自系爭大樓側門及後門出入云云，不能採信。

⑤再者，羚越公司主張被上訴人於締約時已擔保及約定住戶車輛可自系爭大樓之側門、後門進出，屬契約給付之範圍等情，無非係以交屋確認書、交屋光碟（含影片截圖）、系爭大樓現場照片、原審原告湛維漢與被上訴人簽立合建契約所附圖說、本院前審勘驗筆錄、系爭大樓停車場出入口之寬度高度測量結果、二次施工範圍配置圖、社區停車設備升降機教學錄影光碟（含影片截圖），及證人葉燿、陳星合、林志穎、謝嘉宏、湛維漢之證詞等件為據（見本院卷一第253、254頁，本院卷二第236、237、577至605頁），惟查：

①交屋確認書係於100年8月22日至100年9月22日陸續作成（見原審卷一第114至122頁），其中並無關於任何車道出入口方面之記載；交屋光碟（含影片截圖）則係被上訴人於辦理交屋程序時所交付之物品（見原審卷一第6頁），其內雖有以動畫呈現車輛可自系爭大樓側門及後門進出之方式（見原審卷一第123至125頁背面），惟屬被上訴人於交屋時期提供羚越公司使用系爭大樓公共空間及設施之參考，未見被上訴人併同擔保該光碟內容均為合乎建管法規之使用，亦未經羚越公司與被上訴人以書面文字約定將該光碟納入買賣契約內容

之一部，自難謂被上訴人就車輛可自系爭大樓側門及後門進出之方式應負契約之給付義務；至於社區停車設備升降機教學錄影光碟（含影片截圖）（見本院卷二第585至605頁），業據羚越公司表明係被上訴人安排廠商於101年9月13日至系爭大樓就停車設備進行使用教學時所錄製之內容（見本院卷二第578頁），亦為被上訴人辦理交屋後所為之廠商指導動作，尚無從以此反推施蒙於99年9月29日簽訂系爭預買契約、及羚越公司於99年12月30日簽訂系爭讓渡同意書時，被上訴人有以任何方法向施蒙及羚越公司說明及擔保關於住戶車輛可自系爭大樓側門、後門進出之事實，更未經羚越公司與被上訴人以書面文字約定將該光碟納入買賣契約內容之一部，均不足以證明羚越公司與被上訴人已有合意將住戶車輛可自系爭大樓側門、後門進出之內容列為渠等間買賣標的整體範圍內之事實。

②又系爭大樓現場照片（見原審卷一第131至134頁）、本院前審勘驗筆錄（見本院前審卷一第169至173頁）、系爭大樓停車場出入口之寬度高度測量結果（見本院卷一第263頁），均為系爭大樓完工交屋後之現況情狀；惟施蒙於99年9月29日簽訂系爭預買契約、及羚越公司於99年12月30日簽訂系爭讓渡同意書時，系爭大樓尚為預售狀態，已如前述，顯無實際情景以供施蒙及羚越公司在締約前參觀，自無從逕以系爭大樓建造完畢之現狀，而當然推認施蒙及羚越公司於締約前所認知之車輛進出口即為正門、側門及後門等3處，仍應回歸系爭預買契約本文、圖說及附件所示之內容而定。再系爭預買契約所附「二次施工範圍配置圖」（見原審卷三第119頁），就○○街23巷、17巷部分並未劃設任何車道線及車道出入口之位置，且系爭預買契約第23條第5項第2款已明文約定就「二次施工範圍配置圖」係屬變更工程，買方（指施蒙，嗣由羚越公司承擔買受人地位）清楚瞭解該變更工程不符合現行建築相關法規之規範，若日後因任何原因致該變更使用空間未能依本契約及廣告所載之用途使用者，不得向被

01 上訴人為任何請求或主張等語（見原審卷一第29頁背面至第
02 30頁），益徵羚越公司就「二次施工範圍配置圖」之內容已
03 知悉不合於建管法規，並同意如事後因故必須回復原狀者，
04 不得向被上訴人主張瑕疵擔保、不完全給付責任或其他任何
05 請求（見原審卷一第30頁），自無由以此反指被上訴人應就
06 「二次施工範圍配置圖」之內容予以負擔保效用之給付義
07 務。

08 ③ 羚越公司再以湛維漢與被上訴人簽立合建契約所附圖說為憑
09 （見原審卷三第156至158頁），而被上訴人就此已爭執該圖
10 說之形式上真正（見本院卷二第236頁）；觀諸該圖說僅有
11 湛維漢單方之簽名，並無被上訴人或其所屬人員之簽章，又
12 對照湛維漢於原審提出之合建契約書（見原審卷一第135至1
13 41頁背面），每頁連接處均蓋有騎縫章以確保文件之真實
14 性，惟該圖說亦無騎縫章，況該合建契約第15條所詳列之合
15 約附件未包含任何圖說（見原審卷一第138頁背面），是該
16 圖說形式上之真正與否，已非無疑；又該圖說並未標明行車
17 動線，不能以此判別被上訴人曾擔保車輛得自側門、後門進
18 出之事實，且未經羚越公司與被上訴人以書面文字約定將該
19 圖說納入買賣契約內容之一部，羚越公司自無從援引他人之
20 契約內容而要求被上訴人為同一之給付。

21 ④ 另證人林志穎、謝嘉宏分別為訴外人香港商壹本便利出版有
22 限公司台灣分公司、香港商蘋果日報出版發展有限公司台灣
23 分公司之員工，且係受羚越公司負責人周瑞國委託，於100
24 年8、9月間協助羚越公司進行交屋點驗之程序，渠等並未看
25 過系爭預買契約、系爭讓渡同意書等情，業據渠2人證述在
26 卷（見本院前審卷一第424、429、430頁），則渠2人顯未實
27 際參與施蒙簽約及羚越公司承擔買受人地位之過程，無從以
28 其所聞所見說明買賣契約成立之經過及內容，難為有利於羚
29 越公司之認定。又證人葉燿、湛維漢為系爭大樓其他房地及
30 停車位之買受人，葉燿為成屋買賣（見本院卷二第237
31 頁）、湛維漢與被上訴人則為合建分屋關係（見原審卷一第

8頁），均與羚越公司為預售屋買賣性質不同，基於債之相對性原則，契約內容應個別觀之，而無通案援引之餘地，是渠2人所證關於被上訴人有告知可從側門、後門進出車輛乙節（見原審卷三第38頁背面、本院前審卷二第127頁），縱屬實在，亦不能證明此部分已納入系爭預買契約內容之一部。至於證人陳星合部分，其為被上訴人之副理，雖有證稱前述交屋光碟確實為被上訴人於辦理交屋時所交付予買方之物件（見原審卷三第42頁），惟被上訴人本無爭執上情，且交屋光碟未經羚越公司與被上訴人以書面文字約定該光碟納入買賣契約內容之一部，已如前述，自難證明被上訴人應就交屋光碟之內容對羚越公司負契約給付義務。

⑥準此，羚越公司不能證明「住戶車輛得自系爭大樓側門、後門進出」為雙方買賣契約內容之一部分，徒以交屋時，被上訴人之人員告知車輛可由後門或側門進出乙節，即認係屬雙方契約之約定，並以此主張嗣經北市都發局函達側門及後門進出車輛之使用方式與原核准圖不同，系爭大樓實際上僅餘一處合法車輛出入口，為物之瑕疵、一部給付不能及未依債之本旨給付情形，尚乏所據，從而其依民法第359條及第179條、第227條第1項準用民法第226條第1項、第247條第2項規定，請求被上訴人應返還減少之價金或為同額之損害賠償，均為無理由，應予駁回。

(3)就葉燧方面：

①按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照，建築法第73條第2項亦定有明文。另違反建築法第73條第2項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，處建築物所有權人、使用人6萬元以上30萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或

01 強制拆除，並為建築法第91條第1項第1款所明定。準此，建
02 築業者變更使用執照所核准之建築物使用方法之行為，顯已
03 違反前揭建築法規定，買受人、使用人自有遭主管機關拆
04 除、禁止使用或科以罰鍰之風險，依通常交易觀念，其物之
05 交換價值應有所減損，自屬物之瑕疵。

06 ②查葉燿為成屋買賣（見本院卷二第237頁），且葉燿於簽立
07 系爭買賣契約時，到現場所看到的建物構造即如本院前審履
08 勘現場之現況（見本院卷二第238頁）；而本院前審履勘
09 時，系爭大樓已有設置側門及後門（見本院前審卷一第173
10 頁），再以該側門及後門照片及物業管理公司人員即總幹事
11 林佩君之說法觀之，系爭大樓側門及後門配有車輛遙控器，
12 在客觀上之寬度及高度顯可供車輛進出（見本院前審卷一第
13 251、253、254頁，本院卷二第192頁），則葉燿與被上訴人
14 之買賣契約內容，除其買受之專有部分外，自應包含其於簽
15 約前所觀看到的系爭大樓整體公共空間設置狀態，從而被上
16 訴人於成屋買賣時，應就建物現況之專有部分及公共空間是
17 否有未予符合法令規定而設置或使用之處一一詳為告知及說
18 明；否則以系爭大樓為100年5月5日興建完成取得使用執照
19 （參不爭執事項(一)）而言，距離葉燿於100年8月18日簽訂系
20 爭買賣契約（參不爭執事項(二)）時，僅相隔約4個月左右，
21 外觀應當美輪美奐，且系爭大樓側門及後門於斯時已供住戶
22 車輛進出，任何有意購買房屋而至系爭大樓參觀之消費者均
23 無可能光憑看屋即能知悉有違法使用之情形存在；惟遍觀葉
24 燿所簽立之系爭買賣契約，除有標示陽台部分為增建外推之
25 違章建築物，買方（指葉燿）已確實知悉增建違建部分存在
26 被拆除之風險及相關權利移轉登記之限制（見原審卷二第24
27 頁）外，並無任何關於住戶車輛自側門、後門進出為非法使
28 用之記載（見原審卷二第23至28頁），亦無圖說、附件可資
29 參照，難認被上訴人於締約前確有向葉燿告知系爭大樓側門
30 及後門僅供人員行走，圖說並未核准供車輛進出使用等情；
31 參以證人陳星合證稱伊有參與葉燿簽約事宜，契約裡面並沒

有就車道為特別解釋，伊是簽約不是賣房子，伊並沒有跟消費者說只能從○○○路進出的事情等語（見原審卷三第43頁），益徵被上訴人於締約前並未向葉燿揭露關於住戶車輛進出側門及後門為違法使用之事實，則系爭大樓設有3處合法車輛出入口乙節，自屬葉燿與被上訴人間之契約約定內容，被上訴人辯稱系爭買賣契約並未特別記載車輛出入口之狀況，伊不負契約義務云云，即無可取。

③北市都發局既已發函向管委會表明系爭大樓側門及後門以車輛進出方式使用，與原核准圖說不符等語（參不爭執事項(三)），顯見葉燿主張被上訴人設置側門及後門有違法使用情形，經主管機關通知禁止以車輛進出方式使用，隨時可能遭到主管機關連續裁罰，故系爭大樓現實上僅餘一處合法之車輛出入口等語，應屬信實，則依通常交易觀念，其物之交換價值應有所減損（契約內容為3處合法車輛出入口，實際上僅前門為合法，側門及後門之核准使用範圍未及於供車輛進出使用），堪認具有買賣標的物之瑕疵，至屬灼然。

(二)葉燿得否依民法第359條規定請求減少價金？得減少之金額為何？

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少價金，民法第359條前段定有明文。依系爭買賣契約之約定，上訴人應有於系爭大樓設置3處合法車輛出入口之契約義務，且其所交付之前述公共設施確實具有瑕疵等節，均已詳述如前，而物之瑕疵擔保責任係屬一種法定責任，並不以出賣人即被上訴人有可歸責之事由存在為必要，則葉燿據此依民法第359條規定請求減少價金，即屬有據。

2.被上訴人雖辯稱葉燿知悉前開瑕疵存在卻怠於通知，且縱有通知，亦已逾越6個月後始請求減少價金等情。惟按買受人之檢查通知義務及價金減少請求權應於通知後6個月內行使之前提，均係以出賣人非故意不告知瑕疵於買受人時始得適用，此觀民法第356條、第357條及第365條規定自明。查本

01 件被上訴人為從事建築業務之專業機構（法人），且上開所
02 述之瑕疵情形，復均屬被上訴人於系爭大樓建築、銷售時所
03 明知，並為交易之重要事項，被上訴人自當負有明確告知買
04 受人之告知義務，俾使消費者得獲取正確之交易標的資訊，
05 並為是否同意買賣及相關價格之判斷。詎遍觀系爭買賣契約
06 所載，對於系爭大樓側門及後門之使用用途僅限於人員進
07 出，而無核准供車輛通行乙節，均未置一詞，且被上訴人就
08 其業盡告知義務之事實，亦未提出何等事證以實其說，顯見
09 被上訴人於銷售暨締結系爭買賣契約時，均未曾告知葉燿上
10 情，反使葉燿於參觀現場後信賴、認為系爭大樓設置3處合
11 法車輛出入口以供通行，故由被上訴人身為專業建商，明知
12 該大樓僅有一處合法車輛出入口，卻將側門、後門之寬度、
13 高度設置成可供車輛通行之用，卻未曾於契約揭露上情，令
14 葉燿相信該3處均為合法車輛出入口而同意簽約買受之，則
15 被上訴人實屬明知而故意不告知瑕疵之情事，依上開說明，
16 自不得主張葉燿違反從速檢查通知義務，或物之瑕疵擔保責
17 任6月短期除斥期間之規定。是被上訴人辯稱葉燿知悉前開
18 瑕疵存在卻怠於通知，且縱有通知，亦逾6個月後始請求減
19 少價金云云，為不足採，而如附表二所示之買賣標的物復確
20 實具有前開瑕疵情形存在，則葉燿依民法第359條規定請求
21 減少價金，即屬有據，應予准許。

22 3.關於系爭大樓之側門、後門因具有前述瑕疵情形，致所屬不
23 動產價值減損，其減損範圍及比例為何乙節，業經原審及本
24 院分別囑託遠見事務所、宇豐事務所進行鑑定，並有遠見報
25 告、宇豐報告在卷可稽，經查：

26 (1)就遠見報告部分，遠見事務所係於105年5月27日到場勘查，
27 惟當日僅有被上訴人及其委託律師助理領勘，就標的現況予
28 以說明（見外放報告第4頁），並無使上訴人、原審原告湛
29 維漢、王偉旭或其代理人有到場陳述意見之機會，其程序進
30 行已有未臻公平之嫌；且原審係就上訴人及原審原告湛維
31 漢、王偉旭所主張之損害一併囑託遠見不動產估價師事務所

01 估價，而渠4人購買房地所在樓層及面積不同、所附停車位
02 數量、大小、位置亦有不同，然該報告僅以系爭大樓之8樓
03 作為範例基準而評估（見外放報告第13頁），最終認定車輛
04 無法由○○街23巷與17巷通行之出入影響，將導致房價減損
05 價值約2.96%等語（見外放報告第37頁），未見其說明僅以8
06 樓作為範例基準而為通案判斷之依據，難以逕採；況施蒙係
07 於99年9月29日與被上訴人簽訂系爭預買契約、葉燿則於100
08 年8月18日簽立系爭買賣契約，均如前述，該報告竟一律以
09 矜越公司簽立系爭讓渡同意書之99年12月30日為價格日期
10 （見外放報告第4頁），未符合上訴人購屋當時之交易情
11 形，是遠見報告就本件價值減損範圍及比例事項之判斷結
12 果，為無可採。

13 (2)細繹宇豐報告所載內容：

14 ①本院就選擇鑑定單位乙事乃請兩造各自提出有此鑑定能力之
15 鑑定人名單供參，經兩造各自提出6所估價師事務所（不含
16 臺北市不動產估價師公會）之相關背景資料後，再相互刪除
17 不適格、能力有疑慮者，最終由本院當庭抽籤排定囑託鑑定
18 之順序等情，有本院109年12月23日準備程序筆錄在卷可稽
19 （見本院卷一第584頁）；而經本院依前揭抽籤結果逐一函
20 詢後，僅有宇豐事務所回覆願意接受本件全部詢問事項之囑
21 託鑑定（見本院卷二第113頁），復經本院請兩造就此陳述
22 意見（見本院卷二第139頁）後，葉燿表示同意由宇豐事務
23 所鑑定（見本院卷二第140頁），被上訴人則於110年5月5日
24 始提出希望由臺北市不動產估價師公會鑑定等語（見本院卷
25 二第140頁），由於被上訴人所提意見乃無正當理由而延滯提
26 出，又未具體陳明宇豐事務所有何不具鑑定能力之處，故其
27 事後提出之鑑定單位意見不足為採，本院仍選定宇豐事務所
28 進行鑑定。又宇豐事務所於接獲本院囑託鑑定後，係會同本
29 院及兩造代理人於110年7月29日到場勘查，並就本件爭議的
30 每一個停車位逐一拍照確認（見本院卷二第187至195頁、外
31 放報告第12、13頁），是就選擇鑑定人及到場勘查部分，均

已賦予兩造陳述意見之機會，其鑑定程序之進行應屬公平，而無偏頗一造之處，先予敘明。

②就停車位車道動線影響之因素是否導致大樓住戶所承購之房地及停車位均效用減損乙節，經宇豐事務所不動產估價師胡毓忠以系爭大樓學理層面、市場資深代理業者訪談及市場成對比較分析驗證等數個角度分析後，認為：

①停車出入方式改變是否會影響不動產價格，就學理上可由特徵價格理論及替代(substitution)原則解釋。根據不動產經濟學中的特徵價格理論，係指通風、採光、樓層…等皆係屬於不動產的特徵，每個特徵都隱含著價格，而這些特徵價格的組合形成不動產的價格，本案停車出入方式亦屬於不動產的特徵，故不同的停車出入方式則隱含著不同的價格。不動產估價理論中的替代原則，係指當有兩個相同效用產品，消費者會選擇價格較低者；當價格相同的產品，則會選擇效用較高者。替代原則係形成不同效用條件下的不動產價格差異。停車出入方式影響停車條件的便利性，此即消費者對於不動產的認知效用差異，基於替代原則，本案原可透過正門、側門、後門的進出方式，效用必定高於僅得由正門進出方式。故不同停車出入方式在不動產估價理論基礎下係會有不同的價格差異。基於上述學理，停車出入方式的不同，勢必會造成不動產價格的不同，惟市場上的實際狀況，仍需視市場的交易狀況反映。

②考量本案鑑定問題特殊性，較偏向交易市場的感受及想法問題，因此大量問卷方式無法研究較複雜的問題或現象，故不採用量化問卷方式。本次將採取深度訪談，透過專業訪談對話解釋認知的意義，增加資訊蒐集的信度及效度。本次訪談3位資深代理業者，一位為住商不動產南門加盟店副理，從業經驗超過10年，熟悉中正區及大安區房地產，了解本案從預售時期到現今情況。一位為信義房屋台北東門店經理，從業經驗10年，從業開始即經手大安區東門地區房地產市場，對於豪宅類型銷售經驗高。另一位則為信義房屋忠孝光

01 復店經理，從業經驗超過15年，熟悉國父紀念館及信義區一
02 帶房地產，雖距離本案勘估標的較遠，但多年經驗對於房地
03 產價格變動掌握度高。透過訪談，整理3位資深代理業者說
04 明內容如下：(1)市場上不同停車位方式會對房地價格及停
05 車位價格均造成影響。(2)本案標的為豪宅類型產品，房市
06 好時，此類型產品待售期為1-2個月，若有其他情況發生，
07 將影響其銷售期及待售期，待售期間可能拉長6-12個月。
08 (3)受訪者表示市場上停車位動線不同，其優劣條件順序為
09 「雙出入口雙車道」優於「雙出入口一出一入」優於「單出
10 入口雙車道」優於「單出入口單車道」，然雙出入口雙車道
11 停車位動線多設置於基地面積較大之社區，台北市社區基地
12 面積較小，故較缺乏此類型社區案例。

13 ③為確定不同停車出入方式是否會造成房地價格及車位價格的
14 不同，進一步收集台北市不同停車位出入方式社區案例，透
15 過成對比較分析，發現社區不同停車動線，房價及車位價格
16 均有所差異。

17 ④綜上，特徵價格理論及替代(substitution)原則皆可解釋停
18 車位動線影響係會導致效用減損；而在市場面上，資深代理
19 業者亦表示市場上不同停車位方式會對房地價格及停車位價
20 格均造成影響；另外，透過市場交易案例的成對比較分析，
21 更可驗證不同的停車出入方式與不動產的房價及車位價格皆
22 會造成影響，故不同停車出入方式，與不動產之房地價格及
23 停車位價格均會造成影響（見外放報告第6至8頁）。

24 ③就葉燿與被上訴人之行車動線契約內容，究係「側門及後門
25 均能進與出」，抑或「側門及後門進、前門出」乙節，觀諸
26 葉燿自己於原審之證述內容，其表示陳星合跟伊說車子就是
27 由23巷進入，由車梯進入停車場，車子上來的時候由○○○
28 路出，所以○○○路只有出，23巷只有入，後門的部分是說
29 伊有客人或多餘第2、3台車，可以停在車塔時，就可以從後
30 門進入，因為進入後就是車塔，出去一樣從車塔出來往○○
31 ○路走，因為車塔從後門出來的話，兩旁都有機車，根本無

01 法再由後門離開，所以都是要由○○○路離開，後門、側門
02 都只有作進入使用等語（見原審卷三第39頁背面至第40
03 頁），可見被上訴人向葉燿揭示之系爭大樓3處車輛出入口
04 使用方式，應為「平面車位可以從『正門車道進出』及『側
05 門車道進、正門車道出』；停車塔式車位可以從『正門車道
06 進出』及『後門車道進、正門車道出』」之方式，而非側門
07 及後門均可作為車輛「進」跟「出」使用甚明，是葉燿於訴
08 訟中為此主張，應非可採。

09 ④而宇豐報告就買賣內容原係「平面車位可以從『正門車道進
10 出』及『側門車道進、正門車道出』；停車塔式車位可以從
11 『正門車道進出』及『後門車道進、正門車道出』」，嗣因
12 側門及後門不符合建築法規定，導致系爭大樓僅餘正門車道
13 可供車輛進出，所以造成房地、停車位價值減損乙節，認
14 為由於市場上並無與本案停車動線相同之交易案例，故無法
15 採用比較法加以評估，而停車動線不同屬於不同的效用，價
16 值源自於效用，效用可用收益反映，是應採用收益法之折現
17 現金流量分析法進行評估較為妥適；再就比準標的蒐集其總
18 收入、總費用收益資本化率或折現率等資料，因此分析推估
19 葉燿於此情形之房地價值減損率為-1.20%、停車位價值減損
20 率為-1.83%，且效用之減損率不因時間變動而變動，並以此
21 計算房地減損價額為691,680元、停車位減損價額為68,442
22 元（見外放報告第45至60頁，詳如附件所示），已詳述其鑑
23 定經過及結果，且該鑑定內容大致上並無明顯不合理之處，
24 自堪信採為本件審認基礎。

25 (三)葉燿得否依民法第179條、第227條第1項準用民法第226條第
26 1項、第247條第2項規定，擇一請求被上訴人返還應減少之
27 價金或負不完全給付、一部給付不能之損害賠償責任？金額
28 為何？

29 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
30 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
31 179條定有明文。又買受人依民法第359條規定所得主張之價

01 金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請
02 求之價金，即於應減少之範圍內縮減之，換言之，出賣人於
03 其減少之範圍內，受領價金之法律上原因即已失其存在，揆
04 諸前揭規定，自應負返還其利益之義務。查葉燿係因被上訴
05 人交付如附表二所示買賣標的物具有前述物之瑕疵，以起訴
06 狀繕本送達行使民法第359條規定之減少價金請求權，且所
07 得減少之價金數額為760,122元（計算式：691,680元+68,4
08 42元）等節，已如前述，惟被上訴人業已全額收取葉燿所交
09 付之買賣價金，則就上開應減少數額部分，被上訴人受領上
10 開葉燿已付之760,122元價金，即屬無法律上原因而受有利益
11 益，並致葉燿受有損害，自應依不當得利規定返還前開金額
12 予葉燿，是葉燿於請求減少價金後，再依民法第179條規定
13 請求被上訴人返還該部分價金，即屬有據，應予准許。逾此
14 範圍之主張，自無可採。

15 2. 葉燿另依民法第227條第1項準用民法第226條第1項、第247
16 條第2項規定，請求被上訴人賠償因前述瑕疵所致損害，而
17 葉燿主張此部分原因事實及項目，與其請求減少價金相同，
18 並主張擇一為有利判決（見本院卷二第574頁），則就前揭
19 業經准許之760,122元部分，即無再行審究之必要。而就超
20 過該部分之金額，葉燿既未能證明其受有超過價值減損760,
21 122元之損害，則其依上開規定請求被上訴人予以賠償，亦
22 無所據，應予駁回。

23 五、綜上所陳，葉燿於依民法第359條規定請求減少價金後，依
24 民法第179條規定請求被上訴人應返還經其減少之價金760,1
25 22元，及自民事陳述意見狀繕本送達翌日即105年10月6日起
26 （見原審卷二第207頁）起至清償日止，按週年利率5%計算
27 之利息，為有理由，應予准許。上訴人逾此範圍所為請求，
28 則無理由，應予駁回。從而原審就上開應准許部分，為葉燿
29 敗訴之判決，於法尚有未洽，葉燿上訴意旨指摘原判決此部
30 分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主
31 文第2項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審就此

為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。上訴人另追加依民法第247條第2項規定為請求部分，亦無理由，應併予駁回。又葉燿勝訴部分，葉燿及被上訴人均陳明願供擔保聲請宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，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，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 12 日
民事第十四庭

審判長法 官 蔡和憲
法 官 周群翔
法 官 周珮琦

正本係照原本作成。

被上訴人頂高建設股份有限公司不得上訴。

如上訴利益逾150萬元者，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。

中 華 民 國 111 年 4 月 12 日
書記官 強梅芳

附表一：香港商羚越有限公司臺灣分公司

編號	戶別	停車位		房屋、土地、 停車位之購買 價格	停車位之購買 價格

		平面（含升降機械式）				停車塔式		總價	
		樓層	大小	編號	數量	編號	數量		
1	A1-2樓	B3	小平 面	④② ④③	2	⑦①	1	37,972,000元	206萬8千元
2	A1-3樓	B5	小平 面	① ②	2	⑦③	1	37,862,000元	195萬8千元
3	A2-3樓	B3	小平 面	④④ ④⑤	2	⑦④	1	21,641,400元	206萬8千元
4	A1-4樓	B4	大平 面	③② ③③	2	⑦⑤	1	38,273,400元	202萬4千元
5	A2-4樓	B5	小升 降機 械式	③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩	8	⑦⑥	1	21,375,200元	180萬4千元
6	A1-8樓	B3	大平 面	④⑦ ④⑧ ④⑨	3	⑦⑧	1	52,826,400元	288萬2千元
7	A1-10樓	B2	大平 面	⑥⑧ ⑥⑨ ⑦⑩	3	⑧④	1	52,892,400元	294萬8千元
8	A1-11樓	B3	大平 面	⑤② ⑤③ ⑤④	3	⑧⑤	1	52,826,400元	288萬2千元
9	A1-12樓	B5	大平 面	①② ①③ ①④	3	⑧⑦	1	52,661,400元	271萬7千元

01
02

附表二：葉燿

編號	戶別	停車位						房屋、土地、 停車位之購買 總價	停車位之購買價格
		平面（含升降機械 式）				停車塔式			
		樓 層	大 小	編 號	數 量	編 號	數 量		
1	A1-13樓	B3	小 平 面	㊟ ㊟	2	㊟	1	61,380,000元	374萬元 註：葉燧與被上訴人 之買賣契約書就停車 位部分並未單獨標示 價格，據被上訴人參 照矜越公司買賣契約 書上之停車位相關單 價換算後，表示葉燧 停車位購買當時價格 應為374萬元（見本 院卷一第391頁）， 而葉燧就此表示不爭 執（見本院卷二第37 8頁）。
		B2	大 平 面	㊟ ㊟	2				