

臺灣高等法院民事判決

109年度消上字第13號

上訴人 康嘉鈴
沈欣怡
陳旗全
陳韋臻

兼上2人共同

訴訟代理人 李玠興

上5人共同

訴訟代理人 羅明通律師

鄒易池律師

葉人中律師

被上訴人 匯懋建設股份有限公司

法定代理人 盧明珠

訴訟代理人 林典胤

南雪貞律師

沈志偉律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人（下各以姓名稱之）對於中華民國109年6月30日臺灣臺北地方法院107年度消字第39號第一審判決提起上訴，本院於民國110年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回康嘉鈴後開第二項之訴部分、沈欣怡後開第三項之訴部分、李玠興後開第四項之訴部分、陳旗全後開第五項之訴部分、陳韋臻後開第六項之訴部分，及各該部分假執行之聲請暨命上訴人負擔訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、被上訴人應再給付康嘉鈴新臺幣壹仟壹佰捌拾陸萬捌仟元，及其中新臺幣伍佰玖拾參萬肆仟元自民國一〇七年五月二十九日起、其餘新臺幣伍佰玖拾參萬肆仟元自民國一〇八年十二月十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

- 01 三、被上訴人應再給付沈欣怡新臺幣伍佰陸拾萬壹仟元，及其中
02 新臺幣貳佰捌拾萬零伍佰元自民國一〇七年五月二十九日
03 起、其餘新臺幣貳佰捌拾萬零伍佰元自民國一〇八年十二月
04 十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
05 息。
- 06 四、被上訴人應再給付李玠興新臺幣伍佰伍拾參萬捌仟元，及其中
07 新臺幣貳佰柒拾陸萬玖仟元自民國一〇七年五月二十九日
08 起、其餘新臺幣貳佰柒拾陸萬玖仟元自民國一〇八年十二月
09 十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
10 息。
- 11 五、被上訴人應再給付陳旗全新臺幣伍佰伍拾伍萬參仟元，及其中
12 新臺幣貳佰柒拾柒萬陸仟伍佰元自民國一〇七年五月二十
13 九日起、其餘新臺幣貳佰柒拾柒萬陸仟伍佰元自民國一〇八
14 年十二月十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計
15 算之利息。
- 16 六、被上訴人應再給付陳韋臻新臺幣伍佰伍拾捌萬參仟元，及其中
17 新臺幣貳佰柒拾玖萬壹仟伍佰元自民國一〇七年五月二十
18 九日起、其餘新臺幣貳佰柒拾玖萬壹仟伍佰元自民國一〇八
19 年十二月十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計
20 算之利息。
- 21 七、其餘先位上訴駁回。
- 22 八、第一審訴訟費用關於廢棄部分，及第二審訴訟費用均由被上
23 訴人負擔。
- 24 九、本判決第二項於康嘉鈴以新臺幣參佰玖拾伍萬陸仟元為被上
25 訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人以新臺幣壹仟壹佰捌
26 拾陸萬捌仟元為康嘉鈴預供擔保，得免為假執行。
- 27 十、本判決第三項於沈欣怡以新臺幣壹佰捌拾陸萬柒仟元為被上
28 訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人以新臺幣伍佰陸拾萬
29 壹仟元為沈欣怡預供擔保，得免為假執行。
- 30 十一、本判決第四項於李玠興以新臺幣壹佰捌拾肆萬陸仟元為被
31 上訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人以新臺幣伍佰伍

拾參萬捌仟元為李玠興預供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第五項於陳旗全以新臺幣壹佰捌拾伍萬壹仟元為被上訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人以新臺幣伍佰伍拾伍萬參仟元為陳旗全預供擔保，得免為假執行。

十三、本判決第六項於陳韋臻以新臺幣壹佰捌拾陸萬壹仟元為被上訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人以新臺幣伍佰伍拾捌萬參仟元為陳韋臻預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查上訴人起訴主張伊等分別於附表一所示「契約成立日期」，以附表一所示「房地總價」向被上訴人購買座落臺北市○○區○○路○○段00○○00○○00○○0000○○00○地號土地之「御品行館」預售屋建案（下稱系爭建案）如附表一所示「購買戶別」之房地（下各以戶別稱之，合稱系爭房地），然系爭建案有諸多重大瑕疵，先位依兩造簽立之「御品行館房屋土地買賣契約書」（下合稱系爭契約）第28條約定及民法第359條規定解除系爭契約，請求被上訴人返還已付房地價金本息及房地總價15%之違約金本息，備位依民法第179條規定，請求被上訴人給付同上金額。原審判決上訴人一部勝訴一部敗訴，即命被上訴人應給付康嘉鈴新臺幣(下同)394萬6,000元、沈欣怡186萬9,500元、陳旗全185萬3,500元、陳韋臻185萬8,500元、李玠興183萬1,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日（即107年5月29日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。上訴人各自就其敗訴部分，聲明不服，提起上訴（被上訴人就其敗訴部分，未據聲明不服，已告確定），嗣於本院審理中主張訴訟標的，求為判決事項之聲明及原因事實如後開貳之一所

01 示，核分屬補充及更正法律及事實上之陳述，或減縮應受判
02 決事項之聲明，均不涉及訴之追加及變更。

03 貳、實體事項

04 一、上訴人主張：

05 (一)、先位之訴：被上訴人委託訴外人璞全廣告股份有限公司（下
06 稱璞全公司）代銷系爭建案，於銷售現場以廣告文宣宣稱系
07 爭建案全棟使用日本頂級YKK品牌水密窗，在家能享用白磺
08 溫泉水，大樓2樓則設有青磺溫泉公共設施等情，伊等因而
09 分別向被上訴人購買系爭房地，並給付附表一A欄位所示之
10 「已付價金」。惟系爭房地有「陽台空間過小、外牆鑽
11 孔」、「未依約給付YKK品牌水密窗」之瑕疵，伊等於107年
12 4月9日限期催告補正上開瑕疵，再於同年月19日（翌日送
13 達）以被上訴人逾期未補正，有系爭契約第28條第1、2項情
14 形，及違反民法第354條第1項本文、第2項等事由，依系爭
15 契約第28條第3項及民法第359條本文規定，解除系爭契約。
16 又2樓溫泉公共設施違反建築執照、使用執照圖說之使用目
17 的，於108年10月28日遭臺北市政府建管處認定為違章建築
18 並於109年1月2日拆除，伊等先後於108年12月21日、109年3
19 月10日、109年5月18日，依民法第359條本文解除系爭契
20 約。爰選擇合併依系爭契約第28條第3項前段；民法第179條
21 後段及第233條第1項本文；第259條第1、2款規定，請求被
22 上訴人返還伊等已付房地價金本息，並依系爭契約第28條第
23 3項後段，請求被上訴人給付房地總價15%之違約金本息（本
24 院卷二第556至557頁）。上訴聲明：1.康嘉鈴部分：(1)、原
25 判決駁回康嘉鈴後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢
26 棄。(2)、被上訴人應再給付康嘉鈴1,186萬8,000元，及自起
27 訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
28 利息。(3)願供擔保請准宣告假執行。2.沈欣怡部分：(1)、原
29 判決駁回沈欣怡後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢
30 棄。(2)、被上訴人應再給付沈欣怡560萬1,000元，及自起訴
31 狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利

息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。3.李玠興部分：(1)、原
判決駁回李玠興後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢
棄。(2)、被上訴人應再給付李玠興553萬8,000元，及自起訴
狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。4.陳旗全部分：(1)、原
判決駁回陳旗全後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢
棄。(2)、被上訴人應再給付陳旗全555萬3,000元，及自起訴
狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。5.陳韋臻部分：(1)、原
判決駁回陳韋臻後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢
棄。(2)、被上訴人應再給付陳韋臻558萬3,000元，及自起訴
狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。

(二)、第一備位之訴：如認伊等解約不合法，則主張因被上訴人明
知依建築執照，2樓露台不得設置溫泉設施，竟以不實廣告
詐稱2樓設有合法之溫泉設備，致伊等陷於錯誤而購買系爭
房地，伊等依民法第92條第1項規定，於109年8月10日向被
上訴人為撤銷買受之意思表示。又伊等於107年4月9日以未
使用YKK品牌水密窗為由，主張同時履行抗辯（原審卷1第17
9頁），及於109年5月18日以2樓露台的溫泉設施有瑕疵、窗
戶建材瑕疵為由，主張同時履行抗辯（本院卷2第516頁），
並於被上訴人補正瑕疵前，拒絕繼續給付價金，且被上訴人
於109年1月7日行使解約權利違反誠信原則，故被上訴人解
約不合法，爰依民法第179條規定請求返還已付房地價金本
息，上訴聲明：康嘉鈴部分：(1)、原判決駁回康嘉鈴後開第
二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再
給付康嘉鈴593萬4,000元，及自起訴狀送達之翌日起至清償
日止，按週年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准
宣告假執行。沈欣怡部分：(1)、原判決駁回沈欣怡後開第
二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再
給付沈欣怡280萬0500元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日

止，按週年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。李玠興部分：(1)、原判決駁回李玠興後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再給付李玠興276萬9,000元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。陳旗全部分：(1)、原判決駁回陳旗全後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再給付陳旗全277萬6,500元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。陳韋臻部分：(1)、原判決駁回陳韋臻後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再給付陳韋臻279萬1,500元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。

(三)第二備位之訴：如先位及第一備位請求返還價金部分均無理由，則主張因系爭建案有「未依約給付2樓露天溫泉湯區及設施」、「未使用YKK品牌水密窗」瑕疵，於108年6月4日依民法第359條規定請求減少如附表一E欄位所示因溫泉設施瑕疵所減損之價值及如附表一F欄位所示跌價損失。又伊等以107年4月9日律師函為同時履行抗辯（未以二樓露台的溫泉設施有瑕疵為抗辯理由）及於109年5月18日以二樓露台的溫泉設施有瑕疵、窗戶建材瑕疵為由，主張同時履行抗辯（本院卷2第516頁），於被上訴人補正瑕疵前，拒絕繼續給付價金（原審卷1第179頁），且被上訴人於109年1月7日行使解約權利違反誠信原則，故被上訴人解約不合法。爰依民法第179條後段請求被上訴人返還減少部分之價金。上訴聲明：康嘉鈴部分：(1)、原判決駁回康嘉鈴後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再給付康嘉鈴255萬8,237元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。沈欣怡部分：(1)、原判決駁回沈欣怡後開第二項之訴及該部

分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再給付沈欣怡268萬6,294元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。

李玠興部分：(1)、原判決駁回李玠興後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再給付李玠興251萬2,753元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。

陳旗全部分：(1)、原判決駁回陳旗全後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再給付陳旗全236萬3,377元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。

陳韋臻部分：(1)、原判決駁回陳韋臻後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再給付陳韋臻263萬7,281元，及自起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。

(四)第三備位之訴：如先位、第一、二備位請求均無理由，且被上訴人於109年1月7日行使解約權及沒收違約金均合法，則依民法第252條規定請求酌減違約金至房地總價5.5%，爰依民法第179條後段規定，請求返還酌減部分價金。上訴聲明：康嘉鈴部分：(1)、原判決駁回康嘉鈴後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再給付康嘉鈴375萬8,200元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。沈欣怡部分：(1)、原判決駁回沈欣怡後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再給付沈欣怡177萬3,650元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執行。李玠興部分：(1)、原判決駁回李玠興後開第二項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再給付李玠興175萬3,700元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執

01 行。陳旗全部分：(1)、原判決駁回陳旗全後開第二項之訴及
02 該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再給付陳旗全
03 175萬8,450元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週
04 年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執
05 行。陳韋臻部分：(1)、原判決駁回陳韋臻後開第二項之訴及
06 該部分假執行之聲請均廢棄。(2)、被上訴人應再給付陳韋臻
07 176萬7,950元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按週
08 年利率百分之5計算之利息。(3)、願供擔保請准宣告假執
09 行。

10 二、被上訴人則以：伊未向上訴人保證系爭建案全部使用YKK品
11 牌水密窗，依系爭契約第30條約定伊可提供其他品牌之氣密
12 窗；又系爭契約第3條已約定陽台之面積，且系爭契約書均
13 經上訴人攜回審閱期間長達8至13日不等，是伊不負提供YKK
14 品牌水密窗之義務，系爭建案無陽台設計尺寸過小之瑕疵。
15 系爭建案之陽台均為開放式，可對流通風，伊雖於系爭建案
16 外牆鑽孔，係因上訴人透過訴外人康文福反應陽台散熱疑
17 慮，並提出之解決方式為之，並非瑕疵，況康嘉鈴所購買之
18 A1-20房屋外牆未進行鑽孔。璞全公司銷售時，有提供放大
19 版本之2樓公設配置圖（下稱系爭公設配置圖）予上訴人，
20 並說明日後擬於2樓露台設置青磺溫泉，無隱匿係採二工方
21 式施做2樓溫泉設施，上訴人顯屬重大過失不知2樓所設溫泉
22 設施乃二次施工，依民法第355條第2項規定伊不負瑕疵擔保
23 之責。縱認伊未提供2樓合法溫泉設施而應負瑕疵擔保責
24 任，然該瑕疵所生損害輕微，上訴人僅得依民法第359條但
25 書規定主張減少價金，不得解除契約。且伊已於109年1月7
26 日合法解除系爭契約，上訴人不能再於109年8月10日依民法
27 第92條第1項規定撤銷購買系爭房地之意思表示，上訴人之
28 撤銷權亦已罹於除斥期間。又系爭契約第28條第4款約定乃
29 保留解除權之解約金性質，非屬違約金性質，不適用民法第
30 252條規定等語，資為抗辯。並答辯聲明求為判決：(一)上訴
31 駁回。(二)如受不利判決，願預供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執之事實（本院卷一第398頁）：

02 (一)、被上訴人於100年間向臺北市政府建築管理處申請核發系爭
03 建案之建築執照，建築執照核准圖說顯示2樓平面圖左側區
04 塊設有管委會使用空間，無溫泉設施之設計(原審卷一第461
05 頁、本院卷一第287頁)，被上訴人於取得系爭建案使用執照
06 後，以二次施工方式，將2樓管委會使用空間變更為如系爭
07 公設配置圖所示之溫泉設施，（原審卷一第463頁、卷二第
08 123頁、本院卷一第247頁）。

09 (二)、被上訴人銷售系爭建案提供予上訴人之系爭公設配置圖，其
10 上記載略以：「以天為幕，稀有青磺泉露天湯區……被喻為
11 療癒系的珍貴青磺泉，……由於不易維護，特別被安排在二
12 樓，由社區服務團隊專責維修清潔，住戶只要輕鬆下樓即可
13 享受。男女湯、公共湯與更衣沐浴區都是飯店等級，三五好
14 友一起在星空下談天說地，再到休息區喝杯好茶，好湯不只
15 療癒身心，更進化友情」（本院卷一第247頁、原審卷一第
16 463頁）。

17 (三)、上訴人分別於附表一「契約成立日期」，以附表一「房地總
18 價」向被上訴人購買系爭房地，並簽立系爭契約，各自給付
19 如附表一A欄位所示之「已付價金」（原審卷一第59至173
20 頁、本院卷一第351頁）。

21 (四)、系爭契約附件九建材設備說明第6條約定：「御品行館建案
22 所使用窗戶採用YKK、力霸、中華等知名品牌氣密鋁門窗搭
23 配。」（原審卷一第273頁）

24 (五)、被上訴人於107年1月15日通知上訴人辦理驗屋、對保、交屋
25 手續前，已施作如系爭公設配置圖所示之溫泉設施。系爭建
26 案係安裝力霸品牌氣密窗，未安裝YKK品牌水密窗。

27 (六)、被上訴人於戶別A3、A2部分之陽台進行外牆鑽孔，於戶別A1
28 之陽台未進行外牆鑽孔（臺北市土木技師公會鑑定報告〈下
29 稱系爭鑑定報告〉第E-21至E-23照片）。

30 (七)、上訴人於107年4月9日以中銀律函字第0000000號律師函(下
31 稱107年4月9日函文)，通知被上訴人應於函到10日內修繕未

01 安裝YKK品牌水密窗之瑕疵，並行使同時履行抗辯權。另要
02 求被上訴人就陽台過小、未設計排氣設施、及外牆鑽孔產生
03 建材鏽蝕問題提出解決方案（原審卷一第179至188頁）。

04 (八)、上訴人於107年4月19日以中銀律函字第0000000號律師函
05 （下稱107年4月19日函文），通知因被上訴人未改善107年4
06 月9日函文所示之瑕疵，依系爭契約第28條規定解除系爭契
07 約，並請求返還「已付價金」及給付違約金（原審卷一第18
08 9至191頁）。

09 (九)、系爭建案2樓溫泉設施於108年10月28日遭臺北市建築管理工
10 程處查報認定屬違章建築並限期拆除，於109年1月2日遭拆
11 除完畢（原審卷二第123至124頁、本院卷一第249至251頁）。

12 (十)、上訴人於108年12月10日查詢臺北市建築管理處違建查報案
13 件明細表，得知系爭建案2樓溫泉設施為違章建築（原審卷
14 二第139頁）。

15 (十一)、被上訴人於109年1月7日發函通知上訴人，以上訴人未依系
16 爭契約約定給付價金為由解除系爭契約，並沒收依系爭契約
17 總價15%計算之違約金（原審卷二第241至260頁）。

18 (十二)、上訴人於109年8月7日以長安郵局第1006至1010號存證信函
19 通知被上訴人，依民法第92條第1項規定，撤銷買受系爭房
20 地之意思表示，並請求返還已付之價金（本院卷第155至214
21 頁）。

22 四、上訴人先位主張系爭建案有欠缺合法之溫泉設施、未使用
23 YKK品牌水密窗、陽台設計尺寸過小、陽台外牆遭鑽孔等瑕
24 疵，依系爭契約第28條第3項及民法第359條本文規定解除系
25 爭契約後，請求被上訴人返還已付之價金及給付違約金；備
26 位一主張依民法第92條第1項規定撤銷系爭契約後，請求被
27 上訴人返還已付之價金；備位二主張依民法第359條規定請
28 求減少價金後，請求被上訴人返還減少部分之價金；備位三
29 主張依民法第252條規定請求酌減違約金至房地總價5.5%
30 後，請求被上訴人返還扣除酌減後違約金之已付價金等語，
31 惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯，茲查：

01 (一)、被上訴人依系爭契約是否負有使用YKK品牌水密窗之義務？

02 1.依系爭契約第1條約定：「賣方應確保廣告內容之真實，本
03 預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車
04 位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。」、系爭契約
05 附件(九)之建材設備說明第6點記載：「窗戶採用YKK、力霸、
06 中華等知名品牌氣密鋁門窗搭配。」（原審卷一第61頁、第
07 273頁），且被上訴人於附表一所示審閱日期，將系爭契約
08 暨附件交予上訴人審閱，審閱期間均逾5日以上，是上訴人
09 簽約前已知悉契約明文約定，被上訴人就系爭建案安裝之窗
10 戶得選用三家品牌之氣密鋁門窗，不以YKK品牌水密窗為
11 限。

12 2.至於證人即康嘉鈴的叔叔康文福固證述：銷售人員賴美惠有
13 表示系爭建案會用到水密窗，有比較氣密窗跟水密窗的差異
14 性，她也有給伊看YKK的水密窗資料等語（本院卷二第126
15 頁），及證人即沈欣怡的配偶梁智戎固證述：賴美惠有提到
16 鋁門窗用YKK水密式，伊是第一次聽到水密式窗戶；印象中
17 現場有提供一些DM介紹水密窗等語（本院卷二第130至131
18 頁），然上開證述僅能證明銷售人員於銷售過程中曾介紹YK
19 K品牌水密窗之功能及特性，並提及系爭建案可能會使用YKK
20 品牌水密窗。且查，系爭契約既已明定窗戶安裝非以YKK品
21 牌水密窗為限，而璞全公司所提供系爭建案之銷售廣告電子
22 檔之截圖內容，亦無表徵使用YKK品牌水密窗之文字（本院
23 卷二第181頁、第368-1至368-10頁、證物袋），再參以證人
24 即系爭建案代銷主管林世成到庭結證：這些文書是YKK人員
25 來講習之書面文件，如果客人對YKK要有深入瞭解，伊等才
26 會給他看這份文件（原審卷一第530頁）；預售的經驗，伊
27 等會先敲定一個可能的品牌，由建設公司委託廠商來做銷售
28 講習，但在窗戶這個問題，建設公司怕被綁標，在合約上並
29 列三個品牌，原則上放在第一個品牌就是將來會用的廠牌
30 （原審卷一第530至531頁）；建設公司當初是有找YKK廠商
31 來做銷售講習，所以銷售當時認為使用YKK水密窗的可能性

01 很大，但建商合約上有寫了三個品牌，所以建商有要求電子
02 表板不放置窗戶使用YKK的廣告，且也沒有任何窗戶的廣
03 告，這點是很確定的等語(本卷卷二第140頁)，及證人即系
04 爭建案之代銷人員賴美惠到庭結證：公司銷售講習有請廠商
05 來介紹YKK品牌水密窗，如果客戶有問，伊等是按照銷售講
06 習說明YKK水密窗，當然也會跟客戶講，銷售以合約為主
07 (原審卷一第534頁、第537頁)；以伊的經驗，契約通常就
08 氣密窗會約定三個品牌，璞園公司通常會說明第一個品牌等
09 語(本院卷二第137頁)，足知銷售人員雖曾以YKK品牌水密窗
10 之講習資料對買受人說明其功能及特性，但此資料非系爭建
11 案之銷售廣告，且銷售人員也未宣稱被上訴人承諾系爭建案
12 窗戶全面使用YKK品牌水密窗，為窗戶建材之唯一選擇，兩
13 造權利義務仍應依系爭契約之約定。是被上訴人採用力霸氣
14 密窗，未違反契約約定，非屬瑕疵，上訴人主張被上訴人負
15 有使用YKK品牌水密窗之義務，卻未提供該水密窗，應負瑕
16 疵擔保責任云云，自屬無據。

17 (二)、系爭建案有無上訴人主張陽台坪數設計過小、空氣不流通、
18 外牆遭鑽孔之瑕疵？

- 19 1.系爭契約第3條詳細記載上訴人所購買之土地、房屋面積，
20 其中包括主建物、附屬建物即陽台、雨遮等面積(原審卷一
21 第62、85、107、131、153頁)，並附有各房屋室內陽台設
22 計之平面圖(原審卷一第79、102、124、148、170頁)，足
23 認兩造就系爭建案陽台尺寸、大小及規格設計均已達成合
24 致，自無陽台設計尺寸過小之瑕疵。次查，系爭建案之陽台
25 為開放式，此有陽台照片可稽(系爭鑑定報告第E-8、E-
26 11、E-12、E-13、E-15、E-17、E-19、E-20、E-21頁)，本
27 可流通空氣。且原審依上訴人之聲請，就系爭建案陽台安裝
28 冷氣室外機、溫泉熱水器、瓦斯熱水器，是否會造成廢氣回
29 流之風險及生安全疑慮事項，囑託臺北市土木技師公會鑑定
30 (原審卷二第53至54頁)，其鑑定結果為：「各標的物之陽
31 台並非屋頂(或天花板)及其四壁以隔板或其他物隔間，有

礙氣流通之建築物內部空間，且陽台與室內空間之間皆設置有鋁框玻璃門可完全隔離氣流，因此若此空間設置冷氣室外機、溫泉熱水器或瓦斯熱水器等無廢氣回流及安全上之疑慮」（系爭鑑定報告第9頁），足見系爭建案之陽台設計未具有空氣不流通、廢氣回流等瑕疵。

2. 依上開三之(六)所示，及證人康文福到庭結證：戶別A2、A3之房屋是小坪數，只有一個陽台，要擺兩台熱水器及冷氣主機，沒有排氣的管道間，故伊等跟被上訴人反應須改善排氣，所以被上訴人就鑽孔做隔柵，但鑽孔前沒有知會伊等等語（本院卷二第128頁），證人梁智戎到庭結證：陽台要放置熱水器又要放置冷氣主機，擔心排熱效果不好，提出疑慮，建商為了要排除這些疑慮，自行在牆壁上鑽孔做隔柵，但沒有事先經伊等同意等語（本院卷二第132頁），證人林世成到庭結證：伊幫兩造談，建設公司有跟工務部門研究如何改善，康文福有提到冷氣散熱問題，提過幾個解決方式，開孔是其中一種方式，建設公司最後做了這樣的改善等語（原審卷一第530頁），可見被上訴人係基於上訴人反應小坪數房屋之陽台設置2台熱水器及冷氣所生廢氣排氣問題，為提高排氣效果，而於戶別A3、A2之陽台外牆進行鑽孔。且查，原審依上訴人之聲請，就系爭建案外牆鑽孔是否導致縮短外牆內原先乾式建材建造所推估之使用年限，是否造成房屋減價等事項（原審卷二第53頁）囑託上開公會鑑定，其鑑定結果為：「...鑽孔，因無破壞其外牆與結構體之固定端，故無導致縮短外牆內原先以乾式建材建造所推估之使用年限。」、「...因鑽孔未影響該鑑定標之物之使用價值，亦對鑑定標之物之交換價值並無造成損失，鑽孔後之市價與鑽孔前之市價，兩者間並無差異」、「如要將系爭預售屋全棟外牆鑽孔回復原狀，即回復原先未鑽孔之狀態為可能，亦即逐片外牆進行更換即可」（系爭鑑定報告第6至7頁），堪認被上訴人在戶別A3、A2之陽台外牆鑽孔僅排除上訴人(除康嘉鈴外)對排氣效果之疑慮，未損及建築結構，亦不影響

01 外牆使用年限或造成房屋價值減損，上訴人主張陽台外牆遭
02 鑽孔致減損房屋價值與效用，屬於物之瑕疵云云，洵屬無
03 據。

04 (三)、上訴人以系爭建案有未使用YKK品牌水密窗、陽台設計尺寸
05 過小、空氣不流通、陽台外牆遭鑽孔之瑕疵為由，依系爭契
06 約第28條第2項及民法第359條規定解除系爭契約，均屬無
07 據：

08 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
09 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
10 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
11 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
12 時，具有其所保證之品質；買受人於契約成立時，知其物有
13 前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因
14 重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未
15 保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，
16 不在此限；買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第
17 358條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請
18 求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅
19 得請求減少價金，民法第354條、第355條、第395條分別定
20 有明文。再依系爭契約第28條第2項、第3項分別約定：「賣
21 方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，即為賣方違約，
22 買方得依法解除契約。」、「買方依第一款或第二款解除契
23 約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲
24 延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五
25 （不得低於百分之十五）之違約金。」（原審卷一第15
26 頁）。

27 2.查系爭建案室內窗戶採用力霸氣密窗，非屬瑕疵，且無陽台
28 坪數設計過小、空氣不流通、外牆遭不當鑽孔之瑕疵，業如
29 前述，是依上開三之(七)、(八)所示，上訴人以107年4月19日函
30 文，主張被上訴人未使用YKK品牌水密窗、未改善陽台過
31 小、空氣不流通、外牆遭鑽孔之瑕疵，依系爭契約第28條第

01 2項約定及民法第359條規定解除系爭契約，自非有據。

02 (四)、上訴人主張被上訴人未依約給付合法之2樓溫泉設施，依系
03 爭契約第28條第2項、民法第359條規定解除契約，再選擇合
04 併依系爭契約第28條第3項前段、民法第179條後段、第259
05 條規定，請求被上訴人返還附表一A欄位所示「已付價
06 金」，並依系爭契約第28條第3項後段，請求被上訴人賠償
07 附表一B欄位所示之違約金，有無理由？

08 1.依上開三之(一)、(二)、(五)、(九)所示，被上訴人提供系爭公設配
09 置圖，向上訴人銷售系爭建案，承諾2樓公共區域設有溫泉
10 設施，提供飯店等級之青磺溫泉，供住戶使用，然系爭建案
11 建築執照原核准圖並無2樓溫泉設施之規劃，被上訴人係在
12 取得使用執照後，以二次施工方式，將上開圖說所設計2樓
13 管委會使用空間變更為如系爭公設配置圖所示之溫泉設施，
14 因而於108年10月28日遭主管機關認定上開溫泉設施屬違章
15 建築，並經被上訴人於109年1月2日拆除完畢。被上訴人亦
16 自認其依系爭契約負有給付2樓合法之溫泉設施之義務（本
17 院卷一第586頁），基此，系爭建案於系爭契約成立後，因
18 發生被上訴人施作之溫泉公共設施違反使用執照竣工圖標示
19 之使用目的之瑕疵，被上訴人復自承該瑕疵無法補正，被上
20 訴人自應就欠缺合法之溫泉設施負瑕疵擔保責任。

21 2.再觀系爭公設配置圖記載：「以天為幕，稀有青磺泉露天湯
22 區……被喻為療癒系的珍貴青磺泉，……由於不易維護，特
23 別被安排在二樓，由社區服務團隊專責維修清潔，住戶只要
24 輕鬆下樓即可享受。男女湯、公共湯與更衣沐浴區都是飯店
25 等級。」，及被上訴人銷售時所使用之系爭建案廣告，顯示
26 主題一「清心上湯」記載：「上癮醍醐：....北投溫泉屬於
27 溫泉，...可分為白磺、青磺、鐵磺.....青磺屬於酸性綠磐
28 泉，地熱谷和新北投的溫泉飯店都是青磺溫泉..」、「世界
29 唯二：珍貴青磺，日本的玉川，台灣的新北投。澄澈的水質
30 中帶點閃亮亮的青綠色，隨著水龍頭流洩而下，這是北投最
31 珍貴的資產，它是青磺泉。據說對皮膚病、氣喘、風濕等具

01 有很好的療效。泉裡頭含有微量元素『鐳』，經醫學證實對
02 人體有神奇影響。全世界只有日本秋田縣玉川溫泉跟台灣的
03 北投有青磺，日本秋田排隊要排六個月。」、「雙泉合一：
04 有別於一般的溫泉行館只有單一湯種，來自上天的恩賜，本
05 基地前身為台灣銀行分行，得天獨厚的基地上留有兩管溫
06 泉，一為白磺、一為青磺。兩者各有獨特的療癒特性與浸泡
07 體感。在設計上因白磺泉為適合常泡型湯種，設計上採戶戶
08 到府。」；主題四「御品極致」記載：「禪湯地標，有想法
09 的建築，在光明路與七星公園間禪定。以溫泉住宅為主軸，
10 擷取自幽雅路、泉源路當地特色之北投石（唶哩岸石），與
11 北投公園綠概念結合，連結北投區日式建物的木質元素加上
12 新的玻璃材料表現溫泉氣息，結合人文、自然與現代造型，
13 建構出溫泉地標的跨時代建築」；主題五「匯懋吟釀」，記
14 載「建築設計：以人文與外觀見長的陳克聚，作品分布台北
15 各大豪宅建案。....與溫泉貫穿的整體概念，...而是由溫
16 柔的泉水與造景與戶外的樹影光影所匯聚交織的容器。溫泉
17 是主角，穿透的、有view的湯屋讓泡湯成為禪意也最詩意的
18 日常儀式，讓人在這個空間裡沉澱、放鬆，是御品行館最主
19 要的創作概念。」（電子檔置於證物袋，本院卷二第368-1
20 頁至第368-16頁）。再依證人賴美惠到庭結證：伊介紹系爭
21 建案之特色是高樓層建築，又是捷運第一排，景觀第一排，
22 又有溫泉，地點很不錯；銷售現場有設置模擬的湯屋。接待
23 中心湯屋在地下室，如果是在室內就是白磺湯，因為青磺有
24 腐蝕性，不能放在室內。伊在現場銷售時，有提到建案地點
25 有青磺跟白磺的管子，未來會在二個露台一邊放置青磺溫
26 泉、一邊放置白磺溫泉，住家也都會有白磺溫泉等語（本院
27 卷二第135頁）。證人林世成到庭結證：跟上訴人有口頭提
28 到系爭建案之特色，主要在捷運出口，面對公園，是鋼骨結
29 構，且設有白磺、青磺溫泉等語（本院卷二第138頁），可
30 見系爭建案最大特色及賣點即係在2樓設有合法且備有青磺
31 泉之溫泉公共設施，被上訴人係以此為廣告主打內容進行銷

售。

3.被上訴人雖抗辯上訴人於購買系爭房地時，因重大過失不知伊係以二次施工方式加蓋2樓溫泉公共設施，伊依民法第355條第2項規定不負瑕疵擔保責任云云，固據被上訴人援引證人林世成之證述及系爭公設配置圖影本為憑。然查，證人林世成到庭結證：在102年那個年代，公共設施都是做在管委會的使用空間，建設公司為了要讓賣相變好，會把公共設施優化，做的比較完整，某種程度就會跟建築執照原核准圖樣不符，通常會在使用執照取得之後，另行施作。因為屬於二次工程，怕消費者不清楚完工後的模樣，所以建設公司就出具系爭公設配置圖，請伊等給客戶，讓客戶知道未來的公設會長這樣；建案二次工程處理方式有兩種，一種是用書面簽立二工同意書，另一種是無償把優化的公共設施做好交給客戶，並在預售時把將來施作好的公共設施的配置圖給客戶，以確保客戶購得的房屋是有優化後的公共設施，系爭建案當初有詢問過建設公司，建設公司選擇後者等語（本院卷二第139至140頁），僅能證明被上訴人曾提供系爭公設配置圖予代銷人員，並允代銷人員以此配置圖向上訴人說明系爭建案公共設施優化後之樣貌，但無法證明被上訴人或代銷人員曾告知上訴人優化後之2樓溫泉公共設施有違反建築圖說之使用目的，構成違建之虞。況查，上訴人從未與被上訴人簽立關於溫泉公共設施之二次施工同意書，且依證人賴美惠到庭結證：銷售過程中，沒有提到2樓露台的溫泉要以二次施工方式施作，只有提到2樓的管理中心會與湯屋做連結，並做一些盥洗的空間等語（本院卷二第136頁）、證人康文福到庭結證：賴美惠、林世成沒有提到2樓溫泉公設會以二次施工之方式施作，而且以伊之前購買房屋的經驗，二工通常只會在所購買的專有部分進行二工，公設部分通常沒有二工的情形，如果公設要進行二工，也一定要以契約另訂的方式，取得買家同意。伊前一個購買標的「森原六十六」也是向代銷公司璞全公司購買，當時公設部分有進行二工，是以另訂

01 契約之方式，通常會表明該空間如與建築執照或現行法令不
02 符，事後因違規使用需拆除或裁罰，買方不得請求賠償；因
03 有約定客變的權利，賴美惠說可依照伊等需要的格局就屋內
04 情形進行二次施工，此是針對客變部分進行二次施工等語
05 （本院卷二第127、129頁），及證人梁智戎到庭結證：賴美
06 惠在銷售過程中，沒有提到2樓溫泉公設會以二次施工之方
07 式施作；當時賴美惠有提到在蓋到伊購買的樓層時，可以提
08 出室內設計的規劃，建商可以進行微調，沒有印象有二次施
09 工情形，伊的印象就只有提到可以個別需求進行調整等語
10 （本院卷二第131至132頁），互核相符，均可採信。且觀上
11 開三之(二)所示，系爭公設配置圖無隻字片語提及2樓溫泉公
12 共設施不在系爭建案之建築及使用執照核准圖說範圍內，須
13 以二次施工方式施作，並參以上開2.所示，被上訴人特以2
14 樓設有合法且備有青磺泉之溫泉公共設施為系爭建案銷售之
15 廣告主打內容，可徵被上訴人明知無法提供合法之溫泉公共
16 設施，卻故意不告知上訴人，自構成民法第355條但書規定
17 之情形。準此，被上訴人抗辯其依民法第355條第2項規定，
18 不負此瑕疵擔保責任云云，當屬無據。

- 19 4.再查，證人康文福到庭結證：賴美惠強調戶戶有白磺溫泉，
20 二樓會有世界惟二青磺泉，等於不用出門就可以享用到世界
21 惟二的溫泉，現場還有擺設一個湯屋，有問我們是否要試
22 泡。北投的白磺溫泉住宅很多，所以特別強調有青磺溫泉，
23 這也是吸引我及上訴人購買的原因（本院卷二第126頁）；
24 上訴人決定購買系爭預售屋主要的考量是地點交通便利，視
25 野景觀好，可享受屋內溫泉及公設的青磺溫泉等語（本院卷
26 二第127頁）。證人梁智戎到庭結證：現場有針對不同坪數
27 預售屋的裝潢，現場有類似的湯屋，而且有提到以後家家會
28 有溫泉，另外有提到有一種溫泉腐蝕性比較強，會送到公共
29 湯屋（本院卷二第130頁）；伊跟伊太太的興趣是泡溫泉，
30 偶而會去新店、宜蘭、烏來泡溫泉，我跟康文福是朋友，他
31 有跟我提到這個建案，買了這個房子就可以泡到二種溫泉，

而且沈欣怡是單身，將來可能也有北上住屋的情況，多重考慮下，就決定買了等語（本院卷二第131頁）。互核上開2.所示之廣告內容，可見上訴人決定購買系爭房地之主要考量因素亦係以系爭建案具有2樓溫泉設施並可提供世界唯二之青磺溫泉，被上訴人嗣後無法提供合法之溫泉設施，致系爭房地欠缺有別於其他建案之主要優勢，無法滿足被上訴人對上訴人所承諾之休憩、養身效用，瑕疵非不重大，是依上開四、(四)之1之說明，上訴人依系爭契約第28條第2項及民法395條本文規定解除系爭契約，自屬有據。

5.另被上訴人抗辯依系爭鑑定報告，系爭房地因欠缺2樓溫泉設施致市價減少之金額，相較房地總價而言非鉅，上訴人以欠缺2樓溫泉設施為由解除契約，顯失公平云云。查系爭鑑定報告認定上訴人購買之系爭房地因欠缺合法之2樓溫泉設施所受減損金額為每坪8,500元至8,800元不等，各戶減少金額如附表一E欄位所示金額（系爭鑑定報告第7至8頁）。然查，系爭建案欠缺合法且備有青磺泉之溫泉公共設施，就系爭契約而言，係屬重大瑕疵，經本院認定如前所示，尚不得僅以欠缺該公共設施致系爭房地之價值減損額非鉅，認此瑕疵無關重要，故上訴人以此為由解除系爭契約，並無顯失公平之情形，被上訴人前開所辯，委無可採。

6.末查，上訴人以108年12月12日民事陳報狀向被上訴人表示：系爭建案2樓溫泉設施係違建，被上訴人顯然欺瞞消費者，而無法提供合法公共泡湯區，更遑論青磺溫泉，顯廣告不實，伊主張解除系爭契約顯有理由等語，被上訴人於108年12月17日收受該狀，此有該民事陳報狀暨附件之台北市建管處違建查報明細表、送達證書影本可證（原審卷二第138至139頁、本院卷二第567至568頁），足徵上訴人業以上開民事陳報狀之送達即於108年12月17日，向被上訴人為解除系爭契約之意思表示，則系爭契約於108年12月17日合法解除，上訴人依民法第259條第1款規定，請求被上訴人返還附表一A欄位所示「已付價金」，及依系爭契約第28條第3項後

01 段約定請求被上訴人賠償附表一B欄位所示「房地總價15%」
02 之違約金，均屬有據，故關於上訴人主張之其餘請求權基
03 礎，本院均無庸再予審認。

04 7.至於被上訴人抗辯上訴人先前僅主張以107年4月19日函文為
05 解除系爭契約之意思表示，現以民事辯論意旨續(二)狀主張其
06 於108年12月12日為解除契約之意思表示，乃逾時提出之攻
07 擊防禦方法，且違反兩造簡化爭點之協議云云。然查，108
08 年12月12日民事陳報狀係上訴人於原審提出，並於原審之民
09 事綜合辯論意旨狀中重申相同內容之主張（原審卷二第194
10 至199頁、第205頁）。再者，上訴人得否以被上訴人無法給
11 付合法之溫泉設施為由解除契約，屬原審判決論斷之重點之
12 一（原判決第8至9頁、第11頁），並經兩造於本院110年1月
13 20日準備程序中，將上開爭議列為本件爭點（本院卷一第58
14 7頁），故斟酌訴訟審理情形及兩造辯論結果，上訴人以民
15 事辯論意旨續(二)狀提出其於108年12月12日為解除契約之
16 意思表示一節，僅係就原審已提出之攻擊或防禦方法為補充，
17 並無違適時提出之規定，亦無礙於訴訟之終結，被上訴人上
18 開所辯，洵非可取。

19 (五)、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
20 定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領
21 時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。次按給付
22 有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付
23 無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而
24 未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而
25 送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行
26 為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人
27 自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標
28 的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息
29 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百
30 分之5，民法第229條、第233條第1項前段、第203條分別定
31 有明文。系爭契約業經上訴人於108年12月17日合法解除，

01 上訴人依民法第259條第2款規定，請求被上訴人就返還已收
02 價金部分，加計自起訴狀繕本送達翌日即107年5月29日（原
03 審卷一第199頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
04 息，應屬有據。上訴人就被上訴人應給付之違約金部分，請
05 求加計自系爭契約解除日之翌日即108年12月18日（（原審
06 卷二第138頁、本院卷二第567至568頁）起至清償日止之遲
07 延利息，應屬有據。逾此部分之請求，即屬無據。

08 五、綜上所述，上訴人先位主張依民法第259條第1、2款規定，
09 請求被上訴人給付如附表一A欄位所示「已付價金」金額，
10 及均自107年5月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息；
11 依系爭契約第28條第3項後段約定，請求被上訴人給付如附
12 表一B欄位所示「房地總價15%」之違約金金額，並依民法
13 第233條第1項前段、第203條規定，請求給付自108年12月18
14 日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應
15 予准許，逾此所為請求，為無理由，應予駁回。原審就上開
16 應准許部分，其中被上訴人應給付康嘉玲1,186萬8,000元及
17 如附表二(己)欄位所示之利息、沈欣怡560萬1,000元及如附表
18 二(己)欄位所示之利息、陳旗全553萬8,000元及如附表二(己)欄
19 位所示之利息、陳韋臻555萬3,000元及如附表二(己)欄位所示
20 之利息、李玠興558萬3,000元及如附表二(己)欄位所示之利
21 息，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，尚有未
22 合，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，
23 爰由本院改判如主文第2至6項所示。又本判決所命被上訴人
24 再給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均
25 無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。原判決就上開不
26 應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲
27 請，理由雖然不同，但結論並無二致，仍應維持，上訴意旨
28 求予廢棄改判，應為無理由，應駁回此部分之上訴。至於上
29 訴人提起之備位一至三訴訟，因上訴人先位之訴為一部有理
30 由，本院自無庸再為論斷、裁判，併此敘明。

31 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，本件上訴為一部有理由、一部應為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第450條、第463條、第390條第2項、第392條第2項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 7 月 13 日

民事第二十一庭

審判長法 官 翁昭蓉

法 官 鍾素鳳

法 官 羅惠雯

正本係照原本作成。

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 7 月 14 日

書記官 洪秋帆

01

附表一（單位：元）												
編號	姓名	契約成立日期	契約交付審閱日期	購買戶別	房地總價	(A) 已付價金	(B) 房地總價15%	(C) 原審請求金額 (計算式：C=A+B)	(D) 原審判命被上訴人給付金額 (計算式：D=A-B)	(E) 鑑定報告認定之減價金額	(F) 上訴人主張 跌價金額	(G) 房地總價5.5%
1	康嘉玲	103年2月8日	103年1月27日	A1-20F	3,956萬	988萬	593萬4,000	1,581萬4,000	394萬6,000	41萬1,235	609萬3,002	217萬5,800
2	沈欣怡	103年1月25日	103年1月18日	A1-22F	1,867萬	467萬	280萬500	747萬500	186萬9,500	17萬9,788	437萬6,006	102萬6,850
3	李玢興	103年1月25日	103年1月18日	A2-20F	1,846萬	460萬	276萬9,000	736萬9,000	183萬1,000	17萬7,746	416萬6,007	101萬5,300
4	陳旗全	103年1月25日	103年1月18日	A3-17F	1,851萬	463萬	277萬6,500	740萬6,500	185萬3,500	17萬5,871	404萬1,006	101萬8,050
5	陳章臻	103年1月25日	103年1月18日	A2-21F	1,861萬	465萬	279萬1,500	744萬1,500	185萬8,500	17萬9,789	431萬5,992	102萬3,550
備註： 房地總價見原審卷一第59至82頁、第83至104頁、第105至128頁、第129至150頁、第151至174頁。 系爭鑑定報告認定之減價金額見系爭鑑定報告第7至8頁。												

02

附表二（單位：元；以下計算式所示英文編號，均為附表一之編號）							(己) 本院判決被上訴人應再給付之利息
編號	姓名	(甲) 先位上訴金額 (計算式：C-D)	(乙) 備位一上訴金額 (計算式：A-D)	(丙) 備位二上訴金額 (計算式：E+F-D)	(丁) 備位三上訴金額 (計算式：A-G-D)	(戊) 本院判決被上訴人應再給付之本 金	
1	康嘉玲	1,186萬8,000	593萬4,000	255萬8,237	375萬8,200	1,186萬8,000	其中593萬4,000元自107年5月29日起、其餘593萬4,000元自108年12月18日起，均至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。
2	沈欣怡	560萬1,000	280萬500	268萬6,294	177萬3,650	560萬1,000	其中280萬500元自107年5月29日起、其餘280萬500元自108年12月18日起，均至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。
3	李玢興	553萬8,000	276萬9,000	251萬2,753	175萬3,700	553萬8,000	其中276萬9,000元自107年5月29日起、其餘276萬9,000元自108年12月18日起，均至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。
4	陳旗全	555萬3,000	277萬6,500	236萬3,377	175萬8,450	555萬3,000	其中277萬6,500元自107年5月29日起、其餘277萬6,500元自108年12月18日起，均至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。
5	陳章臻	558萬3,000	279萬1,500	263萬7,281	176萬7,950	558萬3,000	其中279萬1,500元自107年5月29日起、其餘279萬1,500元自108年12月18日起，均至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。