臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第132號

上　訴　人　冠德建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　馬志綱

訴訟代理人　梁穗昌律師

被上訴人　　林麗娥

　　林麗琴

　　陳偉銘

　　徐淑滿

　　李鈴美

　　李毓真

　　李國端

　　楊清浪

　　林婉玲

共　　同

訴訟代理人　蘇錦霞律師

複代理人　　趙偉傑律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年12月27日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第812號判決提起上訴，經本院於111年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付逾附表金額，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔十分之九，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人（下分稱其名，合稱被上訴人）主張：上訴人於民國100年至102年間，銷售位於新北市新莊區思源路及中原路

交叉口之「冠德鼎峰」預售屋建案(下稱系爭建案)，散發廣告文宣及兩造簽訂系爭建案買賣時所附廣告投影片資料（下稱廣告光碟），其中附件一廣告宣稱「庭園、VIP、空中花園三層次庭園造景；建築立面綠化植栽列為標準配備」；附件二廣告以「立面垂直綠化，串聯三層次立體庭園」為標題；廣告光碟亦提及「綠化量三層次庭園營造十立面綠化工程」一項：「一樓庭園、三樓VIP俱樂部、頂樓空中花園，加上立面綠化工程，合計植栽綠化的總二氧化碳固定量為41萬5,196公斤，一年下來相當於吸收小汽車行駛4.06萬公里碳排放」等語。伊等因信賴上開廣告，遂分別於原判決附表一所示日期，按同表之價格買受房地及車位。詎上訴人於102年底陸續完工交屋，竟以立體塑膠花草、綠色油漆充作係立面綠化植栽代替早已枯萎死亡之空中花園植栽；另三層次庭園營造底層植物更因無法受陽光照射，僅剩凋零枯葉。聲稱之立面垂直綠化顯然與廣告內容所示之房屋情況不合，且上訴人就此部分之不完全給付已不得補正，自應對伊等負損害賠償責任等情。爰依民法第227條第1 項、第226條第1項規定，求為命上訴人按原判決附表二「請求賠償額」欄所示之金額本息給付被上訴人之判決。原判決為上訴人不利之判決，上訴人不服提起上訴，被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：李鈴美並非單獨買受人，而係與訴外人李淑美共同買受原判決附表一編號7之房屋，應共同行使權利，倘未共同行使，即屬當事人不適格。又被上訴人在購買前未曾接收附件一、二之廣告，亦非係信賴該等廣告上所示之「銀級綠建築」及「立面垂直綠化」、「串聯三層次立體庭園」而購買原判決附表一之房地。再者，所有垂直立面綠化之盆栽、植物，係設置在被上訴人所私有之陽台或花台，不僅符合伊與被上訴人間買賣契約第10條、第11條或立面垂直綠化廣告之設計，在點交後係由被上訴人等自行負責維護更新，不得要求伊賠償。此外，被上訴人等未曾通知伊立面垂直綠

化發生瑕疵，亦未就伊給付有瑕疵部分請求補正，即逕請求賠償，與民法227條規定不合。另被上訴人於買受後既怠於通知而視為承認其所受領之物為無瑕疵之物，應認其等承認所受領之物符合契約所定之品質，不得再行使權利。縱認給付不完全部分無同法第356條規定之適用，被上訴人當初驗屋點交時，即對現狀使用塑膠盆栽表示接受，詎料使用房地5年後，突然翻異改稱伊係不完全給付，且要求賠償，渠等所為亦違反同法第148條誠信原則，而應已生失權效果。至被上訴人指訴伊給付瑕疵處係「雨遮」所在位置未依「立面垂直綠化」栽種喬木，亦未裝置自動灑水設備，惟兩造間契約或廣告中從未約定或刊載垂直綠化之花台應設置自動澆水系統，被上訴人不得執欠缺該等設備為由，對伊主張賠償。又被上訴人所指「立面垂直綠化」，應為花台、雨遮等建物部分，依雙方買賣契約，該等建物部分往往為「無價金」或僅14萬至18萬元，因此即使伊全部未施作，賠償金額應不得逾14萬至18萬元，被上訴人要求賠償60至70餘萬元，已有未合，其等以所買受房地全部價值之一定比例計算損害賠償金額，因建物綠化與土地無涉，更非合理等語，資為抗辯。上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、查，上訴人於100年至102年間銷售系爭建案，被上訴人中除林麗娥、楊清浪外之其餘7人，分別於原判決附表一各編號所示之日期，與上訴人簽立系爭建案買賣契約，以同附表各編號所示之價格、向上訴人購買該表各編號所示之房地、車位。林麗娥係於100年7月22日受讓訴外人朱晃民與上訴人簽訂之如原判決附表一編號1所示之系爭建案買賣契約。李鈴美與李淑美共同買受系爭建案大樓16樓房地及停車位，並與上訴人簽立房地預定買賣契約書。李淑美於111年5月31日將在該契約上之權利義務關係均移轉予李鈴美。上訴人已於103年4月至6月間陸續將原判決附表一各編號房地、車位點交予被上訴人，並完成所有權移轉登記，被上訴人等並簽具

交屋資料簽收單等證明文件。有買賣契約書、買賣契約轉讓同意書、建物及土地所有權狀影本、建物陽台照片、聲明書、房屋遷入證明書，客戶點收單及交屋驗收表等件可資佐據（見108年度調補字第1452號卷，下稱原審卷一第317至490頁；本院卷二第263頁；原審卷二第659至740頁）。兩造亦不爭執（見本院卷二第459至460頁），堪認為真實。

四、被上訴人主張上訴人違反附件一、二廣告所示應納入契約給付義務，為不完全給付，應負賠償責任等節，為上訴人否認，並以前詞置辯，經查：

（一）按訴訟法上所謂當事人適格，係指當事人就具體特定訴訟標的有無實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標的之關係定之（最高法院99年度台上字第1598號判決意旨參照）。本件李鈴美與李淑美共同買受系爭建案大樓16樓房地及停車位，並與上訴人簽立房地預定買賣契約書，嗣經李淑美於111年5月31日將在該契約上之權利義務關係均讓受予李鈴美，已如上述。李鈴美以其為雙方買賣契約權利人，主張被上訴人有給付不完全債務不履行事由，對被上訴人請求損害賠償，依上揭說明，並無當事人不適格可言，被上訴人辯以李鈴美之起訴為當事人不適格云云，自有未合。

（二）按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；又因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項定有明文。又企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，為消費者保護法第22條所明定。本件被上訴人於銷售系爭建案當時，附件一廣告宣稱「建築立面綠化植栽列為標準配備」；附件二廣告並以「立面垂直綠化」為標題。且具狀自陳：確已依契約約定之設計圖完成該部分之設計並施設植栽之植巢，其長、寬、高皆適於植種各種植物、花草，還留有排水孔等語（見本院卷一

第129頁）。復參酌其於與被上訴人間買賣契約之第十條、第十一條均載有：其施工悉依政府主管機關核定之建築圖說施工等語，各戶平面圖均留有雨遮將供種植植栽以綠化之用（除李鈴美該戶外），有契約部分條文、平面圖足按（本院卷一第333、335頁）。堪認綠化各戶雨遮，並形成立面垂直綠化景觀應屬上訴人給付之義務。再者，上訴人自承：立面垂直綠化部分原係新鮮植栽，但因日曬風大而枯萎後，改為塑膠植栽暫代等語（見原審卷三第207頁）。可見上訴人當時交付房地時，雨遮綠化部分並非真正植栽，違反對被上訴人等消費者義務，致綠化之意義盡失，且因此造成市價貶損，難以修補。被上訴人主張上訴人應負給付不完全責任，並依民法第226條第1 項規定請求損害賠償，尚無不合。雖被上訴人以上訴人交屋當時三層次庭園營造底層植物因無法受陽光照射，僅剩凋零枯葉，未完成附件一廣告所稱「庭園、VIP、空中花園三層次庭園造景」，且未在雨遮、花台處設置灑水設備，主張上訴人該等給付亦不完全云云。惟被上訴人就上訴人交付房地時，在系爭建案大樓之庭園、VIP室及空中花園未完成植栽綠化工作乙情，無法舉證以明。又設置灑水設備部分，並未見明定於兩造間買賣契約，該等主張，顯為無據。被上訴人固又以上訴人銷售人員及經理均曾對買受系爭建案之消費者承諾將對整體住户施作灑水系統，主張：灑水設備裝設應屬上訴人契約義務云云，且提出光碟暨譯文為證（見原審卷三第305、307至310頁）。然查，光碟內與上訴人人員對話者為臺灣臺北地方法院104年度重訴字第610號、本院105年度上字第402號事件（下稱另案）之原告，均非本件被上訴人，為被上訴人陳明在卷（見原審卷三第303頁）。按對於債之關係，僅存在於特定之債權人與債務人之間，除法律另有規定外，並無拘束第三人之效力（最高法院110年度台上字第1868號判決意旨參照），另案原告與上訴人間債權關係內容在本件並無拘束

力，被上訴人持他人與上訴人間權義關係主張上訴人對被上訴人負有裝設灑水設備義務云云，自為無據。

（三）上訴人雖以附件一之廣告封面記載「『冠德鼎峰』於民國100年2月22日內政部頒發『銀級綠建築候選證書』（證書字號CGB0000000），…」等語，足推知該廣告係於頒發證書之後始印發，惟林麗娥、朱雪華、林婉玲等3人締約時皆在100年2月22日前，當時尚未印製該廣告。又徐淑滿係100年3月9日始將契約取回審閱，當時因上訴人甫於同年2月22日取得銀質綠標章候選證書，方策劃並進行編輯上開廣告，待製作編輯完成付印，再為發行，已於同年3月9日之後。辯稱：渠等均不能主張此廣告為契約之一部，對其為權利主張云云。惟上訴人曾發行附件一相同具有「庭園、VIP、空中花園三層次庭園造景；建築立面綠化植栽列為標準配備」等宣傳字眼之廣告，但另一面則無「100年2月22日內政部頒發『銀級綠建築候選證書』」等廣告內容（見原審卷三第337頁），可見附件廣告有關「建築立面綠化植栽列為標準配備」「立面垂直綠化」等內容非必於上訴人獲頒上開候選證書後始印發。復參酌上訴人在建築設計，原有在雨遮留有植栽之植巢、排水孔等綠化設施如上述，益見系爭建案原本即以景觀綠化作為銷售之核心要素。上訴人僅以附件一廣告印製方式，即謂林麗娥、朱雪華、林婉玲、徐淑滿不可能因事先閱覽並信賴廣告內容而締結買賣契約云云，要非可取。又上訴人以其業提供作為綠化使用之花台、雨遮，且該等設施係設置在被上訴人私有空間，即已符合伊與被上訴人間買賣契約第10條、第11條或立面垂直綠化廣告之設計，在點交後應由被上訴人自行負責維護更新，縱其於交付房地時將新鮮植栽改用塑膠植栽暫代，被上訴人亦不得要求其賠償云云。惟參酌內政部所頒建築基地綠化設計技術規範6.6條規定：「屋頂、陽臺、牆面的立體綠化對於氣候及生態環境有很大助益，過去的綠化政策均未能給予適當評價，本指標則將固

碳當量效果納入評估體系內。本指標在公式(2)中，對於屋頂、陽臺、外牆等人工地盤的綠化，以實際植栽種類及栽種面積計算。對於蔓藤類植物在牆面、駁崁、涼亭、花架上的綠化，則以實際攀附面積計算。蔓藤類植物攀附情形常有增減變化，實際應用上只能以綠化現況為準計算」等語。因此，上訴人之施工既允諾要完成立體綠化，該施工工程要對於氣候及生態環境有助益者始屬完成給付。上訴人以塑膠植栽代之，顯屬給付瑕疵，此部分所辯，自非可取。上訴人再以被上訴人未曾通知或催告其有立面垂直綠化瑕疵並請求補正，即遽行請求賠償，與民法227條規定不合云云。惟被上訴人主張所受損害，係上訴人未完成立體綠化之給付，致購買房地因綠化不實遭污名化後，所生交易性貶值的損害。故於上訴人交付時即已發生，並非待上訴人再行更換真正植栽即得補正，上訴人此部分所辯，尚非正當。上訴人復以被上訴人於買受後既怠於通知而視為承認其所受領之房地為無瑕疵之物，應認其等承認所受領之房地符合契約所定之品質，依民法第356條之規定，不得再行使權利云云。惟按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，無同條規定之適用（最高法院 92 年度台上字第 882 號 判決要旨參照）。準此，被上訴人雖於受領時，縱未即時告知上訴人塑膠植栽不符給付本旨，惟不影響其等對上訴人不完全給付損害賠償權利行使，上訴人是項所辯，亦非可採。上訴人另以被上訴人當初驗屋點交時，即表示接受使用塑膠盆栽之現狀，詎料使用房地5年後，突然翻異改稱係不完全給付，且要求賠償，渠等所為亦有違同法第148條誠信原則，而應已生失權效果云云。然按權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊情況，足以使義務人正當信任權利人已不欲行使權利，或不欲義務人履行義務時，經斟

酌當事人間之關係、權義時空背景及其他主、客觀等因素，依一般社會通念，可認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，始得因義務人就該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制而不得行使（最高法院100年度台上字第445號判決意旨參照）。上訴人僅稱被上訴人於受領時未表示反對，且有一段時間未行使權利，對於被上訴人發生何情況，致上訴人信賴被上訴人將不行使權利乙節，上訴人並未舉證說明，該部分所辯，並不足取。

（四）被上訴人之損害，經本院囑託社團法人中華民國建築技術學會（下稱建築技術學會）鑑定，該學會本於內政部102年12月20日台內字第1020367113號令修正之「不動產估價技術規則」鑑估各戶差額，採比較法與收益法求取正常價格，再採用成本法與評點法評估其減損比率，復以正常價格乘以減損比率，求得各戶差額。以108年6月18日起訴日為基準日，楊清浪該戶損失7萬2,623元、徐淑滿7萬3,731元、李國端7萬8,365元、李鈴美7萬4,317元、陳偉銘7萬9,485元、林麗娥8萬825元、林婉玲8萬1,107元、李毓真8萬1,389元、林麗琴8萬1,689元，有鑑定報告附卷（該報告第9至10頁）。被上訴人請求上訴人賠償如附表「賠償金額」欄所示之金額，即為有據。逾此部分之請求，自無理由。被上訴人以交屋日為103年4月至6月間，此期間為兩造間買賣契約之給付日期，損害之價值應於此時點起算，主張：鑑定之損害基準日應為同年5月15日云云。惟損害賠償之目的，在於填補其因而所生之損害，損害賠償義務人應回復者，非原有狀態，而係應有狀態，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內，即以起訴時之市價為計算基準（最高法院109年度台上字第301號裁定意旨參照）。被上訴人已無法按上訴人交付當時態樣回復損害，本件以起訴時之市價為計算基準，較符法意。被上訴人又以目前不動產估價實務，就不動產瑕疵價值減損評估，尚未形成一套應遵循之理論方法，且不動產估價技術規則中

並未規範不動產瑕疵價值減損評估之估價方式。鑑定報告所採取之評點法亦未為上開技術規則所採用，主張：鑑定報告不可採云云。然依不動產估價技術規則第5條規定：不動產估價師應力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作。鑑定報告所採評點法於「不動產估價理論」及學術上均有敘述，為建築技術學會函覆在卷（見本院卷二第385頁）。證人即鑑定人李朝順證稱：評點法以正常價格為基礎，以修正率評估，是較客觀之方法等語（見本院卷二第228頁）。可見鑑定當時為因應不動產瑕疵價值減損評估方法尚未規定於不動產估價規則，鑑定報告採用理論上可承認且方法較為客觀之評點法，於法並無不合，被上訴人此項主張，尚非可採。被上訴人復以鑑定報告將壁面立體綠化納入價值減損評估之衡量對象時，因植栽養護措施係建置與維持壁面立體綠化之必要工程，卻未將植栽養護措施納入瑕疵修復成本考量，主張：鑑定報告結論不可採云云。惟兩造並未將裝置灑水設備等維持綠化設施約定於買賣契約內，已如上述，任意置入養護設施成本計算差額，容易造成較大誤差。況供立面綠化之雨遮等建物部分實際均設於被上訴人各住宅單位可支配範圍內，被上訴人之養護並無困難，有平面圖足稽（見本院卷一第335頁），該部分成本計算，應已逾買賣契約範圍，被上訴人此部分主張，並不可採。被上訴人另以中華民國不動產估價師公會全國聯合會所頒「第九號公報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引」（下稱第九號公報），規定於不動產污名價值減損估價程序中，估價師不應將房地價值區分，應視為一體進行減損評估，即使瑕疵問題僅存在於建物，亦同。但鑑定報告於評估瑕疵價值減損金額時，竟然拆分建物與土地兩者，甚至減去建物停車位價值，僅單獨以各户建物之正常價格乘以減損比率得出鑑定結論，主張：該結論有重大瑕疵云云。惟本件瑕疵均位於地上建築物的花台或牆壁

上，與土地、地下室停車位之價值無關，故予以扣除，較符立體綠化之原意。第九號公報僅提供不動產估價師進行不動產汙名價值減損估價時之指引，鑑定報告並無違反之情事，亦經建築技術學會說明綦詳（見本院卷二第387頁），被上訴人要求建物及土地一體鑑價，尚非可採。被上訴人又再以另案所採臺北市建築師公會鑑定報告（下稱另案鑑定報告）與本件勘估標的、瑕疵相同，所涉及之基礎事實與爭點事項完全相符，主張：本件應逕採另案鑑定報告之結論云云。惟另案鑑定報告特別著重考量自動灑水設施價值，與本件爭點不同。且該報告以廣告頁數作為減損依據，於估價實務、理論及學術上均未聽聞，與鑑定報告鑑定方法明顯不同，亦顯與估價邏輯方法及經驗法則不符，有另案鑑定報告、建築技術學會意見可資參照比對（見原審卷一第213、227頁；本院卷二第385頁），本件自無採用之理。

五、綜上所述，被上訴人依民法第227條第1 項、第226條第1 項規定，聲明請求上訴人按附表「賠償金額」欄所示之金額，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、兩造其餘攻擊、防禦方法，經本院審酌後，認於判決結果無礙，爰不一一論述。又被上訴人要求傳喚另案鑑定報告鑑定人劉憲宗為證人，惟本件既未採用另案鑑定報告，並無必要傳訊該證人。至被上訴人另請求由第三人對鑑定報告事項再為鑑定，或另就整體房地價值減損為何？要分別對於「修復費用」（技術性貶值）與「污名價值減損」（交易性貶值）分別進行評估計算等云云。因鑑定報告並無重大論理及經驗

法則缺失，並無重複鑑定必要，且被上訴人請求「修復費用」技術性貶值部分亦逾越其原先請求賠償部分，亦無再行鑑定必要，爰未准續為調查，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　11　　日

民事第六庭

審判長法　官　周美雲

法　官　游悅晨

法　官　古振暉

附表：

編號	姓名	賠償金額
1	林麗娥	8萬825元
2	林麗琴	8萬1,689元
3	陳偉銘	7萬9,485元
4	徐淑滿	7萬3,731元
5	李毓真	8萬1,389元
6	李國端	7萬 8,365元
7	李鈴美	7萬4,317元
8	楊清浪	7萬2,623元
9	林婉玲	8萬1,107元

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，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　　111　　年　　10　　月　　11　　日

書記官　廖逸柔