

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第943號

上訴人即附

帶被上訴人 台灣肥料股份有限公司

法定代理人 李孫榮

訴訟代理人 蕭偉松律師

張敦威律師

陳添信律師

杜英達律師

陳怡秀律師

李宗憲律師

被上訴人即

附帶上訴人 城邦有限公司

法定代理人 陳壽美

被上訴人即

附帶上訴人 寬築建設股份有限公司

法定代理人 翁國薰

被上訴人即

附帶上訴人 大薰有限公司

法定代理人 翁依平

被上訴人即

附帶上訴人 廖國智

共 同

訴訟代理人 鄭智文律師

李永然律師

黃斐旻律師

01 沈曉玫律師

02 陳清進律師

03 上 一 人

04 複 代 理 人 王心瑜律師

05 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9月
06 1日臺灣臺北地方法院105年度重訴字第1090號第一審判決提起上
07 訴，被上訴人並為附帶上訴，本院於113年12月24日言詞辯論終
08 結，判決如下：

09 主 文

10 原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟
11 費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

12 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。
13 附帶上訴駁回。

14 第一審（除確定部分外）、第二審（含附帶上訴部分）訴訟費用
15 均由被上訴人負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序方面：

18 本件上訴人之法定代理人原為黃耀興，嗣於本院審理中變更
19 為李孫榮（見本院卷六第517至522頁），並據其具狀聲明承
20 受訴訟（見本院卷六第515至516頁），核無不合，應予准
21 許。

22 貳、實體方面：

23 一、被上訴人主張：被上訴人廖國智於民國100年3月5日向上訴
24 人購買由其所興建「日升月恆」預售建案（下稱系爭建案）
25 之B棟B1戶11樓房地（含地下2樓編號第205、206號法定停車
26 位，嗣門牌號碼經編配為臺北市○○區○○○路000巷00號1
27 1樓，下稱系爭甲屋），及B棟B5戶11樓房地（含地下2樓編
28 號第218、219號法定停車位，嗣門牌號碼經編配為同巷23號
29 11樓，下稱系爭乙屋）；系爭甲、乙屋買賣總價款各為新臺
30 幣（下同）8,312萬元、7,938萬元，並分別簽訂房屋土地預
31 定買賣合約書（下分別稱系爭甲合約、系爭乙合約）。另被

上訴人城邦有限公司、寬築建設股份有限公司、大薰有限公司（下分別稱城邦公司、寬築公司、大薰公司，與廖國智合稱被上訴人）共同於100年3月18日以總價款7,950萬元向上訴人購買系爭建案之A棟A3戶9樓房地（含地下3樓編號第52、53號法定停車位，嗣門牌號碼經編配為同巷35號9樓，下稱系爭丙屋，與系爭甲、乙屋合稱系爭房屋），並簽訂房屋土地預定買賣合約書（下稱系爭丙合約，與系爭甲、乙合約合稱系爭合約）。詎系爭建案之結構體混凝土及公共設施存有如附表編號1至8「瑕疵項目」欄所示瑕疵，同時構成不完全給付，爰依附表「請求權基礎」欄所示規定，於行使減少價金請求權後求為判命上訴人返還該應減少之價金或賠償伊因上訴人未依債之本旨給付所生之損害等語。

二、上訴人則以：

(一)依系爭合約第14條第2項約定，伊保有系爭建案外觀修改之權利；伊銷售之廣告文宣並未顯示將裝設「大樓側立面挑空天井式格柵」（下稱系爭格柵），係伊考量美觀及確保住戶隱私而額外無償贈與之設施，並非伊承諾提供之契約內容，縱經拆除對於陽台使用不生影響；泳池上方棚架（下稱系爭棚架）雖有在廣告文宣中顯示，但僅為美觀遮陽之用，若經拆除不會減少泳池使用之效能；上開二者雖均屬違建，若經全體所有權人書面同意即可辦理使用執照變更手續，客觀上並非不能補正，不致造成系爭房屋交易價值減損。

(二)伊已進行大規模花草植被綠化行為及種植樹木，系爭建案之綠覆面積已達1,953.22坪，且花園面積達1,500坪，並無與廣告不符之瑕疵或未依債之本旨給付，亦不致造成系爭房屋交易價值減損。

(三)依系爭合約第14條第2項約定，伊保有系爭建案共有部分修改之權利，伊使用銅雕藝術品裝飾取代廣告中的7米高植生牆，避免施藥除蟲及澆水導致衛生及潮濕等問題，維護上較為容易，並未影響整體建物之功能效用，倘經系爭建案所屬管理委員會（即日升月恆公寓大廈管理委員會，下稱系爭管

01 委會)決議須增設植生牆，伊亦願意配合施作，客觀上並非
02 不能補正，不致造成系爭房屋交易價值減損。

03 (四)系爭建案之外牆燈箱僅為夜間打光提供外觀美感之用，並非
04 照明設施，裝設平燈或凸燈並無功能上差異，且系爭合約就
05 燈箱之材質並未特別約定，並因社區住戶已使用多年，鏽蝕
06 屬一般自然耗損，並非瑕疵；縱有瑕疵，伊已與系爭管委會
07 協議由其委託廠商進行外牆燈箱改善工程，再由伊補貼該修
08 繕費用，現該修繕工程業已完工，並經系爭管委會驗收通
09 過，自無構成瑕疵。

10 (五)系爭建案之1樓大廳地坪係以天然石材鋪設，石材本身即會
11 有狀似裂痕之天然不規則紋路，非屬瑕疵，況該地坪已使用
12 多年，是否落實清潔維護保養等工作均可能會導致劣痕增
13 生，非必然於伊交屋時即有裂痕存在，且修繕方式應以個別
14 瑕疵替換取代全面更新之方式處理；又伊已於113年5月3日
15 與系爭管委會完成點交，僅約定伊應定期實施地坪晶化之維
16 護工項，並未將地坪大理石裂縫列為伊應修繕改善之項目，
17 足徵地坪石材鋪設並無瑕疵可言。

18 (六)建築技術規則建築設計施工編第247條僅在規範「高層建築
19 物」之管線，不包括地下室管線，且該項規定於110年1月19
20 日修正後已將不燃材料包覆列為合法之施工方式；系爭建案
21 只有游泳池排水與景觀排水之管線使用PVC管材，伊以玻璃
22 棉保護筒包覆方式施工已可達到與不燃材料同等效能之防火
23 效果，並無消防安全疑慮。

24 (七)關於被上訴人主張系爭建案公共設施具有違反法令、與竣工
25 圖不符及違反施工常規等瑕疵部分，經鑑定後多數已改善完
26 畢或無須改善，少數未改善完畢者所需修補費用加計管理
27 費、廢料清理費等僅為600,625元，自無品質、使用效能減
28 損之問題。

29 (八)伊否認系爭建案之結構體混凝土摻用電弧爐還原碴，被上訴
30 人所舉之證人並未進行鑽心取樣或其他科學試驗，自難僅以
31 目視方式判斷是否摻用爐碴；系爭建案為SRC鋼骨結構而非R

C結構，混凝土僅為裝飾保護結構，並無承載相關應力，故被上訴人主張爆點之處均非建物之結構柱或結構面，而係伊為處理「柱、牆面粉刷空心」問題〈即「膨拱」（台語）〉灌注EPOXY環氧樹脂進行修補，與摻用爐碴所生「青春痘」爆突現象迥異；況爐碴爆突具有普遍性，若系爭建案摻用爐碴，各處應會爆突叢生，惟迄今僅有被上訴人所提照片有爆點現象，其餘專有及共用部分均未發現問題，可見被上訴人指稱混凝土摻用爐碴云云，非屬實在等語，資為抗辯。

三、經查：

(一)被上訴人於原審求為判命：1.上訴人應給付廖國智30,357,022元，及其中16,250,000元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘14,107,022元自民事擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.上訴人應給付城邦公司、寬築公司、大薰公司14,849,045元，及其中795萬元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘6,899,045元自民事擴張聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(二)經原審判決：1.上訴人應給付廖國智27,316,293元【含①隔柵及棚架為違建以致減少房屋交易價值：系爭甲屋1,246,861元、系爭乙屋1,196,898元；②外牆燈箱鏽蝕修復費用：系爭甲屋353,348元、系爭乙屋338,123元；③地坪裂紋修復費用：系爭甲屋35,412元、系爭乙屋33,887元；④PVC管材更換費用：系爭甲屋3,418元、系爭乙屋3,270元；⑤公設違反法令或與竣工圖不符之修復費用：系爭甲屋36,830元、系爭乙屋35,243元；⑥混凝土摻用爐碴以致減少房屋交易價值：系爭甲屋10,387,759元、系爭乙屋9,971,512元；⑦燈箱、地坪、PVC管材及公設缺失部分衍生房屋污名化價值減損：系爭甲屋1,874,421元、系爭乙屋1,799,311元】，及其中14,107,022元自起訴狀繕本送達翌日即106年10月6日起、其餘13,209,271元自民事擴張聲明狀繕本送達翌日即109年8月29日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.上訴

人應給付城邦公司、寬築公司、大薰公司13,029,004元【含①隔柵及棚架為違建以致減少房屋交易價值：1,164,878元；②外牆燈箱鏽蝕修復費用：336,212元；③地坪裂紋修復費用：33,695元；④PVC管材更換費用：3,252元；⑤公設違反法令或與竣工圖不符之修復費用：35,044元；⑥混凝土摻用爐碴以致減少房屋交易價值：9,704,748元；⑦燈箱、地坪、PVC管材及公設缺失部分衍生房屋污名化價值減損：1,751,175元】，及其中795萬元自起訴狀繕本送達翌日即106年10月6日起、其餘5,079,004元自民事擴張聲明狀繕本送達翌日即109年8月29日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並就判命上訴人給付部分，分別諭知准、免假執行之宣告；另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。

(三)上訴人就其不利部分全部不服提起上訴，並於本院上訴聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.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。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。被上訴人就其請求「未施作植生牆、中庭花園面積不足」所生修復費用及房屋污名化價值減損遭原審駁回部分提起附帶上訴（至於被上訴人於原審另主張系爭建案存有「非由日本建築師高松伸負責規劃設計及監造」瑕疵所生減少價金或不完全給付損害賠償部分，業經原審判決駁回，未據其聲明不服，不在本院審理範圍內，茲不贅述），並於本院附帶上訴聲明：1.原判決關於駁回被上訴人後開第2.項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。2.上開廢棄部分：①上訴人應再給付廖國智2,920,582元，及自原審民事擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；②上訴人應再給付城邦公司、寬築公司、大薰公司1,392,239元，及自原審民事擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假執行。上訴人則答辯聲明：1.附帶上訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項（見本院卷一第19至20頁、本院卷二第12

頁)：

(一)廖國智係於100年3月5日向上訴人購買系爭甲、乙屋，買賣總價款各為8,312萬元、7,938萬元，並分別簽訂系爭甲、乙合約，有房屋土地預定買賣合約書影本在卷可稽（見原審卷一第9至87頁）。

(二)城邦公司、寬築公司、大薰公司共同於100年3月18日向上訴人購買系爭丙屋，買賣總價款為7,950萬元，並簽訂系爭丙合約，有房屋土地預定買賣合約書影本在卷可稽（見原審卷一第88至107頁）。

(三)被上訴人均已依約交付全部買賣價金予上訴人，嗣兩造於105年3月8日完成系爭房屋專有部分之交屋手續。

(四)系爭格柵及系爭棚架均屬違章建築，經臺北市政府建築管理處查報為違建，並命拆除，現尚未拆除。

(五)上訴人並未於系爭建案A棟1樓大廳施做7米高的植生牆。

五、得心證之理由：

(一)被上訴人主張系爭格柵及系爭棚架等違建係屬物之瑕疵或不完全給付，是否有理？如為瑕疵，則被上訴人主張此等瑕疵或不完全給付將致系爭房屋交易價值減損、污名化交易價值減損，是否有理？金額應為若干？

1.系爭格柵部分：

被上訴人主張系爭建案之廣告文宣已有顯示將裝設系爭格柵，故系爭格柵之設置為上訴人依兩造買賣契約所應給付之契約義務，上訴人則否認之，並辯稱係伊無償贈與之設施等語，經查：

(1)觀諸上訴人所提系爭建案之廣告文宣影本（見原審卷一第298、300至302頁、本院卷二第443至444頁），確實未見其有宣傳系爭建案將裝設系爭格柵之情。

(2)被上訴人就此無非係以寬築公司法定代理人翁國薰於100年1月7日至預售屋銷售中心參觀時，以手機拍攝銷售人員以電腦螢幕解說之資料中即可看出含有系爭格柵之設計（見原審卷一第261頁、本院卷四第57至59頁，下稱系爭照片）為

01 據。惟查，上訴人已否認系爭照片之形式上真正；且翁國薰
02 於本院陳述：「伊換手機時就將該照片的檔案存到電腦裡，
03 目前手機已經沒有保存這個影像」（見本院卷四第58頁），
04 顯然無法提供原始手機拍攝檔案以供檢核，故系爭照片之真
05 實性已非無疑；又翁國薰表示：「銷售中心有擺放模型，銷
06 售人員係以模型及電腦影像來介紹建案…當時預計以3家公
07 司的名義來買，伊拍照要回去跟股東討論」等語（見本院卷
08 四第58、59頁），可見翁國薰係特別拍攝系爭照片藉以向股
09 東說明詳情，衡情對於系爭建案之全部細節應十分注意，然
10 細觀上訴人自行提出之廣告模型拍攝照片（見原審卷一第25
11 9至260頁），卻未見有何設置格柵之情，與系爭照片顯有出
12 入，翁國薰見狀未曾起疑、詢問，仍逕自代表寬築公司簽約
13 購買系爭丙屋，實與常情有違，所言難以採信，自不能以其
14 片面陳述，逕認系爭照片確實拍攝自系爭建案銷售中心人員
15 所提示之電腦資料；況翁國薰稱：「伊是在簽約後隔了一段
16 時間才拿到廣告圖說，伊並未比對與系爭照片是否一致」等
17 語（見本院卷四第60頁），惟衡諸一般銷售實務，有意購屋
18 之消費者通常於聽取介紹時即會取得廣告圖說，俾能瞭解建
19 案之全貌，方可決定是否購買，銷售人員於簽約後再行交付
20 廣告圖說予消費者毫無任何實益，亦非通常流程，而翁國薰
21 身為建設公司之負責人，就此等預售屋銷售、簽約流程自無
22 不知之理，且依其對於系爭建案細節之注意程度，縱於簽約
23 後始取得廣告圖說，應會立刻與系爭照片比對是否有出入，
24 並即時向上訴人反應問題，然翁國薰竟表示「伊認為上訴人
25 不會騙人，在現場銷售電腦螢幕顯示外觀有格柵，就應該會
26 作」等語（見本院卷四第60頁），其說詞顯與交易常情有
27 悖，礙難採認。

28 (3)準此，被上訴人不能證明上訴人於銷售過程中曾以口頭、廣
29 告文宣等方式承諾提供系爭格柵，且系爭契約中亦未明載系
30 爭建案將設置系爭格柵，自非系爭合約之買賣標的內容及範
31 圍，上訴人就此並無契約所約定之給付義務可言，是被上訴

人徒以系爭格柵屬雙方買賣契約之約定，並以此主張該部分經證實為違章建築，為物之瑕疵、給付不能及未依債之本旨給付情形，尚乏所據；縱該格柵係因違建而有遭拆除之可能，被上訴人購買系爭房屋亦不生實質或污名化交易價值減損可言，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項之規定，請求上訴人應返還相當於交易價值減損之價金或為同額之損害賠償，均為無理由，應予駁回。

2.系爭棚架部分：

(1)上訴人依系爭合約本應交付符合建築法規之合法建物予被上訴人，而被上訴人主張系爭棚架為售屋廣告文宣中所明載，完工交屋後始發現係屬違章建物乙節，為上訴人所不爭執（見本院卷三第17頁、參不爭執事項(四)），是依消費者保護法第22條第1項規定，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，系爭棚架自屬兩造買賣契約交易內容之一部；而依建築法第25條、第86條規定，此處棚架自有隨時被拆除之虞，於被拆除之後，不論具有如何功能均將化為烏有，堪認系爭棚架確屬違章建物之瑕疵，亦屬未依債之本旨給付無誤。

(2)上訴人據此主張系爭房屋因此交易價值減損、污名化交易價值減損，請求上訴人應返還相當於交易價值減損之價金或為同額之損害賠償云云，並以宇豐不動產估價師聯合事務所（下稱宇豐事務所）出具「臺北市○○區○○路000巷00號9樓等3戶訴訟案件價值減損鑑定評估」之不動產估價報告為憑（下稱宇豐報告）。惟查：

①就交易價值減損部分：

宇豐報告固選定由同一建設公司所興建位於臺北市南港區之4個建案，區分有無格柵棚架設計而分析對於交易價格之影響（見外放宇豐報告第56頁），然細觀其分析過程，明顯係以「大樓立面有無格柵」作為評估比較之基準（見外放宇豐報告第57頁），並未探究上開4個建案之游泳池上方有無設

置棚架、是否影響交易價值，揆諸「大樓側立面挑空天井式格柵」位於各戶專有之陽台外側，屬大樓整體美觀形象，一經拆除將致大樓整體外觀發生重大變化，核與大樓內部公共泳池上方是否設置遮陽美觀作用之棚架自不可一概而論，則其結論認定「格柵及棚架皆屬建物立面設計方式之具體展現…二者雖設置處所不同，但對於建物所提昇的效用類型相同，故將二者劃分為同一類別進行評估…各戶價值減損程度約為總價之1.51%」（見外放宇豐報告第59頁），尚不足作為有利於被上訴人認定之依憑。再者，不動產交易之價格因素雖與公共設施項目、品質不免有關，惟系爭棚架僅係社區住戶使用泳池時遮擋陽光之用，縱遭拆除，並未減損泳池本身之使用效能，市場上亦未曾因公共泳池上方是否設置棚架而成為房地買賣款議價之因素，自難認「原有設置泳池棚架」變易為「拆除棚架」將造成交易價值減損，是被上訴人據此主張系爭房屋因公共設施之泳池上方棚架屬違建而有拆除風險以致交易價值減損云云，即難憑採。

②就污名化交易價值減損部分：

①按所謂不動產所產生之價值減損，可分為技術性貶值及交易性貶值，技術性貶值係指回復該標的物本來之外觀及效用所需之修復費用，交易性貶值係指透過現代修復技術進行修復後仍無法排除該標的物所殘餘之貶值。而所謂建物有瑕疵，類型多樣，例如海砂屋、輻射屋、傾斜屋、凶宅、滲漏水、龜裂、違建等情況均可泛稱有瑕疵，但並非建物有瑕疵存在就必然導致污名效果，亦未必因此造成污名價值減損，仍須視污名效果是否顯著，以明瞭價值減損與瑕疵問題間之因果關係，倘不存在污名效果之顯著性，更難認有污名價值減損存在（見外放宇豐報告第83頁）。換言之，污名效果產生係基於市場多數參與者擔心瑕疵問題增加風險或不確定性，且即使經過修復，仍擔憂瑕疵問題未完全消除或有復發之可能性，在分析污名效果是否顯著時，得從收益性及市場性風險進行分析，收益性風險指具有瑕疵問題之不動產在修復後仍

無法達到原有收益表現，或瑕疵問題無法進行修復導致收益性降低，市場性風險指多數潛在買方在知悉不動產曾經發生瑕疵問題時，無法確定瑕疵問題已完全修復或擔憂日後有復發的可能性，導致市場性降低。是以，污名價值減損存在之前提，在於污名事件為多數市場購屋意願者所知，且依客觀情況可認該污名事件會影響房屋商品之價格。公寓大廈之房屋於公共設施辦理移交或點交進行查驗時察知有瑕疵並非罕見，依一般情形，倘發現公共設施有瑕疵，仍應視該瑕疵是否重大無法完全修復而在市場上為大眾知悉以致足以降低購買意願，尚不得逕謂公共設施有瑕疵即必生不動產污名價值減損。

②系爭棚架雖屬違章建物之瑕疵，亦屬上訴人未依債之本旨給付，惟承前所述，系爭棚架縱遭拆除，亦未減損泳池本身之使用效能，亦難認「泳池上方未設棚架」因此將顯著減低消費者之購買意願，自不能認定此項公設瑕疵已造成系爭房屋受有污名價值減損。何況，參諸上訴人所提在內政部不動產交易實價查詢服務網查詢列印所得資料及新聞報導資料（見本院卷六第317、379至380頁），顯示系爭建案他屋近年成交價均高於被上訴人買入價格，呈上升狀況，而系爭棚架屬違建之情狀現今仍持續存在並未除去，更足認定即使在此項瑕疵狀態下，系爭建案之房地仍無價值貶損情形，並未衍生污名效果，客觀上實無從認為系爭棚架為違建瑕疵一事已損及不動產交易市場中消費者對於系爭建案房地之購買意願，實無因此造成污名價值減損之問題。

(3)從而被上訴人依民法第359條及第179條、第227條第1項準用民法第226條第1項之規定，請求上訴人應返還因交易價值減損、污名化交易價值減損所減少之價金或為同額之損害賠償，均為無理由，應予駁回。

(二)被上訴人主張系爭建案所設私人花園面積未達1,500坪而屬物之瑕疵或不完全給付，是否有理？

被上訴人主張依上訴人於系爭建案銷售時所提供之廣告圖說

01 表示「設計師以青楓、楓香、緋寒櫻等喬木，層疊交錯出1,
02 500坪的私人花園地界，日升月恆住戶限定的專屬自然，一
03 座外人難以窺探的秘密森林」（見原審卷一第257頁）、
04 「近1,500坪的庭園，是層次分明的喬木森林與綠映滿庭的
05 香草植物」（見原審卷二第78頁）等語，自應交付專屬於社
06 區住戶面積達1,500坪私人花園，然實際面積未符，認上訴
07 人未依契約本旨為給付，應構成物之瑕疵，上訴人則否認
08 之，經查：

- 09 1.我國建築技術規則等相關法規，皆未有針對私人花園或庭園
10 （中庭花園）為相關之定義，不動產交易市場亦無私人花園
11 或庭園（中庭花園）之通說見解，且系爭合約亦未就「私人
12 花園」或「庭園（中庭花園）」之定義為特別約定，則依臺
13 北市新建建築物綠化實施規則第3條規定「本規則用詞定義
14 如下：一、總綠覆面積：指新建建築物建築基地之法定空地
15 及建築物本體上各綠覆面積之總和。二、綠覆率：指總綠覆
16 面積與法定空地面積之百分比。三、各類植栽綠覆面積比
17 率：指法定空地內各類植栽之綠覆面積與法定空地綠覆面積
18 總和之比」，再參諸系爭建案建築完成經主管機關核准之使
19 用執照圖（見原審卷二第27頁），花園內所種植植物，喬木
20 類為3,260平方公尺、灌木類為957.53平方公尺、地被類2,2
21 39.41平方公尺，合計總綠覆面積6,456.94平方公尺（即1,9
22 53.22坪），但綠覆面積之計算方式以覆蓋面積為基礎，不
23 同類別植栽間可能會有重疊覆蓋，因此，總覆蓋面積超過實
24 際法定空地面積。又臺灣臺北地方法院106年度消字第12號
25 訴訟事件（下稱另案）審理時，經臺北市松山地政事務所依
26 上訴人所指界包含涼亭等造景之「庭園」範圍測量後之庭園
27 面積為5,558平方公尺（即1,684.2坪）乙節，有臺北市松山
28 地政事務所107年3月22日土地複丈成果圖附卷可佐（見原審
29 卷三第242、246頁）。是系爭建案無論依完工後之總綠覆面
30 積1,953.22坪、或上訴人於另案所指界包含涼亭等造景之庭
31 園面積1,684.2坪，均逾廣告圖說所載之1,500坪，並無與廣

告圖說不符之瑕疵。

2.再者，另案經本院囑託臺北市建築師公會就系爭建案是否有廣告中所述之難以窺探的1,500坪私人花園，及系爭建案喬木森林庭園面積是否已達系爭建案廣告中主打之1,500坪等事項為鑑定，並經該公會以(109)(七)鑑字第1356號鑑定報告書認定：「依系爭建案一層平面圖內容得知，基地面積有8,443.25m²，建築面積有2250.72m²，車輛進出之車道面積為197.48m²，建物旁露臺含大游泳池石片鋪面積433.63m²，小游泳池及休息區木板鋪面面積386.10m²，故實算系爭建案喬木森林庭園面積為：5,165.32m²(1562.5坪)，即基地總面積－建築面積－其他不應計喬木森林庭園面積部分：8,443.25m²－2,250.72m²－197.48m²－443.63m²－386.10m²＝5,165.32m²」(見本院卷二第539頁)、「…整體觀之，系爭建案庭園係為優質之庭園景觀及營造出美不勝收之集合住宅景觀及喬木庭園。又系爭建案四周圍牆單元以透空之垂直金屬飾條為欄杆，空隙間幾乎植滿攀爬植物成為綠籬，不但美觀，外人更難以觀察透視內部庭園，大門口有專職警衛執勤人員兼指揮人車出入，可知系爭建案住戶之私密性及管理面良好。就上述可知，因四周圍牆之透空遮蔽性佳，圍牆上方配備監視系統防止宵小入侵，大門口並配有專職警衛執勤人員兼指揮人車出入，可見系爭建案已做到外人難以窺探其建物或庭園之地步」(見本院卷二第534頁)，由上可知，系爭建案之喬木森林庭園面積應有達廣告圖說所載之1,500坪，並已合乎廣告中所述「外人難以窺探的私人森林庭園」之要求，堪以認定。

3.至於上開鑑定報告雖另表示：「若考量系爭建案西側、南側圍牆外2公尺寬之公共連通性人行步道、東側圍牆外4公尺帶狀開放空間(下合稱系爭圍牆外側人行步道等開放空間)共計630.8m²部分，為鄰里居民共享之人行步道空間，非屬外人難以窺探之私人空間，而予以扣除後，則難以窺探的庭園面積約為4,534.52m²(約1371.7坪)」(見本院卷二第539

頁）。惟參諸系爭建案之綠覆配置圖（見原審卷二第81至83頁），可知系爭圍牆外側人行步道等開放空間亦均種有喬木，該等圍牆外所種喬木係與圍牆內喬木森林庭園相連接，同具增加外人難以窺探之目的，亦得兼具美化系爭建案圍牆外觀之效果，自應併屬系爭建案之「外人難以窺探的私人森林庭園面積；縱認應予扣除系爭圍牆外側人行步道等開放空間面積，然該庭園既已具備外人難以窺探的私人森林庭園之要求及功能，亦不能認此為廣告不實，或上訴人有提供低於廣告內容之給付，亦難據以認定上訴人所提供之給付具有瑕疵，故被上訴人依其片面認定之私人花園定義主張上訴人完工交付之庭園面積未達廣告圖說之1,500坪，而屬物之瑕疵、給付不能及未依債之本旨給付情形，尚乏所據，自難認其受有實質或污名化交易價值減損之損害，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項之規定，請求上訴人應返還因交易價值減損、污名化交易價值減損所減少之價金或為同額之損害賠償，均為無理由，應予駁回。

(三)被上訴人主張系爭建案之A棟1樓大廳未依廣告文宣內容設置7米高植生牆而屬瑕疵，是否有理？

被上訴人主張依據銷售廣告圖說及展示模型，系爭建案之A棟1樓大廳應設有7米高植生牆，然上訴人僅設置銅製藝術品，應構成物之瑕疵，上訴人則否認之，經查：

- 1.系爭合約第14條第2項約定：「乙方（指上訴人）為維護本社區整棟建物精緻格調，經建築師核准得保有外觀及共有部分修改權利，於必要改用同等級或以上建材，以求盡善盡美」（見原審卷一第55頁）。被上訴人所指7米高植生牆，僅係1樓大廳整體室內設計之其中一部分，而不動產某部分之價值，應以其對整體價值之貢獻而定，非以其本身建造或購買成本計算，植生牆及銅製藝術品雖施作成本不同，但生產者投入成本並不一定會完整反映在房屋之售價，仍須視其增加的成本是否能提高消費者的效用，刺激消費者願意支付

01 更高購買金額而定。換言之，1樓大廳牆面設置植生牆或銅
02 製藝術品，應屬個人主觀偏好，難以認定客觀上市場交易價
03 值會受影響，更不致造成持有不動產的風險變動（見外放宇
04 豐報告第80頁），是上訴人雖未設置7米植生牆（參不爭執
05 事項(五)），惟對於系爭建案之功能、效用、價值難認有何客
06 觀上之影響，且系爭合約第14條第2項亦已約定上訴人保有
07 系爭建案共有部分之修改權，上訴人本於植物維護不易、澆
08 水容易造成牆面及地面滲、積水等缺點，更易為擺設銅製藝
09 術品，尚難認全無所據，應不構成瑕疵。

10 2.且上訴人辯稱：7米植生牆維護困難，若社區區分所有權人
11 會議不同意以銅製藝術品裝飾，伊願重新施作，並非無法補
12 正事項等語。依系爭合約第21條第1項約定「一、公共設施
13 驗收：乙方（即上訴人）應於本社區召開第一次區分所有權
14 人大會，選出第一屆管理委員會管理委員會後，即依據公寓
15 大廈管理條例第57條規定移交共有部分，乙方並應於管理委
16 員會成立並依法報備完成後，主動配合管理委員會辦理公共
17 設施驗收點交，管理委員會應就本合約所載之公共設施，及
18 社區應有之公共設備驗收點交。管理委員會逾期未配合辦理
19 驗收點交或藉故拖延點交作業，則視同乙方已完成公共設
20 施、公共設備驗收點交，乙方即無須負責公共設施及公共設
21 備保養維護責任。移交時，如發現有瑕疵時，乙方應負責修
22 繕」（見原審卷一第58頁背面），是依前揭約定，公共設施
23 之驗收點交及是否符合系爭合約之約定，業經被上訴人同意
24 交由系爭管委會為之。而上訴人於與系爭管委會進行公共設
25 施點交過程中，亦確已於105年11月2日列席管委會會議中表
26 示「有關植生牆之美化，因室內植栽維養困難，請管委會確
27 認是否確實要施作，如需施作，會遵照辦理」等語，經該次
28 管委會會議決議：「考量室內植栽維養困難，且會損傷地面
29 大理石，且更不美觀，決議送交區分所有權人會議討論，如
30 決議取消施作，則將施作費用回饋社區」等情（見原審卷二
31 第31至32頁）。上訴人嗣於本院審理中提出植生牆施工計畫

書，經本院轉知系爭管委會（見本院卷四第165至177頁），系爭管委會則以111年2月11日日升月恆（111）函字第111021102號函覆表示：…本社區於106年之區分所有權人會議討論未成決議，各屆管委會持續與上訴人協商未有共識…現階段本社區管委會仍認上訴人應以補（賠）償款項之方式處理，故就應施作何位置等項尚未作具體之討論與計畫等語（見本院卷四第183至185頁），可見有關被上訴人所指未設置7米高植生牆部分係得予恢復修補，果經上訴人重新設置，即與原合約之約定相符，且上訴人亦已多次向應負責系爭建案公共設施點交事宜之系爭管委會明確表達修補之意願，係因系爭管委會表示應由社區區分所有權人會議討論決定，然區分所有權人會議無法達成決議，始未能進行修補，被上訴人自不得據以作為減少價金之事由。

3. 況上訴人已於113年5月3日與系爭管委會簽立「『日升月恆』社區公共設施點交協議書」及其附件1、2（見本院卷七第143、271至329頁，下稱系爭點交協議書），其中第5條約定「乙方（指系爭管委會）同意自本協議書簽定日起，承認甲方（指上訴人）已完成公共設施之瑕疵擔保、保固等責任，除本協議書另有約定外，不再為任何其他請求」、第6條約定「乙方同意關於日升月恆社區公共設施均以甲方依第1、2條約定施作完成之現況辦理點交，若與原合約不同之處，應視為甲乙雙方業已合意變更，甲方將依變更後情況，依本協議履行維護等責任，乙方及乙方社區住戶均同意不再按原契約內容主張相關權利或要求甲方再行變更追加其他義務」（見本院卷七第143頁），可見系爭管委會已無欲要求上訴人施作7米植生牆，被上訴人亦未舉證證明社區區分所有權人會議已討論決議重新施作7米植生牆，從而其主觀認定未施作植生牆即屬瑕疵而受有修復費用、交易價值減損之損害云云，難認有據，其依民法第359條及第179條之規定，請求上訴人應返還因修復費用及交易價值減損所減少之價金，為無理由，應予駁回。

01 (四)被上訴人主張系爭建案外牆燈箱之外型與廣告不符且鏽蝕嚴
02 重而屬瑕疵，是否有理？

03 1.外型部分：

04 被上訴人主張系爭建案廣告模型所顯示之外牆燈箱均為「凸
05 燈」造型，而上訴人係裝設「平燈」造型（見原審卷一第25
06 9頁）等情，固為上訴人所不爭執，惟外牆燈箱為照明設
07 備，主要功能係提供燈光照明及視覺美化，此功能理應不分
08 圓形凸燈或平燈都能提供同等效用，此外，外牆燈箱採用圓
09 形凸燈或平燈，對於整體建造成本亦無顯著差異，因此不論
10 從效用或成本觀察，燈箱造型皆不造成影響，遑論市場交易
11 行為會因為外牆燈箱係採用圓形凸燈或平燈而有所改變，是
12 外牆燈箱造型差異，從收益法、成本法、比較法等3種觀點
13 分析，皆明顯指出不影響價格差異（見外放宇豐報告第80
14 頁），自難僅以燈箱造型問題而認構成功能效用有所欠缺之
15 瑕疵，是被上訴人此部分主張，非為可採。

16 2.鏽蝕嚴重部分：

17 (1)經查，系爭建案外牆燈箱經鑑定人於108年9月26日隨機抽樓
18 層做視察（進入系爭甲、丙屋由屋內透過窗戶、陽台等就近
19 勘查現場戶外燈具），發現烤漆脫落損壞且金屬有侵蝕後變
20 色的問題等情，業據被上訴人提出社團法人中華民國建築技
21 術學會鑑定報告（下稱建築技術學會報告，見外放報告第一
22 冊第3頁、附件六-1燈箱設備照片）、該學會函覆內容（見
23 原審卷四第319、325至352頁）為憑。上訴人雖辯稱交屋當
24 時外牆燈箱並無異狀，係因嗣後日曬雨淋始產生鏽蝕發黑情
25 況，屬自然耗損云云。然兩造係於105年3月8日完成系爭房
26 屋專有部分之交屋手續（參不爭執事項(三)），被上訴人旋即
27 於105年6月6日以臺北公館郵局第159號、臺北雙連郵局第62
28 3號存證信函向上訴人表示「外觀燈箱鏽蝕嚴重」之情（見
29 本院卷三第159、167頁），並於105年8月26日檢附燈箱鏽蝕
30 照片起訴主張「外牆燈箱材質不佳及鏽蝕嚴重」等語（見原
31 審卷一第6頁、第6頁背面、第259頁），以時間密接性而

01 言，堪認外牆燈箱於上訴人交屋時即存有烤漆防水功能不佳
02 問題，以致於短時間內即出現嚴重鏽蝕、黑化變色之情狀，
03 將影響其夜間發光美化建築外觀之使用功能，係屬瑕疵無
04 疑。

05 (2)就修復改善方式而言，建築技術學會固建議：「現場燈箱為
06 鏽蝕品且有滲水，修繕以及補救改善方案無法阻止金屬腐蝕
07 繼續延伸，而不同種類金屬再結合時，也會產生不同變化以
08 及恐會發生無法接合的問題，故建議更換667組燈箱之全新
09 材料，另考量現場安裝及施工困難，需採蜘蛛人吊掛方式安
10 裝，其施工方式工資及風險因素均需一併考量」等語（見原
11 審卷四第319頁），並評估更換費用達51,695,820元（見外
12 放建築技術學會報告第一冊附件六第516頁），惟查：

13 ①作成建築技術學會報告之鑑定人游明達技師於本院證稱：

14 「伊就外牆燈箱去看過3次，出口有一些鎖起來，伊拿不到
15 發包圖或竣工圖，是依設計圖上的燈箱出口去數數量，伊數
16 的數量為677個…伊至少看10戶以上，要住戶陽台有開門，
17 伊才可以看到燈箱狀況…伊看了至少10個燈箱，因為裝設角
18 度問題，伊摸不到燈箱，伊只能目視，如果只是表面鏽蝕可
19 以除鏽，如果裡面線路都有問題就必須更換新品…伊看到的
20 燈箱都不亮，如果燈會亮，就做外表除鏽或更換外殼即可，
21 如果燈不會亮，每個零件分開換反而更貴，倒不如整組直接
22 換掉…伊不曾晚上去看燈箱的運作情形，伊有請1戶開燈，
23 開了沒有亮，而陪同的人說燈不會亮，伊就沒有請人開開關
24 測試，伊親自看到不亮的燈箱是1個，其他是拍外觀」等語
25 （見本院卷五第37至40頁），可見鑑定人游明達之真意乃外
26 牆燈箱若僅為鏽蝕問題，實施除鏽工程即可，須確認燈箱不
27 會亮，始有更新之必要，且其僅確認過1個燈箱沒有亮而
28 已；鑑定人游明達並於上訴人訴訟代理人詢問其所證關於燈
29 箱勘驗次數及戶數均與鑑定報告所載內容不符時答稱：「應
30 該以會勘紀錄為準」（見本院卷五第40頁），而建築技術學
31 會報告已明載鑑定人游明達係於108年9月26日進入系爭甲、

01 丙屋由屋內透過窗戶、陽台等就近勘查現場戶外燈具等語
02 （見外放報告第一冊第3頁），應可認其僅到場1次、係從系
03 爭建案其中2戶窗戶陽台往外目視觀察燈箱情況，並僅確認1
04 個燈箱開燈後沒有亮之情，是從上開鑑定結果觀之，自難認
05 系爭建案外牆燈箱之照明功能已全部喪失而應以全部更換新
06 品方式修復為合理必要。

07 ②而上訴人與系爭管委會就燈箱鏽蝕問題討論後，上訴人於10
08 5年7月間覓得訴外人喬閱工程有限公司（下稱喬閱公司）製
09 作樣品裝設於工務所，讓社區全體住戶審察作為日後驗收燈
10 箱修繕之標準，再由上訴人與喬閱公司確認品質、施作方式
11 後，系爭管委會遂於106年3月29日決議由其出面簽約，但上
12 訴人應支付全部燈箱修繕費用，上訴人亦同意之（見本院卷
13 三第372頁）。系爭管委會復於106年4月11日與喬閱公司簽
14 立「日升月恆住宅外牆金屬燈飾噴塗修繕工程合約書」、於
15 110年5月24日簽立「日升月恆住宅外牆金屬燈飾氬焊工程合
16 約書」、「日升月恆住宅外牆金屬燈飾噴塗修繕工程合約書
17 （第一次修訂）」（見本院卷四第189至212頁），用以修繕
18 燈飾箱體品質不良，或有缺洩水孔或洩水孔反置，焊接點不
19 規則間距過大、防水矽利康塗佈不良等缺失（見本院卷四第
20 185頁），上訴人並先支付774萬元工程款予系爭管委會（見
21 本院卷三第385頁）。

22 ③嗣喬閱公司表示外牆燈箱整體修繕工程業已全數完工，並經
23 系爭管委會驗收在案（見本院卷五第351頁），又據系爭管
24 委會以111年11月11日日升月恆（111）函字第111111101號
25 函覆表示：「承包商喬閱公司已於111年9月22日全數完工，
26 並經本社區管委會委請吳懿哲技師驗收完成」等語（見本院
27 卷五第355頁），上訴人再於113年5月3日與系爭管委會簽立
28 系爭點交協議書（見本院卷七第143頁），約定系爭管委會
29 自簽立協議日起承認上訴人已完成公共設施之瑕疵擔保、保
30 固責任，顯見上訴人已向系爭管委會支付燈箱修繕之剩餘工
31 程款，並經系爭管委會委由喬閱公司修補燈箱瑕疵完畢；而

前已敘明依系爭合約第21條第1項約定，被上訴人已同意將系爭建案公共設施之驗收點交及是否符合系爭合約之約定交由系爭管委會為之，是自上開燈箱修繕工程經系爭管委會驗收合格並與上訴人簽立系爭點交協議書後，即難認系爭建案之外牆燈箱仍有瑕疵，亦不生修復費用、交易價值減損之問題，從而被上訴人依民法第359條及第179條之規定，請求上訴人應返還因修復費用及交易價值減損所減少之價金，為無理由，應予駁回。

(五)被上訴人主張系爭建案之大廳1樓大理石地坪有裂痕而屬瑕疵，是否有理？

被上訴人主張上訴人應使用無裂痕、破損或缺角之地磚石材，惟伊於交屋後發現系爭建案1樓大廳地坪大理石發現有些有裂痕、裂損，有些則有滲痕呈現表面霧化情況等瑕疵云云，固提出另案臺北市土木技師公會鑑定報告、建築技術學會鑑定報告（見原審卷三第252至253頁、外放建築技術學會鑑定報告第一冊附件五之照片及說明）為憑，惟查：

1.按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，民法第356條第1、2項定有明文。

2.兩造係於105年3月8日完成系爭房屋專有部分之交屋手續

（參不爭執事項(三)），且上訴人表示斯時專有及公設部分均已施作完畢（見本院卷六第132頁），此為被上訴人所不爭執（見本院卷六第204頁）；衡諸系爭建案之大廳1樓大理石地坪是否有裂痕乙節，乃被上訴人以目視即可查知，並無礙難發現或有賴檢測結果始能確認之困難，本應於105年3月8日後之相當期間內從速檢查，如發現問題，自應立即通知上訴人；而被上訴人主張係以原審起訴狀繕本通知上訴人此項瑕疵之存在（見本院卷八第153至154頁），惟細觀被上訴人於105年8月26日所提原審起訴狀之內容，其係主張「系爭建

01 案主結構體含有爐渣、建築物消防機電等公用設備多處不符
02 法規之缺失、欠缺1,500坪私人花園及7米高植生牆、外牆燈
03 箱造型不同及嚴重鏽蝕、外牆對縫不齊、系爭格柵與棚架為
04 違建、非知名建築師高松伸設計」等瑕疵（見原審卷一第5
05 至8頁），並未表示有此項瑕疵存在，乃遲至107年5月22日
06 始以原審民事準備七狀提出「系爭建案之大廳1樓大理石地
07 坪有裂痕」之瑕疵，並請求依鑑定後之結果減少價金（見原
08 審卷三第228、234、237頁），復未能舉證證明此項瑕疵非
09 依通常程序檢查不能發見，揆諸前開規定，自不得再主張上
10 訴人就此應負瑕疵擔保責任。

11 3.再者，依系爭合約第21條第1項約定，被上訴人已同意將系
12 爭建案公共設施之驗收點交及是否符合系爭合約之約定交由
13 系爭管委會為之；而上訴人係於113年5月3日與系爭管委會
14 簽立系爭點交協議書（見本院卷七第143頁），約定系爭管
15 委會自簽立協議日起承認上訴人已完成公共設施之瑕疵擔
16 保、保固責任，並未將「系爭建案之大廳1樓大理石地坪有
17 裂痕」乙事列為除外事項，由此亦難認系爭建案之大廳1樓
18 大理石地坪仍有瑕疵，不生修復費用、交易價值減損之問
19 題，是被上訴人依民法第359條及第179條之規定，請求上訴
20 人應返還因修復費用及交易價值減損所減少之價金，為無理
21 由，應予駁回。

22 (六)被上訴人主張系爭建案以PVC管等非不燃材料作為配管而屬
23 瑕疵，是否有理？

24 被上訴人主張依110年1月19日修正前「建築技術規則」設計
25 施工編第247條（下稱第247條）規定：「高層建築物各種配
26 管管材均應以不燃材質製成，或使用具有同等效能之防火措
27 施…」，而系爭建案為地上21層、地下3層建築物（見原審
28 卷一第310頁使用執照上所載），屬高層建築物，依前開規
29 定，各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同等效
30 能之防火措施，而上訴人於系爭建案以PVC管等非不燃材料
31 作為配管，顯已違反上開規定而屬瑕疵云云，為上訴人所否

01 認。經查：

02 1.依宇豐事務所及建築技術學會派員至現場履勘結果，雖認系
03 爭建案現況多處管材皆為PVC材質：如泳池、水景機房排
04 水、地下室排水吊管、監控設備軟管、消防系爭排水管等，
05 應採用不燃材料管材（第247條），且上開缺失於複驗時仍
06 存在，上訴人以PVC管等非不燃材料作為配管管材，與法令
07 要求之一般品質不符。至系爭建案之公共設備大部分PVC管
08 採用鋁皮包覆，無法得知內部管路是否為不燃材料及鋁皮之
09 防火性能，且閥類開關將傳導火場高溫導致開關與PVC管接
10 續處鬆脫甚至融化，並非僅以玻璃棉保溫筒包覆PVC管即可
11 認定符合建築技術規則之規定等情（見外放宇豐報告第76、
12 79、81頁，外放建築技術學會鑑定報告第一冊附件六-2之PV
13 C管相片）。然依建築技術學會鑑定報告第一冊附件六-2之P
14 VC管相片所示，分別為系爭建案地下室所裝配之泳池機房管
15 路、階梯水瀑水景機房管路、景觀中央噴泉水景機房管路、
16 地下1樓28號及272號車位上方排水管管路、272號車位前方
17 空調機房旁排水管管路，均採鋁皮包覆，並不含其他公共設
18 施所使用之配管管路，是宇豐報告僅依前開地點採樣所發現
19 之管路均採鋁皮包覆，即推認系爭建案公共設施所使用之配
20 管管路大部分均配用PVC管，並以鋁皮包覆云云（見外放宇
21 豐報告第81頁），尚乏依據。

22 2.又內政部營建署102年6月7日研商關於高層建築物配管管材
23 應以不燃材料製成規定疑義，其結論為：「高層建築物配管
24 是否貫穿防火區劃均應符合第247條有關『各種配管管材均
25 應以不燃材料製成，或使用具有同等效能之防火措施』之規
26 定。本案爭議所涉之戶外景觀水池之排水配管，與建築物本
27 體之配管為分別獨立之2個系統，其排水配管於戶外部分非
28 屬上開第247條規範範疇，至其配管穿入建築物本體部分仍
29 應符合『各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同
30 等效能之防火措施』之規定，其以非不燃材料製成之配管
31 得以不燃材料包覆後視為上開規定『使用具有同等效能之防

火措施』」等語（見本院卷三第247頁）。

3.關於系爭建案地下室前開管路PVC管所包覆之玻璃棉保溫筒是否能達建築設計施工編第1條第28項不燃材料同等效能之防火效果乙節，經另案囑託臺北市土木技師公會鑑定，該公會依據訴外人台達化學工業股份有限公司（下稱台達化公司）函覆：「一、本公司生產之玻璃棉保溫筒產品，即是使用玻璃纖維製成，與建築技術規則建築設計施工編第1條第28項內所列不燃材料之玻璃纖維相同，故本公司之玻璃棉保溫筒產品，可達建築技術規則建築設計施工編第1條第28項不燃材料同等之耐燃效果。二、貴會函所檢附之材質證明書，確為本公司之經銷商所提供，防火性報告依美國ASTM-E 84（UL723）耐燃測試標準進行，且達通過標準」等語，遂據此研判系爭建案地下室所使用之PVC管材，經以台達化公司生產之玻璃棉保溫筒包覆後，應可達到建築設計施工編第1條第28項不燃材料同等效能之防火效果（見原審卷三第253至254頁）。

4.再據本院囑託新北市土木技師公會就上開爭議進行鑑定，其結果亦認（見外放113年報告第一冊第9至10頁）：

(1)經現場實地查驗，前述需鑑定之位置，其水系統所使用之管材皆為PVC管，而所有的PVC管外層皆先採防火玻璃棉材料包覆，並在最外層披覆一層金屬材質。與PVC管接續之閥類開關因為需操作之緣故，所以沒有包覆。

(2)在103年12月4日系爭建案使用執照核發前，第247條之規定為：「高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同等效能之防火措施…」。本項條文於110年10月7日修訂（日期有誤，應為110年1月19日修正）並增列第2項：

「高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成或包覆，其貫穿防火區劃之施作應符合本編第85條、第85條之1規定。高層建築物內之給排水系統，屬防火區劃管道間內之幹管管材或貫穿區劃部分已施作防火填塞之水平支管，得不受前項不燃材料規定之限制」。前開條文修訂之立法理由為：A、

01 高層建築物專章規定，自83年訂定迄今，國內高層建築物規
02 模、數量增加，工法、材料、設備已有長足進步，現行有關
03 「各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同等效能
04 之防火措施」之規定因應材料進步予以檢討。B、給排水系
05 統配管內承裝水，業具滅火性能，且裝配於已防火區劃之管
06 道間內與居室隔絕，爰免除對其之材料限制，增訂第2項規
07 定。

08 (3)又依內政部營建署函102.06.13.營署建管字第1022912361號
09 函之內容結論載明：本案爭議所涉之戶外景觀水池之排水配
10 管，與建築物本體之配管為分別獨立之2個系統，其排水配
11 管於戶外部份非屬上開第247條規範範疇，至其配管穿入建
12 築物本體部分仍應符合「各種配管管材均應以不燃材料製
13 成，或使用具有同等效能之防火措施」之規定，其以非不燃
14 材料製成之配管得以不燃材料包覆後視為上開規定「使用具
15 有同等效能之防火措施」。

16 (4)據此，系爭建案內之水系統於第247條條文修訂前已使用具
17 有同等效能之防火措施包覆管材，應已符合相關規範。於第
18 247條條文修訂後，其水系統於符合第2項規定之前提下，應
19 不受前項不燃材料規定之限制。

20 5.準此，系爭建案地下室之水系統管路雖使用PVC管材，惟經
21 以上訴人以台達化公司生產之玻璃棉保溫筒包覆後，已可達
22 到建築設計施工編第1條第28項不燃材料同等效能之防火效
23 果，亦即可達到110年1月19日修正前第247條所規定之「使
24 用具有同等效能之防火措施」，是上開水系統管材以具同等
25 效能之防火措施披覆即可符合規定；況第247條於110年1月1
26 9日修正增訂第2項「高層建築物內之給排水系統，屬防火區
27 劃管道間內之幹管管材或貫穿區劃部分已施作防火填塞之水
28 平支管，得不受前項不燃材料規定之限制」，針對給排水系
29 統配管如係裝配於已防火區劃之管道間內，已不受不燃材料
30 規定之限制，此觀上開鑑定報告結論自明；又上訴人將PVC
31 管材使用玻璃棉保溫筒包覆一事，業經臺北市政府都市發展

01 局同意備查（見本院卷三第257至259頁），核無違反前開規
02 定情事，是被上訴人主張系爭建案有以PVC管等非不燃材料
03 作為配管之瑕疵云云，難以採信，自無修復費用、交易價值
04 減損之損害，其依民法第359條及第179條之規定，請求上訴
05 人應返還因修復費用及交易價值減損所減少之價金，為無理
06 由，應予駁回。

07 (七)被上訴人主張系爭建案公共設施具有違反法令、與竣工圖不
08 符及違反施工常規等瑕疵，是否有理？

09 上訴人主張系爭管委會於105年7月間委託訴外人真禾機電有
10 限公司查核系爭建案公共設施有無缺失，經該公司複驗發現
11 共用設備尚有違反法令、與竣工圖不符及違反施工常規之電
12 機等共476項缺失（包含發電機設備、電器設備、消防設
13 備、給排水設備、噴灌設備、水景設備、電梯設備、弱電監
14 控設備、空調通風設備、公共安全設備等），再經建築技術
15 學會鑑定後，仍有368項瑕疵未改善（含圖說不符272項、應
16 補施作96項），所需更換修復費用合計為5,388,400元（圖
17 說不符45,500元、其他應修補費用5,342,900元）等情（見
18 本院卷四第7至8頁、外放建築技術學會鑑定報告第一冊第8
19 頁），為上訴人所否認，經查：

20 1.作成建築技術學會報告之鑑定人游明達技師於本院證稱：

21 「有缺失的項目伊會列改善費用，沒有缺失的項目改善費用
22 就會列零元，伊會逐項檢查並寫意見」等語（見本院卷五第
23 44頁），是將上開368項瑕疵刪除建築技術學會報告內將改
24 善費用列為零元及機房內PVC管不必改善之項目後，合計餘9
25 3項尚有爭議（該93項爭議之明細詳如本院卷五第141至145
26 頁所示）。

27 2.再據本院囑託新北市土木技師公會就上開93項爭議進行鑑
28 定，其結果認定絕大多數項目已改善完畢或無須改善，須改
29 善項目僅餘12項、修繕費用合計為480,500元，加計安全衛
30 生管理費、廢料清理及運什費、稅捐及管理費後合計為600,
31 625元（見外放113年報告第一冊第3至8頁）。

01 3.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
02 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
03 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
04 關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條第1項定有明文。被
05 上訴人並未舉證上開尚未改善之12項爭議有何影響其使用公
06 共設施之功用、效能，應認無關重要，依上開規定，不得視
07 為瑕疵。再者，依系爭合約第21條第1項約定，被上訴人已
08 同意將系爭建案公共設施之驗收點交及是否符合系爭合約之
09 約定交由系爭管委會為之；而上訴人係於113年5月3日與系
10 爭管委會簽立系爭點交協議書（見本院卷七第143頁），約
11 定上訴人應於簽立協議書後10個月內修繕如本院卷七第329
12 頁所示之公共設施缺失，惟無一與前揭12項爭議有關，而系
13 爭管委會自簽立協議日起承認上訴人已完成公共設施之瑕疵
14 擔保、保固責任，並未將前揭12項爭議列為除外事項，由此
15 亦難認系爭建案仍有公共設施具有違反法令、與竣工圖不符
16 及違反施工常規等瑕疵，自無修復費用、交易價值減損之損
17 害，是被上訴人依民法第359條及第179條之規定，請求上訴
18 人應返還因修復費用及交易價值減損所減少之價金，為無理
19 由，應予駁回。

20 (八)被上訴人主張系爭建案結構體使用具有電弧爐爐碴之混凝土
21 而具有物之瑕疵或不完全給付，是否有理？

22 1.查翁國薰及廖國智早在105年間即共同委託財團法人臺灣營
23 建研究院針對系爭房屋隨機進行混凝土鑽心取樣各2孔進行
24 高溫水煮試驗，利用電弧爐還原碴含游離氧化鈣遇高溫水會
25 加速膨脹特性，檢測系爭建案之混凝土是否含有電弧爐還原
26 碴，經鑑識人員將試體置入密閉高溫水槽中以90度水溫進行
27 水煮，歷經72小時試體表面均無突起異狀（見本院卷六第33
28 1至346頁）。

29 2.原審就此囑託臺北市土木技師公會鑑定，該公會於107年4月
30 11日出具鑑定報告表示：因鑑定技師無法至地下1、2、3樓
31 對於結構柱或連續壁混凝土進行相關取樣工作，僅依肉眼判

斷「可能」含有微添加爐碴含量之成分，但因無法進行採樣並至試驗室檢驗，故無法確切判斷爐碴含量，亦無法判斷是否屬正當安全使用範圍；連續壁於工程完工後主要提供地下室之擋土壤側壓力及擋水壓力之功能，微添加含量之爐碴對於結構安全尚不致有影響，因連續壁被隔板擋住，無法檢視會否造成局部滲漏水，亦無法判定是否影響使用年限等語（見外放報告第4、5頁），自難逕以鑑定人以肉眼模糊之推測而認系爭建案結構體確實使用具有電弧爐爐碴之混凝土。

3. 「熱壓膨脹試驗」及「高溫水煮試驗」均係實務上咸認得以檢測混凝土中是否含具膨脹性爐碴之試驗：

(1) 台灣混凝土學會於105年1月出版之「混凝土科技」雜誌中，「從青春痘屋談起一不完備的檢驗技術使鋼碴再生粒料蒙上陰影」乙文指出：「相關文獻指出，含大量游離氧化鈣之煉鋼爐碴若能預先或加速游離氧化鈣水化方式，使煉鋼爐碴游離氧化鈣水化成為 $\text{Ca}(\text{OH})_2$ ，使體積先行膨脹穩定後，可有效提升煉鋼爐碴材料體積安定化，煉鋼爐碴經安定化處理後作為混凝土粒料使用，即可有效降低混凝土膨脹的發生率，煉鋼爐碴安定化處理方式包括以下方法：…4. 水浸法：將已經過冷卻的煉鋼爐碴（常溫）堆置於水中，但此法處理時間亦需長達數周之久。5. 蒸氣法：分常壓與高壓（ $P > 2 \text{ atm}$ ）的蒸氣條件，對處理設備的要求較高，且昂貴不經濟但為最有效之消除膨脹率方式（見本院卷三第67至74頁），亦即透過水煮或蒸氣（常壓與高壓）均能夠促使游離氧化鈣膨脹，以達其穩定狀態。

(2) 中國土木水利學會於105年8月出版之「混凝土科技」雜誌中，「煉鋼爐碴對混凝土之影響與防制探討」乙文亦指出，含 f-CaO 之還原碴透過高溫高壓蒸煮或長時間置於高溫水槽之方式可促其反應，而產生爆突現象：「還原碴因含 f-CaO ，遇水反應後會變成 $\text{Ca}(\text{OH})_2$ ，膨脹約2倍，但反應時間緩慢，以高溫高壓蒸煮時即會加速反應。然預拌廠內大多無CNS1258熱壓膨脹試驗用的模具及高壓蒸煮鍋，因此本院特以

不同還原碴添加比例混拌之水泥漿砂方塊，置於90℃保溫水槽中蒸煮72小時，觀察表面變化。在經過24小時後，添加5%還原碴的方塊試體表面可見爆突情形，添加10%還原碴的方塊試體除表面爆突外另有崩塊情形，崩裂處中心可見白色物質。經過48小時後與24小時時無太大差異，72小時情形亦同。本院另嘗試將方塊試體浸於水中置入100℃箱中蒸煮，24小時後5%還原碴方塊及10%還原碴方塊有爆突情形，但48小時後並無其他再爆突情形（見本院卷三第75至79頁）。

(3)經濟部事業廢棄物再利用管理辦法第三條附表編號八亦訂定：「電弧爐煉鋼爐碴（石）經高壓蒸氣處理須維持爐內壓力至少在20.1kgf/cm²且持續3小時，其產出物應至少每月委託檢測機構依附件一熱壓膨脹試驗法檢測一次，經檢測之試體外觀無爆裂、局部爆孔、崩解及破裂情形者，始得進行再利用」（見本院卷三第89頁），可知熱壓膨脹試驗法自得作為混凝土中有無含具膨脹性爐碴之試驗方法。

(4)內政部營建署曾以109年10月28日內授營建管字第1090818868號函認可「AMS砂石爐碴快篩檢測法」檢測是否含有具膨脹性之爐碴（見本院卷三第125至133頁），該方法並指出，如以鹼質檢測（Alkaline；即以酚酞指示劑、pH計量測其鹼質）、磁吸試驗（Magnetic；以磁吸檢測是否含有鐵雜質）測試均不能通過測試者（即屬於有膨脹性爐碴反應），仍需以熱壓膨脹試驗進行膨脹檢測（Swell），以確認是否含具膨脹性之電弧爐碴而不得使用作為混凝土之粒料。

(5)又台灣混凝土學會函覆表示：以CNS1258熱壓膨脹試驗進行熱壓膨脹試驗，乃係國內外用於判斷混凝土中是否存在膨脹性粒料之方法，以熱壓膨脹試驗加速混凝土中之膨脹性粒料反應後，再以目視以及量測試體尺寸方式確認是否有膨脹性粒料（見本院卷五第341頁）。其雖同時提及「針對已完工數年之住宅大樓鑽心取樣，進行前述試驗，僅能針對抽驗取樣部分判斷是否含有膨脹性物質，當然不能代表全棟大樓混凝土中均不含膨脹性物質」（見本院卷五第341頁），但亦

01 表明：「在實務中採取抽樣檢測之方式應足以判斷，另物質
02 沒有100%完美，任何試驗法均有精度和偏差，所以任何試驗
03 結果並無所謂100%之結果」（見本院卷五第341頁），仍應
04 認抽樣檢測乃合理且已為實務上所認可之方式。

05 (6)由上可知，摻有電弧爐碴之混凝土所以會產生爆突現象，
06 乃係含有游離氧化鈣（f-CaO）等不安定之成分，遇水則成
07 為氫氧化鈣（Ca(OH)₂），體積膨脹進而發生爆突現象，而高
08 溫水煮試驗或熱壓膨脹試驗乃係透過溫度、壓力、水分誘發
09 促使該等混凝土發生反應，應可作為檢測混凝土中有無含具
10 膨脹性爐碴之適當方式。

11 4.基此，上訴人於110年間自行委請臺北市土木技師公會鑑
12 定，經技師到場後先採目視方式檢視系爭建案地上層及地下
13 室1、2層之混凝土樓版與梁，並未發現如同他案電弧爐碴混
14 凝土表面爆突（俗稱「青春痘」）之情形（見本院卷二第164
15 頁）。再經技師鑽心取樣，將試體送臺灣營建研究院、國立
16 台灣科技大學營建工程系先進工程材料試驗室進行高溫水煮
17 及熱壓膨脹試驗，其結果為「表面未發現任何異狀，且試驗
18 前後試體尺寸並無變化，推測試體中並無膨脹物質」、「表
19 面無明顯新增溫度裂縫、外觀無翹曲變形」（見本院卷二第
20 164至165頁），故該公會鑑定結論為：「混凝土成份內爐碴
21 並未規範為零檢出，依國家標準水淬高爐爐碴可用以適量替
22 代水泥，但不得含有電弧（轉）爐碴，因電弧（轉）爐碴
23 之游離氧化鈣遇水會發生膨脹，造成混凝土表面爆突如青春
24 痘。檢驗方式可由目視檢視混凝土表面是否有類似青春痘爆
25 突及剝落處，若有爆突及剝落處再經混凝土鑽心取樣進行熱
26 壓膨脹試驗或煮沸試驗，確認是否為膨脹物質之電弧（轉）
27 爐碴產成之爆突，本次鑑定於會勘時目視檢視該戶及地下室
28 頂版及梁並未發現任何混凝土面有爆突現象，經送二處學術
29 及專業單位各進行二種不同試驗結果皆未發現混凝土中含有
30 膨脹物質之電弧（轉）爐碴成份」（見本院卷二第168
31 頁），足見目視檢視僅為初步方法，若有目視發現爆突或剝

01 落，須再經「熱壓膨脹試驗」及「高溫水煮試驗」，以確認
02 混凝土中是否含有具膨脹物質之爐碴。

03 5.被上訴人已於本院明確表示不同意鑑定單位進入系爭房屋內
04 部進行鑽心取樣（見本院卷六第137頁），並以證人張銀
05 濃、曾勝閔於本院之證詞，及臺灣士林地方法院所屬民間公
06 證人戴冬事務所公證書（下稱系爭公證書）、彰化縣預拌混
07 凝土商業同業公會（下稱彰化縣混凝土公會）111年8月25日
08 會勘鑑定報告、臺灣省土木技師公會111年10月5日鑑定報
09 告、新北市土木技師公會111年11月24日鑑定報告等件為
10 據，經查：

11 (1)系爭公證書乃公證人將被上訴人認為系爭建案現場屬爐碴爆
12 突處之牆面、天花板等進行拍照取證（見本院卷五第403至4
13 25頁），僅能證明該等照片所拍攝之地點確為系爭建案無
14 誤，惟無法證明照片中所顯示之爆突或剝落現象乃爐碴所
15 致。

16 (2)證人張銀濃自承係因協助彰化地檢署偵辦爐碴案而認識時任
17 檢察官之鄭智文律師（現為被上訴人訴訟代理人），應該是
18 鄭律師向被上訴人建議可找伊協助…因鄭律師第1次打電話
19 給伊時伊剛好帶小孩到臺北註冊，就到場看了1個多小時離
20 開，第2次是被上訴人發文給彰化縣混凝土公會，公會照以
21 往的慣例派伊來等語（見本院卷七第39、46、47頁）；核其
22 主筆作成之鑑定報告內容，係以目視檢測判定為混凝土中混
23 摻有電弧爐煉鋼爐碴粒料所產生爆裂無誤（見本院卷五第42
24 9頁）。證人曾勝閔亦稱乃伊朋友請伊跟翁先生（指翁國
25 薰）先到現場看，伊再請翁先生向新北市土木技師公會申請
26 鑑定，並附帶記載指派伊承作，公會收取鑑定費5萬元，扣
27 除20%行政費用後會給伊剩下的費用等語（見本院卷七第69
28 頁）；核其主筆作成之鑑定報告內容，亦係以目視檢測判定
29 為電弧爐煉鋼氧化碴膨脹所引起之混凝土爆裂現象（見本院
30 卷五第506頁）。惟證人張銀濃、曾勝閔係與被上訴人單方
31 接觸後始主筆作成上開報告結論，且鑑定過程僅為目視觀

01 察，復無通知上訴人派員於現場履勘時到場陳述意見以作判
02 斷之參考，其鑑定意見自難認全然客觀中立；又證人張銀濃
03 於鑑定報告內記載：「電弧爐煉鋼爐碴經碎解後之還原碴、
04 氧化碴摻入粒料後，用肉眼也難以辨別電弧爐煉鋼爐碴或正
05 常砂石粒料」（見本院卷五第431頁），可見肉眼觀察繫諸
06 於鑑定人之學識、經歷、個性、視力、判斷能力、立場等眾
07 多不確定因素，且有辨別上之極限；且證人曾勝閔證稱：

08 「現場可以取樣的話，可以做有害爐碴初步的篩檢，送去專
09 業實驗室，用儀器分析裡面的成分是否含有害爐碴物」等語
10 （見本院卷七第69頁），自難捨棄其他科學鑑識方法，而逕
11 以肉眼觀察認定系爭建案之混凝土中混摻有電弧爐煉鋼爐碴
12 粒料；至於臺灣省土木技師公會111年10月5日鑑定報告亦係
13 以目視檢測（見本院卷五第437頁），欠缺科學驗證，是證
14 人張銀濃、曾勝閔之證詞及上開鑑定報告均不足為採。

15 6.準此，被上訴人並未舉證證明系爭建案結構體使用具有電弧
16 爐爐碴之混凝土而具有物之瑕疵、給付不能及未依債之本旨
17 給付情形，難認有何實質或污名化交易價值減損可言，從而
18 其依民法第359條及第179條、第227條第1項準用民法第226
19 條第1項之規定，請求上訴人應返還相當於交易價值減損之
20 價金或為同額之損害賠償，均為無理由，應予駁回。

21 六、綜上所陳，被上訴人依附表「請求權基礎」欄所示規定，請
22 求上訴人返還應減少之價金或賠償不完全給付所生損害，即
23 廖國智請求上訴人給付30,236,875元本息、城邦等3家公司
24 請求上訴人給付14,421,243元本息，均為無理由，不應准
25 許。從而原審就上開不應准許其中27,316,293元本息、13,0
26 29,004元本息部分（即原審判命上訴人應給付廖國智27,31
27 6,293元本息、上訴人應給付城邦等3家公司13,029,004元本
28 息），所為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，
29 於法自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄
30 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。又
31 原審駁回被上訴人除確定部分外之其餘請求（即廖國智請求

上訴人再給付2,920,582元本息、城邦等3家公司請求上訴人再給付1,392,239元本息部分），核無不合，附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

七、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。

八、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由、被上訴人之附帶上訴則為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第8條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 11 日
民事第十四庭

審判長法 官 李媛媛

法 官 陳雯珊

法 官 周珮琦

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 114 年 2 月 11 日
書記官 強梅芳

附表：被上訴人之主張

（見本院卷七第425頁、本院卷八第152至155頁）

編號	瑕疵項目	請求權基礎	發現瑕疵時點	通知瑕疵時點	行使民法第365條第1項通知之證物	可否回復原狀
1	陽台格柵	1. 民法第227	105年5月	105年6月	台北公館郵	無法修

	及泳池棚架為違建	條準用第226條 2. 民法第359條、第179條 (擇一為有利判決)	間發現	6日	局存證號碼159號存證信函(見本院卷三第155至162頁) 台北雙連郵局存證號碼623號存證信函(見本院卷三第163至169頁)	復/無法回復原狀
2	中庭花園面積不足1500坪(花園面積493.84坪)	1. 民法第227條準用第226條 2. 民法第359條、第179條 (擇一為有利判決)	105年6月6日發函後、起訴前發現	105年8月26日	被上訴人起訴狀(見原審卷一第5頁)	無法修復/無法回復原狀
3	未施作植生牆(A棟56平方公尺)	民法第359條、第179條	105年6月6日發函後、起訴前發現	105年8月26日	被上訴人起訴狀(見原審卷一第5頁)	施工品質不良但可修復/可回復原狀
4	外牆燈箱造型不符且鏽蝕嚴重	民法第359條、第179條	105年5月間發現	105年6月6日	台北公館郵局存證號碼159號存證信函(見本院卷三第155至162頁) 台北雙連郵局存證號碼623號存證信函(見本	施工品質不良但可修復/可回復原狀

					院卷三第163至169頁)	
5	一樓地坪大理石裂痕	民法第359條、第179條	105年6月6日發函後、起訴前發現	105年8月26日	被上訴人起訴狀(見原審卷一第5頁)	施工品質不良但可修復/可回復原狀
6	建物以PVC管等非不燃材料作為配管	民法第359條、第179條	105年5月間發現	105年6月6日	台北公館郵局存證號碼159號存證信函(見本院卷三第155至162頁) 台北雙連郵局存證號碼623號存證信函(見本院卷三第163至169頁)	施工品質不良但可修復/可回復原狀
7	其他違反法令、與竣工圖不符及違反施工常規等瑕疵	民法第359條、第179條	105年5月間發現	105年6月6日	台北公館郵局存證號碼159號存證信函(見本院卷三第155至162頁) 台北雙連郵局存證號碼623號存證信函(見本院卷三第163至169頁)	施工品質不良但可修復/可回復原狀
8	大樓興建時使用具有爐碴之混凝土	1. 民法第227條準用第226條	105年5月間發現	105年6月6日	台北公館郵局存證號碼159號存證信函(見本	施工品質不良但難以修復/難

(續上頁)

01

		2. 民法第359 條、第179 條 (擇一為有利 判決)			院卷三第15 5至162頁) 台北雙連郵 局存證號碼 623號存證 信函(見本 院卷三第16 3至169頁)	以回復 原狀
--	--	---	--	--	---	-----------