

# 臺灣高等法院民事判決

110年度上字第441號

上訴人 陳伊婷

林宗慶

游莉琪

簡薇庭

楊澤邦

共同

訴訟代理人 許啟龍律師

許淑玲律師

張雅蘋律師

被上訴人 盛亞建設股份有限公司

法定代理人 鍾堯明

被上訴人 張清全

共同

訴訟代理人 林坤賢律師

複代理人 王怡潔律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年1月29日臺灣新竹地方法院105年度重訴字第160號第一審判決提起上訴，本院於111年8月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決駁回上訴人後開第二、三、四項之訴部分，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。

被上訴人盛亞建設股份有限公司應給付上訴人陳伊婷新臺幣參萬捌仟伍佰叁拾叁元，被上訴人張清全應給付上訴人陳伊婷新臺幣伍萬貳仟玖佰玖拾叁元，及均自民國一〇五年八月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人盛亞建設股份有限公司應給付上訴人林宗慶、游莉琪新

01 臺幣參萬捌仟伍佰叁拾叁元，被上訴人張清全應給付上訴人林宗  
02 慶、游莉琪新臺幣伍萬貳仟玖佰玖拾叁元，及均自民國一〇五年  
03 八月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

04 被上訴人盛亞建設股份有限公司應給付上訴人簡薇庭、楊澤邦新  
05 臺幣參萬玖仟貳佰零叁元，被上訴人張清全應給付上訴人簡薇  
06 庭、楊澤邦新臺幣伍萬叁仟玖佰壹拾柒元，及均自民國一〇五年  
07 八月十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

08 其餘上訴駁回。

09 第一、二審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人負擔十分之  
10 八，餘由上訴人負擔。

### 11 事實及理由

12 一、上訴人主張：被上訴人盛亞建設股份有限公司（下稱盛亞公  
13 司）在被上訴人張清全所有坐落新竹市○○段0000地號土地  
14 （下稱系爭土地）上興建「○○○○○○」建案（下稱系爭  
15 建案）。上訴人陳伊婷於民國104年7月4日與盛亞公司、張  
16 清全分別簽立房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書，  
17 購買系爭建案門牌號碼新竹市○○路0號4樓之1房屋與基地  
18 持分；上訴人林宗慶、游莉琪於104年6月21日分別與盛亞公  
19 司、張清全簽立簽立同類型房地買賣契約書，購買系爭建案  
20 門牌號碼新竹市○○路0號12樓之1房屋與基地持分；上訴人  
21 簡薇庭、楊澤邦於104年6月17日簽立同類型房地買賣契約書  
22 ，購買系爭建案門牌號碼新竹市○○路0號4樓之2房屋與基  
23 地持分。但是，系爭建案地下室1樓天花板經設置長、寬、  
24 高均逾2公尺之溝渠1條（下稱系爭溝渠），一般購屋者無從  
25 知悉此係周遭土地排水之設施，被上訴人復未告知此情，自  
26 屬瑕疵。伊所購買房地因系爭溝渠造成價值減損（即附表1  
27 所示請求金額），得請求減少上開價金並返還該部分不當得  
28 利，或主張相同金額之不完全給付損害賠償。爰依民法第35  
29 4條、第359條、第179條、第227條第1項（關於給付不能）  
30 之規定，訴請如附表1所示等語。

31 二、被上訴人則以：系爭建案使用執照於104年1月30日核發，此

01 後上訴人始購買前開成屋，當時已可得知地下室1樓天花板  
02 設置系爭溝渠，故無從主張買賣標的物有瑕疵。再者，系爭  
03 溝渠是新竹市政府所核准排水設施，地下1樓高度也自330公  
04 分增為555公分，停車功能未受影響，且通風效果增加，故  
05 房地價值並未減損等語，資為抗辯。

06 三、原審駁回上訴人前開請求。上訴人提起上訴並聲明：原判決  
07 駁回上訴人關於附表1之訴部分廢棄，被上訴人應分別給付  
08 上訴人如附表1所示本息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。  
09 （原審共同原告林玟汶等28人所為請求，業因和解而確定）

10 四、兩造不爭執事項：

11 (一)盛亞公司在張清全所有系爭土地上興建系爭建案，業於104  
12 年1月30日取得使用執照。（見原審卷(六)第124頁土地謄本、  
13 卷(三)第400頁使用執照）

14 (二)陳伊婷於104年7月4日與盛亞公司、張清全簽立房屋預定買  
15 賣契約書、土地預定買賣契約書，林宗慶、游莉琪於104年6  
16 月21日簽約，簡薇庭、楊澤邦於104年6月17日簽約。陳伊婷  
17 遂登記取得系爭建案門牌號碼新竹市○○路0號4樓之1房屋  
18 與基地持分，林宗慶、游莉琪登記取得系爭建案門牌號碼新  
19 竹市○○路0號12樓之1房屋與基地持分，簡薇庭、楊澤邦登  
20 記取得系爭建案門牌號碼新竹市○○路0號4樓之2房屋與基  
21 地持分。（見原審卷(一)第57-71頁契約書與不動產謄本、第1  
22 97-221頁契約書與不動產謄本、第247-271頁契約書與不動  
23 產謄本）

24 (三)系爭建案地下室1樓於建造執照所規畫高度為330公分，嗣變  
25 更設計為555公分（見原審卷(九)第41-43頁建築圖說）。於10  
26 4年1月30日使用執照核發時，地下室1樓天花板已存在系爭  
27 溝渠。（見原審卷(八)第7、37、39、264頁相片）

28 五、上訴人主張被上訴人應負瑕疵擔保與不完全給付責任，應給  
29 付附表1所示金錢（見本院卷第425-427頁）。為被上訴人所  
30 否認。經查：

31 (一)按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定

01 危險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失  
02 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，  
03 無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移  
04 轉時，具有其所保證之品質」、「買賣因物有瑕疵，而出賣  
05 人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約  
06 或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受  
07 人僅得請求減少價金」、「無法律上之原因而受利益，致他  
08 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已  
09 不存在者，亦同」，民法第354、359、179條定有明文。

10 (二)經查，被上訴人主張盛亞公司按圖施工後，因當地民眾抗議  
11 ，新竹市政府分別於101年8月28日及同年9月30日發函要求其  
12 施作排水設施，盛亞公司遂擬定排水設施變更計畫，並經新  
13 竹市政府於101年12月13日同意變更（見原審卷(四)第15-17頁  
14 公函）。系爭建案地下室1樓申請建造執照所規畫高度為330  
15 公分，後因裝設系爭溝渠而變更設計為555公分（見不爭執  
16 事項(三)），可知位於地下室1樓天花板之系爭溝渠，純係提  
17 供鄰地排水之用，與社區排水無關，本非社區必要設施。再  
18 者，原審囑託誠立不動產估價師聯合事務所評估系爭溝渠所  
19 造成系爭建案價值減損，該事務所於107年12月25日製做HA-  
20 107072001號與108年1月4日製做HA-107072002號估價報告  
21 （下合稱系爭估價報告，見原審卷(八)第2-232、233-471  
22 頁），載明地下室1樓西北側天花板與外牆之間，設有一處  
23 長度約40-45公尺、寬度約2-3公尺之灌溉排水溝渠管線（見  
24 原審卷(八)第40頁），並有相片數幀在卷可稽（見同卷第7、3  
25 7、39、264頁）；可知位於地下室1樓天花板之系爭溝渠體  
26 積龐大。雖然盛亞公司已將地下室1樓高度增加225公分（見  
27 不爭執事項(三)），停車功能不致造成影響；但是，在客觀  
28 上，系爭溝渠日後仍有維修之需求，並增加社區改建之困難  
29 程度，堪認社區房地價值受其影響。其次，系爭溝渠外觀以  
30 水泥包覆，且現場並無相關告示，一般承購戶（不論是否在  
31 使用執照核發後所購買）無法得知其並非社區公共設施；衡

01 諸常情，被上訴人對於承購戶均應提供系爭溝渠相關資訊，  
02 始符合出賣人告知義務。則其空言上訴人係買受成屋，可得  
03 知系爭溝渠存在，且地下室1樓天花板高度增加，停車功能  
04 未受影響，且通風效果更佳，並無瑕疵云云（見本院卷第40  
05 9-413頁），尚無可採。

06 (三)依系爭估價報告，系爭溝渠確已造成建物及土地價值貶損，  
07 於105年8月8日基準日之貶損金額分別為222萬1999元、305  
08 萬6530元，合計為527萬8529元（見原審卷(八)第4至12、76-7  
09 7頁估價報告、卷(十)第73至75頁誠立不動產估價師聯合事務  
10 所109年12月28日誠桃1091288-1號公函）。再依上開資料，  
11 系爭建案總坪數為2,584.01坪，且各樓層減損程度相同，是  
12 以系爭建案每坪受有2,043元價值貶損〔計算式：5,278,529  
13  $\div$  2,584.01 = 2,043元，元以下四捨五入〕。嗣上訴人發現前  
14 述瑕疵，遂通知被上訴人減少價金，自得依前開規定請求被  
15 上訴人返還該部分價金。以附表2第1欄陳伊婷為例，計算結  
16 果如下（林宗慶、游莉琪與陳伊婷房地面積相同，計算結果  
17 相同。簡薇庭、楊澤邦房地面積略高，微調如附表2第3  
18 欄）：

19 (1)其建物面積扣除車位面積後，即如附表2「建物面積」欄  
20 所示之面積〔計算式：專屬建物面積＋共用部分面積－  
21 〔車位面積 $\times$ 車位數2〕 $\times$ 單位換算為坪。亦即（82.94＋1  
22 4.83＋1.85）＋〔5,476.96 $\times$ 21,072 $\div$ 999,999＋603.07 $\times$ 2,  
23 880 $\div$ 100,000〕－〔（5,476.96 $\times$ 7,696 $\div$ 999,999） $\times$ 2〕 $\times$ 0.  
24 3025＝44.80〕，有上開不動產謄本可參。（見不爭執事  
25 項(二)）

26 (2)二者相乘後，即如附表2「總減損數額」A欄所示之金額〔  
27 計算式：2,043元 $\times$ 「建物面積」＝「總減損數額」A欄。  
28 亦即2,043元 $\times$ 44.80坪＝91,526元，元以下四捨五入〕。

29 (3)建物及土地減損占比各為42.10%、57.90%，分別得出：①  
30 如附表2「建物減損數額」B欄所示之金額〔計算式：「總  
31 減損數額」 $\times$ 建物減損占比42.10%＝「建物減損數額」；

亦即 $91,526\text{元} \times 42.10\% = 38,533\text{元}$ ]，②如附表2「土地減損數額」所示之金額〔計算式：「總減損數額」A欄－「建物減損數額」B欄＝「土地減損數額」C欄；亦即： $91,526\text{元} - 38,533\text{元} = 52,993\text{元}$ 〕。

(4)是以上訴人分別得請求盛亞公司、張清全返還附表2編號B、C欄位所示金額；逾此所為請求，則非可取。

(四)又系爭溝渠於上訴人購買系爭建案時已存在，則上訴人主張被上訴人構成瑕疵給付，依據民法第227條第1項（關於給付不能）所為請求，損害金額仍然為附表2所示；逾此數額尚屬無據。

六、綜上所述，上訴人依據民法第354條、第359條、第179條、第227條第1項（關於給付不能）之規定，訴請：「(一)盛亞公司應給付陳伊婷3萬8533元，張清全應給付上訴人陳伊婷5萬2993元；及均自起訴狀繕本送達之翌日（即105年8月16日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)盛亞公司應給付林宗慶、游莉琪3萬8533元，張清全應給付林宗慶、游莉琪5萬2993元；及均自起訴狀繕本送達之翌日（即105年8月16日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)盛亞公司應給付簡薇庭、楊澤邦3萬9203元，張清全應給付上訴人簡薇庭、楊澤邦5萬3917元；及均自起訴狀繕本送達之翌日（即105年8月16日）起至清償日止，按年息5%計算之利息」；為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就前揭應准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2至4項所示。至於上訴人其餘請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無不合（本判決不得上訴第三審，無假執行之必要，原審駁回上訴人此部分假執行之聲請，理由雖有不同，但結論則無二致，原判決此部分仍應予維持），上訴意旨就此部分求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟

酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。（上訴人並非主張系爭溝渠漏水之瑕疵，見本院卷第437頁）

八、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、2項、第79條前段、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 6 日  
民事第十一庭

審判長法 官 李慈惠

法 官 謝永昌

法 官 吳燁山

附表1：（上訴人請求內容，見本院卷第421頁、原審卷(十)第103頁附表5）

(一)盛亞公司應給付陳伊婷49,456元，張清全應給付上訴人陳伊婷68,016元；及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(二)盛亞公司應給付林宗慶、游莉琪49,456元，張清全應給付林宗慶、游莉琪68,016元；及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(三)盛亞公司應給付簡薇庭、楊澤邦50,135元，張清全應給付上訴人簡薇庭、楊澤邦68,951元；及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

附表2：上訴人房地減損金額（參見原判決附表二編號2、11之計算結果）

| 編號 | 上訴人 | 建物面積<br>(坪) | 每坪減損         | 建物減損率       | 土地減損數額<br>C |
|----|-----|-------------|--------------|-------------|-------------|
|    |     |             | 2,043        | 42.10%      |             |
|    |     |             | 房地總減損數額<br>A | 建物減損數額<br>B |             |
| 1  | 陳伊婷 | 44.80       | 91,526       | 38,533      | 52,993      |
| 2  | 林宗慶 | 44.80       | 91,526       | 38,533      | 52,993      |
|    | 游莉琪 |             |              |             |             |

(續上頁)

01

|         |     |       |        |        |        |
|---------|-----|-------|--------|--------|--------|
| 3       | 簡薇庭 | 45.58 | 93,120 | 39,203 | 53,917 |
|         | 楊澤邦 |       |        |        |        |
| 註：A=B+C |     |       |        |        |        |

02

正本係照原本作成。

03

不得上訴。

04

中 華 民 國 111 年 9 月 7 日

05

書記官 莊雅萍