

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第173號

上訴人 日勝生活科技股份有限公司

法定代理人 林榮顯

訴訟代理人 魏灼瑩律師

徐思民律師

被上訴人 楊惠琪

王增嫻

陳美芸

吳菁瑢

林惠琇

吳秀岑

梁徐憲華

宋家安

陳元

王玉真

樂玉苓

李麗雲

陳美真

陳馨

陳宗宏

蕭智玲

楊淑芳

陳岳賢

陳禎多

簡志全

陳美勇

林偉銘

01 石曉蓉
02 林明杰
03 陳淑惠
04 簡嘉雯

05 共 同

06 訴訟代理人 黃賜珍律師
07 陳玉玲律師

08 被 上 訴 人 張維萍

09 訴訟代理人 劉君狄
10 黃賜珍律師

11 陳玉玲律師

12 被 上 訴 人 陳昭儀

13 訴訟代理人 陳玉玲律師

14 上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國109年1
15 2月25日臺灣臺北地方法院107年度重訴字第1039號第一審判決提
16 起上訴，本院於115年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

17 主 文

18 原判決關於命上訴人給付逾如附表二「本院認定金額」欄所示之
19 金額，及均自民國一〇七年九月二十日起至清償日止，按週年利
20 率百分之五計算之利息，與該部分假執行之宣告，暨訴訟費用
21 （除確定部分外）之裁判，均廢棄。

22 上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
23 其餘上訴駁回。

24 第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之
25 五十一，餘由被上訴人負擔。

26 事實及理由

27 一、被上訴人主張：上訴人與臺北市政府聯合開發「捷運新店線
28 新店機廠聯合開發案」，由上訴人負責興建及銷售位於小碧
29 潭捷運站之「美河市社區」建案（下稱系爭建案），伊等向
30 上訴人或前手購買美河市社區D至P棟住宅區房地【下稱系爭
31 房地，如附表編號1至12所示伊等與上訴人簽訂「臺北都會

01 區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發案房屋土地預定買
02 賣契約書」(下合稱系爭契約)，及附表編號13至27所示伊
03 等與前手、上訴人共同簽訂房屋土地預定買賣契約轉讓協議
04 書(下合稱房地買賣契約轉讓協議)，或與前手簽訂債權讓
05 與契約書(下合稱債權讓與契約)，簽約日及契約轉讓或債
06 權讓與日分別如附表一「簽約日/讓與日」欄所示】，並持
07 有D至P棟住○區○○○○○○○0○○○○道○○○○○○○
08 ○道○○○○○○○號為新北市○○區○○段0000○號，面
09 積1萬3,179.81平方公尺，下稱5572建號，伊等應有部分分
10 別如附表二「5572建號應有部分」欄所示)。又依伊等或伊
11 等前手與上訴人簽訂之系爭契約以及廣告文宣之記載，伊等
12 應得合理信賴系爭外側車道右轉路段為美河市社區所專用，
13 惟經美河市社區外居民向新北市政府檢舉，新北市政府相關
14 局處到場會勘後，新北市政府交通局(下稱交通局)於民國
15 104年3月6日發布「新店環河路南往中華路小車，可走美河
16 市停車場便道」新聞稿，經伊等調閱上訴人於94年11月委外
17 製作「捷運新店線新店機廠聯合開發案」之「環境影響說明
18 書」(下稱系爭環境影響說明書)及「捷運新店線新店機廠
19 聯合開發新建工程竣工圖」之「全區住宅區二層平面圖」，
20 始發現上訴人早於94年間為取得主管機關之環境評估許可，
21 疏通交通壅塞疑慮，以便進行系爭建案銷售牟利，承諾自行
22 出資興建新北市新店區環河路南向匝道(下稱系爭南向匝
23 道)，並將系爭外側車道右轉路段開放公眾通行使用。上訴
24 人明知上情，卻故意不告知系爭外側車道右轉路段開放公眾
25 使用之事實，致伊等支出高額價金購買上訴人已規劃供大眾
26 通行使用之道路，卻無專有使用權限，並負擔管理費，亦影
27 響居住生活品質，上訴人所交付之買賣標的物顯具物之瑕疵
28 及權利瑕疵，亦屬不完全給付，爰擇一依民法第359條、第1
29 79條、第360條、第353條、第227條、第226條規定，請求上
30 訴人依系爭外側車道右轉路段占系爭外側車道比例21%換算
31 之5572建號建物持分面積，乘以附表一「每坪買價」欄所示

01 金額計算，請求上訴人分別減少價金或賠償伊等如原判決附
02 表四「本院判命給付金額」欄所示金額，及均自107年9月20
03 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語（未繫屬本
04 院部分，不予贅述）。

05 二、上訴人則以：系爭環境影響說明書係為舒緩「使用本基地之
06 車流」，避免影響附近交通，故規劃設置系爭南向匝道，供
07 「進出本基地車輛」由新北市新店區環河路（下稱環河
08 路）、安坑交流道及新北市新店區中央路（下稱中央路）經
09 系爭南向匝道「進入本基地」，並未規劃系爭外側車道右轉
10 路段開放供公眾通行。伊及臺北市政府捷運工程局（下稱捷
11 運局）係向當時臺北縣政府水利局（下稱水利局）申請使用
12 河川用地以興建系爭南向匝道時，為回覆水利局關於系爭南
13 向匝道興建之公益性及不可替代性，始規劃開放系爭南向匝
14 道供往新北市新店區中華路（下稱中華路）方向之車流經系
15 爭外側車道右轉路段通行使用，並於系爭南向匝道興建於99
16 年間獲得許可時，始確知系爭南向匝道擬開放公眾經系爭外
17 側車道右轉路段往中華路通行之情形，伊與被上訴人或被上
18 訴人之前手簽訂系爭契約時，並無故意不告知之情事。又一
19 般社區大樓之共用部分開放公眾通行使用之情形早已屢見不
20 鮮，且系爭外側車道之右轉路段開放公眾通行使用，可有效
21 疏緩基地周邊車流之效果，自非屬物之瑕疵或不完全給付，
22 亦非屬第三人得向買受人主張權利之權利瑕疵情形。況被上
23 訴人於交屋後未履行從速檢查義務，並怠於將其主張開放公
24 眾通行使用之瑕疵通知伊，應視為已承認所受領之系爭房
25 地，不得再請求伊負物之瑕疵擔保責任。又伊係為興建系爭
26 南向匝道疏緩基地周邊交通之目的，始依水利局之審查意見
27 規劃系爭外側車道右轉路段供公眾通行使用，自非可歸責於
28 伊之不完全給付。縱使被上訴人得向伊請求減少價金或損害
29 賠償，系爭外側車道僅往中華路方向單向開放公眾通行，被
30 上訴人請求之金額應減半計算等語，資為抗辯。

31 三、原審就此部分為上訴人敗訴之判決，即判令上訴人分別給付

01 被上訴人如原判決附表四「本院判命給付金額」欄所示之金
02 額，及均自107年9月20日起至清償日止，按週年利率5%計算
03 之利息。上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利
04 於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之
05 訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁
06 回。

07 四、不爭執事項（本院卷二第384、385頁；卷四第82、403
08 頁）：

09 (一)上訴人於94年11月間委外製作之系爭環境影響說明書於94年
10 11月14日經當時臺北縣政府審查通過並公告在案，內容記
11 載：

12 1.上訴人於94年11月10日簽署開發單位履行環境影響評估責任
13 承諾書，記載：「一、日勝生活科技股份有限公司『捷運新
14 店線新店機廠聯合開發案環境影響說明書』業經臺北縣政府
15 環境保護局於93年6月23日審查通過。二、依環境影響評估
16 法第17條規定：『開發單位應依環境影響說明書、評估書所
17 載之內容及審查結論，切實執行。』違反者，將受到同法第
18 23條規定處分。三、本單位已確認前項之規定內容，並當遵
19 照辦理」（原審卷二第263頁）。

20 2.系爭環境影響說明書「審查結論」北環府一字第0940064863
21 2號答覆說明對照表，就審查結論(一)提供公共停車位，該項
22 回覆說明為：「…本基地為回饋附近居民停車需求，預計提
23 供450個停車位給北側三里優惠停車，優惠最低將比照公有
24 停車場收費標準參照調整」（原審卷三第358、359頁）。

25 3.「5.8交通動線規劃」關於「二、營運期間(一)車行動線…3.
26 將車流轉移至環河路，以減少對市區道路之交通衝擊」記
27 載：「基地所臨之環河路不僅服務最佳，且屬於快速道路系
28 統可提供車輛快速進出基地。再則環河路位於新店市之北
29 側，為新店市之外環道路，利用環河路進出基地可減少車輛
30 進入市區道路所造成之衝擊。有鑑於此，業者出資增設環河
31 路南向匝道，以導引環河路、安坑交流道及中央路車流由此

01 匝道進入基地。…環河路增設匝道主管機關包括有新店市公
02 所及第十河川局，業經台北市捷運工程局與經濟部水利署第
03 十河川局第二十六次協商會議（水十管字第09203007900號
04 函）審查結論：匝道採『路堤共構方式構築，其墩柱位置緊
05 沿著環河快速道路佈設，其線型本局（即第十河川局）原則
06 同意…」（原審卷二第265至267頁）。

07 (二)上訴人於96年間印製系爭建案之銷售廣告海報時，已具體繪
08 製系爭南向匝道（原審卷二第437至439頁）。

09 (三)被上訴人所有系爭房地坐落於新北市○○段0○0地號等2筆
10 地號、○○段0、0、0、0等70筆地號、○○段000、000之
11 1、000、000之1等15筆地號、○○段000、000、000等35筆
12 地號，共計122筆地號土地上，為上訴人與臺北市政府聯合
13 開發「捷運新店線新店機廠聯合開發案」，並由上訴人負責
14 興建及銷售。美河市社區共分為住辦區（A、B棟）2棟、百
15 貨商場（C棟）1棟及住宅區（D-P棟）13棟等，共計16棟大
16 樓，其中住宅區分布位置呈長方形，依D至P棟順序坐落於人
17 工地盤上逐棟分布。

18 (四)就被上訴人之108年10月28日民事陳報狀附表（原審卷四第1
19 9至24頁）、115年3月12日民事陳報及更正狀附表3-1（本院
20 卷四第279、280頁）：

21 1.108年10月28日民事陳報狀：

22 (1)附表1-1部分：除就所有「請求金額」欄外，其餘欄位兩造
23 均不爭執。

24 (2)附表2-1部分：除就編號4王增嫻、編號8林惠琇及編號10梁
25 徐憲華之「交屋日」欄外，其餘欄位兩造均不爭執。

26 (3)附表3-1部分：除就編號6陳宗宏、編號7蕭智玲、編號13-2
27 陳美勇之「交屋日」欄外，其餘欄位兩造均不爭執。

28 2.115年3月12日民事陳報及更正狀附表3-1部分：除編號6陳宗
29 宏、編號7蕭智玲、編號13-2陳美勇之「交屋日」欄，以及
30 編號11陳禔多「法律關係」欄外，其餘欄位兩造均不爭執。

31 (五)系爭契約為下列記載：

01 1.附件四「面積計算方式、土地持分之分攤方式及公共設施分
02 配說明」第3條約定：「公共設施項目、範圍及分配方式如
03 下：…3.4人工平臺（地盤）下方二樓停車空間、車道及機
04 車位：A.範圍：D棟至P棟人工平臺（地盤）下方二樓停車空
05 間自行增設停車位、車道及機車位。各空間範圍如下：…f.
06 車道C區（公設22）：詳附件十四附圖二人工平臺（地盤）
07 下方二樓停車空間之車道及機車位之著紅色部分。B.持分方
08 式：…c.車道C區：由停車空間(一)、停車空間(二)、停車空間
09 (三)所有權人依停車位數分算之，每停車位各持分萬分之一；
10 餘由D棟至P棟所有權人依各戶主建物及附屬建物面積與D棟
11 至P棟全部主建物及附屬建物面積總和之比例持分計算之」
12 （原審卷二第77、87、89頁）。

13 2.附件六「共同使用部分分管協議書」第9條、第10條、第13
14 條已約定系爭建案「應開放供公眾使用」之區域。另第15條
15 約定：「本開發案為捷運聯合開發之公寓大廈集居社區，有
16 關捷運設施因營運及管理維護需求，須進入、使用或設置設
17 施於本開發案住宅及辦公室共同使用時，住戶不得拒絕之」
18 （原審卷二第93至101頁）。

19 (六)系爭建案於95年5月25日取得建造執照後，始辦理系爭南向
20 匝道審查；水利局於97年8月25日要求捷運局補充說明系爭
21 南向匝道之公益性，經上訴人建議開放系爭南向匝道進入基
22 地右轉至中華路範圍供公眾通行使用，並經水利局99年2月6
23 日審查通過，以99年2月6日北水政字第0990119548號函文
24 （下稱99年2月6日函文）回覆捷運局，同意捷運局辦理系爭
25 南向匝道申請使用新店溪河川公（私）地一案，使用期限
26 「至功能消失為止」（原審卷二第397頁）。捷運局以99年2
27 月10日北市捷聯字第09930542000號函通知上訴人（原審卷
28 二第393至395頁）。

29 (七)新北市政府工務局（下稱工務局）於101年11月14日核發101
30 店使字第00475號使用執照，自系爭南向匝道進入系爭外側
31 車道右轉往中華路方向標示「供公眾通行使用」字樣，並標

01 示雙向通行符號（原審卷三第263頁）。

02 (八)現有112個停車位登記於新北市○○區○○段0000○號（建
03 物門牌新北市○○區○○路000號2樓）名下，該建物登記總
04 面積5.18平方公尺，每1車位登記持有5572建號權利範圍均
05 為10萬分之245。

06 (九)系爭建案取得使用執照後，原於系爭南向匝道入口處懸掛
07 「美河市停車場」告示標誌。

08 (十)交通局於104年3月4日召開捷運新店線新店機廠聯合開發案
09 停車場通道開放公共通行事宜現場勘查，其會議紀錄記載：

10 1.上訴人稱：「本案在規劃階段已確認由日勝生出資增設跨越
11 環河路南向匝道，以引導環河路、安坑交流道及中央路車流
12 由此匝道進入新店機廠基地…」。

13 2.中正里辦公處稱：「該道路目前確無禁止外車進入之情況，
14 惟禁行機車，建議應取消機車進行規定」。

15 3.美河市公寓大廈管理委員會（下稱美河市管委會）代表稱：
16 「管委會對於由環河路匝道至中華路方向之路徑需開放公眾
17 通行之事並不知情…」（原審卷三第180至182頁）。

18 (十一)交通局於104年3月6日發布標題為「新店環河路南往中華路
19 小車可走美河市停車場便道」新聞稿，內文載有：「交通局
20 指出，當初美河市基地最早在環評階段，就已經承諾由業者
21 出資增設跨越環河路南向匝道，以引導環河路、安坑交流道
22 及中央路車流由此匝道進入新店機廠基地，供捷運小碧潭站
23 轉乘停車場等公共場所出入使用」（原審卷一第441頁）。

24 經原審函詢工務局上開新聞稿之依據，交通局以108年7月16
25 日新北交規字第1081271428號函覆略以：「…係依據捷運新
26 店線新店機廠聯合開發案環境影響說明書中針對車行動線說
27 明，可減少車輛進入市區道路所造成之衝擊；另有關開發單
28 位同意匝道興建完成提供往中華路方向車流通行，依臺北市
29 政府捷運工程局向本府水利局申請核定之河川公地使用，該
30 核定之申請書載明該路段至基地右轉銜接中華路、力行路需
31 供公眾通行，足證其公益性」（原審卷三第277、278頁）。

01 (三)美河市管委會自108年3月起即在系爭南向匝道左轉往商場方
02 向處及8字匝道右轉往系爭外側車道處、中華路83巷口入口
03 處設置柵欄機，須由購買車位之住戶持感應卡感應始得通
04 行，一般民眾均無法通行。

05 (三)捷運局以108年4月15日北市捷聯字第1083006626號函覆工務
06 局函（下稱108年4月15日函文）說明二、(二)記載：「…因該
07 匝道完成審查係於建造執照取得後方完成，故匝道審查或建
08 造執照變更設計審查意見亦須納入，基於公益考量，故投資
09 人日勝生活科技股份有限公司建議開放跨越環河路匝道進入
10 基地右轉至中華路範圍…」（原審卷三第173、174頁）。該
11 函檢附水利局97年8月25日北水政字第0970632290號函（下
12 稱97年8月25日函文）說明一、記載：「本案聯外匝道設置
13 是否僅供開發案內之社區使用或為捷運站交通運輸之必要設
14 施，其公益性及不可替代性請補充說明」（原審卷三第176
15 頁）。

16 (四)美河市社區商場自108年5月16日開幕後，車輛進入商場之路
17 線係行駛至環河路，自環河路上之8字匝道或地下1樓之入口
18 直接進入2樓停車場或地下1樓停車場；離開商場之路線則係
19 自中央路或環河路上之停車場出口即直接離開美河市基地，
20 均未行經系爭外側車道。

21 五、被上訴人主張系爭外側車道右轉路段開放公眾通行，構成物
22 之瑕疵、權利瑕疵及不完全給付，被上訴人得向上訴人請求
23 減少價金或損害賠償等語，為上訴人所否認，並以前詞置
24 辯。爰就兩造爭執事項析述如下：

25 (一)系爭外側車道右轉路段單向開放公眾通行，上訴人應負不完
26 全給付損害賠償責任：

27 1.關於兩造間契約關係：

28 (1)附表一編號1至12所示被上訴人分別與上訴人就附表一前開
29 編號「門牌號碼（共同門牌：新北市新店區中央路）」欄所
30 示房屋及其坐落基地簽立系爭契約，有前開被上訴人與上訴
31 人簽訂之系爭契約等件在卷可稽（原審卷一第285至423

頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項(四)1.(2)）；又附表一編號13至22、24-1、25-1、26、27所示被上訴人分別與其前手、上訴人就附表一前開編號「門牌號碼（共同門牌：新北市新店區中央路）」欄所示房屋及其坐落基地共同簽訂房地買賣契約轉讓協議，由前開被上訴人概括承受其前手基於系爭契約之權利義務（即契約承擔），且附表一編號24-2、25-2所示被上訴人分別與其前手就附表一前開編號「門牌號碼（共同門牌：新北市新店區中央路）」欄所示房屋及其坐落基地簽訂債權讓與契約，由前開被上訴人受讓其前手對於上訴人之物之瑕疵擔保請求權、不完全給付損害賠償請求權，及基於前開債權而生之其他權利等情，有房地買賣契約轉讓協議、債權讓與契約等件在卷可稽（原審卷一第39、51至53、65至67、81至85、111至113、129至131、143至145、157至159、175至177、191至195、209、227至231、245、253至255、271頁；卷二第505、506、509、510頁），且為兩造所不爭執（不爭執事項(四)2.），前開事實應首堪認定。

(2)又附表一編號23所示被上訴人陳禔多主張與其前手陳美真、上訴人就上開編號「門牌號碼（共同門牌：新北市新店區中央路）」欄所示房屋及坐落基地共同簽訂房地買賣契約轉讓協議（即契約承擔）等情（本院卷四第403頁），雖為上訴人所否認，然觀諸上訴人就前揭房地出具之交屋結算清單所載客戶姓名為「陳禔多」（原審卷一第503頁），上訴人復就前開交屋結算清單、陳禔多之前手為陳美真等情均不爭執（本院卷四第404頁），足認陳禔多與其前手陳美真、上訴人間確有共同簽立房地買賣契約轉讓協議，由陳美真將其與上訴人簽立之系爭契約轉讓予陳禔多，上訴人方會將前開房地交付予陳禔多，故陳禔多前開主張，應屬有據，上訴人之否認，並無可採。

2.上訴人就系爭外側車道右轉路段單向開放公眾通行構成不完全給付：

(1)系爭外側車道右轉往中華路方向係單向開放公眾通行：

01 ①被上訴人主張系爭外側車道右轉往中華路方向單向（即離開
02 美河市基地）開放公眾通行乙節，為上訴人所不爭執（本院
03 卷四第290頁），並有工務局108年7月8日新北工施字第1081
04 265286號函文（下稱108年7月8日函文）說明二、記載「…
05 卷查環河路南向匝道至美河市開發基地之路段，當初係由臺
06 北市政府捷運工程局向本府水利局申請核定之河川公地使
07 用，而該核定之申請書載明該路段至基地右轉銜接中華路、
08 力行路需供公眾通行，原卷附供公眾通行動線圖說，足證其
09 公益性及不可替代性，爰本案使用執照基於該圖說標示該路
10 段需供公眾通行…」等語，及該函文檢送系爭建案「貳層平
11 面圖(八)」、「貳層平面圖(九)」竣工圖於系爭外側車道右轉路
12 段標示「供公眾通行使用」等文字在卷可稽（原審卷三第16
13 3、164、261、263頁），且系爭外側車道右轉往中華路離開
14 美河市社區基地方向並未設置有任何管制，僅自中華路進入美
15 河市社區基地方向於中華路83巷口入口處設有柵欄機等情，
16 有原審108年2月22日勘驗筆錄、中華路83巷口柵欄機照片等
17 件在卷可參（原審卷二第594頁、卷四第43頁），而通行中
18 華路83巷口入口處柵欄機須持感應卡感應方可通行之事實，
19 亦為兩造所不爭執（不爭執事項(三)），堪認系爭外側車道右
20 轉往中華路方向係單向（即離開美河市基地方向）開放公眾
21 通行，且現況亦開放公眾通行，對向車道（即進入美河市基
22 地方向）則係於中華路83巷巷口入口處設有柵欄機管制，並
23 未開放供公眾通行使用。

24 ②被上訴人雖主張：中華路83巷口入口處柵欄機未申請雜項執
25 照，乃違法設置云云（本院卷四第121、122、242頁）。惟
26 美河市管委會原於中華路83巷口入、出口處均設置柵欄機管
27 制通行，此有上訴人提出108年5月31日中華路83巷口柵欄管
28 制點現場照片在卷可稽（原審卷三第126、141頁），嗣後該
29 出口處柵欄機之檔桿經新北市政府警察局新店分局（下稱新
30 店分局）認定係設於供公眾通行之通道，違反道路交通管理
31 處罰條例第3條第1款規定，要求美河市管委會應予改善，因

01 美河市管委會並未自行移除，遂由新北市新店區公所於108
02 年5月23日派遣人力、機具協助清除等情，有新店分局108年
03 5月31日新北警店交字第1083740443號函文在卷可稽（原審
04 卷三第119至121頁），可知僅出口處柵欄機之檔桿因妨礙公
05 眾通行而屬違規設置，入口處柵欄機及其檔桿則未經認定有
06 妨害公眾通行之情事。至於入口處柵欄機及其檔桿應否申請
07 雜項執照方可設置乙節，所涉乃入口處柵欄機及其檔桿之設
08 置有無符合建築法規問題，與系爭外側車道右轉往中華路方
09 向是否雙向開放公眾通行，兩者間並無關連性存在，被上訴
10 人前開主張顯乏所據，自無可採。

11 ③被上訴人雖又主張：系爭建案「貳層平面圖(九)」竣工圖於系
12 爭外側車道右轉路段除標示「供公眾通行使用」等文字外，
13 另有雙向通行之箭頭符號標示云云（本院卷四第242頁）。
14 然前開竣工圖之雙向通行箭頭符號標示，僅能說明系爭外側
15 車道係供「雙向通行」，無法逕予認定系爭外側車道係「雙
16 向供『公眾』通行」，況參諸工務局108年7月8日函文檢送
17 水利局99年2月6日函文所附「二、匝道聯絡其他道路路線圖
18 （附件二）」以粗紅線條、「單向」箭頭標示「匝道開放供
19 公眾使用之通行動線（連通中華路）」之路線（原審卷三第
20 165、169頁），可見僅有自系爭南向匝道進入系爭外側車道
21 右轉連通中華路方向單向開放供公眾通行，對向即自中華路
22 進入系爭外側車道右轉路段部分則未在開放供公眾使用之範
23 圍；併觀諸交通局104年3月6日標題為「新店環河路南往中
24 華路小車可走美河市停車場便道」之新聞稿提及「…『反方
25 向』由新店往臺北市方向則『不』在開放的範圍…開發單位
26 也同意匝道興建完成後，提供給往中華路方向的車流通
27 行…」等語（原審卷一第441頁），益徵系爭外側車道右轉
28 往中華路方向僅單向開放公眾通行。被上訴人另稱：水利局
29 前開函文所附「二、匝道聯絡其他道路路線圖（附件二）」
30 標示之汽車進、離場動線，與系爭環境影響說明書所附「圖
31 5.8-1基地車輛進出動線示意圖」（原審卷二第269頁）之

01 進、離場動線完全相符，可證系爭外側車道規劃雙向開放公
02 眾通行云云（本院卷四第353、354、356頁），然進、離場
03 動線僅在說明車輛進入及離開美河市基地之行車路線而已，
04 與進、離場動線是否開放公眾通行，顯屬二事，被上訴人此
05 部分主張，仍無可採。

06 ④被上訴人再主張：系爭外側車道兩側設置有里民停車位供附
07 近里民租用停車，若限制雙向通行將造成公眾無法通行使用
08 云云（本院卷四第242頁）。上訴人雖未否認系爭外側車道
09 確設有里民停車位，供附近新北市新店區福民里、百福里及
10 中華里里民租用等情（原審卷四第400頁），然里民停車位
11 僅優先或以較優惠價格提供予里民承租而已，唯承租之里民
12 方可使用該里民停車位，尚非無償供不特定多數之公眾使
13 用，難認為使承租車位之里民使用停車位，系爭外側車道即
14 應雙向開放供公眾通行。況依被上訴人提出之美河市里民優
15 惠停車場申請登記公告記載「4. …並於完成簽約後領取專屬
16 感應卡或遙控器」等內容（原審卷三第453頁），可知承租
17 之里民持感應卡自中華路83巷口入口處柵欄機感應即可通
18 行，此亦為被上訴人所自承（本院卷四第242頁），承租之
19 里民並未因系爭外側車道右轉路段僅單向開放公眾通行而受
20 到影響，故被上訴人前開主張，仍無可採。

21 ⑤至於被上訴人援引不爭執事項(一)、(十)、(十二)等內容，以及美河
22 市管委會106年5月18日美管住字第1060518001號函文（下稱
23 106年5月18日函文）說明一、「本社區二樓車道為環河快速
24 道路連接新店區中華路83巷之通道，且目前提供公眾通
25 行…」（原審卷四第508頁）、原審108年2月22日勘驗筆錄
26 記載「南向入口處無標示，為單向，進入系爭招牌處後向左
27 往美河市商場，向右往中華路，為雙向二線道通行車道，車
28 道現無設管制」（原審卷二第594頁）、捷運局108年4月15
29 日函文說明二、(二)「至於供給中華路方向車流通行，於環境
30 影響報告書即載明基地外部進出動線，且未限制供特定使用
31 者使用…」（原審卷三第173頁），以及稱：機車、行人仍

01 可自由通行，不受系爭外側車道左轉路段、中華路83巷口入
02 口處柵欄機管制等語（本院卷四第353至357頁），主張系爭
03 外側車道右轉路段係雙向供公眾通行使用云云。惟新北市政府
04 府環境保護局業已表示系爭環境影響說明書並未載有「供公
05 眾通行」之規定，有美河市管委會於中華路83巷端之匝道出
06 入口設置柵欄機、檔桿一案之108年5月10日協商會議紀錄在
07 卷可參（原審卷三第143至145頁），故被上訴人基於系爭環
08 境影響說明書內容所為前揭主張均乏所據，尚不足採。至於
09 捷運局雖於108年4月15日函文中引用系爭環境影響說明書表
10 示美河市基地進出動線並未限制供特定使用者使用等語，然
11 進出動線未限制供特定使用者使用，與進出動線應否開放供
12 公眾通行間，尚屬二事，且觀諸捷運局前開函文記載「…因
13 該匝道完成審查係於建造執照取得後方完成，故匝道審查或
14 建造執照變更設計審查意見亦須納入（詳附件2），基於公
15 益考量，故投資人日勝生活科技股份有限公司建議開放跨越
16 環河路匝道進入基地右轉至中華路範圍…」內容（原審卷三
17 第173、174頁），及函附之水利局97年8月25日函文（原審
18 卷三第176頁），可知系爭外側車道右轉路段開放公眾通行
19 乙事，係上訴人於系爭南向匝道審查階段為回應水利局審查
20 意見之作為，非於系爭環境影響說明書中即確認之事實。又
21 系爭外側車道右轉路段固曾雙向均未設有管制，惟嗣後由美
22 河市管委會設置柵欄機管制進出後，迄今僅有中華路83巷口
23 出口處柵欄機之檔桿經認定阻礙公眾通行而遭拆除，中華路
24 83巷口入口處柵欄機須持感應卡感應方可通行，已如前述，
25 可見系爭外側車道右轉路段確僅單向開放公眾通行。至於機
26 車、行人是否未持感應卡而逕自通行，僅係管制是否有效之
27 問題，與無管制而可自由通行之情形顯有不同，故被上訴人
28 前開主張，仍無可採。

29 (2)按債務人負有依債務本旨為給付之義務，違背債務之本旨為
30 給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，是以債務人如主張
31 其已為完全給付，當由其負證明之責，雖債權人於受領給付

01 後，以債務人給付不完全為由，請求債務人損害賠償，關於
02 給付不完全之點，應轉由債權人負舉證責任，惟不完全給
03 付，非有可歸責於債務人之事由，為債務人免責要件，故債
04 務人以不完全給付係因非可歸責於己之事由所致為抗辯，就
05 此仍應由債務人證明之（最高法院77年度台上字第1989號判
06 決意旨參照）。經查：

- 07 ①系爭外側車道右轉路段係單向開放公眾通行，而上訴人自
08 陳：因系爭南向匝道需使用新店溪河川用地，由捷運局向水
09 利局申請河川用地使用後，水利局以97年8月25日函文要求
10 說明公益性及不可代替性（原審卷三第176頁），再以98年4
11 月18日北水政字第0980300461號函文要求說明系爭南向匝道
12 設置是否僅供美河市社區使用或為捷運站交通運輸之必要設
13 施（原審卷二第549頁），伊與捷運局評估若系爭南向匝道
14 僅限於美河市社區使用，無法符合水利局之公益性要求，為
15 回應水利局之審查，始開放系爭外側車道右轉往中華路方向
16 供公眾通行使用，水利局遂以99年2月6日函文同意河川用地
17 使用之申請等語（本院卷四第306、307、311頁）。參酌上
18 訴人前開所述，與工務局108年7月8日函文關於水利局核定
19 河川用地使用之申請書載明該路段至基地右轉銜接中華路、
20 力行路需供公眾通行，工務局爰於系爭建案之使用執照圖說
21 標示該路段需供公眾通行等記載內容相符（原審卷三第163
22 頁），應屬可採。又上訴人自承系爭契約多係於96年至98年
23 間已完成簽訂（本院卷四第314頁），即簽約時點在水利局
24 於99年同意河川用地使用申請之前，可認上訴人於簽訂系爭
25 契約時，主觀上係認系爭外側車道右轉往中華路方向並無開
26 放供公眾通行，此亦可參系爭契約附件六「共同使用部分分
27 管協議書」（下稱分管協議書）第13.3條約定系爭外側車道
28 屬美河市社區共同使用部分（原審卷二第99頁），且無類如
29 第9.1條（法定空地）、第10條（北側退縮公共空間）、第1
30 3.1條（D至P棟人工平臺及其電樓梯間）明定「應開放供公
31 眾使用」等文字（原審卷二第95至97頁），而系爭外側車道

01 所有權為被上訴人等住戶所共有，自應由其等專屬使用，非
02 經同意無從期待供公眾通行使用，故上訴人應交付未開放公
03 眾通行之系爭外側車道予被上訴人或其前手，方符合系爭契
04 約約定之本旨。然上訴人為使系爭南向匝道使用河川用地之
05 申請獲水利局核可，乃提出系爭外側車道右轉往中華路方向
06 開放公眾通行，嗣後經水利局核可等情，如前所述，且此開
07 放公眾通行一事於上訴人於交付如附表一各編號「門牌號碼
08 （共同門牌：新北市新店區中央路）」欄所示房屋及其坐落
09 基地時已存在乙節，為上訴人所不否認（本院卷四第118
10 頁），則上訴人交付右轉路段單向開放公眾通行之系爭外側
11 車道予被上訴人或其前手，乃違背系爭契約本旨之瑕疵給
12 付，且可歸責於上訴人所致，上訴人自構成不完全給付。

13 ②上訴人雖主張：關於「公共空間開放公眾使用」之相關事
14 項，並非「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」
15 之應記載事項內容，不得以系爭契約未有系爭外側車道開放
16 公眾通行之約定，即認其規劃開放公眾通行乃違反系爭契約
17 云云（本院卷四第318頁）。然依前述捷運局就系爭南向匝
18 道興建向水利局申請河川土地使用之過程可知，上訴人於簽
19 訂系爭契約時，係與被上訴人或其前手約定系爭外側車道未
20 開放公眾通行，上訴人自應受其拘束，與「預售屋買賣定型
21 化契約應記載及不得記載事項」有無規定「公共空間開放公
22 眾使用」之相關事項無涉。又上訴人主張：系爭契約附件六
23 分管協議書第15條「本開發案為捷運聯合開發之公寓大廈集
24 居社區，有關捷運設施因營運及管理維護需求，須進入、使
25 用或設置設施設備於本開發案住宅及辦公室共同使用部分
26 時，住戶不得拒絕之」約定，已明載系爭建案內公共設施將
27 來可能需供公眾使用，水利局97年8月25日函文要求說明系
28 爭南向匝道是否僅供美河市社區使用或「為捷運站交通運輸
29 之必要設施」（原審卷三第176頁），系爭外側車道右轉路
30 段單向開放供公眾通行符合前開第15條約定云云（本院卷四
31 第316、317頁）。然水利局前開97年8月25日函文僅在要求

01 捷運局提出說明，並無系爭外側車道開放公眾通行即係為供
02 捷運交通運輸使用之意思，且依水利局99年2月6日函文所附
03 「二、匝道聯絡其他道路路線圖（附件二）」以粗紅線條、
04 「單向」箭頭標示之開放供公眾使用通行動線（原審卷三第
05 169頁），可知自系爭南向匝道進入系爭外側車道右轉往中
06 華路方向車流，僅係藉由系爭外側車道右轉路段以進入新店
07 市區而已，並無進入美河市基地以使用捷運交通運輸之情
08 形，上訴人前開所述與事實不符，自難認上訴人係依系爭契
09 約附件六分管協議書第15條約定將系爭外側車道右轉路段單
10 向開放供公眾通行，上訴人前開主張，殊無可採。

11 ③上訴人另主張：一般社區大樓停車場或庭院走道等共用部分
12 現多有開放公眾使用，系爭外側車道與美河市社區住宅大樓
13 之間尚隔有內側車道，內側車道與住宅大樓相鄰牆面為實
14 牆，住宅大樓有門禁管制，住宅大樓之住戶對於通行車輛不
15 會有察覺，不影響住戶生活品質，甚或美河市房屋之市場價
16 值，且系爭外側車道右轉路段單向開放供公眾通行，得有效
17 舒緩美河市基地周邊車流而具有正面效益云云（本院卷四第
18 286至294頁）。然上訴人依系爭契約應交付右轉路段未單向
19 開放公眾通行之系爭外側車道，上訴人未依約交付即構成不
20 完全給付，且系爭外側車道曾因開放公眾通行衍生該區域往
21 來超速行駛及違規停車等情事，美河市管委會遂於106年間
22 函請交通局、新北市政府交通警察大隊處理等情，有美河市
23 管委會106年5月18日函文在卷可按（原審卷四第508頁），
24 可知系爭外側車道開放公眾通行確實增加美河市社區內之行
25 車風險及管理成本，此與上訴人所稱提供公眾付費使用停車
26 場，尚可向使用人收取停車費，或公眾徒步於庭院走道，尚
27 無超速或違規停車等安全問題，兩者開放供公眾通行之情形
28 無法相提並論，上訴人據此主張系爭外側車道右轉路段單向
29 開放供公眾通行對住戶並無不利而非屬不完全給付云云，難
30 認可採。又即便系爭外側車道右轉路段單向開放公眾通行具
31 有舒緩美河市基地車流之正面效益，對上訴人並未依債之本

01 旨交付之前揭認定仍無影響，況該正面效益亦無法解決開放
02 公眾通行所生行車風險及管理成本增加之問題，故上訴人前
03 開主張，委無可採。

04 ④上訴人雖又主張：伊係為回應水利局之公益性審查，考量系
05 爭南向匝道之必要性及舒緩基地周邊交通之目的，始規劃系
06 爭外側車道右轉路段單向開放公眾通行，難認有何可歸責於
07 伊之情形云云（本院卷四第306、307頁）。然上訴人既自承
08 系爭外側車道右轉路段單向開放公眾通行，乃其規劃後向水
09 利局提出，已難認係不可歸責於上訴人，且上訴人早在系爭
10 建案開發之初，即於系爭環境影響說明書提出由其出資興建
11 系爭南向匝道，並承諾切實執行系爭環境影響說明書所載內
12 容（不爭執事項(一)1、3.），上訴人本可預期系爭南向匝道
13 之興建因須使用河川用地，水利局勢將就河川用地使用應具
14 之公益性進行審查，而與買受人簽訂買賣契約時令買受人知
15 悉上情，並約定系爭外側車道右轉路段單向應開放公眾通
16 行，然上訴人疏未慮此，並與被上訴人或其前手簽訂系爭契
17 約約定由其交付全部未開放公眾通行之系爭外側車道，上訴
18 人因此無法依系爭契約本旨交付，自係可歸責於上訴人之事
19 由所致，上訴人前開所辯，殊無可採。

20 (二)被上訴人得請求上訴人賠償如附表二「本院認定金額」欄所
21 示之金額：

22 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
23 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於
24 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民
25 法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。亦即債務人
26 所為之給付有瑕疵，而此項瑕疵如不能補正，或縱經補正，
27 與債務本旨已不相符者，債權人始得依民法第226條或第232
28 條規定，請求債務人賠償損害；倘該不完全之給付可能補正
29 者，債權人僅得請求補正，並依民法第231條第1項規定，請
30 求賠償補正前所受之損害（最高法院101年度台上字第496號
31 判決意旨參照）。

01 2.上訴人就系爭外側車道右轉路段單向開放公眾通行構成不完
02 全給付，且開放公眾通行乃系爭南向匝道使用河川用地之公
03 益性要件，如前所述，此瑕疵無法補正，並致被上訴人未取
04 得完整專有使用權利之系爭外側車道，自受有損害，故附表
05 一編號1至23、24-1、25-1、26、27所示被上訴人基於系爭
06 契約、附表一編號24-2、25-2所示被上訴人基於債權讓與契
07 約，主張上訴人應依民法第227條第1項準用第226條第1項規
08 定對其等負不完全給付之損害賠償責任，自屬有據。上訴人
09 雖主張：附表一編號24-2、25-2所示被上訴人均於107年間
10 以高於前手原購買價格買受系爭房地，其等前手並未受有損
11 害，前開被上訴人無從自前手繼受不完全給付損害賠償請求
12 權云云（本院卷四第305、306頁）。然買賣價金之高低取決
13 於買賣雙方議價能力等諸多因素，且不動產價值亦隨社會經
14 濟發展而漲跌，尚無從僅憑前、後買賣價金之比較，逕認附
15 表一編號24-2、25-2所示被上訴人之前手並未因上訴人之不
16 完全給付受有損害。又上訴人主張：系爭外側車道右轉路段
17 單向開放公眾通行之面積，僅占被上訴人購買房屋總面積之
18 0.2%，屬系爭契約第4.2條「…本契約房屋之面積與地政機
19 關登記完竣之面積如有誤差，除本條第1項之約定外，其面
20 積誤差在百分之一以內（含百分之一）者，甲（即買方）、
21 乙（即上訴人）雙方互不找補…」約定互不找補之範圍，被
22 上訴人不得向伊主張損害賠償云云（本院卷四第318、319
23 頁）。惟此僅係買賣價金應否因登記面積與約定面積存有差
24 異而相互找補之約定，並無於該面積差異範圍內免除上訴人
25 應負不完全給付損害賠償責任之意思，上訴人此部分主張，
26 實無可採。

27 3.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
28 應回復他方損害發生前之原狀。不能回復原狀或回復顯有重
29 大困難者，應以金錢賠償其損害。損害賠償，除法律另有規
30 定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益
31 為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情

01 事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第213條第1項、
02 第215條、第216條規定甚明。又按損害賠償之目的，在於填
03 補所生之損害，故民法第213條第1項所謂回復原狀，並非原
04 來狀態，而係應有狀態，應將損害事故發生後之變動情況考
05 慮在內；至於損害原因發生後可能之權益變動狀況，則應考
06 量至損害賠償權利人向義務人請求賠償或起訴時為止；故請
07 求金錢賠償，其有市價者，其價格應以加害人應為給付之時
08 為準，即應以請求或起訴時之市價為準（最高法院64年第6
09 次民庭庭推總會決議、76年度台上字第438號判決意旨參
10 照）。被上訴人主張系爭外側車道屬5572建號建物之一部
11 分，且依系爭契約附件四「面積計算方式、土地持分之分攤
12 方式及公共設施分配說明」第3.4條「…B持分方式…c.車道
13 C區：…餘由D棟至P棟所有權人依各戶主建物及附屬建物面
14 積與D棟至P棟全部主建物及附屬建物面積總和之比例持分計
15 算之」約定計算應有部分等情，為上訴人不爭執（本院卷二
16 第86頁、卷四第120頁），並有5572建號建物登記用公務謄
17 本在卷可參（原審卷四第101頁），故被上訴人因系爭外側
18 車道右轉路段單向開放公眾通行所受損害，應以其等依前開
19 方式計算之5572建號建物應有部分於系爭外側車道右轉路段
20 單向未開放公眾通行之價值，與開放公眾通行之價值間之差
21 額而為計算。又系爭外側車道右轉路段面積為733.38平方公
22 尺（計算式： $630.73+102.65=733.38$ ）、左轉路段面積為2,
23 764.4平方公尺，業經原審囑託新北市新店地政事務所（下
24 稱新店地政事務所）測量，並繪製土地複丈成果圖在卷可考
25 （原審卷四第261頁）。經本院囑託尚上不動產估價師聯合
26 事務所（下稱尚上估價師事務所），依前開測量結果計算系
27 爭外側車道右轉路段占系爭外側車道全部面積之比例為21%
28 【計算式： $733.38 \div (733.38 + 2,764.4) = 0.21$ ，四捨五入至
29 小數點第2位】，以及被上訴人就系爭外側車道依系爭契約
30 附件四第3.4條約定計算之5572建號建物應有部分、面積
31 （分別如附表二「5572建號應有部分」、「5572建號坪數」

01 欄所示)，與系爭房地於被上訴人107年8月17日起訴時之市
02 場價值，據以鑑定系爭外側車道右轉路段開放公眾通行，與
03 作為社區一般公共設施使用相較所致價值減損比例為0.3%，
04 減損金額如附表二「鑑定減損金額」欄所示【外放之尚上估
05 價師事務所不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）摘9、1
06 0、第22頁】。經核系爭估價報告乃由具專業不動產估價師
07 證照之王惟之不動產估價師所提出，其針對系爭外側車道右
08 轉路段進行產權、一般因素（政策面、經濟面）、區域因素
09 （包括區位之條件、區位土地利用現況及使用分區分布概
10 況、環境發展現況、公共設施、道路系統及重大公共建設
11 等）、個別因素分析（包括是否含有既成巷道等）、不動產
12 市場現況之評估均係客觀，且採用比較法、收益法為估價方
13 法，並針對個別因素所為之調整亦屬合理，堪認可採。惟系
14 爭外側車道右轉路段僅「單向」開放公眾通行，如前所述，
15 故附表二「鑑定減損金額」欄所示數額應以2分之1計算即同
16 表「本院認定金額」欄所示，方為被上訴人得請求之損害賠
17 償數額，則被上訴人請求上訴人給付如附表二「本院認定金
18 額」欄所示之金額，為屬有據，逾此數額範圍，則非可採。

19 4.上訴人雖主張：新店地政事務所測量系爭外側車道右轉路段
20 面積應以系爭南向匝道銜接系爭外側車道處地面標示黃色網
21 狀區塊之中間線為分界云云（本院卷四第323、324頁）。然
22 前開黃色網狀區塊均位於系爭外側車道左轉路段柵欄機之管
23 制範圍外，而屬系爭外側車道右轉範圍，有系爭南向匝道銜
24 接系爭外側車道處之黃色網狀區塊照片、系爭外側車道左轉
25 路段柵欄機照片等件在卷可參（原審卷四第161頁、卷三第1
26 39頁），上訴人前開主張，並無可採。又上訴人主張：系爭
27 估價報告第53、80、81頁表示以5572建號建物為基礎進行推
28 估，卻誤援引系爭外側車道總面積3,497.78平方公尺（計算
29 式：右轉733.38+左轉2,764.4=3,497.78）計算，5572建號
30 建物除外側車道外，尚包括內側車道等其他空間，面積實為
31 1萬3,179.81平方公尺，據此面積計算系爭外側車道右轉路

01 段面積占比應為5.6%云云（本院卷四第325至329頁）。然上
02 訴人既不爭執系爭估價報告就「5572建號持分（不含車
03 位）」之計算，係依系爭契約附件四之第3.4條關於系爭外
04 側車道持分分攤（即不爭執事項(五)1.）之約定（本院卷四第
05 120頁），則系爭估價報告僅以系爭外側車道右轉路段占系
06 爭外側車道總面積之比例21%而為價值減損之計算，即無違
07 誤，系爭估價報告第53、80、81頁所稱「5572建號」實係指
08 5572建號關於系爭外側車道部分，用語固非精確，惟不影響
09 其估價結果，上訴人前開指摘，尚無可採。

10 5.又上訴人再主張：系爭估價報告並未挑選美河市社區其他建
11 物之實價登錄資料作為判斷基礎，且擇定之比較標的皆會再
12 以個別因素比較表重新調整比率，均屬不動產估價師個人主
13 觀意見，欠缺客觀性云云（本院卷四第330至336頁）。惟美
14 河市社區D棟至P棟住戶依系爭契約附件四之第3.4條約定均
15 持有外側車道，而其餘建物即A至C棟為住辦區、百貨商場
16 （不爭執事項(三)）與系爭房地條件差距甚大，均不適宜作為
17 比較標的，系爭估價報告選擇美河市社區外之其他建物作為
18 比較標的，難認有何不當。又系爭估價報告業已就其個別因
19 素調整率，針對各項目調整率級距、條件等標準一一提出說
20 明（如系爭估價報告第61、62、69、70、77、78頁），皆屬
21 合理，且其就各比較標的均依一致之標準予以調整，尚無流
22 於恣意之情形，上訴人前開指摘，並無可採。

23 (三)被上訴人依民法第227條第1項準用第226條第1項不完全給付
24 損害賠償規定而為請求，既經本院認屬可採，則其另依同法
25 第359條、第179條、第360條、第353條等規定而為請求部
26 分，不能獲致更有利之判決，無庸予以裁判，附此敘明。

27 六、綜上所述，上訴人就系爭外側車道右轉路段單向開放公眾通
28 行應負不完全給付損害賠償責任，被上訴人依民法第227條
29 第1項準用第226條第1項規定，請求上訴人給付如附表二
30 「本院認定金額」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌
31 日（即107年9月20日，原審卷二第33頁）起至清償日止，按

01 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍部
02 分，不應准許，應予駁回。原審就上開不應准許部分，為上
03 訴人敗訴之判決，即有未洽，上訴人指摘原判決此部分不
04 當，求予廢棄，為有理由，爰由本院將此部分予以廢棄，並
05 改判如主文第2項所示；至前開應予准許部分，原審為上訴
06 人敗訴之判決，並無不合，上訴人仍執前詞，指摘原判決此
07 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上
08 訴。

09 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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
13 主文。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 9 日

15 民事第二十庭

16 審判長法官 劉素如

17 法官 馬傲霜

18 法官 莊佩穎

19 正本係照原本作成。

20 不得上訴。

21 中 華 民 國 115 年 6 月 9 日

22 書記官 呂 筑

23 附表一：

24

編號	姓名	門牌號碼（共 同門牌：新北 市○○區○○ 路	房地總價 （新臺 幣，右列 均同）	總面積 （坪）	每坪買價	簽約日/讓與日 （民國）
1	林明杰	000號11樓之5	1,520萬	40.43	37.5958	96/11/23
2	陳淑惠	000號11樓之3	1,210萬	39.4	30.7107	96/11/23

(續上頁)

01

3	楊惠琪	000號4樓之1	756萬	23.87	31.6715	98/6/25
4	王增嫻	000號6樓之1	779萬	24.26	32.11	98/6/25
5	陳美芸	000號8樓之2	1,354萬	39.8	34.0201	98/6/25
6	吳菁蓉	000號11樓之3	2,577萬	62.71	41.0939	98/5/25
7	張維萍	000號19樓之5	2,795萬	64.32	43.4546	98/11/16
8	林惠琇	000號18樓之3	2,706萬	62.7	43.1578	---
9	吳秀岑	000號8樓之2	1,568萬	42.09	37.2535	98/10/8
10	梁徐憲華	000號13樓之5	2,651萬	64.32	41.2158	---
11	宋家安	000號24樓	2,200萬	54.7	40.2193	---
12-1	陳元	000號11樓之2	1,274萬	39.8	32.0101	97/1/29
12-2	陳元	000號11樓之1	780萬	23.87	32.6770	97/1/29
13	王玉真	000號15樓之2	1,285萬	39.77	32.3107	97/6/4
14	樂玉苓	000號13樓之3	1,224萬	39.44	31.0345	101/7/25
15	李麗雲	000號17樓之3	1,230萬	39.44	31.1866	98/11/26
16	陳美真	000號6樓之2	1,348萬	39.8	33.8693	101/8/25
17	陳馨	000號8樓之1	782萬	23.87	32.7608	101/7/12
18	陳宗宏	000號18樓之2	1,587萬	42.02	37.7677	101/5/31
19	蕭智玲	000號14樓之2	1,443萬	42.09	34.2836	100/2/11
20	楊淑芳 陳岳賢	000號17樓之5	2,830萬	64.32	43.9988	99/6/2
21	簡嘉雯	000號13樓	2,137萬	54.7	39.0676	101/8/9
22	陳昭儀	000號26樓之3	2,913萬	65.95	44.1698	99/4/30
23	陳禛多	000號5樓之1	768萬	23.87	32.1742	102/7/4
24-1	簡志全	000號5樓之2	1,329萬	39.8	33.3920	102/7/4
24-2	簡志全	000號21樓之2	1,350萬	39.86	33.8693	107/8/8
25-1	陳美勇	000號7樓之2	1,351萬	39.8	33.9447	102/7/4
25-2	陳美勇	000號4樓	3,228萬	100.98	31.9667	107/8/10
26	林偉銘	000號10樓之3	1,272萬	39.64	32.0888	101/8/3

(續上頁)

01

27	石曉蓉	000號4樓之2	370萬	11.42	32.3993	101/8/3
----	-----	----------	------	-------	---------	---------

02

附表二：

03

編號	姓名	5572建號 應有部分	5572建號 坪數	鑑定減損金額 (新臺幣, 右 列均同)	本院認定金額	
1	林明杰	10萬分之22	0.88	6萬9,738	3萬4,869	
2	陳淑惠	10萬分之21	0.84	6萬5,052	3萬2,526	
3	楊惠琪	10萬分之13	0.52	3萬6,542	1萬8,271	
4	王增嫻	10萬分之13	0.52	3萬7,324	1萬8,662	
5	陳美芸	10萬分之21	0.84	6萬3,830	3萬1,915	
6	吳菁蓉	10萬分之33	1.32	10萬1,171	5萬586	
7	張維萍	10萬分之34	1.36	11萬1,909	5萬5,955	
8	林惠琇	10萬分之33	1.32	10萬8,270	5萬4,135	
9	吳秀岑	10萬分之22	0.88	6萬7,130	3萬3,565	
10	梁徐憲華	10萬分之34	1.36	10萬5,692	5萬2,846	
11	宋家安	10萬分之29	1.16	10萬178	5萬89	
12-1	陳元	10萬分之21	0.84	6萬5,589	3萬2,795	總計： 5萬2,386
12-2	陳元	10萬分之13	0.52	3萬9,181	1萬9,591	
13	王玉真	10萬分之21	0.84	6萬8,186	3萬4,093	
14	樂玉苓	10萬分之21	0.84	6萬6,390	3萬3,195	
15	李麗雲	10萬分之21	0.84	6萬8,968	3萬4,484	
16	陳美真	10萬分之21	0.84	6萬2,527	3萬1,264	
17	陳馨	10萬分之13	0.52	3萬8,106	1萬9,053	
18	陳宗宏	10萬分之22	0.88	7萬3,997	3萬6,999	

(續上頁)

01

19	蕭智玲	10萬分之22	0.88	7萬1,240	3萬5,620	
20	楊淑芳 陳岳賢	10萬分之34	1.36	10萬9,837	5萬4,919	
21	簡嘉雯	10萬分之29	1.16	9萬443	4萬5,222	
22	陳昭儀	10萬分之35	1.4	12萬2,536	6萬1,268	
23	陳禔多	10萬分之13	0.52	3萬6,933	1萬8,467	
24-1	簡志全	10萬分之21	0.84	6萬1,861	3萬931	總計：
24-2	簡志全	10萬分之21	0.84	7萬1,922	3萬5,961	6萬6,892
25-1	陳美勇	10萬分之21	0.84	6萬3,179	3萬1,590	總計：
25-2	陳美勇	10萬分之49	1.95	14萬6,411	7萬3,206	10萬4,796
26	林偉銘	10萬分之21	0.84	6萬4,794	3萬2,397	
27	石曉蓉	10萬分之6	0.24	1萬8,893	9,447	
註1：5572建號坪數四捨五入至小數點第2位					總計：110萬3,921	
註2：本院認定金額=鑑定減損金額÷2（元以下四捨五入）						