

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第275號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

上訴人即

附帶被上訴人①傅祖聲

訴訟代理人 朱日銓律師

汪懿玥律師

上訴人即

附帶被上訴人②謝祖武

③戴冠芳

④戴曉芳

⑤許惠珍

⑥汪志雄

⑦楊秀岑

⑧杜漢忠

⑨趙春連

⑩游欣煌

⑪梁月春

⑫張慧君

⑬李萬吉

⑭徐正富

⑮林碧玉

⑯祝若珉

⑰葉盛文

⑱林竝立

⑲曾鼎翔

⑳羅嘉玲

㉑崔幸榮

㉒張月華

㉓韓德英

㉔張永瑜

0000000000000000

- 01 ②5 謝錦慧  
02 ②6 謝淑娟  
03 ②7 黃琬惟  
04 ②8 馬常菁  
05 ②9 謝騏安  
06 ③0 葉建文  
07 ③1 林瑞玲  
08 ③2 祝淑兮  
09 ③3 董季華  
10 ③4 黃銀枝  
11 ③5 陳柏舟  
12 ③6 陳俊忠  
13 ③7 張素欣  
14 ③8 李嘉豫  
15 ③9 施慧娜  
16 ④0 林千鈺  
17 ④1 劉國治  
18 ④2 陳芳麗  
19 ④3 陳順隆  
20 ④4 楊清水  
21 ④5 黃國華  
22 ④6 周立佳  
23 0000000000000000  
24 ④7 李耀忠  
25 ④8 蔡文萍  
26 ④9 張曉芳  
27 ⑤0 梁家壽  
28 ⑤1 凌明源  
29 ⑤2 薛美華  
30 ⑤3 祝本元  
31 ⑤4 楊薔樺

- 01                    ⑤⑤ 李欣穎
- 02                    ⑤⑥ 余豪瑄
- 03                    ⑤⑦ 蔡經茂
- 04                    ⑤⑧ 李瑞麟
- 05                    ⑤⑨ 蔡麗華
- 06                    ⑥⑩ 魏國棟
- 07                    ⑥⑪ 邱宜祥
- 08                    ⑥⑫ 黃倩怡
- 09                    ⑥⑬ 蕭慧文

10 上 訴 人 即

11 附帶被上訴人⑥⑭ 亞瑟投資股份有限公司

12 0000000000000000

13 00000 0000000000

14 法 定 代 理 人 藍婉婷

15 上 訴 人 即

16 附帶被上訴人⑥⑮ 丘幼華

17                    ⑥⑯ 蔡金山

18                    ⑥⑰ 李建益

19                    ⑥⑱ 劉茜文(即于淑玉之承受訴訟人)

20 0000000000000000

21                    ⑥⑲ 王槐安(即趙雲溪之承受訴訟人)

22 0000000000000000

23                    ⑦⑰ 王德仁 (即楊明娟之承受訴訟人)

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26                    ⑦⑱ 王可敏 (即楊明娟之承受訴訟人)

27 0000000000000000

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30                    ⑦⑲ 王可政 (即楊明娟之承受訴訟人)

01 0000000000000000

02 上 訴 人 即

03 被 上 訴 人 即

04 附 帶 上 訴 人 ⑦③許樹貞（兼蘭汝平之承受訴訟人）

05 0000000000000000

06 上 訴 人 ⑦④李軒欣

07 ⑦⑤李和欣

08 上 74 人 共 同

09 訴 訟 代 理 人 陳世偉律師

10 被 上 訴 人 即

11 上 訴 人 即

12 附 帶 上 訴 人 日觀實業股份有限公司

13 0000000000000000

14 法 定 代 理 人 林美東

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 訴 訟 代 理 人 黃永琛律師

18 楊尚訓律師

19 複 代 理 人 孫誠偉律師

20 上列當事人間請求減少價金等事件，兩造(不含蘭汝平)對於中華民國109年11月16日臺灣臺北地方法院100年度重訴字第782號第一審判決(暨111年3月17日更正裁定)、111年3月17日臺灣臺北地方法院100年度重訴字第782號第一審補充判決各自提起上訴，蘭汝平提起附帶上訴，日觀實業股份有限公司撤回上訴後又提起附帶上訴，許樹貞(兼蘭汝平之承受訴訟人)並為訴之追加，本院於113年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 原判決(含補充判決、更正裁定)關於：(一)命日觀實業股份有限公司給付傅祖聲逾如附表二編號75「I欄」所示金額之本息、(二)命日觀實業股份有限公司給付謝祖武以次72人逾如附表二編號1  
29 命日觀實業股份有限公司給付謝祖武以次72人逾如附表二編號1  
30 至編號74「I欄」所示金額之本息，及該部分之假執行宣告，均  
31

01 廢棄。  
02 上開廢棄部分，傅祖聲、謝祖武以次72人在第一審之訴及假執行  
03 之聲請均駁回。  
04 傅祖聲、謝祖武以次74人之上訴駁回。  
05 許樹貞（藺汝平之承受訴訟人）之附帶上訴駁回。  
06 許樹貞（兼藺汝平之承受訴訟人）之追加之訴及該部分假執行之  
07 聲請均駁回。  
08 日觀實業股份有限公司其餘上訴、其餘附帶上訴駁回。  
09 第二審（除確定部分外）訴訟費用，關於傅祖聲上訴部分，由傅  
10 祖聲負擔；關於謝祖武以次74人上訴部分，由謝祖武以次72人按  
11 附表二「K欄」所示分擔比例負擔；關於許樹貞（藺汝平之承受  
12 訴訟人）附帶上訴部分由許樹貞（藺汝平之承受訴訟人）負擔；  
13 關於許樹貞（兼藺汝平之承受訴訟人）追加之訴部分由許樹貞  
14 （兼藺汝平之承受訴訟人）負擔；關於日觀實業股份有限公司之  
15 上訴、附帶上訴部分，均由日觀實業股份有限公司負擔。

## 16 事實及理由

### 17 壹、程序方面

18 一、選定當事人制度，旨在求取共同訴訟程序之簡化，以達訴訟  
19 經濟之目的。選定當事人雖係以被選定人之名義為形式上之  
20 當事人，實際上選定人仍為其潛在性之當事人，依民事訴訟  
21 法第401條第2項之規定，其判決效力應及於選定人。本件謝  
22 祖武以次多人於原審共同選定葉盛文，以選定當事人方式對  
23 日觀實業股份有限公司（下稱日觀公司）起訴，經原審判命  
24 日觀公司應給付葉盛文新臺幣（下同）1750萬6882元，及自  
25 民國100年4月15日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，  
26 並駁回其餘請求（原審於111年3月17日裁定更正原判決主文  
27 第一項，更正後主文引用原判決附表2明示應給付各選定人  
28 之金額，本院卷三第214-5至214-6頁）。被選定人葉盛文收  
29 受原判決後，係由欲提起上訴之選定人以自己名義具狀提起  
30 上訴（本院卷一第391至399頁），審酌選定當事人制度係在  
31 求取共同訴訟程序之簡化，不重在剝奪實質當事人之權益，

01 倘選定人與被選定人間已無意繼續維持委任關係，應得終止  
02 而撤銷選定，此乃當事人程序選擇權之展現。含葉盛文在內  
03 之謝祖武以次多人既各別具名共同提出上訴狀，就自己敗訴  
04 金額聲明不服，堪認斯時書狀已足顯示係因彼此之間已達成  
05 共識撤回選定關係，致以如此方式具狀提起上訴，此與民事  
06 訴訟法第42條要求選定及更換、增減應以文書證之俾使法律  
07 關係明確之意旨，尚無違背，葉盛文嗣後並提出陳報狀說明  
08 因上訴第二審時已無選定關係，故以各別名義提起上訴等情  
09 （本院卷四第489至491頁），足以確認包含葉盛文在內之謝  
10 祖武以次多人在原審判決後確實均有意撤銷選定關係，使原  
11 實質當事人在選定關係消滅後均回復訴訟當事人地位，不服  
12 原判決者則各自以當事人身分提起上訴，基於尊重當事人之  
13 程序選擇權，人別欄所載之謝祖武以次74人(不含蘭汝平)分  
14 以自己名義提起上訴，於法自無不合。日觀公司抗辯因實質  
15 當事人既均已脫離訴訟，對造於提起上訴時未一併提出文書  
16 證明已撤銷選定，各別具名所提上訴均屬不合法云云，並無  
17 可採。

18 二、蘭汝平(原判決附表2編號27)原未提起上訴，於日觀公司提  
19 起上訴後，蘭汝平提起附帶上訴（本院卷三第85、87、100  
20 頁）。日觀公司先於111年5月3日具狀撤回對陳慧俐(原判決  
21 附表2編號32)之上訴（本院卷三第241至242頁），復於本院  
22 112年12月22日準備程序當庭以言詞並書立撤回上訴聲明狀  
23 撤回全部上訴（本院卷四第362、371頁），經蘭汝平以附帶  
24 上訴人身分表示不同意撤回（本院卷四第419頁），是日觀  
25 公司對蘭汝平所為撤回上訴不生效力，對其餘當事人之撤回  
26 上訴已生效力。然日觀公司又於113年4月19日提出附帶上訴  
27 狀，對傅祖聲及謝祖武以次(不含蘭汝平、李軒欣、李和欣  
28 在內)之人提起附帶上訴（本院卷四第525至551頁，因其對  
29 蘭汝平上訴效力仍存在，而李軒欣及李和欣在原審均敗訴，  
30 是以並無對該3人提起附帶上訴），參酌民事訴訟法第460條  
31 第2項規定，應屬合法（關於原判決附表2之編號17袁德意、

01 編號21王欲乾、編號31劉李美娟、編號32陳慧俐、編號54鄭  
02 宗傑、編號66胡洪生，或未自行提起上訴、或因日觀公司已  
03 撤回上訴，均非本院審理範圍）。

04 三、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依  
05 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條所  
06 定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事  
07 訴訟法第168條、第175條第1項定有明文。查于淑玉(原判決  
08 附表2編號52)於102年8月1日死亡，繼承人劉茜文提出遺產  
09 分割協議書為證，具狀聲明承受訴訟（本院卷二第233至235  
10 頁），趙雲溪(原判決附表2編號69)於105年11月22日死亡，  
11 繼承人王槐安已提出建物所有權狀為證，具狀聲明承受訴訟  
12 （本院卷二第227至229頁）；楊明娟(原判決附表2編號10)  
13 於111年7月21日死亡，繼承人王德仁、王可敏、王可政(下  
14 稱王德仁等3人)提出除戶謄本、繼承人戶籍謄本為證，具狀  
15 聲明承受訴訟（本院卷三第495至506頁）；藺汝平於113年4  
16 月4日死亡，配偶許樹貞(原判決附表2編號28)提出藺汝平之  
17 死亡證明書、繼承人戶籍謄本及遺產分割協議書為證，具狀  
18 聲明承受訴訟（本院卷五第79至87頁，故許樹貞除就其個人  
19 在原審敗訴部分提起上訴，亦兼為附帶上訴人藺汝平之承受  
20 訴訟人）；均合於上開規定，應予准許。

21 四、按不變更訴訟標的，而補充或更正法律上之陳述者，非為訴  
22 之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，依同法第463  
23 條，於第二審程序準用之。查謝祖武以次當事人於原審推由  
24 葉盛文為被選定人進行訴訟所列訴之聲明，未表明各選定人  
25 分別請求計付利息之本金數額（原列聲明僅有顯示總額），  
26 嗣於本院程序已具狀表明各當事人分別請求計算利息之金額  
27 詳如附表一所示（本院卷五第214至216頁），此屬補充法律  
28 上陳述，應予准許。

29 五、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，  
30 但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明  
31 者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第

01 2、3款定有明文。查藺汝平與許樹貞就建物門牌建國路243  
02 號10樓房地為共同買受人，在原審均為選定人，2人於本院  
03 程序擴張請求金額，藺汝平過世且由許樹貞承受訴訟後，許  
04 樹貞表明追加聲明：日觀公司應給付76萬6584元，及自110  
05 年11月20日起至清償日止按週年利率5%計算之利息（本院卷  
06 二第349頁、卷五第210頁），該部分追加請求與原訴之基礎  
07 事實同一，依上開說明，應予准許。

08 六、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於  
09 訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。本件  
10 於100年7月7日提起訴訟，訴訟期間部分當事人將房地所有  
11 權移轉登記予訴外人，有各建物之登記謄本可稽（本院卷二  
12 第47至190頁），兩造均陳明依據當事人恆定原則處理本件  
13 訴訟（本院卷二第265、246頁），基於訴訟程序之安定性，  
14 登記所有權人縱於起訴後或上訴後有變動，應無礙於起訴時  
15 之原當事人（原審選定人）遂行本件訴訟。

## 16 貳、實體方面

### 17 一、傅祖聲、謝祖武以次74人主張：

18 (一)傅祖聲：伊與日觀公司及法定代理人林美東於98年4月30日  
19 訂立建物買賣契約書及土地買賣契約書，以總價3700萬元買  
20 受江陵誠社區（下稱系爭社區）內之門牌新北市○○區○○  
21 路000號17樓建物（含主建物、附屬建物、公共設施、2停車  
22 位）及其坐落基地。惟系爭社區公共設施範圍（下稱公設）  
23 經管委會於99年9月14日至同年月16日間委託真禾機電股份  
24 有限公司（下稱真禾機電公司）會同日觀公司人員以竣工圖  
25 進行盤點及檢測，發現高達678項與竣工圖不符且足以影響  
26 公共安全，日觀公司固曾陸續修補若干瑕疵，惟迄100年3月  
27 10日複驗時仍有302項無法修復之瑕疵（下稱系爭瑕疵）。  
28 伊與葉盛文等人於100年4月11日共同委任律師向日觀公司函  
29 達請求減少價金，復於100年7月7日選定葉盛文為當事人向  
30 原審起訴，嗣於105年2月22日撤回選定自為訴訟。原審囑託  
31 鑑定結果，公設確存有系爭瑕疵，伊以瑕疵修復費用39萬46

01 73元、室內專有部分裝潢拆除及修復費用77萬9818元、交易  
02 價值貶損95萬3220元(共計212萬7711元)，請求減少價金212  
03 萬7711元，爰依民法第359條、第365條、第179條、第182條  
04 第2項、第227條第2項規定，請求鈞院擇一判命日觀公司給  
05 付伊212萬7711元，及37萬5000元自100年4月15日起、175萬  
06 2711元自108年6月26日起，均按週年利率5%計付利息。

07 (二)謝祖武以次74人：伊等分別與日觀公司及法定代理人林美東  
08 於96年12月至99年3月間以2400萬元至4205萬元不等之價金  
09 簽訂建物買賣契約書及土地買賣契約書，分別購買系爭社區  
10 如附表一「門牌」所示房屋及基地(下稱系爭房地)，買賣  
11 價金均已付清，並完成不動產所有權移轉登記及交屋手續。  
12 系爭社區管委會於99年9月14日至同年月16日會同日觀公司  
13 檢測公設，發現678項與竣工圖不符之瑕疵，經通知並給予  
14 至少5個月以上期間修繕，100年3月10日複驗仍有至少302項  
15 瑕疵，伊等於100年4月11日以律師函為減少之價金意思表示  
16 於同日送達，系爭公設於原審經鑑定結果確有減少建物通常  
17 效用、契約預定品質甚至影響公共安全之瑕疵，伊等以修復  
18 瑕疵所需費用(含各戶室內專有部分裝潢拆除及修復費用)、  
19 因瑕疵所致交易價值貶損、修繕期間(預計4個月)不能使用  
20 車位及房屋所需支出車位及房屋租金數額(詳如附表一E、  
21 F、H、I欄所載)，以前述總額(如附表一J欄所載)為減少  
22 價金之數額，依民法第359條規定請求減少價金，經減價後  
23 前已受領部分即屬不當得利而應返還，故依民法第179條、  
24 第182條規定分別請求日觀公司返還如附表一J欄所示金額，  
25 及均按週年利率5%計算之遲延利息。其中許樹貞(兼藺汝平  
26 之承受訴訟人)另主張：伊名下房地之室內裝潢與其他住戶  
27 實無甚大差異，就專有部分裝潢拆除及修復費用在原審主張  
28 數額過低，此部分修繕費用應擴張76萬6584元列為減少價金  
29 範圍，於本院程序追加請求日觀公司返還76萬6584元本息之  
30 不當得利。

31 二、日觀公司則以：系爭社區管委會成立後，伊本即欲辦理公設

01 點交，管委會因區分所有權人就公設點交意見不一致而拒絕  
02 辦理點交，遲至99年9月始委託真禾機電公司就公設進行高  
03 標準檢測稱有678項缺失，暫不論是否確為缺失，伊仍進行  
04 修補，惟屢生管委會無法配合及無人得決定之情，至100年3  
05 月10日真禾機電公司複驗竟稱尚有302項缺失，然該等缺失  
06 均為伊可輕易補正，亦已陸續改善完成，僅餘少數須管委會  
07 配合或決定之項目，伊曾發文請求管委會召開協商會議，然  
08 其未配合又拒絕伊進場修補。建物買賣契約書第9條已明定  
09 建物發生瑕疵應由伊保固維修，真禾機電公司不合理認定所  
10 稱缺失，係能補正，伊有意願修補且未曾拒絕修補，即不符  
11 民法第354條規定而不得請求減少價金。縱認對造主張系爭  
12 瑕疵一節為真，然鑑定單位係就系爭瑕疵估定修繕費用，非  
13 就買賣當時有瑕疵物與無瑕疵物兩者應有價值相較以計出應  
14 減少之數額，不得逕以瑕疵修繕費用作為減少價金之基礎，  
15 且房屋經以修繕費用為修繕後已無存在瑕疵，故無交易價值  
16 貶損可言等語，資為抗辯。

17 三、原審(含補充判決)判令日觀公司應給付傅祖聲25萬6912元，  
18 及自100年4月15日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，  
19 並為供擔保准免假執行之宣告，駁回傅祖聲其餘請求及其餘  
20 假執行聲請。原審(含更正裁定)判令日觀公司應給付葉盛文  
21 及原審判決附表2(除編號16、21、35、74外)各選定人如  
22 該附表所示金額，及均自100年4月15日起至清償日止按週年  
23 利率5%計算之利息，暨供擔保准免假執行之宣告，駁回其餘  
24 請求及其餘假執行聲請。傅祖聲就原判決(含補充判決)敗訴  
25 部分不服提起上訴，謝祖武以次74人(不含蘭汝平部分)對原  
26 判決(含更正裁定)敗訴部分不服提起上訴，蘭汝平就其敗訴  
27 部分提起附帶上訴，蘭汝平過世由許樹貞承受訴訟，許樹貞  
28 並為訴之追加。日觀公司曾就原判決敗訴部分提起上訴，嗣  
29 後撤回上訴，再就本判決附表一所列當事人(不含蘭汝平經  
30 許樹貞承受部分)及傅祖聲提起附帶上訴。相關聲明如下：

31 ⊖傅祖聲上訴聲明：(一)原判決第二項不利於傅祖聲之部分、第

01 三項、第五項及111年3月17日補充判決均廢棄。(二)上開廢棄  
02 範圍內，日觀公司應再給付傅祖聲187萬0799元，及其中11  
03 萬8088元自100年4月15日起、175萬2711元自108年6月26日  
04 起至清償日止，均按週年利率5%計付利息。(三)前項聲明如獲  
05 勝訴判決，請准供擔保後宣告假執行。對日觀公司附帶上訴  
06 之答辯聲明：附帶上訴駁回。

07 ㊟謝祖武以次74人上訴聲明：(一)原判決不利於如附表一編號1  
08 至74所示上訴人(除藺汝平外)部分均廢棄。(二)上廢棄部分，  
09 日觀公司應再給付如附表一編號1至74所示上訴人(除藺汝平  
10 外)各如附表編號L欄所示金額，及其中各如附表編號N欄所  
11 示金額自100年4月15日起，其餘各如附表編號0欄所示金額  
12 自107年12月18日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之  
13 利息。(三)上訴人願供現金或合作金庫銀行之可轉讓定期存單  
14 為擔保，請准宣告假執行。許樹貞(指承受藺汝平部分)附帶  
15 上訴聲明：(一)原判決不利於如附表一編號26所示藺汝平部分  
16 廢棄。(二)上開廢棄部分，日觀公司應再給付如附表編號26所  
17 示編號L欄所示金額，及其中編號N欄所示金額自100年4月15  
18 日起，其餘編號0欄所示金額自107年12月18日起，均至清償  
19 日止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假  
20 執行。許樹貞(含承受藺汝平部分)所提追加之訴之聲明：(一)  
21 日觀公司應給付許樹貞76萬6584元，及自110年11月20日起  
22 至清償日止按週年利率5%計算之利息。(二)許樹貞願供擔保，  
23 請准宣告假執行。另對日觀公司所提上訴、附帶上訴之答辯  
24 聲明：上訴、附帶上訴駁回。

25 ㊟日觀公司上訴聲明：(一)原判決(含更正裁定)命日觀公司給付  
26 許樹貞(即藺汝平之承受訴訟人)部分，及該部分假執行宣告  
27 暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，許樹貞(即藺  
28 汝平之承受訴訟人)第一審之訴及假執行聲請均駁回。附帶  
29 上訴聲明：(一)原判決(含更正裁定)命日觀公司給付附帶被上  
30 訴人(不含袁德意、劉李美娟、陳慧俐、鄭宗杰、胡洪生)部  
31 分，及該部分假執行宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開

01 廢棄部分，附帶被上訴人第一審之訴及假執行聲請均駁回。  
02 另對於傅祖聲及謝祖武以次74人(除蘭汝平外)所提上訴、許  
03 樹貞(指承受蘭汝平部分)附帶上訴、許樹貞所提追加之訴之  
04 答辯聲明：上訴駁回。附帶上訴駁回。追加之訴駁回。

05 四、兩造之不爭執事項（見本院卷三第234頁、第394頁準備程序  
06 筆錄、同卷第380頁，並依判決格式增刪修改文句）：

07 (一)葉盛文等人及傅祖聲分別於96年12月至99年3月間，與日觀  
08 公司、林美東分別簽立建物買賣契約書、土地買賣契約書，  
09 買受江陵誠公寓大廈如原判決附表1「門牌號碼」之房屋及  
10 其坐落土地應有部分。

11 (二)99年9月14日至16日間，管委會委託第三人真禾機電公司就  
12 公設部分進行檢測，經真禾機電公司出具查核報告指出公設  
13 部分有678項缺失須補正（參原證4），日觀公司陸續進行修  
14 補；100年3月10日管委會再次委託真禾機電公司進行複驗，  
15 經真禾機電公司複驗後發現公設部分仍存有302項未通過之  
16 缺失（參原證4）；嗣經原審法院囑託臺北市建築師公會，  
17 就被指出之缺失（212項）進行鑑定作成鑑定報告書。

18 (三)管委會於99年10月21日以新店復興郵局第000611號存證信  
19 函，向日觀公司通知江陵誠社區大樓之公設範圍存有瑕疵事  
20 宜。

21 (四)管委會於100年4月11日以台北信維郵局第1972號存證信函，  
22 向日觀公司請求減少價金。

23 (五)葉盛文等人及傅祖聲於100年7月7日提出起訴狀，提起本件  
24 訴訟。

25 五、本院得心證之理由：

26 (一)、謝祖武以次74人援引民法第359條、第179條、第182條第2項  
27 為請求權基礎（本院卷五第232頁），亦即於請求減少價金  
28 後請求返還不當得利，此乃基於買賣契約所生之請求權。然  
29 查，經核對卷附買賣契約書之結果：

30 (1)門牌000號0樓房地（附表一編號18）簽約買受人僅為祝若珉  
31 （原審卷一第66、67頁），該戶別係列祝若珉及王欲乾均為

01 選定人而起訴請求給付201萬6211元（原判決附表2編號20、  
02 21），然因王欲乾並非買賣契約之買受人，無從行使買受人  
03 之減少價金請求權，關於王欲乾應屬贅列。原審亦認王欲乾  
04 因非買賣契約當事人無從請求，就該戶勝訴金額24萬6817元  
05 判命給付予祝若珉。祝若珉就敗訴部分提起上訴，列其上訴  
06 範圍為176萬9394元(2016211－246817＝1769394)，經核於  
07 法尚無不符。

08 (2)門牌000號0樓房地（附表一編號20）簽約買受人為林竝立及  
09 林栩羽（原審卷一第68、69頁），2人之給付應屬可分，亦  
10 無法律另有規定或契約另有訂定之情事，參酌民法第271條  
11 前段規定，關於買賣契約所生之債權或債務應各平均分擔或  
12 分受。該戶別僅列林竝立1人為選定人起訴請求204萬1769元  
13 （原判決附表2編號22），然林竝立僅能就自己買受人地位  
14 行使買賣契約所生請求權，就請求減少價金及不當得利返還  
15 債權之數額僅能主張該戶之半數。原審本於相同見解，認定  
16 林竝立及林栩羽為共同買受人，就不當得利返還債權乃可分  
17 且應平均分受，故就林竝立之請求判准12萬4793元，林竝立  
18 就敗訴部分提起上訴，本院於計算時，仍以林竝立就該戶僅  
19 得請求半數金額之基礎予以計算認定。

20 (3)門牌000號00樓房地（附表一編號53、54）簽約買受人為李  
21 懷陸、李耀忠、蔡文萍（原審卷一第209、210頁），3人之  
22 給付應屬可分，亦無法律另有規定或契約另有訂定之情事，  
23 參酌民法第271條前段規定，買賣契約所生之債權或債務應  
24 各平均分擔或分受。該戶別僅列李耀忠、蔡文萍2人為選定  
25 人共同起訴請求133萬0365元（原判決附表2編號58、59），  
26 然李耀忠、蔡文萍僅能就自己買受人地位行使買賣契約所生  
27 請求權，就請求減少價金及不當得利返還債權之數額，各自  
28 僅能主張該戶之3分之1。原審本於相同見解，認定李耀忠、  
29 蔡文萍分別僅得請求該戶之3分之1，李耀忠、蔡文萍就敗訴  
30 部分均提起上訴。本院仍以李耀忠、蔡文萍就該戶僅得分別  
31 請求3分之1金額之基礎予以計算認定。

01 (4)門牌000號0樓房地（附表一編號59）簽約買受人為余暖及祝  
02 本元（原審卷一第217、218頁），2人之給付應屬可分，亦  
03 無法律另有規定或契約另有訂定之情事，參酌民法第271條  
04 前段規定，買賣契約所生債權或債務應各平均分擔或分受。  
05 該戶別僅列祝本元為選定人起訴請求227萬5497元（原判決  
06 附表2編號64），然祝本元僅能就自己買受人地位行使買賣  
07 契約所生請求權，就請求減少價金及不當得利返還債權之數  
08 額僅能主張該戶之半數。原審本於相同見解，認定祝本元僅  
09 得請求該戶之半數。本院於計算時，仍以祝本元就該戶僅得  
10 請求半數金額之基礎予以計算認定。

11 (5)門牌000號00樓房地（附表一編號14）簽約買受人為李萬吉  
12 （原審卷一第50、51頁），該戶別係列李萬吉及李軒欣均為  
13 選定人起訴請求給付230萬7438元（原判決附表2編號15、1  
14 6），然因李軒欣並非買賣契約之買受人，無從行使買受人  
15 之減少價金請求權，關於李軒欣應屬贅列。原審亦認李軒欣  
16 因非買賣契約當事人無從請求，就該戶勝訴金額25萬6912元  
17 判命給付予李萬吉。李萬吉就敗訴部分提起上訴，列其上訴  
18 範圍為205萬0526元( $2307438 - 256912 = 2050526$ )，經核於  
19 法尚無不符。又李萬吉及李軒欣均列為上訴人，上訴聲明係  
20 引用附表一僅請求判命給付予李萬吉，依上開說明，關於李  
21 軒欣之上訴並無理由。

22 (6)門牌000號00樓房地（附表一編號31）簽約買受人為謝淑娟  
23 （原審卷一第91、92頁），該戶別係列謝淑娟及李和欣均為  
24 選定人起訴請求給付226萬3141元（原判決附表2編號34、3  
25 5），然因李和欣並非買賣契約之買受人，無從行使買受人  
26 之減少價金請求權，關於李和欣應屬贅列。原審亦認李和欣  
27 因非買賣契約當事人無從請求，就該戶勝訴金額24萬9585元  
28 判命給付予謝淑娟。謝淑娟就敗訴部分提起上訴，列其上訴  
29 範圍為201萬3556元( $2263141 - 249585 = 2013556$ )，經核於  
30 法尚無不符。又謝淑娟及李和欣均列為上訴人，上訴聲明係  
31 引用附表一僅請求判命給付予謝淑娟，依上開說明，關於李

01 和欣之上訴並無理由（本院於後述理由所提及「謝祖武以次  
02 72人」即不含李軒欣、李和欣在內）。

03 (二)、謝祖武以次72人及傅祖聲請求減少價金，無逾民法第365條  
04 第1項所定除斥期間：

05 (1)按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其  
06 解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間  
07 不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。民法第365條第1  
08 項定有明文。

09 (2)查附表一所示門牌建物均係江陵誠社區內之區分所有建物，  
10 管委會委託真禾機電公司於99年9月14日至16日就公設部分  
11 進行檢測，真禾機電公司出具查核報告指出公設部分有678  
12 項缺失須補正，日觀公司陸續進行修補；100年3月10日管委  
13 會再次委託真禾機電公司進行複驗，經真禾機電公司複驗後  
14 認公設部分仍有302項未通過缺失，管委會於99年10月21日  
15 以存證信函向日觀公司通知江陵誠社區大樓之公設範圍存有  
16 瑕疵，於100年4月11日以存證信函向日觀公司請求減少價金  
17 等情，兩造就客觀事實不爭執（見不爭執事項(二)(三)(四)，日觀  
18 公司僅就是否屬瑕疵有爭執）。日觀公司雖抗辯伊於98年11  
19 月8日前已將公設點交予管委會，管委會即依民法第356條對  
20 公設進行查驗，並於98年11月8日就缺失通知伊修繕，伊並  
21 非在99年9月14日至16日始將公設點交移交，則謝祖武等人  
22 及傅祖聲於100年4月11日始發函行使價金減少請求權，已逾  
23 民法第365條所定6個月除斥期間等情，並提出管委會第一屆  
24 第4次會議紀錄為證（本院卷二第311至314頁），惟依前述  
25 會議紀錄顯可查知管委會並未同意點交驗收。況因公設範圍  
26 牽涉水電、機械設施、消防設備、各類管線等，項目眾多，  
27 管委會委請真禾機電公司進行查核，且會同日觀公司於99年  
28 9月14日至16日作成江陵誠公寓大廈點移交簽到記錄（原審  
29 卷二第125至127頁），並於99年10月21日以存證信函向日觀  
30 公司表達有諸多缺失尚待修補（原審卷一第252頁），堪認  
31 管委會係於99年9月14日至16日辦理公設點交移交程序予以

01 受領，日觀公司聲稱98年11月8日前已就公設完成受領移交  
02 云云並不足採。是以，管委會就缺失於99年10月21日以存證  
03 信函向日觀公司通知公設有瑕疵(民法第356條之通知)，於  
04 通知日(99年10月21日)起算之6個月內即100年4月11日寄送  
05 存證信函向日觀公司行使價金減少請求權，堪認行使權利已  
06 符合民法第365條第1項所定之除斥期間。日觀公司抗辯對造  
07 行使價金減少請求權已逾法定除斥期間云云，要無可採。

08 (三)、謝祖武以次72人及傅祖聲主張公設有瑕疵，有無理由：

09 (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  
10 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或  
11 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無  
12 關重要者，不得視為瑕疵。民法第354條第1項定有明文。所  
13 謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀  
14 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質  
15 而不具備者，即為物有瑕疵。

16 (2)謝祖武等人及傅祖聲主張以竣工圖作為比對基礎以判斷系爭  
17 社區公設是否具有瑕疵，日觀公司則抗辯竣工圖僅係完工後  
18 反映竣工實際情況之圖紙，非在用以判斷建物是否具瑕疵之  
19 依據等情。查系爭集合住宅建物係於97年10月20日竣工，於  
20 97年12月23日領得使用執照，有97店使字第809號使用執照  
21 可稽（原審卷二第246頁）。而核發使用執照之查驗流程，  
22 依新北市政府101年7月6日北府工施字第1011911605號函可  
23 知，係於起、承、監造人按圖施工完成後，依建造執照核准  
24 設計圖(或最後一次變更設計圖)製作竣工圖及相關書件提出  
25 使用執照申請，該府工務局擇期函請起、承、監造人及當地  
26 區公所共同現場竣工查驗，並就內政部訂頒之使用執照審查  
27 表及建築法規定項目逐項查驗，各單項係採抽驗方式辦理且  
28 不含隱蔽部分（原審卷三第75至76頁）。竣工圖既係起造人  
29 及承造人製作用以向主管機關申領使用執照及查驗之用，嗣  
30 住戶成立管委會就公設範圍辦理點交時以竣工圖核對作驗收  
31 標準，應屬合理。是以，謝祖武等人及傅祖聲主張以竣工圖

01 作為比對基礎以判斷系爭社區公設是否有瑕疵，倘公設現況  
02 之規格或品質低於竣工圖則認定構成瑕疵等情，係屬可採。  
03 日觀公司抗辯因江陵誠社區為先建後售之建案，買賣雙方已  
04 於建物買賣契約書第8條第4項明定就房屋「依現況點交」，  
05 不應就現況與竣工圖比對而認定為瑕疵云云，尚無足採。

06 (3)日觀公司曾抗辯江陵誠公寓大廈係由伊興建，伊願意修補，  
07 亦無不能修補之情，管委會卻拒絕伊進場修補，依最高法院  
08 95年度台上字第39號判決要旨，買受人不得依民法第354條  
09 主張減少價金等瑕疵擔保請求權等情，並提出100年6月22日  
10 向管委會請求召開協商會議使修繕工程順利進行之函文為據  
11 (原審卷二第34頁)。然管委會委請真禾機電公司進行查核  
12 後曾請日觀公司就公設678項缺失進行修補，日觀公司陸續  
13 修補後，管委會再委請真禾機電公司進行複核仍認有302項  
14 未通過缺失，方有集結住戶提起本件訴訟之舉，堪認買受人  
15 實已給予日觀公司自行修補瑕疵之機會，始於100年7月7日  
16 具狀起訴。民法第354條至第365條乃買賣契約所生物之瑕疵  
17 擔保責任之相關規定，賦予買受人在符合法定要件下得請求  
18 解除契約或減少價金或損害賠償之權利，日觀公司所引用之  
19 上述裁判見解提及「出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買受  
20 人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，則在特定物之買賣，依法律  
21 規範之目的，物之瑕疵不能修補，或雖能修補而出賣人表示  
22 不願為之者，應認為在危險移轉前買受人即得行使擔保請求  
23 權，並得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複  
24 雜，損及買受人之權益」，仍係在保障買受人之權利，非在  
25 限制買受人對於瑕疵擔保請求權之行使。司法實務見解對於  
26 出賣人具備修補瑕疵能力(如：建商)時固然賦予買受人亦得  
27 請求出賣人修補瑕疵，然關於有數項瑕疵擔保請求權存在時  
28 如何行使，仍屬買受人具有選擇權、得選擇行使。日觀公司  
29 抗辯其有修補能力且有意願繼續進行修補，依後述鑑定報告  
30 所示亦無不能修補情事，買受人即不得逕為減少價金之請求  
31 云云，尚無可採。

01 (4)原審就謝祖武等人及傅祖聲援引真禾機電公司查驗結果所指  
02 出其中缺失(212項)囑託臺北市建築師公會進行鑑定，臺北  
03 市建築師公會係以現場勘查結果與竣工圖內容進行查核比對  
04 而出具(103)(共)鑑字第0504號鑑定報告書（下稱鑑定報告  
05 一），原審曾囑託進行補充鑑定，前述公會再出具(104)(共)  
06 鑑字第0939號鑑定報告書（下稱鑑定報告二）。原審另依謝  
07 祖武等人及傅祖聲之聲請，囑託麗業不動產估價師聯合事務  
08 所（下稱麗業估價師事務所）就各戶有無交易性價值貶損進  
09 行鑑價，經該所於107年3月16日出具估價報告書（下稱估價  
10 報告一），因原審要求重新鑑定，該所於107年8月14日再出  
11 具修正後估價報告書（下稱估價報告二）。麗業估價師事務  
12 所辦理估價期間，尚曾請新北市建築師公會就公設缺失項目  
13 進行修繕方法合理性之鑑定，經新北市建築師公會於107年1  
14 月3日出具鑑字第005號鑑定報告書（下稱新北公會報告），  
15 針對鑑定報告一、二所載缺失及修繕方法檢視其合理性並判  
16 斷可否恢復建物通常效用或契約約定效用。新北公會報告之  
17 內容，係就鑑定報告一、二所載缺失及修繕方法檢視其合理  
18 性並判斷可否恢復建物通常效用或契約約定效用，報告結論  
19 為：經研判鑑定項目所載缺失及修繕方法大致均屬合理性，  
20 所列項目缺失應均可加以修復完成，可符合通常或契約約定  
21 之效。管委會斯時總幹事趙德權固曾在部分瑕疵之查核缺失  
22 紀錄表上簽名（原審卷二第282至322頁），然因趙德權並無  
23 工程之相關專業，無法判斷日觀公司是否已將瑕疵修復完成  
24 等情，此經趙德權於原審以證人身分證述在卷（原審卷二第  
25 280頁反面），自不得據此認定該等缺失業經管委會確認已  
26 修復完成。本院就鑑定報告一、二及新北公會報告內容予以  
27 綜合比對，針對傅祖聲及謝祖武以次72人主張之缺失（212  
28 項）是否構成瑕疵、修補瑕疵所需費用之數額，分別認定如  
29 本判決之附表三所示，就系爭公設之各項瑕疵所需修補費用  
30 共計應為2347萬4689元。

31 (5)日觀公司否認附表三各項所載內容構成瑕疵，抗辯系爭建物

01 之公設並無關於職業安全衛生設施規則(原名勞工安全衛生  
02 設施規則)或室內空氣品質管理法(於100年11月23日公布、1  
03 01年11月23日施行,係97年核發使用執照後)或冷凍空調業  
04 管理條例之適用,鑑定報告一提及其中有部分項目違反前述  
05 法令,即屬有誤,其餘諸多經鑑定報告所列與竣工圖不符之  
06 項目,僅需修正圖說由技師簽證即可,並未檢少或減失公設  
07 及專有部分之效用或價值,均不構成瑕疵等情。惟查,臺北  
08 市建築師公會出具之鑑定報告一雖有提及部分項目涉及前述  
09 法令規定之違反(鑑定報告一第19至40頁),然實際上均係  
10 著重於各該項目可能因涉及維修困難、易生工安事故而構成  
11 瑕疵,或因涉及通風不良、影響居住品質而構成瑕疵,參以  
12 公設範圍之檢修安全、通風狀況等事項本即屬是否符合契約  
13 通常效用之範圍,本院於附表三亦未以是否違反法令規定作  
14 為是否符合通常效用或契約預定效用之判定標準,日觀公司  
15 此部分抗辯應無可採。日觀公司另抗辯兩造間買賣契約並無  
16 約定應提供何類管材施作公設一節,有關於鑑定報告提及之  
17 全棟管材應更換之部分,本院另敘述理由如後述。

18 (四)、謝祖武以次72人及傅祖聲請求減少價金,金額如何認定:

19 (1)謝祖武以次72人及傅祖聲均援引民法第359條規定請求減少  
20 價金。謝祖武以次72人主張減價金額含:修復瑕疵所需費用  
21 (含公設範圍、各戶室內專有部分為更換管線而就裝潢拆除  
22 及修復費用,即附表一F欄金額)、因瑕疵所致交易價值貶損  
23 (即附表一E欄金額)、修繕期間(預計4個月)不能使用車位  
24 及房屋所需另租車位及房屋之租金(即附表一H欄金額、I欄  
25 金額),以前述總額(如附表一J欄所載)為各自請求減少  
26 價金之數額;許樹貞承受蘭汝平部分後為訴之追加,以243  
27 號10樓室內專有部分裝潢拆除及修復費用請求再減少價金76  
28 萬6584元。傅祖聲主張減價金額含:修復瑕疵所需費用39萬  
29 4673元、室內專有部分為更換管線而就裝潢拆除及修復費用  
30 77萬9818元、交易價值貶損95萬3220元(3者總計212萬7711  
31 元),請求減少價金212萬7711元。謝祖武以次72人所稱瑕疵

01 修復費用係含「就公設修復瑕疵所估費用由各戶分受金額」  
02 及「為更換管線而需就各戶室內專有部分之裝潢拆除及修復  
03 費用」在內，傅祖聲所稱瑕疵修復費用則僅指「就公設修復  
04 瑕疵所估費用由各戶分受金額」，應先予釐清。

05 (2)關於謝祖武以次72人及傅祖聲主張為更換管線而就室內專有  
06 部分須拆除裝潢及修復費用一節，係緣於臺北市建築師公會  
07 出具之鑑定報告一，於附表三編號88、152，提及系爭社區  
08 屬高樓層建築物(現場共25層)，就全棟之配管管材應使用不  
09 易燃之管材，但現場係使用CD管(非屬不易燃材質)，竣工圖  
10 標示為PVC管(屬不易燃材質)，現場實際施作與竣工圖標示  
11 內容不符，故認定係屬瑕疵，評估之修繕費用係包含打牆、  
12 銑孔、配線、配管及水泥修復(但不含各住戶室內裝潢拆除  
13 及修復)費用共800萬元(見附表三編號152)，衍生謝祖武  
14 等人及傅祖聲於原審再聲請就各戶室內裝潢拆除及修復費用  
15 補充鑑定，臺北市建築師公會因而出具鑑定報告二，就各戶  
16 室內裝潢拆除及修復之費用分予估價。原審依謝祖武等人及  
17 傅祖聲之請求就各戶價值貶損予以鑑價，麗業估價師事務所  
18 依原審囑託辦理估價後，謝祖武等人進而在原審擴張聲明，  
19 併主張以各戶室內專有部分裝潢拆除及修復費用、因瑕疵所  
20 致交易價值貶損、預計修繕期間需另租車位及房屋之租金亦  
21 作為減少價金而請求返還不當得利之數額(原審卷九第311  
22 至314頁)，傅祖聲亦在原審擴張聲明，主張各戶室內專有  
23 部分裝潢拆除及修復費用、因瑕疵所致交易價值貶損，亦作  
24 為減少價金而請求返還不當得利之數額(原審卷十第32-1至  
25 32-2頁)。日觀公司否認現場所使用管材構成瑕疵，本院除  
26 於附表三敘明認定理由外，就此部分另補充論述如後。

27 (3)查日觀公司引用(102年11月28日修正前)建築技術規則建築  
28 設備編第29條、(110年1月19日修正前)建築技術規則建築設  
29 計施工編第247條之規定，抗辯系爭建物係於97年12月領得  
30 使用執照，配置於管道間內之管路毋庸使用不燃材料，現況  
31 所用管材符合法令規定，即非瑕疵等情。依(102年11月28日

01 修正前)建築技術規則建築設備編第29條係規定：「給水排  
02 水管路之配置，應依下列規定：…八貫穿防火區劃牆之管  
03 路，於貫穿處二側各一公尺範圍內者，應為不燃材料製作之  
04 管類。但配置於管道間內者，不在此限。」(110年1月19日  
05 修正前)建築技術規則建築設計施工編第247條係規定：「高  
06 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  
07 等效能之防火措施，其貫穿防火區劃之孔隙應使用防火材料  
08 填滿或設置防火閘門。」觀察立法歷程，修正前建築設備編  
09 第29條第8款係於66年間訂定後直至102年間修正，建築設計  
10 施工編於83年增訂高層建築物專章，該第247條係斯時增訂  
11 而來，然於110年1月19日修訂為「高層建築物各種配管管材  
12 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  
13 本編第85條、第85條之1規定。高層建築物內之給排水系  
14 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  
15 防火填塞之水平支管，得不受前項不燃材料規定之限制。」  
16 修法理由提及「給排水系統配管內承裝水，業具滅火性能，  
17 且裝配於已防火區劃之管道間內與居室隔絕，爰免除對其之  
18 材料限制，增訂第2項規定。」可知依現行法令規定，針對  
19 給排水系統配管如係裝配於已防火區劃之管道間內，已不受  
20 不燃材料規定之限制。系爭建物係於97年12月建築竣工領得  
21 使用執照，兩造簽訂之買賣契約約款雖未就管路明定材質，  
22 然斯時建築技術規則既有如此規定，日觀公司應使系爭建物  
23 之施作符合當時建築設計施工編第247條規定，惟系爭建物  
24 經鑑定結果，管材未以不燃材料製成，而未符斯時規定，自  
25 堪認此乃未符合通常效用之情形而構成瑕疵。然而，依97年  
26 有效前述修正前第247條規定可知，「配管管材以不燃材料  
27 製成」應得以「使用具有同等效能之防火措施」代換而滿足  
28 防火需求，此觀新北公會報告提及：有關高層建築物所使用  
29 之配管管材，依建築技術規則建築設計施工篇第247條規  
30 定，應以不燃材質製成，或使用具同等效能之防火措施，即  
31 可符合該規定，即住戶內採用之管材，以具同等效能之防火

01 措施披覆亦能符合規定，貫穿防火區劃之孔隙應使用防火材  
02 填滿或設置防火閘門為之（新北公會報告第0-24頁），亦足  
03 可查知。另再參酌建築設計施工編第247條於110年1月19日  
04 修正後規定，更可知以往就高層建築物配管管材之要求已有  
05 放寬，是以，關於97年完工之系爭建物，雖經臺北市建築師  
06 公會參酌斯時法令規定後鑑定結果認有「管材未以不燃材料  
07 製成」之瑕疵，惟觀察上開法令規定變遷，此項瑕疵並非僅  
08 能採取全棟全面更換管材為不燃材質之方式處理。

09 (4)謝祖武以次72人及傅祖聲主張因更換管線須將各戶專用範圍  
10 內天花板拆除，待管線更換後再依原樣復原(暨所生垃圾予  
11 以清運)，請求原審就前述事項所生費用再囑託臺北市建築  
12 師公會進行鑑定，嗣後並以鑑定之結果（見鑑定報告二第40  
13 至42頁，A1棟為241號、A2棟為243號、B2棟為245號、B1棟  
14 為247號），主張就室內專有部分裝潢拆除及修復費用亦列  
15 為減少價金之數額，進而於107年間具狀擴張請求返還不當  
16 得利之金額。然依上說明，關於高層建築物配管管材之要求  
17 既於修法後已放寬，前述因斯時未符興建時法令規定而認定  
18 「管材未以不燃材料製成」之瑕疵並非僅能以全棟更換管材  
19 為不燃材質之方式處理，且謝祖武以次72人及傅祖聲實際上  
20 亦無進行更換管材之修繕行為，僅係請鑑定機構估算各戶之  
21 室內裝潢拆除及修復所需費用。但專有部分畢竟非屬公設之  
22 範圍，以附表三編號152所估計之修復費用，對於管材未符  
23 斯時法令規定所牽涉系爭建物價值減少之評價，已屬完足，  
24 自不能再將實際上並無必要亦無發生之「室內專有部分裝潢  
25 拆除及修復費用」，認為係對於公設有瑕疵評估價值減損而  
26 請求減少價金時所應計之範圍。謝祖武以次72人及傅祖聲尚  
27 主張以鑑定報告二就「室內專有部分裝潢拆除及修復費用」  
28 亦作為減少價金之數額，許樹貞(兼蘭汝平之承受訴訟人)尚  
29 於本院程序再以專有部分修繕費用為據為擴張追加，主張再  
30 減少價金進而請求返還不當得利，自無可採。又謝祖武以次  
31 72人另主張因前述瑕疵需進行修繕，修繕期間(預計4個月)

01 將衍生不能使用車位、房屋而需另行租賃支付租金之損害，  
02 列計如附表一H欄、I欄所示金額亦作為請求減少價金之數額  
03 等情，惟因系爭社區針對所指系爭瑕疵實際上並無進行修補  
04 行為（而係選擇以訴請減少價金要求日觀公司返還不當得利  
05 之方式取代由日觀公司修補瑕疵），關於前述請求室內專有  
06 部分裝潢拆除及修復而減少價金之部分亦不可採，客觀上並  
07 無因修繕期間須另承租車位房屋之損害發生，自不應列計於  
08 修補期間無法使用而需另行租賃支付租金之損害並據以要求  
09 減少價金。是以，謝祖武以次72人主張如附表一H欄、I欄之  
10 車位租金、房屋租金無從計為價差損害範圍，無從據以請求  
11 減少價金暨請求返還不當得利。至謝祖武以次72人及傅祖聲  
12 另均主張受有污名交易價值貶損，據以請求減少價金一節，  
13 本院認並無理由（詳如後述(五)所載）。

14 (五)、謝祖武以次72人及傅祖聲主張受有房地交易價值貶損，據以  
15 請求減少價金，並無理由：

16 (1)謝祖武以次72人及傅祖聲另主張各戶房地因系爭瑕疵而受有  
17 約達2.5%之交易性價值貶損，以交易價值貶損數額（謝祖武  
18 以次72人分別以附表一E欄金額、傅祖聲以95萬3220元）亦  
19 列為據以減少價金進而請求返還不當得利之數額。日觀公司  
20 則抗辯系爭瑕疵並不發生污名價值減損等情。

21 (2)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  
22 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  
23 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  
24 後仍無法排除該標的物所殘餘之貶值。而所謂建物有瑕疵，  
25 類型多樣，例如海砂屋、輻射屋、傾斜屋、凶宅、滲漏水、  
26 龜裂、違建等情況均可泛稱有瑕疵，但並非建物有瑕疵存在  
27 就必然導致污名效果，亦未必因此造成污名價值減損，仍須  
28 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  
29 關係，倘不存在污名效果之顯著性，更難認有污名價值減損  
30 存在。此觀麗業估價師事務所111年7月5日麗業字第1110705  
31 001號函檢送之「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第

01 九號公報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引」（本院卷三  
02 第415至422頁，下稱系爭指引），提及：「污名效果：污名  
03 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  
04 確定性，且即使經過修復，仍擔憂瑕疵問題未完全消除或有  
05 復發之可能性」，暨「污名效果因果關係分析：(一)並非所有  
06 瑕疵不動產均具有污名價值減損，在評估瑕疵不動產之污名  
07 價值減損前，應先分析污名效果是否顯著，以確立價值減損  
08 與瑕疵問題之間的因果關係。(二)分析污名效果是否顯著時，  
09 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  
10 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  
11 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  
12 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  
13 完全修復或擔憂日後有復發的可能性，導致市場性降低。」  
14 即足明瞭。是以，污名價值減損存在之前提，在於污名事件  
15 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  
16 會影響房屋商品之價格。公寓大廈之房屋於公設辦理移交或  
17 點交進行查驗時，察知公設有瑕疵並非稀見，依一般情形，  
18 公設倘發現有瑕疵，仍應視該瑕疵是否重大無法完全修復而  
19 在市場上為大眾知悉致足以降低購買意願，尚不得逕謂公設  
20 有瑕疵即必生不動產污名價值減損。

21 (3)查謝祖武以次72人及傅祖聲主張之公設缺失是否為瑕疵，業  
22 經本院析述如本判決附表三所示，新北公會報告亦說明經研  
23 判該等項目所載缺失及修繕方法大致均屬合理性，所列項目  
24 缺失應均可加以修復完成而符合通常或契約約定之效用，另  
25 有關高層建築物所使用之配管管材，以不燃材質製成或使用  
26 具同等效能之防火措施即可符合規定，故管材以具同等效能  
27 之防火措施披覆亦能符合法令規定等情（新北公會報告第0-  
28 24頁），堪認附表三所示之各瑕疵項目，經由具建築專業之  
29 建築師公會評估之結果，於修復完成後足可符合通常或契約  
30 約定之效用，並無不能修復之情形，審酌一般而言，修復之  
31 可行性愈高者污名效果愈不顯著，已難認有生污名效果。謝

01 祖武以次72人及傅祖聲雖提出麗業估價師事務所之估價報告  
02 為證（估價報告所估之污名價值減損數額均低於謝祖武以次  
03 72人及傅祖聲主張之數額），然查閱估價報告內容，並無先  
04 就污名效果是否顯著進行分析之相關敘述，而逕以比較法、  
05 收益法或成本法進行估價出具意見（系爭指引係於108年起  
06 進行數次會議討論經內容完備進而審查通過，估價報告一、  
07 二之作成時間均在106、107年間），則前述估價報告內容縱  
08 表達經評估有污名價值減損，亦難認與系爭指引所提供業界  
09 臻於成熟之上述估價方式相符，自難逕憑估價報告內容認定  
10 系爭公設瑕疵已造成各房地受有污名價值減損。何況，日觀  
11 公司所提在內政部不動產交易實價查詢服務網查詢列印所得  
12 資料，顯示系爭社區內之241號5樓於102年4月、107年10月  
13 出售、241號12樓於103年1月出售、241號19樓於109年12月  
14 出售、243號3樓於108年12月出售、243號5樓於103年5月、1  
15 08年11月出售、243號13樓於106年6月、108年5月出售、245  
16 號13樓於108年5月出售、245號16樓於110年5月出售、245號  
17 21樓於108年6月出售、247號11樓於107年7月出售、247號13  
18 樓於104年1月出售，前述各房地均係以高於買入價格之金額  
19 出售（見本院卷三第157至183頁，其中243號3樓、245號13  
20 樓、245號21樓、247號11樓即附表一編號19、48-1、52、64  
21 所載戶別），上述不動產之買賣交易日期均在本件訴訟進行  
22 期間，然成交價格顯均係呈上升狀況，如參酌卷內葉盛文、  
23 于淑玉、周立佳、蔡經茂所簽買賣契約書所載價格（見原審  
24 卷一第20至21、191至192、205至206、230至231頁），前述  
25 交易均在瑕疵尚未修復之狀態下進行，更足認定即使在公設  
26 有瑕疵之狀態下，系爭社區之房地仍無價值貶損情形，並未  
27 衍生污名效果（污名效果甚低），客觀上實無從認為系爭公設  
28 瑕疵一事已損及不動產交易市場中消費者對於系爭社區房地  
29 之購買意願，實無因此造成污名價值減損。謝祖武以次72人  
30 及傅祖聲主張公設瑕疵已導致潛在之買受人降低購買意願，  
31 致有交易價值貶損等情，舉證顯然不足，則渠等主張應列計

01 交易價值貶損（謝祖武以次72人分別以附表一E欄金額、傅  
02 祖聲以95萬3220元）而請求減少價金云云，自無從准許。

03 (六)、關於傅祖聲依民法第227條第2項所為之請求：

04 (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  
05 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給  
06 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第22  
07 7條第1、2項分別定有明文。前述不完全給付，包括瑕疵給  
08 付（第1項）、加害給付（第2項）兩種類型，瑕疵給付僅發  
09 生原來債務不履行之損害，加害給付則發生原來債務不履行  
10 損害以外之損害，即履行利益以外（即固有利益）之損害。  
11 次按損害賠償之債，旨在填補損害，關於損害額之計算，應  
12 以實際所受損害為基準，無損害即無賠償可言。另按在特定  
13 物買賣，其標的物之瑕疵即使存在於契約成立之前，若出賣  
14 人於締約時，因故意或過失未將該瑕疵告知買受人，致買受  
15 人不知有瑕疵而為購買者，仍應認出賣人所為給付之內容不  
16 符合債務本旨，而應負不完全給付之債務不履行責任。

17 (2)查江陵誠建案於97年12月取得使用執照，傅祖聲係於98年4  
18 月30日簽訂建物及土地買賣契約(原審卷一第238、239頁)，  
19 堪認係先興建完成始有特定物買賣之約定。日觀公司交付之  
20 系爭公設具有瑕疵，業經認定如前述，日觀公司負責興建亦  
21 提供竣工圖，自無從推稱不知有上述瑕疵存在，則傅祖聲自  
22 仍得主張日觀公司應負不完全給付責任。關於公設瑕疵，傅  
23 祖聲主張請求減少價金後返還不當得利，經本院認定僅其中  
24 25萬3386元之請求有理由，均如前述，超逾前述金額之其餘  
25 瑕疵修復費用及交易價值貶損之請求自屬無理由，且實際上  
26 應非民法第227條第2項得為請求之範疇。至於傅祖聲主張其  
27 受有室內專有部分裝潢拆除及修復費用77萬9818元之損害，  
28 此數額係經假設估計所得數額，並無進行修繕之實際行為，  
29 此損害於客觀上並未發生，不能認為係實際上已受有損害，  
30 自無從依民法第227條第2項請求賠償。

31 (七)、結論：

01 (1)民法第359條關於瑕疵擔保請求權之條文，立法意旨係在兼  
02 顧買賣雙方之利益與損失。減少價金之基礎，本應以有瑕疵  
03 之物與無瑕疵之物間所存在之價差為據。謝祖武以次72人及  
04 傅祖聲以買受人身分主張以瑕疵修補費用作為請求減少價金  
05 數額之計算基礎，如從對價相當之角度而言，瑕疵修補後即  
06 成為無瑕疵狀態，以瑕疵修補費用估計作為有瑕疵之物與無  
07 瑕疵之物間所存在之價差，尚屬合理，日觀公司抗辯不得逕  
08 以瑕疵修補費用作為減少價金之基礎一節，應無可採。

09 (2)依本判決附表三所示，經計算結果，本院認定關於系爭公設  
10 瑕疵之修復所需總費用應為2347萬4689元，應以此數額列為  
11 系爭社區全部戶別可請求減少價金之總額，依各戶之主建物  
12 面積比例（即各戶主建物面積占全部戶別總面積之比例，見  
13 附表二E欄所載），核算出各戶別就前述瑕疵修復費用即可  
14 減少價金總額按前述比例可分受之金額，並參酌部分戶別有  
15 2人以上簽約買受或共同提出請求之情形，據此計算謝祖武  
16 以次72人及傅祖聲分別得請求減少價金之數額應如附表二  
17 「I（本院准許之金額）」欄所載。管委會曾列附當事人名冊  
18 於100年4月11日寄送存證信函向日觀公司為請求減少價金之  
19 意思表示（見原審卷一第297至304頁，記載請求減少2500萬  
20 元），於同日送達日觀公司及林美東，有掛號郵件回執可參  
21 （原審卷一第305至306頁），而發生送達之效力。又因減少  
22 價金請求權乃形成權，是於減少價金之通知達到而發生減少  
23 價金之效力後，日觀公司就前已受領之價金，於上述附表二  
24 「I欄」應減少數額範圍，即已失受領之法律上原因而構成  
25 不當得利，則謝祖武以次72人及傅祖聲依民法第179條規定  
26 分別請求日觀公司返還如附表二「I欄」金額之不當得利，  
27 並依民法第182條第2項、第203條規定，請求加計自100年4  
28 月15日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，即有理由，  
29 應予准許，逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

30 六、綜上所述，謝祖武以次72人及傅祖聲均依民法第359條、第1  
31 79條規定，請求日觀公司分別給付如附表二「I欄」金額，

01 及自100年4月15日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，  
02 應予准許，逾此範圍則不應准許；傅祖聲另依民法第227條  
03 第2項為請求仍不應准許。原審判命日觀公司應給付謝祖武  
04 以次72人及傅祖聲如附表二「G欄」金額及自100年4月15日  
05 起算之遲延利息，就超逾前述附表二「I欄」金額及利息之  
06 部分，為謝祖武以次72人及傅祖聲勝訴之判決，自有未合，  
07 日觀公司就該超逾前述應准許部分對藺汝平(由許樹貞承受  
08 訴訟)上訴、對含許樹貞在內之謝祖武以次72人附帶上訴，  
09 該部分之上訴、附帶上訴為有理由，爰由本院就原判決(含  
10 更正裁定、補充判決)該部分廢棄，改判如主文第2項所示。  
11 原審就前述應准許部分，為謝祖武以次72人及傅祖聲該部分  
12 勝訴判決，核無不合。日觀公司就前述應准許部分對藺汝平  
13 (由許樹貞承受訴訟)上訴、對含許樹貞在內之謝祖武以次72  
14 人附帶上訴，請求將該部分廢棄改判，並無可採，所提其餘  
15 上訴、其餘附帶上訴自無理由，應予駁回。原審就不應准許  
16 部分，為謝祖武以次74人(此包含李軒欣、李和欣在內)及傅  
17 祖聲敗訴之判決，核無不合。謝祖武以次74人及傅祖聲上訴  
18 意旨、藺汝平(已由許樹貞承受訴訟)附帶上訴意旨，指摘原  
19 判決(含更正裁定、補充判決)該部分不當，求予廢棄改判，  
20 為無理由，渠等之上訴、附帶上訴應予駁回。許樹貞(兼藺  
21 汝平之承受訴訟人)於本院程序為追加，請求判命日觀公司  
22 再給付76萬6584元本息暨供擔保假執行之宣告，並無理由，  
23 應予駁回。前述廢棄改判部分雖係有利於日觀公司之判決，  
24 關於該部分之第一審訴訟費用，因變動金額占原審判決准許  
25 金額之比例甚微，爰依民事訴訟法第79條規定，就此部分仍  
26 維持由日觀公司負擔，另就日觀公司之上訴、附帶上訴勝訴  
27 部分，依前述相同理由亦命由日觀公司負擔，附此敘明。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，  
29 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一  
30 論列。日觀公司曾以建築師並無結構、機電與消防等專業之  
31 理由，具狀請求將臺北市建築師公會作成之鑑定報告一、二

01 送請中華民國電機技師公會再行鑑定，惟原審囑託鑑定前曾  
02 函請兩造就鑑定機構表示意見（見原審卷四第3頁），斯時  
03 日觀公司亦認同由原審在臺北市建築師公會及臺灣省建築師  
04 公會中擇一（見原審卷六第115頁），顯已認同前述公會之  
05 專業性，本院認並無再行鑑定之必要，附此敘明。

06 八、據上論結，本件謝祖武以次74人之上訴為無理由、傅祖聲之  
07 上訴為無理由，日觀公司對蘭汝平(已由許樹貞承受訴訟)之  
08 上訴為一部有理由、一部無理由，蘭汝平(已由許樹貞承受  
09 訴訟)之附帶上訴為無理由，日觀公司對謝祖武以次72人之  
10 附帶上訴為一部有理由、一部無理由，許樹貞之追加之訴為  
11 無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條、  
12 第79條、第85條第1項後段，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日  
14 民事第十九庭

15 審判長法官 魏麗娟  
16 法官 吳靜怡  
17 法官 張婷妮

18 正本係照原本作成。

19 如不服本判決（戴冠芳、戴曉芳、杜漢忠、趙春連、馬常菁、謝  
20 騏安、葉建文、林瑞玲、祝淑兮、董季華、周立佳、李耀忠、蔡  
21 文萍、梁家壽、凌明源、薛美華、楊薔樺、蔡麗華、蕭慧文、王  
22 德仁、王可敏、王可政、許樹貞需合併上訴利益額逾新臺幣150  
23 萬元），應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明  
24 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  
25 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  
26 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  
27 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  
28 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  
29 併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

