

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第968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 展昇建設股份有限公司
法定代理人 黃彥豪
訴訟代理人 黃永琛律師
林拔群律師
邱清銜律師
游淑瑁律師
被上訴人 甘佩樺
沈承翰
林毓傑
沈鼎曜
李佩貞
劉女豪
侯曉婷
葉瑞英
劉孟芬
戴秀戀
陳淑貞
陳克強
詹昆達
鍾思敏
黃詣珊
鄭進練
呂景勛
劉恒好
徐奐媽
葉憶陳
林珮君
黃明正
林憶莉

01	林牧民
02	盧琬萍
03	楊明華
04	吳美瑩
05	傅秀雯
06	郭景珣
07	饒玉屏
08	王梓鈞
09	黃勇智 (兼劉怡欣之承當訴訟人)
10	劉彥伶
11	葉瑞峯
12	李雅玲
13	陳亭好
14	曹琬喬
15	吳伯晉
16	吳坤佳
17	陳淑怡
18	廖文生
19	林玉麒
20	程雅娟
21	張鴻林
22	楊中銘
23	黃銘軒
24	胡玉婷
25	趙燕平
26	王慧娥
27	楊鳳儀
28	蘇聖博
29	魏雅芳
30	邱美瓊
31	楊寶貴

01 王韻婷
02 張素碧
03 江毓純
04 吳建麟
05 楊涓瑄
06 徐人傑
07 王進傑
08 謝崇偉
09 黃文鏡
10 廖美瑄
11 陳筱薇
12 朱家慧
13 宋學鳳
14 李國銘
15 曾椀鈺
16 黃珮珊
17 柳復兆

18 共 同

19 訴訟代理人 呂瑞貞律師

20 複代理人 洪鏡律師

21 上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國111年1
22 0月7日臺灣桃園地方法院108年度重訴字第436號第一審判決提起
23 上訴，本院於114年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

24 主 文

25 原判決（除減縮部分外）關於命上訴人給付逾附表「本院認定減
26 少價金」欄所示數額本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用
27 （除減縮部分外）之裁判均廢棄。

28 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。
29 其餘上訴駁回。

30 第一（除減縮部分外）、二審訴訟費用，由附表所示被上訴人各
31 負擔百分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

- 01 事實及理由
- 02 一、被上訴人主張：伊等分別向上訴人購得或轉手買受（轉得人
03 並取得對上訴人請求減少價金之權利）中山都匯社區（下稱
04 系爭社區）如附表所示房屋（含各坐落土地之應有部分，下
05 合稱系爭房屋）。伊等發現上訴人實際施用鋼筋材料與原建
06 築圖說不符，經系爭社區管委會於民國108年1月1日申請臺
07 灣省結構工程技師公會進行安全鑑定，於108年3月22日查知
08 上訴人未依核准建築圖說採用SD420規格鋼筋施作，而係採
09 用SD280規格鋼筋施作，耐震力未達契約預定效用之瑕疵，
10 伊等據以請求減少價金並請求上訴人返還此部分不當得利等
11 情。爰依民法第354條、第359條、第179條或第227條規定及
12 債權讓與之法律關係，擇一求為命上訴人應分別給付被上訴
13 人如附表「原審請求總額」欄所示金額，及自111年5月5日
14 民事更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
15 算利息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。
- 16 二、上訴人則以：系爭房屋耐震係數符合現行法規標準，且使用
17 較建築圖說耐震強度更高之混凝土，整體耐震強度未低於依
18 核准建築圖說施作結果，並無結構安全或交易價值減損。縱
19 因伊採用SD280規格鋼筋而有瑕疵，因補強工法須對整棟大
20 樓施作，無從分戶補強，被上訴人不得析分補強費用作為減
21 少價金之數額等語，資為抗辯。
- 22 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，並為准、免假執行之宣
23 告。上訴人聲明全部不服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決
24 (除減縮部分外)廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一
25 審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人減縮起訴聲明如附
26 表「上訴後減縮請求總額」欄所示，且不再主張民法第227
27 條請求權（本院卷(四)第171頁），並答辯聲明：上訴駁回
28 （另被上訴人湯玥均撤回起訴，見本院卷(四)第177至178頁，
29 減縮與撤回部分，非本院審理範圍，下不贅述）。
- 30 四、被上訴人主張上訴人未依核准建築圖說採用SD420規格鋼筋
31 施作，而採用SD280規格鋼筋施作，有耐震力未達契約預定

01 效用之瑕疵，依民法第354條、第359條、第179條規定及債
02 權讓與之法律關係，請求上訴人返還減少價金之不當得利等
03 情，為上訴人所否認，並以前詞置辯。

04 (一)按物之出賣人，除負有交付其物於買受人，並使其取得該物
05 所有權之義務外，對於買受人應擔保其物依民法第373條之
06 規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦
07 無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，此觀同
08 法第354條規定自明。經查：

09 1. 被上訴人主張其等分別向上訴人或前手買受如附表所示門牌
10 號碼、戶別之房屋（含坐落土地）等情，為上訴人所不爭
11 （原審卷(八)第198至199頁、本院卷(二)第118頁），復有各別
12 買賣契約可稽（原審卷(三)第4至485頁、原審卷(四)第2至538
13 頁、原審卷(五)第4至667頁、原審卷(六)第4至809頁）。又依系
14 爭房屋之成屋買賣契約第2條「買賣標的標示」部分第1項約
15 定：「使用執照號碼：桃市都建使字第桃00842號」、第18
16 條前段約定：「本契約之附件視為本契約之一部分，雙方均
17 應確實遵守」、附件九桃市都建使字第桃00842號使用執照
18 影本上註明：「附件所列建築物經查依核准圖說建築完竣茲
19 檢附竣工圖乙份准予給照使用」（原審卷(六)第728、739、77
20 1頁）；系爭房屋之預售屋買賣契約第10條第3項前段約定：
21 「本銷售屋施工標準悉依桃園縣政府工務局核准之工程圖樣
22 與說明施工」、附件(五)建材設備表記載：「本大樓……全部
23 基礎、樑柱、樓板皆依桃園縣政府工務局核定圖樣施
24 工……」（原審卷(一)第191、259頁）。再依系爭房屋核准建
25 築圖說A、B、C棟鋼筋規格應為#3採SD280、#4、#5採SD4
26 20、#6採SD420，但現況#4、#5採SD280鋼筋等情，並為
27 上訴人所不爭（原審卷(八)第198至199頁、本院卷(二)第118
28 頁、本院卷(四)第242頁）；上訴人未依核准建築圖說之鋼筋
29 施作，經原審依被上訴人聲請送臺北市建築師公會鑑定系爭
30 房屋如「依圖施工」耐震能力評估與強度，相較「竣工後現
31 況」耐震能力評估與強度之差異，鑑定結果為「竣工後現

01 況」耐震能力強度小於「依圖施工」，其強度差異百分比於
02 A、B棟X向為10.04%、Y向為0%、於C棟X向為2.10%、Y向
03 為15.89%等節，有外放臺北市建築公會110年8月11日（11
04 0）(七)鑑字第1748號鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）可稽
05 （系爭鑑定報告第6至7頁），上訴人對上開鑑定結論不爭執
06 （本院卷(二)第228頁）。足見系爭房屋因實際使用與圖說規
07 格不符之鋼筋致耐震強度降低，顯有減少契約預定效用之瑕
08 疵。

09 2. 雖上訴人執興鴻材料實驗室111年3月22日混凝土鑽心試體抗
10 壓強度試驗報告，抗辯系爭房屋實際使用比圖說耐震强度高
11 之混凝土，整體耐震強度未低於依核准建築圖說施作結果云
12 云。該報告檢測系爭房屋01、02、03位置混凝土抗壓強度分
13 別為337.6kgf/cm²、337.9kgf/cm²、339.8kgf/cm²，固高於
14 圖說設計強度245kgf/cm²（原審卷(十)第8頁），惟與上訴人
15 未依核准建築圖說在#4、#5採用SD420鋼筋施作而欠缺系
16 爭契約預定效用瑕疵，乃不同二事，上訴人執此所辯，尚不
17 可取。

18 (二)次按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物
19 與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物
20 應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占
21 買賣標的物之比例計算（最高法院99年度台上字第1972號判
22 決意旨參照）。經查：

23 1. 被上訴人主張應依系爭鑑定報告鑑定整棟大樓修補費用，析
24 分各戶瑕疵補強費用，加計大華不動產估價師聯合事務所
25 （下稱大華事務所）編號24018756S估價報告書（下稱系爭
26 估價報告）所估定交易貶損費用，減縮請求每戶應減少價金
27 如附表「上訴後減縮請求總額」欄所示云云。查系爭鑑定報
28 告結果：系爭房屋其中A、B棟耐震強度約為核准圖說之89.9
29 6%、C棟耐震強度約為核准圖說之84.11%，竣工後之現況
30 強度雖低於原核准圖說，仍屬可以補強，並以柱鋼板貼附補
31 強方式進行補強達核准圖說之耐震強度，補強所需費用合計

01 約5580萬5149元，若標的物欲補強至核准圖說之耐震強度，
02 仍須辦理變更設計，並須大興土木，影響住戶裝修及居住不
03 便，易有無謂之傳聞影響市場交易價格，如仍須進行補強作
04 業，於市場交易價格上推估A、B棟約有大於10.04%（100%
05 -89.96%）之污名價損，C棟約有大於15.89%（100%-84.1
06 1%）之污名價損（系爭鑑定報告第7至8頁）；臺北市建築
07 師公會111年6月1日111(七)鑑字第1363號函以：結構補強應經
08 補強分析、設計，仍以整棟補強為宜，無法分戶補強，如需
09 進行補強作業，於市場交易價格上推估有污名價損，倘妥善
10 處理，可減少影響房屋之交易價格，不補強僅辦理變更設計
11 則無污名價損（原審卷(十)第226頁）；鑑定人游景新建築師
12 於本院證稱：污名價值減損係以耐震強度比例計算交易價值
13 減損，而補強必須整棟補強，無從分戶補強等語（本院卷(三)
14 第23至24頁）。可見系爭鑑定報告所載補強費用應以整棟計
15 算，無從析分為各戶補強費用，且其係以核准圖說與竣工後
16 現況耐震強度之百分比評估系爭房屋之污名價損，而非如前
17 揭說明意旨，以系爭房屋有、無瑕疵之應有價值差額占無瑕
18 疵時應有價值之比例，鑑定各戶應減少價金數額。則被上訴
19 人主張應以系爭鑑定報告所載補強費用析分計算各戶減少價
20 金數額云云，自不可取。

- 21 2. 本院依上訴人聲請送大華事務所鑑定各戶減少價金，大華事
22 務所以兩造同意系爭房屋登記日期作為價值基準日（本院卷
23 (四)第172頁），再以系爭房屋登記日期最接近勘查日之附表
24 編號57為比準戶，分別採用「比較法」及「收益法」之直接
25 資本化法，綜合評估比準戶於價格基準日無瑕疵情況下之正
26 常價格，並以比準戶價格按系爭房屋其餘各戶之個別條件差
27 異推估其餘各戶於評估價格基準日（登記日期）之正常價
28 格；再因無同類型瑕疵之市場交易案例可依「比較法」比對
29 價格，乃採用「收益法」之折現現金流量分析法推估各戶瑕
30 疵價值減損率，並說明折現現金流量分析法之影響因素包括
31 「有效總收入」之年總收入、押金（保證金）利息收入、閒

01 置損失率，及「年總費用預估」之地價稅、房屋稅、火災及
02 地震保險費、管理費、維修費、重置提撥費、補強費用，以
03 及採取風險溢酬法考量目前銀行定存利率，並就流通性、風
04 險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定以1.
05 67%為合理之「折現率推估」，其中補強費用參系爭鑑定報
06 告鑑定之整棟補強費用，依營造工程物價指數調整至價格日
07 期水準後，評估計算AB棟、C棟每坪分攤費用，作為折現現
08 金流量分析法直接成本之「年總費用預估」因素，估算有瑕
09 疵時於價格基準日（登記日期）各戶含車位總價，得出無瑕
10 疵時各戶含車位總價與有瑕疵時各戶含車位總價之差額等情
11 （系爭估價報告第6至7、47、80至90頁）。可見大華事務所
12 採取估價方式符合前揭評估瑕疵物應減少價金數額之方法。
13 雖被上訴人以系爭估價報告僅評估瑕疵所致交易價值減損，
14 並未依「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公
15 報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引」及估價文獻（原審
16 卷(十)第268至275頁、本院卷(四)第271至280頁）評估瑕疵修復
17 費用云云，惟鑑定人林震星估價師於本院證稱：因市場上沒
18 有相同瑕疵案例可循，系爭估價報告無法完全按照第九號公
19 報估價指引，只能將第九號公報估價指引作為參考，系爭房
20 屋雖未採用核准建築圖說之鋼筋施作，但仍符合當時建築法
21 令，無系爭房屋物體本身損害須修補之技術性貶值，伊係將
22 補強系爭房屋施作鋼筋等級與圖說鋼筋等級落差之價值減損
23 在交易性價值減損中一併評估等語（本院卷(四)第165至168
24 頁），益徵系爭估價報告已評估未依核准建築圖說施作鋼筋
25 造成系爭房屋瑕疵之價損，並以「收益法」之折現現金流量
26 分析法估算有瑕疵時之系爭房屋價值，則被上訴人主張系爭
27 估價報告未考量修補費用云云，自不可取。

- 28 3. 末按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求
29 權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，
30 即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範
31 圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年度台簡上字

01 第10號判決意旨參照)。是以，買受人因買賣標的物有瑕
02 疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得
03 依不當得利之法律關係請求返還。查系爭房屋未依核准建築
04 圖說採用鋼筋施作之瑕疵，與系爭房屋無瑕疵時之價值減
05 損，應依系爭估價報告估定「無瑕疵時各戶含車位總價（登
06 記日期）」與「有瑕疵時各戶含車位總價（登記日期）」
07 （見系爭估價報告第6至7頁）之差額，占無瑕疵物之應有價
08 值即「無瑕疵時各戶含車位總價（登記日期）」比例，再乘
09 以「各戶實際購屋總價」，計算被上訴人請求減少價金數額
10 如附表「本院認定減少價金」欄所示。又上訴人不爭執附表
11 編號3、7、11、30已受讓前手對上訴人減少價金之債權等情
12 （原審卷(八)第198至199頁、本院卷(二)第118頁），復有債權
13 讓與契約暨通知書可稽（原審卷(二)第3至11頁）。則被上訴
14 人依民法第354條、第359條、第179條規定及債權讓與之法
15 律關係，請求上訴人返還如附表「本院認定減少價金」欄所
16 示之數額，為有理由；逾此部分之請求，則為無理由。

17 五、綜上所述，被上訴人依民法第354條、第359條、第179條規
18 定及債權讓與之法律關係，請求上訴人給付附表「本院認定
19 減少價金」欄所示數額，及各自111年8月2日（即111年5月5
20 日民事更正聲明狀繕本送達翌日，原審卷(十)第320頁）起至
21 清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；
22 逾此部分之請求，則無理由，不應准許。原審就上開不應准
23 許部分，命上訴人給付逾附表「本院認定減少價金」欄所示
24 本息部分，尚有未合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
25 予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所
26 示。至上開應准許部分，原審判命上訴人如數給付，並分別
27 諭知兩造供擔保後，得、免假執行，所持理由雖與本院不
28 同，惟結論並無二致，仍應予維持，上訴意旨指摘原判決此
29 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
31 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一

01 論列，併此敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴
03 訟法第450條、第449條第2項、第79條、第85條第1項但書，
04 判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 4 月 22 日

06 民事第四庭

07 審判長法 官 傅中樂

08 法 官 黃欣怡

09 法 官 陳彥君

10 正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 （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
14 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
15 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
16 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
17 者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

19 書記官 陳冠璇