

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第979號

上訴人 劉旻嘉

訴訟代理人 游開雄律師

被上訴人 福樺建設股份有限公司

法定代理人 丁章權

訴訟代理人 羅興章律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國112年5月30日臺灣新北地方法院109年度訴字第1574號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。經查本件上訴人於原審主張被上訴人之施作有如附表所示瑕疵，請求被上訴人給付新臺幣（下同）304萬6,485元本息，而於本院始追加主張大樓地下一層電線管路未以不燃材料製成之瑕疵等語。則上訴人於本院追加之訴，並非基於如附表所示之同一基礎事實為請求，追加之訴與原訴之原因事實不同，其追加不合法，先予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於民國105年4月21日受讓訴外人華騏建築經理股份有限公司（下稱華騏公司）與被上訴人間關於坐落於

01 新北市○○區○○段000號至000號土地上之預售屋即福樺謙
02 邸（下稱系爭大樓）0-000房屋1戶及其基地與4個車位買賣
03 契約（下稱系爭契約）之法律關係，伊並於105年6月13日登
04 記取得門牌號碼新北市○○區○○路000號00樓房屋所有權
05 全部（下稱系爭房屋）及其基地與編號00-000、000、000、
06 000車位（下稱系爭車位）所有權應有部分（以下合稱系爭
07 不動產）。惟系爭房屋有如附表所示瑕疵，爰依民法第359
08 條規定請求減少價金304萬6,485元，並依第179條前段規定
09 請求被上訴人返還不當得利如附表所示，或依民法第227條
10 第1項準用民法第226條第1項規定，請求被上訴人賠償損害
11 如附表所示（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人就其敗訴一
12 部分如附表所示提起上訴，其餘敗訴部分未據聲明不服，已
13 告確定）。並上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二
14 項之訴部分廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人304萬6,485元，
15 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
16 息。(三)願供擔保請准宣告假執行

17 二、被上訴人則以：系爭契約附件七已約定採用「雙銀複層節能
18 LOW-E玻璃」（下稱LOW-E玻璃），其品質及成本均高於銷售
19 廣告所稱之「Heat Mirror懸膜雙中空複層玻璃」（下稱HM
20 玻璃），上訴人並未受有損害。系爭房屋專有部分及管道間
21 排水管雖非以不燃材料製成，但依修正後「建築技術規則建
22 築設計施工編」第247條規定，仍屬合法，並無瑕疵。系爭
23 房屋公共設施部分，頂蓋型開放空間及車道出入口緩衝空間
24 所占面積計入共有部分，符合建築技術規則及地政機關登記
25 規定。雨遮（外露樑部分）之設置符合申請時之法令規定，
26 屬於得測繪範圍。又加設金屬鋁格網部分乃為安全考量，並
27 非偽作陽台，並未計入陽台面積。1樓車道坡道上方水平遮
28 陽計入建築面積及樓地板面積，亦符合建築技術規則。屋突
29 一層平台花房經主管機關認定與使用執照相符，並非違建。
30 地下1層至4層機房擅自變更為廁所部分，係伊考量住戶需
31 求，方為增設，對上訴人及全體住戶並未造成損害等語，資

01 為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供
02 擔保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項：

04 (一)上訴人前為華騏公司負責人，於103年8月29日以華騏公司名
05 義向被上訴人購買系爭房屋及其基地與系爭車位。華騏公司
06 於105年4月21日將系爭契約之法律關係讓與上訴人，由上訴
07 人繼受取得系爭契約債權及債務關係。

08 (二)被上訴人於105年6月13日將系爭不動產所有權移轉登記予上
09 訴人。系爭房屋專有部分於105年9月10日完成點交，共有部
10 分則於106年6月30日移交予管委會。

11 (三)系爭房屋所安裝之門窗玻璃，並非HM玻璃，而是LOW-E節能
12 玻璃。

13 (四)系爭房屋廚房、浴廁（含主衛及3間客衛）之水平排水管及
14 污水管配管管材並非不燃材料。系爭房屋原始設計為施作全
15 室天花板（耐燃一級矽酸鈣板），嗣因上訴人欲自行裝潢，
16 並與被上訴人合意辦理變更（即客變），故被上訴人未依原
17 始設計於系爭房屋主浴、浴廁一、浴廁二施作耐燃一級矽酸
18 鈣板材質之天花板。

19 (五)系爭建物地下1至4層雨水管未以不燃管材設置，嗣後由被上
20 訴人委請廠商於111年7月間使用玻璃棉保溫筒包覆方式改
21 善。

22 四、兩造爭執要點為：上訴人得否依民法第359條、第179條前段
23 規定，請求減少價金並返還不當得利如附表所示？或依民法
24 第227條第1項準用民法第226條第1項規定，請求被上訴人賠
25 償損害如附表所示？茲就兩造爭執要點及本院得心證之理由
26 分述如下：

27 (一)附表編號1至3部分：

28 上訴人主張：系爭大樓銷售廣告宣稱採用HM玻璃，則該廣告
29 自為系爭契約之一部分，惟被上訴人並未依約裝設HM玻璃，
30 即屬瑕疵，被上訴人應給付伊如附表編號1至3所示金額云
31 云。被上訴人則否認之，辯稱：系爭契約附件七已約定採用

01 LOW-E玻璃等語。經查：

- 02 1.按消費者保護法第22條第1項規定：「企業經營者應確保廣
03 告內容之真實，其對於消費者所負之義務不得低於廣告內
04 容」，並未明定「廣告為要約」或「廣告必為契約內容之一
05 部」，故消費者如信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告
06 訊息與之洽談而簽訂契約，於契約中雖未就廣告內容再為約
07 定，企業經營者所應負之契約責任，仍及於該廣告內容，該
08 廣告固應視為契約之一部。惟簽訂契約時倘雙方已就廣告內
09 容另為斟酌、約定，或企業經營者並未再據原屬「要約引
10 誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要
11 約」，縱其廣告之內容不實，應受消費者保護法或公平交易
12 法之規範，自難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一
13 部。次按解釋當事人簽立契約之真意，應以當時所根基之事
14 實、經濟目的及其他一切證據資料為其判斷之標準；亦即應
15 探求當事人立約之真意，而於文義及論理上詳為探求當時之
16 真意如何，並斟酌訂立契約當時及過去之事實，其經濟目的
17 及交易上之習慣，而本於經驗法則，基於誠實信用原則而為
18 判斷。
- 19 2.次按系爭契約第13條第2項約定：「有關主要建材、設備及
20 其廠牌、規格或等級詳如附件七所示之『建材設備
21 表』。」，而附件七關於「鋁門窗玻璃」部分則於第3條載
22 明：「住宅客餐廳、臥室、廁所，採用中空LOW-E節能玻璃
23 （不含工作陽台防雨窗及工作陽台門）。」（見原審卷一第
24 59、115頁）。則解釋兩造締約之真意，應認為系爭房屋客
25 廳、臥室、廁所應裝設玻璃規格，已經當事人特別磋商約定
26 以如附件七所示LOW-E玻璃」取代預售廣告介紹之HM玻璃。
27 且系爭契約經華騏公司於103年7月16日攜回審閱後，始於
28 103年8月29日訂立系爭契約（見原審卷一第49、81頁），足證
29 華騏公司已有充足時間詳細審閱，了解系爭契約之權利義務
30 關係，認為契約條款對其並無不利，始同意訂立系爭契約。
31 上訴人雖主張：系爭契約附件七約定為定型化契約條款，並

01 非當事人個別磋商而合意之契約條款云云。經查上訴人並無
02 舉證證明該項約定有何民法第247條之1各款、或消費保護法
03 第12條第1項、第2項各款所示情形，則該部分約定自屬有
04 效，上訴人不得於受讓系爭契約之權利義務關係後，再以系
05 爭房屋裝設LOW-E玻璃與銷售廣告所示不符，具有瑕疵為
06 由，依民法第359條、第179條規定請求減少價金並返還不當
07 得利，或依民法第227條第1項，準用民法第226條規定請求
08 被上訴人賠償損害。是上訴人此部分主張，應屬無據。

09 (二)附表編號4、5部分：

10 上訴人主張：系爭房屋專有部分及管道間排水管非以不燃材
11 料製成，具有瑕疵，被上訴人應給付伊如附表編號4、5所示
12 金額云云。被上訴人則否認之，辯稱並無瑕疵等語。經查：

13 1.按110年1月9日修正前「建築技術規則建築設計施工編」第
14 247條規定：「高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製
15 成，或使用具有同等效能之防火措施，其貫穿防火區劃之孔
16 隙應使用防火材料填滿或設置防火閘門。」（見原審卷一第
17 447頁）。

18 2.次按內政部營建署於102年6月7日召開會議，研商高層建築
19 物配管管材應以不燃材料製成規定疑義，並作成結論：「(一)
20 高層建築配管是否貫穿防火區劃均應符合建築技術規則建築
21 設計施工編第247條有關『各種配管管材均應以不燃材料製
22 成，或使用具有同等效能之防火措施』之規定。本案爭議所
23 涉之戶外景觀水池之排水配管，與建築物本體之配管為分別
24 獨立之二個系統，其排水配管於戶外部份非屬上開第247條
25 規範範疇，至其配管穿入建築物本體部分仍應符合『各種配
26 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
27 施』之規定，其以非不燃材料製成之配管得以不燃材料包覆
28 後視為上開規定『使用具有同等效能之防火措施』。

29 ……」，有該署102年6月13日營屬建管字第1022912361號函
30 附102年6月7日會議紀錄影本可稽（見本院卷第115至116
31 頁）。

01 3.再按「建築技術規則建築設計施工編」第247條規定於110年
02 1月9日修正公布為：「高層建築物各種配管管材均應以不燃
03 材料製成或包覆，其貫穿防火區劃之施作應符合本編第85
04 條、第85條之1規定。」，並新增第2項規定：「高層建築物
05 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
06 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
07 定之限制。」，修正理由則為：「給排水系統配管內承裝
08 水，業具滅火性能，且裝配於已防火區劃之管道間內與居室
09 隔絕，爰免除對其之材料限制，增訂第2項規定。」（見本
10 院卷第391、393頁）。

11 4.又按新訂之法規，如涉及限制或剝奪人民權利，或增加法律
12 上之義務，原則上不得適用於該法規生效前業已終結之事實
13 或法律關係，是謂禁止法律溯及既往原則。倘新法規所規範
14 之法律關係，跨越新、舊法規施行時期，而構成要件事實於
15 新法規生效施行後始完全實現者，除法規別有規定外，應適
16 用新法規。此種情形，係將新法規適用於舊法規施行時期內
17 已發生，且於新法規施行後繼續存在之事實或法律關係，並
18 非新法規之溯及適用，無涉禁止法律溯及既往原則（司法院
19 大法官釋字第783號解釋意旨參照）。經查依「建築技術規
20 則建築設計施工編」第247條規定修正理由與內政部營建署
21 102年6月13日上開函示意旨可知，修正前上開第247條中段
22 規定所稱之「同等效能之防火措施」孳生疑義，內政部營建
23 署始為上開函示，因此上開110年1月9日新增第2項規定乃就
24 所謂「同等效能之防火措施」加以具體化，並免除給排水系
25 統配管材料之限制。次查系爭大樓之建造執照於100年12月
26 20日核發，系爭房屋專有部分於105年9月10日完成點交，足
27 見被上訴人就配管之施作，於上開第247條規定修正前即已
28 完成。則依上說明，應認為被上訴人雖於上開規定修正前即
29 已完成配管施作，但該等配管於上開規定修正後繼續存在，
30 則本件於114年2月11日言詞辯論終結時，就被上訴人施作有
31 無瑕疵之判斷標準，即應適用修正後新增第247條第2項規

01 定，無涉禁止法律溯及既往原則。

02 5.經查系爭大樓之建造執照於100年12月20日經新北市政府工
03 務局核發後（見本院卷第397頁），被上訴人就公設消防、
04 排水、給水管道間均設置防火門及矽酸鈣板，為防止煙囪效
05 應在上下樓板穿管處均施作泥作遮斷，已為獨立之防火區
06 劃，有SGS複驗紀錄表、新北市政府消防局105年2月22日函
07 文影本可憑（見本院卷第373至383頁）。且被上訴人使用防
08 火管材鍍鋅管、不鏽鋼管等不燃材料施作，有購買證明書、
09 防火填塞工程品質保固書、污水鑄鐵管銷售證明書、耐熱電
10 纜銷售證明書及出廠檢驗報告、耐燃普納板出貨證明書、室
11 內防火隔間牆系統之出廠證明、矽酸鈣板出貨證明可稽（見
12 原審卷二第311至419頁），均為上訴人所不爭執。且依修正
13 後「建築技術規則建築設計施工編」第247條第2項規定，系
14 爭大樓內之給排水系統，屬防火區劃管道間內之幹管管材或
15 貫穿區劃部分已施作防火填塞之水平支管，不受不燃材料規
16 定之限制，則據此足證被上訴人所施作系爭房屋專有部分及
17 管道間排水管，與上開第247條規定相符，並無瑕疵。被上
18 訴人此部分所辯，應屬有據。上訴人主張：系爭房屋專有部分
19 及管道間排水管非以不燃材料製成，亦無以不燃材料包
20 覆，依上開內政部營建署102年6月13日函示意旨，不得視為
21 具有修正前上開第247條規定中段所稱「具有同等效能之防
22 火措施」，構成瑕疵，依民法第359條、第179條規定請求減
23 少價金並返還不當得利，或依民法第227條第1項，準用民法
24 第226條規定請求被上訴人賠償損害云云，即屬無據。

25 (三)附表編號6、7部分：

26 上訴人主張：系爭房屋之公設頂蓋型開空間及車道分別遭灌
27 虛坪7.992平方公尺、1.12平方公尺，具有瑕疵，被上訴人
28 應給付伊如附表編號6、7所示金額云云。被上訴人則否認
29 之，辯稱並無瑕疵等語。經查：

30 1.訴外人即新北市○○區○○路000號00樓房屋區分所有權人
31 主張：系爭大樓公設頂蓋型開空間及車道分別遭灌虛坪云

云，於109年向臺灣新北地方法院（下稱新北地院）起訴請求被上訴人減少價金等事件（109年度訴字第1688號減少價金等事件、嗣後撤回起訴），經該院囑託臺北市建築師公會鑑定結果如下：

(1)依該會110年10月12日(110)(17)鑑字第2251號鑑定報告書所示（見原審卷(二)第177、189至192、204至205頁）：①系爭大樓共有部分標註為「車道出入口緩衝空間」及「頂蓋型開放空間」所占用面積計入共有部分，符合建築技術規則及地政機關登記規定。②系爭建案雨遮（包含開口上方為結構外露樑且併同設置雨遮板者），即本件上訴人主張外露樑過樑挑空處加設鋁隔網者（見原審卷一第425頁），因系爭大樓之建造執照於100年12月20日核發，合於申請時法令規定，並無內政部100年4月15日台內營字第10008022591號令之適用，屬得繪測登記範圍。③共有部分3至27樓未標明空間用途部分，屬得繪測登記範圍之建物。

(2)依該會111年9月29日(111)(17)鑑字第2582號補充鑑定報告書所示（見原審卷(二)第291、298至301頁）：按建築技術規則建築施工編第1條第1項第5款規定所稱樓地板面積定義為：「建築物各層樓地板或其一部分，在該區劃中心線以內之水平投影面積。」，第162條第1項規定：「前條總樓地板面積……每層陽台、屋簷突出建築物外牆中心線或柱中心線超過2.0公尺或雨遮、花臺突出超過1.0公尺者……計算該層樓地板面積……」，故車道出入緩衝空間及頂蓋行開放空間，得依建築技術規則規定計入樓地板面積，而專有部分以外面積，則屬共有部分，故前開空間係非特定人專有，自應計入共有登記，本件尚無違反地政登記相關規定等情。

(3)依該會112年1月30日(112)(17)鑑字第180號函所示（見原審卷(二)第489至490頁），上訴人於新北地院109年度訴字第1688號減少價金等事件所提出111年11月24日及12月8日陳述意見狀所稱關於「陽台及外露樑雨遮作為頂蓋型開放空間」是否不得計入容積樓地板面積等情，該會業於110年10月12

01 日鑑定報告書第10頁(三)及111年9月29日補充鑑定報告第6頁
02 (一)2.說明，關於上訴人所提出陳述意見內容，不影響原鑑定
03 報告書等語。則綜合上開鑑定意見所示，足證系爭大樓公設
04 頂蓋型開空間及車道並無遭灌虛坪情事。

05 2.系爭契約圖示鋁格網處並無標示登記為陽台或雨遮，陽台僅
06 3處，陽台面積之計算係以上述3處陽台面積加總為42.79平
07 方公尺（見本院卷第407頁、3處紅圈標示「陽台」位置、不
08 包括鋁隔網處、以及陽台面積計算式），經核較系爭契約第5
09 條約定所示陽台面積42.78平方公尺為大。雨遮登記權利面
10 積為14.31平方公尺，亦較系爭契約第5條約定雨遮面積
11 13.43平方公尺為大，且該條約定雨遮僅登記，不計價（見
12 原審卷一第51頁、本院卷第407頁之對照說明）。又該鋁格
13 網之設置目的為防止墜落以求安全，若上訴人無需要，被上
14 訴人可派員拆除，復為被上訴人所自陳（見本院卷第273
15 頁）。故系爭房屋雖確實設有鋁格網（見原審卷一第425
16 頁），惟既不計價，且得拆除，自不構成瑕疵。

17 3.從而上訴人主張：系爭房屋有如附表編號6、7所示瑕疵云
18 云，即屬無據。

19 (四)附表編號8部分：

20 上訴人主張：系爭大樓公設違反建築法規，構成違章建築，
21 應屬瑕疵，被上訴人應給付伊如附表編號8所示金額云云。
22 被上訴人則否認之，辯稱並無瑕疵等語。經查：

23 1.系爭大樓屋突一層平台花房部分，經新北市政府違章建築大
24 隊查核結果，與105林使字第155號使用執照圖說相符，故加
25 紗窗之情事非屬建築法規範之建築物及雜項工作物，未涉及
26 違章建築範疇，有該大隊109年3月6日新北拆認一字第
27 1093236983號函影本可稽（見原審卷二第241頁）。至於新
28 北市政府工務局109年2月17日函文雖為不同判定，惟該大隊
29 查核日期既於新北市政府工務局函示之後，衡情即應以該大
30 隊查核結果為準，認為該花房之設置並無違建等法規。是上
31 訴人主張此部分為瑕疵云云，應屬無據。

2.系爭大樓地下一層至四層機房擅自變更為廁所部分，固然屬於違章建築，拆除費用為2,898元，固經臺北市建築師公會110年10月12日鑑定屬實（見原審卷二第197頁）。惟該等機房既為上訴人與其他區分所有權人共有，則依上訴人所有權應有部分計算結果僅為損害38元（計算式：2,898元 $\times$ 12,978/1,000,000=38元），所受損害甚微。且被上訴人自陳係因考量住戶可能因塞車或長途開車等情形而有內急生理需求，因此增設廁所，且已點交予管理委員會多年，現況仍為廁所等語（見本院卷第340頁），並為上訴人所不爭執。此外上訴人並無舉證證明該變更為廁所部分，有何減失或減少系爭房屋價值或通常效用或契約預定效用之瑕疵，故上訴人主張此部分為瑕疵云云，應屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第359條、第179條前段、第227條第1項準用民法第226條第1項規定，請求被上訴人給付304萬6,485元本息，並非正當。原審為上訴人敗訴之判決及駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴人追加之訴並不合法，併予駁回。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為不合法，應依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
民事第十庭

審判長法 官 邱 琦

法 官 高明德

法 官 邱靜琪

附表：

編號	瑕 疵 項 目	修 補 費 用	上訴人請求金額
1	系爭房屋門窗玻璃為雙	材料費用	56萬,3782元

01

2	銀複層節能LOW-E玻璃，與銷售廣告所稱為Heat Mirror懸膜雙中空複層玻璃不符	吊車費用	6萬2,000元
3		交管費用	6萬7,000元
4	系爭房屋專有部分及管道間排水管並非以不燃材料製成	不燃管材費用	3萬4,264元
5		更換費用	126萬9,968元
6	公共設施遭灌虛坪	頂蓋型開放空間	95萬4,944元
7		坡道部分	7萬0,923元
8	公共設施違反建築法規		2萬3,604元
合 計			304萬6,485元

02

正本係照原本作成。

03

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

04

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

05

（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

06

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

07

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

08

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

09

者，應一併繳納上訴審裁判費。

10

中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

11

書記官 章大富