

臺灣高等法院民事判決

113年度重上更一字第31號

上訴人 冠德建設股份有限公司

法定代理人 馬志綱

訴訟代理人 梁穗昌律師

被上訴人 林麗娥

林麗琴

陳偉銘

李毓真

李鈴美

李國端

楊清浪

林婉玲

徐淑滿

共同

訴訟代理人 蘇錦霞律師

趙偉傑律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年12月27日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第812號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於113年8月21日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決關於命上訴人給付超過如附表四「本院認定之賠償金額」欄所示金額本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

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。其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由上訴人負擔百分之八十二，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

01 一、被上訴人主張：上訴人於民國100年至102年間銷售「冠德鼎
02 峰」預售屋建案（下稱系爭建案），並在其銷售廣告中宣稱
03 「庭園、VIP、空中花園三層次庭園造景；建築立面綠化植
04 栽列為標準配備」，及以「立面垂直綠化，串聯三層次立體
05 庭園」為標題，並標榜「合計植栽綠化的總二氧化碳固定量
06 為415,196公斤」，可見系爭建案應設置立面垂直綠化植栽
07 及提供得以維護植栽生存之環境，被上訴人因信賴上開廣
08 告，而與上訴人簽訂買賣契約（下稱系爭契約），分別於附
09 表一所示日期、價格買受房地及車位（下合稱系爭不動
10 產），上訴人於102年底陸續完工交屋，竟以人造植栽充作
11 立面垂直綠化植栽，顯與廣告內容不合，造成系爭不動產價
12 值貶損，上訴人此部分不完全給付已不得補正，自應對被上
13 訴人負損害賠償責任等情，爰依民法第227條第1項規定，求
14 為上訴人應給付被上訴人如附表二「請求賠償金額」欄所示
15 金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即108年6月27日起至清償
16 日止，按週年利率百分之5計算利息之判決。原審為上訴人
17 敗訴之判決，上訴人提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁
18 回。（被上訴人經發回更審前本院109年度重上字第132號判
19 決應給付被上訴人如附表三所示金額部分，已告確定，非本
20 院審理範圍）

21 二、上訴人則以：被上訴人非因信賴銷售廣告而購買系爭不動
22 產，且銷售廣告並非系爭契約內容，上訴人所為立面垂直綠
23 化之盆栽、植物，係設置於被上訴人私有之陽台或花台，符
24 合系爭契約第10條、第11條約定及立面垂直綠化廣告之設
25 計，並經被上訴人驗屋同意後點交占有使用長達5年以上，
26 期間被上訴人均未通知上訴人有瑕疵情形，亦未就該瑕疵請
27 求上訴人補正，應認被上訴人承認所受領之物合於系爭契約
28 約定而無瑕疵，被上訴人事後主張花台及人造盆栽係不完全
29 給付而要求上訴人賠償，違反誠信，上訴人復已表明願配合
30 將人造盆栽更換為自然盆栽，而無瑕疵不能補正之情事，且
31 被上訴人以所買受房地之價值計算賠償金額，並不合理等

01 語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決除已確定部分外廢棄。
02 (二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均
03 駁回。

04 三、本件經兩造確認之不爭執事項如下（見本院卷第369頁至第3
05 70頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

06 (一)原證5至原證13為兩造間之買賣契約即系爭契約，但被上訴
07 人林麗娥、楊清浪係分別受讓訴外人朱晃民、朱雪華之買賣
08 契約。

09 (二)上訴人於102年2月22日取得內政部頒發銀級綠建築候選證
10 書，被上訴人林麗娥、訴外人朱雪華、被上訴人林婉玲3人
11 係於100年2月22日前與上訴人簽訂系爭契約。

12 (三)被上訴人均於103年3月4日檢查驗屋，在103年4、5月間點交
13 收受占有使用系爭不動產包括立面垂直綠化之雨遮、花台。

14 (四)被上訴人分別在103年4、5月間就各所購房屋驗屋檢查後，
15 出具被證2號各交屋驗收表、客戶點收單、遷入證明書，載
16 明「在工地現場逐一核對房屋結構、裝修、附屬設備含功能
17 測試結果，確認符合契約約定，完成交屋手續」。

18 (五)系爭建案之立面垂直綠化依系爭建案廣告記載為「全棟綠化
19 工程從1樓花園、3樓VIP俱樂部到頂樓空中花園，3層次立體
20 庭園猶如大樹向上層層開展。另外，住戶雨遮精心佈置植
21 栽，為立面妝點生機色彩，搭配女兒牆綠色馬賽克磚，整座
22 建築煥發都會難得一見的綠意盎然」。

23 四、被上訴人主張系爭建案之廣告內容應納入上訴人之契約給付
24 義務，然上訴人所為之給付違反債之本旨，且該不完全給付
25 已不得補正，上訴人應依民法第227條第1項規定賠償其等所
26 受交易價值貶損之損害等情，為上訴人所否認，並以前詞置
27 辯，是以，本件所應審究之爭點為：

28 (一)上訴人是否應負不完全給付之債務不履行責任？

29 (二)如是，被上訴人所得請求之賠償數額若干？

30 五、本院之判斷：

01 (一)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
02 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
03 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民
04 法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。亦即債務人
05 所為之給付有瑕疵，而此項瑕疵如不能補正，或縱經補正，
06 與債務本旨已不相符者，債權人始得依民法第226條或第232
07 條規定，請求債務人賠償損害；倘該不完全之給付可能補正
08 者，債權人僅得請求補正，並依民法第231條第1項規定，請
09 求賠償補正前所受之損害（最高法院101年度台上字第496號
10 判決意旨參照）。又企業經營者應確保廣告內容之真實，其
11 對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，為消費者保護法
12 第22條所明定，是企業經營者與消費者間所訂定之契約，雖
13 未就廣告內容而為約定，惟消費者如信賴該廣告內容，並依
14 企業經營者提供之訊息進而與之簽訂契約時，企業經營者所
15 負之契約責任自應及於該廣告內容（最高法院91年度台上字
16 第1387號、101年度台上字第246號判決意旨參照）。經查：
17 1. 本件上訴人於銷售系爭建案當時，於系爭建案銷售廣告宣稱
18 「庭園、VIP、空中花園三層次庭園造景；建築立面綠化植
19 栽列為標準配備」，及以「立面垂直綠化，串聯三層次立體
20 庭園」為標題，並標榜「合計植栽綠化的總二氧化碳固定量
21 為415,196公斤」，此有系爭建案銷售廣告影本在卷可稽
22 （見原法院108年度調補字第1452號卷，下稱補字卷，第107
23 頁至第108頁、第115頁至第116頁即廣告頁數第32頁至第33
24 頁、第40頁至第41頁，銷售廣告原本外放），上訴人復自陳
25 確已依契約約定之設計圖完成該部分之設計並施設植栽之植
26 巢，其長、寬、高皆適於植種各種植物、花草，還留有排水
27 孔等語（見本院109年度重上字第132號卷，下稱前審卷，卷
28 一第129頁），再參酌系爭契約第10條、第11條均載有「本
29 案建築物施工標準悉依政府主管機關核定之建築圖說施工」
30 等語，各戶平面圖均留有雨遮供種植植栽以綠化之用（除被
31 上訴人李鈴美該戶外），有契約部分條文、平面圖足按（見

01 前審卷一第333頁、第335頁），堪認綠化各戶雨遮，並形成
02 立面垂直綠化景觀應屬上訴人之給付義務，上訴人空言主張
03 被上訴人在參觀詢問、洽商、審閱契約期間及至簽約時皆未
04 曾提及上開廣告，且明知系爭契約約定與廣告內容不同仍與
05 上訴人簽訂系爭契約，即已同意以系爭契約內容取代廣告內
06 容，被上訴人不得再依廣告內容向上訴人主張或請求乙節，
07 自無可採。

08 2. 上訴人雖辯稱上開廣告係於100年2月22日其獲內政部頒發銀
09 級綠建築候選證書以後始印發，被上訴人林麗娥、訴外人朱
10 雪華（嗣由被上訴人楊清浪受讓契約）、被上訴人林婉玲3
11 人締約時皆在100年2月22日前，當時尚未印製該廣告，而被
12 上訴人徐淑滿係於100年3月9日前即來選購，當時上開廣告
13 亦尚未製作編輯完成，另被上訴人陳偉銘係於102年10月21
14 日始前來選購，斯時上訴人發行之上開廣告已無留存，渠等
15 均非信賴銷售廣告內容云云。惟系爭建案銷售廣告非必待上
16 訴人獲頒銀級綠建築候選證書後始得印發，復參酌上訴人在
17 銷售廣告中標榜「庭園、VIP、空中花園三層次庭園造景；
18 建築立面綠化植栽列為標準配備」、「立面垂直綠化，串聯
19 三層次立體庭園」等語，以彰顯系爭建案與其他建案不同特
20 殊之銷售重點，被上訴人並已當庭提出其等於賞屋時所取得
21 之系爭建案銷售廣告原本（見原審卷二第284頁），足認被
22 上訴人確係因信賴該廣告內容始與上訴人簽訂系爭契約或承
23 受前手契約買受系爭不動產。上訴人僅以其於100年2月22日
24 獲內政部頒發銀級綠建築候選證書後始行印發廣告，即謂在
25 此之前被上訴人林麗娥、訴外人朱雪華、被上訴人林婉玲、
26 徐淑滿不可能事先閱覽並信賴廣告內容而與之締結系爭契約
27 乙節，並未舉證以實其說，所辯顯無可採，另上訴人空言主
28 張被上訴人陳偉銘於000年00月間前往購屋時，上訴人所發
29 行之上開廣告已無留存云云，亦顯無可取。

30 3. 而系爭建案其他買受人即訴外人黃建勳、許惠如前對上訴人
31 提起損害賠償訴訟（案列臺灣臺北地方法院104年度重訴字

01 第610號、本院105年度上字第402號），經該案囑託臺北市
02 建築師公會就系爭建案廣告立面垂直綠化之具體內容鑑定
03 後，認：「(一)本案對於綠建築與壁面立體綠化的規定：1. 綠
04 建築標章與證書為99年3月25日環境影響評估會議上所要
05 求，因為本案量體過大，應對環境做出的彌補。2. 壁面立體
06 綠化與薄層綠化係本案建照申請前，99年4月28日都市設計
07 審議時所做要求。3. 99年11月25日建造執照所加註事項，要
08 求“壁面立體綠化與薄層綠化應列入公寓大廈管理規約”。
09 4. 102年12月13日使用執照加註事項，亦要求“壁面立體綠
10 化與薄層綠化納入公寓規約”。5. …；另，上訴人（按指黃
11 建勳、許惠如）所提出合約書影本中的公寓大廈管理規約則
12 完全沒有提到壁面立體綠化與薄層綠化的約定與交待，亦即
13 被上訴人（按指本件上訴人）在房屋銷售簽約時，並沒有在
14 公寓大廈規約內實質交待“壁面立體綠化與薄層綠化”之相
15 關內容，含點交項目、使用及維護管理方式等，且未落實都
16 市設計審議等對綠建築及壁面立體綠化與薄層綠化之要求。
17 (二)本案完工時對綠建築、壁面立體綠化與薄層綠化的處理成
18 果：1. 綠建築與壁面立體綠化為兩項不同要求基礎，已如前
19 述。2. 綠建築部分，含被上訴人所謂“庭園、VIP、空中花
20 園三層次庭園造景”，已依兩階段作業規定，分別取得標章
21 與證書。3. 壁面立體綠化部分，每戶外牆各設置兩處RC造花
22 台，但現況均無覆土、亦無活體植栽；四處花台與室內均隔
23 1.2m高的窗台，無論花木栽植或後續維護，均無法正常使
24 用。4. 同上，四處花台內均以小型塑膠盆栽與塑膠花草做為
25 壁面立體綠化。5. 薄層綠化，現況均無設置。(三)澆灌系統之
26 必要性：1. 壁面立體綠化，前提須能方便花木栽植、及後續
27 維護管理容易；花台花木維護管理包含植栽栽種、更換、補
28 土、換土、施肥、澆水，甚至修剪與採集等都應該能夠輕易
29 與安全地作業。不然，當採用特殊壁面立體綠化，為滿足前
30 述兩項前提時，則必須有其他完善配套措施，統一在交屋前
31 由建商、以及交屋後大樓管委會維護管理，由外牆垂吊進行

01 花木養護作業、以及設置自動澆灌系統等，全部委由第三方
02 園藝專業機構負責以取代住戶使用的不便；但，事先仍應規
03 劃完整配套措施，完工交屋亦應納入公寓大廈規約內約束。
04 2. 如前述，各戶專有面積內的花台，在維護管理作業容易與
05 安全時，澆灌系統並非必要；反之，則需要，如本案即屬於
06 需要。3. 本案花台縱使設置了自動澆灌系統，仍然無法克服
07 花台其他使用維護管理不易的課題；花台使用合理性在規劃
08 設置初期，就必須整體一併考慮。」，此有臺北市建築師公
09 會106年9月4日（106）(七)鑑字第2100號鑑定報告書（下稱建
10 築師公會鑑定報告）在卷可參（見補字卷第189頁、第212頁
11 至第213頁即建築師公會鑑定報告第23頁至第24頁），建築
12 師公會鑑定報告並指明「政府因應全球氣候變遷與節能減碳
13 目的，部分開發案如都市更新，會採容積獎勵方式以鼓勵民
14 間採用綠建築設計；但，本案實為開發量體過大，被賦予須
15 對環境補償所做的綠建築，並非政府綠建築獎勵開發項目，
16 故無容積獎勵適用。」、「花台設置於雨遮上：系爭購屋當
17 時，雨遮與花台依建築法規均可以免計入建築面積與容積面
18 積、及銷售與登記產權，對建設公司具有誘因；在施工上，
19 雨遮施工則較花台容易；系爭用外樑外露方式，上部作為花
20 台滿足壁面立體綠化、下部再作為雨遮，形成花台設置於雨
21 遮上的雙重功能，但依規定外樑外露並不能做為法定的雨
22 遮；系爭雨遮上的花台，不僅造成花台在使用上有疑慮，而
23 雨遮在法規上亦存在適法性問題。」（見補字卷第211頁即
24 建築師公會鑑定報告第22頁），因而認上訴人「應該完成四
25 座花台的綠化、及整體綠化的配套措施；惟現況竟僅設置每
26 個花台3~4個小塑膠盆栽、裝著塑膠植物，不僅違背綠建築
27 永續發展的概念，也無助於實際景觀的綠美化；雖然，該四
28 座花台本身並非當時申請綠建築標章的項目，無礙於本案綠
29 建築標章的申請，但並不符合當時都市設計審議對壁面立體
30 綠化與薄層綠化的要求，而以塑膠盆栽與塑膠植物擺放在花
31 台內，權充壁面立體綠化成果的作法，顯然不當。」（見補

01 字卷第219頁即建築師公會鑑定報告30頁)。可見系爭建築案
02 於上訴人聲請建築執照時，經臺北縣(現改制為新北市)都
03 市設計審議委員會(下稱都審會)要求採用綠建築，但因並
04 非政府綠建築獎勵開發項目，故無容積獎勵適用，而上訴人
05 已就庭園、VIP、空中花園三層次庭園造景部分取得綠建築
06 標章與證書，另就壁面立體綠化部分亦係經都審會要求施
07 作，都審會審查意見並以「本區域為本縣推廣率屋頂之重點
08 區域，故新建建築物除屋頂綠化外，請檢討壁面立體綠化，
09 立面綠化範圍至少佔全體立面面積的20%以上，花台請勿設
10 置在雨遮下，避免陽光不足造成植物生長不良，並補充立面
11 詳圖。」，此有建築師公會鑑定報告所附都審報告書可稽
12 (見補字卷第304頁即建築師公會鑑定報告第108頁)，足見
13 都審會所要求之壁面立體綠化設計並非僅係一次性之植栽綠
14 化，而係永續保持之壁面立體綠化，上訴人回覆之修正說明
15 亦以「本案原設計壁面立體綠化規劃於深凹雨遮處，現已增
16 設規劃於各樓層局部雨遮，陽光照射充足範圍內，故將不會
17 造成生長不良等相關問題。」(見補字卷第304頁即建築師
18 公會鑑定報告第108頁)，上訴人顯然亦明知並允諾都審會
19 其增設變更後位於各樓層雨遮之壁面立體綠化花台設計，將
20 會維持植栽永續生長，不致有生長不良情形，上訴人因而乃
21 改採外樑外露方式，上部作為花台滿足壁面立體綠化，下部
22 再作為雨遮，形成花台設置於雨遮上的雙重功能，但於規劃
23 設計設置初期，並未就花木栽植及後續維護管理之必要性，
24 進行統一完善整體配套設計，致規劃設計失當，未留設適當
25 栽植管理維護之空間及管線，造成每戶外牆所設置兩處RC造
26 花台，均與室內相隔高達1.2公尺窗台，碰觸及更換或整理
27 盆栽均不易，欠缺植栽維護管理之可及性，甚且使人員於植
28 栽維護管理時有自高樓墜落之危險(見補字卷第196頁至第
29 197頁即建築師公會鑑定報告第7頁至第8頁)，上訴人並已自
30 陳立面垂直綠化部分原係新鮮植栽，但因日曬風大枯萎後改
31 為塑膠植栽替代等語(見原審卷二第207頁)，可見無論就

01 花木栽植或後續維護，均無法正常使用，上訴人復不否認其
02 未設置自動澆灌系統，又縱設置自動澆灌系統仍然無法克服
03 花台其他使用維護管理不易的課題，足認上訴人所為給付核
04 與系爭建案銷售廣告之建築立面垂直綠化內容及應具有植栽
05 永續維護存在之通常效用不符。

06 4. 上訴人雖辯稱其設置於被上訴人私有之陽台或花台，均合於
07 系爭契約所附設計圖說之約定，窗台高度亦符合建築技術規
08 則建築設計施工編第45條第5款所規範之120公分，然上訴人
09 所施作之陽台、花台或窗台是否符合系爭契約所附設計圖說
10 與建築技術規則所載之尺寸或高度規範，此與系爭建物有無
11 建置足以維持植栽永續生長之維護管理配套設備以達成立面
12 垂直綠化之契約責任，係屬二事，自不因上訴人就上開構造
13 物之設置已符合相關尺寸或高度規範，而得認上訴人就系爭
14 建案立面垂直綠化工程之給付即符合債之本旨。上訴人再辯
15 稱其依系爭契約第21條約定，就自然植栽僅須保固1年云
16 云，然上訴人顯係將其所負立面垂直綠化之契約義務錯誤解
17 讀為僅係一次性之植栽綠化，故其此部分所辯，顯然無據。
18 至上訴人雖否認其有設置自動灑水設備之契約義務，然此部
19 分業經建築師公會鑑定報告就系爭建案廣告立面垂直綠化之
20 具體內容認定確有設置澆灌系統之必要性（見補字卷第213
21 頁即建築師公會鑑定報告第24頁），已如前述，上訴人僅以
22 系爭契約未明訂須設置灑水設備，據以主張其無此義務云
23 云，亦非可採。

24 5. 上訴人再以被上訴人未曾通知其有立面垂直綠化瑕疵並請求
25 補正，即遽行請求賠償，與民法第227條規定不合云云，惟
26 被上訴人主張所受損害，係上訴人未完成立面垂直綠化之給
27 付，致所購買房地因綠化不實遭污名化後，所生交易價值貶
28 損之損害，故於上訴人交付房地時即已發生，縱上訴人再行
29 更換真正植栽亦與債務本旨不符而不能補正，且上訴人未設
30 置自動澆灌系統，縱設置自動澆灌系統仍然無法克服花台其
31 他使用維護管理不易的課題乙節，亦經建築師公會鑑定報告

01 認定如前，堪認該瑕疵無從補正，準此，本件既屬不能補正
02 之不完全給付，被上訴人雖於受領時，未通知上訴人有該瑕
03 疵情形，亦未就該瑕疵請求上訴人補正，均不影響其等對上
04 訴人不完全給付損害賠償請求權之行使。上訴人另以被上訴
05 人當初驗屋點交時，即表示接受上訴人所設置花台、人造盆
06 栽之現狀，可認兩造已合意變更契約內容，詎料使用房地5
07 年後，突然翻異改稱係不完全給付要求上訴人賠償，違反誠
08 信云云。惟按權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行
09 為造成特殊情況，足以使義務人正當信任權利人已不欲行使
10 權利，或不欲義務人履行義務時，經斟酌當事人間之關係、
11 權義時空背景及其他主、客觀等因素，依一般社會通念，可
12 認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，始得因義務人就
13 該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制
14 而不得行使（最高法院100年度台上字第445號判決意旨參
15 照）。本件被上訴人均於103年3月4日檢查驗屋，在103年
16 4、5月間點交收受占有使用系爭不動產包括立面垂直綠化之
17 兩遮花台，被上訴人分別在103年4、5月間就各所購房屋驗
18 屋檢查後，出具被證2號各交屋驗收表、客戶點收單、遷入
19 證明書，載明「在工地現場逐一核對房屋結構、裝修、附屬
20 設備含功能測試結果，確認符合契約約定，完成交屋手續」
21 等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(三)、(四)），然此至多
22 僅能證明被上訴人於受領時因不知悉明瞭其契約上得行使之
23 權利，致未主張通知上訴人有何瑕疵或不完全給付之情事，
24 依民法第356條規定，視為承認所受領之物，惟僅不得主張
25 物之瑕疵擔保責任，尚不影響其依不能補正之不完全給付請
26 求賠償之權利，亦無從證明兩造已合意變更契約內容，且縱
27 認被上訴人自點交收受占有使用系爭不動產5年間，未就上
28 訴人以人造植栽替代自然植栽及未設置自動灑水設備等情表
29 示異議，充其量僅係被上訴人暫未行使其權利，其嗣後查覺
30 知悉，即行起訴請求賠償，被上訴人此一行為究造成何特殊
31 情況，足以使上訴人正當信任被上訴人已不欲行使其不完全

01 給付損害賠償權利乙節，上訴人並未舉證以實其說，是上訴
02 人此部分所辯，並不足取。

03 (二)次按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並
04 非「原來狀態」，而係「應有狀態」，故其價格應以債務人
05 應為賠償之時為準。而債權人請求賠償時，債務人即有給付
06 之義務，算定標的物價格，自應以請求時或起訴時之市價為
07 準（最高法院110年度台上字第2150號判決意旨參照）。經
08 查：

09 1. 本件上訴人所交付予被上訴人如附表一各編號房地，依法應
10 就其銷售廣告上標示之建築立面垂直綠化內容負契約責任，
11 惟上開立面垂直綠化之雨遮上花台植栽欠缺永續維護存在之
12 通常效用，上訴人應就此對被上訴人負不完全給付之損害賠
13 償責任。而上訴人於銷售廣告中均強調綠建築設計以作為吸
14 引消費者購屋之重要行銷策略，並宣稱「綠建築」係決定系
15 爭建案房產價值之重要關鍵，建築師公會鑑定報告亦認定系
16 爭建案每坪房價確實高於區域行情約新臺幣（下同）8至12
17 萬元（見補字卷第226頁即建築師公會鑑定報告第37頁），
18 本件上訴人雖未適用綠建築取得6%容積獎勵，但建築師公會
19 鑑定報告參酌上開6%比例作為提高系爭建案個案銷售加值之
20 比率參考，而銷售廣告中有關立面垂直綠化項目之說明又佔
21 了綠建築部分之40%，並參酌其廣告內容比例，因此推估系
22 爭建案立面垂直綠化約佔整體房地銷售價值之2.4%（ $6\% \times 40\%$
23 $= 0.024$ ，見補字卷第227頁即建築師公會鑑定報告第38
24 頁），本院審酌都審會亦曾要求系爭建案立面綠化範圍至少
25 佔全體立面面積的20%以上，已如前述，該建築立面20%面積
26 垂直綠化，將使系爭建案房屋居住品質、舒適性及對系爭建
27 案整體之景觀價值影響非小，上訴人亦以此於上開銷售廣告
28 中特別強調系爭建案之特殊性，應認系爭建案原所應具之立
29 面垂直綠化效用，衡情應已達系爭建案針對房地部分（不含
30 車位）價值2.4%之比例，並得援以該比例作為計算本件被上
31 訴人所受交易價值減損之參考。

01 2. 上訴人固以建築師無不動產估價之專業，無從為不動產價值
02 之估價鑑定云云。惟按未取得不動產估價師資格者，不得辦
03 理前項估價業務，但建築師依建築師法規定，辦理建築物估
04 價業務者，不在此限，不動產估價師法第14條第2項定有明
05 文；另建築師受委託人之委託，辦理建築物估價業務，亦為
06 建築師法第16條第1項所明定，依上開規定可知，建築師自
07 得辦理不動產之估價，臺北市建築師公會亦當然具有不動產
08 估價之專業知識，而具有鑑定之資格。上訴人又以系爭建案
09 並未適用6%綠建築容積獎勵，且建築師公會鑑定報告以立面
10 垂直綠化廣告頁數比例推論立面垂直綠化佔了綠建築部分之
11 40%價值，而指鑑定有誤云云，惟查上開6%綠建築容積獎勵
12 及廣告內容比例，僅係鑑定人參酌分析之資料之一，進而依
13 憑其專業知識及經驗，據以判斷之結果，上訴人徒以此即謂
14 鑑定人鑑定有誤，實非可採。上訴人再以建築師公會鑑定報
15 告有違不動產估價技術規則云云，然證人李朝順技師業於本
16 院前審到庭證稱：不動產估價技術規則沒明確說到價值減損
17 評估之估價程序等語（見前審卷二第226頁），可見針對不
18 動產價值減損之估價，不動產估價技術規則並無具體明確之
19 規範，建築師公會鑑定報告本於其專業，參酌各項資料以為
20 估定，自無違反不動產估價技術規則可言。

21 3. 又系爭建案係屬單一整體性之建案，上訴人亦係針對此單一
22 建案申請單一之綠建築執照，且於銷售系爭建案時，針對建
23 案中全數房地均以此同一特色標榜（即系爭建案整體建築立
24 面垂直綠化為標準配備），則本件針對綠建築之「綠化量指
25 標」中之立面垂直綠化項目所欠缺之應得永續維護之通常效
26 用，自係對於系爭建案全數房地價值均會產生如上比例之減
27 損，此不因系爭建案中各戶之專有部分中是否實際設置有雨
28 遮、花台而有不同，申言之，上訴人針對本件標榜綠建築之
29 「綠化量指標」中之立面垂直綠化項目，係對於系爭建案
30 「整體」建築之「一體性」立面垂直綠化設計，而非僅單獨
31 著眼於各單一區分所有戶數之個別外牆花台、雨遮之配置狀

01 況，是上訴人抗辯被上訴人李鈴美該戶並未實際設有花台，
02 本件立面垂直綠化效用縱有欠缺，對於該戶之房地價值亦未
03 生影響，以及系爭建案立面垂直綠化效用之價值僅單純為各
04 該設有雨遮之戶數之雨遮部分價格等語，均非可採。至建築
05 師公會鑑定報告雖另鑑定出針對立面外牆花台補作自動澆灌
06 系統及原有綠化植栽之工料費用（見補字卷第229頁即建築
07 師公會鑑定報告第40頁），惟建築師公會鑑定報告亦指明上
08 開工料費用之施作僅於工程面可行，但實務上欠缺合理性，
09 系爭建案之花台在後續維護管理作業上，尚包含換土、施
10 肥、維護與更換植栽等行為，縱使工程面向處理了，但該花
11 台日後仍舊使用不易等情（見補字卷第224頁即建築師公會
12 鑑定報告第35頁），可見系爭建案之所以欠缺立面垂直綠化
13 永續維護之通常效用，乃係上訴人自始規劃設計失當所致，
14 單純以補作自動澆灌系統尚不足以補正此部分效用及價值，
15 益徵其價值絕非單純之雨遮造價而已。

- 16 4. 本院前審固曾囑託社團法人中華民國建築技術學會進行鑑
17 定，此有該學會111年2月25日（111）鑑字第122號鑑定報告
18 書（下稱建築技術學會鑑定報告，外放）可參，惟建築技術
19 學會鑑定報告僅針對系爭建物綠色植栽部分置換為活體植物
20 之市價差異進行鑑定（見外放建築技術學會鑑定報告第2
21 頁），此與本院所認定上訴人就立面垂直綠化廣告所負契約
22 義務除須於花台內設置自然活體植栽外，尚須提供包括灑水
23 設備等維護植栽之必要養護措施範圍顯然有別，是建築技術
24 學會鑑定報告乃在不考量系爭建案是否有爭取容積獎勵及綠
25 建築維護容易與否前提下，認定本件屬可修復之瑕疵，並以
26 瑕疵屬可修復之成本法推算修復費用，及以評點法訂出影響
27 價格之因素求得減損修正率，再將之與正常價格相乘據以計
28 算減損差額（見外放建築技術學會鑑定報告第10頁至第12
29 頁），即與本院所認定本件瑕疵係屬無法補正乙節有違，是
30 建築技術學會鑑定報告有關減損比率及減損差額部分之內
31 容，即無足參採。

01 5. 被上訴人於原審固以系爭契約房地總價扣除車位價格為基
02 準，據以計算其所受損害，惟損害賠償之目的在於填補所生
03 之損害，其應回復者，並非原來狀態，而係應有狀態，已如
04 前述，故其價格自應以請求時或起訴時之市價為準，本件被
05 上訴人係於108年6月18日起訴（見補字卷第7頁），而系爭
06 不動產不含車位起訴當時之市價業經建築技術學會鑑定報告
07 鑑定如附表四「起訴時即108年6月18日系爭不動產不含車位
08 之價值」欄所示（見外放建築技術學會鑑定報告第77頁），
09 被上訴人於本院113年8月21日言詞辯論期日亦表示應以建築
10 技術學會鑑定報告上開評估之房地市價計算（見本院卷第59
11 4頁），則經本院以起訴時系爭不動產不含車位之價值並按
12 前述系爭建案立面垂直綠化約佔房地價值2.4%之比例計算，
13 被上訴人所受交易價值貶損之損害即如附表四「本院認定之
14 賠償金額」欄所示。至上訴人另辯以本件被上訴人就損害之
15 發生或擴大與有過失，應依民法第217條規定減輕賠償金額
16 云云，然本件上訴人未提供合於其銷售廣告上標示建築立面
17 垂直綠化內容之給付予被上訴人，致被上訴人受有交易價值
18 貶損之損害，被上訴人並無何可歸責事由，且被上訴人乃係
19 請求上訴人賠償交易價值貶損之損害，與材料設備更換、人
20 工物價高漲根本毫無關聯，上訴人空言主張被上訴人就損害
21 之發生或擴大與有過失云云，實屬無據。上訴人再以被上訴
22 人對於本件瑕疵係因重大過失而不知，其依民法第355條第2
23 項規定不負擔保責任，然本件被上訴人係請求上訴人負不完
24 全給付之債務不履行責任，此與物之瑕疵擔保責任之法律性
25 質、構成要件及規範功能各不相同（最高法院92年度台上字
26 第882號、94年度台上字第2352號判決意旨參照），是上訴
27 人所援引物之瑕疵擔保責任之抗辯事由，均與本件無涉。

28 六、綜上所述，被上訴人依民法第227條第1項規定，求為上訴人
29 應給付被上訴人如附表四「本院認定之賠償金額」欄所示金
30 額（其中如附表三部分已確定，非本院審理範圍），及均自
31 起訴狀繕本送達翌日即108年6月27日起（送達證書見原審卷

01 一第597頁)至清償日止,按週年利率百分之5計算之法定遲
02 延利息,為有理由,應予准許,逾此範圍之請求,為無理
03 由,應予駁回。原審就超過上開應予准許部分,為上訴人敗
04 訴之判決,自有未洽,上訴意旨指摘原判決此部分不當,求
05 予廢棄改判,為有理由,爰由本院廢棄改判如主文第2項所
06 示。至於上開應准許部分(扣除附表三部分),原審為上訴
07 人敗訴之判決,並無不合,上訴人仍執陳詞,指摘原判決此
08 部分不當,求予廢棄改判,為無理由,應駁回其上訴。

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,依民事訴
13 訟法第449條第1項、第450條、第79條、第85條第1項本文,
14 判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 9 月 25 日

16 民事第十六庭

17 審判長法 官 朱耀平

18 法 官 羅立德

19 法 官 王唯怡

20 正本係照原本作成。

21 被上訴人不得上訴。

22 上訴人如不服本判決,應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
23 狀,其未表明上訴理由者,應於提出上訴後20日內向本院補提理
24 由書狀(均須按他造當事人之人數附繕本),上訴時應提出委任
25 律師或具有律師資格之人之委任狀;委任有律師資格者,另應附
26 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之
27 1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

28 中 華 民 國 113 年 9 月 26 日

29 書記官 任正人

30 附表一：

編號	被上訴人	購買各該房地、車位之情形
1	林麗娥	於100年7月22日受讓訴外人朱晃民與上訴人於100年1月26日簽訂之冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，成為買受人，購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍71/10000），及其上編號B2棟00樓之房屋（門牌號碼為新北市○○區○○路000號00樓之1）及位於B3層000號之車位，總價3,237萬元，其中車位價格為200萬元（原證5）。
2	林麗琴	於100年7月28日與上訴人簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍73/10000），及其上編號B2棟00樓之房屋（門牌號碼為新北市○○區○○路000號00樓之1）及位於B3層000、000號之車位，總價3,388萬元，其中車位價格為390萬元（原證6）。
3	陳偉銘	於102年10月25日與上訴人簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍71/10000），及其上編號B2棟00樓之房屋（門牌號碼為新北市○○區○○路000號00樓之1）及位於B2層00號之車位，總價2,980萬元，其中車位價格為230萬元（原證7）。
4	徐淑滿	於100年3月15日與上訴人簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍61/10000），及其上編號A1棟00樓之房屋（門牌號碼為新北市○○區○○路000號00樓）及位於B3層00號之車位，總價2,900萬元，其中車位價格為200萬元（原證8）。
5	李毓真	於100年5月21日與上訴人簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍71/10000），及其上編號B2棟00樓之房屋（門牌號碼為新北市○○區○○路000號00樓之1）及位於B3層00號之車位，總價3,140萬元，其中車位價格為190萬元（原證9）。
6	李國端	於100年5月21日與上訴人簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍69/10000），及其上編號A2棟00樓之房屋（門牌號碼為新北市○○區○○路000號00樓之1）及位於B3層00、00號之車位，總價3,140萬元，其中車位價格為390萬元（原證10）。

7	李鈴美	李鈴美、李淑美於100年6月12日與上訴人簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，共同購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍86/10000），及其上編號A3棟00樓之房屋（門牌號碼為新北市○○區○○路000號00樓之2）及位於B4層000、000號之車位，總價3,688萬元，其中車位價格為355萬元（原證11）。李淑美嗣於111年5月31日將該契約權利義務關係移轉予李鈴美（被上證13）。
8	楊清浪	受讓訴外人朱雪華於100年1月24日與上訴人簽訂之冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，成為買受人，購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍61/10000），及其上編號A1棟17樓之房屋（門牌號碼為新北市○○區○○路000號17樓）及位於B4層160號之車位，總價2,850萬元，其中車位價格為180萬元（原證12）。
9	林婉玲	於100年1月28日與上訴人簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，購買坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍71/10000），及其上編號B2棟00樓之房屋（門牌號碼為新北市○○區○○路000號00樓之1）及位於B4層000號之車位，總價3,266萬元，其中車位價格為180萬元（原證13）。

附表二：

編號	被上訴人	計算式： (系爭契約房地總價－車位價格)×2.4%	請求賠償金額
1	林麗娥	(3,237萬元－200萬元)×2.4%	72萬8,880元
2	林麗琴	(3,388萬元－390萬元)×2.4%	71萬9,520元
3	陳偉銘	(2,980萬元－230萬元)×2.4%	66萬元
4	徐淑滿	(2,900萬元－200萬元)×2.4%	64萬8,000元
5	李毓真	(3,140萬元－190萬元)×2.4%	70萬8,000元
6	李國端	(3,140萬元－390萬元)×2.4%	66萬元
7	李鈴美	(3,688萬元－355萬元)×2.4%	79萬9,920元
8	楊清浪	(2,850萬元－180萬元)×2.4%	64萬800元
9	林婉玲	(3,266萬元－180萬元)×2.4%	74萬640元
	合計		630萬5,760元

01
02

附表三：

編號	被上訴人	發回更審前本院109年度重上字第132號判決之賠償金額
1	林麗娥	8萬825元
2	林麗琴	8萬1,689元
3	陳偉銘	7萬9,485元
4	徐淑滿	7萬3,731元
5	李毓真	8萬1,389元
6	李國端	7萬8,365元
7	李鈴美	7萬4,317元
8	楊清浪	7萬2,623元
9	林婉玲	8萬1,107元
	合 計	70萬3,531元

03
04

附表四：

編號	被上訴人	起訴時即108年6月18日系爭不動產不含車位之價值	計算式： 起訴時市價×2.4%	本院認定之賠償金額（元以下四捨五入）
1	林麗娥	2,452萬740元	2,452萬740元×2.4%	58萬8,498元
2	林麗琴	2,485萬9,736元	2,485萬9,736元×2.4%	59萬6,634元
3	陳偉銘	2,398萬4,195元	2,398萬4,195元×2.4%	57萬5,621元
4	徐淑滿	2,233萬1,722元	2,233萬1,722元×2.4%	53萬5,961元
5	李毓真	2,474萬6,737元	2,474萬6,737元×2.4%	59萬3,922元
6	李國端	2,377萬230元	2,377萬230元×2.4%	57萬486元
7	李鈴美	2,976萬2,626元	2,976萬2,626元×2.4%	71萬4,303元
8	楊清浪	2,188萬8,046元	2,188萬8,046元×2.4%	52萬5,313元
9	林婉玲	2,463萬3,738元	2,463萬3,738元×2.4%	59萬1,210元
	合 計			529萬1,948元