

最高法院民事判決

114年度台上字第1322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114年3月11日臺灣高等法院第二審判決（112年度上字第979號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。
第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：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○○市○○區○○段000至000地號土地上之預售屋即○○○○（下稱系爭大樓）0-00F房屋1戶及其基地與4個車位（下稱系爭車位）買賣契約（下稱系爭契約）之法律關係，並於同年6月13日登記取得門牌號碼○○市○○區○○路000號00樓房屋所有權全部（下稱系爭房屋）及其基地與系爭車位所有權應有部分（以下合稱系爭不動產），系爭不動產因有如原判決附表（下稱附表）所示瑕疵，伊得依民法第359條規定請求減少價金新臺幣（下同）304萬6,485元等情。爰擇一依民法第179條前段、第227條第1項準用同法第226條第1項規定，求為命被上訴人給付304萬6,485元本息之判決。

二、被上訴人則以：系爭房屋依系爭契約附件七之約定採用「雙銀複層節能LOW-E玻璃」（下稱LOW-E玻璃）；其專有部分及

01 管道間排水管雖非以不燃材料製成，但仍合於修正後「建築
02 技術規則建築設計施工編」第247條（下稱系爭法規）規
03 定，均無瑕疵。公共設施部分，頂蓋型開放空間及車道出入
04 口緩衝空間所占面積計入共有部分、1樓車道坡道上方水平
05 遮陽計入建築面積及樓地板面積，均符合建築技術規則及地
06 政機關登記規定；雨遮（外露樑部分）之設置符合申請時之
07 法令規定，屬於得測繪範圍；加設金屬鋁格網部分乃為安全
08 考量，非偽作陽台，且未計入陽台面積，並無虛增面積之
09 情。屋突一層平台花房經主管機關認定與使用執照相符，並
10 非違建；地下1層至4層機房變更為廁所部分，係伊考量住戶
11 需求而增設，對上訴人及全體住戶並未造成損害等語，資為
12 抗辯。

13 三、原審以：華騏公司與被上訴人訂有系爭契約，並於105年4月
14 21日將系爭契約之法律關係讓與上訴人。被上訴人於同年6
15 月13日將系爭不動產所有權移轉登記予上訴人。系爭房屋專
16 有部分於105年9月10日完成點交，共有部分則於106年6月30
17 日移交予系爭大樓管理委員會（下稱管委會）等情，為兩造
18 所不爭執。系爭契約附件七鋁門窗玻璃第3條約定採用LOW-E
19 玻璃，已取代原預售屋廣告使用之玻璃，該契約經華騏公司
20 於103年7月16日攜回審閱後，於同年8月29日簽約等情，有
21 系爭契約可證，該約定無民法第247條之1各款、消費者保護
22 法第12條第1項、第2項各款所示情形，自屬有效，被上訴人
23 依約裝設LOW-E玻璃，自無附表編號1至3所示瑕疵及損害。
24 兩造固不爭執系爭房屋廚房、浴廁（含主衛及3間客衛）之
25 水平排水管及污水管配管管材（下稱系爭管線）並非以不燃
26 材料製成，惟修正前系爭法規原規定：「高層建築物各種配
27 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
28 施，其貫穿防火區劃之孔隙應使用防火材料填滿或設置防火
29 閘門」，嗣於110年1月19日（原判決誤載為110年1月9日）
30 修正公布為「高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成
31 或包覆，…」（第1項），並增設第2項「高層建築物內之給

01 排水系統，屬防火區劃管道間內之幹管管材或貫穿區劃部分
02 已施作防火填塞之水平支管，得不受前項不燃材料規定之限制
03 制」規定，系爭管線屬防火區劃管道間內之幹管管材或貫穿
04 區劃部分已施作防火填塞之水平支管，有建造執照、SGS複
05 驗紀錄表、新北市政府消防局函、被上訴人所使用材料之購
06 買證明書、防火填塞工程品質保固書、銷售證明書及出廠檢
07 驗報告、出貨證明足據，符合修正後系爭法規所定標準，難
08 認有附表編號4、5所示瑕疵及損害。又臺灣新北地方法院
09 109年度訴字第1688號另案，就上訴人提出之意見，囑託臺
10 北市建築師公會鑑定後，認系爭大樓之公設頂蓋型開放空間
11 及車道依建築技術規則得計入共有部分樓地板面積，並無遭
12 灌虛坪情事；雨遮為得登記測繪範圍，且僅登記未計價，鋁
13 格網亦為安全目的設置，可拆除，亦未計價，有該會鑑定報
14 告書、補充鑑定報告（合稱系爭鑑定報告）可稽，未能認有
15 附表編號6、7所示瑕疵及損害。系爭大樓屋突一層平台花
16 房，經新北市政府違章建築拆除大隊查核認定並非違章建
17 築；系爭大樓地下1至4層機房變更為廁所，屬違章建築，拆
18 除費用2,898元，固經臺北市建築師公會鑑定屬實，惟該變
19 更係考量住戶實際需求，並已點交予管委會使用多年，為兩
20 造所不爭執，且上訴人按其應有部分計算之損害僅38元，金
21 額甚微，難認該變更為廁所部分有何減少系爭不動產之價
22 值、通常效用或契約預定效用之瑕疵，上訴人據以主張有附
23 表編號8所示瑕疵，亦屬無據。從而，上訴人依民法第359
24 條、第179條前段、第227條第1項準用同法第226條第1項規
25 定，請求被上訴人給付304萬6,485元本息，為無理由等語，
26 因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

27 四、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
28 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
29 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
30 度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣
31 人應負擔擔保之責任者，買受人得請求減少價金，固為民法第

01 354條第1項、第359條所規定。惟主張因物之瑕疵而請求減
02 少價金之買受人，應就該瑕疵存在及其如何減少物之價值、
03 通常效用或契約預定效用之情，負舉證責任。查系爭契約之
04 買賣標的即系爭不動產包含建造完成之系爭房屋、其基地及
05 系爭車位，倘其建築結構穩固，且被上訴人使用之建材、建
06 造工法及技術與系爭契約之約定及目前科技水準相符，能達
07 使上訴人安全適宜居住使用之目的，即難謂其未符合買賣標
08 的物之通常效用及契約預定效用。系爭管線雖未以不燃材料
09 製成，惟屬防火區劃管道間內之幹管管材或貫穿區劃部分已
10 施作防火填塞之水平支管，為原審合法認定之事實，則依修
11 正後系爭法規規定，尚不受應使用不燃材料之限制。而系爭
12 法規修正目的，為高層建築物專章規定，自83年訂定迄今，
13 國內高層建築物規模、數量增加，工法、材料、設備已有長
14 足進步，現行有關「各種配管管材均應以不燃材料製成，或
15 使用具有同等效能之防火措施」之規定因應材料進步予以檢
16 討、給排水系統配管內承裝水，業具滅火性能，且裝配於已
17 防火區劃之管道間內與居室隔絕，爰免除對其之材料限制，
18 增訂第2項規定（參見系爭法規立法理由）。可見因應工
19 法、材料、設備長足進步，倘現有建築符合修正後之系爭法
20 規規定，應足確保居住使用之安全適宜，系爭房屋之系爭管
21 線設置既符合現行規定，自難認有何減少買賣標的價值、通
22 常效用或契約預定效用情事。原審本於採證、認事及解釋契
23 約之職權行使，合法認定系爭契約關於使用LOW-E玻璃之約
24 定並非無效，及應負舉證責任之上訴人所提出之系爭鑑定報
25 告等證據均不足以證明有附表所示減少系爭不動產價值、通
26 常效用或契約預定效用之瑕疵存在，而為不利上訴人之判
27 斷，經核於法並無違誤。上訴論旨，猶就原審採證、認事及
28 契約解釋之職權行使暨其他不影響判決結果之贅述，指摘原
29 判決違背法令，聲明廢棄，非有理由。

30 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第
31 449條第1項、第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

02 最高法院民事第二庭

03 審判長法官 袁 靜 文

04 法官 張 競 文

05 法官 王 本 源

06 法官 陶 亞 琴

07 法官 王 怡 雯

08 本件正本證明與原本無異

09 書 記 官 王 宜 玲

10 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日