

最高法院民事判決

114年度台上字第1543號

上訴人 如附表一所示傅祖聲等74人（下稱傅祖聲74人）

共同

訴訟代理人 朱日銓律師

汪懿玥律師

上訴人 日觀實業股份有限公司（下稱日觀公司）

法定代理人 林美東

訴訟代理人 黃永琛律師

複代理人 孫誠偉律師

上列當事人間請求減少價金等事件，兩造對於中華民國113年12月11日臺灣高等法院第二審判決（110年度重上字第275號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、上訴人傅祖聲74人主張：伊分別與對造上訴人日觀公司及法定代理人林美東簽訂房地買賣契約書，各買受江陵誠社區內門牌號碼如原判決附表一B欄所示房地，含主建物、附屬建物、公共設施及停車位（除基地外，下合稱系爭房屋）。惟該社區公共設施（下稱公設）經管理委員會（下稱管委會）於民國99年9月14日至同年月16日間，委託訴外人真禾機電股份有限公司（下稱真禾機電公司）會同日觀公司人員以竣工圖進行盤點及檢測，發現有678項與竣工圖不符，迄100年3月10日複驗時，仍有302項瑕疵未修復，足以影響公共安全。伊因此受有修復費用、修繕期間支出另租房屋及停車位費用、交易價值貶損等損害（各如本判決附表二【下稱附表二】C欄所示金額），並於100年4月11日通知日觀公司請求減少價金，經減價後，日觀公司先前受領價金即為不當得利，應予返還。爰依民法第359條、第179條、第182條第2項

01 規定（傅祖聲另主張民法第227條第2項規定擇一為有利請
02 求），求為命日觀公司分別給付附表二C欄所示本息之判
03 決。

04 二、日觀公司則以：伊未拒絕修補瑕疵，依法不得減少價金。縱
05 認該瑕疵為真，然鑑定機關係就瑕疵估定修繕費用，而非就
06 買賣當時，瑕疵物與無瑕疵物兩者應有價值相較，以計算應
07 減少之價金，不得逕以瑕疵修繕費用作為減少價金之數額。
08 況房屋經修繕後已無瑕疵，自無交易價值貶損等語，資為抗
09 辯。

10 三、原審廢棄第一審所為命日觀公司給付傅祖聲74人共計新臺幣
11 （下同）22萬8,116元本息部分之判決，改判駁回此部分第
12 一審之訴，並維持第一審所為命日觀公司給付1,627萬3,099
13 元本息部分（如附表二F欄所示）之判決，駁回兩造其餘上
14 訴、附帶上訴及上訴人許樹貞追加之訴，其理由如下：

15 (一)傅祖聲74人分別與日觀公司、林美東簽訂房地買賣契約書，
16 各買受原判決附表一B欄所示房地。惟公設經委託真禾機電
17 公司以竣工圖進行盤點及檢測，迄100年3月10日複驗時，仍
18 存有302項瑕疵。嗣經第一審法院囑託臺北市建築師公會，
19 就被指出之212項瑕疵作成鑑定報告書。

20 (二)管委會於99年10月21日向日觀公司通知公設有瑕疵，嗣於10
21 0年4月11日行使價金減少請求權，其行使權利符合民法第36
22 5條第1項所定之除斥期間。審酌臺北市建築師公會第一次、
23 第二次鑑定報告書之內容，及新北市建築師公會鑑定報告書
24 研判上開鑑定報告書所載之缺失與修繕方法，大致均屬合理
25 等情，而認定該212項瑕疵是否構成瑕疵，及其修補費用如
26 原判決附表三所示（該認定瑕疵項目下合稱系爭瑕疵），可
27 見瑕疵修補費用合計為2,347萬4,689元。

28 (三)傅祖聲74人實際無更換管材之修繕行為，且專有部分非屬公
29 設範圍，以原判決附表三編號152所估計之修復費用（800萬
30 元），對管材未符斯時法令規定所涉系爭房屋價值減少之評
31 價，已屬完足，是室內專有部分裝潢拆除及修復費用，非屬

01 於減少價金之計算範圍。且瑕疵實際上未進行修繕，謝祖武
02 以次73人請求修繕期間支出另租用房屋及停車位費用，均非
03 可採。

04 (四)系爭瑕疵於修復完成後，可符合通常或契約約定之效用，並
05 無不能修復情形，且修復可行性愈高者，污名效果愈不顯
06 著。訴外人麗業不動產估價師聯合事務（下稱麗業估價事務
07 所）所出具之估價報告，未先就污名效果是否顯著進行分
08 析，逕以比較法、收益法或成本法進行污名減損估價，已非
09 可信。況江陵誠社區內之241號5樓、12樓、19樓、243號3
10 樓、5樓、13樓、245號13樓、16樓、21樓、247號11樓及13
11 樓，於本件訴訟期間均以高於買入價格售出，足認即使公設
12 有系爭瑕疵，該社區房地仍無價值貶損情形，是傅祖聲74人
13 主張列計交易價值貶損，而請求減少價金，並非可取。

14 (五)傅祖聲主張請求減少價金後，返還不當得利，就超過判准之
15 25萬3,386元外之其餘瑕疵修復費用，及交易價值貶損之請
16 求，均無理由，且非民法第227條第2項得為請求之範疇。至
17 其主張受有室內專有部分裝潢拆除及修復費用，則無進行修
18 繕之實際行為，損害客觀未發生，無從依民法第227條第2項
19 定請求賠償。

20 (六)系爭瑕疵修復費用為2,347萬4,689元，以社區各戶之主建物
21 面積比例，核算各戶別就系爭瑕疵之修復費用，即減少價金
22 總額，並參酌部分戶別2人以上簽約買受或共同提出請求情
23 形，而計算傅祖聲74人分別得請求減少價金之數額，各如附
24 表二F欄所示。

25 (七)從而，傅祖聲74人依民法第359條、第179條規定，請求日觀
26 公司分別給付附表二F欄本息，應予准許，逾此範圍則不應
27 准許；傅祖聲另依民法第227條第2項為請求，為無理由。

28 四、本院判斷：

29 (一)法院於調查證據前，應將訴訟有關之爭點曉諭當事人，民事
30 訴訟法第296條之1第1項定有明文。揆其立法理由，係為充
31 實言詞辯論之內容，保障當事人之程序權，法院於調查證據

01 前，應先將與該訴訟有關之爭點曉諭當事人，使兩造知悉事
02 事件之爭點及證據與待證事實之關連。又鑑定為一種調查證據
03 之方法，常為訴訟爭點之重要證據資料來源。而鑑定意見，
04 乃鑑定人依其特別知識觀察事實，針對鑑定事項所為判斷之
05 內容，供為法院依自由心證認定事實真偽之證據資料。是鑑
06 定事項須周延表明符合爭點或待證事實之意涵，且提供鑑定
07 所需之完整資料（民事訴訟法第337條規定參照），俾促進
08 鑑定人能陳述或作成妥切之鑑定意見。

09 (二)買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條規定，
10 應負擔擔保之責者，買受人得請求減少其價金，此觀同法第35
11 9條規定自明。除當事人另有約定外，依此規定請求減少價
12 金之數額，法院應循客觀公平標準認定。綜合該條之立法目
13 的，在於兼顧買賣雙方之利益與損失；當事人於締約所協商
14 之價格，能於減價時按比例保留；比較德國民法第441條第3
15 項就減少價金時點之規定各節以觀，可見該減少數額，通常
16 先分別鑑估於買賣當時，瑕疵物與無瑕疵物之客觀價額，計
17 算其比例後，再乘以買賣價金，進而求得應減少之價金數額
18 {計算式：減少價金數額＝約定價金×【1－(瑕疵物客觀價
19 值÷無瑕疵物客觀價值)】}。

20 (三)傅祖聲74人分別與日觀公司簽訂買賣契約，各買受原判決附
21 表一B欄所示房屋，惟該房屋之公設存有系爭瑕疵，傅祖聲7
22 4人得依民法第359條規定請求減少價金，並依其主建物面積
23 比例計算各情，既為原審所認定。倘若無訛，則依上開規定
24 及說明意旨，傅祖聲74人各與日觀公司成立買賣契約之時點
25 及約定價金，均影響減少價金數額之計算，原審未為分別，
26 已屬可議。且臺北市建築師公會、新北市建築師公會所為鑑
27 定報告，係針對公設有無瑕疵或其修補費用而為鑑定意見；
28 另麗業估價事務所之估價報告，似就污名價值減損及修復費
29 用為估算，而與上開減少價金數額計算式項目之需求未盡相
30 符，得否供為認定事實之證據資料，並有疑義。又傅祖聲74
31 人於第一審主張：請求鑑定其房屋於各買賣契約日期之合理

01 市場價格、因有瑕疵所貶值之價值，及其比例各為若干，非
02 以修復費用為減少價金之計算基礎（分見一審7卷311、320
03 頁）；另日觀公司一再抗辯：應就買賣時，瑕疵物與無瑕疵
04 物之應有價值相較，以計算減少之價金數額，不得逕以瑕疵
05 修復費用為計算等詞，是否不能採擬訂鑑定事項之參考？均
06 攸關傅祖聲74人得減少之價金數額認定，自應調查審認。原
07 審未見及此，復未說明兩造上開主張、抗辯何以不可採，逕
08 以前揭理由而為判斷，除不適用上開規定及說明意旨或適用
09 不當外，並有判決不備理由之違背法令。

10 (四)原告以單一之聲明，主張二以上訴訟標的，請求法院擇一為
11 其勝訴之判決者，如各訴訟標的對於原告判決之結果不同
12 時，為尊重當事人程序與實體利益，法院應擇對原告最為有
13 利之訴訟標的而為裁判。又物之瑕疵擔保及給付不完全之債
14 務不履行責任，於法律性質、構成要件及規範功能均不相
15 同。物因可歸責於出賣人之事由致有瑕疵，買受人依不完全
16 給付規定請求損害賠償，則應審酌瑕疵所致買受人之損害，
17 按損害賠償法則（民法第213條至第216條規定）計算出賣人
18 賠償之金額。原審未循此判斷傅祖聲依民法第227條第2項規
19 定，所得請求日觀公司賠償損害之金額，並與其依不當得利
20 請求比較而為裁判，僅以傅祖聲得請求公設瑕疵之減少價
21 金，即為其不利之判決，亦屬不適用法規及適用不當之違背
22 法令。

23 (五)本件應減少之價金數額尚有未明，其餘不當得利及債務不履
24 行請求權基礎是否可採，同屬未明，本院無從為法律上判
25 斷。兩造之上訴論旨，各自指摘原判決關其敗訴部分違背法
26 令，求予廢棄，即有理由。末查，臺北市建築師公會、新北
27 市建築師公會之鑑定報告，及麗業估價事務所之估價鑑定報
28 告，得供買賣時瑕疵物、無瑕疵物客觀價額鑑定之參考，附
29 此敘明。

30 五、據上論結，兩造之上訴均為有理由。依民事訴訟法第477條
31 第1項、第478條第2項，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 11 日

02 最高法院民事第七庭

03 審判長法官 鍾 任 賜

04 法官 林 麗 玲

05 法官 黃 書 苑

06 法官 陶 亞 琴

07 法官 呂 淑 玲

08 本件正本證明與原本無異

09 書 記 官 郭 金 勝

10 中 華 民 國 114 年 11 月 19 日