

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度重訴字第436號

原告 甘佩樺

沈承翰

林毓傑

沈鼎曜

李佩貞

劉女豪

侯曉婷

葉瑞英

黃詣珊

林牧民

楊明華

吳美瑩

傅秀雯

劉孟芬

戴秀戀

0000000000000000

陳克強

詹昆達

鄭進練

徐奐嫣

林珮君

盧琬萍

陳淑貞

鍾思敏

呂景勛

劉恒好

葉憶陳

黃明正

林憶莉

01	郭景珣	
02	王梓鈞	
03	林玉麒	
04	黃銘軒	
05	趙燕平	
06	劉彥伶	
07	陳亭好	
08	吳坤佳	
09	程雅娟	
10	張鴻林	
11	胡玉婷	
12	0000000000000000	
13	湯玥玟	
14	0000000000000000	
15	饒玉屏	
16	黃勇智	(兼劉怡欣之承當訴訟人)
17	0000000000000000	
18	葉瑞峯	
19	李雅玲	
20	曹琬喬	
21	吳伯晉	
22	陳淑怡	
23	廖文生	
24	楊中銘	
25	楊鳳儀	
26	楊寶貴	
27	王進傑	
28	黃文鏡	
29	廖美瑄	
30	朱家慧	
31	曾琬鈺	

01		王慧娥
02		邱美瓊
03		王韻婷
04		徐人傑
05		宋學鳳
06		李國銘
07		蘇聖博
08		魏雅芳
09		張素碧
10		吳建麟
11		謝崇偉
12		陳筱薇
13		江毓純
14		楊涓瑄
15		黃珮珊
16		柳復兆
17	共	同
18	訴訟代理人	呂瑞貞律師
19	複代理人	余紅琴
20	被	告 展昇建設股份有限公司
21	0000000000000000	
22	法定代理人	黃彥豪
23	0000000000000000	
24	訴訟代理人	游淑琄律師
25		邱清銜律師
26		林拔群律師
27		楊尚訓律師
28		劉君豪律師
29	上	一 人
30	複代理人	陳昀萱
31	上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國111年8月1日言	

詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應分別給付原告如附表二編號1至65「得請求之總額」欄位所示之金額，及均自民國一百一十一年八月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告各以附表三「供擔保金額」欄位所示之金額為被告擔保後，得假執行。但被告如以附表三「反擔保金額」欄位所示之金額為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。本件原告起訴時，其訴之聲明為：(一)被告應分別給付原告如起訴狀附表「起訴請求金額」欄位所示之金額及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第7頁）。嗣於民國111年5月5日具狀變更為：(一)被告應分別給付原告如附表二編號1至65「得請求之總額」欄位所示之金額及自該更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷十第156至157頁）。原告上開聲明之變更，無非係將請求被告給付之金額自「起訴狀附表『起訴請求金額』欄位所示之金額」增加為「如附表二編號1至65『得請求之總額』欄位所示之金額」，同時延後遲延利息之起算時點，核分屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭法條規定，原告上開訴之變更，應予准許，合先敘明。

二、又訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三

01 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254
02 條第1項、第2項分別定有明文。查原告劉怡欣於訴訟繫屬中
03 以剩餘財產差額分配為原因，將如附表一編號39所示之房屋
04 辦理移轉登記予原告黃智勇，黃智勇因而單獨取得該房屋之
05 所有權，此有建物及土地登記謄本可按（見本院卷八第144
06 至151頁）；嗣經黃智勇於110年9月29日具狀聲請承當訴
07 訟，被告則於110年12月9日當庭表示對此並無意見（見本院
08 卷八第193頁），是黃智勇聲請承當劉怡欣之本件訴訟，於
09 法有據，應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：如附表一編號1至2、4至29、31至37、39至65所
12 示之原告前向被告各購得中山都匯社區如各該編號所示之房
13 屋（含所坐落土地之應有部分）；如附表一編號3、30、38
14 之原告（以下將附表一編號1至65之原告合稱為原告）則分
15 別向各該編號所示之訴外人購買各該編號所示之房屋（含所
16 坐落土地之應有部分，以下將如附表一編號1至65所示之房
17 屋合稱系爭房屋），並經讓與減少價金、損害賠償請求權。
18 嗣原告發現被告實際施工所用鋼筋材料與原設計圖說不符，
19 遂由該社區管理委員會於108年1月1日向臺灣省結構工程技
20 師公會申請安全鑑定，經鑑定後於108年3月22日始知系爭房
21 屋之原始設計為使用SD420規格之鋼筋，然被告實際施作
22 時，卻使用SD280規格之鋼筋，實有未按圖施工、耐震力未
23 達契約預定效用之瑕疵（下稱系爭瑕疵），社區管理委員會
24 因而於108年5月16日催告被告補正系爭瑕疵，然被告迄未補
25 正系爭瑕疵，爰依民法第354條、第359條、第179條之規
26 定，請求減少價金後返還不當得利，並依同法第227條之規
27 定請求不完全給付之損害賠償，擇一為有利之認定等語，並
28 聲明：(一)被告應分別給付原告如附表二編號1至65「得請求
29 之總額」欄位所示之金額及自該更正聲明狀繕本送達翌日起
30 至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。(二)願供擔
31 保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：(一)系爭房屋之耐震係數均符合現行法規之標準，
02 故系爭房屋之耐震能力並無瑕疵；況就本件成屋買賣部分，
03 買賣契約已載明為「現況交屋」，被告縱未按圖施作，亦未
04 違反契約之約定。(二)且系爭房屋實際上使用之混凝土強度比
05 圖說高，故耐震能力不一定較依圖說施工為低。(三)系爭房屋
06 無從修繕，原告自不得主張修復費用。(四)鑑定報告就系爭房
07 屋之交易價值減損並未提出計算依據；且系爭房屋並無安全
08 結構上之問題，自無何交易價值之減損等語，資為抗辯，並
09 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
10 告免為假執行。

11 三、兩造不爭執之事項（見本院卷八第198至199頁，並由本院依
12 論述需要為必要修改）：

13 (一)原告分別於如附表一編號1至65所載之購買時間向被告或其
14 等之前手購買如附表一編號1至65所示門號號碼、戶別之房
15 屋（非直接向被告購買者均已受前手之權利讓與），各房屋
16 之面積如附表二編號1至65之「建物面積」欄所示。

17 (二)依系爭房屋之核准建築圖說，A、B、C棟之鋼筋應為#3
18 採SD280、#4、#5採SD420、#6採SD420；但現況#4、
19 #5卻採SD280之鋼筋，與圖說不符。

20 (三)系爭房屋之耐震強度符合現行耐震規範標準之要求。

21 (四)兩造間預售屋契約記載「本大樓……全部基礎、樑柱、樓板
22 皆依桃園縣政府工務局核定圖樣施工……」等文字；成屋買
23 賣契約第2條記載使用執照之編號，同條第5項記載「房屋
24 現況除水電、門窗等固定設備外買賣雙方應於建物現況確認
25 書互為確認，賣方應於交屋時以現況點交……」，附件九使
26 用執照中另有記載「依核准圖說建築完竣茲檢附竣工圖」等
27 文字。

28 四、得心證之理由：

29 (一)系爭房屋確實存在系爭瑕疵：

30 1. 依系爭房屋之核准建築圖說A、B、C棟之鋼筋規格應為#3採
31 SD280、#4、#5採SD420、#6採SD420；但現況#4、#5卻

01 採SD280之鋼筋，與圖說不符等情，業據兩造所不爭執（見
02 不爭執事項(二)）。而經本院函請臺北市建築師公會就「依系
03 爭房屋之核准建築圖說所載，系爭房屋如『依圖說施工』之
04 耐震能力評估與強度，相比系爭房屋『竣工後之現況』之耐
05 震能力評估與強度有無差異」進行鑑定，鑑定結果為「竣工
06 後之現況」之耐震能力強度小於「依圖說施工」之耐震能力
07 強度，其強度差異百分比於A、B棟X向為10.04%、Y向為
08 0%；於C棟X向為2.10%、Y向為15.89%等節，有臺北市建
09 築公會110年8月11日鑑定報告書附卷足查（見鑑定報告書第
10 6至7頁）。堪認系爭房屋確實因為實際上使用與圖說不符之
11 鋼筋規格導致耐震能力強度降低，而具有系爭瑕疵甚明。

12 2. 被告雖以前詞抗辯系爭房屋並無系爭瑕疵云云。然：

13 (1)按起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或
14 施工中變更設計時，仍應依照建築法申請辦理，建築法第39
15 條本文定有明文。又系爭房屋之成屋買賣契約第2條「買賣
16 標的標示」部分第1項約定：「使用執照號碼：桃市都建使
17 字第桃00842號」、第18條前段約定：「本契約之附件視為
18 本契約之一部分，雙方均應確實遵守」等內容、附件九則附
19 有桃市都建使字第桃00842號使用執照影本，其上並註明
20 「附件所列建築物經查依核准圖說建築完竣茲檢附竣工圖乙
21 份准予給照使用」等語（見不爭執事項(四)、本院卷六第72
22 8、739、771頁）；系爭房屋之預售屋買賣契約第10條第3項
23 前段亦約定：「本銷售屋施工標準悉依桃園縣政府工務局核
24 准之工程圖樣與說明施工」、附件(五)之建材設備表更記載
25 「本大樓……全部基礎、樑柱、樓板皆依桃園縣政府工務局
26 核定圖樣施工……」等內容（見不爭執事項(四)、本院卷五第
27 119頁）。

28 (2)查被告係系爭房屋之起造人及出賣人，則參照上開建築法之
29 規定以及買賣契約之約定，不論成屋或預售屋，被告均應交
30 付具有「依經核准之建築圖說施工」品質之房屋予買受人；
31 而系爭房屋既經鑑定確認實際之耐震能力較依圖說施工為

01 低，顯然不具「依經核准之建築圖說施工」品質而具有瑕
02 疵。縱系爭房屋之耐震強度符合現行耐震規範標準之要求
03 （見不爭執事項(三)），亦不得以此逕認系爭房屋無瑕疵，否
04 則「原經核准之建築圖說」豈非毫無意義、形同具文？是被
05 告此部分抗辯，自非可採。

06 (3)而被告雖又辯稱：系爭房屋實際上使用之混凝土強度比圖說
07 高非常多，故現況之耐震程度不一定較依圖說施工為低云云
08 （見本院卷八第197頁）。然本件由臺北市建築師公會進行
09 鑑定時，為免混凝土鑽心破壞取樣，故曾與兩造確認是否同
10 意「現況」耐震能力評估時，以「原設計之混凝土強度」進
11 行分析，此業據被告具狀表示同意（見本院卷七第465
12 頁），則被告於鑑定結果作成後，再就先前同意之鑑定方法
13 復為爭執，難認可信。

14 (4)至被告復辯稱：成屋買賣部分，買賣契約已載明為「現況交
15 屋」，被告縱未按圖施作，亦未違反契約之約定云云。然所
16 謂「現況交屋」，係指對於出賣人出賣之房屋，買受人於簽
17 約時，已依不動產標的現況說明書就房屋物理存在性質，包
18 括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等加以確認，日後自
19 不得再任意指為瑕疵；惟倘瑕疵非可由買受人目視、手摸或
20 嗅聞之事項或現象，即不應納入現況交屋之範疇內。查系爭
21 房屋是否具有實際上使用與圖說不符之鋼筋規格導致耐震能
22 力強度降低之系爭瑕疵，顯非依通常程序以目視檢查即能發
23 現，而須在拆除原有裝潢後比對原經核准之建築圖說始能得
24 知，該瑕疵屬不能即知之瑕疵，被告自不得以現況交屋為由
25 免除瑕疵擔保之責，是被告上開辯詞，仍非有據。

26 (二)原告得請求減少價金之金額為何？

27 1. 按買受人依民法第359條規定，請求因物有瑕疵而減少其價
28 金者，旨在平衡買賣雙方之利益與損失，是該減少之價金數
29 額，應依同品質物品之市場價值與瑕疵物之買賣價金，並其
30 減少後之實際價格相比較，以為計算之基準。另買受人因買
31 賣標的存有瑕疵而請求減少價金者，其減少價金之數額，應

01 將因瑕疵存在所致之變動狀況考慮在內，即除應審酌物因瑕
02 疵存在所生物理性價值貶損外，尚應視有無因瑕疵存在而生
03 交易性價值貶損，以為適當衡量。

04 2. 經本院函請臺北市建築師公會就「如系爭房屋現況耐震能力
05 有低於原核准建築圖說之情形，則可否修復或補強？費用若
06 干？」進行鑑定，鑑定結果為系爭房屋現況耐震能力雖有低
07 於原核准建築圖說之情形，但可以補強，補強方式得為擴
08 柱、增築翼牆或剪力牆、鋼鈑貼付等方式；本件試以鋼鈑貼
09 付方式進行補強設計分析，可達原核准建築圖說之耐震能力
10 強度，補強費用合計約新臺幣5,580萬5,149元等情，有臺北
11 市建築公會110年8月11日鑑定報告書附卷可稽（見鑑定報告
12 書第7至8頁）。又上開補強方式應以整棟補強為宜，無法以
13 各戶為單位進行補強等節，另有臺北市建築師公會111年6月
14 1日111（十七）鑑字第1363號函文足證（見本院卷十第226
15 頁）。從而，系爭房屋之修補涉及整體建築結構，而非僅及
16 於原告購入之特定房屋，故如附表一編號1至65所示之原告
17 就所購買之房屋因系爭瑕疵所需花費之修補費用，應以各房
18 屋佔整體建物面積之比例，乘以總修補費用計算（即以如附
19 表二「註1」所示之計算方法計算，計算結果如附表二「修
20 補費用」欄位所示），是原告此部分之請求即屬有據。

21 3. 被告辯稱：系爭房屋無從修繕，原告自不得主張修復費用云
22 云。然依臺北市建築師公會上開鑑定意見，系爭房屋如以鋼
23 鈑貼付方式進行補強設計，即可達原核准建築圖說之耐震能
24 力強度，業如前述；且該鑑定意見更提出「標的物補強位置
25 示意圖」，具體規劃鋼鈑貼付之位置，並以此試算、分析系
26 爭房屋經補強後之耐震能力，確認可達原核准建築圖說之耐
27 震能力強度（見鑑定報告書之附件九），尚難認系爭房屋有
28 被告所稱無從修繕之情形，是被告上開辯詞，不足參採。

29 4. 另就交易性價值減損部分亦經臺北市建築師公會鑑定，鑑定
30 結果為：系爭房屋如欲補強至原經核准建築圖說之耐震強
31 度，因需辦理變更設計、大興土木，亦可能影響住戶裝修成

01 果及造成住戶居住不便，亦易生傳聞，進而影響市場交易價
02 格，經衡酌系爭房屋「竣工後之現況」與「依圖說施工」之
03 耐震能力強度差異，推估A、B棟交易價格減損約10.04%，C
04 棟交易價格減損約15.89%等情，有臺北市建築公會110年8
05 月11日鑑定報告書存卷足證（見鑑定報告書第8頁），則原
06 告以其等購買各該房屋（含所坐落之土地）之總價，分別乘
07 以A、B、C棟交易價格減損之比例，計算交易性價值減損之
08 數額（即如附表二「註2」所示之計算方法計算，計算結果
09 如附表二「交易性價值減損數額」欄位所示），亦屬有憑。

10 5. 被告雖抗辯：鑑定報告就系爭房屋之交易價值減損並未提出
11 計算依據，且系爭房屋並無安全結構上之問題，自無何交易
12 價值之減損。然鑑定報告係衡酌系爭房屋「竣工後之現況」
13 與「依圖說施工」之耐震能力強度差異，進而推估各棟交易
14 性價值減損之比例，並非毫無計算依據；又系爭房屋具有系
15 爭瑕疵，業經認定如前，而系爭瑕疵涉及系爭房屋之耐震能
16 力，足以影響系爭房屋之結構安全，雖經補強後可達如「原
17 經核准之建築圖說」所設計之耐震能力，然不動產交易市場
18 極為敏感，一旦出現關於房屋安全之不利消息，即會顯著反
19 應在交易行情上，系爭房屋既曾具有系爭瑕疵，則原告未來
20 如要轉售系爭房屋，市場買方勢必仍存有瑕疵心理，導致交
21 易價格減損之損害，是被告抗辯系爭房屋並無交易價值之減
22 損，顯不可採。

23 6. 至臺北市建築師公會111年6月1日111（十七）鑑字第1363號
24 函文雖謂「如不補強僅辦理變更設計則無污名價損」等語
25 （見本院卷十第226頁），然系爭房屋尚未辦理變更設計乙
26 節為被告所自陳（見本院卷十第321頁），自與上開函文所
27 稱之情形不符，而不得作為有利被告之認定，應予敘明。

28 7. 綜上，系爭房屋因系爭瑕疵所造成之物理性價值貶損（即如
29 附表二編號1至65所示之「修補費用」）以及交易性價值貶
30 損（即如附表二編號1至65所示之「交易性價值減損數
31 額」），合計即為原告因系爭瑕疵得請求減少之價金數額

（計算式如附表二「註3」所示，計算結果如附表二「得請求之總額」欄位所示）。

(三)另按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年度台簡上字第10號判決參照）。是以，買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。查原告各得請求減少之價金數額如附表二「得請求之總額」欄位所示，則原告分別依民法第179條之規定請求被告返還如附表二「得請求之總額」欄位所示之數額，即屬有理。

(四)被告雖另聲請就系爭房屋現況之交易性價值減損數額，另送臺北市不動產估價師公會重為鑑定（見本院卷十第321至322頁），然被告前就本件送臺北市建築公會鑑定「如系爭房屋現況有耐震能力較低於原核准圖說之情形，是否會減少市場上合理交易價格」，已明確表示無意見（見本院卷七第170、第175至177頁）；且臺北市建築公會就此部分所為之鑑定報告亦無何重大瑕疵，業如前述，是被告聲請重為鑑定核無必要，附此敘明。

五、再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告對被告主張不當得利返還請求權，並無約定給付之確定期限，既經原告提起訴訟，其於111年8月1日言詞辯論期日當庭向被告表示依111年5月5日更正聲明狀請求（見本院卷十第320頁，111年5月5日更正聲

明狀並無證據顯示於該次庭前即已送達被告），被告迄未給付，當負遲延責任。是原告併請求自更正聲明狀繕本送達翌日即111年8月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，核無不合，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第354條、第359條、第179條之規定，請求被告分別給付原告如附表二編號1至65「得請求之總額」所示之金額，及均自111年8月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。又原告係在單一聲明下，為同一之目的，依不當得利返還請求權或不完全給付之損害賠償請求權，請求本院依其單一之聲明而為裁判，此為訴之選擇合併；而本院既已依不當得利返還請求權准許原告請求，即無庸審酌不完全給付之損害賠償請求權是否有理由，附此敘明。

七、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定如附表三所示之相當擔保金額予以宣告。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 10 月 7 日
民事第四庭 法 官 傅思綺

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 10 月 7 日
書記官 康馨予

附表一

編號	原告	購買時間	門牌號碼	戶別	附註
1	甘佩樺	108年1月12日	桃園市○○區○○路 000號4樓之1	A1-4F	成屋

2	沈承翰	106年12月16日	桃園市○○區○○路 000號8樓之1	A1-8F	成屋
3	林毓傑	105年6月29日	桃園市○○區○○路 000號9樓之1	A1-9F	成屋（購自訴外人 張惠玲）
4	沈鼎曜	107年5月21日	桃園市○○區○○路 000號10樓之1	A1-10F	成屋
5	李佩貞	106年9月17日	桃園市○○區○○路 000號11樓之1	A1-11F	成屋
6	劉女豪	105年7月28日	桃園市○○區○○路 000號12樓之1	A1-12F	成屋
7	侯曉婷	106年4月14日	桃園市○○區○○路 000號13樓之1	A1-13F	成屋
8	葉瑞英	107年4月28日	桃園市○○區○○路 000號5樓	A2-5F	成屋
9	黃詣珊	108年1月20日	桃園市○○區○○路 000號8樓	A2-8F	成屋
10	林牧民	107年7月18日	桃園市○○區○○路 000號10樓	A2-10F	成屋
11	楊明華	108年2月23日	桃園市○○區○○路 000號12樓	A2-12F	成屋
12	吳美瑩	107年10月29日	桃園市○○區○○路 000號13樓	A2-13F	成屋
13	傅秀雯	107年10月6日	桃園市○○區○○路 000號14樓	A2-14F	成屋
14	劉孟芬	105年7月20日	桃園市○○區○○路 000號3樓之2	A3-3F	成屋
15	戴秀戀	106年2月20日	桃園市○○區○○路 000號4樓之2	A3-4F	成屋
16	陳克強	105年9月5日	桃園市○○區○○路 000號5樓之2	A3-5F	成屋
17	詹昆達	105年11月14日	桃園市○○區○○路	A3-7F	成屋

			000號7樓之2		
18	鄭進練	105年10月21日	桃園市○○區○○路 000號8樓之2	A3-8F	成屋
19	徐奐嫣	105年9月2日	桃園市○○區○○路 000號9樓之2	A3-9F	成屋
20	林珮君	105年7月31日	桃園市○○區○○路 000號10樓之2	A3-10F	成屋
21	盧琬萍	105年12月17日	桃園市○○區○○路 000號11樓之2	A3-11F	成屋
22	陳淑貞	105年6月18日	桃園市○○區○○路 000號4樓之3	A5-4F	成屋
23	鍾思敏	106年3月26日	桃園市○○區○○路 000號7樓之3	A5-7F	成屋
24	呂景勛 劉恒妤	106年8月13日	桃園市○○區○○路 000號8樓之3	A5-8F	成屋
25	葉憶陳	107年4月20日	桃園市○○區○○路 000號9樓之3	A5-9F	成屋
26	黃明正 林憶莉	106年3月7日	桃園市○○區○○路 000號10樓之3	A5-10F	成屋
27	郭景珣	106年6月14日	桃園市○○區○○路 000號14樓之3	A5-14F	成屋
28	王梓鈞	107年3月31日	桃園市○○區○○路 000號4樓	B1-4F	成屋
29	林玉麒	105年7月5日	桃園市○○區○○路 000號10樓	B1-10F	成屋
30	黃銘軒	105年4月12日	桃園市○○區○○路 000號13樓	B1-13F	成屋（購自訴外人 黃志祥、謝秀菊）
31	趙燕平	106年12月5日	桃園市○○區○○路 000號14樓	B1-14F	成屋
32	劉彥伶	104年8月8日	桃園市○○區○○路 000號6樓之1	B2-6F	預售屋

33	陳亭妤	106年12月27日	桃園市○○區○○路 000號8樓之1	B2-8F	成屋
34	吳坤佳	107年7月25日	桃園市○○區○○路 000號9樓之1	B2-9F	成屋
35	程雅娟 張鴻林	105年12月16日	桃園市○○區○○路 000號10樓之1	B2-10F	成屋
36	胡玉婷	106年8月15日	桃園市○○區○○路 000號13樓之1	B2-13F	成屋
37	湯玥均	104年6月19日	桃園市○○區○○路 000號6樓之3	B3-6F	預售屋
38	饒玉屏	106年5月13日	桃園市○○區○○路 000號4樓之2	B5-4F	成屋（購自訴外人 饒知行）
39	黃勇智	107年10月10日	桃園市○○區○○路 000號5樓之2	B5-5F	成屋
40	葉瑞峯	106年12月28日	桃園市○○區○○路 000號6樓之2	B5-6F	成屋
41	李雅玲	107年6月16日	桃園市○○區○○路 000號7樓之2	B5-7F	成屋
42	曹琬喬 吳伯晉	107年1月5日	桃園市○○區○○路 000號8樓之2	B5-8F	成屋
43	陳淑怡 廖文生	107年2月24日	桃園市○○區○○路 000號9樓之2	B5-9F	成屋
44	楊中銘	107年11月3日	桃園市○○區○○路 000號12樓之2	B5-12F	成屋
45	楊鳳儀	105年3月19日	桃園市○○區○○路 000號3樓之1	C1-3F	成屋
46	楊寶貴	105年12月15日	桃園市○○區○○路 000號4樓之1	C1-4F	成屋
47	王進傑	105年10月22日	桃園市○○區○○路 000號7樓之1	C1-7F	成屋
48	黃文鏡	106年5月4日	桃園市○○區○○路	C1-9F	成屋

	廖美瑄		000號9樓之1		
49	朱家慧	106年10月6日	桃園市○○區○○路 000號10樓之1	C1-10F	成屋
50	曾婉鈺	106年12月27日	桃園市○○區○○路 000號12樓之1	C1-12F	成屋
51	王慧娥	105年6月6日	桃園市○○區○○路 000號3樓	C2-3F	成屋
52	邱美瓊	105年11月26日	桃園市○○區○○路 000號4樓	C2-4F	成屋
53	王韻婷	104年7月30日	桃園市○○區○○路 000號5樓	C2-5F	預售屋
54	徐人傑	106年7月7日	桃園市○○區○○路 000號7樓	C2-7F	成屋
55	宋學鳳	107年5月26日	桃園市○○區○○路 000號11樓	C2-11F	成屋
56	李國銘	106年12月30日	桃園市○○區○○路 000號12樓	C2-12F	成屋
57	蘇聖博 魏雅芳	108年4月14日	桃園區中山路795號3 樓之2	C3-3F	成屋
58	張素碧	105年9月13日	桃園市○○區○○路 000號5樓之2	C3-5F	成屋
59	吳建麟	106年8月14日	桃園市○○區○○路 000號6樓之2	C3-6F	成屋
60	謝崇偉	106年3月31日	桃園市○○區○○路 000號8樓之2	C3-8F	成屋
61	陳筱薇	106年4月18日	桃園市○○區○○路 000號9樓之2	C3-9F	成屋
62	江毓純	104年8月31日	桃園市○○區○○路 000號5樓之3	C5-5F	成屋
63	楊洵瑄	104年11月17日	桃園市○○區○○路 000號6樓之3	C5-6F	成屋

(續上頁)

01

64	黃珮珊	106年3月26日	桃園市○○區○○路 000號12樓之3	C5-12F	成屋
65	柳復兆	105年8月18日	桃園市○○區○○路 000號10樓之3	C5-10F	成屋

02

附表二（本院認定原告得請求之數額、計算基礎、計算方式）：

03

編號	原告	建物面積(平方公尺)	修補費用	購屋總價	交易性貶值比例	交易性價值減損數額	得請求之總額
1	甘佩樺	201.75	41萬7,532元	1,795萬元	10.04%	180萬2,180元	221萬9,712元
2	沈承翰	201.75	41萬7,532元	1,680萬元	10.04%	168萬6,720元	210萬4,252元
3	林毓傑	201.75	41萬7,532元	1,750萬元	10.04%	175萬7,000元	217萬4,532元
4	沈鼎曜	229.68	47萬5,335元	1,750萬元	10.04%	175萬7,000元	223萬2,335元
5	李佩貞	201.75	41萬7,532元	1,650萬元	10.04%	165萬6,600元	207萬4,132元
6	劉女豪	201.75	41萬7,532元	1,828萬元	10.04%	183萬5,312元	225萬2,844元
7	侯曉婷	230.89	47萬7,839元	1,800萬元	10.04%	180萬7,200元	228萬5,039元
8	葉瑞英	219.57	45萬4,411元	1,535萬元	10.04%	154萬1,140元	199萬5,551元
9	黃詣珊	191.64	39萬6,609元	1,521萬元	10.04%	152萬7,084元	192萬3,693元
10	林牧民	191.43	39萬4,105元	1,540萬元	10.04%	154萬6,160元	194萬0,265元
11	楊明華	191.64	39萬6,609元	1,515萬元	10.04%	152萬1,060元	191萬7,669元
12	吳美瑩	220.78	45萬6,916元	1,660萬元	10.04%	166萬6,640元	212萬3,556元
13	傅秀雯	191.64	39萬6,609元	1,565萬元	10.04%	157萬1,260元	196萬7,869元
14	劉孟芬	183.39	37萬9,535元	1,605萬元	10.04%	161萬1,420元	199萬0,955元
15	戴秀戀	186.04	38萬5,019元	1,500萬元	10.04%	150萬6,000元	189萬1,019元
16	陳克強	186.04	38萬5,019元	1,560萬元	10.04%	156萬6,240元	195萬1,259元
17	詹昆達	186.04	38萬5,019元	1,502萬元	10.04%	150萬8,008元	189萬3,027元
18	鄭進練	186.04	38萬5,019元	1,488萬元	10.04%	149萬3,952元	187萬8,971元
19	徐奐媽	186.04	38萬5,019元	1,600萬元	10.04%	160萬6,400元	199萬1,419元
20	林珮君	186.04	38萬5,019元	1,600萬元	10.04%	160萬6,400元	199萬1,419元
21	盧琬萍	215.18	44萬5,326元	1,589萬元	10.04%	159萬5,356元	204萬0,682元
22	陳淑貞	178.50	36萬9,415元	1,482萬元	10.04%	148萬7,928元	185萬7,343元
23	鍾思敏	178.50	36萬9,415元	1,450萬元	10.04%	145萬5,800元	182萬5,215元
24	呂景勛 劉恒好	207.64	42萬9,722元	1,560萬元	10.04%	156萬6,240元	199萬5,962元

(續上頁)

01

25	葉憶陳	178.50	36萬9,415元	1,470萬元	10.04%	147萬5,880元	184萬5,295元
26	黃明正 林憶莉	178.50	36萬9,415元	1,470萬元	10.04%	147萬5,880元	184萬5,295元
27	郭景珣	178.51	36萬9,436元	1,450萬元	10.04%	145萬5,800元	182萬5,236元
28	王梓鈞	225.27	46萬6,208元	1,680萬元	10.04%	168萬6,720元	215萬2,928元
29	林玉麒	225.27	46萬6,208元	1,788萬元	10.04%	179萬5,152元	226萬1,360元
30	黃銘軒	259.25	53萬6,531元	2,080萬元	10.04%	208萬8,320元	262萬4,851元
31	趙燕平	225.27	46萬6,208元	1,760萬元	10.04%	176萬7,040元	223萬3,248元
32	劉彥伶	191.72	39萬6,774元	1,700萬元	10.04%	170萬6,800元	210萬3,574元
33	陳亭妤	220.86	45萬7,081元	1,658萬元	10.04%	166萬4,632元	212萬1,713元
34	吳坤佳	220.86	45萬7,081元	1,675萬元	10.04%	168萬1,700元	213萬8,781元
35	程雅娟 張鴻林	220.86	45萬7,081元	1,660萬元	10.04%	166萬6,640元	212萬3,721元
36	胡玉婷	191.72	39萬6,774元	1,570萬元	10.04%	157萬6,280元	197萬3,054元
37	湯玥均	135.19	27萬9,783元	1,150萬元	10.04%	115萬4,600元	143萬4,383元
38	饒玉屏	162.49	33萬6,281元	1,292萬元	10.04%	129萬7,168元	163萬3,449元
39	黃勇智	162.49	33萬6,281元	1,400萬元	10.04%	140萬5,600元	174萬1,881元
40	葉瑞峯	162.49	33萬6,281元	1,300萬元	10.04%	130萬5,200元	164萬1,481元
41	李雅玲	162.49	33萬6,281元	1,270萬元	10.04%	127萬5,080元	161萬1,361元
42	曹琬喬 吳伯晉	161.28	33萬3,777元	1,300萬元	10.04%	130萬5,200元	163萬8,977元
43	陳淑怡 廖文生	162.49	33萬6,281元	1,300萬元	10.04%	130萬5,200元	164萬1,481元
44	楊中銘	162.49	33萬6,281元	1,278萬元	10.04%	128萬3,112元	161萬9,393元
45	楊鳳儀	170.15	35萬2,134元	1,460萬元	15.89%	231萬9,940元	267萬2,074元
46	楊寶貴	170.15	35萬2,134元	1,350萬元	15.89%	214萬5,150元	249萬7,284元
47	王進傑	204.13	42萬2,458元	1,530萬元	15.89%	243萬1,170元	285萬3,628元
48	黃文鏡 廖美瑄	170.15	35萬2,134元	1,395萬元	15.89%	221萬6,655元	256萬8,789元
49	朱家慧	170.15	35萬2,134元	1,366萬元	15.89%	217萬0,574元	252萬2,708元
50	曾婉鈺	168.95	34萬9,651元	1,380萬元	15.89%	219萬2,820元	254萬2,471元
51	王慧娥	170.15	35萬2,134元	1,430萬元	15.89%	227萬2,270元	262萬4,404元
52	邱美瓊	170.15	35萬2,134元	1,348萬元	15.89%	214萬1,972元	249萬4,106元
53	王韻婷	170.15	35萬2,134元	1,490萬元	15.89%	236萬7,610元	271萬9,744元

(續上頁)

01

54	徐人傑	170.15	35萬2,134元	1,370萬元	15.89%	217萬6,930元	252萬9,064元
55	宋學鳳	168.94	34萬9,630元	1,480萬元	15.89%	235萬1,720元	270萬1,350元
56	李國銘	170.16	35萬2,155元	1,375萬元	15.89%	218萬4,875元	253萬7,030元
57	蘇聖博 魏雅芳	133.36	27萬5,995元	1,100萬元	15.89%	174萬7,900元	202萬3,895元
58	張素碧	133.37	27萬6,016元	1,070萬元	15.89%	170萬0,230元	197萬6,246元
59	吳建麟	133.36	27萬5,995元	1,058萬元	15.89%	168萬1,162元	195萬7,157元
60	謝崇偉	133.37	27萬6,016元	1,043萬元	15.89%	165萬7,327元	193萬3,343元
61	陳筱薇	133.37	27萬6,016元	1,045萬元	15.89%	166萬0,505元	193萬6,521元
62	江毓純	130.15	26萬9,352元	1,100萬元	15.89%	174萬7,900元	201萬7,252元
63	楊清瑄	128.95	26萬6,869元	1,102萬元	15.89%	175萬1,078元	201萬7,947元
64	黃珮珊	130.15	26萬9,352元	1,033萬元	15.89%	164萬1,437元	191萬0,789元
65	柳復兆	130.15	26萬9,352元	1,070萬元	15.89%	170萬0,230元	196萬9,582元
合計							1億3,573萬5,566元
註1（「修補費用」之計算式）：修補費用=各原告建物面積/26,964.85（即系爭社區總樓地板面積）X55,805,149（即系爭房屋總修補費用）【元以下四捨五入】。 註2（「交易性價值減損數額」之計算式）：交易性價值減損數額=各原告之購屋總價X交易性貶值比例（A、B棟為10.04%，C棟為15.89%）【元以下四捨五入】。 註3（「得請求之總額」之計算式）：得請求之總額=修補費用+交易性價值減損數額。							

02

03

附表三（假執行及免為假執行之擔保金額）：

編號	原告	供擔保金額	反擔保金額
1	甘佩樺	74萬元	221萬9,712元
2	沈承翰	71萬元	210萬4,252元
3	林毓傑	73萬元	217萬4,532元
4	沈鼎曜	75萬元	223萬2,335元
5	李佩貞	70萬元	207萬4,132元
6	劉女豪	76萬元	225萬2,844元
7	侯曉婷	77萬元	228萬5,039元
8	葉瑞英	67萬元	199萬5,551元

9	黃詣珊	65萬元	192萬3,693元
10	林牧民	65萬元	194萬0,265元
11	楊明華	64萬元	191萬7,669元
12	吳美瑩	71萬元	212萬3,556元
13	傅秀雯	66萬元	196萬7,869元
14	劉孟芬	67萬元	199萬0,955元
15	戴秀戀	64萬元	189萬1,019元
16	陳克強	66萬元	195萬1,259元
17	詹昆達	64萬元	189萬3,027元
18	鄭進練	63萬元	187萬8,971元
19	徐奐媽	67萬元	199萬1,419元
20	林珮君	67萬元	199萬1,419元
21	盧琬萍	69萬元	204萬0,682元
22	陳淑貞	62萬元	185萬7,343元
23	鍾思敏	61萬元	182萬5,215元
24	呂景勛、劉恒好	67萬元	199萬5,962元
25	葉憶陳	62萬元	184萬5,295元
26	黃明正、林憶莉	62萬元	184萬5,295元
27	郭景珣	61萬元	182萬5,236元
28	王梓鈞	72萬元	215萬2,928元
29	林玉麒	76萬元	226萬1,360元
30	黃銘軒	88萬元	262萬4,851元
31	趙燕平	75萬元	223萬3,248元
32	劉彥伶	71萬元	210萬3,574元
33	陳亭好	71萬元	212萬1,713元

34	吳坤佳	72萬元	213萬8,781元
35	程雅娟、張鴻林	71萬元	212萬3,721元
36	胡玉婷	66萬元	197萬3,054元
37	湯玥玟	48萬元	143萬4,383元
38	饒玉屏	55萬元	163萬3,449元
39	黃勇智	59萬元	174萬1,881元
40	葉瑞峯	55萬元	164萬1,481元
41	李雅玲	54萬元	161萬1,361元
42	曹琬喬、吳伯晉	55萬元	163萬8,977元
43	陳淑怡、廖文生	55萬元	164萬1,481元
44	楊中銘	54萬元	161萬9,393元
45	楊鳳儀	90萬元	267萬2,074元
46	楊寶貴	84萬元	249萬7,284元
47	王進傑	96萬元	285萬3,628元
48	黃文鏡、廖美瑄	86萬元	256萬8,789元
49	朱家慧	85萬元	252萬2,708元
50	曾琬鈺	85萬元	254萬2,471元
51	王慧娥	88萬元	262萬4,404元
52	邱美瓊	84萬元	249萬4,106元
53	王韻婷	91萬元	271萬9,744元
54	徐人傑	85萬元	252萬9,064元
55	宋學鳳	91萬元	270萬1,350元
56	李國銘	85萬元	253萬7,030元
57	蘇聖博、魏雅芳	68萬元	202萬3,895元
58	張素碧	66萬元	197萬6,246元

(續上頁)

01

59	吳建麟	66萬元	195萬7,157元
60	謝崇偉	65萬元	193萬3,343元
61	陳筱薇	65萬元	193萬6,521元
62	江毓純	68萬元	201萬7,252元
63	楊涓瑄	68萬元	201萬7,947元
64	黃珮珊	64萬元	191萬0,789元
65	柳復兆	66萬元	196萬9,582元