

臺灣桃園地方法院民事判決

106年度訴字第1159號

原告 施心怡
許哲豪
藍俊傑
劉雅婷
陳宜蕙
王秉翔
曾翠林
黃素蓉
張海寧
林緯軒
陳麗珠
吳佩青
徐續月

共同

訴訟代理人 王瀚興律師

複代理人 成介之律師

被告 誠銘建設開發股份有限公司

法定代理人 李順賓

訴訟代理人 廖永煌律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國109年8月6日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告如附表一「判決給付金額」欄所示之金錢，並自
民國一〇六年八月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
之利息。

訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告以附表一「免為假執行之擔保」
欄所示金錢為原告預供擔保，得免為假執行。

其餘之訴及假執行聲請均駁回。

事實及理由

01 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
02 礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
03 限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明
04 文。原告起訴原聲明：（一）被告應給付原告新臺幣（下同
05 ）5,000,000元及自起訴狀繕本送達後依照年息百分之5計
06 算之利息。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣變更
07 聲明為：（一）被告應給付原告如附表一「原告請求金額」
08 欄所示，並自起訴狀繕本送達後依照年息百分之5計算之利
09 息。（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。原告所為聲明
10 之變更，係減縮應受判決事項之聲明，且請求之基礎事實同
11 一，依上開規定，應予准許。

12 二、原告主張：原告與被告就坐落桃園市○○區○○段○○○ ○○○
13 ○○○○○ ○號等3筆土地上興建之「時尚bobo」社區建物簽
14 訂買賣契約，原告購買如附表一「買受之建物門牌」欄所示
15 之房屋（下稱系爭房屋）。被告銷售系爭房屋之廣告文宣上
16 記載公共設施有接待大廳、中庭花園、空中花園、交誼廳、
17 會議室、視聽室、健身房等，銷售現場並以電腦展示公共空
18 間欲興建撞球間、吧檯區、健身房、有氧室等，因未能完全
19 興建，原告另簽交「景觀美化委託書」，同意就13樓公共空
20 間變更設計為烤肉區、休憩亭、健身房、撞球室及 lounge
21 bar（下稱合稱系爭公共設施），惟所載13樓頂之系爭公共
22 設施均未設置，被告於所發函件中亦承認系爭房屋欠缺系爭
23 公共設施。爰依民法第359條、第179條之規定請求減少價
24 金後返還不當得利，或依民法第227條準用第226條規定請
25 求損害賠償，擇一請求被告給付，並聲明：（一）被告應給
26 付原告如附表一「原告請求金額」欄所示，並自起訴狀繕本
27 送達後依照年息百分之5計算之利息。（二）原告願供擔保
28 ，請准宣告假執行等語。

29 三、被告則以：原告與被告於簽訂系爭房屋之買賣契約時，言明
30 13樓屋頂平台設置之公共設施如健身房、撞球檯等設備，必
31 須變更設計亦即二次施工，並由原告書立「公共設施同意書

01 「景觀美化委託書」等，委由原告無償施作提供管理委
02 員會保管使用，且約明如因建築管理相關規則導致無法延續
03 使用，原告不得求償於被告及再為施作，原告實無理由再向
04 被告請求或主張任何權利。上開13樓屋頂平台之系爭公共設
05 施，囿於建築法令無法施作，被告仍願依照當初約定，提供
06 系爭公共設施之設置費用，交由社區管理委員會統籌運用，
07 已盡依約履行義務之誠意，並無如原告所指有瑕疵擔保之問
08 題，原告主張減少價金，請求被告給付顯屬無據。就桃園市
09 建築師公會鑑定系爭公共設施欠缺之總金額為3,495,515元
10 被告不爭執，惟系爭房屋所屬建案受第一期廣告吸引而簽立
11 房地買賣契約之消費者總計有31戶，且與原告相同均書立「
12 公共設施同意書」、「景觀美化委託書」等文件，故上開鑑
13 定總額應由31戶均分始為公平。又被告已因系爭公共設施未
14 施作而返還原告劉雅婷50,000元，並就原告劉雅婷已受領之
15 50,000元主張抵銷等詞，資為抗辯，並答辯聲明：（一）駁
16 回原告之訴。（二）被告如受不利之判決，願供擔保免為假
17 執行。

18 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
19 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
20 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。出賣人並應擔
21 保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕
22 疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規定，應負擔擔保
23 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。無法律上
24 之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法
25 律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第354條第1
26 項本文、第2項、第359條本文、第179條分別定有明文。
27 買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一
28 經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應
29 減少之範圍內縮減之，出賣人於其減少範圍內受領價金之法
30 律上原因已不存在，買受人得依民法第179條之規定請求出
31 賣人返還該部分所受領之價金。

01 五、經查：

02 (一) 原告前揭主張之事實，業據提出房屋土地訂購單、土地預
03 定買賣契約書、房屋預定買賣契約書、土地登記謄本、土
04 地所有權狀、建物所有權狀、時尚bobo廣告、原告主張為
05 被告以電腦展示公共空間欲興建撞球間、吧檯區、健身房
06 、有氧室立體照片之手機截圖等影本為證，被告對於原告
07 提出之上開證物及主張系爭公共設施未施作設置均不爭執
08 ，惟以前詞辯稱原告已書立公共設施同意書、景觀美化委
09 託書約明如因建築管理相關規則導致無延續使用，原告不
10 得求償於被告及再為施作等語，且提出「公共設施同意書
11 」、「景觀美化委託書」等影本為證。被告提出經原告簽
12 名之公共設施同意書固記載：本社區屋頂平台設施由乙方
13 (按指被告，下同)無償施作提供甲方(按指原告)管理
14 委員會共同保管使用，倘因建築管理相關事由導致無法延
15 續使用，甲方不得求償於乙方及再為施作等語，惟依其文
16 意，係指施作後因建築管理導致無法延續使用時，原告不
17 得向被告求償。系爭公共設施迄未施作，非屬上開所指原
18 告不得求償之情形，被告以該同意書辯稱原告不得求償云
19 云，不足採信。系爭房屋既欠缺約定之系爭公共設施，依
20 上開規定，具有瑕疵，被告應負擔擔保之責，原告主張依民
21 法第359條之規定請求減少價金，自屬有據。

22 (二) 本院經兩造同意囑託桃園市建築師公會鑑定系爭公共設施
23 未設置所致系爭房屋減少之價金，該公會指派建築師簡昌
24 源、林志瑞會勘鑑定後，認：「(一)本標的物坐落桃園
25 市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○號上「時尚bobo
26 」社區，經鑑定人現場檢視，依建設公司提供之規劃設計
27 圖，訪市場行情估算出其工程金額為3,495,515元。(二
28)本鑑定案依囑託，鑑定出減少之買賣價金3,495,515元
29 ，並依13戶之持有建物面積比例分配各自可減少價金金額
30 」等語，有該公會108年7月12日函及所附鑑定報告書在
31 卷可稽。兩造對於上開鑑定以估算系爭公共設施工程金額

3,495,515 元為減少之買賣價金總額均不爭執，惟就各戶分配金額有不同意見。原告主張依上開鑑定報告按13戶之持有建物面積比例分配各戶可減少價金金額即如附表一「原告請求金額」欄所示，被告則以前詞主張應由附表二所示原告及與原告相同均受當時廣告吸引簽約買受並書立「公共設施同意書」、「景觀美化委託書」計31戶均分始為公平，並提出所指原告以外18戶之土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契約書及簽交之「公共設施同意書」、「景觀美化委託書」等影本為證。原告對於被告所稱與原告買受情形相同者共31戶及所列31戶建物門牌則未爭執。按系爭公共設施如有施作設置，則屬區分所有建物之共有部分，供各區分所有人共同使用，其未施作設置所減少之總價金，應由上開31戶按各戶之共有部分比例分配為當，該31戶依建物登記謄本所載非屬停車位之共有部分○○○區○○○段2697建號，各戶就該共有部分建號之權利範圍如附表二「共有部分權利範圍」所示，有桃園市八德地政事務所109年5月4日函附之建物登記謄本及第一次登記之土地登記申請書、共同使用部分分配切結書、建物測量成果圖等影本在卷可稽，復為兩造所不爭執。系爭公共設施未施作設置減少之總價金依此比例計算該31戶可請求減少之價金分別如附表二「減少價金總額按本表所列31戶共有部分權利範圍比例計算各戶可請求減少價金金額」欄所示。被告於減少價金範圍內所收取之價金，受有溢領價金之利益，致原告受有損害，依上開規定及說明，原告得依民法第179條規定請求被告返還該部分價金，從而，原告請求被告返還如附表一「判決給付金額」欄所示之金錢部分，為有理由。原告依民法第359條、第179條規定請求減少價金並請求返還該部分受領之價金既有理由，原告另依民法第227條準用第226條規定請求損害賠償，自毋庸審究。

(三) 被告另辯稱其已因系爭公共設施未施作，返還原告劉雅婷50,000元，以該50,000元抵銷本件應給付原告劉雅婷之款

01 項，並提出原告劉雅婷與被告間於105年2月6日簽訂之
02 協議書影本為證。上開協議書約定：「……因公共設施施
03 作內容未確定，特保留房屋價款新臺幣伍萬元整，待本公
04 司（按指被告，下同）與管委會確認公共設施施作內容後
05 ，處理方式如下：一、若公共設施施作則甲方（按指原告
06 劉雅婷，下同）須將新臺幣伍萬元整交予本公司結案。二
07 、若確定公共設施不施作時新臺幣伍萬元為尾款之折讓。
08 三、甲方同意撤銷與乙方（按指被告）消費糾紛……。」
09 等語，查系爭公共設施已確定不施作，前揭保留之房屋價
10 款50,000元依上開約定作為尾款折讓，被告辯稱該50,000
11 元係因系爭公共設施未施作而返還原告劉雅婷，與上開約
12 定內容不符，被告主張抵銷，並無理由。

13 五、綜上所述，原告依民法第359條、第179條規定，請求被告
14 給付如附表一「判決給付金額」欄所示之金錢及自起訴狀繕
15 本送達翌日即106年8月8日起至清償日止，按週年利率百
16 分之5計算之遲延利息部分，為有理由，應予准許，逾此部
17 分之請求，則無理由，應予駁回。又本件所命被告給付各原
18 告本息部分，未逾新臺幣500,000元，依民事訴訟法第389
19 條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，被告聲明願供擔
20 保免為假執行，於法核無不合，並酌定相當擔保金額宣告之
21 。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予
22 駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與本
24 判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

25 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
26 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項
27 ，判決如主文。

28 中 華 民 國 109 年 8 月 31 日
29 民 事 第 一 庭 法 官 謝 宜 伶

30 正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 109 年 9 月 1 日
03 書記官 李佳芮
04 附表一
05 附表二