臺灣臺中地方法院民事判決

105年度訴字第99號

原　　告　陳秀娟
　　鄒家蓁
　　林煥章
　　陳致寰
　　斐智偉
　　許聰敏
　　張文彥
　　張方慈
　　張馨尹
共　　同
訴訟代理人　莊慶洲律師
複代理人　姜林青吟律師
　　蔡仲威律師
被　　告　德金營造股份有限公司（下稱德金公司）
法定代理人　彭其萬
訴訟代理人　林柏杉
被　　告　裕國冷凍冷藏股份有限公司（下稱裕國公司）
法定代理人　楊連發
訴訟代理人　劉建成律師
複代理人　林暘鈞律師

上列當事人間減少價金事件，本院於民國108年5月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

裕國公司應給付陳秀娟、鄒家蓁新臺幣（下同）117,488元、林煥章、陳致寰、許聰敏、張方慈各85,488元，及均自105年3月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

陳秀娟、鄒家蓁、林煥章、陳致寰、許聰敏、張方慈其餘之訴及斐智偉、張文彥、張馨尹之訴均駁回。

訴訟費用由裕國公司、斐智偉、張馨尹各負擔17%、張文彥負擔8%、陳秀娟、鄒家蓁共同負擔9%、林煥章、陳致寰、許聰敏各負

擔10%、張方慈負擔2%。

本判決第一項得假執行，但裕國公司得分別以117,488元為陳秀娟、鄒家蓁、以85,488元各為林煥章、陳致寰、許聰敏、張方慈供擔保後，免為假執行。

陳秀娟、鄒家蓁、林煥章、陳致寰、許聰敏、張方慈其餘假執行聲請及斐智偉、張文彥、張馨尹之假執行聲請均駁回。

事實及理由

一、按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；又聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條及第176條分別定有明文。本件裕國公司之法定代理人楊連發於106年7月10日變更為詹義郎，嗣於107年4月25日復變更為楊連發，有經濟部106年7月10日經授商字第10601095710號函及公司變更登記表、107年4月25日經授商字第10701040570號函及公司變更登記表附卷可稽（見本院卷二第210至213頁、第223至228頁），並經裕國公司分別於107年3月1日、107年5月4日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第209頁、第222頁），則本件承受訴訟，於法即無不合。

二、陳秀娟、鄒家蓁、林煥章、陳致寰、許聰敏、張方慈、斐智偉、張文彥、張馨尹（下稱陳秀娟9人）起訴時原主張德金公司應負瑕疵擔保責任，而依民法第365條規定請求德金公司應各給付林煥章、陳致寰、許聰敏、斐智偉、張馨尹500,000元及陳秀娟、鄒家蓁計500,000元，暨張文彥、張方慈計500,000元，及均自起訴繕本送達翌日起算之法定遲延利息。嗣於起訴狀繕本送達後，本於同一瑕疵（瑕疵內容詳參後述）而受損害之基礎事實，變更請求權基礎為同法第184條第1項前段、第191條之1侵權行為之法律關係，並以裕國公司為附表一編號1至8房屋土地之出賣人，而為德金公司之共同侵權行為人追加裕國公司為被告，復對裕國公司主張民法第365條瑕疵擔保責任（見本院卷一第49頁）。嗣又就裕國公司部分，－本於同一瑕疵而受損害之基礎事實，追加主張

民法第277條不完全給付損害賠償責任（見本院卷一第72頁），一另本於同一實價登錄費用而受損害之基礎事實，追加主張民法第179條不當得利之法律關係（見本院卷二第174頁至其背面）。核其訴之追加、變更，係本於同一瑕疵、實價登錄費用而受損害之基礎事實，且無礙於訴訟之終結及德金公司、裕國公司之防禦，依民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款規定，應予准許。

三、陳秀娟9人主張：

陳秀娟9人主張渠等向裕國公司購買、由德金公司所興建如附表一編號1至7「戶別」欄所示之房屋（各別簽約經過分詳如附表一編號1至7備註欄所示）。惟於交屋後，陳秀娟、鄒家蓁發現附表一編號1「戶別」欄所示房屋有如附表二編號1至12所示之瑕疵、或與房屋土地預訂買賣契約書約定不符之情事；林煥章、陳致寰、韮智偉、許聰明、張文彥及張方慈（下稱林煥章6人）發現附表一編號2至6「戶別」欄所示房屋有如附表二編號1至10所示之瑕疵、或與房屋土地預訂買賣契約書約定不符之情事；張馨尹發現附表一編號7「戶別」欄所示房屋（訴外人黃道駪於104年4月16日將該房屋賣給張馨尹）有如附表二編號1至10所示之瑕疵，或與房屋土地預訂買賣契約書約定不符之情事。陳秀娟9人先後寄發存證信函通知德金公司、裕國公司有上開瑕疵，並催告修繕，德金公司、裕國公司均置之不理，致附表一編號1至7房屋交易價值減損，陳秀娟、鄒家蓁自得依民法第365條規定請求裕國公司就附表二編號1至12所示瑕疵之損害減少價金；林煥章6人自各得依民法第365條規定請求裕國公司就附表二編號1至10所示瑕疵之損害減少價金；而張馨尹因已於104年8月27日受讓訴外人黃興洲向裕國公司購買附表一編號7房屋之買賣契約所載權利及其所衍生損害賠償等權利，張馨尹自得依民法第365條規定及債權讓與法律關係請求裕國公司就附表二編號1至10所示瑕疵之損害減少價金。

裕國公司所交付附表一編號1至7房屋有上開瑕疵而不符合債

之本旨，構成瑕疵給付，陳秀娟、鄒家蓁併得依民法第227條、第231條規定請求裕國公司就附表二編號1至12所示之瑕疵負損害賠償責任；林煥章6人併各得依民法第227條、第231條規定請求裕國公司就附表二編號1至10所示之瑕疵負損害賠償責任；張馨尹併得依民法第227條、第231條規定及上開債權讓與法律關係請求裕國公司就附表二編號1至10所示之瑕疵負損害賠償責任。

編號1至7房屋之房屋土地預訂買賣契約書雖就實價登錄費用未約定應由何人負擔，惟依消費者保護法第11條第2項規定，應由裕國公司負擔該費用，原告9人自各得依民法第179條規定，請求裕國公司返還如附表一編號1至7房屋每戶之前各自交付實價登錄費用2,000元（見本院卷二第183頁）。

ŋ 裕國公司為出賣人，其明知編號1至7房屋之房屋土地預訂買賣契約書約定內容；德金公司為興建編號1至7房屋之承攬人，本應依其與業主裕國公司間『裕國豐順』大樓新建工程承攬合約書約定，按照房屋土地預訂買賣契約書內容為施作，兩公司卻故意未依房屋土地預訂買賣契約書約定內容為施作，致附表一編號1房屋有附表二編號1至12所示瑕疵；附表一編號2至7房屋有附表二編號1至10所示瑕疵，陳秀娟、鄒家蓁及林煥章等6人自各得依民法第184條第1項前段、第191條之1及第185條規定；張馨尹自得依民法第184條第1項前段、第191條之1、第185條規定及債權讓與法律關係請求裕國公司、德金公司連帶負損害賠償責任。上開對裕國公司之各項請求，請求擇一有利為判決。

ē 並聲明：德金公司、裕國公司應連帶給付陳秀娟、鄒家蓁500,000元，及德金公司自起訴狀繕本送達翌日起算、裕國公司自105年3月15日起算，均至清償日止，按年息5%計算之利息。—德金公司、裕國公司應連帶給付林煥章、陳致寰、蓽智偉、許聰敏、張馨尹各500,000元，及德金公司自起訴狀繕本送達翌日起算、裕國公司自105年3月15日起算，均至清償日止，按年息5%計算之利息。．德金公司、裕國公司應

連帶給付張文彥、張方慈500,000元，及德金公司自起訴狀繕本送達翌日起算、裕國公司自105年3月15日起算，均至清償日止，按年息5%計算之利息。j 願供擔保，請准予宣告假執行。

四、裕國公司辯以：

張文彥並非附表一編號6房屋之房屋土地預訂買賣契約書當事人；張馨尹係於104年4月16日向黃道駪購買附表一編號7房屋，並非向裕國公司購買，又張馨尹所提出權利轉讓同意書上記載讓與人為黃興洲，並非黃道駪，張馨尹自無權對裕國公司主張權利。

就附表二「工項」欄位所示項目分述如下：

編號1部分：

- 附表一編號6房屋客浴馬桶品牌並未安裝大陸航標品牌BOLINA。

— 裕國豐順社區在銷售時，供客戶參觀之實景樣品屋，即分別在主浴陳列羅曼尼R8018型號單體馬桶；客浴陳列他牌R4030型號分體馬桶，又該社區共172戶，其中有34戶向裕國公司提出客戶變更設計申請單要求將客浴馬桶換成與主浴馬桶相同之羅曼尼R8018型號單體馬桶，可知，陳秀娟9人在購屋時即已知悉主浴馬桶及客浴馬桶為不同品牌型號，房屋土地預訂買賣契約書之附件裕國豐順建材及設備表中衛浴設備第四點所記載：「馬桶採用美國羅曼尼品牌」，係就主浴馬桶而言，方有買受人向裕國公司申請變更，將客浴換成與主浴相同之羅曼尼R8018型號單體馬桶。

· 臺中市大臺中建築師公會鑑定報告書（文號：中市大臺中建師鑑字第0468號，下稱鑑定報告）建議此部分減少價金8,400元部分並未提出客觀資料及計算式，客觀上無從驗證，而不足採信。

編號2部分：

R4030型號馬桶蓋內蓋本身是內縮設計，故無馬桶蓋尺寸不合之瑕疵。又馬桶蓋之作用在於遮住馬桶孔洞，避免沖水時

馬桶內之瞬間氣旋將病菌或微生物帶到空中，故若闔上馬桶蓋時能遮住馬桶座孔洞，應即屬符合「通常使用」，則馬桶蓋尺寸非必然須與馬桶邊緣相等。至鑑定報告記載該瑕疵在日後馬桶使用上會造成使用者的諸多不便和美觀上的不愉快感受，其價格隨之也將會有所減損，而建議減少價金3,600元等語，僅憑鑑定人主觀好惡即以一言論斷，並未敘明不符合通常使用之客觀具體理由，且未檢附相關資料，顯流於恣意、有失專業。

編號3部分：安裝客浴對外窗戶開法實際上並無進水之虞。

編號4部分：

- 鑑定報告雖認洗手台面式樣顯厚重不夠輕巧，價值較低，而應減少價金1,500元，然厚實穩重價值較高或輕巧價值較高，涉及個人主觀，且應減少1,500元價金並未提出客觀市價資料及計算式，客觀上無從驗證，而不足採信。
- 施作洗手台櫃體為「內崁式」設計，面板拉環採用隱藏式開啟方式（即在面板上方，用45度斜角板手的方式來開啟），是洗手台櫃體並非無拉環，且外觀及使用便利性均較舊型拉環式佳，符合現代趨勢。
- 鑑定報告雖認安裝蓮蓬頭所用直角式樣滑桿（CP2900E型號）價值顯較樣品屋所呈圓弧式樣滑桿低，而應減少價金1,000元，然直角式樣或圓弧式樣何者價值較高，涉個人主觀，且依裕國公司所提出東銘有限公司報價上所載直角式樣單價（245元）顯較圓弧式樣單價（220元）高，此部分鑑定顯缺乏客觀具體理由，且應減少1,000元價金並未提出客觀市價資料及計算式，客觀上無從驗證，而不足採信。

編號5部分：

依承攬編號1至7房屋廚具施作之台灣櫻花股份有限公司（下稱櫻花公司）就該廚具材質部分說明：「2.彩晶門板製程：基材（木心板）＋有色實心壓克力，市面上也有以結晶鋼烤門板稱之。3.水晶門板製程有二種：基材（木心板）＋PVC色紙＋透明壓克力或壓克力背面噴漆鏡面塗裝門板材質較貴

，而彩晶與水晶門板材質與製程相仿，二者因品牌關係，市場價格互有高低，惟差異不大，均算同皆產品，本案實際採用為水晶門板，基材（木心板）＋PVC色紙＋透明壓克力，與當時接待中心所擺設廚具為相同材質。」（見本院卷一第226頁），足知，裕國公司提供之廚具材質與房屋土地預訂買賣契約書約定採用結晶烤漆面板為同階產品，並無減損功能及價值。鑑定報告未斟酌客觀市場價格差異情事，且未檢附相關資料，即建議每戶應減少價金22,000元，顯不足採。

編號6部分：

鑑定報告認樣品屋廚房水龍頭所呈現半圓弧狀造型樣式，比安裝在成屋廚房水龍頭（D_3022型號）呈現近乎直角式厚重樣態較具實用性，且直角式樣式在使用時較易造成水花四濺現象，惟水龍頭呈現圓弧型或直角型，與實用性有何關聯，且若直角形式樣水龍頭不實用，為何櫻花公司仍在市面上販售該樣式，且有人購買。此外，直角式樣式在使用時是否較易造成水花四濺，係取決於出水量及個人使用開關習慣。又依櫻花公司出具出廠證明書記載，安裝在成屋廚房水龍頭之D_30 22型號單價顯較圓弧型樣式單價高，故成屋廚房水龍頭並無減損房屋交易價值。又如安裝D_3022型號水龍頭有瑕疵，鑑定報告建議此部分應減少價金2,000元並未提出客觀市價資料及計算式，客觀上無從驗證，而不足採信。

編號7部分：

- 鑑定報告所引用建築技術規則建築設備篇第29條、第33條係102年11月28日前之舊法，現行法已無強制設置存水灣相關規範，是鑑定報告以現行法未規定內容充作此部分鑑定依據之法令，顯有重大違誤。此外，鑑定報告稱：依照工程常規，在施作集合住宅排水系統時，本即應該於各該戶地面樓板下方施作排水系統的同時即需一併設置專屬的存水彎設備云云，然經查詢建築法規相關資料及詢問建築師，得知鑑定人所謂「工程常規」，並無明文規定，更非業界之慣例、常規，是只要設有大樓之總存水彎即可，而裕國豐順社區每棟均

已設有獨立之總存水灣，故鑑定報告稱未施作「專屬」於各戶之存水彎即為違規云云，洵屬無據。

一衛浴設備已補裝設存水灣；房屋土地預定買賣契約書並未約定廚房設備應裝設存水灣。

·此外，裕國豐順社區各棟均設有獨立總存水灣，且管道間設有單層排風及逐層封閉，該等設置足以防止穢氣上衝，進而影響上下樓層，防護效果已足以取代各戶獨立存水灣設計。

j如存水灣設計有瑕疵，鑑定報告建議此部分減少價金29,000元並未提出客觀市價資料及計算式，客觀上無從驗證，而不足採信。

編號8部分：

裕國公司提供氣密窗係內拆設計（即站在室內可拆卸及安裝），並非外拆設計。另氣密窗若有陳秀娟9人所述滲水狀況，裕國公司願依房屋土地預定買賣契約書保固約定處理。

編號9部分：

裕國豐順建材及設備表中社區安全管理系統第二點係約定將管理中心之訪客影像傳至各該戶，並非將各戶大門之訪客影像傳至各該戶，故鑑定報告就影視門口機現況部分稱：無法在不開啟大門情形下，即可察知門外訪客究竟是誰的影像功能云云，與房屋土地預定買賣契約書約定不符。又如安裝影視門口機有瑕疵，惟鑑定報告建議此部分減少價金3,500元並未提出客觀市價資料及計算式，客觀上無從驗證，而不足採信。

編號10部分：在工作陽台女兒牆上方安裝鋁窗，不符合台灣現行建築法令規定。且依房屋土地預定買賣契約書之附件裕國豐順住戶規約第十章其他約定第三點記載，工作陽台鋁窗係屬免費贈送，不包含在房地總價內，故未安裝工作陽台鋁窗並未減損房屋價值或造成原告9人損失。又如未安裝有瑕疵，鑑定報告建議此部分減少價金14,500元並未提出客觀市價資料及計算式，客觀上無從驗證，而不足採信。

編號11部分：

- 該戶停車位係依核准圖說施工，且寬度短少4.5公分尚符合臺中市建築管理自治條例第32條第4款容許誤差2%或未逾10公分之規定。

— 裕國公司登記予該戶停車位面積並無短少。此外，依該戶房屋土地預訂買賣契約書之地下室停車位平面圖及停車位現場照片，可知，該停車位擁有側邊樑柱與樑柱間之額外空間，是實際使用該停車位面積因該額外空間而遠大於房屋土地預訂買賣契約書所載面積，且無停車或上、下車不便利之情事。

· 鑑定報告計算方法一：僅以該車位寬度及減少4.5公分之比例與其停車空間總價1,800,000元做為計算基礎，並未考量房屋土地買賣契約書第二條第三項已記載買受人所購買停車位包含車位本身、車道及其他必要空間，及裕國公司登記予該戶停車位面積並無短少；方法二：依陳秀娟、鄒家蓁之房屋土地買賣契約書第二條第三項、第三條第二項第ŋ款約定，其等係購買2個停車位（地下三層編號51及61停車位），面積共計63.6平方公尺（即1個停車位空間面積31.8平方公尺x 2個停車位＝63.6平方公尺），鑑定報告以停車位面積31.88平方公尺去計算減少價金，顯有誤解。

編號12部分：

鑑定報告建議此部分減少價金20,000元並未提出客觀資料及計算式，顯缺乏客觀具體理由，而不足採信

依附表一編號1至7之房屋土地預定買賣契約書第14條第5款約定及平均地權條例第47條規定，實價登錄既應於委託地政士辦竣房地所有權移轉登記30日內向主管機關申報，即屬所有權移轉相關事項，是實價登錄費用依房屋土地預定買賣契約書第22條第2款：「所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費及各項附加稅捐由甲方（即陳秀娟9人）負擔」約定，應由陳秀娟9人負擔，裕國公司代收每戶2,000元實價登錄費用並非無據。

ŋ 裕國公司為一法人，陳秀娟9人並未具體說明裕國公司有何

故意或過失之不法行為，亦未具體表明陳秀娟9人何種權利受侵害，陳秀娟9人不得依民法第184條第1項前段、第191條之1規定，請求裕國公司負侵權行為損害賠償責任。

ē 並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

五、德金公司辯以：

德金公司並非附表一編號1至7房屋之房屋土地預訂買賣契約書當事人，依債之相對性原則，陳秀娟9人自不得依房屋土地預訂買賣契約書對德金公司為任何請求，陳秀娟9人依民法第365條規定請求德金公司負瑕疵擔保責任，於法無據。陳秀娟9人所受上開損失係屬「純粹經濟上損失」，並非固有利益，非屬民法第184條第1項前段規定所保護之法益，陳秀娟9人自不得依民法第184條第1項前段規定請求損害賠償。

本件僅係純粹經濟上損失，陳秀娟9人仍無法證明渠等所受何損害係因附表二編號1至12瑕疵存在所造成，陳秀娟9人依民法第191條之1規定請求德金公司負損害賠償責任，即非有據。

ŋ 並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

六、本院之判斷：

德金公司承攬裕國公司所銷售之裕國豐順社區所屬建物，陳秀娟、鄒家蓀、林煥章、陳致寰、許聰敏則分別向裕國公司購買該社區如附表一編號1、2、3、5所示房屋；另斐智偉之配偶楊惠雯向裕國公司購買如附表一編號所示之房屋；張方慈向訴外人楊淑惠購買如附表一編號6所示之房屋、張馨尹向訴外人黃道駪購買如附表一編號7所示之房屋，為兩造所不爭，並有房屋土地買賣契約書在卷足憑（卷證所在位置各詳如附表一編號1至7備註欄所示）。陳秀娟9人主張裕國公司所出賣交付之如附表一編號1至7所示房屋有瑕疵，得依民法第359條主張減少價金，及依債務不履行之法律關係請求

損害賠償；另德金公司承攬上開房屋之施作，未依陳秀娟9人與裕國公司間之買賣契約內容施工，陳秀娟並得依共同侵權行為之法律關係請求德金公司與裕國公司連帶賠償損害；復主張實價登錄費用應由裕國公司負擔，裕國公司要求陳秀娟9人支出為不當得利，為裕國公司、德金公司所否認，並以前詞置辯。茲本件之爭點應為：－如附表一編號1至7房屋有無陳秀娟9人主張之瑕疵？—陳秀娟9人主張減少價金、債務不履行，或侵權行為之損害賠償，有無理由？· 如有理由，陳秀娟9人各得請求之數額為何？j 陳秀娟9人請求返還支出實際登錄費用之不當得利，有無理由？

按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。又買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第354條、第359條定有明文。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號民事判例意旨參照）。又買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。又出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且應可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院87年度台上字第575 號民事裁判意旨參照）。

卷附《鑑定報告書》可採為本院判斷參考資料之理由：

－本件經依陳秀娟9人聲請由本院囑託臺中市建築師公會為鑑定，上開囑託鑑定事項，於實施鑑定前由本院副知兩造，兩造均未對鑑定事項、鑑定人適格性提出反對意見，嗣由鑑定單位完成《鑑定報告書》（外放）。

—鑑定人具建築師資格：

本件鑑定單位指定其所屬建築師為鑑定，兩造於鑑定實施前均未質疑鑑定人之建築師資格或憑信性，應認本件鑑定人應合於鑑定人之資格。

．裕國公司雖空言指摘對其不利部分之鑑定報告結論，但未提出佐證，以說明上開鑑定減少價值數額有何偏離建築專業及經驗，自難認裕國公司之指摘有事證可憑。

j 鑑定過程及參考資料充分且可信：

本件鑑定報告係建築師係本於專業，以如附表一編號1至7所示房屋之客觀現狀詳為鑑定，並到場採證、會勘，有初勘紀錄表、會勘記錄表、現場照片附於鑑定報告可憑。並詳閱參考買賣契約書節本、房屋圖說縮影本、及示意圖等與鑑定有關之資料，並詳載鑑定分析與結果之理由（詳見《鑑定報告書》之內容與說明），可認本件鑑定範圍合於法院審斷本件案情事實之需求。

LL此外，鑑定人建築師與兩造間均無利害關係，並無偏頗之情；復未見上開鑑定報告有偏袒一方，或有違專業之動機，或其他有足以否定上開鑑定過程及專業判斷結果信度、效度之事證。

ll據上，本件鑑定過程及結論，並無裕國公司上開指涉等情，堪信本件鑑定過程所蒐集之資料及判斷理由之專業分析等情，應具信度、效度。

裕國公司雖爭執本件鑑定人上開鑑定減少價金數額部分，及指摘未提出相關客觀資料及計算式，或未以「不同品牌價格之差異」決定差價，改以「修復價金」作為建議每戶應減少價金之名目云云。然本件《鑑定報告書》既能詳述其鑑定過

程、理由、分析依據外，並至現場勘察，進行勘估標的現況之確認，復引用相關參考資料，可見其鑑定過程，合於專業鑑定程序，與一般房屋交易價值損失補償之常情，亦未見明顯不合。且上開蒐集、分析過程等相關資料，亦載明於《鑑定報告書》存卷以供兩造得事先檢閱，各自提出有利於己之論據，並經充分辯論，尚無不可採憑之疑慮或積極事證，堪認本件《鑑定報告書》等相關資料，尚屬客觀合理而可信。故本件《鑑定報告書》經兩造辯論後，既無不得採憑之情形，本院自得予以參酌，而審查如附表一編號1至7所示房屋有無瑕疵，以判斷事實，適用法律。本院並依兩造言詞辯論攻防之爭點、資料，本於職權而為取捨，以妥適判定是否有陳秀娟9人所稱瑕疵及決定瑕疵之損害金額。

㈡茲就陳秀娟9人主張之瑕疵及得否請求之情形如下：

－斐智偉、張文彥、張馨尹與裕國公司間無買賣關係，不得對裕國公司主張權利：

如附表一編號4所示房地，實係由斐智偉之妻楊惠雯與裕國公司簽訂買賣契約書，而非斐智偉，乃斐智偉與裕國公司間並未成立買賣關係，斐智偉自不得對裕國公司主張物之瑕疵擔保、及不完全給付債務不履行損害賠償責任。

如附表一編號6所示房地，實係由訴外人楊淑惠與裕國公司簽訂買賣契約書，再由張方慈與楊淑惠簽訂不動產讓渡切結書予裕國公司，約定由張方慈承受楊淑惠上開買賣契約書當事人地位（見本院卷一第215頁），張文彥僅以括弧內註記方式列名於張方慈所留電話後方（似表意為該電話聯絡對象），並非為上開契約之承受人，亦即張文彥與裕國公司間並未成立買賣關係，張文彥自不得對裕國公司主張物之瑕疵擔保、及不完全給付債務不履行損害賠償責任。

如附表一編號7所示房地，係由張馨尹於104年4月16日向黃道駪購得，有不動產賣賣契約書在卷可查（見本院卷二第96至106頁），足見張馨尹與裕國公司間無買賣關係存在。張馨尹雖主張其繼受黃道駪對裕國公司之權利（見本院卷第三

第56頁），並由黃興洲「隱名代理」黃道駪出具權利轉讓同意書等語，且提出權利轉讓同意書1紙為其佐證（見本院卷二第188頁），但此為裕國公司所否認，且經核上開權利轉讓同意書上載「讓與人：黃興洲」，從客觀上觀之，無從認係黃興洲「隱名代理」黃道駪，自不足以依此認定張馨尹繼受黃道駪對裕國公司之權利，此外，張馨尹就所主張其繼受黃道駪對裕國公司之權利一節，並未能進一步提出佐證，張馨尹上開主張，自非可採，乃張馨尹與裕國公司間並未成立買賣關係，張馨尹自不得對裕國公司主張物之瑕疵擔保、及不完全給付債務不履行損害賠償責任。

㈡陳秀娟、鄒家蓁、林煥章、陳致寰、許聰敏、張方慈（下稱陳秀娟6人）與裕國公司間成立買賣關係，得對裕國公司主張權利：

構成瑕疵部分：（即附表二編號1、2、4至8、11、12）

附表二編號1、2部分：

1.本件經鑑定人現場會勘發現除張方慈所有如附表一編號6所示房屋外，餘者如附表二編號一所示之馬桶品牌並非買賣合約書中所約定之美國羅曼尼品牌，而係大陸航標品牌BOLINA。另附表一編號1至7所示房屋各客浴廁內馬桶，常有在交屋不久後，馬桶旋即發生褪色現象，且浴室內馬桶蓋所安裝馬桶蓋尺寸，與樣品屋中陳列品並不符合之事實，鑑定報告書鑑定認為馬桶褪色在衛浴工程並非常態，必然會造成房價價值減損，而尺寸不合之瑕疵，會帶來使用上不便利和美觀上的不愉快感受，其價格感亦會有所減損等語（見鑑定報告書第11、12頁），足認陳秀娟、鄒家蓁、林煥章、陳致寰、許聰敏主張如附表二編號1、2所示之瑕疵、及張方慈主張如附表二編號2所示之瑕疵確實存在，裕國公司否認有瑕疵云云，並非事實，不可採信。況裕國公司既已約明客浴馬桶品牌為羅曼尼，而實際安裝之他牌馬桶亦不具有相當之價值，自應認有減少價值之瑕疵，且裕國公司未依債之本旨而提出給付，亦構成民法227條不完全給付之情形。至張方慈主張其

屋內馬桶品牌並非買賣合約書中所約定之美國羅曼尼品牌，而係大陸航標品牌BOLINA部分，經鑑定人現場會勘確認並非真實，已如前述，張方慈此部分主張即有誤會，不可採信。

2.陳秀娟6人雖主張如附表二編號1、2所示瑕疵之損害賠償金額應分別以8,400元、3,600元，合計12,000元計算，然本院審酌本件鑑定人鑑定主要意見在於如附表二編號1、2所示物品因品牌、美觀及使用上之感受不同，造成價值感減損，因而影響到房屋之價值減損，並非因個別標的物功能減損或有其他危害之虞，復考量上開物之瑕疵，業經同社區其他住戶對裕國公司求償，經本院以105年度訴字第1093號、臺灣高等法院臺中分院以107年度上易字第365號確定判決認定損害為1,188元等一切客觀情狀，並考量張方慈屋內雖非安設大陸航標品牌BOLIN A之馬桶，但所安設者仍有褪色現象及尺寸有誤之情況，張方慈所受實際損害實與陳秀娟、鄒家蓁、林煥章、陳致寰、許聰敏相同，應給予相同評價，爰認陳秀娟6人就此部分所受損害亦應為1,188元為當。本件鑑定報告及陳秀娟6人、裕國公司與此數額不合之主張，均不可採。

附表二編號4部分：

1.此部分經送鑑定意見認為：（見鑑定報告書第13、14頁）

洗手檯面樣式部分：樣品屋所呈現洗手檯面係簡潔、輕巧樣式，而現場勘驗洗手檯面呈90度下擺外型樣式，視覺上顯得比較厚重。

蓮蓬頭部分：樣品屋所呈現係比較圓弧形美感蓮蓬頭滑桿，而現場勘驗蓮蓬頭所用滑桿係成直角式樣，二者外觀明顯不同。

面板開啟用拉環部分：現場勘驗發現面板正前方並未安裝開啟手拉環，而係改採用在面板上方，用45度斜角板手方式開啟，即業內所述隱藏式開啟方式。現場測試初次使用時，容找不到開啟方式，但尚不至開啟不便。二者開啟方式雖有差異，但單就面板開啟使用功效上，原約定拉環式應較為明顯且簡易。

據上，洗手檯面、蓮蓬頭滑桿、面板開啟用拉環質感、樣式雖與約定內容不同，但現況樣式仍可達到使用基本功能，只是進一步考量住戶在使用時，可能會有價值觀認知不同，抑或有美觀上不愉快感受，故價值必然也會有減損。

2.依上開鑑定報告意見所示，足認陳秀娟6人主張如附表二編號4所示之瑕疵確實存在，裕國公司否認有瑕疵云云，並非事實，不可採信。而本院審酌本件鑑定人鑑定主要意見在於如附表二編號4所示物品因品牌、美觀及使用上之感受不同，造成價值感減損，因而影響到房屋之價值減損，並非因個別標的物功能減損或有其他危害之虞，復考量上開物之瑕疵，經鑑定意見認為住戶所受損害在洗手檯面樣式部分為1,500元、蓮蓬頭部分為1,000元、面板開啟用拉環部分為800元等一切客觀情狀，認陳秀娟6人就此部分所受損害亦應為洗手檯面樣式部分為1,500元、蓮蓬頭部分為1,000元、面板開啟用拉環部分為800元為當，裕國公司與此數額不合之主張，尚不可採。

附表二編號5部分：

1.裕國公司固否認有何瑕疵，然陳秀娟6人與裕國公司對於約定廚具材質為結晶烤漆面板，實際安裝為櫻花牌水晶面板乙節，並不爭執。可見雙方已明白約定使用者為結晶烤漆面板，與裕國公司實際安裝者不同，自應有探究其間是否有效用或價值減損之情形。

2.裕國公司雖主張援引櫻花公司說明：「2.彩晶門板製程：…市面上也有以結晶鋼烤門板稱之」、「3.水晶門板製程有二種：…」、「彩晶與水晶門板材質與製程相仿，二者因品牌關係，市場價格互有高低，惟差異不大，均算同階產品」云云，作為免責依據。然查：櫻花公司為裕國公司之合作廠商，其臨訟始為上開說明，是否有偏頗裕國公司，已非無疑；又其同認「品牌關係，市場價格互有高低」，已見裕國公司主觀上有違背陳秀娟6人對約定品牌之合理期待與事實，恣意違約追求價格差異之私利。況且，若為同階產品，理應可

事先取得陳秀娟6人之同意，然裕國公司卻未能徵得陳秀娟6人之同意，裕國公司顯有違約之事實，適足以反證所謂「差異不大，均算同階產品」，確屬臨訟諉過之飾詞，不足採信。

3.本件經送鑑定結果認：經現場勘查比對結果，現場安裝是以類水晶板其他材質為主要表面材，其底材則似為塑合板材料組合成之廚具面板；但是，雙方約定是「結晶烤漆面板」，在工程上，也就是表面材料應該採用「烤漆」方式來製作，而其底部材料一般則通常是採用金屬材料來作底材較為合理；二者使用表面材料及底部材料均有不同，廚具價值也產生差異及價格減損，減損價金約22,000元等語（見鑑定報告書第16頁）。足認陳秀娟6人主張如附表二編號5所示之瑕疵確實存在，裕國公司否認有瑕疵云云，並非事實，不可採信。

4.爰審酌裕國公司未按約提出具保證品質之物品，自屬有瑕疵，且產生價格之減損，復考量上開物之瑕疵，業經同社區其他住戶對裕國公司求償，經本院以105年度訴字第1093號、臺灣高等法院臺中分院以107年度上易字第365號確定判決認定損害為22,000元及鑑定意見亦認減損價金約22,000元等一切客觀情狀，認陳秀娟6人就此部分所受損害亦應為22,000元為當。裕國公司與此數額不合之主張，尚不可採。

附表二編號6部分：

1.本件經送鑑定意見認為：現場安裝水龍頭是呈近乎直角較厚重樣態，而樣品屋照片所裝設水龍頭呈現樣式係半圓弧狀造型較為實用。二者均可達洗滌功能。惟由簡單測試及陳秀娟6人陳述之經驗，現場安裝水龍頭在使用時較易造成水花四濺現象，對於經常使用者會造成相當程度不便，則價值感也會有減損等語（見鑑定報告書第16頁），足認陳秀娟6人主張如附表二編號6所示之瑕疵確實存在，裕國公司否認有瑕疵云云，並非事實，不可採信。

2.本院審酌本件鑑定人鑑定主要意見在於如附表二編號6所示物品因使用上之感受不同，造成價值感減損，因而影響到房

屋之價值減損，並非因個別標的物功能減損或有其他危害之虞，復考量上開物之瑕疵，經鑑定意見認為住戶所受損害為2,000元等一切客觀情狀，認陳秀娟6人就此部分所受損害應為2,000元為當，裕國公司與此數額不合之主張，尚不可採。

附表二編號7部分：

1.依據陳秀娟6人與裕國公司之房屋土地預定買賣契約書附件(五)裕國豐順建材及設備表【給排水設備】三、各戶家事陽台均預留洗衣機、洗滌槽水龍口與排水口，排水管存水彎設計。裕國公司辯稱兩造並無約定存水彎設計云云，尚無足採。

2.復據鑑定意見認為各戶只是在排水水槽下方，將排水塑膠軟管作成S型類似存水彎的方式，擬取代常見之存水彎，兩造亦於現場表示無存水彎設置；一般而言，依照工程常規，在施作集合住宅排水系統時，本即應該於各該戶地面樓板下方施作排水系統之同時一併設置專屬之存水彎設備，俾便日後能達到防臭、防蟲功能及可方便清理管路內異物阻塞物等機能，倘如只是將水槽下方排水塑膠軟管施作S型類似存水彎之方式，將無法達到上述存水彎功能；尤其鋼筋混凝土造建築物使用年限一般為50至55年，故完善合乎規定的排水系統相形重要，此部分瑕疵必然會造成房屋價值上之減損，每戶建議減少價金29,000元（見鑑定報告書第17、18頁）。足認陳秀娟6人主張如附表二編號7所示之瑕疵確實存在，裕國公司否認有瑕疵云云，並非事實，不可採信。

3.承上，裕國公司既未依約約定安裝存水彎，致欠缺約定之效用（排水系統防臭、防蟲、清理阻塞物等效用），且未依債之本旨提出給付，自應負瑕疵擔保及債務不履行之損害賠償責任。爰審酌裕國公司未按約提出具約定效用之物品，自屬有瑕疵，且產生價格之減損，復考量上開物之瑕疵，業經同社區其他住戶對裕國公司求償，經本院以105年度訴字第1093號、臺灣高等法院臺中分院以107年度上易字第365號確定

判決認定損害為22,000元及鑑定意見亦認減損價金約29,000元等一切客觀情狀，認陳秀娟6人就此部分所受損害亦應為29,000元為當。裕國公司與此數額不合之主張，尚不可採。附表二編號8部分：

1.本件經送鑑定意見認為：關於內拆式氣密窗部分，於前案即本院以105年度訴字第1093號、臺灣高等法院臺中分院以107年度上易字第365號案件審理中所為之鑑定中（下稱另案鑑定）雖經現場演練無法站在室內將鋁門窗拆卸下再將之安裝回去，惟於

本件鑑定過程中，經由裕國公司指派2位年輕人實地操作，則變為可以順利將氣密鋁窗拆卸並再安裝回去，因此就此部分之價值增減，鑑定人建議暫不列入等語（見鑑定報告書第19頁）。

2.惟查，陳秀娟6人所購房屋係屬高樓大廈，性質上本不可能要求住戶以身體突出或懸掛於外牆之方式，將窗戶拆下以維修或清潔，且依陳秀娟6人與裕國公司間之買賣契約，陳秀娟6人是購買房屋以供安居使用，依契約之目的解釋，裕國公司所提供之氣密窗之拆卸方式，亦應以使陳秀娟6人無須以身體突出或懸掛於外牆之方式，即可輕易將氣密窗拆卸為是。而本件鑑定時，雖經由裕國公司指派「2位」年輕人實地操作，發現可以順利將氣密鋁窗拆卸並再安裝回去，然於另案鑑定時，卻發現在同樣情況下，由單獨一人操作時，並無法順利再安裝回去，為鑑定人於鑑定報告書中說明甚詳（見鑑定報告書第19頁），可見裕國公司所設置之氣密窗並無法供單獨一人予以拆卸並再安裝回去。但單身獨居，本為社會生活型態之一，裕國公司興建住宅出售營利，本應考慮所提供之建材設備是可以符合單身獨居者之需求，且如為二人以上同心協力方可操作之設備，依誠信原則，亦應於購屋者買受前，誠實告知予購屋者。而查，陳秀娟6人向裕國公司購買房屋時，裕國公司並未限定需有人同住，即一戶內應有2人或以上之人同住，且亦未告知陳秀娟6人所購買之房屋氣

密窗需「2位」以上協力操作方可順利拆卸，致使陳秀娟6人向其購買，以致陳秀娟6人於獨自一人在家之情況，無從順利將氣密鋁窗拆卸並再安裝回去，而無法達成安居使用房屋之目的，自應認裕國公司所提出之給付未合於契約本旨，而欠缺通常之效用，為有瑕疵。

3.裕國公司所設置之氣密窗欠缺通常效用，且未依債之本旨提出給付，自屬有瑕疵且屬債務不履行。爰審酌裕國公司未按約提出具通常效用之物品，自屬有瑕疵，且產生價格之減損，復考量上開物之瑕疵，業經同社區其他住戶對裕國公司求償，經本院以105年度訴字第1093號、臺灣高等法院臺中分院以107年度上易字第365號確定判決認定損害為28,000元等一切客觀情狀，認陳秀娟6人就此部分所受損害亦應為28,000元為當。裕國公司與此數額不合之主張，尚不可採。

附表二編號11：（此部分僅陳秀娟、鄒家蓁。下合稱陳秀娟2人）

1.陳秀娟2人向裕國公司購買如附表一編號1所示之房屋，內含編號51、65號車位，雙方約定車位規格為長6公尺、51號車位寬2.5公尺、65號車位寬2.25公尺，均無獨立權狀，及陳秀娟2人上開所購車位之土地持分之登記，並無短缺，為陳秀娟2人、裕國公司所不爭（見本院卷三第50頁），並有房屋土地買賣契約書在卷可查（見本院卷一第77頁）。陳秀娟2人雖主張上開51號車位之寬度短差5公分等語，然經鑑定人實地測量結果其寬度為245.5公分，短差4.5公分，有鑑定報告書可查（見鑑定報告書第22頁），陳秀娟2人上開所述，應有誤會。

2.陳秀娟2人與裕國公司間既約定51號車位之寬度應達2.5公尺，但裕國公司卻僅交付寬度為245.5公分，短差4.5公分，依一般通常人之生活經驗，此項短差，造成停車使用空間之減少，自減損原約定寬度應達2.5公尺之通常效用，並進而減少該車位之交易價值自應認裕國公司所提出之給付未合於契約本旨，而欠缺通常之效用，為有瑕疵。裕國公司雖辯稱該車

位旁擁有側邊樑柱與樑柱間之額外空間，乃該車位之使用空間不受影響等語，但裕國公司本即應按約提供給付，不因該車位旁有無其他空間可以利用，即免除裕國公司之契約義務，尤其，依該車位照片所示（見本院卷三第43頁），該車位四周明確劃有標線，陳秀娟2人自負有應按標線行使權利之義務，不得茲意使用其他公共空間供己使用，乃裕國公司上開所辯，無非強令陳秀娟2人必須使用公共空間來彌補裕國公司契約給付不足之部分，顯不可取，應無理由。

3.裕國公司所提出51號車位寬度不足以致欠缺通常效用，且未依債之本旨提出給付，自屬有瑕疵且屬債務不履行。爰審酌裕國公司未按約提出具通常效用之物品，自屬有瑕疵，且產生價格之減損，復考量上開物之瑕疵，對於整體停車空間之比例占比非鉅等一切客觀情狀，認陳秀娟2人就此部分所受損害應以12,000元為當。本件鑑定報告及陳秀娟2人、裕國公司與此數額不合之主張，均不可採。

附表二編號12部分：

1.本件經送鑑定結果認為：主臥室、臥室內與使用執照圖說或格局圖相比較確實均有多出小柱角，此和使用執照圖說或格局圖說，確實不相符。而在建築室內空間使用上，倘本應平順臥室牆面在轉角處多出小角柱，則在空間使用上（如在傢俱安排、櫥櫃及床擺設上等）除造成不便利性外，亦會產生較多零碎空間，進而造成房屋坪效比降低。此外，亦會造成視覺上、美觀上等無形價值缺失感；本件共有2間臥室多出小柱角，以一間10,000元作為補償，2間共20,000元等語（見鑑定報告書第25、26頁）。足認陳秀娟2人主張如附表二編號12所示之瑕疵確實存在，裕國公司否認有瑕疵云云，並非事實，不可採信。

2.裕國公司既未依約定圖說建築，以致陳秀娟2人房屋內有2間房間多出小柱角，致欠缺約定之效用，且未依債之本旨提出給付，自應負瑕疵擔保及債務不履行之損害賠償責任。爰審酌裕國公司未按約提出具約定效用之物品，自屬有瑕疵，且

產生價格之減損，復考量上開物之瑕疵，對於整體房屋之評價影響有限，並參酌鑑定人建議以每間臥室以10,000元，2間共20,000元計算補償等語之一切客觀情狀，認陳秀娟2人就此部分所受損害亦應以20,000元為當。陳秀娟2人及裕國公司與此數額不合之主張，尚不可採。

不構成瑕疵部分：（即附表二編號3、9、10）

附表二編號3部分：

1.本件經送鑑定結果認為：現場會勘時安裝窗戶附表一編號1房屋安裝上下式鋁拉窗，其餘房屋為一般工程上俗稱對拉窗。此上下拉窗推設窗式樣雖與樣品屋門窗照片半透明的固定窗浪漫樣態不同。但對拉窗與上下式拉窗式樣有助於通風。一般而言，只要依正常施工規範程序安裝門窗，且所安裝鋁窗材料品質亦合乎標準，尚不至於會因此開窗式樣或鑽孔而有進水之虞。又因勘驗當日未下大雨而未能確實檢測對拉窗與上下式拉窗式樣是否會有漏水情形產生，故無法判斷此部分日後是否會因此種樣式開法、鑽孔緣故而造成進水之虞，因此初步判斷尚不至於有漏水之虞等語（見鑑定報告書第12、13頁）

2.依上鑑定報告，足認陳秀娟6人主張如附表二編號3所示之瑕疵，並非真實，尚不可採，裕國公司否認有瑕疵云云，即有所據，應可採信。

附表二編號9部分：

1.陳秀娟6人主張裕國公司原答應各戶設置影視門口機，所以各戶皆未安裝鷹眼洞，然如今欠缺門口機、鷹眼洞，難以知悉訪客為何，自對房價有所減損等語，惟為裕國公司所否認。且經核陳秀娟6人與裕國公司間所立裕國豐順建材及設備表「社區安全管理系統」二、約定：「社區一樓大門設置數位型門口對講機並連線至各戶，社區設置CCTV混頻監視系統，可將管理中心訪客影像傳至各戶，明確過濾訪客」等語，可知所謂門口對講機部分係安設於社區一樓大門處，並非指安設於各戶門口，另關於傳送訪客影像資料部分，則係自管

理中心處將訪客影像傳送至各戶，亦非指將各戶門口處之訪客影像傳送至各戶，是陳秀娟6人上開所述，應係對於上開約定內容有所誤解，自不可採。

2.從而，裕國公司並未負有於各戶門口安設影視門口機予陳秀娟6人之契約義務，自亦無違約或構成瑕疵與否之判斷，鑑定人據陳秀娟6人所提供錯誤之契約內容，而為裕國公司不利之判斷，自不可採。裕國公司否認有瑕疵云云，即有所據，應可採信。

附表二編號10部分：

1.陳秀娟6人主張裕國公司承諾於工作陽台女兒牆無償安裝鋁窗而未履行，請求減少價金等語。另本件經送鑑定結果亦認：被告未能依約安裝有遮風避雨用之鋁門窗，對於原告房屋價值感必然會產生有相當程度的被迫作減損的感受，其減損價額每戶約14,500元等語（見鑑定報告書第22頁）。

2.但於工作陽台女兒牆上方增作安裝鋁門窗，就是一般所謂的「陽台外推」的違建作法，這作法明顯違反我國建築法規，併據鑑定人於鑑定報告中所述甚詳（見鑑定報告書第21頁）。縱裕國公司強加施作，亦可能因違章而遭拆除之可能。乃裕國公司因礙於法令而未予施作，固屬與約定有違，惟依據陳秀娟6人與裕國公司所簽訂房屋土地預定買賣契約書之附件裕國豐順住戶規約第十章其他約定第三點記載，工作陽台鋁窗係屬免費贈送，不包含在房地總價內，則縱本件未安裝鋁窗，亦無房屋價值減損或造成陳秀娟6人損失之情形，陳秀娟6人此部分請求，應屬無據。

裕國公司雖爭執本件鑑定人上開鑑定減少價金數額部分，並未提出相關客觀資料及計算式云云，然執行鑑定之人係臺中市大臺中建築師公會指派之許振武建築師，其本於專業及經驗所為之鑑定，應有一定之可信程度。裕國公司僅空言指摘而未提出上開鑑定減少價值數額有何偏離建築專業及經驗之認定，自難認裕國公司所辯可採。本件除附表一編號1、2、4、6、11、12外，氣密窗之拆裝方式、廚具材質、存水彎之

設置，均涉及專業認定，非一般消費者一望即知。且陳秀娟6人如有逾瑕疵通知期間之情形，然因裕國公司亦有未依債之本旨提出給付，且實際給付之內容與應給付之價值有減損之情形，可認陳秀娟6人主張依債務不履行之法律關係，請求裕國公司損害賠償，亦屬有據。（本件依對陳秀娟6人最有利之債務不履行法律關係為陳秀娟6人有利之判斷，則陳秀娟6人另主張與債務不履行關係為請求權競合之部分，即無再行審酌之必要，合此敘明）。據上，陳秀娟6人各得請求之金額如下：

1.陳秀娟、鄒家蓁：117,488元（1,188元＋1,500元＋1,000元＋800元＋22,000元＋2,000元＋29,000元＋28,000元＋12,000元＋20,000元＝117,488元）。

2.林煥章：85,488元（1,188元＋1,500元＋1,000元＋800元＋22,000元＋2,000元＋29,000元＋28,000元＝85,488元）。

3.陳致寰：85,488元（1,188元＋1,500元＋1,000元＋800元＋22,000元＋2,000元＋29,000元＋28,000元＝85,488元）。

4.許聰敏：85,488元（1,188元＋1,500元＋1,000元＋800元＋22,000元＋2,000元＋29,000元＋28,000元＝85,488元）。

5.張方慈：85,488元（1,188元＋1,500元＋1,000元＋800元＋22,000元＋2,000元＋29,000元＋28,000元＝85,488元）。

ē 陳秀娟9人依不當得利之法律關係，請求裕國公司返還實價登錄費用，為無理由：

－陳秀娟9人雖主張實價登錄費用非屬代辦手續費，應由委任代書之裕國公司負擔該等費用，裕國公司應依不當得利返還。但斐智偉、張文彥、張馨尹與裕國公司間無買賣關係，已如前述，自亦無應由裕國公司負擔實價登錄費用之問題，故斐智偉、張文彥、張馨尹主張應由裕國公司負擔實價登錄費用等語，應有誤會，不可採信，乃斐智偉、張文彥、張馨尹請求裕國公司返還實價登錄費用，併有誤會，應無理由。

—次查我國自100年12月30日起實施不動產買賣實價登錄制度，依據平均地權條例第47條規定：土地所有權移轉或設定典

權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起30日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。權利人應於買賣案件辦竣所有權移轉登記30日內，向主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊。前項買賣案件，有下列情形之一者，權利人免申報登錄成交案件實際資訊：(一)買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。(二)買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前款規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。是為避免重覆申報登錄，買賣案件委託地政士申請登記者，應由地政士申報登錄。買賣案件委由不動產經紀業居間或代理成交，除依前述規定委託地政士申請登記者外，應由不動產經紀業申報登錄。若無委由地政士登記亦無委由經紀業居間或代理成交者，則應由權利人申報。本件係由地政士申請登錄乙節，為陳秀娟6人、裕國公司所不爭。惟究地政士應向何人收取規費乙節，則法並無明文。而依據兩造不動產契約書並未明定由裕國公司負擔，然依據不動產契約書第22條第2款：「所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方（即陳秀娟6人）負擔」，實價登記既應於辦竣所有權移轉30日內即應申報，則屬所有權移轉相關事項所生之規費，解釋上亦應由陳秀娟6人負擔。況且，辦理實價登錄費用已由陳秀娟6人交予地政士向主管機關繳納申報，裕國公司既無申報或負擔義務，自無不當得利可言。

㈡據上，陳秀娟9人依不當得利之法律關係，請求裕國公司返還實價登錄費用每戶2,000元，即無理由，應予駁回。

陳秀娟9人對德金公司之請求，為無理由：

㈠德金公司承攬裕國公司所銷售之裕國豐順社區所屬建物，陳秀娟、鄒家蓁、林煥章、陳致寰、許聰敏則分別向裕國公司購買該社區如附表一編號1、2、3、5所示房屋；另斐智偉之

配偶楊惠雯向裕國公司購買如附表一編號所示之房屋；張方慈向訴外人楊淑惠購買如附表一編號6所示之房屋、張馨尹向訴外人黃道駪購買如附表一編號7所示之房屋，已如前述。則德金公司與陳秀娟9人間並未成立買賣關係，彼此間亦無其他契約關係存在，陳秀娟9人所購房屋雖有如上述之瑕疵或不完全給付之情況，陳秀娟9人仍不得本於買賣契約債務不履行之法律關係向德金公司主張權利。

— 德金公司承攬裕國公司所銷售之裕國豐順社區所屬建物，德金公司、裕國公司間為承攬關係，德金公司為承攬人、裕國公司為定作人，至德金公司與陳秀娟9人間並無任何契約關係存在，德金公司所為工作內容，本不受陳秀娟9人意思之拘束。而查裕國豐順社區所屬建物既經完工，並由裕國公司辦理交屋與陳秀娟9人，足信德金公司之承攬工作已經完成，並經裕國公司承認，則德金公司對於裕國公司所負之契約義務，即已完成，且無違背裕國公司之指示。

· 陳秀娟9人雖稱德金公司未按陳秀娟9人與裕國公司間之契約內容施工以致有如附表一所示之瑕疵發生，構成侵權行為等語，但此為德金公司所否認。經查，德金公司、裕國公司間為承攬關係，德金公司之工作內容，僅受定作人裕國公司之指示，非陳秀娟9人所得干涉，更不受陳秀娟9人與裕國公司間買賣契約之拘束，另裕國公司是否將上開買賣契約內容之全部交由德金公司施作，亦純繫乎裕國公司之自由決定，非德金公司所得干涉。而德金公司既已按裕國公司之指示完工，足認德金公司已經履行其義務，至該義務內容是否合於陳秀娟9人與裕國公司間買賣契約之約定，本非德金公司所得控制或干涉，即與德金公司無關，自難認德金公司有何故意或過失之侵權行為，陳秀娟9人上開主張，顯有誤會，應無理由。

j 按民法第191條之1規定之適用要件，係在於消費者或第三人因使用或消費商品而受有損害。而查，如附表一編號1至7所示之房屋，雖有如上述物之瑕疵之存在，然陳秀娟9人主張

其因此受有損害等語，為裕國公司、德金公司所否認，陳秀娟9人亦未能舉證證明其等有因此物之瑕疵而受有財產權、人格權或身分權，或其他利益之損害之情狀，依上開說明，陳秀娟9人自與民法第191條之1規定所定之要件不合，陳秀娟9人主張其等得依民法第191條之1規定請求德金公司負損害賠償責任等語，顯有誤會，應無理由。

綜上，陳秀娟6人分別請求如主文第一項所示，為有理由，應予准許。陳秀娟6人逾主文第一項所示金額以外之請求，為無理由，應予駁回。另斐智偉、張文彥、張馨尹所請部分，為無理由，亦應予以駁回。兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行。陳秀娟6人勝訴部分金額未逾50萬元，應由本院依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。並准裕國公司分別提供相當金額為陳秀娟6人預供擔保後，得免為假執行。陳秀娟6人其餘之訴及斐智偉、張文彥、張馨尹之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不一一論述。

八、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由，應依民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　19　　日

民事第七庭法　官　林世民

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　108　　年　　6　　月　　20　　日

書記官　黃善應

附表一：

編號	住戶	戶別 (門牌號碼)	備註
1	原告陳秀娟、原告鄒家蓁	K棟第9樓房屋（臺中市○○區○○路493號9樓之2）	陳秀娟、鄒家蓁向裕國公司購買該房地，並於103年4月25日簽訂房屋土地預定買賣契約書（見本院卷一第77至100頁）
2	原告林煥章	F棟第12樓房屋（臺中市○○區○○路495號12樓之1）	林煥章向裕國公司購買該房地，並於101年9月28日簽訂房屋土地預訂買賣契約書（見本院卷一第101至137頁）
3	原告陳致寰	L棟第15樓房屋（臺中市○○區○○路493號15樓之1）	訴外人薛凱中向裕國公司購買該房地，並於102年4月28日簽訂房屋土地預訂買賣契約書後，於103年6月11日就該房地與陳致寰簽訂不動產讓渡切結書（見本院卷一第138至158頁、第160至172頁）
4	原告斐智偉	C棟第15樓房屋（臺中市○○區○○路497號15樓之3）	斐智偉之配偶楊惠雯向裕國公司購買該房地，並於102年1月17日簽訂房屋土地預訂買賣契約書（見本院卷二第19至50頁）
5	原告許聰敏	K棟第2樓房屋（臺中市○○區○○路493號2樓）	許聰敏向裕國公司購買該房地，並簽訂房屋土地預訂買賣契約書（見本院卷二第59至95頁）
6	原告張方慈、原告張文彥	E棟第15樓房屋（臺中市○○區○○路495號15樓之2）	訴外人楊淑惠向裕國公司購買該房地，並於101年8月30日簽訂房屋土地預訂買賣契約書後，於103年5月20日就該房地與張方慈簽訂不動產讓渡切結書（見本院卷一第196至214頁背面、第215頁）
7	原告張馨尹	L棟第11樓房屋（臺中市○○區○○路493號11樓之1）	黃道駪將該房地出賣予張馨尹，並於104年4月16日簽訂不動產買賣契約書（見本院卷二第96至106頁、第

（續上頁）

			188頁） 黃興洲向裕國公司購買該屋後，於104年8月27日將該屋買賣契約所載權利及所衍生損害賠償等權利轉讓予張馨尹，並簽訂權利轉讓同意書（見本院卷二第188頁）

附表二：

編號	工項	實際交付狀況與瑕疵	本院105年度訴字第1093號、高等法院臺中分院107年度上易字第365號確定判決金額	本院判斷金額
1	客浴馬桶品牌	房屋土地預訂買賣契約書約定安裝美國品牌羅曼尼，然卻安裝大陸航標品牌BOLINA。	1,188元	1,188元
2	浴室內馬桶蓋	坐墊尺寸不合，且有色差		
3	客浴對外窗戶	安裝窗戶係上拉式小窗與樣品屋呈現半透明的固定窗浪漫樣式不同，且使用上不便，並有進水之虞。		0
4	洗手檯、蓮蓬頭	安裝洗手檯面呈90度下擺外型樣式、蓮蓬頭滑桿呈直角式樣與樣品屋呈現洗手檯面簡潔、輕巧、蓮蓬頭呈現圓弧形樣式不同，且洗手檯櫃體缺少原約定之拉環致開啟不便。		1.洗手檯面樣式：1,500元 2.蓮蓬頭：1,000元 3.面板開啟用拉環：800元
5	廚具材質	房屋土地預訂買賣契約書約定採用結晶烤漆面板，惟卻採用水晶面板，兩者等級價差達數千元，且水晶面板材質容易產生裂痕、進水，將來亦極容易有掀翻的疑慮。	22,000元	22,000元
6	廚房水龍頭	裝設廚房水龍頭呈近乎直角樣式與樣品屋呈現半圓弧狀樣式不同，並造成使用上不便。		2,000元
7	廚房、衛浴設備	此部分存水灣為外裝式設計，而與施	29,000元	29,000元

（續上頁）

	之存水彎設計	工圖內設計工法不同，且與接待中心實體展示之主打內容不同，並須定期更換，且造成住戶使用上易產生臭味。		
8	氣密窗	安裝氣密窗雖可由人員站在室內拆卸，惟並非直接往內拆卸，而係須將拆卸下窗戶伸到窗外打橫再收入室內，此仍屬外拆式設計，而與房屋土地預訂買賣契約書約定及接待中心實體展示之內拆式氣密窗不同，且紗窗在最外側，除有掉落危險外，亦無法自行拆卸清洗，並易滲水。	28,000元	28,000元
9	影視門口機	安裝門口機與房屋土地預訂買賣契約書約定影視門口機不符		0
10	工作陽台鋁窗	房屋土地預訂買賣契約書約定應安裝卻未安裝		0
11	附表一編號1房屋之停車位（地下三層編號第65號車位）	依該戶房屋土地預訂買賣契約書約定寬度為250公分，惟卻僅施作245公分，造成該住戶上下車及停車不便利。		12,000元
12	附表一編號1房屋之主臥室、臥室	與格局圖相比對均有多出小柱角，造成格局上不完整，致傢俱擺放不便，甚至須切割傢俱令傢俱與牆面貼齊。		20,000元