臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度上字第152號

上　訴　人　陳秋妏
　　薛智中
　　林玲安
共　　同
訴訟代理人　李玲玲律師
複代理人　林若馨律師
被上訴人　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　王慈伶律師
複代理人　蔡玫真律師
被上訴人　興富發建設股份有限公司
法定代理人　鄭志隆
訴訟代理人　黃捷琳律師
　　林桂聖律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國108 年2 月15日臺灣高雄地方法院106 年度重訴字第249 號第一審判決提起上訴，本院於110 年4 月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人宏泰人壽保險股份有限公司（下稱宏泰公司）、興富發建設股份有限公司（下稱興富發公司）、訴外人財資企業股份有限公司，於坐落高雄市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○○○○ ○○○○ ○號共5 筆土地興建「華人匯」集合式住宅大樓（下稱系爭建案），並以預售屋方式辦理銷售。伊等3 人分別向宏泰公司、興富發公司購買如附表所示建物、坐落土地應有部分及停車空間（下合稱系爭房地）。兩造均已簽訂房屋土地預訂買賣契約書（下稱系爭3 份契約），系爭3 份契約之附件一（下稱附件一）

載明各樓層電梯梯廳走廊（下稱系爭走廊，位置即如原判決附圖二《下稱附圖二》B5戶走廊所示），係屬伊等建物之附屬建物而計入專有部分，不需與同樓層其他住戶共用。伊等3人嗣已依約給付全部價金，被上訴人亦已完成交屋，並辦畢建物與基地之所有權移轉登記，且將系爭走廊登記在主建物面積範圍內。然買賣雙方僅就系爭房地之單坪價格、總坪數、停車位總價及公設比達成合意，至附件一所載系爭房地之主建物、附屬建物（含陽台、走廊、雨遮）、共有部分及土地等各項單價（下稱系爭各項單價），未經合意，自不生拘束兩造之效力。又附件一為定型化約款，未經記載於系爭3份契約本文內，且其內容顯非伊等3人所得預見，依消費者保護法（下稱消保法）第14條規定，不生效力；且附件一將系爭走廊約定為專用，亦違反公寓大廈管理條例第7條第4、5款之強制規定，應屬無效。再者，系爭走廊不具構造上及使用上之獨立性，非屬公寓大廈管理條例第3條第3款所定專有部分，被上訴人雖於登記時將系爭走廊計入主建物登記範圍（下稱系爭登記），但系爭登記因程序有重大瑕疵而屬無效之行政處分，伊等3人實際取得之專有部分面積應扣除系爭走廊面積，公設比即由原約定之33.8%提高至近40%，且系爭走廊不具專有部分效能，被上訴人所為給付具有使用及價值減損之瑕疵，顯不符系爭3份契約債之本旨而為不完全給付，並致伊等3人買受之系爭房地受有價值減損，而損害金額證明顯有重大困難，請鈞院依民事訴訟法第222條第2項規定，定其金額各為新臺幣（下同）100萬元。爰依民法第359條規定請求減少價金、或依民法第360條、第353條、第227條第1項準用第226條第1項請求不完全給付之損害賠償100萬元。並聲明：㈠宏泰公司應給付上訴人陳秋妏、薛智中各100萬元，興富發公司應給付上訴人林玲安100萬元，及宏泰公司自起訴狀繕本送達翌日起，興富發公司自民事準備八狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。（上

訴人3 人逾此範圍之請求，未據上訴，非本院審理範圍，不予贅述）。

二、被上訴人部分：

㈠宏泰公司以：上訴人3 人不爭執已依系爭3 份契約約定付清買賣價金，伊及興富發公司亦依約完成房地所有權移轉登記及點交，顯見兩造對於附件一所載之買賣價金及面積確曾達成合意。又系爭3 份契約之附件一內容均不相同，非屬定型化契約條款，且上訴人3 人簽約後得於攜回契約後詳加審閱，然上訴人3 人自簽約後，逾3 年期間均依約繳納價金，迄民國106 年6 月起訴時，始主張附件一未經合意，顯非合理。另系爭走廊並非單獨登記為一獨立之專有部分，而係主建物之一部分，故是否具有構造上、使用上之獨立性，即應將系爭走廊與主建物合併檢視，而我國土地登記制度採權利登記制，縱有登記錯誤，亦非登記無效，而須透過更正登記辦理。再者，系爭走廊既經登記為專有，倘未經主管機關、行政法院認定無效或予以撤銷，系爭登記即屬有效行政處分，民事法院應受拘束，不得為相反之認定。此外，系爭走廊僅分別供上訴人3 人使用，並非系爭建案其他住戶生活上所不可或缺，具有構造上及使用上之獨立性，符合專有部分之規定，系爭登記並無上訴人所指之重大瑕疵。至通達系爭走廊之昇降機並非緊急用昇降機，亦非屬通達避難層之昇降機，系爭走廊登記為專有部分亦合於建築法規，並無不完全給付或瑕疵可言，上訴人3 人請求減少價金、損害賠償，並不可採等語置辯。

㈡興富發公司則以：附件一所載之系爭各項單價，係經買賣雙方合意，而林玲安之前手買受人即訴外人吳賢藏，於簽約時已在附件一黏縫處蓋章確認同意，林玲安既受讓吳賢藏買賣契約之權利義務，自應同受拘束。又附件一僅1 頁，內含壹、貳、參項約款，上訴人3 人既自認契約附件一第壹、貳項，甚至第參項之買賣總價款、車位總價款部分，係經合意，何以同樣約定於契約附件一第參項，且緊接於買賣總價款之

後之系爭各項單價，竟非合意範圍不構成契約內容，顯與常情有違。另附件一係買賣雙方就買賣標的面積及價金個別磋商後，始於簽約時將附件一黏貼於系爭3 份契約，非屬定型化約款，自無消保法第14條之適用。再者，上訴人3 人主張系爭走廊應為共用部分、系爭建物之專有部分面積有短少云云，顯違反地政登記具絕對效力之規定，且系爭走廊經行政主管機關實質審查後，登記為專有，系爭登記屬行政處分，依行政程序法第110 條第3 項規定，除經行政法院撤銷外，不僅對兩造生拘束力，對民事法院亦具有構成要件效力，不得再審查其合法性，故上訴人3 人購買之房屋面積自應以地政機關登記為準。此外，系爭建案全體住戶均各自有「公共梯廳樓梯」、「公共梯廳可供緊急用之昇降機」、「各自專有走廊之一般昇降機」等3 條通路，可自其專有部分向外直接通行，無須經由他人所有之專有走廊，是系爭走廊顯非全體區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，核具有使用上之獨立性。至系爭走廊通往同樓層其他區域之防火門依法得否上鎖，抑或他人得否透過非法不當方式侵害區分所有權人對物之所有權，均與系爭走廊具「使用上獨立性」之認定顯然無涉。況伊以專有部分銷售系爭走廊，係基於合法確信並經相關行政主管機關核可，縱行政機關事後變更見解，此非伊所得預料，自非可歸責於伊之事由，上訴人3 人依民法第227 條第1 項請求損害賠償，自屬無據。末者，依民事訴訟法第222 條第2 項之規定，上訴人3 人必須先已證明受有損害，法院始得於其不能證明其數額或證明顯有重大困難時，依其心證定其數額，然上訴人3 人並未證明其受有損害等語置辯。

三　原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，於本院上訴聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄；㈡宏泰公司應給付陳秋妏、薛智中各100 萬元，興富發公司應給付林玲安100 萬元，及宏泰公司自起訴狀繕本送達翌日起，興富發公司自民事準備八狀繕本

送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人均答辯聲明：㈠上訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠宏泰公司、興富發公司於高雄市農十六特區興建系爭建案，系爭建案以預售屋方式辦理銷售事宜。上訴人3人分別就系爭建案與被上訴人2人簽訂系爭3份契約，所購買之系爭建案標的、房地總價、兩造當事人、訂約及移轉登記時間，均詳如附表所示。上訴人3人均已依約定付清買賣價金，被上訴人亦已依約完成房地所有權移轉登記及點交。

㈡系爭走廊，在附件一列為附屬建物之「走廊」。而附件一記載：「貳、三、前2款所列之面積與地政機關登記面積有誤差時雙方應依合約書第6條之面積誤差找補約定辦理。」，關於約定面積與登記面積之誤差，於辦理移轉登記時，均已為找補。

㈢上訴人3人於交屋時均簽署交屋切結書，其上記載：「依與貴公司簽訂之房地預定買賣契約書之約定，經本人逐一驗收完成，並無不合，貴公司已依買賣契約履行各項應盡義務無誤，本人無異議同意完成交屋手續。」。

㈣高雄市政府地政局鹽埕地政事務所於辦理建物所有權第一次登記時，依據建築師之設計圖說、高雄市政府工務局核發之使用執照上關於專有、共有部分之記載及其測繪、複算、檢查、核定之結果，將系爭走廊列入主建物登記總面積，並以買賣為原因，將上訴人3人買受之系爭房地移轉登記予其等3人。

㈤系爭3份契約約定面積與登記面積之計算，依原審重訴卷一第159頁正反面之附表1計算。

㈥契約3份契約約定之公設比約為33.8%，依登記面積計算之公設比則約為34%。

五、本件之爭點：

㈠系爭3份契約附件一系爭各項單價部分，是否不生效力？

㈡系爭3份契約附件一關於系爭走廊約定為專有部分，是否因違反強制規定而無效？

㈢系爭走廊，是否有不能專有、專用之瑕疵？

㈣上訴人可否請求減價？減少之數額若干？

六、本院得心證理由：

㈠系爭3份契約附件一系爭各項單價部分，是否不生效力？

上訴人主張系爭3份契約原以預售屋時期提出舊版價目表之單坪價格打85折後，再按新版價目表之總坪數計算，為兩造之議價磋商過程，並提出新舊版價目表為佐（見原審重訴卷三第131至132頁），而被上訴人在買賣磋商過程，並未提出附件一，係於簽約時始在契約黏貼附件一並加蓋騎縫章，買賣雙方僅就系爭房地之單坪價格、總坪數、停車位總價及公設比達成合意，至附件一之系爭各項單價，未經買賣雙方合意，不生效力；又附件一之字體明顯小於契約本文之字體，內容難以閱讀，各項面積、坪數、價格等數字，非經被上訴人特別詳細解說或計算，無法察覺各項之差異，且附件一係被上訴人人員於簽約時黏貼在系爭3份契約內，其內容依正常情形顯非消費者即上訴人3人所能預見，依消保法第14條規定，系爭各項單價不構成系爭3份契約之內容，自不生拘束兩造之效力。然此為被上訴人所否認：附件一均經上訴人3人本人或其前手於簽約時閱覽、用印，顯係經合意訂約，且上訴人3人尚依約給付數年工程期款，可見上訴人3人已充分知悉並同意接受附件一內容，自不得事後再為爭執。又附件一非屬定型化契約條款，自屬有效等語。經查：

1.系爭3份契約之附件一，分別經陳秋妏、薛智中之前手沈育如、林玲安之前手吳賢藏，於附件一蓋章確認，嗣後沈育如於104年6月5日將契約權利義務讓與薛智中、吳賢藏於104年3月10日讓與契約權利義務予林玲安，並分別簽署讓渡合約書等情，有附件一3份、讓渡合約書2份在卷可憑（見原審審重訴卷第25頁、第31頁、第120頁、第37至38頁），均堪認定。而上訴人3人不爭執附件一之「壹、汽車停車空

間標示」、「貳、房屋面積」、「參、買賣總價款」中之「房地買賣總價款」及「汽車停車空間買賣總價款」等項為買賣雙方議定內容（見原審重訴卷四第9頁）；觀諸附件一之全部內容，僅為1頁，並標明「房地面積、汽車停車空間標示及買賣總價款說明」，核屬房地買賣交易時，雙方最為重視之各項價格，且系爭3份契約之買賣總價，均與各該契約附件一之系爭各項單價加總之金額相符；再佐以系爭3份契約之第4條約定：房屋、土地及車位面積詳如附件一；第7條則約定：房屋、土地及停車位買賣價款詳如附件一（見原審重訴卷第24頁光碟檔案），足見契約本文並未就屬於買賣標的之房屋、土地及車位面積，暨所需價金詳加記載，須經由附件一之記載，始能知悉所購買房地之各項面積及價格，衡諸一般交易常情，實難認陳秋妏、沈育如、吳賢藏係於附件一之系爭各項單價，未與被上訴人2人達成合意之情形下，即貿然於附件一蓋印。

2.又系爭3份契約簽約之時間，分別為102年6月27日（陳秋妏）、102年6月24日（沈育如）、102年6月7日（吳賢藏），為兩造所不爭執（見不爭執事項㈠），而上訴人3人不爭執於簽約當日，陳秋妏、沈育如、吳賢藏即各自收受包含附件一在內之契約原本（見原審重訴卷三第46頁正反面），均堪認定。而陳秋妏迄於105年12月27日以存證信函通知宏泰公司應就系爭走廊之瑕疵退款時止（見原審重訴卷二第194至195頁），並未主張附件一內容未經合意；沈育如迄於104年6月5日將契約權利讓與薛智中，吳賢藏迄於104年3月10日將契約權利讓與林玲安為止，期間分別已逾1年8個月、1年11個月，薛智中及林玲安亦未舉證證明沈育如、吳賢藏曾爭執附件一內容未經合意，更難認附件一之系爭各項單價，未經買賣雙方合意。是以，附件一之系爭各項單價，既經陳秋妏、沈育如、吳賢藏於簽約時知悉、同意，自屬彼等與被上訴人合意之內容，而為系爭3份契約之內容。另薛智中係受讓沈育如、林玲安則受讓吳賢藏關於買受系爭

房地之權利義務，自應同受契約之拘束。故上訴人3人主張附件一之系爭各項單價，未經合意，不受拘束云云，自不可採。

3.次按定型化契約條款未經記載於定型化契約中者，企業經營者應向消費者明示其內容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意受其拘束者，該條款即為契約之內容。定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯非消費者所得預見者，該條款不構成契約之內容。為消保法第13條第1項、第14條所明定。本件上訴人3人既主張附件一係黏貼於系爭3份契約之內，且系爭3份契約之第4條及第7條，亦分別約定房屋、土地、車位面積及價款，詳如附件一所示，顯見附件一縱為定型化條款，亦已記載於系爭3份契約，自非屬消保法第14條規定未經記載於契約之情形。是上訴人3人主張附件一之系爭各項單價，不構成契約內容云云，亦無足採。

㈡系爭3份契約附件一關於系爭走廊約定為專有部分，是否因違反強制規定而無效？

1.上訴人主張系爭走廊為系爭建案之共用部分，依公寓大廈管理條例第7條第4款、第5款，不得約定為專用部分，故系爭3份契約附件一將系爭走廊標示為專有部分（附屬建物）之記載，業已違反前開強制規定，依民法第71規定應屬無效。此為被上訴人所否認：系爭走廊業經登記為上訴人3人專有，足見系爭3份契約之附件一將系爭走廊約定為專有，並未違反強制規定等語。

2.按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，公寓大廈管理條例第7條第4、5款固分別定有明文。然前揭規定所稱之共用部分，依公寓大廈管理條例第3條第4款規定，係指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使

用者而言，系爭走廊既登記為上訴人3 人專有，即非上開規定所指之「共用部分」，自無違反前揭規定可言。

㈢系爭走廊，是否有不能專有、專用之瑕疵？

1.上訴人3 人主張：系爭走廊乃電梯運行使用必須之空間，且為獨立之防火區劃，系爭走廊欠缺使用上之獨立性，非屬公寓大廈管理條例第3 條第3 款所定專有部分，不能納入室內專有面積範圍。又依附件一約定，系爭走廊依附件一既約定為專有部分，自應具備專有部分之使用上效能，然系爭走廊為電梯之出入通道，電梯之控管並非完全取決於住戶，倘控管變更將使他人可經由電梯出入系爭走廊，且系爭走廊通往同樓層其他共用區域雖設有常關式防火門（下稱系爭防火門）加以阻隔，然系爭防火門往逃生方向不得從內側上鎖，不特定之人亦可經由公共區域進入系爭走廊，故系爭走廊不具使用上之獨立性，失去專有部分之使用上效能，有使用及價值減損之瑕疵等語。被上訴人則辯稱：系爭建案每樓層除公共電梯外，各住戶區塊各有2 部電梯，專供該樓層各區個別住戶使用，於交屋時發給1 戶4 個磁扣，僅得搭乘個別戶系爭走廊旁之電梯，僅該樓層、該區住戶可出入至各走廊，且系爭走廊通往公共空間之系爭防火門可自內部可上鎖，仍具有單獨使用性質云云。

2.經查：

⑴按「前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物」，民法第799 條第2 項定有明文，公寓大廈管理條例第3 條第3 款、第4 款亦有類同之規定。就關於「公寓大廈通往各樓層之昇降機（即電梯）出入口空間，如僅通往單一住宅單位，供使用者進出及等待搭乘昇降機等之空間，於申請建造執照時，標示得否為專有部分」之問題，內政部於106 年5 月5 日曾以台內營字第1060806460號函釋表示：「昇降機廂運行之垂直空間係通達各樓層且有固定使用方法，並屬住

戶生活利用上不可或缺之共用部分。…昇降機廂駐停於建築物各樓層時，供使用者進出及等待搭乘之空間，係昇降機運行使用所必需之空間，應為一體且不得分離。又據本編（建築法授權所訂定之建築技術規則建築設計施工篇，下稱施工規則）第242 條規定『高層建築物昇降機道併同昇降機間，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及該處防火構造之樓地板，自成一個獨立之防火區劃…』且供共同使用，是供昇降機廂運行之垂直空間，與其於各樓層供使用者進出及等待搭乘之空間，已未具有使用上之獨立性，與（公寓大廈管理）條例第3 條第3 款專有部分之定義不合，非屬條例規定之專有部分」，有該函足佐（見原審審重訴卷第101 至102 頁）。

⑵系爭建案每樓層分為4 區，每區1 戶，每戶各配置2 部專用電梯，4 區之中間部分，並設有緊急昇降機、公共梯廳及安全梯，即每一層共有9 部電梯。系爭走廊為其中1 區內2 台電梯外之出入走廊，位在上訴人3 人購買之B5棟各戶房屋大門、系爭防火門、電梯門、各區隔牆之間，而上訴人3 人各戶房屋外之系爭防火門，均未設置門鎖或卡榫，現狀內外均可任意推開，可自系爭防火門通往公共梯廳、安全梯及同樓層之第9 部電梯（緊急昇降機）等情，有附圖二及本院勘驗筆錄及現場照片在卷可稽（見本院卷二第65至109 頁）。就此空間使用，以高層建築物之防火避難性能而言，因法令規定電梯內之昇降機道（指昇降機廂運行之垂直空間）應併同昇降機間納入防火區劃內，在該區劃內存在可能蓄積起火樓層經昇降機道蔓延而來之火、煙，故而位於該2 部昇降機（電梯）外而未再做任何分隔之系爭走廊，全部即屬於上開規則第1 條第47款所指之「昇降機間」。是系爭走廊依法令應屬「昇降機間」之區域，不因被上訴人於買賣時將之標示為「走廊」、「梯廳」或其他名稱而異其應然之實質屬性。準此，系爭走廊係該2 部昇降機（電梯）運行使用所必需之空間，以達到該棟大樓整體防火避難目的及功能之發揮，「昇

降機間」之區域，與昇降機廂、昇降機道在使用上，當為一體，若將該屬「昇降機間」之區域，作為專有部分，使之供專有部分之所有人支配，有害區分所有建築物之共同利益，系爭走廊部分應認不能作為專有部分，核其性質應為區分所有權之共用部分。是附件一約定系爭走廊為專有，但性質上為系爭建案之共用部分，對所有權之行使有所限制，自屬瑕疵、不完全給付。

⑶被上訴人雖以：伊等申請建造時，曾檢具華人匯建築詳細圖說供審核，完成後經主管機關審定相符，於104 年9 月15日發給使用執照，地政機關亦依法審核、測繪後，將系爭走廊登記在主建物之面積內，而為專有，上該事項皆經主管機關實質審查，可證確符合構造上及使用上獨立性云云。惟查，內政部96年11月8 日內授營建管字第0960807061號函已就此建築管理行政事項，明釋：「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同，為公寓大廈管理條例第56條第1 項所明定；至上開條文所稱『詳細圖說』及『規約草約』，僅為申請建造執照時，應檢附文件之一，非主管建築機關審查項目」（見原審審重訴卷第102 頁），是被上訴人以系爭走廊業經實質審查，登記為專有，自有實質拘束力云云之說，已非足取。況依前所述，系爭走廊未具備使用上獨立性要件，為系爭建案之共用部分，縱辦理系爭登記，亦不因此即認非屬共用部分。是被上訴人之上開辯稱，尚不足取。

⑷系爭建案為預售屋，上訴人3 人對於系爭走廊建成之狀況，於契約訂立時無法看到實屋，則其所獲得之資訊，來自於相關廣告圖面及契約之附圖。就此，依系爭建案之廣告配置圖（原審重訴卷二第173 頁）及系爭3 份契約之附圖一（見原審審重訴卷第24頁光碟內檔案），均可看出系爭建案如前開六、㈢2.⑵所述之區域、設備配置。而此配置情形與系爭建案建成時之竣工圖（見原審重訴卷一第77頁）、本院實地履勘

時之勘驗筆錄及現場照片（見本院卷二第65至109頁），大致相符，可知系爭走廊所在及其與各配置（如電梯）、區域之相對位置，廣告配置圖及系爭3份契約之附圖一與建成後之情況幾無差異。上述各區塊之電梯，分別有水平之控管及垂直之控管，就前者而言，即使係同一樓層之住戶，但各區塊之住戶僅能搭乘各所屬區塊之電梯，不能搭乘其他區塊之電梯；就後者而言，即使是同一區塊之住戶，不同樓層住戶亦僅能搭乘電梯至各該樓層，而不能搭至其他樓層（例如：21樓B5區塊之住戶，在電梯控管情形下，僅能搭乘B5區塊配置之該2部電梯，並僅能搭乘至21樓），而上訴人3人亦不爭執可以磁扣管制昇降機開啟之樓層（見原審重訴卷四第14頁），各該走廊僅連接該區塊之單一住戶，可見系爭走廊係藉由其所在位置及電梯控管，以達到在通常情形下，除該戶以外之人，難以抵達該處。然系爭走廊性質上為系爭建案之共用部分，本難排除系爭建案其他住戶之使用，且系爭走廊係藉由人為之電梯控管，始達到於通常情形下其他住戶難以抵達之目的，此與專有部分應具備使用上之「專有」及「排他性」，兩者程度顯然有別，是上訴人3人主張其所購買之系爭走廊具有瑕疵，且未依債之本旨給付之不完全給付，即屬可採，被上訴人辯稱系爭走廊因電梯空管，已具有單獨使用性質云云，尚非可採。

⑸另系爭走廊通往公共梯廳之系爭防火門，可否上鎖乙節，依高市工務局參酌內政部86年9月2日台內營字第8681594號函釋之說明，「在不妨礙避難逃生原則下，可於防火門（安全門）往避難方向之他側設置可開啟防火門（安全門）原有插梢的鎖孔，以兼顧避難逃生、安全及使用管理上的實際需要」之旨，認在不變更或破壞原防火門之構造及組件前提下，可在該防火門往避難方向側設置免用任何形式之鑰匙即可開啟之鎖（包含磁力鎖、插梢等）等情，固有高市工務局107年2月26日高市工務建字第10731430500號函及內政部營建署107年2月6日營署建管字第1071125803號函覆在卷（

見原審重訴卷三第21至22頁）。然前揭函釋乃係例外允許於住戶側（即避難方向之他側），設置「免用任何形式之鑰匙即可開啟之鎖」，並非強制要求住戶均須設鎖，難認上訴人3人有於系爭防火門之設鎖之義務。而系爭防火門之設置，係為於一定時間內暫時隔絕火災產生之火、煙、熱，以利逃生，本非用以阻擋其他住戶自同樓層之公共梯廳進入系爭走廊，上訴人3人自無於系爭防火門之設鎖之權利與義務，則被上訴人辯稱：上訴人可於系爭防火門設鎖，阻止他人進入系爭走廊，系爭走廊已具備專有性質云云，即不可採。

㈡上訴人可否請求減價？減少之數額若干？

1.上訴人3人主張系爭走廊有不能專有、專用之瑕疵，且將系爭走廊改列為公設，則公設比將提高為38.86%至39.97%（本院卷二第217頁），與系爭3份契約所約定公設比33.8%相較，已超逾約6%不符云云，為被上訴人所否認，並辯稱：上訴人3人購買之房地公設比，依登記之現狀計算，約為34%，且系爭走廊縱屬系爭建案之共用部分，然依附件一所示，上訴人3人係以低於共用部分之價格購入，自未受有損害等情。

2.經查：上訴人3人取得之系爭走廊面積，均各為19.57平方公尺（附件一約定面積則均各約為19.41平方公尺），為兩造所不爭執，並有高雄市鹽埕地政事務所建物測量成果圖3份在卷可憑（見本院卷二第229至230頁；原審審重訴卷第26、32、39頁）。而系爭走廊登記為主建物之一部分，經本院認性質上應為系爭建案之共用部分，且使用上不具獨立性，被上訴人就此部分之給付有瑕疵，且為不完全給付，均如前述。然系爭走廊既屬系爭建案公共設施之共用部分，則其交易價格應與系爭建案共有部分之價格相當，較為合理，而依附件一之系爭各項單價所示，陳秋妏、薛智中、林玲安買受系爭房地，其中系爭走廊係分別以每坪65,416元、58,937元、57,773元為計價，均低於各該契約中公共設施之共有部分，依序為每坪116,772元、106,119元、104,101元之價

格，有附件一3份在卷可憑（見原審審重訴卷第25頁、第31頁、第120頁）。是以，上訴人3人買受系爭走廊之價格，既低於該買賣契約之共用部分價格，則系爭走廊並無價金偏高情形，亦無因此致系爭房地之價值減損，受有損害，故上訴人3人請求減少價金、物之瑕疵及不完全給付之損害賠償，均非有據。

七、綜上，上訴人3人主張被上訴人交付之系爭標的，具有瑕疵，及不完全給付，請求減少價金或賠償損害100萬元本息，均屬無據，不應准許。原審駁回其訴及假執行之聲請，所持部分理由，與本院雖有不同，惟結論則無二致，仍應予維持；其餘部分並無違誤。上訴論旨，猶執詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第2項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　26　　日

民事第六庭

審判長法　官　魏式璧

法　官　洪培睿

法　官　李育信

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　110　　年　　5　　月　　26　　日

書記官姑賴梅琴

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表

編號	買受人	門牌號碼	樓別樓層	出賣人	簽約日期	登記日期	買賣總價
1	陳秋妏	高雄市鼓山區裕誠路1689號21樓	B5棟21樓	宏泰公司	102.06.27	104.12.26	3,090 萬元
2	薛智中（前手為沈育如）	高雄市鼓山區裕誠路1689號10樓	B5棟10樓	宏泰公司	102.06.24	104.12.22	2,780 萬元
3	林玲安（前手為吳賢藏）	高雄市鼓山區裕誠路1689號8樓	B5棟8樓	興富發公司	102.06.07	104.12.21	2,730 萬元