臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第1096號

上　訴　人　將捷股份有限公司
法定代理人　林嵩烈
訴訟代理人　張佳瑜律師
　　蔡雅蓁律師
被　上訴人　黃麒安
　　李佳旻
　　吳美燕
　　黃薇羽
　　吳意如
　　姚國舜
　　張　帆
　　陳春源
　　吳珊妃
　　王秋雲
　　朱建宇
　　張伯中
　　李美瑩
　　林明同
共　　同
訴訟代理人　詹德柱律師
共　　同
複　代理人　許毓民律師

上列當事人間請求管線遷移等事件，上訴人對於中華民國107 年8月24日臺灣臺北地方法院106年度訴字第3479號第一審判決提起上訴，本院於108年1月22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

壹、程序方面：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446 條第1項、第255條第1項第2款定有明文。次按重疊合併之訴，原告乃本於相互獨立之數種請求，求為同一之判決，故法院應就其全部請求加以審理，審理結果各請求均無理由時，始得為原告敗訴之判決（最高法院73年度台上字第1857號判決意旨參照）。經查，被被上訴人黃麒安、李佳旻、吳美燕、黃薇羽、吳意如、姚國舜、張帆、陳春源、吳珊妃、王秋雲、朱建宇、張伯中、李美瑩、林明同（下合稱被上訴人，分則逕稱其名）於原審請求依民法第227條第1 項、第359條、預售屋買賣契約書（下稱系爭契約）第6條第3項前段，擇一有利認定被上訴人得減少如原判決附表1、附表2所示之金額，並依民法第179 條之規定，請求上訴人如數返還；於本院原主張僅依民法第359 條規定請求減少價金後，請求如數返還，其餘請求權不再主張等語（見本院卷第140 頁）；嗣又追加民法第227條第1項、系爭契約第6條第3項前段為請求權基礎（見本院卷第169 頁），雖上訴人不同意被上訴人之追加，然被上訴人所請求之基礎事實既屬同一，揆諸首揭民事訴訟法之規定，應予准許。又被上訴人之訴訟標的雖有二種以上，然聲明單一，核屬訴之重疊合併，依上開最高法院判決意旨，倘被上訴人其中一訴訟標的可受勝訴之判決者，本院即無庸另為駁回被上訴人之訴之諭知，必得被上訴人全部訴訟標的均無理由時，始得為被上訴人敗訴之判決，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人起訴主張：被上訴人於民國102 年間與上訴人就其興建之將捷家和建案（下稱系爭建案）簽訂系爭契約或預定屋買賣契約轉讓協議書，分別向上訴人購買坐落新北市○○區○○段353 、353-1、354、354-1、354-2、355、490、498、499、500、509、512、513地號土地即門牌號碼新北市○○區○○路0段00000000000號之CC、B8、BB、AA等棟大樓之2房房地（

詳如原判決附表1所示，下稱系爭房地）。惟被上訴人於105、106年上訴人陸續交屋後，發現上訴人將供應系爭建案全部住戶、直徑長10公分、圓周長38公分之瓦斯輸氣主管（下稱系爭瓦斯管線），設置於系爭建案所有2房建物之陽台內，致陽台之使用面積減少，造成系爭房地價值減損；另如原判決附表2所示之被上訴人黃麒安、李佳旻、林明同建物之陽台空間，亦有遭公共管道空間占用情形，致使用面積短少，而造成系爭房地價值減損，爰依民法第227條第1項、第359條、系爭契約第6條第3項前段，認定被上訴人得減少如原判決附表1、附表2所示之金額，並依民法第179條之規定，請求上訴人如數返還等語。

二、上訴人則以：就系爭瓦斯管線、管道間占用被上訴人之陽台面積部分，上訴人同意依系爭契約第6條第3款約定，就附屬建物陽台之單價予以核算補償，且上訴人就系爭瓦斯管線占用面積均擴大範圍認定補償，補償面積均遠大於被上訴人陽台實際短少之面積。原審之鑑定報告雖認定本件無法使用之面積有造成交易價值之減損，惟系爭瓦斯管線於陽台所占面積甚少，對於系爭房地供日常起居、使用等通常效用，影響甚微，其減少系爭房地之通常效用之程度無關重要，尚不得視為瑕疵。再者，被上訴人李佳旻、吳美燕、姚國舜、張帆、李美瑩於交屋後怠為通知系爭房地瑕疵，依民法第356條第2項規定，視為承認上訴人所移轉點交之系爭房地，自不得再行使減少價金之權利。又被上訴人黃麒安、王秋雲、朱建宇、張伯中遲至106年5月3日始通知上訴人系爭房地具有瑕疵，及被上訴人林明同於交屋後就「瓦斯管線占用陽台面積短少」之瑕疵怠於通知，依民法第356條第2項規定，亦均不得請求減少價金。另被上訴人並未舉證證明上訴人有何歸責事由致不完全給付之情事存在，是被上訴人依民法第227條第1項請求亦為無理由等語，資為抗辯。

三、本件經原審判決被上訴人備位之訴勝訴，即判命上訴人應分別給付被上訴人如原判決附表1、附表2所示之金額，及均自106年6月30日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並為准、免

假執行之諭知，另駁回被上訴人其餘之訴及假執行聲請（即先位之訴部分）。上訴人不服原審判決，上訴聲明為：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（至被上訴人敗訴部分未據聲明不服，已告確定，非本院審理範圍，不贅。）

四、被上訴人主張系爭房地之陽台有如原判決附表1所示面積遭系爭瓦斯管線所占用，有系爭瓦斯管線照片可證（見外放之鑑價報告附件11），並為兩造所不爭執（見本院卷第141頁）；另被上訴人黃麒安、李佳旻、林明同之建物陽台遭管道間占用如原判決附表2所示面積，亦為兩造所不爭執（見本院第141頁），自堪信為真實。

五、被上訴人主張系爭房地之陽台因遭系爭瓦斯管線、管道間所占用，實際使用面積短少，而致有該部分面積無法使用之情形，自有減少系爭房地之通常效用及價值，具有物之瑕疵等語，則為上訴人所否認，並以前開情詞置辯。經查：

㈠系爭房地之陽台因遭系爭瓦斯管線、管道間所占用，具有物之瑕疵：

1.按出賣人應擔保其物於交付與買受人時，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，且該瑕疵擔保為法定無過失責任，不以出賣人有過失為必要。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證品質之瑕疵。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。若出賣人所交付之物，其價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院104年度台上字第418號判決意旨參照）。

2.經查，現今公寓大廈之陽台係作為住戶清洗晾曬衣服、儲放物品、種植花木之空間，而觀諸系爭瓦斯管線之照片（見外放之鑑定報告附件11），可知系爭瓦斯管線係由上至下整個

貫穿陽台之樓地版，造成被上訴人無法使用管線占用部分，及管線與牆面間之面積，放置生活器具雜物（例：摺梯、洗衣機、折疊腳踏車），亦影響陽台整體之空間配置（例如洗衣機、洗手台擺放位置等），造成被上訴人所購買系爭陽台使用上之不便利，致該陽台之通常效用有所減損。再者，系爭房地經信義不動產估價師聯合事務所（下稱信義事務所）鑑定後，亦認系爭房地價格因陽台受系爭瓦斯管線占用部分面積，價格此受有減損，有鑑定報告附於卷外可稽，依上開最高法院判決意旨，堪認上訴人所交付之陽台具有物之瑕疵，至為灼然。上訴人辯稱系爭瓦斯管線及管道間所占用之面積甚微，不影響陽台之通常效用云云，洵非可採。

㈡被上訴人並無怠於為瑕疵之通知，而視為承認其所受領之物之情形：

1.按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第356條第1項、第2項、第365條第1項分別定有明文。

2.上訴人抗辯被上訴人黃麒安、李佳旻、吳美燕、姚國舜、張帆、王秋雲、朱建宇、張伯中、李美瑩、林明同於交屋時對於瓦斯管線占用面積短少部分未為爭執，而系爭瓦斯管線設置於陽台位置明顯，占用面積一望即知，其等於交屋時對於房屋陽台設有瓦斯管線並占用面積部分未為爭執，交屋後亦未以此為瑕疵通知被告，其等於106年6月間起訴請求，依民法第356條第2項規定，應視為已承認上訴人所移轉點交之房屋云云。惟查，系爭建案於105年11月、12月間陸續交屋後，住戶以疑似有瓦斯管線設計圖與不符為由，透過議員向新北市工務局陳情，上訴人遂於105年12月14日一一通知被上

訴人將於105年12月22日召開瓦斯管線說明會，嗣後並提出回饋同意書予被上訴人等情，有新北市工務局105年11月14日新北工使字第105185278號函文、回饋同意書、上訴人105年12月14日105將A000-0000函文在卷可參（見原審卷㈠第99、192至198頁、本院卷第63至76頁），可見系爭建案之住戶或買受人當時即已就系爭瓦斯管線有所爭執並通知上訴人，上訴人才會召開說明會，及分別交付回饋同意書予被上訴人。再參以，上開回饋同意書內容載以：「茲為105年12月22日召開區瓦斯管安裝位置等說明會上住戶意見回覆如下.....

㈡.....1.主幹管部分係依整體社區大樓之美觀及日後安全維修為設計依據，現有裝置位置並未違反法規。2.造成影響當戶陽台不便利處，雖未違反法規，本公司依服務及體恤住戶之需求，願依面積占用處理方式處理瓦斯主管線所佔面積做一基準回饋住戶.....」等語（見原審卷㈠第192至198頁）；足認，上訴人即已承認系爭瓦斯管線有占有陽台部分面積，致陽台使用不便，而有不符通常效用之瑕疵，且就該瑕疵，已表示願意以回饋住戶一定金額之方式解決，是上訴人嗣後即不得以被上訴人黃麒安、李佳旻、吳美燕、姚國舜、張帆、王秋雲、朱建宇、張伯中、李美瑩、林明同未踐行檢查通知義務，視為承認已受領之系爭房地云云，再事爭執。

㈢系爭瓦斯管線及管道間致系爭房地價格減損之認定：

1.就系爭房地陽台有系爭瓦斯管線之存在，致陽台有如原判決附表1 所示部分面積被占用，而致房屋通常交易價格之減損為何，原法院經兩造合意以起訴日為價格日期，先評估價格減損比例後，再以各戶交易單一之價格依比例計算價值減損之方式（見原審卷㈠第218、239頁反面、298及299頁），送請信義事務所鑑定。該所鑑定結果略以：經現場勘察結果，並比對函文附件之測量面積及圖面資料等，該管線侵占無法使用之面積測量範圍大小係屬合理，故以此面積認定為無法使用之面積。另該面積之單價部分，由於市場交易習慣上，

主建物、附屬建物及公設之單價多以同一價格計算，且各戶陽台面積介於5.96~6.66平方公尺之間，約占總面積之9.9~12.9%之間，依建築技術規則建築設計施工編第162 條之規定「每層陽臺面積之和，在該層樓地板面積百分之十二點五或未超過八平方公尺部分，得不計入容積總樓地板面積。」雖屬陽台可不計容積的規定，但亦可認定為合理陽台面積比例（主建物12.5%）及最小合理陽台面積（8平方公尺），勘估標的面積比例合宜，無陽台過大之情形，故標的無法使用之面積為陽台（附屬建物），其單價應與一般房屋主（含主、附建物及公設）交易單價相同，故本報告依「面積無法使用」之減價比例即為陽台管線占用無法使用面積與登記面積之比例，依此計算各戶價格減損比例及金額如原判決附表1 所示等語（見外放之鑑定報告第37至38頁）。

2.上訴人雖抗辯：綜觀鑑定報告全文，並無任何關於市場交易習慣應以同一價格計算之依據說明，再現行內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中，應記載事項第4條與第7條將「主建物部分」及「附屬建物陽台部分」分別列出其面積及買賣價款之規定，及系爭契約第3條第2項、第4條第2項將主建物、附屬建物分列面積及價金之規定，無非係因附屬建物與主建物之使用效益不同，價值當然不同，自不得統一評價等語，並以此主張面積短少應以附屬建物陽台之單價予以核算，而非系爭房地之總價云云。然按，買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得任意酌減（最高法院107年度台上字第1030 號判決意旨參照）。而查，前開鑑定報告已敘明由於市場交易習慣上，主建物、附屬建物及公設之單價多以同一價格計算，且因本件系爭建案陽台面積比例合宜，無陽台過大之情形，故認為標的無法使用之陽台面積，其單價應與一般房屋主（含主、附件物及公設）交易單價相同，已具體說明其認定之理由為何。參以，本件係由信

義事務所之蔡文哲不動產估價師所鑑定，其具有估價之專業，有不動產估價師證書、臺北市不動產估價師開業證書及台北市不動產估價師公會會員證明（見鑑定報告附件18）；其復在信義事務所執業，對於不動產交易市場有相當經驗及了解，是就其對於不動產交易市場習慣上之認識，應可採認。再者，消費者購買不動產房地時，均係視房屋之整體格局、平面配置、土地持有比例等不動產綜合資訊，以決定是否購買；於交易時至多可能將房屋及土地之價格予以區分，然就主建物、附屬建物及公設之單價多以同一價格計算，並不區分，況系爭房地之陽台亦不可能單獨出賣。是以，前開鑑定報告認陽台（附屬建物）之單價應與一般房屋主（含主、附建物及公設）交易單價相同，即有所本。至系爭契約依前開預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，將主建物、附屬建物陽台分別列出其面積及買賣價款之規定，乃係為減少預售屋出售面積及認定糾紛所為之規定，與系爭房地有瑕疵時與無瑕疵時之應有價值比較無涉，故上訴人前開所辯，尚難採憑。

3. 準此，被上訴人以陽台管線或管道間占用所無法使用面積與登記面積之比例，計算各戶價格減損比例及金額（原判決附表2之管道間部分雖未送鑑定，惟亦依原判決附表1所示相當方式為認定），請求減少如原判決附表1、2所示金額，為有理由。

4. 再按買受人依民法第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年台簡上字第10號判例意旨參照）。是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。則被上訴人依民法第359 條主張減少價金後，依民法第179 條之規定，請求上訴人返還如原判決附表1、附表2所示之金額，自屬有據。

㈣被上訴人依民法第359條、第179條之規定，請求上訴人返還如原判決附表1、附表2所示之金額，既經認定為有理由，其另依民法第227條第1項、系爭契約第6條第3項前段之規定，為同一請求部分，雖本件尚難遽認確有可歸責於上訴人給付不完全或登記面積短少之情形，惟此部分既與請求有理由之瑕疵擔保及不當得利部分為競合合併，自毋庸另為駁回之諭知，附此敘明。

六、綜上所述，被上訴人依民法第359 條規定，主張應減少如原判決附表1、附表2 所示之價金，並依民法第179條之規定，請求上訴人將其受領之上開金額返還予被上訴人，及自起訴狀繕本送達翌日即106年6月30日（見原審卷㈠第86頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，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78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　12　　日

民事第五庭

審判長法　官　黃麟倫

法　官　賴劍毅

法　官　陳君鳳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　13　　日

書記官　郭姝妤