

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度上字第380號

上訴人 親嘉開發股份有限公司

法定代理人 張鈞豪

上訴人 張澤豪

共同

訴訟代理人 陳怡成律師

上一人

複代理人 周家年律師

被上訴人 黃靜鈞

王薇婷

姚貞如

鄒學維

吳彥慶

翁秋華

吳敏綺

林好真

田運虹

張歆玉

李夢詩

蘇愛玲

共同

訴訟代理人 駱威文律師

參加人 欣林天然氣股份有限公司

法定代理人 陳子鳳

訴訟代理人 羅閎逸律師

田永彬律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國108年5月15日臺灣臺中地方法院105年度消字第3號第一審判決提起上訴，本院於民國109年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主文

一、原判決命上訴人張澤豪連帶給付如附表(㉔)欄所示之金額，及

- 01 該部分假執行之宣告，暨關於命上訴人張澤豪連帶負擔訴訟
02 費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。
- 03 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請，均
04 駁回。
- 05 三、上訴人親嘉開發股份有限公司之上訴駁回。
- 06 四、第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由上訴人親嘉
07 開發股份有限公司負擔。
- 08 五、參加訴訟費用，由參加人負擔。

09 事實及理由

10 壹、被上訴人主張：

- 11 一、被上訴人黃靜鈞、王薇婷、姚貞如、鄒學維、吳彥慶、翁秋
12 華、蘇愛玲、林妤真、田運虹、張歆玉（原名張嘉慧）（下
13 合稱黃靜鈞等10人），及訴外人黃茂夫、郭侃欣（該2人與
14 黃靜鈞等10人合稱系爭房屋原買受人），分別與上訴人親嘉
15 開發股份有限公司（下稱親嘉公司）簽訂預定房屋買賣契約
16 書（下稱系爭房屋買賣契約），依序約定以如附表編號1至
17 12之(1)欄所示之金額，購買「親家恆美」建案（下稱系爭建
18 案）如附表編號1至12之(2)欄位所示之房屋（下合稱系爭房
19 屋）；系爭房屋原買受人另與上訴人張澤豪（下稱張澤豪）
20 簽訂預定土地買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約），依序
21 約定購買編號1至12房屋所坐落基地持分。嗣黃茂夫將附表
22 編號11房地輾轉售予上訴人李夢詩（下稱李夢詩），由李夢
23 詩承受黃茂夫與親嘉公司、張澤豪間系爭房地買賣契約之買
24 受人地位（歷次移轉如附表一編號11備註欄所載）；郭侃欣
25 將附表編號12房地售予被上訴人吳敏綺（下稱吳敏綺），由
26 吳敏綺承受郭侃欣與親嘉公司、張澤豪間系爭房地買賣契約
27 之買受人地位。

- 28 二、系爭房屋原買受人因親嘉公司未告知系爭房屋之天然氣管線
29 設置於後陽台（工作陽台）空間中，致須將後陽台與廚房間
30 門自向外開啟設計變更為往內（向廚房方向）開啟設計，因
31 而於104年1月陸續驗收系爭房屋後，始發現系爭房屋之天然

01 氣管線設置位置及後陽台門向內開啟之瑕疵，而限制後陽台
02 及廚房使用空間及便利性，住戶進出後陽台極易碰撞天然氣
03 管線，恐有損裂管線致外洩之虞；以及自屋內即可見該管線
04 豎立在後陽台，有礙美觀，亦犯風水忌諱等瑕疵。

05 三、被上訴人現為系爭房屋之各所有權人，其等請求親嘉公司改
06 善瑕疵，親嘉公司均稱已無法更改天然氣管線位置，然上開
07 瑕疵對系爭房屋之效用與交易價值，已有減損，且構成對被
08 上訴人健康及生活安全之危險，而不具合理期待之安全性。

09 四、被上訴人因系爭房屋上開瑕疵所受損害，以被上訴人各該買
10 受房屋總價（如附表(丁)欄所示）之10%為計算即如附表(戊)欄
11 所示，然請求金額以30萬元為上限，故被上訴人請求損害金
12 額如附表(己)欄所示之金額，且系爭房地買賣契約已有連帶責
13 任約定，故上訴人應對被上訴人就附表(己)欄之金額，負連帶
14 給付責任。

15 五、被上訴人依民法第227條、第359條、第179條、第191條之1
16 第1項、消費者保護法第7條規定，擇一請求上訴人連帶給付
17 各如附表(己)欄所示之金額。倘若法院認為被上訴人因上開房
18 屋瑕疵所受損害金額，未逾附表(己)欄所載之金額，則依消費
19 者保護法第51條規定，請求上訴人連帶給付被上訴人懲罰性
20 賠償金數額至各如附表(己)欄所載之金額為止。並聲明：上訴
21 人應連帶給付被上訴人如附表(己)欄所示之金額（被上訴人於
22 原審逾附表(己)欄所示金額之請求，經原審駁回，未據上訴，
23 非本院審理範圍）。

24 貳、上訴人答辯：

25 一、天然氣事業是法定特許行業，有關天然氣管線之設計（即管
26 線配置圖、用戶管設計圖）、施工均係由參加人欣林天然氣
27 股份有限公司（下稱欣林公司）辦理，親嘉公司並無介入或
28 變更權利。親嘉公司僅依系爭房屋買賣契約附件二建材與設
29 備表第15點約定，代理被上訴人向欣林公司申請天然氣管線
30 裝置，被上訴人與親嘉公司間就天然氣管線設置並不存在任
31 何契約關係，倘管線設置有瑕疵，與親嘉公司無涉。

01 二、親嘉公司與系爭房屋原買受人簽訂系爭房屋買賣契約之際，
02 已告知後陽台門開啟方向設計，變更為為向內開啟，系爭房
03 屋原買受人已於各該系爭房屋買賣契約附件「客戶工程變更
04 單」、「工程變更設計切結書」確認同意變更，且上開後陽
05 台門開啟方向變更，係在親嘉公司與欣林公司於101年8月24
06 日簽訂「天然氣管線設備裝置工程合約書」（下稱天然氣裝
07 置合約）之前，故後陽台門開啟方向變更與天然氣裝設無關
08 。親嘉公司依變更後設計圖施作，並未違反系爭房屋買賣契
09 約之約定，自無不完全給付或瑕疵給付之情事。

10 三、系爭房屋天然氣管線設置及後陽台門往內開啟，並未減損系
11 爭房屋通常效用或交易價值，並無瑕疵可言：

12 (一)系爭房屋面積小，且建築技術規則建築設備篇第79條已規定
13 瓦斯管線不得設置在建築結構體內、門後、外牆，並應避開
14 高溫，且為兼顧美觀性，欣林公司將瓦斯管線設置在後陽台
15 ，已是考量各種情形後，所選擇最佳適當位置，有助於提升
16 建物通常效用及交易價值。

17 (二)風水之說缺乏根據，且與系爭房地交易價格下跌無關。

18 (三)系爭建案其他住戶就後陽台門開啟方向，並未認為減損通常
19 效用或交易價值，被上訴人認為屬於瑕疵，是其等主觀感受
20 問題。

21 四、縱認系爭房屋天然氣管線設置及後陽台門開啟方向，構成物
22 之瑕疵，則系爭房屋原買受人於簽訂系爭房屋買賣契約之際
23 ，即已知悉，親嘉公司不負擔保瑕疵之責。即便上開瑕疵不
24 能即時知悉，因親嘉公司已於104年5月3日前將系爭房屋交
25 付系爭房屋原買受人，然被上訴人受領後遲至同年7月23日
26 始向臺中市政府陳情，經臺中市政府於同年8月6日發函通知
27 親嘉公司，依民法第356條第2項規定，應視被上訴人已承認
28 其所受領之系爭房屋，被上訴人自不得對親嘉公司主張物之
29 瑕疵擔保責任。且兩造間亦無消費者保護法第7條、第51條
30 之適用。

31 五、系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約，為契約聯立之關係

01 ，同其命運，違反其一，無從期待履行另一契約，兩造間未
02 約定上訴人應負契約連帶責任。

03 參、參加人欣林公司為輔助親嘉公司而參加訴訟，並陳述：

04 一、欣林公司建議系爭房屋天然氣管線裝設位置在系爭建案大樓
05 外牆，親家公司則為獲取最大利益而拒絕採納，且未經欣林
06 公司同意，即直接指示承包商大銓天然業股份有限公司（下
07 稱大銓公司）施作於系爭房屋後陽台空間之中。

08 二、欣林公司對親嘉公司僅負有系爭建案房屋之用氣安全義務，
09 至於天然氣管線是否符合被上訴人、親嘉公司之經濟使用目
10 的，非欣林公司之契約或法定義務。

11 肆、原審判決上訴人應連帶給付被上訴人如附表(㉔)欄所載之金額
12 。上訴人不服，提起上訴。兩造於本院聲明：

13 一、親嘉公司上訴聲明及欣林公司參加聲明：(1)原判決不利於親
14 嘉公司部分廢棄。(2)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴
15 及假執行之聲請均駁回。

16 二、張澤豪上訴聲明：(1)原判決不利於張澤豪部分廢棄。(2)上開
17 廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

18 三、被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

19 伍、兩造爭執事項：

20 一、系爭房屋天然氣管線之施作工程，是否為親嘉公司依系爭房
21 屋買賣契約之給付範圍？親嘉公司是否負有提供完成天然氣
22 之配管埋設之契約義務？

23 二、系爭房屋之天然氣管線設置是否發生物之瑕疵或為不符合債
24 之本旨之給付？是否可歸責於親嘉公司？

25 三、被上訴人有無怠於通知物之瑕疵，而有民法第356條第2項規
26 定視為承認其所受領之物之適用？

27 四、張澤豪與親嘉公司就系爭房屋天然氣管線設置之瑕疵，應否
28 負連帶賠償責任？

29 五、被上訴人主張依民法第227條、第359條、第179條、第191之
30 1條第1項、消費者保護法第7條等規定，擇一請求親嘉公司
31 、張澤豪連帶給付如附表(㉔)欄所載之金額，有無理由？

六、倘若被上訴人上開得請求親嘉公司、張澤豪連帶給付之金額，不足附表(㉔)欄所載之金額，則就不足之部分（即差額），被上訴人依消費者保護法第51條規定，請求親嘉公司、張澤豪連帶給付上開差額，有無理由？

陸、本院之判斷：

一、查系爭房屋原買受人分別於附表(㉕)欄（即契約成立日）所示之日與親嘉公司簽訂系爭房屋買賣契約，各約定以如附表(㉖)欄所載之房屋總價，購買系爭建案如附表(㉗)欄之系爭房屋；暨與張澤豪簽訂系爭土地買賣契約書，約定購買系爭房屋之基地持分。嗣附表編號11之房地由原買受人黃茂夫讓與黃健廷，再由黃健廷讓與李夢詩（歷次移轉如附表編號11「備註」欄所示），並由李夢詩承受編號11之系爭房地與親嘉公司、張澤豪間買賣契約之權利義務，有編號11之系爭房地買賣契約（原審卷(二)74-109頁），及黃茂夫與黃健哲間、暨黃健哲與李夢詩間之不動產產權讓渡切結書（原審卷(一)175-176頁）可證；而附表編號12之房地由原買受人郭侃欣讓與吳敏綺，由吳敏綺承受編號12之系爭房地與親嘉公司、張澤豪間系爭房地買賣契約，有編號12之系爭房地買賣契約（原審卷(二)357-391頁），及郭侃欣與吳敏綺間之不動產產權讓渡切結書（原審卷(二)392頁背面）可證，及其餘附表編號1至10部分亦有各編號所示房地買賣契約在卷可憑；暨親嘉公司與欣林公司於101年8月24日簽訂天然氣裝置合約，有該合約為憑（原審卷(一)167-174頁），而欣林公司於101年8月28日開始派工，於104年1月21日完工等事實，均為兩造所不爭執，堪信為真實。

二、親嘉公司依系爭房屋買賣契約書之約定，負有提供完成「天然氣之配管理設」之契約義務：

(一)查系爭房屋買賣契約書第14條約定：「乙方（指親嘉公司，下同）依約完成本戶之一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並完成自來水、電力、天然瓦斯之配管理設等必要公共設施後，應通知甲方於七日內進行驗收交屋手續…」

、第16條第1項約定：「乙方於領得使用執照六個月內，完成本戶一切主建物、附屬建物之設備，並繼續完成自來水、電力、瓦斯及必要之公共設施後，通知甲方進行交屋。…」等語，均載明明親嘉公司應完成「天然瓦斯之配管埋設」，足認親嘉公司依約負有提供完成系爭房屋天然氣配管埋設之義務。從而，親嘉公司辯稱其不負上開契約義務云云，不足採信。

(二)又親嘉公司為履行完成系爭建築房屋之天然氣之配管埋設，與欣林公司簽訂天然氣裝置合約，該合約載明：「親嘉開發有限公司為申請裝置天然氣設備工程，交由欣林天然氣股份有限公司承裝，經雙方同意訂定合約如下」等語，且該合約書封面、封底欄亦分別記載立合約書人為親嘉公司、欣林公司，欣林公司並就其所收取之天然氣管線設備裝置工程款，出具收據予親嘉公司（原審卷(一)167-174頁），可見該天然氣裝置合約係由親嘉公司以自己名義與欣林公司所簽訂。親嘉公司辯稱其係基於代理系爭房屋原買受人與欣林公司簽約云云，礙難採信。

三、系爭房屋天然氣管線裝設於後陽台空間之中，已生減少該工作陽台之通常效用，構成物之瑕疵，可歸責於親嘉公司：

(一)系爭房屋天然氣配管埋設之位置瑕疵部分：

1.查系爭房屋之天然氣配管（含瓦斯表）之裝設位置，係矗立於系爭房屋屋後陽台（即工作陽台）距外牆約3塊磁磚、內側牆面約1塊磁磚處，處於後陽台之門前，業經原審勘驗系爭房屋現場屬實，有現場照片可查（詳原審卷(一)20頁-43頁），上開天然氣配管裝設位置，將系爭房屋後陽台整體空間予以割裂，妨礙後陽台空間整體使用之完整性，復因天然氣配管為直立式，穿越系爭房屋後陽台之上下樓層地板，而天然氣配管所接連之瓦斯表位置，約與一般成年人頭部高度相當，因配合天然氣配管設置，瓦斯表並未能貼近於後陽台之四周牆面，以致於進出後陽台時，極易撞擊瓦斯表而有受傷之虞，堪認系爭房屋之天然氣配管（含瓦斯表）之裝設位置

，確有減少後陽台之通常使用效能。

2. 又經臺中市大臺中建築師公會（下稱臺中建築師公會）鑑定系爭房屋之天然氣配管裝設位置，是否影響系爭房屋效用及價值，該公會鑑定分析認為（詳鑑定報告書第4-5頁所載）：
- ①「瓦斯立管置於廚房（工作陽臺側）門前，確實已經影響了日常之使用，不管是洗衣機之尺寸或安放位置，皆已受到侷限，對出入閃躲此立桿亦多有不便，錶之高度也有碰觸頭部安全之虞，故市場上罕有此種情形出現。」。
- ②「交付給客戶之水電圖面，其瓦斯立管位置未標示（不論是刻意或疏忽）與現況不符」。
- ③「若是採用僅各樓層各自彎管靠牆改管之作法，出地面彎管成水平後與陽臺地磚仍需空間，還是難改成外開門，且會影響行走動線有絆倒安全之虞。」。
- 又鑑定結論：①系爭房屋天然氣管線立於系爭房屋後陽台門前，已造成使用上之不便與安全之虞，故確為瑕疵。②若僅該樓層改管貼牆，仍無解決門外開與水平橫管絆倒安全之虞。③影響系爭房屋價值，因使用上之不便與安全虞慮。本院審酌臺中建築師公會受理上開鑑定事務，指派具有建築師專業資格之人實地會勘調查（詳原審卷(三)65頁臺中建築師公會函文），並根據現場情況、親嘉公司所交付之工程水電圖、並聽取欣林公司、親嘉公司辦理天然氣配管工程之承辦人之意見，及現場實地操作所得等一切客觀事證，以專業之方法進行鑑定所得之結果，故認臺中建築師公會上開鑑定結果，堪予採認。據此，堪信系爭房屋天然氣配管確實已減損系爭房屋後陽台之通常使用效能及系爭房屋交易價值，而有瑕疵存在。上訴人辯稱系爭房屋埋設之天然氣管線是最佳適當位置，並有助於提升通常效用及交易價值云云，顯屬無稽。從而，系爭房屋後陽台因天然氣管線裝設位置不當，減少通常使用之效能，及減損系爭房屋之交易價值，被上訴人主張構成系爭房屋之瑕疵部分，堪以採信。
3. 至於被上訴人主張系爭房屋因天然氣裝設有瑕疵而致後陽台門扇須變更改採內開式，形成開啟方向錯誤之瑕疵云云；上

01 訴人則否認後陽台門扇開啟方向為瑕疵等語。查後陽台門扇
02 向內、向外開啟方式，均無不可，而無礙於門扇之功能。但
03 因開啟方向不同，涉及門檻與防水處理不同，倘若向內開啟
04 時，為求較佳防水效果，應以氣密門為佳（詳見鑑定報告書
05 第4頁第十項第3點所載），可見系爭房屋採取內開式之施作
06 並無不當之處，尚不構成系爭房屋之瑕疵。從而，被上訴
07 人主張後陽台門扇開啟方向錯誤而為瑕疵云云，尚不足採。

08 (二)親嘉公司就系爭房屋後陽台因天然氣管線裝設位置不當之瑕
09 疵，具有可歸責之事由：

10 1.查天然氣裝置合約第3條第2項約定：本工程須依管線配置圖
11 、用戶管設計圖施工，施工進度應配合建築工程之進度辦理
12 等語；第18條合約附件並記載附件一：申請位置圖、附件二
13 ：管線配置圖、附件三：用戶管設計圖、及本附件為合約之
14 一部分，與合約同等效力，有欣林公司提出天然氣裝置合約
15 及申請位置圖、管線配置圖、用戶管設計圖可佐（本院卷17
16 7-190頁），而根據上開合約約定之內容及管線圖說，系爭
17 房屋天然氣管線之配置，其中共用管部分係設計於系爭建案
18 之大樓外牆，再由大樓外牆開始往各用戶配置天然氣管，然
19 施作之結果則是移置於系爭房屋所處大樓之各戶後陽台之內
20 ，穿越各戶之上下樓層地板，顯然與原設計配置處所不符等
21 事實，有設計天然氣管線位置圖之證人簡銘鋒於本院結證：
22 「我設計的是在大樓的外牆」（本院卷(二)186頁）、「照片
23 內陽台地板之管線是天然氣管線，但我是設計在大樓外牆。
24 」等語（本院卷(二)187頁）；及系爭大樓天然氣管線施工現
25 場之監工即證人洪靜顯於本院結證：「大銓公司施作天然氣
26 管線的結果跟欣林公司當初設計的圖，共用管位置不同，因
27 為共用管設計是在大樓外牆，實際施作在結果是在各戶的後
28 陽台。」等語（本院卷(二)189頁）即明。復佐以親嘉公司就
29 系爭建案之大樓瓦斯管位於陽台之一事，曾函覆系爭房屋之
30 社區管理委員會稱：「本大樓瓦斯配管由欣林瓦斯公司施工
31 單位提出規劃設計經與本公司工務所檢討，經該公司審查通

01 過後發包施工」等語（原審卷(一)213頁），及欣林公司於106
02 年2月18日亦稱：係由設計人員依建設公司（指親嘉公司）
03 提供之建築平面圖與建設公司當面口頭協調天然氣管線配置
04 位置等語，有欣林公司林屯字第10600092號函可查（原審卷
05 (二)第15-16頁）。堪認親嘉公司將原設計於大樓外牆之天然
06 氣共用管線變更移置於系爭房屋大樓之後陽台空間之中，造
07 成系爭房屋天然氣配管裝設位置不當之瑕疵，自可歸責於親
08 嘉公司。親嘉公司辯稱變更天然氣裝設位置係欣林公司依其
09 專業、安全等綜合考量後所決定，與親嘉公司無關云云，顯
10 不足採。

11 (二)親嘉公司於系爭房屋買賣契約簽訂之際，並未告知系爭房屋
12 原買受人變更天然氣管線裝設位置之設計及規劃：

13 1.親嘉公司抗辯系爭房屋原買受人於締約時已知悉變更天然氣
14 管線配置位置之設計及規劃云云。被上訴人則否認知情。查
15 系爭房屋買賣契約簽訂日，除吳敏綺之前手郭侃欣（附表一
16 編號12）部分外，其餘均在天然氣裝置合約簽訂日（即101
17 年8月24日）之前，且天然氣裝置合約附件二、三所設計之
18 天然氣共用管線係處於系爭建案大樓外牆之上，則在親嘉公
19 司尚未與欣林公司簽約確定天然氣管線實際裝置位置前，附
20 表編號1至11之系爭房屋買受人自無法預見天然氣管線實際
21 裝設位置，更遑論知悉上開變更設計之事實；而吳敏綺之前
22 手郭侃欣與親嘉公司間之系爭房屋買賣契約簽訂日（101年8
23 月30日），雖係在天然氣裝置合約簽訂日之後，但檢視該系
24 爭房屋買賣契約（原審卷(二)367頁背面至389頁）之約定內容
25 ，並無任何關於天然氣管線裝設位置變更之資訊或約定，並
26 無事證可證明郭侃欣、吳敏綺於簽約時即知悉天然氣管線變
27 更設計及施作之事實。此外，親嘉公司復未舉證證明被上訴
28 人於買受系爭房屋之際，已知悉變更天然氣管線配置位置之
29 設計及規劃一情，故上訴人上開抗辯，不足信之。

30 2.上訴人又抗辯被上訴人怠於通知系爭房屋瓦斯管線設置不當
31 之瑕疵，已生視為承認渠等所受領之系爭房屋，不得再請求

瑕疵減價賠償云云。惟查，上訴人固於104年5月3日前陸續將附表編號1至12之系爭房屋交付各該買受人，然被上訴人曾透過系爭房屋所處之親嘉恆美社區管理委員會，向親嘉公司反應系爭房屋瓦斯管線設置不當問題，嗣經親嘉公司發函親嘉恆美社區管理委員會，並說明瓦斯支管位於陽台事之爭議，有親嘉公司104年6月30日函文可查（原審卷(一)213頁）；再者，被上訴人黃靜鈞曾於104年7月23日向臺中市政府都市發展局陳情系爭房屋瓦斯管線設置不當一情，有臺中市政府都市發展局104年8月6日函文可查（原審卷(一)17頁）；又黃靜鈞、姚貞如、吳彥慶及其餘系爭建案大樓之住戶亦於104年11月11日參與臺中市政府消費爭議案件申訴協調會，提出以1坪價金之補償方案，有該此會議記錄可憑（原審卷(一)18頁）。綜上各情，堪認被上訴人於104年6月30日前，已循社區管理委員會、消費者申訴等管道，提出救濟，具體表明系爭房屋瓦斯管線設置不當問題，而與親嘉公司進行協商處理，並無事證可證明被上訴人於受領系爭房屋逾6個月後，方提出系爭房屋瑕疵減價之請求，故上訴人抗辯被上訴人怠於通知而視為承認渠等所受領之系爭房屋，不得再請求瑕疵減價賠償云云，顯屬無據。

(四)親嘉公司應負系爭房屋後陽台因瓦斯管線設置不當瑕疵之不完全給付賠償責任：

1. 按出賣人就其所交付之買賣標的物有應負擔保瑕疵擔保責任，而其瑕疵係契約成立後始發生，且因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。查系爭房屋後陽台因瓦斯管線設置不當，造成使用上不便，及妨礙安全之虞，減少房屋系爭房屋後陽台之通常使用效能，減損系爭房屋交易價值，而具有瑕疵，被上訴人請求親嘉公司予以補正，為親嘉公司所拒，則被上訴人依民法第227條第2項規定，主張因上開物之瑕疵係可歸責於親嘉公司之事由，而受有損害，親嘉公司應負不完全給付之損害賠償責任，堪予採認。

2. 至於被上訴人主張張澤豪應負連帶責任云云，係以系爭房屋買賣契約所載與系爭土地買賣契約相互間，就契約責任負連帶責任為由，然上訴人否認二份契約有約定連帶責任等語。經查：

- (1) 按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。就當事人所訂定契約之定性，應依當事人所陳述之原因事實，並綜觀其所訂立契約之內容及特徵，將契約所約定之事項或待決之法律關係，置入典型契約之法規，比對其是否與法規範構成要件之連絡對象相符，以確定其實質上究屬何類型之契約（有名契約、無名契約、混合契約，或契約之聯立），或何種法律關係？俾選擇適用適當之法規，以解決當事人之糾紛，最高法院108年度台上字第346號裁判意旨參照。又兩造所訂立之房屋、土地買賣契約，彼此具有不可分離之關係，性質上屬聯立契約，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約，同院86年度台上字第2665號裁判意旨參照。
- (2) 查系爭房屋買賣契約前言部分均有記載：「本約與另約「預定土地買賣契約書」互為連帶契約，貳契約應同時簽立、執行始為有效」（如黃靜鈞部分，參原審卷(二)193頁背面）」，固然有記載「連帶契約」字樣，惟所稱連帶之意旨，應對照後段所載之「貳契約應同時簽立、執行始為有效」，其意義應為二契約間具有不可分離之關係，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約之意；暨參照系爭房屋買賣契約各條項約定內容，並無約定關於房屋出賣人與土地出賣人就瑕疵擔保責任負連帶責任之特別約定，亦無其他關於房屋出賣人與土地出賣人對買受人負連帶責任之特別約定，故綜合系爭房地當事人簽訂契約之真意、購買預售屋之交易常情，本於誠信原則，應認系爭房屋買賣契約前言所稱之與系爭土地買賣契約互為連帶契約之關係，性質上屬聯立契約，而非連帶責任之約定。故被上訴人主張張澤豪應連帶負民法第227條、第359條、第179條、第191之1條第1項、消費者

保護法第7條、第51條等規定之責任，均屬無據。

3. 關於系爭房屋後陽台因瓦斯管線設置不當之瑕疵，而造成系爭房屋減損價值部分，兩造均同意以各該系爭房屋之總價（即附表(J)欄所示）之百分之10為計算減損價值之金額（本院卷(二)2085頁），經計算後，各該系爭房屋減損價值之金額如附表(戔)欄所示，又被上訴人於聲明金額係以30萬元為上限，從而，被上訴人主張親嘉公司各應給付如附表(㊸)欄所示之金額，核屬有據。

(五) 至於被上訴人另主張依民法第359條、第179條、第191之1條第1項、消費者保護法第7條、第51條等規定為請求部分，因被上訴人係請求選擇之訴，本院已就其依民法第227條規定部分，為被上訴人勝訴之判決，故就上開部分，即無庸審酌。

柒、被上訴人依民法不完全給付之法律關係，請求親嘉公司應給付如附表(㊸)欄所示之金額，為有理由，應予准許；逾上開請求部分（即請求張澤豪負連帶給付責任部分），為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，命張澤豪連帶給付如附表(㊸)欄所示之金額，暨宣告被上訴人、張澤豪為供擔保後，准、免假執行部分，尚有未合，張澤豪上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第二項之所示。至於上開應准許部分，原審為親嘉公司敗訴之判決，並無違誤，親嘉公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回此部分之上訴。

捌、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，不另論述。

玖、據上論結，親嘉公司上訴為無理由，張澤豪上訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 109 年 9 月 15 日
民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 張 瑞 蘭

法官 洪堯讚
法官 林孟和

正本係照原本作成。

親嘉公司得上訴。

上訴利益需逾新臺幣150萬元始得上訴第三審。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 陳志德

中 華 民 國 109 年 9 月 16 日

附表：

編號	原買受人(甲) (甲)	戶 別 (乙)	契 約 成 立 日 (丙)	房 屋 總 價 (丁)	房屋總價×10% (戊)	損害賠償金額 (己)	備 註
1	黃靜鈞	0棟第0樓房屋	101年4月8日 (原審卷(二)201頁背面)	2,700,000元 (原審卷(二)194頁背面)	270,000元	270,000元	
2	王薇婷	0棟第00樓房屋	101年2月9日 (原審卷(二)129頁)	2,778,000元 (原審卷(二)122頁背面)	277,800元	277,800元	
3	姚貞如	0棟第00樓房屋	101年7月25日 (原審卷(二)271頁背面)	2,725,000元 (原審卷(二)264頁背面)	272,500元	272,500元	
4	鄧學維	0棟第00樓房屋	101年3月24日 (原審卷(二)306頁背面)	3,014,000元 (原審卷(二)299頁背面)	301,400元	300,000元	
5	吳彥慶	0棟第0樓房屋	101年8月10日 (原審卷(二)58頁背面)	2,825,000元 (原審卷(二)51頁背面)	282,500元	282,500元	
6	翁秋華	0棟第0樓房屋	101年2月14日 (原審卷(二)341頁背面)	2,756,000元 (原審卷(二)334頁背面)	275,600元	275,600元	
7	蘇愛玲	0棟第00樓房屋	101年8月12日 (原審卷(二)171頁背面)	3,225,000元 (原審卷(二)157頁)	322,500元	300,000元	
8	林好真	0棟第0樓房屋	101年3月3日 (原審卷(二)494頁)	3,217,000元 (原審卷(二)487頁)	321,700元	300,000元	

(續上頁)

9	田運虹	0棟第0樓房屋	100年12月5日 (原審卷(二)23頁背面)	2,794,000元 (原審卷(二)16頁背面)	279,400元	279,400元	
10	張歆玉(原名張嘉慧)	0棟第0樓房屋	101年8月15日 (原審卷(二)413頁背面)	2,850,000元 (原審卷(二)405頁)	285,000元	285,000元	
11	黃茂夫	0棟第00樓房屋	101年2月14日 (原審卷(二)101頁背面)	3,520,000元 (原審卷(二)87頁)	352,000元	300,000元	黃茂夫於103年7月18日與黃健哲就該房地簽訂不動產產權讓渡切結書後，黃健哲於同年11月16日就該房地與李夢詩簽訂不動產產權讓渡切結書。
12	郭侃欣	0棟第00樓房屋	101年8月30日 (原審卷(二)376頁背面)	2,960,000元 (原審卷(二)369頁背面)	296,000元	296,000元	