臺灣新竹地方法院民事判決

105年度消字第5號

原　　告　陳昭宇
　　林寶鈺
　　李佳育
　　李先英
　　樊育屏
　　楊翊翊
　　許庭僑
　　張謙佐
　　王嬿婷
　　陳柏錚
　　陳宜秦
　　黃國棟
　　康育綺
　　王啟宗
　　康育菁
　　張家維
　　劉璟祁
000000000000000000
　　楊燕琴
　　陳思岑
　　江柏俊
　　陳煜仁
上21人共同
訴訟代理人　高奕驤律師
複代理人　　劉佳香律師
被　　告　豐邑建設股份有限公司
000000000000000000
000000000000000000
兼法定代理

人　　黃淑美
被　　告　吳銘欣
000000000000000000
上3 人共同
訴訟代理人　林坤賢律師
　　魏若蓉
　　王沐蘭
　　劉建成律師
複代理人　　林暘鈞律師
上列當事人間減少價金等事件，本院於民國110年7月13日辯論終結，判決如下：
主　文
被告豐邑建設股份有限公司、吳銘欣應給付附表二所示原告，各如附表二「合計金額」欄所示之金額，及均自民國一〇五年三月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用(除撤回、和解部分外)由兩造依附表三所示比例負擔。
本判決第一項於附表四之原告各以如附表四供擔保金額欄所示之金額為被告豐邑建設股份有限公司、吳銘欣預供擔保後，得為假執行；但被告豐邑建設股份有限公司、吳銘欣如以附表四反擔保金額欄所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。
原告其餘假執行之聲請駁回。
事實及理由
壹、程序方面：
按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。查本件起訴原列有卓櫻霞、葉少勳、曾韋儒、藍麗美及曾韋嘉等人為原

告，嗣於本案之言詞辯論前之民國105年5月5日具狀撤回原告卓櫻霞之起訴（見本院卷一第199頁），應毋庸得被告之同意。又於105年9月23日具狀撤回原告曾韋儒、藍麗美、葉少勳、曾韋嘉之起訴，經本院於105年10月6日通知被告於10日向本院提出異議，否則視為同意原告之撤回，有本院通知函及送達證書在卷為憑（見本院卷二第153頁、送達證書卷），而被告未為異議，揆之前揭規定，即視為被告已為同意而生撤回之效力。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠被告吳銘欣為新竹市國道段1001、1003、1008、1175、1175-1、1009、1010、1011地號土地（下稱系爭土地）之所有權人。被告豐邑建設股份有限公司（下稱被告公司）於101年間起銷售坐落系爭土地上之「豐邑晴空匯」預售建案（下稱系爭建案），向原告誆稱設有8米無遮簷帶狀式公共開放空間（即原證3房屋預定買賣契約書附件㈠房屋位置示意圖之一層平面圖所示黃色螢光筆標示區域，【下稱系爭8米帶狀空間】）供社區住戶專用之休憩區域，更提出內容為系爭建案設有「2400坪公設中庭公園」及「400米森林慢跑道」，或圖示花園中兩旁種植落雨松之森林步道，或標榜「在繁華城市中，獨享一座公園的綠華濃」、「享受一座千坪的園林」、「千坪中庭，以私家公園涵養心靈花園」、「以千坪中庭花園響宴住戶」、「整座中庭以樹木圍成城堡自然屏障，環繞的藝術鋪面步道也在巧思細節中」、「千坪綠舞台」、「將近千坪面積規劃公設空間」、「千坪的無價御花園」、「濃綠的森林小徑」、「渡假秘境」、「散步在森林大道上」等文字之廣告文宣，一再表示400米森林跑道及千坪公園即位於系爭8米帶狀空間，屬社區專用，不與外界連接，為一封閉式公園，致原告陷於錯誤，於附表一所示簽約日期與被告公司及吳銘欣分別簽訂房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書（下合稱系爭買賣契約）。嗣系爭建案於

104年6月18日領得使用執照，被告公司即陸續與原告辦理專有部分之點交，詎料，於104年10月下旬，經附近居民前來抗爭，原告始知系爭8米帶狀式空間，係屬新竹市政府在該處所實施都市計畫之「8米無遮簷帶狀式公共開放空間」，應供不特定公眾汽機車通行，且現已確定開放供公眾通行，嚴重減損原告買受系爭建案房地之價值而有瑕疵，應負物之瑕疵擔保責任，且顯與債務本旨不符，屬不完全給付，應對原告負債務不履行損害賠償責任。另被告公司、黃淑美及吳銘欣明知系爭八米帶狀空間，應提供社區外不特定公眾汽機車通行使用，卻於與原告簽約時，故意共同隱瞞未告知，反佯稱為私家花園，亦構成詐欺之共同侵權行為。原告因上開之瑕疵，減損房地之價值10%，被告即應以系爭房地總價10%金額負物之瑕疵擔保責任及不完全給付損害賠償責任，並應負共同侵權行為之連帶損害賠償責任。又被告上開不實廣告之詐欺行為，同時違反公平交易法第21條第1項、消費者保護法第22條之規定，原告得請求被告連帶給付損害額（即系爭房地總價10%）1倍之懲罰性賠償金。

㈡據桃園市不動產估價師公會109年4月16日(109)桃公會第0000000號函檢送之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書）及109年8月11日(109)桃公會第0000000號函覆之說明（下稱系爭估價修正說明），可知原告確實受有損害，且對系爭建案全體價格影響百分率係-1.78%，可證原告所受之損害至少有1.78%之價格貶損。惟系爭估價報告書所採之「建物價格變動率比較法」評估過程，存有取樣未剔除差異顯著之建案及權重比分配不合理等問題，致產生計算低估之結果。原告仍主張每戶減損之價值達系爭房地總價10%。

㈢並聲明：

1.被告應連帶給付原告各如附表一「原告請求金額」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠原告李佳育、李先英、黃國棟、康育綺、王啟宗、康育菁、劉琍祁、楊燕琴、江柏俊等人，係在被告公司於102年2月1日為原證2廣告文宣前，與被告簽約購買系爭建案房地，顯非因信賴廣告文宣而購買系爭建案，該廣告文宣內容自無從構成其等與被告間之房地買賣契約內容，被告即無未依該廣告給付之瑕疵、不完全給付或詐欺之情。至其餘原告部分，被告將系爭八米帶狀空間，連同基地西側其他開放空間，及附連之空地合計約1501.14坪之基地，均予以綠美化（以下稱中庭公設），其中系爭八米帶狀空間約為465.45坪，該廣告所指之私家公園，即係指前述綠美化之中庭公設，並非專指系爭八米帶狀空間，況中庭公設產權均屬系爭建案區分所有權人所共有，乃私有產權，其中系爭八米帶狀空間及其餘開放空間，依建築技術規則建築設計施工編第283條之規定，兼供公眾（行人）通行（步行）或休憩使用，有如「公園」，僅無從作為社區住戶所獨享專用，系爭廣告內容並無虛假，被告亦已依約交付系爭房地，應無何瑕疵或不完全給付可言。又依公平交易委員會108年3月29日之函文，未認被告有廣告不實之事，故被告並無故意隱瞞、欺騙原告之情。

㈡被告公司申請系爭建案建照，係依新竹市都市計畫之細部計畫圖，及經新竹市政府核定之系爭建案都市設計審議報告、建築執照預審報告書，暨都市計畫法第32條、建築技術規則建築設計施工編第283條等之相關規定，均認系爭八米帶狀空間，係供本建案社區住戶及公眾（人）利用該空間通行或休憩，暨供緊急救護防災通道功能使用，並非平時供不特定汽機車通行，新竹市政府於核發系爭建案建照予被告公司時，亦同此認定，詎新竹市政府嗣後卻於被告公司即將申請使用執照之104年間，始改認為系爭八米帶狀空間平時即應供汽機車通行使用，已違公告之都市計畫細部計畫圖、核定之系爭建案都市計畫審議報告書圖說之意旨及上開法規，非被告公司所能預料，自不可歸責於被告，應不構成不完全給

付之債務不履行，更難據此反推被告於預售系爭建案時蓄意欺騙原告而有侵權之行為。況系爭建案房地興建及銷售業務均由被告公司負責處理，被告吳銘欣僅係提供系爭建案基地予被告公司興建建物而已，其並無參與被告公司廣告、簽約銷售系爭建案房地業務之行為，是其亦無何故意過失或行為關聯之共同可言，原告請求其應與另二位被告負侵權行為連帶賠償責任，亦屬無據。

㈢退步言，倘若原告主張為有理由，惟系爭估價報告書認為系爭八米帶狀空間，依價格分析法價格比率為-1.76%，應屬過高，應以仍具有一半之使用價值，即減為-0.86%（即-1.76%×1/2）較為合理；又對建物價格變動率比較法部分，依其內所載之「勘估標的（即系爭建案）分期漲跌百分率差異」表所載，可知系爭建案建物價格之變動，難認受到估價報告所述分期主要背景事件之影響，故報告書推算之交易價格變動百分率差異值-1.81%，以此作為系爭物建案建物價格變動率比較法之價格，自屬過高，應酌減其差異值之1/2為約-0.9%。因此，依上開兩種估價方法各予50%權重，其價格差異比率應為-0.88%較為合理。另該估價報告之土地開發分析法之總銷售金額僅以地上層數23、地下層數4計算，惟系爭建案地上為28層，倘再加計至28樓之總銷售金額加以計算結果，所得之「開放空間價格分析法價格比率」將小於所載之-1.76%，再與「建物價格變動比率法」之價格差異比率-1.81%各二分之一加權計算結果，其開放空間價格分析法價格比率應小於該估價報告書所載之「1.76%」，本件價格結論更應低於系爭估價修正說明記載之「1.78%」，故原告請求減少價金或賠償房地總價10%，顯不足採。

㈣原告購買系爭建案房地時，尚無原證1、原證18或原證2之廣告，故該廣告文宣不構成買賣契約之內容，且公平會兩次調查亦認定被告公司廣告不構成不實廣告，均如前述；又系爭8米帶狀開放空間縱有原告主張之瑕疵，亦屬商品本身之瑕疵損害，未使原告發生健康、安全上之危險；再原告並未證

明被告有故意違反公平法之規定，致侵害他人權益之情形，而本院107年度消字第7號判決已認被告無須給付懲罰性賠償金，本院108年度重訴字第71號判決亦難認被告有故意以不實之廣告等詐騙該案原告訂約之方法，不法侵害他人權利或故意以背於善良風俗方法，加損害於他人之事實存在，是原告主張依消保法第7條、第51條、公平法第21條、第30條及第31條規定，請求被告給付懲罰性賠償金，均無理由。

㈤並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠系爭8米帶狀空間，依新竹市政府依法公告發布實施之都市計畫案，於被告公司申請系爭建案建造執照時，自始即需開放供一般汽機車通行使用，非嗣後申請使用執照時始加以變更：

1.按都市計畫法第3條規定：「本法所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。」第6條規定：「直轄市及縣（市）（局）政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用。」第13條第1款規定：「都市計畫由各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列之規定擬定之：一、市計畫由直轄市、市政府擬定，鎮、縣轄市計畫及鄉街計畫分別由鎮、縣轄市、鄉公所擬定，必要時，得由縣（局）政府擬定之。」第22條規定：「細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：一、計畫地區範圍。二、居住密度及容納人口。三、土地使用分區管制。四、事業及財務計畫。五、道路系統。六、地區性之公共設施用地。七、其他。前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。」第23條第1項規定：「細部計畫擬定後，除依第14條規定由內政部訂定，及依第16條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）

政府核定實施。」第39條規定：「對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定。」準此，系爭土地所在地區之新竹市政府，依都市計畫法之授權擬定新竹市都市計畫，並經新竹市政府所屬都市計畫委員會、內政部都市計畫委員會審議通過後核定並公告發布實施，自得於都市計畫範圍內之土地及建築物進行開發，並對都市計畫範圍內包括系爭土地等之土地，為限制其使用人為妨礙都市計畫使用之規範。

2.查系爭土地經新竹市政府於93年4月15日公告發布實施93年都市計畫案內變更為「第二種商業區」，於土地使用分區及都市設計管制要點第7點㈡2.規定：「帶狀式公共開放空間（供汽機車通行及緊急救護防災通道使用）」；嗣新竹政府於100年10月12日公告發布實施之100年都市計畫案，內容維持留設寬度8公尺之無遮簷帶狀式公共開放空間（供汽機車通行及緊急救護防災通道功能使用）規定；其後新竹市政府於103年4月21日公告發布實施103年都市計畫案，內容仍維持留設寬度8公尺之無遮簷帶狀式公共開放空間（供汽機車通行及緊急救護防災通道使用）規定。且新竹市政府於101年2月15日召開之第127次新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（下稱都審會），已審議通過被告公司投資興建系爭社區建案，該次會議業經被告公司派員及其委請之趙英傑建築師親自出席；其後於103年7月24日所召開第178次都審會亦決議通過：「1.…⑴請將下列事項補充至社區之公寓大廈規約：①有關供汽機車通行及緊急救護防災通道使用之8米無遮簷帶狀式開放空間，應保持暢通不得設置任何阻礙物。」，該次會議亦經被告公司派員及趙英傑建築師親自出席。而前開決議事項，復經被告公司附註於系爭社區住戶規約第19條「住戶生活公約」之第20款，且被告公司為配合

新竹市政府之都審案，於系爭土地店舖、集合住宅新建工程圖說中，明確繪製：「8M開放空間處，景觀調整至兩處開口，並將開口調整呼應鄰地既有巷道處」。另被告公司於其系爭建案之使用執照申請書，亦於備註欄11.12載明「8M無遮簷帶狀式公共開放空間，應供為汽機車通行及緊急救護防災通道功能使用，並開放供公共使用，不得封閉，且道路兩側不得停車」；使照附表加註事項12.12，亦載明：「8M無遮簷帶狀式公共開放空間，應供為汽機車通行及緊急救護防災通道功能使用，並開放供公使用，不得封閉，且道路兩側不得停車」等字句等情，有上開都市計畫書、新竹市政府101年2月15日第127次都審會會議紀錄、103年7月24日第178次都審會會議紀錄、系爭社區住戶規約第19條「住戶生活公約」之第20款規定資料、系爭1001地號土地店舖、集合住宅新建工程圖說、被告公司使用執照申請書及附表備註事項11.12資料，附於被告吳銘欣、被告公司與新竹市政府間之臺北高等行政法院105年度訴字第573號、最高行政法院107年度判字第634號都市計畫事件（下稱系爭行政訴訟）卷宗內可憑，此有系爭行政訴訟確定判決之記載在卷可參（見本院卷三第31至44頁、卷五第63至74頁）。準此，堪認新竹市政府依都市計畫法所公告並發布實施，當時合法有效之93年、100年、103年之都市計畫，就系爭土地均已清楚記載「帶狀式公共開放空間（供汽機車通行及緊急救護防災通道使用）」，即一開始即要求需開放供一般汽機車通行使用，並非嗣後始變更為該要求，且原告主張上情為被告公司於100年至103年間申請系爭建案建造執照及使用執照時，即已知悉乙節，亦非無據。

3.又系爭建案所屬都市計畫，係經新竹市政府依都市計畫法之授權而擬定，並經其所屬都市計畫委員會、內政部都市計畫委員會審議通過後核定並公告發布實施，其記載文字較為明確，而都市計畫附圖則是以圖說予以說明，屬補充性質，倘兩者間有差異，自應以都市計畫之文字記載為準。而依上所

述，系爭都市計畫歷年來所公告發布實施之文字內容，均已載明「供汽機車通行及緊急救護防災通道使用」，已如前述，是縱使細部計畫圖、都市設計審議報告書之圖說等，其內曾有「供交通緊急出入用」，而無「供汽機車通行」之文字說明，然因該等圖說等僅係補充性質，若與都市計畫內已明確記載「供汽機車通行」之文字內容不符，自應回歸以都市計畫之文字內容為準，被告主張應以該等圖說等之內容為準云云，尚非可採。又建築技術施工編第283條第1項對於開放空間之定義，固認係供公眾通行或休憩之使用，惟查，系爭8米帶狀空間因後方有廣達4.3公頃之舊社區，係從67年前即以住宅區方式發展，且93年前全無計畫道路之劃設，內部現有巷道密集蜿蜒，且居民僅能以現有巷道出入，若系爭8米帶狀空間僅作為緊急救護防災通道，平時不予開放，則有損舊社區居民原通行之權益；若僅作為供汽、機車通行使用，則可能有路邊停車之情形，未來並可能影響緊急救災使用，故以「供汽、機車通行及緊急救護防災通道使用」規定，則可保全其平時汽、機車通行與緊急時救災功能。此一通道之規劃原理，係對於舊社區居民通行權之保障，以及系爭土地由原農業區變更為新規劃之商業區，尋求公眾利益最佳化之方案。依據系爭土地100年都市計畫書內容，本件系爭8米帶狀空間，供汽、機車通行及緊急救護防災通道使用，已考量與舊社區之現有巷道連接，並屬法定空地，已計入建築基地面積計算，並經被告公司申請相關容積獎勵在案，若僅作為緊急時救護防災通道，將影響原有現況地形相連接之現有巷道平時通行地役權，而有相當之必要性等情，亦據系爭行政訴訟確定判決所認定在案。準此，系爭都市計畫自始將系爭8米帶狀空間，一併限制為需開放供汽機車通行使用，自已符合都市計畫法第6條得以限制都市計畫範圍內土地使用人為妨礙都市計畫使用目的之規定，乃屬合法有效。被告主張有違築技術施工編第283條第1項對於開放空間之定義及都市計畫法第32條第1項等規定云云，尚不可採，

且依上開所述，新竹市政府就系爭土地所屬之都市計畫，係一開始經審議通過核定並公告發布實施時，即限制需開放供汽機車通行使用，其後所陸續發佈實施之都市計畫亦然，並非嗣後於104年間始變更而為該等限制，被告主張因新竹市政府嗣後始違法變更而加諸該等限制，係其於先前取得建照而開始銷售該建案房地時，所無法預知云云，應不可採。

㈡被告公司、吳銘欣就系爭買賣契約之履行，應負物之瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行責任：

1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第226條第1項、第227條第1項分別定有明文。再按買賣契約之出賣人負有依債務本旨將無瑕疵之買賣標的物交付買受人之義務，違背債務之本旨所為給付，為瑕疵之給付，即屬不完全給付。又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，民法第354條亦有規定。而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（最高法院73年台上字第1173號判例參照）。另按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任。最高法院77年度第7次民事庭會議決議雖謂「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」，然此係就出賣人交付之買賣標的物瑕疵，其瑕疵係於契約成立後發生，且因可歸責於出賣人之事由所致之情形為設題，討論出賣人所應負之債務不履行責任，惟就該瑕疵於契約成立前發生之情形，既非屬該次決議之範疇，自難據前開闡釋逕為相反之解釋，而認出賣人應負物之瑕疵擔保責任，其瑕疵係於契約成立前發生，即無須負不完全給付之債務不履行責任（最高法院94年度台上字第1112號判決意旨可參）。

2.觀諸原告與被告公司簽訂之房屋預定買賣契約書所附之一層平面圖內，在位於包括系爭8米帶狀空間之一樓公共設施（含法定空地等）之範圍內，已畫有許多植栽、水池圖樣，並於系爭八米帶狀空間處內，標示「8米帶狀式開放空間（專供交通緊急出入用）」之文字，且於該契約書第8條有關地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬條文，其中在第2項之法定空地部分，載明：「本大樓法定空地之所有權為全體區分所有權人共有及共用。買方已充分認知及同意除依法可得辦理保存登記依約計價部分外，其餘無法保存登記之本大樓法定空地、消防通道、公共土地持分等所施作社區公共設施、安全管制門、圍牆格柵、庭園景觀工作物、綠化植栽等屬使用執照核准圖外增設之違建…」，另部分原告所簽立而交付予被告公司之工程變更設計同意書（下稱同意書）第1點，亦記載：「為提供本社區更充裕之公共空間使用，買方充分認知並同意由賣方於法定空地、消防通道、公共土地持分等施作社區公共設施、水池、安全管制門、圍牆格柵等，並取消裝卸車位空間，調整施作社區庭園景觀綠化植栽等，以提供住戶更優質休憩空間，更增公共設施使用之完美性…」，此有上開之房屋預定買賣契約書及其附件㈠房屋位置示意圖即一層平面圖及同意書影本卷可憑（見本院卷一第84至133頁、第298、299頁）。而由上開預定買賣契約書、同意書及圖面資料所示之內容，顯示系爭建案法定空地共用部分即中庭公設內，會有大量之庭園景觀、綠化植栽及

水池等類如花園之設施，而系爭8米帶狀空間亦位於其間，兼以上開一層平面圖上，就系爭8米帶狀空間部分，特別標註：專供交通緊急出入用之文字，亦即僅於有緊急事故時，始開放供汽機車通行使用。再參以部分原告與被告訂約時，依被告提供之紙本廣告，亦已載稱：「在繁華城市中，獨享一座公園的綠華濃」、「千坪中庭，以私家公園涵養心靈花園」等語，而房屋廣告宣傳品、房屋平面圖與位置示意圖，視同契約之一部分，亦為系爭房屋預定買賣契約書第1條所明定，是原告在與被告公司簽訂系爭買賣契約書時，已約定被告公司會提供類如花園之公設讓原告使用，其內並包括有系爭8米帶狀空間作為該花園內之人行步道，該通道平時不會開放供一般汽機車通行使用等情，堪認為實在。

3.再被告公司與原告簽訂系爭買賣契約時，同意提供、交付含有類如花園、位於地上一層之公設讓其等使用，其內之系爭8米帶狀空間，乃係作為花園之步道，供行人通行使用，平時並不開放供一般汽機車通行，已如前述。依此約定，被告提供之系爭8米帶狀空間，係作為其所設置供社區住戶使用之公設花園內之人行步道，與該社區之中庭公設花園等整體結合後，原應具有供原告等住戶，得以漫步、通行於該步道，以利用社區中庭花園等整體休閒設施之功能，如此，亦因此花園公設等休閒設施之完整性，增益系爭建案社區之房地價值。詎系爭8米帶狀空間，卻於被告與原告簽約前及當時，即需開放供一般汽機車通行使用，嗣於簽約後，亦因新竹市政府之要求，已拆除原位於該空間南北兩端之二扇車輛管制門，並實際已開放供社區外一般民眾之汽機車通行使用，亦如前述。而該八米帶狀空間，乃為系爭社區一樓中庭公設花園之通道，且連通該社區一樓中庭公設之南、北兩端，經開放供一般汽機車通行使用，即造成社區外之汽機車行駛在社區一樓中庭公設範圍內，尤其上下班時段，因位處於新竹科學工業園區附近，有相當之汽機車車流經過，導致社區中庭公設等區域空氣之污染、對社區居民居住安寧之侵

擾及其等通行該處安全上之疑慮，業已影響其等對該處社區公共設施之利用，減損該帶狀空間之效用、品質，亦連帶會不利影響到系爭房地之價值，是原告主張因被告所交付之系爭8米帶狀空間，已不具備原先約定之效用、品質，並已減損房地之價值，係屬買賣標的物之瑕疵，並致其等受有房地利用及價值減少之損害，且屬重要，故被告公司應對原告負物之瑕疵擔保責任，原告依民法第359條第1項規定請求減少房屋之買賣價金，即為有理。又雖然該瑕疵係於買賣契約成立前，即已存在，非契約簽立後始發生，已如前述，然因被告公司與該等原告締約時，未告知該瑕疵於買受人，而該等原告亦因不知有該瑕疵而為購買，且該瑕疵又無法改善、補正，則被告公司所為給付之內容，即屬不符合債務本旨，並可歸責於被告公司，揆諸上開之規定及說明，即應對原告負不完全給付之債務不履行責任，並不以該瑕疵於契約成立後始發生者為限，被告辯稱因瑕疵係契約成立前即存在，不構成不完全給付之債務不履行云云，應不可採。又按「雙方於本契約成立同時所另行簽訂之土地預定買賣契約書（或土地買賣契約書），與本契約有不可分之併存關係，法律效果應同時發生或消滅；其中一契約無效、被撤銷或解除者，他契約亦併同無效、被撤銷或解除。」、「雙方於本契約成立同時所另行簽訂之房屋預定買賣契約書（房屋買賣契約書），與本契約有不可分之併存關係，法律效果應同時發生或消滅；其中一契約無效、被撤銷或解除者，他契約亦併同無效、被撤銷或解除。」，原告與被告公司、吳銘欣所各簽立之系爭房屋預定買契約書、土地預定買賣契約書、房屋買契約書、土地買賣契約書之前言第二段均已有約定，是本件之房屋及土地買賣契約書既具有不可分之併存關係，且法律效果應同時發生或消滅，則就出賣人方面，其所交付予原告之系爭8米帶狀空間，既有前述之瑕疵而屬不完全給付，即應視同房屋及土地之出賣人，均對買方構成不完全給付之債務不履行責任，始為合理公平。從而，本件因出賣人就買賣標

的物中之系爭8米帶狀空間，有前述之瑕疵即不完全給付，原告亦因此受有損害，故被告公司、吳銘欣均應對原告依民法第226條第1項、第227條第1項之規定，負不完全給付債務不履行之損害賠償責任，亦堪以認定。再按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條亦定有明文。是以連帶債務，必當事人間有明示或法律有規定，始能成立。因上開之契約條文中，並未明示房屋及土地出賣人違約時，需對買受人連帶負賠償責任，故被告公司、吳銘欣應僅共同對原告負債務不履行之賠償責任，而非連帶責任。

㈢原告依民法第185條第1項共同侵權行為之規定及民法第28條、公司法第23條第2項之規定，請求被告負連帶賠償責任，應無理由：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；民法第184條、第185條第1項前段固分別定有明文。然按侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可言；損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院54年台上字第1523號、48年台上字第481號判例參照）。

2.原告固主張被告明知系爭8米帶狀空間應提供社區外居民汽機車通行使用，卻故意隱瞞未告知原告，且偽稱該帶狀空間係私家花園，並以不實廣告騙取原告簽訂買賣契約等語，然為被告所否認，並以前開情詞置辯。經查，卷附紙本廣告雖宣稱提供千坪公園，並顯示出系爭8米帶狀空間之通道等

情，惟依前開所述，系爭8米帶狀空間僅係系爭社區一層中庭公設花園內之一部分，且被告主張於訂約後，已將系爭8米帶狀空間，連同該建案基地西側其他開放空間，及附連之空地，合計約1501.14坪之中庭公設，均予以綠美化，宛如公園，其中系爭8米帶狀空間約為465.45坪，其餘中庭公設約1035.69坪等情，亦有被告提出之被證4一層平面圖（公設面積示意圖）影本1份在卷可稽（見本院卷一第293頁）。則被告確實業已提供占地約有1500多坪之中庭花園公設予原告使用，而系爭8米帶狀空間，又僅係占被告所提供該中庭花園公設之一部分，是縱使賣方之被告，當時未告知原告該8米帶狀空間需提供一般汽機車通行使用，惟此節與社區公設花園等項，是否係原告當時決定要購買系爭房地之重要因素，仍有疑義，是以該等事項，核應僅屬前述兩造間買賣之契約糾紛問題，難認被告有藉此故意以不實之廣告等，詐騙原告訂約，致不法侵害原告權利，或故意以背於善良風俗方法，加損害於原告之事實存在。準此，原告依民法第185條關於共同侵權行為之規定，請求被告3人對原告負連帶賠償責任，尚洵屬無據。

3.次按法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任，民法第28條定有明文。又公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條第2項定有明文。該條規定係以該負責人執行公司業務違反法令及該他人因此受有損害為要件（最高法院77年度台上字第1995號民事判決意旨參照），上開條文均係關於法人侵權行為，所規範者係法人自己責任，單純之債務不履行，並非違背法令之行為，應不適用。本件原告係就系爭建案買賣契約之法律關係，以被告公司及吳銘欣交付之系爭8米帶狀空間有瑕疵，而為損害賠償請求，此僅屬債務不履行之問題，非不法侵害原告權利之行為，被告黃淑美執行公司職務並無違反法令，原告主張被告黃淑美為被告公司之負責

人，應依上開規定負連帶損害賠償責任，尚無可採。

㈣、原告得請求減少價金或損害之數額為若干？

1.本件原告因被告公司、吳欣銘所交付之系爭8米帶狀空間有瑕疵，而得依物之瑕疵擔保規定請求減少價金，且因係可歸責於被告公司及吳欣銘而同時構成不完全給付，亦得依債務不履行之規定請求損害賠償，業如前述。就系爭8米帶狀空間需開放供一般汽機車使用所造成原告系爭建案房地價值減損之數額，經兩造同意由本院囑託桃園市不動產估價師公會（下稱系爭公會）鑑定，考量以調查標的現況與不動產市場交易現實情況為期礎，採以系爭8米帶狀式開放空間作為「供社區住戶休憩使用之中庭花園步道」或「供不特定公眾汽機車平日通行往來用途」（無區別是否允由人員進入該開放空間）作為估價標的，採用：⑴建物價格變動率比較法：即以近鄰地區建案交易價格變動率比較法，分析於相同期間本案交易價格變動率與近鄰地區建案之差異百分率，定為依比較法本案市價因前述案由（即需開放供一般汽機車通行使用）引起之建物價格差異百分率。⑵開放空間價格分析法：即以類似兼有法定空地與通行道路性質土地交易，分析比較以求取系爭八米帶狀空間與評估之單位面積單價，再乘以系爭開放空間面積算得總價，以系爭開放空間總價對比土地開發分析法不動產總銷金額，算得系爭開放空間價格與本建案整體建物價格之比率，定為依分析法本案市價因前述案由（即需開放供一般汽機車通行使用）引起之建物價格差異百分率。⑶以建物價格變動率比較法算得建物價格差異百分率、以及開放空間價格分析法算得建物價格差異百分率，再依加權權重比例推計，評估而決定本案「豐邑晴空匯」整體建案之全部因前述案由（即需開放供一般汽機車通行使用）發生之建物價格差異百分率。另因本案待鑑定事項特殊，類似比較標的極為稀少，為確保其評估結論之可信度，於採用評估方法所需調查之資料及推計程序遵循普遍性、中位性及資料補充之原則，復由估價師針對勘估標的（即系爭建案）

進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、勘估標的依最有效使用情況，及考量本案非以全體之個別建物為勘估標的，而採取上開1至3之方式進行價格評估。其中就建物價格變動率比較法，因原先誤載其中之比較建案「惠宇雲品」為-0.01%（見系爭估價報告書第47頁，即本院卷六第54頁），應更正為-0.52%，故所計算得出之系爭建案之建物價格變動率，應由原先估價報告書所列之-1.56%（見估價報告書第49頁），更正為-1.81%（見本院卷六第395頁）；另依開放空間價格分析法推算系爭建案估價標的之價格為-1.76%，衡量上開二種估價方法均具備良好之資料調查分析，其推算結果具備相等程度之可靠性，故各予相同之權重予以加權計算，並以概數取小數4位（即百分率小數點後2位），而評估結論認系爭8米帶狀空間作為「供社區住戶休憩使用之中庭園步道」，或「供不特定公眾汽機車平日通行往來用途」（無區別是否由人員進入該開放空間），對系爭建案全體建案價格影響之百分率為-1.78%「即（建物價格變動率比較法得出之-1.81%乘以權重50%＝-0.91%）＋（開放空間價格分析法得出之-1.76%乘以權重50%＝-0.88）＝-1.78%」，有系爭估價報告書及系爭估價修正說明資料在卷可憑（見本院卷六第7至154頁、第390至397頁），換言之，系爭八米帶狀空間由原先作為系爭社區公設中庭花園內之人行步道，變更為需開放供不特定公眾汽機車通行使用時，會減損該社區每戶建物房地價值之1.78%。

2.經核上開鑑定所憑依據及理由，於系爭估價報告書及系爭公會函覆內容（即系爭估價修正說明），均予詳細說明，難認有何違反不動產估價技術規則等規定或違法之處，且鑑定單位本於其專業，以符合估價程序、調查及推算依據之標準而為鑑定，是其上開之鑑定結果，自有可供本院採認之處。兩造雖就上開鑑定結果各有指摘，惟查：

⑴系爭估價報告書於「現況堪察情況說明」記載：平常汽車、機車出入較少，總幹事表示上下班時段會較多（見該

估價報告書第1、14、15頁），可見系爭8米帶狀空間於平常時間較少汽機車使用，但於上下班時段則有較多汽機車通行使用之情況，而汽機車通行該空間，會影響社區住戶對該處及中庭公設整體之利用，並造成空氣品質、居住安寧等不利影響，此節即為導致系爭房地價格減損之原因等節，業經考量、評估。又因系爭社區住戶就一樓中庭花園公設休閒等利用，通常並不會平均分散在一天24小時之內，而係會較為集中在某些時段，故被告辯稱因系爭8米帶狀空間僅上下班時段汽機車較多，原告就該空間至少仍有一半以上之使用價值存在，系爭估價報告書所估定之開放空間價格分析法價格比率，應係其估定-1.72%之一半即-0.86%云云，並不可採。

⑵又系爭估價報告書之估價、鑑定內容，乃為系爭8米帶狀空間，即建商所出售之法定空地即公設用地，由原供社區住戶通行使用，變為需開放供外界汽機車使用，其間所造成房地價值減損之比率，而估價師已說明其採取之「建物價格變動率比較法」，係先以系爭建案鄰近區域內，其建築完成日期與系爭建案接近、其建案量體與交易資料筆數達相當數量之25個建案，採取普遍性原則進行調查統計建物價格變動率，再從上開25個比較建案中，選取其中在區位、規模、建築完成日、交易日期等，與系爭建案較相近，或與系爭建案為相同建商之共6個建案，進一步再進階統計比較建物價格變動率，作為鑑定之參考基準（見估價報告書第29、44-45），可見估價師已儘量就建案區位、規模、建築完成及交易日期等各項，經綜合評估後，與系爭建案較相近者，始納為比較建案，並作為本件評估之基礎，而經核此等作法自屬客觀可採。是以估價師所納為之比較建案，並非單以其與系爭建案之距離是否最近，或區位是否相同等單一因素為考量。原告以估價師上開之進階6個比較建案，其中有3個建案與系爭建案距離非近，另2個建案與系爭建案區位不相同，指摘估價師所納入之

比較標的，其區域位置與系爭建案差異較大，並謂估價師據此所推算出之系爭建案建物價格影響比率不可採云云，即非可取。至原告另以系爭建案位於美式賣場（Costco）與運動用品賣場（迪卡儂）之正對面，系爭估價報告書有低估上開情形部分，惟查，估價報告書內在不動產市場概況分析、區域因素分析載明系爭建案區域內有美式大賣場進駐及量販店商業設施（見估價報告書第18至23頁），至該估價報告書於「比較標的因素調整暨價格試算表」、「勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析表（店鋪）」中（見估價報告書第97、112頁），固將系爭建案就「超大型購物中心」該項，列為普通，而就位於附近建案之被告公司文心匯建案，列為較優，容為系爭建案與美式賣場Costco間，隔有30公尺寬之新竹市慈雲路，然比較標的之被告公司文心匯建案，則與上開美式賣場均位於慈雲路同一邊，且距離不遠所致，況超大型購物中心之有無及距離之遠近，亦僅係影響建物價格中之「公共設施」該項中之一小項（見估價報告書第97、112頁），是此項對建物價格評估之影響性，亦屬有限，原告以此指摘估價師就系爭房地價值之影響低估云云，亦難以憑採。

⑶就被告指摘系爭估價報告書未評估系爭建案第24樓至28樓房地之銷售金額部分，經查估價報告書中，已載明：本案基地估價目的之特性，非以全體建物為勘估標的，因此採用價格比例之差異為價格結論方式…（見估價報告書第91頁），故其未就系爭建案第24-28樓之房地納入估價計算範圍，是否會影響本件估價、鑑定之結果，已有疑義。又依估價報告書第92-93頁所載，系爭建案房地之開放空間價格分析法之價格比率，係以系爭土地之每坪基地地價，乘以系爭8米帶狀空間土地之坪數等，作為分子，除以「以土地開發分析法算出之總銷售金額」作為分母，而得出其數據；又上開之系爭土地每坪之基地地價，係以其每坪之「比較價格」與「土地開發分析價格」二者平均所得

（見估價報告書第118頁），而土地之開發分析價格，又係以總銷售金額作為分子，除以以「建築利潤及資本利息綜合利率等相關數值得出之數據」作為分母，而得出其結果（見估價報告書第103頁）。準此，依上開之計算式，可知總銷售金額於加計24-28樓房地之銷售金額後，於上開估價報告第92-93頁所載之「分母數」雖增加，然其「分子數」，即以每坪基地地價乘以系爭8米帶狀空間土地之坪數等所得出之數字，亦因其每坪基地之基地地價，隨著加入24-28樓房地後之總銷售額金額之增加，致其土地開發分析價格之增加（因土地開發分析價格係以總銷售金額為分字，見估價報告書第103頁計算式），並致其基地地價增加（見估價報告書第118頁），而一併導致估價報告書第92-93頁之「分字數」亦隨同增加。故既然加入24-28樓房地之銷售金額後，上開分字及分母數均會增加，堪認依此所得出之計算值，即系爭建案開放空間價格分析法之價格比率，與估價師未納入24-28樓房地銷售價計算得出之-1.76%該數值（見估價報告書第93頁）相較，差異應屬甚微，再與前述之建物價格變動率比較法所得出之數據，兩者以各占一半權重計算之結果，應對估價、鑑定所得之減損系爭房地價格之比例無何影響。

⑷另估價師就建物價格變動率比較法之評估，係以6個比較建案與系爭建案，依不同統計分期期間，所影響交易價格之權重比例，予以綜合計算出系爭建案之減損比例為-1.81%（參系爭估價報告書第44至49頁及系爭估價修正說明之更正錯誤資料），此等數額自屬較為全面且客觀可採，被告僅攫取某一期間系爭建案與單一比較建案，或與少數比較建案間，其房地價格之漲幅差異不大，或互有高低之情，即謂估價報告所認定系爭建案建物價格變動率-1.81%不可採，應酌減1/2云云，亦不可取。

3.從而，原告所購入系爭建案之房地，因系爭8米帶狀空間需開放供汽機車使用，所致價值減損如系爭估價報告書之鑑定

結果為1.78%，是以原告所受之損害數額，即各如附表二「房地價金減損之數額」欄所示之金額。故該等原告依債務不履行損害賠償之法律關係，訴請被告公司、吳銘欣給付其等各如附表二「原告所受房地價金減損之數額」欄之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即105年3月26日（附於本院送達證書卷）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核屬有據應予准許，逾此部分之請求則無理由。

㈤原告不得依消費者保護法第51條規定請求被告連帶給付懲罰性賠償金：

1.按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第51條固有明文。惟按消費者保護法第2章第1節「健康與安全保障」92年修正前第7條所規定：「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者應確保其提供之商品或服務，無安全或衛生上之危險。」，乃商品製造者侵權行為責任，各項為不同請求權，均本諸消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害之旨，規範商品或服務應具安全性與衛生性。觀諸立法院審議該法草案條文對照表第7條之說明所載：「(一)消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害，故應要求商品或服務安全性或衛生性。(二)本條稱危險而不稱瑕疵，主要避免與民法之瑕疵混淆」等語，可知該規定稱危險而不稱瑕疵，係為避免與民法之瑕疵混淆。復觀92年修正為現行消保法第7條第1項規定，係以修正前第1項所稱「安全或衛生上之危險」，指商品或服務欠缺安全性，而所謂「欠缺安全性」，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性而言，爰參考歐體指令第6條並將本法施行細則第5條第1項及第2項規定修正予以納入（立法理由參照）。從而該條規定之「商品責任」規範之目的在保障消費者之健康與安

全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，並不包括商品本身瑕疵的損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，而不在上開規定保護範圍之列（最高法院106年度台上字第1號判決要旨參照）。準此，消費者保護法第51條規定懲罰性賠償金之給付，以義務人違反同法第7條規定，而應負擔損害賠償責任為前提。

2.本件被告公司售予原告之系爭建案房地，固有交付之系爭8米帶狀空間與系爭買賣契約書不符而減少其效用之瑕疵，惟此均屬商品本身之瑕疵損害，並未使原告發生健康、安全上之危險，與消費者保護法第7條第1項、第2項規定商品或服務安全上之危險無涉；況原告亦未舉證因系爭8米帶狀空間之瑕疵，致生其等安全發生危險而受有損害。依上說明，原告請求被告依消費者保護法第51條規定給付1倍懲罰性賠償金，自屬無據，應予駁回。

㈥原告不得依公平交易法第30條、第31條第1項規定請求被告連帶給付懲罰性賠償金：

按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相關事項；又事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任；法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償。但不得超過已證明損害額之3倍，公平交易法第21條第1項、第2項、第30條及第31條第1項分別定有明文。查原告主張被告公司故意為不實廣告，違反公交法第21條第1項、第2項規定，其得依上開規定請求被告公司給付1倍損害額之懲罰性賠償金云云，然被告公司尚難認有故意為不實廣告之情，業如上㈢所

述，則原告以被告公司不實廣告而違反公平法第21條第1項、第2項規定為由，依同法第31條規定請求被告公司給付或被告連帶給付懲罰性賠償金，均屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第359條價金減少請求權、第226條第1項、第227條第1項不完全給付債務不履行損害賠償請求權之規定，訴請被告共同給付各如附表二所示之金額，及均自105年3月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、就原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額如附表三所示，准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

六、本件判決事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認均與本件判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　16　　日

民事第二庭　　法　官　彭淑苑

以上正本係照原本作成。

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。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　　8　　月　　16　　日

書記官　林琬茹

附表一：

編號	原告即買受人	戶別	簽約日期（民國）	房地總價（新臺幣）	原告請求金額（新臺幣）
1	陳昭宇	A7-24	102.8.18	14,650,000元	2,930,000元
2	林寶鈺	B1-06	102.4.12	17,960,000元	3,592,000元
3	李佳育	B3-12	101.8.25	13,750,000元	2,750,000元

4	李先英	B5-06	102.1.10	13,700,000元	2,740,000元
	李先英	B6-06	102.1.11	13,600,000元	2,720,000元
5	樊育屏	B6-26	102.7.21	15,600,000元	3,120,000元
6	楊翊翊	B7-11	103.4.7	13,350,000元	2,670,000元
7	許庭僑	B7-20	102.5.22	13,780,000元	2,756,000元
8	張謙佐	C3-12	102.10.31	14,650,000元	2,930,000元
9	王嬿婷	C3-19	103.5.8	14,800,000元	2,960,000元
10	陳柏錚	C3-21	103.6.14	15,080,000元	3,016,000元
11	陳宜秦	C3-22	103.5.26	15,100,000元	3,020,000元
12	黃國棟	C5-08	102.1.19	13,750,000元	1,375,000元
13	康育綺				1,375,000元
14	王啟宗	C6-08	101.6.22	13,300,000元	1,330,000元
15	康育菁				1,330,000元
16	張家維	C6-24	102.5.31	15,000,000元	3,000,000元
17	劉琍祁	C7-08	101.9.5	13,350,000元	1,335,000元
18	楊燕琴				1,335,000元
19	陳思岑	C7-12	102.11.5	14,450,000元	2,890,000元
20	江柏俊	C7-16	101.6.29	13,950,000元	2,790,000元
21	陳煜仁	C7-24	102.10.22	14,970,000元	2,994,000元
備註：上開原告請求金額為「減少價金（房地總價10%計算）」及「懲罰性賠償金（房地總價10%計算）」之總合。					

附表二：被告公司、吳銘欣應給付原告之金額（均為新臺幣）

編號	原　告	被告公司及吳銘欣應共同給付之金額		
		房地價金減損金額(A) (房地總價×1.78%)	懲罰性賠償金(B)	合計金額(A+B)
1	陳昭宇	260,770元	0	260,770元
2	林寶鈺	319,688元	0	319,688元
3	李佳育	244,750元	0	244,750元
4	李先英	243,860元	0	243,860元

5	李先英	242,080元	0	242,080元
6	樊育屏	277,680元	0	277,680元
7	楊翊翊	237,630元	0	237,630元
8	許庭僑	245,284元	0	245,284元
9	張謙佐	260,770元	0	260,770元
10	王嬿婷	263,440元	0	263,440元
11	陳柏錚	268,424元	0	268,424元
12	陳宜秦	268,780元	0	268,780元
13	黃國棟 康育綺	244,750元	0	244,750元
14	王啟宗 康育菁	236,740元	0	236,740元
15	張家維	267,000元	0	267,000元
16	劉琍祁 楊燕琴	237,630元	0	237,630元
17	陳思岑	257,210元	0	257,210元
18	江柏俊	248,310元	0	248,310元
19	陳煜仁	266,466元	0	266,466元

附表三：訴訟費用之負擔

原告	姓名	訴訟費用負擔比例
1	陳昭宇	5%
2	林寶鈺	6%
3	李佳育	5%
4	李先英	4%
5	李先英	4%

6	樊育屏	5%
7	楊翊翊	4%
8	許庭僑	5%
9	張謙佐	5%
10	王嬿婷	5%
11	陳柏錚	5%
12	陳宜秦	5%
13	黃國棟	5%
	康育綺	
14	王啟宗	4%
	康育菁	
15	張家維	5%
16	劉璟祁	4%
	楊燕琴	
17	陳思岑	5%
18	江柏俊	5%
19	陳煜仁	5%
被告		
	豐邑建設股份有限公司	9%
	吳銘欣	

附表四：原告勝訴部分，准、免假執行擔保金額（均為新臺幣）

編號	原　　告	原告供擔保之金額	被告公司、吳銘欣共同提供反擔保之金額
1	陳昭宇	87,000元	260,770元
2	林寶鈺	107,000元	319,688元
3	李佳育	82,000元	244,750元

（續上頁）

4	李先英	82,000元	243,860元
5	李先英	81,000元	242,080元
6	樊育屏	93,000元	277,680元
7	楊翊翊	80,000元	237,630元
8	許庭僑	82,000元	245,284元
9	張謙佐	87,000元	260,770元
10	王嬿婷	88,000元	263,440元
11	陳柏錚	90,000元	268,424元
12	陳宜秦	90,000元	268,780元
13	黃國棟 康育綺	82,000元	244,750元
14	王啟宗 康育菁	79,000元	236,740元
15	張家維	89,000元	267,000元
16	劉璟祁 楊燕琴	80,000元	237,630元
17	陳思岑	86,000元	257,210元
18	江柏俊	83,000元	248,310元
19	陳煜仁	89,000元	266,466元