

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度消字第7號

原告 賴武傑

原告 張津

原告 鄭立婷

原告 旺多發不動產開發有限公司

法定代理人 宋建忠

原告 劉裕平

原告 陳煥升

原告 黃舒琪

原告 陳政延

原告 黃思穎

原告 陳文泰

上列原告共同

訴訟代理人 李宣毅律師

莊家亨律師

被告 豐邑建設股份有限公司

被告兼法定

代理人 黃淑美

被告 吳銘欣

共同

訴訟代理人 劉建成律師

林坤賢律師

01 複代理人 林暘鈞律師

02 複代理人 王沐蘭

03 上列當事人間損害賠償事件，本院於民國110年2月1日辯論終
04 結，判決如下：

05 主 文

06 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
07 如附表二「房地價金減損金額」欄所示之金額，及均自民國一〇
08 七年十月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

09 原告其餘之訴駁回。

10 訴訟費用(除已成立和解之鍾興順、鍾年長、李永晃、周信宏、
11 之訴訟費用外)由被告豐邑建設股份有限公司、吳銘欣負擔百分
12 之四，由原告黃思穎負擔百分之七、原告陳文泰負擔百分之八、
13 原告黃舒琪負擔百分之七、原告陳政延負擔百分之七、原告賴武
14 傑負擔百分之六、原告張津負擔百分之六、原告鄭立婷負擔百分
15 之十、原告旺多發不動產開發有限公司負擔百分之六、原告劉裕
16 平負擔百分之六、原告陳煥升負擔百分之七。

17 本判決第一項於附表三之原告各以如附表三供擔保金額欄所示之
18 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
19 執行。但被告豐邑建設股份有限公司、吳銘欣如以附表三反擔保
20 金額欄所示之金額為原告預供擔保，得免為假執行。

21 原告其餘假執行之聲請駁回。

22 事實及理由

23 一、原告主張：

24 (一)、被告吳銘欣為新竹縣國道段1001、1003、1008、1175、1175
25 -1、1009、1010、1011地號土地（下稱系爭土地）之所有權
26 人。被告豐邑建設股份有限公司（下稱被告公司）自民國
27 （下同）101年起開始銷售坐落於系爭土地上之「豐邑晴空
28 匯」建案（下稱系爭建案）預售屋。被告公司於系爭建案之
29 廣告文宣中稱：「千坪中庭，以私家公園涵養心靈花園：在
30 一地難求、寸土寸金的光埔重劃區，以千坪中庭花園饗宴住
31 戶」、「在繁華城市中，獨享一座公園的綠華濃」、「千坪

01 綠舞台，讓風、光精彩演出：一般建築受限於基地面積，即
02 是心有餘而力不足，規劃盡可能以建築體為主，將公設視為
03 填充題，總是填入社區邊角位置。能如【FB計畫】將近千坪
04 面積規劃公設空間，豪情魄力實在難得一見，涵養出從基地
05 內任何角度，風的流動、光的行旅、水的音韻、綠的森情，
06 一一收藏在這座千坪無價御花園」，欺騙系爭建案一樓共用
07 部分之「8米帶狀式開放空間」（下稱系爭8米帶狀空間）為
08 住戶私用，隱瞞其須供不特定民眾之汽機車通行及緊急救護
09 防災通道使用之事實，致原告賴武傑、張津、鄭立婷、旺多
10 發不動產開發有限公司、劉裕平、陳煥升（下合稱原告賴武
11 傑等6人）、訴外人郭莉真（契約讓與原告黃舒琪）及陳林
12 雪（契約讓與原告陳政延）陷於錯誤，於101年至103年間，
13 分別與被告公司、吳銘欣簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系
14 爭房屋預定買賣契約）與土地預定買賣契約書（下稱系爭土
15 地預定買賣契約，與系爭房屋預定買賣契約合稱系爭預定買
16 賣契約），並依約給付如附表一之價金。系爭建案因存有上
17 開瑕疵，原告各向被告購買之系爭房地，其減損之房地價
18 值，各為所購買系爭房地總價之10%。鑑價之影響價格應為
19 2.38%。被告公司、吳銘欣於申請建造執照前，既已明知系
20 爭8米帶狀空間應供不特定汽機車通行使用，卻故意隱瞞並
21 以誇大不實之廣告內容誤導原告，未依債之本旨給付原告獨
22 享之系爭8米帶狀空間，屬不完全給付，應負債務不履行之
23 賠償責任。又被告公司、吳銘欣故意欺騙而未告知原告該
24 情，應負共同侵權行為之損害賠償責任，並依消費者保護法
25 （下稱消保法）第51條及公平交易法（下稱公平法）第31條
26 規定給付損害額一倍之懲罰性賠償金。

27 (二)、原告黃思穎及陳文泰分別於105年4月26日及105年7月23日因
28 系爭8米帶狀空間為400米森林慢跑道與千坪公園之清幽環境
29 考量，而與被告公司、吳銘欣簽訂房屋買賣契約書（下稱系
30 爭房屋買賣契約）與土地買賣契約書（下稱系爭土地買賣契
31 約，與系爭房屋買賣契約下合稱系爭買賣契約），買賣價金

01 如附表二所示。系爭買賣契約雖載有系爭8米帶狀空間目前
02 正進行行政爭訟程序，惟此約定並無免除或限制被告應負之
03 瑕疵擔保責任，且原告黃思穎及陳文泰簽訂之系爭買賣契約
04 亦無拋棄權利之約定，實難僅以被告於簽約時告知系爭8米
05 帶狀空間有爭訟，即認定原告黃思穎及陳文泰事前已拋棄瑕
06 疵擔保請求權。

07 (三)、訴之聲明：

08 1.被告豐邑建設股份有限公司、吳銘欣、黃淑美應連帶給付原
09 告如附表一之原告「原告請求金額」欄分別所示金額，及自
10 起訴狀繕本送達翌日起按年利率百分之5計算之利息。

11 2.訴訟費用由被告負擔。

12 3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告答辯：

14 (一)、原告賴武傑、黃舒琪、張津、鄭立婷於被告公司於102年2月
15 1日為廣告文宣前，即與被告公司簽約購買系爭建案房地，
16 並非因閱覽廣告文宣而購買系爭建案，廣告文宣自無從構成
17 其與被告間之房地買賣契約內容。原告旺多發不動產開發有
18 限公司、陳政延、劉裕平、陳煥升、周信宏部分，被告公司
19 係就系爭8米帶狀空間，連同基地西側其他開放空間，及附
20 連之空地共約1501.14坪之基地，均予以綠美化（下稱中庭
21 公設），廣告文宣中所稱之私家公園，係指中庭公設，並非
22 專指系爭8米帶狀空間，且中庭公設緊鄰系爭建案大樓，住
23 戶可實時享受該中庭公設而可稱之為私家花園，廣告內容屬
24 實，且另案中公平交易委員會於108年3月29日函覆亦認廣告
25 並無不實之情形。被告公司申請系爭建案建照係依新竹市都
26 市計畫之細部計畫圖五，及經新竹市政府核定之都市設計審
27 議報告書之內容設置系爭8米帶狀空間，其係供系爭建案社
28 區住戶及市民休憩使用之開放空間，僅例外供汽機車緊急出
29 入用，並非平時即可供不特定汽機車通行之道路。新竹市政
30 府於被告公司取得建照後，於104年間改認為系爭8米帶狀空
31 間平時即應供汽機車通行使用，顯違都市計畫法用地區分規

01 定、新竹市政府公告之都市計畫細部計畫圖、建築技術規則
02 有關開放空間規定及新竹市政府核定之系爭建案都市計畫審
03 議報告圖說之意旨，非被告公司所可預料之事，非可歸責於
04 被告。系爭8米帶狀空間本來就必須提供民眾步行及休憩，
05 被告並無不完全給付之情形，原告主張因有可歸責於債務人
06 之事由致為不完全給付，並無理由。鑑價結論小於1.78%。
07 又被告無蓄意欺騙原告之情，原告請求被告應負侵權責任並
08 給付懲罰性賠償金，亦無理由。系爭建案房地興建及銷售業
09 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
10 地予被告公司，未參與被告公司廣告、簽約銷售系爭建案業
11 務之行為，自難謂其有何故意過失或行為關聯可言。又原告
12 於104年間即知悉系爭8米帶狀空間使用爭議一事，其於107
13 年9月5日起訴，已罹於2年請求權時效。

14 (二)、原告黃思穎及陳文泰所簽訂之系爭買賣契約係屬成屋買賣，
15 且系爭房屋契約第21頁已載明：「本社區後方留設寬度為八
16 公尺之無遮簷帶狀式開放空間（如工程變更設計同意書標
17 示），依都市設計審議之結果僅供行人（即公眾居民）通行
18 及緊急救護防災通道功能使用。茲因賣方與新竹市政府就系
19 爭該開放空間是否應供作一般汽機車通行使用尚有爭議，賣
20 方現正就此爭議進行行政爭訟程序，賣方已清楚告知，買方
21 亦充分知悉」等文字，足見原告黃思穎及陳文泰於購買系爭
22 建案之成屋時，已明確知悉被告與新竹市政府就系爭8米帶
23 狀空間是否應供一般汽機車通行之使用方式有爭議，及進行
24 相關行政爭訟之事，原告黃思穎及陳文泰同意於此條件下購
25 買系爭建案成屋，自不得據此主張其購買之房地有瑕疵，更
26 無所謂受被告詐欺可言。

27 (三)、訴外人郭莉真、陳林雪僅係分別同意將土地及建物產權登記
28 予原告黃舒琪、陳政延，並非契約讓與，且預定土地買賣契
29 約書轉讓、通知暨同意書及預定房屋買賣契約書轉讓、通知
30 暨同意書（下合稱系爭轉讓同意書）未經被告公司及吳銘欣
31 簽章，原告黃舒琪及陳政延與被告間並無契約關係，其提起

01 本件訴訟並無理由。

02 (四)、訴之聲明：

03 1.原告之訴駁回。

04 2.訴訟費用由原告負擔。

05 3.如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)、被告豐邑建設股份有限公司（下稱豐邑公司）銷售坐落於新
08 竹市國道段1001、1003、1008、1175、1175-1、1009、1010
09 、1011等地號土地（嗣已合併為同段1001地號）之「豐邑晴
10 空匯」建案（下稱系爭建案）係4棟分別為地上28層、地下4
11 層之鋼筋混凝土構造大樓。原告賴武傑、鍾興順、鍾年長、
12 李永晃、張津、鄭二發不動產開發有限公司、劉裕平、陳煥
13 升、周信宏分別與被告豐邑公司及被告吳銘欣成立「晴空匯
14 」房屋預定買賣契約書與晴空匯土地預定買賣契約書，並依
15 約給付價金。

16 (二)、原告黃思穎於105年4月26日、陳文泰於105年7月23日與被告
17 豐邑公司及被告吳銘欣成立「晴空匯」房屋買賣契約與「晴
18 空匯」土地買賣契約，並依約給付價金。

19 (三)、原證1係被告豐邑公司「豐邑晴空匯」廣告文宣，另原證係
20 被告豐邑公司廣告文宣。

21 (四)、新竹市政府100年10月公告變更高速公路新竹交流道附近地
22 區特定區計畫（新竹市部分）（光埔及關長重劃區部分）細
23 部計畫（土地使用分區管制要點、都市設計準則及開發專案
24 通盤檢討書，其圖五於系爭8米帶狀式開放空間處標示註明
25 ：「8公尺帶狀式開放空間專供交通緊急出入用」。

26 (五)、系爭建案建造執照預審報告書（核定本）記載「依規定設置
27 之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車
28 使用」。

29 (六)、被告豐邑公司向新竹市政府提送之系爭建案都市設計審議報
30 告書（核定本）、都市設計審議報告書（第一次變更設計）
31 （核備本）、都市設計審議報告書（第二次變更設計）、都

市設計審議報告書（第三次變更設計-備查），有關於系爭8米帶狀式開放空間之記載。

(七)、房屋預定買賣契約書第八條第二項、房屋買賣契約書第六條第二項?容有關於系爭建案法定空地的約定，房屋預定買賣契約書附件(一)「房屋位置示意圖」之一層平面圖上，系爭8米帶狀式開放空間處，標示「8米帶狀式開放空間（專供交通緊急出入用）」，該一層平面圖右下方文字記載「線框內（含圍牆）之公共設施建照圖說外無償增加施作部分，其相關管理依買賣契約之第八條第二項辦理」。

(八)、原告等人於簽訂買賣契約時，及於買賣之房地貸款對保時兩次簽訂社區公共設施（包含系爭8米帶狀式開放空間）施作細部約定及調整約定之特別約款一「工程變更設計同意書」。

(九)、系爭8米帶狀空間之用途係「供『汽機車通行』及緊急救護防災通道使用」，經臺北高等行政法院105年度訴字第573號判決與最高行政法院107年度判字第634號確定判決認定在案。

四、本件爭點：

(一)、原告依民法第227條第1項不完全給付準用民法第226條第1項給付不能、消費者保護法第22條與第51條規定，請求被告豐邑公司與被告吳銘欣負損害賠償責任與懲罰性賠償金，有無理由？

(二)、原告依公平交易法第21條第1項、第2項與第30條、第31條規定，請求被告豐邑公司負損害賠償責任與懲罰性賠償金，有無理由？

(三)、原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第2項規定，請求被告吳銘欣與被告豐邑公司負損害賠償責任，有無理由？

(四)、原告依民法第28條、公司法第23條第2項請求被告黃淑美與被告豐邑公司負連帶賠償責任，有無理由？

五、法院之判斷：

01 (一)、按都市計畫法第3條規定：「本法所稱之都市計畫，係指在
02 一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國
03 防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用
04 用作合理之規劃而言。」第6條規定：「直轄市及縣（市）
05 （局）政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為
06 妨礙都市計畫之使用。」第13條第1款規定：「都市計畫由
07 各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列之規定擬定之：
08 一、市計畫由直轄市、市政府擬定，鎮、縣轄市計畫及鄉街
09 計畫分別由鎮、縣轄市、鄉公所擬定，必要時，得由縣
10 （局）政府擬定之。」第22條規定：「細部計畫應以細部計
11 畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：一、計畫地區範圍。
12 二、居住密度及容納人口。三、土地使用分區管制。四、事
13 業及財務計畫。五、道路系統。六、地區性之公共設施用
14 地。七、其他。前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分
15 之一。」第23條第1項規定：「細部計畫擬定後，除依第14
16 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
17 者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）
18 政府核定實施。」第39條規定：「對於都市計畫各使用區及
19 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
20 留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停
21 車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，
22 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
23 中作必要之規定。」。準此，系爭土地所在之新竹市政府，
24 依都市計畫法之授權，就系爭土地所在地區，進行都市計畫
25 之擬定，並經新竹市政府所屬都市計畫委員會、內政部都市
26 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
27 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
28 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
29 之規範。

30 (二)、被告抗辯其係依新竹市政府公告之都市計畫細部計畫、經新
31 竹市政府核定之都市設計審議報告書之開放空間示意圖、一

01 層配置圖、建造執照預審報告書、建築技術規則建築設計施
02 工編第283條等規定，規劃設置系爭8米帶狀空間，供系爭建
03 案社區住戶及公眾行人利用該空間通行或休憩，暨緊急救護
04 防災之汽機車出入用，新竹市政府於被告公司申請使用執照
05 之104年間，始要求系爭8米帶狀空間平時即應供汽機車出入
06 通行使用，非被告公司所可預料，並提出都市計畫細部計畫
07 圖五「指定留設無遮簷公共開放空間示意圖」、新竹市政府
08 都市設計審議報告書核定本「開放空間示意圖」及「一層配
09 置圖」、系爭建案建照、內政部營建署函文、建築技術規則
10 建築設計施工編第283條、系爭建案一層平面圖（公設面積
11 示意）都市設計審議報告書節本、系爭建案建造執照預審報
12 告書核定本為證（本院卷(一)第381、387-389、391-413、415
13 -421、433頁、卷(二)第21-93頁）。經查，系爭土地經新竹市
14 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
15 「第二種商業區」，於土地使用分區及都市設計管制要點第
16 7點(二)2.規定：「帶狀式公共開放空間（供汽機車通行及
17 緊急救護防災通道使用）」，嗣新竹政府於100年10月12日
18 公告發布實施之100年都市計畫案，內容亦維持留設寬度8公
19 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
20 防災通道功能使用）規定。其後新竹市政府於103年4月21日
21 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
22 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
23 災通道使用）規定。且新竹市政府於101年2月15日召開之第
24 127次新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（下
25 稱都審會），已審議通過被告公司投資興建系爭社區建案，
26 該次會議業經被告公司派員出席，及被告公司委請之趙英傑
27 建築師親自出席。其後於103年7月24日所召開第178次都審
28 會亦決議通過：「1. …(1)請將下列事項補充至社區之公寓
29 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
30 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
31 物。」，該次會議亦經被告公司派員出席，及趙英傑建築師

01 親自出席。而前開決議事項，復經被告公司附註於系爭社區
02 住戶規約第19條「住戶生活公約」之第20款，且被告公司為
03 配合新竹市政府之都審案，亦於系爭1001地號店舖、集合住
04 宅新建工程圖說中，明確繪製：「8M開放空間處，景觀調整
05 至兩處開口，並將開口調整呼應鄰地既有巷道處」。另被告
06 公司於其系爭建案之使照申請書，亦於備註欄11.12載明「8
07 M無遮簷帶狀式公共開放空間，應供為汽機車通行及緊急救
08 護防災通道功能使用，並開放供公共使用，不得封閉，且道
09 路兩側不得停車」；使照附表加註事項12.12，亦載明：「8
10 M無遮簷帶狀式公共開放空間，應供為汽機車通行及緊急救
11 護防災通道功能使用，並開放供公共使用，不得封閉，且道
12 路兩側不得停車」等字句等情，有上開都市計畫書、新竹市
13 政府101年2月15日第127次都審會會議紀錄、103年7月24日
14 第178次都審會會議紀錄、系爭社區住戶規約第19條「住戶
15 生活公約」之第20款規定資料、系爭1001地號土地店舖、集
16 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
17 事項11.12資料，附於系爭行政訴訟事件卷宗內可憑，此亦
18 有系爭行政法院判決之記載在卷可參（見本院卷(一)第311-32
19 9、445-457頁）。準此，堪認新竹市政府就系爭土地，依都
20 市計畫法所依法公告並發布實施，所合法有效之93年、100
21 年、103年之都市計畫，均已清楚記載「帶狀式公共開放空
22 間（供汽機車通行及緊急救護防災通道使用）」，即一開始
23 即要求需開放供一般汽機車通行使用，並非嗣後始變更而為
24 該要求，且原告主張上情為被告公司於100年至103年間申請
25 系爭建案建照及使照時，即已知悉乙節，亦非無據。

26 (三)、又系爭建案所屬之都市計畫係經新竹市政府依都市計畫法之
27 授權進行都市計畫之擬定，係經新竹市政府依都市計畫法之
28 授權進行都市計畫之擬定，並經其所屬都市計畫委員會、內
29 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
30 載文字較為明確，而都市計畫附圖則係以圖說予以說明，乃
31 屬補充性質，倘兩者間有差異，自應以都市計畫之文字記載

01 為準。而依上所述，系爭都市計畫歷年來所公告發布實施之
02 文字內容，均已載明「供汽機車通行及緊急救護防災通道使
03 用」，已如前述，是縱使期間之細計計畫圖說、都市設計審
04 議報告書之圖說等，其內曾有「供交通緊急出入用」，而無
05 「供汽機車通行」之文字說明，然因該等圖說等僅係補充性
06 質，因與都市計畫內已明確載明有「供汽機車通行」之文字
07 內容不符，自應回歸以都市計畫之文字內容為準，被告主張
08 應以該等圖說等之內容為準云云，即非可採。又建築技術施
09 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
10 或休憩之使用，惟查，系爭八米帶狀空間因後方有廣達4.3
11 公頃之舊社區，係從67年前即以住宅區方式發展，且93年前
12 全無計畫道路之劃設，內部現有巷道密集蜿蜒，且居民僅能
13 以現有巷道出入，若系爭1001地號土地內之該八米帶狀空間
14 僅作為緊急救護防災通道，平時不予開放，則有損舊社區居
15 民原通行之權益；若僅作為供汽、機車通行使用，則可能有
16 路邊停車之情形，未來並可能影響緊急救災使用，故以「供
17 汽、機車通行及緊急救護防災通道使用」規定，則可保全其
18 平時汽、機車通行與緊急時救災功能。此一通道之規劃原
19 理，係對於舊社區居民通行權之保障，以及系爭1001地號土
20 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
21 之方案。依據系爭土地100年都市計畫書內容，本件系爭八
22 米帶狀空間，供汽、機車通行及緊急救護防災通道使用，已
23 考量與舊社區之現有巷道連接，並屬法定空地，已計入建築
24 基地面積計算，並經被告公司申請相關容積獎勵在案，若僅
25 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
26 有巷道平時通行地役權等情，亦據系爭行政法院判決所認定
27 在案。準此，系爭都市計畫自始將系爭八米帶狀空間，一併
28 限制為需開放供汽機車通行使用，自己符合都市計畫法第6
29 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
30 目的之規定，乃屬合法有效。被告主張有違建築技術施工編第
31 283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

01 等規定云云，尚不可採，且依上開所述，新竹市政府就系爭
02 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
03 實施時，即限制需開放供汽機車通行使用，其後所陸續發佈
04 實施之都市計畫亦然，並非嗣後於104年間始變更而為該等
05 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
06 制，係其於先前取得建照而開始銷售該建案房地時，所無法
07 預知云云，應不可採。

08 (四)、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
09 賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
10 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
11 法第226條第1項、第227條第1項分別定有明文。再按買賣契
12 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
13 人之義務，違背債務之本旨所為給付，為瑕疵之給付，即屬
14 不完全給付。又按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第
15 373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕
16 疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但
17 減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保
18 其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條亦
19 有規定。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通
20 常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效
21 用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備
22 者為限（最高法院73年台上字第1173號民事判例要旨參
23 照）。另按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕
24 疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受
25 人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之
26 內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責
27 任。最高法院77年度第7次民事庭會議決議雖謂「出賣人就
28 其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於
29 契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則
30 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
31 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（亦有最高法院94年度台上字第1112號民事判決意旨可參）。復按數人負同一債務，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（最高法院86年度台上字第386號民事判決意旨參照）。

(五)、原告賴武傑等6人部分：

1. 依原告賴武傑、張津、鄭立婷、旺多發不動產開發有限公司、劉裕平、陳煥升與被告公司簽訂之系爭房屋預定買賣契約書所附之一層平面圖內，在位於包括系爭八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，第1條賣方對廣告之義務：「本房屋廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，視同契約之一部份…」且於上開房屋預定買賣契約書第8條、房屋買賣契約書第6條，有關地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬條文，其中在第二項之法定空地部分，亦載明：「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），其中第一點，亦記載：「為提供

01 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
02 於法定空地、消防通道、公共土地持分等施作社區公共設
03 施、水池、安全管制門、圍牆格柵等，並取消裝卸車位空
04 間，調整施作社區庭園景觀綠化植栽等，以提供住戶更優質
05 休憩空間，更增公共設施使用之完美性…」，此節有上開之
06 房屋預定買賣契約書及其附件(一)房屋位置示意圖即一層平面
07 圖、房屋買賣契約書，以及工程變設計同意書在卷可憑（本
08 院卷(一)第83、90、113、435-441頁）。由上開買賣契約書、
09 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
10 部分即中庭公設內，會有大量之庭園景觀、綠化植栽及水池
11 等類如花園之設施，而系爭八米帶狀空間並位於其間，兼以
12 上開一層平面圖上，就系爭八米帶狀空間部分，特別標註：
13 專供交通緊急出入用之文字，亦即僅於有緊急事故時，始開
14 放供汽機車通行使用。再參以部分原告與被告訂約時，依被
15 告提供之紙本廣告，亦已載稱：「在繁華城市中，獨享一座
16 公園的綠華濃」、「千坪中庭，以私家公園涵養心靈花園」
17 （見本院卷(一)第65-77頁），可知被告公司有與原告賴武傑
18 等6人約定，會提供類如花園之公設讓原告使用，其內並包
19 括有系爭八米帶狀空間，作為該花園內之人行步道，該通道
20 平時不會開放供一般汽機車通行使用等情，堪認為實在。

21 2.被告公司與原告賴武傑等6人，簽訂系爭買賣契約時，已同
22 意提供、交付含有類如花園、位於地上一層之公設讓其等使
23 用，且其內之系爭八米帶狀空間，乃係作為花園之步道，供
24 行人通行使用，平時並不開放供一般汽機車通行，已如前
25 述。依此約定，被告提供之系爭八米帶狀空間，係作為其所
26 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
27 中庭公設花園等整體結合後，原應具有供原告等住戶，得以
28 漫步、通行於該步道，以利用社區中庭花園等整體休閒設施
29 之功能，如此，亦因此花園公設等休閒設施之完整性，增
30 益、提升系爭社區之房地價值。詎該八米帶狀空間，卻於被
31 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，然該八米帶狀空間經開放供外面汽機車使用，造成汽機車行駛在系爭社區一樓之中庭公設範圍內，尤其於上下班時段，因該處位於新竹科學工業園區附近，有相當之汽機車車流經過，導致系爭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，原告賴武傑等6人主張因被告所交付之系爭八米帶狀空間，平時即需對外開放供汽機車通行，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，並致其等受有減損房地利用及價值之損害，應可成立。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，然因被告公司與賴武傑等6人締約時，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，又係可歸責於被告公司，揆諸上開之規定及說明，即應對該等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。」（本院卷(一)第83、169頁），原告賴武傑等6人，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

01 預定買賣契約書、房屋買賣契約書、土地買賣契約書之前言第
02 二段均已約定，是本件之房屋及土地買賣契約書既具有不
03 可分之併存關係，且法律效果應同時發生或消滅，則就出賣
04 人方面，其所交付予原告賴武傑等6人之系爭八米帶狀空
05 間，既有前述之瑕疵而屬不完全給付，即應視同房屋及土地
06 之出賣人，均對買方構成不完全給付之債務不履行責任，始
07 為合理公平。從而，本件因出賣人就買賣標的物中之系爭八
08 米帶狀空間，有前述之瑕疵即不完全給付，原告亦因此受有
09 損害，故被告公司、吳銘欣均應對原告賴武傑等6人，依民
10 法第226條第1項、第227條第1項之規定，負不完全給付債務
11 不履行之損害賠償責任，亦堪以認定。再按數人負同一債
12 務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。
13 無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，
14 民法第272條亦定有明文。是以連帶債務，必當事人間有明
15 示或法律有規定，始能成立。因上開之契約條文中，並未明
16 示房屋及土地出賣人違約時，需對買受人連帶負賠償責任，
17 故被告公司、吳銘欣僅係共同對原告賴武傑等6人負債務不
18 履行賠償責任，並非負連帶責任。

19 (六)、被告是否應依民法共同侵權行為及第28條、公司法第23條第
20 2項之規定，對原告負連帶賠償責任？

- 21 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
22 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
23 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
24 證明其行為無過失者，不在此限。數人共同不法侵害他人之
25 權利者，連帶負損害賠償責任；民法第184條、第185條第1
26 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
27 求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若
28 其行為並無故意或過失，即無賠償之可言；損害賠償之債，
29 以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當
30 因果關係為成立要件。故主張損害賠償之債，如不合於此項
31 成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院54年

01 台上字第1523號、48年台上字第481號民事判例要旨參
02 照)。

03 2.原告固主張被告等人，明知系爭八米帶狀空間應提供社區外
04 居民汽機車通行使用，卻故意隱瞞未告知原告，且偽稱該帶
05 狀空間係私家花園，並以不實廣告騙取原告簽訂買賣契約，
06 然為被告所否認；經查，觀以系爭紙本廣告，其內固有提到
07 要提供千坪公園，並顯示出系爭八米帶狀空間之通道等情，
08 惟依前開所述，系爭八米帶狀空間，僅係系爭社區一層中庭
09 公設花園內之一部分，且被告主張於訂約後，已將系爭八米
10 帶狀空間，連同該建案基地西側其他開放空間，及附連之空
11 地，合計約1501.14坪之基地，均予以綠美化，即宛如公
12 園，其中系爭八米帶狀空間約為465.45坪，其餘中庭公設約
13 1035.69坪等情，有公共開放空間示意圖在卷可稽（見本院
14 卷(一)第386-388頁）。則以被告確實業已提供占地約有1500
15 多坪之中庭花園公設予原告使用，而該八米帶狀空間，又僅
16 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
17 告，當時未告知原告該八米帶狀空間需提供一般汽機車通行
18 使用，惟此節與社區公設花園等項，是否係原告當時決定要
19 購買系爭房地之重要因素，仍有疑義，是以該等事項，核應
20 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
21 以不實之廣告等，詐騙原告訂約，以不法侵害原告權利，或
22 故意以背於善良風俗方法，加損害於原告之事實存在。則原
23 告主張被告對原告構成民法共同侵權行為，並依民法第185
24 條、第28條及公司法第23條第2項之規定，請求被告三人對
25 原告負連帶賠償責任，即屬無據而不應准許。

26 (七)、查其他買受系爭建案之人對本件被告所提起之另案民事案件
27 （本院105年度消字第5號），就系爭8米帶狀空間須開放供
28 一般汽機車使用，造成之損害額為何，經桃園市不動產估價
29 師公會（下稱系爭公會）鑑定，鑑定內容為：以調查標的現
30 況與不動產市場交易現實狀況為基礎，採以系爭8米帶狀空
31 間作為「供社區住戶休憩使用之中庭花園步道」或「供不特

01 定公眾汽機車平日通行往來用途」作為估價標的，採用：1.
02 建物價格變動率比較法：採用近鄰地區建案交易價格變動率
03 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
04 案之差異百分率，定為依比較法本案市價因前述案由引起之
05 建物價格差異百分率；2.開放空間價格分析法：採用類似兼
06 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
07 8米帶狀空間與評估之單位面積單價，再乘以系爭開放空間
08 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
09 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
10 格之比率，定為依分析法本案市價因前述案由引起之建物價
11 格差異百分率。3.以建物價格變動率比較法算得建物價格差
12 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
13 率，再依加權權重比例推計，評估而決定本案「豐邑晴空
14 匯」整體建案之全部，因前述案由發生之建物價格差異百分
15 率。因待鑑定事項特殊，類似比較標的極為稀少，於採用評
16 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
17 料補充之原則，以確保評估結論之可信度。依建物價格變動
18 率比較法推算估價標的之價格為-1.81%，另依開放空間價格
19 分析法推算系爭建案估價標的之價格（以百分率表示）為-
20 1.76%。衡量二種估價方法均具備良好之資料調查分析，推
21 算結果具備相等程度之可靠性，因此，各予相同之權重予以
22 加權計算，並以概數取小數4位（即百分率小數點後2位），
23 決定本案評估結論為：系爭8米帶狀空間作為「供社區住戶
24 休憩使用之中庭園步道」或「供不特定公眾汽機車平日通行
25 往來用途」（無區別是否由人員進入該開放空間），對系爭
26 建案全體建案價格影響百分率為-1.78%，有估價報告書影本
27 及系爭公會回覆資料在卷可憑（本院卷(二)第315-325、329-3
28 39頁）。原告雖主張估價報告之開放空間價格分析法差異值
29 有錯誤，然估價師係以不動產估價技術規則第15條第1項規
30 定，就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其
31 中金額顯著差異者重新檢討，並視不同價格所蒐集資料可信

01 度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程
02 度，決定勘估標的價格。檢視二種估價方法所獲推估價格變
03 動百分率，二者尚為接近，尚無不動產估價技術規則規則所
04 述顯著差異情形，故予適當之權重計算而定為勘估標的之結
05 論。被告抗辯估價應小於1.78%%云云，然查鑑定報告以估價
06 師搜集歷年之內政部實價登錄全部交易記錄，彙編為微軟專
07 業資料庫加以運用，勘估過程竭力搜集所需資訊，針對每一
08 資訊進行確認或請求主管機關協助比較標的個案驗證，並且
09 實施現地勘察，秉持不動產估價理論與實務方法進行調查、
10 統計、分析與推算，全部推估過程無含有臆測或專斷成
11 分，最終且將資訊充分揭露於報告書及附件供為檢視。而前
12 此因計算連結錯誤之處，即藉由此等資訊之充分揭露得以發
13 現。前次經指出錯誤之處，既經修正後所得之結論即屬完備
14 且為可靠，8米開放空間範圍依照法定使用情形，並無由規
15 定汽機車通行時間鑑定報告鄰近區域建案進階比較分析，選
16 取6個建案作為進階比較分析之建案，均已考量區位接近、
17 包含全部價格分期、或與勘估標的相同開發商等特性，前開
18 鑑定報告堪足憑信，並有桃園市不動產估價師公會中華民國10
19 9年10月8日（109）挑公會第0000000號函可佐。從而，原告
20 賴武傑等6人因系爭8米帶狀空間開放供一般汽機車使用，致
21 其買受之房地受有如估價報告書所載減損1.78%價值之損
22 害，而受有如附表二「房地價金減損數額」欄所示之金額，
23 其依債務不履行損害賠償之法律關係，請求被告公司及吳銘
24 欣給付各如附表二「原告所受房地價金減損之數額」欄之金
25 額，及均自起訴狀繕本送達翌日，即107年10月5日（本院卷
26 一）第335、339頁）起至清償日止按年息百分之5計算之利
27 息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應
28 予駁回。

29 (八)、原告黃思穎及陳文泰部分：

30 系爭房屋契約第18條及附件欄約定：「本社區後方留設寬度
31 為八公尺之無遮簷帶狀式開放空間（如工程變更設計同意書

標示），依都市設計審議之結果僅供行人（即公眾居民）通行及緊急救護防災通道功能使用。茲因賣方與新竹市政府就系爭該開放空間是否應供作一般汽機車通行使用尚有爭議，賣方現正就此爭議進行行政爭訟程序，賣方已清楚告知，買方亦充分知悉」等文字，系爭土地買賣契約第15條及附件欄後亦有相同之記載，足認原告黃思穎及陳文泰於簽訂系爭買賣契約時，即已知悉被告就系爭8米帶狀空間是否應供一般汽機車通行使用之爭議正與新竹市政府進行行政訴訟程序中，亦即被告交付之系爭8米帶狀空間應如何使用，須視行政訴訟結果而定。原告黃思穎及陳文泰，與被告簽訂系爭買賣契約，難認被告交付之標的物有瑕疵及不完全給付之情形，原告黃思穎及陳文泰依民法第359條、第226條第1項、第227條第1項等規定向被告請求損害賠償，為無理由，不應准許。

(九)、原告黃舒琪及陳政延部分：

按民法上之債權契約，除法律別有規定外，僅於特定人間發生法律上之效力。債之關係，僅存於特定之債權人與債務人之間，除法律另有規定外，並無拘束第三人之效力（最高法院87年度台上字第297號判決要旨參照）。債權債務之主體，以締結契約之當事人為準，應由各該當事人行使契約上之權利或負擔其義務。因契約關係而發生之請求權，應以締約之當事人為其債權債務之主體（最高法院86年度台上字第3472號判決要旨參照）。債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，故買賣約據所載明之買受人，不問其果為實際上之買受人與否，就買賣契約所生買賣標的物之給付請求權涉訟，除有特別情事外，須以該約據上所載之買受人名義起訴，始有此項請求權存在之可言（最高法院40年度台上字第1241號民事判決要旨參照）。契約承擔乃以承受契約當事人地位為標的之契約，亦即依法律行為所生之概括承受，而將由契約關係所發生之債權、債務及其他附隨的權利義務關係一併移轉，與債務承擔者，承擔人僅承擔原債務人之債務，

在性質上並不相同。又契約承擔，因當事人將其本於契約所生法律上之地位概括移轉於承擔人，故須由原契約當事人與承擔人三方面同意為之。如由讓與人與承擔人成立契約承擔契約，則須他方當事人之同意，始生效力。蓋契約承擔契約發生效力後，讓與人即脫離原有契約關係，契約之法律上地位即由他方當事人及承擔人繼續維持，故須經他方當事人參與，或得其同意始發生效力（最高法院97年度台上字第1864號民事判決要旨參照）。查系爭土地、房屋預定買賣契約僅有房屋、土地轉讓條件約定（本院卷(一)第105-106、178-179頁）原告黃舒琪及陳政延係分別自訴外人郭莉真及陳林雪受讓系爭預定買賣契約，原告黃舒琪及陳政延均非向被告直接購買系爭建案之房地，依債之相對性原則，原告黃舒琪及陳政延既非系爭預定買賣契約法律關係之當事人，系爭預定買賣契約之權利義務關係自不及於原告黃舒琪及陳政延。原告黃舒琪及陳政延雖提出系爭轉讓同意書（本院卷(一)第543-545頁），主張繼受訴外人郭莉真及陳林雪對被告之權利，然觀諸系爭轉讓同意書，並無被告公司及吳銘欣之簽章，尚難認業經被告同意，原告黃舒琪及陳政延自無何基於系爭預定買賣契約向被告為任何主張之權利。從而，本件原告黃舒琪及陳政延起訴請求被告請求損害賠償，為無理由，不應准許。

(二)、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（最高法院54年台上字第1523號民事判例意旨參照）。侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，故主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號民事判決要旨參照）。原告主張被告故意隱瞞系爭8米帶狀空間係供一般汽機車通行，並以不實廣告使原告誤認系爭8米帶狀空間為私人花園而購買系爭

01 建案之房地，為被告所否認。查被告將系爭8米帶狀空間連
02 同基地西側其他開放空間，及附連之空地共約1501.14坪之
03 基地，均予以綠美化而類如公園，有被告提出之一層平面圖
04 在卷可參（本院卷(一)第421頁），顯見被告確有提供占地約1
05 500坪之花園予原告。又原告未舉證上開設施為其購買系爭
06 房地之重要考量原因，縱被告公司於銷售系爭建案時，未告
07 知系爭8米帶狀空間須供一般汽機車通行，仍難認被告係故
08 意以不實之廣告或背於善良風俗方法，詐騙原告訂約。原告
09 依民法第185條、第28條、公司法第23條第2項主張被告對原
10 告構成民法共同侵權行為，請求被告對原告負連帶賠償責
11 任，尚屬無據，不應准許。

12 (三)、按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消
13 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
14 所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致
15 之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消保法第5
16 1條固有明文。惟按消保法第2章第1節「健康與安全保障」9
17 2年修正前第7條所規定：「從事設計、生產、製造商品或提
18 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
19 衛生上之危險。」，乃商品製造者侵權行為責任，各項為不
20 同請求權，均本諸消費者購買商品或服務，其身體健康不應
21 受到危害之旨，規範商品或服務應具安全性與衛生性。觀諸
22 立法院審議該法草案條文對照表第7條之說明所載：「(一)消
23 費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害，故應要求
24 商品或服務安全性或衛生性。(二)本條稱危險而不稱瑕疵，主
25 要避免與民法之瑕疵混淆」等語，可知該規定稱危險而不稱
26 瑕疵，係為避免與民法之瑕疵混淆。復觀92年修正為現行消
27 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
28 上之危險」，指商品或服務欠缺安全性，而所謂「欠缺安全
29 性」，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當
30 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
31 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

01 納入（立法理由參照）。從而該條規定之「商品責任」規範
02 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
03 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
04 的損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務
05 不履行規定保護，而不在上開規定保護範圍之列（最高法院
06 106年度台上字第1號民事判決意旨參照）。準此，消保法第
07 51條規定懲罰性賠償金之給付，係以義務人違反同法第7條
08 規定，而應負擔損害賠償責任為前提。本件被告公司及吳銘
09 欣出售系爭建案之房地，固有提供之系爭8米帶狀空間與契
10 約圖說不符之瑕疵，惟此均屬商品本身之瑕疵損害，並未使
11 原告發生健康、安全上之危險，與消保法第7條第1項、第2
12 項規定商品或服務安全上之危險無涉。依上說明，原告請求
13 被告應依消費者保護法第51條規定給付1倍之懲罰性違約
14 金，自屬無據，應予駁回。

15 (三)、按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，
16 對於商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日
17 期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造
18 地、加工者、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表
19 徵。公平交易法第21條第1項及第2項定有明文。該條項所稱
20 虛偽不實，係指表示或表徵與事實不符，其差異難為一般或
21 相關大眾所接受，而有引起錯誤之認知或決定之虞者；而表
22 示或表徵應以相關交易相對人普通注意力之認知，判斷有無
23 虛偽不實或引人錯誤之情事，公平交易委員會對於公平交易
24 法第21條案件之處理原則第5條、第7條第1項亦分別定有明
25 文。由上以觀，可知事業主所為之廣告有無虛偽不實或引人
26 錯誤之情事，應以交易相對人之普通注意力之認知，作為是
27 否陷於錯誤之認知或決定之虞之判斷原則。事業違反本法之
28 規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任；法院因前條
29 被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定
30 損害額以上之賠償。但不得超過已證明損害額之3倍。公平
31 法第30條及第31條亦有明文。查被告確已依廣告內容提供中

庭花園設施，已如前述，難認被告有廣告不實或詐欺行為。是原告依公平交易法第21條、第30條及第31條等規定主張被告之廣告文宣不實，應給付損害額1倍之懲罰性賠償金云云，尚不足憑。

(四)、按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），單純之債務不履行，並非違背法令之行為。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，應負連帶損害賠償責任，尚無可採。

(五)、綜上所述，原告賴武傑等6人依民法第226條第1項、第227條第1項規定起訴請求被告公司及吳銘欣共同給付如附表二所示金額，及均自107年10月5日起至清償日止，按年息百分之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。

六、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，應併予駁回之。

七、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經審酌後認均與本件判決結果不生影響，爰不一一予以論列，附此敘明。

八、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、第390條第2項、第392條2項，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 5 日

民事第二庭 法官 林麗玉

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。併
繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 3 月 5 日

書記官 郭春慧

附表一：

編號	戶別	原告即所有權人	簽約日期	房地總價 (新臺幣)	原告請求金額 (新臺幣)
1	C6-6	賴武傑	101年6月11日	12,980,000元	2,596,000元
2	C6-13	黃舒琪	101年6月19日	13,700,000元	2,740,000元
3	A7-4	張津	102年1月13日	12,860,000元	2,572,000元
4	D3-8	鄭立婷	102年1月13日	21,560,000元	4,312,000元
5	A3-7	旺多發不動產開發有限公司	102年2月17日	13,600,000元	2,720,000元
6	C7-6	陳政延	102年5月1日	14,100,000元	2,820,000元
7	C7-11	劉裕平	102年1月13日	14,400,000元	2,880,000元
8	A3-25	陳煥升	103年01月4日	16,190,000元	3,238,000元
9	A3-19	黃思穎	105年4月26日	14,400,000元	2,880,000元
10	C6-3	陳文泰	105年7月3日	16,510,000元	3,302,000元

附表二：被告公司、吳銘欣應給付原告之金額

編號	原告	房地總價	被告公司、吳銘欣應給付原告之金額 (新臺幣)
1	賴武傑	12,980,000元	231,044元 (1,298萬元 $\times$ 1.78%=231,044元)
2	張津	12,860,000元	228,908元 (1,286萬元 $\times$ 1.78%=228,908元)
3	鄭立婷	21,560,000元	383,768元 (2,156萬元 $\times$ 1.78%=383,768元)

(續上頁)

01

4	旺多發 不動產 開發有 限公司	13,600,000元	242,080元 (1,360萬元 $\times$ 1.78%=242,080元)
5	劉裕平	14,400,000元	256,320元 (1,440萬元 $\times$ 1.78%=256,320元)
6	陳煥升	16,190,000元	288,182元 (1,619萬元 $\times$ 1.78%=288,182元)

02

附表三：供擔保金額及反擔保金額

03

編號	原告	原告供擔保之金額(新台幣)	被告公司、吳銘欣共同提供反擔之金額(新台幣)
1	賴武傑	78,000元	231,044元
2	張津	77,000元	228,908元
3	鄭立婷	13,000元	383,768元
4	旺多發不動產開發有限公司	81,000元	242,080元
5	劉裕平	86,000元	256,320元
6	陳煥升	97,000元	288,182元