

臺灣士林地方法院民事判決

104年度消字第3號

原 告 陳本源

陳義亨

林惠美

0000000000000000

李雅琪

0000000000000000

周思儀

許玉鳳

劉道新

吳邦聲

陸東奇

郭秀蘭

翁國禎

0000000000000000

龔學智

李敏妙

林同益

葉雪玲

高瑞憶

羅貴琦

薛元昊（原名：薛文彬）

0000000000000000

張玉齡

林瑞賓

林瑞泰

林尚喆（原名：林瑞生）

0000000000000000

韋焰

林小萍

01 陳曉蓉
02 陳興民
03 陳振炎
04 盧思佳
05 王陳淑貞
06 高泉一
07 吳玉英
08 鄭中
09 陳珮瑜

10 0000000000000000

11 共 同
12 訴訟代理人 楊鈞國律師
13 複 代理人 劉奎宏
14 被 告 樺富建設股份有限公司

15 0000000000000000

16 0000000000000000

17 法定代理人 許慧娟
18 訴訟代理人 黃健嘉

19 0000000000000000

20 杜孟真律師
21 被 告 樺福建設開發股份有限公司

22 0000000000000000

23 0000000000000000

24 法定代理人 許慧娟
25 被 告 張綱維

26 0000000000000000

27 上2人 共同
28 訴訟代理人 陳水聰律師
29 複 代理人 陳麗雯律師

30 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年12月16日
31 言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 一、如附表一所示各被告應給付各原告如附表一「本院判命給付
03 金額」欄所示之金額。

04 二、原告其餘之訴駁回。

05 三、訴訟費用由被告樺富建設股份有限公司負擔百分之二十、被
06 告樺福建設開發股份有限公司負擔百分之五，餘由原告負
07 擔。

08 四、本判決原告勝訴部分，於原告各以附表一「假執行擔保金
09 額」欄所示金額為各被告供擔保，各得假執行；但各被告如
10 各以附表一「免假執行金額」欄所示金額為各原告供擔保，
11 各得免為假執行。

12 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

13 事實及理由

14 壹、程序部分：

15 一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
16 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
17 訴訟以前當然停止；前揭法條所定之承受訴訟人，於得為承
18 受時，應即為承受之聲明；民事訴訟法第170條、第175條第
19 1項分別定有明文。被告樺富建設股份有限公司（下稱樺富
20 公司）、被告樺福建設開發股份有限公司（下稱樺福公司，
21 與被告樺富公司合稱被告公司）之法定代理人原分別為許慧
22 娟、張綱維，嗣於本院審理中數度變更法定代理人，現均為
23 許慧娟，兩造均具狀聲明承受訴訟，此有民事聲明承受訴訟
24 狀可稽（見本院卷三第179頁、卷四第383頁、卷八第70頁、
25 第116頁、第142頁），核無不合，均應予准許。

26 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
27 之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
28 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。
29 所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原
30 因事實及主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生
31 活上可認為同一或關連，而就原請求所主張之事實及證據資

01 料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體
02 性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一
03 程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭，且
04 無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟；（最高法
05 院110年度台上字第190號判決意旨參照）。又民事訴訟法第
06 255條第1項第2款之規定，因可利用原訴訟資料，除有礙於
07 對造防禦權之行使外，得適用於當事人之變更或追加。（最
08 高法院110年度台抗字第1210號裁定意旨參照）。經查：

09 (一)原告於民國103年10月20日起訴時原以陳本源、陳義亨、林
10 惠美、李雅琪、周思儀、許玉鳳、劉道新、吳邦聲、陸東
11 奇、郭秀蘭、翁國禎、龔學智、李敏妙、林同益、葉雪玲、
12 高瑞憶、羅貴琦、薛元昊（原名：薛文彬）、張玉齡、林瑞
13 賓、林瑞泰、林尚喆（原名：林瑞生）、韋焰、林小萍、陳
14 曉蓉、陳興民、陳振炎、盧思佳、王郁雯（後變更為王陳淑
15 貞，詳後述）、高泉一、吳玉英、鄭中（下稱陳本源等32
16 人）、楊合文、胡憶梅及陳憶如等35人為本件原告（下稱陳
17 本源等35人），主張被告樺富公司自96年起陸續在報章媒體
18 刊載其所屬集團興建之環遊郡建案（下稱系爭建案），廣告
19 不實，致陳本源等35人誤信廣告內容而以高於市價向被告樺
20 富公司購買系爭建案預售屋或成屋，即門牌號碼為新北市○
21 ○區○○○00巷000號等房屋（下合稱系爭房地），依雙方
22 間之買賣契約書（下稱系爭買賣契約）、消費者保護法第22
23 條、債務不履行及物之瑕疵擔保法律關係提起本訴，先位聲
24 明主張：1.被告樺富公司應依系爭買賣契約及廣告內容約
25 定，在新北市○○區○○○段00000地號、面積約1,000坪土
26 地上，興建使用空間約2,000坪之休閒獨棟會館（即湯泉養
27 生會館-森活館），並提供攝氏22度冷泉與攝氏42度溫泉完
28 美調和等設施及服務予陳本源等35人；2.被告樺富公司應依
29 房屋土地買賣合約書及廣告內容約定，提供臺北捷運復興崗
30 站正對面新建之多功能駐站獨棟會館（即捷運駐站會館-悠
31 活館，實踐CAR-FREE零開車國際生活），並提供候車、休

01 憩、安親、接待訪客等多項住戶專屬服務予陳本源等35人。
02 備位聲明則請求被告樺富公司應各給付陳本源等35人如起訴
03 狀附件2（見臺灣臺北地方法院【下稱臺北地院】104年度消
04 字第7號卷【下稱北院卷】第53至57頁）所示之金額及自起
05 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（見北
06 院卷第7至8頁）。嗣經臺北地院以陳本源等32人與被告樺富
07 公司間之系爭買賣契約所約定之第一審管轄法院為本院而裁
08 定移送前來，至原告雖曾於104年5月21日主張王郁雯部分
09 「變更」為王陳淑貞（見北院卷第181頁），惟未獲該院准
10 許，仍以王郁雯為本件訴訟之原告而為移轉管轄裁定，是繫
11 屬於本院之原告應為含王郁雯在內之陳本源等32人，合先敘
12 明。

13 (二)訴之變更、追加：

14 1.追加樺福公司為被告：

15 陳本源等32人於104年10月6日具狀主張，就其中原告郭秀蘭
16 （後述附表5編號10B所示房地部分）、原告鄭中前揭請求部
17 分，追加被告為樺福公司（見本院卷一第71頁、第119頁背
18 面），併更正、調整請求被告公司給付之金額為本院卷一第
19 80頁、第85頁所示（見本院卷一第71頁、第119頁背面）。

20 2.追加陳珮瑜為原告：

21 原告陳珮瑜於106年6月2日具狀主張被告樺福公司亦以不實
22 廣告內容誘使其於97年3月26日向被告樺福公司購買如附表5
23 編號33之環遊郡山妍區成屋，而追加陳珮瑜為本件原告（下
24 與陳本源等32人合稱原告等人），並請求被告樺福公司應給
25 付原告陳珮瑜新臺幣（下同）383萬元，及自該書狀繕本送
26 達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；願供擔保，請准
27 宣告假執行（見本院卷三第9頁）。

28 3.追加張綱維為被告：

29 原告等人於108年1月2日具狀主張被告樺富公司法定代理人
30 張綱維於擔任被告樺富公司及被告樺福公司董事長、董事期
31 間，皆親自出席董事會決議，參與溫泉開發許可申請，且明

01 知依據溫泉法及水利法關於溫泉水權登記之法定程序規定，
02 但於溫泉開發許可尚未取得前，即向原告等人以廣告稱森活
03 館將提供天然溫泉泡湯等詞，且明知森活館之建照未申請任
04 何關於留宿功能之建物使用類組，卻不實宣稱森活館有留宿
05 功能，致原告等人陷於錯誤而與被告公司簽署系爭買賣契約
06 購買環遊郡房屋，被告張綱維應與被告樺富公司或樺福公司
07 負共同侵權行為損害賠償責任，而依民法第28條、第185條
08 之規定追加張綱維為本件被告（見本院卷四第34、36頁）。

09 4.原告王郁雯變更為原告王陳淑貞部分：

10 原告以兩造間所爭執買賣契約法律關係買受人實為王陳淑
11 貞，而主張變更以王陳淑貞為本件原告。

12 5.追加請求權基礎：

13 另原告等人分別於104年10月6日追加消費者保護法第51條、
14 兩造間之買賣契約書第12條第2項為請求權基礎，主張被告
15 樺富公司應給付懲罰性賠償金、滯納金（見本院卷一第76
16 頁）、104年11月13日追加民法第179條、第184條第2項、公
17 平交易法第21條第2項及第30條為請求權基礎（見本院卷一
18 第138頁）；108年1月2日追加民法第184條第1項前段、第18
19 5條、第28條（見本院卷四第54至105頁）；109年9月8日追
20 加消費者保護法第23條為請求權基礎（見本院卷六第110
21 頁），主張被告公司尚應依該等規定對原告等人負損害賠償
22 責任。

23 6.至原告林瑞賓、林瑞泰、林尚喆（下稱林瑞賓等3人）雖曾
24 於109年3月27日另行主張解除契約，以再備位聲明請求返還
25 價金（見本院卷五第225至227頁），惟業經林瑞賓等3人於1
26 13年12月16日具狀撤回此部分之主張（見本院卷十一第462
27 頁）。

28 7.原告等人訴之聲明及其請求金額迭經變更最終求如附表5

29 「訴之聲明」欄所示（見北院卷第7至8頁、第53至57頁、本
30 院卷一第16頁、第56頁、第58至63頁、第79至85頁、卷三第
31 9頁、第230至236頁、卷四第54至105頁、卷七第146至220

01 頁、卷八第324至398頁、卷九第34至38頁、卷十第202至239
02 頁、卷十一第12頁、第18至54頁)。

03 8.經核，陳珮瑜與陳本源等32人同為系爭建案買受人，均主張
04 其信賴被告樺富公司或樺福公司會提供悠活館、森活館予住
05 戶使用之銷售廣告，始購買系爭房地等語，可知陳珮瑜請求
06 之原因事實與陳本源等32人所主張者皆本於購買系爭建案而
07 生之紛爭事實，主要爭點有其共同性，就原請求所主張之事
08 實及證據資料，可以援用，攻擊防禦方法及證據等亦皆為證
09 明相同之事實，是本件追加原告陳珮瑜及被告樺福公司部分
10 均屬合法。原告王郁雯變更為原告王陳淑貞，係以新訴代替
11 原訴，並仍依原起訴主張之買賣契約關係訴請被告樺富公司
12 賠償其損害，審酌本案尚未進行實體調查、辯論前，原告即
13 為當事人之變更（見北院卷第181頁），為求訴訟之經濟、
14 紛爭一次解決，且就對造之審級利益及防禦權之保障尚無重
15 大影響，故應許其變更，是本院自應僅就變更後之新訴即王
16 陳淑貞為原告部分為審判。又原告主張被告張維綱應與被告
17 樺富公司、樺福公司負連帶損害賠償責任乙節，原起訴及追
18 加起訴間之主要爭點，均為本件房地銷售是否有以不實廣告
19 誘使、欺騙原告購買系爭房地之侵權行為等情事，亦具有共
20 通性，而屬請求之基礎事實同一。綜上，本件追加陳珮瑜為
21 原告、變更王陳淑貞為原告、追加樺福公司及張維綱為被
22 告、追加消費者保護法第51條、民法第179條、第184條第1
23 項前段、第184條第2項、第185條、第28條、公平交易法第2
24 1條第2項及第30條、消費者保護法第23條及買賣契約書第12
25 條第2項為請求權基礎部分，與原訴均係本於兩造間購買系
26 爭建案房屋之買賣紛爭所生，原訴與追加之訴就原因事實、
27 訴訟資料及證據具共通性或同一性，其紛爭得在同一程序解
28 決，無害於他造程序權之保障，堪認原訴與變更之訴請求之
29 基礎事實同一，均應予准許。

30 貳、實體部分

31 一、原告起訴主張：

01 (一)被告公司自96年起於報章雜誌、有線、無線電視、廣播媒
02 體，及聘請藝人關之琳、曾愷瑄擔任廣告代言人，大肆廣告
03 宣傳「環遊郡」社區，表示被告公司將提供兩座獨棟旗艦式
04 會館即森活館、悠活館，佔地近千坪、使用空間約2,000坪
05 設施及提供五星級度假式會館服務等廣告內容（下稱系爭廣
06 告），致渠等誤信而向被告公司購買如附表5所示之預售屋
07 或成屋（各買受人、出賣人、成屋或預售屋及建物門牌號碼
08 均詳如附表5所示）。惟渠等取得系爭房地後，被告樺富公
09 司迄今仍未給付森活館、悠活館及其設施服務。森活館之訪
10 客留宿功能，因被告公司自行變更建照執照之使用類組項目
11 而無法提供；森活館之天然溫泉設施，亦因被告公司自行撤
12 回溫泉開發許可申請，而無法提供，且森活館俱樂部更因訴
13 外人即地主終止與被告公司間之合建契約而確定無法興建陷
14 於給付不能。原告等人所購買之系爭房地，因被告公司未能
15 依約提出有關森活館及悠活館合於系爭廣告內容之給付，致
16 原告等人受有系爭房地價值差額之損失。又被告張綱維自被
17 告公司設立之日起擔任董事長、董事，長達10年期間親自出
18 席董事會決議，所有決策均由被告張綱維任之，其以不實廣
19 告誘使、欺騙買受人，且其等隱匿從未申請溫泉開發許可、
20 從未探鑽溫泉或確認房屋基地有泉質為鐵泉等事實，致使原
21 告等人陷於錯誤向被告公司購買系爭房地，請求被告張綱維
22 與被告公司連帶賠償。

23 (二)爰依民法第184條第1項前段、第2項、第185條、第28條、第
24 179條、第227條、民法物之瑕疵擔保，公平交易法第21條第
25 2項、第30條、消費者保護法第22條、第23條、第51條、公
26 司法第23條規定及系爭買賣契約第12條第2項約定，擇一為
27 有利判決。先位請求被告樺富公司或被告樺福公司各與被告
28 張綱維連帶給付，並聲明：如附表5「先位之訴訴之聲明」
29 欄所載；如認被告張綱維並無詐欺行為，則備位請求被告公
30 司賠償原告等人各如附表5「房屋價值減損」欄所示之房地
31 價值損失、被告樺富公司賠償如附表5「滯納金」欄所示之

01 滯納金、被告公司給付各如附表5「懲罰性違約金」欄所示
02 之懲罰性賠償金，並聲明：如附表5「備位之訴訴之聲明」
03 欄所載（見本院卷十一第12頁、第18至54頁）。

04 二、被告則以下列情詞置辯：

05 (一)被告樺富公司：

06 被告樺富公司無廣告不實欺騙之情事，無故意或過失可言，
07 亦無違反善良風俗或保護他人之法律，原告等人請求價值減
08 損並非侵權行為所保護之權利；又系爭廣告並未納入兩造房
09 地買賣契約之內容，原告等人不得依據系爭廣告主張被告有
10 何債務不履行；又部分原告所購者為成屋，且約定以現況交
11 屋，並無信賴系爭廣告可言；被告樺富公司提供2館空間管
12 理權、使用權之對象為環遊郡管理委員會而非住戶個人，然
13 環遊郡管理委員會遲未成立，故悠活館無從交付，惟已以樺
14 舍商旅提供相當空間予社區居民使用，至森活館仍有續建可
15 能，無給付不能或給付瑕疵之情形，原告等人依此比照不動
16 產坪數或產權短少方式主張每坪價值減損云云，並無理由。
17 再者，被告樺富公司與部分原告已個別另行簽立協議書記載
18 變更展延使用執照申請日期為97年11月30日以前，故被告樺
19 富公司並無遲延取得使用執照。又消費者保護法須以固有利
20 益受損害為前提，且該損害不包括產品本身瑕疵及經濟上損
21 失，故原告等人依消費者保護法第51條請求給付懲罰性賠償
22 金，亦無理由。另就原告等人主張之侵權行為法律關係部分
23 為時效抗辯等語。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁
24 回；如受不利之判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

25 (二)被告樺福公司、張綱維：

26 援用被告樺富公司有利其等2人之答辯外（見本院卷十第138
27 頁、第151頁），另陳述以原告郭秀蘭、鄭中所購買者均為
28 成屋，雙方約定以現況交屋。被告張綱維雖曾任被告公司董
29 事長或董事，然其與二公司人格各自獨立，與本案事實無
30 涉。又懲罰性違約金須法律有明文規定始得請求，原告等人
31 並未說明懲罰性賠償金計算之依據，且其援用104年間修正

01 之消費者保護法第51條請求本件買賣爭議之懲罰性賠償金實
02 屬無理；原告等人所提出之系爭廣告相關文件並未能證明係
03 被告樺福公司所提供；被告樺福公司確有委請專業廠商即第
04 三人鴻宜工程顧問有限公司（下稱鴻宜公司）申請溫泉開發
05 許可，嗣因該工程環境影響評估未能通過而未繼續，被告樺
06 福公司絕無銷售房屋時即故意不申請溫泉；況對依現況交屋
07 之買受人，森活館、悠活館本非給付之內容而無房屋價值貶
08 損可言，故並無債務不履行；縱認其物之瑕疵擔保、不當得
09 利及侵權行為等權利存在，亦已罹於民法第365條、第125條
10 及第197條所規定之時效等語。被告張綱維簽署之合建契約
11 書並非本案之成屋買賣契約書，原告等人自不得據此請求其
12 應負連帶責任；其僅為被告公司董事，自無令其為公司經營
13 決策負責等語置辯，並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均
14 駁回；如受不利之判決，願供擔保，請准予宣告免為假執
15 行。

16 三、兩造不爭執事項：

- 17 (一)如附表5各編號之原告或其契約承擔之前手買受人有與被告
18 公司簽立系爭買賣契約，向被告樺富公司買受各該編號之預
19 售屋或成屋（陸東奇部分）、向被告樺福公司買受各編號之
20 成屋（詳如附表5所示，下述編號8A、8B合稱編號8，其餘10
21 A、10B、11A、11B、14A、14B部分亦同）。
- 22 (二)購買預售屋之原告等人（除附表5編號10A郭秀蘭之外），與
23 被告樺富公司約定其應申請使用執照之日期為97年5月24
24 日；附表5編號10A郭秀蘭與被告樺富公司約定其應申請使用
25 執照之日期為97年11月30日（見外放證物契約，及本院卷五
26 第51頁原告書狀）。
- 27 (三)購買預售屋如附表5編號2、6至8、11至12、15至22、25、2
28 7、30至31之原告等人業與被告樺富公司簽立協議書，展延
29 被告樺富公司應申請使用執照之日期為97年11月30日（證據
30 頁碼詳見附表2所載）。
- 31 (四)被告樺富公司實際申請使用執照日期為97年11月28日。

01 四、得心證理由：

02 (一)原告等人先位主張：

03 原告等人先位主張被告公司、被告張綱維以不實廣告詐欺其
04 等購買如附表5所示之系爭房地，依民法第184條第1項前
05 段、第2項、第185條、第28條規定，請求被告樺富公司或被
06 告樺福公司各與被告張綱維連帶給付如附表5「請求賠償內
07 容」欄所示之金額，並無理由：

- 08 1.原告等人主張被告張綱維長期擔任被告樺富公司及被告樺福
09 公司董事長及董事，於長達10年期間親自出席董事會決議，
10 在溫泉開發許可尚未取得之前，即以系爭廣告宣傳森活館將
11 提供天然溫泉泡湯等詞，且明知森活館之建照執照完全沒有
12 申請任何關於「留宿」功能之建物使用類組，卻不實廣告稱
13 森活會館有「留宿」功能，而以不實廣告誘使、欺騙渠等，
14 致使渠等陷於錯誤向被告公司購買如附表5所示之房地，應
15 與被告樺富公司或被告樺福公司連帶負侵權行為責任云云。
- 16 2.惟按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損
17 害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅。自有侵權行為
18 時起，逾10年者亦同，民法第197條第1項定有明文。又關於
19 侵權行為損害賠償請求權之消滅時效，應以請求權人實際知
20 悉損害及賠償義務人時起算，非以知悉賠償義務人因侵權行
21 為所構成之犯罪行為經檢察官起訴，或法院判決有罪為準
22 (最高法院72年台上字第738號裁判意旨參照)。本件原告
23 等人前開主張被告等人侵權行為損害賠償責任縱屬真實，然
24 原告等人(除陸東奇、高瑞憶之外)前於105年6月24日以被
25 告張綱維明知無法提供廣告所述之有溫泉設施、訪客留宿功
26 能之森活會館，卻製作不實廣告，致其向被告樺富公司或被
27 告樺福公司買受系爭房地，向被告張綱維提起刑法詐欺罪之
28 自訴案件，經臺灣臺北地方法院刑事庭以105年度重自字第2
29 號詐欺案件受理，嗣經判決無罪，上訴後，經臺灣高等法院
30 以106年度上易字第2391號刑事判決駁回上訴確定，有臺灣
31 高等法院106年度上易字第2391號刑事判決在卷可憑(見本
32 卷四第260至280頁)，足認原告等人(除陸東奇、高瑞憶之

01 外) 至遲於105年6月間即已知悉被告張綱維為其主張之侵權
02 行為人及損害賠償義務人，然其等遲至108年1月2日始於本
03 件審理中追加張綱維為被告而為請求（見本院卷四第32至34
04 頁），依前開說明，原告等人（除陸東奇、高瑞憶之外）對
05 被告張綱維之侵權行為損害賠償請求權已罹於2年時效而消
06 滅，則被告張綱維為時效之抗辯，拒絕給付，洵屬有據。

07 3.再查，證人即鴻宜公司代表人蘇灼謹於臺灣高等法院106年
08 度上易字第2391號刑事詐欺案件中證稱：95年間有到公司拜
09 訪張綱維，本案（開挖水井）是收費100萬元，工程承攬契
10 約是與樺福公司簽訂的，簽約後於95年9月20日請領訂金10%
11 （工程款）；於95年11月6日提送溫泉開發使用計畫書，當
12 時主管機關臺北縣政府有意見要求修正，修正後於96年7月1
13 9日召開正式審查會，臺北縣政府也提出意見，修正後於97
14 年3月13日通知召開第2次審查會，之後要同意之前需要有上
15 位計劃就是環境影響評估審查會，第二次審查後，就停滯上
16 位計劃，環境影響評估是業主的工作，伊不清楚業主有無告
17 知為何環境評估沒有完成。伊在鄰近的淡水基地紅樹林也有
18 鑿井成功申請完成，從鄰近成功案例與地質條件來判斷，本
19 件工程契約所載地點有天然溫泉，伊沒有繼續開挖溫泉，是
20 因為環境影響評估無法通過等語（見本院卷五第83至99
21 頁）。足見兩造簽訂系爭買賣契約前，被告樺福公司確曾與
22 鴻宜公司訂立溫泉水權開發使用許可，鴻宜公司亦依法為溫
23 泉水權之申請與開發，嗣因該工程之環境影響評估未能通
24 過，始未繼續該溫泉水權之許可申請與開發使用，是以尚無
25 被告公司自始即以不實廣告欺騙原告等人之事實。又參以被
26 告樺福公司於申請建造執照之建造執照申請書、建築物概要
27 表，使用組別之標示雖無建築物使用類組及變更使用辦法規
28 定之H類之住宿類，惟其上記載為B4：旅館（見本院卷三第
29 306至308頁），且依建築物使用類組及變更使用辦法附表一
30 建築物之使用類別、組別及其定義規定，使用類組B4係供不
31 特定人士休息住宿之場所，足見被告公司原係計畫興建之森
32 活館之功能與其廣告可供人留宿一情並無不符；又森活館因

01 被告樺福公司與基地所有權人簽訂之合建契約，因基地所有
02 權人解除契約，詳如後述，致迄未興建而無從依原廣告內容
03 提供，尚難認係不實廣告。是以原告等人主張被告公司自始
04 以不實廣告欺騙渠等，尚有誤會。

05 4.從而，原告等人主張被告公司及被告張綱維共同以不實廣告
06 誘使、欺騙渠等簽約購買如附表5所示之房地，應連帶負侵
07 權行為損害賠償責任，為無理由。

08 (二)原告等人備位主張：

09 1.原告等人主張被告公司至今仍未依廣告內容給付森活館、僅
10 給付部分悠活館及未提供五星級度假式會館服務等，應依民
11 法第227條、第354條、第359條、第360條、同法第184條第1
12 項前段、第2項或公平交易法第21條第2項、第30條、消費者
13 保護法第22條、第23條、第51條之規定，擇一給付原告等人
14 如附表5「房屋價值減損」欄所示之房地價值損失，部分有
15 理由：

16 (1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
17 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。民法第227
18 條第1項定有明文，債務人未依債務本旨履行致為不完全給
19 付，若其瑕疵給付已不能補正，或縱經補正與債務本旨仍不
20 相符，應依給付不能之規定賠償債權人所受之損害（最高法
21 院102年度台上字第406號裁判要旨參照）。次按企業經營者
22 應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣
23 告之內容，消費者保護法第22條第1項定有明文。此係為保
24 護消費者而課企業經營者以特別之義務，不因廣告內容是否
25 列入契約而異，否則即無從確保廣告內容之真實。是企業經
26 營者與消費者間所訂定之契約，雖未就廣告內容而為約定，
27 惟消費者如信賴該廣告內容，並依企業經營者所提供之訊息
28 進而與之簽訂契約時，企業經營者所負之契約責任自應及於
29 該廣告內容（最高法院102年度台上字第2323號裁判意旨參
30 照）。經查：

31 (2)購買預售屋之原告部分（即如附表5編號1至8A、8B、編號10
32 A、編號11至31之原告等人）：

01 ①如附表5編號8B之房地，原由易龍衡與被告樺富公司簽立系
02 爭房地預售屋買賣契約，嗣於97年5月4日業將該預售屋買賣
03 契約之權利義務讓與原告吳邦聲；如附表5編號12之房地，
04 原由陳珮瑜與被告樺富公司簽立系爭房地預售屋買賣契約，
05 嗣於98年6月6日業將該預售屋買賣契約之權利義務讓與原告
06 龔學智；如附表5編號13之房地，原由張曾京英與被告樺富
07 公司簽立系爭房地預售屋買賣契約，嗣於99年9月8日業將該
08 預售屋買賣契約之權利義務讓與原告李敏妙；如附表5編號2
09 2之房地，原由林石美英與被告樺富公司簽立系爭房地預售
10 屋買賣契約，嗣於96年3月26日業將該預售屋買賣契約之權
11 利義務讓與原告林尚喆；如附表5編號30之房地，原由陳美
12 綉與被告樺富公司簽立系爭房地預售屋買賣契約，嗣於98年
13 間將該預售屋買賣契約之權利義務讓與原告高泉一；有各該
14 讓渡書在卷可稽（見本院卷三第141頁、卷一第36頁、第38
15 頁、卷三第143頁、北院卷第184頁）。是以附表5編號8B、1
16 2、13、22、30原買受人與被告樺富公司就系爭各該房地之
17 預售屋買賣契約，業由上述各該原告承受原買受人之權利義
18 務，合先敘明。

19 ②查，上述購買預售屋之原告與被告樺富公司簽立之各該買賣
20 契約均有約定被告樺富公司同意贈送各買受人森活館之2年
21 期會員卡使用森活館之設施，足見被告樺富公司原本計畫興
22 建森活館作為俱樂部性質之設施供社區住戶參加，且該森活
23 館之設施至少包含1樓湯區、戶外游泳池；被告樺富公司並
24 同意將森活館地下1樓空間以及悠活館2樓、3樓空間及1樓會
25 館巴士等候區可使用期間（即至該2會館不堪使用、拆除日
26 止之期間）之管理權、使用權提供予環遊郡社區管理委員
27 會。惟被告樺富公司迄未將森活館興建完畢，且森活館基地
28 之地主謝嘉珊等人業已合法解除與興建森活館之被告樺福公
29 司間之合建契約，亦有臺灣高等法院本院106年度重上更(一)
30 字第24號判決、最高法院108年度台上字第1861號判決確定
31 在案（見本院卷五第196至200頁），是以被告樺富公司已確
32 定無法興建森活館提供俱樂部性質之設施供社區住戶使用。

01 又公寓大廈管理條例第3條第8款規定，公寓大廈之管理委員
02 會係指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管
03 理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織，原告等人本
04 得與其他住戶選任、組成環遊郡管理委員會，而使用森活館
05 地下1樓，然被告樺富公司已無法興建森活館，自可歸責於
06 被告樺富公司之事由，致為不完全給付。另依契約約定悠活
07 館2、3樓空間應提供予環遊郡管理委員會使用，縱環遊郡現
08 尚未能組成管理委員會，惟被告樺富公司卻僅有將部分1樓
09 及夾層供社區住戶使用，其他部分則以樺舍商旅營業使用，
10 亦為兩造所不爭執，被告樺富公司此部分亦未依債之本旨給
11 付。

12 (3)購買成屋之原告部分（即如附表5編號9、編號10B、編號3
13 2、33之原告等人）：

14 ①附表5編號9之原告陸東奇係向被告樺富公司購買成屋，附表
15 5編號10B之原告郭秀蘭、編號32之原告鄭中、編號33之原告
16 陳珮瑜係向被告樺福公司購買成屋，而被告公司於銷售廣告
17 中稱將提供兩座獨棟旗艦式會館即森活館、悠活館佔地近千
18 坪、使用空間約2千坪設施及提供五星級度假式會館服務，
19 且前揭各該原告與被告公司之買賣契約第16條，亦均有提及
20 如上述預售屋約定之森活館、悠活館使用權利等情（諸如本
21 院卷九第214至216頁原告郭秀蘭之契約，其餘原告契約詳見
22 外放證物），顯然被告公司縱使出售成屋，仍然承諾提供系
23 爭廣告所指之森活館及悠活館等如上述之服務內容。

24 ②惟被告樺富公司、被告樺福公司已確定無法興建森活館，且
25 亦無法如系爭廣告所述而提供悠活館如同廣告內容之完整服
26 務，均已構成不完全給付，均業如前述。

27 (4)原告等人因系爭房地價值減損，得請求被告公司賠償之金
28 額：

29 ①查，因消費者購買房屋時，並不只購買房屋本身，包含該房
30 屋之區位、景觀、建築規劃及公共設施等，因此不動產價格
31 的構成應包含該不動產之各種特徵屬性，倘若未提供廣告所
32 稱之硬體設施及服務，將減少各項設施對於房屋之價值。而

01 本件經本院囑託宏大不動產估價師聯合事務所鑑定結果略
02 以：本次勘估標的位於新北市淡水區小坪頂地區，小坪頂位
03 於淡水區東南方，國華高爾夫球場北側一帶，屬都市計畫外
04 之地區，區域內多為山坡地保育區，區域內生活機能較為缺
05 乏，尚須依靠北投區復興剛捷運站一帶或淡水區紅樹林捷運
06 站一帶店鋪，區域內交通多以自用小客車為主，雖有淡水區
07 社區巴士可搭乘，惟班次較少，整體而言交通便利性不佳；
08 勘估標的社區名稱為環遊郡，屬山坡地整體開發之社區社區
09 內規劃各式住宅產品，有住宅大樓、透天住宅等產品，社區
10 因位於山坡地，社區享有景觀視野上之優勢；勘估標的社區
11 環遊郡於98年5月26日建築完成，並從建築完成之後至99年
12 底之間陸續交屋，本案價格日期為103年10月20日，故價格
13 日期當時各戶之合理價格，皆為已受到缺少森活會館、悠活
14 會館硬體設施及服務等情，有不動產估價報告書可參（下稱
15 系爭鑑定報告，見外放證物）。而原告等人依上開不完全給
16 付之規定，請求被告樺富公司或被告樺福公司負損害賠償責
17 任，自屬有據。

18 ②如附表5編號1至32所示之原告得請求之金額：

19 依系爭鑑定報告所載，系爭房地因被告公司無法提供系爭廣
20 告所載森活館及悠活館之服務內容，致系爭建案有5.29%房
21 地價值減損，是以如附表5編號1至32所示之原告所購買之系
22 爭房地減損金額如附表4系爭鑑定報告內容所載之金額，業
23 堪認定。又附表5編號27之原告陳振炎原購買之附表5編號27
24 A、B之2筆建物，於辦理第一次所有權登記前業已合併為1
25 戶，亦有建物登記簿謄本附卷足憑（見本院卷七第374
26 頁），且系爭鑑定報告係依據其合併後之面積而計算房屋價
27 值減損數額，亦有系爭鑑定報告即附表4項次27所載之面積
28 可佐，附此敘明。

29 ③附表5編號33之原告陳珮瑜得請求之金額：

30 原告陳珮瑜於97年3月26日向被告樺福公司購買如附表5編號
31 33所示之新北市○○區○○○00巷00號房地，查該房地坐落
32 在環遊郡山妍區，建物型態乃一有地下層之4層樓透天別

01 墅，與環遊郡采迭區別墅區為有地下層之3層樓之房地相
02 近，是本院認該房地收益價格以每坪178,000元為適當（見
03 系爭鑑定報告第58頁），而附表5編號33房地不含停車位約
04 為73.55坪（見本院卷三第28頁），以此為計算基準，該房
05 地總價為13,091,900元（計算式：178,000元×73.55坪＝13,
06 091,900元）；又環遊郡房地因被告樺福公司未給付森活館
07 及悠活館而構成債務不履行之情事，總減損比例為5.29%，
08 業如前述，是以依系爭鑑定報告之計算式計算得知，其未減
09 損之房地總價應為13,823,144元（計算式：13,091,900元
10 ÷【1-5.29%】＝13,823,144元，元以下4捨5入，下同），
11 悠活館減損價值為136,849元（計算式：13,823,144元×0.9
12 9%＝136,849元），森活館減損價值為594,395元（計算式：
13 13,823,144元×4.30%＝136,849元），二者合計減損價值為7
14 31,244元（計算式：136,849元＋594,395元＝731,244
15 元）。

16 ④從而，原告等人請求被告樺富公司或樺福公司給付如附表2
17 「房屋價值減損」欄所示之金額，為有理由，應予准許；逾
18 此部分，則屬無據，應予駁回。而原告等人依民法第227條
19 不完全給付之規定，得請求被告公司損害賠償之金額如上所
20 述，本院無庸審酌其另依民法第354條、第359條、第360
21 條、第179條、第184條第1項前段、第2項及公平交易法第21
22 條第2項、第30條、消費者保護法第22條、第23條之規定重
23 疊合併請求之部分。

24 2.購買預售屋如附表5編號1至8、10A、11至31之原告等人（下
25 稱購買預售屋之原告等人）請求被告樺富公司給付滯納金，
26 有無理由？

27 (1)依購買預售屋之原告等人（除附表5編號10A之原告郭秀蘭
28 外）與被告樺富公司所簽訂之契約書第12條約定：「一、本
29 區之建築工程應在民國97年10月24日以前申請使用執照，並
30 以取得使用執照為完工標準，但有下列情事之一者，其期間
31 不計入前開天數……。二、賣方如逾前項期間者，每逾一日
32 應按已繳房屋價款萬分之五滯納金予買方。若逾期六個月仍

01 未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依第二十四條違
02 約之處罰規定處理。」（見外放證物各原告與被告樺富公司
03 間之系爭買賣契約）。購買預售屋之原告等人主張該條文所
04 指之「申請使用執照」係指「取得使用執照」，然查：起造
05 人依主管機關核定之建築執照圖說興建房屋，於建造完成
06 後，向主管機關「申請」核發使用執照，至主管機關審核起
07 造人確實有按圖說施工而准予核發使用執照，必有合理之文
08 書審核、現場查驗等工作天數，當無可能於起造人申請當
09 天，主管機關即為核准之情事，是以兩造契約所指之「申請
10 使用執照」不得解為「取得使用執照」。則購買預售屋之原
11 告等人前揭主張，尚不足採。

12 (2)附表5編號10A之原告郭秀蘭與被告樺富公司簽屬之買賣契約
13 第12條所約定被告樺富公司應於97年11月30日申請使用執
14 照，而被告樺富公司係於97年11月28日申請使用執照，並無
15 違反前揭約定，是附表5編號10A之原告郭秀蘭請求被告樺富
16 公司給付滯納金並無理由。

17 (3)至附表5編號2、6至8、11至12、15至22、25、27、30至31之
18 原告等人業與被告樺富公司簽立協議書，內容略以：「…原
19 合約第十二條：……。修改成：『本區之建築工程應在民國
20 97年11月30日以前申請使用執照，並以取得使用執照為完工
21 標準』。」，同意被告樺富公司申請使用執照期限延至97年
22 11月30日，有各該協議書存卷可參（見附表2「備註」欄之
23 頁碼），而被告樺富公司係於97年11月28日申請使用執照、
24 於98年5月26日取得使用執照，是以針對前揭原告而言，被
25 告樺富公司即無違約，其等請求被告樺富公司給付滯納金，
26 即屬無據。

27 (4)又除附表5編號10A之原告郭秀蘭之外，被告樺富公司與其餘
28 原告依原契約應於97年10月24日以前申請使用執照，惟其係
29 於97年11月28日始申請使用執照，是以附表5編號1、3、4、
30 5、13、14、23、24、26、28、29之原告依前揭約定請求被
31 告給付滯納金，即屬有據。其等得請求之金額：

01 ①被告樺富公司主張依系爭買賣契約就滯納金計算係以每逾1
02 日應按「已繳房屋價款」萬分之五計算，原告等人於97年10
03 月24日前已繳納者均為土地價款，故其等不得請求滯納金云
04 云。然，觀諸系爭買賣契約附件之付款明細（例如本院卷一
05 第191頁、第192頁），在使用執照取得前，購屋者所繳交之
06 款項均被定性為「土地款」，而房屋款則於銀行貸款時，方
07 繳交。則依此等約定，不論被告樺富公司逾期申請使用執照
08 期間或短則數日、或長達數年，購屋者已繳「房屋價款」均
09 為0，以此為計算基礎，當無可能產生滯納金，將使該條約
10 款形同具文，明顯不利於買方；再參內政部訂定之「預售屋
11 買賣定型化契約應記載及不得記載事項」應記載事項部分第
12 13條第2項就前揭情形，係記載「每逾一日應按已繳房地價
13 款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。」（見本院卷五第
14 250頁）。是以本院認系爭買賣契約有關滯納金計算基礎若
15 解為以「已繳房屋價款」之約定對買方顯失公平，應解為以
16 「已繳房地價款」計算始為合理，且符合簽立系爭買賣契約
17 當事人之真意。

18 ②而附表5編號1、3、4、5、13、14、23、24、26、28、29之
19 原告於97年5月24日（即被告樺富公司應申請使用執照之期
20 限）當時已繳納之房地價款如附表3B所載（見外放證物契約
21 附件，及被告所提之原告等人繳款明細【見本院卷六第70至
22 104頁】）。從而，前揭原告等人請求被告樺富公司給付如
23 附表3A所示之滯納金（計算式亦如附表3A所示），為有理由，
24 逾此部分之金額，則無理由。

25 (5)綜上所述，購買預售屋之原告等人，得請求滯納金之原告及
26 數額，均如附表3A所示。

27 3.原告等人依消費者保護法第51條之規定，請求被告公司給付
28 各如附表5「懲罰性違約金」欄所示之懲罰性賠償金，有無
29 理由？

30 原告等人雖主張被告公司故意或過失未給付森活館、悠活館
31 等設施及服務，且明知森活館基地並未申請溫泉水權登記、

01 無法提供泉質為「鐵泉」之天然溫泉、冷泉，又明知在森活
02 館建物執照中並無申請關於留宿之使用項目及類別，因而無
03 法提供留宿功能，卻一再於廣告中提供該等服務，造成渠等
04 受有損害，請求被告公司給付懲罰性賠償金云云。惟被告樺
05 富公司於95年9月間即已委請鴻宜公司辦理溫泉水權申請相
06 關事宜，有鴻宜公司回函及檢送之工程承攬合約書可稽（見
07 本院卷五第145至149頁），鴻宜公司亦依法為溫泉水權之申
08 請與開發，嗣因該工程之環境影響評估未能通過，始未繼續
09 該溫泉水權之許可申請與開發使用，而被告樺福公司提出申
10 請建造執照所附之建築物概要表亦記載使用類組B4即供不特
11 定人士休息住宿之場所，業如前述。足證被告公司原計畫興
12 建提供可供人留宿之森活館，被告公司並無故意或過失以不
13 實廣告誘使原告等人簽約買受房屋之情事，而無違反消費者
14 保護法規定之情事。從而，原告等人依前揭規定請求被告公
15 司給付各如附表5「懲罰性違約金」欄所示之懲罰性賠償
16 金，自屬無據。

17 (三)綜上所述，原告等人先位請求被告公司與被告張綱維連帶給
18 付如先位聲明所示金額，並無理由；原告等人備位請求被告
19 公司給付「房屋價值減損、滯納金」部分有理由，部分無理
20 由，請求被告公司給付「懲罰性違約金」並無理由。

21 (四)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
22 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
23 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
24 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
25 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
26 息；又應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
27 者，週年利率為百分之5。民法第229條第2項、第233條第1
28 項前段、第203條分別定有明文。故原告等人就被告樺富公
29 司復請求103年12月22日起（按，起訴狀繕本係於103年12月
30 1日送達被告樺富公司，見北院卷第79頁）、被告樺福公司
31 自追加起訴狀繕本送達翌日（即112年12月7日，見本院卷八

01 第78頁)起，均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利
02 息，為有理由，亦應准許。

03 五、本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告及免為假執行，就原告
04 勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許
05 之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已因訴之駁回而失所
06 附麗，應予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
08 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
09 附此敘明。

10 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
12 民事第三庭 法 官 陳菊珍

13 以上正本係照原本作成。

14 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
16 命補正逕行駁回上訴。

17 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日
18 書記官 鍾堯任

19 附表1：(主文部分，幣別：新臺幣)
20

編號	被告	原告	本院判命給付金額	假執行擔保金額	免假執行擔保金額
1	樺富建設股份有限公司	陳本源	被告應給付原告589,169元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	197,000元	589,169元
2	樺富建設股份有限公司	陳義亨	被告應給付原告551,259元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	184,000元	551,259元
3	樺富建設股份有限公司	林惠美	被告應給付原告600,673元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	201,000元	600,673元

4	樺富建設股份有限公司	李雅琪	被告應給付原告504,786元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	169,000元	504,786元
5	樺富建設股份有限公司	周思儀	被告應給付原告640,793元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	214,000元	640,793元
6	樺富建設股份有限公司	許玉鳳	被告應給付原告754,705元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	252,000元	754,705元
7	樺富建設股份有限公司	劉道新	被告應給付原告404,778元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	135,000元	404,778元
8A	樺富建設股份有限公司	吳邦聲	被告應給付原告391,405元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	131,000元	391,405元
8B	樺富建設股份有限公司	吳邦聲	被告應給付原告407,543元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	136,000元	407,543元
9	樺富建設股份有限公司	陸東奇	被告應給付原告398,980元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	133,000元	398,980元
10A	樺富建設股份有限公司	郭秀蘭	被告應給付原告383,829元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	128,000元	383,829元
10B	樺福建設股份有限公司	郭秀蘭	被告應給付原告1,548,355元，及自112年12月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	517,000元	1,548,355元
11A	樺富建設股份	翁國禎	被告應給付原告404,031元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	135,000元	404,031元

	有限公司				
11B	樺富建設股份有限公司	翁國禎	被告應給付原告398,980元,及自103年12月22日起至清償日止,按年息5%計算之利息。	133,000元	398,980元
12	樺富建設股份有限公司	龔學智	被告應給付原告383,829元,及自103年12月22日起至清償日止,按年息5%計算之利息。	128,000元	383,829元
13	樺富建設股份有限公司	李敏妙	被告應給付原告446,321元,及自103年12月22日起至清償日止,按年息5%計算之利息。	149,000元	446,321元
14A	樺富建設股份有限公司	林同益	被告應給付原告444,394元,及自103年12月22日起至清償日止,按年息5%計算之利息。	149,000元	444,394元
14B	樺富建設股份有限公司	林同益	被告應給付原告443,397元,及自103年12月22日起至清償日止,按年息5%計算之利息。	148,000元	443,397元
15	樺富建設股份有限公司	葉雪玲	被告應給付原告414,962元,及自103年12月22日起至清償日止,按年息5%計算之利息。	139,000元	414,962元
16	樺富建設股份有限公司	高瑞憶	被告應給付原告397,328元,及自103年12月22日起至清償日止,按年息5%計算之利息。	133,000元	397,328元
17	樺富建設股份有限公司	羅貴琦	被告應給付原告245,851元,及自103年12月22日起至清償日止,按年息5%計算之利息。	82,000元	245,851元
18	樺富建設股份有限公司	薛元昊 即薛文彬	被告應給付原告223,875元,及自103年12月22日起至清償日止,按年息5%計算之利息。	75,000元	223,875元
19	樺富建	張玉齡	被告應給付原告216,125元,及	73,000元	216,125元

	設股份 有限公司		自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。		
20	樺富建 設股份 有限公司	林瑞賓	被告應給付原告221,597元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	74,000元	221,597元
21	樺富建 設股份 有限公司	林瑞泰	被告應給付原告222,502元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	75,000元	222,502元
22	樺富建 設股份 有限公司	林尚喆 即林瑞 生	被告應給付原告223,875元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	75,000元	223,875元
23	樺富建 設股份 有限公司	韋焰	被告應給付原告237,605元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	80,000元	237,605元
24	樺富建 設股份 有限公司	林小萍	被告應給付原告243,341元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	82,000元	243,341元
25	樺富建 設股份 有限公司	陳曉蓉	被告應給付原告222,965元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	75,000元	222,965元
26	樺富建 設股份 有限公司	陳興民	被告應給付原告236,953元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	79,000元	236,953元
27A 2 7B	樺富建 設股份 有限公司	陳振炎	被告應給付原告432,360元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	145,000元	432,360元
28	樺富建 設股份 有限公司	盧思佳	被告應給付原告251,062元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	84,000元	251,062元

(續上頁)

01

29	樺富建設股份有限公司	王陳淑貞	被告應給付原告253,625元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	85,000元	253,625元
30	樺富建設股份有限公司	高泉一	被告應給付原告223,056元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	75,000元	223,056元
31	樺富建設股份有限公司	吳玉英	被告應給付原告823,050元，及自103年12月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	275,000元	823,050元
32	樺福建建設股份有限公司	鄭中	被告應給付原告1,525,547元，及自112年12月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	509,000元	1,525,547元
33	樺福建建設股份有限公司	陳珮瑜	被告應給付原告731,244元，及自112年12月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	244,000元	731,244元

02

附表2 (本院判命給付金額，幣別：新臺幣)

03

編號	原告	本院判命給付金額				備註
		房屋價值減損	滯納金	懲罰性違約金	合計	
1	陳本源	\$551,259	\$37,910	\$0	\$589,169	
2	陳義亨	\$551,259	\$0	\$0	\$551,259	已簽訂協議書，見本院卷三第145頁
3	林惠美	\$546,613	\$54,060	\$0	\$600,673	
4	李雅琪	\$463,306	\$41,480	\$0	\$504,786	
5	周思儀	\$580,783	\$60,010	\$0	\$640,793	
6	許玉鳳	\$754,705	\$0	\$0	\$754,705	已簽訂協議書，見本院卷三第146頁
7	劉道新	\$404,778	\$0	\$0	\$404,778	已簽訂協議

(續上頁)

01

						書，見本院卷三第147頁
8A	吳邦聲	\$391,405	\$0	\$0	\$391,405	已簽訂協議書，見本院卷三第148頁
8B		\$407,543	\$0	\$0	\$407,543	已簽訂協議書，見本院卷三第149頁
9	陸東奇	\$398,980	成屋，原告未請求	\$0	\$398,980	
10A	郭秀蘭	\$383,829	\$0	\$0	\$383,829	原契約即約定申請使用執照期限為97年11月30日
10B		\$1,548,355	成屋，原告未請求	\$0	\$1,548,355	
11A	翁國禎	\$404,031	\$0	\$0	\$404,031	已簽訂協議書，見本院卷三第150頁
11B		\$398,980	\$0	\$0	\$398,980	已簽訂協議書，見本院卷三第151頁
12	龔學智	\$383,829	\$0	\$0	\$383,829	已簽訂協議書，見本院卷三第152頁
13	李敏妙	\$399,741	\$46,580	\$0	\$446,321	
14A	林同益	\$397,984	\$46,410	\$0	\$444,394	
14B		\$397,157	\$46,240	\$0	\$443,397	
15	葉雪玲	\$414,962	\$0	\$0	\$414,962	已簽訂協議書，見本院卷三第153頁
16	高瑞憶	\$397,328	\$0	\$0	\$397,328	已簽訂協議書，見本院卷三第154頁
17	羅貴琦	\$245,851	\$0	\$0	\$245,851	已簽訂協議書，見本院卷三第155頁

18	薛元昊即 薛文彬	\$223,875	\$0	\$0	\$223,875	已簽訂協議書，見本院卷三第156頁
19	張玉齡	\$216,125	\$0	\$0	\$216,125	已簽訂協議書，見本院卷三第157頁
20	林瑞賓	\$221,597	\$0	\$0	\$221,597	已簽訂協議書，見本院卷三第158頁
21	林瑞泰	\$222,502	\$0	\$0	\$222,502	已簽訂協議書，見本院卷三第159頁
22	林尚喆即 林瑞生	\$223,875	\$0	\$0	\$223,875	已簽訂協議書，見本院卷三第160頁
23	韋焰	\$219,755	\$17,850	\$0	\$237,605	
24	林小萍	\$218,861	\$24,480	\$0	\$243,341	
25	陳曉蓉	\$222,965	\$0	\$0	\$222,965	已簽訂協議書，見本院卷三第161頁
26	陳興民	\$216,213	\$20,740	\$0	\$236,953	
27A 27B	陳振炎	\$432,360	\$0	\$0	\$432,360	已簽訂協議書，見本院卷三第162頁
28	盧思佳	\$222,502	\$28,560	\$0	\$251,062	
29	王陳淑貞	\$223,875	\$29,750	\$0	\$253,625	
30	高泉一	\$223,056	\$0	\$0	\$223,056	已簽訂協議書，見本院卷三第163頁
31	吳玉英	\$823,050	\$0	\$0	\$823,050	已簽訂協議書，見本院卷一第267頁、卷三第164頁
32	鄭中	\$1,525,547	成屋，原告未請求	\$0	\$1,525,547	
33	陳珮瑜	\$731,244	成屋，原告未請求	\$0	\$731,244	

(續上頁)

01

	總計				\$17,044,150	
--	----	--	--	--	--------------	--

02
03

附表3A：（滯納金計算式及數額，幣別：新臺幣）

編號	原告姓名	買賣契約第12條所約定之日期	原告已交付之價款（詳附表3B）	遲延日數（97.10.25至97.11.27）	每日按已繳價款萬分之5計算滯納金	法院准許之滯納金：原告已交付之房地價款*萬分之5*遲延日數
1	①陳本源	97.10.24	\$2,230,000	34	0.0005	\$37,910
2	③林惠美	97.10.24	\$3,180,000	34	0.0005	\$54,060
3	④李雅琪	97.10.24	\$2,440,000	34	0.0005	\$41,480
4	⑤周思儀	97.10.24	\$3,530,000	34	0.0005	\$60,010
5	⑬李敏妙	97.10.24	\$2,740,000	34	0.0005	\$46,580
6	⑭A 林同益	97.10.24	\$2,730,000	34	0.0005	\$46,410
7	⑭B 林同益	97.10.24	\$2,720,000	34	0.0005	\$46,240
8	⑳韋焰	97.10.24	\$1,050,000	34	0.0005	\$17,850
9	㉑林小萍	97.10.24	\$1,440,000	34	0.0005	\$24,480
10	㉒陳興民	97.10.24	\$1,220,000	34	0.0005	\$20,740
11	㉓盧思佳	97.10.24	\$1,680,000	34	0.0005	\$28,560
12	㉔王陳淑貞	97.10.24	\$1,750,000	34	0.0005	\$29,750

04
05

附表3B：（已繳房地價款）

編號	原告姓名	訂金	簽約金	開工款	第1期工程款	第2期工程款	第3期工程款	第4期工程款	第5期工程款	第6期工程款	第7期工程款	第8期工程款	第9期工程款	第10期工程款	第11期工程款	第12期工程款	第13期工程款	已繳總額
1	①陳本源	\$150,000	\$880,000	\$680,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$2,230,000
2	③林惠美	\$150,000	\$900,000	\$700,000	\$110,000	\$110,000	\$110,000	\$110,000	\$110,000	\$110,000	\$110,000	\$110,000	\$110,000	\$110,000	\$110,000	\$110,000	\$110,000	\$3,180,000
3	④李雅琪	\$120,000	\$900,000	\$510,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000	\$70,000	\$2,440,000
4	⑤周思儀	\$150,000	\$1,000,000	\$890,000	\$130,000	\$130,000	\$120,000	\$120,000	\$120,000	\$120,000	\$120,000	\$120,000	\$120,000	\$120,000	\$120,000	\$120,000	\$120,000	\$3,530,000
5	⑬李敏妙	\$110,000	\$330,000	\$610,000	\$100,000	\$100,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$2,740,000
6	⑭A 林同益	\$110,000	\$820,000	\$600,000	\$100,000	\$90,000	\$90,000	\$100,000	\$100,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$2,730,000
7	⑭B 林同益	\$100,000	\$800,000	\$600,000	\$100,000	\$100,000	\$100,000	\$100,000	\$100,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$90,000	\$2,720,000
8	⑳韋焰	\$60,000	\$380,000	\$220,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$1,050,000
9	㉑林小萍	\$60,000	\$640,000	\$440,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$20,000	\$20,000	\$20,000	\$20,000	\$20,000	\$20,000	\$20,000	\$20,000	\$20,000	\$1,440,000
10	㉒陳興民	\$50,000	\$360,000	\$270,000	\$50,000	\$50,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$40,000	\$1,220,000
11	㉓盧思佳	\$60,000	\$520,000	\$370,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$50,000	\$50,000	\$50,000	\$1,680,000
12	㉔王陳淑貞	\$60,000	\$540,000	\$380,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$60,000	\$50,000	\$1,750,000