

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度消字第7號

原告 卜家瑜

訴訟代理人 林泓楨

原告 何信慧

周聖堯

施俊毅

李恆宇

涂榮濬

趙麗秋

陳羿婷

0000000000000000

陳茹萍

林家瑄

林上辰

曾彥淇

沈文娟

陳靜婷

0000000000000000

吳香怡

謝曉嵐

洪佑君

李彥賢

陳世儒

吳宗勳

盧保秀

洪曉蕾

0000000000000000

蔡育青

黃千容

0000000000000000

上24原告

共 同

訴訟代理人 陳律安律師

被 告 可麗開發有限公司

兼 法 定

代 理 人 楊適槐

共 同

訴訟代理人 陳姿君律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年8月12日言詞辯論
終結，判決如下：

主 文

被告可麗開發有限公司應分別給付原告如附表二「本院准許金額」欄所示金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告可麗開發有限公司負擔4%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告可麗開發有限公司如以附表二「本院准許金額」欄所示金額分別為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、被告可麗開發有限公司（下稱可麗開發公司）自民國104年間起公開銷售坐落臺中市○區○○○段000000地號土地之「可麗健康公園」建案（下稱系爭建案），系爭建案興建完成後為可麗健康公園社區（下稱系爭社區）。而可麗開發公司於銷售系爭建案之廣告單，刊載系爭建案設有「露臺景觀設施（包括兒童戶外遊戲場）」、「社區多功能中心」、「健身房」、「茶坊」、「露天烤肉Bar」、「多功能視聽中心」、「景觀休憩平台」等公共設施（下稱系爭設施）。

01 且兩造間簽立之房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）各條
02 款及所附廣告圖、示意圖（即原證3、原證11，下稱系爭示
03 意圖，與上開廣告單等件合稱系爭廣告），均經被告天○○
04 （逕以姓名稱之），以其為可麗開發公司法定代理人並兼任
05 監造建築師之身分，蓋印確認，擔保系爭廣告之真實性，並
06 於系爭契約第1條約定，將系爭廣告列為契約之一部分。再
07 楊適魂身為系爭社區監造建築師，負責系爭建案設計、監
08 督、建造義務，應與可麗開發公司就系爭契約內容並無虛偽
09 不實或引人錯誤之表示或表徵一同負擔保責任。惟原告於交
10 屋後，發現系爭社區竟未依照系爭廣告確實設置系爭設施，
11 已屬不完全給付，屢經催告補正未果。則系爭社區實際上並
12 無系爭設施，可麗開發公司、天○○依系爭契約約定，即為
13 不完全給付，經委請訴外人思創仁和室內設計公司依原證11
14 所示施作估價計新臺幣（下同）4,185,859元，含未實際設
15 置之跑步機、健身車及電視（含吊架）計234,604元，則扣
16 除已實際施作系爭設施部分計530,982元價值，仍達差額數
17 百萬餘元價值，爰依民法第227條第1項、第266條第1項規
18 定，請求可麗開發公司、天○○減少買賣價金，連帶賠償此
19 部分損害100萬元。

20 二、可麗開發公司銷售系爭建案未依系爭廣告設置系爭設施，亦
21 已違反消費者保護法（下稱消保法）第22條規定，屬違反保
22 護他人之法律。原告因信賴系爭廣告，將系爭設施之使用及
23 效能計入購屋之成本考量，始與可麗開發公司簽訂系爭契
24 約，並因此受有損害，爰依民法第184條第2項、第191條之
25 1、消保法第7條及第22條之規定，暫以總價200萬元計算系
26 爭設施之價值，依原告持分比例計算，請求可麗開發公司、
27 天○○連帶賠償如附表一「損害賠償數額」所示金額。併依
28 消保法第51條及公平交易法（下稱公交法）第21條第1項、
29 第31條規定，請求可麗開發公司、天○○連帶給付廣告不實
30 之3倍之懲罰性賠償金300萬元，詳如附表一「懲罰性賠償
31 金」欄所示數額。總計400萬元。

01 三、聲明：被告應各連帶給付原告如附表一「請求金額」欄所示
02 之金額及利息；願供擔保，請准宣告假執行。

03 貳、被告抗辯：

04 一、否認系爭示意圖（如原證3、6、11、12）之真正，系爭示意
05 圖為訴外人閣里居空間設計有限公司為系爭建案設計初期發
06 想所引用，僅為該公司對可麗開發公司之簡報檔，未為可麗
07 開發公司所採用，可麗開發公司亦未與該公司公司簽約，並
08 非可麗開發公司宣傳之廣告，且未據為系爭契約之附件，非
09 為系爭契約之一部，又無委任銷售人員將系爭示意圖列為廣
10 告內容，倘銷售人員以系爭廣告為代銷系爭建案內容，已逾
11 可麗開發公司授予代理權範圍，為無權代理，可麗開發公司
12 不承認有系爭廣告內容，對被告自不生效力。

13 二、縱系爭示意圖因銷售人員之宣傳，而可歸責於被告（假
14 設），僅屬要約之引誘，參照最高法院108年度台上字第120
15 1號裁判見解，可知若廣告內容未經當事人交涉，未定入契
16 約，縱企業經營者廣告不實應受裁罰，仍不可逕認為構成契
17 約內容，即強調「消費者依企業經營者提供之廣告訊息與之
18 洽談而簽訂契約」，或「企業經營者並據原屬要約引誘之廣
19 告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之要約」，均指契約
20 當事人依法自主約定廣告內容為契約內容。原告尚未舉證證
21 明系爭契約有將系爭示意圖或系爭廣告作為契約附件之契約
22 原本，則系爭示意圖仍非構成系爭契約之內容，自非系爭契
23 約第1條所約定效力之一部。況原告己○○、卯○○（逕以
24 姓名稱之）已與可麗開發公司在臺中市政府消費爭議調解
25 委員會成立調解，即不得再為請求。原告丁○○、玄○○、
26 午○○、丙○○、宙○○、亥○○（逕以姓名稱之）均非由
27 可麗開發公司與之洽談訂約，係原承購戶自行接洽，其等逕
28 向原承購戶購買，可麗開發公司基於服務客戶而協助原承購
29 戶換約詳如附表一備註欄所示，經由換約，始與可麗開發公
30 司簽約，非以債權為標的之債權讓與，並無信賴可能，既非
31 向可麗開發公司或可麗開發公司所屬代銷人員購買，無由主

張與可麗開發公司有契約關係，不得依系爭契約或以系爭示意圖內容不符而請求損害賠償。

三、另否認原證7之LINE對話紀錄，縱認系爭示意圖為系爭契約之一部（假設），依系爭契約第11條第2項第2款第2目約定及附件(三)建材設備表，特約事項第2點約定，基於「契約嚴守」及「契約神聖」原則，得認系爭契約已賦予可麗開發公司有修改權，並將系爭示意圖內容排除於系爭契約之外。況可麗開發公司於111年4月12日及5月20日會同系爭社區管理委員會成員丙○○、已○○、代理人癸○○等完成公設確認點交附件公共設施家具清單即視聽室、交誼室、閱覽室、健身房、大廳，並於111年5月31日就系爭建案共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備完成移交予系爭社區管理委員會，該公共設施一望即知，原告於點交時未就與系爭示意圖不一致者，主張應改正修繕，亦未提出任何異議，足認已符合系爭契約約定，本諸誠信原則，自不得再為主張。

四、倘系爭示意圖為系爭契約之一部（假設），可麗開發公司僅未施作提供系爭設施中之「烤內bar」及「兒童戶外遊戲場」，即可麗開發公司僅未依系爭廣告內容設置相符之上開設施，原告未能舉證證明得以200萬元作為上開設施或系爭設施價值。況系爭建案均有設置建造系爭設施，不能徒憑原告主觀感受，認可麗開發公司有違公交法第21條第1項規定之情事，即可麗開發公司對系爭設施僅部分未符合原告主觀期待，未有故意之主觀要件，已與公交法第31條第1項規定不符，原告自無從依公交法第31條第1項規定請求懲罰性賠償金。

五、系爭社區因整體規劃完善，價值一再升值，原告自無任何損害，可麗開發公司就系爭建案施作之社區公共設施設置遠逾原證11所載設備，含已施作原證11第2頁MF露臺景觀平面配置圖中第3頁兒童戶外遊戲場（僅考量是兒童戶外遊戲沙坑會影響清潔管理及安全因素而未設置沙坑），第4頁圖書室即「STATIONERY」、第5頁健身房、第6頁「2F露臺景觀」、

第7頁「茶坊」、第8及9頁露臺草坪及屋頂露天烤肉區設置曬衣架、第10頁「多功能視聽中心」已施作並配置電視、音響、沙發、茶几、卡拉OK系統及冷氣，並有施作提供非為系爭契約所載公共設施，已盡最大努力提供最佳空間及設施，已逾原證11之設施。

六、聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免予假執行。

參、本院之判斷：

一、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3倍以下之懲罰性賠償金；但因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消保法第51條定有明文。揆其立法目的，乃在促使企業經營者重視商品及服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性之企業經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效。所謂依本法所提之訴訟，係指因消費關係而向法院提起之訴訟。故凡消費者因與企業經營者就商品或服務所生爭議之法律關係，所提起之消費訴訟，均有消保法第51條規定之適用。又企業經營者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告之內容，消保法第22條復有明定。此係為保護消費者，而課企業經營者以特別之義務，不因廣告內容是否列入契約而有異。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項定有明文。消保法第51條規定責令企業經營者就因不實廣告所致消費者之損害負賠償責任，主要在維護交易安全，保障填補消費者因信賴廣告所受之利益損害。是於計算懲罰性賠償金，應以消費者因信賴不實廣告所受損害額為基準，此損害額應依損害賠償原則計算其賠償範圍，即包括消費者所受損害及所失利益。衡諸購買預售屋者，無成品可供檢視，通常祇能信賴銷售廣告之文宣內容，並以之為憑藉（最高法院113年度台字第110號裁判參照）。足認預售屋販售因尚未有具體建築成品存在，端賴出賣人輔以各類廣告文宣說明，買受人因之

01 信賴而購買，該廣告文宣即為買賣契約之一部，出賣人所負
02 之契約責任應及於該廣告文宣。本件買受人之原告主張可麗
03 開發公司於銷售系爭建案之系爭廣告，宣傳系爭社區有系爭
04 設施，致其誤信而買受系爭社區房地，以可麗開發公司違反
05 消保法第22條規定，提起本件訴訟，屬因消費關係而提起之
06 消費訴訟，先予敘明。

07 二、次按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
08 求賠償損害。民法第226條第1項定有明文。再按債務不履
09 行之不完全給付，乃債務人提出不符合債務本旨之給付，型態
10 可分瑕疵給付及加害給付兩種。瑕疵給付僅發生原來債務不
11 履行之損害，可分別情形，如其不完全給付之情形可能補正
12 者，債權人可依給付遲延之法則行使其權利，如其給付不完
13 全之情形不能補正者，則依給付不能之法則行使權利；加害
14 給付則發生原來債務不履行之損害以外之損害，即履行利益
15 以外之損害，此觀民法第227條第1項、第2項規定自明（最
16 高法院113年度台上字第1914號裁判參照）。而系爭契約第1
17 條廣告效力約定：本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材
18 設備表、房屋及停車位與位置示意圖，並無虛偽不實或引人
19 錯誤之表示，其均視為契約之一部份（本院卷第135頁）。
20 且預售屋買賣，既無成品可供檢視，故除契約約定外，僅能
21 信賴當時之樣品屋、廣告等，作為判斷是否購屋之依據，故
22 預售屋之廣告，基於雙方公平交易之原則，及消保法第22條
23 所課企業經營者應確保廣告內容真實之義務，廣告亦應納為
24 雙方有無依買賣契約履行之判斷標準。且系爭示意圖（原證
25 3、6、11、12）係閣居空間設計有限公司為系爭建案設計初
26 期發想所引用為被告所自認（本院卷二第63頁），既經可麗
27 開發公司引用銷售等節，有LINE對話擷圖在卷可按（本院卷
28 一第307、309、310、312、313、316頁），及代銷系爭建案
29 人員即證人丑○○證述略以伊銷售系爭建案如附表一銷售編
30 號所示之店1、2、2A、3A、4A、4B、4C、5A、6A、6C、7C、
31 8C、9A，3B不是，9C楊維芝原本是伊賣的，後來楊維芝自己

賣給亥○○，7A洪韡禎本來也是伊銷售的，後來他自己賣給
午○○，8A盧俊安本來是伊銷售的，後來他賣給宙○○。本
院卷一第307至316頁之原證7都是伊對話內容，內容中有傳
送本院卷一第117至131頁原證3檔案資料，圖片中第117、11
9、121、123、125、127、131、133頁有景觀設計的。伊有
跟客戶說第129頁烤肉區不做，伊都有跟客戶說。因為是預
售案，檔案是建設公司給的，一開始是代銷公司銷售，伊是
中途進去的，伊是代銷公司聘請的銷售人員，進去的時候建
設公司的銷售電腦裡面就有這些資料，伊是從建設公司的電
腦裡面傳給客戶的。代銷公司有跟伊講這些檔案就是系爭建
案的內容。後來建設公司裡的楊建築師有跟伊說圖片裡沒有
烤肉區要跟客人講，所以伊就有跟客戶講，烤肉區沒有要
做。亥○○、宙○○有跟伊要，伊就有傳。午○○承接這件
事情伊不知道，也沒有跟伊要，建設公司都是天○○建築師
跟伊接洽，伊有問過楊建築師為何沒有紙本資料，楊建築師
說沒有要印，伊有跟楊建築師確認是否就照電腦這些檔案銷
售，天○○說是，有說烤肉區沒有等語詳實（本院卷一第40
1至404頁），堪認可麗開發公司推出系爭建案固為預售屋建
案，於代銷（銷售）時，以系爭廣告（含系爭示意圖，下
同）宣傳，且系爭示意圖蓋有天○○騎縫章印文（本院卷一
第117至133頁、卷二第29至54、345至353頁），卷內復無證
據顯示系爭契約之買賣雙方簽約時有就系爭廣告內容另外斟
酌、約定，或可麗開發公司未再據系爭廣告為訂約之說明、
洽談，揆諸上開實務見解及系爭契約約定，系爭廣告均為系
爭契約之一部分，可麗開發公司即負有依系爭廣告履約設置
系爭設施，供承購戶共同使用之給付義務。而可麗開發公司
業將系爭社區所屬共用部分、約定共用部分與其附屬設施設
備移交與可麗健康公園社區管理委員會乙節，有臺中市公寓
大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備見證移交紀
錄，可麗健康公園社區共用部分、約定共用部分與其附屬設
施設備點交表，可麗健康公園社區大樓公設點交會議紀錄、

01 管委會提出建築物缺失改善完成確認清冊在卷可按（本院卷
02 一第267至277頁），則可麗開發公司於系爭建案興建完成為
03 系爭社區，於交屋後並點交上開共用部分予系爭社區管理委
04 員會，惟仍有系爭設施設置不全而不完善，係可歸責於可麗
05 開發公司之事由，致為不完全給付，且可麗開發公司亦無從
06 補正，買受人自得請求損害賠償。

07 三、再違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；
08 土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作
09 物之所有人負賠償責任。民法第184條第2項本文、第191條
10 第1項本文亦有明定。而按企業經營者應確保廣告內容之真
11 實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。企業經營
12 者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。消
13 保法第22條定有明文。係為避免企業經營者以不實之廣告致
14 侵害消費者權益，消保法認定契約責任及於廣告的內容，企
15 業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不
16 得低於廣告之內容。此為保護消費者交易安全之規定，為民
17 法第184條第2項所示之「保護他人之法律」。本件可麗開發
18 公司興建系爭建案成系爭社區，並出售予不特定之消費大
19 眾，為消保法規定之企業經營者，又可麗開發公司為系爭契
20 約之賣方，應就系爭廣告內容負責。而系爭契約於消保法公
21 布施行之後始行簽訂，自應受消保法有關規定之規範。可麗
22 開發公司就系爭廣告即應負確保廣告內容真實之責，原告信
23 賴系爭廣告內容，逕依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談
24 並簽訂系爭契約，足認企業經營者應負之契約責任，仍及於
25 系爭廣告內容，則可麗開發公司所負義務不得低於系爭廣告
26 之內容，惟可麗開發公司未確保廣告內容之真實，所交付者
27 低於系爭廣告之內容，自有違反消保法第22條規定之情形。
28 且可麗開發公司未確保系爭廣告內容之真實，對消費者所負
29 之義務顯低於廣告之內容而有違反保護他人法律之情形，故
30 可麗開發公司就此部分有違反保護他人法律之情形，致承購
31 戶受有損害，自應負侵權行為之損害賠償責任。

四、又按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故其價格應以加害人應為給付之時為準，被害人請求賠償時，加害人即有給付之義務，算定被害物價格時，應以起訴時之市價為準。本件經兩造同意送請臺中市建築師公會比對鑑定原證11（下稱系爭廣告圖說）與系爭社區現場設置設施（本院卷二第299頁），認系爭廣告圖說所示之「露臺景觀（包括兒童戶外遊戲場）」、「社區多功能中心」、「健身房」、「茶坊」、「露天烤肉Bar」、「多功能視聽中心」、「景觀休憩平台」等公共設施與實際施作情況並不完全相符。依據現場實際測量之規格與尺寸，比對系爭廣告圖說之對應比例關係，估算各個設施之工程費用，以比較差異部分之增減金額，經計算減損之金額為188,510元等語（社團法人臺中市建築師公會案號000-0000號鑑定報告書第7頁參照）。即依系爭廣告圖說與實際施作估算後，減損包含1MF露臺景觀設施14,027元、2F露臺景觀設施69,518元、R1F露臺景設施59,299元、R1F露天烤肉Bar45,666元。至1MF露臺景觀設施（包括兒童戶外遊戲場）在系爭廣告圖說應包含沙坑1處、洗腳池1處、立體遊具（大型）1組、小型遊具2組、戶外座椅2組、喬木植栽1株、灌木植栽3株、草坪及草花植栽13平方公尺，現場植栽（含花盆）3株、人工草坪20.33平方公尺，經比對缺少沙坑1處、洗腳池1處、立體遊具（大型）1組、小型遊具2組、戶外座椅2組、灌木植栽3株、草坪及草花植栽為人工草坪，另兒童遊具（跳跳馬）2隻及遊戲護墊12片置放社區多功能中心室內，惟除上開設施估算工程經費外之可移動且未固著於建物之家具或設備僅作項目增減之比對，無法進行價格之估算；1MF社區多功能中心因家具數量與布置方式牽涉空間實際機能與使用需求，家具品質與價格落差相當大，無法單就系爭廣告圖說估算應具備金額多寡而無法比價；1MF健身房經比對後缺少跑步機1台、健身訓練椅1台、置物櫃1組、長椅1張，但

01 增加划船機1台、彈力床1台，因健身設備品質功能與價格有
02 落差，無法單就系爭廣告圖說估算應具備金額多寡亦無法比
03 價；R1F茶坊經比對後缺少方桌1張、扶手椅4張、椅子8張，
04 但增加壁櫃1組、戶外圓桌1張、原木長椅2張、原木短椅1
05 張，而家具數量及布置方式牽涉空間實際機能與使用需求，
06 且家具品質與價格落差相當大，無法單就系爭廣告圖說估算
07 所應具備金額多寡；R2F視聽室目前設施齊備屬可正常使用
08 狀態，系爭廣告圖說應包含單人沙發1張、矮桌1張、長型沙
09 發1張，實際施作有單人沙發1張、矮桌1張、長型沙發1張、
10 電視牆含壁櫃1座，增加電視牆含壁櫃1座，因家具數量及布
11 置方式牽涉空間實際機能與使用需求，且家具品質與價格落
12 差相當大，無法單就系爭廣告圖說估算應具備金額多寡（同鑑
13 定報告書第3至7頁參照）。上開鑑定結果已說明因系爭廣告
14 圖說無法真實呈現實際應施作項目及其規格與品質，除考量
15 因應空間、設備品質與價格落差致無法評估設施增減之價
16 值，及因交屋迄今數年各設施因實際使用或移動更換無法正
17 常估算，且新購價格差異頗大，未列入鑑定估算金額外，僅
18 就系爭廣告圖說所列工程項目，依現場整體工程品質，比對
19 與現場實際施作之增加或減損以估列所需工程費，均已依現
20 況測量成果圖及現場各項施作細節和後續紀錄之書圖，與原
21 證11系爭廣告圖說比對，並參照2019鑑定手冊（中華民國全
22 國建築師公會）附錄5C之單價分析表，參考行政院主計處10
23 8年9月至113年2月之營建物價指數作為考量物價波動因素，
24 作為估算鑑定（同鑑定報告書第3、8頁），堪認公允可採，
25 而上開無法估算比價部分，即因無法評估，自難遽認原告就
26 該部分生有損害，故認不生損害。至原告就上開鑑定結果再
27 為爭執，另為聲請補充鑑定或其他鑑定機構再為鑑定等語，
28 實無必要，併予澄清。

29 五、謹按消保法第1條第1項揭繫「為保護消費者權益，促進國民
30 消費生活之安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法」，
31 同條第2項規定「有關消費者之保護，依本法之規定，本法

未規定者，適用其他法律」，是消保法屬民法之特別法，並以民法為其補充法。又從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。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。消保法第7條、第51條亦有明定。上開規定，旨在促使企業經營者重視商品及服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性之企業經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效。且消保法第51條係規定：「依本法所提之訴訟」，並非規定：「依前條所提之訴訟」，故當事人提起之訴訟，倘係消費者與企業經營者間就商品或服務所生爭議之法律關係，而依消保法規定起訴者，無論係由消費者團體或由消費者個人提起，均有第51條懲罰性賠償金之適用（最高法院97年度台上字第214號裁判要旨參照）。本件可麗開發公司銷售系爭建案時所使用之系爭廣告圖說，足以令人相信系爭設施存在，衡以可麗開發公司已有施作系爭設施部分僅未足完備，系爭廣告圖說內容即非虛偽不實，系爭社區現已設置之設施復尚無商品或服務具安全或衛生上之危險存在，自與消保法第7條、第51條規定之要件不符，原告請求依消保法7條、第51條規定，請求賠償懲罰性賠償金，即失所據，不應允許。

六、另按事業不得在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於商品之價格、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、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表

01 徵。事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠
02 償責任。法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行為，
03 得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償。但不得超過已證明
04 損害額之3倍。侵害人如因侵害行為受有利益者，被害人得
05 請求專依該項利益計算損害額。公交法第21條第1項、第30
06 條、第31條分別定有明文。查可麗開發公司屬於公交法第2
07 條所稱之事業，且系爭廣告圖說係作為行銷系爭建案之用，
08 為不特定人所可取得，自屬公交法第21條第1項規定之廣
09 告，堪以認定。惟可麗開發公司興建系爭建案而成系爭社
10 區，就系爭廣告圖說施作系爭設施固有上開不盡相符處，已
11 如前述，惟此係應否應負不完全給付等債務不履行責任問
12 題，及違反消保法之侵權行為問題，要與可麗開發公司是否
13 有廣告不實，違反公平交易法第21條第1項行為無涉。原告
14 復未能舉證以實其說，且本院根據兩造上開所述，認為可麗
15 開發公司就系爭廣告圖說施作，尚難遽認有不實之情形，應
16 認屬於施作不全而生不完備之情，故原告主張可麗開發公司
17 就此部分行為構成違反公交法第21條第1項，尚不足採。況
18 可麗開發公司係非故意為之，僅因過失行為，或空間應用考
19 量等故，致施作系爭設施未足完備，已如前述，是原告依公
20 平法第30條、第31條第1項請求可麗開發公司賠償3倍以下懲
21 罰性違約金，應予駁回。

22 七、末按調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力，亦即與確定
23 判決有同一之效力，民事訴訟法第380條第1項、第416條第1
24 項定有明文。本件除丁○○外之原告經由詳如附表一「備
25 註/銷售人員」欄所示人員銷售系爭建案，與可麗開發公司
26 簽立系爭契約等節，有房屋預定買賣契約書在卷可按（本院
27 卷二第103至274頁），其中辛○○、寅○○、亥○○固未提
28 出房屋買賣契約書以佐，而按民法第166條之1固於88年4月2
29 1日修正新增公布規定，契約以負擔不動產物權之移轉、設
30 定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。未依前
31 項規定公證之契約，如當事人已合意為不動產物權之移轉、

01 設定或變更而完成登記者，仍為有效。然上開規定迄未經行
02 政院會同司法院另定施行日期，足認買賣不動產尚非以要式
03 之書面為成立要件，況被告自認辛○○及寅○○係經由天○
04 ○銷售，亥○○係經由原承購戶與其換約（本院卷一第21
05 6、217頁），應認除丁○○外之原告均與可麗開發公司成立
06 系爭契約，其等主張系爭契約之法律關係，核屬有據。至丁
07 ○○既非直接或因換約而與可麗開發公司簽立系爭契約，反
08 係原承購戶於交屋後自行販售，自無依系爭契約關係請求之
09 權利，況購買成屋之丁○○於購買成屋簽約時，已明白得見
10 系爭社區客觀現況，丁○○復未舉證證明成屋買賣有特約包
11 含系爭廣告圖說乙節，應認即已排除系爭廣告圖說，故系爭
12 廣告圖說效力不及於丁○○與其前手翁雅芳間買賣契約之一
13 部，丁○○主張可麗開發公司賠償上開請求云云，即非有
14 據。又可麗開發公司交付己○○、卯○○之買賣標的，因系
15 爭設施之缺漏不完善，致減少價值，固非不得依民法第359
16 條第1項規定請求減少價金。惟系爭設施為系爭社區共有部
17 分，然己○○、卯○○既就其等分別購買系爭建案之購買標
18 的與可麗開發公司，經由臺中市政府消費爭議調解委員會成
19 立調解等節，有110年調字437、458號調解筆錄、110年申字
20 第934號申訴協調會會議紀錄、臺中市政府110年10月6日府
21 授法消服字第1100254974號開會通知單、消費爭議申訴（調
22 解）資料表、臺中市政府「消費爭議調解」出席確單在卷可
23 稽（本院卷一第265、266、347至353頁），同意針對因商
24 品/房屋糾紛事件，不得再有其他請求或提起訴訟，自應受
25 其拘束，則己○○、卯○○再為本件購買標的缺失共有系爭
26 設施糾紛之請求，亦洵非有據。另天○○固為可麗開發公司
27 之法定代理人，並為系爭建案監造建築師，負責監造系爭建
28 案義務，惟究非系爭契約之當事人，又非屬企業經營者，再
29 無因商品或服務具安全或衛生上之危險存在，即非受消保法
30 上開規定之拘束適用，自無違反上開保護他人之法律，致生
31 損害於他人之侵權行為可言，原告主張天○○應與可麗開發

01 公司負連帶賠償責任，顯屬無由。

02 八、承上，系爭社區因系爭設施未盡完備受有系爭設施價值減損
03 為188,510元，再以此價值依原告就系爭設施所屬共用部分
04 之權利範圍比例計算詳如附表二「損害賠償數額」欄所示為
05 原告得請求之損害賠償。從而，除丁○○因與可麗開發公司
06 無系爭契約法律關係及己○○、卯○○已與可麗開發公司就
07 系爭契約成立調解外之原告依民法第184條第2項前段、第22
08 6條第1項規定，請求系爭社區因系爭設施不完備之損害詳如
09 附表二「損害賠償數額」欄所示金額，為有理由，逾此範圍
10 之請求，則屬無據。又既無證據證明可麗開發公司有違反公
11 交法第21條第1項及消保法第7條規定之行為，依公交法第3
12 0、31條及消保法第51條但書規定，原告請求可麗開發公司
13 與天○○連帶賠償其所受損害之懲罰性賠償金，為無理由，
14 不應准許。是原告請求被告可麗開發公司應分別給付如附表
15 二「本院准許金額」欄所示金額，核屬有據，應予准許，逾
16 上開範圍之請求，均無理由，應予駁回。

17 九、原告訴之聲明固表明請求如附表一請求金額欄所示之金額及
18 利息（本院卷一第15頁），惟其附表一既僅表明請求之金額
19 未及表明利息（本院卷一第23、24頁，卷三第43至46頁），
20 足認未請求遲延利息，併予說明。

21 十、本件原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴
22 訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。可麗
23 開發公司陳明願供擔保免為假執行，於法核無不合，爰依同
24 法第392條第2項規定，酌定相當擔保金額准許之。至原告敗
25 訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

26 肆、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌
27 均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述。

28 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 114 年 9 月 30 日

30 民事第五庭 法 官 林秀菊

31 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 114 年 9 月 30 日

書記官 簡芳敏

附表一：原告請求金額明細（新臺幣：元）

編號	銷售 編號	原告	持份比例	請求金額	損害賠償數額	備註/銷售人員
					懲罰性賠償金	
1	店1	甲○○	113.91/1948.87	234,170	58,543	丑○○
					175,627	
2	店2	乙○○	46.68/1948.87	96,183	24,046	丑○○
					72,137	
3	店3	辛○○	15.88/1948.87	32,603	8,151	天○○
					24,452	
4		寅○○	15.88/1948.87	32,603	8,151	
					24,452	
5	2A	己○○	127.15/1948.87	261,346	65,337	丑○○ 臺中市政府110調 字第458號調解成 立
					196,009	
6	2B	徐榮濬	50.56/1948.87	104,521	26,131	林天源、廖翊廷 為原承購戶劉清 花出售而換約
					78,390	
7	2C	地○○	77.68/1948.87	159,810	39,953	林天源、廖翊廷
					119,857	
8	3A	未○○	112.12/1948.87	230,497	57,625	丑○○
					172,872	
9	3B	申○○	50.56/1948.87	104,147	26,037	林天源、丑○○ 為原承購戶劉清 花出售而換約
					78,110	
10	3C	子○○	77.68/1948.87	159,810	39,953	林天源、廖翊廷 為原承購戶劉清 花出售予子○○ 及謝秉宏而換 約，謝秉宏再於1
					119,857	

						10年5月15日讓渡子○○
11	4A	壬○○	116. 12/1948. 87	238, 707	59, 677	丑○○
					179, 030	
12	4B	戌○○	50. 56/1948. 87	104, 147	26, 037	林天源、丑○○ 為原承購戶劉清 花出售而換約
					78, 110	
13	4C	庚○○	77. 68/1948. 87	159, 810	39, 953	丑○○
					119, 957	
14	5A	酉○○	116. 12/1948. 87	238, 707	59, 677	丑○○
					179, 030	
15	5B	丁○○	50. 56/1948. 87	104, 147	26, 037	原承購戶翁雅芳 交屋後轉賣
					78, 110	
16	5C	亥○○	77. 68/1948. 87	159, 810	39, 953	原承購戶張炳煌 自行出賣而換約
					119, 857	
17	6A	卯○○	120. 08/1948. 87	246, 835	61, 709	臺中市政府110調 字第458號調解成 立
					185, 126	
18	6C	戌○○	77. 68/1948. 87	159, 810	39, 953	丑○○
					119, 857	
19	7A	午○○	112. 35/1948. 87	230, 969	57, 743	原承購戶洪韡禎 自行出賣而換約
					173, 226	
20	7C	丙○○	77. 68/1948. 87	159, 810	39, 953	原承購戶壬○○ 私下委託丑○○ 轉賣而換約
					119, 857	
21	8A	寅○○	112. 35/1948. 87	230, 969	57, 743	原承購戶盧俊安 自行出賣而換約
					173, 226	
22	8C	辰○○	77. 68/1948. 87	159, 810	39, 953	丑○○
					119, 857	
23	9A	巳○○	112. 35/1948. 87	230, 969	57, 743	丑○○
					173, 226	
24	9C	亥○○	77. 68/1948. 87	159, 810	39, 953	原承購戶楊維芝 自行出賣而換約
					119, 857	
合計				4, 000, 000		

附表二：被告可麗開發有限公司應給付金額明細（新臺幣：元）

編號	銷售編號	原告	共有部分比例	本院准許金額	損害賠償數額	備註 (門牌號碼臺中市南區) (登記原因日)
					懲罰性賠償金	
1	店1	甲○○	5264/100000 (卷一P75) (卷三P192)	9,923	9,923 0	美村南路53號 (0000000買賣) (0000000塗銷信託之所有權人為可麗開發有限公司)
2	店2	乙○○	1747/100000 (卷一P76) (卷三P196)	3,293	3,293 0	美村南路51巷1號 (0000000買賣) (0000000塗銷信託之所有權人為可麗開發有限公司)
3	店3	辛○○	1530/100000 (卷一P77) (卷三P110)	1,442	1,442 0	美村南路51巷3號 (0000000買賣) (0000000塗銷信託之所有權人為可麗開發有限公司)
4		寅○○	1530/100000 (卷三P110)	1,442	1,442 0	
5	2A	己○○	6699/100000 (卷一P78) (卷三P114)	0	0 0	美村南路53號2樓之1 (調解成立) (0000000買賣)
6	2B	徐榮濬	2682/100000 (卷一P80) (卷三P118)	5,056	5,056 0	美村南路53號2樓之2 (0000000買賣) (0000000買賣為現所有權人陳俊瑞)
7	2C	地○○	3689/100000 (卷一P82) (卷三P120)	6,954	6,954 0	美村南路53號2樓之3 (0000000買賣)
8	3A	未○○	6026/100000 (卷一P84) (卷三P124)	11,360	11,360 0	美村南路53號3樓之1 (0000000買賣) (現所有權人陳芷茜) (0000000買賣) (統一編號相同)
9	3B	申○○	2717/100000 (卷一P86) (卷三P128)	5,122	5,122 0	美村南路53號3樓之2 (0000000買賣)
10	3C	子○○	3744/100000 (卷一P88) (卷三P132)	7,058	7,058	美村南路53號3樓之3 (0000000買賣)

					0	(0000000買賣為現所有權人陳致瑄)
11	4A	壬○○	6026/100000 (卷一P90) (卷三P136)	11,360	11,360	美村南路53號4樓之1 (0000000買賣)
					0	(0000000塗銷信託)
12	4B	戌○○	2717/100000 (卷一P92) (卷三P140)	5,122	5,122	美村南路53號4樓之2 (0000000買賣)
					0	
13	4C	庚○○	4087/100000 (卷一P94) (卷三P144)	7,704	7,704	美村南路53號4樓之3 (0000000買賣)
					0	
14	5A	酉○○	6369/100000 (卷一P96) (卷三P148)	12,006	12,006	美村南路53號5樓之1 (0000000買賣)
					0	(0000000買賣為現所有權人王莉菽)
15	5B	丁○○	2717/100000 (卷一P98) (卷三P152)	0	0	美村南路53號5樓之2 (交屋後始轉賣)
					0	(0000000買賣之所有權人為翁雅芳) (0000000買賣)
16	5C	玄○○	3744/100000 (卷一P100) (卷三P156)	7,058	7,058	美村南路53號5樓之3 (0000000買賣)
					0	
17	6A	卯○○	5840/100000 (卷一P102) (卷三P160)	0	0	美村南路53號6樓之1 (調解成立)
					0	(0000000買賣)
18	6C	戌○○	4188/100000 (卷一P103) (卷三P162)	7,895	7,895	美村南路53號6樓之3 (0000000買賣)
					0	
19	7A	午○○	6787/100000 (卷一P105) (卷三P166)	12,794	12,794	美村南路53號7樓之1 (0000000買賣)
					0	
20	7C	丙○○	3901/100000 (卷一P107) (卷三P170)	7,354	7,354	美村南路53號7樓之3 (0000000買賣)
					0	
21	8A	宙○○	5623/100000 (卷一P109) (卷三P174)	10,600	10,600	美村南路53號8樓之1 (0000000買賣)
					0	
22	8C	辰○○	3901/100000 (卷一P111) (卷三P178)	7,354	7,354	美村南路53號8樓之3 (0000000買賣)
					0	

(續上頁)

01

23	9A	宇○○	5280/100000 (卷一P113) (卷三P182)	9, 953	9, 953	美村南路53號9樓之1 (0000000買賣)
					0	
24	9C	亥○○	4722/100000 (卷一P115) (卷三P186)	8, 901	8, 901	美村南路53號9樓之3 (0000000買賣) (現所有權人殷健雄) (0000000買賣)
					0	
合計				159, 751		
註：1.鑑價後減損價值新臺幣188, 510元。 2.損害賠償數額＝鑑價後減損價值×共有部分比例（即臺中市○區○○○○段00000○號權利範圍）（元以下四捨五入）。						