

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度重訴字第584號

01  
02  
03 原 告 鄭曜忠  
04 邱誼欣  
05 傅建堯  
06 范依文  
07 李家銜  
08 徐筱梅  
09 石啟信  
10 李豪剛  
11 黃致逢  
12 林若璇  
13 林右希  
14 莊育哲  
15 張建森  
16 陳美滿  
17 梁永康  
18 曾惠悉  
19 陳映靜  
20 彭宥勳  
21 潘呂幼  
22 張展浩  
23 盧燕怡  
24 張育晴  
25 張國揚  
26 盧雅芬  
27 洪麗鐘  
28 洪淑玲  
29 黃強

30 共 同  
31 訴訟代理人 趙奕縣律師

01 吳昀臻律師  
02 被 告 遠雄建設事業股份有限公司  
03 0000000000000000  
04 法定代理人 趙文嘉  
05 訴訟代理人 蘇弘志律師  
06 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年4月1日言  
07 詞辯論終結，判決如下：  
08 主 文  
09 原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
10 訴訟費用由原告負擔。  
11 事實及理由  
12 一、原告主張：  
13 (一)原告等人前分別於如附表一之「簽約日期」欄所示時間，向  
14 被告購買其於民國（下同）103年間推出之「遠雄文心匯」  
15 （下稱系爭建案）第1期建案（下稱系爭第1期建案）、如附  
16 表一「樓層與戶別」欄所示不動產。原告等人均係因被告於  
17 系爭第1期建案之預售屋書面廣告、預售屋介紹動畫等銷售  
18 廣告宣傳品中，主打步行連通道約50秒即達捷運G12豐樂公  
19 園站（下稱捷運連通道），並將與系爭建案之第2期建案  
20 （下與上開系爭第1期建案，下合稱2建案）共同享有600坪  
21 之蒙德里安藝術花園（下稱中庭花園，與上開捷運連通道部  
22 分，下合稱系爭特點）；此外，更因2建案之統合設計，能  
23 確保至少有30公尺之棟距，且能避免華人所在意之「壁刀  
24 煞」而購買之，且被告之銷售業務員亦將之作為系爭第1期  
25 建案之賣點。惟被告卻於107年11月間將原訂之第2期建案基  
26 地（即臺中市○○區○○段000地號土地）出售予第三人興  
27 富發建設股份有限公司（下稱興富發公司），並於108年2月  
28 25日完成移轉登記。又興富發公司取得上開252地號土地  
29 後，於該土地上改為興建「文心愛悅」建案，並築立圍牆以  
30 間隔區分「遠雄文心匯」、「文心愛悅」2個不同建案，而  
31 致被告原先所承諾上開系爭第1期建案之捷運連通道、600坪

01 中庭花園、至少保有30公尺棟距，以及無壁刀煞等特點皆已  
02 不復存在，並造成原告等人所有之房地價值減損。被告於出  
03 賣系爭建案第2期之252地號土地予興富發公司前、後，均未  
04 曾以任何方式向原告告知或公告此事實，原告等人直至新聞  
05 報章媒體平台揭露上開轉售土地情事後始知悉上開情事，而  
06 系爭第1期建案之部分區分所有權人亦曾發函向被告確認、  
07 要求說明。詎被告迄今仍未有妥適處理或為任何賠償，為此  
08 爰依民法第359條之規定請求減少價金，並依民法第179條後  
09 段之規定請求被告返還減少之價金，及依民法第360條之規  
10 定，請求被告負損害賠償之責。

11 (二)又於原告購買如附表「樓層與戶別」欄所示不動產當時為系  
12 爭第1期建案之預售屋，原告等人與被告間所訂立之系爭建  
13 案之預售屋買賣契約書（下稱系爭預售屋買賣契約）或成屋  
14 買賣契約書（下稱系爭成屋買賣契約）時，並無任何成品可  
15 供檢視，被告係以廣告內容吸引原告等人購買，且以廣告內  
16 容與原告等人洽談系爭建案之成品，致使原告等人將之作為  
17 當時購買系爭不動產之主要考量因素之一，惟被告卻將系爭  
18 建案第2期之基地轉售予興富發公司，並於其上為與原先不  
19 同之設計、建築，致使系爭建案未具備兩造於簽訂系爭預售  
20 屋買賣契約時所約定之系爭特點等情，而未達兩造約定之價  
21 值、效用及品質，亦缺少被告所保證之品質，造成系爭不動  
22 產價值減損，實有買賣標的物之瑕疵，且該上述瑕疵因被告  
23 逕行出售第2期基地予興富發公司，又未確保已承諾之建築  
24 設計維持原樣，實屬可歸責於被告之不完全給付，是此部分  
25 應適用民法第226條第1項、第227條第1項之規定。而被告明  
26 知出售系爭建案第2期基地將侵害原告之權益，其仍故意將  
27 第2期基地出售予第三人致原告所購之系爭建案產生中庭花  
28 園面積縮小、降低至捷運站之便利性等問題，致原告受有系  
29 爭不動產房價下跌之損害，而原告等人所受房價下跌損害與  
30 被告上述廣告不實之行為間具相當因果關係。為此，爰依民  
31 法第359條、第360條、第227條第1項、第226條第1項、第18

01 4條第1、2項、消保法第22條、第51條，及公平法第21條、  
02 第30條、第31條之規定，請求鈞院擇一為原告有利之判決，  
03 命被告應對原告等人負損害賠償之責。而就被告所應負損害  
04 賠償數額部分，原告等人主張應以原告所購買如附表所示系  
05 爭不動產之總價5%之比例計算系爭不動產之價值貶損，故  
06 損害賠償之數額即如附表「所受損害數額」欄所示之金額。

07 (三)另本件被告係以建造房屋並販售予不特定消費大眾為業，當  
08 屬企業經營者，而原告等人屬消費者至為灼然；而被告於銷  
09 售系爭第1期建案時以步行連通道約50秒即達捷運G12豐樂公  
10 園站、600坪中庭花園、至少保有30公尺棟距，且無壁刀煞  
11 等特色作為廣告、賣點，而兩造所簽訂之系爭預售屋買賣契  
12 約第1條亦明文約定系爭建案預售屋之廣告宣傳品等亦為契  
13 約之一部分，原告因信賴廣告文宣內容而選購系爭第1期建  
14 案，惟被告後卻因自身利益致使系爭建案產生中庭花園面積  
15 縮小、棟距大幅度減少、降低至捷運站之便利性等減少應具  
16 備之效用和價值等故意違約之廣告不實行為，致使消費者即  
17 原告除受有房價下跌之損害，更需承受壁刀煞所帶來之身心  
18 靈健康影響，被告上開故意違約之廣告不實行為，亦該當有  
19 公平交易法（下稱公平法）中不公平競爭章節中之廣告不實  
20 態樣，且被告於111年10月31日已經公平交易委員會認定有  
21 違反公平交易法第21條第1項就足以影響交易決定之商品內  
22 容為虛偽不實及引人錯誤之表示之行為，而遭裁處新臺幣  
23 （下同）120萬元之罰鍰，是被告上開故意違約之廣告不實  
24 行為，除顯有違反消保法第22條之規定外，亦有違反公平法  
25 第21條第1項之規定，原告等自得應依消保法第51條、公平  
26 法第30條、第31條之規定，向被告請求給付以如附表所示系  
27 爭不動產之總價5%之損害額之5倍懲罰性賠償金。為此，爰  
28 依上開法條之規定，請求鈞院擇一為原告有利之判決，而本  
29 件就懲罰性賠償金數額部分，原告僅先為一部請求，請求被  
30 告賠償原告系爭不動產之總價5%之損害額之1倍懲罰性違約  
31 金等語。並聲明：1.被告應給付原告等如附表「所受損害數

01 額」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
02 止，按年息5%計算之利息。2.被告應給付原告等如附表  
03 「懲罰性賠償金數額」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達  
04 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.原告等願供  
05 擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)被告否認兩造間所簽訂之系爭預售屋買賣契約、系爭成屋買  
08 賣契約時，有原告所主張「捷運連通道」、「600坪中庭花  
09 園」即系爭特點之契約條件，以及兩造簽訂上述契約有欠缺  
10 系爭特點之瑕疵及未達約定效用、品質等情形存在。被告所  
11 給付原告等人各別所買受系爭建案之特定區分所有建物之專  
12 有部分、共用部分及法定空地之共用空間皆無短少，故被告  
13 並未對於原告等人有任何侵權行為，被告所為給付標的物亦  
14 符合兩造間買賣契約之約定，非但無瑕疵，更無不完全給付  
15 情形可言。又原告等人亦未舉證證明其等所受領之系爭不動  
16 產，究竟具有如何之價值減損之事實存在，故被告亦否認原  
17 告等人受有損害。況原告所主張系爭不動產所存在之瑕疵，  
18 並非存在於兩造間買賣標的物之房屋及土地（所有權），故  
19 並未進一步侵害原告之固有財產，即本件原告之主張並非標  
20 的物存有不完全給付之狀態，應適用民法關於物之瑕疵擔保  
21 之規定，則原告受領系爭不動產後未遵守民法第356條規定  
22 之檢查通知義務，依民法第365條之規定，應不得依民法第3  
23 59條之規定行使減少價金之請求權，是原告此部分之主張及  
24 其聲明第1項之請求，顯屬無據且無理由。

25 (二)再者，原告等27人並未支付任何價金來買受鄰地空間之使用  
26 權，且觀諸原告本件所提原證七、原證九、原證十等資料，  
27 均無記載原告所主張被告於銷售系爭建案時，有宣稱得與系  
28 爭建案第2期社區共同享有系爭特點等品質之文義，原告亦  
29 無提出被告所委託系爭建案房屋代銷公司於銷售時所使用之  
30 廣告說明物中，曾記載中庭花園共計600坪或相關風水煞防  
31 止之文義，以及其等提出在何時、由何人，於交易磋商時有

01 使用非廣告說明物之資料為說明等各別洽談事實以茲證明，  
02 是原告本件並未盡其舉證之責。又依原證二之系爭預售屋買  
03 賣契約第1條第2項之規定，原告並未就「銷售人員就各式書  
04 面文件資料外之任何說明」為記載確認，而本件原告等共計  
05 27人，每一原告與被告所委請之售屋公司不同人員之交易洽  
06 談事實各別，則因原告所提原證一至原證六皆非被告所適用  
07 之廣告說明物，若以該等證物作為證明方法，無從證明原告  
08 等27人係基於相同之交易事實，無更從為相同之主張，故其  
09 等本件主張應無憑據。另關於原告所提起訴狀所附附件7之  
10 公平交易委員會之處分依據，僅為104年8月22日蘋果日報之  
11 報導，並非被告銷售時所用之廣告說明物，比對被告111年1  
12 2月19日陳報狀所提附件1所列兩造締約之時點，該蘋果日報  
13 之報導應非兩造締約時所用之資料。

14 (三)「商品本身因瑕疵存在而致價值有所貶損」乙節，應非屬消  
15 費者保護法第7條之規範範圍。而本件原告所主張系爭不動  
16 產所存在之瑕疵，並非存在於兩造買賣契約標的物之房屋及  
17 土地，且原告宣稱所受損害者應僅限於系爭不動產（財產）  
18 本身之瑕疵，並無「生命、身體、健康」等其他法益受損，  
19 被告僅須依照民法有關瑕疵擔保之規定以判斷是否應負責  
20 任，而無須依照消費者保護法第7條、第51條之規定負責，  
21 否則民法有關出賣人所負物之瑕疵擔保責任之規定，將因消  
22 費者保護法之制定而形同具文，絕非消費者保護法之立法本  
23 意，故原告等人就其買受系爭不動產所指稱存有瑕疵受有損  
24 害，而請求損害賠償或減少價金部分，應不得適用消費者保  
25 護法相關規範。退萬步言，如本件原告欲依消費者保護法、  
26 公平交易法相關條文行使請求權，則原告此部分之請求權顯  
27 罹於2年時效，故本件原告之主張及請求，自無足取，不應  
28 准許等語，資為答辯。並答辯聲明：1.原告之訴及假執行之  
29 聲請均駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為  
30 假執行。

31 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第410頁至第412頁）：

- 01 (一)原告等27人為被告在臺中市○○區○○段000地號土地上所  
02 興建遠雄文心匯大廈（即系爭建案）之特定建物、停車位及  
03 土地持份之承購戶。
- 04 (二)原告等27人所買受之戶別、締約時間、受領點交時間、買賣  
05 不動產之價金詳原告所提起民事起訴狀之附表一及被告所提  
06 民事陳報狀之附件1，即如附表一之「樓層與戶別」、「簽  
07 約日期」、「實際交屋日」、「房地總價」欄所示。
- 08 (三)原告等27人於受領系爭不動產時有簽署如被告所提民事陳報  
09 狀所附之附件2之交屋同意書（見本院卷一第333頁至第360  
10 頁）。
- 11 (四)被告公司於其網站載明「整合土地開發、建築規劃、土木營  
12 建、企劃銷售、驗收交屋、售後服務至仲介租賃，創立一條  
13 龍的全程服務」（即原證八，本院卷一第399頁）。
- 14 (五)被告公司於107年11月13日，將系爭建案之2期預定基地與建  
15 造執照出售予興富發公司。嗣後，被告公司於108年2月15日  
16 將系爭建案之2期預定基地移轉登記予興富發公司、108年3  
17 月4日變更起造人為興富發公司，惟被告公司仍持續銷售系  
18 爭建案至108年5月17日，且從未將上情通知原告等人。
- 19 (六)遠雄文心匯區分所有權人會議於107年12月9日召開，並做成  
20 會議紀錄如被證5（見本院卷一第263頁至第267頁）所載；  
21 又遠雄文心匯管理委員會108年10月18日曾具函予被告，如  
22 原證五（見本院卷一第219頁）所載。
- 23 (七)被告對於原告所提民事起訴狀之附表二（即如附表一「所受  
24 損害數額」欄所示內容）、原證二、三、四、五、六、七之  
25 形式不爭執。
- 26 四、兩造爭執事項：
- 27 (一)原告依民法第360 條請求損害賠償，是否有理由？
- 28 (二)原告依民法第359 條規定請求被告減少價金，是否有理由？
- 29 (三)原告依民法第227 條、第226 條規定請求被告損害賠償，是  
30 否有理由？
- 31 (四)原告依民法第184條規定請求被告損害賠償，是否有理由？

01 (五)原告依消費者保護法第22條、第51條規定請求被告損害賠償  
02 及懲罰性賠償金，是否有理由？

03 (六)原告依公平交易法第21條、第30條、第31條規定請求被告  
04 損害賠償及懲罰性賠償金，是否有理由？

05 (七)原告等27人基於消費者保護法或公平交易法請求損害賠償，  
06 是否已罹於時效？

07 五、本院之判斷：

08 (一)系爭建案有無欠缺共用600坪中庭花園、捷運連通道及與坐  
09 落系爭第2期建案基地之地上物有30米棟距之瑕疵或價值、  
10 效用及保證之品質？

11 1. 原告等主張被告所興建之系爭建案，欠缺600坪中庭花園、  
12 捷運連通道及與坐落系爭第2期建案基地之地上物有30米棟  
13 距之瑕疵或保證之品質等情，固據其提出系爭建案廣告文  
14 宣、全區配置構想H702A+H702B、介紹動畫、預售屋買賣契  
15 約、成屋買賣契約、被告出售土地新聞畫面、臺中市○○區  
16 ○○段000地號土地謄本、文心愛悅建案之平面圖、yahoo房  
17 地產新聞畫面、系爭建案步行至豐樂公園捷運站之google地  
18 圖、原告寅○○與被告之行銷人員甲○○之LINE對話紀錄、  
19 系爭建案與坐落系爭第2期建案基地之地上物現況照片、系  
20 爭建案之台中市人行道認養標示牌照片及系爭建案銷售狀況  
21 證明書等資料為證（見本院卷一第111頁至第217頁、第321  
22 頁至第323頁、第395頁至第399頁、第437頁至第439頁、第4  
23 63頁、第483頁至第487頁、卷二第51頁、第53頁、第265頁  
24 至第281頁、原證9及原證20另置於證物袋），惟為被告所否  
25 認，並以前揭情詞置辯，是本件首應審酌系爭建案是否有欠  
26 缺600坪中庭花園、捷運連通道及與坐落系爭第2期建案基地  
27 之地上物有30米棟距之瑕疵或價值、效用及保證之品質。

28 2. 按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或  
29 在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之撤銷，  
30 除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造同意  
31 者，始得為之，民事訴訟法第279條定有明文。經查，被告

01 於112年5月16日本院言詞辯論時，就全區配置構想H702A+H7  
02 02B圖面（見本院卷一第115頁、第437頁）為被告銷售系爭  
03 建案時所提出之文宣資料一節，表示不爭執（見本院卷一第  
04 471頁），嗣後改主張撤銷該自認（見本院卷二第77頁），  
05 然此為原告不同意。是依上開規定，被告即應證明所自認者  
06 與事實不符，就此被告提出證人即銷售系爭建案予原告寅○  
07 ○之人員甲○○之證述為證，查證人甲○○於112年12月8日  
08 言詞辯論時證述：我銷售系爭建案時，並無提供類似全區配  
09 置構想H702A+H702B圖面給客戶看，我自己有在教育訓練時  
10 看過這份圖面，但這圖面有包含2期，我們不會給客戶看，  
11 只會給客戶看系爭建案1樓的平面圖等語（見本院卷二第25  
12 頁至第26頁），且比較系爭建案之預售屋買賣契約附件四及  
13 成屋買賣契約附件六之地上一樓平面圖（見本院卷一第155  
14 頁、第207頁），與上開全區配置構想H702A+H702B圖面，二  
15 者有：健身房、兒童遊戲室旁之廁所位置、社區大廳左右兩  
16 側有無運動交誼廳、媽媽教室規劃、逃生梯出入口位置等不  
17 同；雖全區配置構想H702A+H702B圖面關於H702A部分圖面與  
18 Flash動畫檔中之圖面相同，惟Flash動畫檔並無坐落系爭第  
19 2期建案基地之建物平面圖，且就系爭建案之基地範圍亦有  
20 明確以紅虛線標明（詳後述），而系爭建案既已命名為「文  
21 心匯」，銷售時交予購屋者之全區配置構想H702A+H702B圖  
22 面竟未標明建案名稱，顯與常情有違。是原告主張全區配置  
23 構想H702A+H702B圖面係銷售人員陳冠諭、許齡允於104年4  
24 月23日、同年5月12日在銷售中心提供予原告天○○等語  
25 （見本院卷二第261頁），即有可疑。足徵被告之上開自認  
26 確有與事實不符之情況，被告主張撤銷該自認，應屬有據。

27 3. 原告主張被告銷售系爭建案之人員，以系爭建案廣告文宣及  
28 Flash廣告截圖（見本院卷一第113頁、第321頁至第323頁、  
29 原證9置於證物袋），說明上開截圖有對稱之水池2個，系爭  
30 建案會與第2期建案共用600坪花園，有超過30米之棟距及步  
31 行50秒即可至G12站的捷運連通道等情。然查：

01 (1)觀諸上開文宣（見原證9第14頁、第28頁），係記載「『遠  
02 雄文心匯』鼎立八期文心南路與文心南五路交通動能樞紐，  
03 不僅步行約50秒抵達捷運G12站」、「【捷運系統】規劃捷  
04 運綠線貫穿八期，G12站步行50秒」，花園示意圖有水池一  
05 座等，並無原告主張之共用600坪中庭花園、捷運連通道及3  
06 0米棟距等情

07 (2)又系爭建案之Flash廣告截圖（見本院卷一第323頁下方照  
08 片），雖有水池兩座，然系爭建案之Flash動畫翻拍錄影畫  
09 面，經本院勘驗並翻拍照片（見本院卷二第222頁、第225頁  
10 至第239頁），勘驗結果：2:38至3:18為產品篇景觀規劃1樓  
11 之各區域空間介紹，均無坐落系爭第2期建案基地之建物平  
12 面圖，且就系爭建案之基地範圍亦有明確以紅虛線標明。

13 (3)另參酌原告提出之預售屋買賣契約書第9條第2項約定：

14 「二、法定空地：(一)本社區法定空地之所有權為全體區分  
15 所有權人共有，其使用方式依本契約及「遠雄文心匯規約」  
16 之約定。(二)本社區建築基地屬商業使用，基地內不得設置  
17 圍牆。指定留設之無遮簷人行道及北側法定空地（如附件  
18 四：地上一樓平面圖）應供公眾通行使用，其管理、維護由  
19 管理委員會統籌辦理。(三)本社區依法設置之沿街步道是開  
20 放空間（如附件四，其開放空間設置區位內應開放供公眾使  
21 用不得擅自圍閉，其管理、維護由管理委員會統籌辦理」

22 （見本院卷一第136頁）、成屋買賣契約書第9條之1第2項約  
23 定：「二、法定空地：(一)本社區法定空地之所有權為全體  
24 區分所有權人共有，其使用方式依本契約及「遠雄文心匯規  
25 約」之約定。(二)本社區建築基地屬商業使用，基地內不得  
26 設置圍牆。指定留設之無遮簷人行道及北側法定空地（如附  
27 件六：地上一樓平面圖）應供公眾通行使用，其管理、維護  
28 由管理委員會統籌辦理。(三)本社區依法設置之沿街步道是  
29 開放空間（如附件六，其開放空間設置區位內應開放供公眾  
30 使用不得擅自圍閉，其管理、維護由管理委員會統籌辦理」

31 （見本院卷一第187頁），及系爭建案預售屋買賣契約書附

01 件四及成屋買賣契約書附件六之地上一樓平面圖（見本院卷  
02 一第155頁、第207頁），均無約定買受系爭建案之原告等可  
03 共用系爭建案原2期規劃之基地範圍即中庭花園，上開二契  
04 約書附件之平面圖亦無坐落系爭第2期建案基地之建物平面  
05 圖。

06 (4)再者，證人即銷售系爭建案予原告寅○○、子○○之銷售人  
07 員甲○○於112年12月8日本院言詞辯論時證述：我於104年  
08 起至107、108年有銷售系爭建案，公司有對此建案做教育訓  
09 練，內容係針對系爭建案之區域及建案本身做說明，主要是  
10 交通及生活機能。交通的部分是系爭建案大門走出去，沿著  
11 豐偉路走至文心南五路右轉，再沿著文心南五路過馬路，就  
12 是豐樂公園捷運站，我自己有實際走過，差不多1分鐘。我  
13 銷售系爭建案時，當時2期沒有什麼資訊，不會特別對第2期  
14 作說明，因為沒有實際的圖面，只會跟客戶說2期的建物也  
15 會做退縮，但退縮多少不確定，也不會講2期的中庭是藝術  
16 花園或是共用，沒有印象有向客戶表示1期、2期有連通道等  
17 語（見本院卷二第22頁至第29頁）。另核以系爭建案至豐樂  
18 公園捷運站之google地圖（見本院卷一第463頁、卷二第335  
19 頁），步行需時3~4分鐘，然此僅為參考之時間，實際時間  
20 因人而異，如證人甲○○僅需時1分鐘。復參以原告於本院  
21 言詞辯論時自承：被告之銷售人員銷售系爭建案時，會用系  
22 爭建案之Flash檔、全區配置構想H702A+H702B圖面向原告介  
23 紹，並提供原證9之廣告文宣等語（見本院卷二第221頁），  
24 惟該全區配置構想H702A+H702B圖面是否係銷售人員於銷售  
25 系爭建案時提供予原告，已屬有疑，業如前述。則無論係系  
26 爭建案廣告文宣、Flash動畫錄影畫面，抑或是預售屋、成  
27 屋買賣契約書，均無原告所主張有共用600坪中庭花園、捷  
28 運連通道及與坐落系爭第2期建案基地之地上物有30米棟距  
29 之圖示、文字說明或契約約定。準此，難認被告之銷售人員  
30 向原告等銷售系爭建案時，有說明共用600坪中庭花園、捷  
31 運連通道及與坐落系爭第2期建案基地之地上物有30米棟距

01 之價值、效用及品質。

02 (5)又被告於107年11月13日，將系爭建案之2期預定基地與建造  
03 執照出售予興富發公司，經興富發公司於其上興建「文心愛  
04 悅」建案，該建案之建物主體距系爭建案之基地最短距離雖  
05 僅為9米，惟最遠之距離有28米，加計系爭建案基地退縮之  
06 範圍，堪認系爭建案與文心愛悅建案亦有相當之距離一節，  
07 有原告提出之文心愛悅建案之平面圖附卷可參（見本院卷一  
08 第217頁）。是以，原告主張系爭建案與文心愛悅建案無30  
09 公尺之棟距並有壁刀煞等等，難認可採。

10 (6)至yahoo房地產新聞畫面非屬被告銷售系爭建案時之資料；  
11 部分原告出具之爭建案銷售狀況證明書，亦僅係其等單方之  
12 說明，無其他證據可資補強；原告寅○○與被告之行銷人員  
13 甲○○之LINE對話紀錄（見本院卷一第487頁），係原告寅  
14 ○○買受系爭建案後與銷售人員甲○○之對話，且關於中庭  
15 花園及捷運連通道之內容，亦為原告寅○○所陳述，均無從  
16 為原告有利之認定。從而，原告主張系爭建案有無欠缺共用  
17 600坪中庭花園、捷運連通道及與坐落系爭第2期建案基地之  
18 地上物有30米棟距之瑕疵或價值、效用及品質，難認有據，  
19 尚無可採。

20 (二)原告依民法第360條、第359條、民法第227、226或第184條  
21 規定，請求損害賠償或減少價金，有無理由？

22 原告所主張系爭建案與原2期建案有共用600坪中庭花園，然  
23 原2期基地部分並非系爭建案買賣契約之標的，且為原告得  
24 以知悉；廣告文宣、Flash動畫廣告及預售屋、成屋買賣契  
25 約書之附件地上一樓平面圖，亦無原告所謂之捷運連通道，  
26 且實際仍有系爭建案北側之法定空地；或系爭建案應與坐落  
27 系爭第2期建案基地之地上物有30米棟距。故原告主張被告  
28 交付之系爭建案，有欠缺預售屋買賣契約書、成屋買賣契約  
29 書所預定之效用及品質，或有上開瑕疵或應負不完全給付之  
30 責，依民法第360條、第359條、民法第227、226或第184條  
31 條規定，請求被告負損害賠償或減少價金，即屬無據，為無

01 理由。

02 (三)系爭建案有無廣告不實而違反消保法第22條及公平法第21條  
03 第1項之規定？原告依消保法第51條、公平法第30條、第31  
04 條請求被告為損害賠償，有無理由？

05 1. 按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義  
06 務不得低於廣告之內容；依本法所提之訴訟，因企業經營者  
07 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  
08 賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰  
09 性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲  
10 罰性賠償金，消保法第22條第1項、第51條固分別定有明  
11 文。次按消費者與企業經營者間就商品，或服務發生爭議，  
12 消費者團體或消費者個人依消保法之規定起訴者，雖均有該  
13 條規定之適用，但以按該法所提之訴訟為限。而消保法第51  
14 條所定「依本法所提訴訟」之要件，係指依消保法之法條，  
15 如消保法第7條第3項、第8條第1項、第9條、第20條第3項、  
16 第23條第1項、第49條、第50條等為訴訟標的所提起之訴  
17 訟，並不及民法或其他法律規定所提起之訴訟（最高法院10  
18 1年度台上字第122號、第744號民事判決意旨參照）。查消  
19 保法第22條所定企業經營者所為廣告之法律效果之規定，並  
20 非請求權基礎，且原告主張系爭建案銷售廣告文宣（見原證9  
21 及Flash動畫）本即屬系爭買賣契約之內容，且經本院就原  
22 告主張被告應負之契約責任論斷如上，原告援用消保法第22  
23 條規定主張被告所負之契約責任應及於銷售廣告之內容，即  
24 無必要。再者，如上所述，原告主張被告應負契約責任部  
25 分，以民法第227條規定作為請求權基礎提起本件訴訟，縱  
26 引用消保法第22條規定，然亦非屬於消保法第51條所規定之  
27 訴訟類型，是原告無從以之作為請求被告賠償之依據。是原  
28 告此部分主張，亦無理由。

29 2. 又按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方  
30 法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不  
31 實或引人錯誤之表示或表徵；事業違反本法之規定，致侵害

01 他人權益者，應負損害賠償責任。公平法第21條第1項、第3  
02 0條雖分別定有明文。然查，原告主張系爭建案有欠缺共用6  
03 00坪中庭花園、捷運連通道及與坐落系爭第2期建案基地之  
04 地上物有30米棟距之瑕疵或保證之品質，業經本院認定被告  
05 所為給付難認有欠缺約定效用與品質，亦無不完全給付或拒  
06 絕履行情事，則原告再依公平法第30條為賠償之請求，仍無  
07 理由。

08 (四)原告等27人基於消費者保護法或公平交易法請求損害賠償，  
09 已罹於時效：

10 觀之系爭建案於107年12月9日召開之遠雄文心匯第一屆區分  
11 所有權人會議，會議紀錄中第陸項臨時動議序號1討論事項  
12 之內容如附表二所示（見本院卷一第263頁至第267頁），即  
13 已提出關於中庭花園及捷運連通道之爭議事項，該會議既經  
14 公告、通知而為住戶所知悉，原告等即應已知悉；其後，系  
15 爭建案所屬之管理委員會，又於107年12月13日召開第一屆  
16 管理委員會107年12月份月例會，就住戶提案製作彙整表如  
17 附件二之內容，並將該次會議紀錄及住戶提案彙整行文被告  
18 等情，有遠雄文心匯管理委員會107年12月15日（107）文心  
19 匯字第1215001號函在卷可參（見本院卷二第287頁至第290  
20 頁）。被告遂於107年12月20日以遠建字第1070639號函覆系  
21 爭建案管理委員會，並對附表二之內容為回覆說明。嗣系爭  
22 建案管理委員會於108年10月18日以（108）文心匯字第101800  
23 1號函通知被告，表示系爭建案社區大多數住戶是因銷售人  
24 員強調一、二期整體規劃而購買，後來因被告轉賣二期而造  
25 成的損失及不便等語（見本院卷一第219頁）。均可見原告  
26 於107年12月9日系爭建案第一屆區分所有權人會議，即已知  
27 悉被告將系爭建案之第2期基地轉賣予興富發公司，並就有  
28 無共用中庭花園、捷運連通道等事項，要求被告賠償。而原  
29 告此部分主張消保法之請求權時效並未明文規定，故依消保  
30 法第51條懲罰性賠償金請求權時效，應適用侵權行為損害賠  
31 償請求權之時效2年（最高法院113年度台上字第2274號判決

可資參照)；另本章所訂之請求權，自請求權人知有行為及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅；自為行為時起，逾10年者亦同，公平交易法第32條定有明文。準此，原告最遲於108年10月18日即已知系被告將系爭建案之地2期基地出售予他人，且前已數度表示被告應賠償無共用中庭花園、捷運連通道等事項，然原告等於111年9月23日始提起本件訴訟，依消保法第51條、公平法第30條、第31條，其等此部分之請求權顯罹於2年時效。被告以此抗辯，洵屬有據，而被告就此爭議前已數度與系爭建案之管理委員會彼此行文回覆，亦難認被告主張時效消滅有何權利濫用之情。

六、綜上所述，依原告所舉證述，難認被告就系爭建案有欠缺共用600坪中庭花園、捷運連通道及與坐落系爭第2期建案基地之地上物有30米棟距之瑕疵或價值、效用、保證之品質，是原告依民法第360條、第359條、民法第227、226或第184條規定，請求損害賠償或減少價金；被告有違反消保法第22條及公平法第21條第1項之規定，原告依消保法第51條、公平法第30條、第31條請求被告為損害賠償等情，均無理由，應駁回其訴。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，爰併予以駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 114 年 5 月 23 日  
民事第三庭 法官 李婉玉

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 5 月 23 日  
書記官 童淑芬

附表一：（時間：民國；幣別：新臺幣）

編	買受人	樓層與	簽約日期	實際交屋日	房地總價	所受損害數額	懲罰性賠償金數
---	-----	-----	------	-------	------	--------	---------

(續上頁)

01

號	即原告	戶別	(本院卷一第331頁)	(本院卷一第331頁、卷二第259頁)	(本院卷一第103頁至第105頁)	(本院卷一第107頁至第109頁)	額 (本院卷一第391頁至第393頁)
1	庚○○	8樓A1	107年10月3日	107年12月8日	20,100,000元 (註：成屋買賣契約，本院卷二第137頁至第206頁)	1,005,000元	1,005,000元
2	己○○	16樓A1	107年9月4日	108年2月1日	20,770,000元 (註：成屋買賣契約)	1,038,500元	1,038,500元
3	癸○○	24樓A1	104年5月17日	107年9月14日	25,550,000元 (註：預售屋買賣契約，本院卷一第127頁至第177頁)	1,277,500元	1,277,500元
4	地○○	17樓A2	107年9月5日	108年3月7日	17,880,000元	894,000元	894,000元
5	乙○○	18樓A2	104年3月6日	107年12月6日	20,220,000元	1,011,000元	1,011,000元
6		18樓A5	104年3月6日	107年12月6日	14,760,000元	738,000元	738,000元
7	宇○○	19樓A2	103年11月13日	107年12月15日	19,450,000元	972,500元	972,500元
8	石啓信	25樓A2	106年9月1日	107年12月8日	18,200,000元	910,000元	910,000元
9	丙○○	9樓A3	103年10月19日	107年9月22日	13,950,000元	697,500元	697,500元
10	寅○○	12樓A3	105年9月5日	107年9月21日	13,100,000元	655,000元	655,000元
11	戊○○	7樓A5	103年11月15日	107年12月8日	14,350,000元	717,500元	717,500元
12	丁○○ (原名林巧婷)	15樓A5	104年6月29日	107年9月22日	14,600,000元	730,000元	730,000元
13	申○○	23樓A5	107年4月12日	107年10月20日	15,630,000元	781,000元	781,000元
14	玄○○	26樓A5	106年7月10日	107年9月21日	13,800,000元	690,000元	690,000元
15	戌○○	15樓B1	106年6月30日	107年11月15日	21,500,000元	1,075,000元	1,075,000元
16	未○○	22樓B1	105年4月29日	107年8月31日	27,220,000元	1,361,000元	1,361,000元
17	丑○○	4樓B2	104年5月24日	107年11月27日	18,280,000元	914,000元	914,000元
18	酉○○	5樓B2	104年7月11日	107年9月1日	18,900,000元	945,000元	945,000元
19	子○○	6樓B2	105年6月4日	107年9月10日	17,960,000元	898,000元	898,000元
20	辰○○	14樓B2	103年11月25日	107年8月31日	20,430,000元	1,021,500元	1,021,500元
21	巳○○	19樓B2	107年5月31日	107年9月21日	20,100,000元	1,005,000元	1,005,000元
22	壬○○	20樓B2	104年6月20日	107年12月8日	21,540,000元	1,077,000元	1,077,000元
23	宙○○ 午○○	22樓B2	107年3月24日	107年8月13日	18,800,000元 (註：預售屋換約)	940,000元	940,000元
24	辛○○	4樓B3	104年5月23日	107年9月11日	13,700,000元	685,000元	685,000元
25	天○○	4樓B5	104年10月5日	107年10月5日	13,500,000元	675,000元	675,000元
26	亥○○	8樓B5	105年4月10日	107年8月31日	14,500,000元	725,000元	725,000元
27	卯○	20樓B5	107年2月14日	107年11月22日	14,750,000元	737,500元	737,500元

## 01 附表二

02

編號	提案內容
1	二期中庭花園為當時一期銷售之主打賣點，今二期不蓋，實屬廣告不實，應賠償所有一期屋主!按坪數賠償(EX:1萬/坪)
2	遠雄文心匯二期計畫中止，遠雄建設在銷售期間承諾中庭花園及捷運通道之公設權益該如何補償給各住戶？請遠雄建設說明補償方案，會議現場住戶進行討論。
3	售屋時所承諾的600坪中庭花園及捷運通道。
4	二期停建的中庭花園消失賠償問題。
5	本社區全體住戶應全力爭取，遠雄售屋時所承諾的二期中庭花園合併共用之事實，倘若已不可能，也必須給我們一個合理的賠償交代。