

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度重訴字第467號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原 告 陳美冠
曾昱銘
劉建弘
方秋琴
葉超然
劉小兵
余寶珠
原 告 京彥投資事業股份有限公司
0000000000000000
法定代理人 吳騰彥
原 告 蔡銘耿
白培志
賴美純
錢鷹
王瑞培
何碧椒
周宇賢
李筱帆
李正隆
陳俊佑
廖茂佑
廖芸瑄
廖文隆
莊雅君
許文周
林世益
上24人共同
訴訟代理人 廖啓彤律師
複 代理人 陳孟暄律師

01 黃道平律師
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 江如蓉律師
06 複 代理人 鄧輝鼎律師
07 被 告 遠雄房地產發展股份有限公司

08 0000000000000000
09 法定代理人 趙文嘉
10 訴訟代理人 陳泓年律師
11 上列當事人間請求不當得利等事件，本院於民國114年12月30日
12 言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文
14 原告之訴及假執行之聲請均駁回。
15 訴訟費用由原告負擔。

16 事實及理由
17 一、程序方面：

18 (一) 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求
19 之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不
20 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。而
21 按訴之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分；
22 主觀的預備訴之合併，縱其先、備位之訴之訴訟標的容或
23 不同，然二者在訴訟上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防
24 禦方法即相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行。苟於備
25 位訴訟之當事人未拒卻而應訴之情形下，既符民事訴訟法
26 所採辯論主義之立法精神，並可避免裁判兩歧，兼收訴訟
27 經濟之效，固非法所禁止（最高法院98年度台上字第1486
28 號判決意旨參照）。查：

29 1、本件原告原起訴聲明係請求：「被告遠雄建設事業股份有
30 限公司（下稱遠雄建設）應給付原告等人如附表二所示之
31 金額，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，依年息

01 百分之5計算之利息。」（見本院卷一第18頁），嗣於民
02 國112年12月20日具狀追加遠雄房地產發展股份有限公司
03 （下稱遠雄房地產）為被告，並將前開聲明作為「先位聲
04 明」及追加「備位聲明」請求：「被告遠雄房地產應給付
05 原告等人如附表二所示之金額，及自民事追加被告暨備位
06 聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，依年息百分之5計
07 算之利息。」（見本院卷一第577至578頁）。

08 2、依此可知，本件原告之訴乃分別以被告遠雄建設及追加被
09 告遠雄房地產為先、備位被告，核屬主觀預備合併之訴，
10 其先、備位之訴乃基於同一原因事實，且攻擊防禦方法得
11 相互為用，縱二者請求權基礎不同，當不致延滯本件訴訟
12 程序之進行，況且追加被告遠雄房地產業已委任訴訟代理
13 人到庭就本案事項進行言詞辯論，揆諸前揭說明，原告追
14 加被告遠雄房地產提起本件主觀預備合併之訴，應為法之
15 所許。至於，被告遠雄房地產抗辯原告提起本件主觀預備
16 合併之訴除已侵害其訴訟實施權外，所為追加亦不合乎民
17 事訴訟法之相關規定應予程序上駁回等語，即屬無據，要
18 難採信。

19 （二）次接受命法官為闡明訴訟關係，得整理並協議簡化爭點，
20 並得不用公開法庭之形式行之；當事人就其主張之爭點，
21 經依第1項第3款為協議者，應受其拘束，但經兩造同意變
22 更，或因不可歸責於當事人之事由或依其他情形協議顯失
23 公平者，不在此限；前2條之規定，於行獨任審判之訴訟
24 事件準用之，民事訴訟法第270條之1第1項第3款、第3
25 項、第271條之1分別定有明文。查：

26 1、兩造前於113年3月5日行言詞辯論程序時，即已就本件兩
27 造爭執及不爭執事項進行整理，並經兩造同意協議簡化爭
28 點（見本院卷二第19至25頁），兩造固應依民事訴訟法第
29 270條之1第3項前段之規定受其拘束。

30 2、惟因原告訴訟代理人於該次言詞辯論期日當庭表明：「本
31 件訴訟還在前階段，訴訟進行中，有可能衍生新發現的爭

01 點，而不及在爭點程序完畢前提出，依據最高法院110年
02 度台上字第229號判決意旨，此時應該是有追加爭點的空
03 間，本件事後有發現類此爭執事項，希望鈞院准予原告提
04 出。」等情，並經本院表示：「只要不是延滯訴訟，應該
05 都可以。」等情（見本院卷二第26頁），則被告後續提出
06 消滅時效及除斥期間逾越之抗辯，既無刻意延滯訴訟之
07 情，若僅許原告追加爭點，顯然有失公平，故原告主張兩
08 造已於113年3月5日成立爭點協議，被告不得於114年9月5
09 日追復爭執各請求項目之消滅時效、除斥期間是否逾越，
10 且有違誠信原則等情，即屬無據。

11 二、原告主張：

12 （一）本件被告遠雄建設於103年間推出「遠雄文心匯」之建案
13 （下稱系爭建案），委託被告遠雄房地產代為銷售系爭建
14 案，並於系爭建案之預售屋書面廣告、預售屋介紹動畫等
15 銷售廣告宣傳品中，主打擁有捷運聯通道、系爭建案及2
16 期建案兩社區中間另保留600坪之蒙德里安藝術花園空
17 間、棟距至少有30公尺以避免「壁刀煞」等賣點，並由被
18 告遠雄建設銷售業務員推銷時提及上述情事，藉此提高成
19 交率。惟被告遠雄建設嗣卻將系爭建案之原定第二期基地
20 出售予第三人興富發建設股份有限公司（下稱興富發建
21 設），興富發建設嗣後並將原先設計予以變更，導致被告
22 遠雄建設原先承諾原告之捷運聯通道、600坪中庭花園、
23 棟距、風水等賣點無法實現，並造成原告之房地價值減
24 損。為此，原告為維護自身權利，謹依法提起本件訴訟，
25 請求被告遠雄建設及被告遠雄房地產賠償原告因房地價值
26 減少所受之損害暨主張相關法律上權利。

27 （二）本件依被證1蘋果日報於104年8月22日網路上所刊登有系
28 爭建案「600坪中庭花園」、「捷運聯通道」、「30米棟
29 距」之報導（下稱系爭報導），參照銷售所使用之廣告文
30 宣，得以佐證被告遠雄建設與被告遠雄房地產均係以本件
31 所涉及之廣告不實內容作為系爭建案之廣告，且其內容構

01 成兩造契約之一部，則被告遠雄建設自有義務確保其所出
02 售之建案，符合廣告宣稱之內容暨擔保之品質。而被告遠
03 雄建設在108年間，即因將2期建案基地出賣予興富發建
04 設，興富發建設嗣變更建案設計，導致最終交付予原告之
05 不動產商品，不具備所約定之價值、效用及品質並有壁刀
06 煞之情事，缺少被告遠雄建設所保證之品質，造成原告所
07 購買之房地價值減損，自屬於不具備契約約定效用之瑕
08 疵。是以，被告遠雄建設違反民法第354條買賣瑕疵擔保
09 之規定，原告依民法第359條規定得向被告遠雄建設請求
10 減少價金（具體數額業經鑑定）；又原告已將買賣價金交
11 付予被告遠雄建設，是被告遠雄建設對於無法提供廣告內
12 容所受領得減少價金之部分係屬無法律上原因，致原告受
13 有損害，依民法第179條規定，原告自得請求被告遠雄建
14 設返還不當得利即減少價金之數額。

15 (三) 被告遠雄建設逕行出售2期建案基地予興富發建設，致系
16 爭建案無法達成契約預定之效用，具有廣告不實之瑕疵。
17 該廣告不實之瑕疵，因被告遠雄建設將2期建案基地出售
18 後，業經興富發建設變更設計並逕行推出「文心愛悅」建
19 案，導致系爭建案事實上無法享有廣告宣稱之內容，且不
20 能回復原狀或回復顯有重大困難，顯屬可歸責於被告遠雄
21 建設之事由，致不完全給付，是被告遠雄建設自應負不完
22 全給付之債務不履行責任。又該廣告不實之瑕疵既已無從
23 補正，依民法第227條第1項不完全給付準用民法第226條
24 第1項給付不能之規定，原告自得向被告遠雄建設請求相
25 當於減少價金之損害賠償（具體數額業經鑑定）。

26 (四) 本件被告遠雄建設所侵害原告之權利者，乃各該兩造間簽
27 立之預售屋買賣契約及成屋買賣契約之「債權」。被告遠
28 雄建設既與原告分別簽立預售屋買賣契約及成屋買賣契
29 約，則被告遠雄建設自始即能透過原告享有「債權權利之
30 外觀」知悉該債權之權利確實存在，被告遠雄建設亦本於
31 防免原告債權受自身行為之侵害，惟被告遠雄建設仍出於

01 故意，以轉售2期建案預定地等方式，侵害原告之債權權
02 利，已然構成民法第184條第1項前段之侵權行為，自須對
03 原告負損害賠償責任。又被告遠雄建設就系爭建案廣告應
04 負確保廣告內容真實之責，原告信賴系爭建案廣告內容，
05 逕依被告遠雄建設提供之廣告訊息與之洽談並簽約，而被
06 告遠雄建設未確保廣告內容之真實，所交付者低於系爭建
07 案廣告之內容，自有違反消費者保護法第22條規定之情
08 形；且被告遠雄建設未確保系爭建案廣告內容之真實，對
09 消費者所負之義務顯低於廣告之內容而有違反保護他人法
10 律之情形。綜上，被告遠雄建設明知出售2期建案基地將
11 侵害原告之權益，仍執意將其出售予第三人，致原告所購
12 買之系爭建案受有中庭花園面積減小、降低至捷運站之便
13 利性、棟距大幅減少並產生壁刀煞等損害，且原告所受損
14 害與被告遠雄建設廣告不實之行為具有因果關係，是原告
15 自得依民法第184條第1項前段、第184條第2項之規定請求
16 被告遠雄建設負侵權行為損害賠償之責。

17 (五) 被告遠雄建設以建造房屋並售予不特定消費者為業，復為
18 公司之組織形式，自該當消費者保護法所規定之「企業經
19 營者」，及公平交易法所規定之「事業」，而原告屬於消
20 費者，自有消費者保護法、公平交易法之適用。被告遠雄
21 建設於廣告文宣或銷售系爭建案時，屢屢強調系爭建案具
22 有600坪中庭花園、棟距30米、無壁刀煞之虞、步行50秒
23 至G12豐樂公園站之捷運聯通道等優勢，並以之作為吸引
24 原告購買系爭建案之賣點，然被告遠雄建設卻將2期建案
25 基地出售予第三人，致無法提供原告原有之社區公設、交
26 通便利等優勢而有廣告不實之情事。是被告遠雄建設故意
27 廣告不實而違反消費者保護法第22條、第23條及公平交易
28 法第21條之規定，原告自得依消費者保護法第22條、第51
29 條規定請求被告遠雄建設給付損害額5倍之懲罰性賠償
30 金，或依公平交易法第21條、第30條、第31條規定請求被
31 告遠雄建設給付損害額3倍之懲罰性賠償金。

01 (六) 本件被告遠雄房地產與被告遠雄建設係關係企業，其受被
02 告遠雄建設委託行銷系爭建案期間，應清楚知悉被告遠雄
03 建設出售2期建案基地予興富發建設並辦理所有權移轉登
04 記及變更建造設計。被告遠雄建設依民法第169條本文規
05 定應負授權人之履行責任；又原告有充分理由確信被告遠
06 雄房地產所為之銷售、廣告等行為，均已經過被告遠雄建
07 設合法授權，即便被告遠雄建設表示其所授與被告遠雄房
08 地產之代理權有所限制，依民法第107條本文規定之意
09 旨，亦不得對抗原告。退步言之，如鈞院認被告遠雄建設
10 自始未就系爭建案之廣告、銷售授與任何代理權予被告遠
11 雄房地產，被告遠雄建設無需就被告遠雄房地產代理之意
12 思表示及行為負責，則原告仍得依民法第110條規定請求
13 被告遠雄房地產負損害賠償之責。

14 (七) 依臺北高等行政法院高等行政訴訟庭111年度訴字第1580
15 號行政判決意旨，被證1蘋果日報之報導顯然屬於被告遠
16 雄房地產所為之廣告；且被告遠雄房地產亦具有消費者保
17 護法、公平交易法所指之企業經營者、事業、廣告主等身
18 分，自應對於其廣告之真實性負責，並確保其提供之商品
19 或服務內容不得低於廣告內容。本件被告所為廣告，除被
20 證1之蘋果日報報導外，尚有其他廣告文宣，均有宣傳系
21 爭建案具有「30米棟距」、「防止壁刀煞」、「600坪蒙
22 德里安花園」等特點，惟嗣後卻因被告遠雄建設將2期建
23 案基地出售予興富發建設並變更建築計畫，而造成上開特
24 點均給付不能，被告遠雄房地產卻在明知上開事實之情況
25 下，猶未對其廣告內容進行更正或撤下，放任不實之廣告
26 繼續存在，持續使包含原告在內之消費者陷入錯誤，誤認
27 為被告遠雄建設終究將履行其廣告之內容，但最終因興富
28 發建設變更建築計畫並興建其他建案，導致被告廣告內容
29 終局無法實現，並致原告經鑑定結果確認受有損害。故原
30 告得依消費者保護法第22條、第23條、第51條、公平交易
31 法第21條、第30條、第31條規定，請求被告遠雄房地產負

01 損害賠償責任，並給付懲罰性賠償金。

02 (八) 綜上所述，本件原告得請求之數額，其中損害賠償部分僅
03 請求原告各自購屋總價之5%，而懲罰性賠償金部分則僅
04 以原告各自損害賠償數額之1倍，即各自購屋總價之1
05 0%，作為本件請求之數額。從而，原告【先位】依民法
06 第179條、第184條第1項前段、第2項、第226條第1項、第
07 227條第1項、第354條、第359條、第360條、消費者保護
08 法第22條、第23條、第51條、公平交易法第21條、第30
09 條、第31條之規定，請求：(1)被告遠雄建設應給付原告如
10 附表二所示之金額，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
11 日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)原告願供擔保
12 請准宣告假執行；【備位】依民法第110條之規定，請
13 求：(1)被告遠雄房地產應給付原告如附表二所示之金額，
14 及自民事追加被告暨備位聲明狀繕本送達之翌日起至清償
15 日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)原告願供擔保
16 請准宣告假執行。

17 三、被告抗辯：

18 (一) 被告遠雄建設抗辯：

19 1、被告遠雄建設與原告簽署之預售屋買賣契約書或成屋買賣
20 契約書中，並無系爭建案設「600坪中庭花園」、「捷運
21 聯通道」、「與2期建案有30公尺之棟距可避免風水煞」
22 之相關約定：

23 (1)系爭建案並無原告所稱欠缺約定價值、效用及品質之問
24 題。觀諸原證2之系爭報導（即被證1），雖有「600坪中
25 庭花園」之敘述，惟該報導並非被告遠雄建設之廣告。另
26 有關「捷運聯通道」、「與2期建案有30公尺棟距可避免
27 風水煞」部分，綜觀原證2及其他證據並無相關之敘述。

28 (2)原告提出之預售屋買賣契約書第9條第2項約定、成屋買賣
29 契約書第9條之1第2項約定，及系爭建案預售屋買賣契約
30 書附件四及成屋買賣契約書附件六之地上一樓平面圖，均
31 無約定買受系爭建案之原告可共用2期建案規劃之基地範

01 園即中庭花園，上開二契約書附件之平面圖亦無坐落2期
02 建案基地之建物平面圖。

03 (3)無論係系爭建案廣告文宣，抑或是預售屋、成屋買賣契約
04 書，均無原告所主張有600坪中庭花園、捷運聯通道及與
05 坐落2期建案基地之地上物有30米棟距之圖示、文字說明
06 或契約約定。準此，難認被告遠雄建設有與原告就系爭建
07 案有約定600坪中庭花園、捷運聯通道及30米棟距之價
08 值、效用及品質。

09 2、原告所附原證2（即被證1）之系爭報導，係蘋果日報記者
10 於新聞自由範疇內所創作，非被告遠雄建設或被告遠雄房
11 地產所得控制內容之系爭建案廣告：

12 (1)系爭報導雖有註記「資料來源：遠雄建設」，惟據被告遠
13 雄建設事後探知，該報導內容係蘋果日報記者採訪包括東
14 森房屋八期豐富加盟店、21世紀不動產好市多加盟店及被
15 告遠雄房地產等公司人員，並結合記者自己蒐集之資料所
16 自行撰文而成之新聞報導，其內容屬於新聞自由範疇所為
17 之創作，非被告遠雄建設或被告遠雄房地產所得控制。該
18 報導中之樣品屋、淨水設備、充電車座等照片均係記者現
19 場採訪拍攝，受訪人員係被告遠雄房地產而非被告遠雄建
20 設所屬人員，家具配置圖係記者直接採用被告遠雄房地產
21 於接待中心所放置之文宣品內容，非被告遠雄房地產主動
22 提供。故系爭報導（即被證1）非被告遠雄建設或被告遠
23 雄房地產所為之系爭建案廣告。

24 (2)系爭報導中提及「（內文子標題）600坪中庭花園」、
25 「…1、2期社區中間另保留約600坪中庭花園，2期預計年
26 底開放…」，均非被告遠雄建設所提供之資料所記載，而
27 據被告遠雄建設事後了解，上揭敘述應係蘋果日報記者基
28 於新聞自由所為之主觀詮釋，被告遠雄建設不僅無法控制
29 報導內容，系爭報導之內容亦未經被告遠雄建設或被告遠
30 雄房地產許可即刊登。是就媒體記者以其觀察所為之報
31 導，縱有錯誤或誤解，亦非屬被告遠雄建設或被告遠雄房

01 地產之廣告行為，且被告遠雄建設客觀上既難以控制新聞
02 報導內容，實不應將法規上之廣告義務強行加諸於被告遠
03 雄建設。

04 (3)被告遠雄建設主觀上亦從未認知系爭報導屬於系爭建案之
05 廣告，蓋被告遠雄建設並未支付任何費用以刊登；又系爭
06 報導內容非僅展示系爭建案之優點，亦有針對缺點之報
07 導，且該新聞報導出版時間為104年8月22日，已係系爭建
08 案開始銷售近1年後，倘若系爭報導係被告遠雄建設之付
09 費廣告，怎可能付費請媒體採訪其他不動產同業，並針對
10 系爭建案之缺點進行報導，甚且若是廣告，依該報導時已
11 係系爭建案歷經近1年銷售，被告遠雄建設應該希望促進
12 較難銷售之戶別能順利銷售，斷無可能還於報導中特別指
13 出其缺點，並影射系爭建案之售價在市價上偏貴。依此應
14 足推論系爭報導並非被告遠雄建設之廣告。

15 (4)原告提出之原證2選擇性節錄系爭報導，刻意刪除系爭報
16 導內其他受訪者、不同資料來源及對系爭建案缺點之報導
17 內容，其主觀目的係為使人誤認原證2屬於系爭建案廣
18 告，由此推斷，其主觀上亦認被刪除內容足以顯示系爭報
19 導僅為蘋果日報記者創作之新聞報導，並非被告遠雄建設
20 之廣告。準此，原告援引系爭報導陳稱被告遠雄建設於廣
21 告中主打系爭建案社區保留600坪中庭花園云云，除與事
22 實不符，尚有悖於一般經驗法則，實不足採。

23 (5)原告所提原證6公平交易委員會公處字第111080號處分書
24 之內容不足以拘束鈞院之見解。此外，細譯原證6處分書
25 第5頁二(二)，依公平會之調查，被告遠雄房地產僅提供
26 「家具配置圖」供該報導記者參考，然依據被告遠雄房地
27 產提供給蘋果日報之資料，至多客觀呈現建物室內空間配
28 置與格局之資訊，尚無「600坪中庭花園」之內容。職
29 是，上揭公平交易委員會處分書僅憑系爭報導內有註記
30 「資料來源：遠雄建設」（此註記內容亦屬錯誤）；系爭
31 報導並非被告遠雄建設主動提供予公眾亦無付費，刊載前

01 亦未提供給被告遠雄建設確認內容，顯見系爭報導為媒體
02 之獨立報導，被告遠雄建設委託之被告遠雄房地產公司人
03 員僅係單純受訪，並無透過系爭報導產生招徠效果之主觀
04 動機與認識。換言之，被告遠雄建設既無使之為廣告之
05 意，事後亦未有任何利用系爭報導並以之為廣告之行為
06 （例如將系爭報導置於銷售現場或其他廣告文宣內），復
07 無任何權利得要求蘋果日報下架或更正報導，如將系爭報
08 導認定為被告遠雄建設之廣告，實無足採。

09 3、本件不成立代理，亦不成立表見代理：代理僅限於意思表
10 示範圍以內，不得為意思表示以外之行為，故事實行為不
11 僅不得成立代理，且亦不得成立表見代理。系爭報導乃被
12 告遠雄建設委託之被告遠雄房地產公司人員接受訪問、提
13 供家具配置圖，屬事實行為非法律行為，自不成立代理，
14 更無表見代理適用之餘地。

15 4、原告向被告遠雄建設主張減少買賣價金並請求不當得利返
16 還並無理由：

17 (1)被告遠雄建設將2期建案預定基地與建造執照出售予興富
18 發建設，經興富發建設於其上興建「文心愛悅」建案，另
19 依附件10之鈞院111年度重訴字第584號民事判決書事實及
20 理由五(-)3(5)所載，依文心愛悅建案之平面圖，該建案之
21 建物主體距系爭建案之基地最短距離雖僅為9米，惟最遠
22 之距離有28米，則原告主張其實際測量之數值，棟距（現
23 況）24.5米，即難謂無疑。倘加計系爭建案基地退縮之範
24 圍，堪認系爭建案與文心愛悅建案當有相當之距離。準
25 此，原告主張系爭建案與文心愛悅建案無30公尺之棟距並
26 有壁刀煞云云，難謂可採。從而，原告主張系爭建案有欠
27 缺「600坪中庭花園」、「捷運聯通道」、「與坐落系爭
28 第二期建案基地之地上物有30米棟距可避免風水煞」之瑕
29 疵或價值、效用及品質，自無可採。

30 (2)縱使系爭建物有原告主張之瑕疵（僅假設，非承認），則
31 上開土地出售一事於107年11月13日已為新聞媒體所揭

01 露，而原告自承於新聞報章媒體平台揭露時即已知悉此
02 事，自107年11月迄今已超過5年，原告卻從未通知被告遠
03 雄建設所宣稱之瑕疵，顯然已怠於通知，依民法第356條
04 規定應視為原告承認所受領之系爭建案房地，不得再行主
05 張系爭建案房地有瑕疵。

06 (3)又縱使系爭建案房地有原告主張之瑕疵（僅假設，非承
07 認），原告已罹於除斥期間，不得再主張減少價金。參酌
08 附件10之鈞院111年度重訴字第584號民事判決事實及理由
09 五(四)所載，系爭建案所屬管理委員會於108年12月13日召
10 開第一屆管理委員會107年12月份月例會，就住戶提案製
11 作彙整表並將此與該次會議紀錄行文被告遠雄建設，被告
12 遠雄建設於107年12月20日函覆，嗣該管理委員會於108年
13 10月18日發函通知被告遠雄建設表示，系爭建案社區大多
14 數住戶是因銷售人員強調1、2期建案整體規劃而購買，後
15 來因被告遠雄建設轉賣2期建案基地而造成損失及不便等
16 情，可見原告至遲於107年12月9日系爭建案第1屆區分所
17 有權人會議，即已知悉被告遠雄建設將2期建案基地轉賣
18 予興富發建設，並就有無共用中庭花園、捷運聯通道等事
19 項，要求賠償。則原告於112年6月15日始提出本訴向被告
20 遠雄建設主張減少價金，已罹於除斥期間，不得再行主
21 張。

22 (4)綜上，系爭建案並無原告所稱欠缺約定價值、效用及品質
23 之問題，縱假設系爭建案有原告主張之瑕疵，亦應視為原
24 告已承認其所受領之系爭建案房地，或已罹於除斥期間，
25 不得再依民法第354條1項前段、第359條規定請求減少價
26 金。準此，原告既無減少價金之權，被告遠雄建設原受領
27 之買賣價金，即非無法律上原因，原告依民法第179條規
28 定請求返還不當得利，核屬無理由。

29 5、原告依民法第360條、第227條第1項、第226條第1項、第1
30 84條之規定，請求損害賠償及減少價金，為無理由：

31 原告主張系爭建案有600坪中庭花園，然2期建案基地部分

01 並非系爭建案買賣契約之標的，且為原告得以知悉；廣告
02 文宣、預售屋及成屋買賣契約書之附件即地上1樓平面
03 圖，亦無原告所謂之捷運聯通道，且實際仍有系爭建案北
04 側之法定空地，或系爭建案應與2期建案基地之地上物有3
05 0米棟距。故原告主張被告遠雄建設交付之系爭建案，有
06 欠缺預售屋買賣契約書、成屋買賣契約書所預定之效用及
07 品質，或有上開瑕疵，或應負不完全給付之責，依民法第
08 360條、第227條第1項、第226條第1項、第184條之規定，
09 請求被告遠雄建設負損害賠償，均屬無據。

10 6、系爭建案並無廣告不實而違反消費者保護法第22條及公平
11 交易法第21條第1項之規定，原告依消費者保護法第22
12 條、第23條、第51條、公平交易法第30條、第31條之規
13 定，請求被告遠雄建設為損害賠償，亦無理由：

14 (1)消費者保護法第22條所定企業經營者所為廣告之法律效果
15 之規定，並非請求權基礎，原告主張被告遠雄建設應負契
16 約責任部分，以民法第227條規定作為請求權基礎提起本
17 件訴訟，縱引用消費者保護法第22條規定，亦非消費者保
18 護法第51條所規定之訴訟類型，是原告無從以之作為請求
19 被告遠雄建設賠償之依據。是原告此部分主張，自無足
20 採。

21 (2)被告遠雄建設與原告簽署之預售屋買賣契約書或成屋買賣
22 契約書中，並無系爭建案設有「600坪中庭花園」、「捷
23 運聯通道」、「與二期建案有30公尺之棟距可避免風水
24 煞」之相關約定，被告遠雄建設所為給付未欠缺約定效用
25 與品質，亦無不完全給付或拒絕履行之情事。是原告依公
26 平交易法第30條為賠償之請求，自無理由。

27 7、原告基於消費者保護法或公平交易法請求損害賠償，已罹
28 於時效：

29 (1)系爭建案於107年12月9日召開之遠雄文心匯第1屆區分所
30 有權人會議，會議紀錄中第6項臨時動議序號1討論事項之
31 內容，即已提出關於中庭花園及捷運聯通道之爭議事項，

01 該會議既經公告、通知而為住戶所知悉，原告至遲於斯時
02 即應已知悉；其後，系爭建案所屬之管理委員會又於107
03 年12月13日召開第1屆管理委員會107年12月份月例會後，
04 將住戶提案製作彙整表連同該次會議紀錄行文被告遠雄建
05 設，復於108年10月18日發函表示大多數住戶是因銷售人
06 員強調1、2期整體規劃而購買，後來因被告遠雄建設轉賣
07 2期建案基地而造成損失及不當等情。均可見原告至遲於1
08 07年12月9日系爭建案第1屆區分所有權人會議，即已知悉
09 被告遠雄建設將2期建案基地轉賣予興富發建設，並就有
10 無共用中庭花園、捷運聯通道等事項，要求賠償。

11 (2)消費者保護法之請求權時效並未明文，故消費者保護法第
12 51條懲罰性賠償金之請求權時效，應適用侵權行為損害賠
13 償請求權之時效2年（最高法院113年度台上字第2274號判
14 決意旨參照）；另按本章所訂之請求權，自請求權人知有
15 行為賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自為行為時
16 起，逾10年者亦同，公平交易法第32條定有明文。準此，
17 原告最遲於108年10月18日即已知悉被告遠雄建設將系爭
18 建案之2期建案基地出售予他人，且前已數度表示被告遠
19 雄建設應賠償無共用中庭花園、捷運聯通道等事項，然原
20 告於112年6月15日始提起本訴，依消費者保護法第51條、
21 公平交易法第30條、第31條規定，此部分請求權顯已罹於
22 2年時效。

23 8、本件原告起訴係主張依債務不履行行為請求，估價時間點應
24 以原告締約時為據，但臺中市不動產估價師公會中估字第
25 113019號不動產估價報告書，其估價前提之價格日期為11
26 2年6月15日，與原告之締約日（最早為103年11月1日，最
27 遲為107年10月11日止）相差多年；而就捷運距離之影響
28 評估，與依據之文獻結論不合，且其差異過小不具實質影
29 響；再就花園面積部分引用之臺灣新竹地方法院105年度
30 消字第5號民事判決，其案例情境與本案不符，逕謂系爭
31 建案有空間減損之情，即與事實未合且不當比附援引。故

01 該估價報告書因有前開明顯重大瑕疵，其報告結論欠缺採
02 信價值。

03 9、綜上所述，本件原告之請求，顯無理由。並聲明：(1)原告
04 之訴駁回；(2)若受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執
05 行。

06 (二) 被告遠雄房地產抗辯：

07 1、被告遠雄房地產僅係就系爭建案銷售事宜與被告遠雄建設
08 簽訂契約，委託事項為標的物之市調、企劃、廣告、銷售
09 等事宜，被告遠雄房地產並無從自契約之約定，請求被告
10 遠雄建設報告其名下各興建建案之營運情形。再者，被告
11 遠雄建設就各該建案如何運營，為其企業自主經營之決策
12 範圍，且係營業秘密範疇，無須亦無義務使任何第三人知
13 悉，而被告遠雄房地產根本無從知悉被告遠雄建設相關決
14 策何時形成、如何形成、行程內容等節。是被告遠雄建設
15 出售2期建案基地予興富發建設並辦理所有權移轉登記等
16 情，被告遠雄房地產確實無從知悉。尤有甚者，被告遠雄
17 建設與被告遠雄房地產於107年3月12日簽訂「增補協議
18 書」延長委託銷售期間至111年3月27日，然被告遠雄建設
19 係於107年11月13日與興富發建設簽約，倘如被告遠雄房
20 地產事前知悉（假設語氣，非承認）被告遠雄建設欲出售
21 2期建案基地，自無須再與其簽訂增補協議書延展委託銷
22 售期間！職此，可見被告遠雄房地產確實不知悉被告遠雄
23 建設將2期建案出售興富發建設之相關事宜。

24 2、被告遠雄房地產與興富發建設為不同之主體，且相互間並
25 無契約或相關債權債務關係，興富發建設就其公司內部營
26 運事項無必要亦無義務使外部之第三人知悉，是以興富發
27 建設取得土地後之相關作為，均為被告遠雄房地產所不
28 知，被告遠雄房地產亦無從知悉興富發建設取得土地所有
29 權後變更建造設計。

30 3、原告如主張被告遠雄房地產逾越被告遠雄建設之授權者，
31 先應說明被告遠雄建設對於被告遠雄房地產之授權範圍為

01 何，且參酌乙證3之委託銷售契約書及增補協議，被告遠
02 雄房地產所為銷售行為均合於契約之約定，並無逾越被告
03 遠雄建設授與之代理權。又被告遠雄房地產並非無代理權
04 之人，所為相關銷售行為等亦合乎與被告遠雄建設之約
05 定，則被告遠雄房地產就系爭建案並非無代理權之人，無
06 須依民法第110條規定對原告負損害賠償之責。

07 4、被告遠雄房地產無需依消費者保護法、公平交易法之規定
08 給付懲罰性賠償金：

09 (1)本件不動產買賣契約之締約主體，為被告遠雄建設及原
10 告，被告遠雄房地產並非契約當事人之一，基於契約相對
11 性，相關買賣契約之效力實與被告遠雄房地產無涉，是原
12 告以此相關規定對於被告遠雄房地產主張權利云云，顯非
13 適洽。

14 (2)又被告遠雄房地產僅負責廣告銷售之部分，無從知悉被告
15 遠雄建設就其名下土地是否另有規劃，且確實不知悉被告
16 遠雄建設出售土地之相關事宜，是以原告無從依據消費者
17 保護法、公平交易法等規定請求被告遠雄房地產負損害賠
18 償之責。另原告係於103年11月至107年10月間陸續與被告
19 遠雄建設簽署相關之不動產買賣契約，該時點被告遠雄建
20 設尚未出售2期建案基地予興富發建設，興富發建設更未
21 變更設計，亦即在締約當時並無違反消費者保護法、公平
22 交易法之情事發生，則被告遠雄房地產之銷售行為，更係
23 基於該時之客觀事實，難認被告遠雄房地產有何可歸責之
24 處！況且，原告自知悉至請求之時間均已超過相關法規關
25 於請求時效之規定，原告行使此部分請求權已罹於消滅時
26 效之規定，故原告無從再援引相關規定對被告遠雄房地產
27 請求。

28 (3)而就賠償金額部分，原告縱使援引社團法人臺中市不動產
29 估價師公會之鑑定報告為據，然該鑑定報告所依據之數據
30 資料，並未經兩造確定且相關面積差距亦未經地政機關測
31 繪，則該鑑定報告參考之依據並未經確認，鑑定結果顯屬

01 有疑義，並無從採信。

02 5、綜上所陳，原告於本件所為之相關主張及請求，均可知悉
03 確實並無理由等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均
04 駁回。

05 四、本件依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，經兩造同意
06 整理並協議簡化爭點：

07 (一) 兩造不爭執之事項：

08 1、被告遠雄建設於103年9月26日取得103中都建字第02767號
09 建造執照（見本院卷二第95頁）後，即於先後103年3月27
10 日簽訂「委託銷售契約書」（見本院卷三第63至66頁）、
11 於103年10月9日簽訂「增補協議書」（見本院卷三第67至
12 68頁），委託被告遠雄房地產於103年10月間開始代理銷
13 售系爭建案，銷售期間自103年10月18日開案至108年5月1
14 7日完成銷售，委託事項包括系爭建案之市調、企劃、廣
15 告及銷售等事宜。嗣於107年3月12日再簽訂「增補協議
16 書」，將委託期間展延至111年3月27日（見本院卷二第57
17 1至572頁、卷三第69頁）。

18 2、原告陳美冠等24人分別於103年11月至107年10月之期間，
19 各自與被告遠雄建設簽署如附表一所示之「預售屋買賣契
20 約書」、「成屋買賣契約書」及「買賣契約讓與協議書」
21 （見本院買賣契約卷、本院卷三第207至211頁，各該具體
22 時間詳如附表一之「簽約日期」欄所示）。被告遠雄建設
23 於107年6月11日取得107中都使字第01059號使用執照（見
24 本院卷二第95頁）後，已分別於107年8月10日至108年2月
25 13日之期間，各自與原告完成交屋（見本院卷一第467至5
26 61頁、卷三第207至211頁，各該具體時間詳如附表一之
27 「實際交屋日」欄所示）。

28 3、被告遠雄建設於102年11月間取得2期建案基地，於106年7
29 月20日取得臺中市政府都市發展局106中都建字第01563號
30 建造執照，並於106年10月18日領得建造執照（見本院卷
31 二第97頁、卷三第203至205頁）；嗣於107年11月13日與

01 訴外人興富發建設簽訂「買賣契約書」（見本院卷三第19
02 3至201頁），將原定2期建案基地連同前開建造執照一併
03 出售予興富發建設，並於108年2月25日完成所有權移轉登
04 記（見本院卷二第97頁）。

05 4、訴外人興富發建設於取得2期建案基地後，即於108年3月4
06 日向主管機關申請將工程名稱「遠雄建設臺中市○○區○
07 ○段000○000○000地號一般事務所及集合住宅新建工程
08 （即2期建案）」變更為「興富發建設店鋪辦公室集合住
09 宅新建工程（即文心愛悅建案）」（見本院卷二第227至2
10 34頁、卷三第213至217頁）。嗣於108年11月12日辦理第
11 二次建造執照變更設計完成，變更內容包括建築面積增
12 加、樓層數減少、隔間變更及社區私人小型游泳池等事項
13 （見本院卷二第574頁）。

14 5、系爭建案於107年12月9日召開第1屆區分所有權人會議後
15 （見本院卷三第21至33頁），遠雄文心匯管理委員會曾於
16 108年10月18日發函予被告遠雄建設。

17 6、原告與被告遠雄建設簽立之「預售屋買賣契約書」第1條
18 第1項載明：「賣方確保廣告內容之真實性，本預售屋之
19 廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明書、房屋及停車位
20 平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分。」。

21 7、原告與被告遠雄建設簽立之「成屋買賣契約書」第14條第
22 2項載明：「本契約廣告及相關附件視為本契約之一部
23 分。」。

24 8、蘋果日報於104年8月22日就系爭建案之報導內容即如被證
25 1所載（見本院卷一第415至429頁）。

26 9、公平交易委員會於111年10月31日對被告遠雄建設及被告
27 遠雄房地產作成公處字第111080號處分書，其主文認定被
28 告遠雄建設及被告遠雄房地產違反公平交易法第21條第1
29 項規定，分別裁處被告遠雄建設、被告遠雄房地產罰鍰12
30 0萬元、100萬元合計220萬元。嗣經被告遠雄建設、被告
31 遠雄房地產不服前開處分，據以提起行政訴訟，經臺北高

01 等行政院高等行政訴訟庭於114年6月19日以111年度訴
02 字第1580、1587號判決駁回（見本院卷二第561至581
03 頁）。

04 （二）本件經原告與被告遠雄建設協議簡化之爭點：

05 1、被告遠雄建設與原告簽署之「預售屋買賣契約書」或「成
06 屋買賣契約書」中，有無系爭建案設置「600坪中庭花
07 園」、「捷運聯通道」、「與二期建案有30公尺之棟距可
08 避免風水煞」之相關約定？

09 2、被證1之蘋果日報於104年8月22日在網路上所刊載有系爭
10 建物之報導，是否屬於系爭建案廣告？

11 3、被告遠雄建設是否應就被告遠雄房地產代理之意思表示及
12 行為負責？

13 (1)被告遠雄建設是否應依民法第103條規定就被告遠雄房地
14 產代理所為之意思表示及行為負責？

15 (2)若認被告遠雄房地產之意思表示或行為逾越被告遠雄建設
16 授與之代理權，則被告遠雄建設是否應依民法第169條規
17 定就被告遠雄房地產代理所為之意思表示及行為負授權人
18 責任？

19 4、原告向被告遠雄建設主張減少買賣價金並請求不當得利之
20 返還，有無理由？

21 (1)被告遠雄建設有無違反民法第354條買賣瑕疵擔保之規
22 定？

23 (2)原告得否依民法第359條規定向被告遠雄建設請求減少價
24 金？若可，得減少多少價額？

25 (3)原告得否依民法第179條不當得利規定請求被告遠雄建設
26 返還得減少價金之價額？

27 (4)原告之減少價金請求權是否已罹於民法第365條第1項之除
28 斥期間？

29 5、原告向被告遠雄建設主張債務不履行並請求損害賠償，有
30 無理由？

31 (1)系爭建案是否缺少被告遠雄建設所保證之品質？

- 01 (2)原告依民法第360條向被告遠雄建設請求因不履行之損害
02 賠償，有無理由？
- 03 (3)被告遠雄建設是否有因可歸責於債務人之事由致為不完全
04 給付？
- 05 (4)被告遠雄建設之不完全給付，是否已無從補正？
- 06 (5)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
07 項給付不能之規定，向被告遠雄建設主張債務不履行之損
08 害賠償責任，有無理由？
- 09 6、原告依侵權行為之法律關係，向被告遠雄建設請求損害賠
10 償，有無理由？
- 11 (1)原告依民法第184條第1項前段請求被告遠雄建設負侵權行
12 為損害賠償責任，有無理由？
- 13 (2)原告依民法第184條第2項請求被告遠雄建設負侵權行為損
14 害賠償責任，有無理由？
- 15 (3)原告之損害賠償請求權是否罹於請求權時效時間？
- 16 7、原告依消費者保護法及公平交易法規定，請求被告遠雄建
17 設負損害賠償責任，有無理由？
- 18 (1)原告依消費者保護法第22條、第23條請求被告遠雄建設負
19 損害賠償責任，有無理由？
- 20 (2)原告依公平交易法第21條、第30條請求被告遠雄建設負損
21 害賠償責任，有無理由？
- 22 (3)如原告得請求被告遠雄建設負損害賠償責任，則可得請求
23 賠償之金額為何？
- 24 (4)原告之損害賠償請求權是否罹於請求權時效時間？
- 25 8、原告依消費者保護法及公平交易法規定，請求被告遠雄建
26 設給付懲罰性賠償金，有無理由？
- 27 (1)原告依消費者保護法第22條、第23條、第51條規定，向被
28 告遠雄建設請求給付懲罰性賠償金，有無理由？得請求多
29 少金額？
- 30 (2)原告依公平交易法第21條、第30條、第31條規定，向被告
31 遠雄建設請求給付懲罰性賠償金，有無理由？得請求多少

01 金額？

02 (3)原告之損害賠償請求權是否罹於請求權時效時間？

03 (三)本件經原告與被告遠雄房地產協議簡化之爭點：

- 04 1、被告遠雄房地產受被告遠雄建設委託行銷系爭建案期間，
05 是否得知悉被告遠雄建設出售臺中市○○區○○段000地
06 號土地予訴外人興富發建設並辦理所有權移轉登記？
- 07 2、被告遠雄房地產是否得知悉興富發建設取得上開土地所有
08 權後，變更建造設計？
- 09 3、就系爭建案，被告遠雄房地產之意思表示或行為，是否逾
10 越被告遠雄建設授與之代理權？
- 11 4、如被告遠雄建設無需就被告遠雄房地產代理之意思表示及
12 行為負責，則原告依民法第110條規定向被告遠雄房地產
13 請求負損害賠償責任，有無理由？
- 14 5、原告依消費者保護法、公平交易法規定，請求被告遠雄房
15 地產給付懲罰性賠償金，有無理由？
- 16 (1)原告依消費者保護法第22條、第23條規定，請求被告遠雄
17 房地產負損害賠償責任，有無理由？
- 18 (2)原告依公平交易法第30條規定，請求被告遠雄房地產負損
19 害賠償責任，有無理由？
- 20 (3)如原告得請求賠償，可得請求之賠償數額為何？
- 21 (4)原告之損害賠償請求權是否罹於請求權時效時間？
- 22 6、原告依消費者保護法、公平交易法規定，向被告遠雄房地
23 產請求給付懲罰性賠償金，有無理由？
- 24 (1)原告依消費者保護法第22條、第23條、第51條規定，向被
25 告遠雄房地產請求給付懲罰性賠償金，有無理由？得請求
26 之數額為何？
- 27 (2)原告依公平交易法第21條、第30條、第31條規定，向被告
28 遠雄房地產請求給付懲罰性賠償金，有無理由？得請求之
29 數額為何？
- 30 (3)原告之損害賠償請求權是否罹於請求權時效時間？
- 31 五、本院就前開原告與被告遠雄建設間之爭點所為判斷：

01 (一) 被告遠雄建設分別與原告簽署之「預售屋買賣契約書」或
02 「成屋買賣契約書」中，並無系爭建案應與2期建案共同
03 設置「600坪中庭花園」、「捷運聯通道」、「30公尺棟
04 距以避免風水煞」之相關約定：

05 1、觀諸(1)「預售屋買賣契約書」第1條第1項約定：「賣方確
06 保廣告內容之真實性，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載
07 之建材設備說明書、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，
08 為本契約之一部分。」、第2項約定：「除上述第1項之各
09 式書面文件、資料外，賣方（銷售人員）就本契約之內容
10 或土地、房屋及停車位之位置、景觀、設備…等，所作之
11 其他任何說明或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，而
12 為本契約書之一部分，其記載並經雙方確認無誤。無其
13 他說明或承諾事項」（見本院買賣契約卷第17頁），及(2)
14 「成屋買賣契約書」協議條款：「賣方（銷售人員）就本
15 契約之內容或土地、房屋、停車位之位置、景觀、設備…
16 等，所作之其他任何書面或口頭說明或承諾，買方已要求
17 賣方另行記載於下，而為本契約之一部分，其記載並經雙
18 方確認無誤。其他任何書面或口頭說明或承諾事項如
19 下：買方已經賣方明確告知，本戶房屋的使用用途為『一
20 般事務所（辦公室）』，依法不得單獨變更為住宅使用，
21 故室內空間的規劃及相關稅、費、貸款等，均與一般住宅
22 不同，買方謹此確認。」（見本院買賣契約卷第171頁）、
23 第14條第2項約定：「本契約廣告及相關附件視為本契約
24 之一部分。」（見本院買賣契約卷第185頁）可知，原告
25 與被告遠雄建設間於簽約時，並未將系爭建案應與2期建
26 案共同設置「600坪中庭花園」、「捷運聯通道」及「30
27 公尺棟距」等事項列入合約中。至於，原告主張「預售屋
28 買賣契約書」附件四所載「北側法定空地、沿街步道式開
29 放空間」（見本院卷一第106頁），及「成屋買賣契約
30 書」附件六地上1樓平面圖所載「北側法定空地、沿街步
31 道式開放空間」（見本院卷一第181頁），即屬捷運聯通

01 道部分，既經被告遠雄建設否認，而原告亦無法提出其他
02 相關事證以資證明，尚難遽以採信。

03 2、而依原告所提出之「遠雄文心匯」相關廣告文宣資料（見
04 本院卷二第235至281頁、卷三第111至131頁），其中在
05 「文心匯產品介紹」簡報文宣（見本院卷一第201至233
06 頁），固分別於「基地位置」頁有「規劃中、文心匯2預
07 定地」（見本院卷一第209頁）、於「公設規劃」及「平
08 面規劃」頁均在系爭建案平面圖外圍有「蒙德里安藝術花
09 園」（見本院卷一第211、217頁）、於「A2/B2-約48坪」
10 及「A5/B5-約35坪」頁均有「30米棟距蒙德里安花園」
11 （見本院卷一第221、223頁）、於「六心級地段」頁有
12 「步行1分鐘連接捷G12站」（見本院卷一第229頁）之記
13 載，及在「1樓景觀公設平面圖」之書面廣告文宣有「蒙
14 德里安庭園、3D示意圖」（見本院卷二第236頁），然由
15 前開廣告文宣資料並無從據以認定被告遠雄建設與原告間
16 已有就系爭建案應與2期建案共同設置「600坪中庭花
17 園」、「捷運聯通道」、「30米棟距」之相關約定。

18 3、從而，依據原告提出之前開事證，尚無從認定被告遠雄建
19 設與原告在簽訂「預售屋買賣契約書」或「成屋買賣契約
20 書」時，已有系爭建案須與2期建案共同設置「600坪中庭
21 花園」、「捷運聯通道」、「30公尺棟距」之相關約定。
22 故原告此部分主張，即屬無據，要難採信。

23 （二）被證1之蘋果日報於104年8月22日在蘋果新聞網所刊載之
24 系爭建案報導內容（見本院卷一第415至429頁），非屬於
25 系爭建案之廣告：

26 1、按司法權與行政權，屬分立之國家權力，原無從屬關係，
27 各自獨立行使，彼此不受影響（最高行政法院100年度判
28 字第2117號判決意旨參照）。又民事法院與行政訴訟之審
29 理，為不同訴訟程序，本院自得本於調查證據之結果，依
30 經驗法則及論理法則為判斷，不受行政法院判決之拘束。
31 故本院自不受公平交易委員會111年10月31日公處字第111

01 080號處分書及臺北高等行政法院高等行政訴訟庭111年度
02 訴字第1580、1587號判決之拘束，合先敘明。

03 2、所謂「廣告」，參照廣播電視法第2條第7款、衛星廣播電
04 視法第2條第11款之規定，係指為事業、機關（構）、團
05 體或個人行銷或宣傳商品、觀念、服務或形象，所播送之
06 影像、聲音及其相關文字。而「新聞」係有關公共事件或
07 眾人感興趣之即時資訊，並由各式各樣媒體來傳遞之一種
08 訊息形式。真正之新聞旨在提供客觀資訊、真相，而廣告
09 則具商業目的，透過付費宣傳特定商品、服務以促銷，兩
10 者可從報導是否客觀、是否直接鼓勵購買、是否有明顯商
11 業目的及揭露資訊來區分，故新聞採訪報導原則上不屬於
12 廣告。

13 3、依臺北高等行政法院高等行政訴訟庭111年度訴字第158
14 0、1587號判決理由（見本院卷二第463至483、561至581
15 頁）所載，被證1之蘋果日報於104年8月22日在地產新聞
16 網所刊載之系爭建案報導內容（即系爭報導，見本院卷一
17 第415至429頁），係由蘋果日報記者王鈞生所撰寫（見本
18 院卷二第475頁）。而依證人王鈞生於該案中之證述：系
19 爭報導係伊負責及撰寫，照片由蘋果日報攝影記者陳恒芳
20 拍攝（見本院卷一第415頁），採訪及拍攝地點在南屯區
21 文心路上之文心匯樣品屋；我們每個禮拜都有不同之主
22 題，這只是其中一個介紹新案之專題；「600坪中庭花
23 園」之標題（見本院卷一第197頁）是我們編輯依內文擷
24 取業者強調之內容所下；「2期預計年底公開」是指104年
25 底；由「遠雄房地產處長許紹洋」之記載（見本院卷一第
26 418頁），應該是採訪拍照當天跟許處長約在現場進行採
27 訪，但因時間太久，不確定有無親自採訪到許紹洋；系爭
28 建案基本資料及「資料來源：遠雄建設」（見本院卷一第
29 420頁）與內文都是同一個受訪者所提供；對我們來說被
30 告遠雄建設及被告遠雄房地產是同一個群體，所以寫大的
31 群體會覺得比較正常、合理；「文心匯優缺點比較」及

01 「專家意見」項下之文字（見本院卷一第421、422頁），
02 也是伊撰寫，這個不是廣告稿，係因對方有業務上需求可
03 以合作，我們通常會請一個第三方專家來講這個案子可能
04 缺點或是一些比較公正之意見，即搭配專家意見（系爭建
05 案係找21世紀不動產臺中好市多加盟店經理邱志偉）；那
06 時業者有強調「600坪中庭花園」，依採訪經驗伊覺得這
07 是一個優勢，就把它寫進去優點；「蘋果帶路」是我們記
08 者自己之意見來推薦這個案子比較特別的戶別（見本院卷
09 一第422頁）；系爭建案是我們主動去採訪，不是被告遠
10 雄房地產或被告遠雄建設要求報導；系爭報導刊登前，沒
11 有先給被告遠雄建設或被告遠雄房地產看過，但採訪時會
12 告知大概什麼時候出刊；伊不確定現場採訪時取得之DM中
13 有沒有600坪中庭花園之內容，但被告遠雄房地產所提供
14 之系爭建案平面圖及配置圖，其中平面圖、配置圖、價格
15 說明書、重點說明書都沒有提到「600坪中庭花園」，應
16 該是現場銷售業者提供之資訊等語（見本院卷三第221至2
17 41頁）。

18 4、對照系爭報導之內容（見本院卷一第415至429頁），提
19 及：「被告遠雄建設2013年以每坪163萬元購入原文心南
20 路夜市、2352坪角地，今年將分2期推出。第1期『文心
21 匯』基地位於豐偉路、近文心南五路，臨路退縮11米興建
22 地上26層住宅大樓，…」（見本院卷一第415頁）、「…
23 1、2期社區中間另保留約600坪中庭花園，2期預計年底公
24 開。…」（見本院卷一第418頁）、「洽詢電話：（04）0
25 000-0000」、「資料來源：遠雄建設」（見本院卷一第42
26 0頁）、「優點：◎屬8期重劃區，步行可至湖水岸商圈、
27 豐樂雕塑公園，以及施工中的捷運綠線G12站…。◎…600
28 坪中庭花園…」（見本院卷一第421頁），並有蘋果日報
29 攝影記者拍攝之系爭建案樣品屋內部裝潢示意圖、住家配
30 備全棟式淨水設備及地下室停車區規劃充電插座、預售屋
31 基本資訊（見本院卷一第417至429頁）、A1戶及A3戶家具

01 配置圖（見本院卷一第421頁）、平面配置圖（見本院卷
02 一第422頁）等照片。

03 5、由此可知，系爭報導係蘋果日報記者王鈞生主動邀約採
04 訪，針對系爭建案所作之專題報導，報導內容固有刊載系
05 爭建案之基本資料及洽詢電話、家具配置圖及平面配置
06 圖、現場拍攝之樣品屋內部裝潢照片等資訊，然該報導內
07 容亦有提出系爭建案之優缺點、引述21世紀不動產台中好
08 市多加盟店經理邱志偉之專業意見，及採訪記者個人之主
09 觀意見，尚堪認屬立場客觀之報導。再者，系爭報導業經
10 證人王鈞生明確證稱「不是廣告稿」等語（見本院卷三第
11 227頁），而被告遠雄建設及被告遠雄房地產亦均否認有
12 付費委託刊登系爭報導之情，且系爭報導之內容並無直接
13 鼓勵或建議不特定瀏覽者購買或投資系爭建案之情；參
14 以，本院透過網路搜尋蘋果地產網之結果，亦有證人王鈞
15 生就其他建案以相同架構做出之類似報導，則證人王鈞生
16 所述系爭報導僅係其中一個介紹新案之專題等語（見本院
17 卷三第227頁），並非無據，故系爭報導尚難遽以認定係
18 具有為被告遠雄建設行銷或宣傳系爭建案之商業廣告目的
19 存在。

20 6、從而，原告主張蘋果日報於104年8月22日在網路上所刊載
21 之系爭報導（即原證2、被證1所示）係屬系爭建案之廣告
22 宣傳等情，洵屬無據，要難採信。

23 （三）原告向被告遠雄建設主張減少買賣價金並請求不當得利之
24 返還，並無理由：

25 1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
26 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
27 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；出賣人並應
28 擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第35
29 4條第1項前段、第2項定有明文。又按買賣之物有瑕疵，
30 而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解
31 除其契約或請求減少其價金；買賣之物，缺少出賣人所保

01 證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請
02 求不履行之損害賠償，出賣人故意不告知物之瑕疵者亦
03 同，民法第359條前段、第360條分別定有明文。

04 2、本件原告與被告遠雄建設所簽署之「預售屋買賣契約書」
05 或「成屋買賣契約書」中，並無系爭建案應與2期建案基
06 地共同設置「600坪中庭花園」、「捷運聯通道」及「30
07 米棟距」之相關約定；依原告所提出之「遠雄文心匯」相
08 關廣告文宣資料（見本院卷二第235至281頁、卷三第111
09 至131頁），亦無日後2期建案會提供「600坪中庭花
10 園」、「捷運聯通道」及「30米棟距」予系爭建案住戶使
11 用之敘述，業如前述。而原告並無法提出其他相關事證以
12 資證明其等於購買系爭建案房地時，負責銷售之被告遠雄
13 建設或被告遠雄房地產相關人員確有提及系爭建案可取得
14 「600坪中庭花園」、「捷運聯通道」及「30米棟距」之
15 價值、效用及品質等情。

16 3、被告遠雄建設係於102年11月間取得2期建案基地，並於10
17 6年7月20日申請取得臺中市政府都市發展局106中都建字
18 第01563號建造執照，及於106年10月18日領得建造執照，
19 嗣於107年11月13日與訴外人興富發建設簽訂「買賣契約
20 書」，將2期建案基地連同前開建造執照一併出售，並於1
21 08年2月25日以買賣為登記原因辦理所有權移轉登記；其
22 後興富發建設即於108年3月4日向主管機關申請將工程名
23 稱，由「遠雄建設臺中市○○區○○段000○000○000地
24 號一般事務所及集合住宅新建工程（即遠雄文心匯二期建
25 案）」變更為「興富發建設店鋪辦公室集合住宅新建工程
26 （即文心愛悅建案）」，再於108年11月12日辦理第二次
27 建造執照變更設計完成，變更內容包括建築面積增加、樓
28 層數減少、隔間變更及社區私人小型游泳池等事項等情，
29 此有建築執照存根查詢系統（見本院卷二第97頁）、文心
30 愛悅建案第一、二次變更設計資料（見本院卷二第227至2
31 34頁、卷三第213至217頁）、臺北高等行政法院高等行政

01 訴訟庭111年度訴字第1587號判決理由（見本院卷二第574
02 頁）、被告遠雄建設與興富發建設簽訂之買賣契約書（見
03 本院卷三第193至201頁）、臺中市政府都市發展局106中
04 都建字第01563號建造執照（卷三第203至205頁）在卷可
05 稽。

06 4、按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易
07 觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或
08 品質而不具備者，即為物有瑕疵。又按物之瑕疵擔保責任
09 之成立，必以物有滅失或減少價值或效用之瑕疵，且須其
10 瑕疵於危險移轉時確已存在為前提。本件依照原告與被告
11 遠雄建設所簽訂之契約內容，既無約定被告遠雄建設必須
12 提供系爭建案與未來2期建案共同設置600坪中庭花園、捷
13 運聯通道及維持30米棟距等事項，且前開設置之基地位置
14 亦非系爭建案買賣契約之標的範圍，而原告就被告遠雄建
15 設依約所交付之買賣標的物本身，並未主張存在價值、效
16 用或品質不具備之瑕疵等情，則原告以被告遠雄建設將2
17 期建案基地出售致無法提供共用之600坪中庭花園、捷運
18 聯通道及30米棟距予系爭建案享有使用為由，認為被告遠
19 雄建設應依民法第354條前段規定負物之瑕疵擔保責任，
20 即屬無據。從而，原告主張依民法第359條、第360條規定
21 得請求減少價金，惟因價金已給付，乃依民法第179條之
22 規定，請求被告遠雄建設返還此部分已給付價金之不當得
23 利等情，洵非有據，無從准許。

24 （四）原告向被告遠雄建設主張債務不履行並請求損害賠償，並
25 無理由：

26 1、按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
27 求賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付
28 者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權
29 利，民法第226條第1項、第227條第1項分別定有明文。次
30 按債務不履行，除消極不給付的債權侵害之「給付遲延」
31 及「給付不能」外，尚包括積極的債權侵害之「不完全給

01 付」，是項債務不履行，依民法第227條第1項規定，因可
02 歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人固得依
03 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。惟該條所稱
04 之不完全給付，係專就「瑕疵給付及加害給付」而為規
05 範，必以契約成立前給付可能，嗣後給付內容不符合債務
06 本旨，違反信義與衡平原則，而積極的債權侵害，始足稱
07 之（最高法院99年度台上字第2033號民事判決意旨參
08 照）。

09 2、本件原告與被告遠雄建設間之買賣契約書，既未將2期建
10 案基地應共同設置600坪中庭花園、捷運聯通道及維持30
11 米棟距等事項列入合約中，而2期建案基地亦非系爭建案
12 買賣契約之標的範圍，且亦無相關事證可認被告遠雄建設
13 或被告房地產確有允諾在2期建案基地設置600坪中庭花
14 園、捷運聯通道及30米棟距之情；佐以，被告遠雄建設係
15 將2期建案基地連同建造執照一併出售予興富發建設，嗣
16 後興富發建設變更設計一節，是否屬於可歸責於被告遠雄
17 建設之事由，尚有可議。則原告以此為由，主張係因可歸
18 責於被告遠雄建設之事由致為不完全給付，爰依民法第22
19 7條第1項準用第226條第1項規定，請求被告遠雄建設賠償
20 損害，亦屬無據，要難准許。

21 （五）原告依民法第184條第1項前段、後段規定向被告遠雄建設
22 請求損害賠償，並無理由：

23 1、按因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
24 任，故意以背於善良風俗之方法加損害於他人者亦同，民
25 法第184條第1項定有明文。本項規定前後兩段為相異之侵
26 權行為類型。關於保護之法益，前段為權利，後段為一般
27 法益。關於主觀責任，前者以故意過失為已足，後者則限
28 制須故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，兩者要件
29 有別，請求權基礎相異，訴訟標的自屬不同（最高法院86
30 年度台上字第3760號民事判決）。

31 2、本件原告與被告遠雄建設間所簽訂之買賣契約書，並無約

01 定被告遠雄建設應在2期建案基地設置「600坪中庭花
02 園」、「捷運聯通道」及「30米棟距」之義務，業如前
03 述。而原告提出之「遠雄文心匯」相關廣告文宣資料中，
04 亦無被告遠雄建設允諾提供前開設置予系爭建案住戶共同
05 使用之相關事證，亦如前述。則2期建案基地既係被告遠
06 雄建設所購置，其事後將2期建案基地連同建造執照一併
07 出售予興富發建設，係屬處分公司所有財產之合法權利行
08 使，尚難謂有何侵害原告債權之情。是以，本件原告既無
09 相關契約之約定可供其要求被告遠雄建設履行在2期建案
10 基地設置前開設施之義務，則原告主張被告遠雄建設前開
11 行為侵害其債權致其等受有損害，爰依侵權行為之法律關
12 係，請求被告遠雄建設賠償損害等情，即屬無據，要難准
13 許。

14 (六) 原告依消費者保護法第7條、第22條、第23條、第51條規
15 定，向被告遠雄建設請求給付懲罰性賠償金，並無理由：

- 16 1、被告遠雄建設係以設計、製造房屋之商品為營業之企業經
17 營者，原告係以消費為目的購買被告遠雄建設所興建之系
18 爭建案房地，則被告遠雄建設對原告係屬消費者保護法所
19 規定之企業經營者，應屬無疑。
- 20 2、按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，
21 於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品
22 或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；
23 商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可
24 能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法；企
25 業經營者違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人
26 時，應負連帶賠償責任，但企業經營者能證明其無過失
27 者，法院得減輕其賠償責任，消費者保護法第7條第1、
28 2、3項固有明文。惟查：本件原告並未主張被告遠雄建設
29 交付之系爭建案房地，有不符當時科技或專業水準可合
30 理期待之安全性而具有危害消費者生命、身體、健康、財
31 產之可能等情，則原告主張依消費者保護法第7條第3項之

01 規定，請求被告遠雄建設負賠償責任，即屬無據。

02 3、次按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負
03 之義務不得低於廣告之內容；企業經營者之商品或服務廣
04 告內容，於契約成立後，應確實履行；刊登或報導廣告之
05 媒體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就消
06 費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任，
07 消費者保護法第22條第1項、第2項、第23條第1項分別定
08 有明文。惟查：

09 (1)蘋果日報地產新聞網於104年8月22日所刊載之系爭報導，
10 固有提及「…1、2期社區中間另保留約600坪中庭花園，2
11 期預計年底公開。」（見本院卷一第418頁）、「優點：
12 …600坪中庭花園…」（見本院卷一第421頁）等內容。然
13 其中原告曾昱銘前手、劉建弘、葉超然前手、白培志、賴
14 美純、錢鷹、王瑞培、陳俊佑、廖茂佑、廖芸瑄前手、廖
15 文隆等人之簽約日期均係在系爭報導刊登之前（詳如附表
16 一編號2、3、5、10、11、12、13、17、18、19、20所
17 示），則原告曾昱銘等人顯無可能係因信任系爭報導而決
18 定購買。至於，其他原告陳美冠、方秋琴、劉小兵、余寶
19 珠、京彥投資事業股份有限公司、蔡銘耿、何碧椒、周宇
20 賢、李筱帆、李正隆、莊雅君、許文周、林世益部分之簽
21 約日期雖係在系爭報導刊登之後，然其等仍應提出相關事
22 證以資證明當初決定購買系爭建案係因受系爭報導之影響
23 所致，惟本件並未見原告陳美冠等人就此部分提出相關舉
24 證。

25 (2)而按消費者保護法第22條第1項係規定：「企業經營者應
26 確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之義務不得低於
27 廣告內容。」，並未明定「廣告為要約」或「廣告必為契
28 約內容之一部」，故消費者如信賴廣告內容，依企業經營
29 者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於契約中雖未就
30 廣告內容再為約定，企業經營者所應負之契約責任，仍及
31 於該廣告內容，該廣告固應視為契約之一部。惟簽訂契約

01 時倘雙方已就廣告內容另為斟酌、約定，或企業經營者並未再據原屬「要約引誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要約」，縱其廣告之內容不實，應受消費者保護法或公平交易法之規範，自難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一部（最高法院92年度台上字第2694號民事判決意旨參照）。

07 (3)依據「預售屋買賣契約書」第1條第1項、第2項之約定及
08 「成屋買賣契約書」協議條款之約定可知，買方（即原告）就賣方（即被告遠雄建設）及其銷售人員就契約之內容或土地、房屋及停車位之位置、景觀、設備等所作之其他任何說明或承諾，已要求賣方另行記載而為契約書之一部分，並經雙方確認無誤，且載明已無其他說明或承諾事項（見本院買賣契約卷第17、171頁），則原告陳美冠等人於簽訂契約時，既經雙方就系爭建案之廣告宣傳品及所記載之建材設備說明書、房屋及停車位平面圖與位置示意圖等廣告內容另為斟酌及約定，而系爭報導中之「600坪中庭花園」亦未經雙方合意載明於前開契約書中，自難逕謂系爭報導中關於「600坪中庭花園」之內容已當然成為前開契約之一部。

20 (4)依蘋果日報採訪記者王鈞生前開證述：系爭報導是記者主動去採訪，並非被告遠雄房地產或被告遠雄建設要求蘋果日報去採訪，「600坪中庭花園」應係現場採訪銷售人員所得之資訊而由主編所下之標題等情；而被告遠雄建設於107年11月13日出售2期建案基地前，確實有規劃在系爭建案與2期建案基地中間保留600坪中庭花園並已申請取得建造執照；且原告於本案中亦未提出任何事證以資證明蘋果日報採訪記者王鈞生時已明知或可得而知該內容與事實不符仍為系爭報導等情，則原告主張被告遠雄建設應依消費者保護法第23條第1項之規定負損害賠償責任，即屬無據。

31 (5)從而，原告主張被告遠雄建設應依消費者保護法第7條、

01 第22條第1項、第2項、第23條第1項、第51條之規定給付
02 懲罰性賠償金等情，為無理由。

03 (七) 原告依公平交易法第21條、第30條、第31條規定，向被告
04 遠雄建設請求給付懲罰性賠償金，並無理由：

05 1、按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方
06 法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽
07 不實或引人錯誤之表示或表徵；前項所定與商品相關而足
08 以影響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、
09 內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用
10 途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他
11 具有招徠效果之相關事項，公平交易法第21條第1、2項定
12 有明文。

13 2、次按公平交易法第21條第1項規定，條文內所稱虛偽不
14 實，係指表示或表徵與事實不符，其差異難為相當數量之
15 一般或相關大眾所接受，而足以引起錯誤之認知或決定
16 者；所稱引人錯誤，係指表示或表徵不論是否與事實相
17 符，足以引起相當數量之一般或相關大眾錯誤之認知或決
18 定（最高行政法院90年度判字第146號判決意旨參照）。
19 又按不實廣告之認定，仍應就廣告對市場競爭秩序之影
20 響、消費大眾誤認之可能性、進入交易之相對人權益有無
21 受損及對競爭同業有無造成不公平競爭等情事加以判斷，
22 並非單純保護交易時相對人權益有無受損（最高行政法院
23 93年度判字第384號判決意旨參照）。

24 3、本件被告遠雄建設為「股份有限公司」之組織型態，自該
25 當於公平交易法第2條第1項第1款所規定之「事業」，合
26 先敘明。

27 4、被告遠雄建設及被告遠雄房地產雖經公平交易委員會及行
28 政法院認定，在銷售系爭建案時所提供予蘋果日報記者報
29 導資料，其內容載有系爭建案「1、2期社區中間另保留約
30 600坪中庭花園」，就此足以影響交易決定之商品內容為
31 虛偽不實及引人錯誤之表示，而有違反公平交易法第21條

01 第1項規定等情，此有公平交易委員會公處字第111080號
02 處分書（見本院卷一第245至259頁）、臺北高等行政法院
03 111年度訴字第1580、1587號判決理由（見本院卷二第463
04 至483、561至581頁）在卷可稽。

05 5、然被告遠雄建設於102年11月間即取得2期建案基地，系爭
06 報導於104年8月22日刊載時所提及之「600坪中庭花園」
07 乙節，係蘋果日報採訪記者依被告遠雄建設當時之規劃設
08 計所作之報導，而被告遠雄建設事後亦於106年7月20日向
09 臺中市政府都市發展局申請取得106中都建字第01563號建
10 造執照，並於106年10月18日領得建造執照（見本院卷二
11 第97頁、卷三第203至205頁），嗣被告遠雄建設於107年1
12 1月13日與訴外人興富發建設簽訂「買賣契約書」（見本
13 院卷三第193至201頁），將原定2期建案基地連同前開建
14 造執照一併出售，並於108年2月25日完成所有權移轉登記
15 （見本院卷二第97頁）後，經興富發建設於108年11月12
16 日申請建造執照變更設計（見本院卷二第574頁）。

17 6、由此可知，被告遠雄建設於系爭報導採訪及刊載時，並無
18 故意為虛偽不實陳述之情；且原告並未提出相關事證以資
19 證明當初係因誤信104年8月22日蘋果日報地產新聞網之系
20 爭報導而決定購買系爭建案等情。況且，依臺中市不動產
21 估價師公會出具之不動產估價報告書（見外放資料）所
22 載，原告所購入如附表所示之系爭建案房地，於112年6月
23 15日起訴時之房地價值，其漲跌率已達119%-153%不等
24 （見該報告書摘要第13頁），而因捷運距離增加及中庭花
25 園面積減少所影響之價格下跌率為1.26%及2.41%（見該
26 報告書摘要第14頁），可見系爭建案房地價值仍有大幅上
27 漲之情，則原告主張被告遠雄建設就系爭報導故意為虛偽
28 不實陳述致其等權益受侵害等情，即屬無據。

29 7、從而，原告主張被告遠雄建設應依公平交易法第21條、第
30 30條、第31條之規定，給付懲罰性賠償金等情，為無理
31 由。

01 (八) 原告主張被告遠雄建設應依民法第103條之規定就被告遠
02 雄房地產代理之意思表示及行為負責，或依民法第169條
03 之規定負授權人責任，均無理由：

04 1、按代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直
05 接對本人發生效力；由自己之行為表示以代理權授與他
06 人，或知他人表示為其代理人而不為反對之表示者，對於
07 第三人應負授權人之責任，民法第103條第1項、第169條
08 前段分別定有明文。

09 2、系爭報導既經本院認定其性質仍屬新聞報導，並非被告遠
10 雄建設或被告遠雄房地產所為之商業廣告宣傳。而依證人
11 即蘋果日報採訪記者王鈞生前開證述內容，報導內容係依
12 其向被告遠雄房地產現場銷售人員進行採訪所撰寫，因認
13 知被告遠雄房地產與被告遠雄建設係屬同一群體，始記載
14 資料來源為被告遠雄建設，實際上並未與被告遠雄建設之
15 相關人員有所接觸等情。

16 3、而依被告遠雄建設與被告遠雄房地產於103年3月27日簽訂
17 之「委託銷售契約書」第3條第1項、第7條第1項、第4項
18 之約定（見本院卷三第63至65頁），被告遠雄建設係將系
19 爭建案委託被告遠雄房地產代為銷售，並由被告遠雄房地
20 產負責系爭建案之市調、企劃、廣告、銷售等事宜，並應
21 負擔與銷售有關之所有市調、廣告、企劃、行銷等軟、硬
22 體及薪資、稅捐、公關、罰款等費用，被告遠雄建設除支
23 付第6條所約定之銷售酬佣外，不負擔任何其他費用，被
24 告遠雄房地產及其銷售人員於廣告或行銷時，應遵守相關
25 法令之規定，包含但不限於公平交易法、消費者保護法等
26 法令，不得有不實宣傳或欺罔之情事，如有違反致被告遠
27 雄建設受處罰或客戶（買方）要求賠償時，由被告遠雄房
28 地產負所有賠償責任。由此可知，系爭建案之廣告宣傳及
29 銷售等事由均係被告遠雄建設委由被告遠雄房地產處理。

30 4、則被告遠雄建設與被告遠雄房地產既屬各自獨立之法人
31 格，且於被告遠雄房地產受託代為銷售系爭建案期間，被

01 告遠雄建設並無表示有授與被告遠雄房地產代理權之情，
02 而被告遠雄房地產亦未對外以其為被告遠雄建設之代理人
03 自居，且原告與被告遠雄建設簽訂不動產買賣契約時，亦
04 未要求將其主張自被告遠雄房地產所獲知之「600坪中庭
05 花園」等訊息列為契約內容，業如前述，則原告主張被告
06 遠雄建設應就被告遠雄房地產之行為依民法第103條第1項
07 代理之規定負本人之責或依民法第169條表見代理之規定
08 負授權人之責，均屬無據，要難准許。

09 六、本院就前開原告與被告遠雄房地產間之爭點所為判斷：

10 (一) 被告遠雄房地產受被告遠雄建設委託銷售系爭建案期間，
11 應可透過新聞媒體之報導而知悉被告遠雄建設出售2期建
12 案基地予訴外人興富發建設，但並無從知悉興富發建設後
13 續變更設計之情：

14 1、被告遠雄房地產係於103年3月27日與被告遠雄建設簽訂
15 「委託銷售契約書」後，又於103年10月9日簽訂第1份
16 「增補協議書」，雙方約定自103年10月間起受託代理銷
17 售系爭建案，委託銷售期間自103年10月18日開案至108年
18 5月17日完成銷售止，委託事項包括系爭建案之市調、企
19 劃、廣告及銷售等事宜；其後，於107年3月12日再行簽訂
20 第2份「增補協議書」，將委託銷售期間展延至111年3月2
21 7日等情，此有委託銷售契約書（見本院卷三第63至66
22 頁）、第1份增補協議書（見本院卷三第67至68頁）、第2
23 份增補協議書（見本院卷二第571至572頁、卷三第69頁）
24 在卷可稽。

25 2、而被告遠雄建設於102年11月間取得2期建案基地後，即於
26 106年7月20日向臺中市政府都市發展局申請取得106中都
27 建字第01563號建造執照，並於106年10月18日領得建造執
28 照；嗣於107年11月13日與興富發建設簽訂「買賣契約
29 書」，將原定2期建案基地連同前開建造執照一併出售予
30 興富發建設，並於108年2月25日以買賣為登記原因辦理所
31 有權移轉登記等情，此有107年11月14日蘋果地產新聞

01 (見本院卷一第235頁)、107年11月13日中央通訊社新聞
02 (見本院卷一第237頁)、土地登記第二類謄本(見本院
03 卷一第239至241頁)、建造執照存根查詢系統(見本院卷
04 二第97頁)、買賣契約書(見本院卷三第193至201頁)、
05 臺中市政府都市發展局建造執照(見本院卷三第203至205
06 頁)在卷可稽。

07 3、興富發建設於取得2期建案基地後，即於108年3月4日向主
08 管機關申請將工程名稱「遠雄建設臺中市○○區○○段00
09 0○○00○○000地號一般事務所及集合住宅新建工程(即遠
10 雄文心匯二期建案)」變更為「興富發建設店鋪辦公室集
11 合住宅新建工程(即文心愛悅建案)」，並於108年11月1
12 2日辦理第2次建造執照變更設計完成，變更內容包括建築
13 面積增加、樓層數減少、隔間變更及社區私人小型游泳池
14 等事項等情，此有文心愛悅106年1563建照第一次變更設
15 計(見本院卷二第227至234頁)、臺北高等行政法院高等
16 行政訴訟庭111年度訴字第1580號判決(見本院卷二第574
17 頁)、臺中市政府都市發展局建築管理紀錄表(見本院卷
18 三第213至217頁)在卷可稽。

19 4、由此可知，在蘋果地產新聞於107年11月14日以「難道是
20 大巨蛋拖累、遠雄建連賣3土地」之標題，報導被告遠雄
21 建設將系爭建案第2期土地帶建照出售予興富發建設(見
22 本院卷一第235頁)；及中央通訊社新聞於107年11月13日
23 以「遠雄售台中南屯土地予興富發、估賺1.7億」為標
24 題，報導被告遠雄建設將緊臨系爭建案、原本供文心匯第
25 2期開發用之土地，考量原本申請建照時之規劃和造價較
26 不適合首購，且申請變更建照、調整房型產品之過程難免
27 耗時，而予處分土地(見本院卷二第237頁)後，被告遠
28 雄房地產應可知悉被告遠雄建設將2期建案基地連同建造
29 一併出售予興富發建設之情。

30 5、至於，興富發建設於取得2期建案基地及建造執照後，申
31 請變更建造執照設計部分，並無相關事證足供認定被告遠

01 雄房地產有權限或管道得以獲知興富發建設前開所為，而
02 原告亦未提出任何事證以佐其說，尚難僅憑前開網路新聞
03 報導遽以認定被告遠雄房地產得以知悉興富發建設取得土
04 地後變更原先建造執照核准之設計等情。

05 (二) 被告遠雄房地產就系爭建案所為之意思表示或行為，並未
06 逾越被告遠雄建設授與之代理權：

07 1、被告遠雄建設係為委託被告遠雄房地產代為銷售系爭建案
08 等事宜，而與被告遠雄房地產於103年3月27日簽訂「委託
09 銷售契約書」（見本院卷三第63至66頁），雙方約定：(1)
10 被告遠雄房地產負責標的物之市調、企劃、廣告、銷售…
11 等事宜（第3條委託事項及期限第1項，見本院卷三第63
12 頁）、(2)被告遠雄房地產應負擔與銷售有關之所有市調、
13 廣告、企劃、行銷等軟、硬體及薪資、稅捐、公關、罰
14 款…等費用，被告遠雄建設除支付約定之銷售酬佣外，不
15 負擔任何其他費用（第7條廣告、業務第1項，見本院卷三
16 第64頁）、(3)被告遠雄房地產及其銷售人員於廣告或行銷
17 時，應遵守相關法令之規定，包含但不限於公平交易法、
18 消費者保護法等法令，不得有不實宣傳或欺罔之情事，如
19 有違反致被告遠雄建設受處罰或客戶（買方）要求賠償
20 時，由被告遠雄房地產負所有賠償責任（第7條廣告、業
21 務第4項，見本院卷三第65頁）。由此可知，被告遠雄房
22 地產確實經被告遠雄建設授權處理系爭建案之銷售相關事
23 宜。

24 2、而觀諸原告提出之「遠雄文心匯」相關廣告文宣資料（見
25 本院卷二第235至281頁、卷三第111至131頁），並無從據
26 以認定被告遠雄建設與原告間之買賣契約，已有就系爭建
27 案會在2期建案基地設置「600坪中庭花園」、「捷運聯通
28 道」、「30米棟距」以供使用之相關約定；且原證2及被
29 證1之系爭報導，既經本院認係屬新聞報導之性質，並非
30 被告遠雄房地產為被告遠雄建設系爭建案所為之商業廣告
31 宣傳，業如前述；而原告亦無法提出相關事證，以資證明

01 被告遠雄房地產於受託銷售期間，有以被告遠雄建設代理
02 人，允諾日後2期建案基地會設置「600坪中庭花園」、
03 「捷運聯通道」、「30米棟距」以供系爭建案使用；甚
04 且，原告與被告遠雄建設簽約時，亦未將前開設置要求列
05 入買賣契約中，則原告主張被告遠雄房地產在銷售系爭建
06 案時，所為之意思表示或行為有逾越被告遠雄建設授與之
07 代理權等情，即屬無據，要難採信。

08 (三) 原告請求被告遠雄房地產應依民法第110條規定負損害賠
09 償責任，並無理由：

- 10 1、按無代理權人，以他人之代理人名義所為之法律行為，對
11 於善意之相對人，負損害賠償之責，民法第110條定有明
12 文。
- 13 2、就蘋果日報記者王鈞生在對被告遠雄房地產現場銷售人員
14 進行採訪後，於104年8月22日刊載之系爭報導（即原證2
15 及被證1），業經本院認定係屬新聞報導，並非為被告遠
16 雄建設銷售系爭建案所做之廣告或商業宣傳，詳如前述。
17 而由中央通訊社新聞於107年11月13日以「遠雄售台中南
18 屯土地予興富發、估賺1.7億」為標題之報導內容：「…
19 遠雄建設表示，這塊土地緊臨今年底完工交屋的建案『遠
20 雄文心匯』，原本是供文心匯第二期開發用，因此在2012
21 年時一併請領建照，但時空和市場需求改變後，市場需求
22 中、小坪數，適合首購的房型產品，遠雄考量原本申請建
23 照時的規劃和造價較不適合首購，且申請變更建照、調整
24 房型產品的過程難免耗時，處分土地之後，能夠更精準開
25 發，符合收益。」（見本院卷二第237頁），亦可知悉被
26 告遠雄房地產提供予蘋果日報記者王鈞生之相關訊息，並
27 非虛偽不實。況且，本件依據原告提出之現有事證，亦無
28 從認定被告遠雄房地產於受託代銷系爭建案之期間，有以
29 被告遠雄建設之代理人名義對外為任何法律行為之情。
- 30 3、從而，原告主張被告遠雄房地產應依民法第110條無權代
31 理之規定負損害賠償之責，亦屬無據，要難准許。

01 (四) 原告依消費者保護法第22條、第23條第1項、第51條規

02 定，請求被告遠雄房地產給付懲罰性賠償金，並無理由：

03 1、按消費者保護法第22條及第23條所稱廣告，指利用電視、
04 廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、
05 牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音或其他方
06 法，可使多數人知悉其宣傳內容之傳播，消費者保護法施
07 行細則第23條定有明文。故凡提供刊登廣告之媒介，無論
08 該媒介之方式為何，只要能使不特定多數人得以知悉該廣
09 告之內容，並以之為經常業務者，均屬消費者保護法第23
10 條稱「媒體經營者」之範圍（行政院消費者保護委員會86
11 年5月29日(86)台消保字第648號書函參照）。而依網路查詢
12 被告遠雄房地產主要營業項目係房屋銷售、土地與建築開
13 發、專業顧問服務、整合式服務、全球資產配置、轉投資
14 與資源整合，並無提供刊登廣告媒介之項目，尚難認係消
15 費者保護法施行細則第23條所稱之「媒體經營者」。故原
16 告主張被告遠雄房地產對原告該當消費者保護法所規定之
17 「刊登或報導廣告之媒體經營者」部分，即屬無據。

18 2、被告遠雄房地產並無違反消費者保護法第22條、第23條規
19 定之行為：

20 (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
21 義務不得低於廣告之內容；企業經營者之商品或服務廣告
22 內容，於契約成立後，應確實履行；刊登或報導廣告之媒
23 體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就消費
24 者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任，消
25 費者保護法第22條第1項、第2項、第23條第1項分別定有
26 明文。

27 (2)對於被告遠雄房地產在接受蘋果日報記者王鈞生現場採訪
28 後所做出之系爭報導，既經本院認定係屬新聞報導，並非
29 為被告遠雄建設銷售系爭建案所作之廣告宣傳，業如前
30 述；且原告陳美冠等人並未要求將系爭報導中所提及之
31 「600坪中庭花園」列入其與被告遠雄建設簽訂之買賣契

01 約條款中，而原告亦無法提出相關事證以資證明被告遠雄
02 房地產於104年間接受採訪時，即已知悉被告遠雄建設日
03 後會將2期建案基地出售予他人，而故意為前開虛偽不實
04 之陳述，自無從遽以認定被告遠雄房地產在受託銷售期間
05 有何違反消費者保護法第22條第1項、第2項、第23條第1
06 項之情。

07 (3)是以，原告主張被告遠雄房地產違反消費者保護法第22條
08 第1項、第2項、第23條第1項之規定，應依消費者保護法
09 第51條規定給付懲罰性賠償金等情，即屬無據，要難准
10 許。

11 (五)原告依公平交易法第21條、第30條、第31條規定，向被告
12 遠雄房地產請求給付懲罰性賠償金，並無理由：

13 1、按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方
14 法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽
15 不實或引人錯誤之表示或表徵，公平交易法第21條第1項
16 定有明文。

17 2、本件被告遠雄房地產係屬「股份有限公司」之組織型態，
18 自該當於公平交易法第2條第1項第1款所稱之「事業」，
19 合先敘明。對於蘋果日報記者王鈞生對被告遠雄房地產銷
20 售人員進行現場採訪後做出之系爭報導，既非被告遠雄房
21 地產為銷售系爭建案所作之廣告宣傳，業如前述；而原告
22 陳美冠等人亦未舉證其等係因信任系爭報導內容所提及之
23 「600坪中庭花園」而決定購買系爭建案房地，且原告陳
24 美冠等人亦未要求將此項訊息列入買賣契約中做成約定內
25 容之一；再者，原告亦未提出相關事證以資證明被告遠雄
26 房地產於104年間接受系爭報導之採訪時，係故意為虛偽
27 不實或引人錯誤之陳述。從而，依據現有事證，尚不足認
28 定被告遠雄房地產有何違反公平交易法第21條第1項之情
29 事。

30 3、是以，原告主張被告遠雄房地產違反公平交易法第21條第
31 1項之規定，應依公平交易法第30條規定賠償損害及依公

01 平交易法第31條規定給付懲罰性賠償金等情，即屬無據，
02 要難准許。

03 七、綜上所述，原告【先位】依民法第179條、第184條第1項前
04 段、第2項、第226條第1項、第227條第1項、第354條、第35
05 9條、第360條、消費者保護法第22條第1項、第2項、第23條
06 第1項、第51條、公平交易法第21條第1項、第30條、第31條
07 之規定，請求被告遠雄建設應給付原告如附表二所示之金
08 額，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率
09 百分之5計算之利息；【備位】依民法第110條、消費者保護
10 法第22條第1項、第2項、第23條第1項、公平交易法第21條
11 第1項、第30條、第31條之規定，請求被告遠雄房地產應給
12 付原告如附表二所示之金額，及自民事追加被告暨備位聲明
13 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
14 之利息，均無理由，應予駁回。本件原告之訴既經駁回，其
15 所為假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

16 八、本案事證已臻明確，原告訴訟代理人聲請就原告錢鷹、林世
17 益為當事人訊問部分即無必要，另兩造其餘主張陳述及所提
18 之證據，與判決結果不生影響，爰不逐一審酌，附此敘明。

19 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 115 年 1 月 27 日
21 民事第六庭 法官 巫淑芳

22 正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 1 月 27 日
26 書記官 施玉卿

27 附表一：

28

編號	原告	樓層/戶別	簽約日期	實際交屋日	房地總價	備註
1	陳美冠	3樓B3	106.8.8	107.9.29	1,305萬元	預售屋買賣契約書
2	曾昱銘	4樓A3	103.11.8	107.11.8	1,360萬元	預售屋買賣契約書
			106.11.25			買賣契約讓與協議書
3	劉建弘	4樓A5	103.11.1	107.11.8	1,346萬元	預售屋買賣契約書

(續上頁)

01

4	方秋琴	6樓A1	107.10.11	107.11.15	2,038萬元	成屋買賣契約書
5	葉超然	6樓A2	104.1.6	107.11.22	1,865萬元	預售屋買賣契約書
			107.8.31			買賣契約讓與協議書
6	劉小兵	8樓B2	106.2.14	107.10.18	1,800萬元	預售屋買賣契約書
			106.12.15			買賣契約讓與協議書
7	余寶珠	9樓B3	104.9.14	107.8.31	1,371萬元	預售屋買賣契約書
8	京彥投資事業股份有限公司	10樓A3	106.10.12	107.11.22	1,310萬元	預售屋買賣契約書
9	蔡銘耿	10樓B5	106.2.18	107.8.31	1,282萬元	預售屋買賣契約書
10	白培志	11樓A5	104.1.3	107.8.10	1,450萬元	預售屋買賣契約書
11	賴美純	11樓B5	104.7.10	107.9.7	1,629萬元	預售屋買賣契約書
12	錢鷹	12樓A5	103.11.16	107.10.19	1,318萬元	預售屋買賣契約書
13	王瑞培	13樓A2	104.8.2	107.10.13	2,130萬元	預售屋買賣契約書
14	何碧椒	14樓B1	107.7.9	108.2.13	2,400萬元	預售屋買賣契約書
15	周宇賢 李筱帆	15樓A1	107.9.19	107.12.16	2,088萬元	成屋買賣契約書
16	李正隆	15樓A3	104.9.7	107.9.8	1,450萬元	預售屋買賣契約書
17	陳俊佑	16樓A3	103.11.4	107.9.28	1,463萬元	預售屋買賣契約書
18	廖茂佑	17樓A1	103.11.4	107.9.8	2,655萬元	預售屋買賣契約書
19	廖芸瑄	17樓A3	103.11.4	107.9.8	1,495萬元	預售書買賣契約書
			107.7.21			買賣契約讓與協議書
20	廖文隆	17樓B1	104.3.7	107.9.7	2,537萬元	預售屋買賣契約書
21	莊雅君	18樓A1	107.7.22	107.12.8	2,088萬元	預售屋買賣契約書
22	許文周	21樓B2	106.8.4	107.10.8	1,884萬元	預售屋買賣契約書
23	林世益	26樓B1	106.9.29	107.9.14	2,298萬元	預售屋買賣契約書

02

附表二：

03

編號	原	告	樓層/戶別	請 求 金 額
1	陳美冠		3樓B3	1,305,000元
2	曾昱銘		4樓A3	1,360,000元
3	劉建弘		4樓A5	1,346,000元
4	方秋琴		6樓A1	2,038,000元

(續上頁)

01

5	葉超然	6樓A2	1,865,000元
6	劉小兵	8樓B2	1,800,000元
7	余寶珠	9樓B3	1,371,000元
8	京彥投資事業股份有限公司	10樓A3	1,310,000元
9	蔡銘耿	10樓B5	1,282,000元
10	白培志	11樓A5	1,450,000元
11	賴美純	11樓B5	1,629,000元
12	錢鷹	12樓A5	1,318,000元
13	王瑞培	13樓A2	2,130,000元
14	何碧椒	14樓B1	2,400,000元
15	周宇賢、李筱帆	15樓A1	2,088,000元
16	李正隆	15樓A3	1,450,000元
17	陳俊佑	16樓A3	1,463,000元
18	廖茂佑	17樓A1	2,655,000元
19	廖芸瑄	17樓A3	1,495,000元
20	廖文隆	17樓B1	2,537,000元
21	莊雅君	18樓A1	2,088,000元
22	許文周	21樓B2	1,884,000元
23	林世益	26樓B1	2,298,000元