

臺灣高等法院臺中分院民事判決

108年度重上更一字第27號

上訴人

即被上訴人 益民開發建設股份有限公司
(兼裕民開發建設股份有限公司之承受訴訟人)

法定代理人 鄭敏雄

上訴人

即被上訴人 鄭耀森

魏麗珍

紀貴鳳

上4人共同

訴訟代理人 李佳翰律師

複代理人 陳俊瑋律師

上4人共同

訴訟代理人 林松虎律師

複代理人 洪琬雯

上4人共同

訴訟代理人 林明毅律師

羅閔逸律師

複代理人 詹明潔律師

上4人共同

訴訟代理人 魏宏哲律師

被上訴人

即上訴人 潘奇威

被上訴人 蔡婉愉

陳彥汝

林永彬

上1人

訴訟代理人 許桂挺律師

被上訴人 楊國輝

賴志章

上6人共同

訴訟代理人 陳光龍律師

上6人共同

訴訟代理人 劉建成律師

複代理人 林暘鈞律師

上列當事人間履行契約事件，上訴人對於中華民國103年12月26日臺灣臺中地方法院101年重訴字第545號第一審判決各自提起上訴，經最高法院第1次發回更審，本院於110年4月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命益民開發建設股份有限公司（含承受裕民開發建設股份有限公司訴訟部分）、魏麗珍、紀貴鳳、鄭耀森給付部分，及該部分假執行之宣告；暨除確定外訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分（一）被上訴人林永彬、楊國輝、陳彥汝、賴志章在第一審之先位之訴及其假執行之聲請；（二）被上訴人潘奇威、蔡婉愉在第一審之訴及其假執行之聲請，均駁回。

三、林永彬、楊國輝、陳彥汝、賴志章於第一審備位之訴、擴張之訴（含先、備位之訴）及其假執行之聲請均駁回。

四、潘奇威之上訴、擴張之訴及其假執行之聲請均駁回。

五、第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由林永彬、楊國輝、陳彥汝、賴志章、潘奇威、蔡婉愉負擔如附表八所示。

事實及理由

甲、程序方面

一、裕民開發建設股份有限公司（下稱裕民公司）與益民開發建設股份有限公司」（下稱益民公司）已於民國106年4月25日合併，有臺中市政府函（前審卷八第64、65頁）可稽，茲由存續公司即益民公司於107年3月21日聲明承受訴訟（前審卷九第102、103頁），合於規定。

01 二、附表一編號9、10、12房地（依序為編號E5、D29、B5）已由
02 如附表一所示買受人承受原買受人對於益民公司以次4人之
03 一切權利義務（參見第一審判決甲、程序方面、參所載），
04 其等自得向益民公司及鄭耀森、魏麗珍、紀貴鳳（以下稱鄭
05 耀森以次3人，並與益民公司合稱益民公司以次4人）就契約
06 內容為請求。

07 三、按訴之客觀預備合併，原告先位之訴勝訴，後位之訴未受裁
08 判，經被告合法上訴時，後位之訴即生移審之效力，上訴審
09 認先位之訴無理由時，應就後位之訴加以裁判（最高法院95
10 年度台上字第1145號民事裁判要旨）。查林永彬、楊國輝、
11 陳彥汝、賴志章（下稱林永彬以次4人）先位之訴原請求益
12 民公司及鄭耀森以次3人給付如附表三、三之一「第一審起
13 訴金額」欄所示之金額（即買賣價金之十分之一）及「利息
14 起算日」起至清償日止之利息（經原審判決渠等勝訴後，於
15 前審擴張請求益民公司以次4人各再給付渠等如附表三、三
16 之一「擴張請求金額」欄所示之金額（即買賣價金之十分之
17 九）及利息）；林永彬以次4人於原審之備位聲明，係請求
18 益民公司以次4人各給付如附表四、四之一「第一審起訴金
19 額」欄所示之金額（即買賣價金之十分之一）及「利息起算
20 日」起至清償日止之利息（於前審擴張請求益民公司以次4
21 人各再給付渠等如附表四、四之一「擴張請求金額」欄所示
22 之金額（即買賣價金之15%）及利息）。原審依其先位聲明
23 為林永彬以次4人勝訴之判決，就上開備位之訴未論斷，益
24 民公司以次4人就其敗訴部分提起上訴，前經前審判決駁回
25 上訴，其等不服提起上訴，經最高法院判決就其等上訴部分
26 廢棄發回，依上開說明，林永彬以次4人上開備位之訴即生
27 移審之效力。

28 乙、實體方面

29 壹、林永彬以次4人與潘奇威與蔡婉愉（下稱潘奇威以次2人，並
30 與林永彬以次4人合稱林永彬以次6人）6人主張：

31 一、上訴人益民公司以坐落臺中市○區○○段000地號等54筆土

01 地、同段000之000地號等69筆土地分向臺中市政府申請取得
02 96府都建字第210號建照（下稱A照）、第779號建照（下
03 稱B照），第一審共同被告裕民開發建設股份有限公司（民
04 國106年4月間與益民公司合併，以益民公司為存續公司，概
05 括承受其權利義務，下均稱益民公司）以同段000之000地號
06 等63筆土地取得96府都建字第526號建照（下稱C照）興建
07 房屋（下稱系爭建案），共同以「益民一中商圈」之案名及
08 內容相同之銷售廣告對外銷售，銷售人員稱系爭建案為商圈
09 性質，建案之廣告圖冊（下稱系爭廣告圖冊）明載「五大國
10 際主題風情大街，移植全球最動人消費情境，無論外觀、街
11 景氛圍，帶領國際時尚大道空降台中」、「透天旗鑑雙店
12 面」等語，並標繪（示）如附表二之一至之三所示之造型框
13 架、欄杆、格柵及沖孔金屬板、出入口大門或牌樓、音樂噴
14 泉水景、雕塑座椅、燈光計畫、公共指標系統、花池座等附
15 屬設施及工作物（下稱系爭附屬設施），伊於系爭建案銷售
16 之96年4月至98年5月間，伊於 96年4月至98年5月間分別與
17 益民公司、上訴人鄭耀森以次3人訂定房屋預定買賣合約書
18 （下稱系爭房屋合約）、土地預定買賣合約書（下稱系爭土
19 地合約，與房屋合約合稱系爭房地合約），購買如附表一所
20 示之房地（下稱系爭房地），均已付清價金，並於98至99年
21 間各自接受房地之交付。

22 二、系爭房地合約條款，合約前言、第18條特約條款第二項、房
23 屋建照平面圖及房屋完工平面圖等，為「定型化契約條
24 款」，惟未經合理審閱，而系爭廣告圖冊有國際時尚大道空
25 降台中、透天旗艦雙店面等，且規劃有附屬設施及工作物，
26 經銷售人員說明完成後將統一交由管理委員會管理並提供商
27 圈用戶使用，以提升商圈機能，因此益民公司以次4人出售
28 系爭房地，自應具備雙店面之品質，詎實際僅部分1樓能作
29 「店鋪」使用，其餘1樓及2樓僅可作「辦公室」使用，且土
30 地使用分區管制法令而無法全部變更為全部作G3店鋪使用，
31 且無法補正，屬可歸責於債務人之不完全給付；且益民公司

應依附表二之一、二之二、二之三所示位置施作系爭附屬設施及工作物，倘無法補為施作時，亦屬不完全給付違約事由。被上訴人林永彬以次4人已依民法第256條規定及系爭土地合約第13條約定向上訴人為解除系爭房地合約之意思表示，含具聯立關係之系爭房地合約。倘認不能解除合約，則備位依民法第226、227條規定，請求益民公司施作系爭附屬設施，並依物之瑕疵及不完全給付規定請求損害賠償；潘奇威、蔡婉愉以次2人則未解除契約，而得請求益民公司施作系爭附屬設施，並依物之瑕疵及不完全給付規定請求損害賠償。

三、為此，

1. 林永彬以次4人先位依民法第226條、第227條、第259條第2款之規定，一部求為命益民公司以次4人各給付如附表三、三之一「第一審起訴金額」欄及「擴張請求金額」欄所示金額本息；備位依民法第226條、第227條之規定，求為命益民公司施作如附表二之一至之三所示之系爭附屬設施、一部求為命上訴人分別給付如附表四、四之一「第一審起訴金額」欄及「擴張請求金額」欄所示金額本息之判決；並願供擔保，請准宣告假執行。〔林永彬以次4人於本院前審始擴張聲明如前述「擴張請求金額」欄所示金額本息〕。
2. 潘奇威以次2人依民法第226條、第227條之規定，求為命益民公司施作如附表二之一至之三所示之系爭附屬設施、潘奇威一部求為命益民公司應給付101萬3024元本息（含「第一審起訴金額」94萬6000元本息及「擴張請求金額」6萬7204元本息，詳附表五）、鄭耀森以次3人給付潘奇威573萬4356元本息（含「第一審起訴金額」535萬3998元本息及「擴張請求金額」38萬0358元本息，詳附表五）；〔潘奇威於本院前審始擴張聲明如前述「擴張請求金額」欄所示金額本息〕。蔡婉愉一部求為命益民公司給付58萬9,854元本息、鄭耀森以次3人各給付111萬3,151元（333萬9453元本息）本息之判決。均願供擔保，請准宣告假執行。（其餘部分已確

01 定不贅)。

02 貳、益民公司以次4人主張：

03 一、林永彬以次6人於簽約前已將系爭房地合約攜回審閱5日以
04 上，兩造於前開合約前言及第1 條約定雙方之權利義務關係
05 僅限契約內容，系爭土地之使用分區為都市計畫內第二種、
06 第三種住宅區，房屋則如系爭房屋合約附件(1-1)(即房
07 屋建照平面圖影本)所示，而該平面圖已標明房屋1樓之建
08 築用途部分或全部供店舖使用及2樓供辦公室使用，另於第1
09 8 條約定由益民公司無償施作附屬設施20項，且保有附屬設
10 施之設計修改權。伊已依約給付，並無不完全給付之事。至
11 於系爭廣告圖冊所稱「店面」乙語係指供商業使用，辦公室
12 使用為商業使用型態之一，圖冊繪製之意向街景、假設招牌
13 及創意造型外觀，則非可合理期待之廣告內容，非系爭房地
14 合約之內容，其等不得依廣告內容而為請求。況系爭房屋
15 1、2樓使用項目為辦公室部分，係因林永彬以次6人要求變
16 更室內結構，始無法變更供「店舖」使用，益民公司配合施
17 作，無可歸責，林永彬以次4人不得解除契約，請求返還價
18 金，潘奇威以次2人亦不得請求不完全給付之損害賠償。況1
19 03年新法令，免經申請即可變更為G3使用。又益民公司已依
20 約施作附屬設施，另完成附表二之一第16、20、22、23項、
21 之二第10、12至14、16至18項、之三第9至13 項附屬設施，
22 伊已撤銷尚未移轉部分附屬設施之贈與，就附屬設施爭議業
23 與林永彬以次6人和解，不得再請求伊施作。

24 二、苟認定林永彬以次4人解除買賣契約合法。則益民公司就其4
25 人亦回復原狀之義務為同時履行抗辯之行使。亦即林永彬以
26 次4人之先位請求，尚應同時履行塗銷前揭房地產上附表七所
27 示之最高限額抵押權登記及所有權移轉登記並回復為交屋現
28 狀交付之對待給付。並就無權占有他人房地相當於租金之法
29 定孳息依民法第259條第4款規定返還之對待給付等語，資為
30 抗辯。

31 參、原審為林永彬以次4人先位之訴全部勝訴之判決(即判命益

民公司以次4人應各給付林永彬以次4人如附表三、三之一「第一審起訴金額」欄之金額及利息），潘奇威以次二人一部敗訴、一部勝訴之判決（即判決益民公司【包括裕民公司】應依附表二之一、二之二、二之三所示位置施作各項建物附屬設施及工作物，及益民公司【包括裕民公司】以次4人應各給付潘奇威以次2人如附表五、六「第一審判決金額」欄之金額及利息，並就金錢給付部分為附條件准假執行及免為假執行之宣告，另駁回潘奇威以次2人其餘之訴及假執行之聲請。且：

- 一、益民公司以次4人就其敗訴部分全部上訴，上訴聲明則排列先、備位順序：(1)（先位，即全部上訴）原判決不利益民公司以次4人部分均廢棄。上開廢棄部分，林永彬以次6人在第一審之訴及其假執行之聲請均駁回。(2)（備位，即僅對林永彬以次4人上訴，並於第二審為同時履行抗辯）原判決主文第一項、第五項，及第六項關於林永彬以次4人部分均廢棄。廢棄部分，益民公司以次4人應於林永彬以次4人將附表七第一項所示各戶別之土地上設定之抵押權登記塗銷後，將房地所有權移轉登記並返還予益民公司以次4人之同時，各給付林永彬以次4人如附表七「第二項」欄所示之金額，及均自林永彬以次4人將上開房地所有權移轉登記並返還益民公司以次以次4人之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。（並答辯聲明求為判決駁回潘奇威之上訴、擴張之訴；及駁回林永彬以次4人備位之訴及擴張之訴【含先位、備位】）
- 二、林永彬以次4人答辯聲明求為駁回益民公司之上訴；另就先位之訴擴張如附表三、三之一「擴張請求金額」欄所示金額本息。就備位聲明擴張如附表四、四之一「擴張請求金額」欄所示金額本息。(3)願供擔保，請准宣告假執行。
- 三、潘奇威答辯聲明求為駁回益民公司之上訴。另對其敗訴部分全部上訴，並就金錢請求擴張聲明（詳如附表五所載，其餘擴張部分，因其對本院前審判決未上訴，業已確定）。聲明

01 求為判決 (1)原判決關於駁回其後開第二項之訴部分廢棄。
02 (2)益民公司以次4人應再給付潘奇威如附表五再請求金額之
03 「上訴部分」所示本息。(3)益民公司以次4人應再給付潘奇
04 威如附表五再請求金額之「擴張部分」所示本息。

05 四、蔡婉瑜答辯聲明求為駁回益民公司之上訴（蔡婉瑜未對原審
06 判決不利部分上訴；對本院前審判決廢棄改判、駁回擴張部
07 分均未上訴，因此金錢請求尚未確定者僅為如附表六所載範
08 圍）。

09 肆、不爭執事項：

10 一、兩造訂立如附表一（除編號10、E5部分外）所記載之買賣契
11 約。

12 二、上開買賣契約林永彬以次6人業已給付價金完畢，益民公司
13 以次4人業已交付房屋及土地予林永彬以次6人使用，且已移
14 轉登記完畢，林永彬以次4人有於系爭其等買受之房地設定
15 如附表七所示之抵押權登記。

16 三、附表一編號10、E5部分，原買受人陳○○於96年10月31日已
17 與陳彥汝及益民公司以次4人訂立轉讓協議書，將買賣契約
18 之權利義務轉讓蔡婉瑜。

19 四、附表二之一、二之二、二之三（除附表二之一第16、20、2
20 2、23項；附表二之二部分第10、12、13、14、16、17、18
21 項；附表二之三第9、11、10、12、13項等尚有爭執外），
22 益民公司並未施作。

23 五、系爭建物使用類別為G3店舖、G2辦公室、H2住宅（詳如臺中
24 市政府使用執照所載）。

25 伍、本院之判斷：

26 一、林永彬以次6人主張其等於訂購系爭房地前，房屋銷售人員
27 提供之系爭廣告圖冊，標繪系爭建案之房屋及系爭附屬設施
28 及工作物，惟系爭房地興建完成交付後，系爭房屋之1樓大
29 部分及2樓全部無法作為商店或店舖營業使用，亦未依廣告
30 內容施作系爭附屬設施及工作物，而有不具備契約約定之品
31 質之不完全給付，林永彬以次4人先位依民法第226條、第22

01 7條、第256條規定及土地買賣合約書第13條約定主張解除契
02 約後，請求益民公司以次4人返還買賣價金，備位則依民法
03 第226條、第227條規定，請求損害賠償，並施作系爭附屬設
04 施及工作物，潘奇威以次2人則依民法第226條、第227條規
05 定，請求損害賠償並施作系爭附屬設施及工作物等語，乃提
06 出系爭合約書、廣告、土地登記謄本、建物登記謄本、建造
07 圖、現場照片、使用執照等（原審卷一第25-176頁、第185-
08 300頁；卷四第197-229頁；卷五第26-35頁、52-134頁）及
09 系爭廣告圖冊為證（外放），益民公司以次4人固不爭執系
10 爭房屋1樓部分及2樓全部使用分區編定為G2類，及附表二之
11 一、二之二、二之三（除附表二之一第16、20、22、23項；
12 附表二之二部分第10、12、13、14、16、17、18項；附表二
13 之三第9、11、10、12、13項等尚有爭執外）等設施並未施
14 作之情形，但辯稱本件無消保法之適用，系爭合約書已明確
15 約定買賣雙方間之權利義務關係僅限契約內容，林永彬以次
16 6人不得以廣告內容為請求之依據，益民公司並無不完全給
17 付之情形等語。

18 二、關於林永彬以次6人主張益民公司以系爭廣告圖冊、報紙廣
19 告、懸掛大幅廣告宣傳系爭建案，並於系爭廣告圖冊繪示附
20 屬設施，因此系爭房地應具有建築法第73條之建築物使用類
21 組G類G3組使用項目例示第4項之「店舖」用途等情，尚無可
22 採：

23 （一）按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之
24 義務不得低於廣告內容，為消費者保護法（下稱消保法）第
25 22條所明定。上開條文，所稱其對於消費者所負之義務不得
26 低於廣告內容，並非即指廣告圖冊內所載之一切事項，均當
27 然成為契約內容之一部。以商業廣告具有多樣性及複雜性，
28 非盡符合法律行為之確定、可能、適法等有效要件，廣告得
29 成為契約之一部，發生契約之效力者，其內容須具體明確，
30 所提供之訊息，在交易習慣上足以使一般消費者信賴其將成
31 為契約內容之一部，始足當之。倘廣告內容抽象、模糊，或

01 一般消費者閱聽廣告內容，得以辨識係商業上常見之情境營
02 造、願景示意、樂觀誇飾等宣傳方法，無法合理期待其為交
03 易客體之一部，仍不能僅基於上開規定，而解為廣告圖冊內
04 所載之一切事項，均當然成為契約內容之一部。再者，廣告
05 是否屬契約之一部，亦應綜合就廣告是否具體詳盡，或消費
06 者與企業經營者於締約時，就廣告內容已另為斟酌、約定，
07 難認該廣告內容當然成為契約之一部。

08 (二)林永彬以次6人固以：其各自所購系爭房地均含1、2樓之雙
09 店面，而「店面」既無法全部供作建築法第73條之建築物使
10 用類組使用項目表，類組編號G3之使用項目（即G3店鋪），
11 即與益民公司等4人廣告內容之記載不符，構成可歸責於債
12 務人之不完全給付云云。惟查建築法第73條之建築物使用類
13 組及變更使用辦法及建築物使用類組使用項目表，類組編號
14 G3之使用項目包含「1. 衛生所（健康服務中心）、健康中
15 心、捐血中心、醫事技術機構、理髮場所（未將場所加以區
16 隔且非包廂式為人理髮之場所）、按摩場所（未將場所加以
17 區隔且非包廂式為人按摩之場所）、美容院、洗衣店、公共
18 廁所、動物收容、寵物繁殖或買賣場所等類似場所。...樓
19 地板面積未達500平方公尺之下列場所：店鋪、當舖、一般
20 零售場所、日常用品零售場所、便利商店等類似場所。樓地
21 板面積未達100平方公尺之下列場所：餐廳、飲食店、飲料
22 店（無陪侍提供非酒精飲料服務之場所，包括茶藝館、咖啡
23 店、冰果店及冷飲店等）等類似場所。」，而類組編號G2之
24 使用項目則為「1. 不含營業廳之金融機構、證券交易場
25 所…。2. 一般事務所、辦公室…。3. 提供場地供人閱讀之
26 下列場所：K書中心、小說漫畫出租中心。」，分門別類，
27 項目繁多。系爭廣告圖冊雖有「透天旗艦」、「1、2樓雙店
28 面」等詞，惟以廣告圖冊僅泛言「店面」一語，實難認應屬
29 建築法第73條之建築物使用類組G類G3組使用項目例示第4
30 項之「店鋪」，排除供其他商業使用（例如同組供餐廳、飲
31 食店、便利商店、日常用品零售場所、G2組供一般事務所、

01 辦公室、K書中心使用），且亦無任何有關一般消費者足以
02 信賴其如購入系爭房地，將可擁有屬建築法第73條之建築物
03 使用類組G類G3組使用項目例示第4項之「店舖」用途之交
04 易習慣。

05 (三)次查，一般不動產交易，廣告圖冊之情境描繪縱使出現招
06 牌、燈火通明之街景、人潮，亦不致使消費者信賴其情景將
07 成為契約內容。則系爭廣告圖冊內所出現之逛街人潮，交錯
08 於天空中之燈束、煙火、陽傘等景物，應與買賣標的無涉，
09 甚為明瞭。再者，本件發回後，林永彬以次6人雖以：系爭
10 廣告圖冊記載「打造近兩百戶透天旗艦雙店面」「五樓透天
11 旗艦，1、2樓雙店面雙倍賺」等語（見外置圖冊第2、8
12 頁），而系爭建案含4樓透天90戶、5樓透天76戶、7樓透天8
13 戶、12樓之1+2樓店17戶，總計191戶，因此益民建設於廣
14 告內記載「等同於都市商圈更新的氣度...，打造近兩百戶
15 透天旗艦雙店面，...形成最有力的人潮磁場」（見廣告圖
16 冊第2頁），自係將全部建築型態均規劃為1、2樓雙店面云
17 云（見本院卷五第8、9頁）。然查，系爭廣告圖冊所載「五
18 大國際主題風情大街，移植全球最動人消費情境，無論外
19 觀、街景氛圍，帶領國際時尚大道空降台中」等文字，係記
20 載於廣告圖冊第4頁之「壹樓全部平面配置圖」之下，而該
21 配置圖顯係在呈現系爭建案位於錦南街、錦新街之間，東側
22 有哈佛大樓、劍橋大樓，各建物所面臨之街道將分別命名為
23 日本表參道、巴黎香榭大道、紐約第五大道、國際米蘭大
24 道、前衛時尚大道，則該壹樓全區平面配置圖下方雖有前揭
25 文字，或上方另有「全台第一座」、「國際級觀光商圈整體
26 開發」等文字，仍足認係商業上常見之情境營造之宣傳方
27 法，無法期待消費者可合理信賴其一旦購入系爭房地，將可
28 取得具有「最動人消費情境」、「國際時尚大道空降台中」
29 等性質之買賣標的物。另由系爭廣告圖冊之內容，主要在繪
30 示地下一層至地上五層之全區平面配置圖，呈現分布情形，
31 且3至5樓為套房；佐以圖冊內「壹樓全部平面配置圖」之

下，而該配置圖顯係在呈現系爭建案位於錦南街、錦新街之間，東側有哈佛大樓、劍橋大樓，各建物所面臨之街道將分別命名為日本表參道、巴黎香榭大道、紐約第五大道、國際米蘭大道、前衛時尚大道，則該壹樓全區平面配置圖下，整體觀之，顯然係強調該建案占地廣大，鄰近補教商圈，前景可期，因此系爭廣告圖冊內關於「店面」之文字，仍無從解為應具有建築法第73條之建築物使用類組G類G3組使用項目例示第4項之「店舖」用途。

三、兩造締約時，已斟酌廣告內容，就買賣標的之房地、附屬設施於系爭房屋合約第1條、第18條另為約定：

- (一)觀諸系爭廣告圖冊之文字、圖片，剔除前開屬情境營造、樂觀前景之文字描述，以及呈現所在地點（亦即位於錦南街、錦新街之間，東側為哈佛大樓、劍橋大樓）之示意圖之外，所餘配置圖亦在呈現戶別之方位，因此消費者縱使有在締約前先閱覽廣告，以系爭建案占地遼闊，建築型態及樓層有別，僅系爭廣告圖冊內所標出者，即有四樓、五樓之不同型態，且均屬獨棟獨戶，縱使僅購入一戶，所需價金仍屬不斐，因此消費者有無閱覽廣告，至多僅會影響其有無議約動機，或依其戶別，具體詢問某戶是否已經售出而已，惟就買賣價金、具體權利義務，衡情不致於未為締約前周延考量之。此觀兩造之各該房地合約第1條記載買賣標的坐落之土地、房屋編號及房屋建照平面圖如附件（1-1），據以特定買賣標的物之樓層、建築型態、各樓配置、面積及1、2樓申請登記之使用項目（店舖、辦公室）等項，並用印確認（見一審卷(三)第19、29、40、49、61、70、82、91、103、112、123、132、144、154、167、176、188、197、209、217、229、238、250、259、272、281頁反面），已足明瞭。
- (二)系爭廣告圖冊第6頁之二樓全區平面配置圖，雖有廊道相串連互通，廣告圖冊則有前揭關於店面等文字之記載；惟系爭合約書第1條明確記載買賣標的坐落之土地、房屋編號及房屋建物平照圖（1-1）（合約書第19頁），又依系爭房屋合

約附件（1-1）（即房屋建照平面圖影本）所示，而該平面圖已標明房屋1樓之建築用途部分或全部供店舖使用及2樓供辦公室使用，以系爭房屋預定買賣契約書總計僅二十條，各條文均以顯著文字加註標題，其中系爭房屋合約附件（1-1）（即房屋建照平面圖影本），明確標示各層用途（即1樓之建築用途部分或全部供店舖使用及2樓供辦公室使用），以全頁紙張呈現，其後緊接合約第20頁標示附件（1-2）「房屋完工平面圖」，尚特別記載「本變更為買方所屬意，賣方將依變更圖後之圖面施工，買方不得因故再次要求更改或恢復原圖，若因此所產生之費用，皆由買方負擔」，林永彬以次6人於前揭附件末處均已簽名蓋章於上（見原審卷二之全部合約書）。又系爭合約書第18條特約條款約定：「…二、本案使用分區為都市計畫內第二種、第三種住宅區，建築型態分為四樓、五樓、七樓及十二樓等建築類型，四樓及五樓建築類型之建造執照申請一樓登記用途為店舖及辦公室使用，於建造執照上設計以分間牆做為區隔，賣方於取得使用執照後拆除；二樓登記用途為辦公室使用；…。本案於銷售時，銷售人員就本社區如做商場使用之說明僅為建議性質，本社區各樓層之本質使用用途仍各依建造執照上所登記之用途為準。…以上各約條款共計十五項，買方業已詳細審閱並無條件同意確實遵守履行，且賣方於簽約時亦明確告知無誤，買方始簽署於後」等語，林永彬以次6人於前揭條款末處已簽名蓋章於上。則林永彬以次6人縱經閱覽廣告而前來議約，依系爭房屋合約附件（1-1）（1-2），已明確標示1樓之建築用途部分或全部供店舖使用及2樓供辦公室使用，且尚顯示需變更施工、要求簽名，自無可能不要求銷售人員就此為說明，是以證人即寶中利開發有限公司（系爭建案代銷公司）負責人吳○○於刑事偵查時證稱：益民公司有說明系爭房屋用途，就是一樓是店面，二樓是辦公室，有住一及住二，就是一樓是店面，二樓是辦公室，三樓是套房，伊也是這樣向客人介紹等語（見原審卷八第355頁），

加以出賣人苟刻意隱瞞系爭建築之使用分區屬住宅區，及一樓為店面，二樓為辦公室之用途，殊無在系爭合約第18條及附件(1-1)、(1-2)載明之必要，益見證人吳○○於刑事偵查時前揭證述，亦非無據，堪以憑採。依上觀之，合約第1條買賣雙方就買賣標的物約定之內容，顯然包含合約書第19頁之附件(1-1)(即房屋建照平面圖影本)，且因該平面圖已標明房屋1樓之建築用途部分或全部供店舖使用及2樓供辦公室使用，林永彬等人乃同意於合約書第20頁附件(1-2)「房屋完工平面圖」，同意依變更圖後之圖面施工，即足認定。可見林永彬以次6人於簽約時，即明瞭系爭房屋之使用分區為住宅區，各樓層之本質使用用途應依建造執照所登記之用途為準，系爭房屋不可能符合建築物使用類組G類G3組使用項目例示第4項之「店舖」，始約明於取得使用執照後由益民公司進行二次施工，而此二次施工後所形成之「違章建築」如附件(1-2)所示，並同意承受二次施工後之現狀及後續所產生之相關費用，以上既已經益民公司明確告知後，林永彬以次6人為簽章確認，此即是經買賣當事人磋商而合意之契約條款，難謂有何不公平或違反誠信原則，自可認有效成立。是而，依上開約款及附件(1-1)、附件(1-2)，益民公司應無交付經二次施工後之房屋符合建築法73條之建築物使用類組G類G3組店舖之義務。

(三)至於其等雖稱並未有合理審閱期間云云，惟林永彬以次6人所提出之簽收單，均以「並審閱完畢」字句為結尾，顯然該等簽收單所載日期為林永彬以次6人審閱完畢日，以此自難推認益民公司未給予合理之審閱期間；另輔以各該房地合約書前言明示合約業經被上訴人攜回審閱5日以上，已充分了解各項買賣條件、標的物內容、範圍等情，上訴人辯稱：伊因便宜行事先將系爭房地合約交被上訴人攜回審閱，簽收單係被上訴人審閱完畢確定簽約後始補簽等情，已非無憑。況具體之買賣標的物、價金，原屬雙方互為意思表示合致之範圍，則買賣契約內關於特定買賣標的物之約款，亦難由消費

者援引消費者保護法第11條之1第1項、第3項，主張其條款不構成契約之內容。系爭買賣標的物屬獨棟獨戶，系爭房屋合約書第1條即已指明買賣標的物之建照平面圖如附件（1-1），並明確標示1樓之建築用途部分或全部供店舖使用及2樓供辦公室使用，此項約款，顯然買賣均同意用以特定買賣標的物之範圍，消費者援引消費者保護法第11條之1第1項、第3項，主張其條款不構成契約之內容，亦屬無憑。再依林永彬購買附表一編號1、2房地後，經1、2個月再度購入附表一編號3、4之房地；附表一編號9、10、12 號房地分為蔡婉愉自陳彥汝受讓、陳彥汝自蔡婉愉受讓各該房地合約之權利義務而來等情，潘奇威附表一編號6 房地（即系爭建案編號D21）係以原購D20換戶而來，D21房地買賣條件與原D20房地合約內容相同，潘奇威拋棄其他請求（見一審卷(四)第232 頁反面、243 頁），則系爭合約書第1條及合約附件1-1、1-2房屋建照平面圖及房屋完工平面圖等，以及合約書第18條特約條款之約定，倘與其等所欲購買使用項目非為辦公室之買賣標的物，差異甚遠，衡情林永彬、陳彥汝、潘奇威、蔡婉愉豈有不據理力爭，反而各自新購房地、承受他人契約之權利義務、換戶之理。是其此部分抗辯，亦難以採信。

（四）綜上，兩造已就本件買賣標的物為斟酌、約定，並磋商特別約定系爭合約第18條，亦無事證可認兩造簽立系爭合約時，林永彬以次6人有何猶依據益民公司先前之廣告、宣傳或展示資料等為訂約之說明、洽談，因此雙方始於合約明載同意其權利義務以系爭合約記載為準。則兩造系爭契約並無約定益民公司以次4人負有應交付符合建築法73條之建築物使用類組G類G3組店舖之義務，縱系爭房屋有二次施工，亦非不完全給付情形。

四、關於系爭附屬設施部分：

（一）林永彬以次6人固以廣告圖冊、建造圖，以及原審檢附廣告單、建造圖證，送請臺中市建築師公會鑑定結果（下稱系爭鑑定報告），主張益民公司應施作如附表二之一、二之二、

01 二之三之附屬設施云云。惟觀諸系爭鑑定報告所比對之系爭
02 廣告圖冊內照片，實際係零散出現於系爭廣告圖冊第5至14
03 頁各處，其照片名稱各為錦南街3D示意圖、Open Mall空間
04 示意圖、錦新街外觀全貌3D示意圖、日本表參道3D示意圖、
05 前衛時尚大道3D示意圖、巴黎香榭大道3D示意圖、國際米蘭
06 大道3D示意圖、紐約第五大道3D示意圖等，而參照系爭廣告
07 圖冊將各建物所面臨之街道將分別命名為日本表參道、巴黎
08 香榭大道、紐約第五大道、國際米蘭大道、前衛時尚大道，
09 所載「五大國際主題風情大街，移植全球最動人消費情境，
10 無論外觀、街景氛圍，帶領國際時尚大道空降台中」等文
11 字，顯見關於他人建物及土地之廣告招牌、造型鐵架、照
12 明，本質上仍與逛街人潮，交錯於天空中之燈束、煙火、陽
13 傘等景物相同，而屬商業上情境營造之方法，在交易習慣上
14 亦難認林永彬等6人信賴此將成為契約之一部。因此，系爭
15 鑑定報告逕依系爭廣告圖冊加以比對鑑定，已難作為林永彬
16 以次6人主張益民公司應補施作附屬設施之依據。

17 (二)另兩造於系爭房屋合約第18條第2項、第6項及附件(1-1)
18 明定買賣標的後，於系爭合約第18條第6項約定「本案為維
19 護社區通行、安全考量及提升街面榮景，賣方無償於公共空
20 間增設大型電視視訊硬體設備、公共廣播系統、鐘樓、電扶
21 梯、戶外梯、鋼架廊道、地材鋪面、植栽園藝、工甕藝術
22 品、燈柱、燈座、接燈座椅、廣告招牌、入口大門或牌樓、
23 公共指標系統、圍牆、垃圾處理設施、端景牆、水景、廣場
24 等設施均供作公共使用以及本案各基地內之中庭…等作公共
25 使用，上開項目皆為賣方所贈送之設施，均不含在房地價款
26 內，賣方保有設計修改之權，於使用執照核發後施作，若以
27 施作完成，則不論在任何情況下，買方均不得再為變更或請
28 求賠償或解除契約或為其他瑕疵之主張或異議，買方對上情
29 知悉並同意施作，買方應無條件提供使用，並遵守社區管理
30 規約之相關規定」等語。有合約書在卷可參。經核其中屬他
31 人建物外牆之工作物，契約第18條隻字未提，益民公司自無

01 施作之義務；至於契約書第18條所提及「為維護社區通行、
02 安全考量及提升街面榮景」，由賣方於公共空間內無償施作
03 供公共使用者，應為：大型電視視訊硬體設備、公共廣播系
04 統、鐘樓、電扶梯、戶外梯、鋼架廊道、地材鋪面、植栽園
05 藝、工甕藝術品、燈柱、燈座、接燈座椅、廣告招牌、入口
06 大門或牌樓、公共指標系統、圍牆、垃圾處理設施、端景
07 牆、水景、廣場，除訂明益民公司保有設計修改之權，且亦
08 載明「遵守社區管理規約之相關規定」等語。可見買賣契約
09 第18條所列賣方無償施作設施，屬系爭建案基於整體商圈之
10 通行、安全、美化、營造整體街景氛圍所為，出賣人並無與
11 個別買受人約定併同買賣標的物而逐一交付予個別之買受
12 人，此亦經林永彬以次6人自承銷售人員就系爭附屬設施，
13 已說明完成將統一交由管理委員會管理並提供商圈用戶使
14 用，以提升商圈機能，即足明之。而依系爭建案使用執照之
15 記載（見原審卷四第197-226頁），系爭建案分依A、B、C照
16 興建，系爭合約第18條「特約條款」亦明指「益民一中商
17 圈」規劃設計以政府建管單位核發之A、B、C三張建造執照
18 共同興建（如附件一-三社區配置圖所示），此外第18條第
19 三款之社區公共空間，亦載明管理使用權由本社區聯合管理
20 委員會統一管理，益民公司就買賣契約第18條所列無償施作
21 之公共設施，實際既在輔助通行、安全、美化，則益民公司
22 有無施作，原無從以個別買受人之主觀認定為斷。系爭合約
23 第18條之大型電視視訊硬體設備、公共廣播系統、鐘樓、電
24 扶梯、戶外梯、鋼架廊道、地材鋪面、植栽園藝、工甕藝術
25 品、燈柱、燈座、接燈座椅、廣告招牌、圍牆、垃圾處理設
26 施、端景牆、廣場等項目，未見林永彬以次6人逐一系列載於
27 附表二之一、二之二、二之三等設施項目，其等固由系爭廣
28 告圖冊比對後，主張有廣告框架、格柵未施作（即附表二之
29 一編號1至15、附表二之二編號1至9、附表二之三編號1至
30 8），已與系爭契約第18條應係指著重於輔助通行、安全、
31 美化之公共設施，無從相提並論，至於系爭合約第18條雖有

01 入口大門或牌樓、公共指標系統、水景之內容，惟仍不能由
02 個別買受人自行認定益民公司應依廣告圖冊施作，及進而主
03 張其各自有契約上之履行請求權，否則即與系爭契約第18條
04 之約定意旨相違。

05 (三)而查99年12月4日B、C區區分所有權人會議記錄記載，該次
06 會議「案七：共用部分公共設施點交及招商檢討案」，其通
07 過之擬議一內容為：「由益民建設提撥新台幣壹仟萬元回饋
08 基金予本商圈，100年度招商將由益民建設統籌營運，並視
09 營運狀況，必要時於下一年適切增加招商基金金額。另各區
10 公設點交完成後，益民建設將出具保固書延長公設保固至10
11 0年12月31日止。」（前審卷二第248、249頁），再以系爭合
12 約第十八條之大型電視視訊硬體設備、公共廣播系統、鐘
13 樓、電扶梯、戶外梯、鋼架廊道、地材鋪面、植栽園藝、燈
14 柱、燈座、垃圾處理設施、端景牆、廣場等項目，未見林永
15 彬等人逐一系列載於附表二之一、二之二、二之三等設施項
16 目，已如前述；佐以益民公司主張當初確有設計水景即音樂
17 噴泉，業經管委會同意變更設計為地底燈，花池座業經101
18 年管委會決議拆除等詞，而會議記錄係將公共設施點交與招
19 商檢討案並列，且亦未將契約書第18條所列各項目，逐一系列
20 明尚有缺漏之公共設施項目，僅於決議記載「另各區公設點
21 交完成後」，可見在99年間雙方爭議應係管理委員會認為招
22 商不如預期，未能符合其等預期之榮景，嗣管理委員會與建
23 商就公共設施之接收與回饋金之給付成立和解，此亦有益民
24 一中商圈管理委員會於99年度聯合區分所有權人會議第2次
25 會議後已向行政院公平交易委員會（下稱公平會）撤回對益
26 民公司有關廣告不實、未施作或施作有瑕疵之公共設施設備
27 之檢舉，且林永彬對當時撤回檢舉之主委陳樹祥所提背信告
28 訴業經不起訴處分之處分書可參。雖該議案「說明」欄第1
29 點後段載明：「…惟聯合管理委員會考量自身權責僅在執行
30 區分所有權人會議決議事項暨本商圈之管理維護工作，是以
31 無權就私法上與益民建設和解。」，然而買賣契約第18條所

01 列公共設施，原非出賣人無與個別買受人所約定，應依買賣
02 契約交付之買賣標的物，且亦不能由個別買受人將不屬契約
03 內容之廣告圖冊，自行比對、認定益民公司有無施作，及進
04 而主張其各自有契約上之履行請求權，已如前述。則系爭契
05 約第18條應係指著重於輔助通行、安全、美化之公共設施，
06 而益民公司99年8月6日發函予益民一中商圈聯管會稱將施作
07 屋頂造型工程、公共空間藝術品、提撥壹仟萬元回饋基金等
08 內容，而本商圈管理委員會就公共設施點交與招商事宜召開
09 管理區分所有權人會議，於上開區分所有權人會議決議後依
10 條例第57條規定辦理公設點交並向公平員會撤回對於益民公
11 司之檢舉，即無逾越權限可言。林永彬以次6人既無從依據
12 契約第18條，個別請求益民公司履行出賣人之義務，且其主
13 張益民公司依附表二之一、二之二、二之三所示位置施作各
14 項建物附屬設施及工作物，無非援引不屬於契約內容之廣告
15 圖冊而來，依上開說明，難認有據。

16 (四)綜上各節，林永彬以次6人主張益民公司未施作系爭附屬設
17 施及工作物，應為補正云云，難謂有據。

18 五、按因可歸責於債務人之事由，至給付不能者，債權人得請求
19 損害賠償。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
20 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。民
21 法第226條第1項、第227條第1項定有明文。又不完全給付，
22 係指債務人所為之給付，因可歸責於其之事由，致給付內容
23 不符債務本旨，而應負債務不履行損害賠償之責任(最高法
24 院100年度台上字第1468號判決意旨參照)。本件益民公司固
25 未能交付符合建築法73條之建築物使用類組G類G3組之房
26 屋，亦未施作附表二之一、二之二、二之三，惟其並無交付
27 符合建築法73條之建築物使用類組G類G3組店鋪之義務，亦
28 無施作系爭附屬設施及工作物之義務，業如前述，則益民公
29 司以次4人已就系爭合約附圖(1-2)所示房屋點交完畢，即
30 無違反契約之本旨，依前揭說明，亦難謂有何不完全給付之
31 情形，從而，(一)林永彬以次4人先位依民法第226條、第227

條、第256條規定及土地買賣合約書第13條約定，主張益民公司以次4人有不完全給付情形且無法補正，解除附表一編號1至4、7、8、11至13房地具聯立關係之系爭合約，一部請求及擴張請求益民公司以次4人分別給付如附表三、三之一所示「全部請求金額」欄所示價金本息，即屬無據，為無理由。又林永彬以次4人先位主張解除系爭合約既為無據，其解除系爭契約即不合法，不生解除效力，益民公司以次4人主張林永彬以次4人就所購買系爭房地應負回復原狀義務，將未設定附表七所示之最高限額抵押權登記之附表一編號1至4、7、8、11至13所示之房地所有權分別移轉登記予上訴人，以及給付相當於租金之法定孳息等同時履行抗辯部分，核無必要，併予敘明。(二)既如前述，益民公司以次4人已依債之本旨履行，並無不完全給付情形，當亦無可歸責致給付不能而應負損害賠償責任，則林永彬以次4人備位主張益民公司以次4人有不完全給付情形，依民法依民法第226條、第227條規定，請求益民公司應依附表二之一、二之二、二之三所示位置施作系爭附屬設施及工作物，並請求益民公司以次4人各給付如附表四、四之一「第一審起訴金額」欄及「擴張請求金額」欄所示金額本息損害賠償，自亦無據。(三)潘奇威以次2人主張益民公司以次4人有不完全給付情形，依系爭契約請求益民公司依附表二之一、二之二、二之三所示位置施作系爭附屬設施及工作物，另依民法第226、227條之債務不履行損害賠償責任規定，依序請求(1)益民公司以次4人應給付潘奇威如附表五所示金額本息之損害賠償；(2)益民公司以次4人應給付蔡婉瑜如附表六所示金額本息之損害賠償，並請益民公司依附表二之一、二之二、二之三所示位置施作各項建物附屬設施及工作物，亦是無據，不應准許。

六、綜上所述，林永彬以次4人先位依民法第226條、第227條、第256條規定及土地買賣合約書第13條約定，請求益民公司以次4人分別給付如附表三、三之一所示「全部請求金額」欄所示價金本息；備位依民法依民法第226條、第227條規

01 定，請求益民公司應依附表二之一、二之二、二之三所示位
02 置施作系爭附屬設施及工作物，並請求益民公司以次4人各
03 給付如附表四、四之一「第一審起訴金額」欄及「擴張請求
04 金額」欄所示金額本息；潘奇威以次2人依民法第226、227
05 條之債務不履行損害賠償責任規定，請求益民公司以次4人
06 應給付潘奇威如附表五所示金額本息，益民公司以次4人給
07 付蔡婉瑜如附表六所示金額本息，並請益民公司依附表二之
08 一、二之二、二之三所示位置施作各項建物附屬設施及工作
09 物，均無理由，應予駁回。其假執行之聲請亦失所依據，應
10 併予駁回。原審就上開不應准許部分，命益民公司以次4人
11 各給付林永彬以次6人如原判決附表三所示之內容及金額，
12 並命益民公司（包括裕民公司）應依附表二之一、二之二、
13 二之三所示位置施作各項建物附屬設施及工作物，自有未
14 洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
15 理由，應由本院廢棄如主文第2項所示。又林永彬以次4人、
16 潘奇威於本院擴張請求益民公司以次4人給付如附表四、四
17 之一、附表五「擴張請求」欄所示之金額及法定利息，亦屬
18 無據，應予駁回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
20 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
21 逐一論列，附此敘明。

22 八、據上論結，本件益民公司上訴為一部有理由、一部無理由，
23 潘奇威上訴及擴張之訴為無理由，林永彬、楊國輝、陳彥
24 汝、賴志章擴張之訴為無理由，判決如主文。

25 中 華 民 國 110 年 5 月 21 日

26 民事第四庭 審判長法官 林慧貞

27 法官 劉惠娟

28 法官 王怡菁

29 正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
31 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

書記官 盧威在

中 華 民 國 110 年 5 月 21 日
附表二之一（前審判決附表二之一；107年7月27日更正裁定）

編號	名稱	位置
1	造型框架	特1（臺中市○○街000號）北面外牆（臨錦南街）
2	造型框架	特1（臺中市○○街000號）東面外牆（臨一中街）
3	造型框架	特2（臺中市○○街000號）北面外牆（臨錦南街）
4	造型框架	特2（臺中市○○街000號）南面外牆（臨巴黎香榭大道）
5	立體造型公共藝術品兼造型框架	A5至A8（臺中市○○街00○00○00○00號）北面外牆、屋頂（臨錦南街）
6	造型框架	特2（臺中市○○街000號）西面外牆（臨一中街）
7	造型框架	F37（臺中市○○街000號）南面外牆（臨巴黎香榭大道）
8	造型框架	F31（臺中市○○街000號）南面外牆（臨紐約第五大道）
9	造型框架	F30（臺中市○○街000號）北面外牆（臨紐約第五大道）
10	造型框架	F26（臺中市○○街000號）南面外牆（臨國際米蘭大道）
11	造型框架	F3、F5（臺中市○○街000○000號）東面外牆（臨一中街）
12	造型框架	F6至F23（臺中市○○街000號至235號）東面外牆（臨一中街）
13	造型框架	特6（臺中市○○街000號）東面外牆（臨一中街）
14	造型框架	特7（臺中市○○街000號）西面外牆（臨一中街）
14-1	造型框架	F25（臺中市○○街000號）北面外牆（臨國際米蘭大道）
15	造型欄杆	A區3樓以上之正面外牆
16	出入口大門或牌樓	一中街北面與錦南街交會之入口附近
17	音樂噴泉水景	一中街北面與錦南街交會之入口附近
18	雕塑座椅	F8與F33（臺中市○○街000號與156號）間之一中街上
19	雕塑座椅	F17、18與F27、28（臺中市○○街000號、245號與146號、148號）間之一中街上
20	出入口牌樓	一中街南面與錦新街交會之入口附近
21	音樂噴泉水景	一中街南面與錦新街交會之入口附近
22	燈光計畫	1. 特6（臺中市○○街000號）屋頂炭燈

01

		2. 特7（臺中市○○街000號）屋頂崁燈3. E1、E2（臺中市○○街000號、70之2號）屋頂崁燈 4. 鋼架廊道上崁燈
23	公共指標系統	一中街北面與錦南街交會之入口附近、南面與錦新街交會之入口附近

02 附表二之二（同前審判決附表二之二及107年7月27日裁定更正編號1、
03 7、8之位置及11名稱）
04

編號	名稱	位置
1	造型鐵網兼造型框架	特3、A22、A21、A20（臺中市○○街00號、19之1號、19之2號、19之3號）北面外牆（臨錦南街）
2	1. 造型框架 2. 造型沖孔金屬版	特3（臺中市○○街00號）東面外牆（臨前衛時尚大道）
3	造型框架、金屬格柵	特3（臺中市○○街00號）南面外牆（臨巴黎香榭大道）
4	造型框架	特5（臺中市○○街00號）北面外牆（臨錦南街）
5	造型框架	A16、A17（臺中市○○街00000000號）北面外牆（臨錦南街）
6	造型框架	H25至H28（臺中市○○街00號至36之3號）東面外牆（臨前衛時尚大道）
7	造型框架	H25（臺中市○○街00號）南面外牆（臨紐約第五大道）
8	造型框架及格柵	哈佛補教大樓7、8樓（臺中市○○街00號7、8樓(7J1、8J1)及32號7、8樓(7J2、8J2)）西面外牆（臨前衛時尚大道）
8-1	格柵	活動中心(二)即廣告冊第15頁之K2（緊鄰H28北側）東面外牆（臨前衛時尚大道）
8-2	格柵	活動中心(二)即廣告冊第15頁之K2（緊鄰H28北側）北面外牆（臨巴黎香榭大道）
8-3	造型框架	特5（臺中市○○街00號）西面外牆（臨前衛時尚大道）
9	造型欄杆	B區3樓以上正面之外牆(哈佛大樓除外)
10	出入口大門或牌樓	前衛時尚大道北側與錦南街交會之入口附近
11	花池座	1. 前衛時尚大道北側與錦南街交會之入口附近 2. B16與B20（臺中市○○街000000號與160之36號）間之巴黎香榭大道上 3. C7與C28（臺中市○○街000000號與148之16號）間之紐約第五大道上
12	噴泉水景	巴黎香榭大道與前衛時尚大道交會口附近（特3(臺中市○○街00號)與H28（臺中市○○街0000號）間）

01

13	雕塑座椅	H28與H7（臺中市○○街00○0號與30之3號）間之前衛時尚大道上
14	出入口大門或牌樓	哈佛大樓與劍橋大樓間東面入口處（臨雙十路2段45巷）
15	音樂噴泉水景	哈佛大樓與劍橋大樓間之前衛時尚大道上
16	雕塑座椅	H23與H25（臺中市○○街00○0號與36號）間之紐約第五大道上
17	燈光計畫	1. 哈佛大樓屋頂及外牆崁燈 2. C7至C12（臺中市○○街000○00號至150之23號）屋頂崁燈
18	公共指標系統	前衛時尚大道北面與錦南街交會之入口附近

02

附表二之三（同前審判決附表二之三）

03

編號	名稱	位置
1	造型框架	特8（臺中市○○街00號）東面外牆（臨前衛時尚大道）
2	造型框架	特8（臺中市○○街00號）西面外牆（E17戶東側上方）
3	造型框架	特8（臺中市○○街00號）北面外牆（臨國際米蘭大道）
4	造型框架	特9（臺中市○○街00號）西面外牆（臨前衛時尚大道）
5	造型框架	H20至H23（臺中市○○街00號至38之3號）間東面外牆（臨前衛時尚大道）
6	造型框架	H23（臺中市○○街00○0號）北面外牆（臨紐約第五大道）
7	造型框架	劍橋補教大樓7、8樓（臺中市○○街00號7、8樓(7L2、8L2)及28號7、8樓(7L1、8L1)）
7-1	造型框架	特9（臺中市○○街00號）北面外牆（臨前衛時尚大道）
7-2	格柵百葉	K3（緊鄰H20南側）東面外牆（臨前衛時尚大道）
7-3	造型框架	特9（臺中市○○街00號）東面外牆
8	造型欄杆	全區3樓以上正面之外牆（劍橋大樓除外）
9	出入口大門或牌樓	前衛時尚大道南面與錦新街交會之入口附近
10	雕塑座椅	H17（臺中市○○街00○0號）前方之前衛時尚大道上
11	花池座	1. D17與特8（臺中市○○街000○00號與臺中市○○街00號）間之國際米蘭大道上 2. D3與D29（臺中市○○街000○00號與136之10號）間之國際米蘭大道上
12	燈光計畫	1. 特8（臺中市○○街00號）屋頂崁燈 2. 特9（臺中市○○街00號）屋頂崁燈 3. E3至E17（臺中市○○街00○0號至42號）屋頂崁燈及NEW CITY造型燈 4. 劍橋大樓屋頂崁燈 5. C22至C28（臺中市○○街000○00號至148之16號）屋頂崁燈
13	公共指標系統	前衛時尚大道南面與錦新街交會之入口附近

01 附表三：林永彬以次4人先位之訴請求益民公司給付金額及利息
02 明細表
03

請求人	房屋價款	第一審起訴金額	擴張請求金額 (請求再給付金額)	全部請求金額	利息起算日
林永彬	C2:435萬元	43萬5000元	391萬5000元	435萬元	98年8月19日
	C3:435萬元	43萬5000元	391萬5000元	435萬元	
	B32:405萬元	40萬5000元	364萬5000元	405萬元	
	B33:405萬元	40萬5000元	364萬5000元	405萬元	
	合計:1680萬元	168萬元	1512萬元	1680萬元	
楊國輝	C7:501萬元	50萬1000元	450萬9000元	501萬元	98年7月3日
	C8:500萬元	50萬元	450萬元	500萬元	
	合計:1001萬元	100萬1000元	900萬9000元	1001萬元	
陳彥汝	B3:414萬元	41萬4000元	372萬6000元	414萬元	98年7月20日
	B5:428萬元	42萬8000元	385萬2000元	428萬元	
	合計:842萬元	84萬2000元	757萬8000元	842萬元	
賴志章	B35:464萬元	46萬4000元	417萬6000元	464萬元	98年6月5日
合計	3987萬元	3980萬7000元	3588萬3000元	3987萬元	

04 附表三之一：林永彬以次先位之訴請求鄭耀森以次3人給付金額
05 及利息明細表
06

請求人	土地價款	原審起訴金額	擴張請求金額 (請求再給付金額)	全部請求金額	利息起算日
林永彬	C2:2,465萬元	246萬5000元(鄭耀森以次3人每人各82萬1666元)	2218萬5000元(鄭耀森以次3人每人各739萬5000元)	2465萬元(鄭耀森以次3人每人各821萬666元)	98年8月19日
	C3:2465萬元	246萬5000元(鄭耀森以次3人每人各82萬1666元)	2218萬5000元(鄭耀森以次3人每人各739萬5000元)	2,465萬元(鄭耀森以次3人每人各821萬666元)	

	B32 : 2295萬元	229 萬 5000 元 (鄭耀森以次3人每人各76萬5000元)	2,065 萬 5,000 元 (鄭耀森以次3人每人各688萬5000元)	2295萬元(鄭耀森以次3人每人各765萬元)	
	B33 : 2295萬元	229 萬 5000 元 (鄭耀森以次3人每人各76萬5000元)	2065 萬 5000 元 (鄭耀森以次3人每人各688 萬 5,000 元)	2295萬元(鄭耀森以次3人每人各765萬元)	
	合計：9520萬元	952 萬元 (鄭耀森次3人每人各317萬3333元)	8568 萬元 (鄭耀森以次3人每人各2856萬元)	9520 萬元 (鄭耀森以次3人每人各3173萬3333元)	
楊國輝	C7 : 2839萬元	283 萬 9000 元 (鄭耀森以次3人每人各94萬3333元)	00000000元 (鄭耀森以次3人每人各851萬7000元)	2839萬元(鄭耀森以次3人每人各946萬3333元)	98年7月3日
	C8 : 2830萬元	283 萬元 (鄭耀森以次3人每人各94萬3333元)	2547萬元(鄭耀森以次3人每人各849萬元)	2830萬元(鄭耀森以次3人每人各943萬3333元)	
	合計：5669萬元	566 萬 9000 元 (鄭耀森以次3人每人各188 萬9666元)	5102 萬 1000 元 (鄭耀森以次3人每人各1700萬7000元)	5669萬元(鄭耀森以次3人每人各1889萬6666元)	
陳彥汝	B3 : 2346萬元	234 萬 6000 元 (鄭耀森以次3人每人各78萬2,000元)	2,111 萬 4,000 元 (鄭耀森以次3人每人各703 萬8,000元)	2,346 萬元 (鄭耀森以次3人每人各782萬元)	98年7月20日
	B5 : 2,422 萬元	242 萬 2,000 元 (鄭耀森以次3人每人各80萬7,333元)	2179萬8000元 (鄭耀森以次3人每人各726 萬6,000元)	2422 萬元 (鄭耀森以次3人每人各807 萬3,333元)	
	合計：4768萬元	476 萬 8000 元 (鄭耀森以次3人每人各158萬9333元)	4,291 萬 2,000 元 (鄭耀森以次3人每人各1430萬4000元)	4768萬元(鄭耀森以次3人每人各1,589萬3,333元)	
賴志章	B35:2624萬元	262 萬 4000 元 (鄭耀森以次3人每人各87萬4666元)	2,361 萬 6,000 元 (鄭耀森以次3人每人各787萬2000元)	2,624 萬元 (鄭耀森以次3人每人各874萬6666元)	98年6月5日

(續上頁)

合計	2億2581萬元	2258萬1000元(鄭耀森以次3人每人各752萬7000元)	2億322萬9000元(鄭耀森以次3人每人各6774萬3000元)	2億2581萬元(鄭耀森以次3人每人各7527萬元)	
----	----------	---------------------------------	-----------------------------------	----------------------------	--

附表四：林永彬以次4人備位之訴請求益民公司給付金額及利息明細表

請求人	請求對象	原審起訴金額(房屋價款10%)	擴張請求金額(房屋價款15%)	全部請求金額(房屋價款25%)
林永彬	益民公司	168萬元	252萬元	420萬元
楊國輝		100萬1,000元	150萬1500元	250萬2500元
陳彥汝		84萬2000元	126萬3000元	210萬5000元
賴志章		46萬4000元	69萬6000元	116萬元
利息起算日		起訴狀繕本送達翌日	105年3月4日擴張訴之聲明狀繕本送達翌日	

附表四之一：林永彬以次4人備位之訴請求鄭耀森以次3人給付金額及利息明細表

請求人	請求對象	原審起訴金額(土地價款10%)	擴張請求金額(土地價款15%)	全部請求合計(土地價款25%)
林永彬	鄭耀森以次3人	952萬元(每人各317萬3333元)	1428萬(每人各476萬元)	2380萬元(每人各793萬3333元)
楊國輝		566萬9000元(每人各188萬9666元)	850萬3500元(每人各283萬4500元)	1417萬2500元(每人各472萬4166元)
陳彥汝		476萬8000元(每人各158萬9333元)	715萬2000元(每人各238萬4000元)	1192萬元(每人各397萬3333元)
賴志章		262萬4000元(每人各87萬4666元)	393萬6000元(每人各131萬2000元)	656萬元(每人各218萬6666元)

(續上頁)

01

		66 元)	元)	
利息起算日		起訴狀繕本送達翌日	105年3月4日擴張訴之聲明狀繕本送達翌日	

02

附表五：潘奇威部分

03

請求對象	第一審判決金額	再請求金額	合計
益民公司（含裕民）	63萬0666元及自101年11月16日起算遲延利息	一、上訴部分：31萬5334元及101年11月16日起算遲延利息 二、擴張部分：6萬7204元及自105年3月5日起算遲延利息 三、合計再請求：38萬2538元本息	101萬3024元本息
鄭耀森、魏麗珍、紀貴鳳	合計356萬9334元及自101年11月16日起算遲延利息	一、上訴部分：178萬4664元及自101年11月16日起算遲延利息 二、擴張部分：38萬0358元及自105年3月5日起算遲延利息 三、合計潘奇威可再請求216萬5002元	573萬4356元本息

04

附表六：蔡婉愉部分（其餘已確定）

05

請求對象	第一審判決金額 （超過前審改判部分已確定）	前審改判金額（餘已確定）
益民公司（即原屬裕民公司部分）	60萬5333元	58萬9854元
鄭耀森、魏麗珍、紀貴鳳	合計342萬7998元	合計333萬9453元
及自102年1月18日起算之法定遲延利息		

附表七

編號	戶別	買受人	房屋(台中市 ○區○○段00 ○○○號碼台 中市北區)	抵押權	出賣人	返還金額(新 台幣：元)
	證物		土地(台中市 北區水源段)			
1	C2(B 區)	林永彬	0000建號(一 中街000 之0 號)	登記日期：101 年7 月 27日	益民公司	168萬元
	C 上證 三三(前審卷 四第92 至95 頁)		000-000 地號 號	登記字號：普字第1918 70號		
2	C3(B 區)	林永彬	0000建號(一 中街000 之0 號)	權利種類：最高限額抵 押權 擔保債權金額：9,000 萬元 債權額比例：全部	魏麗珍	317萬3,333元
	C 上證 三四(前審卷 四第96 頁至99 頁)		000-000地號			
3	B32(B 區)	林永彬	0000建號(一 中街000 之0 號)	權利人：元大商業銀行 股份有限公司	紀貴鳳	317萬3,333元
	C上證 三五(前審卷 四第10 0 頁至 103頁)		000-000地號			
4	B33(B 區)	林永彬	0000建號(一 中街000 之0 號)		鄭耀森	317萬3,333元
	C 上證 三六(前審卷 四第10		000-000地號			

	4 頁至 107頁)					
5	C7(B 區)	楊國輝	0000建號(一 中街000 之00 號)	登記日期：98年6月4日 登記字號：普字地1223 70號權利種類：最高限 額抵押權擔保債權金 額：2796萬元債權額比 例：全部權利人：台灣 土地銀行股份有限公司	益民公司	100萬1,000元
	C 上證 三七(前審卷 四第10 8 頁至 111頁)		000-000地號		魏麗珍	188萬9,666元
6	C8(B 區)	楊國輝	0000 建 號 (一 中街000之 00號)	登記日期：98年6月4日 登記字號：普字地1223 60號權利種類：最高限 額抵押權擔保債權金 額：2,798萬元債權額 比例：全部權利人：台 灣土地銀行股份有限公司	紀貴鳳	188 萬 9,666 元
	C 上證 三八(前審卷 四第11 2 頁至 115頁)		000-000地號		鄭耀森	188萬9,666元
7	B3(B 區)	陳彥汝	0000建號(一 中街000 之0 號)	登記日期：98年7 月16 日 登記字號：普字第1694 20號	益民公司	842,000元
	C 上證 三九(前審卷 四第11 6 頁至 119頁)		000-000地號		魏麗珍	158萬9,333元
8	B5(B 區)	陳彥汝	0000建號(一 中街000 之0 號)	權利種類：最高限額抵 押權	紀貴鳳	158 萬 9,333 元
	C 上證 四十(前審卷 四第12 0 頁至 123頁)		000-000地號	擔保債權金額：3960萬 元 債權額比例：全部 權利人：玉山商業銀行 股份有限公司	鄭耀森	158 萬 9,333 元
9	B35(A 區)	賴志章	0000建號(一 中街000 之0	登記日期：101 年7 月 3 日	益民公司	464,000元

(續上頁)

01

C 上證 四一(前審卷 四第12 4 頁至 127頁)	號)	登記字號：普字第1659 30號	魏麗珍	874,666元
	000-000地號	權利種類：最高限額抵 押權	紀貴鳳	874,666元
		擔保債權金額：1,674 萬元	鄭耀森	874,666元
		債權比例：全部		
		權利人：第一商業銀行 股份有限公司		

02

附表八

03

訴訟費用負擔人	訴訟負擔比例
林永彬	37/100
楊國輝	23/100
陳彥汝	20/100
賴志章	12/100
潘奇威	5/100
蔡婉愉	3/100