

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度消字第10號

原告 熊慕薰
翁佳鈴
金明淑

共同

訴訟代理人 劉金玫律師

被告 萬通國際開發股份有限公司

法定代理人 柯堯仁

訴訟代理人 曾孝賢律師

複代理人 賴怡雯律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告各新臺幣伍佰萬元，及自民國一百零八年十二月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告各以新臺幣壹佰柒拾萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如各以新臺幣伍佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊分別於如附表一「簽約日期」欄所示之日期向被告購買其所興建之「萬通臺北2011」建案（下稱系爭建案）中如附表一「門牌號碼」、「社區編號」欄所示之專有部分建物、停車位、公共設施與土地（下合稱系爭房屋），兩造並簽立預售屋買賣契約書、土地預定買賣契約書（下合稱系爭契約），並已於如附表一「過戶日期」欄所示之日期

過戶系爭房屋，伊亦已全數繳納如附表一「價金」欄所示之價款。詎料於點交系爭建案公共設施時，伊發現被告竟未依系爭建案廣告內容提供天然溫泉（下稱系爭溫泉瑕疵），系爭建案亦無設有系爭建案廣告內容宣稱之「戶外懸挑景觀泳池」（下稱系爭泳池瑕疵），且未見系爭建案廣告內容所宣稱由美國著名地景藝術建築設計大師Peter Walker所設計之園林美景（下稱系爭園林瑕疵），系爭建案內梯廳牆面亦非以系爭契約所約定之「天然石材」所造（下稱系爭梯廳瑕疵，與系爭溫泉瑕疵、系爭泳池瑕疵、系爭園林瑕疵、系爭梯廳瑕疵合稱系爭瑕疵）。因系爭建案具有系爭瑕疵，被告應依系爭契約第15條、第32條約定賠償伊總價款15%之金額（即原告熊慕薰396萬1,500元、原告翁佳鈴454萬4,759元、原告金明淑471萬5,759元），此外，被告亦應負瑕疵擔保責任、不完全給付及侵權行為之損害賠償責任依鑑定報告給付原告熊慕薰316萬821元、原告翁佳鈴362萬40元、原告金明淑375萬4,674元。又因被告上開廣告不實之行為致伊受有損害，被告亦應依消費者保護法、公平交易法負擔三倍以下之懲罰性賠償金，合計均已超過500萬元，伊僅請求500萬元，爰依系爭買賣契約第15條、第32條約定、民法第179條、第184條第1項、第2項、第226條第1項、第227條、第359條、第360條規定、消費者保護法第22條、第51條規定，及公平交易法第21條、第30條、第31條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告熊慕薰500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應給付原告翁佳玲500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應給付原告金明淑500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭建案廣告內容及系爭契約均未約定系爭建案有「天然溫泉」，伊已依約於系爭建案提供人工溫泉機等設施，無系爭溫泉瑕疵。此外，系爭建案確有建造景觀水池

(下稱系爭水池)，本可變更作為泳池使用，台北萬通國際社區（即系爭建案之社區，下稱系爭社區）管理委員會亦已將該系爭水池作為泳池使用，實無系爭泳池瑕疵。又伊確有委託Peter Walker所屬之PWP事務所進行系爭建案園林區域（下稱系爭園林）之意象設計，且伊已將系爭園林點交予系爭社區管理委員會，後續系爭園林管理成效如何應與伊無關，而無系爭園林瑕疵。再者，系爭建案內梯廳牆面確係有部分係以天然石材建造，合於系爭契約要求，並無系爭梯廳瑕疵。伊已依約完成系爭建案並已完成點交，亦無何廣告不實情形等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

(一)兩造間定有系爭契約。

(二)原告已繳納如附表一「價金」欄所示價金予被告。

(三)被告已於如附表一「過戶日期」欄所示日期將系爭房屋過戶並已點交專有部分予原告。

四、本件之爭點：

(一)原告主張系爭建案有系爭瑕疵，有無理由？

(二)原告依系爭契約第15條、第32條約定請求被告給付原告總價款15%之違約金，有無理由？

(三)原告依民法第359條、第360條、第179條、第226條第1項、第227條、第184條第1項、第2項、消費者保護法第22條、第51條，及公平交易法第21條、第30條、第31條規定請求被告給付原告各500萬元，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)原告主張系爭建案有系爭瑕疵，有無理由？

按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證品質之瑕疵；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限，其以公寓大廈之部分為買賣標的者，其

缺點不問存在於專有部分或共用部分，倘其應具備之價值、效用或品質因而不具備者均難謂無瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號、103年度台上字第196號判決意旨參照）。茲查：

1.系爭溫泉瑕疵部分：

(1)依系爭契約第1條第1項約定，系爭契約之內容包含系爭契約全部約定條款及附件，並包含簽定系爭契約前為預售系爭房屋而製作並已公開宣傳之預售屋平面廣告資料、所載建材設備表說明等情，此有系爭契約在卷可稽（見本院卷一第35至36頁、第127至128頁、第219至220頁）。次查，被告為預售系爭房屋製作系爭建案廣告文宣以宣傳系爭建案，系爭建案廣告文宣內有如附表二編號1至4所示文字內容等情，此有系爭建案廣告文宣、照片、廣告影片截圖及光碟在卷可稽（見本院卷一第307至361頁），且被告亦不爭執確有製作上開廣告文宣內容（見本院卷二第122頁），而由系爭建案廣告文宣內提及系爭建案設有「私屬湯屋」（附表二編號1，見本院卷一第319頁）、「湯泉會所養生沙龍」（附表二編號2，見本院卷一第333頁）、「陽明山風景區對湯泉度假飯店需求大增」（附表二編號3，見本院卷一第335頁）、「媲美日本溫泉的私人溫泉」（附表二編號4，見本院卷一第353頁），可知被告確有以系爭建案內公共設施設有私人溫泉為廣告，揆諸上開約定，應構成系爭契約內容，是被告就系爭契約之給付義務即應包含於系爭建案內公共設施提供私人溫泉。

(2)再查，被告於系爭建案公共設施僅設有人工溫泉機，並無設有溫泉設施等情，此有系爭建案公共設施照片、人工溫泉機照片在卷可稽（見本院卷一第367至371頁，卷二第167頁），被告亦不爭執系爭建案公共設施僅有人工溫泉機等情，堪認被告確未於系爭建案提供溫泉設施，自未達約定之溫泉設施之預定效用，足以減少系爭建案之整體價值，而屬瑕疵給付，是原告主張系爭建案具有系爭溫泉瑕疵等語，應

屬可採。

(3)至被告雖抗辯：系爭契約或系爭建案廣告文宣並無約定被告要提供天然溫泉，伊已有提供人工溫泉機，並無瑕疵等語。惟按依溫泉法第3條、溫泉標準第2至4條規定，溫泉係指符合溫泉基準所定泉質之地下自然湧出或人為抽取之溫水、冷水、氣體或地熱（蒸氣）而言，可知以人工加熱並添加礦石離子之溫泉機所產生之溫水、冷水等，並非「地下自然湧出」或「人為抽取」所產生，應難認係所謂「溫泉」，是被告抗辯已有提供人工溫泉機，並無瑕疵等語，應非有據。此外，被告於系爭建案開發過程中，曾向主管機關申請在系爭建案地點淡水坪頂山坡地開鑿溫泉井，係因未通過審查而未果等情，此有被告102年7月1日萬通函字第102070101號函、新北市政府環境保護局102年7月18日北環規字第1022234430號函、102年10月1日北府環規字第1022753468號函、102年11月1日北環規字第1022984422號函、102年12月6日北府環規字第1023200153號開會通知單、103年1月3日北府環規字第1023370159號函、淡水坪頂山坡地整體開發建築計畫C區環境影響差異分析報告第1次審查會會議記錄、被告103年3月13日萬通函字第103031301號函、開拓顧問有限公司104年7月3日拓文字第104070301號函、簡報資料、103年3月26日淡水坪頂山坡地整體開發建築計畫C區環境影響差異分析報告公開說明會會議紀錄等件附卷可憑（見本院卷二第177頁至199頁），可知被告原先即有規劃在系爭建案地點開鑿溫泉井以提供天然溫泉予系爭建案住戶，益徵被告於系爭建案廣告文宣所宣稱之「湯泉」、「溫泉」，確係指溫泉法所規定之天然溫泉，是被告抗辯並未約定提供天然溫泉等語，亦非有據。

2.系爭泳池瑕疵部分：

(1)系爭建案廣告文宣內有如附表二編號1、4所示文字內容，均構成系爭契約內容等情，業如前述，而觀諸附表二編號1、4所示文字，均表示系爭建案將有「戶外懸挑景觀泳池」，且

參諸系爭建案廣告文宣內示意照片，亦有明確在系爭建案公共設施會館（即系爭建案C1棟）2樓外側區域繪製有戶外懸挑景觀泳池之示意圖（見本院卷一第331頁），可知被告確有以系爭建案內公共設施設有戶外懸挑景觀泳池為廣告，揆諸上開約定，應構成系爭契約內容，是被告就系爭契約之給付義務即應包含於系爭建案內公共設施提供戶外懸挑景觀泳池。

(2)而查，被告於系爭建案公共設施會館於2樓外側區域設置系爭水池，該區於申請執照時僅申請設置「植栽區」，後有變更執照改為「景觀水池」，現使用執照登記仍為「景觀水池」等情，此有新北市政府工務局103淡使字第328號變更使用執照、現狀照片在卷可憑，且為被告所不爭執（見本院卷一第373至379頁，卷三第10至11頁），可知被告確僅有於系爭建案公共設施會館2樓外側區域申請建造「景觀水池」，而無提供「戶外懸挑景觀泳池」。又依一般社會通念，所謂提供「泳池」供住戶使用，當非僅提供功能上可供游泳使用之水池，而應符合相關設置泳池規範，包含循環過濾系統、水源無虞審查等，並得合法登記為泳池使用，始可謂業已提供「泳池」。而被告就系爭水池於執照申請時均未提出泳池設置之申請，亦未經泳池設置審查，依法僅為「景觀水池」，無法登記為泳池使用，自未達約定之「戶外懸挑景觀泳池」之預定效用，足以減少系爭建案之整體價值，而屬瑕疵給付，是原告主張系爭建案有系爭泳池瑕疵等語，亦屬有據。

(3)至被告雖抗辯系爭水池可供做游泳使用，此係由系爭社區管理委員會自行決定，現已有使用開放為泳池使用，並無瑕疵等語，固提出現況照片、系爭社區公告等件為證（見本院卷二第201至203頁）。惟查，系爭水池僅登記為「景觀水池」，無法合法供游泳使用乙節，業如前述，自不能因功能上可供游泳使用即認無物之瑕疵，況且，觀諸系爭社區公告，亦稱係將「2樓水池」開放為「親子戲水區」，益徵系

01 爭水池並非泳池，亦非做泳池使用，是被告此節抗辯，委屬
02 無據。

03 3.系爭園林瑕疵部分：

04 (1)被告於系爭建案廣告文宣表示系爭園林為Peter Walker及其
05 所在之PWP國際景觀事務所擔綱設計等情，此有系爭建案廣
06 告文宣在卷可稽（見本院卷一第327至329頁、第343頁、第3
07 55至359頁），且為被告所不爭執，應堪認定，可知被告確
08 有以系爭園林為Peter Walker擔綱設計為廣告，揆諸上開約
09 定，應構成系爭契約內容，是被告就系爭契約之給付義務即
10 應包含於由Peter Walker及PWP國際景觀事務所擔綱設計園
11 林。

12 (2)經查，被告確有將系爭園林委由Peter Walker及PWP國際景
13 觀事務所進行意象設計等情，此有PWP LANDSCAPE ARCHITEC
14 TURE契約書、附件及中譯本、被告匯款予PETER WALKER AND
15 PARTNERS之匯水單、支票（現金）費用報銷單等件附卷足憑
16 （見本院卷一第427至438頁，本院卷二第95頁、第147至150
17 頁，卷三第97至120頁），堪認被告確有委由Peter Walker
18 及PWP國際景觀事務所設計園林，而難認有何系爭園林瑕
19 疵。

20 (3)至原告雖主張系爭園林現場慘不忍睹，並無名家設計樣貌，
21 且非由Peter Walker及PWP國際景觀事務所全程親自參與施
22 工，亦無按圖完工等語，並提出現況照片、老圃造園工程股
23 份有限公司萬通台北2011新建工程景觀竣工圖、崧德園藝有
24 限公司之景觀汰新及變更工程報告、老圃造園工程股份有限
25 公司110年1月29日圃（行）字第2021007號函為據（見本院
26 卷二第5至14頁、第145頁、第251至264頁，卷三第153
27 頁）。惟查，系爭建案確係有委由Peter Walker及PWP國際
28 景觀事務所進行園林設計等節，業如前述，而系爭園林現況
29 如何、植栽是否有枯萎、發黃或折枝情形，涉及後續系爭社
30 區如何就系爭園林進行保養維護，自難因原告嗣後主觀認定
31 系爭園林美感不如預期，或因系爭社區後續委由其他公司進

01 行景觀汰新等工程，即認定系爭建案有未委由Peter Walker
02 及PWP國際景觀事務所進行園林設計之瑕疵。又系爭建案廣
03 告文宣並未宣稱系爭園林係由Peter Walker及PWP國際景觀
04 事務所親自監造施作，是被告後續係由其他工程公司依Pete
05 r Walker及PWP國際景觀事務所所提出之設計意象圖進行施
06 工，亦難認為有何預定價值減損之瑕疵，是原告此節主張，
07 並非有據。

08 4.系爭梯廳瑕疵部分：

09 (1)依系爭契約第15條第2項約定，系爭建案之主要建材，設備
10 及其廠牌、規格或等級如附件之「建材設備說明書」（下稱
11 系爭建材說明書）所示（見本院卷一第46頁、第138頁、第2
12 30頁）。而依系爭建材說明書第貳、五、第1條約定，就地
13 面層電梯廳部分，2樓以上地坪鋪設天然石材搭配拋光英石
14 磚，部分牆面鋪設天然石材及其他高級建材，平頂則採用防
15 火建材搭配立體造型設計搭配燈具等語（見本院卷一第84
16 頁、第176頁、第269頁），堪認兩造確有約定系爭建案梯廳
17 部分牆面應鋪設天然石材及其他高級建材。

18 (2)經查，系爭建案梯廳牆面上電梯門框係以天然石材鋪設，其
19 餘牆面為木紋石英磚及壁紙，無天然石材等情，此有系爭建
20 案梯廳牆面照片、梯廳石材詳細價目表、C2、C3棟梯廳裝修
21 工程契約書、工程詳細表、補充協議詳細表等件在卷可參
22 （見本院卷二第239頁、第241頁，本院卷三第10頁、第77至
23 95頁），且參以系爭建材說明書亦未約定系爭建案梯廳牆面
24 須全部鋪設天然石材，尚難認系爭建案梯廳牆面有何預定價
25 值減損之瑕疵。至原告雖主張系爭建案梯廳牆面全無天然石
26 材等語，然系爭建案梯廳牆面既有電梯門框連接處以天然石
27 材鋪設，即難認系爭建案有何系爭梯廳瑕疵，是原告此節主
28 張，尚非可採。

29 (二)原告依系爭契約第15條、第32條約定請求被告給付總價款1
30 5%之違約金，有無理由？

31 1.依系爭契約第32條第1項約定，被告違反系爭契約第15條

01 「建築主要結構、主要建材」，原告得解除系爭契約，被告
02 除應將原告已給付之房地價款（含遲延利息）全部退還原告
03 外，並應另行賠償系爭契約總價款15%之違約金等語（見本
04 院卷一第57至58頁、第149至150頁、第241至242頁），是如
05 被告確有違反系爭契約第15條約定，原告自得解除系爭契約
06 並請求賠償15%之違約金。

07 2.經查，被告就系爭建案並無系爭梯廳瑕疵等情，業如前述，
08 自難認為被告有何違反系爭契約第15條之建築主要結構及主
09 要建材之約定。原告雖主張系爭溫泉瑕疵及系爭泳池瑕疵亦
10 屬系爭契約第15條所約定之「建築主要結構、主要建材」等
11 語，惟觀諸系爭建材說明書，均無記載「溫泉」、「泳
12 池」，自難認系爭溫泉瑕疵及系爭泳池瑕疵屬於系爭契約第
13 15條所約定之「建築主要結構、主要建材」部分，應非屬系
14 爭契約第15條之約定範圍，是原告此節主張，並非有據。況
15 且，依系爭契約第32條第1項約定之文意以觀，應係指如被
16 告有違反系爭契約第15條規定，原告得請求解除契約，並請
17 求總價款15%違約金，是該條違約金請求之前提應係原告確
18 已行使解除權，而本件原告既未解除系爭契約，自難依該條
19 約定請求違約金，是原告此節主張，亦非有據。從而，原告
20 依系爭契約第15條、第32條約定請求被告給付原告總價款1
21 5%之違約金，應無理由。

22 (三)原告依民法第359條、第360條、第179條、第226條第1項、
23 第227條、第184條第1項、第2項、消費者保護法第22條、第
24 51條，及公平交易法第21條、第30條、第31條規定請求被告
25 給付原告各500萬元，有無理由？

26 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
27 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，因可歸責於
28 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民
29 法第227條第1項、第226條第1項定有明文。

30 2.被告所提供系爭建案具有系爭溫泉瑕疵、系爭泳池瑕疵乙
31 節，已如前述，且系爭溫泉瑕疵、系爭泳池瑕疵均屬可歸責

於被告，被告自應負不完全給付之責任，又系爭溫泉瑕疵、系爭泳池瑕疵既已無從補正，原告自得依給付不能之規定請求被告為損害賠償。又查，系爭建案因系爭溫泉瑕疵、系爭泳池瑕疵之價格差異，經本院囑託臺北市建築師公會為鑑定，以比較法分析不動產價格，搜尋與系爭建案（樓高29層，戶數約296戶之高樓層電梯公寓大樓）條件相似、位置相近之建案，並以相近建案最近3年內之實價登錄平均價格進行比較、分析，認定系爭建案因系爭溫泉瑕疵之價值減損應為8.5%，因系爭泳池瑕疵之價值減損為2.28%等情，此有臺北市建築師公會110年10月4日110（十七）鑑字第2180號函及鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）存卷可佐（見本院卷三第315至437頁），堪認原告確因系爭溫泉瑕疵、系爭泳池瑕疵受有上開減損價值合計10.78%（計算式：8.5+2.28=10.78）之損害。

3.至被告雖抗辯建案價格受交通位置、坪數、房型、建築設計、建材、屋齡、公設、景觀、社區戶數、管理、土地使用分區、風水、凶宅、個人喜好、居住或休閒宅用途等因素影響，系爭鑑定報告未能排除其他影響因素，其鑑定之價值減損價格應不可採等語。惟查，觀諸系爭鑑定報告所附之參考建案一覽表，已有就建案之屋齡、樓層、戶數、坪數、平均單價、公共設施、設計師、地點為考量，並以系爭建案所在之淡水地區條件相似之7建案，共250筆房屋交易資訊為鑑定計算基準（見本院卷三第391至415頁），並非僅以單一資料為計算，堪認系爭鑑定報告之價值減損價格已有就建案之各條件為考量，是被告此節抗辯，並非有據。

4.又原告熊慕薰部分之系爭房屋買賣總價為2,641萬元，原告翁佳鈴部分之系爭房屋買賣總價為3,029萬8,395元，原告金明淑部分之系爭房屋買賣總價為3,143萬8,390元。從而，原告熊慕薰因系爭溫泉瑕疵、系爭泳池瑕疵所受之損害應為284萬6,998元（計算式：26,410,000×10.78%=2,846,998），原告翁佳鈴所受之損害為326萬6,167元（計算式：30,

298,395×10.78%=3,266,167，元以下四捨五入，下同）、原告金明淑所受之損害為338萬9,058元（計算式：31,438,390×10.78%=3,389,058），是原告依民法第227條第1項、第226條第1項規定請求被告給付原告熊慕薰284萬6,998元、原告翁佳鈴326萬6,167元、原告金明淑338萬9,058元，應屬有據。又前開應准許部分原告另依民法第359條、第360條、第179條、第184條第1項、第2項規定請求，因原告係以訴之選擇合併請求本院依其單一聲明而為裁判，其依民法第227條第1項、第226條第1項部分既屬有理由，則上開請求部分即無庸再以論斷，附此敘明。

5.另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務不得低於廣告之內容，企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。又依消費者保護法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第22條、第51條定有明文。經查，被告故意於系爭建案廣告文宣內表示系爭建案具有溫泉及戶外懸挑景觀泳池，然被告並無提供而有系爭溫泉瑕疵、系爭泳池瑕疵等情，業如前述，是原告主張被告故意廣告不實而違反消費者保護法第22條規定等語，應屬可採，審酌本件不實廣告情形、原告所受損害等情形，應認原告得請求一倍之懲罰性賠償金，是原告依消費者保護法第22條、第51條規定請求被告給付原告熊慕薰284萬6,998元、原告翁佳鈴326萬6,167元、原告金明淑338萬9,058元之懲罰性賠償金等語，亦屬可採。又前開應准許部分原告另依公平交易法第21條、第30條、第31條規定為請求，因原告係以訴之選擇合併請求本院依其單一聲明而為裁判，其依消費者保護法第22條、第51條部分既屬有理由，則上開請求部分即無庸再以論斷，亦予敘明。

6.從而，被告合計應給付熊慕薰569萬3,996元（計算式：2,84

6,998 + 2,846,998 = 5,693,996)、原告翁佳鈴653萬2,334元(計算式: 3,266,167 + 3,266,167 = 6,532,334)、原告金明淑677萬8,116元(計算式: 3,389,058 + 3,389,058 = 6,778,116),是原告請求被告給付原告各500萬元,應屬有據。

六、再按給付無確定期限者,債務人於債權人得請求給付時,經其催告而未為給付,自受催告時起,負遲延責任,其經債權人起訴而送達訴狀,與催告有同一之效力,民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務,以支付金錢為標的者,債權人得請求依法定利率計算之遲延利息,法定週年利率為5%,民法第233條第1項前段、第203條定有明文。本件原告請求被告損害賠償之債權,核屬無確定期限之給付,經原告提起訴訟,起訴狀繕本於108年12月27日送達被告(見本院卷一第399頁),被告迄未給付,當負遲延責任。是原告請求此部分自起訴狀繕本送達被告翌日即108年12月28日起至清償日止,按週年利率5%計算之遲延利息,核無不合,應予准許。

七、綜上所述,原告依民法第227條第1項、第226條第1項、消費者保護法第22條、第51條規定請求被告給付原告各500萬元,及自108年12月28日起至清償日止,按週年利率5%計算之遲延利息,為有理由,應予准許。

八、兩造陳明願供擔保,聲請宣告假執行及免為假執行,合於法律規定,爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

九、本件事證已臻明確,兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據,經審酌後認與本件判決之結果不生影響,爰不另一一論述,併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 2 月 23 日

民事第八庭 審判長法官 鄭侑瑩

法官 吳佳樺

法官 邱于真

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 2 月 23 日

05 書記官 邱美榕

06 附表一（新臺幣/民國）：

編號	原告	門牌號碼	社區編號	簽約日期	過戶日期	價金	
001	熊慕薰	新北市○○區 ○○○○巷00號14樓	C3棟第14層 第C戶	102年 12月10 日	104年 3月27 日	房屋： 15,846,000元 土地： 10,564,000元	26,410,000元
002	翁佳鈴	新北市○○區 ○○○○巷00號8樓	C3棟第8層第 B戶	102年4 月15日	104年 4月23 日	房屋： 18,179,037元 土地： 12,119,358元	30,298,395元
003	金明淑	新北市○○區 ○○○○巷0號6樓	C2棟第6層第 A戶	102年4 月8日	107年 7月17 日	房屋： 18,863,034元 土地： 12,575,356元	31,438,390元

07 附表二：

編號	文宣內容
001	「本案擁有3000平米會所，內設私屬湯屋、....戶外懸挑景觀泳池等休閒配置」
002	「炫品味、私享家，湯泉會所養生沙龍」、「規劃有1100坪的私家湯泉會所」
003	「陽明山風景區目前對湯泉度假飯店及高級住宅的需求大增，加上未來高端旅客增長，預計每年回報將持續增長」
004	「萬通台北2011特設3800m ² 私人會所...媲美日本溫泉的私人溫泉...更有戶外懸挑景觀泳池等休閒配置」