

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第541號

上訴人 陳秀玲
蔣怡萱
黃梓寧

陳承璟
李尚美
呂宗昕
陳芝瑩

共同

訴訟代理人 陳守文律師
郭千華律師

被上訴人 森築開發股份有限公司
(原名：森築開發有限公司)

法定代理人 魏夢麟
訴訟代理人 莊志成律師
複代理人 林樹旺律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國108年5月22日臺灣新北地方法院107年度重訴字第239號第一審判決提起上訴，本院於民國109年9月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人陳芝瑩後開第二項之訴部分及該部分假執行之聲請，暨命上訴人陳芝瑩負擔訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、被上訴人應再給付上訴人陳芝瑩新臺幣壹佰壹拾萬元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、上訴人陳芝瑩之其餘上訴駁回。

四、上訴人陳秀玲、蔣怡萱、黃梓寧、陳承璟、李尚美、呂宗昕

之上訴駁回。

五、第一審訴訟費關於廢棄部分，及第二審訴訟費用關於上訴人陳芝瑩部分，均由被上訴人負擔百分之五十二，餘由上訴人陳芝瑩負擔。

六、第二審訴訟費用關於上訴人陳秀玲、蔣怡萱、黃梓寧、陳承璟、李尚美、呂宗昕部分，由上訴人陳秀玲、蔣怡萱、黃梓寧、陳承璟、李尚美、呂宗昕各自負擔。

七、本判決第二項於上訴人陳芝瑩以新臺幣參拾陸萬柒仟元為被上訴人供擔保後，得假執行。但被上訴人以新臺幣壹佰壹拾萬元為上訴人陳芝瑩預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人陳秀玲、蔣怡萱、黃梓寧、陳承璟、李尚美、陳芝瑩（下以姓名稱之，合稱陳秀玲等6人）、呂宗昕（下以姓名稱之，與陳秀玲等6人合稱上訴人）起訴主張：

(一)、陳秀玲等6人分別於附表編號(一)所示「攜回契約審閱日」，以附表編號(四)所示買賣價金，向被上訴人買受坐落新北市○○區○○段00000○000地號土地上建照號碼100股建字第000號、案名「上河園」（下稱系爭建案）之預售屋如附表編號(三)所示房地及車位（其中編號6房地係李尚美購買，下稱系爭房屋、土地，合稱為系爭房地），各簽訂房屋土地買賣契約書（下合稱為系爭契約），且已繳納如附表編號(五)所示之價金。李尚美嗣於104年6月2日將編號6房地買賣契約權利義務讓與訴外人呂怡靜，呂怡靜再於105年12月6日讓與呂宗昕，並簽訂讓渡書。

(二)、系爭房地有以下瑕疵：1.被上訴人銷售廣告（下稱系爭廣告）上印製之建物圖示，系爭建案建物間具有寬闊之棟距，且管道間垂直穿孔有防火填塞設計，可有效將火苗可能穿越之縫隙填塞、阻絕火災發生時之煙囪效應。但實際上建物棟距狹窄，與廣告建物圖示完全不符，建物管道間垂直穿孔處未如廣告所載有以防火填塞處理，被上訴人以不實廣告詐欺伊等，且有效用減損、價值減損及欠缺保證品質之瑕疵。2.

01 系爭建案於105年1月29日施工時，發生工人失足墜落地面、
02 遭鋼筋刺穿致死之工安事故，屬於非自然死亡事件，導致系
03 爭房地交易價值減損。3.系爭房地各層樓均有多處管線於柱
04 內2倍樑深範圍內穿樑，顯然未依主管機關核准結構圖說施
05 工，且違反內政部混凝土結構設計規範第13章13.5之規定，
06 未予補強，致使建物耐震能力下降，嚴重結構安全問題，有
07 效用減損、價值減損及欠缺保證品質之瑕疵。4.系爭房屋坐
08 落基地位於土壤液化低潛勢區，遭受震災之風險將遠高於其
09 他地區，且一般民眾因此而不願買受系爭房地，是系爭房地
10 有通常效用減損及價值減損之瑕疵。伊等各自於105年至106
11 年間以存證信函通知被上訴人，依民法第92條規定撤銷買受
12 之意思表示，及依民法第256條、第359條規定為解除系爭契
13 約之意思表示，爰依民法第179條、第259條第1款規定，請
14 求被上訴人返還已收價金。

15 (三)、若認伊等解約不合法，被上訴人以伊等遲付價金為由，於10
16 6年間解除系爭契約為合法，然因被上訴人未依消費者保護
17 法（下稱消保法）第11條之1規定給予伊等審閱期間，且未
18 就系爭契約第25條第2項第1款關於被上訴人得沒收違約金額
19 部分與伊等個別磋商，被上訴人逕自於系爭買賣契約第25條
20 第2項第1款決定違約金數額，剝奪伊等磋商權利，不利於伊
21 等，並違反消保法第17條第4項、第15條、第12條第1項、第
22 2項第1款規定，應為無效，被上訴人自不得沒收違約金。且
23 伊等非惡意違約及解約，被上訴人於解約後仍可繼續銷售系
24 爭房地而獲利，未影響系爭建案進度及營運，又兩造社會經
25 濟地位顯不對等，約定違約金顯屬過高，應依民法第252條
26 規定，酌減違約金至零，爰依民法第179條規定，請求被上
27 訴人返還陳秀玲316萬元、蔣怡萱299萬元、黃梓寧289萬
28 元、陳承璟251萬元、李尚美281萬元、呂宗昕279萬元、陳
29 芝瑩314萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之
30 法定利息等語。原審判決上訴人一部勝訴、一部敗訴，即命
31 被上訴人應給付陳秀玲50萬2,000元、蔣怡萱31萬2,500元、

黃梓寧28萬7,500元、陳承璟58萬5,500元、李尚美47萬6,000元、呂宗昕47萬4,000元、陳芝瑩85萬8,500元本息，上訴人對於其敗訴部分提起上訴（至被上訴人就其敗訴部分，未據聲明不服，已告確定，不予贅述）。

(四)、上訴聲明求為判決：

1. 陳秀玲部分：(1)原判決關於駁回陳秀玲後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)被上訴人應再給付陳秀玲265萬8,000元，及自107年5月4日起至清償日止按年息5%計算之利息。(3)願供擔保，准予宣告假執行。
2. 蔣怡萱部分：(1)原判決關於駁回蔣怡萱後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)被上訴人應再給付蔣怡萱267萬7,500元，及自107年5月4日起至清償日止按年息5%計算之利息。(3)願供擔保，准予宣告假執行。
3. 黃梓寧部分：(1)原判決關於駁回黃梓寧後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)被上訴人應再給付黃梓寧260萬2,500元，及自107年5月4日起至清償日止按年息5%計算之利息。(3)願供擔保，准予宣告假執行。
4. 陳承璟部分：(1)原判決關於駁回陳承璟後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)被上訴人應再給付陳承璟192萬4,500元，及自107年5月4日起至清償日止按年息5%計算之利息。(3)願供擔保，准予宣告假執行。
5. 李尚美部分：(1)原判決關於駁回李尚美後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)被上訴人應再給付李尚美233萬4,000元，及自107年5月4日起至清償日止按年息5%計算之利息。(3)願供擔保，准予宣告假執行。
6. 呂宗昕部分：(1)原判決關於駁回呂宗昕後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)被上訴人應再給付呂宗昕231萬6,000元，及自107年5月4日起至清償日止按年息5%計算之利息。(3)願供擔保，准予宣告假執行。
7. 陳芝瑩部分：(1)原判決關於駁回陳芝瑩後開第2項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。(2)被上訴人應再給付陳

01 芝瑩228萬1,500元，及自107年5月4日起至清償日止按年息
02 5%計算之利息。(3)願供擔保，准予宣告假執行。

03 二、被上訴人則以：(一)系爭廣告係以說明系爭建案坐落環境、設
04 計概念、建商信譽為目的，並無標榜棟距寬闊之意。廣告圖
05 僅係意象表徵，並非用於向消費者說明實際建物之寬度及棟
06 距為何。且系爭建案現場完工之建物外觀棟距與系爭契約書
07 附件2之1至2之4所檢附之建照之平面圖相符。伊已依約施作
08 管道間垂直穿孔之防火填塞工程。(二)系爭工安事故純屬意
09 外，地點不在系爭房屋專有部分內，且傷者係送醫急救無效
10 後死亡，不符合所謂「凶宅」定義，自不構成瑕疵。(三)鋼筋
11 標準圖雖標示距柱面2倍樑深範圍內不得穿孔，但因實際施
12 工後基於安全考量有穿孔必要，經監造人廖錦盈建築師審核
13 通過，再依結構技師所繪製之補強配筋圖施工，經標準作業
14 程序查驗合格，系爭建案結構安全無虞，不存在瑕疵。(四)系
15 爭建案位於土壤液化低潛勢區是系爭契約成立前已存在，自
16 非瑕疵給付，且土壤液化低潛勢區之程度對建物沒影響或僅
17 輕微影響，並無使房地價值減損之瑕疵。(五)陳秀玲等6人於
18 簽立房地買賣預約單時已攜回契約審閱本，並於5日審閱期
19 間屆滿後始成立買賣契約。且上訴人審閱契約範本後，無保
20 留意見而簽訂契約，上訴人嗣後以未經磋商為由主張該約款
21 無效，違反誠信。(六)系爭契約第25條第2項約定違約金未超
22 過內政部制定「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
23 項」第24條第4項之違約金上限。臺北市政府及桃園市政府
24 關於違約金未留白待買賣雙方磋商所為處罰案例，僅是行政
25 管理行為，不可作為系爭契約第25條第2項無效之法律依
26 據。(七)如認定系爭契約第25條第2項第1款違約金約定無效，
27 因伊得依民法第260條、第216條規定，請求上訴人賠償伊因
28 解約所生之損害，爰以之與上訴人主張之債權互為抵銷。(八)
29 如認定系爭契約第25條第2項第1款違約金之約定為有效，伊
30 因系爭契約解除，受有房地跌價、支付訴外人愛山林建設開
31 發股份有限公司（下稱愛山林公司）銷售服務費等損害，逾

01 房地總價15%，本件違約金之約定並無過高等語，資為抗
02 辯。並答辯聲明求為判決：(一)、上訴駁回。(二)、如受不利判
03 決，願預供擔保請准免為假執行。

04 三、兩造不爭執之事實（見本院卷二第7頁）：

05 (一)、附表編號(一)至(七)、(十)內容為真正。

06 (二)、陳秀玲等6人分別於附表編號(二)所示日期與被上訴人成立系
07 爭買賣契約，分別以附表編號(四)之買賣價金向被上訴人購買
08 附表編號(三)之買賣標的（其中編號6之買受人為李尚美），
09 並已繳納附表編號(五)之價金。呂宗昕於105年12月6日繼受附
10 表編號6買賣契約權利義務（見原審卷一第627至628頁）。

11 (三)、上訴人未依約按期繳納買賣價款，被上訴人定期催告繳納，
12 上訴人仍未繳納，並各別於105年9月22日、106年2月6日、
13 106年4月14日、106年5月2日寄發存證信函予被上訴人，主
14 張依民法第92條規定撤銷購買系爭房地之意思表示，並以給
15 付不能、物之瑕疵為由，依民法第256條、第359條規定解除
16 系爭契約，請求被上訴人返還已繳付之價金（歷次存證信函
17 如本院卷第251頁附件2所示）。

18 (四)、被上訴人於收受上開存證信函後，以上訴人遲付價金為由，
19 於106年11月2日分別寄發存證信函予上訴人催告及解除系爭
20 契約並沒收上訴人已付價金作為違約金，上訴人分別於附表
21 編號(七)所示日期收受存證信函（見本院卷二第11頁）。

22 (五)、系爭建案位於綠色潛勢區（見本院卷一第357頁）。

23 四、得心證之理由：

24 (一)、上訴人主張系爭建案有棟距與廣告不符、管道間垂直穿孔處
25 未依廣告所載以防火填塞之廣告不實情形，爰依民法第92條
26 規定撤銷買受之意思表示，並依民法第256條、第359條規定
27 解除系爭契約，有無理由？

28 1.按民法第92條第1項本文規定：「因被詐欺而為意思表示
29 者，表意人得撤銷其意思表示。」此所謂詐欺，係謂欲相對
30 人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表
31 示而言。又按民法第226條第1項規定：「因可歸責於債務人

之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。」、第256條規定：「債權人於有第226條之情形時，得解除其契約。」再按民法第354條第1項本文規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。」、第2項規定：「出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」、第359條本文規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。」。

2. 查系爭廣告其中有系爭建案正視圖、俯視圖之全版頁面，或以系爭建案坐落之河岸、地區全景為主題，或簡介參與設計之大師及其設計構思，或簡介被上訴人及其關係企業，系爭建案圖均僅占極小部分（見原審卷一第813至838頁），再參酌其上大標題分別為「當臺北人遇見水岸」、「人生將從此豐富精采」；「大臺北都會公園」、「1.5倍紐約中央公園、16倍大安森林公園的親水與綠意」；「快速複製、新北新大直」、「臺北河左岸最宜居城市」；「承襲日本建築之神丹下憲孝」、「向自然取鏡點亮臺北河岸最美麗的線條」；「信義之星景觀大師蘇瑞泉」、「流水、濃蔭、雕塑、打造無窮社區生命力」、「將藝文融入生活」、「來自劍橋的自然氣息」；「建築規劃廖錦盈」、「精雕國際水岸名宅」；「森聯機構森築開發」、「誠信第一、品質保證、產品創新、永續經營」；「臺北車站十分鐘．買得起的水岸人生」等字，均無與棟距相關之敘述，足見系爭廣告以說明系爭建案坐落環境、設計概念、建商信譽為目的，並無標榜棟距寬闊之意，上訴人主張被上訴人以系爭廣告上印製之建物正視圖及俯視圖標榜棟距寬闊，詐欺其等買受系爭房地云云，顯然無據，從而，上訴人主張依民法第92條規定撤銷其等買受之意思表示云云，為不可採。上訴人復未提出其他證據證明系爭契約有約定或經被上訴人保障棟距若干之事實，

則其等主張系爭建案興建後之棟距狹窄，存在欠缺契約預定效用及保證品質之瑕疵，其等得依民法第256條、第359條等規定解除系爭契約云云，亦不可採。

3.上訴人另主張：系爭廣告特別強調系爭建案建物管線間垂直穿孔有防火填塞設計，但依竣工圖顯示被上訴人未施作此防火填塞云云，惟被上訴人否認，並辯稱系爭建案建照圖式原無防火填塞設計，但伊仍施工完成，嗣因無須辦理變更設計手續，故逕以原設計圖繪製竣工圖等語。經查，被上訴人前開辯稱其已於管道間施作防火填塞，且經新北市消防局查驗系爭建案之建物消防設備功能正常，符合各類場所消防安全設備設置標準規定等情，業據其提出系爭建案之施工完成圖面暨防火材料（混凝土及砂漿）填塞及澆灌管道間樓層板之彩色照片，及新北市消防局105年12月27日新北消預字第1052518843號函影本為證（見原審卷二第223至225頁、第25、26頁），堪認屬實。且查，系爭建案之同棟各戶專有部分之管道間垂直連通，並聯接進公共管道，而系爭建案新城八路26號18、19樓、新城八路32號15樓房屋及系爭建案之公共管道間確有施作防火填塞等情，有被上訴人援引與本件相同爭議之本院108年度重上字第81號事件（下稱81號案件）卷內之平面圖（見該案件本院卷一第503頁），及其因該案至現場履勘管道間之陳報狀暨照片等件影本在卷可稽（見本院卷二第149至157頁），並經本院調取該案件卷宗核閱無誤（見該案件本院卷一第487、495、499至503頁、卷二第143頁），可見系爭建案中其他房屋及公共管道間均施作防火填塞，按民事訴訟法第282條規定，應得推定由被上訴人同一批興建之系爭房屋亦已施作防火填塞。是上訴人以被上訴人未施作防火填塞為由，為撤銷買受及解除契約之意思表示，均不生撤銷、解除效果。

4.準此，上訴人主張被上訴人以系爭廣告詐欺其等買受系爭房地，且系爭房地存在欠缺契約預定效用及保證品質之瑕疵，其等得依民法第92條規定撤銷買受之意思表示，及依民法第

01 256條、第359條等規定解除系爭契約，均不可採。

02 (二)、上訴人主張系爭建案曾於105年1月29日發生工安事故，影響
03 系爭房地之交易價值而存在瑕疵，爰依民法第359條規定解
04 除系爭買賣契約，有無理由？

05 上訴人主張：系爭建案於105年1月29日施工時，發生工人失
06 足墜落地面、遭鋼筋刺穿致死之工安事故，屬於非自然死亡
07 事件，影響系爭房地之交易價值云云。被上訴人則抗辯如前
08 開二之(二)所示。按不動產交易市場所謂買賣標的不動產存在
09 「凶宅」瑕疵，除契約當事人間就「凶宅」構成要件有特別
10 約定，應依其約定外，通常係以內政部92年6月26日內授中
11 辦地字第0920082746號函所公告修訂之「不動產委託銷售契
12 約書範本」附件一「不動產標的現況說明書」項次11所指
13 「本建築改良物（專有部分）於賣方產權持有期間是否曾發
14 生兇殺或自殺致死之情事」為瑕疵構成要件。經查，兩造未
15 約定「凶宅」瑕疵之構成要件。而被上訴人抗辯：系爭工安
16 事故係105年1月29日系爭建案施工期間，在4樓公共區域施
17 作之工人黃福生失足掉落該樓層之施工溝槽內，經送馬偕醫
18 院淡水院區救治，至當日19時20分因急救無效而在該院內死
19 亡等語，業據提出位置圖、臺灣新北地方法院檢察署相驗屍
20 體證明書影本（見原審卷二第209至219頁、本院卷一第225
21 頁）為證，並有上訴人提出新聞剪報，記載系爭事故發生在
22 當日16至17時許（原審卷一第853至857頁）可佐，上訴人亦
23 未表爭執，堪予採信。是系爭工安事故顯非上開「不動產標
24 的現況說明書」項次11所定賣方應說明之事項，且不構成所
25 謂「凶宅」瑕疵，準此，上訴人執以主張得依民法第359條
26 規定解除系爭契約，尚有未合。

27 (三)、上訴人主張系爭建案各層有多處管線於柱內2倍樑深範圍內
28 穿樑，未依核准之鋼筋標準圖說施工，且未予補強，致系爭
29 房屋耐震能力下降，有欠缺契約預定效用及保證品質之瑕
30 疵，爰依民法第359條規定解除系爭買賣契約，有無理由？

31 1.按系爭契約附件十二「建材設備」其中「建築結構」明定

01 「本大樓結構經由專業結構技師電腦程式精密計算及設計…
02 並依主管機關核准圖樣施工，品質安全無虞」（見原審卷一
03 第117頁），固可認被上訴人有依據核准圖說施工，確保結
04 構安全之義務，但非限制被上訴人得因確保結構安全之目
05 的，依法變更設計或施工方法之權利，更無從解為被上訴人
06 保證原設計或施工方法不作任何變更。

07 2.上訴人主張：系爭建案102年6月13日鋼筋標準圖(4)其中「小
08 樑鋼筋配置標準圖」附註「距柱面2倍樑深範圍內不得穿
09 孔」字樣，但實際有多處穿孔情形等語，固提出鋼筋標準圖
10 (4)影本、照片（見原審卷二第333、335頁）為證，並為被上
11 訴人所不爭執。惟被上訴人抗辯：鋼筋標準圖(1)雖標示距柱
12 面2倍樑深範圍內不得穿孔，但系爭建案實際施工後，發現
13 有在距柱面2倍樑深位置穿樑之必要，且由訴外人森基營造
14 有限公司提交補強配筋計畫，經監造人廖錦盈建築師認可，
15 伊據以施工補強後，經廖錦盈建築師查驗通過等語，業據提
16 出鋼筋標準圖(1)、聯繫單等影本（見原審卷二第375至379頁
17 為證，並援引81號案件卷內系爭建案穿樑補強施工照片，此
18 經本院調取該案件卷宗核閱無誤（見該案件本院卷一第447
19 至453頁）。復經證人廖錦盈於81號案件中結證：系爭建案
20 的鋼筋綁紮是不能穿孔；後來因為工程的需要，有一些廁所
21 的管線 比較靠近柱邊，需要穿孔。一開始設計有關管線的
22 位置只有論原則，實際施工的位置要由承包的營造廠來繪製
23 施工圖說，本件伊去監造時發現有一小部分管線穿孔，所以
24 伊要求建商要調整設計或做補強的計畫，之後建商說因為隔
25 間的問題還是需要穿孔，所以提出加強補強的計畫，經過建
26 商委任的專業技師簽證後，再給伊審查簽認，事實上也有按
27 照該計畫進行加強補強。經伊簽認即表示建案有加強補強後
28 對結構安全沒有影響，這種情況在很多工地都有發生，伊問
29 過結構技師，他們認為在柱寬的兩倍處穿孔於相關法規沒有
30 禁止，如果要穿孔要特別補強，例如穿孔要加勁，上河園建
31 案的穿孔就有加勁；變更設計是涉及到主要的結構、主要的

空間，本建案對主管機關送審的資料並不需要檢附穿孔的圖面，所以只要穿孔符合工程規範，不需要申請變更設計；伊監造時發現一小部分有穿孔情況，穿孔的位置是在兩倍柱面距離，其他部分都是符合規定的；伊所看到需要穿孔的管線是糞管、浴廁的透氣管；第一次變更設計圖沒有把剛才所講的加勁的施工詳圖畫清楚，但現場有做等語明確（見本院卷一第491至497頁）。再斟酌被上訴人業已順利取得系爭建案之使用執照，本院認為其抗辯堪予憑採。準此，被上訴人在小樑距柱面2倍樑深範圍內穿孔，固然與鋼筋標準圖(4)原設計不符，但此係配合管道實際位置而必須採取之變更作法，被上訴人既已應監造人廖錦盈建築師之要求進行補強作業，足以確保結構安全無虞，自不得認為該穿孔情事構成物之瑕疵，從而，上訴人執此主張得依民法第359條規定解除系爭契約，委無可取。

(四)、上訴人主張系爭建案基地位於土壤液化低潛勢區，遭受震災之風險將遠高於其他地區，存在通常效用減損及價值減損之瑕疵，爰依民法第359條規定解除系爭買賣契約，有無理由？

上訴人主張：系爭建案坐落土壤液化低潛勢區，遭受震災風險遠高於其他地區，一般民眾因而不願買受系爭房地，系爭房地存在價值減損之瑕疵云云。被上訴人則抗辯如前開二之(四)所示。經查，系爭建案基地位在土壤液化低潛勢區，固有被上訴人提出經濟部中央地質調查所公布之土壤液化潛勢圖可稽（見原審卷二第39頁），惟此乃系爭契約成立之前業已存在之事實，無從構成瑕疵給付。況且依被上訴人提出臺灣地質服務網頁影本，記載經濟部中央地質調查所係將發生5至6級地震時之土壤液化程度劃分為低、中、高三個等級，土壤液化低潛勢區之程度為沒影響或僅有輕微影響，無須擔心液化風險等語（原審卷二第41頁），此為上訴人不爭執，足見上訴人主張系爭建案遭受震災之風險遠高於其他地區，致系爭房地價值有所減損云云，難認有據。從而，上訴人執

01 此主張得依民法第359條規定解除系爭契約，洵非可取。

02 (五)、綜上，上訴人主張受被上訴人詐欺而買受系爭房地，及系爭
03 房地存在前開(一)至(四)所指瑕疵云云，均不可採，則上訴人於
04 106年2月至5月間各別對於被上訴人，依民法第92條規定為
05 撤銷買受之意思表示，及依民法第256條、第359條等規定為
06 解除契約之意思表示（見本院卷一第251至263頁、不爭執事
07 項(三)），均屬無據。再按系爭契約第7條約定：「買方同意
08 第六條總價款，依照『附件一：付款明細』繳納價款，買方
09 依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工程完工後繳
10 款，買方於接獲賣方書面掛號繳款通知單七日內如期如數給
11 付賣方，應以現金或即期支票逕向賣方指定之辦事處或指定
12 之銀行專戶繳付房屋價款。」；第8條約定：「…買方若逾
13 期十五日以上不繳期款…經賣方以存證信函或其他書面催
14 繳，經送達七日內仍未繳者，即視買方違約，雙方同意依違
15 約之處罰規定處理。」，及第25條第2項第1款約定：「倘買
16 方有減少價金（含各項費用）之要求、違約不買或不按照契
17 約約定之日期付款或未配合賣方辦理所有權移轉、貸款抵押
18 設定、不動產點交之情事者，除合約另有約定解約條件外，
19 經收到賣方催告函五日內仍不履行時，賣方得逕行解除本契
20 約，解約後依下列方式辦理：(一)賣方得自買方已繳納之價款
21 中沒收本約買賣總價款百分之十五為違約金，但若買方所繳
22 之價款不足沒收金額，則以買方已繳付價款為限。」（原審
23 卷一第68、87頁）。查上訴人給付附表編號(五)所示價金後，
24 未再依約繳納期款，被上訴人以上訴人遲付價金為由，於
25 106年11月2日分別寄發存證信函予上訴人催告及解除系爭契
26 約，上訴人分別於106年11月3日、6日收受上開信函等情，
27 為兩造所不爭執（不爭執事項(一)、(四)），足認被上訴人解除
28 系爭契約合於前開約款要件，系爭契約自溯及失效。

29 (六)、上訴人主張系爭契約簽訂前，被上訴人未予上訴人5日審閱
30 期間，違反消保法第11條之1規定，系爭買賣契約第25條第2
31 項第1款規定應為無效，有無理由？

01 1.按94年2月5日修訂之消保法（下稱舊消保法）第11條之1第1
02 項規定：「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三
03 十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。」、第
04 2項規定：「違反前項規定者，其條款不構成契約之內容。
05 但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。」、第3項規
06 定：「中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款
07 之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化
08 契約之審閱期間。」。次按行政院內政部公告之預售屋買賣
09 定型化契約應記載及不得記載事項，第1條規定契約審閱期
10 間至少5日（見原審卷二第157頁），是被上訴人與陳秀玲等
11 6人簽訂系爭契約前，應提供5日以上之期間供其等審閱全部
12 條款內容。惟揆諸舊消保法第11條之1之立法意旨，乃為維
13 護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解
14 定型化契約條款之機會，避免消費者於匆忙間不及瞭解其依
15 定型化契約所得享受之權利及應負擔之義務，致訂立顯失公
16 平之定型化契約而受有損害。企業經營者如未提供合理審閱
17 期，可由消費者決定是否將條款納入契約內容。惟若消費者
18 在簽約之後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條
19 款，堪認未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者
20 依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理
21 之一定期間內提出主張，方符誠信原則。

22 2.觀諸陳秀玲等6人簽署之「房地買賣預約單」之附帶約定第2
23 點、第3點及備註欄內容（見原審卷二第121至125頁、第141
24 至143頁、第151頁），可知陳秀玲等6人於簽立該預約單
25 時，被上訴人尚未同意依該預約單所載價格出售系爭房地，
26 兩造就買賣條件仍未達意思表示一致，陳秀玲等6人主張簽
27 立系爭房地買賣預約單時，與被上訴人即已合意訂立定型化
28 契約一節，洵非有據，自應以被上訴人同意依該預約單所載
29 價格並於系爭契約上簽署之日為系爭契約成立之日期，是被
30 上訴人抗辯以系爭契約所載簽訂日期即附表編號(二)所示日期
31 為各個契約成立日，自屬可採。再查，陳秀玲等6人簽立房

地買賣預約單時，均於附帶約定第3點欄位簽名，表示已攜回系爭契約審閱本，並於系爭契約第1條第1項欄位再次簽名表示於附表一編號(一)所示日期攜回契約審閱本，此有系爭契約影本可稽（見原審卷一第60、152、248、345、530、626、722頁、原審卷二第121至125頁、第141至143頁、第151頁），可見黃梓寧、陳承璟、李尚美、陳芝瑩之契約審閱期間均逾5日以上，而陳秀玲、蔣怡萱部分係於其等攜回契約審閱本日起算第5日成立系爭買賣契約，是上訴人主張被上訴人未給予黃梓寧、陳承璟、李尚美、陳芝瑩5日契約審閱期間，違反舊消保法第11條之1第1項規定，附表編號3至7房地契約第25條第2項第1款應屬無效云云，為無理由。

3.至陳秀玲、蔣怡萱之審閱期間雖距法定5日少1日，惟依附表編號1、2契約第1條載明「契約審閱期間至少5日，少於5天者，自認無異議」，經陳秀玲、蔣怡萱簽章確認予以同意，則陳秀玲、蔣怡萱於102年11月間取得系爭契約審閱本後，當可隨時查閱約款而瞭解相關權利義務，然其等無論於105、106年間委託律師代為寄發存證信函予被上訴人（見原審卷一第869、879、901、911頁等存證信函之回執收件人），或於107年4月19日以民事起訴狀提起本件訴訟時，均未表明任何不瞭解系爭契約內容或有何顯失公平之意，亦未主張審閱期間利益遭剝奪，直至107年7月18日始具狀以被上訴人當初未給予5日審閱期間為由，單就系爭契約第25條第2項第1款主張為無效等語，依前開1說明，應認陳秀玲、蔣怡萱此部分主張違反誠信原則，並非可採。

(七)、上訴人主張系爭契約第25條第2項第1款屬於個別磋商條款，被上訴人片面決定最高比例為15%，違反舊消保法第15條、第17條第4項規定，應為無效，有無理由？

1.按舊消保法第2條規定：「本法所用名詞定義如下：…七、定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。八、個別磋商條款：指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。九、定型化契

約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。」、第15條規定：「定型化契約中之定型化契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。」乃謂定型化契約中，由企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，而預先擬定之契約條款為定型化契約條款，經契約當事人個別磋商而合意擬定之契約條款為個別磋商條款，且於該二種契約條款之約定互相抵觸者，以個別磋商條款之約定為有效而言，並非禁止定型化契約全部以定型化契約條款構成其內容。是上訴人主張：系爭契約第25條第2項第1款關於違約金額之計算為個別磋商條款，被上訴人逕行以定型化契約條款決定其金額，未與伊等磋商，應屬無效云云，難認有據。

2.次按舊消保法第17條第1、2項規定：「中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。」，並按前揭「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第24條第4項（即100年3月24日「預售屋買賣契約書範本」第25條第4項）規定：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」（見原審卷二第163頁）；另「預售屋買賣契約書範本」後附之「簽約注意事項」第15點敘明：「關於第二十五條違約金之約定，按違約金數額多寡之約定，視簽約時社會經濟及房地產景氣狀況而定，是以買賣雙方簽約時，就違約金數額之約定，仍應考量上開狀況磋商而定。」，僅表示違約金數額之上限，及宜經買賣雙方依上述情狀磋商決定之，非謂該約定僅得採用個別磋商條款，賣方不得預先於定型化契約中，擬定按房地總價款一定比例（僅不得超過15%）計算違約金數額之條款，或該條款中關於違約金按房地總價款若干比例計算，必須經

01 契約當事人磋商後合意定之，始屬有效。是上訴人主張：被
02 上訴人在系爭契約第25條第2項第1款擬定按買賣總價款15%
03 計算違約金，違反上開不得記載事項，應屬無效，且兩造未
04 就違約金額有所磋商，即不存在違約金約定云云，自非可
05 採。

06 3.至於上訴人提出臺北市政府地政局於106年10月18日發布之
07 「臺北市預售屋管理新制總體檢」新聞，及好房網於107年4
08 月23日張貼「預售屋買賣契約最常見3大違規地雷」一文，
09 固記載臺北市政府及桃園市政府均將建商提出之預售屋買賣
10 定型化契約中關於買方違約金計算百分比，由建商單方擬
11 定，未與消費者磋商決定，認定違規（原審卷二第165至172
12 頁），然此僅係臺北市及桃園市政府對售屋業者所為之管理
13 行為，其性質至多是地方政府自訂之稽查及管理標準，自非
14 可作為認定系爭契約第25條第2項第1款無效之法源依據。況
15 且，系爭房地坐落新北市，本不受其他地方政府自訂之管理
16 規章或認定標準所拘束，是上訴人以此主張系爭契約第25條
17 第2項第1款無效，洵非可採。

18 (八)、上訴人主張系爭買賣契約第25條第2項第1款規定，依舊消保
19 法第12條第1項、第2項第1款規定之誠信原則及平等互惠原
20 則，應為無效，有無理由？

21 按舊消保法第12條第1項規定：「定型化契約中之條款違反
22 誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。」、第2項規定：
23 「定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公
24 平：一違反平等互惠原則者。」。次按消保法施行細則第14
25 條規定：「定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反平
26 等互惠原則：…四其他顯有不利於消費者之情形者。」，查
27 依前開(七)論述，系爭契約第25條第2項第1款之定型化契約條
28 款，不存在所謂剝奪消費者磋商權利情事。且觀系爭契約第
29 25條第1項以定型化契約條款約定「賣方違約罰則」，其第3
30 款明定「買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除退還所
31 收之價款及遲延利息外，並應賠償房地買賣總價百分之十五

01 之違約金，但若買方所繳價款未達買賣總價之百分之十五
02 時，以買方已繳付價款為限，買方不得另行請求損害賠
03 償。」（原審卷一第87頁），與同條第2項第1款買方違約責
04 任相當，合於平等互惠原則，是認上訴人此部分主張無足憑
05 採。

06 (九)、上訴人主張以總價15%計算違約金過高，應酌減至零，有無
07 理由？上訴人主張依民法第259條第1項、第179條規定，擇
08 一請求返還價金，有無理由？

09 1.按民法第250條第2項規定：「當事人得約定債務人於債務不
10 履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視
11 為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當
12 時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權
13 人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依
14 適當方法履行債務所生損害之賠償總額。」。次按前開(五)所
15 示系爭契約第25條第2項第1款約定，可知被上訴人對於上訴
16 人未按期繳納款項，且經催告後仍不繳納款項時，除得解除
17 系爭契約外，尚得於上訴人已繳納之價款中沒收買賣總價款
18 15%為上限之金額作為違約金，兩造就此違約金性質未有特
19 別約定，自應視為係被上訴人因系爭契約解除所生損害之賠
20 償總額預定，此為兩造所不爭執。

21 2.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
22 252條定有明文。蓋違約金之約定，乃基於個人自主意思之
23 發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸
24 契約自由原則之精神，契約當事人對於其所約定之違約金數
25 額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為
26 避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得參酌
27 當事人所受損害情形，減少違約金。又債務人在訴訟中主張
28 約定之違約金過高，求予酌減，其所提出之訴訟資料雖不能
29 使法院明瞭該約定之違約金是否過高，但債權人如陳明因債
30 務人違約所生損害之種類及金額，法院經由調查證據之程
31 序，足以確定債權人所受損害程度者，應仍得據以判斷有無

01 酌減違約金之必要，尚不因債務人未能先證明違約金過高，
02 即無視訴訟中所呈現債權人實際損害狀況，逕以債務人未舉
03 證，不准其酌減之請求。

04 3.上訴人主張：被上訴人以系爭不實廣告詐欺伊等，且系爭建
05 案存在諸多瑕疵，其先違背誠信原則，伊等乃依法拒絕繼續
06 支付價金，非惡意違約，且系爭契約解除後，被上訴人可另
07 行出售系爭房地獲利，未影響系爭建案進度及營運，且兩造
08 社會經濟地位顯不對等，是上開約定違約金過高，對伊等顯
09 失公平云云。然查，被上訴人無詐欺或瑕疵給付情事，業如
10 前述，被上訴人於解約後另行出售系爭房地，其所得縱超出
11 系爭契約之履行利益，然與被上訴人因系爭契約解除所生損
12 害，非基於同一原因事實，無損益相抵問題，何況上訴人自
13 始未提出任何證據證明被上訴人另行出售所得超出系爭契約
14 履行利益之事實。又兩造之社經地位與被上訴人因解約所受
15 損害程度無關。是上訴人主張違約金過高，所提出之訴訟資
16 料均不能使本院產生該約定之違約金確屬過高之心證，自無
17 從憑以決定酌減。

18 4.按買賣契約解除後，倘買賣標的物之市價於解約時已有跌
19 落，低於原定買賣價金，出賣人之財產價值因而減少，可認
20 係出賣人因解除契約所生之損害。查被上訴人抗辯：系爭房
21 地於系爭契約解除時之市場交易價值，低於系爭契約約定之
22 總價，伊受有該差額損害等語，本院依其聲請囑託勝利不動
23 產估價師事務所鑑定系爭房地於系爭契約解除時之市場交易
24 價值，其鑑定結果如附表編號(八)所示金額，有該估價事務所
25 出具之估價報告書1份（下稱系爭估價報告）在卷可稽（見
26 外放卷，該報告第4-27頁），與系爭契約約定總價比較，跌
27 價差額如附表編號(九)所示，被上訴人對於此鑑定結果不為爭
28 執。至上訴人主張：依實價登錄「五股區新城八路1-30號」
29 於102年7月至103年4月間之市場交易均價為1坪35.73萬元，
30 於106年1月至106年12月間之市場交易均價為1坪36.29萬
31 元，而「五股區新五路3段000-000號」房地，於102年7月至

01 103年4月間之市場交易均價為1坪36.91萬元，於106年1月至
02 106年12月間之市場交易均價為1坪38.83萬，是系爭房地於
03 上開時期之交易均價持平，應無跌價之情，系爭估價報告因
04 採比較法及收益法，將系爭建案鄰近房地實價登錄之成交價
05 格及租金收益推估納入比較分析之參考標準後再為比例之調
06 整，始生跌價結果，無可採信云云，並以被上訴人提出之新
07 北市政府不動產買賣交易服務網公告資料影本（見原審卷二
08 第231至239頁、第339至345頁）為憑，然查，被上訴人所受
09 損害係以系爭契約約定總價，與解約時系爭房地之市價比較
10 得出，與系爭房地在兩造立約當時之行情無關；又單憑上開
11 102年7月103年4月間、106年1月至12月實價登錄資料，無從
12 判斷該交易房地與系爭房地異同之處，且房地之使用收益量
13 能乃評估其整體價值之重要資訊，鑑定機關將推估租金收益
14 納入比較分析，並無不妥，上訴人復未提出其他證據證明系
15 爭房地於解約時之市場交易價值，應認其等空言指摘鑑定結
16 果不可信，洵非可取。從而，依前揭說明，堪認上開跌價金
17 額屬於被上訴人因系爭契約解除所生之損害。

- 18 5.又被上訴人抗辯：伊委託愛山林公司代銷系爭建案，就系爭
19 契約分別支付代銷服務費予該公司，亦屬於因系爭契約解除
20 所生之損害云云，固據其提出行銷企劃合約書、愛山林公司
21 之請款明細表、被上訴人之付款證明、支票、存提記錄單、
22 統一發票等件影本為證（見原審卷二第43至48頁、本院卷二
23 第99至117頁），並依其聲請傳喚證人即愛山林公司總經理
24 張境在到庭結證：愛山林公司受託代銷系爭房地，依行銷企
25 劃合約書約定，向被上訴人收取買賣價金6%之銷售佣金，
26 系爭房地之交易未發生退戶而將服務費扣回之情形等語（見
27 本院卷二第90至93頁），足認被上訴人因委託愛山林公司代
28 銷系爭建案，而就系爭房地分別支付代銷服務費予該公司。
29 惟查，被上訴人乃開發建設公司，其興建建物完成後，勢必
30 要以銷售方式將建物換價以賺取利潤，因此，無論是自行雇
31 員銷售或委託代銷公司進行銷售，所生之銷售費用均係被上

訴人為推銷系爭建案及締結系爭契約之成本之一，並非其履行系爭契約給付義務之成本，因此，自無從將被上訴人支付予愛山林公司之行銷企劃服務費計入被上訴人因解約所受損害之餘地，是被上訴人此部分辯稱，委無可取。

6. 準此，被上訴人因系爭契約解除所受損害之種類及金額，經本院調查結果，確認其所受損害應為附表編號(九)所示金額，被上訴人依約對於陳秀玲、蔣怡萱、黃梓寧、陳承璟、李尚美、呂宗昕沒收買賣價金15%即附表編號(六)所示金額充作違約金，其中李尚美部分與被上訴人實際損害額僅多出10萬4,000元，其餘均未超過被上訴人實際損害額，難認違約金顯然過高，自無酌減必要，則陳秀玲、蔣怡萱、黃梓寧、陳承璟、李尚美、呂宗昕依民法第179條、第259條規定，請求被上訴人返還違約金本息，為無理由。至於被上訴人依約對於陳芝瑩沒收買賣價金15%即228萬1,500元充違約金，超過其實際損害甚多，顯然過高，爰酌減至118萬1,500元，被上訴人沒收超過118萬1,500元部分，法律上原因嗣後不存在，且因非出於陳芝瑩之自由意思而被扣款，陳芝瑩自得依民法第179條規定請求被上訴人返還之。從而，陳芝瑩請求被上訴人返還違約金110萬元（228萬1,500元-118萬1,500元=110萬元），為有理由，其請求逾此部分，即非有據。陳芝瑩另依民法第259條規定為同一請求，因與民法第179條請求權為選擇合併關係，本院既認定後者有理由，即無庸就前者論斷裁判，附此敘明。

(十)、另按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，固為民法第252條所明定，惟應待法院為酌減違約金之裁判，始形成效力。故當事人（債權人）在法院為酌減前，並無返還違約金之義務，必於法院為酌減裁判之法律效果形成後，請求權一方（債務人）之請求權始確定發生，而有因債權人給付遲延另須支付遲延利息問題（最高法院105年度台上字第2378號判決意旨參照）。是以出賣人以買受人有債務不履行情事，於解除契約後沒收買受人已付買賣價金充為違約金，

買受人主張該約定之違約金額過高，聲請法院酌減，就法院減少之部分，買受人固得依民法第179條規定請求返還，然其遲延利息自應自判決確定翌日始得起算計付。從而，陳芝瑩請求被上訴人加計自判決確定翌日起算之法定遲延利息，核屬有據，逾此部分，則無理由。

五、綜上所述，陳秀玲、蔣怡萱、黃梓寧、陳承璟、李尚美、呂宗昕依民法第179條、第259條第1款規定，請求被上訴人再給付依序為265萬2,000元、267萬2,500元、260萬2,500元、1,92萬4,500元、233萬4,000元、231萬6,000元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由。陳芝瑩依民法第179條規定，請求被上訴人再給付110萬元，及自判決確定翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原判決駁回上開陳芝瑩之請求應准許部分，及該部分假執行之聲請，尚有未洽，陳芝瑩指摘原判決該部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示，並依陳芝瑩、被上訴人之聲明，酌定相當擔保金額，為准、免假執行之宣告如主文第6項所示。原判決駁回陳秀玲、蔣怡萱、黃梓寧、陳承璟、李尚美、呂宗昕其餘之訴及假執行之聲請，暨駁回陳芝瑩其餘之訴及假執行之聲請，核均無不合，上訴意旨指摘原判決各該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其等上訴。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，陳芝瑩之上訴為一部有理由，一部無理由；陳秀玲、蔣怡萱、黃梓寧、陳承璟、李尚美、呂宗昕之上訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第463條、第390條第1項、第392條第2項、第79條、第85條第1項但書，判決如主文。

中華民國 109 年 10 月 30 日

民事第二十一庭

審判長法官 翁昭蓉

法官 呂淑玲

法官 羅惠雯

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人（陳芝瑩部分合併上訴利益額逾新臺幣150萬元）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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 109 年 10 月 30 日

書記官 洪秋帆

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表

編號	買方即上訴人	(一) 系爭契約所填「攜回契約審閱日」、交付訂金時間（民國，下同）	(二) 系爭契約所填「簽訂日期」	(三) 買賣標的（房屋、車位）	(四) 買賣價金（房屋＋車位）（新臺幣，下同）	(五) 買方已繳納價金	(六) 原審認定被上訴人得沒收之違約金（買賣總價15%）	(七) 收受被上訴人解除契約存證信函日	(八) 左列(七)時點買賣標的之價值（見系爭估價報告書第4-27頁）	(九) 四與(八)之差額	(十) (一)至(七)證據頁數
1	陳秀玲	102年11月17日	102年11月21日	戶別A1-4F（即新北市○○區○○	1,772萬元（房屋1,592萬元＋車位180萬元）	316萬元	265萬2,000元	106年11月3日	1,309萬元（房屋1,131萬元＋車位178萬元）	463萬元	原審卷一第60、61、卷二

(續上頁)

01

				○路0號4樓)、車位B2-0507							第119、121頁
2	蔣怡萱	102年11月16日	102年11月20日	戶別A1-06F(即新北市○○區○○路0號6樓)、車位B1-0581	1,785萬元(房屋1,600萬元+車位185萬元)	299萬元	267萬2,500元	106年11月6日	1,347萬元(房屋1,155萬元+車位192萬元)	438萬元	原審卷一第152、153、158頁、卷二第123頁
3	黃梓寧	101年11月16日	102年11月28日	戶別A7-06F(即新北市○○區○○路00號6樓)、車位B1-0582	1,735萬元(房屋1,550萬元+車位185萬元)	289萬元	260萬2,500元	106年11月6日	1,304萬元(房屋1,112萬元+車位192萬元)	431萬元	原審卷一第248、249、254頁、卷二第125頁
4	陳承璟	102年8月16日	102年9月5日	戶別B8-18F(即新北市○○區○○路00號18樓)、車位B4-0143	1,283萬元(房屋1,113萬元+車位170萬元)	251萬元	192萬4,500元	106年11月6日	981萬元(房屋839萬元+車位142萬元)	302萬元	原審卷一第345、346、351頁、卷二第133頁
5	李尚美	102年8月1日	102年9月5日	戶別C6-15F(即新北市○○區○○路○段000號15樓)、車位B3-0285	1,556萬元(房屋1,431萬元+車位125萬元)	281萬元	233萬4,000元	106年11月3日	1,333萬元(房屋1,169萬元+車位164萬元)	223萬元	原審卷一第530、531、536頁、卷二第141、149頁
6	呂宗昕	102年8月9日	102年9月5日	戶別C6-14F(即新北市○○區○○路○段000號14樓)、車位B4-0127	1,544萬元(房屋1,424萬元+車位120萬元)	279萬元	231萬6,000元	106年11月3日	1,304萬元(房屋1,158萬元+車位146萬元)	240萬元	原審卷一第626、631、636頁、卷二第143、149頁
7	陳芝瑩	102年8月3日	102年9月5日	戶別B1-14F(即新北市○○區○○路00號14樓)、車位B2-0488	1,521萬元(房屋1,396萬元+車位125萬元)	314萬元	228萬1,500元	106年11月3日	1,413萬元(房屋1,235萬元+車位178萬元)	108萬元	原審卷一第722、728頁、卷二第151、155頁