臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第611號

上　訴　人
即被上訴人　吳穎穎（原名吳宜穎）
　　林玉娥
　　陳永和
　　謝梅珍
　　王素貞
　　陳建仲（原名陳建杰）
　　蔡仁傑
　　許素貞
　　陳韋婷
　　陳怡竹
　　林靜修
共　　同
訴訟代理人　黃明展律師
複 代理 人　古慧婷律師
　　張厚元律師
共　　同
訴訟代理人　陳郁婷律師
複 代理 人　蘇育鉉律師
被 上訴 人　劉博文
　　林宥馨
　　蕭采彤（原名蕭芳娜）
共　　同
訴訟代理人　包盛顥律師
複 代理 人　丘浩廷律師
被 上訴 人　環球資產管理股份有限公司（原名環球網路資產管理有限公司）
法定代理人　陳政宇
被 上訴 人

即 上訴 人　富裔實業股份有限公司（原名德士通科技股份有限公司）
法定代理人　祝文定
訴訟代理人　尤伯祥律師
　　廖培穎律師
　　許献進律師

上列當事人間請求返還價金等事件，吳穎穎以次11人及富裔實業股份有限公司對於中華民國108年4月11日臺灣士林地方法院第一審判決（105年度重訴字第236號）各自提起上訴，吳穎穎以次11人並為訴之擴張，本院於112年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命富裔實業股份有限公司給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，吳穎穎以次15人於原審先位之訴及假執行之聲請均駁回。

吳穎穎以次11人之上訴駁回。

吳穎穎以次15人於原審備位之訴及假執行之聲請均駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，關於富裔實業股份有限公司上訴及吳穎穎以次15人備位之訴部分，由吳穎穎以次15人按附表三所示比例負擔；關於吳穎穎以次11人上訴部分，由吳穎穎以次11人按附表四所示比例負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。查吳穎穎以次11人、劉博文以次3人，及環球資產管理股份有限公司（下稱環球公司，另與前述當事人合稱吳穎穎以次15人）於原審主張先位依詐欺而撤銷買賣意思表示或物之瑕疵及不完全給付解除買賣契約之法律關係；備位依物之瑕疵減少價金及不當得利

之法律關係，分別請求富裔實業股份有限公司（下稱富裔公司）給付如附表一「訴之聲明」欄所示之本息。嗣吳穎穎以次11人於本院第二審程序中，擴張先位有關價金返還部分之利息起算日，依序由民國105年5月3日、同年7月12日，改為自其所立買賣契約最後1筆付款之翌日起算（詳如附表一「本院聲明」欄編號1至11所示先位請求之利息起算日），並撤回原審駁回其等請求給付土地增值稅及規費部分之上訴（見本院卷㈡第15、39至41頁），核與首揭民事訴訟法規定相符，應予准許。

二、按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，或如不許其提出顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3、6款亦分別定有明文。吳穎穎以次15人於原審起訴主張伊等向富裔公司所買受房地未具備約定之天然溫泉，先位依物之瑕疵及不完全給付主張解除契約請求返還價金，備位依同一法律關係請求減少價金；嗣於原審言詞辯論終結前及本院審理中另主張發現該房地尚有欠缺露天SPA、健身房、主景牆，及外牆與契約約定不符等瑕疵，併依前述法律關係主張先位解除契約及備位請求減少價金，查其等係於原審108年2月21日言詞辯論終結前數月即已提出前述主張，兩造亦於本件盡攻防能事，如併予審酌乃合於符訴訟經濟原則，可認不許吳穎穎以次15人提出後者瑕疵主張顯失公平，應予准許。

三、環球公司經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依富裔公司之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、吳穎穎以次15人起訴主張：伊等於附表一所示簽約時間，分稱與富裔公司簽立房屋土地預定買賣契約（下稱系爭買賣契約）、房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向富裔公司購買其於臺北市○○段○○段00000○000地號土地上所興建如同表「買賣標的」欄所示之預售房地（下合稱系爭房地）（建案名

稱：國礎「湯・富裔」，下稱系爭建案），及同意於富裔公司建竣點交時出（回）租予其經營旅館使用。嗣系爭房地於102年間建築完成，且於105年2月間回租期間屆滿，未能全體完成續約，伊等於富裔公司實際點交系爭房地時，始發現該公司當初銷售時聲稱系爭房地有具備天然溫泉乙節為騙局，且廣告引人錯誤，實際未取得溫泉水權，亦無從自鄰地合法接管供應天然溫泉（下稱系爭溫泉瑕疵）而有詐欺或物之瑕疵之情事，且無從補正；嗣又發現系爭房地尚有屋頂花園未提健身房、SPA池、主景牆之公共設施，且外牆鋪面亦與原設計不符等瑕疵（下合稱系爭公設及外牆，其瑕疵則稱系爭公設等瑕疵），已對富裔公司撤銷買賣之意思表示或主張解約，得先位依民法第92條、第113條、第179條、第182條第2項、第227條第1項準用第226條、第256條、第354條第1項前段、第359條、系爭契約第23條第2項前段及預售屋買賣定型化契約應記載事項（下稱應記載事項）第24條第2項、第3項等規定，請求富裔公司返還價金及賠償違約金等。又縱認伊等不得主張撤銷或解除系爭買賣契約，伊等就前述兩項瑕疵，亦得備位依民法第359條、第179條、第233條第1項等規定，請求減少買賣價金三成及返還該部分不當利益等情，爰依前揭法律關係，先、備位求為如附表一「訴之聲明」欄所示之判決（原法院就上開先位之訴，為吳穎穎等15人一部勝訴、一部之敗訴判決，詳如附表一「原審判決」欄位所示，吳穎穎以次11人、富裔公司就其受敗訴判決部分不服，分別提起上訴，前者並為訴之擴張及一部上訴之撤回，如前所敘；未繫屬本院部分，不予贅述）。吳穎穎以次11人上訴及擴張之訴聲明：如附表一「本院聲明」欄編號1至11先位所示。另與劉博文以次3人均答辯聲明：富裔公司之上訴駁回；及備位之訴聲明：如附表一「訴之聲明」欄編號1至14備位所示。環球公司經合法通知，未於本院到庭或提出書狀作何聲明或陳述，然據其前於原審所為備位之訴聲明：如附表一「訴之聲明」欄編號15備位所示。

二、富裔公司則以：系爭建案係投資型商品，非以自住為目的，建

案名稱「湯・富裔」，非可認即有天然溫泉。伊並未施用詐術或廣告不實，於預售階段所為之廣告行銷及相關人員培訓係主打售後回租、2年定值包租、公寓式酒店經營及提供科技湯等賣點，廣告中僅提及周邊有北投天然白磺泉。預售時銷售人員已告知吳穎穎以次15人（含其前手，下同）系爭建案並無溫泉水權，於伊承（回）租經營旅館期間，會自鄰地接管供應天然溫泉，並無承諾其等買受之系爭房地有具備天然溫泉（含接管供應），吳穎穎以次15人以受詐欺為由撤銷系爭買賣契約，應屬無據。否則其於102年間交屋時即可發現上情，已逾1年除斥期間，亦不得行使撤銷權。又系爭房地並無存在系爭溫泉瑕疵，其等無權據此主張解約；縱認伊有瑕疵，該瑕疵亦非重大，復得以補正，其等並未催告伊補正，且遲至105年間始對伊主張解約及減少價金，亦難認合法。此外，系爭買賣契約並未約定伊應提供系爭頂樓設施，且兩造合意伊就系爭公設及外牆有自行規劃與修改權限，自不構成買賣物之瑕疵；縱認構成瑕疵，其情亦非重大，吳穎穎以次15人無權主張解約。再者，倘系爭買賣契約得撤銷或解除，其買賣總價有事後扣除設備折讓、坪數折讓及其他折讓款之情事，其等亦不得仍按原數額請求；且回租期間受領伊給付之租金或由伊代墊之管理費，亦應如數返還，伊得以之與吳穎穎以次15人之先位請求互為抵銷；並得就兩造所負價金及系爭房地所有權之返還為同時履行抗辯，該房地設有抵押權者，亦應塗銷登記後始得返還予伊。且林宥馨、環球公司已非其買受之房地登記所有權人，自應改為返還同額價款予伊，伊得為抵銷或同時履行抗辯等語，資為抗辯。而上訴聲明：㈠原判決不利富裔公司部分廢棄；㈡上開廢棄部分，吳穎穎以次15人在原審之訴及假執行之聲請均駁回。答辯聲明：吳穎穎以次11人之上訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。另就原審備位之訴答辯聲明：㈠吳穎穎以次15人所提備位之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查富裔公司於臺北市○○段○○段00000○000地號土地興建之

系爭建案，為地上5層、地下2層（共7層32戶）建物1幢，於99年間取得建照執照（99建字第0012號）及102年5月31日取得使用執照（102使字第0143號），其土地並未申請溫泉開發或取得溫泉水權。又吳穎穎以次15人（含其前手）分別於附表一所示時間與富裔公司簽立系爭買賣契約，購買其預售之系爭房地，並同時簽立系爭租約，同意於建竣點交時出（回）租予富裔公司2年3月（內含裝潢期3個月）經營旅館使用。嗣富裔公司於102年6至10月間陸續辦理交屋手續，及於103年11月13日以系爭建案2至5樓房屋向主管機關申請核准設立「富裔旅館」，而於104年初以「隱・隱湯呂」名稱對外營業，並自鄰地即同段194地號溫泉用戶（門牌：臺北市○○區○○路000號）違規接管供應天然溫泉，其後因系爭租約到期，無法取得全部屋主同意繼續出租，已將系爭房地交還吳穎穎以次15人。其等於105年5月2日、同年7月11日分別以系爭房地存有系爭溫泉瑕疵，而主張受詐欺或存有物之瑕疵構成不完全給付為由，發函對富裔公司撤銷買賣之意思表示或解除契約，及對提出富裔公司之法定代理人祝文定等人提出刑事詐欺告訴，案經檢察官偵查後提起公訴，嗣經原法院105年度金重易字第1號、本院107年度上易字第569號刑事判決祝文定等人無罪確定（下合稱系爭刑案）等事實，乃為兩造所不爭執，並有系爭建案建造執照、使用執照申請書（含存根）、系爭買賣契約（部分含轉讓協議書）、系爭租約、交屋協議書、廣告及報紙雜誌介紹、105年5月2日存證信函、同年7月11日律師函、交屋資料收執表、價金付款資料、兩造訂約交屋相關資料一覽表、「湯・富裔」房屋租賃續租協議書、104年8月11日及同年月18日「售後租回租約期滿」區分所有權人專案會議記錄、返還租賃物確認書、系爭房地登記謄本、臺北市自來水處104年3月27日（含同年月20日會勘紀錄）’105年6月14日、同年月15日及同年月29日函文、臺北市政府產業發展局105年6月1日函文（含104年3月17日會勘紀錄）、臺北市政府觀光傳播局105年6月20日函文，及系爭刑案歷審判決可稽（見原審卷㈠第66至410、440至482、4

94至511頁、卷㈡第18至40、181至188、260至262、298至301、305至315頁、第326至330頁反面、第332頁、卷㈢第84、165至266、326頁、卷㈣第8至86、137至155、178至233、285至360頁、卷㈤第211至212頁、第226至227頁反面、卷㈦第31至40、130至152頁、卷㈨第462至497頁、本院卷㈤第256至276頁），洵堪認定。

四先位部分：

查吳穎穎以次15人主張：兩造於105年間租期屆滿實際點交系爭房地，伊於斯時始發現富裔公司當初銷售時聲稱系爭建案具備天然溫泉一事為騙局，且廣告引人錯誤，伊等係受詐欺而同意買受系爭房地，得主張撤銷買賣之意思表示，否則該房地亦存有系爭溫泉瑕疵，且無從補正，甚至後來又發現尚存有系爭公設等瑕疵，伊亦得主張解除系爭買賣契約，富裔公司應返還伊等所付價金；吳穎穎以次11人尚主張富裔公司應依約賠償違約金等情，為富裔公司所否認，並以前揭情詞置辯。爰審認如次：

㈠關於吳穎穎以次15人依民法第92條、第113條、第179條、第182條第2項等規定，就系爭溫泉瑕疵主張撤銷買賣之意思表示，並請求返還價金部分（見本院卷㈦第373、374頁）：

1.按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」；所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。又不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷，且主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證責任。

2.查吳穎穎以次15人主張富裔公司就系爭溫泉瑕疵有詐欺情事，致伊等就系爭建案具備天然溫泉此一重要且影響買賣意願之不

真實事實產生誤信，而同意買受系爭房地等情，無非係以系爭建案命名、系爭建案廣告提及北投白磺泉或溫泉等字、「隱．隱湯呂」旅館介紹或營業廣告表示該旅館有供應天然溫泉、富裔公司製作之問答集記載「戶戶有溫泉」且為天然白磺泉、伊等事後與富裔公司銷售或專案人員即證人李沛婕（原名李昱萱）、林端足、林瑞朋等人之LINE通訊或電聯紀錄肯認富裔公司有接管供應溫泉，及證人李沛婕等人亦為前述內容之證述，以及售後回租會議有討論供應天然溫泉之事（見原審卷㈠第426至482頁、卷㈡第200至210、217至225、255至261頁、第285至289、317至325頁反面、卷㈢第27至30頁、卷㈨第375至376頁），為其主要論據。惟查：

⑴系爭建案係以「售後回租」、「2年定值包租年利率3.5%」、「公寓式酒店經營」為主要賣點之投資型建案，吳穎穎以次15人應係受前述賣點吸引而簽約買受系爭房地：

①查系爭建案基地使用分區為特定休閒旅館住宅專用區（見原審卷㈡第326頁），富裔公司對外銷售所立大型看板、廣告文宣及媒體行銷報導等分別記載：「2年包租年利率3.5%」、「3.5%年報酬率2年定值包租」、「公寓式酒店亞洲買盤的最愛」、「專業精品飯店投資、包租期間免水電管理費」、「隱行館、精品公寓式酒店、珍稀特定休閒旅館住宅用地、炙手可熱」、「許多人，都擁有許多房子，極少人，能夠擁有自己的精品酒店」、「21世紀國際買盤新熱點、收益型公寓式精品酒店」、「精裝完工售後回租、年報酬率3.5%、讓您的收藏多一份穩定長線增值」、「德士通科技，因看準了休憩商用不動產未來隨著觀光旅遊來臺人次的逐年提升，特別於陽明山麓溫泉勝地打造北市臻罕物業-產權式公寓酒店，並攜手專業精品酒店經營團隊合作，讓投資者除可獲得物業本身的增值外，又可在委託經營管理期間兼得一經營分紅，二物業維護整理支出的節省」、「通常『飯店式服務』多由一般物業公司來管理，難以做到真正的飯店專業物管服務，…投資、出租等獲利效益也相對打折扣。而『公寓式酒店』，必須從外觀立面、公共設

施、平面配置到空間機能等嚴格做起，最重要的是本身的用地性質即是屬於觀光旅館用地、而非酒店式公寓可設在一般住宅用地，並且須受到當地旅館業管理規則之相關規定處理」、「德士通科技結合精品飯店團隊，讓你的資產獲利長紅」等情（見原審卷㈠第582頁、卷㈡第53、76、161、163至165頁、卷㈥第213至225頁），並有如附表二所示看板及廣告文宣等資料可稽。

②又吳穎穎以次15人（或其前手）與富裔公司簽立系爭買賣契約時，均同意於富裔公司建竣點交時出（回）租予該公司經營旅館使用，故同時簽立系爭租約於第10條其他特約事項第1項前段、第2項約定：「1.雙方充分明瞭本租賃物所簽定之房地買賣契約與本租約互有連帶關係，一約經解除、終止時，另一約自然視為解除、終止。2.本契約租賃期限屆滿前6個月，雙方得協商續租條件；如乙方（即富裔公司）於租期屆滿前1個月未接獲甲方（即買受之出租人）停止續租之書面資料，乙方有權依本租約條件主張續租1年，其後每年租期屆滿時亦同。」等語綦詳（見原審卷㈡第167頁、卷㈥第227頁正反面、卷㈦第32頁反面至第33頁）。且吳穎穎於系爭刑案證稱：富裔公司銷售人員李昱萱（即李沛婕）跟伊介紹系爭建案不可以自住，是拿來投資的，蓋好後要回租給建商2年；陳永和於同案證稱：李昱萱跟伊介紹系爭建案內容時，有說售後回租2年，保證租金3.5%，回租期間拿來經營旅館，是所謂飯店式經營管理，伊在簽買賣契約同時也簽了租賃契約，後來房子有回租給建商2年；許素貞於同案證稱：李昱萱有跟伊說將來一定要由建商回租2年經營旅館，買的人都要回租，不能不回租給建商；劉博文證稱：伊所購買之系爭建案房屋後來有回租給富裔公司2年；證人李沛婕於同案證稱：當時會推出2年回租方案，是因有奢侈稅，消費者擔心買了以後會有2 年閉鎖期，且因為飯店必須整體經營，不能少任何一戶，如果消費者不回租，就不會賣等語（見他字第2091號偵卷㈠第256、260頁、卷㈡第146頁、一審刑卷㈤第410、484、512頁、卷㈥第57頁、原審卷㈡

第227至233、335至339、348頁）。另證人楊騏鍠（原名楊尚謙，即富裔公司員工）亦證稱：旅館還在經營，但跟所有住戶的租約快要到期時，因為富裔公司花了很多心力經營旅館，所以有請伊接續處理跟客戶洽談續租，希望能跟住戶談續約，讓旅館繼續營運下去等語（見一審刑卷㈤第526頁）。並有劉博文、林玉娥、陳永和、謝梅珍、王素貞、高可霓（即環球公司）、陳建仲（即林紫婕）、蔡仁傑、許素貞、陳韋婷、陳怡竹（梁衛賓）、蕭采彤等多人於系爭租約到期後，曾與富裔公司另立租約或回函表明有意續租之函文可參（見原審卷㈣第8至44頁）。堪認富裔公司於銷售時確以前述回租2年保證、年息3.5%之保證收益方案為主要賣點，且有意於租約到期後繼續換約，長期經營旅館。

③是系爭建案應係以「售後回租」、「2年定值包租年利率3.5%」、「公寓式酒店經營」為主要賣點之投資型建案，買戶須將所購房地回租給建商即富裔公司經營旅館，為期至少2年，期間可固定獲取高於定存利率及一般市場行情之3.5%租金收入（見原審卷㈢第327頁），且到期後係以續租為原則，買戶於回租期間不用負擔管理費，甚至依卷附交屋資料所示，其等尚得每月領取一定之住宿卷及泡湯卷（見原審卷㈡第181至188頁反面），凡此均顯與一般自住建案炯然有異。富裔公司辯稱：系爭建案乃主打2年售後回租，保證年報酬率3.5%之投資型商品，並未強調自住，吸引之客群為投資客乙節，吳穎穎以次15人主張伊等係誤信系爭建案具備天然溫泉而同意買受，並非事實等語，尚無不符。

⑵再者，系爭建案於預售階段應無告知買戶該建案具備天然溫泉，或保證其出售之系爭房地始終得自鄰地接管供應天然溫泉情事：

①查系爭建案固名為「湯・富裔」，然建案名稱並無真實與否可言，是以坊間亦常見以國內外知名學府校名、著名景點、地標或區域命名之建案，實則相距遙遠，或僅指該建案所欲營造之氛圍或意象而已，此應為社會之通念，吳穎穎以次15人主張系

爭建案出現「湯」字，即表示其具備天然溫泉云云，並無可取。

②又細閱富裔公司就系爭建案所為廣告文宣，分別記載「國際級飯店之物業系統，結合高端生物科技，打造養生湯療新聖地」、「養生湯生技系統：德礎生物科技股份有限公司」、「新東方養生湯泉：國礎機構全資子公司- 德礎生技以高級中藥材提煉出生技養生湯，讓您居住『湯富裔』裡，不論四季寒暑皆可隨時享受美白防皺的『生技美容湯』，還有可抗氧化、促進血液循環與舒緩壓力的『生技活力湯』。新東方時尚養生概念為您的青春加值」、「『湯．富裔』規劃了獨門的『生技湯』，將天然植物與漢方觀念結合，推出了包括美人湯、舒活湯等，使得『湯．富裔』的『湯』效用和層級遠遠超過普通的『湯』！」等語（見一審刑卷㈠第228至232頁、卷㈦第191至204、206至210頁、原審卷㈡第196頁反面、卷㈢第329至330頁）；證人陳威丞於系爭刑案證稱：伊是大同大學生物工程研究所博士班畢業，在86年藥師高考及格取得藥師專業證照，還有教育部部定助理教授資格，目前在中山科學研究院負責生技部門的研究，之前在中華醫院擔任藥劑科主任時經朋友介紹認識被告祝文定，祝文定邀請伊加入德礎生物科技股份有限公司擔任顧問，並委託伊開發生技湯，他說系爭建案沒有溫泉，想要開發不一樣的生技湯，伊幫他開發生產2款生技湯，生技美容湯為女湯，生技活力湯為男湯，也通過專利的認可，且在系爭建案預售階段，伊當時針對這兩個主題，對男性、女性舒筋活血、美容美白等進行開發與介紹，到系爭建案樣品屋裡面現場進行演講，講授的對象是建設公司招攬想要銷售的客戶，講授很多場，並現場發放生技湯給聽眾，生技湯有生產2批，預售時生產1批，交屋後也生產1批等語，並有該約聘合約、採購合約書、專利證書及有關生技湯種類、功效及要讓陽明山湯泉排名重整之廣告可佐（見一審刑卷㈥第11至21頁、卷㈠第269至272、275至276頁、原審卷㈠第583至584頁、卷㈡第69至76頁、第161頁反面至第162頁、第191至195頁反面、卷㈥第148

至153頁）。足認富裔公司於系爭建案規畫之初，即因該地並無天然溫泉而聘請藥師研發生產生技湯，以取代天然溫泉，並於預售階段至樣品屋現場舉辦多場講座說明生技湯之效用及發放生技湯樣品吸引客戶，做為輔助系爭建案銷售之另一賣點。

③證人李沛婕於系爭刑案及原審證稱：富裔公司給伊等作銷售講習時有說這個案子有2年回租經營溫泉旅館，關於溫泉部分，在北投溫泉是屬地主義必須要該塊地有溫泉管才有溫泉使用，但他們當時有說賣的時候該塊地沒有溫泉管，而伊等也有跟客戶講，會有溫泉是因為關係企業德士通公司有研發科技湯，會放在屋頂水塔裡面給客戶使用，客戶只要在家裡面打開水龍頭就會有科技湯，當時祝文定有很明確跟伊等說該塊地沒有溫泉，伊等在銷售時消費者會問到該地有無溫泉，伊等一定會講到屬地主義，該塊地是沒有溫泉，但是會有科技湯，他們再判斷是否要購買，在開銷售講習時，富裔公司有跟伊等說系爭建案附近有一塊地有溫泉管，將來會接那塊地的溫泉過來經營溫泉會館，伊等有跟客人說經營溫泉飯店時會拉管線過來，但是結束後是否有溫泉可以使用，要由住戶跟地主或者公司談。銷售時伊有跟客戶說是從後面建地接管來用，經營旅館期間會有天然溫泉及生物科技湯，但以後會不會有天然溫泉不敢保證，且有把科技湯的湯包分送給客戶體驗等語；證人侯勝凱（即富裔公司個案銷售經理）於原審證稱：伊為系爭建案銷售現場最高負責人，當初銷售規劃主軸是包租兩年，避開奢侈稅，直接當旅館經營，溫泉並不是銷售主軸，因為這塊地本身沒有溫泉，有特別跟銷售人員說過不可以天然溫泉做為銷售重點，在銷售時有跟客戶說提供生技湯，並曾請生計部門的藥師來跟銷售人員說明生技湯，現場也有提供生技湯的樣包給客戶試用，後來富裔公司有從後面的土地接管供應天然溫泉給旅館使用，因為系爭建案土地先買，沒有水權，富裔公司是買了二期土地，才研究可否接管過來使用，當初想法是會館（即回租期旅館）會經營2年，（二期）預售屋也要蓋2年，經營期間2塊土地都是富裔公司的，可以接管使用，但收回（即回租期滿）後

要另由管委會與公司討論可否接管，系爭建案預售期是100年4、5月到同年9月，是買了二期土地後才有說可從後面接管給會館使用等語；證人杜光漢（即富裔公司系爭建案專案經理）於系爭刑案及原審證稱：富裔公司的教育訓練有說系爭建案沒有水權，伊有跟客戶說該案是沒有水權的建案，日後租給旅館經營飯店時，在經營期間飯店會從隔壁租借水權接管過來，期滿要由管委會自行與鄰地協商，根據上面的決策，如果經營狀況不錯會打算繼續經營；回租前點交（即買賣點交）系爭房地予買受人時，有明確告知系爭建案房屋回租給富裔公司經營旅館期間會向鄰地接管借用溫泉水，租約到期後，社區如有繼續使用之需要，應由社區自行向鄰地借用，其等並無異議等語；證人林瑞朋（即富裔公司員工）於系爭刑案證述：當時伊等是跟客戶說周邊有北投白磺泉，並非說伊等建案有北投白磺泉，伊等跟客戶講過當時那地並無溫泉，但公司有生技部門，所以有生技湯，也就是浴室裡面會有兩個水龍頭，分別是不同種類的科技湯等語綦詳（見他字第2091號偵卷㈡第144至150、180至185頁、偵字第10658號偵卷第55至60頁、一審刑卷㈥第336至344頁、原審卷㈡第217頁反面至第233頁、第347至353頁、卷㈢第46頁反面至第50頁）。

④佐參富裔公司係於100年6月間買受具備溫泉水權之鄰地即同段000地號及其上同段00000建號（即○○路000號溫泉用戶）所有權（見原審卷㈢第334頁），其於100年間系爭建案預售階段並未自鄰地接管借用溫泉水，係102年12月回租經營旅館期間，始發包交由訴外人科茂水電工程有限公司施作，自鄰地（即147號房屋）接管借用溫泉水等情，乃據證人林瑞朋於系爭刑案證述明確，並有採購發包申請單及工程估價單可稽（見他字第2091號偵卷㈡第180至185頁、一審刑卷㈡第30至32頁、原審卷㈢第376至377頁）。審酌系爭租約第4條第1款記載：「本租賃物僅供作旅館之用。但甲方（即出租人）不得干涉乙方（即富裔公司）旅館之經營策略與管理模式」等語明確；劉博文、謝梅珍、王素貞、蔡仁傑、許素貞及陳韋婷等人於租約

到期後，復與富裔公司簽立續租協議書，其中第5條第4款明載：「本約標的溫泉係於乙方租賃期間，由乙方自行向鄰地購買使用，費用由乙方負擔，概與甲方無涉。」（見原審卷㈣第9至10、16至17、21至22、29至30、34至35、39至40頁），堪認富裔公司於回租期間自鄰地接管供應天然溫泉，乃其經營旅館之策略與管理模式。

⑤又合法溫泉住宅需付費取得溫泉水權，並申請溫泉用戶，且溫泉管線之安裝及計費均與一般自來水有異，此由富裔公司另於新店地區推出「國礎富裔河」、「國礎富裔山」溫泉住宅建案之買賣契約書附件「建材設備說明」分別記載：「溫泉：⑴探鑽地底1000餘公尺，將兼具碳酸成份之碳酸氫鈉泉引至本社區專屬之中央儲存系統，經沉澱後動力給水至各戶。⑵各戶設置溫泉分錶，使用辦法及費用均依溫泉法相關規定辦理」、「溫泉：㈠鉅資探鑽地底1000餘公尺，將兼具碳酸與鹽化成份之碳酸氫鈉泉引至本社區專屬之中央儲存系統，經沉澱後動力給水至各戶專屬之溫泉池，管路採溫泉專用管，耐熱抗腐蝕，並由終端加熱提供使用。㈡戶戶搭配自然美景，天然、無汙染之頂級美人湯，供住戶享受養生、美容、健康的居家生活。㈢各戶設置溫泉分錶，使用辦法及費用均依溫泉法相關規定辦理」可佐（見一審刑卷㈥第112、154頁、原審卷㈥第243、272頁）。對照系爭建案之建材設備表並無上開之記載（見原審卷㈨第448至454頁），且吳穎穎以次15人於系爭建案預售階段，同意簽約購買此一投資型建案之房地，並同時簽立租約同意將來建成後出租該房地，賺取保證之收益，倘富裔公司於銷售時確有向其等表示系爭建案具備天然溫泉，或保證始終得自鄰地接管供應天然溫泉，且為吳穎穎等15人買受該房地之重要考量之一，衡情應會於交易過程中要求提出溫泉水權證明、開發許可、管線圖等有關天然溫泉之資料；縱富裔公司係表示係自鄰地接管供應，亦應會於契約中要求載明或另行出具書面為憑（例如：保證書或鄰地同意書等），否則該鄰地既非兩造買賣標的，且經規劃為二期建案用地，日後當有移轉他人之可能，無論系爭

建案採接管方式是否合法，均無法保證鄰地後手仍會同意系爭建案房地得繼續接管使用。是吳穎穎以次15人應無可能單純聽聞銷售人員口頭表示將來有自鄰地接管之可能，即在系爭買賣契約絲毫未記載具備天然溫泉或保證必得自鄰地接管之情況下（依卷附資料，僅吳穎穎該份契約附件有關汽車停車位之平面圖下方標有「溫泉蓄水池」等字，但仍無溫泉配管或分錶等相關圖說；至於其餘買戶同處均標註「蓄水池」；見本院卷㈡第217、240、351至418頁、卷㈢第202頁），便率爾同意簽約購買，並依約分期付清價款。

⑥佐以系爭建案應屬投資型建案，業如前述，王素貞、吳穎穎、陳永和、許素貞、劉博文復於系爭刑案依序陳稱：伊曾在新店購買富裔山建案，因為興建過程很慢，就把該戶賣掉。伊買湯富裔當時名下不只有1 戶房地，伊有經營公司，是新基科技股份有限公司董事長，做監控產品及電腦週邊產品，在買賣房地產及商業交易時使用書面契約的豐富經驗；伊在北投有一間天月的溫泉住宅，李昱萱（即李沛婕）跟伊說賣掉天月購買富裔公司的案件，可以不用支付管理費，且有飯店式管理，伊跟富裔公司簽約後買2戶，才把天月賣掉。伊在北投公園旁邊也有買1 戶天月，有白磺泉，是溫泉住宅，在買系爭建案前，伊大概買過10間房地產，都有簽書面契約，伊在買系爭建案當時，本身在經營公司，公司業務是製造負離子清淨機；伊買系爭建案之前，有買過中古屋，有簽過書面買賣契約，有看過中古屋買賣契約內容才簽的；伊林口有4間房子，關渡有1間，都是大坪數；伊在100年買系爭建案之前，買過淡水及林口的房子，都有簽買賣契約；伊目前名下有內湖、林口、高雄及系爭建案共4間房屋；伊在高雄及內湖買過房屋，然後買系爭建案，都有簽訂書面買賣契約，都有看了才簽約等語綦詳（見他字第2091號偵卷㈠第256至257、262頁、偵字第10658號偵卷第42至48頁、一審刑卷㈤第372至373、387至392、406至409、474至481、499至506頁、原審卷㈡第335至339頁反面、第399至402頁、卷㈢第340至344、350至353頁、卷㈤第30頁正反面、第37

至40頁、第48頁反面），足見其等均有豐富之房地買賣經驗。然系爭買賣契約並無隻字片語提及溫泉或溫泉管線（含分錶）及如何分攤溫泉使用費或完成鄰地之接管等節，甚至事後多名買戶於回租期滿辦理續約過程中，還曾以黑紙白字之方式與富裔公司約明旅館向鄰地借用溫泉一事，與其等無涉，如前所述，益證渠等均明知系爭建案與一般溫泉住宅建案不同。

⑦從而，富裔公司於104年8月11、18日兩次售後租回租約期滿之區分所有權人專案會議紀錄，固記載「之前銷售有答應往後交屋有溫泉及兩種生技湯需提供住戶」、「根據銷售文宣往後交屋有提到天然溫泉及兩種生技湯需提供住戶」等語（見原審卷㈡第260至261頁）。惟上開議案乃富裔公司之法務黃士清個人預判於租約期滿後返還房屋予購屋者時可能遇到之爭議而於會中討論，其並未參與系爭建案之預售階段，且提出上開問題時亦未與銷售人員先確認當時銷售狀況等情，業據證人黃士清、劉建文於系爭刑案證述綦詳（見一審刑卷㈥第221至234頁、原審卷㈢第335至338頁、卷㈥第176至183頁）。佐以各該紀錄亦同時記載：「預售行銷廣告物及完工交屋階段，確認是否有約定溫泉與生技湯之差異」、「劉總（即劉建文）指示：請小胡提供之前杜專相關銷售資料提供士清，找出之前對外有關溫泉、二工相關文宣、合約，下次例會討論」；「劉總指示：請擬開會通知、確認合約到期後點交時間1.原合約請rio 交給士清各戶建材狀況及點交設備內容2.如未來天然溫泉有問題，將社區自費，公司由rio 協助用外購以溫泉車方式載至社區」等語，足見當時與會人員並不確定系爭建案預售階段究有無承諾或約定應提供天然溫泉。

⑧另富裔公司於刑案經搜索查扣之答客問及補充說明（見原審卷㈡第258至259頁反面、第317至325頁反面），雖記載「戶戶溫泉套房」、「戶戶溫泉」、「戶戶溫泉、屬北投白磺泉」等語，惟細閱其所載市場交易價格、完工日期及是否為預售屋等節，可知該文書乃成屋階段所製作，並經證人李沛婕於系爭刑案中證述明確（見原審卷㈡第404頁），斯時旅館已接管供應

天然溫泉，顯難逕執為預售階段告知買戶之內容；且富裔公司實已明確告知成屋階段之買戶有關「買、賣雙方隨本約簽訂之租賃契約屆期前，社區溫泉水係由賣方負責向鄰地權利人接管借用以經營旅館，租約到期後社區如有繼續使用之需要，應由社區自行向鄰地權利人借用，賣方不再負溫泉水之保證責任」等語明確，亦有卷附交屋現況說明書及另案原法院106年度重訴字第187號民事判決可考（見原審卷㈠第586頁、卷㈡第159頁、卷㈧第187至189頁）。

⑨至於證人李沛婕、侯勝凱、涂軒軒、林瑞朋等人固於原審另依序證稱：公司教育訓練或講習時，主打銷售內容為溫泉、售後回租，有說這塊建地沒有溫泉管線，只能從其他的地接管過來使用，沒有特別說是違法的，伊有跟客戶說房屋裡面有天然溫泉及生物科技湯兩種，沒有特別說收回後就沒有天然溫泉等語；在買第二塊地之前都說沒有天然溫泉，買了之後就說可能可以接管使用等語；北投當地就是溫泉區，是公司告訴我們戶戶有天然溫泉，從旁邊的二期鄰地接管過來，沒有說是違法，伊認為沒有溫泉如何經營溫泉飯店，所以不會主動跟客戶講等語；伊於銷售時是接待，銷售人員不在時，會跟比較熟的客戶聊天，如果他們問，會回答可以接管使用，主打天然溫泉及科技湯等語（見原審卷㈡第217頁反面至224頁反面、第285頁反面至288頁、卷㈢第69至74頁）。惟富裔公司係於後來買進鄰地後，始考慮在經營旅館期間向鄰地借用接管供應天然溫泉，並回租期間始有實際接管供應之行為，且與回租期與二期預估之銷售或興建期間相當，業如前述，衡情應無可能於預售階段即主打具備天然溫泉或保證始終得自鄰地接管供應。是以證人李沛婕亦證稱：伊有點模糊了，因為有時間差；或於系爭刑案另證稱：當時伊等是跟客戶講做包租，那時還沒有牽溫泉管，伊也不知道他們是何時牽溫泉管，且溫泉是指經營旅館時會拉管線等語在卷（見原審卷㈡第220頁、第404頁反面）。

⑩佐以證人杜光漢於系爭刑案及原審證稱：系爭建案全部預售屋及成屋買戶之交屋手續都是由伊辦理，交屋時伊都有跟每一戶

說過社區溫泉水係由賣方負責向鄰地權利人接管借用以經營旅館，租約到期後社區如有繼續使用之需要，應由社區自行向鄰地權利人借用之內容，渠等並無異議；所有客戶交屋時都有按現況確認書所載內容說明等語（見原審卷㈢第48頁反面、第50頁、卷㈤第407頁正反面），且前述成屋買賣之交屋現況說明書確有記載上情，依社會常情，應無相近時間辦理交屋手續之預售屋買戶及成屋買戶分別告以不同內容之可能。是證人李沛婕等人前述證詞，或係因富裔公司於銷售階段中買受鄰地，並打算於經營旅館期間接管供應天然溫泉，加上事後確有長期接管供應旅館天然溫泉之事實，以致渠等於多年後一時產生混淆所致，故前述證詞及李沛婕等人事後與吳穎穎、陳永和之LINE通訊或電聯紀錄中提及接管供應天然溫泉之事，均無從據為吳穎穎以次15人有利之認定。

⑪總上，堪認富裔公司辯稱：伊廣告除強調除保證投報率及收益式的酒店式公寓外，就是因為該基地沒有天然溫泉，所以另強調有提供「溫泉生技湯隨選」系統，來「打造養生湯療新聖地」，要讓陽明山溫泉排名重整，且銷售人員於預售時均有說明沒有天然溫泉。至於廣告提及北投天然白磺泉，僅在說明北投的天然環境，當地有白磺泉，故系爭建案可以享受生技湯，也可以到附近享受白磺泉。系爭建案於100年5月開賣前已全案規劃完畢，本來並沒有規劃自鄰地接管，是後來開賣後因為基地太小，希望擴大開發才買下鄰地，剛好該處有溫泉水權，才規劃在旅館經營期間接管供應給旅館使用，使旅館同時有天然溫泉及生技湯增加競爭力，接管與系爭建案產品銷售無關，後來在成屋買賣階段，也有強調將來旅館結束營業時，需與鄰地另行洽商等語，應非無據，是以系爭刑案判決及臺灣士林地方檢察署108年度偵字第620號檢察官不起訴處分書亦為相同之認定可佐（見原審卷㈦第130至152頁、本院卷㈠第535至548頁、卷㈡第587至624頁）。

3.從而，吳穎穎以次15人擷取系爭建案名「湯」字或逕以其部分廣告內容提及有「北投天然白磺泉」、「溫泉」等字，即認富

01 裔公司故意詐騙其等系爭建案具備天然溫泉（水權），並無可
02 取；另其等混淆旅館經營期間有向鄰地借用接管供應天然溫泉
03 之事，即謂當初銷售保證該建案始終得自鄰地接管供應天然溫
04 泉云云，亦無可採。是吳穎穎以次15人以上情為由，依民法第
05 113條、第179條、第182條第2項等規定，對富裔公司撤銷買賣
06 之意思表示，並請求返還價金，核屬無據。
07 ㈡關於吳穎穎等15人依民法第227條第1項準用第226條、第256
08 條、第354條第1項前段、第359條及預售屋買賣定型化契約應
09 記載事項第24條第2項規定，就系爭溫泉瑕疵、系爭公設等瑕
10 疵，對富裔公司主張解除契約，並請求返還價金部分（見本院
11 卷㈦第373至374頁）：
12 1.查富裔公司出售予吳穎穎等15人之系爭房地，並無約定應具備
13 天然溫泉（水權），或保證得自鄰地接管供應天然溫泉，其廣
14 告內容提及有「北投天然白磺泉」、「溫泉」等字，僅在說明
15 北投的天然環境，當地有白磺泉，故系爭建案可以享受生技
16 湯，也可以到附近享受白磺泉；另銷售人員提及回租經營旅館
17 期間會自鄰地接管供應天然溫泉，屬富裔公司經營旅館之策略
18 與管理模式，與其依買賣契約應負之給付義務無涉，均業如前
19 述，自難認上開廣告內容已構成系爭買賣契約約定富裔公司應
20 給付內容之一部，故吳穎穎以次15人以系爭房地存有系爭溫泉
21 瑕疵為由，對富裔公司主張解除契約及請求返還價金，難認有
22 據。
23 2.又吳穎穎以次15人同時與富裔公司簽立系爭買賣契約及系爭租
24 約，除約定向富裔公司購買系爭房地，並同時同意於建竣點交
25 時出（回）租予富裔公司2年3月（內含裝潢期3 個月）經營旅
26 館使用，富裔公司於102年5月間取得使用執照，同年6至10月
27 間陸續與吳穎穎以次15人辦理交屋手續，嗣系爭租約到期後，
28 因無法取得全部屋主同意繼續出租，富裔公司已將系爭房地返
29 還予吳穎穎等15人等情，業如前述。觀諸：
30 ①系爭租約第4條、第6條、第9條依序記載：「使用租賃物之限
31 制：1.本租賃物僅供旅館之用。但甲方不得干涉乙方旅館之經

營策略與管理模式。…3.乙方於租賃關係消滅時應即將租賃物遷讓返還，不得向甲方請求遷移費或任何費用。」、「…2.租賃關係存續期間，租賃物（含公設）如有修繕或更換設備之必要時，甲方授權乙方全權處理，但費用由乙方負擔。」、「租賃物返還：1.乙方保證於租賃關係消滅時，將租賃物及其上為經營旅館所施作之現場裝潢及固定設備，依現況點交予甲方，絕無異議。2.乙方返還租賃物時，甲方亦不得要求乙方負有拆除、騰空之義務。…」等語（見原審卷㈥第226至227頁反面、卷㈦第31至33頁）。

②另兩造為辦理買賣交屋手續及點交租賃物所簽立之交屋協議書首段記載：「…雙方並約定於房地竣工完成點交後，甲方將上開房地出租予乙方作為旅館經營之整體規劃使用」等語，及於第1條記載：「為便利經營旅館之後續裝潢手續，房地之點交雙方同意以簡易毛胚屋作為交付標的，甲方並同意於點交完成後授權乙方就格局設計變更（含公共設施範圍）得全權為之，…。」、第3條記載：「上開房地租期屆至後，乙方應依約以當時現況將房地返還甲方，公共設施返還全體所有權人。惟乙方應保證返還房地時，室內格局、設備及公共設施應如附件所示，相關設備以現況為準但應具有正常功能之品質。」、第4條記載：「甲方明瞭，租賃契約屆至後社區公設及專有部分現況係因乙方經營旅館之需要，於取得使用執照後由甲方授權乙方施工，如非因乙方之過失，甲方不得以之對乙方有任何主張；惟乙方返還之房地仍應符合本交屋協議第3條之約定。」、第6條記載：「本交屋協議書約定內容如與原合約衝突者，悉依本補充協議書內容為準」等語綦詳，且契約附件「屋頂花園配置圖」另註記：「本配置屬二次施工，買方應認知與使用執照之配置不符，本配置於管委會成立後由其決議是否施作，施作項目如下所示；如管委會決議不施作，則辦理退費予社區。1.梯廳2.陽光玄關3.主景牆4.SPA池前景區5.洗手台6.衛生間7.淋浴間8.置衣架9.SPA池10.日光浴台11.健身房12.景觀平台13.植栽廊14.水缽端景15.枯山水庭園。以上工程

費用總計為新臺幣壹佰伍拾萬元整」、地下一層及地下二層之裝修參考配置圖另註記：「（色塊部分為二工範圍），施工單位得依需要修改，旅館經營租約期滿時，依現況點交返還客戶」等語（見原審卷㈦第34至38頁、本院卷㈢第49至156、175至182頁）。

③審酌兩造當初締約時乃同時簽署系爭買賣契約及系爭租約，吳穎穎等15人同意向富裔公司購買系爭房地，並約定於建竣點交時出（回）租予富裔公司2年3月（內含裝潢期3 個月）經營旅館，其等於系爭房地建成後，已於102年6至10月間簽署前揭交屋協議書及交屋資料收執表，約定完成買賣標的物及租賃物之點交，依民法第946條第2項規定，占有之移轉得準用同法第761條之規定，不以現實交付為限，簡易交付、占有改定或指示交付，均生移轉占有之效力，是吳穎穎以次15人於前述時、地業以占有改定及簡易交付之方式，分別與富裔公司完成系爭買賣契約所示房地之交屋手續，及系爭租約約定之租賃物交付義務，洵屬明確。其等既於系爭租約及交屋協議書中授權富裔公司因承租系爭房地經營旅館整體規劃之所需，得就系爭房地（含公共設施範圍）為格局設計之變更，且於租期屆至後僅需依當時現況及協議書第3條所定情形返還承租之房地（含公共設施範圍），自應認吳穎穎以次15人於辦理交屋手續時，已承認其等基於買賣關係所受領之系爭房地並無存在系爭公設等瑕疵，至於富裔公司於系爭租約屆至約定應返還予後吳穎穎以次15人之房地，是否合於前述租約及交屋協議書約定應具備之狀態，要屬富裔公司應否依租賃關係負債務不履行責任問題，核與富裔公司應否依買賣關係負物之瑕疵或不完全給付責任之判斷無涉。

3.從而，吳穎穎以次15人以富裔公司於系爭租約到期後交付（返還）之系爭房地，其所屬建築物外觀與買賣契約原約定之石材（即精選高級丁掛磚搭配抿石子）不符，或尚未依前揭「屋頂花園配置圖」完成SPA池、健身房及主景牆，而存有系爭公設等瑕疵，依民法第227條第1項準用第226條、第256條、第354

條第1項前段、第359條及預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第2項規定，對富裔公司主張解除契約，並請求返還價金，核屬無據。

㈢關於吳穎穎以次11人依系爭買賣契約第23條第2項前段及預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第3項規定，就系爭溫泉瑕疵、系爭公設等瑕疵，請求富裔公司賠償違約金部分（見本院卷㈦第373頁）：

1.按預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第1至3項規定：「違約之處罰：㈠賣方違反『建材設備及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約。㈡賣方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除契約。㈢買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於15%）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」；又依消費者保護法第17條第5項規定，上開應記載事項縱未記載於定型化契約，仍應構成系爭買賣契約之內容。另系爭買賣契約第23條記載：「違約之處罰規定：……二、賣方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，即為賣方違約，買方得解除契約。三、因可歸責於賣方之事由致違約不賣時，買方得解除本約，賣方應將所收買方已繳價金全數退還，並同時賠償房地總價款15%之違約金…。四、買方如違反本合約任一項規定時，賣方得逕行解除本合約，並沒收依房地總價款15%計算之金額…。」（見原審卷㈠第82頁）。

2.惟查，富裔公司就本件預售屋買賣，並無系爭買賣契約第23條第3項所定事後「違約不賣」之情形，另其依買賣關係交付予吳穎穎以次11人之系爭房地，亦難認存有系爭溫泉瑕疵及系爭公設等瑕疵，均業如前述，是吳穎穎以次11人以系爭房地存有前述兩項瑕疵為由，對富裔公司主張解除契約，並援引上開約定及預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第3項之規定，請求該公司賠償違約金，乃屬無據。

五備位部分：

按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條固定有明文。惟富裔公司出售予吳穎穎等15人之系爭房地，難認存有系爭溫泉瑕疵及系爭公設等瑕疵，已如前敘，則吳穎穎等15人依上開規定請求減少系爭買賣契約約定之買賣總價三成，並於減價後依民法第179條、第233條規定，請求富裔公司返還如附表一「訴之聲明」欄備位所示之本息，為無理由。

六綜上所述，吳穎穎以次15人先位依民法第92條、第113條、第179條、第182條第2項、第227條第1項準用第226條、第256條、第354條第1項前段、第359條及預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第2項等規定，主張撤銷或及解除系爭買賣契約後返還價金；及吳穎穎以次11人尚依系爭契約第23條約定及預售屋買賣定型化契約應記載事項第24條第3項規定請求違約金，而分別請求富裔公司給付如附表一「原審判決」欄及「本院聲明」欄所示之本息（吳穎穎以次11人於本院擴張之利息部分除外），為無理由，不應准許。從而，原審就上開不應准許部分，判命富裔公司給付如上開「原審判決」欄所示之內容，並依兩造所請諭知供擔保後准、免假執行，即有未洽，富裔公司指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二項所示；另其他不應准許部分，原審為吳穎穎以次11人敗訴之判決，並駁回其等該部分假執行之聲請，並無不合，吳穎穎以次11人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其等之上訴。又吳穎穎以次11人依前述法律關係於本院擴張利息之請求，亦無理由，應併予駁回。再吳穎穎以次15人備位依民法第359條、第179條、第233條規定，請求富裔公司給付如附表一「訴之聲明」欄備位所示之本息，為無理由，不應准許，亦應予駁回。

七本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核與本院判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八據上論結，本件富裔公司之上訴為有理由，吳穎穎以次11人之上訴及擴張之訴，以及吳穎穎以次15人所提備位之訴，均為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　7　　日

民事第七庭

審判長法　官　林翠華

法　官　許炎灶

法　官　黃珮茹

正本係照原本作成。

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　　112　　年　　3　　月　　7　　日

書記官　黃文儀

附表一：

項次	姓　名	買賣標的（即原判決附表一）簽約時間	訴之聲明（即原判決附表二）	原審判決（見原判決主文及附表三、五）	本院聲明（見本院卷㈡第39至41頁）
1	吳穎穎	臺北市○○區○○路00-0號0樓（含地下2層18號車位）房	㈠先位：富裔公司應給吳穎穎2,920萬1,036元，及其中2,539萬2,205元自	依先位判命富裔公司應於吳穎穎將本項房地移轉登記並交還予富裔公	㈠原判決關於駁回吳穎穎後開第2項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。

		地（原審卷㈣P.284-288） 簽約時間：100.8.3（原審卷㈠P.66-83）	102年10月29日起；其餘380萬8,831元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付吳穎穎761萬7,662元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	司，及使如原判決附表三編號1所示之抵押權登記塗銷之同時，給付吳穎穎4,905萬2,102元，及自105年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 並准兩造分別以原判決附表五編號1所示擔保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回吳穎穎其餘先位之請求。	㈡富裔公司應再給付吳穎穎767萬9,092元，及其中27萬9,371元自102年10月29日起，其餘739萬9,721元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈢願供擔保，請准宣告假執行。
		同路00-0號0樓房地（原審卷㈣P.284-288） 簽約時間：100.8.3（原審卷㈠P.84-102）	㈠先位： 富裔公司應給付吳穎穎2,753萬0,158元，及其中2,393萬9,268元自102年10月29日起，其餘359萬0,890元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。		

			㈡備位： 富裔公司應給付吳穎穎718萬1,780元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。		
2	林玉娥	同路00號0樓房地（原審卷㈣P.292-296） 簽約時間：102.6.28（原審卷㈠P.124-142）	㈠先位： 富裔公司應給付林玉娥1,232萬2,250元，及其中1,071萬5,000元自102年9月14日起，其餘160萬7,250元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付林玉娥321萬4,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之	依先位判命富裔公司應於林玉娥將本項房地移轉登記並交還予富裔公司，及使如原判決附表三編號3所示之抵押權登記塗銷之同時，給付林玉娥1,063萬8,916元，及自105年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 並准兩造分別以原判決附表五編號3所示擔	㈠原判決關於駁回林玉娥後開第2項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。 ㈡富裔公司應再給付168萬3,334元，及其中7萬6,084元自102年9月14日起，其餘160萬7,250元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈢願供擔保，請准宣告假執行。

			利息。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回林玉娥其餘先位之請求。	
3	陳永和	同路00-0號0樓（含地下2層15號車位；原審卷㈣P.297-301） 簽約時間：100.9.10（原審卷㈠P.144-163）	㈠先位： 富裔公司應給付陳永和1,551萬1,130元，及其中1,348萬7,939元自102年10月10日起，其餘202萬3,191元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付陳永和404萬6,382元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	依先位請求判命富裔公司應於陳永和將本項房地移轉登記並交還予富裔公司，及使如原判決附表三編號4所示之抵押權登記塗銷之同時，給付陳永和1,340萬1,925元，及自105年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 並准兩造分別以原判決附表五編號4所示擔保金額為他造供擔保後，各	㈠原判決關於駁回陳永和後開第2項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。 ㈡富裔公司應再給付陳永和210萬9,205元，及其中8萬6,014元自102年10月10日起，其餘202萬3,191元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈢願供擔保，請准宣告假執行。

				得准、免執行。 駁回陳永和其餘先位之請求。	
4	謝梅珍	同路00-0號0樓房地（含地下2層7號車位；原審卷㈣P.302-304） 簽約時間：100年間（原審卷㈠P.164-181）	㈠先位： 富裔公司應給付謝梅珍1,422萬98,98元，及其中1,237萬3,824元自102年9月14日起，其餘185萬6,074元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付謝梅珍371萬2,147元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	依先位判命富裔公司應於謝梅珍將本項房地移轉登記並交還予富裔公司，及使如原判決附表三編號5所示之抵押權登記塗銷之同時，給付謝梅珍1,229萬3,582元，及自105年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 並准兩造分別以原判決附表五編號5所示擔保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回謝梅珍其餘先位之請	㈠原判決關於駁回謝梅珍後開第2項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。 ㈡富裔公司應再給付謝梅珍193萬6,316元，及其中8萬0,242元自102年9月14日起，其餘185萬6,074元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈢願供擔保，請准宣告假執行。

				求。	
5	王素貞	同路00-0號0樓房地（含地下2層14號車位；原審卷㈣P.305-307） 簽約時間：100.12.14（原審卷㈠P.182-200）	㈠先位： 富裔公司應給付王素貞1,424萬8,958元，及其中1,239萬0,398元自102年12月15日起，其餘185萬8,560元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付王素貞371萬7,119元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	依先位判命富裔公司應於王素貞將本項房地移轉登記並交還予富裔公司，及使如原判決附表三編號6所示之抵押權登記塗銷之同時，給付王素貞1,230萬4,384元，及自105年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 並准兩造分別以原判決附表五編號6所示擔保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回王素貞其餘先位之請求。	㈠原判決關於駁回王素貞後開第2項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。 ㈡富裔公司應再給付王素貞194萬4,574元，及其中8萬6,014元自100年12月15日起，其餘185萬8,560元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈢願供擔保，請准宣告假執行。
6	陳建仲（102.	同路00-0號0樓房地（原審卷	㈠先位： 富裔公司應給付	依先位請求判命富裔公司應	㈠原判決關於駁回陳建仲後開第2

	7.19轉讓自林紫婕；原審卷㈠P.242、㈤P.289）	㈣P.318-322） 簽約時間：100.7.20（原審卷㈠P.244-260）	陳建仲1,321萬1,101元，及其中1,148萬7,914元自102年9月4日起，其餘172萬3,187元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付陳建仲344萬6,374元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	於陳建仲將本項房地移轉登記並交還予富裔公司，及使如原判決附表三編號8所示之抵押權登記塗銷之同時，給付陳建仲1,140萬7,370元，及自105年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 並准兩造分別以原判決附表五編號7所示擔保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回陳建仲其餘先位之請求。	項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。 ㈡富裔公司應再給付陳建仲180萬3,731元，及其中8萬0,544元自102年9月4日起，其餘172萬3,187元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈢願供擔保，請准宣告假執行。
7	蔡仁傑	同路00-0號0樓房地（含地下2層16號車位；原審卷㈣P.328-332）	㈠先位： 富裔公司應給付蔡仁傑1,322萬0,644元，及其中1,149萬6,212元	依先位判命富裔公司應於蔡仁傑將本項房地移轉登記並交還予富裔公司，及使如原	㈠原判決關於駁回蔡仁傑後開第2項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。

		簽約時間：100.9.9（原審卷㈠P.284-320）	自102年9月25日起，其餘172萬4,432元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付蔡仁傑344萬8,864元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	判決附表三編號10所示之抵押權登記塗銷之同時，給付蔡仁傑1,142萬4,103元，及自105年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 並准兩造分別以原判決附表五編號8所示擔保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回蔡仁傑其餘先位之請求。	㈡富裔公司應再給付蔡仁傑179萬6,541元，及其中7萬0,109元自102年9月25日起，其餘172萬4,432元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈢願供擔保，請准宣告假執行。
8	許素貞	同路00-0號0樓房地（含地下2層2號車位；原審卷㈣P.333-335） 簽約時間：100年間（原審卷㈠P.322-326）	㈠先位： 富裔公司應給付許素貞1,476萬6,013元，及其中1,284萬0,011元自100年8月9日起，其餘192萬8,910元自起訴狀繕本送達翌日	依先位判命富裔公司應於許素貞將本項房地移轉登記並交還予富裔公司，及使如原判決附表三編號11所示之抵押權登記塗銷之同時，給付	㈠原判決關於駁回許素貞後開第2項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。 ㈡富裔公司應再給付許素貞201萬2,016元，及其中8萬6,014元自

			起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付許素貞385萬2,003元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	許素貞1,275萬3,997元，及自105年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 並准兩造分別以原判決附表五編號9所示擔保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回許素貞其餘先位之請求。	100年8月9日起，其餘192萬6,002元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈢願供擔保，請准宣告假執行。
9	陳韋婷	同路00-0號0樓房地（含地下2層13號車位；原審卷㈣P.336-340） 簽約時間：100.9.6（原審卷㈠P.328-347）	㈠先位： 富裔公司應給付陳韋婷1,325萬4,975元，及其中1,152萬9,268元自102年10月9日起，其餘172萬8,910元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位：	依先位判命富裔公司應於陳韋婷將本項房地移轉登記並交還予富裔公司，及使如原判決附表三編號12所示之抵押權登記塗銷之同時，給付陳韋婷1,145萬3,956元，及自105年5月3日起至清償日止，	㈠原判決關於駁回陳韋婷後開第2項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。 ㈡富裔公司應再給付陳韋婷180萬1,019元，及其中7萬2,109元自102年10月9日起，其餘172萬8,910元自起訴狀繕本送達翌日

			富裔公司應給付陳韋婷345萬7,820元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	按年息5%計算之利息。 並准兩造分別以原判決附表五編號10所示擔保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回陳韋婷其餘先位之請求。	起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈢願供擔保，請准宣告假執行。
10	陳怡竹（102.5.24轉讓自梁衛賓；原審卷㈠P.348、370、卷㈤P.290正反面）	同路00-0號0樓房地（含地下2層4號車位；原審卷㈣P.341-347） 簽約時間：100.9.4（原審卷㈠P.350-369）	㈠先位： 富裔公司應給付陳怡竹1,325萬4,975元，及其中1,152萬9,268元自102年10月29日起，其餘172萬8,910元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付陳怡竹345萬7,820元，及自起訴狀繕本送達翌日	依先位判命富裔公司應於陳怡竹將本項房地移轉登記並交還予富裔公司，及使如原判決附表三編號13所示之抵押權登記塗銷之同時，給付陳怡竹2,301萬9,088元，及自105年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 並准兩造分別以原判決附表	㈠原判決關於駁回陳怡竹後開第2項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。 ㈡富裔公司應再給付陳怡竹362萬0,525元，及其中14萬5,793元自102年9月17日起，其餘347萬4,732元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

			起至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	五編號11所示擔保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回陳怡竹其餘先位之請求。	㈢願供擔保，請准宣告假執行。
		同路00-0號0樓房地（含地下2層10號車位；原審卷㈣P.336-340） 簽約時間：100.9.4（原審卷㈠P.372-391）	㈠先位： 富裔公司應給付陳怡竹1,338萬4,638元，及其中1,163萬8,816元自102年9月18日起，其餘174萬5,822元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付陳怡竹349萬1,645元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。		
11	林靜修	同路00-0號0樓	㈠先位：	依先位判命富	㈠原判決關於駁回

		房地（含地下2層20號車位;原審卷㈣P.358-360） 簽約時間：100.9.28（原審卷㈡P.18-36）	富裔公司應給付林靜修1,458萬5,526元，及其中1,268萬3,066元自102年7月12日起，其餘190萬2,460元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付林靜修380萬4,920元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	裔公司應於林靜修將本項房地移轉登記並交還予富裔公司，及使如原判決附表三編號16所示之抵押權登記塗銷之同時，給付林靜修1,260萬1,512元，及自105年7月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 並准兩造分別以原判決附表五編號13所示擔保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回林靜修其餘先位之請求。	林靜修後開第2項之訴及該部分假執行之聲請均廢棄。 ㈡富裔公司應再給付林靜修198萬4,014元，及其中8萬1,554元自102年7月12日起，其餘190萬2,460元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈢願供擔保，請准宣告假執行。
12	劉博文	同路00-0號0樓房地（含地下2層1號車位；原	㈠先位： 富裔公司應給付劉博文1,548萬5	依先位判命富裔公司應於劉博文將本項房地移轉登記並交還予富裔公	未就先位受敗訴判決部分聲明不服。

		審卷㈣P.289-291） 簽約時間：100.9.16（原審卷㈠P.106-122）	,447元，及其中1,346萬5,606元自102年8月8日起，其餘201萬9,841元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付劉博文403萬9,632元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	司，及使如原判決附表三編號2所示之抵押權登記塗銷之同時，給付劉博文1,337萬9,329元，及自105年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之之利息。 並准兩造分別以原判決附表五編號2所示擔保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回劉博文其餘先位之請求。	
13	林宥馨（102.6.27轉讓自余淑敏；原審卷㈠P.26	同路00-0號0樓房地（含地下2層11號車位；原審卷㈣P.323-327） 簽約時間：100.7.14（原審	㈠先位： 富裔公司應給付林宥馨1,425萬3,137元，及其中1,239萬4,032元自102年10月24日起，其餘185萬9,105元自起	依先位判命富裔公司應給付林宥馨39萬4,032元，及自105年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。	未就先位受敗訴判決部分聲明不服

	2、卷㈤P.11） 【註】指定登記為訴外人楊慶南所有	卷㈠P.264-283）	訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付林宥馨371萬8,210元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	並准兩造分別以原判決附表五編號15所示擔保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回林宥馨其餘先位之請求	
14	蕭采彤	同路00-0號0樓房地（含地下2層23號車位；原審卷㈣P.348-352） 簽約時間：100年間（原審卷㈠P.392-410）	㈠先位： 富裔公司應給付蕭采彤1,471萬8,686元，及其中1,279萬8,857元自102年10月29日起，其餘191萬9,829元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付	依先位判命富裔公司應於蕭采彤將本項房地移轉登記並交還予富裔公司，及使如原判決附表三編號14所示之抵押權登記塗銷之同時，給付蕭采彤1,271萬2,580元，及自105年5月3日起至清償日止，	未就先位受敗訴判決部分聲明不服

			蕭采彤383萬9,657元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	按年息5%計算之利息。 並准兩造分別以原判決附表五編號12所示擔保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回蕭采彤其餘先位之請求。	
15	環球公司	同路00號0樓房地（含地下2層19號車位；原審卷㈣P.308-312） 簽約時間：100.10.8（原審卷㈠P.202-220）	㈠先位： 富裔公司應給付環球公司1,467萬4,000元，及其中38萬元、89萬元、64萬元、26萬元、945萬元、114萬元、191萬4,000元，依序自100年10月9日、100年10月26日、100年11月2日、101年6月27日、102年9月28日、102年8月2日、起訴狀繕本送達翌日	依先位判命富裔公司應給付環球公司166萬6,958元，及自105年5月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。 並准兩造分別以原判決附表五編號14所示擔保金額為他造供擔保後，各得准、免執行。 駁回環球公司其餘先位之請	未就先位受敗訴判決部分聲明不服

			起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付環球公司382萬1元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。	求。	
	【註】其中00號0樓房地現信託登記為訴外人王伯驊所有	同路00號0樓房地（含地下2層22號車位；原審卷㈣P.313-317） 簽約時間：100.10.8（原審卷㈠P.220-240）	㈠先位： 富裔公司應給付環球公司2,919萬8,500元，及其中76萬元、178萬元、2,006萬元、51萬元、228萬元、380萬8,500元，依序自100年10月9日、100年10月26日、102年9月28日、102年2月5日、102年9月23日、起訴狀繕本送達翌日起，均至清		

			償日止，按年息5%計算之利息。 ㈡備位： 富裔公司應給付環球公司761萬7,000元，及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。 ㈢願供擔保請准宣告假執行。		

附表二：

編號	系爭建案相關廣告文宣	備註
1	以長度1650公分、高度300公分之大圍板及大型字體註明「二年包租年利率3.5 %」等語	見刑案調查局扣押物節本卷第23頁、原審卷㈡第54至66頁、一審刑卷㈠第226頁
2	廣告文宣註明「年報酬率3.5%二年定值包租」、收益型不動產最佳標的等語	見刑案調查局扣押物節本卷第27頁、原審卷㈡第53至66、161、163至165頁、一審刑卷㈠第227頁
3	派夾報文宣註明「年報酬率3.5%二年定值包租」、「公寓式酒店亞洲買盤的最愛」等語	見刑案調查局扣押物節本卷第28、29頁、原審卷㈡第53至66、76、163至165頁、一審刑卷㈠第228 、229頁
4	報紙廣告註明「年報酬率3.5 %二年定值包租」等語	見調查局扣押物節略影本卷第30、32頁、

		原審卷㈡第53至66頁、一審刑卷㈠第230、231頁、本院卷㈦第197頁
5	湯富裔說明書註明「年報酬率3.5%二年定值包租」等語	見調查局扣押物節略影本卷第34頁
6	廣告文宣註明「21世紀國際買盤新熱點、收益型公寓式精品酒店、精裝完工售後回租、年報酬率3.5 %、讓您的收藏多一份穩定長線增值」、「專業精品飯店投資、包租期間免水電管理費」、「隱行館、精品公寓式酒店、珍稀特定休閒旅館住宅用地、炙手可熱」、「許多人，都擁有許多房子，極少人，能夠擁有自己的精品酒店」等語	見調查局扣押物節略影本卷第36頁、一審刑卷㈠第233、234頁
7	廣告報紙文宣註明「21世紀國際買盤新熱點、收益型公寓式精品酒店」、「精裝完工售後回租、年報酬率3.5 %、讓您的收藏多一份穩定長線增值」、「800 万觀光人次蜂擁來臺、獨立『產權式公寓酒店』投資正夯」、「德士通科技，因看準了休憩商用不動產未來隨著觀光旅遊來臺人次的逐年提升，特別於陽明山麓溫泉勝地打造北市臻罕物業- 產權式公寓酒店，並攜手專業精品酒店經營團隊合作，讓投資者除可獲得物業本身的增值外，又可在委託經營管理期間兼得一、經營分紅，二、物業維護整理支出的節省」、「通常『飯店式服務』多由一般物業公司來管理，難以做到真正的飯店專業物管服務，僅能定義為『有管理的大樓住宅』，當然在投資、出租等獲利效益也相對打折扣。而『公寓式酒店』，必須從外觀立面、公共設施、平面配置到空間機能等嚴格做起，最重要的是本身的用地性質即是屬於觀光旅館用地、而非酒店式公寓可設在一般住宅用地，並且須受到當地旅館業管理規則之相關規定處理。這就是為何『公寓式酒店』在地產物業中奇貨可居，趨之若鶩的原因」等語	見調查局扣押物節略影本卷第36頁、一審刑卷㈠第235頁
8	系爭建案之廣告文宣記載「IP產業翹楚的德士通科技結合精品飯店團隊，讓你的資產獲利長紅」、「導入國際飯店　之	見一審刑卷㈦第201頁

	物業服務系統，禮遇住戶貼心滿足需求」、「年報酬率　3 5%二年定值包租」等語	
9	廣告文宣註明「獨立產權公寓式酒店國際團隊管理年報酬率 3.5 %二年定值包租投資獲利穩健」等語	見一審刑卷㈦第205頁
10	報紙廣告註明「年報酬率3.5 %二年定值包租」、「上市櫃德士通科技跨入飯店經營，為人生加值創造財富峰點」等語	見一審刑卷㈦第206至210頁
11	100.2.11工商時報廣告「富裔新案即將問世」、「國礎・德士通機構透露，今年新春將驚喜登場的富裔新成員，將有「溫泉」的元素在裡面，目前外界猜測，國礎•德士通機構的富裔家族新建案，應是位於陽明山及周邊地區」	見本院卷㈡第43頁
12	100.5.20工商時報廣告「湯•富裔北投溫泉特區新指標」、「備受外界期待的國礎•德士通機構『湯•富裔』正式露面！有人說，北投溫泉特區擁有純正的溫泉記憶，是無法被時空所遺忘」、「『湯•富裔』受到注目很正常，因為『湯•富裔』的基地位置本身的用地性質屬於觀光旅館用地，是『公寓式酒店』規劃的最佳選擇，加上國礎•德士通機構與專業單位合作，規劃推出定期投資2年（年利3.5%），在不動產物業中自是奇貨可居、炙手可熱」	見本院卷㈡第45頁
13	報紙刊登「北投溫泉加持 湯•富裔炙手可熱」、「『湯•富裔』位在國家公園陽明山麓，鄰近溫泉博物館、地熱谷旁，距新北投捷運站慢步僅8分鐘」、「該案為觀光旅館用地，是國際級公寓式酒店規劃的最佳選擇，珍貴稀有的地段，加上國礎德士通機構與專業單位合作，規劃推出年報酬率3.5%為期2年的方案，始得此案成為收益型不動產最佳標的」	見本院卷㈡第47頁
14	報紙刊登「北投溫泉建案 港台同步聯賣」、「台北市北投的『湯•富裔』昨天一公開就在台、港同步聯賣，噱頭十足，規劃18至21坪的溫泉宅，以兩年包租，租金報酬率3.5%吸引台、港投資客」/ 100.7.9蔣小姐房屋「公寓式酒店 定值租金報酬3.5%吸引港投資客」、「國礎建設營運長吳安居表示，規劃此案為戶戶有溫泉的公寓式酒店產品，並以『2年定值包租』、『每	見原審卷㈡第191頁、本院卷㈡第49至51、213頁

	年報酬率3.5%』的優惠條件吸引國人，以及有意來台置產、投資、保值的陸客、港人」	
15	「純正的溫泉記憶」、「享受泡湯、坐擁景觀，還有租金收入」、「北投天然白磺泉 在北投地區引山泉水或溪水入混合池，讓清水吸收火山氣體和地熱所形成的一種人工溫泉。溫泉略帶點硫磺味，酸鹼值約pH4-5，泉溫約在45°C左右，有醫師研究發現泡白磺湯10分鐘之後，肺活量會提升很多」、「白金館20坪月租金3.5%、鈦金館40坪月租金7萬」「售後回租優惠專案」、「戶戶室內裝潢＋全套家電＋冷氣空調＋溫泉生技湯隨選系統＋五星級飯店配備及2年免管理費」	見原審卷㈠第426頁、本院卷㈡第207至211頁

附表三：

編　號	姓　　名	訴訟費用負擔比例
1	吳穎穎	23.5%
2	林玉娥	5.1%
3	陳永和	6.5%
4	謝梅珍	5.9%
5	王素貞	5.9%
6	陳建仲	5.5%
7	蔡仁傑	5.5%
8	許素貞	6.1%
9	陳韋婷	5.5%
10	陳怡竹	11%
11	林靜修	6%
12	劉博文	6.4%
13	林宥馨	0.2%
14	蕭采彤	6.1%
15	環球公司	0.8%

附表四：

編　號	姓　　名	訴訟費用負擔比例

（續上頁）

1	吳穎穎	27.1%
2	林玉娥	5.9%
3	陳永和	7.4%
4	謝梅珍	6.8%
5	王素貞	6.9%
6	陳建仲	6.4%
7	蔡仁傑	6.3%
8	許素貞	7.1%
9	陳韋婷	6.3%
10	陳怡竹	12.8%
11	林靜修	7%