

臺灣高等法院民事判決

110年度消上字第13號

上訴人 陳婉玲

韓佩君

徐雲英

共同

訴訟代理人 曾威龍律師

被上訴人 風勁建設有限公司

法定代理人 李致衡

訴訟代理人 郭有仁

被上訴人 黃子婕

李慧敏

共同

訴訟代理人 林仕訪律師

複代理人 林育靖律師

蔡頤奕律師

簡雅君律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國110年3月31日臺灣宜蘭地方法院108年度消字第2號第一審判決提起上訴，本院於112年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應各給付上訴人如附表一「應賠償金額」欄所示金額，及均自民國一〇八年十一月二十一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。上開給付，如被上訴人其中一人已為給付，他人於該給付範圍內免給付之義務。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由兩造按附表二所示比例負擔。

01 本判決所命給付部分，於上訴人各以如附表三「假執行」欄所示
02 金額供擔保後得假執行，但被上訴人如各以如附表三「免為假執
03 行」欄所示金額預供擔保，得免為假執行。

04 事實及理由

05 一、本件上訴人於原審起訴及本院主張：

06 (一)被上訴人李慧敏為被上訴人風勁建設有限公司（下稱風勁公
07 司）之大股東，且提供坐落於宜蘭縣○○鄉○○段00地號土地
08 （下稱00號土地），與風勁公司、被上訴人黃子婕於民國103
09 年間共同推出結果子預售透天房地案（下稱系爭預售房地
10 案），並提出立體示意圖說明，將00號土地作為社區停車場停
11 車位使用，又同段00○0地號土地（下稱00○0號土地）作菜
12 圃、同段00地號土地（下稱00號土地）作社區後門簡便出入使
13 用，足見00號土地之買賣係作為消費者購買停車場之停車位之
14 真意，被上訴人為企業經營者，自有消費者保護法（下稱消保
15 法）之適用。伊等遂分別向被上訴人各購買預售房地1戶及社
16 區停車位1個，並各自與風勁公司簽訂房屋預定買賣契約書
17 （下稱系爭房屋契約）、與李慧敏簽訂土地預定買賣契約書
18 （下稱系爭土地契約，與系爭房屋契約合稱系爭契約），嗣伊
19 等均繳清所有款項，被上訴人亦於105年10月及106年1月將伊
20 等各自購買之房地（下稱系爭房地）分別交付，並將如附表一
21 所示00號土地應有部分移轉登記予伊等3人。然被上訴人為企
22 業經營者，明知00號土地為農牧用地並不得作為停車場使用，
23 卻於推出系爭預售房地案預售房地及停車位之際，向伊等說明
24 00號土地作社區停車場使用，並提出結果子住戶管理公約（下
25 稱系爭公約），復以00號土地之停車場平面圖作附件（一），
26 附在系爭公約之特約事項，是被上訴人顯有故意不告知00號土
27 地依法不能作為社區停車場使用，卻提供圖說表明00號土地將
28 作停車場使用，致伊等因而購買停車位，是被上訴人未能提供
29 合乎圖說內容之商品，顯有廣告不實及債務不履行之情形，依
30 消保法第7條、第22條及第51條之規定，自應連帶對伊等負損
31 害賠償及懲罰性賠償金之責任。此外，被上訴人將00號土地作

01 停車場之停車位出售，自應依其內涵提供予伊等3人，則00號
02 土地不能作停車場之停車位使用，被上訴人顯有債務不履行之
03 情事，應負物之瑕疵擔保責任。

04 (二)又伊等購買00號土地之停車位，卻不能作停車使用，自受有損
05 害，依宜蘭縣礁溪鄉公有停車場經營管理自治條例第5條第(二)
06 項第1.點及第3.點規定，以最便宜之鄉籍居民優待票，每月月
07 票基數新臺幣（下同）7,200元之6折計價為4,320元計算，一
08 年損害為5萬1,840元，伊等各以15年計算損害金額即77萬7,60
09 0元（計算式： $51,840 \times 15 = 777,600$ ），並請求5倍懲罰性違約
10 金388萬8,000元，故損害賠償金額共請求466萬5,600元（原判
11 決誤載為446萬5,600元，計算式： $777,600 + 3,888,000 = 4,66$
12 $5,600$ ）。再以00號土地每坪交易價格價差6萬8,600元計算，
13 陳婉玲購買00號土地之應有部分為 $242/10,000$ ，換算面積為1
14 3.83 坪，至少受有94萬8,738元之損害（計算式： $68,600 \times 13.8$
15 $3 = 948,738$ ），韓佩君購買00號土地之應有部分為 $229/10,00$
16 0 ，換算面積為 13.10 坪，至少受有89萬8,660元之損害（計算
17 式： $68,600 \times 13.10 = 898,660$ ），徐雲英購買00號土地之應有部
18 分為 $244/10,000$ ，換算面積為 13.97 坪，至少受有95萬8,342元
19 之損害（計算式： $68,600 \times 13.97 = 958,342$ ）。是伊等3人均受
20 有前揭損害，自得依消保法第7條第3項、第51條、民法第227
21 條第1項、第2項、第360條、第359條等規定請求損害賠償及減
22 少價金。且無論依上開何種主張及計算內容，伊等3人均得請
23 求所受損害及5倍懲罰性賠償金或減少價金及5倍懲罰性賠償
24 金。故伊等3人確實受有損害，為維護兩造商誼及免繁雜，伊
25 等3人請求被上訴人各連帶給付150萬元，爰依前揭法律關係，
26 提起本件訴訟。並聲明：被上訴人應連帶給付陳婉玲、韓佩
27 君、徐雲英各150萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起迄清償
28 日止，按週年利率5%計算之利息。

29 二、被上訴人則以：

30 (一)上訴人本件係針對00號土地之使用方式為主張，並非主張該地
31 有不合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，且該地亦

01 無危害消費者生命、身體、健康、財產之可能，是上訴人以伊
02 違反消保法第7條為請求伊應連帶損害賠償，即屬無據。再
03 者，伊於出售00號土地時，契約內文業已強調00號土地為農
04 地，且僅得作為農地使用，此為法令上之限制，上訴人於知情
05 之前提下仍同意購買，縱使日後因地目問題無法作為停車使
06 用，亦難謂伊有廣告不實之處，是本件自無消保法第22條之適
07 用，其主張依消保法第7條、第22條及第51條請求懲罰性損害
08 賠償，均無理由。況上訴人自103年即向伊購買預售屋及系爭
09 土地，並分別於105年10月及106年1月交屋，斯時系爭土地之
10 地目即為農地，倘上訴人主張00號土地有不能停車之損害，應
11 即可向伊請求，上訴人卻遲至108年方具狀提起本件訴訟，則
12 渠等請求縱認有理由，上訴人依消保法所為之請求權基礎，均
13 已罹於侵權行為2年時效，伊亦得主張時效抗辯。

14 (二)伊於出售系爭土地時，系爭土地契約上業已載明00號土地為農
15 牧用地，且依系爭土地契約第12條約定，李慧敏所負之瑕疵擔
16 保責任亦不包含須保證00號土地可作為停車場使用，上訴人明
17 知上情仍同意購買，是伊既無隱匿相關重要交易資訊，亦已依
18 約交付並移轉系爭土地，且系爭土地亦無不能農用之情形，伊
19 實無可歸責事由致為不完全給付。再者，伊於出售系爭土地時
20 業已載明為農地，上訴人於伊訂立買賣契約時，亦因地目不同
21 而訂立兩份土地買賣契約，伊出售系爭土地時並無隱匿該地為
22 農地之事實，是伊交付之00號土地移轉前後既均有作為農地之
23 通常效用，其給付自無瑕疵，上訴人依物之瑕疵擔保之法律關
24 係請求減價，為無理由。此外，縱認00號土地缺乏系爭土地契
25 約預定之效用而有瑕疵，然伊出售系爭土地僅得作為農用一
26 情，伊於103年即已知悉，甚至於105年辦理土地變更登記及點
27 交時，上訴人亦可知悉系爭土地為農地之事實，詎上訴人遲至
28 108年方具狀請求瑕疵責任，顯見上訴人怠於向伊通知，依民
29 法第365條之規定，已罹於6個月通知時間而消滅，不得再行主
30 張。又按上訴人等之學識、經歷，應明知農地僅供農用，亦有
31 尋求其他管道瞭解農地合法使用之方式，即便上訴人非明知00

01 號土地不能作停車使用，顯然仍有可得而知之情形，據此，縱
02 認伊應負損害賠償責任，上訴人顯與有過失，伊自得請求減輕
03 或免除賠償金額。

04 (三)又上訴人主張00號土地欲作為停車使用但卻無法停車具有瑕
05 疵，而受有無法停車之損害，然00號土地之出賣人為李慧敏，
06 基於債之相對性，本件上訴人至多僅得向李慧敏主張民法不完
07 全給付及物之瑕疵擔保責任，而與契約相對人以外之風勁公
08 司、黃子婕無涉，則上訴人訴請風勁公司、黃子婕負擔民法不
09 完全給付、物之瑕疵擔保責任，即屬無據。另李慧敏僅為00號
10 土地之原所有人，00號土地顯非由李慧敏設計、生產、製造、
11 輸入、經銷商品或提供服務之商品，是李慧敏對於00號土地，
12 即非消保法第2條所定義之企業經營者，自無消保法第7條、第
13 22條之適用，僅係一般民法買賣所生之糾紛，應適用民法相關
14 之規定。再者，縱認伊為企業經營者，消保法第7條並不包括
15 商品本身瑕疵的損害，且00號土地並無欠缺安全性，故本件亦
16 無消保法第7條之適用。又上訴人與李慧敏所訂立之系爭土地
17 契約，均無約定停車位之買賣，然因買賣時上訴人及其他買受
18 戶要求變更法定停車空間，是風勁公司雖有協助變更00號土地
19 之使用方式，惟此仍屬上訴人與其他共有人協議作為停車場使
20 用，縱共有物之使用方式後續無法達成上訴人原先欲作為停車
21 所用之目的，自不得據此向原出賣人即李慧敏主張00號土地具
22 有物之瑕疵等語，資為抗辯。

23 三原審就上訴人之請求，判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上
24 訴，並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應連帶給付陳婉玲、
25 韓佩君、徐雲英各150萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起迄
26 清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)願供擔保，請准宣告
27 假執行。被上訴人則為答辯聲明：(一)上訴駁回；(二)如受不利判
28 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 四兩造所不爭執之事項：

30 (一)0000、00、00號土地原為李慧敏所有，0000、0000、00000、0
31 0、00、00000號土地（與00號土地，均為結果子社區基地之一

部分），原為黃子婕所有，風勁公司於結果子基地上興建結果子社區出售，並於103年間推出系爭預售案。

(二)依風勁公司於銷售系爭預售案時，所提出廣告圖說（下稱系爭廣告圖說，見原審卷一第29-33頁）係分別將00號土地作為社區停車場停車位使用、0000號土地作菜園、00號土地作社區後門簡便出入使用。

(三)兩造及訴外人威強工程行分別簽訂如下之契約，有系爭房屋契約、土地預定買賣契約書及裝修工程委託書可參（見原審卷一第35-410頁）：

1.陳婉玲部分：

(1)於103年12月22日與風勁公司簽訂系爭房屋契約，向風勁公司買受預售房屋編號A12棟即現為門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○○路0巷0○0號房屋；

(2)於103年10月5日分別：

- ①與黃子婕簽訂土地預定買賣契約書，向黃子婕買受0000、00、00、00000號土地部分持分；
- ②與李慧敏簽訂系爭土地契約，向李慧敏買受00、00、0000號土地部分持分；

③與威強工程行簽訂裝修工程委託書；

④簽訂系爭公約

2.韓佩君部分：

(1)於103年12月19日與風勁公司簽訂系爭房屋契約，向風勁公司買受預售房屋編號A16棟即現為門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○○路0巷0○00號房屋；

(2)於103年9月19日分別：

- ①與黃子婕簽訂土地預定買賣契約書，向黃子婕買受00000、00、00、00000號土地部分持分；
- ②與李慧敏簽訂系爭土地契約，向李慧敏買受00、00、0000號土地部分持分；

③與威強工程行簽訂裝修工程委託書；

④簽訂系爭公約。

01 3.徐雲英部分：

02 (1)於103年12月21日與風勁公司簽訂系爭房屋契約，向風勁公司
03 買受預售房屋編號A11棟即現為門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○○
04 路0巷0○0號房屋；

05 (2)於103年12月21日分別：

06 ①與黃子婕簽訂土地預定買賣契約書，向黃子婕買受0000、00、
07 00、00000號土地部分持分；

08 ②與李慧敏簽訂系爭土地契約，向李慧敏買受00、00、0000號土
09 地部分持分；

10 ③與威強工程行簽訂裝修工程委託書；

11 ④簽訂系爭公約。

12 (四)系爭公約之附件一圖說，與系爭廣告圖說相符，均係將00號土
13 地作為社區停車場停車位使用。另上訴人與風勁公司簽訂之系
14 爭房屋契約第20條第5項約定：「為提昇社區居住品質及安全
15 管理以及社區美觀等實用效果，買方同意由賣方取得使用執照
16 後，於退縮地上施作二次增建圍牆及牌樓，設置出入大門、鐵
17 捲門等，買方充分認知該增建並非合法建物，且無面積登記，
18 買方同意該工程為賣方贈送供住戶使用，日後買方或轉賣後之
19 任何後續承購者對賣方不得有任何異議或要求，且不因所有權
20 人之移轉而失效，所有權人應依誠信原則移轉時應盡告知之義
21 務」。

22 (五)風勁公司興建結果子社區房屋完成，於取得使用執照後，為二
23 次施工，上訴人所購買之房屋經由威強工程行，將原1樓法定
24 停車位變更為客廳，風勁公司將00號土地興建為停車場供結果
25 子社區住戶使用。

26 (六)00號土地地目為田、使用分區為特定農業區、土地使用地類別
27 為農牧用地、面積為1,890平方公尺，上訴人向李慧敏買受之
28 面積、應有部分及移轉登記之日期，詳如附表一所示，有土地
29 所有權狀可參（見原審卷一第411-415頁）。

30 (七)00號土地因作為停車場使用，違反區域計畫法及非都市土地使
31 用編定管制等相關規定，遭宜蘭縣政府裁罰，並限期改正，經

01 風勁公司將00號土地上興建之停車場設施拆除，回復農用，嗣
02 風勁公司再於00號土地上鋪設砂石、泥沙及種植植物為如本院
03 卷第155-156頁照片所示之現狀，有照片、宜蘭縣政府108年7
04 月3日府地權字第1080109069號行政處分書、109年6月1日府地
05 權字第1090087613號函、照片等可參（原審卷二第133-137
06 頁，本院卷第153-156頁）。

07 五本件之爭點：(一)系爭房地買賣有無消保法之適用？如有，被上
08 訴人有無違反消保法第22條之規定？(二)上訴人依消保法第7條
09 之規定，請求被上訴人連帶賠償損害，有無理由？(三)上訴人依
10 消保法第51條之規定，請求被上訴人連帶賠償懲罰性違約金，
11 有無理由？(四)上訴人依民法第354條、第359條、第360條、第3
12 73條等物之瑕疵擔保法律關係，請求被上訴人連帶賠償損害，
13 有無理由？(五)上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項不完
14 全給付之法律關係，請求被上訴人連帶賠償損害責任，有無理
15 由？(六)上訴人依民法第227條第2項不完全給付之法律關係，請
16 求被上訴人連帶賠償損害責任，有無理由？(七)被上訴人如應負
17 損害賠償責任，上訴人所受之損害若干？(八)上訴人是否就本件
18 之損害與有過失？如有，兩造各應負擔之比例為何？茲分別析
19 述如下：

20 (一)依上訴人與風勁公司、李慧敏之約定，風勁公司、李慧敏負有
21 將原1樓法定停車空間，為二次施工變更為客廳及將00號土地
22 開闢為停車場之義務，上訴人則負有同意將原1樓法定停車空
23 間為二次施工之協力義務：

24 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
25 句，民法第98條定有明文。又解釋當事人所立書據之真意，以
26 當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不能拘泥字
27 面或截取書據中一二語，任意推解致失真意（最高法院107年
28 度台上字第442號判決要旨參照）。次按解釋契約，應以當事
29 人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他
30 一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法
31 院39年台上字第1053號判例參照）。而所謂探求當事人之真

意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104年台上字第1150號判決要旨參照）。

2.經查：

(1)證人即上訴人陳婉玲之夫王文鴻證稱：伊有陪陳婉玲去買系爭房地，銷售人員說建案蓋好之後，停車場的進出口在鐵路旁邊，車子開進去會有保全可以管制，系爭房屋契約、系爭土地契約及系爭公約等資料，是建商的銷售人員拿伊太太，簽約時伊有在現場，原審卷二第131頁原證9之配置圖，是銷售人員給伊等的；會簽二次施工契約，是因為他們說這是銷售過程中必須要簽的，這樣才能完成整個買賣契約；一開始被上訴人並沒有說1樓是法定停車位，直到最後簽約當天，他們才拿另外一張圖給伊看，說1樓是法定停車位，且說會幫伊等二次施工，伊一開始很生氣，後來被上訴人說伊等停車的地方，以後也在廣告所示處所，為了順利進行，伊太太就簽約了，簽約當時已經知道1樓是法定停車位，會用二次施工方式變更使用方式；社區停車場是在00號土地，伊認知1樓就是客廳，但直到最後被上訴人才說如果要買這個房子，就是1樓是停車，之後再2次施工；看預售屋時，不知道00號土地地目是田，但簽約時伊知道，被上訴人有告訴伊等說是農地，將來伊等作停車場使用，只要不要蓋棚子就不會有事，伊當時不疑有它，才沒有阻止伊太太簽約，陳婉玲才簽約等語（見原審卷二第236-240頁）。

(2)證人即上訴人徐雲英之夫陳偉明證稱：系爭房地是伊跟太太一起買，但登記在太太名下，伊去過銷售現場2次，第1次是去看屋，第2次去就簽約，系爭廣告圖說是被上訴人之廣告單，系爭房屋契約、系爭土地契約及系爭公約等資料，是賣方銷售人員拿伊等，原審卷二第131頁原證9之配置圖，是銷售人員給伊等的，1樓是客廳；系爭房地1樓原本要作停車使用，後來才簽二次施工的契約，將1樓改成客廳使用；因為停車場是農地，

01 伊有問銷售人員可否當停車使用，銷售人員跟伊說宜蘭大家都
02 這樣，可以當停車使用，如果當時說不能當停車使用，伊就不
03 會買；伊知道二次施工是不合法的，但是因為必須住戶都簽約
04 同意二次施工，才能依照建商廣告所示之停車空間來停車，而
05 且銷售人員跟伊說可以當停車使用，伊跟太太才簽約；社區停
06 車場是在00號土地，當時伊等與建商做二次施工協議，就是要
07 將1樓的停車位，改到00號土地，伊等會簽二次施工是要合乎
08 建商的規劃，是建商要求伊等簽的；農地可否供停車使用伊不
09 是很確定，伊知道有很多農地非法使用之問題，才問銷售人
10 員，銷售人員也跟伊說可以供停車使用，伊等才簽約，如果不
11 能當停車使用，伊等就不會買等語（見原審卷二第242-247
12 頁）。

13 (3)證人即系爭社區住戶吳曉薇證稱：伊係系爭房地預售時，買系
14 爭房地編號A28戶，伊買的時候知道1樓是法定停車空間，建商
15 要二次施工將法定停車空間改為客廳，原本停車位改到00號土
16 地，伊有簽二次施工同意書，伊知道二次施工是不合法的，但
17 是因為大家都這樣做；伊係系爭房地預售時就買，購買時建商
18 告訴伊00號土地要當停車場等語（見原審卷二第434-438
19 頁）。

20 (4)證人即系爭預售房地案之現場代銷陳孟琴稱：伊係系爭預售房
21 地案之代銷人員，系爭廣告圖說是我們的廣告資料，一開始00
22 號土地就是規劃為停車場；伊代銷時有說按照模型圖交屋，也
23 有說到1樓是法定停車空間，到時候二次施工會做成客廳，停
24 車部分變更到00號土地；因為農地規劃為停車場，伊有跟買受
25 戶說到時候交屋時，會用植草磚鋪設成停車場，至於停車場住
26 戶如何使用，再由住戶開會決定，所以簽約及交屋時都沒有指
27 定那一戶用那個車位；伊確實有跟王文鴻及陳婉玲講農地將來
28 他們可以作停車場使用，只要不要蓋棚子就不會有事，因為農
29 地只要不要違規使用架設固定物當作停車場使用是沒有問題
30 的；伊不會跟客戶說農地不能當作停車場使用等語（見原審卷
31 二第442-444頁）。

01 (5)證人即系爭預售房地案之現場經理莫強謀證稱：伊在代銷時，
02 確實有向買受戶說1樓法定停車空間施作二次施工變更作為客
03 廳，停車空間變更到00號土地，銷售現場是現場小姐在處理；
04 基本上伊在教育訓練銷售人員時，是教他們跟客戶告知二次施
05 工的情形，並請客戶簽認，就是1樓停車空間二次施工改成客
06 廳，農地的部分有告訴買受戶該地以後可以作為停車使用；我
07 們跟客戶講農地可以作為停車使用，就是他們可以權宜使用，
08 權宜使用的意思，就是停車場那麼大，他們到時候怎麼利用，
09 他們自己決定，所以一開始沒有指定那一戶用那個位置；系爭
10 廣告圖說是我們的銷售資料等語（見原審卷二第439-441
11 頁）。

12 (6)綜上證人所述，其等就被上訴人委由代銷系爭預售房地案之銷
13 售人員，於銷售系爭房地時，確有向買受人提出系爭廣告圖
14 說，且系爭廣告圖說即將00號土地規劃為停車場，並由代銷人
15 員向買受人說明會按照原規劃之室內格局交屋，即向買受人說
16 明原1樓法定停車空間，將施作二次施工變更為客廳，原停車
17 空間則變更至00號土地，及將00號土地開闢為停車場供住戶使
18 用一節，互核相符，且與風勁公司於銷售系爭預售房地案時，
19 所提出系爭廣告圖說係分別將00號土地作為社區停車場停車位
20 使用、0000號土地作菜圃、00號土地作社區後門簡便出入使
21 用，及風勁公司興建結果子社區房屋完成，於取得使用執照
22 後，為二次施工，上訴人所購買之房屋經由威強工程行，將原
23 1樓法定停車位變更為客廳，風勁公司將00號土地興建為停車
24 場供結果子社區住戶使用（不爭執事項(二)、(五)）等情亦相符，
25 堪信為真實。

26 (7)系爭預售房地案，係由李慧敏提供包括00號土地作為基地，供
27 風勁公司於結果子基地上興建結果子社區出售，且上訴人與李
28 慧敏簽訂系爭土地契約之緣由，亦係因00號土地為結果子社區
29 基地之一部分，風勁公司於結果子基地上興建結果子社區出
30 售，並與上訴人約定，將原1樓法定停車空間，為二次施工變
31 更為客廳，而將00號土地開闢為停車場供社區住戶使用等情，

01 已如前述。再者，上訴人分別與風勁公司簽訂系爭房屋契約，
02 與李慧敏簽訂系爭土地契約，目的均在使上訴人能一併買受系
03 爭房屋及包括00號土地坐落之基地，供上訴人遷入居住及作為
04 停車場使用，並系爭房屋契約第23條第1項約定：「本房屋買
05 賣契約書與土地買賣契約書互為連帶履約責任，倘若土地買賣
06 契約終止或解除時，本約視同終止或解除」（見原審卷一第6
07 5、211、315頁）。本院審酌前揭兩造簽訂系爭契約根基之原
08 因事實及其經濟目的，風勁公司為使興建完成之系爭房屋符合
09 原規劃之室內格局交屋，而與上訴人為上開二次施工之約定，
10 即將原1樓法定停車空間，二次施工變更為客廳，李慧敏則提
11 供00號土地，供風勁公司將原停車空間變更至00號土地，風勁
12 公司、李慧敏因此負有將原1樓法定停車空間，為二次施工變
13 更為客廳及將00號土地開闢為停車場之義務，但上訴人亦應負
14 有同意將原1樓法定停車空間為二次施工之協力義務，且衡諸
15 一般社會之理性客觀認知及經驗法則，並本乎誠信原則等各
16 情，亦應認風勁公司、李慧敏與上訴人之前揭約定，風勁公司
17 負有將原1樓法定停車空間，為二次施工變更為客廳及將00號
18 土地開闢為停車場之義務，上訴人亦負有同意將原1樓法定停
19 車空間為二次施工之協力義務，蓋上訴人履行是項協力義務，
20 使風勁公司、李慧敏能完成前揭義務，以興建完成符合原規劃
21 室內格局之房屋及於00號土地上開闢停車場以利交屋，倘上訴
22 人不同意履行是項協力義務之結果，將使風勁公司、李慧敏無
23 法履行完成前揭義務，此亦為風勁公司、李慧敏之所以要求買
24 受人須同意簽訂二次施工之緣由，此觀證人王文鴻前揭證稱：
25 被上訴人說如果要買這個房子，就是1樓是停車，之後再2次施
26 工等語，證人陳偉明前揭證述：因為必須要住戶每個人都簽約
27 同意二次施工，才能依照建商廣告所示的停車空間來停車，二
28 次施工是建商要求我們簽的等語，及證人陳孟琴證述：當時有
29 模型圖，伊跟客戶說是照模型圖交屋，有說到1樓是法定空
30 間，到時候二次施工會作成客廳，停車的部分變更到00號土地
31 （見原審卷二第442頁）等語自明。

01 (8)雖被上訴人抗辯：系爭土地契約就00號土地使用分區已載明為
02 「農地」而非停車用地，其契約內容亦未見00地號土地之預定
03 效用為得供停車使用，或被上訴人保證00地號土地可供停車使
04 用之約定，上訴人主張所買受者為停車位，自非可採等語。然
05 查，本院依證人王文鴻、陳偉明、吳曉薇、陳孟琴、莫強謀等
06 人前揭證述之內容，及風勁公司於銷售系爭預售房地案時，所
07 提出系爭廣告圖說係分別將00號土地作為社區停車場停車位使
08 用、0000號土地作菜圃、00號土地作社區後門簡便出入使用，
09 及風勁公司興建結果子社區房屋完成，於取得使用執照後，為
10 二次施工，上訴人所購買之房屋經由威強工程行，將原1樓法
11 定停車位變更為客廳，風勁公司將00號土地興建為停車場供結
12 果子社區住戶使用（不爭執事項(二)、(五)）等事實，已足推論風
13 勁公司為使興建完成之系爭房屋符合原規劃之室內格局交屋，
14 而與上訴人為上開二次施工之約定，即將原1樓法定停車空
15 間，二次施工變更為客廳，李慧敏則提供00號土地，供風勁公
16 司將原停車空間變更至00號土地，風勁公司、李慧敏因此負有
17 將原1樓法定停車空間，為二次施工變更為客廳及將00號土地
18 開闢為停車場之義務，但上訴人亦應負有同意將原1樓法定停
19 車空間為二次施工之協力義務，業如前述，則被上訴人以前揭
20 抗辯，顯不足採。

21 (二)上訴人依民法第227條第1項準用第226條之規定，請求被上訴
22 人就如附表一「應賠償金額」欄所示金額，應負不真正連帶給
23 付責任，為有理由：

24 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
25 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；其情形能補正
26 者，債權人可依給付遲延之法則行使其權利；如不能補正，則
27 依給付不能之法則行使權利，民法第227條第1項定有明文。又
28 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
29 損害，民法第226條第1項定有明文。經查：

30 (1)00號土地地目為田、使用分區為特定農業區、土地使用地類別
31 為農牧用地，該土地因作為停車場使用，違反區域計畫法及非

都市土地使用編定管制等相關規定，遭宜蘭縣政府裁罰，並限期改正，經風勁公司將00號土地上興建之停車場設施拆除，回復農用，嗣風勁公司再於00號土地上鋪設砂石、泥沙及種植植物為如本院卷第155-156頁照片所示之現狀（見不爭執事項(六)、(七)）。然因現狀仍鋪設有砂石，再遭宜蘭縣政府以現況再次擅自施作鋪設碎石、設置觀燈、庭園造景、樓梯等為由裁罰，並限期改正，有兩造所不爭執之宜蘭縣政府112年2月10日府地權字第1120024202號行政處分書可參（見本院卷第413-419頁）。準此，風勁公司、李慧敏依其等與上訴人之前揭約定將00號土地開闢為停車場，並交付予包括上訴人在內之全體住戶，供全體住戶作為停車場使用，然因00號土地係屬農地，不得作停車場使用，是風勁公司、李慧敏所提供作為停車場使用之00號土地顯有不符風勁公司、李慧敏與上訴人約定之瑕疵，構成不完全給付之債務不履行，應堪認定。又系爭00號土地係屬農地，不得作停車場使用，為兩造所明知，李慧敏並因此違反區域計畫法及非都市土地使用編定管制等相關規定，遭宜蘭縣政府裁罰，並限期改正，亦如前述，是風勁公司、李慧敏就此瑕疵顯無補正之可能，則其瑕疵之情形既已不能補正，且係屬可歸責於風勁公司、李慧敏之事由所致，上訴人自得依不完全給付準用給付不能之規定，請求風勁公司、李慧敏賠償損害。

(2)雖系爭房屋契約附件(一)之房屋平面圖-1樓所示，房屋之法定停車位係設於1樓部分空間，但上訴人與風勁公司、李慧敏已約定將原1樓法定停車空間，為二次施工變更為客廳及將00號土地開闢為停車場，已如前述，則風勁公司與李慧敏自無從再執原系爭房屋契約之前揭約定，作為其等免責之事由。

(3)再者，上訴人於買受系爭土地同時與威強工程行簽訂之裝修工程委託書，固約定：「本戶施工內容：一、拆除一樓車庫與梯間隔間牆。二、一樓車庫外推為玄關並增設對外窗及入口玄關門……」、「針對上述裝修施工內容，甲方（即上訴人，下同）已充分了解建照圖說與裝修施工圖說之差異性，甲方同意

日後如有涉及違反相關營建法規及法律問題，概由甲方負相關之完全責任，與乙方無涉，亦不得藉此要求乙方恢復原狀或解除委託或請求補償或賠償」等情（見原審卷二第63-66頁），但此僅係上訴人免除威強工程行或風勁公司、李慧敏有關將原1樓法定停車空間，為二次施工變更為客廳所生之相關責任，與風勁公司、李慧敏所負有將00號土地開闢為停車場之義務無涉，則風勁公司與李慧敏亦無從以此卸免其等所應負之上開義務。

(4)至被上訴人抗辯：上訴人明知00號土地為農地，不得作為停車場使用，且該土地雖經被上訴人變更外觀態樣為如系爭廣告圖說所示之停車場，然00號土地為全體住戶所共有，將來為如何之使用，仍待全體共有人依法決定之，被上訴人不負賠償責任云云。然查，上訴人是否知悉00號土地為農地，不得作為停車場使用，僅係上訴人應否負與有過失之責（詳後述），尚無法以此免除風勁公司與李慧敏所應負之上開義務。又兩造於買賣時，雖未就上訴人使用00號土地之停車位加以特定，而須事後由00號土地之共有人即全體住戶，決定如何使用00號土地上之停車位，但上訴人向李慧敏買受00號土地之應有部分，作為停車使用，且風勁公司、李慧敏亦負有將00號土地開闢為停車場之義務，均如前述，自不因兩造於締約時，未特定上訴人之停車位，風勁公司、李慧敏即得卸免其等所應負之上開義務，是被上訴人前揭抗辯，亦乏所據。

2.次按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。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限；依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第226條第1項、第216條分別定有明文。又民法第216條第1項規定債務人嗣後不能所負之損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人因之所生之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變

動狀況考慮在內；故給付標的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準，債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀同法第213條第1項及第216條規定自明（最高法院92年度台上字第829號判決參照）。再按如當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項固定有明文。惟揆其立法旨趣係以在損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難而使其實體法上損害賠償權利難以實現所設之規範，用以兼顧當事人實體權利與程序利益之保護。該條項之規定，性質上乃證明度之降低，而非純屬法官之裁量權，負舉證責任之當事人仍應在客觀上可能之範圍內提出證據，俾法院得本於當事人所主張一定根據之事實，綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則就損害額為適當之酌定。因此，主張損害賠償之當事人，對於他造就事實有所爭執時，仍負有一定之舉證責任（最高法院101年度台上字第158號判決要旨參照）。經查：

- (1)風勁公司、李慧敏所提供作為停車場使用之00號土地有不符其等與上訴人約定之瑕疵，構成不完全給付之債務不履行，此瑕疵之情形不能補正，且係屬可歸責於風勁公司、李慧敏之事由所致，上訴人依民法第227條第1項有關不完全給付準用民法第226條第1項債務不履行之規定行使損害賠償請求權，業如前述，則稽諸上開說明，上訴人自得請求「履行利益」之損害賠償，以回復其「應有狀態」。又上訴人於108年11月4日起訴請求被上訴人賠償（見原審卷一第9頁），則其等請求以108年11月4日作為上訴人應為給付之時，應屬有據。
- (2)本院委由高源不動產估價師聯合事務所鑑定00號土地於108年11月4日之交易價額為何？及如以相同地段得作為合法停車場使用之相同面積，於108年11月4日之交易價額為何？該所鑑定結果認：於108年11月4日之交易價額，其中屬特定農業區農牧用

01 地之00號土地，每坪為2萬0,600元，相同地段得作為合法停車
02 場使用之屬鄉村區乙種建築用地，每坪為10萬1,100元等情，
03 有該所估價報告書（下稱系爭估價報告）可參。

04 (3)本院審酌風勁公司、李慧敏依其等與上訴人之前揭約定將00號
05 土地開闢為停車場，並交付予包括上訴人在內之全體住戶，供
06 全體住戶作為停車場使用，然因00號土地係屬農地，不得作停
07 車場使用，致上訴人無法在00號土地上停車而受有損害等情，
08 是本院綜合全辯論意旨，依照經驗法則及相當性原則，認上訴
09 人此部分請求之損害數額，得按108年11月4日時，相同地段得
10 作為合法停車場使用之屬鄉村區乙種建築用地，與屬特定農業
11 區農牧用地之00號土地間之價差，即每坪8萬0,500元（計算
12 式：101,100－20,600＝80,500），作為損害之判斷基礎應屬
13 合理，爰就上訴人之損害額酌定為如附表一「損害額」欄所
14 示。

15 (4)雖被上訴人抗辯：應以地目性質相近且得作為停車場使用之
16 「得申請變更為交通用地之一般農業用地」，或應以「交通用
17 地」或「林業用地」作為比較對象等語，惟查系爭估價報告已
18 於「肆、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由」
19 中敘明已就可作為與00號土地相同地段得作為合法停車場使
20 用，有關非都市土地使用管制規則附表一各種使用地容許使用
21 項目及許可使用細目表予以檢視、分析，經研判如以相同地段
22 可作為合法停車場使用，且免經目的事業主管機關、使用地主
23 管機關及有關機關許可者，其使用地類別為乙種建築用地（見
24 系爭估價報告第47-48頁），則被上訴人再執前詞，抗辯系爭
25 估價報告以鄉村區乙種建築用地作為比較基礎為不當云云，洵
26 不足採。

27 3.再按契約之聯立者，係數個契約（典型或非典型）具有相互結
28 合之關係，其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合法律
29 行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及其他具
30 體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。如依當事人之意
31 思，一個契約之效力或存在依存於另一個契約之效力或存在，

其個別契約是否有效成立，雖應就各該契約判斷之，但設其中
之一個契約不成立、無效、撤銷或解除時，則另一個契約亦應
同其命運，而具有不真正連帶關係。又不真正連帶債務係謂數
債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全
部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即應同免其
責任之債務。經查：

(1)系爭房屋契約第23條第1項約定：「本房屋買賣契約書與土地
買賣契約書互為連帶履約責任，倘若土地買賣契約終止或解除
時，本約視同終止或解除」（見原審卷一第65、211、315
頁）。另上訴人與黃子婕所簽訂之土地預定買賣契約書第14條
亦約定：「本土地買賣契約書與房屋買賣契約書，互為連帶履
約責任，倘若房屋買賣契約終止或解除時，本約視同終止或解
除」（見原審卷一第133-135、259-260、359-360頁）。可見
上訴人係向被上訴人購買系爭房地，倘被上訴人僅就房屋或土
地單獨給付，並不能達成買賣契約之目的，上訴人與被上訴人
因此於締約時約定系爭房屋契約與上開土地預定買賣契約書間
互為連帶履約責任，具有連帶不可分性，應共同履行，系爭房
屋契約與上開土地預定買賣契約書應為聯立契約，且具有不真
正連帶關係。

(2)本件系爭契約之買賣標的物，雖分別為房屋及00號土地，但依
上開約定內容，其給付目的同一，均在使上訴人同時取得系爭
預售之房屋，及包括00號土地所有權應有部分在內之坐落基
地，倘任一契約無法履約，該聯立契約之契約目的均難達成，
視同全部終止或解除，在契約履行義務上，有明顯之牽連關
係。故被上訴人對上訴人應負系爭契約所約定之全部給付義
務，其中1人違約，均可視為另1人違約，被上訴人間就系爭契
約之履行或不履行，應屬不真正連帶債務關係，從而，上訴人
主張被上訴人就系爭契約應負不真正連帶給付責任一節，自屬
有據，被上訴人抗辯風勁公司、黃子婕毋須與李慧敏負不真正
連帶責任，及上訴人主張被上訴人應負連帶責任，均無可取。

4.另按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償

金額，或免除之，此觀民法第217條第1項規定自明。查上訴人於簽訂系爭契約時，俱已明瞭系爭廣告圖說之內容，必須透過二次施工加以變更，方能實現，被上訴人亦要求上訴人須同意二次施工，始得締結系爭契約，被上訴人因此最後同意二次施工，而將系爭房地1樓法定停車位變更為客廳，停車位則變更至系爭00地號土地，上訴人並因此負有同意將原1樓法定停車空間為二次施工之協力義務，業如前述，且依證人王文鴻、陳偉明、吳曉薇、陳孟琴、莫強謀等人前揭證述之內容觀之，上訴人對二次施工，及將屬農地之00號土地作為停車場使用，為不合法一節，亦均已知悉。因此，上訴人在明知二次施工，及將屬農地之00號土地作為停車場使用，均屬非法之情形下，猶簽訂系爭契約及裝修工程委託書，同意將原1樓法定停車空間為二次施工之協力義務。則上訴人對00號土地作為停車場使用係違反農地農用規定已有所認識下，仍與被上訴人簽訂系爭房地買賣契約，而同意為二次施工，其等就損害之發生，自有相當因果關係，為與有過失。審酌兩造均明知原1樓有法定停車空間，及00號土地不得作為停車場使用，但被上訴人為增加室內利用空間以利銷售，上訴人亦圖此利益，而為上開二次施工之約定，即將原1樓法定停車空間，二次施工變更為客廳，李慧敏則提供00號土地，供風勁公司將原停車空間變更至00號土地等各情，認兩造前揭行為均係造成前揭損害之原因，就上訴人之損害賠償金額，以減免50%為適當，是上訴人就其損害所得請求賠償之金額，應如附表一「應賠償金額」欄所示。

5.從而，上訴人受有如附表一「應賠償金額」欄所示之損害，既係屬可歸責於風勁公司、李慧敏之事由所致，且被上訴人就系爭契約應負不真正連帶給付責任，則上訴人依不完全給付準用給付不能之規定，請求被上訴人給付如附表一「應賠償金額」欄所示，上開給付，如被上訴人任一人為給付，另一人於其給付範圍內免給付義務，洵屬有據，應予准許；至逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回，

(三)上訴人依消保法第7條之規定，請求被上訴人連帶賠償損害，

01 及依消保法第51條之規定，請求被上訴人連帶賠償懲罰性違約
02 金，均無理由：

03 1.本件應有消保法之適用：

04 (1)依消費者法第2條第1款之規定，消費者係指以消費為目的而為交
05 易、使用商品或接受服務者，即消費時基於消費為目的之主觀
06 意思，於客觀上為交易、使用商品或接受服務之人，因此種顧
07 客通常欠缺交易上商業知識，與從事重複交易行為之企業經營
08 者處於懸殊不公平之地位，而特別立法保障消費者之權益。若
09 交易者、使用商品或接受服務之人於消費時係基於消費之目的，
10 至於自行或交他人使用，均非所問。查上訴人係基於供己
11 遷入居住使用之目的因而買受系爭房地，而被上訴人已將系爭
12 房地移轉登記與上訴人，已如前述，足認上訴人為消費者。又
13 按消保法第7條所稱「商品」，指交易客體之不動產或動產，
14 同法施行細則第4條規定甚明，而消保法各條款均見商品之用
15 語，有關「商品」之定義僅於上開施行細則第4條中明訂，又
16 別無其他理由應將消保法各章節之「商品」作不同定義，自應
17 認為上開施行細則第4條有關商品之定義適用於消保法中之所
18 有使用「商品」之條款。準此，本件兩造於103年間就系爭房
19 地簽訂系爭契約，自有消保法之適用。

20 (2)李慧敏固以其非企業經營者為由，抗辯上訴人向其買受00號土
21 地部分無消保法之適用云云。然查，上訴人與風勁公司簽訂系
22 爭房屋契約，及與黃子婕、李慧敏簽訂系爭土地契約，目的均
23 在一併買受系爭房地供己遷入居住使用，且參諸系爭房屋契約
24 第23條第1項約定：「本房屋買賣契約書與土地買賣契約書互
25 為連帶履約責任，倘若土地買賣契約終止或解除時，本約視同
26 終止或解除」等語，足認被上訴人雖係分別以出賣人之地位與
27 消費者簽訂契約出賣系爭房屋或土地，然其目的均係於系爭預
28 售房地案同時將系爭房地出賣與消費者，自堪認係基於企業經
29 營者之地位所為之交易行為，尚不得將系爭房屋契約及系爭土
30 地契約割裂觀察，率認00號土地之出賣人即李慧敏非企業經營
31 者，而無消保法之適用。

01 (3)從而，上訴人主張本件有消保法之適用，尚屬有據。被上訴人
02 抗辯本件無消保法之適用，則無足採。

03 2.次按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於
04 提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服
05 務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；商品或服
06 務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明
07 顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前2
08 項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。
09 但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。又
10 依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者
11 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
12 損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，
13 得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。消保法第7條、第51
14 條固分別定有明文。然本件依前所述，並非商品或服務具安全
15 或衛生上之危險存在，自與消保法第7條、第51條規定之要件
16 不符，則上訴人主張依消保法第7條之規定，請求被上訴人連
17 帶賠償損害，及依消保法第51條之規定，請求被上訴人連帶賠
18 償懲罰性違約金，即乏所據。

19 六綜上所述，上訴人依民法第227條第1項準用同法第226條第1項
20 之規定，請求上訴人給付如附表一「應賠償金額」欄所示金
21 額，及均自起訴狀繕本送達之翌日即108年11月21日（見原審
22 卷一第443、445、463頁之送達證書）起至清償日止，按週年
23 利率百分之5計算之利息部分，如其中一人為給付，他方即免
24 其給付義務，核屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理
25 由，不應准許，其敗訴部分假執行之聲請已失所附麗，應予駁
26 回。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有
27 未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有
28 理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於原審就上訴
29 人之請求不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執
30 行之聲請，核無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予
31 廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部

分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七末查，上訴人另本於民法第354條、第359條、第360條、第373條等物之瑕疵擔保法律關係，請求被上訴人如數等語。因上訴人本於實體法上之數個權利為其訴訟標的，其聲明單一，本院就被上訴人所主張之數個訴訟標的逐一審理，既認前揭依民法第227條第1項準用同法第226條第1項規定之訴訟標的為有理由，自可即為上訴人勝訴之判決，就其餘訴訟標的即無再予審酌之必要。至上訴人敗訴部分，依民法第354條、第359條、第360條、第373條等物之瑕疵擔保法律關係，亦屬無據，應予駁回，附此敘明。

八本件因事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立證，經審酌後認與判決之結果不生若何影響，無庸再逐一予以論列，合併敘明。

九據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項、第2項、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 7 月 25 日
民事第十一庭

審判長法 官 李慈惠

法 官 鄭貽馨

法 官 謝永昌

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 7 月 25 日

附表一：

所有權人	登記日期	應有部分	買賣面積	損害額	應賠償金額	備註
陳婉玲	105年7月1日	242/10,000	45.72平方公尺即13.83坪	1,113,315元 (計算式：13.83×80,500=1,113,315)	556,658元	元以下四捨五入
韓佩君	105年6月21日	229/10,000	43.33平方公尺即13.10坪	1,054,550元 (計算式：13.10×80,500=1,054,550)	527,275元	
徐雲英	105年12月20日	244/10,000	46.19平方公尺即13.97坪	1,124,585元 (計算式：13.97×80,500=1,124,585)	562,293元	

附表二：

當事人姓名	訴訟費用負擔	備註
風勁公司、李慧敏、黃子婕	連帶負擔366/1,000	
陳婉玲	210/1,000	
韓佩君	216/1,000	
徐雲英	208/1,000	

附表三：

當事人姓名	假執行	免為假執行
陳婉玲	186,000元	556,658元
韓佩君	176,000元	527,275元
徐雲英	188,000元	562,293元