

臺灣高等法院民事判決

111年度消上字第15號

上訴人 朱明逢

詹前俊

0000000000000000

李梨幸

楊志豪

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

共 同

訴訟代理人 周念暉律師

複代理人 巫政濤律師

吳昌翰律師

被上訴人 大佳國際開發股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 戴莉玲

訴訟代理人 蔡世祺律師

複代理人 何念屏律師

訴訟代理人 賴彥杰律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國111年4月27日臺灣臺北地方法院109年度消字第18號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人朱明逢、詹前俊、李梨幸後開第二項之訴，暨該訴訟費用之裁判廢棄。

被上訴人應分別給付上訴人朱明逢、詹前俊、李梨幸新臺幣肆拾萬元、肆拾萬元、陸拾萬元，及均自民國一〇九年五月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

01 廢棄改判部分第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔；上訴及追
02 加之訴駁回部分第二審訴訟費用，由上訴人負擔。

03 事實及理由

04 一、於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但擴
05 張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第
06 446條第1項但書、第255條第1項第2、3款定有明文。上訴人
07 朱明逢、詹前俊、李梨幸、楊志豪對於原審判決其等敗訴部
08 分提起上訴，嗣於本院為訴之追加，請求被上訴人應再給付
09 朱明逢新臺幣（下同）347萬6,384元、詹前俊355萬6,032
10 元、李梨幸599萬7,012元、楊志豪190萬7,256元本息（見本
11 院卷二第219至220頁），核其追加係擴張應受判決事項之聲
12 明，依上規定，應予准許。

13 二、上訴人主張：被上訴人為臺北市○○區○○段○○段000地
14 號土地（下稱系爭土地）上之敦皇公寓大廈（下稱系爭大
15 廈）建案開發商及建設公司，朱明逢、詹前俊、李梨幸（下
16 稱朱明逢等3人）及訴外人葉素珍分別於原審判決附表（下
17 稱附表）之簽約日期欄所示時間，與被上訴人簽訂敦皇土地
18 買賣契約書（下稱土地買賣契約）、敦皇房屋買賣契約書
19 （下稱預售屋買賣契約），購買系爭大廈如附表項次二、
20 四、五之1、五之2之建物、車位及土地應有部分，嗣葉素珍
21 將五之2之不動產權利義務讓與李梨幸（以下以李梨幸所有
22 稱之）；楊志豪於系爭大廈興建完成後，於附表項次七之簽
23 約日期欄所示時間，與被上訴人簽訂敦皇土地房屋車位買賣
24 契約書（下稱成屋買賣契約），購買如附表項次七所示之建
25 物、車位及土地應有部分。被上訴人以部分系爭土地做為公
26 共開放空間使用送審，獲取獎勵樓地板面積，致部分系爭土
27 地經核定為公共開放空間，具有使用、管理、移轉均須受臺
28 北市政府法規諸多限制之瑕疵；且系爭大廈一樓大廳非私密
29 隱蔽供人員出入、上下車輛之空間，及裝卸貨物之「專用出
30 入口緩衝空間」、一樓大門非「藝術雕花大門」等，有物之
31 瑕疵，與預售屋時之銷售廣告內容，及土地、預售屋與成屋

01 等買賣契約不符，就廣告中之「1F迎賓門廳」、「2F健身
02 房」、「B1之第二迎賓門、維多利亞交誼廳、莎士比亞閱讀
03 區」、「屋突層之Sky Lounge」等公共設施（下稱系爭公共
04 設施），因違法使用或屬違章建築，而地下室停車場之車道
05 為單線道，亦與銷售時之廣告內容及買賣契約為雙車道之約
06 定不符，致伊等受有損害。爰依民法第227條第1項準用第22
07 6條第1項、第360條、消費者保護法（下稱消保法）第51條
08 （違反同法第22條）、公平交易法（下稱公平法）第30條、
09 31條（違反同法第21條第1項、第25條）規定，請求擇一為
10 有利之判決（並依民事訴訟法第244條第4項規定為最低金額
11 之請求）等語，聲明：被上訴人應給付朱明逢100萬元、詹
12 前俊100萬元、李梨幸100萬元、楊志豪50萬元（原判決誤載
13 100萬元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
14 息5%計算之利息。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，
15 提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)
16 被上訴人應給付朱明逢等3人各100萬元、楊志豪50萬元及自
17 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。於
18 本院擴張請求，追加聲明：被上訴人應再給付朱明逢347萬
19 6,384元、詹前俊355萬6,032元、李梨幸599萬7,012元、楊
20 志豪190萬7,256元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
21 止，按年息5%計算之利息。

22 三、被上訴人則以：伊於系爭大廈之預售時，已告知上訴人系爭
23 土地周邊規劃為公共開放空間，並繪製範圍及使用方式，亦
24 告知系爭大廈之地面層部分為「專用出入口緩衝空間」、地
25 上2層部分空間為「防災中心」、屋突1層部分空間為「屋頂
26 平台」、地下1層部分空間為「汽機車停車位」，均依約設
27 置，為上訴人所同意，於系爭大廈建造完成後，已依約交付
28 「藝術雕花大門」及系爭公共設施，就地下室停車場部分，
29 並無約定為雙線道，伊無廣告不實、欺瞞或違約情事，另上
30 訴人並非公平法所保護之對象，而上訴人出具同意書，就系
31 爭公共設施如因法令變更或政府命令等需拆除時，同意拆除

01 不求償，上訴人既已同意拆除，則其事後為本件請求，顯無
02 理由等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

03 四、查朱明逢、詹前俊、李梨幸與被上訴人於附表簽約日期欄所
04 示之時間，簽訂預售屋買賣契約等，購買系爭大廈如附表項
05 次二、四、五之1及五之2所示建物、車位及土地應有部分，
06 而楊志豪於附表簽約日期欄所示時間，與被上訴人簽訂成屋
07 買賣契約，購買附表項次七所示建物及車位等情，有預售屋
08 買賣契約、土地買賣契約、成屋買賣契約等為證（見原審卷
09 二第217至302、393至480、481至568頁、卷三第133至156、
10 185至208、209至232、258至274頁、卷一第377至422頁），
11 且為兩造所不爭執（見本院卷二第48頁），堪信屬實。

12 五、兩造經協商同意本件主要爭點為：因系爭大廈應有系爭公共
13 設施業經拆除，及系爭大廈地下室停車場並非雙車道，上訴
14 人主張依民法第227條第1項準用第226條第1項、第360條、
15 消保法第51條、第22條、公平法第30條、第31條規定，請求
16 被上訴人賠償系爭房屋及停車位價值減少所受損害，有無理
17 由（見本院卷一第227、卷二第287頁）。查：

18 (一)朱明逢等3人主張系爭公共設施因違法使用或屬違章建築而
19 遭拆除，與預售屋銷售時廣告內容及土地、預售屋買賣契約
20 之約定不符，屬物之瑕疵，被上訴人故意不告知，為欺罔行
21 為，違反公平法與消保法規定，其應負賠償責任部分：

22 (1)預售屋買賣契約第6條第3項約定「三地面層有門廳招待區；
23 屋突層有Sky Lounge、空中花園及地下室多樣公共設施，供
24 大樓全體住戶使用，由所成立住戶管委會統籌管理。買方同
25 意若基於法律變更或主管機關之命令或行為有恢復原申請空
26 間之必要時，則賣方有權不待通知依法逕行變更之，買方不
27 得異議或要求任何補償。若於交屋後則概由成立後之管理委
28 員會處理之。」（見原審卷二第222、398、486、574頁）；
29 預售屋買賣契約附件（二）敦皇公寓大廈規約第2條第1項第
30 2款第3目亦約定「3.地面層有門廳、屋突層有SKY LOUNGE、
31 空中花園、地下室有多樣公共配置及二樓健身房供大樓全體

01 住戶使用。由成立後之住戶管委會統籌管理。買方同意若基
02 於法律變更或主管機關之命令或行為有恢復原申請空間之必
03 要時，則賣方有權不待通知依法逕行變更之，買方不得異議
04 或要求任何補償。若於交屋後則概由成立後之管理委員會處
05 理之。」（見原審卷二第260、437、525、613頁），依預售
06 屋買賣契約第28條約定，上開規約屬契約之一部（見原審卷
07 二第233、409、497、585頁），足認該等約款所載「地面層
08 有門廳招待區；屋突層有Sky Lounge、空中花園及地下室多
09 樣公共設施」、「地面層有門廳、屋突層有SKY LOUNGE、空
10 中花園、地下室有多樣公共配置及二樓健身房」，乃取得使
11 用執照後另行增設，與原申請用途不同，而有遭主管機關命
12 令回復原狀之可能，朱明逢等3人為契約當事人，簽訂上開
13 契約，就上開約定事項，自應知悉。

14 (2)就系爭公共設施部分，朱明逢等3人有簽署公共空間施工同
15 意書，載明「…供大樓全體住戶使用，以上係運用公共服務
16 空間設置，供大樓全體住戶為生活方便及公共活動休憩之
17 用。日後由住戶管理委員會統籌管理。買方同意若有法律變
18 更或主管機關之命令或行為有恢復原申請空間之必要時，則
19 賣方需依上述之原因依法逕行辦理，不另行通知買方，買方
20 不得異議或對賣方主張任何權利或請求。若於完成交屋及公
21 設點交則概由管理委員會處理之…」（見原審卷二第293、4
22 71、559、645頁），並有附件一、二、三、四公設平面圖可
23 稽（見原審卷二第295至301、473至479、561至567、647至6
24 53頁）。而證人即系爭大廈銷售人員孫卉芸證稱：「…（提
25 示原審卷二第293頁，這份公共空間施工同意書妳有無看
26 過？）我有看過，是我交給買受人簽的，這是要讓買受人可
27 以清楚知道要同意建設公司可以這樣做，客戶同意了後才可
28 以簽約。（你有跟上訴人四人講過這件事情嗎？）我們在銷
29 售的時候會講一遍，簽約的時候會再特別講一次。（上訴人
30 四人當時對於同意書有何意見？）都是等到他們同意時，沒
31 有問題我們才會開始簽名蓋章。（既然廣告內容已經是契約

的一部分，為什麼還要再簽這份同意書？這樣不是有矛盾？）這就是要釐清責任，因為是二次施工，要讓他們清楚知道並同意建設公司將原始規劃二次施工作為公共設施讓住戶使用。（所以簽立同意書後，大佳公司如果變更公共設施就沒有責任？）是這樣沒有錯，除非有人檢舉就要復原，交屋成立管委會之後，如果遭到檢舉，社區管委會就要回復原狀，簽立此同意書就表示與大佳公司沒有關係了。…回籠次數代表客戶有重複回來的次數，回籠第一次我們就會再予說明，有的客戶會帶親戚或朋友來，我們也會再次說明，回籠最後一次就是成交付訂金並約定簽約日期來簽約。客戶回到現場了解期間，我們還是有再一次介紹公共空間，我們會不斷重複提到二次施工問題。（請問簽約的時候，妳會不會再跟上訴人提到公共設施有二次施工的問題？）簽約的時候我們會再次逐條重點式解說清楚，也會再次講到公共設施是二次施工，要再單獨簽二次施工同意書。…」（見本院卷二第102至103頁），是朱明逢等3人已被告知系爭公共設施係二次施工，有被拆除之可能，並簽署同意書同意如因主管機關之命令或行為，系爭公共設施有恢復原申請空間必要而被拆除時，不予求償。

- (3)系爭公共設施確有施作完成並交予系爭大廈住戶使用，有現場拍攝之系爭公共設施照片可參（見原審卷一第549至553頁），是被上訴人於系爭大廈完工交屋時，確有依約定交付系爭公共設施供住戶使用甚明。嗣臺北市府都市發展局（下稱都發局）以系爭公共設施屬於未經核准擅自變更與核准用途不符等情事，於109年2月4日函令於文到日起10日內改善或補辦手續，有該局函文可稽（同上卷一第537、539頁），嗣系爭公共設施因違法使用或屬違章建築，經被上訴人依竣工圖回復原狀，有竣工圖及現場拆除後照片可按（見原審卷一第535、549至553頁、本院卷一第535至539頁），並為兩造所不爭執，可見系爭公共設施是因主管機關都發局之命令，為恢復原申請空間而拆除，被上訴人於交屋時既依

約給付系爭公共設施，而朱明逢等3人簽署同意書載明系爭公共設施如因遭主管機關命令要求回復原狀時，同意拆除並不求償，系爭公共設施既遭主管機關都發局之命令回復原狀而拆除，上訴人自不得於事後主張被上訴人有違反契約，致其受有損害，依民法第227條第1項、第226條第1項、第360條、消保法第51條、第22條、公平法第30條、第31條規定請求被上訴人賠償損害甚明。另消保法第23條係規範媒體經營者之廣告不實責任，被上訴人並非媒體經營者，故上訴人改稱被上訴人應依上開規定負責（見本院卷二第286頁），尚有誤認。

(4)上訴人另以公平交易委員會之公處字第110008號處分書（見原審卷五第67至72頁，下稱系爭處分書），主張被上訴人有廣告不實，違反公平法規定，應負賠償責任云云。惟系爭處分書乃主管機關對於被上訴人違反依公平法所生之公法上義務所為之裁罰，與本件上訴人係基於私法上之權利義務關係，請求被上訴人賠償損害並不相同，應否負擔民事賠償責任，自不受系爭處分書認定之拘束。且依系爭處分書內容，係以系爭公共設施與原核准建物用途相違背，致遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或回復原狀等風險，會影響交易相對人是否購買建案之決定，認有違反公平法第21條第1項規定（見原審卷五第70頁），此與本件朱明逢等3人已知悉並審閱預售屋買賣契約內容，且簽署同意書同意被上訴人因故可拆除系爭公共設施，並不予求償之情形不同，故無從僅以系爭處分書之認定，即為不利於被上訴人之論斷。

(二)朱明逢等3人主張系爭大廈地下室停車場為單向車道，非雙車道，屬物之瑕疵，違反預售屋買賣契約之約定部分：

(1)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。事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。除本法

另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。消保法第22條、公平法第21條第1項、第25條分別定有明文，依預售屋買賣契約第28條約定「本契約書附件與本契約具有同等之效力，所有附件均經買方詳加審閱瞭解並同意接受。」（見原審卷二第233、409、497、585頁），觀之預售屋買賣契約之附圖（三）地下層平面圖，其車道部分繪有左右錯開之雙向箭頭（見原審卷二第286至291頁），又預售屋立體模型為被上訴人銷售預售屋時陳列於現場，做為向買受人說明及要約引誘之材料，為廣告內容之一部，此為證人孫卉芸所證實（見本院卷二第101頁），依立體模型所示之車道與車子比例，車道寬度明顯有充分空間可供兩部車子雙向會車（見本院卷二第133頁），是依預售屋買賣契約平面示意圖及立體模型，顯足以讓消費者認定該地下室停車場為雙車道之設計，況參照消保法第11條第2項規定，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，是上開契約平面示意圖及立體模型等廣告內容，確實足以使朱明逢等3人相信系爭大廈建造完成後，地下室停車場係具有可供雙向車輛行駛之雙車道，故朱明逢等3人主張被上訴人依約就地下室停車場負有給付雙車道之義務，應屬有據。

(2)雖證人孫卉芸證稱「…（提示本院卷二第133頁及模型照片放大圖，這是妳當時介紹房屋時的模型所拍攝的照片？）是。（從照片上看起來，是否為雙車道？）照片上看起來不是，因為車道進出口處有內縮，所以明顯是單車道。（詹前俊有說他有問妳是否為雙車道，妳說是，有何意見？）沒有此事，很多客戶在買房子的時候都會問是單車道還是雙車道，我們從模型平面圖上面都會告知我們是單車道，只是車子進出是同一個車道，我們也會告知要像對面建案遠雄日光那樣大的基地才有可能做雙車道及可以雙向會車，我們的基地很小，所以也只能做單車道…（提示原審二第286、287頁被證5合約書第71、72頁，車道標示雙箭頭是何意？上面有

標示距離寬度？）這是代表單車道，進出都是同一個車道，我們都有跟客戶講，車道是先下半層，再平面轉一半，再下半層，車道進出都是同一個，只是在平面轉彎車道時會會車。（銷售時有無說這是雙車道，還是單車道停車場？）沒有，我們說是單車道，進出都是同一個車道。…」（見本院卷二第183至184、105至106頁），然證人孫卉芸為通元廣告有限公司之副理（該公司與被上訴人同遭公平交易委員會依廣告不實裁罰在案），且其住所房屋所有人即為通元廣告有限公司負責人陳宗隆（見本院卷二第135頁），是其與被上訴人關係密切，證詞難免有偏頗及迴護之虞，況詹前俊、李梨幸於本院均證稱：「經詢問銷售人員，均告知地下停車場為雙向車道」（見本院卷二第181至182、183頁），故證人孫卉芸上開所述，難為被上訴人有利之認定。

(3)因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第227條第1項、第226條第1項、第360條定有明文。被上訴人依預售屋買賣契約之約定，就系爭大廈地下室停車場，負有給付具有雙車道之義務，惟被上訴人交付之地下室停車場僅有單向車道，有系爭大廈地下停車場及車道照片為證（見本院卷二第129至133頁），系爭大廈地下室停車場僅有單向車道，屬物之瑕疵，且是可歸責於被上訴人之事由所致之不完全給付，則朱明逢等3人以被上訴人違反預售屋買賣契約之約定，依上開規定請求被上訴人賠償損害，即屬有據。

(4)本院囑託社團法人臺北市不動產估價師公會，就系爭大廈之地下室停車場為無法同時會車之單線車道，較車道劃為雙線車道得以同時會車之地下室停車場，此對系爭建物、土地交易及使用上等經濟價值是否造成減損？如有，減損之比例分

別為何？辦理估價鑑定（見本院卷一第497至498頁），經李林國際不動產估價師聯合事務所不動產估價師鑑定結果為：「A.【有無價損鑑定結果】價格日期民國110年11月29日，系爭建物之地下室停車場車道，均為無法同時會車之單線車道，較車道劃為雙線車道得以同時會車之地下室停車場，此對系爭建物、土地交易及使用上等經濟價值有造成減損。【說明】本案鑑定事項3經污名效果顯著性測試分析，判斷為『污名顯著』。B.【價損比率鑑定結果】價格日期民國110年11月29日，『無法會車之單車道瑕疵』相對於『無瑕疵雙車道』，瑕疵污名價損率經比較法推估結果決定為-3.77%。【說明】價格日期民國110年11月29日，勘估標的比準車位『不具瑕疵問題之價值-雙車道』之比較價格決定為2,650,000元/個；勘估標的比準車位『瑕疵問題發生後之價值-單車道』之比較價格決定為2,550,000元/個」（見外放資料不動產估價報告書第10頁），是被上訴人就地下室停車場給付單向車道，因物之瑕疵，造成每個停車位價值減損為10萬元（即2,650,000-2,550,000=100,000），又朱明逢購買車位為2個、詹前俊購買車位為2個、李梨幸購買車位3個，則朱明逢等3人依民法第227條第1項準用第226條第1項、第360條規定，請求被上訴人賠償朱明逢20萬元、詹前俊20萬元、李梨幸30萬元，應屬有據，惟逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

(5)消保法第1條第1項揭槩「為保護消費者權益，促進國民消費生活之安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法」，同條第2項規定「有關消費者之保護，依本法之規定，本法未規定者，適用其他法律」，是消保法屬民法之特別法，並以民法為其補充法。又依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消保法第51條亦有明定。上開規定，旨在促使企業

01 經營者重視商品及服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性之
02 企業經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效。且消保法第51條
03 係規定：「依本法所提之訴訟」，並非規定：「依前條所提
04 之訴訟」，故當事人提起之訴訟，倘係消費者與企業經營者
05 間就商品或服務所生爭議之法律關係，而依消保法規定起訴
06 者，無論係由消費者團體或由消費者個人提起，均有第51條
07 懲罰性賠償金之適用。此有最高法院97年度台上字第214號
08 民事裁判要旨可參。被上訴人之契約平面示意圖及立體模型
09 等廣告，足以令人相信地下室係具有雙車道之停車場，衡以
10 上開平面示意圖及立體模型等廣告內容，並非虛偽不實，而
11 是足以引人錯誤，可見被上訴人之行為係有過失，則上訴人
12 依消保法第51條但書規定，請求被上訴人賠償其所受損害之
13 1倍懲罰性違約金，即賠償朱明逢20萬元、詹前俊20萬元、
14 李梨幸30萬元，應屬有據，朱明逢等3人逾此範圍之請求，
15 不應允許。又被上訴人係因過失行為致朱明逢等3人受有損
16 害，並非故意為之，故上訴人依公平法第30條、第31條第1
17 項請求被上訴人賠償3倍以下懲罰性違約金，應予駁回。

18 (三)楊志豪主張系爭公共設施遭拆除，及地下室停車場為單向車
19 道，均屬物之瑕疵，依民法第227條第1項準用第226條第1
20 項、第360條、消保法第51條、公平法第30條、31條規定，
21 請求被上訴人賠償損害部分：

22 (1)依楊志豪與被上訴人簽訂之成屋買賣契約第11條第3項第1、
23 2款約定「三共用部分(一)本社區一樓迎賓大廳、二樓健身
24 房…之用途設置，買方同意授權由賣方統一規劃設計供全體
25 住戶使用，由本社區管理委員會統籌管理。(二)上述公共設施
26 (備)為無償增設與原規劃用途不符，如因法令限制無法施
27 作或遭人檢舉，主管機關責令拆除改善者，賣方不負回復原
28 狀之義務及責任，區分所有權人不得向賣方請求任何賠償或
29 主張任何民、刑事法律責任或請求重新施作，…」(見原審
30 卷一第387頁)；附約一分管協議書第2條第3項約定「三地
31 面層有門廳招待區、屋突層有SKY LOUNGE、空中花園及地下

01 室多樣公共設施，供大樓全體住戶使用，由所成立住戶管委
02 會統籌管理。買方同意若基於法律變更或主管機關之命令或
03 行為有恢復原申請空間之必要時，則賣方有權不待通知依法
04 逕行變更之，買方不得異議或要求任何補償。若於交屋後則
05 概由成立後之管理委員會處理之。」；附約二大樓管理規約
06 第2條第1項第2款第3目約定「3. 地面層有門廳、屋突層有SK
07 Y LOUNGE、空中花園、地下室有多樣公共配置及二樓健身房
08 供大樓全體住戶使用。由成立後之住戶管委會統籌管理。買
09 方同意若基於法律變更或主管機關之命令或行為有恢復原申
10 請空間之必要時，則賣方有權不待通知依法逕行變更之，買
11 方不得異議或要求任何補償。若於交屋後則概由成立後之管
12 理委員會處理之。」（見原審卷一第398、401頁），上開約
13 款已明定與原規劃用途不符，有遭主管機關命令回復原狀之
14 可能，楊志豪已將契約攜回審閱（見原審卷一第378頁），
15 且其係購買成屋，於締約前，系爭大廈已建成，得實地參觀
16 並確認系爭大廈之各項公共設施是否符合契約約定及廣告內
17 容，縱成屋買賣契約未附地上一、二樓及地下層之平面圖，
18 亦不妨礙其理解契約內容，其既決定與被上訴人締約，足認
19 已就成屋買賣契約之內容充分理解，且系爭大廈之現狀亦與
20 契約約定及廣告內容相符，楊志豪未否認被上訴人有依約交
21 付系爭公共設施，則被上訴人依前揭約款履行其給付義務，
22 難認有未合於契約之約定及廣告內容之情事。

23 (2)楊志豪有簽署公共空間休閒設施規劃同意書，載明「一社區
24 公共空間因應充分利用，為全體住戶生活方便及公共活動休
25 憩之用，買方同意大佳國際開發股份有限公司（以下簡稱賣
26 方）規劃下列公共設施（包括但不限於）供住戶共同使用，
27 其及配置如下述：(1)、一樓設有迎賓大廳、接待櫃台及管
28 理/宅配室、警衛室、交誼廳沙發區(2)、二樓設有健身房及
29 管委會空間(3)、地下一樓設有第二門廳、交誼區、閱覽區
30 (4)、屋頂層有曬衣區及烤肉區、SKY Lounge。二上述設施
31 日後由住戶管理委員會統籌管理。買方同意若有法律變更或

01 主管機關之命令或行為有恢復原申請空間之必要時，則賣方
02 需依上述之原因依法逕行辦理，不另行通知買方，買方不得
03 異議或對賣方主張任何權利或請求。若於完成公設點交則概
04 由管理委員會處理之。三以上說明本人均完全了解並同意如
05 上內容施作，絕無任何異議及主張。並於轉讓出租時明白轉
06 告繼受人、承租人等，如有違反者（含一切權利繼受人）願
07 對因此受損害之人負一切損害賠償責任。」（見原審卷二第
08 741頁），楊志豪既知所購買系爭大廈系爭公共設施與建築
09 法規不符，有遭主管機關之命令或行為應恢復原申請空間之
10 必要，仍願意購買，並同意系爭公共設施遭拆除後不對被上
11 訴人求償，則系爭公共設施事後遭都發局之命令拆除，楊志
12 豪自不得請求被上訴人賠償損害。

13 (3)楊志豪係於系爭大廈建造完成後購買成屋，已知系爭大廈之
14 地下室停車場之現況為單向車道，且其所簽訂之契約並無地
15 下室停車為雙車道之約定，則被上訴人以地下室停車場現況
16 之單向車道交付，即無違約情事，故楊志豪此部分請求，亦
17 屬無據。

18 (4)綜上，被上訴人就楊志豪部分所為給付，係合於成屋買賣契
19 約之約定，並無物之瑕疵或欺罔行為，故楊志豪依民法第22
20 7條第1項準用第226條第1項、第360條、消保法第51條、第2
21 2條、第23條、公平法第30條、31條規定，請求被上訴人負
22 賠償責任，均無理由。

23 六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
24 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
25 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令者，與催告有
26 同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得
27 請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率
28 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條
29 第2項、第233條第1項前段、第203條定有明文。因朱明逢等
30 3人之本件請求係未約定給付期限，故其等請求以起訴狀繕
31 本送達被上訴人之翌日即109年5月1日（見原審卷一第511

頁)起至清償日止，按年息5%計算法定遲延利息，合於上開規定，應予准許。

七、綜上所述，朱明逢等3人依民法第227條第1項準用第226條第1項、第360條之規定，請求被上訴人給付朱明逢40萬元、詹前俊40萬元、李梨幸60萬元，及均自109年5月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，不應准許；楊志豪依民法第227條第1項準用第226條第1項、第360條、消保法第51條、第22條、第23條、公平法第30條、31條規定，請求被上訴人賠償所受損害，均無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為朱明逢等3人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至於上訴人其餘請求不應准許部分，及上開請求有理由部分，因未逾150萬元經本院判決後即告確定，無庸為假執行之宣告，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。另上訴人於本院追加請求被上訴人再給付朱明逢347萬6,384元、詹前俊355萬6,032元、李梨幸599萬7,012元、楊志豪190萬7,256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，因屬無據，應予駁回。

八、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。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴，為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 6 月 11 日

民事第二十五庭

審判長法 官 潘進柳

法 官 林俊廷

法 官 呂 綺 珍

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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 113 年 6 月 11 日

書記官 鄭靜如