

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第100號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11

12
13
14
15
16
17

18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29

上 訴 人

即被上訴人

傅瑞華
張維發
蕭智宏
蕭李香加
黃雅琳
林銘燦
陳淑伶
陳健興

陳演宗
蕭智元
呂適君
許世明
劉淑芳
謝永德（原姓名謝傑夫）

謝永成
謝繼琮
魏琬琍
廖美月
普馨瑩
張鳳枝
林潔之
劉玉玲
鄭素貞
鄭偉智
李月惠

上 訴 人

共 同

01 訴訟代理人 賴淳良律師
02 胡孟郁律師
03 被上訴人即
04 上 訴 人 漢皇開發股份有限公司

05 法定代理人 孫正乾
06 訴訟代理人 陳國雄律師
07 姜智揚律師
08 複 代理人 曾憲忠律師
09 蕭郁寬律師
10 被 上訴人 丁原傑

11 上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年7月
12 25日臺灣新北地方法院109年度重訴字第282號第一審判決提起上
13 訴，並為訴之追加，本院於114年7月22日言詞辯論終結，判決如
14 下：

15 主 文

16 一原判決關於駁回鄭偉智、李月惠後開第二、三項之訴部分，及
17 該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均
18 廢棄。

19 二漢皇開發股份有限公司應給付鄭偉智新臺幣壹佰零玖萬參仟貳
20 佰肆拾貳元。

21 三漢皇開發股份有限公司應給付李月惠新臺幣壹佰壹拾參萬捌仟
22 捌佰柒拾肆元。

23 四漢皇開發股份有限公司之上訴、傅瑞華、張維發、蕭智宏、蕭
24 李香加、黃雅琳、林銘燦、陳淑伶、陳健興、陳演宗、蕭智
25 元、呂適君、許世明、劉淑芳、謝永德、謝永成、謝繼琮、魏
26 琬琍、廖美月、普馨瑩、張鳳枝、林潔之、劉玉玲及鄭素貞之
27 上訴及李月惠之其餘上訴及均駁回。

28 五漢皇開發股份有限公司應給付傅瑞華、張維發、蕭智宏、蕭李
29 香加、黃雅琳、林銘燦、陳淑伶、陳健興、陳演宗、蕭智元、

01 呂適君、許世明、劉淑芳、謝永德、謝永成、謝繼琮、魏琬
02 琍、廖美月、普馨瑩、張鳳枝、林潔之、劉玉玲、鄭素貞及鄭
03 偉智如附表一B欄所示損害賠償金、李月惠新臺幣壹佰壹拾參
04 萬捌仟捌佰柒拾肆元自民國一零九年五月一日起至清償日止，
05 按週年利率百分之五計算之利息。

06 六第一（除確定部分外）、二審訴訟費用（含追加之訴部分），
07 關於鄭偉智上訴部分，由漢皇開發股份有限公司負擔；關於李
08 月惠上訴部分，由漢皇開發股份有限公司負擔二分之一，餘由
09 李月惠負擔；關於漢皇開發股份有限公司及傅瑞華、張維發、
10 蕭智宏、蕭李香加、黃雅琳、林銘燦、陳淑伶、陳健興、陳演
11 宗、蕭智元、呂適君、許世明、劉淑芳、謝永德、謝永成、謝
12 繼琮、魏琬琍、廖美月、普馨瑩、張鳳枝、林潔之、劉玉玲、
13 鄭素貞上訴部分，由其各自負擔。

14 七本判決第二項所命給付，於鄭偉智以新臺幣參拾陸萬伍仟元供
15 擔保後得假執行，但漢皇開發股份有限公司如以新臺幣壹佰零
16 玖萬參仟貳佰肆拾貳元預供擔保，得免為假執行。

17 八本判決第三項所命給付，於李月惠以新臺幣參拾捌萬元供擔保
18 後得假執行，但漢皇開發股份有限公司如以新臺幣壹佰壹拾參
19 萬捌仟捌佰柒拾肆元預供擔保，得免為假執行。

20 事實及理由

21 壹、程序方面

22 一、按經他造同意，得於第二審為訴之變更及追加，為民事訴訟
23 法第446條第1項本文所定。上訴人即被上訴人傅瑞華、張維
24 發、黃雅琳、林銘燦、陳淑伶、陳健興、呂適君、謝永德
25 （原姓名謝傑夫）、謝永成、謝繼琮、魏琬琍、廖美月、普
26 馨瑩、張鳳枝、林潔之（下合稱傅瑞華等15人）、蕭智宏、
27 蕭李香加、陳演宗、蕭智元、許世明、劉淑芳、劉玉玲、鄭
28 素貞（下合稱蕭智宏等8人，與傅瑞華等15人合稱傅瑞華等2
29 3人）、鄭偉智、李月惠（下均逕稱其名）於本院追加依民
30 法第233條第1項規定，請求被上訴人即上訴人漢皇開發股份
31 有限公司（下稱漢皇公司）就附表一D欄所示請求金額給付

01 法定遲延利息，為漢皇公司同意（見本院卷二第106-107
02 頁），合於上開規定，應予准許。

03 二、被上訴人丁原傑（下逕稱其名）經合法通知未於言詞辯論期
04 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依漢皇
05 公司之聲請，由其一造辯論而為判決。

06 貳、實體方面

07 一、傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠及丁原傑主張：傅瑞華等23
08 人、丁原傑、訴外人蔡雪慧、許桂銘分別與漢皇公司成立預
09 售屋或成屋買賣契約，蔡雪慧、許桂銘嗣將成屋出賣予鄭偉
10 智、李月惠，並讓與對漢皇公司之損害賠償請求權，傅瑞華
11 等23人、鄭偉智、李月惠、丁原傑與出賣人間買賣契約各如
12 附表二所示（預售屋部分下稱系爭預售屋契約，成屋部分下
13 稱系爭成屋契約，合稱系爭契約）。漢皇公司銷售漢皇○○
14 公寓大廈（下稱系爭大廈），以不實廣告宣傳系爭大廈設有
15 樓高三層，面積達到125.72平方公尺，氣派宛若豪華飯店接
16 待大廳之封閉式大廳（下稱系爭大廳），隱瞞違建之事實，
17 使傅瑞華等23人、丁原傑、蔡雪慧、許桂銘誤信系爭大廳得
18 合法存在而與之締結買賣契約，惟系爭大廳屬緩衝空間，所
19 設落地窗（前、左）於108年4月17日因屬實質違建，依法不
20 得補辦建築執照手續而拆除，系爭大廳乃成開放狀態，屬瑕
21 疵給付及可歸責於漢皇公司事由所為不完全給付，漢皇公司
22 並應就隱瞞違建一事負侵權行為責任，附表二所示不動產價
23 值減損之金額分別如附表一B欄所示，漢皇公司應如數賠
24 償，並另依消費者保護法（下稱消保法）第51條規定給付如
25 附表一C欄所示懲罰性賠償金。爰依民法第354條、第227條
26 第1項適用第226條第1項、第184條第1項後段、消保法第51
27 條規定及債權讓與，求為命：漢皇公司應給付傅瑞華等23
28 人、鄭偉智、李月惠及丁原傑如附表一D欄所示請求金額之
29 判決（未繫屬本院部分，不另贅述）。

30 二、漢皇公司則以：系爭預售屋契約第18條第6項約定一樓緩衝
31 空間、門廳等共用部分於房屋完工後，由其依廣告說明書所

01 載內容重新規劃施作，系爭成屋契約成立時系爭大廳已完
02 工，契約第17條約定按立約時之現況交屋，上開契約並均附
03 有一樓法定空地約定專用標示平面圖記載一樓空間原使用用
04 途，輔以圖說大致說明位置，使買受人得清楚知悉系爭大廳
05 位於緩衝空間存有未經核准變更設計之二次施工，與建造執
06 照、使用執照不符，有遭主管機關命令回復原狀之可能等
07 事。傅瑞華等23人、丁原傑、蔡雪慧及許桂銘知悉此情仍承
08 諾予以買受，其不負瑕疵擔保、不完全給付及侵權行為損害
09 賠償之責，減少價金請求權已逾5年除斥期間而不得主張。
10 損害賠償計算應以108年4月17日系爭大廳落地窗違建經拆除
11 時為基準。蔡雪慧、許桂銘縱受有損害，經以出賣房地予鄭
12 偉智、李月惠所受利益為損益相抵後，已無損害，鄭偉智、
13 李月惠無從受讓債權。系爭大廳於落地窗違建經拆除後回復
14 為原設計之緩衝空間，對於買受人無健康或安全上危險，買
15 受人不得請求消保法第51條懲罰性賠償金，縱否，請求權時
16 效亦因罹於時效而消滅。利息應自催告送達翌日起算等語，
17 資為抗辯。

18 三、原審就傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠及丁原傑上開請求，
19 判決漢皇公司應給付傅瑞華等23人、丁原傑如附表一B欄所
20 示之金額，駁回傅瑞華等23人其餘請求及鄭偉智與李月惠請
21 求。傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠、漢皇公司各就其敗訴
22 部分，提起上訴。傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠上訴聲
23 明：(一)原判決關於駁回傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠後開
24 第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，均廢棄。(二)漢
25 皇公司應再給付傅瑞華等23人如附表一C欄所示之金額、應
26 給付鄭偉智如、李月惠如附表一D欄所示之金額。(三)願供擔
27 保請准宣告假執行。並追加聲明：漢皇公司應給付附表一D
28 欄所示金額自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
29 率5%計算之利息。漢皇公司則答辯聲明：(一)傅瑞華等23
30 人、鄭偉智、李月惠之上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利
31 判決，願供擔保請准免為假執行。並上訴聲明：(一)原判決關

01 於命漢皇公司給付部分及該部分假執行之宣告均廢棄。(二)上
02 開廢棄部分，傅瑞華等23人、丁原傑在第一審之訴及假執行
03 之聲請均駁回。傅瑞華等23人則答辯聲明：漢皇公司之上訴
04 駁回。丁原傑未曾到場，亦未提出書狀，無聲明可供記載
05 (原審判決駁回傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠及丁原傑逾
06 附表一D欄所示請求金額部分，未據上訴，非本院審理範
07 圍，不另贅述)。

08 四、兩造不爭執事項(見本院卷二第107、189-190頁，並依判決
09 文字調整)：

10 (一)傅瑞華等23人係向漢皇公司購買預售屋或成屋，並簽訂預售
11 屋或成屋買賣合約，鄭偉智係向蔡雪慧買入成屋，李月惠係
12 向許桂銘買入成屋，買賣契約如附表二所示。

13 (二)如認損害賠償之計算應以起訴時為準，傅瑞華等23人、丁原
14 傑所受損害之數額如附表一B欄損害賠償金所示。

15 (三)蔡雪慧於112年8月30日讓與其對漢皇公司及相關人之損害賠
16 償請求權予鄭偉智，如得請求損害賠償，數額為109萬4,425
17 元；許桂銘於112年9月1日讓與其對漢皇公司及相關人之損
18 害賠償請求權予李月惠，如得請求損害賠償，數額為113萬
19 8,874元。

20 (四)漢皇公司製作如原證二、補陳原證二所示銷售廣告。

21 (五)系爭大廈管理委員會(下稱系爭大廈管委會)於100年3月31
22 日與漢皇公司協同完成社區公共設施驗收點交。

23 (六)新北市政府違章建築拆除大隊以107年8月2日新北拆認二字
24 第0000000000號違章建築認定通知書通知系爭社區管委會，
25 認系爭大廈1樓緩衝空間落地窗(前、左)係屬實質違建，
26 依法不得補辦建築執照手續，應予拆除；並於108年4月17日
27 執行拆除。

28 (七)傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠及丁原傑前對漢皇公司代表
29 人孫正乾、簡安宏提出詐欺告訴，為臺灣新北地方檢察署檢
30 察官以110年度偵字第1807號為不起訴處分，其等不服聲請
31 再議，為臺灣高等檢察署111年度上聲議字第1040號駁回：

01 其等不服聲請交付審判，為原法院刑事庭111年度聲判字第4
02 4號裁定駁回。

03 五、傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠及丁原傑主張漢皇公司未依
04 約給付合法且可供使用之封閉式大廳，應依瑕疵擔保、不完
05 全給付或侵權行為規定，給付伊等如附表一B欄所示損害賠
06 償金，及依消保法第51條規定給付如附表一C欄所示懲罰性
07 賠償金，為漢皇公司否認，並以前詞置辯，茲依兩造爭點審
08 酌如下：

09 (一)漢皇公司就系爭大廳未具備前、左落地窗一事，是否應負不
10 完全給付或物之瑕疵擔保責任？

11 1.經查，漢皇公司銷售預售屋之廣告以圖片、1樓平面配置圖
12 表示系爭大廈1樓設有封閉式大廳（見原審卷三第69-71、85
13 頁）；系爭預售屋契約為漢皇公司所預先擬定全部契約條款
14 內容之定型化契約，且蕭智宏等8人、蔡雪慧、許桂銘均於
15 預售時向漢皇公司買入附表二所示不動產（見不爭執事項
16 (一)），並以系爭預售屋契約第1條約定：本預售房地之廣告
17 宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位
18 置示意圖為契約之一部分等語（見原審卷一第360頁）。可
19 見漢皇公司廣告宣傳品為系爭預售屋契約之一部，且漢皇公
20 司業與蕭智宏等8人、蔡雪慧、許桂銘約定系爭大廳為封閉
21 式大廳，漢皇公司抗辯廣告僅為邀約等語，難認有據。又系
22 爭成屋契約為漢皇公司所預先擬定全部契約條款內容之定型
23 化契約，傅瑞華等15人、丁原傑向漢皇公司買入如附表二所
24 示不動產，並以系爭成屋契約第17條約定：本約房地係成屋
25 買賣，故本約房屋及公共設施等之各項登記及現況，買方均
26 已完全瞭解確認，雙方並同意按立約時之現況交屋，絕無異
27 議；且其現況基於結構安全、法令規定之限制非經主管機關
28 之審核及同意，均不得任意變更、拆除及增建（見原審卷一
29 第348頁）。依此，漢皇公司應依現況交付封閉式大廳予傅
30 瑞華等15人及丁原傑，始合乎債之本旨。綜合上述，漢皇公
31 司依系爭契約應給付封閉式大廳予傅瑞華等23人、蔡雪慧、

01 許桂銘及丁原傑，可堪認定。又查，漢皇公司交付系爭大廳
02 後，系爭大廳因屬緩衝空間，所存落地窗（前、左）係實質
03 違建，依法不得補辦建築執照手續，為新北市政府違章建築
04 拆除大隊於108年4月17日拆除（見不爭執事項(五)）；拆除後
05 系爭大廳呈開放狀態乙節，有照片可查（見原審卷四第75-7
06 9頁）。是以，傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠及丁原傑主
07 張漢皇公司未依系爭契約給付合法可使用之封閉式系爭大
08 廳，且無從補正，為不完全給付等語，信屬有據。

09 2.漢皇公司雖抗辯系爭預售屋契約第18條第6項約定系爭大廳
10 位於緩衝空間，有未經核准變更設計之二次施工，與建造執
11 照、使用執照不符，有遭主管機關命令回復原狀之可能等
12 事；系爭成屋契約第2條第1項約定1樓設有緩衝空間，第17
13 條約定現況交屋，傅瑞華等23人、蔡雪慧、許桂銘、丁原傑
14 可藉由上開約定，輔以系爭預售屋契約附件(七)、系爭成屋契
15 約附件(三)為一樓法定空地約定專用標示平面圖，及詢問專業
16 人士，知悉系爭大廳存有違建，伊等知悉猶為買受，其給付
17 合於債之本旨等語。然系爭預售屋契約第18條第6項約定：
18 為使本預售屋一樓緩衝空間、門廳、屋頂平台及四樓公共設
19 施等共用部分，更加實用、美觀，買方同意由賣方依廣告說
20 明書所載內容施作後點交管理委員會，且其部分工程須於本
21 預售房屋完工日後重新規劃施作，買方亦已充分認知，日後
22 買方不得再以廣告說明書及完工後內容與建照、使照圖說規
23 劃不同或其他理由主張任何權利等語（見原審卷一第489
24 頁），契約附件七之一樓法定空地約定專用標示平面圖並無
25 「緩衝空間」之文字標示（見原審卷一第379頁），難謂蕭
26 智宏等8人、蔡雪慧、許桂銘得以知悉二次施工涉及緩衝空
27 間增設前、左落地窗之違建，願承擔違建隨時遭主管機關拆
28 除之風險，及1樓大廳由封閉式大廳變更為開放式大廳之結
29 果；系爭預售屋契約第18條第6項應係約定漢皇公司按廣告
30 說明書所載內容施作後，蕭智宏等8人、蔡雪慧、許桂銘不
31 得以廣告說明書與建照、使照圖說規劃不同或其他理由對漢

01 皇公司主張權利，非約定漢皇公司依廣告說明書內容施作
02 後，施作內容如遭拆除，蕭智宏等8人、蔡雪慧、許桂銘不
03 得對漢皇公司主張權利。又系爭成屋契約附件三之一樓法定
04 空地約定專用標示平面圖同無「緩衝空間」之文字標示，且
05 系爭大廳之違建乃落地窗，衡情，一般消費者尚難藉由系爭
06 成屋契約及系爭大廳存在情形，知悉系爭大廳涉及二次施工
07 之違建，漢皇公司執此約定抗辯其對傅瑞華等15人、丁原傑
08 不負不完全給付之責等語，難認有據。另漢皇公司就傅瑞華
09 等23人、蔡雪慧、許桂銘、丁原傑是否諮詢專業人士知悉二
10 次施工有遭拆除風險一事，並未舉證。是以，本件尚難認漢
11 皇公司前開抗辯為可採。

12 3.漢皇公司另抗辯系爭大廳已於100年3月31日依約點交予系爭
13 大廈管委會，點交人包含建築師，管委會知悉系爭大廳屬二
14 次施工而受領且未曾異議或要求拆除回復，點交效力及於傅
15 瑞華等23人、丁原傑，其所為給付已符債之本旨。查系爭大
16 廈管委會係依區分所有權人與漢皇公司間契約辦理公共設施
17 之點交，本應在契約約定範圍內為之，尚不得以管委會點交
18 情形反推傅瑞華等23人、丁原傑均於契約成立時均知悉系爭
19 大廳之前、左落地窗屬違建，有遭拆除之風險，而仍同意買
20 受，此一抗辯，同無所據。

21 4.綜上所述，傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠及丁原傑主張漢
22 皇公司為不完全給付等語，信為可採。

23 (二)傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠及丁原傑依民法第354條、
24 第227條第1項適用第226條第1項或第184條第1項後段規定請
25 求漢皇公司給付附表一B欄所示損害賠償金，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，債權人得請求損害賠償。民
29 法第227條第1項、第226條第1項定有明文。民法第226條第1
30 項所規定債務人給付不能所負之損害賠償責任，其目的在於
31 填補債權人所生之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而

01 係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在
02 內，故其價格應以債務人應為賠償之時為準。而債權人請求
03 賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，自應
04 以請求時或起訴時之市價為準（最高法院110年度台上字第3
05 48號判決參照）。準此，漢皇公司給付之附表二所示不動產
06 未符合系爭大廳應為封閉式之債務本旨，而屬不完全給付，
07 附表二所示不動產價值減損之損害，自應以起訴時之市價計
08 算，漢皇公司抗辯應以系爭大廳落地窗拆除時之市價計算等
09 語，難認有據。

10 2.查系爭大廳依約應為封閉式大廳，因前、左側落地窗屬實質
11 違建，不得補辦建照，業經拆除乙節，前經認定。且鄭偉
12 智、李月惠分別向蔡雪慧、許桂銘買受附表二編號24、25所
13 示不動產，並受債權讓與（見不爭執事項(二)），傅瑞華等23
14 人、鄭偉智、李月惠及丁原傑自得依債權讓與、民法第227
15 條第1項適用民法第226條第1項規定，請求漢皇公司為損害
16 賠償。漢皇公司雖抗辯蔡雪慧、許桂銘因出賣附表二編號2
17 4、25所示不動產予鄭偉智、李月惠分別獲得794萬元、500
18 萬元之利益，所受利益大於損害，依損益相抵規定，不得對
19 其請求損害賠償，鄭偉智、李月惠無從受讓並對其請求等
20 語。惟按損益相抵，係指損害賠償之債權人基於與受損害之
21 同一原因事實並受有利益，其請求之賠償金額，應扣除所受
22 之利益而言，此觀民法第216條之1規定自明。則損益相抵之
23 要件之一，即為「被害人須因損害賠償之原因事實而取得利
24 益」（最高法院96年度台上字第888號判決參照）。查蔡雪
25 慧、許桂銘因漢皇公司依系爭預售屋契約所為給付不完全而
26 受有損害，與其等分別因與鄭偉智、李月惠間買賣契約所取
27 得之轉售價差，非屬同一原因事實所得，漢皇公司此一抗
28 辯，為無可取。

29 3.依上，傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠及丁原傑得依債權讓
30 與、民法第227條第1項適用民法第226條第1項規定，請求漢
31 皇公司為損害賠償。又損害賠償之計算應以起訴時為準，前

01 經說明，傅瑞華等23人、丁原傑主張所受損害賠償金數額如
02 附表一B欄所示，為漢皇公司所不爭執（見不爭執事項
03 (二)）；鄭偉智得請求損害賠償之數額為109萬4,425元，亦為
04 兩造不爭（見不爭執事項(三)），其僅請求如附表一B欄編號2
05 4所示109萬3,242元，應予准許；李月惠得請求損害賠償之
06 數額為113萬8,874元（見不爭執事項(三)），是傅瑞華等23
07 人、鄭偉智及丁原傑依債權讓與、民法第227條第1項適用第
08 226條第1項規定，請求漢皇公司給付如附表一B欄所示損害
09 賠償金為有理由，李月惠依上開規定請求漢皇公司給付113
10 萬8,874元為有理由，逾此為無理由。傅瑞華等23人、鄭偉
11 智、李月惠及丁原傑依民法第227條第1項適用第226條第1項
12 規定、第354條、第184條第1項規定得請求之損害賠償金數
13 額相同，伊等依民法第227條第1項適用第226條第1項規定請
14 求既有理由，得否依其餘請求權為請求，已不足為更有利之
15 論斷，即無庸加以審酌，併此敘明。

16 (三)傅瑞華等23人、李月惠依消保法第51條規定，請求漢皇公司
17 給付附表一C欄所示懲罰性賠償金，有無理由？

18 1.按104年6月17日修正前消保法第51條規定：依本法所提之訴
19 訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額
20 三倍以下之懲罰性賠償金；但因過失所致之損害，得請求損
21 害額一倍以下之懲罰性賠償金。所謂依本法所提之訴訟，係
22 指因消費關係而向法院提起之訴訟。故凡消費者因與企業經
23 營者就商品或服務所生爭議之法律關係，所提起之消費訴
24 訟，均有消保法第51條規定之適用。

25 2.傅瑞華等15人部分：查傅瑞華等15人係向漢皇公司買入成
26 屋，非預售屋，尚難認伊等係因信賴漢皇公司為銷售預售屋
27 所製作之廣告而買入，伊等主張因漢皇公司違反消保法第22
28 條規定而起訴，難認有據。是傅瑞華等15人依消保法第51條
29 規定請求漢皇公司給付懲罰性賠償金，為無理由。

30 3.蕭智宏等8人、李月惠部分：

31 (1)按消保法第51條規定責令企業經營者就因不實廣告所致消費

01 者之損害負賠償責任，乃侵權行為之特別形態，主要在維護
02 交易安全，保障填補消費者因信賴廣告所受之利益損害。該
03 條規定與民法規範出賣人對買受人所負之契約責任，二者旨
04 趣要屬不同。且消保法對於請求權時效並未有明文規定，故
05 消保法第51條懲罰性賠償金請求權時效，應適用侵權行為損
06 害賠償請求權之時效（最高法院97年度台上字2481號判決參
07 照）。且按，因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權
08 人之有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有
09 侵權行為時起，逾十年者亦同。為民法第197條第1項所定。
10 漢皇公司就蕭智宏等8人、李月惠請求消保法第51條懲罰性
11 賠償金一事為時效抗辯。

12 (2)查漢皇公司以廣告宣稱系爭大廈設有封閉式大廳，並以系爭
13 預售屋契約與蕭智宏等8人、李月惠之前手許桂銘約定廣告
14 為契約之一部，前經認定，衡諸購買預售屋者，無成品可供
15 檢視，通常只能信賴銷售廣告之文宣內容，並以之為憑藉，
16 蕭智宏等8人、許桂銘因漢皇公司宣傳信賴系爭大廳為封閉
17 式大廳，而誤信買入預售屋乙節，堪可認定。則蕭智宏等8
18 人、許桂銘因漢皇公司廣告行為所受損害之消保法第51條懲
19 罰性賠償金請求權，自預售屋契約簽署日起逾10年不行使而
20 消滅。蕭智宏等8人於98年10月28日至99年4月17日間陸續與
21 漢皇公司成立系爭預售屋契約（見不爭執事項(一)及附表二編
22 號3、4、9-13、22、23），於109年4月23日提起本訴請求
23 （見原審卷一第13頁），是蕭智宏等8人之消保法第51條懲
24 罰性賠償金請求權因逾10年未行使消滅，應可認定，漢皇公
25 司抗辯蕭智宏等8人不得請求懲罰性賠償金等語，信屬有
26 據。又許桂銘於98年3月18日與漢皇公司簽署預售屋契約，
27 有房屋預定買賣契約書可稽（見本院卷二第139-158頁），
28 其於112年9月1日讓與其對漢皇公司之損害賠償請求權予李
29 月惠（見不爭執事項(三)），李月惠未提出許桂銘曾請求漢皇
30 公司給付消保法第51條懲罰性賠償金之證據，亦可認許桂銘
31 對漢皇公司之請求權因逾10年未行使而消滅，李月惠受其債

01 權讓與，當同受拘束，不得依消保法第51條規定請求漢皇公
02 司給付懲罰性賠償金。

03 4.從而，傅瑞華等23人、李月惠依消保法第51條規定，請求漢
04 皇公司給付附表一C欄所示懲罰性賠償金，為無理由。

05 (四)傅瑞華等23人、鄭偉智及李月惠追加依民法第233條第1項規
06 定，請求漢皇公司給付附表一D欄所示請求金額之法定遲延
07 利息，有無理由？

08 1.按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定
09 利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
10 率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
11 週年利率為百分之五。給付無確定期限者，債務人於債權人
12 得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲
13 延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支
14 付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。民
15 法第233條第1項、第203條、第229條第2項分別定有明文。

16 2.經查，傅瑞華等23人、鄭偉智得請求漢皇公司給付附表一B
17 欄所示損害賠償金，李月惠得請求漢皇公司給付113萬8,874
18 元，前經認定，漢皇公司所負該等債務無確定之給付期限，
19 該等債務經傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠起訴而送達訴
20 狀，傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠依前開規定，自得請求
21 漢皇公司給付自起訴狀繕本送達翌日即109年5月1日（送達
22 證書見原審卷一第165頁）起按週年利率5%計算之利息。

23 六、綜上所述，傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠及丁原傑依民法
24 第227條第1項適用第226條第1項規定及債權讓與，請求漢皇
25 公司給付傅瑞華等23人、鄭偉智及丁原傑如附表一B欄所示
26 損害賠償金，給付李月惠113萬8,874元，為有理由，應予准
27 許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。上開應准許之
28 部分，原審就其中漢皇公司應給付鄭偉智109萬3,242元、李
29 月惠113萬8,874元部分，為鄭偉智、李月惠敗訴之判決，尚
30 有未合，鄭偉智、李月惠指摘原判決此部分不當，求為廢
31 棄，為有理由，爰由本院改判如主文第二、三項所示。至於

01 上開其餘應准許之部分，原審為傅瑞華等23人及丁原傑勝訴
02 之判決，並分別諭知兩造供擔保後，得、免假執行；及不應
03 准許部分，原審判決為傅瑞華等23人、李月惠敗訴之諭知，
04 並駁回其此部分假執行之聲請，均無不合，漢皇公司之上
05 訴、傅瑞華等23人之上訴及李月惠之其餘上訴，均無理由，
06 應予駁回。又本判決所命給付部分，鄭偉智、李月惠均陳明
07 願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當
08 擔保金額准許之。傅瑞華等23人、鄭偉智及李月惠追加依民
09 法第233條第1項規定，請求漢皇公司應給付傅瑞華等23人及
10 鄭偉智附表一B欄所示損害賠償金、李月惠113萬8,874元自1
11 09年5月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
12 有理由，應予准許。

13 七、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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。

16 八、據上論結，本件鄭偉智之上訴有理由，李月惠之上訴一部有
17 理由、一部無理由，傅瑞華等23人之上訴及漢皇公司之上訴
18 為無理由，傅瑞華等23人、李月惠及鄭偉智追加之訴有理由，
19 依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85
20 條第1項但書、第463條、第385條、第390條第2項、第392條
21 第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 8 月 5 日

23 民事第二十庭

24 審判長法官 周祖民

25 法官 何若薇

26 法官 趙雪瑛

27 正本係照原本作成。

28 如不服本判決，傅瑞華等23人及鄭偉智、李月惠合併上訴利益逾
29 新臺幣150萬元，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，
30 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
31 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

01 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
02 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
03 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
04 者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 8 月 5 日
06 書記官 楊璧華

07 附表一：傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠、丁原傑請求金額表
08 (均為新臺幣/元)
09

編號	A. 當事人	B. 損害賠償金	C. 懲罰性賠償金	D. 請求金額
1	傅瑞華	1,248,890元	1,248,890元	2,497,780元
2	張維發	1,271,435元	1,271,435元	2,542,870元
3	蕭智宏	1,281,207元	1,281,207元	2,562,414元
4	蕭李香加	1,285,077元	1,285,077元	2,570,154元
5	黃雅琳	1,240,154元	1,240,154元	2,480,308元
6	陳淑伶	1,243,945元	1,243,945元	2,487,890元
7	林銘燦			
8	陳健興	1,247,465元	1,247,465元	2,494,930元
9	陳演宗	1,246,537元	1,246,537元	2,493,074元
10	蕭智元	1,250,302元	1,250,302元	2,500,604元
11	呂適君	902,711元	902,711元	1,805,422元
12	許世明	1,099,601元	1,099,601元	2,199,202元
13	劉淑芳			
14	謝永德	1,099,720元	1,099,720元	2,199,440元
15	謝永成	1,103,079元	1,103,079元	2,206,158元
16	謝繼琮	1,107,984元	1,107,984元	2,215,968元
17	魏琬琍	1,111,337元	1,111,337元	2,222,674元
18	廖美月	1,131,071元	1,131,071元	2,262,142元
19	普馨瑩	1,147,781元	1,147,781元	2,295,562元

(續上頁)

01

20	張鳳枝	1,151,307元	1,151,307元	2,302,614元
21	林潔之	1,158,107元	1,158,107元	2,316,214元
22	劉玉玲	1,163,387元	1,163,387元	2,326,774元
23	鄭素貞	1,166,898元	1,166,898元	2,333,796元
24	鄭偉智	1,093,242元	0元	1,093,242元
25	李月惠	1,156,616元	1,156,616元	2,313,232元
26	丁原傑	1,267,561元	0元	1,267,561元

02

附表二：傅瑞華等23人、鄭偉智、李月惠、丁原傑買賣契約表
(均為民國、新臺幣/元)

03

04

編號	買受人	出賣人	買賣標的	締約日	買賣價金	備註
1	傅瑞華	漢皇公司	○○市○○區○○路○段000號00樓	100年12月26日	36,880,000元	成屋
2	張維發	漢皇公司	○○市○○區○○路○段000號00樓	99年10月8日	34,260,000元	成屋
3	蕭智宏	漢皇公司	○○市○○區○○路○段000號00樓	98年11月27日	26,530,000元	預售屋
4	蕭李香加	漢皇公司	○○市○○區○○路○段000號00樓	98年12月2日	26,720,000元	預售屋
5	黃雅琳	漢皇公司	○○市○○區○○路○段000號00樓	100年2月19日	35,700,000元	成屋
6	林銘燦	漢皇公司	○○市○○區○○路○段000號00樓	100年1月1日	34,600,000元	成屋
7	陳淑伶					
8	陳健興	漢皇公司	○○市○○區○○路○段000號00樓	100年1月3日	33,150,000元	成屋
9	陳演宗	漢皇公司	○○市○○區○○路○段000號00樓	99年1月10日	29,600,000元	預售屋
10	蕭智元	漢皇公司	○○市○○區○○路○段000號00樓	98年11月27日	26,110,000元	預售屋
11	呂適君	漢皇公司	○○市○○區○○路○段000號00樓	100年1月17日	23,780,000元	成屋
12	許世明	漢皇公司	○○市○○區○○路○段000號00樓	98年10月28日	22,650,000元	預售屋
13	劉淑芳					
14	謝傑夫 (原姓名 謝永德)	漢皇公司	○○市○○區○○路○段000號00樓	99年10月7日	27,240,000元	成屋
15	謝永成	漢皇公司	○○市○○區○○路○段000號00樓	99年10月15日	27,380,000元	成屋

			路○段000號00樓			
16	謝繼琮	漢皇公司	○○市○○區○○ 路○段000號00樓	99年10月14日	27,380,000元	成屋
17	魏琬琍	漢皇公司	○○市○○區○○ 路○段000號00樓	99年12月16日	30,000,000元	成屋
18	廖美月	漢皇公司	○○市○○區○○ 路○段000號00樓	101年3月15日	31,000,000元	成屋
19	普馨瑩	漢皇公司	○○市○○區○○ 路○段000號00樓	99年6月26日	29,600,000元	成屋
20	張鳳枝	漢皇公司	○○市○○區○○ 路○段000號00樓	99年8月9日	28,520,000元	成屋
21	林潔之	漢皇公司	○○市○○區○○ 路○段000號00樓	99年9月23日	27,130,000元	成屋
22	劉玉玲	漢皇公司	○○市○○區○○ 路○段000號00樓	99年4月17日	29,550,000元	預售屋
23	鄭素貞	漢皇公司	○○市○○區○○ 路○段000號00樓	98年12月29日	27,500,000元	預售屋
24	鄭偉智	蔡雪慧	○○市○○區○○ 路○段000號00樓	100年3月5日	30,200,000元	蔡雪慧向係 漢皇公司買 預售屋
25	李月惠	許桂銘	○○市○○區○○ 路○段000號00樓	99年9月27日	28,800,000元	許桂銘係向 漢皇公司買 預售屋
26	丁原傑	漢皇公司	○○市○○區○○ 路○段000號00樓	100年2月16日	34,580,000元	成屋