

最高法院民事判決

113年度台上字第110號

上訴人 羅嘉生

李彥霖

陳秀菊

范志誠

戴玉足

黃小珊

周曉暉

黃羿綺

吳浩瑋

匯埕國際有限公司（下稱匯埕公司）

上一人

法定代理人 翁惠美

共同

訴訟代理人 枋啟民律師

被上訴人 漢翔開發股份有限公司

法定代理人 張璠

訴訟代理人 侯傑中律師

游文愷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年10月4日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度消上更一字第6號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人在第一審之訴、上訴、附帶上訴，及各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

01 一、上訴人主張：

02 (一)被上訴人興建門牌號碼新北市○○區○○路0段0-00號至0-0
03 0號之地上13層、地下3層之「碧潭捷市」大樓（下稱捷市大
04 樓）出售，於銷售廣告等資料宣傳該大樓社區有交誼廳、健
05 身房、棋藝室（下合稱系爭公共設施）及360度環景空中花
06 園，致伊誤信而各自買受原判決附表一所示房地。伊入住後
07 始發現系爭公共設施並未興建，屬可歸責於被上訴人之事
08 由，而為不完全給付或給付不能，伊因而受有附表B欄金額
09 之損害，得請求被上訴人賠償。另依民國104年6月17日修正
10 前消費者保護法（下稱消保法），或104年2月4日修正前公
11 平交易法（下稱公平法），並得請求該損害額一倍之懲罰性
12 賠償金。

13 (二)除原判決命被上訴人給付金額外，依民法第227條第1項、第
14 226條第1項、第360條、第359條、第179條、第184條第1項
15 後段、第2項、第185條第1項、第188條第1項，消保法第22
16 條、第23條、第51條，公平法第30條、第32條第1項規定，
17 求為命被上訴人再分別給付附表C欄所示金額，及自起訴狀
18 繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（其餘未繫屬本院部
19 分，不予贅載）。

20 二、被上訴人抗辯：

21 (一)系爭公共設施非買賣標的物，且承購戶於訂約時，即知悉係
22 違章建築，嗣○○市○○○區區分所有權人會議於102年7月
23 13日決議，認系爭公共設施係違建而給付不能，並拒絕施
24 作，伊僅須回饋社區美化費用新臺幣（下同）70萬元。縱伊
25 應賠償，僅得依上訴人購買房屋價格之減損價值比例計算其
26 損害。

27 (二)本件不符合消保法或公平法之懲罰性賠償金要件。

28 三、原審廢棄第一審所為命被上訴人給付附表A欄所示損害額本
29 息之判決，改判駁回上訴人在第一審之訴，並維持第一審所
30 為駁回上訴人請求附表B欄所示懲罰性賠償金之敗訴判決，
31 駁回其上訴、附帶上訴，理由如下：

- 01 (一)被上訴人於99年間推出捷市大樓預售屋建案。上訴人與被上
02 訴人及訴外人張高祥，分別簽訂房屋、土地預定買賣合約
03 書，購買原判決附表一所示房地，已辦理所有權移轉登記。
04 被上訴人交屋之頂樓屋突公共空間，未施作系爭公共設施。
- 05 (二)依契約(含附件)內容，堪認被上訴人已與買方約定，將系爭
06 公共設施列入買賣標的捷市大樓應設置之公共設施，且為各
07 承購戶之共有部分(共用範圍)，被上訴人負有於頂樓屋突
08 層設置系爭公共設施供承購戶共同使用之給付義務。惟被上
09 訴人於101年間辦理各戶房地之交屋事宜，未交付系爭公共
10 設施。如於捷市大樓屋頂突出層設置系爭公共設施，將成為
11 違章建築，被上訴人無法循變更設計等途徑合法興建，係可
12 歸責於被上訴人之事由致為不完全給付，且無從補正，上訴
13 人得依給付不能之規定請求損害賠償。
- 14 (三)上訴人分別簽訂房屋、土地預定買賣合約書，雖係聯立之關
15 係，任一契約因不成立、無效、解除或撤銷而效力消滅，另
16 一契約亦同其命運歸於消滅。惟上開契約既無明定債務不履
17 行、損害賠償等權利義務關係亦有相同聯立關係，仍應依各
18 別契約之約定而定之。計算債務不履行損害賠償額時，應以
19 房屋之價值為計算基礎，不應併計土地之價值。以上訴人購
20 買房屋起訴時之市價，斟酌未附加系爭公共設施所減損之價
21 值，計算上訴人所受損害各如原判決附表二B欄所示。
- 22 (四)上訴人主要援引民法規定，請求上述損害賠償，書狀縱有援
23 引消保法第22條、第23條第1項，僅在佐證具有前揭民法上
24 權利，且銷售廣告等之文案係主打「空中花園」吸引購買意
25 願。關於「空中花園」求償部分，非原法院更審程序審理範
26 圍，且消保法第22條、第23條第1項係關於廣告不實之責
27 任，無從依消保法第51條規定，令被上訴人就欠缺系爭公共
28 設施負損害賠償責任，是上訴人不得請求給付懲罰性賠償
29 金。
- 30 (五)上訴人未具體說明被上訴人有何違反公平法第20條第1項第1
31 款、第21條第1項規定之情事，且關於系爭公共設施，係以

01 契約附件美化示意圖向買方說明，上訴人主張被上訴人運用
02 不實廣告而與其締約，違反公平法云云，尚無可採，亦不得
03 依公平法上開規定請求給付懲罰性賠償金。

04 (六)從而，上訴人依上揭民法、消保法、公平法之規定，請求被
05 上訴人再給付附表C欄所示金額本息，為無理由，不應准
06 許。

07 四、本院判斷：

08 (一)依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費
09 者得請求損害額3倍以下之懲罰性賠償金；但因過失所致之
10 損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消保法第51
11 條定有明文。揆其立法目的，乃在促使企業經營者重視商品
12 及服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性之企業經營者，並
13 嚇阻其他企業經營者仿效。所謂依本法所提之訴訟，係指因
14 消費關係而向法院提起之訴訟。故凡消費者因與企業經營者
15 就商品或服務所生爭議之法律關係，所提起之消費訴訟，均
16 有消保法第51條規定之適用。又企業經營者應確保廣告內容
17 之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，消保
18 法第22條復有明定。此係為保護消費者，而課企業經營者以
19 特別之義務，不因廣告內容是否列入契約而有異。

20 (二)損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債
21 權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項定有明
22 文。消保法第51條規定責令企業經營者就因不實廣告所致消
23 費者之損害負賠償責任，主要在維護交易安全，保障填補消
24 費者因信賴廣告所受之利益損害。是於計算懲罰性賠償金，
25 應以消費者因信賴不實廣告所受損害額為基準，此損害額應
26 依損害賠償原則計算其賠償範圍，即包括消費者所受損害及
27 所失利益。

28 (三)被上訴人推出捷市大樓預售屋建案，於各類廣告文宣以「36
29 0度環景空中花園」、「到頂樓空中花園，即可輕鬆以360度
30 環景視野，享受碧潭綠波與五峰山美景。特別設置大面玻
31 璃，拉近與外面景觀的距離，同時規劃健身房，讓您可以一

01 邊賞景一邊運動」宣傳，廣告文宣並附有空中花園3D參考示
02 意圖，為兩造所不爭執（見原判決8頁）。而被上訴人負有
03 於頂樓屋突層設置系爭公共設施，供承購戶共同使用之給付
04 義務，然交屋後無上開設施，係可歸責於被上訴人之事由致
05 為不完全給付，且無從補正，上訴人得請求損害賠償等情，
06 既為原審所認定。衡諸購買預售屋者，無成品可供檢視，通
07 常祇能信賴銷售廣告之文宣內容，並以之為憑藉。則上訴人
08 主張被上訴人於銷售廣告宣傳捷市大樓社區有系爭公共設施
09 ，致其誤信而買受該大樓房地，因以被上訴人違反消保法第
10 22條、第23條規定，提起本件訴訟，係因消費關係而提起之
11 消費訴訟各節，依上開規定及說明意旨，似非無據。而上訴
12 人因信賴該廣告所受損害及所失利益為何？攸關其得請求賠
13 償範圍及依消保法第51條規定請求懲罰性賠償金之判斷，自
14 應調查審認。原審見未及此，遽以上揭理由，即為上訴人此
15 部分敗訴之判決，自有不適用上開規定及說明或適用不當之
16 違背法令。

17 (四)上訴人有無因不實廣告而受損害及其範圍之事實，尚非明
18 確，本院無從為法律上判斷。上訴論旨，指摘原判決關其
19 敗訴部分違背法令，求予廢棄，即有理由。

20 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
21 項、第478條第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

23 最高法院民事第八庭

24 審判長法官 鍾 任 賜

25 法官 黃 明 發

26 法官 呂 淑 玲

27 法官 陶 亞 琴

28 法官 林 麗 玲

29 本件正本證明與原本無異

30 書 記 官 郭 金 勝

31 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

附表

編號	上訴人	A	B	C
1	匯埕公司	14萬4,293元	21萬2,994元	35萬7,287元
2	羅嘉生	5萬7,493元	8萬4,867元	14萬2,360元
3	李彥霖	13萬0,181元	19萬2,162元	32萬2,343元
4	陳秀菊	13萬1,486元	19萬4,088元	32萬5,574元
5	范志誠	13萬2,793元	19萬6,017元	32萬8,810元
6	黃小珊	13萬9,211元	20萬5,491元	34萬4,702元
7	黃羿綺	14萬5,031元	21萬4,083元	35萬9,114元
8	戴玉足	14萬7,942元	21萬8,379元	36萬6,321元
9	周曉暉	15萬0,852元	22萬2,675元	37萬3,527元
10	吳浩瑋	15萬2,307元	22萬4,823元	37萬7,130元