臺灣新竹地方法院民事判決

108年度重訴字第71號

原　　告　周晉達
　　盧宏鈞
　　梁適安
　　陳芬芬
　　張凱翔
　　蘇淑如
　　許穎尚
　　張福春
　　羅彩甄
　　陳家蓁
　　王誌麟
　　廖緹瀅
　　彭琦茵
共　　同
訴訟代理人　洪大明律師
複代理人　潘和峰律師
被　　告　豐邑建設股份有限公司
兼法定代理人　黃淑美
被　　告　吳銘欣
共　　同
訴訟代理人　劉建成律師
複代理人　林暘鈞律師

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，本院於民國109年10月15日辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告豐邑建設股份有限公司、吳銘欣應給付如附表二所示原告，各如附表二「原告所受房地價金減損之數額」欄所示之金額，及均自民國108年5月10日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告豐邑建設股份有限公司、吳銘欣負擔百分之十七，由原告許穎尚負擔百分之八，餘由許穎尚以外之原告負擔百分之七十五。

四、本判決第一項於許穎尚以外之原告，各以如附表三所示之供擔保金額欄所示之金額，為被告豐邑建設股份有限公司、吳銘欣供擔保後，得假執行；但被告豐邑建設股份有限公司、吳銘欣如以附表三所示反擔保金額欄所示之金額，為附表三所示之各原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、被告等於民國101年間起，推出並銷售其位於新竹市○道段1001、1003、1008、1175、1175-1、1009、1010、1011地號土地（下稱系爭土地）上之「豐邑晴空匯」預售屋房地之建案（下稱系爭建案），於其印製之廣告文宣內，佯稱：「在繁華城市中，獨享一座公園的綠華濃」、「千坪中庭，以私家公園涵養心靈花園」等內容，營造社區之戶外公設，會有一座獨立、不會與外界相連，環境清幽之社區花園之意境，致原告等人陷於錯誤，分別自101年間起至105年間，各與被告豐邑建設股份有限公司（下稱被告公司）、被告吳銘欣，簽訂房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書、房屋買賣契約書、土地買賣契約書（下合稱系爭買賣契約），簽約之日期、標的及約定之房地總價金，如附表一所示，且於簽訂之房屋預定買賣契約書附件（一）房屋位置示圖即一層平面圖中，於其戶外公設內之「八米帶狀式開放空間」（下稱系爭八米帶狀空間）處，被告亦載明「專供交通緊急出入用」，而重申系爭建案有住戶獨享之中庭綠地公園之旨。詎料，系爭建案興建完成後，被告等卻將系爭八米帶狀空間，開放供社區外一般不特定民眾之汽機車通行，經瞭解後始得知系爭八米帶狀空間，係屬新竹市政府在該處所實施都市計畫之

「八米無遮簷帶狀式公共開放空間」，應供不特定公眾汽機車通行，可見被告等並未依約交付社區獨享之中庭綠地公園予原告，且因系爭八米帶狀空間，應開放供社區外民眾之汽、機車通行，除未符合原所約定原告得獨享之封閉綠地公設外，更因外面車流往返，造成社區環境安寧之擾亂、空氣品質惡化及社區居民通行安全之危險，已嚴重減損原告所買受系爭建案房地之價值，屬物之瑕疵，應對原告負買賣物之瑕疵擔保責任，且亦不符合債務本旨，屬不完全給付，應對原告負債務不履行損害賠償責任。另被告等明知系爭八米帶狀空間，應提供社區外居民汽機車通行使用，卻於與原告簽約時，故意共同隱瞞未告知原告該情，反佯稱系爭八米帶狀空間為私家花園，亦屬詐欺原告簽約之共同侵權行為。原告各向被告購買之系爭房地，因上開之瑕疵，其減損之房地價值，各為所購買系爭房地總價之10%，此金額亦為原告因被告上開之債務不履行及侵權行為，所受之損害金額。

㈡、原告許穎尚與被告等簽署之房屋（成屋）買賣契約第21頁、土地買賣契約第12頁，固加註：「本社區後方留設寬度為8公尺之無遮簷帶狀式開放空間（如工程變更設計同意書標示），依都市設計審議之結果僅供行人（即公眾居民）通行及緊急救護防災通道功能使用。茲因賣方與新竹市政府就系爭該開放空間是否應供作一般汽機車通行使用尚有爭議，賣方現正就此爭議進行行政爭訟程序，賣方已清楚告知，買方亦充分知悉」等語。惟上開特別加註，其中已有「依都市設計審　議之結果僅供行人（即公眾居民）通行及緊急救護防災通道功能使用」之內容，而被告等自始至終均明瞭系爭八米帶狀空間應供社區外一般不特定民眾汽機車通行，是被告等並未將實情告知原告許穎尚，故原告許穎尚自無從就任何事項知悉與同意，買賣雙方意思表示未合致，被告等自不得以此特別加註之記載，免除對原告許穎尚所應負債務不履行、物之瑕疵擔保及侵權行為損害賠償責任。

㈢、被告等雖辯於其申請系爭建案建照並預售系爭建案時，新竹

市政府當時之都市計畫，係認系爭八米帶狀空間為供系爭建案社區住戶及公眾通行之開放空間，並供交通緊急出入用，平時未提供不特定汽、機車通行，係新竹市政府後來始改認定平時即需提供外面汽、機車通行，此為被告銷售建案時所不可預見云云。惟依被告與新竹市政府間，就系爭八米帶狀空間爭訟之原證三臺北高等行政法院、原證四最高行政法院確定判決（下稱系爭行政法院一、二審確定判決，上開行政訴訟事件下稱系爭行政訴訟事件）之認定，可知新竹市政府之都市計畫，一開始即載明「帶狀式公共開放空間（供汽機車通行及緊急救護防災通道使用）」之文字，且被告一開始即知悉上情，絕非如被告上開所述，被告亦無誤認及不可歸責之情。又原告本件對被告物之瑕疵擔保減少價金之請求，其形成權之行使，並未逾六個月除斥期間，被告主張已逾除斥期間云云，應不可採。

㈣、系爭建案緊鄰新竹科學園區上下班往返要道慈雲路，系爭八米帶狀空間開放供社區外一般民眾汽機車通行，除影響原告等原先期待使用獨享而封閉之綠地公共設施，上下班往返車流交織於社區中庭，亦擾亂社區安寧、惡化環境空氣，更滋生安全疑慮，然另案（即本院105年度消字第5號事件，下稱系爭另案事件）所囑託而作成之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書），並未就上開會貶損房地價格之情形及因素為評估，鑑定結果自屬偏低而不可採。又該估價報告書中建物價格變動率比較法，納入與系爭建案相隔甚遠之建案為比較標的，影響各特定期間之價格變動中位數，估價報告書並依此估算系爭建案價格所受之影響，容有疑慮。且系爭建案位於美式賣場與運動用品賣場正對面，購物佔盡地利之便，惟系爭估價報告書卻低估系爭社區上開之情形，其依此所為之價格評估，自有低估。再該估價報告書亦未說明開放空間價格分析法案例A、B、C、D之權重為30%、20%、25%、25%之原因；且系爭建案為第二種商業區，比較案例卻以不同之使用分區推估價格影響並非合理，另該估價報告書比較法之比

較標的均於102年成交，分別為1,100,001元、1,030,000元、1,100,000元，惟推估105年3月7日之價格反而降為1,031,031元、1,018,882元、1,013,397元，以臺灣數十年來房地價格一再飆漲之實況，比較標的之土地價格明顯被低估，該估價報告書再以此低估之價格估算系爭建案價格，亦有低估。況且，系爭建案樓高至28樓，惟該估價報告書土地開發分析法總銷售金額9,687,037,587元，係只計算地下四樓至地上23樓房地之銷售金額，漏未評估24樓至28樓之銷售金額，估算之總金額顯然與實情相去甚遠，其所估得系爭房地減損之金額，自屬偏低而不可採，是經考量上情，應認定原告所購買之系爭房地，其每戶減損之價值達價金之10%。

㈤、又系爭買賣契約前言已載稱：雙方於本契約成立同時所另行簽訂之土地預定買賣契約書等，與本契約有不可分之併存關係，法律效果應同時發生或消滅。為此，原告爰依民法第354條第1項、第359條物之瑕疵擔保減少價金之請求、民法第227條第1項不完全給付債務不履行，民法第184條、第185條、第28條及公司法第23條第2項共同侵權行為損害賠償等之規定，依選擇合併關係，訴請被告等減少價金，並連帶給付或賠償原告各如附表一所示房地總價10%之金額。並聲明：1、被告應連帶給付原告各如附表一「請求金額」欄所載之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算利息；2、原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告之答辯：

㈠、原告周晉達、盧宏鈞、梁適安及陳芬芬、張凱翔、蘇淑如、張福春、羅彩甄、王誌麟等9人，係於被告公司在102年2月1日為系爭廣告文宣前，與被告簽約購買系爭建案房地，上開原告9人顯非因信賴系爭廣告文宣而購買系爭建案，該廣告文宣無從構成上開原告與被告間之房地買賣契約內容，被告自無履行該廣告文宣內容之義務，自無未依該廣告給付之瑕疵、不完全給付或詐欺之情。另原告陳家蓁、廖緹瀅、彭琦

茵部分，被告將系爭八米帶狀空間，連同基地西側其他開放空間，及附連之空地合計約1501.14坪之基地，均予以綠美化（以下稱中庭公設），其中系爭八米帶狀空間約為465.45坪，該廣告所指之私家公園，即係指前述綠美化之中庭公設，並非專指系爭八米帶狀空間，而中庭公設之土地產權，均已登記為包括原告等本建案之全部房地買受人所共有，且系爭八米帶狀空間及其餘開放空間，除可供系爭建案住戶就近通行（步行）或休憩使用以外，然既屬開放空間，依建築技術規則建築設計施工編第283條第1項之規定，需供公眾（行人）通行（步行）或休憩使用，已有如「公園」，但無從作為社區住戶所獨享專用，系爭廣告內容並無虛假，被告亦已依約交付系爭房地，並無何瑕疵或不完全給付可言。且於系爭另案事件中，依公平交易委員會108年3月29日之函文，亦未認被告系爭廣告文宣內容有廣告不實情事，故被告並無故意隱瞞、欺騙原告之事實。

㈡、原告許穎尚與被告簽訂之系爭房屋買賣契約第21頁、土地買賣契約第12頁，均已特別載明：「本社區後方留設寬度為八公尺之無遮簷帶狀式開放空間（如工程變更設計同意書標示），依都市設計審議之結果僅供行人（即公眾居民）通行及緊急救護防災通道功能使用。茲因賣方與新竹市政府就系爭該開放空間是否應供作一般汽機車通行使用尚有爭議，賣方現正就此爭議進行行政爭訟程序，賣方已清楚告知，買方亦充分知悉」等文字，被告已表明與新竹市政府間，就系爭八米帶狀空間是否應供作一般汽機車通行使用尚有爭議，及當時正就此事項進行行政爭訟程序，並由原告許穎尚於上開加註條款後簽名、蓋章確認，足見原告許穎尚於購買系爭建案成屋時，已明確知悉上情，其仍同意於此條件下購買系爭房地，自不得據此主張其購買之房地，有上開基地使用瑕疵，更無所謂受被告詐欺而購屋可言，是其本件之請求，自無理由。

㈢、被告公司申請本建案建照並預售房地時，依新竹市系爭都市

計畫之細部計畫圖五，及經新竹市政府核定之都市設計審議報告書之圖說、建照預審報告書之內容，暨都市計畫法第32條、建築技術規則建築設計施工編第283條等之相關規定，均認系爭八米帶狀空間，係供本建案社區住戶及公眾（人）利用該空間通行及休憩，暨供交通緊急出入用，並非平時供不特定汽機車通行，新竹市政府於核發系爭建案建照予被告公司時，亦同此認定，詎新竹市政府嗣後卻於被告公司即將申請使用執照之104年間，始改認為系爭八米帶狀空間平時即應供汽機車通行使用，已違前揭法規、其公告之系爭都市計畫細部計畫圖、都市計畫審議報告書圖說等之意旨，難認合法，令被告難以接受，亦非被告公司所能預料，自不可歸責於被告，未對原告構成債務不履行，且被告亦無欺騙原告訂約，對被告為侵權行為之情。況系爭建案房地興建及銷售業務均由被告公司負責處理，被告吳銘欣僅係提供系爭建案基地予被告公司興建建物而已，其並無參與被告公司廣告、簽約銷售系爭建案房地業務之行為，是其亦無何故意過失或行為關聯之共同可言，原告請求其應與另二位被告負侵權行為連帶賠償責任，亦屬無據。

㈣、況縱認（假設語氣）被告交付予原告之系爭房地，因系爭八米帶狀空間需開放供一般汽機車通行使用，而具有瑕疵，惟此一瑕疵，依原告之主張，係於兩造簽訂系爭買賣契約前即已存在，並非契約簽立後始發生，已無民法第227條規定之適用。且原告就物之瑕疵擔保減少價金請求權之行使，已逾六個月之除斥期間，其侵權行為損害賠償請求權之時效，亦已罹於兩年之時效，均不得於本件再為行使，故原告本件之請求亦無理由。

㈤、退步言，倘若原告主張為有理由，惟開放該八米帶狀空間供汽機車使用，對原告買受系爭房地，所欲利用其建物及系爭八米帶狀空間以外之公設，以居住使用之主要目的，並不生影響，僅於該八米帶狀空間之使用稍受影響。因該八米帶狀空間平常汽機車出入較少，僅上、下班時段較多，原告等尚

可使用該空間為其休憩使用，並非全無使用價值，故至少應有一半以上之使用價值，則估價報告認為系爭八米帶狀空間，依價格分析法價格比率為-1.76%，應屬過高，應以仍具有一半之使用價值，即減為-0.86%（即-1.76%×1/2）較為合理；就估價報告對建物價格變動率比較法部分，依其內所載之「勘估標的（即系爭建案）分期漲跌百分率差異」表所載，可知系爭建案建物價格之變動，並未受到估價報告所述A2前因影響期間、B1障礙物拆除、B2台北高等行政法院判決、B3最高行政法院判決之影響，該報告以受到上開之影響，推認系爭建案建物交易價格變動百分率差異值為-1.56%，亦屬過高，應酌減其差異值之1/2而為-0.78 %（即-1.56%×1/2），因此，依上開兩種估價方法各予50 %權重，其價格差異比率應為-0.82%較為合理。另該估價報告僅以地上層數23、地下4層，作為計算基礎，因系爭建案地上為28層，倘再加計24至28樓之總銷售金額加以計算結果，所得之「開放空間價格分析法價格比率」，將小於估價報告書所載之-1.76%，再與「建物價格變動比率法」之價格差異比率，各以二分之一加權計算結果，其價格變動比率應低於該估價報告所載之-1.66%，故原告請求減少價金或賠償房地總價10%，顯不足採等語。並聲明：1、原告之訴駁回；2、如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠、被告公司、吳銘欣自101年起，銷售系爭建案預售屋，其基地係坐落於新竹市○道段1001、1003、1008、1175、1175-1、1009、1010、1011等地號土地，嗣已合併為同段1001地號，系爭建案為四棟建物，分別為地上28層、地下4層之鋼筋混凝土構造大樓。原告周晉達、盧宏鈞、梁適安及陳芬芬、張凱翔、蘇淑如、張福春、羅彩甄、陳家蓁、王誌麟、廖緹瀅等11人，分別於101年8月至104年6月間，與被告公司及吳銘欣訂立房屋預定買賣契約書、土地預定買賣契約書。原告許穎尚、彭琦茵2人，則於系爭建案房屋興建完成後，分別

於104年12月間及105年7月間，向被告公司及吳銘欣購買系爭建案成屋之房地，分別簽訂房屋買賣契約書及土地買賣契約書。訂約時間及買賣價金即原告已支付之房地價金，均如附表一所示。

㈡、系爭建案廣告文宣載明「在繁華城市中，獨享一座公園的綠華濃」、「千坪中庭，以私家公園涵養心靈花園」等內容，該廣告文宣印製日期為102年2月1日，此有上開廣告文宣在卷可參（見本院卷三第315-319頁、第381-383頁）。

㈢、系爭100年都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點、都市設計準則及開發獎勵要點）專案通盤檢討書之圖五，於系爭8米帶狀空間處標示註明：「8公尺帶狀式開放空間專供交通緊急出入用」等文字（見本院卷三第391頁）；本建案建照預審報告書（核定本）第3-2-2頁查核表1「指定留設無遮簷公共開放空間」欄位右側，註記「8公尺帶狀式開放空間專供交通緊急出入用」，另第3-2-3頁查核表2記載「依規定設置之帶狀式公共開放空間，應專供人行使用，不得作機車停車使用」（見本院卷四第39、41頁）；被告公司向新竹市政府提送之本建案都市設計審議報告書（核定本）、都市設計審議報告書（第一次變更設計）（核備本）、都市設計審議報告書（第二次變更設計）、都市設計審議報告書（第三次變更設計─備查），其多處圖面及文字記載「8米（8m）帶狀式開放空間專供交通緊急出入用」（見本院卷四第43-111頁）；內政部營建署104年11月23日營署都字第1040075558號函主旨記載：「有關貴市○道段○○○○○號新建大樓晴空匯社區內八米帶狀式防災空間（供緊急出入使用）是否應供民眾日常汽機車通行使用乙案，經查該防災空間應屬法定空間，非屬計畫道路…」（見本院卷三第421頁）。

㈣、兩造簽訂之房屋預定買賣契約書附件（一）「房屋位置示意圖」之一層平面圖上，於系爭八米帶狀空間處，係標示：8米帶狀式開放空間（專供交通緊急出入用）。

㈤、被告吳銘欣與被告公司，以系爭八米帶狀空間除供緊急救護

防災通道功能使用外，新竹市政府不得命其等開放供汽機車使用，及訴請確認該空間土地僅供行人通行，除供緊急救護防災通道功能使用外，不得開放供汽機車通行，對新竹市政府提起行政訴訟，然業經系爭行政法院確定判決予以駁回其等之訴確定，另系爭建案部分住戶對新竹市政府，所提起相類似上開之行政訴訟，亦先後經臺北高等行政法院以107年訴字第1702號、最高行政法院109年判字第318號確定判決，駁回其等之訴確定在案（見本院卷三第455-521頁、卷四第515-539頁）。

㈥、系爭八米帶狀空間，現已經新竹市政府之要求，而拆除原位於該空間南北兩端之二扇車輛管制門，並供社區外一般不特定民眾之汽機車通行。

四、本件爭點及本院之判斷：

茲本件兩造間有爭執應予以審究者，在於：㈠、系爭八米帶狀空間，是否於被告公司申請系爭建案建照時，依新竹市政府依法公告發布實施之都市計畫，即需開放供一般汽機車通行使用？抑或係新竹市政府嗣於被告公司將取得使用執照時，始變更為需開放供一般汽機車通行？㈡、被告公司、吳銘欣就系爭買賣契約之履行，是否給付有瑕疵及對原告成立不完全給付之債務不履行責任？㈢、被告是否應依民法共同侵權行為及第28條、公司法第23條第2項之規定，對原告負連帶賠償責任？㈣、如原告因本件被告行為而受有損害，其所受之損害數額為多少？原告本件之請求有無理由？爰予以論述如下。

㈠、系爭八米帶狀空間，是否於被告公司申請系爭建案建照時，依新竹市政府依法公告發布實施之都市計畫，即需開放供一般汽機車通行使用？抑或係新竹市政府嗣於被告公司將取得使用執照時，始變更為需開放供一般汽機車通行？

1、按都市計畫法第3條規定：「本法所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用

作合理之規劃而言。」第6條規定：「直轄市及縣（市）（局）政府對於都市計畫範圍內之土地，得限制其使用人為妨礙都市計畫之使用。」第13條第1款規定：「都市計畫由各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所依左列之規定擬定之：一、市計畫由直轄市、市政府擬定，鎮、縣轄市○○○鄉街計畫分別由鎮、縣轄市、鄉公所擬定，必要時，得由縣（局）政府擬定之。」第22條規定：「細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：一、計畫地區範圍。二、居住密度及容納人口。三、土地使用分區管制。四、事業及財務計畫。五、道路系統。六、地區性之公共設施用地。七、其他。前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。」第23條第1項規定：「細部計畫擬定後，除依第14條規定由內政部訂定，及依第16條規定與主要計畫合併擬定者，由內政部核定實施外，其餘均由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。」第39條規定：「對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定。」。準此，系爭土地所在之新竹市政府，依都市計畫法之授權，就系爭土地所在地區，進行都市計畫之擬定，並經新竹市政府所屬都市計畫委員會、內政部都市計畫委員會審議通過後核定並公告發布實施，自得於都市計畫範圍內之土地及建築物進行開發，並對都市計畫範圍內包括系爭土地等之土地，為限制其使用人為妨礙都市計畫使用之規範。

2、經查，系爭土地經新竹市政府於93年4月15日公告發布實施93年都市計畫案內變更為「第二種商業區」，於土地使用分區及都市設計管制要點第7點(二)2.規定：「帶狀式公共開放空間（供汽機車通行及緊急救護防災通道使用）」，嗣新竹政府於100年10月12日公告發布實施之100年都市計畫案，內容亦維持留設寬度8公尺之無遮簷帶狀式公共開放空間（

供汽機車通行及緊急救護防災通道功能使用）規定。其後新竹市政府於103年4月21日公告發布實施103年都市計畫案內容，仍維持留設寬度8公尺之無遮簷帶狀式公共開放空間（供汽機車通行及緊急救護防災通道使用）規定。且新竹市政府於101年2月15日召開之第127次新竹市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（下稱都審會），已審議通過被告公司投資興建系爭社區建案，該次會議業經被告公司派員出席，及被告公司委請之趙英傑建築師親自出席。其後於103年7月24日所召開第178次都審會亦決議通過：「1.…(1)請將下列事項補充至社區之公寓大廈規約：①有關供汽機車通行及緊急救護防災通道使用之8米無遮簷帶狀式開放空間，應保持暢通不得設置任何阻礙物。」，該次會議亦經被告公司派員出席，及趙英傑建築師親自出席。而前開決議事項，復經被告公司附註於系爭社區住戶規約第19條「住戶生活公約」之第20款，且被告公司為配合新竹市政府之都審案，亦於系爭1001地號店舖、集合住宅新建工程圖說中，明確繪製：「8M開放空間處，景觀調整至兩處開口，並將開口調整呼應鄰地既有巷道處」。另被告公司於其系爭建案之使照申請書，亦於備註欄11.12載明「8M無遮簷帶狀式公共開放空間，應供為汽機車通行及緊急救護防災通道功能使用，並開放供公共使用，不得封閉，且道路兩側不得停車」；使照附表加註事項12.12，亦載明：「8M無遮簷帶狀式公共開放空間，應供為汽機車通行及緊急救護防災通道功能使用，並開放供公使用，不得封閉，且道路兩側不得停車」等字句等情，有上開都市計畫書、新竹市政府101年2月15日第127次都審會會議紀錄、103年7月24日第178次都審會會議紀錄、系爭社區住戶規約第19條「住戶生活公約」之第20款規定資料、系爭1001地號土地店舖、集合住宅新建工程圖說、被告公司使用執照申請書及附表備註事項11.12資料，附於系爭行政訴訟事件卷宗內可憑，此亦有系爭行政法院一、二審確定判決之記載在卷可參（見本院卷三第455-521頁）。準此，堪認新

竹市政府就系爭土地，依都市計畫法所依法公告並發布實施，所合法有效之93年、100年、103年之都市計畫，均已清楚記載「帶狀式公共開放空間（供汽機車通行及緊急救護防災通道使用）」，即一開始即要求需開放供一般汽機車通行使用，並非嗣後始變更而為該要求，且原告主張上情為被告公司於100年至103年間申請系爭建案建照及使照時，即已知悉乙節，亦非無據。

3、被告雖辯稱：依系爭都市計畫之細部計畫圖五及經新竹市政府核定之都市設計審議報告書之圖說、建照預審報告書之內容，暨都市計畫法第32條、建築技術規則建築設計施工編第283條等之相關規定，均應認系爭八米帶狀空間，係供本建案社區住戶及公眾行人利用該空間通行及休憩，暨供交通緊急出入用，並非供不特定汽機車通行，新竹市政府於核發系爭建案建照予被告公司時，亦同此認定，其嗣後始違法變更為需開放供汽機車通行，此為被告所無法預知，並提出被證2至7、被證11至12-4之系爭都市計畫細部計畫圖五「指定留設無遮簷公共開放空間示意圖」、新竹市政府都市設計審議報告書之圖說、系爭建案之建照、內政部營建署函文、建築技術規則建築設計施工編第283條等規定、系爭建案建物之層平面圖（公設面積示意）、系爭建照預審報告書（核定本）、都市設計審議報告書節本等影本為證（見本院卷三、卷四）。惟查，系爭都市計畫，係經新竹市政府依都市計畫法之授權進行都市計畫之擬定，並經其所屬都市計畫委員會、內政部都市計畫委員會審議通過後核定並公告發布實施，其記載文字較為明確，而都市計畫附圖則係以圖說予以說明，乃屬補充性質，倘兩者間有差異，自應以都市計畫之文字記載為準。而依上所述，系爭都市計畫歷年來所公告發布實施之文字內容，均已載明「供汽機車通行及緊急救護防災通道使用」，已如前述，是縱使期間之細計計畫圖說、都市設計審議報告書之圖說等，其內曾有「供交通緊急出入用」，而無「供汽機車通行」之文字說明，然因該等圖說等僅係補充

性質，因與都市計畫內已明確載明有「供汽機車通行」之文字內容不符，自應回歸以都市計畫之文字內容為準，被告主張應以該等圖說等之內容為準云云，即非可採。又建築技術施工編第283條第1項對於開放空間之定義，固認係供公眾通行或休憩之使用，惟查，系爭八米帶狀空間因後方有廣達4.3公頃之舊社區，係從67年前即以住宅區方式發展，且93年前全無計畫道路之劃設，內部現有巷道密集蜿蜒，且居民僅能以現有巷道出入，若系爭1001地號土地內之該八米帶狀空間僅作為緊急救護防災通道，平時不予開放，則有損舊社區居民原通行之權益；若僅作為供汽、機車通行使用，則可能有路邊停車之情形，未來並可能影響緊急救災使用，故以「供汽、機車通行及緊急救護防災通道使用」規定，則可保全其平時汽、機車通行與緊急時救災功能。此一通道之規劃原理，係對於舊社區居民通行權之保障，以及系爭1001地號土地由原農業區變更為新規劃之商業區，尋求公眾利益最佳化之方案。依據系爭土地100年都市計畫書內容，本件系爭八米帶狀空間，供汽、機車通行及緊急救護防災通道使用，已考量○○○區○○○巷道連接，並屬法定空地，已計入建築基地面積計算，並經被告公司申請相關容積獎勵在案，若僅作為緊急時救護防災通道，將影響原有現況地形相連接之現有巷道平時通行地役權等情，亦據系爭行政法院一、二審確定判決所認定在案。準此，系爭都市計畫自始將系爭八米帶狀空間，一併限制為需開放供汽機車通行使用，自已符合都市計畫法第6條得以限制都市計畫範圍內土地使用人為妨礙都市計畫使用目的之規定，乃屬合法有效。被告主張有違築技術施工編第283條第1項對於開放空間之定義及都市計畫法第32條第1項等規定云云，尚不可採，且依上開所述，新竹市政府就系爭土地所屬之都市計畫，係一開始經審議通過核定並公告發布實施時，即限制需開放供汽機車通行使用，其後所陸續發佈實施之都市計畫亦然，並非嗣後於104年間始變更而為該等限制，被告主張因新竹市政府嗣後始違法變更

而加諸該等限制，係其於先前取得建照而開始銷售該建案房地時，所無法預知云云，應不可採。

㈡、被告公司、吳銘欣就系爭買賣契約之履行，是否給付有瑕疵及對原告構成不完全給付之債務不履行責任？

1、就許穎尚以外之原告：

⑴、觀諸許穎尚以外之原告，與被告公司簽訂之房屋預定買賣契約書、房屋買賣契約書（原告彭琦茵部分），其中於房屋預定買賣契約書所附之一層平面圖內，在位於包括系爭八米帶狀空間之一樓公共設施（含法定空地等）之範圍內，已畫有許多植栽、水池圖樣，並於系爭八米帶狀空間處內，標示「8米帶狀式開放空間（專供交通緊急出入用）」之文字，且於上開房屋預定買賣契約書第八條、房屋買賣契約書第六條，有關地下層、屋頂及法定空地之使用方式及權屬條文，其中在第二項之法定空地部分，亦載明：「本大樓法定空地之所有權為全體區分所有權人共有及共用。買方已充分認知及同意除依法可得辦理保存登記依約計價部分外，其餘無法保存登記之本大樓法定空地、消防通道、公共土地持分等所施作社區公共設施、安全管制門、圍牆格柵、庭園景觀工作物、綠化植栽等屬使用執照核准圖外增設之違建…」，另部分原告所簽立而交付予被告公司之工程變更設計同意書（下稱同意書），其中第一點，亦記載：「為提供本社區更充裕之公共空間使用，買方充分認知並同意由賣方於法定空地、消防通道、公共土地持分等施作社區公共設施、水池、安全管制門、圍牆格柵等，並取消裝卸車位空間，調整施作社區庭園景觀綠化植栽等，以提供住戶更優質休憩空間，更增公共設施使用之完美性…」，此節有上開之房屋預定買賣契約書及其附件（一）房屋位置示意圖即一層平面圖、房屋買賣契約書，以及被證16之同意書影本卷可憑（見本院卷一至卷三內，除許穎尚以外之原告，與被告公司簽訂之房屋預定買賣契約書、房屋買賣契約書、卷四第323-335頁）。又原告彭琦茵於104年12月1日，與被告就D3棟9樓之房地，簽訂之房

屋買賣契約書，雖未如前述之房屋預定買賣契約書，附有一層平面圖，然原告彭琦茵原係於101年6月間，與被告就店鋪之預售屋房地，簽立房屋、土地預定買賣契約書，其中房屋預定買賣契約書內，亦附有與前述其他原告簽立之該契約書內，相同內容之房屋一層平面圖，其後來於104年12月1日，始與被告換屋更換為購買上開D3棟9樓之房地，並簽立該戶房地之房屋、土地買賣契約書，原先之店鋪契約作廢，此有原告彭琦茵所提該等作廢之契約書影本在卷可參（見本院卷四第415-429頁），參以被告於104年12月1日與原告彭琦茵簽約當時，就系爭建案一層包括系爭八米帶狀空間之社區公設部分，乃係依上開房屋預定買賣契約書之一層平面圖所施作，是以，足認原告彭琦茵與被告在104年12月1日簽約時，就包括系爭八米帶狀空間之社區一層公設部分，雙方之約定，應係援用並類如上開所述房屋一層平面圖所顯示之內容。

⑵、經查，從上開買賣契約書、同意書及圖面資料所示之內容，顯示系爭建案法定空地共用部分即中庭公設內，會有大量之庭園景觀、綠化植栽及水池等類如花園之設施，而系爭八米帶狀空間並位於其間，兼以上開一層平面圖上，就系爭八米帶狀空間部分，特別標註：專供交通緊急出入用之文字，亦即僅於有緊急事故時，始開放供汽機車通行使用。再參以部分原告與被告訂約時，依被告提供之紙本廣告，亦已載稱：「在繁華城市中，獨享一座公園的綠華濃」、「千坪中庭，以私家公園涵養心靈花園」（見本院卷三第315-319頁），且於系爭建案之電腦展示1F總平面圖示意圖右上方，亦記載有生態池、微風綠林、繽紛花園、景觀水池…幸福散步道等內容（見本院卷三第429頁之公平交易委員會之書函），而房屋廣告宣傳品、房屋平面圖與位置示意圖，視同契約之一部分，亦為系爭房屋預定買賣契約書第一條所明定，是許穎尚以外之原告，於與被告公司簽訂系爭房屋預定買賣契約書、房屋買賣契約書（為原告彭琦茵者）時，被告公司有與該等原告約定，會提供類如花園之公設讓原告使用，其內並包

括有系爭八米帶狀空間，作為該花園內之人行步道，該通道平時不會開放供一般汽機車通行使用等情，堪認為實在。

2、至就原告許穎尚部分：

觀諸其於105年7月2日與被告公司簽訂之房屋買賣契約書，其中於第十八條及附件欄之後，業已載明：「本社區後方留設寬度為八公尺之無遮簷帶狀式開放空間（如工程變更設計同意書標示），依都市設計審議之結果僅供行人（即公眾居民）通行及緊急救護防災通道功能使用。茲因賣方與新竹市政府就系爭該開放空間是否應供作一般汽機車通行使用尚有爭議，賣方現正就此爭議進行行政爭訟程序，賣方已清楚告知，買方亦充分知悉」等文字，另原告許穎尚於同一日與被告吳銘欣簽訂之土地買賣契約書，其中於第十五條及附件欄之後，亦同樣記載上開之文字，其後並均有原告許穎尚之簽名及用印（見本院卷二內許尚穎簽訂之房屋買賣契約書及土地買賣契約書影本），足見原告許穎尚與被告公司、吳銘欣簽訂買賣契約書時，被告業已清楚告知該原告，就系爭八米帶狀空間，是否依法令等要提供予一般汽機車通行，尚有爭議，被告目前就此正與主管機關新竹市政府在進行行政訴訟中，結果尚屬未定等情，亦即被告於該契約中，業已向原告許穎尚約明表示，其所提供、交付之該八米帶狀空間，是否要供一般汽機車使用，要視行政訴訟結果而定之意旨，而原告許穎尚就此節亦已知悉了解，並與被告在此等約定條件下，達成買賣系爭房地之合意。又因行政訴訟之結果，已認定系爭八米帶狀空間需開放供一般汽機車通行使用，已如前述，準此，即難認被告公司、吳銘欣，與原告許穎尚訂約時，已承諾並約定其等出售、交付之系爭八米帶狀空間，只供人行通道使用，不會開放供一般汽機車通行，原告許穎尚主張訂約當時，被告並未將有關系爭八米帶狀空間之實情告知伊，伊無從知悉並與被告達成可能需開放供汽機車通行使用之合意云云，尚不可採。

3、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；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，民法第226條第1項、第227條第1項分別定有明文。再按買賣契約之出賣人負有依債務本旨將無瑕疵之買賣標的物交付買受人之義務，違背債務之本旨所為給付，為瑕疵之給付，即屬不完全給付。又按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條亦有規定。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例參照）。另按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任。最高法院七十七年度第七次民事庭會議決議雖謂「出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任」，然此係就出賣人交付之買賣標的物瑕疵，其瑕疵係於契約成立後發生，且因可歸責於出賣人之事由所致之情形為設題，討論出賣人所應負之債務不履行責任，惟就該瑕疵於契約成立前發生之情形，既非屬該次決議之範疇，自難據前開闡釋逕為相反之解釋，而認出賣人應負物之瑕疵擔保責任，其瑕疵係於契約成立前發生，即無須負不完全給付之債務不履行責任（亦有最高法院94年度台上字第1112號判決意旨可參）。

4、經查：被告公司與許穎尚以外之原告，簽訂系爭買賣契約時

，已同意提供、交付含有類如花園、位於地上一層之公設讓其等使用，且其內之系爭八米帶狀空間，乃係作為花園之步道，供行人通行使用，平時並不開放供一般汽機車通行，已如前述。依此約定，被告提供之系爭八米帶狀空間，係作為其所設置供社區住戶使用之公設花園內之人行步道，與該社區之中庭公設花園等整體結合後，原應具有供原告等住戶，得以漫步、通行於該步道，以利用社區中庭花園等整體休閒設施之功能，如此，亦因此花園公設等休閒設施之完整性，增益、提升系爭社區之房地價值。詎該八米帶狀空間，卻於被告與原告簽約前及當時，即需開放供一般汽機車通行使用，嗣於簽約後，亦因新竹市政府之要求，已拆除原位於該空間南北兩端之二扇車輛管制門，並實際已開放供社區外一般民眾之汽機車通行使用，已如前述。而該八米帶狀空間，乃為系爭社區一樓中庭公設花園之通道，且連通該社區一樓中庭公設之南、北兩端，此有前述之一層平面圖、系爭建案建築物配置計畫圖影本在卷（見本院卷三第37頁、卷四第91頁），及系爭估價報告書內所附之該八米帶狀空間之照片影本（見該估價報告書編頁第138-142頁）可憑。然該八米帶狀空間經開放供外面汽機車使用，造成汽機車行駛在系爭社區一樓之中庭公設範圍內，尤其於上下班時段，因該處位於新竹科學工業園區附近，有相當之汽機車車流經過，此有原告提出之現場照片在卷可參（見本院卷四第437-451頁），導致系爭社區中庭公設等區域空氣之污染、對社區居民居住安寧之侵擾及其等通行該處安全上之疑慮，業已影響其等對該處社區公共設施之利用，減損該帶狀空間之效用、品質，亦連帶會不利影響到系爭房地之價值，是許穎尚以外之原告，主張因被告所交付之系爭八米帶狀空間，平時即需對外開放供汽機車通行，已不具備原先約定之效用、品質，並已減損房地之價值，係屬買賣標的物之瑕疵，並致其等受有減損房地利用及價值之損害，應可成立。又雖然該瑕疵係於買賣契約成立前，即已存在，非契約簽立後始發生，已如前述，然

因被告公司與該等原告締約時，未告知該瑕疵於買受人，而該等原告亦因不知有該瑕疵而為購買，且該瑕疵又無法改善、補正，則被告公司所為給付之內容，即屬不符合債務本旨，又係可歸責於被告公司，揆諸上開之規定及說明，即應對該等原告負不完全給付之債務不履行責任，並不以該瑕疵於契約成立後始發生者為限，被告辯稱因瑕疵係契約成立前即存在，不構成不完全給付之債務不履行云云，應不可採。又按「雙方於本契約成立同時所另行簽訂之土地預定買賣契約書（或土地買賣契約書），與本契約有不可分之併存關係，法律效果應同時發生或消滅；其中一契約無效、被撤銷或解除者，他契約亦併同無效、被撤銷或解除。」、「雙方於本契約成立同時所另行簽訂之房屋預定買賣契約書（房屋買賣契約書），與本契約有不可分之併存關係，法律效果應同時發生或消滅；其中一契約無效、被撤銷或解除者，他契約亦併同無效、被撤銷或解除。」，許穎尚以外之原告，與被告公司、吳銘欣所各簽立之系爭房屋預定買契約書、土地預定買賣契約書、房屋買契約書、土地買賣契約書之前言第二段均已有約定（見本院卷一至三之該等契約書影本），是本件之房屋及土地買賣契約書既具有不可分之併存關係，且法律效果應同時發生或消滅，則就出賣人方面，其所交付予許穎尚以外原告之系爭八米帶狀空間，既有前述之瑕疵而屬不完全給付，即應視同房屋及土地之出賣人，均對買方構成不完全給付之債務不履行責任，始為合理公平。從而，本件因出賣人就買賣標的物中之系爭八米帶狀空間，有前述之瑕疵即不完全給付，許穎尚以外之原告亦因此受有損害，故被告公司、吳銘欣均應對許穎尚以外之原告，依民法第226條第1項、第227條第1項之規定，負不完全給付債務不履行之損害賠償責任，亦堪以認定。再按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務。無前項之明示時，連帶債務之成立，以法律有規定者為限，民法第272條亦定有明文。是以連帶債務，必當事人間有明示或法律有規定，

始能成立。因上開之契約條文中，並未明示房屋及土地出賣人違約時，需對買受人連帶負賠償責任，故被告公司、吳銘欣乃係共同，而非連帶對許穎尚以外之原告，負債務不履行賠償責任。

5、至就原告許穎尚部分，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條固有規定，惟被告公司、吳銘欣，與原告許穎尚訂約時，並未承諾並約定其等出售、交付之系爭八米帶狀空間，只供人行通道使用，不會開放供一般汽機車通行，已如前述，故無從認定出賣人被告公司、吳銘欣交付之標的物，有瑕疵及不完全給付之可言，則原告許穎尚本於民法第359條買賣物之瑕疵擔保及同法第226條第1項、第227條第1項不完全給付債務不履行損害賠償之規定，對被告公司、吳銘欣為本件之請求，即無理由而不應准許。

㈢、被告是否應依民法共同侵權行為及第28條、公司法第23條第2項之規定，對原告負連帶賠償責任？

1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；民法第184條、第185條第1項前段固分別定有明文。然按侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可言；損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院54年台上字第1523號、48年台上字第481號判例參照）。

2、原告固主張被告等人，明知系爭八米帶狀空間應提供社區外居民汽機車通行使用，卻故意隱瞞未告知原告，且偽稱該帶

狀空間係私家花園，並以不實廣告騙取原告簽訂買賣契約，然為被告所否認，並辯稱如上。經查，觀以系爭紙本廣告，其內固有提到要提供千坪公園，並顯示出系爭八米帶狀空間之通道等情（見本院卷三第315-319頁），惟依前開所述，系爭八米帶狀空間，僅係系爭社區一層中庭公設花園內之一部分，且被告主張於訂約後，已將系爭八米帶狀空間，連同該建案基地西側其他開放空間，及附連之空地，合計約1501.14坪之基地，均予以綠美化，即宛如公園，其中系爭八米帶狀空間約為465.45坪，其餘中庭公設約1035.69坪等情，亦有被告提出之被證7一層平面圖（公設面積示意圖）影本1份在卷可稽（見本院卷三第427頁）。則以被告確實業已提供占地約有1500多坪之中庭花園公設予原告使用，而該八米帶狀空間，又僅係占被告所提供該中庭花園公設之一部分，是縱使賣方之被告，當時未告知原告該八米帶狀空間需提供一般汽機車通行使用，惟此節與社區公設花園等項，是否係原告當時決定要購買系爭房地之重要因素，仍有疑義，是以該等事項，核應僅屬前述兩造間買賣之契約糾紛問題，難認被告有藉此故意以不實之廣告等，詐騙原告訂約，以不法侵害原告權利，或故意以背於善良風俗方法，加損害於原告之事實存在。則原告主張被告對原告構成民法共同侵權行為，並依民法第185條、第28條及公司法第23條第2項之規定，請求被告三人對原告負連帶賠償責任，即屬無據而不應准許。

㈣、如原告因本件被告行為而受有損害，其所受之損害數額為多少？原告本件之請求有無理由？

1、依前所述，許穎尚以外之原告，已因被告公司、吳欣銘所交付之系爭八米帶狀空間，需開放供一般汽機車通行使用，對其等構成不完全給付之債務不履行，並致其等受有對該空間等在利用效用及系爭房地價值減少之損害，且係可歸於被告公司及吳欣銘，故該等原告請求被告公司、吳欣銘負債務不履行賠償責任，應屬有據。至就該等原告所受之損害數額而言，經查，與本件原告類似情形之買受人，對本件被告所提

起之系爭另案事件（即本院105年度消字第5號），就系爭八米帶狀空間需開放供一般汽機車使用，所造成該等買受人之損害額為何，經該事件送請桃園市不動產估價師公會（下稱系爭公會）予以鑑定，並由該公會指派三名估價師進行鑑定，由估價師至現場進行勘察後，採用：1、建物價格變動率比較法：即以近鄰地區建案交易價格變動率比較法，分析於相同期間本案交易價格變動率與近鄰地區建案之差異百分率，定為依比較法本案市價因前述案由（即需開放供一般汽機車通行使用）引起之建物價格差異百分率；2、開放空間價格分析法：即以類似兼有法定空地與通行道路性質土地交易，分析比較以求取系爭八米帶狀空間與評估之單位面積單價，再乘以系爭開放空間面積算得總價，以系爭開放空間總價對比土地開發分析法不動產總銷金額，算得系爭開放空間價格與本建案整體建物價格之比率，定為依分析法本案市價因前述案由（即需開放供一般汽機車通行使用）引起之建物價格差異百分率。3、以建物價格變動率比較法算得建物價格差異百分率、以及開放空間價格分析法算得建物價格差異百分率，再依加權權重比例推計，評估而決定本案「豐邑晴空匯」整體建案之全部，因前述案由（即需開放供一般汽機車通行使用）發生之建物價格差異百分率，並為確保其評估結論之可信度，另採取普遍性、中位性及資料補充之原則，復由估價師針對勘估標的（即系爭建案）進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、勘估標的依最有效使用情況，及考量本案非以全體之個別建物為勘估標的，而採取上開1至3之方式進行價格評估。其中就建物價格變動率比較法，因原先誤載其中之比較建案「惠宇雲品」為-0.01%（見估價報告書第47頁），應更正為-0.52%，故所計算得出之系爭建案之建物價格變動率，應由原先估價報告書所列之-1.56%（見估價報告書第49頁），更正為-1.81%，另依開放空間價格分析法推算系爭建案估價標的之價格（以百分率表示）為-1.76%。另衡量上開二種估價方法均具備良好之資

料調查分析，其推算結果具備相等程度之可靠性，故各予相同之權重予以加權計算，並以概數取小數4位（即百分率小數點後2位），而評估結論認系爭八米帶狀空間作為「供社區住戶休憩使用之中庭園步道」，或「供不特定公眾汽機車平日通行往來用途」（無區別是否由人員進入該開放空間），其之間對系爭建案全體建案價格（即市價）影響之百分率，乃為-1.78%『（即建物價格變動率比較法得出之-1.81%乘以權重50%＝-0. 91%）＋（開放空間價格分析法得出之-1.76%乘以權重50%＝-0.88）＝-1.78%』，即系爭八米帶狀空間由原先作為系爭社區公設中庭花園內之人行步道，變更為需開放供不特定公眾汽機車通行使用時，會減損該社區每戶建物房地價值之1.78%，並說明：就上開之建物價格變動率之評估方法，係以不動產交易市場之公開資料為基礎，就系爭建案鄰近區域內類似之25個建案，採取普遍性原則進行調查統計建物價格變動率，再選取其中性質上與系爭建案相近之6個建案，進一步統計比較建物價格變動率，作為鑑定之參考基準；另就開放空間價格分析法部分，係先以普遍性調查原則，調查23個位於台中市以北（但不包括台北市），其買賣之土地性質兼有法定空地及供公眾通行使用，類似於系爭建建系爭土地之建案交易資料，之後再取數列中接近中位數範圍之4個適當建案作為分析比較標的，進行比較分析調整而得出評估結果等情，有系爭估價報告書影本（見該估價報告書第1、3-6頁、第13 -14頁、第29-30頁、第45-49頁、第120-1 21頁），及因系爭另案事件之當事人，針對系爭估價報告書表示意見後，由系爭公會於109年8月11日所回應函送之回覆資料影本在卷可憑（見該回覆函第四點）。

2、經核上開鑑定之估價師，已就其鑑定、估價得出系爭建案，因其系爭八米帶狀空間需開放供一般汽機車通行使用，所致該建案內每戶房地減損之價格為1.78%，其憑據及理由，於系爭估價報告書及系爭公會上開函覆內容中，予以詳細說明（參該份估價報告書全文及上開函文），經核難認有何違反

不動產估價技術規則等規定或違法之處，且鑑定單位係本於其專業，以符合估價程序、調查及推算依據之標準而為鑑定，是其上開之鑑定結果，自有可供本院採認之處。兩造雖就上開鑑定結果各有指摘如上，惟查：

①、該估價報告內已載明：平常汽車、機車出入較少，總幹事表示上下班時段會較多（見該估價報告書第1、14-15頁），可見估價師業已考量到系爭八米帶狀空間，平常時間較少汽機車使用，但於上下班時段則有較多汽機車通行使用之情況。，而汽機車通行該空間，會影響社區住戶對該處及中庭公設整體之利用，並造成空氣品質、居住安寧等不利影響，此節即為導致系爭房地價格減損之原因。準此，可見估價師就該八米帶狀空間因開放供汽機車通行，致系爭社區住戶在利用上及對環境等不利因素，所會影響房地價格之上開因素，業已有加以考量、評估。又因系爭社區住戶就一樓中庭花園公設休閒等利用，通常並不會平均分散在一天二十四小時之內，而係會較為集中在某些時段，故被告辯稱因該八米帶狀空間僅上下班時段汽機車較多，原告就該空間至少仍有一半以上之使用價值存在，故就該估價報告所估定之開放空間價格分析法價格比率，應係其估定之-1.72%之一半即-0.86%云云，亦不可採。

②、又系爭估價報告書之估價、鑑定內容，乃為系爭八米帶狀空間，即建商所出售之法定空地即公設用地，由原供社區住戶通行使用，變為需開放供外界汽機車使用，其間所造成房地價值減損之比率，而估價師已說明其採取之「建物價格變動率比較法」，係先以系爭建案鄰近區域內，其建築完成日期與系爭建案接近、其建案量體與交易資料筆數達相當數量之25個建案，採取普遍性原則進行調查統計建物價格變動率，再從上開25個比較建案中，選取其中在區位、規模、建築完成日、交易日期等，與系爭建案較相近，或與系爭建案為相同建商之共6個建案，進一步再進階統計比較建物價格變動率，作為鑑定之參考基準（見系爭估價報告書第29、44 -45

），可見估價師已儘量就建案區位、規模、建築完成及交易日期等各項，經綜合評估後，與系爭建案較相近者，始納為比較建案，並作為本件評估之基礎，而經核此等作法自屬客觀可採。是以估價師所納為之比較建案，並非單以其與系爭建案之距離是否最近，或區位是否相同等單一因素為考量。原告以估價師上開之進階6個比較建案，其中有3個建案與系爭建案距離非近，另2個建案與系爭建案區位不相同，指摘估價師所納入之比較標的，其區域位置與系爭建案差異較大，並謂估價師據此所推算出之系爭建案建物價格影響比率不可採云云，即非可取。至原告另以系爭建案位於美式賣場（Costco）與運動用品賣場之正對面，系爭估價報告書有低估上開情形部分，惟查，該估價報告書內已載明系爭建案區域內有量販店商業設施（見該估價報告書第22頁），至該估價報告書於其之「比較標的因素調整暨價格試算表」、「勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析表（店鋪）」中（見該估價報告書第97、112頁），固將系爭建案就「超大型購物中心」該項，列為普通，而就位於附近建案之被告公司文心匯建案，列為較優，然此容係因系爭建案，與上開之美式賣場間，隔有30公尺寬之新竹市○○路（見該估價報告書第23頁），然比較標的之被告公司文心匯建案，則與上開美式賣場均位於慈雲路同一邊，且距離不遠所致，況超大型購物中心之有無及距離之遠近，亦僅係影響建物價格中之「公共設施」該項中之一小項（見該估價報告書第97、112頁），是此項對建物價格評估之影響性，亦屬有限，原告以此指摘估價師就系爭房地價值之影響低估云云，亦難以憑採。

③、至原告另指摘估價師採比較法，有低估三筆比較標的土地價格之情形，其據此對系爭社區建物價格亦有低估，惟查，估價師就該三筆比較標的土地之交易價格，乃係以其等於102年間交易時之實價登錄交易價格，再參考該等土地至105年間，其價格之區域調整因素、個別土地因素，並考量該等土地之都市地價指數調整率均各為＋3%，而予以推估出該三筆

比較標的土地於105年間之試算價格，各為單坪0000000元、0000000元、0000000元等情（見系爭估價報告書第49、93-94、97-98、100-101頁），核已就其估價認定之依據詳實說明，並有相當之憑據，原告僅以推測方式主張房地價格一再飆漲，即謂估價師估價偏低，並主張本件鑑定減損之房地價格係低估云云，亦不可採。又就兩造均指摘估價師未評估系爭建案第24樓至28樓房地之銷售金額部分，經查，系爭估價報告書中，已載明：本案基地估價目的之特性，非以全體建物為勘估標的，因此採用價格比例之差異為價格結論方式…（見該估價報告書第91頁），故其未就系爭建案第24-28樓之房地納入估價計算範圍，是否會影響本件估價、鑑定之結果，已有疑義。又依估價報告書第92-93頁所載，系爭建案房地之開放空間價格分析法之價格比率，係以系爭土地之每坪基地地價，乘以系爭八米帶狀空間土地之坪數等，作為分子，除以「以土地開發分析法算出之總銷售金額」作為分母，而得出其數據；又上開之系爭土地每坪之基地地價，係以其每坪之「比較價格」與「土地開發分析價格」二者平均所得（見估價報告書第118頁），而土地之開發分析價格，又係以總銷售金額作為分子，除以以「建築利潤及資本利息綜合利率等相關數值得出之數據」作為分母，而得出其結果（見估價報告書第103頁）。準此，依上開之計算式，可知總銷售金額於加計24-28樓房地之銷售金額後，於上開估價報告第92-93頁所載之「分母數」雖增加，然其「分子數」，即以每坪基地地價乘以系爭八米帶狀空間土地之坪數等所得出之數字，亦因其每坪基地之基地地價，隨著加入24-28樓房地後之總銷售額金額之增加，致其土地開發分析價格之增加（因土地開發分析價格係以總銷售金額為分字，見估價報告書第103頁計算式），並致其基地地價增加（見估價報告書第118頁），而一併導致估價報告書第92-93頁之「分字數」亦隨同增加。故既然加入24-28樓房地之銷售金額後，上開分字及分母數均會增加，堪認依此所得出之計算值，即系

爭建案開放空間價格分析法之價格比率，與估價師未納入24-28樓房地銷售價計算得出之-1.76%該數值（見估價報告書第93頁）相較，差異應屬甚微，再與前述之建物價格變動率比較法所得出之數據，兩者以各占一半權重計算之結果，應對估價、鑑定所得之減損系爭房地價格之比例無何影響。兩造主張有相當之影響，並據以指摘估價結論不可採云云，亦不可採。

④、另估價師就建物價格變動率比較法之評估，係以六個比較建案與系爭建案，依不同統計分期期間，所影響交易價格之權重比例，予以綜合計算出系爭建案之減損比例為-1.81%（參系爭估價報告書第44-49頁及前開系爭公會所函覆，包含更正錯誤資料之回覆函文資料），此等數額自屬較為全面且客觀可採，被告僅攫取某一期間系爭建案與單一比較建案，或與少數比較建案間，其房地價格之漲幅差異不大，或互有高低之情，即謂估價報告所認定系爭建案建物價格變動率-1.81%不可採，應酌減二分之一云云，亦不可取。

3、從而，堪認系爭建案許穎尚以外之原告，所購入系爭建案之房地，因系爭八米帶狀空間需開放供汽機車使用，被告公司、吳銘欣之債務不履行，已致其等受有所買受之房地，如估價報告書所載減損達1.78%價值之損害，是以許穎尚以外之原告，所受之損害數額，係各如附表二「原告所受房地價金減損之數額」欄所示之金額。故該等原告依債務不履行損害賠償之法律關係，訴請被告公司、吳銘欣給付其等各如附表二「原告所受房地價金減損之數額」欄之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日，即108年5月10日（見本院卷三第339、343頁）起至清償日止按年息百分之五計算之利息，核屬有據應予准許，逾此部分之請求則無理由。

4、綜上所述，許穎尚以外之原告，依民法第226條第1項、第227條第1項不完全給付債務不履行損害賠償之規定，訴請被告公司、吳銘欣共同給付其等，各如附表二「原告所受房地價金減損之數額」欄所示金額，及均自108年5月10日起至清償

日止，按年息百分之五計算之利息，核屬有據應予准許，原告逾此部分之請求，則均為無理由，而應予駁回。又許穎尚以外之原告，另依民法第359條買賣物之瑕疵擔保規定，所為之請求部分，經核與其前述經判准之債務不履行損害賠償之法律關係，為選擇合併之關係，故本院就該部分毋庸另予審理，亦併此敘明。

㈤、就原告勝訴部分，該等原告及被告公司、吳銘欣，均請求供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，均核於法均無不合，爰各酌定相當之擔保金額如附表三所示，皆准許之，至原告敗訴部分，其等假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回之。

㈥、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一論述。

五、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　鄭政宗

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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　　109　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　楊嘉惠

附表一：

項次	原告即買方	房地總價即原告已支付之價金（新臺幣）	簽訂買賣契約日期（民國）	請求金額（新臺幣）	買賣之戶別（含房地、停車位）
01	周晉達	14,58萬元	101.8.24	1,458,000元	C5棟17樓
02	盧宏鈞	13,43萬元	102.1.13	1,343,000元	B7棟13樓

（續上頁）

03	梁適安 陳芬芬	13,98萬元	101.8.25	1,398,000元	C6棟16樓
04	張凱翔	14,78萬元	101.9.4	1,478,000元	B5棟26樓
05	蘇淑如	12,98萬元	101.8.18	1,298,000元	B7棟5樓
06	許穎尚	15,13萬元	105.7.2	1,513,000元	B3棟25樓
07	張福春	13,34萬元	101.10.16	1,334,000元	B7棟9樓
08	羅彩甄	22,65萬元	101.9.17	2,265,000元	D5棟21樓
09	陳家蓁	12,33萬元	102.3.28	1,233,000元	A7棟14樓
10	王誌麟	18,70萬元	101.11.18	1,870,000元	A2棟8樓
11	廖緹瀅	15,00萬元	104.6.22	1,500,000元	B3棟24樓
12	彭琦茵	24,61萬元	104.12.1	2,461,000元	D3棟9樓

附表二：被告公司、吳銘欣應給付予原告之金額

項次	原告	房地總價即原告已支付之價金（新臺幣）	原告所受房地價金減損之數額（即被告公司、吳銘欣應給付原告之金額）（新台幣）

（續上頁）

01	周晉達	14,58萬元	259,524元（即1458萬元x 1.78%）
02	盧宏鈞	13,43萬元	239,054元（即1343萬元x 1.78%）
03	梁適安 陳芬芬	13,98萬元	248,844元（即1398萬元x 1.78%）
04	張凱翔	14,78萬元	263,084元（即1478萬元x 1.78%）
05	蘇淑如	12,98萬元	231,044元（即1298萬元x 1.78%）
06	張福春	13,34萬元	237,452元（即1334萬元x 1.78%

（續上頁）

			）
07	羅彩甄	22,65萬元	403,170元（即2265萬元x 1.78%）
08	陳家蓁	12,33萬元	219,474元（即1233萬元x 1.78%）
09	王誌麟	18,70萬元	332,860元（即1870萬元x 1.78%）
10	廖緹瀅	15,00萬元	267,000元（即1500萬元x 1.78%）
11	彭琦茵	24,61萬元	438,058元（即2461萬元x 1.78%）

附表三：部分勝訴原告之供擔保金額及被告公

司、吳銘欣反擔保之金額

項次	原告	原告供擔保之金額（新台幣）	被告公司、吳銘欣共同提供反擔保之金額（新台幣）
01	周晉達	87,000元	259,524元
02	盧宏鈞	8萬元	239,054元
03	梁適安 陳芬芬	83,000元	248,844元
04	張凱翔	88,000元	263,084元
05	蘇淑如	78,000元	231,044元
06	張福春	8萬元	237,452元
07	羅彩甄	135,000元	403,170元
08	陳家蓁	74,000元	219,474元
09	王誌麟	111,000元	332,860元
10	廖緹瀅	89,000元	267,000元
11	彭琦茵	147,000元	438,058元