臺灣橋頭地方法院民事判決

106年度重訴字第62號

原　　告　陳玉捕
　　葉佩芬
　　蔡沁瑜
　　伍怡霖
　　謝雅如
　　王麗娟
　　陳宏凱
　　鄭永城
共　　同
訴訟代理人　莊曜棣律師
　　吳任偉律師
被　　告　聯立建設有限公司
法定代理人　蘇李樹枝
被　　告　楊淑綿
　　聯上實業股份有限公司
法定代理人　蘇永義
共　　同
訴訟代理人　李玲玲律師
複代理人　林婉蓉律師
　　林若馨律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國108年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告聯立建設有限公司、被告楊淑綿應分別給付原告陳玉捕、原告葉佩芬、原告蔡沁瑜、原告伍怡霖、原告謝雅如、原告王麗娟、原告陳宏凱、原告鄭永城如附表（A）、（B）欄所示之金額，惟應於原告陳玉捕、原告葉佩芬、原告蔡沁瑜、原告伍怡霖、原告謝雅如、原告王麗娟、原告陳宏凱、原告鄭永城分別將如附表（C）、（D）欄所示之建物、土地所有權移轉登記及點交予被告聯立建設有限公司、被告楊淑綿並回復至交屋時之狀態，及自

民國一〇八年十月十七日起至點交日止分別按月計付如附表（E）、（F）欄所示金額之同時履行之。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告聯立建設有限公司、被告楊淑綿各負擔十分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告陳玉捕、原告葉佩芬、原告蔡沁瑜、原告伍怡霖、原告謝雅如、原告王麗娟、原告陳宏凱、原告鄭永城分別以如附表（G）、（H）欄所示之金額為被告聯立建設有限公司、被告楊淑綿供擔保後，得假執行；但被告聯立建設有限公司、被告楊淑綿如分別以如附表（I）、（J）欄所示之金額為原告陳玉捕、原告葉佩芬、原告蔡沁瑜、原告伍怡霖、原告謝雅如、原告王麗娟、原告陳宏凱、原告鄭永城預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。查原告起訴時，先位依民法第184條第1項前段、第2項及第185條第1項規定訴請被告3人連帶負侵權行為損害賠償責任，嗣以被告3人違反公平交易法第21條第1項「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」之規定，追加請求依同法第30條、第31條規定負損害賠償責任，及依同法第33條規定以A4版面將本判決書內容登載於新聞紙即中國時報、自由時報、聯合報頭版3日（本院卷一第91至94頁；本院卷二第5、171頁背面）；嗣以民事訴之追加暨陳報㈣狀追加請求被告3人連帶給付如附表一「房貸利息」、「代書費」、「契稅」、「裝修費用」欄所示之金額及追加部分自上開書狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息（本院卷二第3至9、81、82頁；本院卷三第107

頁）；後復具狀變更先、備位聲明之順序（本院卷四第206頁背面至207頁），經核原告上開訴之追加、變更，與原訴均係本於同一受被告詐欺、不實廣告之基礎事實，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結，合於前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：被告聯立建設有限公司（下稱聯立公司）、被告楊淑綿於民國104年間將其所銷售坐落高雄市○○區○○段○○○○號土地上門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號之「聯上湖美學」建案（下稱系爭建案）中，如附表一「買賣標的」欄所示之區分所有建物（含車位）及其基地應有部分（下合稱系爭房地），分別出賣予原告陳玉捕、葉佩芬、蔡沁瑜、伍怡霖、謝雅如、王麗娟、陳宏凱、鄭永城等8人，並辦理所有權移轉登記且點交完竣。聯立公司、楊淑綿均明知系爭建案之建物用途為旅社、土地為旅館用地，依法不得作為住宅使用，卻於委託代銷人員與原告締約過程中，故意未告知上情，並表示系爭房地可自住使用，且於系爭建案銷售DM上標榜「輕豪宅」、「文教學區」等誤導系爭房地得做為住宅使用之標語（下稱系爭文宣廣告），復於系爭房地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）附件九之「住戶管理規約」標明系爭房地為公寓大廈之區分所有，致原告誤認系爭房地得作為自用住宅使用，陷於錯誤而分別交付如附表一所示之房屋及土地買賣價金購入系爭房地，並因而支出如附表一所示之貸款利息、代書費、契稅及裝修等費用。又被告聯上實業股份有限公司（下稱聯上公司）與聯立公司有實質控制從屬關係，明知聯立公司、楊淑綿有前開詐欺、不實廣告情事，卻疏未管控，逕由渠等於系爭房地之文宣廣告、契約書、售後維修服務卡上使用「VVVVV聯上建築」、「聯上實業」、「聯上湖美學」等標語，使原告因信賴聯上公司品牌而買受系爭房地，致原告受有損害，自應與聯立公司、楊淑綿連帶負賠

償責任。因系爭房地依法不得作為自用住宅使用，已不具備兩造契約預定之效用，且聯立公司、楊淑綿依約應交付得供原告自住使用之房地，卻未依債之本旨給付，原告自得依瑕疵擔保或不完全給付之法律關係，先位解除系爭房地買賣契約，並依不當得利或回復原狀等規定，請求聯立公司、楊淑綿分別返還房屋、土地之買賣價金並附加利息，並擇一為有利之判決。又如認原告不得解除系爭買賣契約，被告3人之共同詐欺、不實廣告行為致原告受有如附表一「房屋價金」、「土地價金」、「房貸利息」、「代書費」、「契稅」、「裝修費用」欄所示之損害，原告自得依民法第88條、第92條第1項規定，備位撤銷系爭房地買賣契約，並依同法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、公平交易法第30條、第31條等規定，請求被告連帶負侵權行為損害賠償責任，並擇一為有利原告之判決，及依公平交易法第33條規定，請求被告將本判決書內容登載於新聞紙。為此，爰提起本訴等語，並㈠先位聲明：1.被告聯立公司應給付各原告如附表一「房屋價金」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告楊淑綿應給付各原告如附表一「土地價金」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.前二項聲明願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告應連帶給付各原告如附表二「合計」欄所示之金額，及自附表二「利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.前項請求倘受有利之判決，被告應共同將本判決書之內容以A4版面登載於中國時報、自由時報、聯合報頭版3日。3.第一項聲明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告均以：系爭建案於104年7月22日取得高雄市政府工務局（下稱工務局）核發之使用執照，其上記載「建物用途：旅社B4」，而建物所有權狀上亦記載「主要用途：旅社」，聯立公司於系爭建案興建完成並取得使用執照後，始於104年間陸續出賣區分所有建物及其基地應有部分，於105年2月間

完售。而系爭建案於銷售期間僅發行一款廣告單，且於明顯位置標明「『旅店』宅」、「使用分區：旅館區」等字樣，銷售中心亦備有電子表板播放建案資訊而可知悉系爭建案基地使用分區為旅館用地，客戶於銷售中心參觀時，解說人員亦會以電腦面板輔助說明，另備有建造執照影本供參考，使客戶知悉系爭建案之用途為旅館，銷售人員亦均會對客戶說明系爭建案對面之第2期建案方為「住宅用地」，與系爭建案之定位、定價均不相同，被告並無隱瞞之必要。再系爭買賣契約清楚載明「用途旅社」、「使用分區為都市計畫內旅館區」，並在每一份房屋買賣契約書附件二提供載明「主要用途：旅社」之該戶建物所有權狀，以及載明「建物用途：旅社B4」之建物使用執照，原告等主張於接獲工務局105年8月4日函文後始知悉購入之系爭房地不得作為住宅使用，顯無理由。又系爭建案因土地使用分區為旅館用地、建物用途為旅館，不適用一般自用住宅之政策性房貸，系爭買賣契約亦載明「本筆買賣…不符目前銀行政策之優惠利率」；因系爭建案之建築與使用執照共計32戶，每戶均領有所有權狀，縱為旅館用途，仍適用建築物區分所有、公寓大廈管理條例之規範，亦依公寓大廈管理條例成立管理委員會並向高雄市政府報備，故系爭買賣契約使用「住戶」、「入住」等語，並無誤導消費者之虞，被告自無故意施用詐術致原告陷於錯誤，原告亦無從以意思表示錯誤或受詐欺而撤銷系爭買賣契約。又原告於買受系爭房地前已知悉非一般住宅用地及住宅區，無滅失或減少約定價值之瑕疵，自不構成瑕疵，縱屬瑕疵，亦係公法上使用之限制，屬權利瑕疵而非物之瑕疵，況被告既已明白揭示系爭房地使用分區及類別，原告明知仍為買受，依民法第351條之規定無從主張瑕疵擔保，縱得主張，原告要求解約，亦顯失公平。又原告於給付買賣價金後，聯立公司、楊淑綿已依約將系爭房地所有權移轉登記予原告且點交完竣，伊等業已依債之本旨為給付，原告並未受有損害，難謂原告得主張不完全給付之損害賠償。再聯立公司及

訴外人聯永廣告事業股份有限公司（下稱聯永公司）業經公平交易委員會以系爭建案之廣告違反公平交易法第21條第1項規定裁處罰鍰，嗣經臺北高等行政法院判決駁回聯立公司所提撤銷行政處分之訴確定並發布新聞稿在案，原告復請求登載本案判決書內容於新聞紙以公告週知，並無必要。退步言之，縱認原告請求返還系爭房地買賣價金為有理由，聯立公司、楊淑綿亦得主張類推適用民法第264條同時履行抗辯之規定，即原告應塗銷系爭房地所有權移轉登記、抵押權設定登記及回復交屋時之原狀返還聯立公司、楊淑綿。惟原告蔡沁瑜、陳宏凱之購屋款包括內部裝潢及冷氣設備，已無法回復原狀，依民法第259條第6款、第181條但書規定，應另計算折舊價額返還聯立公司。再倘原告撤銷或解除系爭買賣契約後，自始即無占有使用系爭房地之合法權源，應返還聯立公司、楊淑綿占有系爭房地期間以每月16,000元計算所獲相當於租金之不當得利，並得以原告請求給付之如附表一「房屋價金」、「土地價金」、「房貸利息」、「代書費」、「契稅」、「裝修費用」欄所示金額及遲延利息互為抵銷。又原告應就聯上公司明知聯立公司侵權、有控管義務而疏未控管之主張舉證以實其說，難謂僅以聯立公司使用「聯上」集團等文字或網頁上資訊即認聯上公司應與聯立公司及楊淑綿連帶負責等語置辯。並聲明：㈠原告先位及備位之訴均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠聯立公司、楊淑綿於104年間將其所銷售之系爭建案中如附表一「買賣標的」欄所示區分所有建物及其基地應有部分出賣予原告，均經辦理所有權移轉登記且點交完竣。

㈡系爭建案之土地使用分區為旅館用地、建物用途為旅館。

㈢高雄市政府工務局以105年8月4日高市工務建字第10536257500號函通知原告以旅館區旅社用途作為住宅使用違反法令規定。

㈣高雄市政府都市發展局108年1月24日高市都發開字第108301

25800號函、108年5月20日高市都發開字第10831845300號函示系爭建案位於都市計畫旅館區，如區分所有權人作為自用住宅使用，違反高雄市政府107年7月13日公告發布實施「變更澄清湖特定區細部計畫土地使用分區管制部分（配合都市危險及老舊建築物加速重建條例）專案通盤檢討案」旅館區規定，如經函請使用人限期陳述意見及恢復合法使用後仍未完成改善，依都市計畫法第79條、第80條規定辦理。

㈤聯立公司、聯永公司因銷售系爭建案之系爭文宣廣告，經公平交易委員會以106年1月19日公處字第106005號處分認該廣告宣稱旅館用途之建物可為住宅使用，就足以影響交易決定之商品用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，分別裁處罰鍰，聯立公司向臺北高等行政法院提起撤銷上開處分之訴訟，經該院以106年度訴字第391號判決駁回確定，並於106年7月6日發布新聞稿在案。

㈥系爭文宣廣告係於104年11月10日由慶三堂印刷廠股份有限公司出貨，系爭建案代銷人員於銷售系爭房地於陳玉捕、陳宏凱、鄭永城過程中，有使用系爭文宣廣告。

㈦原告以其買受系爭房地係受詐欺、錯誤而為意思表示，分別寄發存證信函向被告為撤銷、解除系爭買賣契約之意思表示，被告於105年9月13日收受送達陳玉捕、葉佩芬、伍怡霖、謝雅如、鄭永城之存證信函，另於同年月16日收受送達蔡沁瑜、王麗娟、陳宏凱之存證信函。

㈧原告購買系爭房地，截至106年10月17日止，各支出如附表一所示之買賣價金、房貸利息、代書費、契稅、裝修等費用。

四、本件爭點：

㈠先位之訴部分：

原告依瑕疵擔保或不完全給付之法律關係解除系爭買賣契約，並依回復原狀或不當得利規定，請求聯立公司、楊淑綿分別返還房屋、土地買賣價金並附加利息，有無理由？

㈡備位之訴部分：

1.原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項及公平交易法第30條、第31條規定，請求被告連帶賠償，有無理由？倘有理由，賠償數額若干？

2.原告依公平交易法第33條規定，請求被告將本判決書內容以A4版面登載於中國時報、自由時報、聯合報頭版3日，有無理由？

㈢如認原告解除或撤銷系爭買賣契約適法，聯立公司、楊淑綿主張行使同時履行抗辯權及抵銷權，有無理由？倘有理由，抵銷之數額若干？

㈣如認原告解除或撤銷系爭買賣契約適法，聯立公司以蔡沁瑜、陳宏凱之購屋款包含內部裝潢及冷氣設備費用而無法以原狀返還，應計算自受領日起至返還日止之折舊價額返還之，有無理由？倘有理由，數額若干？

五、本院之判斷：

㈠原告依物之瑕疵擔保規定，主張解除系爭買賣契約，為有理由：

1.按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照，建築法第73條第2項前段定有明文。又高雄市都市計畫範圍內劃定住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、漁業區、風景區、保護區、保存區、水岸發展區、農業區、葬儀業區、特定倉儲轉運專用區、體育運動區、電信專用區、宗教專用區、其他使用分區或特定專用區，並分別管制其使用項目及內容，此觀都市計畫法高雄市施行細則第18條規定甚明，而系爭房地屬位於旅館區且建物用途為B4類旅社之建物（本院105年度審重訴字第481號卷《下稱審重訴卷》第153、167頁），得依前揭規定並檢具旅館業管理規則第4條規定之各項文件後向高雄市政府觀光局（下稱觀光局）提出旅館業設立申請，此經觀光局108年1月17日高市觀產字第10830221500號函覆在卷（本院卷四第62頁），

故原告買受系爭房地，自須依核定之使用類組使用，不得作為自用住宅；復依旅館業管理規則第5條第1項「旅館業應設有固定之營業處所，同一處所不得為二家旅館或其他住宿場所共同使用」規定，系爭建案為7層樓共32戶之公寓大廈，因每一層樓之戶數不止一戶，若分別申請設立旅館，不符前揭規定，若需申請設立旅館，營業樓層應整層作為旅館使用，亦據原告謝雅如提出觀光局108年1月2日高市觀產字第10730497600號函覆為憑（本院卷四第68至69頁），是原告亦不得各以其所有如附表一各「買賣標的建物」欄所示之建物單獨申請設立旅館，而需與同層樓其他戶共同申請設立登記為一家旅館，且除需依法辦妥公司或商業登記外，並需檢附①旅館業登記申請書、②公司登記或商業登記證明文件、③建築物核准使用證明文件影本、④土地、建物同意使用證明文件影本（土地、建物所有人申請登記者免附）、⑤責任保險契約影本、⑥提供住宿客房及其他服務設施之照片、⑦其他經中央或地方主管機關指定之有關文件，向地方主管機關即高雄市政府申請登記，領取登記證後，始得經營旅館業。

2.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條定有明文。又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，或依當事人之約定，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（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。查系爭房地之土地使用分區為都市計畫內旅館區、建物用途為旅社，依法不得作為自用住宅使用，已如前述，而本件原告均非經營旅館業之公司或商號，業據原告提出其等勞工保險被保險人投保資料表、名片、在職證明書等件為證（本院卷二第149至156頁），另除陳玉捕嗣因認自住使用有違法爭議致迄未搬遷入住外（參本院卷五第321頁證人

陳韋呈即陳玉捕之子證述），其餘原告均已入住系爭房地（審重訴卷第2、3、10、11、18、23、27、31、38頁；本院卷二第207至212頁；本院卷五第99、123、125、127、129頁），為被告所不爭執，是原告主張其等係以作為住宅使用目的締結系爭買賣契約，應可採信。聯立公司、楊淑綿雖否認系爭房地得作為自用住宅使用為系爭買賣契約內容之一部，並以前詞置辯，惟查：

⑴聯立公司委託聯永公司銷售系爭建案時所使用之傢俱配置參考示意圖，有床鋪、衛浴、餐廳、客廳等配置（審重訴卷第40頁），另其網站資料宣稱「澄湖最美時尚輕豪宅」、「2房輕巧格局，簡單卻講究細節，打造屬於自己的溫馨旅店宅」（審重訴卷第92、95頁），又系爭文宣廣告內容亦載有「簡約線條設計，屬於你最自在的旅店宅」、「戶戶衛浴開窗…，打造屬於你最自在的潮流旅店宅」、「淨水、活水系統，供應全棟住戶用水…」，建案特色則訴求「休閒娛樂|澄清湖高爾夫休閒勝地，生活機能|文山、澄清路商圈、長庚醫院，文教學區|文山高中、文德國小、鳥松國小」（審重訴卷第39頁正反面），呈現一般居家裝潢及設施等內容，其給予一般消費大眾之印象即為系爭建案可作為住宅使用。又聯立公司、聯永公司因於銷售系爭建案廣告上，對於旅館用途之建案使用一般住宅之用語、圖示，就商品之用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定，經公平交易委員會處以罰鍰並經臺北高等行政法院判決駁回聯立公司所提起撤銷訴訟確定，有公平交易委員會公處字第106005號處分書、臺北高等行政法院106年度訴字第391號判決書及106年7月6日新聞稿附卷可憑（審重訴卷第211至215頁；本院卷一第150至156頁），並經本院調閱上開案卷核閱無訛。依此以觀，倘聯立公司銷售系爭房屋非要使消費大眾誤認係住宅，應無庸在網站、文宣廣告中提及「2房」、「宅」等字樣，並標榜水質純淨、周邊優質生活機能等情；佐以聯立公司所提供之銷售現場傢俱配置參考示意圖，係以

客廳、餐廳、廚房及臥室2間之住宅格局，則系爭房屋既不得供作住宅使用，卻提供以住宅擺設之傢俱配置參考示意圖，堪認系爭建案自銷售之始起即欲以住宅方式掩蓋其僅得供旅館使用之事實，而系爭建案得否供作一般住宅使用，自係影響原告是否承買之重要因素。再輔以房屋買賣契約書第11條：「管理服務：一、本案每月之管理費依各住戶房屋面積坪數（建物所有權狀所登載之面積，但不含汽車停車位之坪數）乘以下列單價計算之：1.一樓住家：依房屋總坪數計算，每月每坪暫定30元。樓上住家：依房屋總坪數計算，每月每坪暫定60元…六、買方同意自本大廈『實際入住率』達50%以上時，由賣方代為選擇垃圾清運公司（以一家為限），租賃期間最長一年為期，其相關費用自管理費中支付」（本院105年度補字第1861號卷《下稱補字卷》一第30頁正反面），規範各住戶每月管理費如何計收、實際入住率達於半數以上時委外處理垃圾清運事宜，而第19條「其他約定：…七、法定空地：由全體區分所有權人共同使用及維護，所有住戶不得私自使用；惟壹樓A5、A6等二戶住家旁之法定空地（詳如附件六），全體區分所有權人約定由該二戶專用管理、使用及維護…」（補字卷一第32頁）及房屋買賣契約後附附件九「住戶管理規約」，規範各住戶使用房屋應共同遵守事項（補字卷一第38頁背面至51頁背面），另「聯上湖美學遷入注意事項」第4條：「…3.遷入戶籍－洽鳥松區戶政事務所…4.辦理地價稅自用住宅稅率－洽東局稅捐稽徵處鳳山分處…」（審重訴卷第231頁），更告知住戶如何辦理遷入戶籍及自用住宅稅率等事項，是於議約過程中，原告或經由傢俱配置參考示意圖、實品屋所示之格局擺設，或經由系爭文宣廣告，已引起系爭房屋得作為住宅使用之錯誤認知，又於簽立系爭買賣契約時，依房屋買賣契約書第11條、第19條等約定，確信系爭房屋得作為住宅使用，再於契約成立後及交屋時取得之住戶管理規約、遷入注意事項等文件內容綜合以觀，足認原告主張與聯立公司、楊淑綿約定系爭房屋得作為

自用住宅使用而構成契約內容之一部，應堪採信。

⑵被告雖辯稱於銷售過程中時均有告知系爭房地使用分區限制，且系爭買賣契約第1條「買賣標的」已清楚記載「使用分區為都市計畫內旅館區」、「用途旅社」（補字卷一第25頁背面、57頁背面），第6條「貸款處理之二」第7款亦載有「本筆買賣土地使用分區為旅館區，建物以旅社申請，不符目前銀行政策之優惠利率」（補字卷一第27頁背面、59頁背面），系爭文宣廣告並標示「旅店宅」、「使用分區：旅館區」等字樣，被告已依約交付合於使用限制之系爭房地，並非物之瑕疵，縱屬瑕疵，原告明知而仍買受，被告亦不負瑕疵擔保之責云云。惟以系爭買賣契約第1條雖分別載有建物用途為旅社、土地使用分區為都市計畫內旅館區，第6條載有不符目前銀行政策之優惠利率等文字，並有建物所有權狀、使用執照、房屋平面圖為附件，然並未明白敘明「僅得供旅館使用」、「不得供住宅使用」或相類文字，而以一般消費者對於土地使用分區及法令限制不甚明瞭，於購屋時多均係經由廣告文宣、房屋格局及銷售人員口頭介紹瞭解建案內容，而代銷人員以彩色、醒目之廣告文宣、傢俱配置參考示意圖將系爭房地所屬建案包裝為生活機能良好之住宅為銷售，僅於系爭買賣契約及附件中標註該建案依法令之實際用途或利率限制，尚難認原告已明知系爭房地之使用限制。況證人方双志即系爭建案銷售經理於本院證稱：系爭建案可以辦理地價稅及房屋稅之優惠稅率等語（本院卷二第63頁），則系爭買賣契約第6條第7款所記載「不符目前銀行政策之優惠利率」等字樣，是否足以彰顯系爭房地之使用限制，亦非無疑。被告雖以其他看屋者之網路留言記載：「銷售人員說是『旅館用地』，正對面隔一條馬路，也是聯上的電梯大樓建案才是『住宅用地』」等語（審重訴卷第172至173頁），及證人方双志於本院證稱未告知原告系爭建案可以自住，且已告知原告不得作為住宅使用等語（本院卷二第66、67頁），認其原告確已知悉系爭房地之使用限制云云，惟依房屋格局擺

設或文宣廣告，均難令一般社會大眾自外觀上可得而知系爭房屋乃僅得作為旅館而不得作為住宅，而倘銷售人員確已明白告知系爭建案依法令規定不得作為住宅使用，原告應無可能花費數百萬元買受不符使用目的之系爭房地並支出裝潢等費用進而搬遷入住，而冒著隨時可能遭主管機關裁處罰鍰、斷水斷電等風險，是上開網頁留言及證人方双志之證述，尚無從為有利被告之認定。再稽之證人陳貴香即系爭建案代銷人員證稱並未告知與其接洽購屋之陳玉捕、蔡沁瑜、鄭永城系爭建案得作為自用住宅使用，亦未告知不得作自用住宅使用（本院卷二第101、105頁），並證稱其認為旅社用途與一般自用住宅之區別是旅館室內要佈置逃生燈及廣播系統等語（本院卷二第98頁），顯然代銷人員對於原告詢及旅館區、旅社等記載之意義時亦含糊其詞，以曖昧態度迎合原告，甚且刻意營造適合住宅使用之型式，其辯稱原告已知悉系爭房地不得作住宅使用之限制而不構成約定之內容，且僅屬法令使用限制而為權利瑕疵云云，尚無足採。

⑶被告復辯稱系爭建案相較於同期建築之「聯上湖美學Ⅱ期」建案，地點接近，惟因二期建案係位於住宅區，售價較高，且系爭建案相較於同期間鄰近區域推出之建案總價或單坪價格亦較低廉，認原告顯已斟酌系爭房地之使用限制，方願以較低之價格購買，自應承擔公法使用之限制，並提出系爭建案單價明細表、其他建案價格明細表、不動產實價登錄、Google衛星地圖等件為證（本院卷二第89至94頁），惟原告否認被告自行製作之不動產實價登錄之形式為真正（本院卷三第295至296頁），亦否認系爭建案相較於鄰近同期建案有售價較低情事，並提出不動產交易實價查詢網頁資料為據（本院卷二第137至147頁）。稽之卷附房屋買賣契約書附件十三建物現況確認書第17項記載周邊環境有公墓、骨灰（骸）存放設施：高雄軍人忠靈祠、顯見之私人墳墓、加（氣）油站：台亞加油站、葬儀社：弘基葬儀社等項（補字卷一第54頁背面、99、142頁背面；補字卷二第32頁背面、75頁背面、

119、161頁背面、203頁背面），並有Goole衛星地圖、相對位置照片附卷可參（本院卷二第136、157至164頁），而以華人社會風俗民情，多不願與墓地、加油站、葬儀社毗鄰而居，是系爭建案縱售價較同期建案低廉，亦無從據此推論原告明知系爭房地使用限制而仍為買受一節為真，是被告此部分所辯，亦無足採。

⑷綜上，原告主張系爭房地經約定得作為自用住宅使用而構成契約之內容，惟並不符合契約預定效用而有物之瑕疵，應屬有據。

3.按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，除有顯失公平之情形外，買受人即得解除契約，並無先行通知出賣人補正或修繕之必要，此觀民法第359條規定自明；而所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言，最高法院93年度台上字第1825號判決意旨可資參照。查系爭房地有前揭應由聯立公司、楊淑綿負擔保之責之物之瑕疵，該瑕疵之存在，不惟使原告不得將系爭房地作為自用住宅使用，依債之相對性，亦無法單獨申請設立登記為旅館以營利，應認該瑕疵已達得解除契約之重大程度，相較於出賣人聯立公司、楊淑綿經解除系爭買賣契約後，應返還已受領之買賣價金及利息而受有金錢之損失，應認解除契約並無顯失公平情形，被告辯稱原告已知悉系爭房地使用分區限制，解除系爭買賣契約顯失公平云云，尚無足採。而原告雖均於104年間簽立系爭買賣契約而知悉系爭房地之土地使用分區為旅館區、建物用途為旅社，惟其等係於接獲工務局105年8月4日高市工務建字第10536257500號函通知系爭房地違反法令使用限制，始知有上述不得作為住宅使用之瑕疵，並均於105年9月間以存證信函為解除系爭買賣契約之意思表示，經被告收受送達在案，有前揭函文、存證信函暨回執在卷可按（審重訴卷第42至44、61至76頁背面；本院卷一第14至29頁；本院卷二第10至17頁），是系爭買賣契約既經合法解除，原告依民法第259條第1款

、第2款規定，請求聯立公司、楊淑綿返還所受領之買賣價金及利息，自有理由。又原告先位主張既有理由，其備位主張依民法第184條第1項前段、第2項及公平交易法第30條、第31條等規定請求被告連帶負損害賠償責任及登載本件判決書於新聞紙，即無再行審酌之必要，附此指明。

㈡聯立公司、楊淑綿行使同時履行抗辯權，為有理由：

1.按契約解除，雙方互負回復原狀之義務，民法第259條定有明文，此項互負之義務，依同法第261條準用第264條之規定，於他方未為對待給付前，得拒絕自己之給付（最高法院44年台上字第702號判例意旨參照）。本件聯立公司、楊淑綿因系爭買賣契約，負有將系爭房地交付原告使用之義務，原告則負有支付買賣價金之義務，該二義務實係基於同一雙務契約而為，且互為對待給付之關係，則於系爭買賣契約解除後，聯立公司、楊淑綿所負返還價金之義務，與原告所負返還系爭房地之義務，即有同時履行抗辯之適用，從而，聯立公司、楊淑綿為返還價金之同時履行抗辯，核屬有據。聯立公司、楊淑綿雖另主張葉佩芬、蔡沁瑜、伍怡霖、謝雅如、王麗娟、陳宏凱、鄭永城等7人（下稱葉佩芬等7人）應塗銷系爭房地之抵押權設定登記後返還（本院卷一第168頁），惟訴請塗銷抵押權，僅得對抵押權人為之，抵押人並無塗銷之權能，有最高法院83年台上字第1055號判例意旨可參。是葉佩芬等7人既僅為系爭房地抵押人，並無塗銷抵押權登記之權能，聯立公司、楊淑綿請求其等塗銷系爭房地抵押權設定登記並為同時履行抗辯，即無理由。

2.又債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始能免責（最高法院50年台上字第1550號判例要旨參照）。查原告分別請求聯立公司、楊淑綿返還如附表一「房屋價金」、「土地價金」欄所示之買賣價金及各自起訴狀繕本送達翌日即106年1月1日（參審重訴卷第117至119頁）起至清償日止按年息5%計算之利息，而聯立公司、楊淑綿以106年1月20日民事答辯一狀

為同時履行抗辯（審重訴卷第150至151頁），經原告於同年月24日收受送達，此經原告陳明在卷（本院卷五第94頁），揆諸前揭判例要旨，聯立公司、楊淑綿自106年1月25日起就返還上述買賣價金之債務，不負遲延責任，故關於利息部分僅得於106年1月1日至同年月24日即如附表三（C）、（C1）欄所示之範圍內為請求（計算式參附表三（C）、（C1）欄），逾此範圍之請求，則無理由。

3.原告雖援引最高法院106年度台上字第1438號判決意旨，主張其請求償還附加利息之性質並非法定遲延利息，而屬民法第182條第2項不當得利受領人之返還範圍，自不因聯立公司、楊淑綿行使同時履行抗辯權後即不發生遲延責任云云。惟按不當得利受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還，民法第181條本文定有明文。上開條文所規定者，乃不當得利受領人應返還之客體。然民法對受領人返還義務之範圍，因受領人為善意抑惡意而設不同規定。不當得利之受領人，不知無法律上之原因，而其所受之利益已不存在者，免負返還或償還價額之責任。受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應賠償。為民法第182條所明定。而本件聯立公司、楊淑綿自始抗辯系爭買賣契約並無得解除之法定事由，即認系爭買賣契約仍屬有效，難認聯立公司、楊淑綿於起訴狀繕本送達時已知悉所受領之買賣價金為無法律上之原因而為惡意受領人，況本件與前揭最高法院106年度台上字第1438號判決之基礎事實並不相同，尚無從比附援引，是原告此部分主張，並無足採。而觀諸原告起訴聲明請求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，嗣追加部分則係以民事訴之追加暨陳報㈣狀繕本送達之翌日起算（本院卷二第4頁背面），且於本院敘明所請求者係法定遲延利息（本院卷二第46頁），是依原告之主張，其所請求之利息性質應屬民法第229條第2項經催告而未為給付始

負遲延責任之遲延利息，經聯立公司、楊淑綿行使同時履行抗辯後，即免負遲延責任。

㈡聯立公司、楊淑綿以原告占有系爭房地期間所受利益主張抵銷各應返還之房屋、土地買賣價金及利息，並以原告所負回復原狀義務為同時履行抗辯，為有理由：

1.按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。」，民法第259條第3、4款定有明文。是買受人受領房屋已居住相當期間，於買賣契約解除後，自應估計與租金額相當之金錢返還出賣人（最高法院78年度台上字第611號、102年度台上字第1222號判決意旨參照）。另按契約一經解除，契約即溯及歸於消滅，與自始未訂立契約同。因此契約解除後，當事人在契約存續期間所受領之給付，即成為無法律上之原因，自亦構成不當得利，該受損害者倘捨解除契約後回復原狀請求權而行使不當得利請求權，應非法所不許，此觀民法第179條後段立法理由揭櫫「其先雖有法律上之原因，而其後法律上之原因已不存在（如撤銷契約、解除契約之類），亦應返還其利益」自明（最高法院100年度台上字第2號判決意旨參照）。又二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，為民法第334條所明定。是債務之抵銷須彼此互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期為要件。

2.查系爭買賣契約業經原告依法解除，應溯及於訂約時失其效力，則原告自占有系爭房地之時起，乃屬無法律上之原因而構成不當得利，聯立公司、楊淑綿自得據以主張以其等各應返還原告之房屋價金及利息、土地價金及利息為抵銷。原告固主張其已於105年9月間向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，於判決確認解除權之行使適法前均為善意占有人，且

其委請律師發函協商解除契約後續事宜惟協商未果，是於105年9月以後因被告拒絕返還買賣價金致未返還系爭房地，亦屬強迫得利，無返還義務云云，徵諸前揭裁判意旨，尚無足採。至陳玉捕另主張其買受後迄未入住，未受有占有之利益一節，經查陳玉捕於104年12月27日買受如附表一編號1所示房地，並於105年1月29日取得系爭房地所有權狀、房屋遷入證明書等點交相關文件（參審重訴卷第10頁交屋資料收執表），然與聯立公司、聯永公司簽立協議書（下稱系爭協議書），約定自104年12月27日至105年12月31日由聯永公司無償使用其所有上開房地做為辦理銷售事宜之辦公室使用，有系爭協議書1紙存卷可參（本院卷二第207頁），嗣聯永公司於使用期限屆滿前即以鳳山澄清湖郵局第129號存證信函通知提前終止使用借貸契約並通知陳玉捕辦理點交事宜未獲置理，聯永公司嗣以鳳山澄清文山郵局第3號存證信函通知陳玉捕使用借貸期限業已屆至並以郵寄方式返還房屋鑰匙、門卡等，經陳玉捕於同年月17日收受送達，有存證信函及郵件包裹翻拍照片可證（本院卷二第212頁），是陳玉捕於106年1月17日受領房屋鑰匙、門卡之時起，客觀上已處於可支配占有狀態，自無從以迄未搬遷入住一情，認未受有占有之利益。聯立公司雖抗辯其已於105年1月29日完成房屋點交手續，應自斯時起算陳玉捕所受占有之利益，至陳玉捕受領後如何使用，係其與聯永公司之債權債務關係而與其無涉云云，然聯立公司參與系爭協議書之簽立且同意由聯永公司代為銷售系爭建案，並以陳玉捕所有之上開房屋做為辦理銷售事宜之辦公室使用，應同受系爭協議書之拘束。又以之抵銷之債權須已屆清償期，是聯立公司、楊淑綿就陳玉捕部分，僅得以106年1月17日起，就其餘原告部分，僅得以如附表一編號2至8所示交屋日起至本院108年10月16日言詞辯論終結時，原告應返還該段期間使用系爭房地所受之利益為抵銷。至於108年10月16日言詞辯論終結以後者，尚未至清償期，不符抵銷之要件，聯立公司、楊淑綿以之為抵銷抗辯，於法不合，

不應准許。

3.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。所謂法定地價，係指土地所有人依土地法所申報之地價而言，土地法第148條、土地法施行法第25條亦有明文，故土地法第101條第1項所謂之法定地價，即指該土地之申報地價而言。又房屋租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用房屋之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。查系爭房地位於高雄市鳥松區，屬於城市地方，且原告均以「自住或公益出租用」課徵房屋稅，有房屋稅課稅明細表可參（本院卷三第159至191頁背面；本院卷五第17至49頁），自有上開規定之適用。又系爭房屋為鋼筋混凝土造，自104年至108年度課稅現值如附表四（A）欄所示，而系爭房屋坐落之高雄市○○區○○段○○○○號土地面積1,303平方公尺，自105年1月1日起申報地價為每平方公尺4,480元，107年1月1日起申報地價亦為每平方公尺4,480元，有系爭土地登記公務用謄本及經高雄市政府地政局仁武地政事務所函覆在卷（本院卷三第224頁），以系爭房地臨忠義路，交通便利，鄰近澄清湖、文山特區、長庚紀念醫院，附近有文山高中、文德國小、鳥松國小，生活機能良好，有系爭文宣廣告、網頁資料附卷可參（審重訴卷第39、233頁），本院審酌系爭房地坐落地點、周圍環境、生活機能，及系爭房屋係供原告作為住宅使用等一切情狀，認聯立公司、楊淑綿所得請求相當於租金之利益，應以系爭房屋之核課現值及其坐落基地申報地價總價額之年息8%計算為適當，其得請求抵銷之自占有時起至108年10月16日止，原告占有使用系爭房地之利益如附表四（A）、（B）欄所示（計算式詳參該欄）。聯立公司、楊淑綿抗辯應以每月16,000元計算原告所受之利益，固提出面積、格局相近之房屋租金網頁資料為證（本院卷二第189頁），惟為原告所否認

，尚無從僅以其他房屋之租金數額遽認系爭房地之合理租金為每月16,000元。聯立公司、楊淑綿此部分所辯，尚難憑採。

4.按清償人所提出之給付，應先抵充費用，次充利息，次充原本，民法第323條前段定有明文；而此條規定，依民法第342條規定，於抵銷準用之。查聯立公司、楊淑綿應返還原告如附表三「房屋價金」、「土地價金」欄所示之買賣價金及如附表三（C）、（C1）欄所示房屋、土地之利息；而原告則應返還聯立公司、楊淑綿占有系爭房地起至108年10月16日之如附表四（A）、（B）欄所示之利益。是聯立公司、楊淑綿以其得向原告請求返還占有使用系爭房地所受之利益，與其應返還原告之利息、價金部分為抵銷，應屬有據。準此，經抵銷後之餘額如附表三（E）欄所示。從而，聯立公司、楊淑綿僅須返還原告如附表三（E）欄所示抵銷後之餘額，是原告請求聯立公司、楊淑綿返還之買賣價金及利息，於附表三（E）欄所示之範圍內為有據，逾此範圍則無理由。

㈣聯立公司不得請求蔡沁瑜、陳宏凱給付內部裝潢及冷氣設備之折舊費用：

1.按不當得利受領人所受利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，此觀民法第181條但書規定自明。所謂所受利益依其他情形不能返還者，如受領利益本身之滅失、被盜或遺失，及受領人將受領標的物出售、贈與或與他人之物互易而移轉其所有權，均屬之。又該價額之計算，應以其價額償還義務成立時之客觀交易價值定之（最高法院105年度台上字第32號民事判決意旨參照）。次按契約解除時，應負回復原狀義務之當事人，如應返還之物有毀損滅失或其他事由致不能返還者，應償還其價額，此觀民法第259條第6款之規定自明。而所謂不能返還，係指依社會通常觀念其返還已屬不能者而言，倘應返還之原物本體，並無毀損、滅失或因其他事由所生變動，而致不能返還，僅因社會經濟狀況、科技發展等外在情事變遷，致其價值貶損，尚難謂為不能返還（

最高法院87年度台上字第494號判決意旨參照）。

2.聯立公司主張蔡沁瑜之購屋款包含裝潢費用41萬元、冷氣機費用88,500元；陳宏凱之購屋款亦包含裝潢費用48萬元、冷氣機費用109,300元，固據提出統一發票4紙為證（本院卷二第190至191頁），並以3年計算裝潢部分之折舊、5年計算冷氣機之折舊，主張倘蔡沁瑜、陳宏凱解除買賣契約為適法，應負回復房屋原狀之義務，因裝潢部分及冷氣機已因使用折舊，無法以原狀返還，依民法第181條但書、第259條第6款請求蔡沁瑜應按日攤提折舊費用給付聯立公司422元、陳宏凱則應按日給付497元云云（本院卷二第186至188頁）。惟徵諸前揭說明，裝潢部分、冷氣設備雖已折舊，惟尚非不能返還，且蔡沁瑜、陳宏凱於返還房屋前各需給付占有使用如附表四編號3、7之（A）欄所示利益予聯立公司，是聯立公司依前揭規定，請求蔡沁瑜、陳宏凱自受領房屋之日起至返還之日止，按日給付裝潢及冷氣機折舊攤提費用各422元、497元，並無理由。

㈤查原告解除系爭買賣契約後，聯立公司、楊淑綿固負有返還如附表（A）、（B）欄所示經抵銷後之買賣價金義務；原告對聯立公司、楊淑綿亦負有將所受領如附表一「買賣標的」欄所示之建物、土地移轉登記及點交之義務，並應回復至交屋時之狀態返還之，及除已抵銷部分外自108年10月17日言詞辯論終結後至點交系爭房地之日止按月返還使用系爭房地利益之義務如附表四（C）欄所示，且雙方所互負之前開回復原狀義務，依民法第261條、第264條第1項前段規定，享有同時履行抗辯權。因此，聯立公司、楊淑綿就前開原告所負之回復原狀義務，與其對原告返還價金之義務，為同時履行抗辯，自屬有據。

六、綜上所述，原告依民法第359條規定，解除系爭買賣契約，並依同法第259條第1、2款規定，請求聯立公司、楊淑綿給付如附表（A）、（B）欄所示之金額，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。原告另主張依不

完全給付之法律關係請求本院擇一有利者為判決，惟本院既已依瑕疵擔保之規定就原告請求部分予以准許，自無庸就其餘請求權再予審究，附此敘明。又聯立公司、楊淑綿就原告應負之回復原狀義務，即將系爭房地移轉登記、回復至交屋時之狀態及點交予聯立公司、楊淑綿，並自108年10月17日起至點交系爭房地之日止按月返還使用系爭房地之利益如附表（E）、（F）欄，提出同時履行抗辯，亦屬有據，故本院應就此部分為對待給付判決，爰就此部分為命對待給付之判決如主文第1項所示。

七、本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核無不合，爰分別酌定相當擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　11　　月　　29　　日

民事第三庭　審判長法　官　盧怡秀

法　官　張立亭

法　官　楊捷羽

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　　108　　年　　11　　月　　29　　日

書記官　周素秋

附表：

編號	原告	聯立建設有限公司應給付原告之金額（新臺幣）（A）	楊淑綿應給付原告之金額（新臺幣）（B）	原告應返還聯立建設公司之建物（C）	原告應返還楊淑綿之土地（D）	原告自108年10月17日起至返還房屋之日止按月應給付被告聯立	原告自108年10月17日起至返還土地之日止按月應給付被告楊淑	原告供擔保後得就被告聯立建設有限公司聲請宣告假執行之金額（新臺幣）（G）	原告供擔保後得就被告楊淑綿聲請宣告假執行之金額（新臺幣）（H）	聯立建設有限公司供擔保後得免為假執行之金額（新臺幣）（I）	楊淑綿預供擔保後得免為假執行之金額（新臺幣）（J）

（續上頁）

						建設有限公司之金額（新臺幣）（E）	綿之金額（新臺幣）（F）				
1	陳玉捕	5,247,527元	1,309,306元	高雄市鳥松區山水段937建號即門牌號碼高雄市○○○區○○路265號1樓之1（權利範圍全部）及共有部分同段962建號建物（權利範圍100000分之5810）	高雄市鳥松區山水段520地號（權利範圍100000分之4303）及高雄市鳥松區山水段520-1地號（權利範圍32分之1）土地	6,305元	1,675元	1,750,000元	430,000元	5,247,527元	1,309,306元
2	葉佩芬	2,695,921元	670,882元	高雄市鳥松區山水段931建號即門牌號碼高雄市○○○區○○路265號2樓（權利範圍全部）及共有部分同段962建號建物（權利範圍100000分之2676）	高雄市鳥松區山水段520地號（權利範圍100000分之2816）及高雄市鳥松區山水段520-1地號（權利範圍32分之1）土地	4,008元	1,096元	900,000元	220,000元	2,695,921元	670,882元
3	蔡沁瑜	3,315,135元	823,002元	高雄市鳥松區山水段940建號即門牌號碼高雄市○○○區○○路265號4樓之1（權利範圍全部）及共有部分同段962建號建物（權利範圍100000分之2667）	高雄市鳥松區山水段520地號（權利範圍100000分之2801）及高雄市鳥松區山水段520-1地號（權利範圍32分之1）土地	3,991元	1,090元	1,100,000元	270,000元	3,315,135元	823,002元
4	伍怡霖	2,693,918元	669,945元	高雄市鳥松區山水段952建號即門牌號碼高雄市○○○區○○路265號4樓之3（權利範圍全部）及共有部分同段962建號建物（權利範圍100000分之2673）	高雄市鳥松區山水段520地號（權利範圍100000分之2864）及高雄市鳥松區山水段520-1地號（權利範圍32分之1）土地	4,057元	1,115元	890,000元	220,000元	2,693,918元	669,945元
5	謝雅如	3,632,448元	898,323元	高雄市鳥松區山水段944建號即門牌號碼高雄市○○○區○○路265號2樓之2（權利範圍全部）及共有部分同段962建號建物（權利範圍100000分之3740）	高雄市鳥松區山水段520地號（權利範圍100000分之3558）及高雄市鳥松區山水段520-1地號（權利範圍32分之1）土地	5,079元	1,385元	1,210,000元	300,000元	3,632,448元	898,323元
6	王麗娟	3,725,100元	930,752元	高雄市鳥松區山水段948建號即門牌號碼高雄市○○○區○○路265號6樓之2（權利範圍全部）及共有部分同段962建號建物（權利範圍100000分之3906）	高雄市鳥松區山水段520地號（權利範圍100000分之3558）及高雄市鳥松區山水段520-1地號（權利範圍32分之1）土地	5,191元	1,385元	1,240,000元	310,000元	3,725,100元	930,752元
7	陳宏凱	3,782,481元	941,570元	高雄市鳥松區山水段958建號即門牌號碼高雄市○○○區○○路265號4樓之5（權利範圍全部）及共有部分同段962建號建物（權利範圍100000分之3739）	高雄市鳥松區山水段520地號（權利範圍100000分之3568）及高雄市鳥松區山水段520-1地號（權利範圍32分之1）土地	5,094元	1,389元	1,260,000元	310,000元	3,782,481元	941,570元
8	鄭永城	3,145,252元	781,601元	高雄市鳥松區山水段956建號即	高雄市鳥松區山水段520地號（	4,869元	1,344元	1,040,000元	260,000元	3,145,252元	781,601元

（續上頁）

				門牌號碼高雄市○○○區○○路265號2樓之5（權利範圍全部）及共有部分同段962建號建物（權利範圍100000分之3390）	權利範圍100000分之3454）及高雄市鳥松區山水段520-1地號（權利範圍32分之1）土地						

附表一：

編號	原　告	簽約日期（民國）	交屋日期（民國）	買賣標的		房屋價金（新臺幣）	土地價金（新臺幣）	房貸利息（新臺幣）	代書費（新臺幣）	契稅（新臺幣）	裝修費用（新臺幣）	合計(新臺幣)
				建物（含共有部分）	土地（含保留地）							
1	陳玉捕	104.12.27	105.01.29	高雄市鳥松區山水段937建號即門牌號碼高雄市鳥松區忠義路265號1樓之1（權利範圍全部）	高雄市鳥松區山水段520地號土地（權利範圍100000分之4303）	544萬元	136萬元	無	14,855元	58,800元	無	6,873,655元
				共有部分：同段962建號建物（權利範圍100000分之5810）	高雄市鳥松區山水段520-1地號土地（權利範圍32分之1）							
2	葉佩芬	104.09.13	104.11.05	高雄市鳥松區山水段931建號即門牌號碼高雄市鳥松區忠義路265號2樓（權利範圍全部）	高雄市鳥松區山水段520地號土地（權利範圍10000分之2816）	288萬元	72萬元	102,186元（計算至106.09.08）	19,524元	37,374元	83,679元	3,842,763元
				共有部分：同段962建號建物（權利範圍100000分之2676）	高雄市鳥松區山水段520-1地號土地（權利範圍32分之1）							
3	蔡沁瑜	104.11.17	104.12.22	高雄市鳥松區山水段940建號即門牌號碼高雄市鳥松區忠義路265號4樓之1（權利範圍全部）	高雄市鳥松區山水段520地號土地（權利範圍100000分之2801）	349萬元	87萬元	99,458元（計算至106.08.31）	20,861元	37,188元	無	4,517,507元
				共有部分：同段962建號建物權利（範圍100000分之2667）	高雄市鳥松區山水段520-1地號土地（權利範圍32分之1）							
4	伍怡霖	104.09.30	104.11.03	高雄市鳥松區山水段952建號即門牌號碼高雄市鳥松區忠義路265號4樓之3（權利範圍全部）	高雄市鳥松區山水段520地號土地（權利範圍100000分之2864）	288萬元	72萬元	113,747元（計算至106.09.01）	20,066元	37,824元	無	3,771,637元
				共有部分：同段962建號建物（權利範圍100000分之2673）	高雄市鳥松區山水段520-1地號土地（權利範圍32分之1）							
5	謝雅如	104.09.14	104.11.11	高雄市鳥松區山水段944建號即門牌號碼高雄市鳥松區忠義路265號2樓之2（權利範圍全部）	高雄市鳥松區山水段520地號土地（權利範圍100000分之3558）	384萬元	96萬元	143,395元（計算至106.08.29）	21,895元	47,382元	無	5,012,672元

（續上頁）

				共有部分：同段962建號建物（權利範圍100000分之3740）	高雄市鳥松區山水段520-1地號土地（權利範圍32分之1）							
6	王麗娟	104.09.25	105.01.12	高雄市鳥松區山水段948建號即門牌號碼高雄市鳥松區忠義路265號6樓之2（權利範圍全部）	高雄市鳥松區山水段520地號（權利範圍100000分之3558）	395萬元	99萬元	108,031元（計算至106.09.08）	20,563元	48,432元	無	5,117,026元
				共有部分：同段962建號建物權利範圍100000分之3906）	高雄市鳥松區山水段520-1地號（權利範圍32分之1）							
7	陳宏凱	104.12.31	105.02.02	高雄市鳥松區山水段958建號即門牌號碼高雄市鳥松區忠義路265號4樓之5（權利範圍全部）	高雄市鳥松區山水段520地號土地（權利範圍100000分之3568）	400萬元	100萬元	120,209元（計算至106.08.28）	22,060元	47,514元	無	5,189,783元
				共有部分：同段962建號建物（權利範圍100000分之3739）	高雄市鳥松區山水段520-1地號土地（權利範圍32分之1）							
8	鄭永城	104.12.06	105.01.01	高雄市鳥松區山水段956建號即門牌號碼高雄市鳥松區忠義路265號2樓之5（權利範圍全部）	高雄市鳥松區山水段520地號土地（權利範圍100000分之3454）	336萬元	84萬元	91,062元（計算至106.08.30）	20,690元	45,396元	90,000元	4,447,148元
				共有部分：同段962建號建物（權利範圍100000分之3390）	高雄市鳥松區山水段520-1地號土地（權利範圍32分之1）							

附表二（原告備位聲明請求被告三人連帶給付之金額及利息）：

編號	原告	請求金額（新臺幣）	合　　計（新臺幣）	利息起算日（民國）
1	陳玉捕	起訴金額：6,800,000元	6,873,655元	起訴狀繕本送達翌日
		追加金額：73,655元		民事訴之追加暨陳報㈣狀繕本送達之翌日（即106年9月16日）
2	葉佩芬	起訴金額：3,600,000元	3,842,763元	起訴狀繕本送達翌日
		追加金額：242,763元		民事訴之追加暨陳報㈣狀繕本送達之翌日（即106年9月16日）

（續上頁）

3	葉沁瑜	起訴金額：4,360,000元	4,517,507元	訴狀繕本送達翌日
		追加金額：157,507元		民事訴之追加暨陳報㈣狀繕本送達之翌日（即106年9月16日）
4	伍怡霖	起訴金額：3,600,000元	3,771,637元	起訴狀繕本送達翌日
		追加金額：171,637元		民事訴之追加暨陳報㈣狀繕本送達之翌日（即106年9月16日）
5	謝雅如	起訴金額：4,800,000元	5,012,672元	起訴狀繕本送達翌日
		追加金額：212,672元		民事訴之追加暨陳報四狀繕本送達之翌日（即106年9月16日）
6	王麗娟	起訴金額：4,940,000元	5,117,026元	起訴狀繕本送達翌日
		追加金額：177,026元		民事訴之追加暨陳報㈣狀繕本送達之翌日（即106年9月16日）
7	陳宏凱	起訴金額：5,000,000元	5,189,783元	起訴狀繕本送達翌日
		追加金額：189,783元		民事訴之追加暨陳報㈣狀繕本送達之翌日（即106年9月16日）
8	鄭永城	起訴金額：4,200,000元	4,447,148元	起訴狀繕本送達翌日
		追加金額：247,148元		民事訴之追加暨陳報㈣狀繕本送達之翌日（即106年9月16日）

附表三：

編號	原告	房屋價金（新臺幣）（A） 土地價金（新臺幣）（B）	交屋日（民國）	自起訴狀繕本送達翌日起至被告行使同時履行抗辯日止（即106.01.01至106.01.24，共24日）按年息5%計算之遲延利息（新臺幣，小數點以下四捨五入） 房屋（C）、土地（C1）	自占有日起至108年10月16日止占有使用系爭房地所受利益（新臺幣）（參附表四） 房屋（D）、土地（D1）	抵銷後之餘額（新臺幣）（E） 房屋部分： （A）+（C）-（D） 土地部分： （B）+（C1）-（D1）
1	陳玉捕	544萬元	105.01.29（實際取得占有為106.01.17）	房屋部分： 5,440,000x5%x(24/365)=17,885元	房屋部分：210,358元	房屋部分：5,247,527元 （計算式：5,440,000+17,885-210,358=5,247,527）

（續上頁）

		136萬元		土地部分： 1,360,000x5%x(24/365)=4,471元	土地部分：55,165元	土地部分：1,309,306元 （計算式：1,360,000+4,471-55,165 =1,309,306）
2	葉佩芬	288萬元	104.11.05	房屋部分： 2,880,000x5%x(24/365)=9,468元	房屋部分：193,547元	房屋部分：2,695,921元 （計算式：2,880,000+9,468-193,547 =2,695,921
		72萬元		土地部分： 720,000x5%x(24/365)=2,367元	土地部分：51,485元	土地部分：670,882元 （計算式：720,000+2,367-51,485 =670,882）
3	蔡沁瑜	349萬元	104.12.22	房屋部分： 3,490,000x5%x(24/365)=11,474元	房屋部分：186,339元	房屋部分：3,315,135元 （計算式：3,490,000+11,474-186,339 =3,315,135）
		87萬元		870,000x5%x(24/365)=2,860元	土地部分：49,858元	土地部分：823,002元 （計算式：870,000+2,860-49,858 =823,002）
4	伍怡霖	288萬元	104.11.03	房屋部分： 2,880,000x5%x(24/365)=9,468元	房屋部分：195,550元	房屋部分：2,693,918元 （計算式：2,880,000+ 9,468-195,550 =2,693,918）
		72萬元		土地部分： 720,000x5%x(24/365)=2,367元	土地部分：52,422元	土地部分：669,945元 （計算式：720,000+2,367-52,422 =669,945）
5	謝雅如	384萬元	104.11.11	房屋部分： 3,840,000x5%x(24/365)=12,625元	房屋部分：220,177元	房屋部分：3,632,448元 （計算式：3,840,000+12,625-220,177 =3,632,448）
		96萬元		土地部分： 960,000x5%x(24/365)=3,156元	土地部分：64,833元	土地部分：898,323元 （計算式：960,000+3,156-64,833 =898,323）
6	王麗娟	395萬元	105.01.12	房屋部分： 3,950,000x5%x(24/365)=12,986元	房屋部分：237,886元	房屋部分：3,725,100元 （計算式：3,950,000+12,986-237,886 =3,725,100）
		99萬元		土地部分： 990,000x5%x(24/365)=3,255元	土地部分：62,503元	土地部分：930,752元 （計算式：990,000+3,255-62,503 =930,752）
7	陳宏凱	400萬元	105.02.02	房屋部分： 4,000,000x5%x(24/365)=13,151元	房屋部分：230,670元	房屋部分：3,782,481元 （計算式：4,000,000+13,151-230,670 =3,782,481）
		100萬元		土地部分： 1,000,000x5%x(24/365)=3,288元	土地部分：61,718元	土地部分：941,570元 （計算式：1,000,000+3,288-61,718 =941,570）
8	鄭永城	336萬元	105.01.01	房屋部分： 3,360,000x5%x(24/365)=11,047元	房屋部分：225,795元	房屋部分：3,145,252元 （計算式：3,360,000+11,047-225,795 =3,145,252）
		84萬元		土地部分： 840,000x5%x(24/365)=2,762元	土地部分：61,161元	土地部分：781,601元 （計算式：840,000+2,762-61,161 =781,601）

附表四：

編號	原告	房屋價金（新臺幣） 土地價金（新臺幣）	交屋日（民國）	自占有日起至108年10月16日言詞辯論終結日之經過期間	原告占有房屋所受利益（A） （新臺幣，小數點以下四捨五入）	原告占有土地所受利益（B） （新臺幣，小數點以下四捨五入）	原告自108年10月17日起至返還房地之日止按月應給付之數額（C） （新臺幣，小數點以下四捨五入）
1	陳玉鋪	544萬元 136萬元	105.01.29（實際取得占有為106.01.17）	1002日（自106.01.17至108.10.16）	①106.01.17～106.12.31： 968,700x8%x(348/365)=73,887元 ②107.01.01～107.12.31： 957,100x8%=76,568元 ③108.01.01～108.10.16： 945,700x8%x(289/365)=59,903元 合計：210,358元	土地面積：56.07㎡ （計算式：1303㎡x 4303/100000＝56.07㎡） ①106.01.17～106.12.31： 4,480x1,303x4303/100000x8%x(348/365) =19,159元 ②107.01.01～107.12.31： 4,480x1,303x4303/100000x8%=20,095元 ③108.01.01～108.10.16： 4,480x1,303x4303/100000x8%x(289/365) =15,911元 合計：55,165元	房屋部分：6,305元 （計算式：945,700x8%x1/12=6,305） 土地部分：1,675元 （計算式：4,480x1,303x4303/100000x8%x1/12 =1,675）
2	葉佩芬	288萬元 72萬元	104.11.05	1441日	①104.11.05～104.12.31： 623,300x8%x(56/365)=7,650元 ②105.01.01～105.12.31：	土地面積：36.69㎡ （計算式：1303㎡x 2816/100000＝36.69㎡） ①104.11.05～104.12.31：	房屋部分：4,008元 （計算式：601,200x8%x1/12=4,008）

（續上頁）

					623,300x8%=49,864元 ③106.01.01～106.12.31： 615,800x8%=49,264元 ④107.01.01～107.12.31： 608,600x8%=48,688元 ⑤108.01.01～108.10.16： 601,200x8%(289/365)=38,081元 合計：193,547元	3,600x1,303x2816/100000x8%x(56/365) =1,621元 ②105.01.01～105.12.31： 4,480x1,303x2816/100000x8%=13,151元 ③106.01.01～106.12.31： 4,480x1,303x2816/100000x8%=13,151元 ④107.01.01～107.12.31： 4,480x1,303x2816/100000x8%=13,151元 ⑤108.01.01～108.10.16： 4,480x1,303x2816/100000x8%x(289/365) =10,412元 合計：51,485元	土地部分：1,096元 （計算式：4,480x1,303x2816/100000x8%x1/12 =1,096）
3	蔡沁瑜	349萬元 87萬元	104.12.22	1394日	①104.12.22～104.12.31： 620,500x8%x(9/365)=1,224元 ②105.01.01～105.12.31： 620,500x8%=49,640元 ③106.01.01～106.12.31： 613,300x8%=49,064元 ④107.01.01～107.12.31： 606,100x8%=48,488元 ⑤108.01.01～108.10.16： 598,700x8%x(289/365)=37,923元 合計：186,339元	土地面積：36.50㎡ （計算式：1303㎡x 2801/100000＝36.50㎡） ①104.12.22～104.12.31： 3,600x1,303x2801/100000x8%x(9/365) =259元 ②105.01.01～105.12.31： 4,480x1,303x2801/100000x8%=13,081元 ③106.01.01～106.12.31： 4,480x1,303x2801/100000x8%=13,081元 ④107.01.01～107.12.31： 4,480x1,303x2801/100000x8%=13,081元 ⑤108.01.01～108.10.16： 4,480x1,303x2801/100000x8%x(289/365) =10,357元 合計：49,858元	房屋部分：3,991元 （計算式：598,700x8%x1/12=3,991） 土地部分：1,090元 （計算式：4,480x1,303x2801/100000x8%x1/12 =1,090）
4	伍怡霖	288萬元 72萬元	104.11.03	1443日	①104.11.03～104.12.31： 630,800x8%x(58/365)=8,019元 ②105.01.01～105.12.31： 630,800x8%=50,464元 ③106.01.01～106.12.31： 623,300x8%=49,864元 ④107.01.01～107.12.31： 616,000x8%=49,280元 ⑤108.01.01～108.10.16： 608,500x8%x(289/365)=37,923元 合計：195,550元	土地面積：37.32㎡ （計算式：1303㎡x 2864/100000＝37.32㎡） ①104.11.03～104.12.31： 3,600x1,303x2864/100000x8%x(58/365) =1,708元 ②105.01.01～105.12.31： 4,480x1,303x2864/100000x8%=13,375元 ③106.01.01～106.12.31： 4,480x1,303x2864/100000x8%=13,375元 ④107.01.01～107.12.31： 4,480x1,303x2864/100000x8%=13,375元 ⑤108.01.01～108.10.16： 4,480x1,303x2864/100000x8%x(289/365) =10,590元 合計：52,422元	房屋部分：4,057元 （計算式：608,500x8%x1/12=4,057） 土地部分：1.115元 （計算式：4,480x1,303x2864/100000x8%x1/12 =1,115）
5	謝雅如	384萬元 96萬元	104.11.11	1435日	①104.11.11～104.12.31： 789,500x8%(50/365)=8,652元 ②105.01.01～105.12.31： 789,500x8%=63,160元 ③106.01.01～106.12.31： 780,200x8%=38,416元 ④107.01.01～107.12.31： 771,100x8%=61,688元 ⑤108.01.01～108.10.16： 761,900x8%(289/365)=48,261元 合計：220,177元	土地面積：46.36㎡ （計算式：1303㎡x 3558/100000＝46.36㎡） ①104.11.11～104.12.31： 3,600x1,303x3558/100000x8%x(50/365) =1,829元 ②105.01.01～105.12.31： 4,480x1,303x3558/100000x8%=16,616元 ③106.01.01～106.12.31： 4,480x1,303x3558/100000x8%=16,616元 ④107.01.01～107.12.31： 4,480x1,303x3558/100000x8%=16,616元 ⑤108.01.01～108.10.16： 4,480x1,303x3558/100000x8%x(289/365) =13,156元 合計：64,833元	房屋部分：5,079元 （計算式：761,900x8%x1/12=5,079） 土地部分：1,385元 （計算式：4,480x1,303x3558/100000x8%x1/12 =1,385）
6	王麗娟	395萬元 99萬元	105.01.12	1373日	①105.01.12～105.12.31： 807,100x8%x(354/365)=62,622元 ②106.01.01～106.12.31： 797,700x8%=63,816元 ③107.01.01～107.12.31： 788,100x8%=63,048元 ④108.01.01～108.10.16： 778,600x8%x(289/365)=48,400元 合計：237,886元	土地面積：46.36㎡ （計算式：1303㎡x 3558/100000＝46.36㎡） ①105.01.12～105.12.31： 4,480x1,303x3558/100000x8%x(354/365) =16,115元 ②106.01.01～106.12.31： 4,480x1,303x3558/100000x8%=16,616元 ③107.01.01～107.12.31： 4,480x1,303x3558/100000x8%=16,616元 ④108.01.01～108.10.16： 4,480x1,303x3558/100000x8%x(289/365) =13,156元 合計：62,503元	房屋部分：5,191元 （計算式：778,600x8%x1/12=5,191） 土地部分：1,385元 （計算式：4,480x1,303x3558/100000x8%x1/12 =1,385）
7	陳宏凱	400萬元 100萬元	105.02.02	1352日	①105.02.02～105.12.31： 791,900x8%x(333/365)=57,798元 ②106.01.01～106.12.31： 782,600x8%=62,608元 ③107.01.01～107.12.31： 773,300x8%=61,864元 ④108.01.01～108.10.16： 764,100x8%x(289/365)=48,400元 合計：230,670元	土地面積：46.49㎡ （計算式：1303㎡x 3568/100000＝46.49㎡） ①105.02.02～105.12.31： 4,480x1,303x3568/100000x8%x(333/365) =15,201元 ②106.01.01～106.12.31： 4,480x1,303x3568/100000x8%=16,662元 ③107.01.01～107.12.31： 4,480x1,303x3568/100000x8%=16,662元 ④108.01.01～108.10.16： 4,480x1,303x3568/100000x8%x(289/365) =13,193元 合計：61,718元	房屋部分：5,094元 （計算式：764,100x8%x1/12=5,094） 土地部分：1,389元 （計算式：4,480x1,303x3568/100000x8%x1/12 =1,389）
8	鄭永城	336萬元 84萬元	105.01.01	1384日	①105.01.01～105.12.31： 756,900x8%=60,552元 ②106.01.01～106.12.31： 748,100x8%=59,848元 ③107.01.01～107.12.31： 739,200x8%=59,136元 ④108.01.01～108.10.16： 730,300x8%x(289/365)=46,259元	土地面積：45.00㎡ （計算式：1303㎡x 3454/100000＝45.00㎡） ①105.01.01～105.12.31： 4,480x1,303x3454/100000x8%=16,130元 ②106.01.01～106.12.31： 4,480x1,303x3454/100000x8%=16,130元 ③107.01.01～107.12.31： 4,480x1,303x3454/100000x8%=16,130元	房屋部分：4,869元 （計算式：730,300x8%x1/12=4,869） 土地部分：1,344元 （計算式：4,480x1,303x3454/100000x8%x1/12 =1,344）

（續上頁）

					合計：225,795元	④108.01.01～108.10.16： 4,480x1,303x3454/100000x8%x(289/365) =12,771元 合計：61,161元	