臺灣臺北地方法院民事判決

104年度消字第7號

原　　告　楊合文
　　胡憶梅
　　陳億如
共　　同
訴訟代理人　楊鈞國律師
複代 理 人　范呈楷律師
被　　告　樺富建設股份有限公司
法定代理人　曾金池
訴訟代理人　許瑋麟律師
　　黃健嘉
被　　告　張綱維
訴訟代理人　杜孟真律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國107 年12月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告樺富建設股份有限公司應給付原告楊合文新臺幣伍拾肆萬陸仟伍佰壹拾肆元、原告胡憶梅新臺幣肆拾陸萬伍仟零陸拾岜元、原告陳億如新臺幣貳拾貳萬壹仟陸佰捌拾捌元，及均自民國一百零三年十二月二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告樺富建設股份有限公司負擔二十五分之七，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告楊合文、原告胡憶梅、原告陳億如分別以新臺幣壹拾捌萬元、新臺幣壹拾陸萬元、新臺幣柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告樺富建設股份有限公司如分別以新臺幣伍拾肆萬陸仟伍佰壹拾肆元、新臺幣肆拾陸萬伍仟零陸拾岜元、新臺幣貳拾貳萬壹仟陸佰捌拾捌元為原告楊合文、原告胡憶梅、原告陳億如預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170 條定有明文。又上開規定，於有訴訟代理人時不適用之；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達他造，民事訴訟法第173條、第175條第1 項、第176 條亦有明文。查本件被告樺富建設股份有限公司（下稱樺富公司）之法定代理人原為許慧娟，嗣於本院訴訟繫屬後變更為曾金池，有公司變更登記表在卷可參，並經其於民國106 年10月6 日具狀聲明承受訴訟（見卷三第77、78頁），核與前揭規定相符，應予准許，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一者、不甚礙被告之防禦及訴訟終結者，不在此限。民事訴訟法第255 條第1 項第2 、7 款分別定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者稱之（最高法院91年度台抗字第648 號裁定意旨參照）。又民事訴訟法第255 條第1 項第2 款之規定，因可利用原訴訟資料，除有礙於對造防禦權之行使外，得適用於當事人之變更或追加（最高法院106 年度第13次民事庭會議決議）。經查，本件原告起訴聲明為： 先位聲明： 被告樺富公司應依照房屋土地買賣合約書及廣告內容約定，在新北市○○區○○○段○○○○○ ○號，面積約1000坪土地上，新建使用空間約2000坪之休閒獨棟會館（即湯泉養生會館- 森活會館），並提供攝氏22度冷泉與攝氏42度溫泉完美調和等設施及服務予原告。被告樺富公司應依照房屋土地買賣合約書及廣告內容約定，提供台北捷運復興崗站正對面新建之多功能駐站獨棟會館（

即捷運駐站會館- 悠活會館，實踐CAR-FREE零開車國際生活），並提供候車、休憩、安親、接待訪客等多項住戶專屬服務予原告。　被告樺富公司應給付原告楊合文新臺幣（下同）229 萬元、胡憶梅179 萬元、陳億如100 萬元，及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。復於104 年9 月23日具狀變更訴之聲明為：被告樺富公司應給付原告楊合文229 萬元、胡憶梅229 萬元、陳億如100 萬元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見卷一第304 頁）。原告胡憶梅另於104 年12月14日具狀減縮訴之聲明為：被告樺富公司應給付胡憶梅179 萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見卷二第169 頁）。嗣於107 年11月21日追加張綱維為被告，並變更訴之聲明為：　先位聲明：被告樺富公司與張綱維應連帶給付原告楊合文110 萬6,200 元、原告胡憶梅85萬2,200 元、原告陳億如49萬0,600 元，及均自追加之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。　備位聲明：被告樺富公司應給付原告楊合文110 萬6,200 元、原告胡憶梅85萬2,200 元、原告陳億如49萬0,600 元，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。　被告樺富公司應給付原告楊合文118 萬3,800 元、原告胡憶梅93萬7,800 元、原告陳億如50萬9,400 元，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（見卷四第305 至309 頁）。原告起訴備位聲明原係依民法第227 條、第354 條主張被告未提供相關設施予原告而請求依不完全給付之債務不履行、物之瑕疵擔保責任請求被告賠償每坪房地4 萬元之差價；其後原告追加消費者保護法第22條、民法第184 條第1 項前段、第2 項、第179 條、公平交易法第21條第2 項、第30條主張每坪房地2 萬元之差價，另依系爭契約第12條請求滯納金、消費者保護法第51條懲罰性賠償；再追加被告張綱維與被告樺富公司為共同侵權行為人，先位主張依民法第

184條第1項前段、第184條第2項、第185條、第28條請求被告樺富公司與張綱維連帶賠償每坪房地2萬元之差價，備位主張依民法第184條第1項前段、第184條第2項、第227條、第354條、公平交易法第30條請求被告樺富公司賠償每坪房地2萬元之差價，原告胡憶梅另追加協議書第1條之約定請求被告樺富公司給付滯納金。經核原告所為追加被告、變更聲明及訴訟標的，與原訴請求被告給付因買賣系爭房屋所受之損害，請求之基礎事實均屬同一，且原告所為之變更，為一次解決紛爭，本院無須再調查其他訴訟資料，即得利用原來之訴訟資料，對於被告之防禦及訴訟之終結亦屬無礙。是以，依上述民事訴訟法之規定，原告之變更，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

被告樺富公司自96年起於報章雜誌、有線、無線電視及廣播媒體大肆宣傳「環遊郡」稱：樺福集團大手筆巨擘「環遊郡」，遠企物業管理顧問公司高規格進入「環遊郡」，讓生活與休憩享有五星級度假式會館的接待與伺服，溫泉會館提供抒壓、養生、運動、休閒的多功能空間，並附上溫泉養生會館-森活會館，捷運駐站會館-悠活會館預想圖及示意圖，及以廣告稱兩大棟近3千坪休閒會館，無邊泳池與一片碧波樹海相連，一邊泡湯一邊看風景，獨擁溫泉冷泉雙響泡，在家泡澡的機會反而少之又少等詞，又聘請香港、臺灣名人關之琳、曾愷玹擔任廣告代言人及推薦人，致使原告誤信被告將提供溫泉森活會館（提供抒壓、健美、養生、療育及攝氏22度冷泉與攝氏42度溫泉完美調和等養生需求設施，並能提供中大型宴會，訪客接待及留宿等專屬服務）、捷運復興崗站接駁會館-悠活會館（提供休憩、養生、安親、學習、接駁、接待訪客等服務）之設施及服務，而以平均每坪單價高於當時淡水鄰近地區房價約10萬元以上差價之價格，向被告購買如附表所示之預售屋。被告於98年5月26日建築完成並

取得使用執照後，仍不斷以各大報紙、廣告宣傳單、有線、無線電視、廣播媒體強調提供兩座獨棟旗艦式會館，其中悠活會館佔地面積200 餘坪提供五星級度假式會館設施服務，另森活會館佔地近1000坪、使用空間約2000坪，提供溫泉、冷泉、五星級度假式會館設施及服務等。悠活會館已於100年3 月31日建築完成並取得使用執照，惟目前卻由被告樺富公司所屬之樺福集團作為「樺舍商旅」營業使用，亦未興建森活會館。原告楊合文、胡憶梅、陳億如分別於99年5 月12日、100 年4 月20日、99年1 月25日取得如附表所示之不動產後，被告迄今仍未給付森活會館、悠活會館及其設施服務，致原告買受上開房屋之房價至今仍低於淡水鄰近地區。被告張綱維自被告樺富公司95年3 月30日設立之日起擔任董事長，長達10年期間親自出席董事會決議，在溫泉開發許可尚未取得之前，即廣告稱森活會館將提供天然溫泉泡湯等詞，且明知森活會館之建照執照完全沒有申請任何關於「留宿」功能之建物使用類組，卻不實廣告稱森活會館有「留宿」功能，而以不實廣告誘使、欺騙原告，致使原告陷於錯誤向被告樺富公司簽約購買系爭房屋，是先位請求被告樺富公司、張綱維應依民法第184 條第1 項前段、第184 條第2 項、第185 條、第28條連帶賠償原告楊合文、胡憶梅、陳億如系爭房地之差價各110 萬6,200 元、85萬2,200 元、49萬0,600 元；如認被告張綱維並無詐欺行為，因被告樺富公司應依消費者保護法第22條規定對廣告內容負契約責任，被告樺富至今未依廣告內容及買賣契約約定內容提供森活會館、悠活會館等設施服務，顯為未依債務本旨履行，應依民法第227 條不完全給付之損害賠償責任、第354 條、第359 條、第360 條物之瑕疵擔保責任減少價金、第184 條第2 項、公平交易法第30條規定擇一給付原告楊合文、胡憶梅、陳億如系爭房地之差價各110 萬6,200 元、85萬2,200 元、49萬0,600 元。又依原告胡憶梅與被告簽訂之房屋土地買賣合約書契約書（下稱附表編號2 契約書）第12條第2 項約定，被告遲延取

得使用執照，原告胡憶梅得請求給付每逾1 日按以繳房屋價款萬分之5 之滯納金至取得使用執照日為止，因被告應依約定於97年11月30日前取得使用執照，卻遲至98年5 月26日始實際取得使用執照，已遲延177 日，被告應給付原告胡憶梅滯納金259,305 元。另被告故意或過失未給付森活會館、悠活會館之設施及服務，應依消費者保護法第51條給付5 倍以下懲罰性賠償金，被告應給付楊合文118 萬3,800 元、胡憶梅67萬8,495 元、陳億如50萬9,400 元等語。

並聲明：

- 先位聲明：被告樺富公司與張綱維應連帶給付原告楊合文110 萬6,200 元、原告胡憶梅85萬2,200 元、原告陳億如49萬0,600 元，及均自追加之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。
- 備位聲明：被告樺富公司應給付原告楊合文110 萬6,200 元、原告胡憶梅85萬2,200 元、原告陳億如49萬0,600 元，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。

被告樺富公司應給付原告楊合文118 萬3,800 元、原告胡憶梅93萬7,800 元、原告陳億如50萬9,400 元，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。

願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告樺富公司於95年9 月已委請鴻宜工程顧問有限公司辦理溫泉水權申請相關事宜，且森活會館原領執照作為社區中心、遊憩中心使用，使用類組已涵蓋「留宿」功能，並無廣告不實情事；又原告楊合文、陳億如分別於98年8 月19日、98年8 月13日與伊簽訂系爭契約，則其等簽約時，所購買之房屋已是成屋，而無相信預售廣告或現場銷售人員可言。附表所示房地買賣契約約定買方僅取得森活會館地下1 樓、悠活會館2 、3 樓及1 樓會館巴士等候區可使用期間之管理權、使用權，且應由社區管理委員會管理使用及支出相關費用，森活會館1 樓湯區及戶外游泳池，亦為被告樺富

公司得提供而非應提供買方使用，因被告樺富公司提供前開空間管理權、使用權之對象為環遊郡管理委員會而非住戶個人，則原告主張被告樺富公司應提供而未提供，即非有據。因環遊郡管理委員會遲未成立，悠活會館無從交付，惟已以樺舍商旅提供相當空間予社區居民使用，另因森活會館仍有續建可能，伊並無給付不能或給付有物之瑕疵之情形。又環遊郡係於98年5 月26日取得使用執照，因原告胡憶梅於97年8 月30日簽立之協議書記載變更展延使用執照之申請日期為97年11月30日以前，原告胡憶梅同意被告以提供建材升級之方式展延使用執照申請日，並以實際取得使用執照為準，是被告樺富公司並無遲延取得使用執照之情事。另環遊郡管理委員會沒有成立，也無法繳付森活會館、悠活會館使用管理所生之費用，就森活會館地下1 樓、1 樓湯區戶外游泳池、悠活會館2 、3 樓空間及1 樓會館巴士等候區均以環遊郡管理委員會提撥管理費為前提，被告樺富公司得主張同時履行抗辯，而無故意過失可言，無須依消費者保護法第51條給付懲罰性損害賠償等語置辯。並聲明： 原告之訴及假執行之聲請均駁回。 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（見卷二第231 頁反面至第232 頁反面、卷三第269 至271 頁反面、卷四第287 至293 頁）：

被告樺富公司自96年2 月起，至98年5 月26日取得環遊郡社區房屋使用執照後，在自由時報（原證1-17-1至1-17-5、原證1-4 至1-6 ）、中國時報（原證1-18-1至1-18-5、原證1-7至1-9 ）、蘋果日報（原證1-19-1至1-19-3）、聯合報（原證1-10至1-13）及在「BH-BEAUTY HOUSE 美宅誌」（原證1-15）、「A Perfect Way To Live 完美的一天/ 環遊郡健康生活白皮書」（原證1-16）、在「全區低密度總體造郡預想圖」（原證1-14至1-14-10 ）及在「環遊郡WESTIN HILLA」（原證1-1 至1-3 ），及在有線、無線電視媒體、廣播媒體，及聘請藝人關之琳、曾愷玹擔任廣告代言人，表示被告

將提供兩座獨棟旗艦式會館即森活會館、悠活會館佔地近千坪、使用空間約2 千坪設施及提供五星級度假式會館服務等廣告內容給包含原告在內之消費大眾。

原告楊合文與訴外人李慧賢於96年11月17日以李慧賢名義與被告樺富公司以總價110 萬元簽訂土地房屋預定買賣合約書，購買編號A19 棟預售屋，嗣因原告楊合文、李慧賢於98年8 月19日與被告樺富公司簽訂協議書，解除原預售屋契約，並就原預售屋契約已支付之房地價款319 萬元及暫收款8 萬9,000 元無息轉入原告楊合文與被告間成立之新買賣契約，原告楊合文並於同日與被告樺富公司簽訂土地房屋買賣合約書，雙方約定李慧賢與被告樺富公司間之原預售屋契約解除，原告楊合文再以1,140 萬元向被告樺富公司購買附表編號1 所示門牌號碼之房地。

原告胡憶梅與訴外人田志剛共同於96年4 月29日與被告樺富公司簽訂土地房屋預定買賣合約書，雙方約定原告胡憶梅與田志剛以1,040 萬元向被告購買附表編號2 所示門牌號碼之房地。

ŋ 田志剛於104 年11月30日將其對被告樺富公司關於附表編號2 所示房地之全部權利讓與原告胡憶梅。

ē 原告陳億如與訴外人王傳孝於96年11月16日以王傳孝名義與被告樺富公司簽訂土地房屋預定買賣合約書，購買編號A23 棟預售屋，嗣因原告陳億如、王傳孝於98年7 月22日與被告樺富公司簽訂協議書，解除原預售屋契約，並就原預售屋契約已支付之房地價款229 萬元扣除原購戶工程變更恢復標準戶之費用2 萬元，餘額227 萬元無息轉入原告陳億如與被告樺富公司間成立之新買賣契約，原告陳億如並於同日與被告樺富公司簽訂土地房屋買賣合約書，雙方約定陳億如以總價620 萬元向被告樺富公司購買附表編號3 所示門牌號碼之房地。

被告樺富公司於98年5 月26日取得環遊郡社區房屋之使用執照。

ě原告胡憶梅與田志剛至97年11月30日止已繳納之房屋價金共293萬元。

被告樺富公司於100年3月31日取得悠活會館之使用執照，悠活會館部分由被告樺富公司所屬樺福集團作為「樺舍商旅」使用，部分於104年初提供予環遊郡社區居民使用。

訴外人樺福建設開發股份有限公司（下稱樺福公司）至今仍未完成興建森活會館，且被告樺富公司並無森活會館基地座落土地地號○○鎮○○○段○○○○○ ○號所有權。

樺福公司與森活館基地地主間合建契約書之約定內容，有約定合建後之建物分配之百分比，並有約定地主分得部分需全部出租予樺福公司，期間為10年。

就悠活館與森活館之營運、權屬及相關規定係約定在原告楊合文、陳億如與被告簽立之土地房屋買賣合約書第13條、胡憶梅與被告簽立之土地房屋預定買賣合約書第18條。

四、本院之判斷：

原告先位主張被告樺富公司、張綱維以不實廣告詐欺原告購買如附表所示之房屋，應依民法第184條第1項前段、同條第2項、第185條、第28條連帶給付原告買受附表所示之房屋差價，有無理由？

原告主張被告張綱維自被告樺富公司95年3月30日設立起至96年7月5日擔任被告樺富公司股東及董事，自96年7月6日起至今為法人股東指派之董事，並至102年2月4日擔任樺富公司董事長，且於長達10年期間親自出席董事會決議，在溫泉開發許可尚未取得之前，即廣告稱森活會館將提供天然溫泉泡湯等詞，且明知森活會館之建照執照完全沒有申請任何關於「留宿」功能之建物使用類組，卻不實廣告稱森活會館有「留宿」功能，而以不實廣告誘使、欺騙原告，致使原告陷於錯誤向被告樺富公司簽約購買系爭房屋，應與被告樺富公司連帶負侵權行為責任云云，並提出新北市政府107年1月9日新北府水政字第1062616714號函、建造執照申請書、建築物概要表、第1次變更設計申請書、建築物變更設

計概要表、董事願任同意書、董事長願任同意書、董事簽到簿為證（見卷三第242 、245 至266 頁、卷四第321 至351 頁）。

按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2 年間不行使而消滅。自有侵權行為時起，逾10年者亦同，民法第197 條第1 項定有明文。又關於侵權行為損害賠償請求權之消滅時效，應以請求權人實際知悉損害及賠償義務人時起算，非以知悉賠償義務人因侵權行為所構成之犯罪行為經檢察官起訴，或法院判決有罪為準，最高法院72年台上字第738 號著有判例。本件原告前開主張被告侵權行為損害賠償責任縱屬真實，然原告前於105 年6 月24日以被告張綱維明知無法提供廣告所述之有溫泉設施、訪客留宿功能之森活會館，卻製作不實廣告，致其向被告樺富公司買受系爭房地，向被告張綱維提起刑法詐欺罪之自訴案件，經本院以105 年度重自字第2 號詐欺案件受理，經本院判決無罪，原告不服提起上訴，經臺灣高等法院以106 年度上易字第2391號刑事判決駁回原告上訴確定，有臺灣高等法院106 年度上易字第2391號刑事判決在卷可憑（見卷四第219 頁），足認原告至遲於105 年6 月間即已知悉被告張綱維為其主張之侵權行為人及損害賠償義務人，然原告遲至107 年11月16日始於本件審理中追加被告張綱維而為請求，有民事綜合辯論　狀可按（見卷四第277 頁），揆諸前開說明，原告對被告張綱維之侵權行為之請求權已罹於2 年時效而消滅，則被告張綱維為時效之抗辯，拒絕給付，洵屬有據。

另證人即鴻宜工程顧問公司代表人蘇灼謹於臺灣高等法院106 年度上易字第2391號刑事詐欺案件中證稱：95年間有到公司拜訪張綱維、許慧娟、賴永芳，本案（開挖水井）是收費100 萬元，工程承攬契約是與樺福公司簽訂的，簽約後於95年9 月20日請領訂金百分之10（工程款）；於95年11月6 日提送溫泉開發使用計畫書，當時主管機關臺北縣政府有意

見要求修正，修正後於96年7 月19日召開正式審查會，臺北縣政府也提出意見，修正後於97年3 月13日通知召開第2 次審查會，之後要同意之前需要有上位計劃就是環境影響評估審查會，第二次審查後，就停滯上位計劃，環境影響評估是業主的工作，伊不清楚業主有無告知為何環境評估沒有完成。伊在鄰近的淡水基地紅樹林也有鑿井成功申請完成，從鄰近成功案例與地質條件來判斷，本件工程契約所載地點有天然溫泉，伊沒有繼續開挖溫泉，是因為環境影響評估無法通過等語（見卷四第237 、238 頁）。足見原告與被告樺富公司簽訂房屋土地買賣合約書前，被告樺富公司所屬樺福集團下之樺福公司確曾與鴻宜公司訂立溫泉水權開發使用許可，鴻宜公司亦依法為溫泉水權之申請與開發，嗣因該工程之環境影響評估未能通過，始未繼續該溫泉水權之許可申請與開發使用，尚無原告主張被告樺富公司自始以不實廣告欺騙原告之情。另自被告樺富公司提出申請建造執照所附之建造執照申請書、建築物概要表觀之，使用組別之標示雖無建築物使用類組及變更使用辦法規定之H 類即住宿類，惟其上記載為B4類即旅館（見卷三第245 、246 頁），且依建築物使用類組及變更使用辦法附表[建築物之使用類別、組別及其定義規定，使用類組B4係供不特定人士休息住宿之場所，足見被告樺富公司原計畫興建之森活會館之功能與其廣告可供人留宿一情並無不符，原告主張被告樺富公司自始以不實廣告欺騙原告，亦屬無據。

從而，原告主張被告樺富公司、張綱維共同以不實廣告誘使、欺騙原告簽約購買如附表所示之房屋，應連帶負侵權行為損害賠償責任，為無理由。

原告備位主張被告樺富公司至今仍未依廣告內容給付森活會館、僅給付部分悠活會館及未提供五星級度假式會館服務等，應依民法第227 條不完全給付、同法第354 條、第359 條物之瑕疵擔保、同法第184 條第1 項前段、第184 條第2 項侵權行為或公平交易法第30條之規定，給付原告買受如附表

所示房屋差價，有無理由？

被告樺富公司以廣告表示將提供兩座獨棟旗艦式會館即森活會館、悠活會館佔地近千坪、使用空間約2 千坪設施及提供五星級度假式會館服務等廣告內容，是否為兩造間契約之一部分？

－按消費者保護法第22條係規定：「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之義務不得低於廣告內容」，並未明定「廣告為要約」或「廣告必為契約內容之一部」，故消費者如信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於契約中雖未就廣告內容再為約定，企業經營者所應負之契約責任，仍及於該廣告內容，該廣告固應視為契約之一部。惟簽訂契約時倘雙方已就廣告內容另為斟酌、約定，或企業經營者並未再據原屬「要約引誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要約」，縱其廣告之內容不實，應受消費者保護法或公平交易法之規範，仍難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一部（最高法院92年度台上字第2694號判決意旨參照）。

—被告銷售房屋之廣告固然將森活會館、悠活會館列為環遊郡社區之設施，惟依胡憶梅與被告簽訂之附表編號2 契約書第18條第1 項約定「本社區森活會館之產權屬賣方所有，交屋時賣方贈送買方森活會館（坐落於○○鎮○○○段192-8 地號）2 年期會員卡（D 棟贈夫妻會員卡壹張，A 、B 、C 、E 、F 棟贈家庭會員卡壹張），會員卡有效期限自該會員開始營運起算…」、同條第2 項第1 款約定「本社區森活會館地下壹樓之本社區共用設施空間，壹樓戶外湯區、戶外游泳池，會館巴士之產權權屬及各項費用負擔： 設於森活會館地下壹樓之本社區共用設施空間（如管理公司辦公室、中央監控室、防災中心等空間）之產權買方並無持有，賣方同意將其管理權、使用權，除本款之下列相關費用外，無償提供予本社區管理委員會至本會館不堪使用、拆除或社區管理委員會通知停止之日止。其公共水電費、清潔費、設備保養費

、房屋稅、地價稅、人員薪資及屬於本社區所需之支出費用，皆由本社區管理費支出。」、同條項第2款約定「壹樓戶外湯區及戶外游泳池之產權買方並無持有，買賣雙方同意賣方得提供該區供買方使用且買方並應分擔該區之清潔等相關費用。…如本社區或本區管委會拒絕繳交，賣方有權停止提供本項設施之使用權予買方，買方不得異議。」、同條第3項第1款約定：「本社區悠活會館座落於台北市○○區○○段二小段八0六地號，會館範圍為2、3樓及部分壹樓含會館巴士等候區（不含壹樓店鋪），其產權權屬賣方，買方並無持有，賣方同意將其管理權、使用權除本項第二款之相關費用外無償提供與本社區管理委員會至本會館不堪使用、拆除或本社區管理委員會通知停止之日止。」、同條項第2款約定：「本會館相關費用之負擔（如公共水電費、清潔費、設備保養費、房屋稅、地價稅、人員薪資及屬於本會館所需之支出費用），皆由本社區管理費支出。」（見本院卷一第258頁及反面），及原告楊合文、陳億如與被告簽訂附表編號2契約書第13條第1項第1款約定：「森活會館之產權買方並無持有，惟賣方同意將設於森活會館地下壹樓之本社區共用設施空間（如管理公司辦公室、中央監控室、防災中心等空間）之管理權、使用權提供予環遊郡社區管理委員會至森活會館不堪使用、拆除或社區管理委員會通知停止之日止。森活會館之公共水電費、清潔費、設備保養費、房屋稅、地價稅、人員薪資及屬於環遊郡社區所需之支出費用，皆由環遊郡社區管理費支出。」、第2款約定：「壹樓湯區及戶外游泳池之產權買方並無持有，買賣雙方同意賣方得提供該區供買方使用且買方並應分擔該區之清潔等相關費用。雙方同意相關費用之撥付每月由環遊郡社區管理委員會（未成立環遊郡社區管理委員會由各分區管委會繳交）提撥…，如環遊郡社區或本社區管委會拒絕繳交，賣方有權停止提供本項設施之使用權予買方，買方不得異議。」、同條第2項第1款約定：「環遊郡社區悠活會館…其產權權屬賣方，買方並

無持有，悠活會館部分2、3樓空間及壹樓含會館巴士等候區，賣方同意將其管理權、使用權提供予環遊郡社區管理委員會至悠活會館不堪使用、拆除或環遊郡社區管理委員會通知停止之日止。」、同條項第2款約定：「悠活會館相關費用之負擔（如公共水電費、清潔費、設備保養費、房屋稅、地價稅、人員薪資及屬於環遊郡會館所需之支出費用），皆由環遊郡社區管理費支出。」（見卷一第323、324頁），顯見兩造已於契約中對於森活會館、悠活會館之所有權歸屬及使用、管理事宜另為斟酌而為特別約定，自應依系爭契約約定兩造就該2會館所生之契約上權利義務，而無由再將不爭執事項　之廣告內容約定為契約內容之一部。是原告雖主張被告樺富公司於98年間仍繼續在報紙刊登不爭執事項　之廣告內容，並提出98年9月18日自由時報廣告版「森活館情境示意圖」、98年10月9日中國時報廣告版「森活館情境示意圖」、98年9月11日聯合報廣告版「溫泉會館」之文字、98年9月25日聯合報廣告版「森活館情境示意圖」為證（見外放證物6、9、12、13），惟兩造間之權利義務已於契約中特定，自不因兩造於簽訂房地買賣契約後，被告仍於房屋銷售廣告中宣傳森活會館、悠活會館之設施及服務，即認兩造間之買賣契約亦包含上開廣告內容。

原告主張被告樺富公司應依民法第227條負不完全給付之債務不履行責任，為無理由：

- 按給付係以交付特定物為標的者，應以契約成立時之現狀交付之。即使該特定物於契約成立時，即有瑕疵存在，苟以現狀交付之，仍屬依債務本旨而為給付，尚不構成不完全給付。環遊郡係於98年5月26日取得使用執照，有使用執照影本在卷可憑（見本院卷一第328頁），原告楊合文、陳億如分別於98年8月19日、98年8月13日與被告簽訂附表編號1、3契約書買受成屋，而該等房地於交付時即無包含不爭執事項　所廣告之森活會館、悠活會館設施及服務，被告樺富公司以該等房屋之現狀交付，即已依債之本旨而為履行，尚不

構成不完全給付。

㈠另原告胡憶梅雖係購買預售屋，然不爭執事項　之廣告內容並非買賣契約約定被告樺富公司就森活會館、悠活會館所生之契約應給付內容，業經本院論述如前，則原告胡憶梅主張被告未提供該2 會館及五星級度假式會館服務為債務不履行之不完全給付，亦無理由。

㈡又被告樺富公司就森活會館、悠活會館依附表編號2 契約書第18條、附表編號1 、3 契約書第13條約定對原告所負之義務為「於原告所屬環遊郡社區繳付使用管理所生費用之前提下，提供該森活會館地下1 樓及悠活會館2 樓、3 樓空間及1 樓會館巴士等候區之使用管理權予環遊郡社區管理委員會，並同意原告於使用者付費原則下，使用森活會館1 樓湯區及戶外游泳池」之給付義務，惟森活會館業經地主解除與樺福公司之合建契約，有臺灣高等法院106 年度重上更　字第24號民事判決在卷可憑（見卷三第72至76頁），且悠活會館除部分1 樓及夾層外，業已由被告樺富公司所屬樺福集團用以經營樺舍商旅，此為被告樺富公司所不否認，被告樺富公司已無從補正上開關於森活會館、悠活會館之給付，而為給付不能，並非不完全給付；又因被告樺富公司提供該2 會館部分空間管理權、使用權之對象為環遊郡社區管理委員會，並非原告個人，且原告所屬環遊郡社區管理委員會亦無支付悠活會館、悠活會館相關費用，被告樺富公司自得拒絕提供，且無須負遲延給付之責。是原告縱主張附表編號2 契約書第18條、附表編號1 、3 契約書第13條關於僅有社區管理委員會就該2 會館部分有管理權、使用權之約定為定型化契約，因顯失公平為無效一節是否有理由，亦因原告迄未給付使用管理費用，則原告請求被告樺富公司提供森活會館地下1 樓及悠活會館2 樓、3 樓空間予原告使用，即非有據。

㈢原告主張被告樺富公司違反消費者保護法第22條規定，致生損害於原告，符合民法第184 條第1 項前段、第2 項及公平交易法第30條規定，應負損害賠償責任，為無理由：

兩造間既成立買賣契約，則其等間之權利義務關係，自應以契約為據，除有特殊情形可認被告未履行債務尚有積極加害行為外，並無成立侵權行為之餘地。兩造已於契約中對於森活會館、悠活會館之所有權歸屬及使用、管理事宜另為斟酌而為特別約定，不爭執事項　之廣告內容並非契約內容，原告主張被告須依消費者保護法第22條規定履行提供兩座獨棟旗艦式會館即森活會館、悠活會館佔地近千坪、使用空間約2千坪設施及提供五星級度假式會館服務之廣告內容，為無理由，且溫泉水權之申請與開發係因該工程之環境影響評估事後未能通過、建築執照申請書所附之建築物概要表亦記載申請B4類即供不特定人士休息住宿之場所，業經本院論述如前，即難據此遽認被告樺富公司以不實廣告招徠致原告陷於錯誤而與被告樺富公司簽訂買賣契約之情事，則原告主張被告應依民法第184條第1項前段、第2項負侵權行為損害賠償責任、公平交易法第30條損害賠償責任，自非有據。

原告主張被告樺富公司應依民法第359條負物之瑕疵擔保責任，請求減少價金，為部分有理由：

- 原告胡憶梅部分：

原告胡憶梅與田志剛於96年4月29日共同向被告樺富公司購買如附表編號2所示房地，因田志剛將其對被告樺富公司請求損害賠償、減少價金等權利讓與予原告胡憶梅，有債權讓與書在卷可憑（見本院卷二第167頁）。自原告胡憶梅與被告樺富公司簽訂如附表編號2契約書第18條約定被告樺富公司同意贈送原告胡憶梅森活會館之2年期會員卡使用森活會館之設施觀之，足見被告原本計畫興建森活會館作為類似俱樂部性質之設施供社區住戶參加，且該森活會館之設施至少包含1樓湯區、戶外游泳池；被告樺富公司並同意將「森活會館地下1樓空間」以及「悠活會館2樓、3樓空間及1樓會館巴士等候區」可使用期間（即至該2會館不堪使用、拆除日止之期間）之管理權、使用權提供予環遊郡社區管理委員會。惟被告樺富公司迄未將森活會館興建完畢，且森活會

館基地之地主謝嘉珊等人業已合法解除與興建森活會館之樺福公司間之合建契約，有臺灣高等法院106 年度重上更　字第24號判決在卷可憑（見卷三第72-76 頁），則被告已無法興建森活會館提供俱樂部性質之設施供社區住戶使用；又公寓大廈管理條例第3 條第8 款規定，公寓大廈之管理委員會係指住戶為執行區分所有權人會議決議事項暨公寓大廈管理維護工作，互選管理委員若干人設立之組織，原告胡憶梅本得與其他住戶選任環遊郡管理委員會使用森活會館地下1 樓，然被告既已無法興建森活會館，其給付自屬瑕疵。另依契約約定悠活會館2 、3 樓空間應提供予環遊郡管理委員會使用，縱環遊郡現尚未能組成管理委員會，惟被告卻僅有將部分1 樓及夾層供社區住戶使用，其他部分則以樺舍商旅營業使用，有100 年10月14日、107 年3 月7 日悠活館照片存卷可參（見卷二第201 、202 、269 頁），被告此部分之給付亦屬瑕疵。因消費者購買房屋時，並不只購買房屋本身，包含該房屋之區位、景觀、建築規劃及公共設施等，因此不動產價格的構成應包含該不動產之各種特徵屬性，倘若未提供廣告所稱之硬體設施及服務，將減少各項設施對於房屋之價值，是原告胡憶梅主張被告給付之房地具有減少價值之瑕疵，自屬有據。

經本院囑託宏大不動產估價師聯合事務所（下稱鑑定單位）就附表編號2 所示房地於本件起訴時即103 年10月20日，被告未提供森活會館之硬體設施及服務（A 、佔地面積近1000坪、使用空間約2000坪、並提供溫泉、冷泉、五星級度假式會館設施及服務等。B 、外觀及「大雅之堂迎賓廳」、「挑高金泉養生浴場」、「銀泉無邊際泳池」、「綠光空間健身房」等內部設施之構造如示意圖。C 、應提供之冷泉及溫泉應為開採自地下約1300公尺，56℃之中性碳酸鹽泉，並提供22℃冷泉與42℃溫泉。D 、應提供「邀友人返家，承電動車至『森活會館』品嚐時令料理，俱樂部專屬名廚掌杓」、「舒壓、健美、養生、療癒」、「提供中大型宴會、外燴、訪

客接待及留宿等多樣化服務」）、悠活會館之硬體設施及服務（A、佔地面積200餘坪，提供五星級度假式會館設施及服務。B、外觀及「迎賓LOBBY」、「按摩休憩區」、「兒童遊戲區」、「交誼廳」等內部設施之構造如示意圖。C、應提供候車、休憩、安親、接待訪客等多向住戶專屬服務…俱樂部會館產權獨立，並委任集團下樺福育樂永續經營。），附表編號2所示房地價值減損金額之鑑定結果，鑑定略以：本次勘估標的位於新北市淡水區小坪頂地區，小坪頂位於淡水區東南方，國華高爾夫球場北側一帶，屬都市計畫外之地區，區域內多為山坡地保育區，區域內生活機能較為缺乏，尚須依靠北投區復興剛捷運站一帶或淡水區紅樹林捷運站一帶店鋪，區域內交通多以自用小客車為主，雖有淡水區社區巴士可搭乘，惟班次較少，整體而言交通便利性不佳；勘估標的社區名稱為環遊郡，屬山坡地整體開發之社區社區內規劃各式住宅產品，有住宅大樓、透天住宅等產品，社區因位於山坡地，社區享有景觀視野上之優勢；勘估標的社區環遊郡於98年5月26日建築完成，並從建築完成之後至99年底之間陸續交屋，本案價格日期為103年10月20日，故價格日期當時各戶之合理價格，皆為已受到缺少森活會館、悠活會館硬體設施及服務」所造成價值減損之價格；故本次評估之步驟為先評估出合理正常價格，再運用對偶資料分析，評估出價值減損比例，依據建物總價與價值減損比例推算出未減損之建物總價，最後依據未減損之建物總價分別乘上森活會館減損比例、悠活會館減損比例，即為本次所評估之減損價值；故認為森活會館減損比例為4.3%、減損價值金額為32萬6,365元，悠活會館減損比例為0.99%、減損價值金額為7萬5,140元等語，有不動產估價報告書可參（附卷外放）。是原告胡憶梅請求被告給付40萬1,505元，為有理由，逾此範圍，即屬無據。

原告雖主張應以同位在小坪頂地區之半山匯、萬通臺北2011等社區為對偶資料評估系爭建物之價值減損比率云云，惟經

鑑定單位函覆以：半山匯社區為地下1層、地上6層之鋼筋混凝土造華廈，建案主要強調景觀視野與環保建材，屬一般建築產品，萬通臺北2011社區為地下5層、地下29層之鋼骨造住宅大樓，建案主要強調為全球聯賣之國際豪宅產品、國際級大師規劃設計庭園、景觀視野、高級建材設備、社區豪華休閒會館等，屬小坪頂地區內之地標型大樓與國際級豪宅指標案，主要客群針對高端客戶及海外客戶，本件採對偶資料分析法係為蒐集類似產品規劃及纏品訂位，目的是分離主要差異項目為「一般公社之設施及服務社區」與「提供類似俱樂部等級之設施及服務社區」之影響價格比率，並逐項分析比較影響二者價格差異之情況、價格日期、區域及個別條件等因素，故採用互為類似產品規劃及產品訂位之社區進行分析，半山匯社區與萬通臺北2011社區二者非屬類似等級之產品規劃及訂位，若互為對偶資料將因差異性過大、變數過多導致結果失真，無法作為對偶資料等情，有鑑定單位107年2月22日107宏大聯估字第3721號函覆在卷可稽（見卷三第119、120頁），是原告主張應以上開2社區為對偶資料云云，顯非可採。

㈡原告楊合文、陳億如部分：

因原告楊合文、陳億如與被告樺富公司簽訂如附表編號1、3契約書第13條僅有約定被告樺富公司同意將森活會館地下1樓之社區共用設施空間、悠活會館2、3樓之管理權、使用權交予環遊郡管理委員會管理、使用，且未約定被告樺富公司應將森活會館之1樓湯區、戶外游泳池供原告楊合文、陳億如使用，則原告楊合文、陳億如與被告樺富公司之契約並不包含被告樺富公司應提供森活會館、悠活會館之全部硬體設施及服務；惟被告樺富公司確曾於銷售廣告中稱將提供兩座獨棟旗艦式會館即森活會館、悠活會館佔地近千坪、使用空間約2千坪設施及提供五星級度假式會館服務，縱依原告楊合文、陳億如之房地買賣契約不包含使用森活會館、悠活會館之全部硬體設施及服務，然環遊郡社區內房屋亦因廣

告所稱森活會館、悠活會館之硬體設施及服務而增益該社區內房屋之價值；且因兩造間之契約約定悠活會館2 、3 樓空間應提供予環遊郡管理委員會使用，縱環遊郡現尚未能組成管理委員會，被告樺富公司竟將悠活會館部分場地挪為他用，自屬物之瑕疵，因被告樺富公司未提供該2 會館之全部硬體設施及服務，將減少各項設施對於房屋之價值，業經本院論述如前，是原告楊合文、陳億如主張被告樺富公司應就其買受房地負瑕疵擔保責任，請求減少價金，自屬有據。又經鑑定單位就附表編號1 、3 所示房地價值減損金額之鑑定結果，認為上開房地之價值確有減損（理由如　所述），且森活會館減損比例為4.3%、減損價值金額各為44萬4,236 元、18萬0,200 元，悠活會館減損比例為0.99% 、減損價值金額各為10萬2,278 元、4 萬1,488 元，有不動產估價報告書可參（附卷外放），是原告楊合文、陳億如各請求被告樺富公司給付54萬6,514 元、40萬1,505 元，為有理由，逾此範圍，即屬無據。

．至於被告樺富公司抗辯原告之交屋時間分別為99年6 月、100 年6 月、99年2 月，已罹於民法第365 條第1 項規定請求減少價金之6 個月除斥期間云云，惟被告並未舉證證明原告於何時已依民法第365 條第1 項通知被告應負瑕疵擔保責任，則被告自上開交屋時間起算6 個月除斥期間，即難憑採。又因原告起訴時距被告交屋日期尚不滿5 年，則被告抗辯原告之物之瑕疵擔保請求權已罹於除斥期間，洵屬無據。

原告胡憶梅得否向被告主張滯納金？如是，金額為何？

依原告胡憶梅與被告樺富公司簽訂之契約書第12條第1 項約定：「本區之建築工程應在民國97年5 月24日以前申請使用執照，並以取得使用執照為完工標準…」及同條第2 項前段約定：「賣方（即被告）如逾前項期間者，每逾一日應按已繳房屋價款萬分之五滯納金予買方。」（見卷一第255 頁反面），惟原告胡憶梅嗣於97年8 月30日與被告樺富公司簽訂協議書約定：「本區之建築工程應在民國97年11月30日以前

申請使用執照，並以取得使用執照為完工標準。」（見卷一第293 頁），足見被告樺富公司應於97年11月30日取得使用執照，惟被告樺富公司卻遲至98年5 月26日始實際取得使用執照，其遲延日數為177 日。而原告胡憶梅至97年11月30日止已繳納之房屋價金共293 萬元，為被告樺富公司所不爭執，則原告胡憶梅請求被告樺富公司應依附表編號2 房地契約書第12條第1 項、協議書之約定給付滯納金259,305 元（計算式：2,930,000 元*177日*0.0005=259,305 元），為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

ŋ 原告請求被告樺富公司負擔消費者保護法第51條懲罰性損害賠償，有無理由？

原告雖主張被告故意未給付森活會館、悠活會館等設施及服務，且明知森活會館基地並未申請溫泉水權登記、無法提供泉質為「鐵泉」之天然溫泉、冷泉，又明知在森活會館建物執照中並無申請關於留宿之使用項目及類別，因而無法提供留宿功能，卻一再於廣告中提供該等服務，造成原告受有損害，請求被告樺富公司給付懲罰性賠償金等語。惟原告與被告樺富公司簽訂房地買賣契約前，被告樺富公司確與鴻宜公司訂立溫泉水權開發使用許可，鴻宜公司亦依法為溫泉水權之申請與開發，嗣因該工程之環境影響評估未能通過，始未繼續該溫泉水權之許可申請與開發使用，業經本院論述如前；另被告樺富公司提出申請建造執照所附之建築物概要表亦記載使用類組B4即供不特定人士休息住宿之場所，足證被告樺富公司原計畫興建提供可供人留宿之森活會館；顯見被告樺富公司並無故意以不實廣告誘使原告簽約買受房屋之情事。又原告簽訂買賣契約時，既已就契約內容逐一審認，且於契約中對於森活會館、悠活會館之所有權歸屬及使用、管理事宜另為斟酌而為特別約定，亦未約定廣告內容構成契約之內容，自難認廣告內容屬買賣契約之一部，而無違反消費者保護法規定之情事，原告請求被告樺富公司依消費者保護法第51條給付懲罰性賠償金，自無理由。

五、末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；民法第229 條第1 、2 項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%；亦為同法第233 條第1 項及第203 條所明定。查原告得請求被告樺富公司給付之前揭金額，並未據原告主張定有給付之期限，則原告楊合文請求被告樺富公司給付54萬6,514 元、胡憶梅請求被告樺富公司給付66萬4,880 元（計算式：401,505+259,305 =660,810）、陳億如請求被告樺富公司給付22萬1,688 ，及均自起訴狀繕本送達之翌日即103 年12月2 日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，並未逾上開規定之範圍，自無不合。

六、綜上所述，原告楊合文、胡憶梅、陳億如依民法第354 條第1 項、第359 條之規定，請求被告就如附表編號1 至3 所房地減少價金各54萬6,514 元、40萬1,505 元、22萬1,688 元，及原告胡憶梅依附表編號2 房地契約書第12條第1 項、協議書請求被告給付滯納金25萬9,305 元，及均自103 年12月2 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

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

八、據上論結，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390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主

文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　19　　日

民事第二庭　　法　官　林芳華

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　　1　　月　　19　　日

書記官　馮莉雅

附表

編號	姓名	簽訂買賣契約時間	建物標的	門牌號碼
1	楊合文	96年11月間以1,100萬元購買A19 棟，嗣於98年8 月19日換購A37 棟	A37棟	新北市○○區○○○00巷000 號
2	胡憶梅	96年4 月29日間購買	C13 棟7 樓	新北市○○區○○○00巷000 號7樓
3	陳億如	96年11月間購買A23棟，嗣於98年7 月22日換購D05 棟5 樓	D5棟5樓	新北市○○區○○○00巷000 號5樓