臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第812號

原　　告　林麗娥
　　林麗琴
　　陳偉銘
　　徐淑滿
　　李鈴美
　　李毓真
　　李國端
　　楊清浪
　　林婉玲
共　　同
訴訟代理人　蘇錦霞律師
複代理人　林柏辰律師
被　　告　冠德建設股份有限公司
法定代理人　馬志綱
訴訟代理人　梁穗昌律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應分別給付原告林麗娥、林麗琴、陳偉銘、徐淑滿、李鈴美、李毓真、李國端、楊清浪、林婉玲如附表二「請求賠償額」欄所示之金額，及均自民國一0八年六月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告林麗娥、林麗琴、陳偉銘、徐淑滿、李鈴美、李毓真、李國端、楊清浪、林婉玲分別以附表二「原告應供擔保數額」欄所示之金額為被告供擔保後，原告林麗娥、林麗琴、陳偉銘、徐淑滿、李鈴美、李毓真、李國端、楊清浪、林婉玲得分別就其等各該勝訴部分為假執行，但被告如分別以附表二「被告應預供擔保數額」欄所示之金額，分別為原告林麗娥、林麗琴、陳偉銘、徐淑滿、李鈴美、李毓真、李國端、楊清浪、林婉玲預供擔

保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告林麗娥、林麗琴、陳偉銘、徐淑滿、李鈴美、李毓真、李國端、楊清浪、林婉玲（下稱原告9人）主張：

（一）被告於民國100年至102年間，銷售位於新北市○○區○○路及中原路交叉口之「冠德鼎峰」預售屋建案（下稱系爭建案），並以廣告文宣宣稱「綠化量指標：庭園、VIP、空中花園三層次庭園造景，建築立面綠化植栽列為標準配備」、「立面垂直綠化」、「串連三層次立體庭園」、「頂層設置太陽能光電板」等語，以綠建築及立面垂直綠化等賣點，拉抬系爭建案之價格，原告9人於看過上開廣告，並經被告之預售中心介紹人員給予觀看包含建築綠化之廣告紙本、影片，且承諾將進行立面綠化植栽與澆灌工作後，因信賴被告之前開廣告內容，遂分別於附表一所示之日期，與被告簽立房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭建案買賣契約），以附表一所示之價格、向被告購買附表一所示之房地、車位。其中原告林麗娥係於100年7月22日受讓訴外人朱晃民與被告簽訂之系爭建案買賣契約，原告楊清浪則係受讓訴外人朱雪華與被告簽訂之系爭建案買賣契約。

（二）嗣系爭建案於102年底開始陸續完工交屋，但被告於交屋時竟將建案外牆花台均改為塑膠植栽、而非活體植栽，且花台之設計無法進行一般可行之植栽維護管理，欠缺永續維護存在之通常效用，被告應對原告9人負民法第227條之不完全給付責任。因系爭建案具有如上缺失，前經同為系爭建案買主之一之訴外人黃建勳、許惠如向被告提起另案損害賠償訴訟（下稱另案損害賠償訴訟），經臺灣高等法院以105年度上字第402號判決（下稱另案高院判決）認定系爭建案確實具有立面垂直綠化之瑕疵，且此部分瑕疵難以工程施作補足，故被告就此部分之不完全給付已不得補正，故被告應以金錢賠償之方式，就原告9人因系爭

建案「立面垂直綠化」之不履行致生附表一各該編號之房地部分之價額減損負損害賠償責任。參酌另案高院判決認定被告就此部分瑕疵影響系爭建案房屋銷售單價之2.4%計算，原告爰依據民法第227 條第1 項、第226 條第1 項規定提起本訴等語。

（三）並聲明：

1. 被告應分別給付原告9 人如附表二「請求賠償額」欄所示之數額，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 計算之利息。

2. 原告9 人願分別供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：系爭建案係於99年底、100 年初所推出，原告9 人並未舉證證明「其等確實於購買系爭建案前，曾見到被告之立面垂直綠化等廣告內容，並係信賴此因素而購買系爭建案」，且系爭建案買賣契約並未將廣告約定為契約之一部分，原告自不得主張被告之立面垂直綠化廣告係買賣契約之一部分而要求被告依該廣告內容為給付。又原告楊清浪該戶之買受人為訴外人朱雪華，楊清浪僅係朱雪華指示交付房地之人，並非買受人，亦非契約之受讓人，是其對被告應無任何請求權。被告於系爭建案交屋時，之所以將立面外牆花台改為塑膠植栽，係因原有之活體植栽受日照而枯萎，然被告於系爭建案所種植新鮮樹木花草之數量已高達46多萬公斤綠化量，遠逾綠建築之數量達20多萬公斤綠化量，是被告並無減省綠化之草木種植數量。而原告9 人已於103 年4 月至6 月間陸續完成交屋，其等於驗屋、交屋時，皆已至現場確認其等所接收之房屋確係符合買賣契約書之約定內容，並未主張被告所設花台及其設置有任何不符債之本旨之情形（其中原告李鈴美一戶本即無花台設置），於交屋後長達5 年之期間，亦均未曾通知被告有任何瑕疵或不完全給付之情事，依民法第356 條規定，應視為原告9 人承認所受領之物，不得依其他規定為任何請求；另依民法第365 條規定，本件自交屋時起迄今已逾5 年，原告9 人應不得向被告請求減價。而另

案高院判決採認之鑑定報告認定立面外牆花台未設置自動灑水器而欠缺永續維護存在之通常效用一節，然系爭建案買賣契約並無約定立面綠化部分應設置自動灑水器，「自動灑水器」亦非任何植栽或花台應有之標準配備，系爭建案立面外牆花台未設置自動灑水器應非屬不符通常使用效用之瑕疵，被告就此部分並無不完全給付之債務不履行情事。又另案高院判決所採認之鑑定報告針對所指系爭建案立面垂直綠化瑕疵所影響房屋銷售單價比例之計算，亦有違誤，原告9人據此計算本件損害賠償數額，並不可採。退步言之，縱認原告9人所稱系爭建案欠缺立面垂直綠化一節構成瑕疵給付一節屬實，亦應僅以立面綠化花台植栽之工程成本款或原告9人本件分別買賣兩遮部分之價格為限，始為合理等語。並聲明：原告9人之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

（一）經查，被告於100年至102年間銷售系爭建案，原告9人中除原告林麗娥、楊清浪外之其餘7人，分別於附表一各編號所示之日期，與被告簽立系爭建案買賣契約，以附表一各編號所示之價格、向被告購買附表一各編號所示之房地、車位。至於原告林麗娥係於100年7月22日受讓朱晃民與被告簽訂之如附表一編號1所示之系爭建案買賣契約。又被告已於103年4月至6月間陸續將附表一各編號房地、車位點交予原告9人，並完成所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執，並有附表一編號1至7、9之系爭建案買賣契約、原告林麗娥與朱晃民、被告簽立之買賣契約轉讓同意書、本件附表一各編號房地、車位之交屋資料等件影本在卷可稽（調補卷第317至477頁、重訴卷一第7至549、573至585、659至740頁），此部分事實堪信為真正。至於針對原告楊清浪主張其係受讓朱雪華與被告簽訂針對附表一編號8房地、車位之系爭建案買賣契約一節，固為被告所否認，抗辯：原告楊清浪僅為買受人朱雪華

之指示交付人，並非受讓朱雪華與被告之買賣契約之人等語。經查，依系爭建案買賣契約第16條約定，簽約之買受人如欲將買賣契約轉讓予第三人，須經被告之同意（重訴卷一第497頁），而依據原告所提朱雪華與被告針對附表一編號8房地、車位之系爭建案買賣契約、該房地、車位之所有權狀及不動產登記異動索引資料（重訴卷一第555至569頁、卷二第265頁），附表一編號8房地、車位係由被告直接以「買賣」為登記原因、辦理所有權移轉登記予原告楊清浪；參酌被告所提出、由被告制式製作之針對附表一編號8房地、車位之交屋資料（重訴卷一第719至730頁），亦係由被告以打字記載「楊清浪承購」、「本人（即楊清浪）訂購」附表一編號8房地、車位（重訴卷一第719至722、727頁）等情，復依證人即與朱雪華、楊清浪共同投資房地產之邱鈺淳於本院結證：當時我是和朱雪華、楊清浪、林忠平一起投資房地產，有時候是用某人的名字簽約，有時候是用某人的名字簽約，就看貸款下不下得來。我們當時在看系爭建案的預售屋時，買受人先是簽朱雪華，但簽約時，就有跟被告講好，如果朱雪華的貸款下不來，可以換成別的買受人的名字，後來因為朱雪華貸款下不來，我們就跟被告講，改成買受人為楊清浪，楊清浪沒有再另外跟被告再新簽立另一份買賣契約。是我和林忠平參與交屋，被告公司承辦人員到場辦理交屋時並沒有質疑為什麼買受人變成是楊清浪、而不是買賣契約中的朱雪華，當時被告公司就已經認知是楊清浪買受附表一編號8房地，當時就是用楊清浪的名字貸款等語（重訴卷二第314至316頁），證人林忠平亦於本院結證：楊清浪有買系爭建案，他就是用朱雪華那本合約書，沒有換本，剛開始的時候就有跟被告提到朱雪華貸款的問題，被告說先簽約，以後可以換買受人的名字，後來買受人就換成楊清浪，被告有同意，但楊清浪沒有另外再跟被告簽任何契約，貸款對保的時候全部用楊清浪的名字。我有參與交屋

，交屋時就已經是楊清浪的名字，被告交屋時並沒有質疑為什麼是以楊清浪為買受人來交屋等語（重訴卷二第317至318頁）。綜合上開卷證資料可知，本件應係朱雪華與被告簽立附表一編號8房地、車位之買賣契約後，於辦理貸款、交屋前，經朱雪華、原告楊清浪與被告合意，將買受人由朱雪華變更為原告楊清浪，亦即：由原告楊清浪受讓朱雪華針對附表一編號8房地、車位與被告間之買賣契約關係，被告始會同意以原告為買受人名義辦理相關貸款對保程序，並於被告自行製作、備妥之制式交屋文件上，即由被告以打字記載原告楊清浪為承購附表一編號8房地、車位之買受人，而將該房地、車位辦理點交及直接以「買賣」為原因辦理所有權移轉登記予原告楊清浪。是原告楊清浪確係受讓朱雪華與被告簽訂針對附表一編號8房地、車位之系爭建案買賣契約，堪予認定。至原告楊清浪與朱雪華、林忠平、邱鈺淳內部針對本件附表一編號8房地、車位買賣之具體出資狀況，僅為其等四人內部彼此間之權利義務關係，與本件確實係經被告同意、由原告楊清浪受讓朱雪華就該房地、車位買賣契約之買受人地位一節之認定無涉。依上，原告9人分別針對附表一各編號之房地、車位，確實與被告間具有預售屋買賣契約關係。

（二）按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，此於被告銷售系爭建案、原告9人簽立或受讓附表一各編號所示之買賣契約時之消費者保護法第22條即定有明文。是企業經營者與消費者間所訂定之契約，雖未就廣告內容而為約定，惟消費者如信賴該廣告內容，並依企業經營者提供之訊息進而與之簽訂契約，除非雙方於簽訂契約時又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、洽談而使之成為具體之「要約」，否則企業經營者所負之契約責任即應及於該廣告內容（最高法院91年度台上字第2352號、92年度台上第2694號裁判意旨參照）。經

查：

1. 依據原告所提出、被告自承確係於100年2月22日以前即有使用（亦即：於附表一編號8、9預售屋買賣契約簽立時即有使用）作為銷售系爭建案之廣告文宣（下稱第一份廣告文宣；見重訴卷二第339至389頁），該份文宣最末頁標題即係以「新莊大都心、世界綠建築」作為系爭建案之標榜（重訴卷二第389頁），文宣中有一頁記載「對大都心的三大綠色承諾，更是對居住者的許諾」，將「綠建築」、「綠居家」、「綠心靈」標榜為系爭建案對居住者之三大綠色承諾，其中「綠建築」項目標榜：「本案挑戰國家認證『銀級綠建築』，鼎峰系列作品亦積極爭取通過綠建築與國際城市水準齊步，率先提出綠色保值概念」（重訴卷二第347頁），另有一頁標題為「守護無價資產，預享綠能未來」、「大都心第一，世界綠建築」，內文並述及「以開發國家為例，對環境低負擔的住宅成為購屋的首選，『綠建築』已然成為房產價值的決定關鍵。冠德建設預先看見『綠色資產』的時代來臨，在最好的地段蓋領先世界潮流的房子。冠德鼎峰集結國內一流減碳團隊，從建築規劃到建材選用，高標準挑戰國家認證『銀級綠建築』。綠能大都心計畫，自此全面啟動。」該頁並詳細說明系爭建案節能、節水之各項設置及效能（重訴卷二第361頁），下一頁廣告則以一地球上建有為綠色植栽包圍之建案之圖示，圖示下方標註「GREEN BUILDING」（即綠建築之英文）（重訴卷二第363頁），次頁標題為「國家認證六大指標，挑戰銀級綠建築」，內文載有：「以『科技、安全、人文、環保、服務』為旨的冠德進化宅，在前進大都心的嶄新紀元，注入綠色建築基因，一座與大地共生的住宅，保衛地球生態更守護家人健康。以養生之道傳世的名邸，超越豪宅價值」、「冠德企業率先，將世界綠建築概念導入大都心」，該頁中央並有一為綠色植栽圍繞之圓形圖示（重訴卷二第365頁），再次一頁則詳細說明系爭建案針對「銀級綠建築國家認證六大指標」為「基地保水指標」、「

日常節能指標」、「水資源指標」、「室內環境指標」、「垃圾處理指標」、「綠化量指標」以及系爭建案針對此六大指標所將施作之項目，其中針對本件爭議所涉之「綠化量指標」之說明內容為「庭園、VIP 、空中花園三層次庭園造景」、「建築立面綠化植栽列為標準配備」（重訴卷二第367頁）。

2. 被告於100 年2 月22日就系爭建案取得內政部銀級綠建築候選證書後，所印製作為系爭建案銷售使用之廣告文宣（下稱第二份廣告文宣；見外放之廣告本），其內頁中最末頁同係以「新莊大都心、世界綠建築」作為系爭建案之標榜，該頁上以及該廣告本之封面與封底並均繪有一顆大樹之圖示，於該廣告本第5 頁標題為「千億國家建設，國際金流挹注」之介紹中，針對「政治經濟新鑽」一項，載有「配合新北市大力推動綠能產業，中央合署辦公大樓通過『黃金級綠建築』候選殊榮，揭開減碳城市序幕」，其後在「國際眼界，建築大美」之大項中（廣告本第15頁），於第16頁之系爭建案建築立面日景3D電腦合成示意圖，立面外牆花台即繪有綠色植栽，第18至19頁標題為「朝陽綠園道，向日廣場能量充沛」之介紹，載有「由外而內，植栽街廓揭開綠色序幕」、「精心鋪成的美樹大道，不僅與高綠覆住宅環境相襯…」、「馬德里圓形廣場…內與綠建築概念呼應」，嗣於「大都心第一，銀級綠建築」之大項中（廣告本第29頁），於第30頁以「世界綠學趨勢，國際低碳潮流」為標題，內文記載「建築，在愛地球的聲浪中，絕不缺席！未來的每座建築，勢必將綠能、低耗減碳、自然共生…等概念列為標準配備。現在，綠建築正是您接軌未來的明智選擇。」該頁並繪製有一為綠色植栽圍繞之地球圖示，次頁（第31頁）則列舉有世界各國其他綠建築之案例介紹；第32頁則以「榮耀領先！本案獲內政部頒發新莊大都心第一張銀級綠建築候選證書」為題，除揭示系爭建案已於100 年2 月22日獲內政部頒發「銀級綠建築候選證書」外，並重申前開第一份廣告文宣即有提及之「以

開發國家為例，對環境低負擔的住宅成為購屋的首選，『綠建築』已然成為房產價值的決定關鍵。冠德建設預先看見『綠色資產』的時代來臨，在最好的地段蓋領先世界潮流的房子。…綠能大都心計畫，自此全面啟動。」等語，次頁（第33頁）亦與第一份廣告文宣相同，同樣詳細說明系爭建案針對「銀級綠建築國家認證六大指標」為「基地保水指標」、「日常節能指標」、「水資源指標」、「室內環境指標」、「垃圾處理指標」、「綠化量指標」以及系爭建案針對此六大指標所將施作之項目，其中針對「綠化量指標」說明內容同樣為「庭園、VIP 、空中花園三層次庭園造景」、「建築立面綠化植栽列為標準配備」；下一頁（第34頁）解說系爭建案各項「再生能源」設置時之建案圖示，亦於系爭建案建築立面外牆花台繪製有綠色植栽；次頁（第35頁）標註「守護無價資產、預享綠能未來」，亦繪有一地球上建有為綠色植栽包圍之建案圖示。接著，在廣告本第40至41頁，更特別以「立面垂直綠化，串聯三層次立體庭園」為標題，內文記載「美國建築宗師－萊特（Frank Lloyd Wright）提出『有機建築』概念，主張建築從外觀設計到結構機能，都應該像大地原生的樹一樣，猶如天生長於斯、立於斯，不破壞環境和諧，還能與山水相呼應，不違背自然。不僅要引自然入室，借景如畫，建築本身更是景觀的一部分。20世紀最偉大的私人住宅設計－『落水山莊』，即為此理論最美註解。冠德不只為大都心建造一座建築地標，更是為城市種下一顆百年大樹。全棟綠化工程從一樓花園、三樓VIP 俱樂部到頂樓空中花園，三層次立體庭院猶如大樹向上層層開展。另外，住戶雨遮精心布置植栽，為立面妝點生機色彩，搭配女兒牆綠色馬賽克磚，整座建築煥發都會區難得一見的綠意盎然。」該頁面上之二張系爭建案立面外觀3D電腦合成示意圖，亦於立面外牆花台繪製有綠色植栽，且其中一張更係特別以由上而下之角度、標示出建築立面外牆花台植有綠色植栽之圖示（見廣告本第40頁）。該份廣告本有關「冠德品質、頂尖團

隊」之大項中，亦重申前開第一份廣告文宣即有記載之「對大都心的三大綠色承諾，更是對居住者的許諾」，將「綠建築」、「綠居家」、「綠心靈」標榜為系爭建案對居住者之三大綠色承諾，其中「綠建築」項目標明：「本案獲內政部頒發『銀級綠建築候選證書』，鼎峰系列作品亦秉持綠建築精神與國際城市水準齊步，率先提出綠色保值概念」（廣告本第46至47頁）。

3. 再參酌原告提出、被告不爭執於附表一各編號買賣契約簽立時即有作為系爭建案廣告文宣使用之廣告投影片資料（重訴卷二第399 至400 頁）（投影片光碟見重訴卷二第161 頁、投影片列印資料見重訴卷二第25至105 頁），投影片首頁同樣以「冠德鼎峰，新莊大都心，世界綠建築」為標題，其上建築立面3D電腦合成示意圖亦於立面外牆花台繪製有綠色植栽（重訴卷二第25頁），後續投影片亦同有前開第一份廣告文宣之「守護無價資產，預享綠能未來」、「大都心第一，世界綠建築」、「以開發國家為例，對環境低負擔的住宅成為購屋的首選，『綠建築』已然成為房產價值的決定關鍵。冠德建設預先看見『綠色資產』的時代來臨，在最好的地段蓋領先世界潮流的房子。冠德鼎峰集結國內一流減碳團隊，從建築規劃到建材選用，高標準挑戰國家認證『銀級綠建築』。綠能大都心計畫，自此全面啟動」、「以『科技、安全、人文、環保、服務』為旨的冠德進化宅，在前進大都心的嶄新紀元，注入綠色建築基因，一座與大地共生的住宅，保衛地球生態更守護家人健康。以養生之道傳世的名邸，超越豪宅價值」、「冠德企業率先，將世界綠建築概念導入大都心」、及說明「銀級綠建築國家認證六大指標」為「基地保水指標」、「日常節能指標」、「水資源指標」、「室內環境指標」、「垃圾處理指標」、「綠化量指標」以及系爭建案針對此六大指標所將施作之項目，其中針對「綠化量指標」說明為「庭園、VIP 、空中花園三層次庭園造景」、「建築立面綠化植栽列為標準配備」等內容（重訴卷二第33、35

頁）。

4. 綜合上開廣告文宣資料可知，被告無論於100 年2 月22日正式取得系爭建案綠建築候選證書之前、或之後，在歷次使用之廣告文宣中，均在在以「綠建築」作為系爭建案之標榜，且皆陳明「立面垂直綠化植栽」乃系爭建案之標準配備，為綠建築六大認證指標之「綠化量指標」之一環，並均宣稱「綠建築」係決定系爭建案房產價值之重要關鍵（即所稱：「綠色保值」、「綠色資產」、「『綠建築』已然成為房產價值的決定關鍵」、「超越豪宅價值」）。故本件原告9 人於簽立或受讓附表一各編號之與被告之預售屋買賣契約時，上開標榜系爭建案設置有「立面垂直綠化植栽」標準配備之廣告內容，依據當時已有適用之消費者保護法第22條規定，即為被告針對附表一各編號之買賣契約對各該原告9 人所應負之契約責任之一部分。至系爭建案買賣契約第2 條固僅約定：「本預售買賣契約書之建材設備表、房屋平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分」（調補卷第325 頁），而並未列入「廣告」；然該條約定亦未明確針對前開被告有實際作為銷售系爭建案使用之廣告內容另為斟酌、或約定排除，且事實上，依據原告9 人簽立或受讓附表一各編號預售屋買賣契約當時所適用之98年10月30日內政部內授中辦地字第0000000000號公告修正、並自00年0 月0 日生效之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其中「壹、預售屋買賣定型化契約應記載事項」規定有「二、賣方對廣告之義務：賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告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置示意圖，為契約之一部分。」而依當時所適用之消費者保護法第17條第2 項規定，違反內政部上開公告之定型化契約之一般條款無效。故被告針對附表一各編號預售屋買賣之定型化契約，依法應不得記載有關排除廣告適用之約定，否則即屬違反上開預售屋買賣定型化契約應記載事項有關「賣方應確保廣告內容之真實，預售屋之廣告宣傳品應作為契約之一部分」之規

定。由此在在足徵系爭建案買賣契約上開第2條約定之意涵，絕非係在排除前揭廣告內容作為契約之一部分。至於系爭建案買賣契約第31條第3項約定：「本契約除文字契約內容外並無其他口頭約定或業務相關人員片面文字約定事項」，惟本件前揭廣告文宣係屬被告為銷售系爭建案而統一印製、準備之文書資料，並非「口頭約定」或「業務相關人員之片面文字約定」，故亦無系爭建案買賣契約第31條第3項之適用。綜上，依據當時已適用之消費者保護法第22條規定，被告依法對消費者即原告9人針對附表一各編號房地、車位買賣所負之契約義務，不得低於前揭廣告所標舉之內容。

（三）繼查，被告於系爭建案交屋時，即已將建築立面外牆花台改為塑膠植栽，並非活體綠色植栽一節，為兩造所不爭執，而包含於前揭廣告內容中、屬於被告對原告9人應負之契約義務中作為系爭建案標準配備之「建築立面垂直綠化植栽」，既係作為被告標榜系爭建案作為綠建築之六大認證指標中「綠化量指標」之一環，自當以「活體綠色植栽」為必要，不得以「塑膠植栽」取代，此亦非被告所辯「因原有之活體植栽受日照而枯萎」所得合理化、或「被告於建築其餘（非屬垂直立面範圍之）部分所種植之綠化植栽」所得替代。而於爭點同樣為系爭建案上開廣告所稱「立面垂直綠化植栽」之具體內容之另案損害賠償訴訟中，經承審之臺灣高等法院送請臺北市建築師公會鑑定後，該會作成106年9月4日（106）（十七）鑑字第2100號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）認定略以：「（一）本案對於綠建築與壁面立體綠化的規定：1.綠建築標章與證書為99年3月25日環境影響評估會議上所要求，因為本案量體過大，應對環境做出的彌補。2.壁面立體綠化與薄層綠化係本案建照申請前，99年4月28日都市設計審議時所做要求。3.99年11月25日建造執照所加註事項，要求壁面立體綠化與薄層綠化應列入公寓大廈管理規約。5.……；另原告所提出合約書影本中的公寓大廈管理規約則完全沒

有提到壁面立體綠化與薄層綠化的約定與交待，亦即被告在房屋銷售簽約時，並沒有在公寓大廈規約內實質交待壁面立體綠化與薄層綠化之相關內容，含點交項目、使用及維護管理方式等，且未落實都市設計審議等對綠建築及壁面立體綠化與薄層綠化之要求。（二）本案完工時對綠建築、壁面立體綠化與薄層綠化的處理成果：1.綠建築與壁面立體綠化為兩項不同要求基礎，已如前述。2.綠建築部分，含被告所謂庭園、VIP 、空中花園三層次庭園造景，已依兩階段作業規定，分別取得標章與證書。3.壁面立體綠化部分，每戶外牆各設置兩處RC造花台，但現況均無覆土，亦無活體植栽；花台與室內均隔1.2M窗台，無論花木栽植或後續維護，均無法正常使用。4.同上，花台內均以小型塑膠盆栽與塑膠花草做為壁面立體綠化。5.薄層綠化，現況均無設置。（三）澆灌系統之必要性：1.壁面立體綠化，前提須能方便花木栽植及後續維護管理容易；花台花木維護管理包含植栽栽種、更換、補土、換土、施肥、澆水，甚至修剪與採集等都應該能夠輕易與安全地作業。不然，當採用特殊壁面立體綠化，為滿足前述兩項前提時，則必須有其他完善配套措施，統一在交屋前由建商以及交屋後大樓管委會維護管理，由外牆大垂吊進行花木養護作業，以及設置自動澆灌系統等，全部委由第三方園藝專業機構負責以取代住戶使用的不便；但事先仍應規劃完整配套措施，完工交屋亦應納入公寓大廈規約內約束。2.如前述，各戶專有面積內的花台，在維護管理作業容易與安全時，澆灌系統並非必要；反之，則需要，如本案即屬於需要。3.本案花台縱使設置了自動澆灌系統，仍然無法克服花台其他使用維護管理不易的課題；花台使用合理性在規劃設置初期，就必須整體一併考慮。」（見調補卷第212至213頁），系爭鑑定報告並指明「政府因應全球氣候變遷與節能減碳目的，部分開發案如都市更新，會採容積獎勵方式以鼓勵民間採用綠建築設計；但本案實為開發量

體過大，被賦予須對環境補償所做的綠建築，並非政府綠建築獎勵開發項目，故無容積獎勵適用。」、「花台設置於雨遮上：系爭購屋當時，雨遮與花台依建築法規均可以免計入建築面積與容積面積及銷售與登記產權，對建設公司具有誘因；在施工上，雨遮施工則較花台容易；系爭用外樑外露方式，上部作為花台滿足壁面立體綠化，下部再作為雨遮，形成花台設置於雨遮上的雙重功能，但依規定外樑外露並不能做為法定的雨遮；系爭雨遮上的花台，不僅造成花台在使用上有疑慮，而雨遮在法規上亦存在適法性問題。」（見調補卷第211頁），系爭鑑定報告因而認「被告應該完成花台的綠化、及整體綠化的配套措施；惟現況竟僅設置每個花台3~4個小塑膠盆栽、裝著塑膠植物，不僅違背綠建築永續發展的概念，也無助於實際景觀的綠美化；雖然，花台本身並非當時申請綠建築標章的項目，無礙於本案綠建築標章的申請，但並不符合當時都市設計審議對壁面立體綠化與薄層綠化的要求，而以塑膠盆栽與塑膠植物擺放在花台，權充壁面立體綠化成果之作法，顯然不當。」（見調補卷第219頁）。由上可知，系爭建案因開發量體過大，為降低對環境衝擊之補償，於被告聲請建築執照時，經臺北縣（現改制為新北市）都市設計審理委員會（下稱都審會）要求採用綠建築，但因並非政府綠建築獎勵開發項目，故無容積獎勵適用，而被告已就庭園、VIP、空中花園三層次庭園造景部分，取得綠建築標章與證書。另就壁面立體綠化部分亦係經都審會要求施作，都審會審查意見並以「本區域為本縣推廣率屋頂之重點區域，故新建建築物除屋頂綠化外，請檢討壁面立體綠化，立面綠化範圍至少佔全體立面面積的20%以上，花台請勿設置在雨遮下，避免陽光不足造成植物生長不良，並補充立面詳圖。」（見調補卷第304頁即系爭鑑定報告第108頁之都審報告書），足見都審會所要求之壁面立體綠化設計並非僅係一次性之植栽綠化，而係永續保持之壁面立

體綠化，被告當時就此都審報告書審查意見所回覆之修正說明亦以「本案原設計壁面立體綠化規劃於深凹雨遮處，現已增設規劃於各樓層局部雨遮，陽光照射充足範圍內，故將不會造成生長不良等相關問題。」（見同前頁），被告顯然亦明知並允諾都審會其增設變更後位於各樓層雨遮之壁面立體綠化花台設計，將會維持植栽永續生長，不致有生長不良情形，被告因而改採外樑外露方式，上部作為花台滿足壁面立體綠化，下部再作為雨遮，形成花台設置於雨遮上的雙重功能，但於規劃設計設置初期，並未就花木栽植及後續維護管理之必要性，進行統一完善整體配套設計，致規劃設計失當，未留設適當栽植管理維護之空間及管線，造成每戶外牆所設置兩處RC造花台，均與室內相隔高達1.2公尺窗台，欠缺植栽維護管理之可及性，並使植栽維護管理時有人員自18層樓高墜落之危險（見調補卷第196頁即系爭鑑定報告第7頁），無論就花木栽植或後續維護，均無法正常使用，且未設置自動澆灌系統，而縱設置自動澆灌系統仍然無法克服花台其他使用維護管理不易的課題，致現況花台均無覆土，亦無活體植栽，而均以小型塑膠盆栽與塑膠花草做為壁面立體綠化之代替，此由被告自承原有設置植栽因生長不良而死亡，始以塑膠植栽代替一節可佐，自與被告上開廣告宣傳品之建築立面垂直綠化之內容及應具有植栽永續維護存在之通常效用不符。

（四）按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。出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第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。而物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負擔保責任之瑕疵，其瑕疵係於契約成立後始發生者，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（最高法院98年

度台上字第1691號裁判、103 年度台上字第2631號裁判意旨參照）。本件被告分別交付予原告9 人之附表一各編號房地、車位，依法應就其廣告宣傳品上標示之建築立面垂直綠化內容，負契約上責任，惟上開立面垂直綠化之雨遮上花台植栽欠缺永續維護存在之通常效用，此通常效用之欠缺，揆諸上開說明，除構成物之瑕疵外，被告亦應就此對原告9 人負不完全給付之債務不履行責任。而被告於銷售廣告中均強調綠建築設計以作為吸引消費者購屋之重要行銷策略，並宣稱「綠建築」係決定系爭建案房產價值之重要關鍵，系爭鑑定報告亦認定系爭建案每坪房價確實高於區域行情約8 至12萬元（見調補卷第226 頁即系爭鑑定報告第37頁），本案被告雖未適用綠建築取得6%容積獎勵，但系爭鑑定報告參酌上開6%比例作為提高系爭建案個案銷售加值之比率參考，而銷售廣告中有關立面垂直綠化項目之說明又佔了綠建築部分之40% ，並參酌其廣告內容比例，因此推估系爭建案立面垂直綠化約佔整體房地銷售價值之2.4%（6%× 40% ＝0.024 ，見調補卷第227 頁即系爭鑑定報告第38頁），本院審酌都審會係要求本建築立面綠化範圍至少佔全體立面面積的20% 以上，已如前述，該建築立面20% 面積垂直綠化，將使系爭房屋居住品質、舒適性及對該建案整體之景觀價值影響非小，被告亦以此於上開銷售廣告文宣中特別強調系爭建案之市場稀有性、特殊性以及對於房產價值之重大影響（即前揭廣告中所稱：「綠色保值」、「綠色資產」、「『綠建築』已然成為房產價值的決定關鍵」、「超越豪宅價值」），衡情堪認系爭建案原所應具之立面垂直綠化效用，應有達系爭建案針對房地部分（即排除車位部分）之銷售價值2.4%之比例。又系爭建案係屬單一整體性之建案，被告亦係針對此單一建案申請單一之綠建築執照，且於銷售系爭建案時，亦針對建案中全數房地均以此同一特色標榜（即系爭建案整體建築立面垂直綠化為標準配備），則本件針對綠建築之「綠

化量指標」中之立面垂直綠化項目所欠缺之應得永續維護之通常效用，自係對於系爭建案全數房地之銷售價值均會產生如上比例之減損，此不因建案中各該戶之專有部分中是否實際設置有雨遮、花台而有不同，申言之，被告針對本件標榜綠建築之「綠化量指標」中之立面垂直綠化項目，係對於系爭建案「整體」建築之「一體性」立面垂直綠化設計，而非僅見樹不見林之單獨著眼於各該單一區分所有戶數之個別外牆花台、雨遮之配置狀況。是被告抗辯原告李鈴美一戶並未實際設有花台，本件立面垂直綠化效用縱有欠缺，對於該戶之房地價值亦未生影響，以及系爭建案立面垂直綠化效用之價值僅單純為各該設有雨遮之戶數之雨遮部分價格等語，均非可採。至系爭鑑定報告雖另鑑定出針對立面外牆花台補作自動澆灌系統及原有綠化植栽之工料費用（見調補卷第229 頁即系爭鑑定報告第40頁），惟系爭鑑定報告亦指明上開工料費用之施作僅於工程面可行，但實務上欠缺合理性，系爭建案之花台在後續維護管理作業上，尚包含換土、施肥、維護與更換植栽等行為，縱使工程面向處理了，但該花台日後仍舊使用不易等情（見調補卷第224 頁即系爭鑑定報告第35頁），可見系爭建案之所以欠缺立面垂直綠化永續維護之通常效用，乃係被告自始規劃設計失當所致，單純以補作自動澆灌系統尚不足以補正此部分效用及價值，是被告所辯系爭建案買賣契約並無約定立面綠化部分應設置自動澆灌系統，自動澆灌系統亦非任何植栽或花台應有之標準配備一節，亦不影響本件立面垂直綠化欠缺永續維護通常效用之認定。基此，本件被告交付予原告9 人之附表一各編號房地所欠缺之立面垂直綠化通常效用，已難以補正，則原告9 人依民法第227 條第1 項、第226 條第1 項規定，請求被告分別賠償因此部分效用欠缺所致之損害（即對於附表一各編號房地部分之價值之2.4%減損）即如附表二「請求賠償額」欄所示之金額，應為有據。

（五）末按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，無民法第356條或第365條規定之適用（最高法院108年度台上字第117號裁判、94年度台上字第2352號裁判意旨參考）。本件原告9人係請求被告負不完全給付之債務不履行責任，依上開說明，自無民法第356條或第365條規定之適用，是被告抗辯於原告9人於交屋後5年期間均未通知被告有任何瑕疵或不完全給付之情事，依民法第356條規定，應視為原告9人承認所受領之物，不得對被告為任何請求，另依民法第365條規定，本件自交屋時起迄今已逾5年，原告9人不得向被告請求減價等語，均非有理。

四、綜上所述，原告9人依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被告分別給付如附表二「請求賠償額」欄所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日即108年6月27日起（重訴卷一第597頁）至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　27　　日

民事第二庭　　法　官　林伊倫

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　　12　　月　　27　　日

書記官　黃品蓉

附表一（日期均為民國，金額均為新臺幣）：

編號	原告	購買各該房地、車位之情形
1	林麗娥	於100年7月22日讓受訴外人朱晃民與被告簽訂之冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，成為買受人，購買坐落於新北市新莊區中原段175地號土地（權利範圍：萬分之71），及其上編號B2棟19樓之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○○路○○○號19樓之1）及位於B3層118號之車位，總價3,237萬元，其中車位價格為200萬元。
2	林麗琴	於100年7月28日與被告簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，購買坐落於新北市○○○○區○○段○○○○號土地（權利範圍：萬分之73），及其上編號B2棟22樓之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○○路○○○號22樓之1）及位於B3層143、144號之車位，總價3,388萬元，其中車位價格為390萬元。
3	陳偉銘	於102年10月25日與被告簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，購買坐落於新北市○○○○區○○段○○○○號土地（權利範圍：萬分之71），及其上編號B2棟15樓之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○○路○○○號15樓之1）及位於B2層32號之車位，總價2,980萬元，其中車位價格為230萬元。

（續上頁）

	4	徐淑滿	於100年3月15日與被告簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，購買坐落於新北市○○○○區○○段○○○○號土地（權利範圍：萬分之61），及其上編號A1棟21樓之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○路○○○號21樓）及位於B3層95號之車位，總價2,900萬元，其中車位價格為200萬元。
	5	李毓真	於100年5月21日與被告簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，購買坐落於新北市○○○○區○○段○○○○號土地（權利範圍：萬分之71），及其上編號B2棟21樓之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○○路○○○號21樓之1）及位於B3層80號之車位，總價3,140萬元，其中車位價格為190萬元。
	6	李國端	於100年5月21日與被告簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，購買坐落於新北市○○○○區○○段○○○○號土地（權利範圍：萬分之69），及其上編號A2棟17樓之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○路○○○號17樓之1）及位於B3層78、79號之車位，總價3,140萬元，其中車位價格為390萬元。
	7	李鈴美	於100年6月12日與被告簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，購買坐落於新北市○○○○區○○段○○○○號土地（權利範圍：萬分之86），及其上編號A3棟16樓之房屋（門牌

（續上頁）

		號碼：新北市○○區○○路○○○ 號16樓之2）及位於B4層145 、146號之車位，總價3,688 萬元，其中車位價格為355 萬元。
8	楊清浪	受讓訴外人朱雪華於100 年1 月24日與被告簽訂之冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，成為買受人，購買坐落於新北市新莊區中原段175 地號土地（權利範圍：萬分之61），及其上編號A1棟17樓之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○路○○○ 號17樓）及位於B4層160 號之車位，總價2,850 萬元，其中車位價格為180 萬元。
9	林婉玲	於100 年1 月28日與被告簽訂冠德鼎峰房屋土地預定買賣契約書，購買坐落於新北市○○○○○區○○段○○○ ○號土地（權利範圍：萬分之71），及其上編號B2棟20樓之房屋（門牌號碼：新北市○○區○○○路○○○ 號20樓之1 ）及位於B4層202 號之車位，總價3,266 萬元，其中車位價格為180 萬元。

附表二（金額均為新臺幣）：

編號	原告	計算式： （房地總價－車位價格）x 2.4%＝賠償額	請求賠償額	原告應供擔保數額	被告應預供擔保數額
1	林麗娥	（3,237 萬－200萬）x 2.4%＝72萬8,880	72萬8,880元	24萬2,000 元	72萬8,880元
2	林麗琴	（3,388 萬－390 萬）x 2.4%＝71萬9,520	71萬9,520元	23萬9,000元	71萬9,520元
3	陳偉銘	（2,980 萬－230 萬）x 2.4%＝66萬	66萬元	22萬元	66萬元

（續上頁）

4	徐淑滿	（2,900 萬－200 萬）× 2.4%＝64萬8,000	64萬8,000元	21萬6,000元	64萬8,000元
5	李毓真	（3,140 萬－190 萬）× 2.4%＝70萬8,000	70萬8,000元	23萬6,000元	70萬8,000 元
6	李國端	（3,140 萬－390 萬）× 2.4%＝66萬	66萬元	22萬元	66萬元
7	李鈴美	（3,688 萬－355 萬）× 2.4%＝79萬9,920	79萬9,920元	26萬6,000元	79萬9,920元
8	楊清浪	（2,850 萬－180 萬）× 2.4%＝64萬800	64萬800元	21萬3,000元	64萬800元
9	林婉玲	（3,266 萬－180 萬）× 2.4%＝74萬640元	74萬640元	24萬6,000元	74萬640元