

裁判字號：臺灣新竹地方法院 98 年重訴字第 49 號民事判決

裁判日期：民國 99 年 02 月 22 日

裁判案由：返還買賣價金

臺灣新竹地方法院民事判決

98年度重訴字第49號

原 告 己○○

丙○○

丑○○

子○○

午○○

酉○○

辰○○

上七人共同 游開雄律師

訴訟代理人

被 告 理銘開發股份有限公司

法定代理人 戊○○

被 告 寅○○

壬○○

卯○○

未○○

上五人共同 楊隆源律師

訴訟代理人

複 代 理 巳○○

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國99年1 月25日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告理銘開發股份有限公司應給付各原告如附表一所示之金額及利息。
- 二、被告寅○○、壬○○、卯○○、未○○應給付各原告如附表二所示之金額及利息。
- 三、被告應連帶給付各原告如附表三所示之金額及利息。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告依附表五所載比例負擔。
- 六、本判決第一項於各原告以附表六所示金額為被告供擔保後得假執行。若被告以附表一所示金額為各原告預供擔保後得免為假執行。
- 七、本判決第二項於各原告以附表七所示金額為被告供擔保後得假執行。若被告以附表二所示金額為各原告預供擔保後得免為假執行。
- 八、本判決第三項於各原告以附表八所示金額為被告供擔保後得

假執行。若被告以附表三所示金額為各原告預供擔保後得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項聲明，或請求之基礎事實同一，或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3款、第7款定有明文。
- 二、原告等原起訴主張被告理銘開發股份有限公司（下稱理銘公司）、寅○○應返還原告所給付之全部買賣價金及給付懲罰性賠償金，嗣於起訴狀送達被告理銘公司、寅○○後追加卯○○、未○○、王○○為共同被告，而就被告寅○○給付之部分則變更為由被告寅○○、卯○○、未○○、王○○（以下稱被告寅○○等四人）給付。另就被告理銘公司、寅○○連帶給付之懲罰性賠償金則變更為由被告理銘公司、寅○○等四人連帶給付。又原告就請求給付之金額於起訴後變更為附表一、二、四所示之金額，並就請求被告給付之請求權依據，除原起訴狀所載因詐欺撤銷買賣契約，依不當得利法律關係請求、因給付不能、物之瑕疵解除契約而請求回復原狀、依侵權行為請求損害賠償及依侵權行為、公平交易法請求被告懲罰性賠償金外，另追加依消費者保護法之規定，請求被告連帶給付懲罰性賠償金等情，有歷次原告所提書狀附卷可參。被告雖對原告追加卯○○、未○○、王○○為共同被告表示不同意，然原告係於民國（下同）98年4月14日追加卯○○、未○○、王○○為本件被告，有追加起訴狀可憑，而本件第一次言詞辯論期日為98年4月29日，是原告此部分追加，對被告卯○○、未○○、王○○之防禦權並無妨礙。又被告卯○○、未○○、王○○與被告寅○○同為新竹市○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）之所有權人，有土地登記謄本可按，而系爭土地為被告理銘公司興建「藝術名宮六十六期」一品大觀預售屋（下稱系爭預售屋）之基地，並與系爭預售屋同時一併出售予原告等人，故原告於本件訴訟中一併請求，有利於訴訟經濟，且無礙於訴訟程序之終結，依前揭說明，此部分追加，應予准許。
- 三、至請求金額之變更，核其所為屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，另追加訴訟標的部分，均係基於系爭土地及系爭預售屋之買賣關係而生之請求，基礎事實同一，亦應准許，合先敘明。

乙、實體方面：

壹、原告方面：

一、原告起訴主張：

(一)被告理銘公司與所屬昌益集團創辦人即被告寅○○係於96年7月間在系爭土地上興建系爭預售屋，廣告文宣多方標

榜「讓孩子在名校群聚的人文部落學習成長，與學養素質齊一的同儕相互砥礪。沿著學府路及博愛路的行道樹，記錄了孩子的求學、成長歷程」、「符合風城仕伸、科技菁英文教生活圈的居住文化感」、「名門豪宅的聚集地」、「優質住宅特有的內涵」等一般居家住宅之宣傳字眼，且被告寅○○及該集團襄理即訴外人林榮旻於96年9月及10月間尚分別透過媒體大力為該集團所推出之系爭預售屋對外宣傳，足致一般消費者誤認系爭預售屋為一般住宅之性質，原告等均係深受被告之廣告文宣中所謂優質住宅、孩子良好學習成長環境之訴求所吸引，而先後前往系爭預售屋銷售現場進一步瞭解。原告等皆已向銷售人員明確表達購屋目的為自住使用，而銷售人員於說明過程中亦再三強調系爭預售屋為一優質住宅社區，除一樓面臨馬路為店面外，其餘均為住宅，甚而銷售現場之樣品屋更一貫為客廳、餐廳、主臥、次臥、孝親房、廚房之住宅規劃擺設。原告等基於對昌益集團在新竹地區尚稱正面之形象，及信賴前述被告所為廣告內容及樣品屋之示範，認系爭預售屋可供合法住宅使用，而分別與被告理銘公司、寅○○簽訂系爭預售屋及土地預定買賣契約書（下稱合稱系爭買賣契約）。原告等購買後均已依約給付各期房地價款，詎98年2、3月間原告等竟查知系爭土地為複合商業區用地，依擬定新竹科技特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點之規定，根本不得作為住宅使用，原告等曾分別去函被告要求說明，均不得要領，遂依法去函撤銷及解除系爭買賣契約，請求返還價款，被告置若罔聞。

(二)被告理銘公司應返還原告等所給付如附表一所示之系爭預售屋價款：

1.被告理銘公司明知系爭預售屋之基地即系爭土地為擬定新竹科技特定區計畫細部計畫（保留案第九案）複合商業區用地，依擬定新竹科技特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點第2點第5款，明定複合商業區為供商業購物中心及休閒娛樂中心使用，不得供作住宅使用，卻欲使消費者陷於錯誤，故意於系爭預售屋之廣告文宣品，再三標榜為住家訴求之字眼，銷售現場搭建之樣品屋亦全然為住宅陳設與裝潢，且銷售人員亦再三強調系爭預售屋可供住宅使用，被告更於系爭預售屋買賣契約書附件3 建材設備中對於「門窗」、「內牆及地面」、「浴廁」、「電器設備」、「給水、排水設備」等說明，均多次明確以客廳、餐廳、廚房、主臥室、次臥室、孝親房稱之，附件10住宅住戶管理規約第34條交屋後待辦事項一、辦理地價稅自用，載明「房屋基地如符合自用住宅要件（房屋無出租、營業、土地所有權人或配偶、直系親屬於該地設有戶籍），欲辦理自用住宅優惠稅率（千分之二）課稅，請至當地戶政機關將本人（或配

偶或直系親屬)戶籍遷入系爭預售屋地址，並在9月22日前至當地稅捐處辦理自用住宅。則自當年度起即可以適用優惠稅率繳交地價稅。逾期未辦理則按一般稅率(千分之十)計算」，致原告等誤信所買受之系爭預售屋可作為住宅使用，況被告理銘公司於96年度年報中亦將96年7月於新竹市推出14層大樓住宅「一品大觀」列為該公司重要事蹟，在在足見被告理銘公司確係故意對外示以系爭預售屋為可供住宅使用之不實事項，並故意以此不實之事欲陷原告等於錯誤，且原告等亦確係受被告理銘公司所為不實事項之蒙蔽而買受系爭預售屋，核被告理銘公司所為洵屬該當民法第92條之詐欺行為。原告等自得依法撤銷所為買受系爭預售屋之意思表示，則被告理銘公司受領原告等給付部分系爭預售屋價款之法律上原因其後已不存在，原告等自得依不當得利之法則，請求被告理銘公司如數返還附表一所示之金額。

2. 系爭預售屋預定買賣契約書第1條，賣方對廣告義務之約定載明：「賣方確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其他記載之建材設備表、房屋及停車位平面與位置示意圖視同契約之一部份」。被告理銘公司於系爭預售屋公開推出預售時，其廣告宣傳單上均以居家住宅為招徠消費者之主要訴求，且系爭預售屋預定買賣契約書相關附件之記載，亦均以一般住宅內部陳設之客廳、餐廳、主臥室、孝親房等稱之，甚而銷售現場之樣品屋示範亦全然為一般住宅之裝潢擺設，原告等信賴上開廣告內容而認系爭預售屋可供住宅使用，而誘發預購之動機，是依最高法院93年台上字2103號判決旨意及系爭預售屋買賣契約書第1條之約定，前揭廣告之說明及樣品屋示範即系爭預售屋可供住宅使用，應為系爭預售屋買賣契約之一部。詎料原告等嗣後查知系爭預售屋所在基地即系爭土地為複合商業區用地，根本不得供作住宅使用，被告理銘公司顯已違反廣告真實之義務，依法應負債務不履行之責。依前揭擬定新竹科技特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點第2點第5款既明定複合商業區用地不得供作住宅使用，且據新竹市政府都市計劃科亦於網路明確覆知不得供作住宅使用，否則將採行政罰鍰及斷水斷電等措施，自應認被告理銘公司依系爭買賣契約給付合法住宅予原告等已屬不能，原告等自得依民法第226條、第256條解除系爭預售屋買賣契約，並依民法第259條等規定，請求被告理銘公司返還系爭預售屋價款。
3. 被告理銘公司於系爭預售屋預售時之廣告文宣品之說明、樣品屋之示範及系爭預售屋預定買賣契約書之內容，均以一般居家住宅為其訴求，而原告等亦係因此而誘發購買住宅使用之動機，是原告等購買系爭預售屋作為住

宅使用之目的，應為系爭買賣契約內容之一部，此亦為系爭買賣契約最主要之預定效用，然查系爭土地除供商業購物中心及休閒娛樂中心使用外，不得供作住宅使用，則系爭預售屋顯存有滅失契約預定效用之重大瑕疵，且其瑕疵無從除去，雖系爭預售屋尚未交付，然依最高法院51年台上字第931號判決要旨，原告等仍得依民法第354條第1項本文及第359條之規定解除系爭買賣契約，並依民法第259條解除契約回復原狀之規定，請求被告理銘公司返還已交付之買賣價金。

(三)被告寅○○等四人應依最高法院86年台上字第2278號判決意旨，將原告等依系爭土地預定買賣契約書所給付如附表二所示之土地價款返還原告等。

1.系爭土地預定買賣契約書第19條約定「買方與座落本件土地上之建物所有權人所訂立之房屋買賣契約，與本契約聯立，上開契約，如因買方發生違約之情事，致建物所有權人得解除契約時，賣方得同時解除本件契約；如因建物所有權人發生違約之情事，致買方得解除契約時，買方得同時解除本件契約」。原告等購買系爭預售屋係為供作住宅使用，亦即系爭預售屋之使用用途足以影響原告等是否承購系爭預售屋之決定，而系爭買賣契約為一筆建物及一筆土地之二個買賣契約，屬有依存關係之契約聯立，其中一契約如陷於給付不能或有解除、撤銷之情事，其餘之契約亦應為同樣之解釋同其命運，始為事理之平。原告等既係受被告理銘公司之詐欺，而為買受系爭預售屋之意思表示，且因可歸責於被告理銘公司之事由，不能給付合法住宅予原告等，系爭預售屋更存有欠缺契約預定效用即供作住宅使用之重大瑕疵，則原告等既已依法撤銷、解除系爭預售屋買賣契約，基於契約之聯立關係，系爭土地買賣契約亦應同其命運。職是原告等自得主張撤銷、解除系爭土地買賣契約，請求返還原告等已給付之系爭土地價款。

2.原告等與被告寅○○等四人所簽訂之系爭土地預定買賣契約書固於內頁首頁標明賣方為被告寅○○，然內頁第13頁已表明被告寅○○僅為受託人代表人，且內頁第16頁亦有授權書，已表明授權人為被告卯○○、未○○、壬○○，被授權人為被告寅○○，授權事宜為「本人因事忙，無法親自辦理簽約及收款事宜，茲授權寅○○為代理人，辦理上項之一切有關事宜。土地標示：新竹市○○段○○○○號全部土地（即系爭土地）。」再參以系爭土地登記謄本，標明設定抵押權權利範圍為全部、設定義務人為被告寅○○等四人可知，系爭土地實由被告寅○○等四人共有，每人應有部份各四分之一，故被告寅○○等四人方應為系爭土地之出賣人，並已由被告寅○○代全體共有人收取原告等所給付之土地價金。今

原告等已向被告卯○○、王○○、未○○之代理人即被告寅○○表達解除系爭土地買賣契約之意思表示，故被告寅○○等四人應依民法第259條之規定返還原告等已給付之全部土地價金。又此義務應為可分，故被告寅○○等四人應平均負擔返還債權人已收取土地價金之義務。

(四)原告等另依公平交易法第21條第1項、第24條、第31條、第32條第1項及消費者保護法第22條、第51條之規定，請求被告等應連帶給付原告等已給付之系爭預售屋及系爭土地價款百分之25之懲罰性賠償金即附表四所示之金額。查：被告理銘公司、寅○○明知系爭預售屋座落之基地即系爭土地為複合商業區用地，根本不得作為住宅使用，詎渠等卻於系爭預售屋之廣告宣傳單、樣品屋示範及系爭預售屋買賣契約中，及對外宣稱系爭預售屋為可供住宅使用之反於事實之廣告表現，致誘使原告等與渠等簽訂系爭買賣契約，其顯然違反消費者保護法規定之廣告真實義務，且被告等故意以不實廣告之手法詐欺原告等陷於錯誤而買受系爭預售屋及系爭土地，並給付價金，自受有損害。又被告理銘公司以建築房屋為業，被告寅○○為昌益集團之創辦人，為實際掌控經營權之人，被告王○○、卯○○、未○○為被告理銘公司所屬昌益集團重要成員，與被告理銘公司同為公開發行公司取得或分資處理準則第4條第3款所指關係人。依財團法人中華民國會計研究發展基金會所發布之財務會計準則公報第6號針對關係人之定義說明，自屬關係人。又被告王○○、卯○○、未○○經常與被告理銘公司有土地參與合建之行為，亦可認定為消費者保護法所指企業經營者。則依上開規定，被告自應負損害賠償責任，是原告等所受給付價金之損害既係因被告等共同故意侵權行為所致，依民法第185條規定應負連帶損害賠償之責。原告等主張依所受之損害額即已給付之系爭預售屋及系爭土地價款總額之百分之25核計懲罰性賠償金。另被告理銘公司、寅○○等四人違反保護他人之法律，對原告造成損害，且被告王○○、卯○○、未○○委託被告寅○○處理系爭土地事宜，被告寅○○所為詐欺行為，被告王○○、卯○○、未○○亦應負同一責任，故被告寅○○等四人應負民法第184條第2項侵權行為之責，且與被告理銘公司依民法第185條之規定，負共同侵權行為之責，爰請求被告等應連帶給付如附表四所示之金額。

(五)綜上，爰起訴請求：

1. 被告理銘公司應各給付原告如附表一所示之金額及均自97年12月20日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。
2. 被告寅○○等四人應各給付原告如附表二所示之金額及均自97年12月20日起至清償日止，按年利率百分之5計

算之利息。

3. 被告等應連帶給付原告如附表四所示之金額及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之5 計算之利息。

4. 訴訟費用由被告負擔。

5. 願供擔保，請准宣告假執行。

二、對被告答辯之陳述：

(一)關於消費者保護法第51條、公平交易法第32條及民法第185 條三者間之關連性：

本件係因被告理銘公司故意为虛偽不實廣告之行為，分別違反消費者保護法第22條及公平交易法第21條等規定，而同時符合消費者保護法第51條及公平交易法第31條、第32條之規定，為請求權競合之情況。另消費者保護法及公平交易法均為保護他人之法律，而被告理銘公司違反此二保護他人之法律，致原告等人受損害，故被告理銘公司應對原告等負擔損害賠償之責。而被告寅○○、卯○○、壬○○分別為昌益集團之創辦人及重要成員，均明知複合商業區不得作為住宅使用，竟透過被告寅○○向媒體對外宣稱該集團所推出之系爭預售屋為集合式住宅，則渠等故意對外為虛偽不實廣告而使原告受損害之行為，亦違反消費者保護法及公平交易法之規定，同屬該當於民法第184 條第2 項侵權行為之規範。依最高法院66年台上字第2115號判例要旨見解，渠等之行為均為致生原告等損害之共同原因，應負共同侵權行為損害賠償責任，是原告等自得請求被告等就消費者保護法第51條之懲罰性賠償金及公平交易法第32條之賠償額負連帶賠償之責。

(二)請求權基礎：

1. 原告等得依據民法第92條撤銷與被告理銘公司間買受系爭預售屋之意思表示，復依民法第179 條請求被告理銘公司返還系爭預售屋價款；或依民法第28條、184 條第1 項後段及第184 條第2 項請求被告理銘公司給付如附表一所示金額。

(1)被告理銘公司負責人戊○○明知系爭預售屋依法不得供住宅使用，卻以不實廣告欺騙原告等人，故意誤導原告等致認系爭預售屋可作住宅使用而為買受，其所為之詐欺行為，揆諸最高法院78年台上662 號判決意旨，即屬被告理銘公司所為之行為，原告等自得依法撤銷之。

(2)訴外人昌益房屋仲介事業股份有限公司（下稱昌益仲介公司）與被告理銘公司間既有委託銷售之契約關係存在，訴外人昌益仲介公司及其所屬之銷售人員為受被告理銘公司委託從事締約者，依民法第224 條規定，被告理銘公司需對訴外人昌益仲介公司及其銷售人員之詐欺行為，負同一責任。

- (3)原告等主張系爭預售屋買賣契約為受詐欺所為意思表示而撤銷，則被告理銘公司受有買賣價金自屬無法律上原因受有利益，致原告等人受有財產損害，原告等人得主張依民法第179 條請求被告理銘公司返還已受領之價金。
- (4)被告理銘公司之負責人戊○○，以詐欺手法使原告等陷於錯誤，買受系爭預售屋，已如前述。則訴外人周樑鐘以誇大不實廣告文宣之詐欺手法，誘使原告等人與被告理銘公司締結契約，即屬違背善良風俗之方法；而民法第184 條第1 項後段並無限制限於絕對權受侵害方可行使，僅需他人受損害為已足，學說上認非屬絕對權受侵害亦可請求，即「純粹經濟上損失」亦可請求。原告等受詐欺而給付系爭預售屋價金係屬純粹經濟上損失，是原告等可對被告理銘公司主張民法第28條、第184 條第1 項後段之侵權行為而請求損害賠償。
- (5)被告理銘公司所為誇大不實廣告之詐欺行為，違反消費者保護法第22條及公平交易法第21條之規定，而上開規定均為保護他人之法律，故被告理銘公司違反保護他人之法律，造成原告等人之財產損害，原告等自得依民法第184 條第2 項規定，請求損害賠償，給付如附表一所示之金額。
- 2.原告等人另主張被告理銘公司違反消費者保護法第22條廣告真實義務，依民法第226 條、第256 條規定解除系爭預售屋買賣契約，再依民法第259 條之規定，請求被告理銘公司返還原告等人已支付如附表一所示之系爭預售屋價金。
- (1)被告理銘公司違反消費者保護法第22條及系爭買賣契約第1 條，故為不實廣告。則被告理銘公司欲給付之系爭預售屋不可供住宅使用，與原告等人締約時預定之契約目的不同，給付已屬不能，原告等亦已拒絕被告理銘公司之給付。又該瑕疵係可歸責於被告理銘公司，原告等人得依民法第226 條主張給付不能，依民法第256 條解除契約；再依民法第259 條規定，請求被告理銘公司返還原告等已支付之價金。
- (2)原告亦得依據民法第354 條之規定，主張系爭預售屋欠缺契約預定效用之瑕疵，依民法第359 條規定解除契約，並依民法第259 條規定，請求被告理銘公司返還原告等人已支付如附表一所示之價金。
- ①系爭預售屋不得作為住宅使用，從系爭預售屋買賣契約第1 條以觀，廣告內容視為契約之一部分，是被告理銘公司以不實廣告宣稱本建案為集合式住宅，兩造係以住宅為其使用目的，惟系爭預售屋不得作為住宅使用，顯已欠缺契約預定之效用，買賣契

約之目的無法達成，原告等自可依民法第359 條解除契約。

- ②被告理銘公司縱尚未將系爭預售屋交付予原告等人，然系爭預售屋不得作為住宅使用之重大瑕疵依法不能除去，被告理銘公司亦已拒絕擔保該瑕疵，依最高法院87年台上字第2516號判決意旨反面解釋，原告等得請求被告理銘公司負物之瑕疵擔保責任，進而主張解除系爭預售屋之買賣契約。

3.原告等得依據民法第92條及第224 條規定，主張因被告寅○○之詐欺，而撤銷與被告寅○○等四人間買受系爭土地之意思表示；復依民法第179 條請求渠等各應返還原告等系爭土地之價款；或依民法第184 條第1 項後段及第184 條第2 項請求被告寅○○等四人給付如附表二所示金額。

- (1)系爭預售屋所在之土地即系爭土地為被告寅○○等四人所共有，又系爭土地預定買賣契約書所附附件二之授權書，已表明被告寅○○為被告王○○、卯○○、未○○之代理人，是被告寅○○所為詐欺行為，依民法第224 條規定，被告王○○、卯○○、未○○等三人就被告寅○○之詐欺行為負同一責任，是原告等人得主張民法第92條之規定，撤銷系爭土地買賣契約。並依民法第179 條請求返還已支付之價金。

- (2)被告王○○、卯○○、未○○授權被告寅○○全權處理系爭土地買賣事宜，而被告寅○○之詐欺行為已構成侵權行為，是被告王○○、卯○○、未○○依民法第224 條規定，應負同一責任，原告等得依民法第184 條第1 項後段請求被告寅○○等四人負侵權損害賠償責任。再者，被告寅○○為企業經營者，其所為不實廣告之行為，已違反消費者保護法第22條之規定，而消費者保護法為保護他人之法律，是原告等人亦可對被告寅○○等四人請求依民法第184 條第2 項之侵權行為損害賠償責任。

4.原告等亦得主張消費者保護法第22條規定，主張被告寅○○已構成廣告不實，原告等得依民法第224 條、第226 條及第256 條之規定，解除系爭土地之買賣契約，再依民法第259 條規定，請求被告寅○○等四人各應返還系爭土地之價金予原告等人，亦得依系爭土地買賣契約第19條約定，解除系爭土地買賣契約，請求返還如附表二所示之金額。

- (1)被告寅○○所為不實廣告之詐欺行為，依民法第224 條規定，被告王○○、卯○○、未○○亦負同一責任。被告寅○○、理銘公司前開不實廣告之詐欺行為，顯已違反消費者保護法第22條之規定，且屬給付不能，原告等人自得依民法第226 條、第256 條、第259

條之規定，解除系爭土地買賣契約，並請求被告楊玉全等四人返還原告已支付之價金。

(2)原告亦得依據民法第354 條之規定，主張系爭土地有欠缺契約預定效用之瑕疵，被告等應負擔保責任，原告等即得依據民法第359 條規定解除契約，並依民法第259 條規定，請求被告寅○○等四人各應返還原告等人已支付之系爭土地價金。

(3)原告等前已主張撤銷與被告理銘公司間系爭預售屋之買賣契約，或主張解除契約，依系爭土地預定買賣契約書第19條約定，復參酌最高法院86年台上字第2278號判決意旨，兩造簽訂系爭買賣契約，屬契約聯立關係，於原告等主張解除系爭預售屋契約時，依系爭土地預定買賣契約書之約定，亦隨同解除系爭土地買賣契約，是原告等自得向被告寅○○等四人主張解除契約，請求返還已支付之系爭土地價金。

5.原告等得依消費者保護法第51條、公平交易法第31條及民法第184 條第1 項後段、第184 條第2 項、第28條、第185 條之規定，請求被告寅○○等四人負共同侵權損害賠償責任，連帶給付原告等如附表四所示之金額。

(1)被告理銘公司以建築房屋為業，而被告寅○○為昌益集團之創辦人，並為實際掌控經營權之人，其為企業經營者，被告王○○、卯○○、未○○為關係人，故原告等自得依同法第51條規定，請求渠等給付懲罰性賠償金。

(2)被告等所為廣告不實之行為，違反公平交易法第21條規定，且公平交易委員會日前已就被告理銘公司及訴外人昌益仲介公司違反公平交易法第21條第1 項之行為裁罰，原告自得依公平交易法第31條請求被告理銘公司負損害賠償責任。

(三)就詐欺行為部分：

1.被告理銘公司固否認其有詐欺情事，且主張被告理銘公司係委託訴外人昌益仲介公司進行房屋銷售事宜，並未直接對購屋者銷售云云。惟查：

(1)被告理銘公司明知系爭預售屋位處複合商業區上，不得作為住宅使用，竟為利銷售，故意於廣告宣傳品中為諸多住宅訴求之廣告字眼，其於宣傳光碟中更直接描述「一品大觀最大的一個特色，就是我們保留最大的綠地跟空間尺度給居住者來使用」，而被告理銘公司於96年度年報中亦將其於96年7 月於新竹市推出之系爭預售屋列為該公司之重要事蹟，被告寅○○亦宣稱系爭預售屋為集合式住宅，故被告理銘公司及被告寅○○確有對外宣稱系爭預售屋可供住宅使用之故意，而應認被告等確有故意對原告等消費者示以不實事項之詐欺行為。又預售屋之買賣本無成品可供消費者

檢視，則其廣告之內容及樣品屋之示範應屬誘發消費者預購房屋之最重要參考依據，而原告等均係受被告等之廣告宣稱系爭預售屋可供住宅使用，以及樣品屋之展示，因而相信系爭預售屋得供住宅使用，自足認被告等有以不實廣告之內容，使原告等陷於誤認系爭預售屋可供住宅使用之故意，致原告等與被告理銘公司簽訂系爭預售屋買賣，故被告理銘公司之不實廣告與原告等就系爭預售屋可供住宅使用之錯誤間有因果關係存在，則依最高法院18年上字第371 號判例要旨之見解，被告故意為不實廣告，而使原告等陷於錯誤之行為，應該當民事法上之詐欺。

(2)被告理銘公司委託訴外人昌益仲介公司進行銷售事宜，則訴外人昌益仲介公司之地位無非為被告理銘公司之代理人。而依學說見解，對於民法第92條第1 項但書所謂第三人，應作限制解釋，認為相對人之代理人或受其委任從事締約者，均不包括在內，而僱用人應依民法第224 條之規定就其代理人或使用人之詐欺行為，負同一責任。故無論係由被告理銘公司或訴外人昌益仲介公司以前揭不實之廣告詐欺原告等，被告理銘公司均須為此不實廣告之詐欺行為負責，則被告理銘公司辯稱係訴外人昌益仲介公司進行銷售事宜，冀圖以非其親自進行銷售為由卸責，實屬無由。

(3)被告理銘公司負責人戊○○於臺灣新竹地方法院檢察署偵查中已自承清楚系爭預售屋之相關廣告文宣，雖其辯稱係廣告手法，但依被告理銘公司所提廣告文宣，顯與辦公室不符。

(4)綜上，原告等人自得依民法第92條之規定撤銷購買系爭預售屋之意思表示。

2. 被告等辯稱原告等主張渠等詐欺之證據，係事後為進行本件訴訟所蒐集，不足證明為購買系爭預售屋所蒐集之資料，且原告審閱系爭買賣契約時得知系爭預售屋用途為一般辦公室，並未加以質疑，並要求原告等說明個別原告何時看到何資料才與被告簽約，即何時得知被詐欺等節云云，經查：

(1)系爭土地係新竹市政府為辦理新竹科技特定計劃區而將原屬乙種工業區使用分區變更為複合商業區，並依「都市計劃工業區檢討變更規範」規定，由新竹市政府與土地所有權人即被告寅○○等四人簽訂協議書納入計劃書，以明雙方權利義務關係。而系爭預售屋為昌益事業群綜合規劃，被告理銘公司投資興建，足證被告等人自始明知系爭預售屋不得作為一般住宅使用，然被告寅○○及所屬昌益事業群員工卻分別於96年9 月、10月間在接受經濟日報及地產王等媒體訪問時，對外誣稱系爭預售屋為集合式住宅，被告理銘公司

於97年5月間公開揭露之年報中亦載明系爭預售屋為大樓住宅，即應認被告等有使人陷於錯誤之故意，且被告既自承曾針對不特定多數人公開之媒體及年報中為上開宣稱，即有利用大眾媒體對一般消費者散佈系爭預售屋即將推出之消息之意圖，依虛擬網路世界之傳播無遠弗屆之特性，則原告等於當時即可獲悉自屬當然。原證2 媒體資料縱非原告等於獲悉時即予下載，亦難據此證據為原告等嗣後下載時始獲悉，被告等徒以前揭證物下載時間為98年間，指摘係原告事後所蒐集為由，抗辯無詐欺之故意，洵無理由。

(2)行為人故意以不實之示人之欺罔行為，本不以對於特定人實行為限，被告等對渠等於原證1 廣告宣傳品、原證3 銷售現場樣品屋之示範及原證9、10系爭買賣契約書附件所載內容及系爭預售屋銷售當時提供予消費者參考之資料等情均不爭執，而誠如最高法院93年台上字第2103號判決要旨所示，原告等於購買系爭預售屋前，既無任何成品可供檢視，自須以被告等提供之廣告內容及樣品屋之示範，作為決定購買與否之憑據，並不論廣告內容是否列入契約，被告等均應負廣告真實之義務，是應認被告等於銷售系爭預售屋當時，顯有利用不實之廣告內容誘使原告等為購買之故意至明，被告等概稱前揭證據為原告等事後所蒐集之證據，誠不知所云。

(3)被告等迭以系爭預售屋買賣契約書第2 條第1 款載明，系爭預售屋用途為一般辦公室，何以原告等未加質疑置辯，惟查原告等於簽署系爭買賣契約前業已提出質疑，然銷售人員均以被告等為新竹知名建商及廣告圖說樣品屋示範與契約書附件十有關可辦理自用住宅優惠稅率回應，原告等毋庸擔心，原告不疑有他而予購買，甚且退一步言，縱令原告等中有人未提出質疑，惟依系爭買賣契約第1 條明定，被告對廣告負有真實之義務，前揭廣告內容視同契約之一部分，是被告既明知系爭預售屋不得作為住宅使用，無論依上開契約約定及消費者保護法第4 條應提供消費者充分與正確資訊義務之規定，自應負有主動告知之義務，被告倘有單純之緘默，揆諸前揭判例旨意，亦應認符合民事上詐欺之要件，其理甚明。

(4)本件原告等業已表明於97年底系爭預售屋交屋前夕，因有承購戶於網路上開始討論系爭預售屋坐落土地之使用用途恐不得作為住宅使用之議題，經其中承購戶透過網路詢問新竹市政府都市發展處，而於98年1 月間明確回覆系爭預售屋不得作為住宅使用等語，原告等始知悉受騙，被告固質疑原告等得知被詐欺之時點，然揆諸最高法院72年台上字第1428號判例旨意，自

應由渠等就原告等知悉在前之事實，負舉證責任。

3. 被告寅○○辯稱其僅提供土地與被告理銘公司進行合建系爭預售屋，系爭預售屋之銷售事宜係委由訴外人昌益仲介公司進行銷售，渠等均未實際參與銷售事宜云云，惟查：

(1) 被告寅○○為新竹地區最大建商昌益事業群之董事長，為眾所週知之事，正因其與被告卯○○二人為實際掌控事業群經營之主導者，故96年10月3日昌益事業群總部落成啟用時，新竹市長尚親臨祝賀，新竹市政府並發佈新聞稿，大肆讚揚昌益建設為全國消費者心目中名列十大優良建商，被告寅○○於本件以單純合建地主自居，無非卸責之詞，不足採信。

(2) 尤其訴外人昌益仲介公司亦為昌益事業群轄下公司，系爭預售屋建案既係由昌益事業群綜合規劃，就相關銷售事宜，被告寅○○自難諉為不知，而被告理銘公司除於96年度年報載明系爭預售屋為14層大樓住宅外，被告理銘公司負責人戊○○更於另案被訴涉嫌詐欺刑事案件中，自承訴外人昌益仲介公司之銷售方案均經其審核認可，堪見渠等自始即有令不特定消費者陷於錯誤之詐欺故意甚明。

4. 被告等對於系爭預售屋建案樣品屋之展示有諸多居家設備裝潢及陳列並不否認，然辯稱係因訴外人昌益仲介公司於銷售系爭預售屋建案前，即曾以該樣品屋銷售其他個案，由於所規劃之使用空間差異性不大，因此於銷售系爭預售屋建案時仍沿用云云，惟查：

(1) 訴外人昌益仲介公司委託設計系爭預售屋建案接待中心及樣品屋裝修之訴外人三築室內設計工程有限公司（下稱三築公司）實際負責人即證人申○○已證稱係專門針對系爭預售屋設計，足證被告上開辯詞要不可採。

(2) 被告理銘公司負責人戊○○及被告寅○○被訴刑事詐欺案件於臺灣新竹地方法院檢察署98年度交查字第208號案中，被告理銘公司負責人戊○○坦承系爭預售屋建案廣告文宣均經其審核無誤，則被告等明知系爭預售屋建案之地目為複合商業區，不可供住宅使用，卻認可樣品屋之示範全然為住家裝潢擺設，在在堪認被告等確有以不實之事實示人，使原告等陷於錯誤之詐欺故意甚明。

5. 系爭預售屋建案之廣告均為一般住宅之用語及圖示，足使一般消費者大眾誤認系爭預售屋建案可合法供作一般住宅使用，並據此認知作成交易決定，日前業經行政院公平交易委員會決議，以被告理銘公司及訴外人昌益仲介公司銷售系爭預售屋建案廣告，對於使用分區為複合商業區之建案使用一般住宅之用語及圖示，就商品之內

容及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，命該等公司立即停止前開違法行為，並處被告理銘公司新臺幣（下）1,500,000 元罰鍰及訴外人昌益仲介公司1,000,000 元罰鍰在案，已堪佐證被告理銘公司不唯應負瑕疵擔保責任及廣告不實債務不履行損害賠償責任，更足認定其有故意以不實廣告致原告等因陷於錯誤而買受系爭預售屋之詐欺行為。

6. 就被告等所為詐欺行為，原告主張撤銷：

- (1) 被告等主張原告等應就詐欺之事實負舉證之責，對此，客觀上原告業已提出被告所製作之不實廣告以及樣品屋照片，證明被告確有廣告不實之詐欺行為。主觀上，被告均明知系爭預售屋位處複合商業區之上，不得供住宅使用販售，是被告等有詐欺之故意甚明。
- (2) 被告等另主張法律規定房屋之使用用途僅可為一種使用，故其既已正面記載法定用途，即無再為反面記載之必要云云。查被告未能指出何種法律規定房屋之使用用途僅可為一種使用，應為其狡辯之詞。且依建築法第73條第2 項、第3 項規定可知，原則上房屋之使用用途於一定條件下係得申請變更。另一方面，依新竹市政府所頒布之「擬定新竹科技特定區細部計畫土地使用分區管制要點」，關於土地及建築之使用章之第二點可知，一般商業區並非不得供作住宅使用，與一般民眾認知商業區得供住宅使用之概念相符，故被告縱於契約中記載建築基地為複合商業區、建築物用途為一般辦公室等，然一般消費者因不知複合商業區之建築物絕對不得供作住宅使用，即有誤認之虞，則被告明知上情卻故意以不實廣告之手法，將系爭預售屋包裝為可供住宅使用，並將樣品屋擺設成住宅樣式，使系爭預售屋可供住宅使用之印象深植原告心中，自應認被告未明確於契約中記載排除系爭預售屋可供住宅使用之字樣之情形下，即無從飾卸其以不實廣告示人，令原告等陷於錯誤之詐欺責任。
- (3) 被告等辯稱廣告文宣均由訴外人昌益仲介公司所製作。然查，訴外人昌益仲介公司屬被告理銘公司之代理人，而非屬民法第92條第1 項但書所謂第三人，故被告理銘公司對於訴外人昌益仲介公司所為不實廣告之詐欺行為，亦須負同一之責任，而認被告理銘公司亦有詐欺之行為，對此原告等自得主張被告理銘公司有以不實廣告之詐欺行為而得撤銷系爭買賣契約。
- (4) 被告另主張訴外人林榮星之報導以及年報部分之訊息出現時間均在原告簽約之後，且被告寅○○部份之報導原告亦無法證明於簽約日前即已閱讀，並基於該報導而決定購買房屋等語。惟查，訴外人林榮星接受媒體採訪之報導日期為96年9 月22日，被告指稱報導日

期為98年3月4日，顯有誤會。再者，原告提出上開報導之目的係用以證明被告理銘公司、寅○○有詐欺之主觀意圖，而非用以佐證渠等欺罔行為之實施。蓋被告理銘公司、寅○○均明知系爭預售屋建案不得供作住宅使用，卻指示或縱容其代理銷售之訴外人昌益仲介公司製作可供住宅使用之廣告宣傳資料，自足認被告理銘公司、寅○○顯有以不實之事示人之詐欺故意。

- (5)被告稱樣品屋展示部分之所以有諸多居家設備陳列之原因，係因訴外人昌益仲介公司先前銷售其他個案而予沿用，原告嚴予否認，且以被告理銘公司所屬之集團號稱新竹地區最大之建商，推出建案之利潤可達三成觀之，樣品屋之擺設竟無法購買新的辦公室設備陳設，僅得利用先前其他建案所遺留之居家設備擺設，則被告此種辯解顯不合理。更何況，由被告理銘公司之年報可知，系爭預售屋實為被告理銘公司當年所推出之第一個建案，故被告之說法顯屬推卸之詞。此外，被告理銘公司屢屢主張其於契約中已明訂其所銷售者為一般辦公室，然其於樣品屋擺設竟與辦公室毫無相干，反而於樣品屋以居家擺設，倘謂被告無以樣品屋誘騙原告誤認系爭預售屋為可供住宅使用之意圖，顯屬無據。

(四)債務不履行部分：

- 1.被告辯稱原告等人於簽立契約前均曾審閱契約範本，而依系爭預售屋預定買賣契約書第2條第1項之約定，已載明系爭預售屋之用途為一般辦公室，故原告等人均已知悉其購買房屋之用途為一般辦公室，原告等人主張其係購買住宅，顯屬臨訟杜撰，且其已依約給付一般辦公室用途之房屋，亦未減少契約預定效用等情事，故原告主張無理由等語。惟查：

- (1)原告等係受被告理銘公司廣告之吸引而購屋，而被告理銘公司之廣告均以住宅為訴求，甚至其宣傳光碟之封面上即表示其為「世紀名宅之世界首演」，故原告等受廣告吸引而向被告購屋之目的係為購買住宅無疑。且原告等購屋之目的倘非為供作住宅使用，則原告等無需為住宅之廣告而前往預售屋現場觀看，進而簽訂契約，故原告等確係為購買住宅之目的而與被告簽約。另自眾多消費者受害後向新竹市政府消保官投訴之情觀之，顯非被告得以臨訟杜撰一語帶過。
- (2)系爭預售屋契約書除於第2條第1項載述建築物用途為一般辦公室外，別無系爭預售屋不得供住宅使用之明示，況查複合商業區之分區規劃限制住宅使用乃為全國首例，亦與一般民眾對於商業區得供住宅使用之概念不符，詎被告理銘公司竟隱此不宣，故意對外誤

導原告等消費者，使原告等誤以為系爭預售屋可供住宅使用，更刻意於接待中心之樣品屋全然為居家住宅之示範，加以銷售人員對系爭預售屋不得供住宅使用之重要情事亦隻字未提，因此被告寅○○對外宣稱系爭預售屋為集合式住宅，以及廣告強力宣傳，並於系爭預售屋契約第1 條保證廣告真實等情況下，系爭預售屋可供住宅使用自應成為系爭買賣契約之一部，不容被告等執詞狡辯。

(3)職是，被告理銘公司之廣告中表示系爭預售屋可供住宅使用而為契約之一部分，故縱然該契約第2 條第1 項記載建築物之用途為一般辦公室，仍無礙於被告須依系爭預售屋買賣契約第1 條之約定，給付原告可供住宅使用建物之義務。又原告等係受被告等之廣告吸引而前往購屋，故系爭預售屋可供住宅使用既為雙方訂定系爭預售屋買賣契約之主要效用，則被告無法給付可供合法住宅使用之房屋，自有可歸責之事由而有給付不能之情事，從而，原告自得解除契約並請求返還買賣價金。

2.被告主張被告寅○○等四人非屬消費者保護法所稱之企業經營者云云。惟查：

(1)被告寅○○為被告理銘公司所屬之昌益集團創辦人以及訴外人全昌益建設股份有限公司之負責人，被告陳淑麗則為訴外人全昌益建設股份有限公司之董監事，被告卯○○為訴外人瑩宇投資股份有限公司之負責人，訴外人瑩宇投資股份有限公司則為訴外人昌益建設股份有限公司之董監事，被告寅○○等四人並因身為被告理銘公司董事之二親等親屬而由被告理銘公司發布重大訊息，故前開被告之身分應為企業經營者無疑。

(2)被告寅○○等四人均與被告理銘公司間有相互投資之關係存在，被告理銘公司之負責人並曾因向被告楊玉全等四人購買土地，而遭行政院金融監督管理委員會以違反「公開發行公司取得或處分資產處理準則」為由裁罰，則被告寅○○等四人之身分顯非為一般合建之地主，而應認係消費者保護法所規範之企業經營者及公平交易法所規範之事業。

3.被告理銘公司辯稱房屋之使用用途已於第2 條具體約定一般辦公室用途，即排除第1 條概括約定之適用，惟查：雙方所簽訂之系爭預售屋預定買賣契約書第1 條亦載明「賣方確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其他記載之建材設備表、房屋及停車位平面與位置示意圖視同契約之一部份」。而系爭預售屋預定買賣契約係被告理銘公司所提供之定型化契約，該契約第1條實際上係重申消費者保護法第22條之規定，要求企業經營

者須對廣告之內容負責，且並未有任何除外約定，故被告無論依系爭預售屋預定買賣契約第1條或是消費者保護法第22條之規定，均需對系爭預售屋可供住宅使用之廣告負責。今被告理銘公司既未否認廣告之真正，則被告自應依消費者保護法，或依雙方所簽訂之系爭預售屋預定買賣契約，負擔廣告真實之義務，依約給付可供住宅使用之房屋予原告。因系爭預售屋已確定無法供作住宅使用，且此給付不能之發生係因被告廣告不實所致，原告自得主張解除契約，並請求返還買賣價金。

(五)共同侵權行為損害賠償部分：

被告提出之臺灣臺北地方法院之判決，主張消費者保護法第51條所稱「依本法所提之訴訟」應係指消保官或消保團體依該法第50條及第53條規定所提起之消費訴訟而言，非謂舉凡消費者與企業經營者間就商品或服務發生紛爭所提起之消費訴訟均屬之。然依最高法院86年度上更（一）字第298號判決要旨之見解，被告所舉上開地院判決適用法律顯有違誤，無參考餘地。此外，臺灣高等法院95年度重上字第471號判決亦認縱為消費者自己所提出之消費訴訟，仍得依消費者保護法第51條請求損害額一倍之賠償金。另臺灣桃園地方法院94年度重訴字第359號判決亦肯認建設公司故意为不實廣告之行為，消費者得依消費者保護法及公平交易法之規定請求建設公司賠償損害額以外之懲罰性賠償金，故被告指稱消費者保護法第51條之規定僅限於消保官或消保團體依該法第50條及第53條規定所提起之消費訴訟，應屬對消費者保護法立法意旨之誤解。

(六)證人證詞部分：

1. 證人丁○○於本院98年9月23日言詞辯論期日證實原證2之媒體報導為其所撰寫，並就上開有關「忠孝路原台菱紡織廠的『一品大觀』集合式住宅」報導內容表示應係綜合其採訪資料所為。是原證2新聞稿內容最主要係依據包含被告寅○○在內昌益事業群主管所述內容而來，應無疑義。尤其以證人丁○○身為專業之新聞工作者，綜合當日對被告寅○○、昌益事業群主管所述及其採訪前所做功課準備之印象，尚且認系爭預售屋所銷售之形式為住宅，遑論包含本件原告等一般消費者，若謂被告等毫無刻意營造系爭預售屋為一高級住宅社區之形象，何人能信。

2. 被告聲請傳喚之系爭預售屋銷售人員即證人庚○○、乙○○、癸○○固均自認原證1、3、17、28、29、30等廣告宣傳資料為真正，惟卻一致證稱會向客戶主動告知系爭預售屋建案之地目為複合商業區，登記為辦公室使用，不得供住家使用云云，惟查渠等證言全然虛妄，更與常理顯不相合，蓋：

(1)本件除原告丙○○外其餘原告及證人辛○○、甲○○

，皆已到庭結證證陳，在前往該銷售中心看屋，直至簽訂系爭買賣契約為止，銷售人員即證人庚○○、李宥榛、癸○○等確未曾告以系爭預售屋不得供作住宅使用乙事，而原告等均已告以銷售人員自住目的，原告午○○並於97年8月全家前往接待中心拍攝樣品屋照片，以供將來裝潢參考，且原告己○○、子○○、酉○○、辰○○均曾就廣告資料或系爭買賣契約所載之「複合商業區」或「辦公室」字樣提出質疑，證人庚○○則分別以「申請執照用」、「送件用」、「跟住辦一樣」、「類似大塊文章建案」、「要相信他們是在地的老字號公司，不會把自己搞砸」等由搪塞，因原告等均屬首購或換屋，並非房地產專家，而被告理銘公司及昌益事業群在新竹地區以往推案皆極受青睞，反應良好，且一般人對「複合商業區」乙詞極為陌生及住辦兩用大樓亦非少見之情形下，加以現場提供之精美廣告宣傳品、樣品屋示範之輔助，原告等遂不疑有他，誤予輕信，證人等故為不實證言冀圖混淆視聽。

(2)如前所述，證人庚○○、乙○○、癸○○等均承認原證1、3、17、28、29、30等證據皆為系爭預售屋銷售時所使用，且均為一般住家之用語及擺設示範，然綜合其於本院98年10月12日言詞辯論期日之證詞所述之系爭預售屋銷售過程，盱衡經驗法則以觀，若渠等所述於現實生活真實存在，不啻天方夜譚，蓋誠如證人庚○○所自承其另案銷售之藍海建案，因其本為辦公室，當然不會以住家之方式包裝銷售，反觀系爭預售屋建案，證人等言之鑿鑿，僅供辦公室使用不得供住家使用，卻全然為住家之用語及擺設，豈非怪哉？況倘為讓客戶瞭解坪數大小、空間及高度，其提供相同格局之辦公室樣品屋即可，何須多此一舉費心設計住家用品擺設裝潢及相關示意圖說，徒增成本花費，被告等自詡為深耕新竹多年之建商，絕無愚昧至此之可能，尤其證人庚○○陳稱在已說明系爭買賣契約開宗明義第1條被告有確保廣告內容真實義務，系爭預售屋建案之廣告宣傳品均視同契約之一部分之條文後，客戶對之前銷售人員以前述住家用語及擺設內容之廣告宣傳品向客戶介紹系爭預售屋為辦公室，上開廣告宣傳品僅供參考，卻無客戶提出反應或質疑之說法，即足令人嘆為觀止，無法置信。

(3)由系爭預售屋建案開發許可暨都市設計審議計劃書之審查意見所示，有幾位審查委員即針對系爭預售屋建案之建築立面與高科技複合商業辦公大樓建築物意象不符，及複合商業辦公室大樓為何每單位均有兩間浴廁提出質疑，可知被告理銘公司自始即蓄意誤導一般

消費者，甚且，原告己○○、丑○○與子○○夫婦及酉○○於購買系爭預售屋後，嗣於97年3、4月間完工前，因渠等要求變更設計，被告理銘公司曾應此要求而寄發客戶變更設計通知書予原告等確認，上開通知書所附施作明細均仍載明「主浴室」、「孝親浴室」、「臥室」等住家格局用語，益徵被告理銘公司所辯不可採，更佐證證人庚○○等人所陳已明確告知原告等系爭預售屋建案為純辦公室不可供住家使用及樣品屋之擺設及其他廣告宣傳品，僅供參考之證言明顯不實。

3. 證人申○○亦於98年11月11日言詞辯論期日承認原證3、原證30照片所示之樣品屋及原證28空間隔局配置參考圖均為其設計，然陳稱關於樣品屋之施作，訴外人昌益仲介公司有說明係屬於辦公室，其餘交由其自己發揮云云，冀圖將系爭預售屋建案樣品屋示範及空格隔局配置參考圖呈現之住家裝潢擺設決定責任由其一肩扛下，以求免卻被告等及訴外人昌益仲介公司之相關責任，惟查：

(1) 系爭預售屋建案於預售期間，既尚無成品可供檢視，建商為誘發客戶預購房屋，咸以廣告圖說向消費者說明，而樣品屋示範更足為消費者信賴建商對該建案實際建築完成後之重要依據，此即為系爭買賣契約書第1條開宗明義約定，被告有確保廣告真實之義務，即實務均認廣告之說明及樣品屋之示範應為買賣契約內容之一部之原因。正因如此，建商多不惜鉅資施作樣品屋藉以招徠客戶，是樣品屋之示範既所費不貲，建商當然需慎重其事，豈有放任設計師天馬行空自我發揮，不聞不問之理。證人申○○指陳訴外人昌益仲介公司將樣品屋示範之設計由其自由發揮，顯與常理不合，況證人申○○亦坦承相關設計圖均已提供訴外人昌益仲介公司，卻對法院追問「昌益房屋有無提供意見？」、「按照這樣施作之後，昌益房屋有無意見？」等重要問題，均顧左右而言他，益徵證人申○○上開證詞洵屬迴護被告之詞，要非實在。

(2) 另證人申○○雖稱原證3及原證30所示樣品屋示範，均係依其個人經驗針對客戶個人之需求所設計，惟其復表示並無幫訴外人昌益仲介公司設計過其他辦公室，則依其所言，證人申○○既未曾為訴外人昌益仲介公司設計過所謂辦公室之設計，則其指稱辦公室內有床的設計，係針對客戶需求之經驗從何而來？且倘外觀為一般住家裝潢擺設之設計，皆可供辦公室使用，則住家與辦公室之區別何在？尤其證人申○○所設計之10張以上類似原證28空間隔局配置參考圖，依一般社會大眾之認知，必然認定係屬居家裝潢格局無疑，

證人申○○再三狡辯係其個人設計理念，不免令人懷疑其證言恐係與被告等勾串而為，復參酌證人申○○對被告訴訟代理人詢及原證28是否訴外人昌益仲介公司委託設計之問題時，當庭脫口而出回答「是」等情觀之，足認證人申○○所設計之系爭預售屋建案樣品屋及相關參考圖說應係基於被告等及訴外人昌益仲介公司之指示而為至明。

4. 證人庚○○到庭堅稱已向原告等人表明系爭預售屋不可供住家使用云云，惟原告己○○業提出於得知系爭預售屋不可作為住家之事實後在98年2月14日當面向證人庚○○質問之對話錄音及譯文，且被告對上開錄音內容之真正並不爭執，僅爭執為誘導詢問云云，惟被告空言抗辯，未見具體指摘何處問答係屬誘導，自不足採。且綜觀上開錄音譯文，證人庚○○始終未表示系爭預售屋不可供住宅使用，更承認未向原告告知系爭預售屋不可供住宅使用，可見其所為上開證言實屬虛妄，應認其有偽證之嫌。

貳、被告方面：

- 一、原告於起訴狀中先主張因受被告理銘公司詐欺而為買受系爭預售屋之意思表示（被告理銘公司否認有詐欺原告之情事，理由詳後述），依民法第92條之規定撤銷上開意思表示，並依不當得利法則，請求被告理銘公司、寅○○返還系爭預售屋價款。繼之又主張被告理銘公司有給付不能之原因（被告理銘公司否認有給付不能之情事，理由詳後述），而依民法第226條第1項及第256條聲明解除契約，並依第259條規定請求回復原狀。另又主張以系爭預售屋存有滅失契約預定效用之重大瑕疵，且其瑕疵無從除去（被告理銘公司否認系爭預售屋有原告所指之瑕疵，理由詳後述），而依民法第354條及第359條聲明解除契約，並依第259條規定請求回復原狀云云。惟查撤銷意思表示，係使依意思表示所為之法律行為，依民法第114條第1項規定，視為自始無效，而解除契約僅使契約因解除而溯及失其效力，二者之法律概念與效果，均迥不相同而無法併存。原告於一訴合併主張二個無法併存之訴訟標的，顯無理由。

二、就原告主張因詐欺而撤銷系爭買賣契約部分：

- (一)依最高法院18年上字第371號判例，如欲成立民事上所謂詐欺者，必須具備下列要件：1.有欲使他方陷於錯誤之意思；2.故意對他方示以不實之事；3.因前開不實之事，令其陷於錯誤而為意思表示等要件。被告堅決否認有任何廣告不實及詐欺原告之情事，原告既主張係因受詐欺而簽立系爭預售屋預定買賣契約書，自應各就「何人有欲使其陷於錯誤之意思？」、「係何人於何時？何地？故意對其示以不實之事項？」、「所示之不實事項為何？」、「各係如何因該不實事項而陷於錯誤？」等事實，舉證以實。

- (二)由於法律規定房屋之使用用途僅可為一種使用（例如為辦公室用途，即不可為住宅使用），因此建商於申請建築執照時，即應向主管機關表明其所興建房屋之使用用途為何，而本件被告理銘公司所興建系爭預售屋之用途為辦公室，因此，被告理銘公司即於系爭預售屋預定買賣契約書第2條第1項明文約定其用途為辦公室。被告理銘公司既已正面記載其法定用途，自無再為反面記載之必要（即不可供住宅使用），故原告以被告理銘公司未為反面記載而主張受有詐欺，容屬誤會。
- (三)原告主張被告理銘公司於廣告中以住宅為訴求及被告寅○○亦宣稱系爭預售屋為集合式住宅，而認被告確有故意對原告等消費者示以不實之事之詐欺行為云云。惟查：
- 1.被告理銘公司係將系爭預售屋之銷售事宜交由訴外人昌益仲介公司承攬。至原證2所提新聞稿部分，係記者於訪問訴外人林榮星及被告寅○○後所為之報導，並非訴外人林榮星及被告寅○○之本意。又撰寫新聞稿之記者即證人丁○○於98年9月23日言詞辯論期日證稱該新聞稿之第4段文字並非被告寅○○所陳述，而係其個人所為之報導。又其內容既係記者於訪問後所為之報導，自非屬系爭預售屋之廣告文宣，原告等人將之解為廣告文宣，容屬誤會。
 - 2.有關訴外人林榮星報導部分，其登載日期為98年3月4日，係在原告等人簽約日期之後（原告柯崇文之簽約日為97年4月14日、原告宋俊材及蔡孟書為97年6月2日、原告林蕙菁為97年1月7日、原告李慧君為97年4月18日（以上被告所指之原告均非本件原告），原告等人執此主張簽約時受有詐欺，殊難想像。
 - 3.有關被告寅○○之報導部分，其中有關係爭預售屋之陳述僅寥寥數字，實無引人陷於錯誤之意圖與可能。又依經濟日報之特殊性質與發行量規模，亦難令人相信原告等人確係因閱讀上開新聞稿後始決定購買系爭預售屋。又，上開新聞稿之登載日期雖為96年10月4日，惟卻係於98年3月4日始由網路上搜尋列印取得，原告等人如何證明彼等於各該簽約日前確已閱讀，並係基於該報導而決定購買房屋，足見原告等人執此主張簽約時受有詐欺，亦無理由。
 - 4.原證1為被告理銘公司96年度年報，係被告理銘公司依公司法規定所制作之文件，並非就系爭預售屋所制作之銷售廣告文宣，原告等人將之解為銷售文宣，顯屬誤會。又依「民國96年7月：於新竹市推出14層大樓住宅『一品大觀』共計537戶」等文字，係記載於上開年報之末頁（即第7頁），而非突出位置，實無令人陷於錯誤之可能。另上開文件既係寄交予股東，而原告等人並非被告理銘公司之股東，又如何能因此年報而受有詐欺。

況且，上開年報雖係97月5 月間所印作，惟其寄交予股東審閱之期間則在97月6 月中旬，均在原告等人之簽約日期後，原告等人執此主張簽約時受有詐欺，亦無理由。

(四)系爭預售屋之樣品屋展示部分之所以有諸多居家設備陳列之原因，係因訴外人昌益仲介公司於銷售前，即曾以該樣品屋銷售其他個案，由於所規劃之使用空間差異性不大，因此於銷售系爭預售屋時仍予以沿用，惟無論訴外人昌益仲介公司或被告理銘公司均無以樣品屋擺飾而誘騙原告等人誤以為可供住家使用之意圖。再者，樣品屋之展示僅具有激發消費者購買動機之作用，性質上為要約之引誘，實難謂該樣品屋之裝設、擺飾或隔間已當然成為契約之一部，且依系爭預售屋預定買賣契約書第2 條第1 項約定：「本建築基地為擬定新竹科技特定區計畫細部計畫（保留案第九案）複合商業區用地。除甲、乙及丙幢一樓、一樓夾層為店舖用途外，其餘建築物用途皆為一般辦公室」，原告等人於審閱上開契約條文達5 日以上，對於上開約定內容既無異議與質疑而同意簽訂系爭預售屋預定買賣契約，足見原告等人與被告理銘公司就系爭預售屋之使用用途應為「一般辦公室」而非住宅之買賣要素，已為明確約定，至為明灼。原告等人主張係為購買使用用途為「住宅」之房屋，顯非事實。況且，原告等人倘主張係為購買使用用途為「住宅」之房屋，為何於審閱上開契約條文後卻未提出異議、質疑或要求修改文字？足證原告等人純係為解約而臨訟所杜撰。

三、有關債務不履行部分：

(一)被告理銘公司出售予原告等人之系爭預售屋用途為一般辦公室，而系爭預售屋目前均已建築完成並辦妥第一次所有權登記，其登記用途均為一般辦公室，足見被告理銘公司於履行契約並無任何給付不能之情事。原告主張被告理銘公司具有給付不能之情事，而依民法第226 條第1 項及第256 條聲明解除契約，並依第259 條規定請求回復原狀，容無理由。又被告理銘公司出售予原告等人之房屋用途既為一般辦公室，而被告理銘公司所預定交付予原告等人之房屋用途亦為一般辦公室，足見系爭預售屋並無任何滅失或減少契約預定效用之情事。原告主張系爭預售屋具有民法第373 條所定情事，而依民法第354 條第1 項及第359 條規定聲明解除契約，並依第259 條規定請求回復原狀，亦無理由。

(二)系爭預售屋預定買賣契約書第1 條乃係因預售屋買賣所涉之事項眾多，惟恐發生掛一漏萬情事，而為此補充性之概括約定。然兩造於簽約當時，即已就原告所主張之買賣要素，即房屋之使用用途為特別具體之約定（一般辦公室用途），即無再適用上開規定之必要。

四、就原告訴之聲明三部分：

- (一)原告就此部分，前後主張三種訴訟標的：1.消費者保護法第51條。2.公平交易法第32條。3.民法第185條。惟消費者保護法第51條之行使係以提起消費訴訟為前提；公平交易法第32條之行使係以事業具有同法第31條所定之情事為前提；民法第185條之行使係以符合民法第184條所定之情事為前提，三者迥不相同，原告對於數個訴訟標的間之關聯性為何，並未加以說明。
- (二)被告理銘公司堅決否認有違反消費者保護法及公平交易法之情事，原告主張依消費者保護法及公平交易法第31條與第32條之規定，請求被告理銘公司給付賠償金，自無理由。倘原告仍為上開主張，自應負舉證之責任。
- (三)依消費者保護法第2條第2款規定，企業經營者係指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。被告寅○○等四人既非以出售土地為營業，自非屬消費者保護法所稱之企業經營者，原告主張依消費者保護法第51條規定請求被告寅○○等四人給付賠償金，殊無理由。
- (四)被告寅○○等四人僅係單純與被告理銘公司進行合建，並非以出售土地為營業，非屬公平交易法第2條所稱之事業。原告主張依公平交易法之規定，請求被告寅○○等四人給付賠償金，亦無理由。
- (五)原告未主張被告具有民法第184條所定之侵權行為，則原告主張依民法第185條規定，請求被告連帶賠償原告，顯無理由。
- (六)被告寅○○等四人雖提供土地與被告理銘公司進行合建，惟有關房屋及土地之銷售事宜均委由訴外人昌益仲介公司進行銷售，並由該公司以被告寅○○等四人及被告理銘公司之名義與客戶進行簽約。被告寅○○等四人及被告理銘公司均未實際參與銷售事宜，且一般合建實務上，地主多係擔任提供土地，分配價金之角色，對於整個興建、銷售之過程並未參與。被告寅○○等四人，自與消費者保護法第2條所稱企業經營者及公平交易法第2條所稱事業有間。
- (七)消費者保護法第2條第3款及第5款之規定，該法所稱消費訴訟，係指因消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係而向法院提起之訴訟。另觀諸消費者保護法第5章第2節關於消費訴訟之規定，上開消費訴訟應包括消費者個人所提起之消費訴訟，及消保官或消保團體依該法第50條、第53條規定所提起之消費訴訟在內。而消費者保護法第51條既明定適用於「依本法所提之訴訟」，而非「消費訴訟」，依其文義解釋，所稱「依本法所提之訴訟」應係指消保官或消保團體依該法第50條及第53條規定所提起之消費訴訟而言，非謂舉凡消費者與企業經營者間就商品或服務發生紛爭所提起之消費訴訟均屬之。本件既非

係由消保官或消保團體依該法第50條及第53條規定所提起之消費訴訟，則原告等人爰依消費者保護法第51條請求給付懲罰性賠償金，即屬無據。

(八)再者，原告等人係主張解除契約而請求回復原狀，如依原告之主張應回復原狀，則原告又受有何種損害？原告此部分之請求，殊無理由。

五、瑕疵擔保解除契約部分：

被告理銘公司出售予原告等人之系爭預售屋用途既為一般辦公室，而被告理銘公司所預定交付予原告等人之房屋用途亦為一般辦公室，足見系爭預售屋並無任何滅失或減少契約預定效用之情事。原告主張系爭預售屋具有民法第373條所定情事，而依民法354條第1項及第359條規定聲明解除契約，並依第259條規定請求回復原狀，亦無理由。

六、原證2之新聞稿、原證3之樣品屋照片及光碟、原證12之被告理銘公司年報、原證28之空間格局配置參考圖、原證30之樣品屋照片，均非被告銷售系爭預售屋時所使用之資料與示範，均非廣告文宣。至原證28之空間格局配置參考圖，係訴外人三築公司所繪製，並非被告理銘公司所繪製，故該空間隔局配置參考圖並非被告理銘公司銷售系爭預售屋時所使用之資料與示範。又訴外人三築公司提供上開空間隔局配置參考圖予訴外人昌益仲介公司之原因，係訴外人三築公司向訴外人昌益仲介公司表示如有客戶想將辦公室變更為住家使用時，可將其介紹予該公司由該公司為其進行室內設計規劃，並提供該空間隔局配置參考圖以展現其室內設計之規劃能力而已，足見上開空間隔局配置參考圖並非被告理銘公司銷售系爭預售屋時所使用之資料與示範，而不屬廣告文宣，實甚顯然。

七、原告雖提出行政院公平交易委員會公處字第098159號處分書，以被告理銘公司已受行政院公平交易委員會處分，主張被告理銘公司應有詐欺原告等人行為云云。惟查行政院公平交易委員會上開處分之認事用法均有違誤，被告理銘公司已依法提起訴願，原告等人以上開尚未確定之行政處分內容，主張被告理銘公司有詐欺原告等人之行為，亦屬無據。

八、被告王○○、卯○○、未○○等三人，雖有授權被告寅○○處理系爭土地買賣事宜，惟被告寅○○既無任何詐欺行為，原告等人主張被告王○○、卯○○及未○○等三人應負詐欺責任，殊無理由。又原告主張被告寅○○等四人具有民法第184條第1項後段所定之侵權行為及違反消費者保護法第22條、公平交易法第21條之行為，亦屬無據。另系爭土地並無給付不能之情事，亦無欠缺契約預定效用之瑕疵，故原告以此主張不完全給付及瑕疵擔保而解除系爭土地買賣契約，並無理由。

九、原告等人另主張依各系爭土地預定買賣契約書第19條約定，向被告寅○○等四人主張解除系爭土地預定買賣契約，請求

返還價金，並無理由，蓋：原告等人向被告理銘公司聲明解除各系爭預售屋預定買賣契約並無理由，已如前述。是原告等人與被告理銘公司間所簽立各系爭預售屋預定買賣契約既無解約事由存在，則原告主張依各系爭土地預定買賣契約書第19條約定，向被告寅○○等四人聲請解除各系爭土地預定買賣契約，即無所據。

十、綜上，原告之訴並無理由而請求駁回原告之訴，若受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

叁、本院之判斷：

一、本院協同到庭之兩造整理並經肯認之爭點為：

- (一)被告有無對原告施用詐術。
- (二)原告所購買之系爭預售屋及系爭土地有無給付不能之情形。
- (三)原告所提原證3、28、30及證人庭呈之資料是否為被告之廣告文宣。
- (四)系爭預售屋之廣告宣傳品、建材設備表、平面與位置示意圖等資料是否有系爭預售屋買賣契約書第1條之適用？本件廣告是否為消費者保護法第22條所謂企業經營者需負廣告真實義務之廣告。
- (五)原告購買之系爭預售屋、系爭土地有無欠缺預定效用之瑕疵。
- (六)被告寅○○等四人是否為消費者保護法第2條第2款之企業經營者，是否為公平交易法所稱之事業。
- (七)消費者保護法第51條懲罰性賠償金是否僅限消保官或消費者團體提起之消費訴訟始可主張。

二、本件被告否認有施用詐術，惟查：

- (一)本件兩造均不爭執系爭土地為複合商業區用地，不得做住宅使用。而被告不爭執原證1、17、25為系爭預售屋之廣告文宣（見本院99年1月25日言詞辯論筆錄）。觀之原證1之廣告文宣，其內提及「家不僅是身心的安憩之所」、「使每個家庭都能擁有上好條件的採光、通風」、「．．．優質住宅特有的內涵」、「讓家成為重新出發的原點」、「在這，豁然開朗的就從家門通往萬坪公園的藍天一色」。另就原證17其上載有「世紀名宅的世界首演」。是被告若無使一般消費大眾誤認系爭預售屋屬住宅，何以就其不否認之系爭預售屋銷售廣告中多次提及者為「家」、「住宅」等字樣，而就其所稱之系爭預售屋用途為辦公室，卻未見出現於廣告文宣中。
- (二)又，系爭預售屋於網路上有銷售資料，其上內容應係被告理銘公司或昌益事業群所提供（此可由被告不否認之原證17之廣告文宣可知，系爭預售屋建案係由昌益事業群綜合規劃，由被告理銘公司投資興建）。而其上載明「住家單層4戶．．．格局3-4房2廳2.5衛．．．每戶每個房間均有開窗，62-83坪規劃雙套房，其中1間可當孝親房．

．．主臥室規劃更衣空間，．．．貸款額度可達8 成」，有網路資料一紙可稽（即原證2 ）。顯然被告理銘公司就系爭預售屋係以住宅用途方式銷售，否則以被告理銘公司所屬昌益事業群在新竹之高知名度及在建築業之高聲譽（參照原證34，昌益事業群大樓啟用，新竹市長前往祝賀，並以市府網站發佈此項新聞即可知被告理銘公司所屬昌益事業群於新竹市所享有之優良聲譽），系爭預售屋既不能供作住宅使用，網路上之訊息卻標榜優質住宅，而未有隻字片語提及為辦公室用途，焉有不為更正而任令錯誤訊息於網路上散發之理，是被告理銘公司對系爭預售屋自始即設定以「住宅」方式銷售。

(三)另證人即銷售系爭預售屋建案之銷售人員庚○○、乙○○、癸○○於本院理時均證稱原證3 之資料為接待中心內之模型及樣品屋內之擺設，並就原證30之照片坦承為樣品屋之照片（見本院98年10月12日言詞辯論筆錄）。觀之原證3 為廚房及工作檯、臥室、客廳之擺設。而原證30之照片顯為一般家庭居住之裝潢設計格局。再經提示證人辛○○於98年8 月12日提出之室內格局擺設平面圖予證人乙○○審視，其坦承有提供給客戶參考（見本院98年10月12日言詞辯論筆錄第17頁）。系爭預售屋既不得供住宅使用，何以需另行製發住宅格局之平面資料於用途僅限於辦公室之銷售建案中供客戶參考。又證人乙○○於本院訊問現場兩間樣品屋中有無辦公室格局時，陳稱「沒有」，並表示兩間樣品屋之擺設均為客廳、沙發、臥室等，是系爭預售屋建案既然僅能供辦公室使用，卻未見被告提出有關任何辦公室格局設計之參考資料，反係全然著墨於供住宅使用之規劃、設計，況證人庚○○於本院審理時自承賣過辦公室，且無以住家方式銷售辦公室，則就系爭預售屋既同屬辦公室之用途，何以特別介紹住家規劃之格局供客戶參考，是以，本件在在均顯示系爭預售屋自銷售初起即欲以住宅方式掩飾系爭預售屋為辦公室之事實。

(四)證人庚○○、乙○○、癸○○雖證稱有告知系爭預售屋係賣辦公室，不能做住宅使用，空間規劃僅係供客戶參考云云，然原告己○○、子○○、午○○、酉○○、辰○○均具結證稱銷售小姐未告知系爭預售屋不能供住宅使用（見本院98年9 月23日言詞辯論筆錄）。另證人甲○○亦證稱去看過系爭預售屋不下三、四次，惟證人庚○○未曾提到系爭預售屋不能為住宅使用等語（見本院98年10月12日言詞辯論筆錄第4 頁）。是若證人庚○○、乙○○、癸○○所述為真，於已告知客戶不能為住宅使用之情形下，原告等卻仍執意購買，並以住宅之格局施作（見原證37，被告理銘公司分別於96年12月31日、97年4 月14日、97年3 月24日通知原告己○○、丑○○、子○○、酉○○變更設計，前述原告施作之項目均為一般住家之規格及設計），再

任令因違法為住宅使用而置其自身受有斷水斷電之虞（依原證13新竹市政府都市計畫科之回答，系爭預售屋若違法使用，將採罰鍰及斷水、斷電）而使花費近千萬元或超過千萬元購買之系爭預售屋因無水、無電、無法使用而荒置，縱至愚之人，亦不會為之。況依被告所不爭執為真正之證人庚○○與客戶對話之錄音光碟（見本院98年11月11日言詞辯論筆錄），其內容即已表明客戶若真要買辦公室，去買「藍海」。「藍海」是純辦公室規劃，且就系爭預售屋是否不能住，並未說明等情，有錄音光碟及譯文一份附卷可參，是證人庚○○若於客戶看屋及其後簽約時均有明確告知系爭預售屋乃辦公室，不能供住宅使用，則系爭預售屋與證人庚○○所稱之「藍海」既同為「純」辦公室，焉會有如上之對話。是證人庚○○、乙○○、癸○○所為此部分說詞顯為不實而不足採信。

(五)再，被告理銘公司負責人戊○○於臺灣新竹地方法院檢察署偵辦詐欺案中自承代銷公司製作之廣告，有看過，並認廣告沒有問題，雖辯稱都是屬於辦公室，且屬廣告手法云云（見臺灣新竹地方法院檢察署98年度他字第995 號98年5月26日訊問筆錄），惟廣告手法容或可以誇張，但不能悖於事實，否則即屬不實而有詐騙之情。被告理銘公司負責人戊○○既表示系爭預售屋廣告經其審認，即應知系爭預售屋為不得供住宅使用之建物，即其用途並非住宅，卻認可其廣告以住宅使用之方式呈現，且依卷附被告不爭執之廣告或樣品屋之擺設，均難令一般社會大眾自外觀上可得而知系爭預售屋乃辦公室而非住宅，是自非被告理銘公司負責人戊○○以「廣告手法」一語可為帶過。況被告理銘公司及訴外人昌益仲介公司就系爭預售屋之銷售手法經主管機關行政院公平交易委員會認虛偽不實及引人錯誤而依公平交易法第21條第1項命其停止違法行為及科處罰鍰，此為被告不否認，復有資料一紙足稽，雖被告稱對此裁罰現正訴願中，惟無論裁罰結果為何，系爭預售屋顯現之廣告方式連職掌之主管機關即行政院公平交易委員會都認為有不實及引人錯誤之情形，更遑論一般社會大眾於看見系爭預售屋之廣告、樣品屋後還能確實體認系爭預售屋乃辦公室而非住宅，是被告所述，顯難信實。

(六)被告理銘公司不否認於96年之年度年報中提及96年7月於新竹市推出14層大樓住宅「一品大觀」（即系爭預售屋），復有被告理銘公司96年度年報可按（原證12），雖被告理公司負責人戊○○於檢察官偵查中稱此為誤寫，然此是否為誤寫，實令人啟疑，蓋依被告理銘公司委託之訴外人昌益仲介公司銷售之情形，顯即係認系爭預售屋為住宅建案，況此年報被告理銘公司既主張係依公司法規定向股東提出之資料，自應為再三之校對。且被告理銘公司一再辯稱系爭預售屋為辦公室，則被告理銘公司既未推出14層之

大樓住宅，何以被告理銘公司之股東無一人發現此年報之錯誤而請被告理銘公司更正，是顯然系爭預售屋雖係建於複合式商業區之系爭土地上，且被告亦明瞭系爭預售屋之用途及限制，惟仍欲取得相當於住宅之高價（依原證32譯文內容，證人庚○○表明藍海之純辦公室會比系爭預售屋便宜）及便於出脫而以住宅之包裝出售系爭預售屋，是自堪認被告理銘公司、寅○○有施詐之意圖。

(七)證人即接待中心及樣品屋設計之訴外人三築公司之實際負責人申○○雖於本院審理時證稱訴外人昌益仲介公司委請其設計時有給予核准之建築圖，並與其溝通，說明是辦公室，其餘由其發揮，其依據客戶之需求而設計云云，惟依證人申○○不否認由其設計之原證30之擺設及原證3之圖說資料，均為住家之規格，縱其係依據客戶之需要，然其既已知系爭預售屋為辦公室，客戶焉會有住家規格之需求，況既係承接系爭售屋銷售之訴外人昌益仲介公司委由證人申○○設計樣品屋，則客戶之需求應為訴外人昌益仲介公司之需求，而該公司之需求應為辦公室之規劃而非住宅之規劃，縱為迎合看屋消費者之需求，至少應有辦公室之設計資料於接待中心擺放，樣品屋亦應有部分辦公室之設備，而非全部為住宅所需之格間、用品及設備。又證人申○○承攬之本件規劃、設計，訴外人昌益仲介公司已付款（見本院98年11月11日言詞辯論筆錄），顯見訴外人昌益仲介公司對證人申○○之設計、規劃認其符合雙方所訂承攬契約之內容，而訴外人昌益仲介公司受被告理銘公司、寅○○之委託銷售系爭預售屋及系爭土地，此為被告所不爭執（見被告於98年12月25日提民事爭點整理狀）。而證人庚○○證稱於銷售前訴外人昌益仲介公司會幫其上課，建設公司的人也會來（見本院98年10月12日言詞辯論筆錄第8頁），是被告理銘公司、寅○○對系爭預售屋欲以住宅方式銷售，知之甚詳，否則何以訴外人昌益仲介公司、三築公司及證人庚○○、乙○○、張賜蓮均於相關廣告文宣、樣品屋及所使用之銷售語言均以住宅銷售方式為之。另依系爭預售屋預定買賣契約書所附附件三建材設備部分（即原證10），就門窗、內牆及地面部分，分別說明客廳、餐廳、臥室、主浴室、孝親房浴室使用之材料。系爭預售屋既係供辦公室使用，何來主浴室、孝親房，是被告理銘公司、寅○○自難卸其以不實廣告施詐之責任。

(八)被告理銘公司、寅○○主張系爭預售屋及系爭土地係委託訴外人昌益仲介公司銷售，並未與原告直接接觸，原告不能對被告理銘公司、寅○○主張詐欺云云，惟按債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任，民法第224條前段定有明文。本件被告理銘公司對訴外人昌益仲介公司提出之廣告文宣業已審核，且參與訴外人昌益仲介公司為其所屬

銷售人員於銷售系爭預售屋前所為職業訓練之上課，業據被告理銘公司負責人戊○○於臺灣新竹地方法院檢察署前述欺案中自承在卷及證人庚○○於本院審理時證述明確，是被告理銘公司就訴外人昌益仲介公司如何銷售系爭售屋有主導權，則訴外人昌益仲介公司就系爭預售屋之銷售乃屬被告理銘公司之代理人及使用人。而被告理銘公司已自承委託訴外人昌益仲介公司代理其與購買者訂定系爭買賣契約，是被告理銘公司自難以上開不實內容廣告係其銷售代理人即訴外人昌益仲介公司所為而推卸廣告不實之責，是其所辯，自難採信。

(九)被告理銘公司另主張原告於簽訂系爭預售屋預定買賣契約書前已給予5 日以上審閱期，且契約第2 條第1 項已註明系爭土地為複合商業區用地，建築物用途皆為一般辦公室，原告未異議而簽訂契約，並無施詐云云，惟系爭預售屋之廣告文宣及樣品屋之設計、規劃均屬住宅格局及擺設，已如上所述，而依系爭預售屋預定買賣契約書第1 條明定「本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備、房屋及停車位平面圖與位置示意圖視同契約一部份。」則被告理銘公司所為系爭預售屋之前述廣告文宣、接待中心之樣品屋及系爭預售屋預定買賣契約書附件三建材設備等，均應視為系爭預售屋預定買賣契約之一部，故原告等相信系爭預售屋預定買賣契約第1 條所載而視被告理銘公司就系爭預售屋所為之廣告、宣傳、樣品物之內容認系爭預售屋為可供住宅使用之建物，並無違常理之判斷。反係被告理銘公司既為系爭預售屋之建商，並於契約中標明建物用途為辦公室，且明知不得為住宅使用，竟為與用途相反之促銷，能謂無詐欺之意圖？是被告理銘公司所辯，實悖於常理而難信實。

(十)被告理銘公司另稱樣品屋之擺設乃訴外人三築公司沿用之前銷售之情形云云，惟此為證人申○○所否認（見本院98 年11月11日言詞辯論筆錄第3 頁），且訴外人昌益仲介公司既委請訴外人三築公司設計系爭預售屋之樣品屋，焉會同意訴外人三築公司沿用其他建案之設計而如數給付約定之報酬之理，是此部分辯解，並無理由。

□綜上，被告理銘公司有施用詐術使原告等陷於錯誤之情事，可堪認定。

三、按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示；又前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之，民法第92條第1項前段、第93條前段定有明文。被告理銘公司有施用詐術之情，已如上所述。而原告等主張於97 年底因須與銀行對保，因系爭土地為複合式商業區，貸款成數較低始得知不得為住宅使用乙節，有錄音光碟譯文、證人甲○○之證述可憑，參以原告等於簽訂系爭預售屋預定買賣契約時，銷售人員並未告知系爭預售屋不得供住宅使用，則

渠等依約按期繳交價金至貸款前而未查察覺受詐欺，尚無違情之處。又依網路資料所載，被告理銘公司宣稱「貸款額度可達八成」（見原證2），則原告因貸款事宜與銀行接觸始知貸款成數因複合商業區而有所降低始查詢相關資料，亦屬合理。則原告等知悉受詐欺之時點既係97年底，而渠等業於98年3月20日、98年3月24日、98年3月25日以存證信函向被告理銘公司為撤銷購買系爭預售屋之意思表示，有存證信函足證，且被告理銘公司對已收受此意思表示並未爭執，依前揭說明，原告等與被告理銘公司間系爭預售屋買賣契約業已合法撤銷而自始不生效力。

四、次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。原告等與被告理銘公司間系爭預售屋買賣契約既已自始不生效力，從而原告請求被告理銘公司返還原告等已繳交如附表一所示之系爭預售屋價款及利息，自屬有據，應予准許。

五、再按兩造所訂立之房屋、土地買賣契約，彼此具有不可分離之關係，性質上屬聯立契約，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契約，洪招就土地買賣契約援引上述催告函而與房屋契約同步予以解除，於法並無不合，最高法院86年度台上字第2665號判決參照。又依系爭土地買賣契約書第19條「買方（即原告等）與座落本件土地上之建物所有權人所訂立之房屋買賣契約，與本契約聯立，上開契約，如．．．；如因建物所有權人發生違約之情事，致買方得解除契約時，買方得同時解除本件契約。」經查系爭土地上之建物即系爭預售屋所成立之買賣契約業經原告依法撤銷而不存在，而系爭土地買賣契約與系爭預售屋買賣契約乃聯立契約而不能單獨存在，此為原告與被告寅○○等四人所不否認，則原告等主張依系爭土地買賣契約第19條之規定，解除系爭土地買賣契約，依前揭說明，於法並無不合。又被告陳淑慧、卯○○、未○○委託被告寅○○處理系爭土地買賣事宜，業經被告陳淑慧、卯○○、未○○陳明在卷（見本院98年9月23日言詞辯論筆錄），而原告等於98年3月20日、98年3月24日、98年3月25日以存證信向被告陳淑慧、卯○○、未○○之代理人即被告楊全玉為解除系爭土買賣契約之意思表示，有存證信函足稽，且被告寅○○並未否認收受此意思表示，是系爭土地買賣契約亦已合法解除。

六、按契約解除時，當事人雙方有回復原狀之義務，受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。從而，原告等請求被告寅○○等四人返還附表二所示之系爭土地之價款及利息，為有理由，應予准許。

七、原告等請求被告給付懲罰性賠償金部分：

(一)按事業不得在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方

法，對於商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵；又事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任；另法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償。但不得超過已證明損害額之三倍，公平交易法第21條第1項、第31條、第32條第1項定有明文。另按本法所稱事業如左：一、公司。二、獨資或合夥之工商行號。三、同業公會。四、其他提供商品或服務從事交易之人或團體，同法第2條亦有明文。而所謂其他提供商品或服務從事交易之人或團體係指公平交易法第2條第1、2、3款以外其他提供商品交易或從事服務之自然人或團體，不論是自然人、法人或公法人，不分行業，不論有否營利性質，凡獨立並繼續從事生產、商品交易或提供服務之行為，在市場上進行競爭活動者，均包含在內（簡榮宗律師所著公平交易法參照）。故公平交易法所規定之「事業」，係就市場上之特定商品或服務，能自主決定其供給或需要而影響市場之競爭關係者，凡販賣相關大眾所共知之商品，且此商品流入市場後客觀上足以影響消費者對該商品購買之意願，即屬公平交易法所稱之事業。

(二)本件被告理銘公司以建築房屋銷售為業，自為公平交易法所定之事業。又被告寅○○等四人雖為自然人，並辯稱僅提供土地與被告理銘公司合建，然查被告寅○○並不否認其為昌益集團創辦人，而系爭預售屋之建案係由昌益事業群規劃（見原證17），是被告寅○○就系爭預售屋之推案過程難諉為不知。又被告寅○○等四人為系爭土地之所有權人，並就系爭土地分別與購買之消費者訂定系爭土地買賣契約，有系爭土地預定買賣契約可參，則被告寅○○等四人所提供之商品即系爭土地，在不動產買賣之流通市場上，自具有客觀之競爭力，依前所述，被告寅○○等四人自屬公平交易法所定之「事業」而有公平交易法相關規定之適用。而被告卯○○、王○○、未○○自承委託被告寅○○處理系爭土地買賣事宜（見本院98年9月23日言詞辯論筆錄），而被告寅○○則表示係委由訴外人昌益仲介公司處理銷售事宜，並代為簽立買賣契約（見被告於98年12月25日所提民事爭點整理狀第8頁），再以被告寅○○對系爭預售屋有廣告不實之情，知之甚詳，則依民法第224條之規定，被告寅○○等四人亦難卸其廣告不實之責，是渠等所辯，自不足採。而系爭預售屋不得為住宅使用，致使系爭買賣契約無法達其使用目的，已如上所述，則原告等受有已給付系爭預售屋及系爭土地價款之損害，自堪認定。

(三)按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任

；又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2 項前段、第185 條前段定有明文。被告等因廣告不實違反公平交易法第21條保護他人法律之規定，致原告等受有損害，依上開規定，被告等應負連帶賠償之責。被告理銘公司及寅○○明知系爭預售屋不得供住宅使用，惟其銷售之廣告卻以住宅為訴求，顯有不實之情，而原告等因被告前述不實廣告之故意行為而受有給付系爭預售屋及系爭土地價金之損害，準此，原告等請求被告連帶給付系爭預售屋及系爭土地已給付總價額百分之25之懲罰性賠償金，尚非無據。原告等已給付之價款為如附表一、二所示之金額，從而，原告等請求被告連帶給付如附表三所示之金額及利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

肆、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰酌定相當金額，分別准許之。就原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

丙、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及主張或攻擊防禦方法，對判決之結果不生影響，爰不一一條列審究，併此敘明。

丁、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390 條第2 項、第392 條第2 項，判決如主文。

中 華 民 國 99 年 2 月 22 日
民事第二庭 法 官 盧玉潤

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。

中 華 民 國 99 年 2 月 22 日
書記官 謝國聖

附表一		
編號	原告姓名	被告理銘公司應給付金額
1	己○○	835,170元
2	丙○○	890,000元
3	丑○○ 子○○	1,620,000元
4	午○○	890,000元
5	酉○○	1,343,802元
6	辰○○	930,000元

利息：均自民國97年12月20日起至清償日止，按年息百分之5 計算。		
------------------------------------	--	--

附表二		
編號	原告姓名	被告寅○○等四人
1	己○○	282,500元
2	丙○○	267,500元
3	丑○○ 子○○	340,000元
4	午○○	262,500元
5	酉○○	447,500元
6	辰○○	320,000元
利息：均自民國97年12月20日起至清償日止，按年息百分之5計算。		

附表三		
編號	原告姓名	被告等應連帶給付之金額
1	己○○	279,418元
2	丙○○	289,375元
3	丑○○ 子○○	490,000元
4	午○○	288,125元
5	酉○○	447,826元
6	辰○○	312,500元
以上計算，小數點以下四捨五入。另因請求		

之金額有所擴張，故利息均自98年12月25日起（原告請求之金額於98年12月4日以民事陳明狀擴張，該書狀原告自行送達被告，被告於98年12月25日另提民事爭點狀，故被告至遲於98年12月24日前收受該書狀，是以，利息自98年12月25日起算）至清償日止，按年息百分之5 計算。

附表四

編號	原告姓名	被告等應連帶給付之金額
1	己○○	491,293元
2	丙○○	490,000元
3	丑○○ 子○○	745,000元
4	午○○	485,000元
5	酉○○	783,098元
6	辰○○	552,500元

利息：自訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算。

附表五

編號	原告姓名	訴訟費用負擔之比例
1	己○○	二十分之一
2	丙○○	二十五分之一
3	丑○○ 子○○	共同負擔二百分之七
4	午○○	二十五分之一
5	酉○○	二十五分之一

6	辰○○	二十五分之一
---	-----	--------

附表六		
編號	原告姓名	供擔保之金額
1	己○○	280,000元
2	丙○○	300,000元
3	丑○○ 子○○	540,000元
4	午○○	300,000元
5	酉○○	450,000元
6	辰○○	310,000元

附表七		
編號	原告姓名	供擔保之金額
1	己○○	95,000元
2	丙○○	90,000元
3	丑○○ 子○○	120,000元
4	午○○	90,000元
5	酉○○	150,000元
6	辰○○	110,000元

附表八		
編號	原告姓名	被告等應連帶給付之金額

1	己○○	94,000元
2	丙○○	97,000元
3	丑○○ 子○○	170,000元
4	午○○	97,000元
5	酉○○	150,000元
6	辰○○	110,000元

資料來源：司法院法學資料檢索系統