

裁判字號：最高法院 86 年台上字第 3760 號民事判決

裁判日期：民國 86 年 12 月 18 日

裁判案由：返還買賣價金

最高法院民事判決

八十六年度台上字第三七六〇號

上訴人 源陽建設股份有限公司

法定代理人 張耀煌

訴訟代理人 陳國雄律師

被上訴人 周獻裕

右當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國八十六年五月十二日台灣高等法院第二審判決（八十六年度上字第九九號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件被上訴人主張：伊於民國八十二年十月二十七日，依上訴人展示之夾層樣品屋，刊載「挑高三米六，買一層送一層」之報紙及銷售廣告海報、夾層屋設計彩色圖片及夾層屋設計平面配置圖等，認交屋時，應取得合法夾層之興建使用空間，遂與上訴人就其所興建坐落台北市〇〇段〇〇段〇〇〇〇〇〇號土地上之「廣陽天下」A 1 棟七樓預售房屋一戶及其坐落基地（下稱系爭房地）訂立買賣契約，總價金新台幣（下同）九百三十萬元，伊已依約支付一百九十二萬三千元。詎於八十五年二月間取得建物使用執照後方知上訴人未預留可供興建夾層之樓地板面積予伊興建合法夾層屋，致伊購買系爭房屋以為住家、辦公兩用之目的無法實現，對伊造成嚴重之侵害。上訴人所為虛偽不實及引人錯誤之廣告，已違反公平交易法第二十一條第一項、第二項之規定，自屬無效，其所受領之買賣價金即屬不當得利。又伊已撤銷因被詐欺而為之意思表示，上訴人收取之價金，亦屬不當得利。又上訴人故意以背於善良風俗之方法加損害於伊，伊亦得依侵權行為之法律關係及公平交易法第三十一條、第三十二條規定，請求上訴人賠償損害等情。求為命上訴人返還伊已給付之價金一百九十二萬三千元，並加付如原判決附表所示遲延利息之判決。（逾上開請求部分，經第一審為被上訴人敗訴判決後，未據聲明不服。）

上訴人則以：伊之銷售廣告海報未提及「夾層設計」，僅強調挑高空間之視覺享受。有夾層設計之樣品屋，亦僅供裝潢之參考，不能因此認定「夾層設計」為契約之內容等語，資為抗辯。

原審就上開聲明部分，廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判命其為給付，無非以：被上訴人主張之事實，有報紙、廣告海報等為證，並經證人周金剛、陳英春證述明確。上訴人亦自認系爭房屋無預留之樓地板面積可資興建夾層，且自始僅就九樓大坪數之房屋為樓中樓之設計，竟隱匿原始建造執照無夾層設計及無預留樓地板面積可供興建夾層之事實，而於銷售廣告載明：「十至二十坪挑高三米六，買一層送一層」，並以較大之字體刊出，且於銷售現場置有約二十坪有夾層設計之樣品屋；於被上訴人洽購房屋時，復以「廣陽天下房屋每坪單價概算表」出示被上訴人，將夾層面積合併攤算每坪單價，致被上訴人誤認可任意興建夾層，而與之簽訂買賣契約，堪信被上訴人主張上訴人隱匿系爭房屋不得興建夾層之事實而為不實廣告，致伊陷於錯誤而購買

系爭房屋一節，為可採信。按公平交易法第二十一條第一、二項規定：「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。事業對於載有前項虛偽不實或引人錯誤表示之商品，不得販賣、運送、輸出或輸入」。又因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律者，推定其有過失，民法第一百八十四條亦有明文。被上訴人雖主張上訴人以不實廣告，引人陷於錯誤而為交易行為，係屬故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，構成侵權行為，應依民法第一百八十四條第一項後段規定，對伊所受損害，負賠償責任云云。然於當事人所主張之原因事實範圍內，法院適用法律，不受當事人法律見解之拘束。查公平交易法為維護交易秩序與消費者利益，確保公平競爭，對於破壞及扭曲市場競爭之行為，加以明文禁止，故公平交易法所為之禁止規定，不僅在維護市場之競爭功能，亦在保護交易相對人（包括一般消費者）之選擇自由及事業之公平競爭。上訴人以不實廣告為招徠，致被上訴人陷於錯誤而購買系爭房屋，即難認其行為未違反上開保護消費者之法律即公平交易法，從而，上訴人所為不實廣告行為，應推定係過失不法侵害他人之權利。查被上訴人因上訴人不實之廣告而作成購買系爭房地之決定，惟於發現系爭房屋無法興建夾層後，即就應繳價金主張同時履行抗辯，而上訴人於催告被上訴人繳納價金遭拒後，已主張解除契約，沒收被上訴人已付價款作為違約賠償，被上訴人即因上訴人前述侵權行為，受有已繳價金一百九十二萬三千元遭沒收之損失，就此項損失，上訴人自應負侵權行為損害賠償責任等詞，為其判斷之基礎。

按因故意或過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，故意以背於善良風俗之方法加損害於他人者亦同，民法第一百八十四條第一項定有明文。本項規定前後兩段為相異之侵權行為類型。關於保護之法益，前段為權利，後段為一般法益。關於主觀責任，前者以故意過失為已足，後者則限制須故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，兩者要件有別，請求權基礎相異，訴訟標的自屬不同。查被上訴人雖主張數項訴訟標的，惟其中依侵權行為之法律關係請求損害賠償者，係以民法第一百八十四條第一項後段所定「故意以背於善良風俗之方法加損害於他人」為其請求權之基礎，並非以同條項前段「因故意或過失不法侵害他人之權利」為基礎。原審未敘明被上訴人所主張者，即係民法第一百八十四條第一項前段所定之法律要件事實，復未就被上訴人所主張上訴人有故意之主觀責任為調查審認，竟推定上訴人係過失不法侵害他人之權利，而為上訴人不利之判決，自屬違誤。又原審認定被上訴人發現系爭房屋無法興建夾層後，就給付價金部分主張同時履行抗辯。經上訴人催告被上訴人給付價金遭拒，上訴人即解除契約，沒收被上訴人所繳價金作為違約賠償，被上訴人即受有損失。此項損失，自應由上訴人負賠償責任云云。惟倘被上訴人主張同時履行抗辯為有理由，上訴人沒收價金即屬無據，價金既不得沒收，則依原審沒收價金始受有損失之認定標準，被上訴人似無損害可言。若被上訴人之同時履行抗辯為無理由，且上訴人非不得沒收價金，則能否謂價金遭沒收即係被上訴人之損害，亦非無疑。原審未予推闡明析，遽謂遭上訴人沒收之價金即係被上訴人之損失云云，亦有未合。上訴論旨執以指摘原判決違背法令，聲明廢棄，為有理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 六 年 十 二 月 十 八 日  
最高法院民事第六庭

審判長法官 蕭 亨 國  
法官 吳 正 一  
法官 楊 隆 順  
法官 陳 淑 敏  
法官 黃 義 豐

右正本證明與原本無異

中 華 民 國 八 十 六 年 十 二 月 二 十 七 日  
官 記 書  
C

資料來源：司法院法學資料檢索系統