

裁判字號：最高法院 93 年台上字第 2103 號民事判決

裁判日期：民國 93 年 10 月 14 日

裁判案由：請求返還價金等

最高法院民事判決

九十三年度台上字第 2103 號

上訴人 甲○○

訴訟代理人 黃虹霞律師

被上訴人 宏普建設股份有限公司

法定代理人 段津華

右當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國九十一年二月二十七日台灣高等法院第二審判決（八十九年度重上字第 285 號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人之訴及上訴暨該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：被上訴人在坐落台北縣○○鎮○○段汐止小段九之二地號、保長坑段溪洲寮小段三〇之一三、三〇之一八、三〇之七七地號上興建「高巢家庭」預售屋，廣告文宣標榜挑高四米六可合法施作夾層，銷售現場搭建夾層樣品屋，致訴外人江淑惠誤認可合法施作夾層，因而於民國八十五年七月四日以江美惠名義向被上訴人購買 A 4 棟第十七層（下稱系爭房屋），價金新台幣（下同）八百六十三萬元，嗣輾轉信託登記與伊。詎被上訴人並未向建管機關取得施作夾層之許可，且容積率已用罄，縱日後伊自行申請變更設計加蓋夾層，亦無法取得變更建築執照而成為違建，顯然欠缺契約預定之效用；又被上訴人身為企業經營者，明知系爭房屋位於頂樓，露台設有為樓下十六層住戶浴廁穢氣之排放口，迎風時穢氣直入宅內，有害人體，卻故意不告知，有違消費者保護法之規定，上開瑕疵，經催告均未依限改善，乃依民法第三百五十四條、第三百五十九條規定解除系爭買賣契約，被上訴人應返還伊已付之價金八百三十一萬九千元；並依買賣契約第十八條第二項約定、侵權行為法則及消費者保護法第五十一條之規定，賠償伊相當於買賣價金百分之二十之賠償金一百七十二萬六千元，合計一千零四萬五千元等情，求為命被上訴人如數給付並加付法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：系爭房屋室內空間挑高五米三七，有關夾層之廣告為挑高空間室內裝潢「隔層」，非夾層之房屋，並無不得合法施作之問題，不違反房屋之約定效用。且系爭房屋之買受人初為江美惠，後更名為吳恆海，再更名為上訴人，上訴人購屋時，系爭房屋已屬成屋，並在八十六年夾層屋事件爆發後一年半，上訴人對於夾層屋之合法問題，已有充分認識，其解除契約，並無理由。又系爭露台存在通氣排氣口，屬管線設計，經主管機關審查依法設置，縱其高出屋面不足一·五公尺，可用工程改善，所需費用為六萬元，其所得請求減少價金不得逾六萬元等語，資為抗辯。

原審將第一審所為命被上訴人給付之金額超過六萬元本息部分廢棄，改判駁回該部分上訴人在第一審之訴，並駁回上訴人之上訴，係以：(一)按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括讓與第三人承受，係屬契約承擔，非經他方之承認，對他方不生效力。上訴人主張系爭房屋為訴外人江淑惠於八十五年七月四日以江美惠名義訂約，八十六年九月十八日轉讓與吳恆海，八十七年十一月十九日再轉讓與上訴人，並分別

通知被上訴人更名，被上訴人均無異議等情，為被上訴人所不爭執，並有讓渡契約書在卷可稽，自對被上訴人發生效力。(二)上訴人雖主張系爭房屋事實上屬江淑惠所有，江淑惠與江美惠、吳恆海及上訴人間存有信託契約關係，上訴人只是信託登記之名義人。然查以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人，信託法第四條定有明文。上訴人並未提出其依信託法所為之信託登記，依法不得對抗被上訴人，應認上訴人為系爭房屋之買受人。(三)系爭房屋之銷售廣告文宣，雖有標榜挑高四米六、可施作夾層，銷售現場並搭設施作夾層之樣品屋，然遍觀兩造間之「不動產預買賣契約書」，並無得合法施作夾層之記載，難認雙方就系爭房屋得合法施作夾層之效用有所約定。雖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內容，消費者保護法第二十二條定有明文，惟此乃行政機關為管制消費秩序之公平所為措施，至企業經營者與第三人之權利義務關係，仍以雙方當事人間之約定為依歸，廣告內容如未經意思表示合致，不得僅因消費者保護法第二十二條之規定，即謂廣告當然為契約內容之一部，否則有違民法第一百五十三條之基本精神。且八十六年間已爆發夾層屋事件，上訴人買受時間為八十七年十一月十九日，已在系爭房屋於同年月十三日取得使用執照之後，上訴人對於系爭房屋不得合法施作夾層屋，自難諉為不知，無因被上訴人虛偽不實之廣告致上訴人陷於錯誤而為買受之情形，上訴人認被上訴人有違公平交易法第二十一條規定，依同法第三十條、第三十一條，或消費者保護法第二十三條規定，請求被上訴人賠償損害，自不可採。又按買受人因重大過失而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保責任，民法第三百五十五條第二項定有明文。上訴人既明知系爭房屋不得合法施作夾層，仍願受讓系爭房屋，縱其前手得依據與被上訴人間之買賣關係主張系爭房屋應具有得合法施作夾層之效用，惟此一抗辯事由因上訴人知情而中斷，不得援引對抗被上訴人，上訴人主張可合法施作夾層係契約預定效用，亦非可採。(四)依買賣契約第一條約定：「本契約書於簽訂前已經由甲方充分閱讀五天以上，並詳細審核完畢」等語，訴外人江美惠並在第一條項下親自簽名、蓋章，訂約日亦在一星期之後，顯然被上訴人已給與江淑惠相當之閱讀期間，上訴人主張被上訴人未依消費者保護法施行細則第十一條第二項規定，給與江淑惠五日以上充分閱讀期間，其得不受定型化契約條款內容之拘束云云，即不足採。(五)系爭房屋挑高五米三七，並預留足供上訴人自行施作夾層之高度、窗戶、插座、管線、橫樑等，難認被上訴人未依債之本旨給付，至於施作夾層係屬不合法違建，為上訴人所明知，非被上訴人依契約所應負之給付義務，上訴人主張依民法第三百五十四條、第三百五十九條解除契約，請求返還價金，不應准許。(六)系爭房屋為頂樓，本為各管線末端之所在，露台排放口係經主管機關審查依法設置，難認被上訴人在設置上有何疏失，惟被上訴人之房屋平面圖，並未具體標示是該戶以下十六層之浴廁穢氣排放口，且設計及施工欠缺考量其通風口與居住使用者位於同一樓層面，「伸頂通氣」高出屋面不足一·五公尺，如迎風面時，穢氣將直入宅內，應屬瑕疵，然尚不足以影響系爭房屋正常使用之功能及效用，亦未至消費者保護法第四條、第七條第一項所定之無安全或衛生上危險之程度，上訴人主張依物之瑕疵擔保請求權及消費者保護法解除契約，顯失公平，但其請求減少價金，則屬有據。依台北市建築師公會之鑑定報告，認通氣管口變動及露台之「伸頂通氣」高度提升至該層屋面之上，可改善觀瞻及確保減少廢氣之干擾，所需費用至少六萬元，故上訴人所得請求減少之價金為六萬元，逾此部分之請求，即不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，承受人所承擔者非僅限於讓與人享有之債權及負擔之債務，且及於因契約所生法律上地位。舉凡撤銷權、解除權、終止權等與契約關係不可分

離之形成權，均由承受人行使之，讓與人則脫離原有契約關係。原審既認定系爭買賣契約由上訴人承擔，即係概括承受訴外人江淑惠以降的買受人地位，惟又以上訴人對於系爭房屋不能合法興建夾層之事實已知悉或可得知悉，因而不得主張原買受人得基於瑕疵擔保請求權所生之契約解除權、或減少價金請求權，遽以駁回上訴人請求，判決理由前後即有矛盾。次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，消費者保護法第二十二條定有明文。此係為保護消費者而課企業經營者以特別之義務，不因廣告內容是否列入契約而異，否則即無從確保廣告內容之真實。預售屋之購買人與建商訂定買賣契約時，既無何成品可供檢視，祇能信賴建商之廣告，建商以廣告內容誘發客戶預購房屋之動機，且以廣告內容與購屋人洽談該屋之性質，廣告之說明及樣品屋示範應成為契約內容之一部。原審謂消費者保護法第二十二條僅係行政機關為管制消費秩序之公平所為措施，廣告內容如未經企業經營者與第三人意思表示合致，不得僅因消費者保護法第二十二條之規定，即謂廣告當然為契約內容之一部，否則有違民法第一百五十三條之基本精神云云，其法律見解自有可議。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

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、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 三 年 十 月 十 四 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 蕭 亨 國

法官 楊 鼎 章

法官 陳 淑 敏

法官 謝 正 勝

法官 鄭 玉 山

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 三 年 十 月 二 十 九 日

C

資料來源：司法院法學資料檢索系統