

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第986號

原告 江柏蒼

江偉銜

共同

訴訟代理人 楊振裕律師

謝任堯律師

被告 穩喬建設開發事業有限公司

法定代理人 廖國雄

上列當事人間請求確認本票債權不存在等事件，本院於民國112年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：訴外人即伊母親李宜珍於民國108年6月22日與被告簽定「穩喬精誠家房地買賣合約書」（下稱系爭契約），約定李宜珍以新臺幣（下同）1320萬元購買坐落彰化縣○○市○○段000000○000000地號土地全部及位於土地上之建物1棟，以及同段532、532-23、532-24、532-28土地應有部分（下稱系爭土地共有部分，分別逕以系爭532、532-23、532-24、532-28地號稱之），嗣後李宜珍將契約權利轉讓與伊，伊開立如附表所示面額為924萬元之本票（下稱系爭本票）擔保支付尾款。詎系爭契約第3條關於系爭土地共有部分之約款僅記載面積，未記載應有部分比例與計算方式，違反內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載事項」（下稱系爭事項）第5點第2項、第6點，依消費者保護法（下稱消保法）第17條第4項、第1項、同法第16條，系爭買賣契約關於系爭土地共有部分之約款應為無效；再被告在系爭532-23地號土地上興建如彰化縣彰化地政事務所112年1月6日彰土

01 測字第52號複丈成果圖（下稱系爭附圖）所示編號A面積8.7
02 1平方公尺之鐵門、編號B面積1.10平方公尺之水錶（下稱系
03 爭鐵門、水錶，合稱為系爭地上物），然被告之預售屋廣告
04 並無系爭地上物之設置，被告違反系爭買賣契約，使伊無法
05 使用系爭土地共有部分，欠缺契約約定效用及品質，為有瑕
06 疵之物，依民法第359條應減少價金，故系爭買賣價金應減
07 少系爭532地號土地共有部分之價款188萬4328元，被告就系
08 爭本票中前述金額之本票債權應不存在。又被告未經伊同
09 意，擅自設立系爭地上物，使伊無法使用系爭土地共有部
10 分，妨害伊及其他共有人之使用權，依民法第767條、821條
11 被告應拆除系爭地上物，將土地返還與原告及共有人謝昇
12 峰、林群紳、林智凱、陳奕瑋、游芸瑄、翁晨峰、黃子芹、
13 陳文甫、章金城、黃湘綺、卓士凱、孫乙寧、孫傳捷、王好
14 綺、陳俊成、陳如君、陳娜慧、陳伊玫。並聲明：1. 確認被
15 告執有如附表所示之本票債權，於188萬4328元之範圍內不
16 存在，被告於前開範圍不得持系爭本票對原告進行強制執
17 行。2. 被告應將坐落系爭532-23地號土地上如系爭附圖編號
18 A之鐵門、編號B之水錶拆除，並將土地返還與原告及上開全
19 體共有人。3. 前項請求，原告願供擔保請准宣告假執行。

20 二、被告抗辯：系爭買賣標的為穩喬精誠家社區型透天建案（下
21 稱系爭社區）之其中1戶，系爭買賣契約已明確載明李宜珍
22 買受之範圍包含私有房地及共有土地，並分別標示土地地
23 號、面積，亦詳細備註土地使用分區與用途，系爭532地號
24 土地為社區之基地內通道及資源回收區，伊已將本件建案之
25 房屋及土地面積、土地使用區分、建築執照申請圖說、地籍
26 圖、土地持分面積總表、建物面積總表等公開提供原告之母
27 親李宜珍閱覽，亦有業務代表現場解說，系爭土地共有部分
28 之面積為系爭買賣契約買賣標的之一，已為兩造合意，且系
29 爭房地並非區分所有建物，共有土地之應有部分比例不適用
30 民法第799條規定，應由兩造合意即可，系爭契約並無違反
31 消保法之規定。伊基於全體住戶安全考量裝設系爭附圖編號

01 A之鐵門，並無侵害原告之所有權，且伊已將系爭房地之權
02 利移轉予原告，原告卻通知銀行停止撥付貸款924萬元予
03 伊，因為原告並未付清全部價金，伊尚未將系爭房地點交與
04 原告，亦未給予原告系爭附圖編號A鐵門之鑰匙，系爭土地
05 共有部分並無價值或效用瑕疵，原告請求伊拆除地上物及減
06 少價金均無理由。並聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院判斷：

08 (一)訴外人即兩造之母李宜珍於108年6月22日與被告簽訂系爭
09 契約，約定李宜珍以1320萬元購買坐落彰化縣○○市○○段
10 000000○000000地號土地全部、同段532、532-23、532-24
11 應有部分換算土地面積42.95平方公尺、同段532-28地號土
12 地應有部分換算土地面積0.4平方公尺，及位於532-22、532
13 -27地號土地上坐落建物1棟，嗣後李宜珍將契約權利轉讓與
14 原告2人，原告開立系爭本票擔保支付尾款等節，為兩造所
15 不爭執（見卷二第67頁），並有系爭買賣契約、本票影本、
16 債權讓與同意書在卷可憑（見卷一第143至227頁、卷二第16
17 3頁），堪信為真。

18 (二)原告主張系爭契約土地共有部分之約定違反消保法第17條第
19 4項而無效，應無理由：

20 1. 按消保法第2條規定：「本法所用名詞定義如下：…七定型
21 化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之
22 用，所提出預先擬定之契約條款。八個別磋商條款：指契約
23 當事人個別磋商而合意之契約條款。九定型化契約：指以企
24 業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部
25 而訂立之契約。」、第15條規定：「定型化契約中之定型化
26 契約條款牴觸個別磋商條款之約定者，其牴觸部分無效。」
27 乃謂定型化契約中，由企業經營者為與多數消費者訂立同類
28 契約之用，而預先擬定之契約條款為定型化契約條款，經契
29 約當事人個別磋商而合意擬定之契約條款為個別磋商條款，
30 且於該二種契約條款之約定互相抵觸者，以個別磋商條款之
31 約定為有效而言。又按中央主管機關為預防消費糾紛，保護

消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之；違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效；中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消保法第17條第1項、第4項前段、第5項規定甚明。

2. 原告主張系爭契約第3條第1項土地共有部分未記載應有部分比例及計算方式，違反締約時內政部103年4月28日公告、於104年1月1日生效之系爭事項第5點第2項規定應為無效云云。查系爭事項第5點第2項係就區分所有建物之公共設施權利範圍與面積分配比例所為之規定，此觀第5點第1項之共有部分項目均為區分所有建物之共用部分甚明，而系爭事項第4條第1項雖規定預售屋買賣定型化契約應記載預售屋坐落土地之面積及應有權利範圍，惟該權利範圍之計算方式係以「主建物面積占區分所有全部主建物總面積比例計算」（見卷二第194頁），堪認系爭事項所規範之權利範圍計算標準，乃針對區分所有建築物所為之規定。然系爭契約之買賣標的並非區分所有建物，而為社區型透天建案，原告購買之建物僅有專有部分，並無共有部分，此依系爭契約第3條第2項約定建物面積為173.42平方公尺、專有部分為173.42平方公尺（見卷一第149頁）甚明，故系爭契約關於土地應有部分之比例，自無從依系爭事項第5條第2項之計算方式認定其應有部分，本件情形與系爭事項所欲規範「預售屋公共設施之分配」要求建商必須揭露各共有人所分配建物公共設施項目及分攤之計算方式，尚屬有間，尚難以系爭契約第3條第1項之約定與系爭事項第5條第2項規定不符，遽認該部分之約定無效。況系爭契約第3條約定李宜珍購買穩喬精誠家編號A5之房屋、土地，土地面積共100.23平方公尺，包含私有部分即系爭532-22號面積57.28平方公尺、532-27號面積7.86平方公尺；共有部分即系爭532、532-23、532-24號面積42.95平方公尺、532-28號面積0.40平方公尺，房屋面積共173.

42平方公尺，上開土地之地號、面積均為活字印章蓋印等節，此有系爭契約在卷足稽（見卷一第147頁），是系爭買賣標的之土地範圍、面積應屬兩造協商之約定，為本件買賣就標的物範圍之締約真意，而不屬於定型化約款。又系爭契約雖未標明系爭共有土地之權利範圍以及計算方式，然兩造簽立系爭契約時，系爭532、532-23、532-24地號土地均已分割完成，土地面積已屬特定，是兩造締約時就共有部分之權利比例為何，應屬可得而知，尚難以系爭契約第3條第1項未記載共有部分之權利比例一事，遽認系爭契約有何違反消保法第17條第4項、第1項、同法第16條之規定。

(三)原告主張被告移轉之土地共有部分高其應分擔部分而溢收買賣價金，應無理由：

1. 按解釋契約而於文義上及論理上詳為推求當事人之真意時，應斟酌訂立契約當時及過去之事實、其經濟目的及交易上之習慣，本於經驗法則，基於誠實信用原則而為判斷。查，原告主張依民法第799條之論理、精神，系爭社區共17戶，伊僅需分擔系爭共有土地1/17之應有部分，卻受移轉系爭532地號土地應有部分2136/20000，以系爭契約土地總價金528萬元除以土地總面積，土地每坪單價應為5萬2,679元，被告溢收系爭532地號土地之買賣價款188萬4,328元云云，並提出地籍謄本為據（見卷一第55頁）。
2. 然證人吳姿蓉即銷售系爭房地予李宜珍之銷售人員證述：本件房地是開總價，當時總價開價區間是1,700萬元至1,800萬元，談到後來是1,320萬元，透天都是用總價談的，沒有用單坪計算的，李宜珍覺得可以接受的價錢就出價，詢問被告是否願意賣，當時伊有向李宜珍介紹本戶（A5）地坪比較大一點，地坪是30.32坪含公設，伊有強調這是社區型別墅，土地有基地內通道、資源回收室等共有部分等語（見卷二第70、71頁），觀諸系爭買賣契約亦無約定單坪價格，是兩造就買賣價金之磋商並非以單價計算，原告自行主張土地每坪單價為5萬2,679元云云，實與締約時兩造之買賣真意不符，

01 難以憑採。

02 3. 再系爭買賣契約已明確約定李宜珍之購買標的為單獨所有之
03 土地面積65.14平方公尺（同段532-22、532-27地號）及其
04 上建物，以及分別共有之土地（同段532、532-23、532-2
05 4、532-28地號）面積43.35平方公尺，依約被告交付符合契
06 約約定面積之土地、建物與原告，即已依契約本旨履行契約
07 義務，原告自應依約給付價金。原告雖主張應以戶數平均分
08 擔土地共有部分云云，惟系爭買賣標的為社區型透天房地，
09 並非區分所有建物已如前述，故系爭買賣標的中，原告所購
10 買之系爭土地共有部分與單獨所有之土地、建物，各為獨立
11 之物權，系爭532地號土地並無部分專有、部分共有之情
12 形，是其權利範圍為何，應屬兩造買賣時就買賣標的物之合
13 意內容，而非必以戶數平均定之，審酌系爭社區內每戶單獨
14 所有之土地面積不同、售價亦有差異，系爭土地共有部分是
15 否僅能依戶數平均定之，應為買賣契約必要之點之協商範
16 圍，原告上開主張實屬無據。

17 4. 又原告所主張被告灌入過多其無法使用之共有部分面積而受
18 有價金不當得利云云，無非以其自行計算之土地單坪價格為
19 據。然系爭買賣契約並無約定土地單坪價格已如前述，而係
20 以「戶別總價」為基礎協調磋商，則原告支付契約約定之價
21 格，卻受移轉相對於其他共有人較高比例之共有部分，難謂
22 不利於原告，且如李宜珍不願購買系爭532地號土地之共有
23 面積或僅願購買特定範圍之共有面積，本應於契約磋商時與
24 被告交涉，而非簽訂如系爭契約所示之購買範圍後反悔，本
25 件原告為李宜珍就系爭契約之繼受人，自應承擔系爭契約之
26 義務，其上開主張，難認有據。

27 (三)原告主張系爭532地號土地具物之瑕疵，請求減少價金188萬
28 4328元，應無理由：

29 1. 查原告主張系爭532地號具物之瑕疵之理由，無非以系爭532
30 -23地號土地上建有如系爭附圖編號A之鐵門，阻擋原告進入
31 系爭532地號土地為據。然系爭鐵門乃經系爭532、532-23地

01 號土地多數共有人之決議興建以維護社區內安全，此據證人
02 謝昇峰即系爭社區管理委員會主任委員證述：系爭鐵門是社
03 區裡面13戶住戶與被告出錢蓋起來，伊沒有出建鐵門的錢，
04 被告有給伊系爭鐵門的小門鑰匙，伊可以進出資源回收室等
05 語（見卷二第76、78頁）；證人李益志即系爭社區管理委員
06 會財務委員證稱：系爭鐵門是被告把房子全部賣出去之後才
07 蓋起來，因為住裡面的住戶認為要分裡外，伊們會想買社區
08 型透天是因為小孩可以在社區裡亂跑，需要有鐵門分隔才不
09 會危險，住裡面13戶的住戶都有同意設鐵門，但被告原本建
10 的鐵門高度不足，伊們裡面住戶13戶有與被告各出資一半增
11 加鐵門高度，臨路邊的住戶雖然沒有出錢，可是除了原告之
12 外，其他住戶都知道也有同意，當時伊不知道原告也是住戶
13 所以沒有問原告，伊不同意拆除鐵門，當初是經系爭共有土
14 地之共有人同意才蓋的等語（見卷二第80、81頁），並有經
15 系爭社區B1、C2、D3、B5、B3、B7、D5、C3、B6、C1、D2、
16 D1住戶同意分擔建造費用之通訊軟體LINE對話翻拍照片為據
17 （見卷二第97至145頁），堪信系爭鐵門之設置確得系爭53
18 2、532-23地號土地超過半數共有人及應有部分過半數之共
19 有人同意，是系爭鐵門之設立應有正當權源，難認於系爭共
20 有土地上設置鐵門有何減損系爭532地號土地價值、效用之
21 情形。又原告尚未依約給付買賣價金尾款924萬元，被告亦
22 尚未點交房地與原告等節，為兩造所不爭執（見卷一第441
23 頁），是原告未能使用系爭532地號土地之原因，乃係其尚
24 未受領系爭房地及土地共有部分之占有之故，難認其目前無
25 法使用系爭532地號土地屬物之瑕疵，原告上開主張，難認
26 有據。

- 27 2. 按消保法第22條係規定：「企業經營者應確保廣告內容之真
28 實，其對於消費者所負之義務不得低於廣告內容」，並未明
29 定「廣告為要約」或「廣告必為契約內容之一部」，故消費
30 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
31 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年台上字第2694號裁判意旨參照）。是若消費者因企業經營者之廣告，進而與企業者就消費內容另為特別約定，該特別約定即有拘束雙方之效力。查被告銷售系爭房地時推出之全區配置參考圖銷售廣告（下稱系爭廣告），固無系爭鐵門、系爭水錶之標示（見卷二第35頁），然系爭契約第24條特約第6項約定：買方同意建照內房屋有關之電力系統、電表計價分配方式、水箱、管道、消防、給排水系統、電信配箱、瓦斯管、視訊纜線等公共設備之設置為整體之設計，依各項事業機構施工單位指定位置並無條件供其使用，倘因各項施工單位施工埋設或要求變更原有位置或增設時，買方應無條件同意（見卷一第171、173頁），則系爭水錶之設置，依兩造特約係由事業機構指定施工位置，且系爭廣告全區配置圖上已清楚載明「本圖面僅供參考，依建照核准圖為準」（見卷二第35頁），依首揭判決意旨，足認系爭廣告內容並非全為買賣契約之一部分，仍應以建照核准圖以及公共管線事業單位之專業設置判斷為準，原告主張被告違反系爭廣告設置系爭水錶即屬違約，難認有據。又系爭契約第24條第8款約定系爭社區公共設施部分非屬建照核准用途或施工圖範圍，由被告取得使用執照後二次施工，原告已知悉且同意被告得變更修正，完工點交後權責由買承受，並經李宜珍簽名確認等節（見卷一第173頁），是系爭廣告及建造執照圖說雖無系爭鐵門之設置，然兩造已特約系爭社區部分公設得為二次工程，原告應受系爭買賣契約特約條款之拘束，又系爭鐵門係經由社區內系爭532、532-23地號土地多數共有人決議興建已如前述，堪信被告設置系爭鐵門並無致使系爭土地共有部

01 分減損或喪失效用，原告主張被告嗣後設置系爭鐵門、水錶
02 為違反契約而有物之瑕疵云云，難認有據。

03 (四)原告請求被告拆除如系爭附圖編號A、B之地上物應無理由：

04 1. 查系爭鐵門、水錶雖為被告所設立，然系爭鐵門為系爭社區
05 內B1至B7(無B4編號)、C1至C3、D1至D5(無D4編號)之13戶
06 區分所有權人即受告知人林群紳、林智凱、陳奕璋、游芸
07 瑄、翁晨峰、黃子芹、陳文甫、章金城、黃湘綺、卓士凱、
08 王妤綺、陳俊成、陳如君、陳伊玫等人與被告共同出資興
09 建，渠等之應有部分已超過系爭532、532-23地號土地所有
10 權比例之50%，共有人數亦過半等節，此有精誠家社區第一
11 次區分所有權會議紀錄、精誠家社區管委會與被告公司會議
12 記錄、證人李益志提出之對話記錄以及彰化第五信用合作社
13 匯款單、地籍謄本在卷可參(見卷一第53至63頁、第283至2
14 89頁、第405至409頁，卷二第97至145頁)，是被告設立系
15 爭鐵門應具合法權源，並非無權占有系爭532-23地號土地，
16 原告請求被告拆除，難認有據。況系爭鐵門係由上開共有人
17 與被告共同出資興建，被告興建完畢後已交付鐵門遙控器與
18 上開共有人，以及已交付鐵門鑰匙與系爭社區已點交房地之
19 買受人等情，為證人謝昇峰、李益志證述明確(見卷二第7
20 6、84頁)，證人李益志復證稱：當初有講好系爭鐵門以後
21 是住裡面的住戶出錢維修，與外面的住戶沒有干涉等語(見
22 卷二第81頁)，是系爭鐵門之事實上處分權應已移轉予系爭
23 社區已受房地點交之住戶，被告已不具事實上處分權，應無
24 拆除權能，原告請求被告拆除應無理由。

25 2. 又依系爭買賣契約第24條第6項，原告之母李宜珍已同意
26 由公共事業機構決定公共設備之設置位置，已如前述，又系
27 爭契約之附件(五)住戶規約第2條第4項約定：台電公司、
28 天然氣公司、電信機構、自來水機構基於業務必要，得無償
29 使用共用部分或約定共用部分(見卷一第195、197頁)，是
30 系爭水錶設置於系爭532-23地號土地已具合法權源，原告繼
31 受李宜珍之契約地位自應受系爭契約之拘束，其請求被告拆

除，應無理由。況系爭社區已於111年2月20日召集區分所有權人會議選任管理委員，並於111年4月29日報備彰化縣彰化市政府備查一事，有精誠家社區第一屆區分所有權人會議紀錄、簽到名冊、申請報備書、公寓大廈管理組織報備證明在卷為憑（見卷一第283至309頁），又系爭社區管理委員會已委任訴外人鄭儒南與被告點交公共設施一節，業據證人謝昇峰證述明確（見卷二第76頁），並有謝昇峰出示之委託書翻拍照片在卷可稽（見卷二第147頁），是被告已將社區公社點交與管委會，被告已非系爭水錶之事實上處分權而無拆除權限，原告請求自無理由。

四、綜上所述，原告主張系爭本票就票款188萬4328元之部分，因系爭契約關於系爭土地共有部分之買賣為無效、系爭土地共有部分具物之瑕疵應減少價金、被告溢收價金云云，均無理由，以及原告依民法第767條第1項、第821條請求被告拆除系爭附圖編號A、B之地上物將土地返還全體共有人云云，為無理由，不應准許，均應駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，亦應駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 112 年 6 月 19 日
民事第二庭 法 官 王姿婷

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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 112 年 6 月 20 日
書記官 謝志鑫

附表：系爭本票

發票人	受款人	金額	發票日期	票號
-----	-----	----	------	----

(續上頁)

01

江柏蒼 江偉銜	被告公司	新臺幣 924萬元	110年9月18日	TH731319號
------------	------	--------------	-----------	-----------