

臺灣彰化地方法院民事判決

112年度訴字第203號

原告 徐巧瑩
林宜欣
許蘭亅
蘇玲娟
楊淳興
張容瑜

邱瑞豐

兼上 7人之

訴訟代理人 王玉亭

被告 科威建設有限公司

法定代理人 張秀鳳

訴訟代理人 陳柏軒

上列當事人間履行契約事件，本院於民國113年2月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應於彰化縣○○鄉○○段00000地號土地上鋪設如附圖所示之磁磚車道。

二、被告應分別給付原告如附表二「本院判斷」欄所示之金額，及自民國112年5月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用（除撤回部分外）由原告王玉亭、林宜欣負擔5%，原告蘇玲娟、楊淳興負擔5%、原告張容瑜負擔5%，餘由被告負擔。

五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣1,237,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行。但被告如以附表二「本院判斷」欄

01 所示之金額分別為原告預供擔保，得免為假執行。

02 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序事項（本件所有原告下合稱原告，單指一人則逕稱其姓
05 名）：

06 按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為
07 本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
08 定有明文。查原告起訴聲明原為：1.被告應於455-6土地
09 （詳後述）鋪設如附圖所示之磁磚車道。2.被告應分別給付
10 如附表一編號1至6原告每戶新臺幣（下同）102,240元本
11 息；嗣將前揭聲明2之編號3及6原告之訴一部撤回，變更聲
12 明為：被告應分別給付如附表二所示原告每戶102,240元本
13 息，且為被告當庭表示同意（本院卷第293頁），揆諸上開
14 規定，自應准許。

15 貳、兩造陳述：

16 一、原告主張：

17 (一)兩造於民國110年間簽訂預售屋買賣契約書（下稱系爭買
18 賣契約），約定伊分別向上訴人買受預售屋建案「科威新
19 館」（下稱系爭建案）如附表一所示土地及建物（下合稱
20 系爭房地，建物則稱系爭建物），被告於簽約時曾向伊展
21 示建物樣品屋模型，依系爭買賣契約第1條約定，該模型
22 屋構成契約之一部。

23 (二)伊於交屋後發現被告未於預售屋中間車道即彰化縣○○鄉
24 ○○段00000地號土地（下稱455-6土地）上鋪設如附圖所
25 示磁磚，亦未於1樓門口鋪設平臺（下稱系爭平臺），與
26 樣品屋模型有所出入，發函催告被告修補卻未獲置理，爰
27 依系爭買賣契約第1條、民法第227條請求被告鋪設車道磁
28 磚，依民法第354條、第359條、第179條請求減少價金並
29 返還每戶102,240元等語。

30 (三)並聲明：1.被告應於455-6土地鋪設如附圖所示之磁磚車
31 道。2.被告應分別給付如附表二所示原告每戶102,240

元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告辯稱：

(一)就455-6土地鋪設磁磚車道部分：同意原告請求。

(二)就未施作系爭平臺部分：

1.系爭建案為滿足住戶對停車空間之需求，本無規劃於建物1樓門口設置系爭平臺，縱模型廠商於模型屋誤植系爭平臺，伊於銷售時已明確告知原告，並無據此情節推銷，且伊於締約前已向原告表明模型屋僅為供參考之示意模型，後續尚有檢討修正處，系爭買賣契約內容應以未繪製系爭平臺之建築平面圖、立面圖等圖說為準，原告主張所購買建物與模型屋不同而為請求，顯無理由。

2.原告主張系爭平臺為渠等認定之買賣內容標的物或有減失減少其通常效用或合約預定效用之重要瑕疵，然系爭平臺位置顯眼，原告於締約、興建、驗收、點交房屋時均未有所爭執，實有違常理，且原告主張減少價金之數額高於系爭平臺之市場行情，顯非合理等語。

(三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

參、不爭執事項（本院卷第294至295頁，並依本判決論述方式修正之）：

一、被告委由第三人製作模型屋2幢，放置在系爭建案銷售中心，該模型屋2幢之1樓大門門廊有系爭平臺。且車道為磁磚之壓花平面。

二、系爭建物1樓大門外側於點交時並無模型屋2棟所示系爭平臺，被告迄今均未施作系爭平臺。且車道為柏油路面。

三、原先規劃車道是鋪設之壓花平面，非柏油路面。

四、原告買賣標的如附表一所示。

五、原告均依約將買賣價金給付完畢。

六、兩造同意系爭平臺尺寸以長162公分、寬117公分計算。

肆、本院之判斷：

01 一、原告請求被告應於455-6土地鋪設如附圖所示磁磚車道，
02 有無理由？

03 (一)按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本
04 於其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第
05 384條定有明文。所謂為訴訟標的之認諾，乃指被告對於
06 原告依訴之聲明所為關於某法律關係之請求，向法院為承
07 認者而言，其承認須於言詞辯論時為之，始生訴訟法上認
08 諾之效力；又被告既於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法
09 院即應不調查原告所主張為訴訟標的之法律關係是否果屬
10 存在，而以認諾為該被告敗訴之判決基礎（最高法院45年
11 台上字第31號判決意旨參照）。

12 (二)經查被告於本院112年9月12日、113年2月20日言詞辯論時
13 對原告第一項聲明即被告應於455-6土地鋪設如附圖所示
14 磁磚車道之主張為訴訟標的之認諾（本院卷第294、359
15 頁），依上揭規定，自應本於其認諾為被告敗訴之判決，
16 不另調查審酌原告主張之法律關係是否存在。準此，原告
17 請求被告應於455-6土地鋪設附圖所示磁磚車道，為有理
18 由。

19 二、原告主張被告未施作系爭平臺而有瑕疵，請求返還價金，
20 有無理由？

21 (一)系爭平臺為系爭買賣契約之一部：

22 1.按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負
23 之義務不得低於廣告之內容；企業經營者之商品或服務
24 廣告內容，於契約成立後，應確實履行，消費者保護法
25 法（下稱消保法）第22條第1項、第2項定有明文。此係
26 為保護消費者而課企業經營者以特別之義務，不因廣告
27 內容是否列入契約而異，否則即無從確保廣告內容之真
28 實。預售屋之購買人與建商訂定買賣契約時，既無何成
29 品可供檢視，祇能信賴建商之廣告，建商以廣告內容誘
30 發客戶預購房屋之動機，且以廣告內容與購屋人洽談該
31 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（最高法院93年度台上字第2103號判決參照）。查被告為消保法第2條第2款所稱之企業經營者；另原告為消保法第2條第1款所稱之消費者，是系爭房地之買賣爭議有消保法之適用，尚無疑義。

2.經查系爭買賣契約第1條明確約定：「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、房屋平面圖與位置示意圖，為契約之一部分」等語，有系爭買賣契約在卷可稽（本院卷第21頁）。復參諸放置在系爭建案銷售中心之模型屋2幢之1樓大門門廊有系爭平臺，亦為兩造所不爭執（參不爭執事項一），足認原告藉由該模型屋，已認識及信賴系爭建物將設有系爭平臺，依消保法第22條規定及系爭買賣契約第1條約定，該模型屋自屬系爭建案之廣告，所展示之系爭平臺構成系爭買賣契約之一部，亦為兩造所約定之買賣標的物。

3.被告雖抗辯系爭建案之建築平面圖、立面圖等圖說等廣告文宣，均無繪製系爭平臺，模型屋之所以有系爭平臺係被告委由訴外人製作錯誤云云，惟查系爭建案之模型屋既有系爭平臺，依前揭消保法第22條規定，被告對原告所負義務即不得低於該模型屋所展示之內容，此不因其他廣告文宣未繪製系爭平臺有所影響。而被告既委由訴外人製作模型屋，則該模型屋錯誤與否，僅為被告與該訴外人間之問題，與原告無涉。況倘被告發現存有模型屋製作錯誤情形，本應及時更正，然被告捨此不為，仍使用該模型屋向消費者展示，並訂立系爭買賣契約，自不能免除其契約責任。至於被告復抗辯：伊於銷售時已明確告知原告無系爭平臺，並無據此情節推銷云云，則為原告所否認（本院卷第262頁），對此有利被告之事實，被告亦未舉證以實其說，自難為有利於被告之認定。

(二)系爭建案存有未施作系爭平臺之瑕疵，原告得請求減少價

01 金：

- 02 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條
03 之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕
04 疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕
05 疵，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。買賣
06 因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責
07 者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；但依情
08 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。
09 民法第354條第1項、第359條定有明文。復按第354條所
10 規定之物的瑕疵擔保責任，為一種法定的無過失責任，
11 凡買賣標的物於依同法第373條之規定危險移轉於買受
12 人時，有瑕疵存在或發生，不問出賣人對於該瑕疵之存
13 在或發生，是否有過失，出賣人均須負其責任。而所謂
14 物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
15 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或
16 品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備
17 者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價
18 值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院100年度
19 台上字第1188號判決、102年度台上字第2161號判決參
20 照）。
- 21 2.查系爭平臺既為系爭買賣契約之一部，屬於被告應施作
22 並交付予原告之買賣標的物範圍；然系爭建物1樓大門
23 外側於點交時並無模型屋2棟所示系爭平臺，被告迄今
24 均未施作系爭平臺（參不爭執事項二），足徵被告所交
25 付系爭建物設施有所缺少，致系爭建物不具備約定效用
26 及使用價值，應有瑕疵。
- 27 3.復查鑑定人彰化縣建築公會於113年1月4日所出具彰建
28 師鑑字第113005號鑑定報告認定，系爭建物因未施作系
29 爭平臺，預估每戶減少價值23,200元等語（參該報告第
30 4頁）。核諸該鑑定報告為建築師所出具，其係以系爭
31 平臺面積占系爭建物每戶樓地板面積比例為基礎，並參

01 酌所使用材料及對結構安全之影響後，始得出每戶減少
02 價值23,200元之結論；堪認該鑑定方法及結果信實有
03 據，核屬公允。復參以兩造對此鑑定結果，均無意見
04 （本院卷第360頁）；從而原告依民法第359條規定，就
05 系爭建物每戶得請求減少價金23,200元。

06 (三)原告得依民法第179條請求被告返還超額領得之價金
07 23,200元本息：

08 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
09 其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
10 同，民法第179條定有明文。而買受人依民法第359條規
11 定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示
12 行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮
13 減之，換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金
14 之請求權存在（最高法院87年度台簡上字第10號判決意
15 旨參照）。

16 2.查系爭建物存有未施作系爭平臺之瑕疵，致系爭建物每
17 戶受有23,200元之價值減損，應由被告負出賣人物之瑕
18 疵擔保責任，業經認定於前。復參以原告既均依約將買
19 賣價金給付完畢（參不爭執事項五），嗣後以起訴狀送
20 達為減少價金之意思表示（本院第11至13頁），則於
21 23,200元範圍內，即生減少價金效力；亦即被告所得受
22 領之價金，即於應減少之範圍內縮減之，職是被告就超
23 額領得應減少價金之款項，係無法律上原因而受有利益
24 益，致原告受有損害。從而原告依民法第179條不當得
25 利法律關係請求被告返還23,200元為有理由；逾此部
26 分，則屬無據。

27 3.末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
28 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
29 任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支
30 付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。
31 遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求

01 依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率
02 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民
03 法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定
04 有明文。查本件原告請求被告返還不當得利，為無確定
05 期限且未另為約定利率之債務，並以支付金錢為標的，
06 則依上揭法律規定，原告就被告應給付之金額部分，請
07 求自本起訴狀繕本送達被告（參回證卷）翌日即自112
08 年5月6日起（該狀於112年4月25日寄存送達派出所，見
09 回證卷，依民事訴訟法第138條第2項規定及最高法院94
10 年度第1次庭長、法官會議決議意旨，自同年4月26日起
11 算，至同年5月5日發生寄存送達效力），計付法定遲延
12 利息，自屬有據。

13 伍、綜上所述，原告依系爭買賣契約第1條、民法第227條規定請
14 求被告鋪設如附圖所示車道磁磚，為有理由。另原告依民法
15 第354、359、179條規定請求減少價金並返還如附表二「本
16 院判斷」欄所示金額，及自112年5月6日起至清償日止，按
17 週年利率5%計算之利息，為有理由。逾此範圍之請求，為
18 無理由，應予駁回。

19 陸、經核本件主文第一項係本於被告認諾所為判決，應適用民事
20 訴訟法第389條第1項第1款規定，依職權宣告假執行。另本
21 判決第二項所命被告給付之金額合計未逾50萬元，本院就原
22 告勝訴部分，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依
23 職權宣告假執行；併按同法第392條第2項規定，依被告聲請
24 酌定相當擔保金額，宣告被告得預供擔保而免為假執行。至
25 原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不予准
26 許。

27 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經核與
28 判決結果不生影響，爰不予調查及一一論列，併此敘明。

29 捌、按原告撤回其訴之一部，該部分之訴訟繫屬消滅，與未起訴
30 同，法院只須就未撤回之部分於終局判決時依職權為訴訟費
31 用之裁判，至撤回部分之訴訟費用當然由原告負擔（民事訴

訟法第83條第1項前段參照)。是本件經原告為一部撤回後
獲部分勝訴判決，則本件訴訟費用除撤回部分外，依法應由
被告如主文第4項所示比例負擔，餘由原告負擔（司法院民
事廳(81)廳民一字第16977號審查意見、臺灣高等法院暨所屬
法院71年度法律座談會民事類第31號研討結果及研究意見參
照）。

玖、據上論結，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第1款、第5
款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第一庭 法 官 徐沛然

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 113 年 2 月 29 日
書記官 游峻弦

附表一：系爭買賣契約之買賣標的

編 號	原告 即買受人	土地	建物
		彰化縣埔心鄉新南段	彰化縣埔心鄉新館路1 31巷32弄
1	徐巧瑩	455、455-6地號	1號
2	王玉亭、林宜欣	455-18、455-6地號	3號
3	許蘭亅	455-17、455-6地號	5號
4	蘇玲娟、楊淳興	455-19、455-6地號	6號
5	張容瑜	455-22、455-6地號	10號
6	邱瑞豐	455-23、455-6地號	8號

附表二：原告得請求減少並返還價金（單位：新臺幣/元）

編號	原告	請求金額	本院判斷
1	王玉亭、林宜欣	102,240元	23,200元

(續上頁)

01

2	蘇玲娟、楊淳興	102,240元	23,200元
3	張容瑜	102,240元	23,200元

02

附圖：455-6土地應鋪設磁磚車道樣式圖面。