

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第169號

01  
02  
03 原 告 林淑玲  
04 訴訟代理人 賴祺元律師  
05 被 告 岑品建設股份有限公司

06  
07 法定代理人 趙淑惠  
08 訴訟代理人 陳隆律師

09 上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年2月4日言詞  
10 辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 原告之訴駁回。  
13 訴訟費用由原告負擔。

14 事實及理由

15 一、原告主張：

16 (一)被告向主管機關申請取得民國109年5月18日108府建管

17 (建)字第0000000號建造執照，在坐落彰化縣○○市○○  
18 ○段○○○段000000○000000地號2筆土地興建「君品大苑-  
19 建國區」房屋（下稱系爭建案），原告於109年10月1日向被  
20 告購買系爭建案編號第B1棟之房屋（下稱系爭房屋）及基地  
21 （下合稱為系爭房地）。原告於購買系爭房地前，被告之銷  
22 售人員提供之銷售廣告，標繪系爭建案設置有出入口大門之  
23 附屬設施，並於銷售廣告首頁上以文字強調「準備好接受城  
24 市的注目禮，以最大氣度最精緻的細節構築社區入口，讓門  
25 面、疆域、安全、風景冊封在內庭，精質七席極致限量款，  
26 高規格量身訂製，獨門大苑盛開獨賞的花樹草木，盎然風景  
27 在眼前，富裕眼界不過如此，讓根回鄉，代代接棒相傳吉慶  
28 有餘。」等語，惟被告並未依銷售廣告施作，缺乏銷售廣  
29 告、銷售人員說明所保證之品質。原告於112年5月9日寄發  
30 花壇郵局存證號碼60號存證信函予被告，要求被告於文到一  
31 星期內興建系爭附屬設施如銷售廣告所示，被告仍未依銷售

01 廣告興建系爭附屬設施，僅興建尺寸不符之附屬設施敷衍原  
02 告，全然無意依約履行。

03 (二)被告興建系爭建案，並出售予不特定之消費大眾，為消費者  
04 保護法第2條第2款所稱之企業經營者，原告向被告購買系爭  
05 房地，且非專以經銷商品為營業之企業經營者，自屬消費者  
06 保護法第2條第1款所稱之消費者，系爭房地之買賣爭議有消  
07 費者保護法之適用，被告應依消費者保護法第22條規定，確  
08 保廣告內容之真實。原告因信賴銷售廣告之內容生購買系爭  
09 房地之動機，而依被告提供之銷售廣告內容與被告簽定系爭  
10 房地買賣合約書，原告應負之契約責任當及於銷售廣告之內  
11 容（最高法院93年度台上字第2103號、最高法院97年度台上  
12 字第2481號、最高法院91年度台上字第1387號、最高法院89  
13 年台上字第746號判決意旨）。又兩造簽立買賣合約書時，  
14 系爭房屋尚未建造完成，屬不動產經紀管理條例第4條第3款  
15 所稱預售屋，而預售屋買賣經中央主管機關依消費者保護法  
16 第17條之規定公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事  
17 項，即預售屋買賣契約書範本對於兩造間土地買賣合約書及  
18 房屋買賣合約書具有補充效力（臺灣高等法院108年度重上字  
19 第17號民事判決意旨）。而預售屋買賣契約書範本第1條即明  
20 定「賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及  
21 其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意  
22 圖，為契約之一部分。」，故被告有依其銷售廣告履行之義  
23 務。

24 (三)依銷售廣告次頁，系爭附屬設施兩側門框之長度並非一致，  
25 再參照附件全區貳層景觀平面圖，可知附屬設施之設計係採  
26 面向社區左側門框長150公分，右側門框長380公分（此面為  
27 保護門鈴等通訊設備及利於訪客暫避風雨等貼心舉措，因此  
28 設計較長），兩側門框均寬30公分，兩側門框外側相距595  
29 公分，同附件報價單所示（附屬設施門框於平面圖上觀之應  
30 為梯形），難謂被告已依約履行興建附屬設施之義務。依消  
31 費者保護法第22條及預售屋買賣契約範本第1條之規定，廣

01 告為契約之一部，企業經營者繪製廣告應確保真實，並負不  
02 低於廣告內容之責任，廣告為契約之一部。原告以廣告內容  
03 為請求，實與本於契約條款而為請求，並無二致。又被告設  
04 置尺寸不符之社區大門，倘被告須依約履行興建附屬設施之  
05 義務，應先將尺寸不符之社區大門拆除，故原告依銷售廣告  
06 圖冊第4頁廣告圖繪，請求被告拆除現況照片所示之附屬設  
07 施，並依貳層景觀平面圖位置施作報價單之附屬設施等語。  
08 並聲明：(1)被告應拆除附件一所示之附屬設施。(2)被告應依  
09 附件二（貳層景觀平面圖）所示位置施作附件三（報價單）  
10 所示附屬設施。

## 11 二、被告答辯：

12 (一)原告購買系爭房地屬於7戶社區別墅建案，其中2戶為臨路  
13 戶，另5戶為社區型，因系爭建案僅屬小型社區，故依銷售  
14 時建築師之整體規劃設計，並未規劃有社區管理室（兼訪客  
15 接待區、交誼廳等）之配置，僅在社區車道口臨路處以雨遮  
16 平台之設計融入車道大門，與社區型住戶聯繫之門鈴等通訊  
17 設備亦設置於此，以利訪客或送貨人員可與內部社區型住戶  
18 聯繫。依彰化縣政府函覆系爭建案之建築執照及使用執照，  
19 其中「壹層平面圖-公寓大廈（竣工圖）」圖面，除7戶房  
20 屋坐落基地外，其餘L型空地連接12米建國西街作為私設巷  
21 道之部分，均應作為「基地內通路」使用，依法並無「鐵  
22 門」、「樓梯」、「交誼廳」等規劃設計之存在。原告所購系  
23 爭房地已點交驗收完成，被告亦依約完成所有公共設施的規  
24 劃及施作，並未造成原告權益損害，被告並無違約情事。

25 (二)被告於系爭建案銷售時，看屋民眾多數反應建議豪宅別墅建  
26 案應配置有交誼廳（訪客接待區）設計，始符合住戶使用需  
27 求。原告看屋時亦具體反應系爭建案因規劃有臨路戶型及社  
28 區型二種，且不論臨路戶型或社區戶型，均應共同持分道路  
29 面積（註：一樓私設道路），然系爭建案原先之規劃設計，  
30 臨路戶型之住戶沒有辦法使用二樓中庭花園（註：一樓私設  
31 道路上方），因原設計規劃之二樓中庭花園僅能從社區型住

01 戶的二樓進出，與一樓車道完全區隔，對於臨路型住戶來說  
02 並不公平。因此，被告於銷售過程中即採納購屋消費者之反  
03 應及建議，就社區車道及公共設施部分，重新規劃設計，主  
04 要變更部分如下：①社區戶型的一樓車道進出口原本已有門  
05 禁管制，原本二樓僅規劃為開放式中庭花園，新的規劃設  
06 計，建方同意在一樓車道右方增設樓梯通往二樓中庭花園，  
07 以及在二樓中庭花園入口處，增設可由新增設之樓梯獨立進  
08 出、並有門禁管理的交誼廳（訪客接待區）；新增設之樓梯  
09 亦可作為社區住戶於緊急避難時之逃生通路。②配合增設社  
10 區交誼廳（訪客接待區）之規劃，因此，與社區型住戶聯繫  
11 之門鈴等通訊設備亦改設置於此，以利訪客或送貨人員可經  
12 由此交誼廳外的門禁系統與內部社區型住戶聯繫。③原於社  
13 區車道口臨路處所規劃之雨遮平台及通訊門鈴等設計，其功  
14 能目的及使用需求既已經由增設之交誼廳所取代，實際上已  
15 無存在之必要，因此取消此部分門禁管制設計，改以社區案  
16 名牆建置，以及加強綠化植栽及燈光等整體造型規劃的方  
17 式，凸顯社區品質。上開變更規劃設計，相較原設計而言，  
18 實際上增加不少建築及施工成本，但被告本於購屋消費者實  
19 際使用需求及社區整體質感提升，無條件同意之。

20 (三)依系爭建案土地預定買賣契約書附件四土地位置配置圖，即  
21 系爭建案全區壹層平面圖，原告所購為B1戶別，另系爭建案  
22 依約設計有6米基地內通路及9×9公尺迴車道。此外增建之公  
23 共設施為二次施工部分，均非兩造合約內容所約定。依系爭  
24 建案房屋買賣合約書第6條約定「賣方為維護建築外觀、庭  
25 園規劃的整體性，有關本建案公共設施（如中庭景觀、門禁  
26 出入口）、建築外觀及各項立面，賣方保有修改權進行整體  
27 設計及配材、配色，以不損害購買者之權益為限。」。系爭  
28 建案依約完工，被告也依約完成二樓交誼廳、中庭景觀、車  
29 道口案名牆之整體重新規劃，多數住戶對於被告所為上開整  
30 體考量之專業設計之完工結果，均認為更佳符合住戶實際使  
31 用需求，均無任何異議。

01 (四)原告就被告上開施工結果寄發存證信函，要求被告應依「廣  
02 告圖樣」將社區路口的大門興建完成。幾經溝通協調，被告  
03 並非不願意施作，而是因規劃設計變更整體考量，溝通過程  
04 中原告仍有所堅持，因此被告依雙方協調結果，也同意依據  
05 系爭建案之整體現況，在系爭建案車道口臨路處再施作一社  
06 區大門。被告於銷售過程中，對於公共設施部分規劃設計變  
07 更，均有如實告知購屋消費者，且係就整體規劃所為通盤考  
08 量之結果，購屋消費者也均信賴被告專業設計及整體考量，  
09 被告並無違反合約約定及合約精神。

10 (五)依兩造簽定之房屋預定買賣契約書第7條（主要建材及其廠  
11 牌規格）第6款「賣方為維護建築外觀、庭園規劃整體性，  
12 有關本建案公共設施（如中庭景觀、門禁出入口等）、建築  
13 外觀及各項立面，賣方保有修改權進行整體設計及配材、配  
14 色，以不損害購買者之權益為限。」；第13條（驗收）「賣  
15 方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執  
16 照，並完成自來水、電力、瓦斯之配管及埋設等必要公共設  
17 施後應通知賣方於7日內進行驗收手續。買方就本契約所載  
18 之房屋有瑕疵或未盡事宜，在驗收單上要求賣方限期完成修  
19 繕。買方有權於自備款部分保留房地總價百分之5作為交屋  
20 保留款，並於完成修繕後，雙方複驗合格後，交付該保留  
21 款，不得再以其他理由拒絕付款。（天然瓦斯裝錶供氣，由  
22 該住戶交屋後入住前自行通知瓦斯公司裝錶供氣使  
23 用）。」；第14條（交屋）第8點「交屋時，買方同意本房  
24 屋之驗收點交以買方專有部分為範圍。社區中庭及其他公共  
25 設施為使用執照取得後開始施工，為求細膩精緻不列入各戶  
26 交屋範圍，買方不得以此部分未完成拒絕辦理交屋。」等約  
27 定，堪認兩造間所簽定之預售屋買賣契約，係特定物之買賣  
28 關係，驗收點交均以買方專有部分為範圍，至社區中庭及其  
29 他非必要公共設施部分，為使用執照取得後開始施工，賣方  
30 為維護建築外觀、庭園規劃整體性，保有修改權進行整體設  
31 計及配材、配色。

01 (六)兩造所簽優化約定書，內容係雙方考量全體住戶門禁管理、  
02 使用安全及美觀需求下而約定，依第1條「為加強實用性、  
03 美觀及安全管理，買賣雙方同意就本社區一樓車道上方加作  
04 綠美化及耐候性防水工程，以維護安全管理及美化。（註：  
05 如何施作概由賣方規劃決定，買方或日後成立之社區管理委  
06 員會無請求賣方為任何特定施作之權利）。」；第3條「買  
07 方保證維護原設計之花木、花台、燈座等之原貌，絕不以任  
08 何理由要求賣方再進行增設或修改，以維護共同利益。」；  
09 第4條「本約增（改）建及美化規劃設施屬賣方增設二次工  
10 程，但若因故無法施作時，買方同意賣方退戶，並無息退還  
11 買方已繳之價款金額。」等約定，堪認兩造於簽訂預售屋買  
12 賣契約時，為考量全體住戶門禁管理、使用安全及美觀需  
13 求，另簽訂有優化約定書，同意賣方增設二次工程，以維護  
14 安全管理及美化，雙方亦明確約定，如何施作概由賣方規劃  
15 決定，買方或日後成立之社區管理委員會無請求賣方為任何  
16 特定施作之權利，買方亦絕不以任何理由要求賣方再進行增  
17 設或修改。且退萬步言，若賣方因故無法施作時，買方應同  
18 意賣方退戶，並無息退還買方已繳之價款金額。本件被告就  
19 「二次工程」施作結果無違約情事存在，且原告就「二次  
20 工程」施作結果，並無主張請求之原因及權利存在等語。  
21 並聲明：原告之訴駁回。

### 22 三、得心證之理由：

23 (一)原告主張其於109年10月1日向被告購買系爭建案之系爭房  
24 地，原告於購買系爭房地前，被告之銷售人員提供之銷售廣  
25 告，標繪系爭建案設置有全區貳層景觀平面圖所示位置施作  
26 估價單所示附屬設施，被告並未依銷售廣告施作附屬設施等  
27 事實，業據其提出現況附屬設施照片（本院卷第21-27頁，  
28 即原告主張之附件一）、全區貳層景觀平面圖（本院卷第30  
29 頁，即原告主張之附件二）、報價單（本院卷第31-32頁，  
30 即原告主張之附件三）、買賣契約書（本院卷第49-116  
31 頁）、銷售廣告（本院卷第33-47頁）等為證，且為被告所

01 不爭執，應堪認為真實。

02 (二)原告主張被告應拆除現況附屬設施，依銷售廣告施作附屬設  
03 施之事實，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查，系爭  
04 建案之現況附屬設施有社區大門、樓梯、交誼廳等，有兩造  
05 所提照片可證（本院卷第21-27、215-225頁），並經本院會  
06 同彰化縣彰化地政事務所人員履勘現場測量社區大門，分別  
07 製有勘驗筆錄（本院卷第259-261頁）及複丈成果圖可稽。  
08 又系爭建案之附屬設施係二次工程，不在建築執照核准範  
09 圍，有彰化縣政府函附使用執照及被告所提竣工圖（本院卷  
10 第321頁），且為原告所不爭執。依兩造所簽系爭建案房屋  
11 買賣合約書第7條第6款（本院卷第79-80頁）約定「賣方為  
12 維護建築外觀、庭園規劃的整體性，有關本建案公共設施  
13 （如中庭景觀、門禁出入口等）、建築外觀及各項立面，賣  
14 方保有修改權進行整體設計及配材、配色，以不損害購買者  
15 之權益為限。」；及優化約定書第1條「為加強實用性、美  
16 觀及安全管理，買賣雙方同意就本社區一樓車道上方加作綠  
17 美化及耐候性防水工程，以維護安全管理及美化。（註：如  
18 何施作概由賣方規劃決定，買方或日後成立之社區管理委員  
19 會無請求賣方為任何特定施作之權利）。」、第3條「買方  
20 保證維護原設計之花木、花台、燈座等之原貌，絕不以任何  
21 理由要求賣方再進行增設或修改，以維護共同利益。」、第  
22 4條「本約增（改）建及美化規劃設施屬賣方增設二次工  
23 程，但若因故無法施作時，買方同意賣方退戶，並無息退還  
24 買方已繳之價款金額。」（本院卷第29頁）等約定，堪認被  
25 告辯稱兩造約定增設二次工程之附屬設施係由賣方規劃決定  
26 如何施作，應為可採。從而，原告依銷售廣告，請求被告拆  
27 除現況之附屬設施，並依貳層景觀平面圖位置施作報價單之  
28 附屬設施，為無理由，應予駁回。

29 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與判決  
30 結果無影響，無庸論述，併此敘明。

31 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日  
02 民事第三庭 法 官 羅秀緞

03 以上正本係照原本作成。

04 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  
05 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日  
07 書記官 卓俊杰