

臺灣宜蘭地方法院民事判決

113年度簡字第6號

原告 林彥好
被告 德達建設有限公司

法定代理人 林家均

訴訟代理人 林正欣律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明時，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查本件原告聲請支付命令（經異議視為起訴）時，係依民法第359條、第179條規定，請求被告給付新臺幣（下同）60萬元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（司促卷第7頁）。嗣具狀追加消費者保護法（下稱消保法）第22條、第51條及民法第227條規定為請求權基礎，並變更訴之聲明為：被告應給付原告46萬8,250元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷第167頁），經核原告前開變更，係減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，自應准許。

二、次按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序，民事訴訟法第427條第1項定有明文。又通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全部屬於民事訴訟法第427條第1項或第2項之範圍

01 者，承辦法官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事件
02 報結後改分為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易程序繼
03 續審理，同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法
04 第4條第1項亦有明文。查本件訴訟標的金額經原告減縮為46
05 萬8,250元，而屬民事訴訟法第427條第1項規定應適用簡易
06 訴訟程序之範圍，並經本院於民國113年9月6日以112年度訴
07 字第292號裁定改依簡易程序，並由受命法官獨任審理（本
08 院卷第227-228頁），是本件改行簡易程序審判，並由受命
09 法官獨任繼續審理，合先敘明。

10 貳、實體事項：

11 一、原告主張：原告於民國109年3月18日與被告就「蘭陽臻美I
12 I」建案（下稱系爭建案）簽訂預定土地及房屋之買賣契約
13 書（下分稱系爭土地買賣契約、系爭房屋買賣契約，合稱系
14 爭買賣契約），約定由原告以總價790萬元向被告買受坐落
15 宜蘭縣○○鎮○○段000000地號土地（所有權應有部分146
16 4/10000），及其上同段2231建號即編號B2戶，門牌號碼宜
17 蘭縣○○鎮○○路000號2樓之1房屋（權利範圍全部）、汽
18 車停車位編號1及機車停車位編號8、9（下合稱系爭房
19 地）。原告已給付全數價金完畢，嗣被告於111年1月22日辦
20 理系爭房地所有權移轉登記，並完成點交後，原告始發現：
21 (一)被告之銷售廣告全區配置示意參考圖（下稱全區配置參考
22 圖）、系爭買賣契約之一層平面圖標示退縮地（下稱系爭退
23 縮地）之位置已遭他人設置圍籬致影響社區住戶出入；(二)基
24 地後側三角地（下稱系爭三角地）設計亦明顯錯誤，致該處
25 無法如全區配置參考圖、一層平面圖之標示供停放機車，連
26 帶後方水塔亦無法清洗；(三)被告亦未依銷售廣告與系爭買賣
27 契約之建材設備說明表（下稱系爭設備表）所示搭設約定之
28 門前雨遮（下稱系爭雨遮）等情，顯然被告交付之系爭房地
29 欠缺系爭買賣契約所預定之效用及品質，且被告故意以不實
30 廣告誤導原告，亦有違反公平交易法（下稱公平法）第21條
31 第1項、消保法第22條規定。爰依民法第359條、第179條規

01 定請求被告返還減少之買賣價金，或依民法第227條規定請
02 求不完全給付之損害賠償，或依消保法第51條規定，請求被
03 告賠償懲罰性賠償金等語。並聲明：如程序事項變更後聲明
04 所示，並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：系爭退縮地之所有權人並非被告，其上地上物亦
06 非被告所興建，被告亦否認曾承諾完成系爭房地所有權移轉
07 登記時即會排除系爭退縮地上之障礙物，或會取得該退縮地
08 60年之使用權並移轉予原告等事實。另原告所主張系爭三角
09 地設計不良致無法停放機車部分，廣告僅是以圖示建議購屋
10 者使用方式，且經住戶反應該處機車無法進入停放後，被告
11 亦積極規劃其餘機車位，每戶現今均有2處機車停車格，故
12 並無廣告不實之情。況原告所指系爭退縮地上障礙物及系爭
13 三角地設計明顯錯誤不良部分之瑕疵，亦均經宜蘭縣建築師
14 公會鑑定認定並無該等瑕疵存在。又被告否認與原告間有搭
15 設系爭雨遮之約定，縱有約定，因搭設之雨遮屬違章建築，
16 顯屬違反建築法規之行為，依民法第71條規定，應為無效等
17 語。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不
18 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、兩造不爭執事項（本院卷第307-308頁，並依判決格式調整
20 及修正文字內容）：

21 (一)兩造前於109年3月18日簽訂系爭買賣契約，由原告向被告購
22 買系爭房地，原告已交付全數價金完畢，被告則於111年1月
23 22日辦理所有權移轉登記，並已完成系爭房地及公共設施之
24 點交。

25 (二)被告曾提供予原告之廣告內容詳如本院112年度司促字第122
26 3號支付命令卷（下稱司促卷）第61-63頁之建材設備說明、
27 全區配置參考圖所示。

28 (三)兩造依系爭房屋買賣契約第4條之約定，被告出售系爭房地
29 之面積，總面積共計107.05平方公尺，包含主建物面積64.5
30 6平方公尺，附屬建物面積即陽台5.55平方公尺，大公之共
31 有部分總面積計21.94平方公尺，機車停車位編號8、9計2車

01 位；小公之共有部分總面積計15平方公尺，汽車停車位編號
02 1計1車位。

03 (四)系爭買賣契約附件之系爭設備表就【室外車庫】部分記載：
04 「採用H型鋼搭配強化玻璃採光罩」等語。

05 (五)原告於111年11月1日曾以系爭房地有「嚴重影響社區出入之
06 退縮地上障礙物」、「後方三角地設計明顯錯誤不良」、
07 「未搭設門前雨遮」等瑕疵，向宜蘭縣政府辦理申訴，兩造
08 於112年1月10日調解未成立。

09 (六)原告於112年3月2日再委請馬健縉律師寄發律師函，主張系
10 爭房地有「嚴重影響社區出入之退縮地上障礙物」、「後方
11 三角地設計明顯錯誤不良」、「未搭設門前雨遮」等瑕疵，
12 並對被告請求減少買賣價金60萬元。該函並於翌(3)日送
13 達被告。

14 (七)系爭退縮地上之障礙物現況範圍如本院113簡字第1號卷(下
15 稱另案卷)附宜蘭縣建築師公會鑑定報告書(下稱系爭鑑定
16 報告書)附件5平面配置圖所示。

17 四、得心證之理由：

18 原告主張系爭房地欠缺系爭買賣契約所預定之效用及品質，
19 且被告故意以不實廣告誤導原告，故依前述規定，請求被告
20 返還價金或賠償等情，為被告所否認，並以前詞置辯。是就
21 本件兩造爭執之點，分述如下：

22 (一)系爭退縮地與其上圍籬有無影響系爭建案出入而有瑕疵？原
23 告依民法第359條、第179條或民法第227條規定請求返還價
24 金或賠償，有無理由？

25 1.原告主張系爭退縮地現設有鐵網圍籬之障礙物，包含原告在
26 內之系爭建案住戶現無法通行該退縮地乙節，固有另案勘驗
27 筆錄、現場照片(另案卷第129頁、第145頁)可稽，而系爭
28 退縮地係坐落宜蘭縣○○鎮○○段000地號土地(下稱689地
29 號土地)，此參一層平面圖標示系爭退縮地為689地號土地
30 (司促卷第43頁、本院第117頁)即明，而689地號土地上現
31 有1棟建物，領有宜蘭縣政府核發之使用執照，屬107年建管

01 使字第00007號使用執照之建築基地，依規定應自建築線退
02 後3.64公尺（即364公分）建築，並作為空地即退縮地使用
03 等情，亦有系爭鑑定報告書（鑑定報告第5頁、附件5、6）
04 足憑。惟系爭土地買賣契約第3條、系爭房屋買賣契約第4條
05 均已明確載明本件出售之房地坐落宜蘭縣○○鎮○○段0000
06 00地號等1筆土地，有前開買賣契約（司促卷第47頁、第17
07 頁）在卷可稽，足見系爭退縮地並非系爭買賣契約之標的，
08 此為原告得以知悉。是系爭退縮地既非系爭買賣契約標的，
09 且無證據佐證被告另有應取得系爭退縮地供系爭建案住戶通
10 行之義務，故原告以系爭退縮地無法通行，進而主張被告交
11 付之系爭房地有瑕疵或應負不完全給付之責等語，即屬無
12 據。

13 2.再者，目前系爭建案鄰接維揚路處出入口寬度為4.62公尺，
14 有系爭鑑定報告書附件5可佐。而依一層平面圖所示，其上
15 標示被告原規劃鄰接維揚路之出入口寬度則為4.58公尺（司
16 促卷第43頁、本院卷第117頁），顯見被告就此部分之給
17 付，並未違反系爭買賣契約。另參酌系爭鑑定報告亦認為：
18 系爭房地建案使用執照一層平面圖標記建築基地連接建築線
19 長度為4.62公尺；根據系爭房地建案建築執照，德達建設有
20 限公司已按圖施工完竣，根據系爭房地買賣契約，簽約時雙
21 方均知買賣土地標的為維揚段687-35地號，現況第三人持有
22 之689地號設置圍籬並未自建築線退縮並保留2公尺供公眾通
23 行，違反都市計畫規定，而距離建築線2公尺以上範圍則無
24 義務供公眾通行，其法律責任之主體尚非德達建設有限公
25 司。因此，鑑定人認為：系爭房地建案本身尚難認定有嚴重
26 影響社區出入之退縮地上障礙物之瑕疵等語，有系爭鑑定報
27 告書可參（鑑定報告第5-6頁）。是兩造簽訂之系爭買賣契
28 約，本未就相鄰之689地號土地為相關約定，且被告已依系
29 爭買賣契約之本旨而為給付，所為給付內容亦無證據足證有
30 影響社區出入之情事。是原告以系爭退縮地遭第三人搭設圍
31 籬，而指摘被告交付之系爭房地有物之瑕疵，或主張被告應

01 負不完全給付之責，並無理由。

02 (二)系爭三角地有無設計、施工不良以致住戶無法使用之瑕疵？
03 原告依民法第359條、第179條或民法第227條規定請求返還
04 價金或賠償，有無理由？

05 1.原告不否認所買受之系爭房地關於機車停車位之位置並非位
06 於系爭三角地（本院卷第204頁），故系爭三角地無法停放
07 機車乙事，與兩造間系爭買賣契約無涉，故原告依民法第35
08 9條、第179條或第227條規定，請求被告返還價金或損害賠
09 償等情，並無理由。

10 2.再者，系爭鑑定報告書亦認：系爭房地之建案依法毋須設置
11 機車停車位，使用執照1層平面圖標示建築基地三面設置高
12 度2公尺圍牆，基地西側三角形地為法定空地，並未標示任
13 何設施，本毋須特別檢討標示樓梯間轉角柱至地界線或圍牆
14 的距離尺寸；而系爭買賣契約之附件即1層平面圖基地西側
15 三角形角地劃設編號13、14、15、16共4格機車停車位，並
16 標註建築物樓梯間結構柱轉角點到地界線的垂直距離為95公
17 分；根據系爭房地建案結構圖，前述建築物樓梯間編號C19
18 柱的結構尺寸為65x65公分，經鑑定人現場勘查系爭房地建
19 案1樓外牆（含柱）以花崗石板包覆裝修，該編號C19柱包覆
20 花崗石板裝修完成後的尺寸為73.5x74公分，高度2公尺鋼筋
21 混凝土圍牆含表面貼磁磚厚度20公分，均屬正常合理的施工
22 尺寸；實際量測現況樓梯間柱轉角點到圍牆之垂直距離為62
23 公分，尚可供人員通行或牽腳踏車通過，然無法供機車通
24 行，是現場所畫4格車位確實無法供停放機車使用，惟觀諸
25 系爭買賣契約之內容，約定由原告專用之機車停車位編號
26 2、5號（按指另案，本件為編號8、9）均位在建築物1樓，
27 屬於原告所購買建築物大公共有面積之一部分；系爭房地建
28 案基地西側三角形地則屬於法定空地，所設機車停車位均非
29 建築物「大公」或「小公」共有面積的一部分，且可能係約
30 定由其他住戶專用，縱被告於基地西側三角形法定空地所畫
31 4格車位現況確實因通路寬度不足，無法供停放機車使用，

01 顯有設計錯誤或不良之疏失，可能損害原來約定分配使用該
02 4個機車停車位之購屋者權利，然並未妨礙約定由原告專用
03 之機車停車位，且該三角形法定空地仍可供全體住戶共同做
04 其他諸如停放腳踏車或暫置資源回收物等之使用，是現況樓
05 梯間柱轉角點到圍牆的距離雖過於狹小、無法供機車通行，
06 然人員仍能通行使用基地西側三角形法定空地，尚難認定有
07 「後方三角地設計明顯錯誤不良」之瑕疵等語（鑑定報告第
08 7-8頁）。是原告主張被告交付之系爭房地有欠缺系爭買賣
09 契約所預定之效用及品質之情事，亦無理由，故原告依上述
10 請求被告返還價金或損害賠償，均無理由。

11 (三)系爭建案未施作系爭雨遮，被告是否有拒不履約情事？原告
12 依民法第359條、第179條或民法第227條規定請求返還價金
13 或賠償，有無理由？

14 1.原告主張兩造有搭建系爭雨遮之合意，然為被告否認。查系
15 爭設備表就「室外車庫」部分雖記載：「採用H型鋼及強化
16 玻璃採光罩」等語，然除此之外，系爭買賣契約並無其他有
17 關系爭雨遮之記載，此有系爭買賣契約在卷可稽。依其文義
18 顯然僅表示被告搭設室外車庫時，被告應用H型鋼搭配強化
19 玻璃採光罩作為建材，尚不能以此逕而推論被告有與原告達
20 成應搭設系爭雨遮之約定。此外，原告未再舉證證明兩造就
21 系爭設備表關於室外車庫之記載外，尚有約定被告應於車道
22 出入口之空地等系爭建案門口搭建系爭雨遮之事實，故原告
23 主張被告應依約定搭設系爭雨遮，尚乏依據。

24 2.況且，系爭房屋買賣契約第4條已明確標示本件買賣標的之
25 小公之共有部分總面積為15平方公尺，汽車停車位編號1計1
26 車位，此為兩造所不爭執，堪認原告於系爭買賣契約之買賣
27 標的並不包含室外車庫，即一層平面圖編號4、5所示汽車停
28 車位部分，縱系爭建案未於室外車庫搭設系爭雨遮，亦難認
29 屬系爭房地之瑕疵；且鑑定報告亦認系爭房地建案建築物正
30 面搭設雨遮屬違章建築，建築物外牆是否搭設雨遮並不直接
31 影響停車或進出門廳，鑑定人認為未搭設雨遮尚不至於造成

01 標的物價值減損等語（鑑定報告第8頁），故原告主張被告
02 拒不履行搭建雨遮，所為給付欠缺約定效用與品質，而請求
03 被告返還價金，即無理由。

04 3.再者，被告自承汽車停車位部分，原本有多規劃兩個停車位
05 即一層平面圖編號4、5所示汽車停車位（司促卷第43頁、本
06 院卷第117頁），這2個停車位會用雨遮方式遮起來，但因為
07 系爭退縮地圍籬之故，住戶認會影響通行，所以沒有蓋室外
08 車庫，也沒有搭設系爭雨遮等語（本院卷第204頁）。復佐
09 以鑑定報告記載：根據112年10月17日會勘當時原告表示，
10 被告德達建設有限公司曾有口頭承諾在系爭房地建案建築物
11 正面搭設雨遮，現況實際並未搭設，違反約定；被告德達建
12 設有限公司表示，建築物正面搭設雨遮屬於違章建築必須二
13 次施工，原本計畫施作，也預留了雨遮柱子的基礎（指認現
14 場不同尺寸磁磚的位置），後來因為鄰地689地號沿地界設
15 置圍籬，如果豎立雨遮柱子將落在車道中央，汽車無法通
16 行，因此取消雨遮等語，此有系爭鑑定報告書（鑑定報告第
17 7頁）足憑。可見被告原先確實有意規劃於室外車庫搭建系
18 爭雨遮，然因系爭退縮地圍籬之故，嗣後即未規劃室外車
19 庫，然如前所述，原告既未證明兩造有搭建系爭雨遮之合
20 意，且原告並非室外車庫之購買者，或約定專用者，難認系
21 爭雨遮為兩造系爭買賣契約之給付內容，故原告主張被告拒
22 不履行搭建系爭雨遮之義務，並進而請求返還價金或賠償，
23 均非可採。

24 (四)系爭建案關於系爭退縮地無法通行、系爭三角地無法使用、
25 被告拒不搭建雨遮等節，有無廣告不實而違反消保法第22
26 條、公平法第21條第1項規定？原告依消保法第51條規定請
27 求被告賠償懲罰性違約金，有無理由？

28 1.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
29 務不得低於廣告之內容；依本法所提之訴訟，因企業經營者
30 之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性
31 賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰

01 性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲
02 罰性賠償金，消保法第22條第1項、第51條固分別定有明
03 文。惟原告所購買之系爭房地，並無其主張之前開瑕疵存
04 在，被告所為給付亦無不完全給付或拒絕履行情事，且系爭
05 建案鄰接維揚路處出入口寬度為4.62公尺，被告已依約提供
06 高於一層平面圖所示之出入口寬度，並依約提供原告所購買
07 之機車停車位編號8、9號及汽車停車位編號1處停放車輛，
08 業經本院認定如前，即難認有何低於廣告內容或造成原告損
09 害之情。而就系爭三角地無法停放機車部分，被告抗辯已跟
10 原本規劃到系爭三角地之其他住戶協調另行繪製4格機車位
11 供其停放使用等情（本院卷第204頁），為原告所未爭執，
12 且原告之機車停車位並未於系爭三角地，其汽車停車位亦非
13 於室外車庫，故有關係爭三角地及系爭雨遮之部分，均與原
14 告無涉，不生原告權益損害之問題，是原告依消保法第22
15 條、第51條規定，請求被告賠償懲罰性賠償金，尚屬無據。

16 2.次按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方
17 法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不
18 實或引人錯誤之表示或表徵；事業違反本法之規定，致侵害
19 他人權益者，應負損害賠償責任，公平法第21條第1項、第3
20 0條雖分別定有明文。然原告並未舉證證明被告有故意於銷
21 售廣告為虛偽不實或引人錯誤之表示，尚無從認定被告有故
22 意為不實廣告之行為，是原告依公平法第21條第1項主張，
23 亦無理由。

24 五、綜上所述，原告依民法第359條、第179條、第227條或消保
25 法第51條規定，請求被告返還價金或賠償損害，均無理由，
26 自應駁回其訴。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失
27 所依附，爰併予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
29 審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日

簡易庭 法官 夏煒萍

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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 12 月 20 日

書記官 林琬儒