

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度簡字第7號

原告 曾宇臻
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

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、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，但被告同意者、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1款、第3款及第2項定有明文。原告起訴時依民法第359條、第179條規定，請求被告給付原告60萬元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，嗣追加民法第227條或消費者保護法（下稱消保法）第22條、第51條或公平交易法（下稱公平法）第21條第1項、第30條規定，並減縮請求被告給付原告46萬8,250元，及自支付命令繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。查被告對原告為訴之追加表示無意見（見本院卷第255頁、第315頁），並為本案之言詞辯論，是原告所為訴之追加以及減縮聲明，於法並無不合，應予准許。

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

01 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
02 之範圍者，承辦法官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴
03 訟事件報結後改分為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易
04 程序繼續審理。」同一地方法院適用簡易程序審理事件事務
05 分配辦法第4條第1項亦有明文。查本件訴訟標的金額經原告
06 減縮為46萬8,250元，而屬民事訴訟法第427條第1項規定應
07 適用簡易訴訟程序之範圍，爰依職權裁定改行簡易程序審判
08 （見本院卷第255頁），併此敘明。

09 貳、實體事項

10 一、原告主張：原告於109年3月1日與被告就「蘭陽臻美Ⅱ」建
11 案（下稱系爭建案）簽訂預定土地及預定房屋之買賣契約書
12 （下分則稱系爭土地買賣契約、系爭房屋買賣契約，合稱系
13 爭買賣契約），由原告以總價790萬元向被告買受坐落宜蘭
14 縣○○鎮○○段000000地號土地應有部分及其上編號B5戶、
15 汽車車位編號2及機車停車位編號3、4（下稱系爭房地）。
16 嗣後於111年2月15日被告辦理如附表所示房地移轉登記予原
17 告，並完成點交後，原告始發現被告之銷售廣告全區配置示
18 意參考圖、系爭買賣契約之一層平面圖（以下合稱系爭圖
19 面）標示退縮地（下稱系爭退縮地）之位置已遭他人設置圍
20 籬致影響社區住戶出入；基地後側三角地（下稱系爭三角
21 地）設計亦明顯錯誤，致該處無法如系爭圖面之標示供停放
22 機車，連帶後方水塔亦無法清洗；且被告亦未依銷售廣告與
23 系爭買賣契約之建材設備說明表（下稱系爭設備表）所示搭
24 設約定之門前雨遮（下稱系爭雨遮）等情，顯然被告交付之
25 系爭房地欠缺系爭買賣契約所預定之效用及品質，且被告故
26 意以不實廣告誤導原告，亦有違反公平法第21條第1項、消
27 保法第22條規定。爰依民法第359條、第179條規定請求被告
28 返還減少之買賣價金，或依民法第227條規定請求不完全給
29 付之損害賠償，或依消保法第51條、公平法第30條規定，請
30 求被告就系爭房地價值受損賠償懲罰性賠償金等語。並聲明
31 如前所示，併陳明願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：系爭退縮地之所有權人並非被告，圍籬亦非被告
02 所興建。再者，系爭三角地設計並無瑕疵，系爭圖面標示之
03 機車停車位只是建議住戶使用方式，未將之販售予住戶，且
04 經住戶反應無法停車後，被告亦積極另行規劃其餘車位，使
05 每戶均可使用2個機車停車位，故並無廣告不實。至於系爭
06 雨遮並非兩造間之約定，縱有約定，因搭設之雨遮屬違章建
07 築，亦為無效。此外，原告所指系爭房地瑕疵經宜蘭縣建築
08 師公會鑑定後均認定無該等瑕疵存在等語，資為抗辯。並聲
09 明請求駁回原告之訴，併陳明如受不利判決，願供擔保，請
10 准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第316頁至第317頁，並依判決
12 格式增刪）

13 (一)被告於上述687-35地號土地（與同段688-1地號土地為建築
14 基地，後合併為687-35地號土地）興建鋼筋混凝土、地上5
15 層集合住宅之系爭建案，廣告內容詳如本院112年度司促字
16 第1225號支付命令卷第59頁至第61頁。被告於110年10月13
17 日建築完成，取得宜蘭縣政府110年10月13日建管使字00472
18 號使用執照，地上1層為停車空間、2至5層為每層2戶共8戶
19 之住宅，並完成同段2228至2237建號（其中同段2236、2237
20 建號為共同使用部分）之建物登記。

21 (二)兩造前於109年3月1日簽訂系爭買賣契約，約定原告以房屋
22 總價438萬元、土地總價352萬元之價金，向被告購得系爭房
23 地，被告則於111年2月15日辦理如附表所示房地所有權移轉
24 登記予原告，兩造並完成點交（含共用部分）。

25 (三)依系爭房屋買賣契約約定，原告購買系爭房地包括使用系爭
26 圖面所示機車停車位編號3、4（機車停車位為系爭建案區分
27 所有權人各有2個，無須另行價購）、汽車停車位編號2。另
28 系爭圖面於系爭三角地，有規劃機車停車位編號13、14、1
29 5、16，為系爭建案建築基地之法定空地，並非屬共同使用
30 建號範圍。系爭圖面所示機車停車位編號13、14、15、16確
31 實無法供停放機車使用。

01 (四)系爭建案連接主要通行道路即宜蘭縣羅東鎮維揚路，目前連
02 接寬度為4.62公尺（出入車道3.5公尺）。系爭圖面標示系
03 爭退縮地部分為第三人所有同段689地號土地（屬宜蘭縣政
04 府107年度建管使字第7號使用執照之建築基地）。系爭退縮
05 地與系爭建案基地相鄰位置有經第三人設置鐵網圍籬，無法
06 通行使用系爭退縮地。系爭退縮地上之現況範圍以及依都市
07 計劃相關規定應供通行使用範圍如另案囑託宜蘭縣建築師公
08 會鑑定之鑑定報告書（下稱鑑定報告、外放）附件5、附件6
09 照片編號1、2所示。

10 (五)系爭設備表就「室外車庫」部分記載：「採用H型鋼及強化
11 玻璃採光罩」等語。

12 (六)原告於111年11月1日曾以系爭建案有「嚴重影響社區出入之
13 退縮地上障礙物」、「後方三角地設計明顯錯誤不良」、
14 「未搭設門前雨遮」等瑕疵，向宜蘭縣政府辦理申訴，兩造
15 於112年1月10日調解未成立。

16 (七)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
17 爭建案有「嚴重影響社區出入之退縮地上障礙物」、「後方
18 三角地設計明顯錯誤不良」、「未搭設門前雨遮」等瑕疵，
19 並對被告請求減少買賣價金60萬元。該函並於翌（3）日送
20 達被告。

21 四、原告進而主張，被告交付之系爭房地欠缺系爭買賣契約所預
22 定之效用及品質，且被告故意以不實廣告誤導原告，故依前
23 述規定，請求被告賠償等情，被告則否認之，並以前詞為
24 辯。是就本件兩造爭執之點（見本院卷第317頁至第318頁，
25 並依判決格式增刪），判斷分敘如下：

26 (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
27 告依民法第359條、第179條或民法第227條規定請求返還價
28 金或賠償有無理由？

29 1.查系爭面圖中標示系爭退縮地部分為第三人所有同段689地
30 號土地（屬宜蘭縣政府107年度建管使字第7號使用執照之建
31 築基地，下稱系爭689土地），已如前述。而系爭土地買賣

01 契約第3條則載明土地為坐落宜蘭縣○○鎮○○段000000地
02 號等1筆土地，有系爭土地買賣契約在卷可稽（見本院卷第8
03 3頁），益徵系爭退縮地並非系爭買賣契約之標的，且為原
04 告得以知悉。是系爭退縮地既非系爭買賣契約標的，且無證
05 據佐證被告另有應取得系爭退縮地供系爭建案住戶通行之義
06 務，故原告以系爭退縮地無法通行，而主張被告交付之系爭
07 房地有瑕疵或應負不完全給付之責云云，即屬無據。

08 2.再者，目前系爭建案鄰接上述維揚路之出入口寬度為4.62公
09 尺，已如前述。而依系爭圖面被告原規劃之出入口寬度則為
10 4.58公尺，顯然被告就此部分之給付內容，難認與契約有
11 違。再參酌鑑定報告亦認為「系爭房地建案使用執照一層平
12 面圖標記建築基地連接建築線長度為4.62公尺」、「根據系
13 爭房地建案建築執照，德達建設有限公司已按圖施工完竣，
14 根據系爭房地買賣契約，簽約時雙方均知買賣土地標的為維
15 揚段687-35地號，現況第三人持有之689地號設置圍籬並未
16 自建築線退縮並保留2公尺供公眾通行，違反都市計畫規
17 定，而距離建築線2公尺以上範圍則無義務供公眾通行，其
18 法律責任之主體尚非德達建設有限公司。因此，鑑定人認
19 為：系爭房地建案本身尚難認定有嚴重影響社區出入之退縮
20 地上障礙物之瑕疵」等語，有鑑定報告書可參（見鑑定報告
21 第5頁、第6頁）。是兩造簽訂之系爭買賣契約，本未就相鄰
22 之上述689地號土地為相關約定，且被告已依系爭買賣契約
23 之本旨而為給付，所為給付內容亦無證據足證有影響社區出
24 入之情事。是原告以系爭退縮地遭第三人搭設圍籬，而指摘
25 被告交付之系爭房地有物之瑕疵，或主張被告應負不完全給
26 付之責，並無理由。

27 (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？
28 原告依民法第359條、第179條或民法第227條規定請求返還
29 價金或賠償有無理由？

30 1.兩造不爭執原告所買受之系爭房地關於機車停車位之位置並
31 非位於系爭三角地，故系爭三角地無法停放機車乙事，與兩

01 造間系爭買賣契約無涉，故原告依民法第359條、第179條或
02 第227條規定，請求被告返還價金或損害賠償等情，並無理
03 由。

04 2.再者，依鑑定結果亦認：系爭房地之建案依法毋須設置機車
05 停車位，使用執照1層平面圖標示建築基地三面設置高度2公
06 尺圍牆，基地西側三角形地為法定空地，並未標示任何設
07 施，本毋須特別檢討標示樓梯間轉角柱至地界線或圍牆的距
08 離尺寸；而系爭買賣契約之附件即1層平面圖基地西側三角
09 形角地劃設編號13、14、15、16共4格機車停車位，並標註
10 建築物樓梯間結構柱轉角點到地界線的垂直距離為95公分；
11 根據系爭房地建案結構圖，前述建築物樓梯間編號C19柱的
12 結構尺寸為65x65公分，經鑑定人現場勘查系爭房地建案1樓
13 外牆（含柱）以花崗石板包覆裝修，該編號C19柱包覆花崗
14 石板裝修完成後的尺寸為73.5x74公分，高度2公尺鋼筋混凝
15 土圍牆含表面貼磁磚厚度20公分，均屬正常合理的施工尺
16 寸；實際量測現況樓梯間柱轉角點到圍牆之垂直距離為62公
17 分，尚可供人員通行或牽腳踏車通過，然無法供機車通行，
18 是現場所畫4格車位確實無法供停放機車使用，惟觀諸系爭
19 買賣契約之內容，約定由原告專用之機車停車位編號2、5號
20 （按指另案，本件為編號3、4）均位在建築物1樓，屬於原
21 告所購買建築物大公共有面積之一部分；系爭房地建案基地
22 西側三角形地則屬於法定空地，所設機車停車位均非建築物
23 「大公」或「小公」共有面積的一部分，且可能係約定由其
24 他住戶專用，縱被告於基地西側三角形法定空地所畫4格車
25 位現況確實因通路寬度不足，無法供停放機車使用，顯有設
26 計錯誤或不良之疏失，可能損害原來約定分配使用該4個機
27 車停車位之購屋者權利，然並未妨礙約定由原告專用之機車
28 停車位，且該三角形法定空地仍可供全體住戶共同做其他諸
29 如停放腳踏車或暫置資源回收物等之使用，是現況樓梯間柱
30 轉角點到圍牆的距離雖過於狹小、無法供機車通行，然人員
31 仍能通行使用基地西側三角形法定空地，尚難認定有「後方

01 三角地設計明顯錯誤不良」之瑕疵等語（見鑑定報告書第7
02 頁、第8頁）。是原告主張被告交付之系爭房地有欠缺系爭
03 買賣契約所預定之效用及品質之情事，亦無理由，故原告依
04 上述請求被告返還價金或損害賠償，亦無理由。

05 (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
06 依民法第359條、第179條或民法第227條規定請求返還價金
07 或賠償有無理由？

08 1.按當事人於訂立書面契約時，如未將先前洽商有關契約履行
09 之事項以文字記載於契約者，除法律另有規定或另有變更契
10 約內容之意思表示合致外，應僅得以該契約文字之記載作為
11 解釋當事人立約當時真意之基礎，無須別事探求。（最高法
12 院93年度台上字第988號判決參照）。

13 2.原告主張兩造有搭建系爭雨遮之合意，然為被告否認。查系
14 爭設備表就「室外車庫」部分記載：「採用H型鋼及強化玻
15 璃採光罩」等語，除此之外，系爭買賣契約並無其他有關係
16 爭雨遮之記載，此有系爭買賣契約在卷可稽。依其文義顯然
17 僅表示被告搭設室外車庫時，被告應用H型鋼搭配強化玻璃
18 採光罩作為建材，尚不能以此逕而推論被告有與原告達成應
19 搭設系爭雨遮之約定。況且，兩造亦不爭執原告於系爭買賣
20 契約並不包含「室外車庫」部分，故原告主張被告應依約定
21 搭設系爭雨遮，尚無依據。

22 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即
23 系爭圖面編號4、5，但因為系爭退縮地圍籬之故，上開停車
24 位即轉成供住戶通行使用，所以無法搭建系爭雨遮等語（見
25 本院卷第318頁）。又佐以鑑定報告記載「根據112年10月17
26 日會勘當時原告表示，被告德達建設有限公司曾有口頭承諾
27 在系爭房地建案建築物正面搭設雨遮，現況實際並未搭設，
28 違反約定；被告德達建設有限公司表示，建築物正面搭設雨
29 遮屬於違章建築必須二次施工，原本計畫施作，也預留了雨
30 遮柱子的基礎（指認現場不同尺寸磁磚的位置），後來因為
31 鄰地689地號沿地界設置圍籬，如果豎立雨遮柱子將落在車

01 道中央，汽車無法通行，因此取消雨遮。」，此有鑑定報告
02 可稽（見鑑定報告第7頁）。足見，被告原先確實有意規劃
03 於室外車位搭建系爭雨遮，然因系爭退縮地圍籬之故，嗣後
04 即未規劃室外車庫，是原告之所以主張被告應搭建系爭雨
05 遮，應係本於上情。然如前所述，原告並非室外車庫購買者
06 或約定專用者，難認系爭雨遮為兩造系爭房屋買賣契約之給
07 付內容，故原告主張被告拒不履行搭建系爭雨遮之義務，即
08 非可採。此外，原告亦未再舉證證明兩造就系爭設備表關於
09 室外車庫之記載外，尚有約定被告應於車道出入口之空地等
10 系爭建案門口搭建系爭雨遮之事實，是原告主張被告應搭建
11 系爭雨遮云云，並無理由。

12 4.兩造既無搭建系爭雨遮之合意，原告所買受之系爭房地之契
13 約內容亦不包括系爭雨遮，則被告未搭建系爭雨遮，即不影
14 響系爭房地之價值。且鑑定報告亦認系爭房地建案建築物正
15 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
16 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
17 標的物價值減損等語（見鑑定報告第8頁）。故原告主張被
18 告拒不履行搭建雨遮，所為給付欠缺約定效用與品質，而請
19 求被告返還價金或賠償損害云云，均無理由。

20 (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、
21 被告拒不搭建雨遮等情，有無廣告不實而違反消保法第22條
22 及公平法第21條第1項之規定？原告依消保法第51條、公平
23 法第30條請求被告為損害賠償，有無理由？

24 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
25 務不得低於廣告之內容；依本法所提之訴訟，因企業經營者
26 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
27 賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰
28 性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲
29 罰性賠償金，消保法第22條第1項、第51條固分別定有明
30 文。次按消費者與企業經營者間就商品，或服務發生爭議，
31 消費者團體或消費者個人依消保法之規定起訴者，雖均有該

條規定之適用，但以按該法所提之訴訟為限。而消保法第51條所定「依本法所提訴訟」之要件，係指依消保法之法條，如消保法第7條第3項、第8條第1項、第9條、第20條第3項、第23條第1項、第49條、第50條等為訴訟標的所提起之訴訟，並不及民法或其他法律規定所提起之訴訟（最高法院101年度台上字第122號、第744號民事判決意旨參照）。查消保法第22條所定企業經營者所為廣告之法律效果之規定，並非請求權基礎，且原告主張系爭建案銷售廣告之全區配置示意參考圖、建材設備說明，與系爭買賣契約附件之一層平面圖、房屋建材設備表之記載內容均相同，亦即系爭建案銷售廣告之全區配置示意參考圖、建材設備說明，本即屬系爭買賣契約之內容，且經本院就原告主張被告應負之契約責任論斷如上，原告援用消保法第22條規定主張被告所負之契約責任應及於銷售廣告之內容，即無必要。再者，如上所述，原告主張被告應負契約責任部分，以民法第179條或第227條規定作為請求權基礎提起本件訴訟，縱引用消保法第22條規定，然亦非屬於消保法第51條所規定之訴訟類型，是原告無從以之作為請求被告賠償之依據。是原告此部分主張，亦無理由。

2. 又按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵；事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任。公平法第21條第1項、第30條雖分別定有明文。然查系爭建案銷售廣告與契約內容，就系爭圖面以及系爭設備表之記載均屬相同，已如前述。且關於原告主張系爭退縮地與系爭雨遮之履約部分，亦經本院認定被告所為給付並無欠缺約定效用與品質，亦無不完全給付或拒絕履行情事，則系爭建案之銷售廣告就此部分自無虛偽不實或引人錯誤之表示。再者，關於系爭三角地部分，原告並未舉證證明被告有故意於銷售廣告為虛偽不實或引人錯誤之表示，無從認定被告有故意為不實廣告之行為。至於如

前所述，被告在規劃自設機車停車位、繪製系爭圖面可事先檢核而未審慎檢核柱子與圍牆間實際完工尺寸是否足夠供機車通行，導致系爭三角地無法供停放機車使用之疏失（見鑑定報告第7頁），但原告之機車停車位並非未於系爭三角地，故亦不生原告權益損害之問題，是原告再依公平法第30條為賠償之請求，仍無理由。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定、民法第227條或消保法第51條、公平法第30條規定，請求被告返還價金、賠償損害等情，均無理由，自應駁回其訴。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，爰併予以駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 11 月 13 日
簡易庭 法 官 蔡仁昭

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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 11 月 13 日
書記官 高雪琴

附表：

編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	宜蘭縣	羅東鎮	維揚		687-35	275	萬分之1464

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料及用途	

(續上頁)

01

1	2230	宜蘭縣○○鎮○○段000000地號 ----- 宜蘭縣○○鎮○○路000號4樓之1	5層樓鋼筋混凝土造	四層:66.39	陽台5.15	全部
	備考	含共有部分2236建號萬分之1595、2237建號萬分之1250				