

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第150號

上訴人

即被上訴人 呂宜娟

訴訟代理人 劉鴻傑律師

參加人 揚智廣告有限公司

法定代理人 阮美齡

訴訟代理人 陳建豪律師

汪令珩律師

尹良律師

複代理人 鄭景文

被上訴人即

上訴人 立源建設有限公司

法定代理人 于欣立

被上訴人即

上訴人 游青懷

共同

訴訟代理人 許麗紅律師

上列當事人間請求給付減少價金事件，上訴人對於中華民國113年1月12日本院三重簡易庭112年度重簡字第436號第一審判決提起上訴，經本院於114年5月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。又所謂有法律上利害關係之第三人，係指第三人

在私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其為訴訟參加所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最高法院99年度台抗字第191號民事裁定意旨參照）。查，參加人揚智廣告有限公司（下稱揚智公司）主張其係受被上訴人即上訴人立源建設有限公司（下稱立源公司）、游青愷委託「立源藝舍」建案（下稱系爭建案）之新成屋銷售事宜，關於系爭建案中「1戶1機車位」之廣告資訊（下稱系爭廣告），因立源公司及游青愷主張此係揚智公司自行廣告，渠並不知悉，亦未同意系爭建案有「1戶1機車位」之買賣條件之情，可見揚智公司就本件訴訟確有法律上利害關係，其聲請參加本件訴訟輔助上訴人即被上訴人呂宜娟，於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人即被上訴人呂宜娟（下稱呂宜娟）主張：

(一)被上訴人即上訴人立源公司、游青愷等2人（下分稱立源公司、游青愷）委託揚智公司進行系爭建案之新成屋銷售，揚智公司代銷人員於民國110年8月起陸續向呂宜娟配偶發送廣告訊息，廣告內容表示系爭建案「1戶1機車位」（下稱系爭廣告），呂宜娟因信賴系爭廣告決定向立源公司、游青愷購買系爭建案7樓D戶房地（門牌號碼：新北市○○區○○○街00巷0弄00號7樓，下稱系爭房地），於110年10月30日與立源建設公司、游青愷分別簽立房屋買賣契約書、土地買賣契約書（下合稱系爭買賣契約），並辦妥系爭房地所有權移轉登記及交屋事宜。呂宜娟於交屋及所有權移轉登記後不久，系爭建案規劃之機車位所在土地即坐落新北市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）經訴外人李先生張貼公告表示機車停車場乃私人所有空地，即將封閉，限期命社區住

01 戶將機車移置他處，致呂宜娟在系爭建案無可停放機車空
02 間，顯與系爭廣告不符，經向立源公司查詢，其方表示該機
03 車停車場之所在系爭土地已轉賣訴外人李初琬，足認立源公
04 司、游青愷明知該處無法作為機車停車場使用，仍故意不告
05 知，致呂宜娟受有無法為機車停車使用之損害，立源公司、
06 游青愷未依系爭買賣契約提供合法機車位給原告使用，使系
07 爭房地欠缺約定效用，成立物之瑕疵擔保責任，呂宜娟得請
08 求減少價金，而本件經原審囑託社團法人新北市不動產估價
09 師公會就系爭土地上單一機車位之「永久使用權」市場交易
10 價值所出具之估價報告所鑑定之該使用權正常價格為183,89
11 0元，經呂宜娟依系爭買賣契約請求減少此部分金額之價金
12 後，立源公司、游青愷應依民法第179條不當得利規定，返
13 還此部分價金183,890元。

14 (二)系爭土地已出售李初琬，致呂宜娟及社區住戶無法為機車停
15 車使用，呂宜娟因信賴系爭廣告內容買受系爭房地，卻受有
16 無法為機車停車使用之損害，而呂宜娟受有損害係因立源公
17 司及游青愷之故意所致，是呂宜娟得依消費者保護法第51條
18 規定，請求立源公司、游青愷按上開金額之1倍給付懲罰性
19 賠償金即183,890元。

20 (三)另依系爭房地之房屋買賣契約書第24條第1項約定、土地買
21 賣契約書第17條第1項約定，兩造於締約時除已約定房屋及
22 土地買賣契約屬聯立契約，應同時生效、解除外，並約定房
23 屋及土地買賣契約間具連帶不可分性，應共同履行，房屋或
24 土地單獨給付，不能達契約之目的，任一契約之違反，另一
25 契約亦視為違反。是立源公司及游青愷同時負系爭買賣契約
26 之相同給付義務內容，應屬不真正連帶債務責任，就不履約
27 之違約責任亦然。

28 (四)爰依民法第354條、第359條、第179條規定、房屋買賣契約
29 第24條第1項、土地買賣契約第17條第1項約定、消費者保
30 護法第51條規定，請求：1.立源公司給付367,780元，及自
31 民事綜合辯論意旨狀繕本達翌日起至清償日止，按年息百分

之5計算之利息，2.游青愬給付367,780元，及自民事綜合辯論意旨狀繕本達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，3.前2項所命給付，如任一人給付時，其他人於其給付之範圍內免除其給付責任；4.願供擔保請准宣告假執行（原審判決立源公司、游青愬應共同給付呂宜娟183,890元，及自112年1月2日清償日止，按年息百分之5計算之利息，並駁回其餘請求；呂宜娟就其敗訴部分提起上訴），並上訴聲明：1.原判決不利呂怡娟部分廢棄。(二)上開廢棄部分，立源公司、游青愬應共同給付183,890元，及自112年11月2日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。另答辯聲明：駁回立源公司及游青愬之上訴。

二、被上訴人即上訴人立源公司、游青愬則以：渠等未曾授權揚智公司得以系爭廣告內容銷售系爭建案，立源公司與揚智公司於110年4月6日簽訂之銷售合約書第10條約明：揚智公司代理立源公司簽發買方之預約單中，如有附加售屋條件，須經立源公司書面同意簽章，立源公司並應於買方簽訂正式買賣契約書時，加入附加之條件。揚智公司自行附加售屋條件，未經立源公司同意者，應由揚智公司自行負擔該附加或衍生之責任及費用，並須同時以書面向立源公司報備。而銷售合約書及買賣契約書中均無加入系爭廣告為附加條件，足見立源公司未授權揚智公司得以系爭廣告內容為銷售之方式。又立源公司、游青愬否認呂宜娟所提出其收受揚智公司銷售人員所傳送之Line內容為廣告，此Line內容不符合消費者保護法施行細則第23條規定，因呂宜娟僅提出同一銷售人員所發送之銷售宣傳，並未證明該內容是否有發出予其他購屋者收受，是呂宜娟就消費者保護法之主張並不可採。再就「答客問」部分，立源公司之副總經理林志峰已說明機車位為水利地、政府編定為公園用地，須等政府徵收，始得由管委會爭取做機車停車使用，是立源公司於答客問部分從未表示系爭建案之銷售得以「1戶1機車位」為銷售內容。再原審囑託之估價報告之價值結論並未就系爭土地為水利用地提出

01 檢討，而機車位坐落土地為建築用地、農牧用地或水利用
02 地，就機車位價值之認定，顯然影響甚鉅，是該估價報告顯
03 有瑕疵等語，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利立源公司、
04 游青憶部分廢棄。(二)上開廢棄部分，呂宜娟在第一審之訴駁
05 回。另答辯聲明：駁回呂怡娟之上訴。

06 三、參加人揚智公司輔助呂宜娟為參加，其陳述略以：揚智公司
07 受立源公司委託銷售系爭建案，銷售過程中有以通訊軟體或
08 當面口頭向消費者傳送系爭廣告訊息，系爭廣告係由立源公
09 司擬定此銷售計劃授權並指示作為銷售文宣之一部。而立源
10 公司確實於銷售期間於系爭土地上劃設46格機車停車格，供
11 住戶停放機車，且設置隔牆、感應門，用以阻絕住戶以外之
12 人隨意進出，更於交屋時提供機車場感應門鑰匙給住戶。再
13 從揚智公司銷售系爭建案之陳敬堯副總經理與立源公司之林
14 志峰副總經理間之對話紀錄，及答客問內容林志峰曾於110
15 年5月31日傳送「管理答客問」檔案，其中第2點就「本案是
16 否有設置機車停車區？是否每戶1位？如無每戶1位，總共幾
17 位？如何配置？」之問題，立源公司副總經理林志峰正面答
18 稱：「使造圖說有14個機車停放位，另於本案北向水利的規
19 劃40~50個機車停車位」。後續有賞屋客戶對該機車停車場
20 之土地使用權提出質疑，揚智公司副總經理陳敬堯先於110
21 年8月13日以通訊軟體詢問立源公司副總經理林志峰：「1.
22 機車位設置在外面，有沒有土地使用權屬的問題，將來有沒
23 有可能會面臨無處停車窘境？2.針對於機車停放使用，公司
24 有什麼統一說詞？」，立源公司副總經理林志峰答稱：「機
25 車位的問題需開會時，大家討論一個講法」。雙方後於110
26 年8月16日敲定翌日即同年月17日下午2時開會討論，並決定
27 統一說法為「立源建設有使用管理之權限，而可供1戶1機車
28 位之使用」。其後又因有賞屋客戶向銷售人員提出「機車停
29 車位，建商租用地租期多久，後續管理交由管委會嗎？後續
30 費用支應？」之疑問，揚智公司副總經理陳敬堯即將此請示
31 立源公司，經立源公司副總經理林志峰於110年10月8日回

01 稱：「此地為河川用水利地，目前由公司管理維護，政府規
02 劃為公園用地，等政府日後徵收後可請管委會向區公所爭
03 取，同做為泰山國中學校後側機車停車位之本社區專屬停車
04 位」，足見立源公司有具體指示揚智公司關於系爭廣告之說
05 詞以銷售系爭建物等語。

06 四、本院之判斷：

07 呂宜娟主張：立源公司委託揚智公司進行系爭建案之新成屋
08 銷售，而呂宜娟之配偶於110年10月17日曾收受揚智公司代
09 銷人員以Line所傳送之系爭廣告，呂宜娟即於110年10月30
10 日向立源公司、游青愷購買系爭房地，並分別簽立房屋買賣
11 契約書、土地買賣契約書（即系爭買賣契約），且已辦妥系
12 爭房地所有權移轉登記及交屋事宜等情，業經呂宜娟提出系
13 爭廣告之Line內容翻拍照片、藝舍房屋買賣契約書及藝舍土
14 地買賣契約書等件為證（見原審卷第19頁、本院卷387至391
15 頁、原審卷第31至79頁），並為立源公司、游青愷所不爭執
16 （見本院卷第367、369頁），此部分事實自堪信為真正。呂
17 宜娟復主張：立源公司既委託揚智公司銷售系爭建案，而揚
18 智公司曾向呂宜娟配偶以Line發送系爭廣告，系爭廣告（含
19 有1戶1機車位之說明）自應為系爭買賣契約之一部內容，惟
20 系爭房地於所有權移轉及交屋後不久，系爭廣告所述之1戶1
21 機車位所在土地即系爭土地，經訴外人公告為私人所有空
22 地，限期命呂宜娟等藝舍大樓社區住戶將機車移置他處，致
23 呂宜娟無可停放機車空間，是立源公司、游青愷顯未依系爭
24 買賣契約提供合法機車位予原告使用，使系爭房地欠缺約定
25 效用，應負物之瑕疵擔保責任，爰依法請求減少價金並返
26 還，且呂宜娟因信賴系爭廣告內容買受系爭房地而受有無法
27 為機車停車使用之損害，併依消費者保護法第51條規定，請
28 求立源公司、游青愷給付上開金額1倍之懲罰性賠償金等
29 語，則為立源公司、游青愷所否認，並以前揭情詞置辯。是
30 本件應審酌之爭點為：(一)系爭廣告內容是否為系爭買賣契約
31 之一部？(二)呂宜娟以立源公司、游青愷未依系爭買賣契約提

01 供1戶1機車位為由，主張立源公司、游青懷應負物之瑕疵擔
02 保責任而得請求減少價金，是否有理？如有，得減少價金並
03 請求返還數額為何？(三)呂宜娟得否依消費者保護法第51條規
04 定請求懲罰性賠償金？

05 (一)關於系爭廣告內容是否為系爭買賣契約之一部之爭議：

06 1.按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之
07 義務不得低於廣告內容，消保法第22條定有明文，是以此企
08 業經營者與消費者間所訂定之契約，雖無廣告內容記載，消
09 費者如因信賴該廣告內容，而與企業經營者簽訂契約時，企
10 業經營者所負之契約責任應及於該廣告內容（最高法院106
11 年度台上字第106號判決意旨參照）。

12 2.查，立源公司委託揚智公司銷售系爭建案，而揚智公司之銷
13 售人員曾於110年10月17日以Line傳送系爭廣告予呂怡娟之
14 配偶等情，已如前述，而觀諸系爭廣告之內容為「您好 我
15 是泰山區 立源藝舍現場銷售-蔡小姐 很高興能為您服務 連
16 絡電話手機：…… 等一下傳本案基本資料牯讓您了解」、
17 「立源藝舍 基地223.49坪 規劃10F/B1 4個平面車位 10個
18 機械車位 『1戶1機車位』 共36戶 無店面規劃純住家 戶戶
19 雙面採光 衛浴開窗 公設一樓交誼廳 管理室 頂樓曬衣區
20 管理費暫定@80/坪 一層4戶 公設比：29% 坪數規劃：20.46
21 坪/23.31坪 2房/1廳/1衛 早鳥優惠：788萬起含裝潢（不含
22 冷氣 家電 彈簧床等）……」等語，有該Line內容翻拍圖照
23 片可佐（見本院卷第387、389頁），可見呂宜娟在購買系爭
24 房地前，立源公司所委託銷售之揚智公司銷售人員於於銷售
25 系爭建案時，確有向原告提及系爭建案有提供「1戶1機車
26 位」之內容即系爭廣告無誤。再者，參以揚智公司表示：於
27 系爭建案銷售過程中有以通訊軟體或當面口頭向原告等消費
28 者傳送系爭廣告訊息等語在卷（見本院卷第151頁），益徵
29 有關「1戶1機車位」之訊息係系爭建案於潛銷或銷售階段，
30 為吸引有意洽詢系爭建案之不特定消費者關注及更加瞭解系
31 爭建案與眾不同賣點之招攬廣告文宣。

01 3.立源公司及游青懷雖辯稱：系爭買賣契約並未就機車停車
02 位有任何標示獨立為買賣標的物，顯然機車停車位非如汽車
03 停車位需另行購買情形，應屬共有部分，待日後約定分配使
04 用等語，然參以系爭房地之房屋買賣契約附圖三關於地下一
05 層配置圖亦標示14個法定機車位空間，且立源公司及游青懷
06 亦不否認系爭建案為新成屋銷售，並於銷售階段即在系爭土
07 地上實際劃設多於系爭建案總戶數之40餘個機車停車位，姑
08 不論機車停車位具體坐落位置應在系爭土地或地下一層，足
09 認呂宜娟主張系爭廣告所指每戶至少獲配1個機車停車位，
10 已為系爭買賣契約之一部內容，應屬可採。立源公司及游青
11 懷徒以系爭買賣契約之買賣標的物未獨立記載機車車位而認
12 該價金不含任何機車車位等語，殊無可採。

13 4.立源公司及游青懷雖否認曾同意或授權揚智公司得以系爭廣
14 告進行銷售等語，惟證人即揚智公司副總經理陳敬堯於本院
15 具結證稱：「（問：你於參加人揚智廣告有限公司任職期間
16 及擔任職位？於本件立源藝舍銷售案(以下簡稱本建案)負責
17 工作內容？）任職6、7年以上，一直都是副總。本建案的廣
18 告銷售全權由我負責，我是屬於專案部分，不是實際負責銷
19 售的人員。（問：請提示參加人之民事參加訴訟暨準備一狀
20 所附參證1予證人〈提示本院卷第155～158頁〉是否取得立
21 源公司授權就本建案進行「1戶1機車位」銷售？）這是我
22 和立源建設公司林志峰間的對話，後面的附件內容就是LINE對
23 話中答客問打開的內容。……我有詢問林志峰是否是一戶一
24 機車位，他就回答我機車位有40、50個會多過銷售戶數。
25 ……（問：請提示原審起訴狀所附原證四照片予證人〈提示
26 原審卷第9頁照片〉此照片所顯示機車位，是否為參證1 答
27 客問第2.點提到「於本案水利地規劃40-50 個機車停放
28 位」？由何人何時設置？設置用途？是否有感應門管制進
29 出？是否已點交予住戶？）這張照片不是我提供的，但這張
30 照片就本件銷售案在水利地規劃40～50個機車停放的位置。
31 這是立源建設公司設置的機車停車位。用途是為了提供給給

01 買房子社區住戶停。有設柵欄，點交時有交給住戶一個遙控
02 器可以進出。（問：當初社區召開第一次區分所有權人會議
03 時，立源公司是否有派代表出席與會？）有。……（問：請
04 提示原審起訴狀所附原證1、2之line對話紀錄予證人〈提示
05 原審卷第19～29頁〉上開對話紀錄顯示名稱「慧Ruby」、
06 「秀秀」是否為本建案銷售人員？所提及「1戶1機車位」內
07 容，是否為本建案銷售內容之一部分？）我有看過。（問：
08 為何會看過這些對話內容？）這是我們廣告公司的銷售小姐
09 跟客戶的對話內容。上開對話紀錄顯示名稱「慧Ruby」、
10 「秀秀」就是我們揚智廣告公司的銷售人員。對話內容有提
11 到，1戶1機車位就是針對立源藝舍建案的銷售內容。（問：
12 承上，本件提及「1戶1機車位」訊息除上述line對話外，是
13 否有以其他方式呈現？或是於本建案銷售過程中，是否銷售
14 人員會告知來賞屋的客人「1戶1機車位」訊息，並在客人賞
15 屋帶看時，會明確告知機車停車位所在嗎？）會，這些都是
16 基本資料的訊息，有可能是口頭告訴客戶，有可能在LINE內
17 容告訴客戶。也會要求帶客人賞屋時，明確告知機車停車位
18 的位置且客人也會問。」等語（見本院卷第414至417頁），
19 再參以前開證人陳敬堯與立源公司副總經理林志峰間之對話
20 紀錄內容，林志峰曾於110年5月31日傳送「答客問」檔案予
21 陳敬堯，其中第2點：「本案是否有設置機車停車區？是否
22 每戶一位？如無每戶一位，總共幾位？如何配置？」之問
23 題，該答客問回覆：「使造圖說有14個機車停放位，另於本
24 案北向水利的規劃40～50個機車停車位」，有該答客問佐卷
25 可考（見本院卷第157頁），可知立源公司不僅未否認揚智
26 公司所提出「1戶1機車停車位」問題之前提，更答覆除使造
27 圖說之14個機車停放位外，另有在該建案北向水利規劃40～
28 50個機車停車位；其後於110年8月13日陳敬堯以Line向林志
29 峰詢問再就系爭建案所提供之機車位提出客戶所詢問題：
30 「……1.機車位設置在外面，有沒有土地使用權屬的問題，
31 將來有沒有可能會面臨無處停車窘境？2.針對於機車停放使

01 用，公司有什麼統一說詞？……」，林志峰則回稱：「機車
02 位的問題需開會時，大家討論一個講法」等語，有該Line對
03 話內容可佐（見本院卷第189、191頁），顯見林志峰並未否
04 認系爭土地上所劃設之機車位係系爭建案所設置提供予住戶
05 之機車停車位；嗣於110年10月8日陳敬堯復以Line詢問：

06 「機車停車位的回覆，公司有統一說詞嗎？」，林志峰回
07 稱：「此地為河川用水利地，目前由公司管理維護，政府規
08 劃為公園用地，等政府日後徵收後可請管委會向區公所爭
09 取，同做為泰山國中學校後側機車停車位之本社區專屬停車
10 位」等語，有Line對話內容存卷足參（見本院卷第199
11 頁），復佐以立源公司有在系爭土地上劃設得供每戶至少1
12 機車停車位之總數及設置感應閘門，亦為立源公司及游青愷
13 所不爭執，且經證人陳敬堯於本院證述明確，足徵立源公司
14 就系爭廣告內容係完全知悉並了解，系爭廣告所稱1戶1機車
15 位之內容，應視為系爭買賣契約之一部分。況揚智公司既係
16 受立源公司委託銷售系爭建案，其就系爭建案所為之廣告內
17 容效力本應及於立源公司及游青愷，是立源公司及游青愷辯
18 稱：系爭廣告未經其同意或授權，非買賣契約之一部分等
19 語，顯無可採。

20 (二)關於呂宜娟以立源公司、游青愷未依系爭買賣契約提供1戶1
21 機車位為由，主張立源公司、游青愷應負物之瑕疵擔保責任
22 而得請求減少價金，是否有理？如有，得減少價金並請求返
23 還數額為何之爭議：

24 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
25 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
26 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
27 關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉
28 時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
29 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
30 減少其價金。民法第354條第1項、第2項、第359條本文分別
31 定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物

之交換價值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證品質之瑕疵；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。又無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條亦有明文。

2. 查，立源公司在系爭土地上所劃設機車停車位乃欲提供系爭建案承購住戶停放之情，已如前述，惟系爭土地早於系爭建案起造期間由游青愷移轉李初琬，現由其繼承人辦妥繼承登記，並明示不同意再提供系爭建案住戶停放機車等節，有土地登記第二類謄本、現場告示照片可佐（見本院卷第227頁、原審卷第89、91頁），且為立源公司及游青愷所不爭執，堪信呂怡娟主張於買受系爭房地後，立源公司及游青愷未能依約提供機車停車位供住戶使用為真。而系爭建案附近生活出入代步工具以機車為主，如系爭房地未能有配置機車停車位，對於日常生活出入自有重大不便，足以減少系爭房地居住效用價值。從而，呂怡娟依前開規定主張立源公司及游青愷未依系爭買賣契約提供機車位，致系爭房地價值減損，應負物之瑕疵擔保責任而得請求減少價金，應屬有據。

3. 本件經原審囑託社團法人新北市不動產估價師公會鑑定系爭土地上之單一機車位永久使用權市場交易價值，其鑑定結論略以：系爭建案原在地下1層規劃14位機車停車位，實際保留予汽車停車、迴車空間，買賣雙方合意將原有共有、共用之機車停車位變更為共有、他用，再將此使用權轉附隨於系爭土地，致買受人得有個別、具體之機車停車位使用。依處分觀點，系爭建案無機車停車位使用權平均銷售單價每坪359,916元；有機車停車位使用權則為每坪369,919元，兩者價差每坪100,003元，為出賣人就地下室重新規劃所獲單位經濟利益，換算為204,861元；機車停車位改附隨系爭土地，決定使用權價值185,960元，永久使用權單價每坪9,080元。依使用收益觀點，系爭建案附近露天停車場，每月每位租金

200至300元為基礎，考量各區供給市場情形，系爭建案以附隨系爭土地上停放機車，承租人給付租金且無再負擔費用及經營風險之角度，故以風險溢酬法，以無風險利率1.45%為基準，考量近臨地區機車位供給尚有不足，考量風險溢酬0.2%，決定價格日期時之適當收益資本化率1.65%，以還原該給付租金數額之資本價值，經濟租金每月每位250元，決定使用權價值181,820元。基於勘估標的仍具有一定使用收益及處分權能支配，分別賦與各50%權重，計算並決定該使用權之正常價格183,890元等節，有社團法人新北市不動產估價師公會112年10月11日函檢送估價報告書在卷可稽（見原審卷第241至373頁），審酌該估價由領有國家專技人員考試及格之不動產估價師出具，並已詳為估價方法之說明，且鑑定結論價格並未悖離市場行情，應堪採信。至立源公司及游青愬辯稱：前開估價報告未審酌系爭土地為水利用地等語，惟立源公司及游青愬於銷售系爭建案時即知悉系爭土地為水利用地，仍以之規劃為機車停車位供建案住戶使用，其目的既係為提供機車停車位使用權予住戶，則其事後再以系爭土地之地目爭執機車停車位使用權之價值，自無可採。綜上，呂宜娟據此主張系爭房地無機車位可使用，致價值減少183,890元，並以此請求減少價金數額後，再依不當得利請求立源公司及游青愬返還溢領買賣價金183,890元，為有理由，應予准許。

(三)關於呂宜娟得否依消費者保護法第51規定請求懲罰性賠償金之爭議：

- 1.按依消費者保護法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金。消費者保護法第51條固有明文。惟按消費者保護法第2章第1節「健康與安全保障」92年修正前第7條所規定：「從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者應確保其提供

之商品或服務，無安全或衛生上之危險。」，乃商品製造者侵權行為責任，各項為不同請求權，均本諸消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害之旨，規範商品或服務應具安全性與衛生性。觀諸立法院審議該法草案條文對照表第7條之說明所載：「(一)消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害，故應要求商品或服務安全性或衛生性。(二)本條稱危險而不稱瑕疵，主要避免與民法之瑕疵混淆」等語，可知該規定稱危險而不稱瑕疵，係為避免與民法之瑕疵混淆。復觀92年修正為現行消保法第7條第1項規定，係以修正前第1項所稱「安全或衛生上之危險」，指商品或服務欠缺安全性，而所謂「欠缺安全性」，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性而言，爰參考歐體指令第6條並將本法施行細則第5條第1項及第2項規定修正予以納入（立法理由參照）。從而該條規定之「商品責任」規範之目的在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，並不包括商品本身瑕疵的損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，而不在上開規定保護範圍之列。

2.查，立源公司及游青愷未依系爭買賣契約交付呂怡娟機車停車位，而減少系爭房地之效用價值，已如前述，惟此屬商品本身之瑕疵損害，並未使呂怡娟發生健康、安全上之危險或其他固有利益之侵害，與消費者保護法第7條第1項、第2項規定商品或服務安全上之危險無涉，揆諸前述，呂怡娟主張依消費者保護法第51條規定，請求立源公司及游青愷給付1倍懲罰性賠償金，自屬無據，應予駁回。

五、綜上所述，呂宜娟依民法第359條、第179條規定，請求立源公司、游青愷共同給付183,890元，及自民112年11月2日（即民事綜合辯論意旨狀繕本送達翌日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就上開應准許部

分，判命立源公司、游青愷共同如數給付，並依職權為假執行之宣告及依立源公司、游青愷聲請免為假執行之宣告，就上開不應准許部分，則駁回呂宜娟其餘之訴及假執行之聲請，均無不合，兩造上訴意旨各就原審判決敗訴部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，均無理由，應駁回兩造之上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件兩造之上訴均為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第436條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 6 月 18 日
民事第五庭 審判長法官 黃信樺
法官 陳怡親
法官 鄧雅心

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 6 月 19 日
書記官 賴峻權