

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第988號

原告 林玟憶

邱千砵

詹博宇

王詩婷

謝騰飛

黃蕙文

蔡佩蓉

蔡靖慧

林聖倫

胡洳姍

王鈺婷

蔣少邯

共同

訴訟代理人 劉鴻傑律師

被告 立源建設股份有限公司

法定代理人 于欣立

被告 游青愷

共同

訴訟代理人 許麗紅律師

參加人 揚智廣告有限公司

法定代理人 阮美齡

訴訟代理人 尹良律師

陳建豪律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國113年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

□被告應給付原告林玟憶、王詩婷、謝騰飛、黃蕙文各新臺幣18

萬3,890元，及自民國113年4月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

□被告應給付原告邱千砦、詹博宇新臺幣18萬3,890元，及自民國113年4月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

□被告應給付原告蔡佩蓉、蔡靖慧新臺幣18萬3,890元，及自民國113年4月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

□被告應給付原告林聖倫、胡洳姍新臺幣18萬3,890元，及自民國113年4月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

□被告應給付原告王鈺婷、蔣少邯新臺幣18萬3,890元，及自民國113年4月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

□訴訟費用由被告負擔。

□本判決第一項於原告林玆憶、王詩婷、謝騰飛、黃蕙文各以新臺幣6萬2,000元供擔保後得假執行。但被告如各以新臺幣18萬3,890元為原告林玆憶、王詩婷、謝騰飛、黃蕙文預供擔保，得免為假執行。

□本判決第二項於原告邱千砦、詹博宇以新臺幣6萬2,000元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣18萬3,890元預供擔保，得免為假執行。

□本判決第三項於原告蔡佩蓉、蔡靖慧以新臺幣6萬2,000元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣18萬3,890元預供擔保，得免為假執行。

□本判決第四項於原告林聖倫、胡洳姍以新臺幣6萬2,000元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣18萬3,890元預供擔保，得免為假執行。

□本判決第五項於原告王鈺婷、蔣少邯以新臺幣6萬2,000元供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣18萬3,890元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

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

01 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
02 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
03 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
04 利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，
05 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
06 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
07 利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化（最
08 高法院99年度台抗字第191號民事裁定意旨參照）。查，參
09 加人揚智廣告有限公司（下稱揚智公司）主張其係受被告立
10 源公司、游青憇（下逕稱其名，合稱被告）委託「立源藝
11 舍」建案（下稱系爭建案）之新成屋銷售事宜，關於系爭建
12 案中「一戶一機車位」之廣告資訊（下稱系爭廣告），因被
13 告辯稱係揚智公司自行廣告，渠並不知悉，亦未同意系爭建
14 案有「一戶一機車位」之買賣條件云云，而欲將責任諉由揚
15 智公司負責等情，可見揚智公司就本件訴訟確有法律上利害
16 關係，其聲請參加本件訴訟輔助原告，於法並無不合，應予
17 准許。

18 貳、實體方面：

19 一、原告主張：(一)被告委託揚智公司進行系爭建案之新成屋銷
20 售，揚智公司代銷人員於民國110年8月起陸續向原告等消
21 費者發送系爭廣告，代銷人員亦有口頭向原告等消費者等告
22 知系爭廣告內容，原告因信賴系爭廣告而決定向被告購買如
23 附表所示系爭建案之房屋暨所在基地持分（下合稱系爭房
24 地，房屋部分則稱系爭房屋），並分別與立源公司、游青憇
25 簽立房屋買賣契約書、土地買賣契約書（下合稱系爭買賣契
26 約），並辦妥系爭房地所有權移轉登記及交屋事宜。(二)詎原
27 告於交屋及所有權移轉登記後不久，系爭建案規劃之機車位
28 所在新北市○○區○○段000000地號土地（下稱系爭土地）
29 竟遭訴外人張貼公告表示機車停車場乃私人所有空地，即將
30 封閉，限期命原告等藝舍大樓社區住戶將機車移置他處，致
31 原告無可停放機車空間，顯與系爭廣告內容不符。經向立源

01 公司查詢，其方表示該機車停車場所在系爭土地早已轉賣訴
02 外人李初琬，足認被告明知該處根本無法作為系爭房地之專
03 屬機車停車位使用，卻故意不告知。又被告未依系爭買賣契
04 約提供合法機車位給原告使用，使系爭房地欠缺約定效用，
05 自應負物之瑕疵擔保責任，原告得請求被告減少價金。(三)關
06 於應減少之價金金額，本院112年度重簡字第436號減少價金
07 事件（下稱他案），曾囑託社團法人新北市不動產估價師公
08 會就系爭土地上單一機車位之「永久使用權」市場交易價值
09 為鑑定，依該公會鑑定結論認該使用權之正常價格為新臺幣
10 （下同）18萬3,890元，足見原告所有之系爭房地每戶因無
11 機車位可使用致價值減損18萬3,890元。(四)依系爭房地之房
12 屋買賣契約書第24條第1款約定及依系爭房地之土地買賣契
13 約書第17條第1款約定，可認上開契約業經兩造約定具有不
14 可分之併存關係，且法律效果應同時發生或消滅，則被告未
15 交付合法可供停放之機車位給原告使用，應屬於同一原因發
16 生之契約責任問題，應由被告共同負減少價金及該價金不當
17 得利返還責任。(五)爰依民法第354條、第359條、第179條規
18 定、系爭房屋買賣契約第24條第1項、土地買賣契約第17條
19 第1項約定、消費者保護法（下稱消保法）第22條規定提起
20 本件訴訟等語。其聲明為：被告應給付如附表編號1至8之原
21 告各18萬3,890元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
22 止，按週年利率5%計算之利息。並陳明願供擔保請准宣告假
23 執行。

24 二、被告辯稱：(一)被告未曾授權揚智公司得以系爭廣告內容銷售
25 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
26 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
27 單中，如有附加售屋條件，須經立源公司書面同意簽章，立
28 源公司並應於買方簽訂正式買賣契約書時，加入附加之條
29 件。揚智公司自行附加售屋條件，未經立源公司同意者，應
30 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
31 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

01 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
02 以系爭廣告內容為銷售之方式。(二)原告所提證據無法看出揚
03 智公司有將系爭廣告訊息一一傳送給原告。原告應向揚智公
04 司請求損害賠償而非向被告請求減少價金，蓋被告與原告間
05 之買賣契約未將系爭廣告內容約定於契約內，無須負擔物之
06 瑕疵擔保責任，且系爭廣告內容為揚智公司與原告間之個別
07 約定，與廣告之定義須使多數人知悉其宣傳內容之傳播要件
08 不符，原告應向揚智公司依侵權行為請求損害賠償。(三)立源
09 公司始終向揚智公司表示大樓外劃停車位為河川水利地，至
10 於系爭土地上於銷售時所劃設機車停車位，僅提供賞屋來賓
11 停放，並非表示系爭建案銷售併送機車位等語。其聲明為：
12 原告之訴駁回。並陳明如受不利益判決，被告願供擔保，請
13 准宣告免為假執行。

14 三、揚智公司輔助原告為參加，其陳述略以：(一)伊受立源公司委
15 託銷售系爭建案，銷售過程中有以通訊軟體或當面口頭向原告
16 等消費者傳送系爭廣告訊息，系爭廣告係由立源公司擬定
17 此銷售計劃授權並指示伊作為銷售文宣之一部。而立源公司
18 確實於銷售期間於系爭土地上劃設46格機車停車格，供住戶
19 停放機車，且設置隔牆、感應門，用以阻絕住戶以外之人隨
20 意進出，更於交屋時提供機車場感應門鑰匙給住戶。(二)另從
21 伊銷售系爭建案之陳敬堯副總經理與立源公司之林志峰副總
22 經理間之對話紀錄，林志峰曾於110年5月31日傳送「管理答
23 客問」檔案，其中第2點就「本案是否有設置機車停車區？
24 是否每戶一位？如無每戶一位，總共幾位？如何配置？」之
25 問題，立源公司副總經理林志峰係正面答稱：「使造圖說有
26 14個機車停放位，另於本案北向水利的規劃40~50個機車停
27 車位」。後續有賞屋客戶對該機車停車場之土地使用權提出
28 質疑，伊公司副總經理陳敬堯遂先於110年8月13日以通訊軟
29 體詢問立源公司副總經理林志峰：「1.機車位設置在外面，
30 有沒有土地使用權屬的問題，將來有沒有可能會面臨無處停
31 車窘境？2.針對於機車停放使用，公司有什麼統一說

詞？」，立源公司副總經理林志峰答稱：「機車位的問題需開會時，大家討論一個講法」。雙方後於110年8月16日敲定翌日即同年月17日下午2時開會討論，並決定統一說法為「立源建設有使用管理之權限，而可供一戶一機車位之使用」。其後又因有賞屋客戶向銷售人員提出「機車停車位，建商租用地租期多久，後續管理交由管委會嗎？後續費用支應？」之疑問，伊公司副總經理陳敬堯即將此請示立源公司，經立源公司副總經理林志峰於110年10月8日回稱：「此地為河川水利地，目前由公司管理維護，政府規劃為公園用地，等政府日後徵收後可請管委會向區公所爭取，同做為泰山國中學校後側機車停車位之本社區專屬停車位」，足見立源公司有具體指示伊關於系爭廣告之說詞，被告所辯不足採信等語。

四、查原告等人向被告購買系爭房地，已給付全部價金，並辦妥所有權移轉登記之事實，業據提出系爭買賣契約為證，被告亦不爭執，堪信為真實。惟原告主張被告委託揚智公司以系爭建案為系爭房地銷售時，揚智公司曾向原告等消費者發送系爭廣告，故系爭廣告應為系爭買賣契約之一部內容，詎於系爭房地所有權移轉及交屋後不久，系爭廣告所述之一戶一機車位所在土地即系爭土地，竟遭訴外人公告表示乃私人所有空地，限期命原告等藝舍大樓社區住戶將機車移置他處，致原告無可停放機車空間，是被告顯未依系爭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效用，應負物之瑕疵擔保責任，爰依法請求被告減少價金並返還等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是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之一部？(二)原告以被告未依系爭買賣契約提供一戶一機車位為由，主張被告應負物之瑕疵擔保責任而得請求減少價金，是否有理？如有，得減少價金並請求返還數額為何？

五、本院之判斷：

(一)系爭廣告是否為系爭買賣契約之一部？

- 01 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
02 務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內
03 容，於契約成立後，應確實履行，消保法第22條定有明文。
04 是消費者信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之
05 洽談而簽訂契約，乃通常交易慣例，縱於契約中未就廣告之
06 內容再為約定，企業經營者所應負之契約責任，仍及於該廣
07 告內容，該廣告自應視為契約之一部，合先指明。
- 08 2.查，原告主張被告委託揚智公司銷售系爭建案乙節，為被告
09 所不爭執。又原告主張揚智公司進行系爭建案銷售時，銷售
10 人員均有向包括原告在內等消費者中提及系爭建案有提供
11 「一戶一機車位」之內容即系爭廣告乙情，業據提出系爭建
12 案不同銷售業務以LINE通訊軟體傳送不同人之對話訊息截圖
13 為證（見本院一第45至52頁），並經揚智公司表示：於系爭
14 建案銷售過程中有以通訊軟體或當面口頭向原告等消費者傳
15 送系爭廣告訊息等語在卷，堪認有關「一戶一機車位」之訊
16 息係系爭建案於潛銷或銷售階段，為吸引有意洽詢系爭建案
17 之不特定消費者關注及更加瞭解系爭建案與眾不同賣點之招
18 攬廣告文宣。
- 19 3.被告雖否認曾同意或授權揚智公司得以系爭廣告進行銷售云
20 云，並提出渠等所簽銷售合約書為憑，惟依揚智公司提出負
21 責銷售系爭建案之其公司副總經理陳敬堯與立源公司副總經
22 理林志峰間之對話紀錄內容，林志峰曾於110年5月31日傳送
23 「答客問」檔案予陳敬堯，其中第2點：「**本案是否有設置**
24 **機車停車區？是否每戶一位？如無每戶一位，總共幾位？**
25 **如何配置？**」之問題，該答客問回覆：「使造圖說有14個機
26 車停放位，另於本案北向水利的規劃40～50個機車停車
27 位」，可知立源公司不僅未否認揚智公司所提出「一戶一機
28 車停車位」問題之前提，更答覆除使造圖說之14個機車停放
29 位外，另有在該建案北向水利規劃40～50個機車停車位（見
30 本院卷二第111至113頁）；其後於110年8月13日陳敬堯再就
31 系爭建案所提供之機車位提出客戶所詢問題：「1.機車位

設置在外面，有沒有土地使用權屬的問題，將來有沒有可能會面臨無處停車窘境？2.針對於機車停放使用，公司有什麼統一說詞？」，林志峰則覆稱：「機車位的問題需開會時，大家討論一個講法」，而未否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之機車停車位（見本院卷二第117至119頁）；嗣於110年10月8日陳敬堯復詢：「機車停車位的回覆，公司有統一說詞嗎？」，林志峰即回稱：「此地為河川水利地，目前由公司管理維護，政府規劃為公園用地，等政府日後徵收後可請管委會向區公所爭取，同做為泰山國中學校後側機車停車位之本社區專屬停車位」等語（見本院卷二第127頁），復佐以立源公司有在系爭土地上劃設得供每戶至少一機車停車位之總數及設置感應閘門（參原告提出系爭土地劃設機車停車位之照片，見本院卷二第167頁，另被告亦承認有在系爭土地上劃設機車位、隔牆、感應門，見本院卷二第140頁）等情，足徵立源公司就系爭廣告內容係完全知悉並了解，系爭廣告所稱一戶一機車位之內容，應視為系爭買賣契約之一部分。

(二)原告以被告未依系爭買賣契約提供每戶一機車位為由，主張被告應負物之瑕疵擔保責任而得請求減少價金，是否有理？如有，減少價金並得請求返還數額為何？

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第354條第1項、第359條定有明文。復按第354條所規定之物的瑕疵擔保責任，為一種法定的無過失責任，凡買賣標的物於依同法第373條之規定危險移轉於買受人時，有瑕疵存在或發生，不問出賣人對於該瑕疵之存在或發生，是否有過失，出賣人均須負其責任。而所

謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。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。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院100年度台上字第1188號判決、102年度台上字第2161號判決參照）。

2.查系爭廣告既為系爭買賣契約之一部，業如前述，則「一戶一機車位」，即屬被告應交付予原告之買賣標的物範圍。而立源公司在系爭土地上所劃設提供予原告等系爭房地各戶使用之機車停車位，於111年8月1日遭系爭土地地主封閉，致原告等系爭房地各戶無專屬機車位得使用乙節，為被告所不爭，足徵被告所交付系爭房地之設施有所缺少，致系爭房地之交換價值有所減損，而具買賣標的物之瑕疵，至為灼然。原告依前開規定主張被告應負物之瑕疵擔保責任，並請求減少價金，應屬有據。

3.依他案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35萬9,916元；有機車停車位使用權則為每坪36萬9,919元，兩者價差每坪1萬3元，為出賣人就地下室重新規劃所獲單位經濟利益，換算為20萬4,861元；機車停車位改附隨系爭土地，決定使用權價值18萬5,960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

01 酬0.2%，決定價格日期時之適當收益資本化率1.65%，以還
02 原該給付租金數額之資本價值，經濟租金每月每位250元，
03 決定使用權價值18萬1,820元。基於勘估標的仍具有一定使
04 用收益及處分權能支配，分別賦與各50%權重，計算並決定
05 該使用權之正常價格18萬3,890元等語，有社團法人新北市
06 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
07 稽（見本院卷(二)185至205頁）。本院審酌該估價報告由領有
08 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
09 方法之說明，鑑定結論價格亦未悖離市場行情，及被告對該
10 份估價報告書於該他案表示：無意見（見本院卷(二)第173
11 頁）等情，堪認該估價報告信實有據，核屬公允。因此，原
12 告依民法第359條規定，就系爭房地每戶得請求減少價金18
13 萬3,890元。

14 4.末依系爭房地之房屋買賣契約書第24條第1款及土地買賣契
15 約書第17條第1款約定，可知系爭房地之房屋及土地買賣契
16 約之給付目的係屬同一，具有不可分之併存關係，屬聯立契
17 約，如有任一契約無法履約時，該2份聯立契約之契約目的
18 即均屬不達，視同全部違約，被告其中1人之違約，即可視
19 為另一被告違約，因此被告就系爭買賣契約債務不履行損害
20 賠償責任、解約後之回復原狀義務等，對於原告負有同一目
21 的之全部給付義務。而原告既以本件起訴狀通知被告系爭房
22 地有未依系爭買賣契約提供一戶一機車位之瑕疵，並向被告
23 為減少價金之意思表示，則於系爭房地每戶得請求減少價金
24 18萬3,890元之範圍內，即生減少價金效力，且被告於此範
25 圍內所受領價金已失其法律上原因。基此，原告依民法第17
26 9條規定，請求被告返還如附表編號1至8之原告各18萬3,890
27 元，核屬有據。又原告請求被告返還不當得利，為無確定期
28 限之債務，本件起訴狀繕本已於113年4月26日送達被告，有
29 送達證書在卷可稽（見本院卷二第15頁、17頁），則原告請
30 求自113年4月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之遲延

利息，合於民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定，亦應准許。

六、從而，原告依民法第359條、第179條之規定，請求被告給付如主文第一至五項所示之金額，為有理由，應予准許。末兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，於法核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 10 月 15 日
民事第四庭 法 官 古秋菊

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。

中 華 民 國 113 年 10 月 15 日
書記官 劉馥瑄

附表

編號	原告	戶號	建物門牌	簽約日	買賣契約
1	林奴憶	B戶1樓	新北市○○區○○街00巷0弄00號1樓	110年11月14日	本院卷(一)第81至111頁。
2	邱千砒 詹博宇	C戶4樓	新北市○○區○○街00巷0弄00號4樓	110年11月21日	本院卷(一)第113至152頁。
3	王詩婷	C戶7樓	新北市○○區○○街00巷0弄00號7樓	110年9月25日	本院卷(一)第153至175頁。
4	謝騰飛	C戶9樓	新北市○○區○○街00巷0弄00號9樓	110年11月27日	本院卷(一)第177至209頁。
5	黃蕙文	A戶3樓	新北市○○區○○街00巷0弄00號3樓	110年9月6日	本院卷(一)第211至2

					42頁。
6	蔡佩蓉 蔡靖慧	A戶4樓	新北市○○區○○ 街00巷0弄00號4樓	110年11月20日	本院卷(一) 第243至2 75頁。
7	林聖倫 胡淑嫻	A戶6樓	新北市○○區○○ 街00巷0弄00號6樓	110年11月14日	本院卷(一) 第277至3 07頁。
8	王鈺婷 蔣少邯	A戶7樓	新北市○○區○○ 街00巷0弄00號7樓	110年9月19日	本院卷(一) 第309至3 39頁。