

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第1372號

原告 施盛翔即施祖閩

訴訟代理人 吳威廷律師

洪清躬律師

被告 東展建設有限公司

法定代理人 楊守杞

訴訟代理人 陳志峯律師

複代理人 黃有咸律師

上列當事人間減少買賣價金等事件，本院於民國115年4月30日辯論終結，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、程序方面：

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，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2項分別定有明文。查：原告起訴時主張兩造於民國111年5月26日簽立不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），由原告向被告購買新竹縣○○鄉○○段○○○段地號0000-0000，面積：711平方公尺，權利範圍：10,000分之184之土地，及其上建號00000-000、門牌號碼新竹縣○○鄉○○街00號之建物一層面積53.46平方公尺，第一層夾層面積5.03平方公尺，總面積58.49平方公尺，附屬建物陽台4.60平方公尺（下稱系爭房屋）、共有部分即同段00000-000建號，面積1286.87平方公尺，權利範圍：10000分之184（以下合稱：系爭不動產），惟系爭房屋內部竟規劃有一停車位之

瑕疵，而依民法第354條、第359條、第179條、公平交易法第30條之規定，提起本件訴訟（本院卷第16頁），訴之聲明為：「一、被告應給付原告新臺幣(下同)310萬5070元，及自起訴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。二、訴訟費用由被告負擔。三、如受有利判決，原告願供擔保請准宣告假執行。」。嗣於114年4月13日依公平交易法第31條第2項及第33條為請求權基礎，另追加訴之聲明「被告應負擔費用將判決書全文(事實欄除外)，以「十全批」規格刊登於聯合報第一版一日」（本院卷一第337頁）。被告對於原告所為訴之追加無異議而為本案之言詞辯論，是原告所為上開訴之追加合於規定，當為法之所許。

二、復按當事人於辯論期日到場不為辯論者，視同不到場；言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決，民事訴訟法第387條、第385條第1項前段定有明文。經查，原告及原告訴訟代理人於115年4月30日言詞辯論期日到場後拒絕辯論並離開法庭，依前開規定視同不到場，爰依被告之聲請為一造辯論判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)原告於111年5月26日與被告簽訂系爭買賣契約，由原告以885萬元向被告購買系爭不動產，契約內未含停車位，並於111年9月7日移轉登記為原告所有，並依系爭買賣契約及價金信託履約保證契約，支付全部買賣價金完畢。

(二)嗣原告於111年1月份準備進行房屋裝修前期規劃時，發現系爭房屋未留有冷氣排水管線，故向建設公司工地主任詢問，經告知停車位規劃之管線空間無預留冷氣排水管線，而系爭房屋一層內部規劃為停車位。原告待房屋裝修結束後向社區管委會調閱系爭房屋竣工圖說，管委會回覆建商尚未交接竣工圖說予管委會，故原告於112年9月11日自行向新竹縣政府調閱系爭房屋竣工圖紙平面規劃圖，方知系爭房屋內部竟有規劃一個停車位，與系爭買賣契約書約定之內容不符。且系

01 爭房屋使用分區之用途為商業用。被告於官方網站及系爭房
02 屋之銷售廣告，記載房屋現況為店面、無車位，以使公眾得
03 知方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為
04 虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，致原告以高於市場之價
05 格購買系爭房屋，卻無法全部作為店舖使用。被告為系爭房
06 屋建商，明知系爭房屋內部規劃有一個停車共計30.69平方
07 公尺，被告故意隱瞞此一重要訊息，未告知現狀與使用執照
08 登記不符，並於兩造就系爭房屋交易進行磋商時，隱瞞系爭
09 房屋內一樓店面有停車位之事實，致原告以店面之價格購買
10 一個停車位空間。

11 (三)被告於原告詢問或於本件買賣契約訂定時，經擔任本件買賣
12 之仲介即地政士鄭文暉問詢時，均稱系爭房屋沒有停車位。
13 因系爭房屋一樓店面外觀上看不出含有一個停車位，原告已
14 盡查證義務，仍無法察覺系爭房屋一樓含有一個停車位。除
15 於買賣契約書中第一條「不動產標示及買賣權利範圍」、第
16 二項「建物標示」、第二款停車位內容勾選「無停車位」
17 外，另於房屋買賣契約書中所附之不動產說明書第5項「是
18 否有增建物（包含未登記之改建、加建、違建部分）甲方保
19 證有權處分增建物且將其同主建物一併處分移轉」內容勾選
20 「否」，第18項「是否有車位併同出售」內容勾選「否」，
21 並未說明將一樓平面停車位改為店舖使用，被告顯然刻意隱
22 瞞系爭房屋內存有1個停車位之事實。

23 (四)被告係以設計、製造房屋之商品為營業之公司，核為公平交
24 易法第2條第1項第1款所稱之事業。原告則以消費為目的而
25 為交易房屋商品之消費者，是本件系爭不動產廣告有公平交
26 易法之適用。被告於官方網站及系爭房屋之銷售廣告，記載
27 房屋現況為店面、無車位，均係以系爭房屋可為店舖使用為
28 主要内容，參諸上開說明，被告應確保廣告內容之真實，其
29 對原告所負之義務不得低於廣告之內容，即不因廣告內容是
30 否列入契約而異，是遍觀系爭買賣契約書全文，並未有排除
31 系爭房屋非為店舖使用等相關規定，故原告信賴廣告內容進

而與被告締結本件買賣契約，被告所應負之契約責任自然及於上開廣告內容。原告因被告在系爭不動產之廣告，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，而陷入錯誤，以店面之價格購買一個停車位空間。

(五)原告以885萬元購買系爭房屋，相當於每平方公尺單價為14萬276元，而系爭房屋一樓停車位共計約30.69平方公尺。以停車位實際面積計算，原告相當於以430萬5,070元購買一個停車位，參諸111年5月內政部時價登錄，社區與週邊社區一個平面停車位之交易價格約僅120萬元。原告發現本件買賣契約有上述重大瑕疵後，已多次聯繫被告卻不予回應，原告並於112年9月28日經由新竹縣政府，與被告及柏年不動產有限公司進行消費爭議調解，均未獲積極回應。為此，原告爰依民法第179條、公平交易法第30條、第31條第2項及第33條規定提起本件訴訟，並聲明：

- 1、被告應給付原告310萬5,070元，及自起訴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。
- 2、被告應負擔費用將判決書全文(事實欄除外)，以「十全批」規格載於聯合報第一版一日。
- 3、訴訟費用由被告負擔。
- 4、如受有利判決，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭買賣契約所附之系爭房屋建物登記第一類謄本及建物測量成果圖主要用途均明確記載：「日用品零售及服務設施、停車空間」，可知原告於買受系爭房屋前，早已知悉系爭房屋本規劃有停車空間，被告並無原告所稱故意隱瞞此一資訊之情事甚明。

(二)原告購買系爭房屋時並未另外購買停車位，故於系爭買賣契約第一條「不動產標示及買賣權利範圍」、第二項「建物標示」、第二款「本買賣標的」停車位內容勾選「無停車位」（見鈞院卷第21頁）；以及於系爭買賣契約所附之不動產說

明書第5項「是否有增建物（包含未登記之改建、加建、違建部分）甲方保證有權處分增建物且將其同主建物一併處分移轉」內容勾選「否」、第18項「是否有車位併同出售」內容勾選「否」（見鈞院卷第40頁），乃屬當然，原告執此主張被告有刻意隱瞞之情事，實屬無理。

（三）縱系爭房屋內規劃之停車空間部分無法作為店鋪營業使用，原告就系爭房屋其餘部分面積仍得自由設計規劃，並作店鋪營業使用。是以，系爭房屋內部規劃有停車空間部分依相關法規不能作為營業之用，尚難謂其有價值瑕疵、通常效用瑕疵及契約預定效用之瑕疵，故系爭房屋並無民法第354條之瑕疵。

（四）查本件被告並無原告所稱故意隱瞞交易資訊之情事，且原告於買受系爭房屋前早已知悉系爭房屋本規劃有停車空間，已如上述，是縱鈞院認系爭房屋存有物之瑕疵（假設語氣，被告否認），依民法第355條第1項之規定，被告本不負擔擔保之責，此先予敘明。又原告雖主張其於購買系爭房屋時，不知道系爭房屋有規劃停車空間，然此節僅是證明原告於購買系爭房屋時，並未於事前詳細查看系爭買賣契約所附之系爭房屋建物登記第一類謄本及建物測量成果圖，縱認系爭房屋內部規劃停車空間構成買賣標的物瑕疵（假設語氣，被告否認），原告也符合因重大過失而不知的情形，是依民法第355條第2項本文之規定，被告亦不負系爭房屋之瑕疵擔保責任。姑不論系爭房屋是否存有物之瑕疵，被告已於111年9月7日將系爭房屋之所有權移轉登記予原告，嗣並辦理點交程序將系爭房屋交付予原告，是從原告取得系爭房屋之日起即負有從速檢查系爭房屋之義務。然原告卻於收受系爭房屋後相隔近一年，始向新竹縣政府調閱系爭房屋竣工圖紙平面規劃圖，從而，縱鈞院認系爭房屋存有物之瑕疵（假設語氣，被告否認），原告有怠於從速檢查買賣標的物，並將瑕疵通知出賣人之情形，依民法第356條第2項，應認其已承認受領之系爭房屋，而不得依物之瑕疵規定行使權利。

01 (五)另經查詢內政部不動產交易實價登錄資料，在本件買賣交易
02 同年間，與系爭房屋同一建案（即「愛家NO.2」建案）、樓
03 層均位於一樓之其餘三戶房屋（門牌號碼分別為：「新竹縣
04 ○○鄉○○街0000號」、「新竹縣○○鄉○○街0000號」、
05 「新竹縣○○鄉○○街0000號」），每坪交易單價分別約為
06 33萬8,598元、33萬8,840元及36萬9,726元，而系爭房屋每
07 坪交易單價則約為33萬7170元，前開三戶房屋之每坪交易單
08 價均略高於系爭房屋之每坪交易單價，足見原告並無以高於
09 附近市場行情價格買受系爭房屋之情形，由此益見原告向被告
10 請求減少價金310萬5070元，並返還前開溢收之房屋買賣
11 價金，顯無理由等語為辯。答辯聲明：原告之訴駁回。訴訟
12 費用由原告負擔。如受不利判決，被告願供擔保請求免予宣
13 告假執行。

14 三、本院之判斷：

15 (一)按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條
16 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
17 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
18 程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」民法第354條第1項定
19 有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通
20 常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效
21 用或品質而不具備者，始為物有瑕疵。若出賣之特定物所含
22 數量之缺少，必其缺少促使物之價值、效用或品質有欠缺，
23 方足構成物之瑕疵（最高法院院82年度台上字第1158號、11
24 2年度台上字第2444號判決意旨參照）。次按當事人主張有
25 利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277
26 條前段亦有明定。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先
27 由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之
28 事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉
29 證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。

30 (二)原告主張故意不告知系爭房屋內部規劃一停車位，與系爭契
31 約書約定內容不符，屬物之瑕疵云云。經查，兩造於簽訂系

01 爭契約書時，系爭房屋即建物第一類謄本、建物測量成果圖
02 已有記載主要用途為「日用品零售及服務設施、停車空間」
03 (見本院卷一第33、35頁)，而原告於113年12月25日言詞辯
04 論期日陳稱簽訂系爭買賣契約之附件內容有包含土地登記謄
05 本及建物複丈成果圖(見本院卷一第180頁)，則被告於簽訂
06 系爭買賣契約時，既已將上開資料附於契約書之後而提供給
07 原告，難認被告有隱瞞上開資訊之舉；而系爭買賣契約書第
08 一條「不動產標示及買賣權利範圍」、第二項「建物標
09 示」、第二款停車位內容勾選無停車位，附件不動產說明書
10 第5項「是否有增建物(包含未登記之改建、加建、違建部
11 分)」內容勾選「否」、第18項「是否有車位併同出售」內
12 容勾選「否」，係因原告未另行購買停車位而為如此之記
13 載，符合一般購屋常情，亦難據此認為係隱瞞交易資訊之證
14 據；原告雖稱上開建物第一類謄本所記載的停車空間是指共
15 有部分一部分區分所有權人共有之範圍有停車空間(見本院
16 卷一第184頁)，但共有部分已有「其他登記事項」，於主要
17 用途中有標示「防空避難室兼停車空間」，是上開建物第一
18 類謄本中「建物標示部」之主要用途，當非指共有部分之主
19 要用途，而係指系爭房屋之主要用途，應可認定，是原告所
20 述顯無理由。則系爭房屋依物之通常效用難認有何瑕疵，兩
21 造復未於系爭買賣契約約定系爭房屋應達到何特別約定之效
22 用，則依原告所舉證據，難認系爭房屋符合民法第354條物
23 之瑕疵之情形。

24 (三)次查，兩造均同意本件交由鑑定單位鑑定系爭不動產交易減
25 損價格(見本院卷一第181頁)，依上開鑑價報告書之鑑價結
26 果，雖認定系爭房屋室內規劃有一停車空間，價值減損22萬
27 1,920元，及系爭房屋市價應為862萬4,330元(見本院卷一第
28 227頁)，然被告並未隱瞞及捏造交易資訊，已如上述；原告
29 購屋價格885萬元雖較上開鑑定之市價高出約23萬元，然鑑
30 定報告之估價係依據估價師依據不動產估價技術規則第15條
31 規定，就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，並

01 考量估價目的、勘估標的屬性、使用現況及估價方法特性，
02 採用比較法推算勘估標的之比較價格，採用收益法推算勘估
03 標的之收益價格，最後考慮市場現況、各估價方法之適用性
04 及估價目的等情況，採加權平均分別賦予比較價格及收益價
05 格各50%權重，所得之評估價格(見本院卷一第321至329
06 頁)，並非交易價格高於上開鑑定之市價，即必然表示違法
07 或有不公平的情形。原告係以單坪33萬7,170元購買系爭房
08 屋(見本院卷一第115頁)，而鑑定之市價單坪為33萬7,000元
09 (見本院卷一第329頁)，兩者相差無幾，原告購屋價格並非
10 高於鑑定價格許多而有明顯顯失公平之情形，應符合於市場
11 交易下，買賣雙方各自衡量自身條件下，雙方進行磋商後之
12 最後結果，原告最終願意以885萬元購買系爭房屋，難謂係
13 因系爭房屋內規畫有一停車空間而受有損失。

14 (四)再查，證人即柏年不動產公司員工王永福到庭證稱：於帶原
15 告看屋時有按謄本的內容介紹，有向原告說明系爭房屋內有
16 停車空間，原告稱他知道等語，此有言詞辯論筆錄在卷可
17 稽。從而，原告主張系爭房屋有民法第354條物之瑕疵，依
18 民法第359條、第179條規定，請求被告返還買賣價金310萬
19 5,070元，即非有理。

20 (五)復按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方
21 法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不
22 實或引人錯誤之表示或表徵；前項所定與商品相關而足以影
23 響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、
24 製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產
25 地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效
26 果之相關事項，公平交易法第21條第1、2項定有明文。而公
27 平交易法第21條第1項規定，條文內所稱虛偽不實，係指表
28 示或表徵與事實不符，其差異難為相當數量之一般或相關大
29 眾所接受，而足以引起錯誤之認知或決定者；所稱引人錯
30 誤，係指表示或表徵不論是否與事實相符，足以引起相當數
31 量之一般或相關大眾錯誤之認知或決定(最高行政法院90年

01 度判字第146號判決意旨參照)。且不實廣告之認定，仍應
02 就廣告對市場競爭秩序之影響、消費大眾誤認之可能性、進
03 入交易之相對人權益有無受損及對競爭同業有無造成不公平
04 競爭等情事加以判斷，並非單純保護交易時相對人權益有無
05 受損（最高行政法院93年度判字第384號判決意旨參照）。

06 (六)本件被告為「有限公司」之組織型態，自該當於公平交易法
07 第2條第1項第1款所規定之「事業」，合先敘明。原告以被
08 告銷售廣告不實，違反公平交易法第21條第1項規定，並依
09 公平交易法第30條、第31條第2項、第33條請求損害賠償及
10 登報刊載判決書全文云云。惟查，被告銷售時於廣告看板所
11 載內容係以「挑高黃金店面」、「金店面」形容系爭房屋所
12 在之建案(見本院卷一第54至55頁)，除此之外在看板上並未
13 記載其他做為店面之內容，系爭房屋實際作為店面之條件、
14 範圍、營業種類及形式等內容，仍要依據系爭房屋實際條件
15 而定，有賴消費者實際進行了解始能得知是否符合需求，並
16 非系爭房屋內規畫有一停車空間，即能推論有不能作為店面
17 使用之情事；而系爭房屋為建案1樓之建物，大門面臨道
18 路，相同社區之一樓有作為飲料店及建商銷售中心使用，此
19 有凱信不動產估價師聯合事務所於114年2月20日以凱信字第
20 114007號函檢送系爭不動產估價報告書內建物照片在卷可稽
21 (見本院卷一第245頁)，故與系爭房屋相鄰之1樓建物似仍可
22 作為店面使用，原告復未提出有何不能作為店面使用之實際
23 證據，實難謂被告有何廣告不實的情事。是以，原告主張被
24 告違反公平交易法第21條第1項之規定，應依公平交易法第3
25 0條、第31條第2項及第33條規定賠償損害及被告應負擔費用
26 將判決書全文以「十全批」規格刊載於聯合報第一版一日等
27 情，即屬無據，要難准許。

28 (七)至於證人即地政士鄭文暉並未到庭，經審酌其待證事項與證
29 人王永福雷同，且證人王永福證稱於簽約當日也有到場，並
30 有證述相關事宜，爰認並無繼續傳喚證人鄭文暉之必要，附
31 此敘明。

01 五、綜上所述，原告依民法第179條、公平交易法第21條、第30
02 條、第31條第2項及第33條之規定，請求被告給付310萬5070
03 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計
04 算之利息，並請求被告應負擔費用將判決書全文(事實欄除
05 外)以「十全批」規格刊登於聯合報第一版一日，均無理
06 由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失
07 所依附，應併予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法與證據，
09 經本院斟酌後，與本件判決結果已不生影響，故不一一論
10 列，附此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日
13 民事第二庭法 官 高上茹

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 5 月 4 日
18 書記官 謝佩芸