

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第1604號

原告 許巧欣
黃安文
邱順翌
康雅婷

許絹佩
林溫嵐

共同

訴訟代理人 郭峻誠律師

被告 遠雄建設事業股份有限公司

法定代理人 趙文嘉

訴訟代理人 蘇弘志律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年7月25日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書
第2款定有明文。本件原告原以民法第359條、第227條第1
項、第226條第1項、消費者保護法第22條、第51條規定為請
求權基礎，聲明請求：(一)被告應給付原告各新臺幣(下同)
80萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣楊丹杏

01 於民國113年11月11日撤回起訴（見本院卷三第117至118
02 頁），原告減縮請求權基礎為民法第227條第1項準用第226
03 條第1項規定（見本院卷三第321頁），並於114年6月6日具
04 狀變更聲明為：(一)被告應給付原告各如附表「請求金額」欄
05 所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
06 年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行（見本
07 院卷三第273至274頁）。核與上開規定相符，應予准許。

08 貳、實體事項

09 一、原告主張：緣被告於104年間銷售「遠雄文心匯」（下稱系
10 爭建案）第1期建案（下稱系爭第1期建案）之預售屋銷售文
11 宣、媒體廣告內容中，宣稱系爭第1期建案與系爭建案之第2
12 期建案（下合稱系爭2建案）中間另保留600坪之蒙德里安藝
13 術花園（下稱系爭600坪花園）、系爭2建案至少保留有30公
14 尺之棟距（下稱系爭30公尺棟距）、專屬獨立步道可通行到
15 捷運G12豐樂公園站（下稱系爭捷運獨立步道；下合稱系爭
16 特點）。原告因而信賴系爭第1期建案具有系爭特點，分別
17 於如附表「簽約日期」欄所示之日期，向被告購買如附表
18 「門牌號碼」欄所示之不動產，是系爭特點應構成買賣契約
19 之內容。詎被告將原訂之第2期建案基地（即臺中市○○區
20 ○○段000地號土地）出售予訴外人興富發建設股份有限公司
21 （下稱興富發公司），並於108年11月12日完成第2期建案
22 核准建造執照變更設計，是自該日起，被告就系爭特點已陷
23 於給付不能，又就系爭特點所生瑕疵係因被告出售第2期建
24 案基地予興富發公司所導致，自屬可歸責於被告之不完全給
25 付，爰依民法第227條第1項準用第226條第1項，請求被告負
26 債務不履行之損害賠償責任等語，並聲明：(一)被告應給付原
27 告各如附表「請求金額」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送
28 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔
29 保，請准宣告假執行。

30 二、被告則以：觀諸原告所提資料，均無記載原告所主張被告於
31 銷售系爭建案時，有宣稱得與系爭建案第2期社區共同享有

01 系爭特點之內容，原告亦無提出被告所委託系爭建案房屋代
02 銷公司於銷售時所使用之廣告說明物中，曾記載有系爭特點
03 之文義，原告並未盡其舉證之責；且原告所提記載「棟距30
04 米」之資料非被告所適用之廣告說明物。又原告就系爭建案
05 之第2期建案法定空地未支付任何對價，非被告本於買賣契
06 約應給付之事項。另公平交易委員會之處分，依據僅為104
07 年8月22日蘋果日報之報導（下稱系爭104年蘋果報導），惟
08 此非被告對原告銷售時所用之廣告說明物等語，資為抗辯。
09 並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判
10 決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項（見本院卷三第252頁）：

12 (一)原告分別向被告購買系爭第1期建案，原告購買之門牌號
13 碼、社區編號、簽約日期、交屋日期及價金如本院卷一第47
14 頁所示（即如附表），其所簽立之預售屋買賣契約書如本院
15 卷一第179至460頁所示。

16 (二)本院卷一第815至851頁為被告所提供之廣告物（下稱系爭廣
17 告物）。

18 (三)公平交易委員會處分書公處字第111080號以被告銷售系爭第
19 1期建案提供資料供媒體報導，內容載有該建案「1、2期社
20 區中間另保留約600坪系爭600坪花園」，就足以影響交易決
21 定之商品內容為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易
22 法第21條第1項規定，處被告120萬元罰鍰。

23 四、本院得心證之理由：

24 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；
25 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
26 訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利
27 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
28 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉
29 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法
30 院100年度台上字第415號判決參照）。

31 (二)原告主張被告於系爭第1期建案之預售屋銷售文宣、媒體廣

01 告內容中，宣稱有系系爭特點，系爭特點應構成買賣契約之
02 內容等語，固提出系爭104年蘋果報導、遠雄文心匯廣告不
03 實對照表、系爭廣告物、記載「棟距30米」之資料、交通影
04 響評估案基本資料、國家建築金獎活動專刊、被告官網遠雄
05 文心匯介紹、中國時報104年報導為證（見本院卷一第51至9
06 1、528至532、815至851、853頁；卷二第333至335、365至3
07 77頁；卷三第97至98頁）。惟查：

- 08 1.揆諸系爭104年蘋果報導、記載「棟距30米」之資料、交通
09 影響評估案基本資料、國家建築金獎活動專刊、中國時報
10 104年報導（見本院卷一第51至91、第853頁；卷二第333至
11 335、365至377頁；卷三第97至98頁），既為被告否認此為
12 被告銷售系爭第1期建案時所提供予原告之資料，依前開說
13 明，原告自應舉證以實其說，惟原告迄未提出其他有利證據
14 可資證明，自不得為有利原告之認定。
- 15 2.又觀諸被告所提供之系爭廣告物記載「『遠雄文心匯』鼎立
16 八期文心南路與文心南五路交通動能樞紐，不僅步行約50秒
17 抵達捷運G12站…」、「【捷運系統】規劃捷運綠線貫穿八
18 期，G12站步行50秒」等語（見本院卷一第839頁）；及原告
19 提出被告官網遠雄文心匯介紹記載「【遠雄文心匯】前擁萬
20 坪豐樂公園、走路1分鐘到臺中捷運綠線G12站…」等語（見
21 本院卷二第380頁），均僅說明步行至捷運站之時間，並未
22 見有原告所主張之系爭捷運獨立步道，無從認定系爭捷運獨
23 立步道為買賣契約之內容。
- 24 3.再參遠雄文心匯廣告不實對照表（見本院卷一第528至532
25 頁；卷二第45至53頁），均為原告所自行製作，並為被告所
26 否認，尚難逕認系爭特點構成買賣契約之內容。
- 27 4.基上，原告迄未提出其他有利證據以資證明，則原告主張被
28 告於系爭第1期建案之預售屋銷售文宣、媒體廣告內容中，
29 宣稱有系系爭特點，是系爭特點構成買賣契約之內容等語，
30 並無足採，故原告依民法第227條第1項準用第226條第1項規
31 定，請求被告給付原告各如附表「請求金額」欄所示之金

01 額，即屬無據。

02 (三)末按除有法院應依職權調查之事項、該事項不甚延滯訴訟、
03 因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出，及依其他
04 情形顯失公平者外，未於準備程序主張之事項，於準備程序
05 後行言詞辯論時，不得主張之；攻擊或防禦方法，除別有規
06 定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提
07 出之。當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出
08 攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之，民事
09 訴訟法第276條第1項、第196條第1項、第2項前段分別定有
10 明文。查本件原告於111年5月30日起訴（見本院卷一第11
11 頁），歷經本院行準備程序共計10次，且本院多次於準備程
12 序中曉諭原告應具體特定其主張不完全給付之事實，並提出
13 被告就系爭第1期建案約定有系爭特點之舉證（見本院卷二
14 第63至64、105至106、108、140、185、221頁），可知原告
15 自起訴迄本院114年5月26日準備程序終結，已有相當時間就
16 本件訴訟為準備。詎原告遲至本院準備程序終結後，於114
17 年7月25日行言詞辯論程序時，始當庭聲請訊問原告黃安
18 文、許絹佩（見本院卷三第323頁），顯見原告違反適時提
19 出義務，且有礙本件訴訟之終結，原告復未能釋明其逾時提
20 出有何合於民事訴訟法第276條第1項但書規定情形，是本院
21 認為上訴人提出上開新防禦方法，違反前揭規定，爰不准其
22 提出，是項攻擊方法應予駁回。

23 五、綜上所述，原告依民法第227條第1項準用第226條第1項規
24 定，請求被告給付原告各如附表「請求金額」欄所示之金
25 額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
26 計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，
27 其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

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（含
29 原告114年5月26日、28日聲請函查事項），經本院斟酌後，
30 認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日
02 民事第三庭 審判長法官 唐敏寶
03 法官 王金洲
04 法官 林 萱

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
07 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 8 月 21 日
09 書記官 黃泰能

10 附表（日期：民國；金額：新臺幣）：
11

編號	原告	簽約日期/簽約買受人	門牌號碼	交屋日期	總價（含車位）	證據	請求金額
1	許巧欣	106年2月7日/許巧欣	182號9樓之1	107年9月8日	1951萬7000元	原證5、12（本院卷○000-000、463-466頁）	60萬4510元
2	黃安文	106年10月16日/黃安文	186號4樓之1	107年7月15日	2120萬元	原證6、13（本院卷○000-000、467-469頁）	60萬9588元
3	邱順翌	107年1月7日/邱順翌	186號7樓之1	107年9月28日	2202萬元	原證7、14（本院卷○000-000、471-473頁）	61萬5675元
4	康雅婷	106年2月10日/康雅婷	182號6樓之1	106年8月9日	1950萬元	原證8、15（本院卷○000-000、477-481頁）	60萬5196元
5	許絹佩	107年6月11日/許絹佩	186號23樓之2	107年9月28日	2038萬元	原證9（本院卷○000	96萬6989元

(續上頁)

01

						-000、483 -485頁)	
6	林溫嵐	104年3月9日/石美玲 *林溫嵐與石美玲於107年8月10日簽訂買賣契約讓與協議書	186號20樓之5	107年10月29日	1480萬元	原證10、16(本院卷○ 000-000、487-490頁)	82萬3488元