

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度消字第14號

原告 洪如億

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 鄭仲昕律師

李昭儒律師

謝孟高律師

被告 精匠建設股份有限公司

法定代理人 馮賀欽

訴訟代理人 謝享穎律師

被告 東鑫廣告有限公司

法定代理人 蘇正雄

訴訟代理人 沈暉翔律師

複代理人 黃意茹律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年6月27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、程序部分：

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、請求之基礎事實同一者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第255條第1項第1、2款、第262條第1項分別定有明文。本件原告起訴原聲明求為(一)先位聲

01 明：被告精匠建設股份有限公司（下稱精匠公司）應給付原
02 告新臺幣（下同）2,494,476元，及自起訴狀繕本送達翌日
03 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）備位聲
04 明：1.被告東鑫廣告有限公司（下稱東鑫公司）應給付原告
05 2,494,476元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
06 週年利率百分之5計算之利息。2.被告程統熙應連帶給付原
07 告2,494,476元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
08 按週年利率百分之5計算之利息。3.被告張甯淇即張瓊文
09 （下稱張瓊文）應連帶給付原告2,494,476元，及自起訴狀
10 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
11 息。4.第1至3項所示之給付，任一被告已為全部或一部之給
12 付者，其於被告就其履行之範圍內同免給付義務。嗣於起訴
13 狀繕本送達被告後，於民國113年3月22日以民事減縮訴之聲
14 明狀變更聲明求為（一）先位聲明：被告精匠公司應給付原告1,
15 732,701元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
16 年利率百分之5計算之利息。（二）備位聲明：1.被告東鑫公司
17 應給付原告1,732,701元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
18 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.被告程統熙應
19 連帶給付原告1,732,701元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
20 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.被告張瓊文
21 應連帶給付原告1,732,701元，及自起訴狀繕本送達翌日起
22 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。4.第1至3項
23 所示之給付，任一被告已為全部或一部之給付者（見本院卷
24 第272頁）；於113年6月21日以民事言詞辯論意旨狀撤回對
25 被告程統熙、張瓊文之起訴，及追加民法第184條第1項、第
26 2項為對被告東鑫公司之請求權基礎，並變更聲明求為（一）被
27 告精匠公司應給付原告1,732,701元，及自起訴狀繕本送達
28 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（二）被
29 告東鑫公司應給付原告1,732,701元，及自起訴狀繕本送達
30 翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。（三）前
31 二項給付中，有任一項之被告已為給付者，於相同給付範圍

01 內，餘被告於該給付範圍內同免給付責任。原告所為上開聲
02 明之變更，其中減縮金額、變更訴之聲明，及對被告程統
03 熙、張瓊文撤回起訴部分，業經被告精匠公司、東鑫公司、
04 程統熙、張瓊文表示同意（見本院卷第294、322、339、345
05 頁）；且原告追加請求權基礎部分，係本於系爭買賣契約衍
06 生爭議之同一基礎事實，且不妨礙被告東鑫公司之防禦及訴
07 訟進行，均核與前開規定相符，應予准許。

08 貳、實體部分：

09 一、原告主張：

10 (一)被告精匠公司委由被告東鑫公司負責企劃及代理銷售「富御
11 觀止」建案房地之代銷業務。原告於108年12月8日經由被告
12 東鑫公司代理銷售，向被告精匠公司買受「富御觀止」建案
13 戶別「A棟2樓」之預售屋（編號A2，下稱系爭房屋），及地
14 下3樓編號43A號機械式上層車位（下稱系爭車位），並簽立
15 房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。

16 (二)系爭買賣契約第3條雖記載系爭房屋總面積118.03平方公尺
17 （約35.70坪），包含專有部分面積78.09平方公尺（約23.6
18 2坪）、主物面積69.79平方公尺（約21.11坪）、附屬建物
19 面積即陽台8.30平方公尺（約2.51坪）；共有部分面積39.9
20 4平方公尺（約12.08坪）；系爭車位規格長寬高為2.50×5.5
21 0×1.60公尺。惟原告於簽立系爭買賣契約前，與被告東鑫公
22 司代銷人員即訴外人程統熙、張瓊文議約過程中，其等填載
23 原證1房地價金拆款明細表（下稱系爭拆款明細表）向原告
24 明確表示系爭房屋之露臺坪數有5.5坪，並保證系爭車位高
25 度有1.8公尺高，可供TOYOTA廠牌RAV4休旅車停放，原告因
26 信任程統熙、張瓊文提供系爭拆款明細表及系爭車位資訊而
27 購買系爭房屋。詎原告於交屋後，發現系爭房屋露臺坪數僅
28 有2.02坪，短少3.48坪【計算式：5.5坪－2.02坪＝3.48
29 坪】，系爭車位高度則僅有1.6公尺高，無法停入TOYOTA廠
30 牌RAV4休旅車，顯然與系爭拆款明細表及先前約定不同。被
31 告精匠公司授權被告東鑫公司代銷人員程統熙、張瓊文代理

01 銷售系爭房屋，自應對原告負代理人之責任。而系爭拆款明
02 細表為被告東鑫公司、程統熙、張瓊文代理被告精匠公司與
03 原告進行議約時之銷售廣告內容及個別磋商條款，依消費者
04 保護法（下稱消保法）第15、22條規定，定型化條款即系爭
05 買賣契約第3條之約定與系爭拆款明細表抵觸部分無效，系
06 爭拆款明細表仍應系爭買賣契約第3條優先適用，故被告精
07 匠公司仍負有依系爭拆款明細表給付之義務。又系爭房屋為
08 露臺戶型，該露臺雖未計入權狀坪數，然買賣實務上仍會將
09 露臺坪數列入房屋總價，所以每坪單價會高於其他戶2分之1
10 至3分之1，故系爭房屋露臺未達約定之買賣面積；系爭車位
11 未達約定之高度，顯已構成不當得利、不完全給付及物之瑕
12 疵。又原告因系爭房屋露臺短少3.48坪所受之損害為1,137,
13 758元【計算式：內政部不動產交易實價查詢服務網就同為
14 「富御觀止」樓層相近之門牌臺灣大道1段538號5樓之2房
15 屋，於112年7月之交易價格，1坪為326,942元，3.48坪×32
16 6,942元=1,137,758元，元以下四捨五入】；而「富御觀
17 止」建案僅有平面車位具有可供停放休旅車之效用，故應以
18 平面車位與機械車位之價差，並納入消費者物價指數年增率
19 調整幅度，計算原告因系爭車位不具停放休旅車之約定效用
20 所受之損害為594,943元【計算式：C棟11號平面車位111年2
21 月交易價格1,230,000元－（C棟4號坡道機械車位110年9月
22 交易價格650,000元×110年9月至111年2月消費者物價指數年
23 增率調整幅度1.0000000）×111年2月至112年7月消費者物價
24 指數年增率調整幅度1.0000000=594,943元，元以下四捨五
25 入】，依民法第179條、第226條、第227條、第359條、第36
26 0條及系爭買賣契約第5條之規定，擇一請求被告精匠公司給
27 付1,732,701元（計算式：1,137,758元+594,943元=1,73
28 2,701元）。

29 (三)被告東鑫公司未依不動產管理條例第23條第1項、第24條之2
30 規定，依仲介專業提供買受人即原告關於系爭房屋必要相關
31 資訊，卻疏於調查，任由其員工程統熙、張瓊文透過房地價

01 金明細表提供原告不實資訊，被告東鑫公司應依民法第184
02 條第1項、第2項規定，負法人侵權行為責任等語。

03 (四)並聲明：1.被告精匠公司應給付原告1,732,701元，及自起
04 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
05 之利息。2.被告東鑫公司應給付原告1,732,701元，及自起
06 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
07 之利息。3.前二項給付中，有任一項之被告已為給付者，於
08 相同給付範圍內，餘被告於該給付範圍內同免給付責任。4.
09 願供擔保，請准宣告第1、2項假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)被告精匠公司部分：原告與程統熙、張瓊文議約過程中，程
12 統熙、張瓊文均無向原告表示系爭房屋露臺有5.5坪，及系
13 爭車位高度有1.8公尺之情事。又系爭拆款明細表並非兩造
14 合意之契約內容，亦非足以使多人知悉內容之廣告，而不屬
15 消保法第22條所規定之廣告。況且系爭房屋之露臺依內政部
16 公告之「預售屋買賣定型化契約應載及不得記載事項」第
17 貳、七點明定「附屬建物除陽臺外，其餘項目不得約定記入
18 買賣價格」，是系爭買賣契約並未約定露臺之坪數，亦未將
19 之計入買賣價格，原告請求賠償露臺坪數短少之損害，並無
20 理由。又被告精匠公司交付原告使用之系爭車位實際面積與
21 系爭車位所定之規格相符，原告請求賠償無法使用系爭車位
22 之損失，亦無理由等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁
23 回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

24 (二)被告東鑫公司部分：否認程統熙、張瓊文有向原告表示系爭
25 房屋露臺有5.5坪，及系爭車位高度有1.8公尺等不實資訊等
26 語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

27 三、兩造不爭執事項（見本院卷第295至296頁）：

28 (一)被告東鑫公司受被告精匠公司之委託，負責企劃及代理銷售
29 「富御觀止」建案之代銷業務；程統熙、張瓊文（又名張甯
30 淇）於000年00月間，均係受雇於東鑫廣告有限公司之銷售
31 業務員，負責「富御觀止」建案銷售。

01 (二)原告於112年12月8日簽立系爭買賣契約（原證2），向被告
02 精匠公司買受系爭房屋，房屋總面積118.03平方公尺（約3
03 5.70坪），包含：

04 1.專有部分，面積78.09平方公尺（約23.62坪），主建物面積
05 69.79平方公尺（約21.11坪）、附屬建物面積，即陽台8.30
06 平方公尺（約2.51坪）。

07 2.共有部分，面積39.94平方公尺（約12.08坪）；及系爭地下
08 3樓編號43A機械式上層車位，約定車位規格（長×寬×高）為
09 2.50×5.50×1.60公尺。

10 (三)系爭買賣契約係由被告精匠公司預先擬定，預定用於同類預
11 售屋買賣契約條款而訂定之契約，性質上屬定型化契約條款
12 而有消保法之適用。

13 (四)系爭買賣契約首欄記載：「雙方同意訂定本買賣契約書，本
14 契約於簽訂前經買方攜回審閱五天於（108年11月30日買方
15 攜回審閱無誤）」，並經原告在後簽名用印。

16 (五)系爭房屋於112年6月8日辦理所有權移轉登記予原告，主建
17 物保存登記總面積72.03平方公尺，附屬建物面積7.66平方
18 公尺，共用部分面積40.63平方公尺，總面積120.32平方公
19 尺，與系爭買賣契約之約定合計面積差距2.29平方公尺，原
20 告已依約找補93,517元予被告精匠公司。

21 (六)被告精匠公司交付原告之系爭車位，實際面積與契約約定之
22 規格相符。

23 四、得心證之理由：

24 原告主張被告東鑫公司之代銷人員程統熙或張瓊文與原告議
25 約時，曾告知系爭房屋露臺坪數為5.5坪，並保證系爭車位
26 可停放高度1.8公尺之休旅車，與系爭房屋露臺坪數實際僅
27 有2.02坪，系爭車位高度僅有1.6公尺不符，應就原告所受
28 損害負賠償責任等情，為被告精匠公司及東鑫公司所否認，
29 並以前開情詞置辯。則本件主要爭點厥為：(一)程統熙或張瓊
30 文是否有於簽訂系爭買賣契約時，告知系爭房屋露臺坪數為
31 5.5坪？(二)程統熙或張瓊文是否有向原告保證系爭車位可停

01 放高度1.8公尺之休旅車？(三)原告主張系爭拆款明細表係預
02 售屋之廣告內容，同屬兩造契約之一環，依消保法第22條規
03 定，被告精匠公司之給付義務不得低於廣告內容，應依系爭
04 拆款明細表所載「露臺坪數5.5坪」負給付義務，有無理
05 由？(四)原告主張系爭房屋露臺面積短少3.48坪，依民法第17
06 9條、第226條、第227條、第359條、第360條、系爭買賣契
07 約第5條，擇一請求被告精匠公司給付1,137,758元，有無
08 理由？(五)原告主張系爭車位欠缺可供停放高度1.8公尺之休
09 旅車之約定效用，依民法第179條、第226條、第227條、第3
10 59條、第360條，擇一請求被告精匠公司給付594,943元，有
11 無理由？(六)原告依民法第184條第1項、第2項規定，請求被
12 告東鑫廣告有限公司給付1,732,701元，有無理由？

13 (一)程統熙或張瓊文是否有於簽訂系爭買賣契約時，告知系爭房
14 屋露臺坪數為5.5坪？原告主張系爭拆款明細表係預售屋之
15 廣告內容，同屬兩造契約之一環，依消保法第22條規定，被
16 告精匠公司之給付義務不得低於廣告內容，應依系爭拆款明
17 細表所載「露臺坪數5.5坪」負給付義務，有無理由？

18 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
19 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
20 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
21 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
22 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本
23 件原告主張程統熙或張瓊文以系爭拆款明細表向原告表示系
24 爭房屋之露臺坪數5.5坪乙節，此為被告精匠公司及東鑫公
25 司否認，應由原告就其主張前揭有利於己之事實，負舉證責
26 任。

27 2.被告精匠公司及東鑫公司均否認原告提出記載樓層編號A2、
28 坪數「35.7(23.62)」、「5.5露臺」之系爭拆款明細表
29 (見本院卷第33頁)之形式上真正(見本院卷第196至197
30 頁)。且依程統熙前以當事人身分具結證稱：「(問：證人
31 在銷售富御觀止建案時，在議約過程中，是否會提供原證1

01 所示分別記載坪數、訂金、簽約金、開工款、工程期款、交
02 屋款、貸款、總價款等之房地價金拆款明細表給買方？）議
03 約過程中，提供之正式拆款表不是原證1，原證1這一份是買
04 方初步來訪時，尚未確定購買、尚未議價前的試算表，若之
05 後有購買意向，會再提供正式拆款表，不是以原證1為主。
06 這一份原證1我也不確定是不是我寫，時間過太久，字跡跟
07 我的有點像，但我無法確認。（問：原證1房地價金拆款明
08 細表在樓層編號A2之坪數欄之上半部記載『35.7（23.6
09 2）』，中間以一條橫線分開，下半部記載『5.5露臺』係指
10 何意？）我記得原告當時想瞭解A2這一戶前、後露台總面
11 積，我跟原告說露台不計坪不計價，我問是否為露台、陽
12 台、花台面積？原告表示對，我就以比例尺大略計算，有告
13 知原告一個面積，但我不確定是不是就是含露台總共5.5，
14 也不確定有沒有寫在房地價金拆款明細表上給原告。」、
15 「（問：當時寫房地價金拆款明細表時，就露台5.5坪部
16 分，是否有說明其他空間？）我有表明露台不計坪不計價，
17 是原告要知道2樓前後總計多少戶外空間，我才以比例尺大
18 略計算說包含露台、陽台、花台總共多少坪，但我不確定原
19 證1所載『5.5』是不是我寫的。之後議約及簽約時，原告也
20 沒有持原證1拆款明細表為主張。」等語（見本院卷第232至
21 233、236頁），原告主張系爭拆款明細表上所載「5.5露
22 臺」等語，係指系爭房屋之露臺面積為5.5坪乙節，核與程
23 統熙前揭證述之內容不符，要難遽信。又依系爭買賣契約所
24 附系爭房屋平面圖觀之（見本院卷第46頁），可見系爭房屋
25 之陽台共計3處，露臺共計2處，且2處露臺總面積，大略小
26 於3處陽台總面積，而依系爭買賣契約第3條約定系爭房屋
27 之陽台面積為8.30平方公尺，約2.51坪等情，此為兩造不爭
28 執，則系爭拆款明細表記載「5.5露臺」如確係指露臺面積
29 5.5坪，顯與系爭房屋平面圖之內容不符，衡諸經驗法則，
30 程統熙誤算露臺面積之可能性較低，則程統熙證述系爭拆款
31 明細表上所載「5.5露臺」等語，並非專指露臺面積為5.5坪

01 乙節，應屬可信。原告主張程統熙有告知系爭房屋露臺面積
02 為5.5坪乙節，則非可採。

03 3.另原告所舉其與被告精匠公司客服人員之LINE對話紀錄（見
04 本院卷第123頁），依被告精匠公司客服人員所稱「關於露
05 臺面積之部分，可能是因為當初銷售人員對單位認知錯
06 誤……」等語，並非肯定用語，且衡諸原告與客服人員之對
07 話情境及身分關係，不能排除客服人員僅係基於以客為尊之
08 服務態度，對原告關於系爭房屋代銷人員告知露臺面積為5.
09 5坪之主張予以委婉回應，自亦難認被告精匠公司客服人員
10 所為答覆之內容，係自認其銷售人員就系爭房屋露臺面積提
11 供錯誤資訊之意。

12 4.次按本法第22條至第23條所稱廣告，指利用電視、廣播、影
13 片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電
14 腦、電話傳真、電子視訊、電子語音或其他方法，可使多數
15 人知悉其宣傳內容之傳播，消保法施行細則第23條定有明
16 文。又所謂個別磋商條款，指契約當事人個別磋商而合意之
17 契約條款，消保法第2條第8款定有明文。當事人於訂立書面
18 契約時，如未將先前洽商有關契約履行之事項以文字記載於
19 契約者，除法律另有規定或另有變更契約內容之意思表示合
20 致外，應僅得以該契約文字之記載作為解釋當事人立約當時
21 真意之基礎，無須別事探求（最高法院93年度台上字第988
22 號民事判決意旨參照）。依系爭拆款明細表之形式觀之，應
23 係被告東鑫公司代銷人員針對個別消費者詢價之戶別，初步
24 計算訂金、簽約金、開工款、工程期款、交屋款、預估貸款
25 金額後，交予個別消費者之參考資料，非使不特定多數人知
26 悉被告精匠公司或東鑫公司宣傳內容之傳播，揆諸消保法施
27 行細則第23條之規定意旨，系爭拆款明細表並非廣告甚明，
28 亦即無消保法第22條規定之適用，原告依前開規定，主張系
29 爭拆款明細表成為系爭買賣契約內容之一部，並非有據。又
30 本件原告並未主張及舉證其於簽訂系爭買賣契約時，有提出
31 系爭拆款明細表，要求作為系爭買賣契約之附件，或要求將

01 系爭房屋之露臺面積約定為5.5坪之情事，則其主張依系爭
02 拆款明細表記載「5.5露臺」，係屬關於系爭房屋露臺坪數
03 之個別磋商條款，應較系爭買賣契約約定之定型化契約條款
04 優先適用云云，亦屬無據。

05 5.又原告自承其與張瓊文並無甚多對話往來，主要議約對象為
06 程統熙（見本院卷第237頁），是系爭拆款明細表上固載有
07 被告張瓊文所用之化名「張甯淇」及其行動電話號碼，此有
08 系爭拆款明細表在卷可稽，充其量僅能認係作為聯絡目的之
09 用，而非以系爭拆款明細表記載之內容，對外為意思表示之
10 意，原告據此主張張瓊文藉由系爭拆款明表提供原告系爭房
11 屋露臺面積之不實資訊云云，亦屬無由。

12 (二)程統熙或張瓊文是否有向原告保證系爭車位可停放高度1.8
13 公尺之休旅車？

14 1.原告主張被告東鑫公司之代銷人員程統熙，保證系爭車位可
15 停放高度1.8公尺之休旅車乙節，此為被告精匠公司及東鑫
16 公司否認，是原告就其主張前揭有利於己之事實，自應負舉
17 證責任。

18 2.原告雖提出其與程統熙之LINE對話紀錄截圖為證（見本院卷
19 第63頁），然觀諸對話內容，乃原告與程統熙於事後爭執中
20 之對話內容，多為情緒上之爭吵對話，至於原告質疑「建商
21 說給你的資料只有1.6公尺，我的休旅車無法停！你那時還
22 求證一些時間才回我確認可以！」等情，依程統熙回覆稱
23 「洪小姐，那你要去問建商」，及在此之前對原告表示「我
24 說可以停賣你建商就可以賣你嗎？」等語，僅能認係程統熙
25 於爭執中，對於原告一再主張其有告知系爭車位可供停放休
26 旅車時，以反問原告之語氣表達，系爭車位是否足以停放休
27 旅車，應依系爭車位高度1.6公尺為準，並非其說可以就可
28 以，尚難據此認定程統熙係自認於議約過程，有告知或保證
29 原告關於系爭車位得以停放大型休旅車之情。再參酌程統熙
30 前以當事人身分具結證稱：「（問：依系爭買賣契約之約
31 定，原告當時選購的是地下3樓編號43A機械式上層車位，約

01 定車位規格為2.50x5.50x1.60公尺?)是。(問:原告當時
02 選購的機械上層車位,是否有無法停放車高較高之休旅車之
03 可能?是否有向原告說明?)有可能,本來是配機下車位,
04 但原告堅持不要機下車位,要更換為機上車位,所以原告所
05 持紅單是機下車位,簽約之前我們以電話聯絡,原告確認要
06 改乘機上車位,故後來簽約當天,我帶去的合約書就已經成
07 機上車位。(問:原告當時知悉機械上層可能無法停放休旅
08 車?)對。(問:原告在選購之車位前,是否有詢問機械上
09 層車位可否停放其駕駛之1.8公尺高之TOYOTA RAV4休旅
10 車?)有確認過,我有跟原告表示超出高度,可能不行,故
11 原告是清楚的。我當時跟原告說車子可以換,是否要為一個
12 車位不買這房屋,合約也寫很清楚限高1.6公尺。……
13 (問:原證3是否為你與原告之LINE對話紀錄?)是。這是
14 原告簽約很多年後,突然問我,所以大家有一點火氣,但日
15 期我不確定,應該是房屋要接近交屋前了。(問:原告詢問
16 『建商說給你的資料只有1.6公尺,我的休旅車無法停!你
17 那時還求證一些時間才回我確認可以』,你回覆說『洪小
18 姐,那你要去問建商』,在此之前你有說『我說可以停賣你
19 建商就可以賣你嗎』。這些對話是何意?)我意思是不是我
20 說可以就可以,合約也有寫清楚,高度就是1.6公尺。
21 (問:你當時是否曾向被告精匠建設股份有限公司一方之人
22 員確認,機械式上層車位是否可以停放特定車型之休旅
23 車?)我有確認過,建商也是說不行。」等語,亦與原告主
24 張互不相符。是以原告所提出前揭LINE對話紀錄,並不足以
25 證明程統熙有保證系爭車位可供停放高度1.8公尺之休旅車
26 之情。又原告自承其與張瓊文並無甚多對話往來,張瓊文雖
27 有在場,然主要議約對象為程統熙(見本院卷第237頁),
28 應無原告起訴主張張瓊文有告知或保證系爭車位可供停放高
29 度1.8公尺之休旅車之情事(見本院卷第12頁),此外原告
30 復未能另行舉證以實其說,其主張程統熙、張瓊文有保證系
31 爭車位可供停放高度1.8公尺之休旅車云云,難認屬實。

01 五、綜上所述，原告既未能證明程統熙或張瓊文有於簽訂系爭買
02 賣契約時，告知系爭房屋露臺坪數為5.5坪，及向原告保證
03 系爭車位可停放高度1.8公尺之休旅車等情，則其依民法第1
04 79條、第226條、第227條、第359條、第360條及系爭買賣契
05 約第5條等，請求被告精匠公司給付1,732,701元，及依照民
06 法第184條第1項、第184條第2項，請求被告東鑫公司給付1,
07 732,701元，均自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日
08 止，按週年利率百分之5計算之利息，均為無理由，應予駁
09 回。原告之訴既駁回，其假執行之聲請亦失依據，應併駁
10 回。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊及防禦方法、所提證據及
12 其餘爭點，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併予敘
13 明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

16 民事第六庭 法官 孫藝娜

17 (原宣判日期113年7月25日適逢颱風臺中市停止上班，依法延期
18 宣判。)

19 正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日

23 書記官 資念婷