

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第415號

上訴人 林鈺蓁

訴訟代理人 洪家駿律師

複代理人 林家駿律師

被上訴人 賴春足

訴訟代理人 邢建緯律師

複代理人 劉富雄律師

上列當事人間請求給付違約金事件，上訴人對於民國113年5月30日本院臺中簡易庭112年度中簡字第3025號第一審判決提起上訴，本院於114年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之。判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條定有明文。上開規定於簡易程序之第一審裁判之上訴程序準用之，同法第436條之1第3項亦有明文規定。本件原審判決所載之事實及理由，除以下補充外，核與本判決相同，爰依上開規定引用之，不再重複。

二、上訴人方面：

(一)原審判決免除企業經營者對廣告負責之義務，增加上訴人查詢之負擔等語，有所違誤：

1.上訴人以被證二之存證信函表明得增設電梯對其屬於簽訂契約之重要原因，因獲房屋仲介所傳輸之房屋廣告才再次認定可以增設電梯等語，而廣告為被上訴人製作。詎原審以證人李逸強證稱：廣告是其開發端同事製作、會說不建議增設電

01 梯等語云云，又以上訴人未自行向都市發展局求證得否增設
02 電梯等語，遽認被上訴人對於廣告真實性毋庸負責，上訴人
03 必須自行向都發局查詢，因而免除被上訴人依消費者保護法
04 第22條之責任，以該廣告非契約一部分，無對待給付之問
05 題，而認上訴人應負擔違約責任。

06 2.原審見解與消費者保護法保護資訊弱勢消費者之意旨有違，
07 上訴人身為消費者，見聞被上訴人之廣告而簽約，竟需要於
08 未取得所有權前自行前去都市發展局查詢，甚而需要延請建
09 築師預先進行電梯之設計與製作之義務，而被上訴人作為企
10 業經營者對於其發出之廣告，只需抗辯為不同部門員工所製
11 作，即可脫免消費者保護法第22條之責任，原審之認事用法
12 顯然有重大違誤。

13 (二)得否增設電梯為兩造締約之重要事項：

14 1.證人李逸強於112年5月17日寄發廣告文宣於上訴人後，上訴
15 人旋即出價斡旋，於其見聞該廣告即於同日簽署系爭契約，
16 締約時兩造所重視者即為系爭廣告表示得增設電梯。另於系
17 爭契約交易過程，上訴人、證人及本件有關承辦人員均無提
18 出其他資料，可徵該廣告即為兩造締約過程中唯一參考資
19 料，其上記載可增設電梯之說明為締約過程中重要事項。

20 2.上訴人於112年5月22日即簽約五日後，再次聯繫陳志凡，陳
21 志凡即張貼鄰房有電梯之圖片，並表示「打勾的是電梯」，
22 即代表上訴人向被上訴人再次確認系爭房屋得建設電梯，陳
23 志凡以圖片表示結構相同之鄰房有建設電梯。於締約後五日
24 仍由上訴人與被上訴人再次聯繫確認系爭房屋得以增建電
25 梯。

26 3.陳志凡於締約及帶看當日均在場，其於113年5月22日傳送鄰
27 房有電梯之圖片，可知兩造對增設電梯極為重視，證人李逸
28 強稱締約時沒有討論電梯該部分之證詞顯不實在。

29 (三)聲明：本訴部分：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.上開
30 廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回；
31 反訴部分：1.原判決廢棄。2.被上訴人應同意上訴人向合泰

建經價金履約保證專戶（台新國際商業銀行建北分行，戶名：台新國際商業銀行受託信託財產專戶，信託帳號：00000-0000-00000）領取10萬元，及自民事答辯暨反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、被上訴人部分：

(一)系爭契約無消費者保護法之適用：

1.被上訴人僅係一般有賣屋需求之自然人，且近年只有1筆成屋買賣，非以經銷房屋、提供房屋為營業者，非企業經營者，無適用消費者保護法。

2.系爭契約雖為永慶不動產提供，然被上訴人非企業經營者，而不動產經紀業者係居間人，且上訴人有至系爭房地查看而無資訊不對等之情狀，自得自行磋商契約內容，依實務判決意旨（臺灣高等法院高雄分院107年度重第72號、臺灣高等法院臺中分院102年度上易字第1280號、彰化地方法院103年度訴字第114號），系爭契約並無消費者保護法之適用。

(二)兩造未將「系爭房屋應具備增設電梯」列為系爭契約之要素及重要事項：

1.證人李逸強偕上訴人帶看系爭房屋時，並無主動提及是否可增設電梯乙事，且證人李逸強、李良福、訴外人陳志凡及兩造於簽約時均無提及，上訴人亦未特別提及要求增設電梯，兩造並無將「系爭房屋應具備增設電梯」約定為系爭契約重要事項，上訴人亦無向被上訴人明確表明其購買系爭房屋動機。

2.證人李逸強並非被上訴人之代理人，對外無法代表被上訴人與上訴人商議系爭契約內容，且曾明確向上訴人告知「系爭房屋不建議增設電梯」等語，故「系爭房屋應具備增設電梯」並非系爭契約之重要事項。

(三)聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)兩造於112年5月17日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，被上訴人將其所有臺中市○○區○○段0000○○○○○○0

000○00地號土地及其上60、64建號建物(門牌臺中市○○區○○○路000○0號，下稱系爭房屋)，以總價3650萬元出售予上訴人，依約上訴人應於簽約同時給付簽約款365萬元，惟其僅匯款10萬元至合泰建經價金履約保證專戶及開立發票日為112年5月17日、面額355萬元、未載到期日之本票1紙交付被上訴人，其餘尾款355萬元則約定於112年5月19日給付。

(二)因上訴人未依約給付，經被上訴人於112年5月24日限期催告履約，上訴人於112年5月25日收受後未於7日內履約，被上訴人於112年6月6日以存證信函為解除契約之意思表示，經上訴人於112年6月7日收受後，系爭契約業經合法解除。

(三)自簽約日即112年5月17日起至解約日即112年6月6日止，共計20日，如被上訴人得依系爭契約第12條第2項之約定請求，則遲延違約金金額為36萬5000元。

(四)上訴人於112年6月5日以存證信函主張依民法第92條、第88條撤銷系爭契約之意思表示，被上訴人於112年6月8日收受。

(五)系爭契約並未有任何關於增設電梯相關之記載。

(六)系爭土地領有臺中市政府核發83建370號建築執照套繪管制，並領有(84)中工建使字第377號使用執照，目前並無向臺中市政府都市發展局(下稱都發局)申請增建或雜項執照掛號紀錄；於法定空地增設電梯一節，因涉及土地及建築物權利證明文件檢附、樓地板面積、建蔽率、容積率檢討計算及相關建築法、都市計畫法規定檢討，仍請起造人委託開業建築師依規檢討簽證，並具備相關書圖文件向都發局申請建築執照。

(七)證人即房屋仲介李逸強任職於宜盛富企業有限公司(下稱宜盛富公司)，擔任永慶不動產台中逢甲青海加盟店店長，其因前與上訴人相識，於本件買賣協助上訴人。於本件簽約前帶上訴人去看屋，簽約及帶看時，其與其下屬陳志凡均在場。

01 (八)證人周奎均任職於永慶公司。

02 (九)系爭廣告文宣係永慶公司莊捷云製作，李逸強有向莊捷云索
03 取系爭廣告文宣。系爭廣告文宣未刊登於公司網站。系爭廣
04 告文宣上記載「規劃-法定空地約10坪可運用（可增設電
05 梯）」、「經紀業：宜潞發有限公司」之內容。

06 (十)證人即被上訴人友人李良福陪同被上訴人，於磋商及簽約時
07 在場。

08 (十一)簽約前之磋商階段，被上訴人在2樓，上訴人在1樓，兩造看
09 不到對方，由李逸強做價金溝通橋樑。

10 (十二)李逸強於112年5月17日19時31分許，傳送系爭廣告文宣之圖
11 片與上訴人。

12 (十三)於112年5月17日簽約時，另有經紀人蕭振錫、地政士陳育聖
13 在場，經兩造確認後，在朝富地政士聯合事務所及承辦地政
14 士陳育聖在場見證下簽名及用印。

15 (十四)上訴人於112年5月22日18時39分許與陳志凡通話，陳志凡傳
16 送照片1張，「打勾的是電梯」、「我剛有打給彥叡~請他跟
17 強哥說~我們這邊還是堅持要解約的訴求」等訊息。

18 五、爭執事項：

19 (一)被上訴人是否依消費者保護法第22條，對上訴人負系爭廣告
20 文宣內容之義務？

21 (二)系爭房屋得否增設電梯乙節，是否為兩造締約之重要事項？

22 (三)上訴人以系爭廣告文宣主張依民法第92條、第88條為撤銷系
23 爭契約之意思表示，而系爭契約依民法第114條規定視為自
24 始無效，上訴人無再給付違約金之義務，由無理由？

25 (四)上訴人依系爭不動產買賣契約第12條之約定及民法第226條
26 第1項、第256條之規定，請求被上訴人同意其向合泰建經價
27 金履約保證專戶領取10萬元，有無理由？

28 六、得心證之理由：

29 (一)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
30 務不得低於廣告之內容，消保法第22條第1項固有明文。然
31 依系爭契約所載，第1條至第3條係約定買賣契約之標的、第

01 4條以下係約定買賣價金給付、價金履約保證、抵押權清
02 償、所有權移轉、擔保責任、稅費負擔、房地移交、違約責
03 任等事項，被上訴人僅係一般有賣屋需求之自然人，並非企
04 業經營者，且兩造就買賣標的物及價金係經過議價所形成，
05 再衡之兩造之關係，並非企業經營者與消費者之關係，故上
06 訴人援引上開消費者保護法之規定，主張被上訴人應負系爭
07 廣告文宣內容之義務云云，自不足採。

08 (二)上訴人主張李逸強於112年5月17日寄發系爭廣告文宣於上訴
09 人後，上訴人旋即出價斡旋，於同日簽署系爭契約，系爭廣
10 告文宣記載系爭房屋得增設電梯乙節，為締約過程中重要事
11 項云云。經查：

12 1.依證人即房屋仲介李逸強於原審證稱：伊任職於宜盛富公司
13 擔任店長，上訴人是以前客戶，在談好系爭房地價格要簽約
14 當下，伊有將同事傳來之廣告文宣傳給上訴人，當時伊在幫
15 上訴人談價格，從帶看房屋到簽約前後只有1個多小時，都
16 聚焦在房屋價值及價格，伊並未仔細查看該廣告文宣上有載
17 明可增設電梯；伊於本件簽約前帶上訴人去看屋過程中，並
18 未向上訴人提及可增設電梯之事，但上訴人有問，伊表示房
19 子就長這樣、不建議做電梯，不過有看到隔壁有在做電梯，
20 伊並不知道可否增設；簽約及帶看時，伊都有在場，伊下屬
21 陳志凡並未向上訴人提及可增設電梯之事，且簽約當時並未
22 討論可否增設電梯，只有討論價格；以七期南側地價來看，
23 系爭房屋為社區型別墅，屋主開出之價格以七期南側地價來
24 看相對便宜，上訴人也認同，所以當天就回電要求約屋主出
25 來談，而屋主也有同意降價至3650萬元等語（見原審卷第19
26 9至202頁）。可知證人李逸強於系爭買賣中係居於協助買方
27 即上訴人之角色，並非被上訴人即賣方之代理人，且系爭廣
28 告文宣為證人李逸強提供給上訴人，而非賣方，上訴人在看
29 屋及簽約過程中，並未將系爭廣告文宣提出與被上訴人討論
30 或要求列為契約條件，證人李逸強亦明確告知系爭房屋現狀
31 並無電梯之設置，故不建議增設電梯，並未告知上訴人系爭

01 房屋可以合法增建電梯之情，且觀諸系爭契約全文之記載，
02 兩造亦未將可否增設電梯乙事列入系爭契約內，難認系爭房
03 屋可否增設電梯乙事，為上訴人決定購買與否之重要決定因
04 素，自難逕謂系爭廣告文宣之內容已當然成為系爭契約之一
05 部。從而，上訴人前開主張，與事證不相符合，要難採信。

06 2. 證人即房仲周奎均於原審證稱：伊任職於永慶不動產公司，
07 系爭房屋係其同事莊捷云親友介紹之案件，系爭廣告文宣係
08 莊捷云所製作之內部文宣，只供內部行銷使用，沒有要流出
09 外部；伊有幫忙到現場瞭解因而得知該社區有其他住戶做電
10 梯、頂樓加蓋、空地加蓋等增設違建之狀況，伊沒有仔細看
11 過該文宣，如果有看就會建議不要記載「可增設電梯」；要
12 銷售前，伊會告知銷售方該部分是屬於增建，請銷售方務必
13 誠實告知買方，讓其瞭解實際狀況，若買方執意增設，要自
14 己找廠商去現場評估是否可以安裝；本案之銷售海報是公司
15 內部行銷手法，不會刊登在公司官網，而公司老闆李逸強打
16 電話向莊捷云索要該文宣後，會不會傳給買方，要看李逸
17 強，一般買方需要索取銷售資料都會給官方網站資料；李逸
18 強跟我們要鑰匙帶客戶去看現場時，伊就有告知盡調結果，
19 簽約前也有告知，事後李逸強也有表示其有告知買方不建議
20 增設電梯；本案伊是協助賣方，李逸強是協助買方等語（見
21 原審卷第236至239頁）；佐以證人即被上訴人舞蹈班同學李
22 良福於原審證稱：伊有陪同被上訴人前往簽約，簽約前之磋
23 商階段，被上訴人在2樓，上訴人在1樓，我們看不到對方，
24 係由李逸強做價金溝通橋樑，當時只有談到價金，其他都沒
25 有特別談，也沒有人提及系爭房屋可增設電梯之問題，在簽
26 約過程中，並未聽到上訴人提及要求系爭房屋是可增設電
27 梯；但系爭房屋蓋好就是沒有電梯之狀態，應該是不可以增
28 設電梯，伊不知道房仲貼出之售屋廣告上有註記可增設電
29 梯；伊係於簽約後，上訴人反悔不買時，上訴人有拿出該房
30 仲廣告表示當初有註明可增設電梯時才看到等語（見原審卷
31 第202至204頁）。可知兩造簽約前之磋商階段，被上訴人在

01 2樓，上訴人在1樓，彼此看不到對方，係由證人李逸強做溝
02 通橋樑，當時只有談到價金，沒有特別談及其他部分，也沒
03 有提及系爭房屋可增設電梯之問題，在簽約過程中，證人周
04 奎均、李良福均未聽到上訴人有提及要求系爭房屋是可增設
05 電梯等情，堪認兩造於簽約前並未將系爭廣告文宣記載系爭
06 房屋可增設電梯係屬系爭契約之重要事項。

07 3.證人陳志凡於本院證稱：伊沒有參與簽約前帶看、簽約的過
08 程及談價整個過程都沒有參與。伊在簽約後2、3天復勘時去
09 帶看，上訴人係於復勘才提及電梯，說要請廠商來看，隔天
10 有廠商來看，廠商說申請通過有難度。112年5月22日下午6
11 時45分伊傳送圖片給上訴人，是要解釋如果能蓋電梯的樣子
12 會怎樣。伊有說如果可以蓋會長這樣，能不能蓋要看都發局
13 等語（見本院卷第87、88頁），可知上訴人係在簽約後2、3
14 天復勘時詢問電梯之事，而證人陳志凡在112年5月22日下午
15 6時45分傳送圖片，僅係為解釋有蓋電梯的外觀，當時並有
16 表達能不能蓋電梯須經都發局核准。依證人陳志凡之證言，
17 上訴人於簽約後始請廠商來評估是否可申請裝設電梯，是無
18 從認定兩造於簽約前，有就系爭廣告文宣記載增設電梯之內
19 容，認屬系爭契約之重要事項。

20 4.基上，上訴人於簽約前即自證人李逸強處取得系爭廣告文
21 宣，如其認系爭房屋可否增設電梯為締約之重要事項，在簽
22 約時即可確認系爭房屋可否裝設電梯之相關事宜，而列入系
23 爭契約內容，或可磋商價格、或列入付款給付條件，然上訴
24 人所舉證據均未能證明其於簽約前就系爭廣告文宣電梯之記
25 載，有向被上訴人確認及提出作為契約重要事項，則上訴人
26 據此主張系爭房屋得否增設電梯乙節，為締約過程中重要事
27 項云云，顯屬無據，自無可採。

28 (三)上訴人主張以系爭廣告文宣主張依民法第92條、第88條為撤
29 銷系爭契約之意思表示云云，經查：

30 1.按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，
31 表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意

思表示形成過程之自由」，且所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。至不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷（最高法院100年度台上字第858號判決意旨參照）。上訴人固主張因系爭廣告文宣記載

「規劃-法定空地約10坪可運用（可增設電梯）」之內容，惟事實上不然，被上訴人顯施詐術致上訴人陷於錯誤云云。然查，系爭房屋並無設置電梯之現況，於簽約前即證人李逸強帶看房屋時，上訴人既有所知，且證人李逸強亦已告知不建議增設電梯等情，既經本院認定如上，是被上訴人並無刻意隱瞞或不實誣稱系爭房屋可以合法增建電梯之情，則上訴人主張係遭詐欺，致認系爭房屋可增設電梯而為簽約之意思表示，自屬無據。

- 2.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第1項定有明文。所謂錯誤係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別（最高法院51年台上字第3311號裁判參照）。申言之，所謂錯誤，乃指意思表示之人對於構成意思表示內涵之效果意思，與其表示於外之表示內容，因錯誤或不知而致生齟齬而言。至於形成表意人內心效果意思之原因，則稱為動機，導致表意人內心效果意思之動機十分繁雜，且只存在表意人之內心，不表示於意思表示中，難為相對人所查覺；亦即表意人在其意思形成之過程中，對於就其決定為某特定內容意思表示具有重要性之事實，認識不正確，並非意思表示內容有錯誤；是除當事人之資格或物之性質有誤，且為交易上認為重要者，始可視為意思表示內容之錯誤外，其餘動機錯誤若未表示於意思表

示中，且為相對人所明瞭者，不受意思表示錯誤規範之保護，否則法律之安定性及交易之安全無法維護，此觀民法第88條第2項之規定自明。上訴人雖稱其不知系爭房屋無法裝設電梯，應為意思表示錯誤，主張撤銷系爭契約等語，惟兩造於簽約前並未將系爭廣告文宣記載增設電梯之內容，列為締約之重要事項，業如前述，是上訴人主張以意思表示錯誤，撤銷系爭契約，自難可採。

3.從而，兩造既未將系爭廣告文宣記載「規劃-法定空地約10坪可運用（可增設電梯）」之內容，列為兩造締約之重要事項，在看屋及簽約過程中，兩造均未將該廣告文宣提出、討論或要求列為契約條件，則上訴人主張因系爭廣告文宣有上開記載，而得主張民法第92條、第88條為撤銷系爭契約之意思表示，再依民法第114條規定認系爭契約為自始無效，上訴人無再給付違約金之義務等語，應無理由。

(四)本件既無從認定被上訴人有何故意誑騙上訴人之情，且上訴人亦未舉證有將系爭廣告文宣記載可增設電梯乙節提出作為系爭契約之一部，亦無相關事證足認被上訴人於簽約時有保證系爭房屋可合法增設電梯之情，則上訴人事後主張遭被上訴人誑稱得增設電梯而陷於錯誤始簽訂系爭契約，即屬無據。又上訴人既無法舉證系爭廣告文宣之內容，業經兩造於簽約時提出討論，並經被上訴人同意列為系爭契約之重要事項，更無法提出相關事證以資證明被上訴人曾經有允諾或保證系爭房地可增設電梯之情，則上訴人逕以被上訴人無法提出可增設電梯之建物，主張被上訴人有給付不能之違約情事，據以主張解除系爭契約，顯屬無據。本件係因上訴人未依約給付簽約款尾款355萬元而遭被上訴人解約，則被上訴人自得依系爭契約第12條第2項之約定沒收該履約保證專戶內之上訴人已給付之款項10萬元，故上訴人請求被上訴人應同意其領回該款項，亦屬無據，要難准許。

七、綜上所述，原審判決准許被上訴人之本訴請求其中違約金34萬6750元，及自112年7月14日起算之法定遲延利息部分，並

駁回上訴人之反訴，經核於法均無違誤，上訴意旨仍執前詞
指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述與舉證，經審酌後，認於
判決結果不生影響，無予逐一論述之必要，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 6 月 13 日

民事第五庭 審判長法官 陳文爵

法 官 陳冠霖

法 官 陳僑舫

上正本證明與原本無異。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 114 年 6 月 13 日

書記官 黃俞婷