

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度消字第8號

原告 黃文成
被告 全日昇建設有限公司

法定代理人 陳俊清
訴訟代理人 江信賢律師
蔡麗珠律師
蘇榕芝律師
林宜嫻律師

上列當事人間請求減少價金事件，本院於民國112年7月11日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

原告起訴時聲明：「原告與被告於民國111年1月8日之台南
市○○區○○段0000000地號、同段門牌號碼台南市○○區
○○路000號之建號之買賣價金，應減少價金新台幣120萬元
至新台幣1700萬元（原為新台幣1820萬元）」（見本院卷第
17頁），嗣變更聲明：被告應給付原告1,200,000元（見本
院卷第342頁、第365頁、第407頁），復將請求損害賠償依
據由民法第226條及第227條變更為民法第354條及消費者保
護法（下稱消保法）第22條、第23條與消保法施行細則第23
條（見本院卷第20頁及第407頁），均核與民事訴訟法第255
條第2項及第1項但書第1款規定相符，先予敘明。

貳、實體事項

一、原告主張：當初去看知藝築17建案時，銷售小姐洪郢穗介紹
該建案權狀50.6坪，但被告會增建20坪，主管還強調坪數有
73坪，故其願以較高單價購買該建案，簽約時發現增建部分

01 沒有坪數且只有簡圖，其向被告索取施工坪數後發現不合
02 理，被告改口說73坪是可使用空間，明顯只是推託之詞，增
03 建只有幾坪，卻稱有20幾坪，可知被告廣告不實；其認為二
04 次施工部分才可算入增建範圍，露台及停車空間等附屬建物
05 不可算入增建面積；依建物測量成果圖，停車空間應係1樓
06 後方增建區域而非前方區塊；簽約時告知廣告單A10部分面
07 積有24.3坪，後來才告知靠公園預定地牆外有1至2坪土地是
08 其所有，被告顯係隱瞞重要資訊；廣告單寫5房，被告表示1
09 樓讓買方自行規劃而不隔間，簽約時卻堅持登記5房而不是4
10 房，故被告合約登載不實，爰依民法第354條及消保法第22
11 條、第23條與消保法施行細則第23條等規定請求被告賠償損
12 害等語。並聲明：被告應給付原告1,200,000元。

13 二、被告則以：原告本來是用配偶名義與被告簽約，後來才改用
14 自己名義與被告簽約；原告當初看預售屋時，被告僅稱房屋
15 面積約50坪，實際使用空間約70坪，廣告單以「+20坪」表
16 示即係為區分其不同；被告從未稱增建部分面積達20坪或廣
17 告單編號A10方框內土地面積有24.3坪；增建協議書已載明
18 增建項目及範圍，也有在平面圖以螢光筆標示增建範圍，參
19 照買賣契約所附地籍圖與全區配置圖，原告不可能不知買賣
20 土地部分為空地，當無原告所謂隱瞞資訊可言；被告經原告
21 要求現況實際測量後，房屋實際可使用面積約有74坪，無廣
22 告不實或不完全給付情形；原本格局確實應有5個房間，被
23 告為配合原告將來裝潢彈性運用而未於1樓隔出房間，經原
24 告同意才更改記載為5房，無登載不實情形；消保法第22條
25 及第23條與消保法施行細則第23條規定均非請求權規定，本
26 件也非消保法第22條規定情形，故原告以該規定為依據請求
27 損害賠償，於法不合等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
28 回。

29 三、兩造不爭執事實

30 (一)原告配偶即訴外人邱瑾婷與被告於110年11月28日就預售知
31 藝築17建案編號A10房地簽立房屋買賣預約單，約定訂購總

01 價為18,200,000元。

02 (二)被告公司銷售人員洪郢穗（現已離職）為原告解說時，於廣
03 告單記載「土地24.3權狀50.6+20坪/70坪」等文字。

04 (三)邱瑾婷與被告於110年12月5日簽訂房屋土地預定買賣契約
05 書，並於第3條約定：「一、土地坐落及面積：台南市○○
06 區○○段000000000地號等1筆土地，權利範圍全部，面積共
07 計80.33平方公尺(24.29坪)……二、房屋坐落、面積：(一)同
08 前述基地內【知藝築17】編號地A10戶，為主管建築機關核
09 准109年12月9日(109)南工造字第04389號建造執照（建造執
10 照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。(二)房屋面積：房
11 屋登記面積共約167.28平方公尺（約50.60坪）包括：1.主
12 建物面積計149.97平方公尺（計45.37坪）。2.附屬建物陽
13 台面積計17.31平方公尺（計5.23坪）。除陽台外，其餘項
14 目及未明列項目之附屬建物面積不予計價。3.上列面積與地
15 政機關登記面積有誤差時，買賣雙方應依第四條規定互相找
16 補」。

17 (四)邱瑾婷與被告於110年12月5日另簽立委託增建協議書，並於
18 第2條約定增建工程項目如下：「1.壹樓法定停車空間裝修
19 為入口大門，並於後方外推增加室內空間及增加浴廁。2.貳
20 樓前方陽台外推增加室內空間，後方陽台及花台外推增加廚
21 房空間及增加廁所，並在後方增加一塊露台。3.參樓前方陽
22 台外推增加室內空間，後方陽台及花台外推增加室內空間及
23 增加浴廁。4.肆樓前方陽台外推增加室內空間，後方陽台及
24 花台外推增加室內空間」，協議書後附各層平面圖，以黃色
25 螢光筆標示增建位置與範圍。

26 (五)嗣邱瑾婷與被告合意解除前揭買賣契約書與委託增建協議
27 書，改由兩造於111年1月8日簽立成屋買賣契約書，於第2條
28 約定：「成屋標示及權利範圍：已登記者以登記簿登載之面
29 積為準。一、土地標示：台南市○○區○○段000000000地
30 號等1筆土地，權利範圍全部，面積共計80.33平方公尺……
31 二、建物標示：(一)建號：(二)門牌：台南市○○區○○里00鄰

○○路000號(三)建物坐落溪東段0000-0000地號；登記面積計149.97平方公尺（計45.37坪）。各樓層面積以使用執照所列為準。(四)附屬建物陽台，面積計17.31平方公尺（計5.23坪）」。

(六)兩造於111年1月8日另簽立委託增建協議書，並於第2條約定增建工程項目如下：「1.壹樓法定停車空間裝修為入口大門，並於後方外推增加室內空間及增加浴廁。2.貳樓前方陽台外推增加室內空間，後方陽台及花台外推增加廚房空間及增加廁所，並在後方增加一塊露台。3.參樓前方陽台外推增加室內空間，後方陽台及花台外推增加室內空間及增加浴廁。4.肆樓前方陽台外推增加室內空間，後方陽台及花台外推增加室內空間」，協議書後附各層平面圖，以黃色螢光筆標示增建位置與範圍。

(七)原告曾因本件消費爭議向臺南市政府提起申訴，經臺南市政府於111年4月26日召開調解，調解因兩造意見不一致而不成立，此有臺南市政府消費爭議調解委員會111年調字第340號調解筆錄可稽。

(八)依據土地及建物所有權狀所載，前揭土地面積為80.33平方公尺(24.3坪)，前揭建物主建物總面積156.73平方公尺、附屬建物面積15.44平方公尺，合計172.17平方公尺(52.08坪)。

(九)前揭建物興建完成後可使用空間總面積為74.84坪。

(十)被告已於111年9月2日將前揭土地與建物所有權移轉登記給原告，並於111年9月12日將前揭建物交付原告。

四、兩造間爭執事項

原告依民法第354條及消保法第22條、第23條與消保法施行細則第23條規定請求被告賠償1,200,000元，有無理由？

五、本院得心證理由

(一)物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；民法第354條定有明文。企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容；企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行；刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任；前項損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄；消保法第22條至第23條所稱廣告，指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音或其他方法，可使多數人知悉其宣傳內容之傳播；消保法第22條及第23條與消保法施行細則第23條復有明定。

(二)原告雖主張：「銷售小姐（業務經理：洪郢穗）介紹該建案土地24.3坪權狀50.6坪……有增建20坪，指廣告單上室內配置圖說虛線以外部分都是增建，也在上面寫上權狀50.6+20坪/70坪……LINE上的通話內容，裡面我清楚提到當初有約定增建20坪這件事，銷售回答虛線外都是增建……依圖比例反推虛線外空間確實應該要有20坪……銷售在法庭種種不合邏輯的陳述……女經理說的老闆要他們自己說的自己擔……第一次施工未登載於權狀之附屬建物……並無任何二次施工，如何能列入增建……建商答辯那邊本就為停車空間，但依安南地政建物測量成果圖，停車空間應是一樓後方增建的區域，而非前方區域……她當時確切指著廣告圖A10這塊整個就是24.3坪，後來……我發現坪數有問題，銷售才指出牆外邊有快2坪算是我的地……120萬損害賠償包括，未任何二次施工卻算入增建的花台、露台、停車空間……建商故意隱瞞將室內空間在二次施工改為停車空間4.27坪；故意隱瞞無法使用的土地……1.86坪，所造(誤載為告)成的損失」（見本院卷第367頁至第369頁）等語，惟查：

1.被告於銷售廣告時對原告稱增建面積達20坪係原告所主張對己有利之事實，依民事訴訟法第277條規定，應由原告

負舉證責任，若原告未能先舉證證明此事實為真，原告據以請求被告賠償損害，即非有據，應予駁回。

2. 業務人員於銷售建案時會以各式各樣的話術進行推銷，使用坪數就是業務人員會經常使用的詞語，目的是讓消費者覺得銷售的價格合理，藉此推高訂約的價金數額。以本案為例，買賣價金18,200,000元以登記建坪計算，單價約為每坪349,462元，但若是以使用坪數計算，單價則約為每坪243,185元，後者顯然較容易讓消費者接受。證人洪郢穗證稱：「(當時妳寫70坪、+20坪代表什麼意思?)因為我們在跟客戶介紹的狀況下，為了避免客戶誤會權狀坪數有到那麼多所以才會這樣去寫，因為介紹過程中都會說到使用的空間，我們會從一樓帶到四樓，但我們在簽約的時候也都會跟客戶說詳細坪數的確認，也會簽委託增建的部分，就是權狀坪有50坪，因為我們使用空間算過有70坪的使用空間，所以多增加出來的使用空間就是有20坪」(見本院卷第283頁)等語，合乎通常經驗，應堪採信。參以兩造簽訂委託增建協議書未記載增建面積達20坪，該協議書所附圖說標示增建範圍面積，虛線以外面積依圖說比例推估亦顯未達20坪(見本院卷第143頁至第145頁)，應可推論被告公司銷售人員於介紹時所說「+20」確係指「使用坪數」無訛。

3. 原告雖另提出對話紀錄及調解譯文為證，惟觀該對話紀錄內容，僅見原告單方面主張當初說增建20坪，未見銷售人員承認原告此部分主張為真(見本院卷第265頁至第271頁)，依據調解譯文前後內容來看，該譯文所載「自己講的要自己擔」應係老闆要求業務人員自己承擔責任，把這件事情處理好的意思，亦非表示業務人員於銷售時確實承諾增建面積達20坪，本院當難據以為原告有利之認定。

4. 建物測量成果圖雖將停車空間標示於建物後方(見本院卷第357頁)，惟此可能係被告申請建築執照時因應建築法規所為設計，以使用者的角度來看，停車空間當應設置於

01 臨路處較為便利，原告所提廣告單將停車空間規劃於該建
02 物前方（見本院卷第23頁），委託增建協議書亦載明「於
03 後方外推增加室內空間及增加浴廁」（見本院卷第143
04 頁），可知後方增建區域本係規劃作為室內空間及浴廁使
05 用。從法規上來看，除非原先即為合法面積（例如：陽台
06 等附屬建物面積改建為室內空間使用），否則建物測量登
07 記時不會將違建(增建)納入合法登記面積，故該建物測量
08 成果圖所標示停車空間應係參照使用執照而來，非如原告
09 所述「停車空間應是一樓後方增建的區域」。兩造就此部
10 分權利義務關係應以委託協議書所載「於後方外推增加室
11 內空間及增加浴廁」為準（見本院卷第27頁），而非以建
12 築相關行政規定為準，原告亦於該協議書承諾「甲方（即
13 原告）因本房屋增建所產生之一切行政責任……均由本人
14 自行承擔」（見本院卷第27頁），自應受其拘束。

- 15 5.從廣告單來看，可知基地隨建物戶數分成10筆土地即A1至
16 A10等10塊區域（見本院卷第21頁），縱使銷售人員於介
17 紹時指著編號A10這塊區域面積為24.3坪，也應該係指編
18 號A10建物的基地面積，而非指編號A10建物正投影面積即
19 有24.3坪，或廣告單上編號A10四邊形範圍內面積有24.3
20 坪，兩造簽立買賣契約時所附地籍圖影本亦顯示該建物基
21 地形狀幾為梯形（見本院卷第67頁），顯與該建物較為方
22 整的形狀不同，參以證人洪郢穗證稱：「（妳有無曾經向
23 原告表明廣告單A10格子所為的部分就是地坪24.3坪，而
24 未及於靠公園預訂地牆外約1至2坪的土地？）沒有我沒有
25 這樣講，我到現場有跟原告說，因為他那塊配置圖有缺一
26 角，就是後面的陽台，我們會跟客戶講公司要蓋到這裡會
27 比較好使用，畢竟房子不可能是蓋歪的。我們到現場看的
28 時候後陽台有缺一角，公司有用一個牆隔起來，我們介紹
29 的時候有跟客戶說這邊後面我們不會做使用，也不好使
30 用，所以公司把房子蓋正的起來，但我不確定原告有無理
31 解，但在簽約的時候原告都會看地籍（誤載為基）圖，應

該會瞭解到」（見本院卷第288頁），堪認此部分主張應係原告誤解所致。

6.至於原告主張：「廣告單上寫5房，一樓部分建商表示讓我們自行規劃不隔間，但簽約卻堅持要登記5房而不是4房，建商合約登載不實」（見本院卷第19頁）部分，依原告坦承：「建物現況實際上只有4房，被告簽約時即有告知建物1樓不隔間，故實際上僅有4房，經雙方協議後依原設計圖記載為5房」（見本院卷第408頁）等語，可知此部分係依兩造協議結果而為記載，自無原告所謂合約登記不實情形。

六、綜上所述，本件依原告所提證據尚無法率認其主張事實（即被告廣告登載不實、隱瞞重要資訊、合約登載不實等）為真，故其依民法第354條及消保法第22條、第23條與消保法施行細則第23條規定，請求被告給付1,200,000元，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，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 112 年 9 月 28 日
民事第五庭法 官 陳谷鴻

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第442條第2項及第444條第1項但書之程序）。

中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
書記官 曾盈靜

