

臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上字第282號

上訴人 許榮身

訴訟代理人 李文潔律師

複代理人 林伯勳律師

被上訴人 高蓋營造有限公司

法定代理人 王培珞

訴訟代理人 廖晉瑩律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年9月30日臺灣雲林地方法院112年度訴字第313號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人在原審主張，上訴人於民國107年間向訴外人陳淑霞及被上訴人購買雲林縣○○鎮○○段000000地號土地（下稱系爭土地）及其上「○○○○」預售建案（下稱系爭建案）編號B11之房屋（下稱系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭房地），被上訴人之銷售人員袁涵妍持系爭建案行銷DM（下稱系爭DM），向上訴人稱系爭建案房屋前方有5米道路，係屬不實廣告，(一)依民法第360條、第226條、第227條、第184條第1項前段規定，請求被上訴人賠償其因系爭建案缺少寬度適當之車輛通行道路所受之損害新臺幣（下同）781,550元，及(二)依公平交易法（下稱公平法）第31條、消費者保護法（下稱消保法）第51條規定，請求被上訴人給付損害額3倍即2,344,650元之懲罰性賠償金。上訴人提起本件上訴後，就上開(一)部分另追加民法第184條第2項、公平法第30條規定為請求權基礎，並請求擇一為有利之判決，核上訴人請

01 求之基礎事實，均係基於向被上訴人購買系爭房地所面臨道
02 路之寬度所生糾紛，依民事訴訟法第446條第1項但書及第25
03 5條第1項第2款規定，應准許其追加。

04 二、上訴人主張：上訴人於107年間向陳淑霞及被上訴人購買系
05 爭土地及系爭房屋，因被上訴人之銷售人員袁涵妍持系爭D
06 M，向上訴人保證系爭建案之房屋（即編號B8至B13號房屋）
07 前方有5米道路，供編號B8至B13號住戶之車輛通行，並於系
08 爭廣告DM上手寫註記「5米（現路）」，且系爭DM顯示房屋
09 與道路間至少保有可供2台車停放之停車空間，上訴人因信
10 任上開廣告內容進而購買系爭房地。上訴人於107年6月19日
11 與陳淑霞所簽訂之土地預定買賣契約書（下稱系爭土地買賣
12 契約）上，除載有系爭土地外，另記載公共持分土地即同段
13 220地號土地（下稱原220號土地），贈與買方即上訴人及編
14 號B8至10、12、13號住戶等語。惟原220號土地事後遭人架
15 設鐵皮圍籬，上訴人方知原220號土地遭共有人提起分割共
16 有物訴訟，並經臺灣雲林地方法院（下稱雲林地院）以109
17 年度虎簡字第51號判決分割（下稱系爭分割事件或判決）確
18 定，上訴人及編號B8至10、12、13號住戶分得分割後同段22
19 0-2號土地並保持共有，其他共有人於取得分割後同段220、
20 220-1號土地後，隨即搭設上開鐵皮圍籬，因而導致系爭房
21 屋前面道路寬度現已不足5米，無適當寬度供車輛通行、房
22 屋價值減損。被上訴人自始知悉同段209地號土地（下稱209
23 號土地）並未達5米寬，卻以不實廣告內容銷售系爭建案，
24 謊稱有5米適當寬度車道供車輛通行，再加上贈與原220號土
25 地應有部分之方式，令消費者信以為真，未盡確保廣告內容
26 真實之義務，違反公平法第21條第1項、消保法第22條第1
27 項、第2項、刑法第339條規定，且其給付顯與債務本旨不
28 符，自應對上訴人負瑕疵擔保、債務不履行及侵權行為損害
29 賠償責任。爰依民法第360條、第226條、第227條、第184條
30 第1項、第2項，及公平法第30條規定，擇一請求被上訴人賠
31 償上訴人因系爭房屋缺少有寬度適當之車輛通行道路，所受

01 交易價值減損之損害781,550元。又被上訴人以虛偽不實、
02 引人錯誤之不實廣告對上訴人為詐欺行為，違反公平法第21
03 條第1項、消保法第22條規定，上訴人併依公平法第31條、
04 消保法第51條規定，請求損害額3倍之懲罰性賠償金即2,34
05 4,650元等語。

06 三、被上訴人則以：系爭房屋所臨道路209號土地為國有道路用
07 地，並非被上訴人私設道路，被上訴人於系爭建案簽約時，
08 均有附地籍圖，以比例尺一量即可清楚知悉209號土地是否
09 有5米寬。系爭建案之廣告文宣並無「保證5米道路」之字
10 樣，縱使是上訴人提出之系爭DM，手繪部分亦不足認被上訴
11 人有保證臨道路等寬5米之情形。被上訴人及代銷人員於銷
12 售系爭房屋時，均秉持誠信，表明系爭建案臨路（209號土
13 地）寬度約4米多近5米，非等寬5米，因寬度寬窄不一，被
14 上訴人另購買隔壁土地（原220號土地）之應有部分贈送給
15 住戶，以便住戶可適度通行。被上訴人亦有告知上訴人，如
16 系爭房屋因牌樓、鐵捲門外推，前方道路會變得更小，此亦
17 有上訴人於107年6月19日簽署之協議書可參。又被上訴人知
18 悉共有人對系爭建案之住戶提起系爭分割案件後，即以負責
19 任之態度尋找律師進行訴訟、提出對住戶有利之分割分案，
20 只是最後法院不採該分割方案。被上訴人並無對上訴人為詐
21 欺或廣告不實之行為，對上訴人不負損害賠償或給付懲罰性
22 賠償金之義務等語，資為抗辯。

23 四、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上
24 訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人3,126,20
25 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
26 算之利息。(三)上訴人願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人
27 則答辯聲明：上訴駁回。

28 五、兩造不爭執事項：

29 (一)被上訴人於107年間銷售系爭土地及其上系爭建案。上訴人
30 於107年6月19日簽立下列文書：

31 1.與系爭土地原所有權人陳淑霞簽訂系爭土地買賣契約（原

審卷第45至63頁），向陳淑霞買受系爭土地。該契約第2條「土地面積」約定購買土地之私有面積為：

(1)系爭土地：107.05平方公尺（約32.38坪）。

(2)原220號土地：168.28平方公尺（約50.90坪）。此部分另以手寫記載「此地號之地坪，買方各持分四十八分之一。」、「本筆土地係賣方另行贈與買方，並不計入買賣總價」，並經上訴人、陳淑霞蓋章。

2.與被上訴人簽立房屋預定買賣契約書（原審卷第15至43頁，下稱系爭房屋買賣契約，並與系爭土地買賣契約合稱系爭房地買賣契約），向被上訴人買受系爭建案坐落系爭土地上編號B11號之預售屋（即系爭房屋，現為雲林縣○○鎮○○段000建號、門牌號碼雲林縣○○鎮○○里00000號）。

3.與被上訴人簽立協議書（下稱系爭協議書），其上記載：「茲為『○○○○』，房屋買賣事宜，雙方同意訂立協議書如下：『○○○○』建案第B11戶，應買方要求規劃停車空間之故，將其牌樓及鐵捲門外推，故侵占些許道路面積，若爾後有任何糾紛，由買方自行負責。」等語（原審卷第303頁）。

(二)系爭建案之平面廣告如原審卷第65至68頁所示（即系爭D M），其中於原審卷第66頁上方「○○○○三十戶全區平面圖左側」，以手寫記載「5米（現路）」及下方「共同持有」之文字，係由被上訴人員工袁涵妍，向上訴人銷售系爭建案時所書寫。

(三)系爭建案編號B8至B13號房屋前方（即系爭土地西側）之209號土地係國有土地，系爭建案係於108年7月9日經核發使用執照（原審卷第291頁）。系爭房地於108年10月9日移轉登記為上訴人所有，於108年11月29日交屋（本院卷第164頁）。

(四)於109年間，原220號土地之共有人王柏秋對上訴人及其他共有人（含系爭建案編號B8至B13號房屋之屋主）提起分割共

有物之訴訟，經雲林地院以系爭分割事件受理，並於111年2月18日判決（原審卷第69至90頁），採取乙案之分割方案（即上訴人等8名屋主取得如原審卷第85頁複丈成果圖所示編號C部分，現為雲林縣○○鎮○○段00000地號土地），該判決於111年6月7日確定。

(五)系爭建案編號B8至B13號房屋前方道路之一側，於112年1月6日起，遭訴外人以架設鐵皮之方式阻擋（如原審卷第121至141頁、第255至258頁照片所示，其範圍即系爭分割事件如原審卷第85頁複丈成果圖所示編號B部分，現為雲林縣○○鎮○○段00000地號土地）。

(六)依雲林縣虎尾地政事務所（下稱虎尾地政）113年4月23日土地複丈成果圖（原審卷第337頁，下稱113年4月23日成果圖）所示：

1.雲林縣○○鎮○○段000000至000000地號土地（下稱213-39至213-44號土地）前方209號土地最寬約5.28公尺。

2.系爭土地前車庫至地籍線：4.14公尺。

3.系爭土地前屋簷至地籍線：3.58公尺。

(七)依原審送請君鴻不動產估價師事務所估價所出具之不動產價報告書所載，系爭房屋面臨之道路寬度為3.58公尺之情形，相較於面臨之道路寬度為5公尺之情形，系爭房地之交易價值差異為781,550元。

六、兩造爭執事項：上訴人主張被上訴人以不實廣告內容向上訴人詐稱，系爭建案房屋前有5米道路，致上訴人陷於錯誤而購買系爭房地，然系爭房屋前方道路現不足5米，故依下列法條規定，請求被上訴人給付下列金額，合計3,126,200元，及法定遲延利息，有無理由：

(一)依民法第360條、第226條、第227條、第184條第1項、第2項，及公平法第30條規定，擇一請求被上訴人賠償因系爭房屋缺少有寬度適當之車輛通行道路，所受交易價值減損之損害781,550元。

(二)被上訴人以不實廣告為詐欺行為，違反公平法第21條第1

01 項、消保法第22條規定，上訴人依公平法第31條、消保法第
02 51條規定，擇一請求被上訴人給付損害額3倍即2,344,650元
03 之懲罰性賠償金。

04 七、得心證之理由：

05 (一)關於爭執事項(一)部分：

06 上訴人主張被上訴人之銷售人員袁涵妍持系爭DM向上訴人銷
07 售系爭房地時，向上訴人稱系爭建案房屋前方有5米道路，
08 並於系爭DM「○○○○三十戶全區平面圖」上編號B8至B13
09 號房屋前方處，以手寫「5米（現路）」（原審卷第66頁、
10 第253頁），上訴人因信任上開廣告內容而購買系爭房地，
11 然現今系爭房屋前道路不足5米，被上訴人廣告不實，未提
12 供系爭房地5米寬道路，欠缺保證之品質，構成不完全給
13 付，侵害其權利，就上訴人因系爭房屋缺少寬度適當之車輛
14 通行道路所受交易價值減損之損害，應負損害賠償責任等
15 語，惟被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

16 1.袁涵妍於原審到庭具結證稱：我當初受僱於被上訴人，系
17 爭DM是被上訴人提供，上訴人買房是我接待，我有拿系爭
18 DM給上訴人看，系爭DM沒有標路寬，但因為上訴人有詢
19 問，所以我稍微手繪告知，我根據藍曬圖上面的標示，以
20 比例算出來是5米，我跟上訴人說那條路最寬5米，我沒有
21 保證是等寬5米路，因為路本來就沒有等寬等語（原審卷
22 第228至234頁）。又觀諸上訴人所提出之系爭DM，以肉眼
23 目視觀察其上所示系爭建案編號B8至B13號房屋前，由袁
24 涵妍以手寫「5米（現路）」之該筆土地，即顯可看出該
25 筆土地呈現長條形，惟各段範圍有寬窄之差異，並非等
26 寬；且衡諸常情，縱為同一條道路，其道路之寬窄亦非必
27 然始終相同，被上訴人衡情亦無向上訴人保證209號土地
28 寬度均為5米、或最小寬度為5米之必要。堪認袁涵妍證
29 稱，因上訴人詢問，其稍微手繪告知，其根據藍曬圖上之
30 標示，以比例算出來是5米，其是向上訴人稱該條路最寬5
31 米，沒有保證是等寬5米路，因為路本來就沒有等寬等

語，應屬合理而可予採信。足見袁涵妍於銷售系爭房地時，係向上訴人稱系爭DM上所示B8至B13號房屋前之道路最寬5米，而向上訴人表示系爭建案房屋所臨道路約略寬度為5米左右之意，並非向上訴人保證該道路之最小寬度為5米，尚不能以袁涵妍於說明時一併於系爭DM上簡略手寫「5米（現路）」等文字，即認被上訴人有向上訴人保證或為廣告稱系爭建案房屋前方之道路最小寬度為5米。

2. 復觀諸系爭DM，其上由袁涵妍以手寫「5米（現路）」、「共同持有」之部分，經比對113年4月23日成果圖，可知手寫「5米（現路）」之部分係指213-39至213-44號土地西側之同段209號土地，「共同持有」則係指原220號土地。又209號土地係國有土地，現為道路，該路段最寬約5.28公尺，為兩造所不爭執（不爭執事項(三)、(六)），並有113年4月23日成果圖附卷可稽（原審卷第317頁），堪信為真實。另經本院依上訴人之聲請，囑託虎尾地政就系爭土地西側地界線如虎尾地政114年6月30日函文檢送複丈成果圖（本院卷第393頁，下稱114年6月30日成果圖）所示編號B、D、E三點垂直於209號土地西側地界線（如該成果圖所示編號H至I部分）之距離，量測結果分別為4.21、4.86、4.96公尺，有114年6月30日成果圖可參。足見213-39至213-44號土地西側之209號土地，最寬處有達5.28公尺，縱然有未達5公尺處，亦有與5公尺相距非遠之4公尺多寬度，堪認袁涵妍對上訴人銷售時，209號土地臨213-39至213-44號土地處，係有約5米左右之相當寬度可供車輛通行，與前述袁涵妍係向上訴人稱系爭建案編號B8至B13號房屋前之道路最寬5米，而向上訴人表示系爭建案房屋所臨道路約略寬度為5米左右之意相符，難認被上訴人有對上訴人施用詐術或廣告不實之情事。且觀諸上訴人與陳淑霞、被上訴人簽立之系爭房屋、土地買賣契約書，內容均未有關於系爭房屋臨路最小臨路寬度為5米，或被上訴人應為系爭房屋提供最小寬度為5米道路之記載，是無法

01 認定被上訴人曾保證系爭房地最小臨路寬度為5米，或兩
02 造曾約定被上訴人有就系爭房屋提供最小寬度5米道路之
03 義務。

- 04 3.同為系爭建案買受人之一即證人王意超雖於原審證稱：我
05 也購買系爭建案，是跟袁涵妍接觸，他說前面有5米的道
06 路，就是有固定的路作為通道，DM我丟掉了，他有寫5米
07 路，建商沒有說為什麼會有5米路，他就是說那一條道路5
08 米路可以通到那邊，沒有說這5米路包括哪一部分，包括
09 那個車、路邊地讓我們出入方便而已；袁涵妍當時說我們
10 那一條地面寬度5米路，是既定道路，給我們共同使用等
11 語（原審卷第224頁、本院卷第218至220頁）。然其亦證
12 稱：「（你怎麼知道DM有寫？）上訴人那邊有證據，袁小
13 姐拿給我的。」、「（印在哪裡？）我忘記了。」、
14 「（他有標在DM的哪裡嗎？）我忘記了，我只是幫他作證
15 而已。」、「（他有說是等寬5米嗎？他有保證一定是5
16 米？他有說？）他就說5米路這樣而已。」、「（他只有
17 說是5米路？）對、對、對。」、「（可是他沒有說保證
18 是5米等寬？）這個我不能亂說。」、「（所以沒有？）
19 他只有說5米路這樣而已。」、「（他有說道寬度是等寬5
20 米？）他沒有說什麼、等寬什麼，他都說5米，他都是這
21 樣子寫，我不能亂說啊。」等語（原審卷第225頁、第227
22 頁、本院卷第219至220頁）。足見王意超取得系爭建案之
23 DM已丟棄，其並不記得袁涵妍是否有在其DM上之何處標示
24 5米路，且其雖證稱袁涵妍向其銷售時曾稱前方有固定5米
25 之既定道路作為通道，然亦稱袁涵妍並未向其稱是等寬之
26 5米道路。且縱然袁涵妍有以系爭建案之DM向王意超進行
27 銷售，然袁涵妍對王意超及上訴人之銷售，並非同時進
28 行，袁涵妍對王意超進行銷售時所為口頭陳述之內容，亦
29 未必與袁涵妍向上訴人銷售系爭建案時所為之陳述內容相
30 同。是尚難以王意超上開證述，逕認被上訴人之銷售人員
31 袁涵妍有向上訴人承諾保證系爭房地前方道路之最小寬度

為5米，或曾對上訴人為廣告行為。

4.上訴人雖另提出經上訴人、王意超、張勝智、張勝傑簽署之○○○○住戶聯合聲明書（原審卷第250、254頁，下稱系爭聲明書），主張多位住戶因誤信被上訴人廣告而購買系爭建案等語；然查，系爭聲明書雖記載被上訴人與住戶簽約時，確實有承諾住戶5米道路跟空地使用權，請被上訴人負起當初承諾給住戶該有的權利等語，惟上訴人、王意超、張勝智、張勝傑係分別向被上訴人購買系爭建案房屋，並非同時接受被上訴人之銷售行為，又依上訴人所提出系爭房地買賣契約，可知並無關於臨路道路土地寬度之記載，且本件除上訴人有提出經被上訴人銷售人員進行銷售時手寫之系爭DM外，並無其他住戶提出經手寫之DM可供比對，則被上訴人之銷售人員對其他系爭建案住戶銷售時，關於臨路部分寬度所為之陳述表示，與對上訴人為銷售時是否相同，實屬有疑，無法以系爭聲明書而為有利於上訴人之認定。

5.又依114年6月30日成果圖所示，系爭房屋前方屋簷兩側至209號土地西側地籍線之垂直距離（即該成果圖所示A點垂直HI及G點垂直HI之距離）雖分別為4.09、3.56公尺，惟屋簷係位於系爭房屋一樓車庫上方，並不影響車輛通行範圍，而系爭房屋前方車庫兩側至209號土地西側地籍線之垂直距離（即該成果圖所示C點垂直HI及F點垂直HI之距離），仍分別有4.62、4.14公尺，縱未達5公尺，亦仍係與5公尺相近之4公尺多寬度。且然觀諸該成果圖可知，上開測量結果，係因系爭房屋之車庫有外推占用209號土地，使系爭房屋所臨道路寬度有更縮小之情形所致。而依兩造於簽立系爭契約時，同日簽立之系爭協議書，其上記載：「茲為『○○○○』，房屋買賣事宜，雙方同意訂立協議書如下：『○○○○』建案第B11戶，應買方要求規劃停車空間之故，將其牌樓及鐵捲門外推，故侵占些許道路面積，若爾後有任何糾紛，由買方自行負責。」等語

（原審卷第303頁），上訴人雖主張其中關於「爾後有任何糾紛，由買方自行負責」之記載，屬於消保法第17條第3項第3款所稱「限制或剝奪消費者行使權利，加重消費者之義務或責任。」之不得記載事項，依民法第71、72條規定，應屬無效等語。然查，系爭協議書雖係兩造於系爭房地買賣契約之同一日簽立，然依卷內資料尚難認定該部分約定是否係被上訴人與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之定型化契約條款，抑或兩造個別磋商而合意之個別磋商條款，是系爭協議書中關於「爾後有任何糾紛，由買方自行負責」之記載，是否因違反上開規定而屬無效，尚屬有疑。且無論該部分記載之效力如何，依系爭協議書之上開記載內容，仍可知上訴人至遲於簽訂系爭買賣契約時，已知悉並預見其購買之系爭房屋因規畫停車空間之故，會有牌樓、鐵捲門外推，侵佔道路面積，使道路寬度縮小之情形。如上訴人之系爭房屋牌樓及鐵捲門未外推，上訴人所得通行之道路寬度更接近5米，此由114年6月30日複丈成果圖所示，系爭土地西側地籍線中之D、E點至209號土地西側地籍線之距離分別為4.86、4.96平方公尺，可以得見，如此更貼合於袁涵妍證稱，其當初銷售所述，係根據藍曬圖上面的標示，以比例算出來是5米等語，益徵被上訴人於銷售系爭房地時，並無對上訴人施用詐術或為廣告不實之情事。上訴人雖主張，系爭DM顯示房屋與道路之間，至少保有可供兩台車停放之停車空間，袁涵妍在停車空間前方道路手寫「5米（現路）」等文字，可見被上訴人依其廣告內容，販售的是前方有5米道路之房地（包含停車空間），至於道路之組成地號為何，非本件契約重點等語。惟查，系爭DM上固然繪製有停車空間，惟其上原本並無關於前方道路寬度之記載，銷售當時亦無柏油道路之鋪設（此部分詳後述），係因上訴人詢問，袁涵妍始以手繪告知，根據藍曬圖標示，以比例算出來最寬是5米，而告知所臨道路約略寬度為5米左右，未向上訴人

01 保證該道路之最小寬度為5米，已如前述，且其後上訴人
02 於107年6月19日兩造簽立系爭契約時之同日，復簽署記載
03 有「應買方要求規劃停車空間之故，將其牌樓及鐵捲門外
04 推，故侵占些許道路面積，若爾後有任何糾紛，由買方自
05 行負責」等語之系爭協議書時，當可知悉及預見其所買受
06 之系爭房屋，會有因規劃停車空間之故，將牌樓及鐵捲門
07 外推，侵占道路面積，使道路面積縮小之情形，則如被上
08 訴人向上訴人保證或為廣告之內容，係系爭房屋在施作牌
09 樓、鐵捲門外推、侵占道路面積後，所臨道路仍為最小寬
10 度5米以上，上訴人亦如其所述，5米道路對其等住戶非常
11 重要，若無5米道路將對其造成非常大之損害等語（本院
12 卷第373頁），則上訴人應可於簽立系爭協議書時，要求
13 被上訴人於其上註明外推後仍應有最小寬度5米之臨路道
14 路，或另為保留記載，惟上訴人仍同意於系爭協議書上簽
15 名，且於系爭房地買賣契約及協議書中，復均未有為任何
16 關於所臨道路寬度之記載，是實難以系爭DM上關於停車空
17 間之繪製及袁涵妍之手寫內容，逕認被上訴人曾有對上訴
18 人保證或為廣告稱，在施作牌樓、鐵捲門外推後，系爭房
19 屋所臨道路最小寬度仍為5米。

20 6.被上訴人於108年11月29日將系爭房地交付上訴人後，原2
21 20號土地之共有人雖於109年間提起分割共有物之訴訟，
22 經雲林地院以系爭分割判決分割，系爭建案B8至B13號房
23 屋前方道路之一側，並於112年1月6日起遭訴外人以架設
24 鐵皮之方式阻擋（不爭執事項(三)至(五)）。然查：

25 (1)經以系爭DM比對113年4月23日成果圖，可知袁涵妍手寫
26 「5米（現路）」之部分係213-39至213-44號土地西側
27 之同段209號土地，「共同持有」則係指原220號土地等
28 情，已如前述。觀諸系爭土地買賣契約書第2條「土地
29 面積」部分，除記載購買系爭土地外，另記載公共持分
30 土地原220號土地（168.28平方公尺，約50.90坪），並
31 另以手寫「此地號之地坪，買方各持分四十八分之

一。」、「本筆土地係賣方另行贈與買方，並不計入買賣總價」等語，經上訴人、陳淑霞蓋章等情，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)），足見原220號土地之應有部分，係贈與上訴人，非上訴人與陳淑霞或被上訴人間買賣契約之標的。參以上訴人於起訴狀記載：被上訴人之銷售人員以不實廣告內容向上訴人詐稱，系爭建案房屋前有5米道路及原220地號土地之買方共有部分，供系爭建案編號B8至B13號房屋有寬度適當之車輛通行道路，被上訴人向上訴人及編號B8至B13號房屋之其他屋主，詐稱有適當寬度車道供車輛通行，並以贈與原220地號應有部分之方式使其等信以為真，惟系爭分割判決未採丁案，使上訴人及其他屋主無法有適當寬度車道供車輛通行等語（原審卷第12至13頁），而主張被上訴人除有向上訴人稱系爭建案B8至B13號房屋前有5米道路外，另稱以贈與原220號土地應有部分之方式，使上訴人有適當寬度車道供車輛通行使用等情。衡情如被上訴人已向上訴人保證或為廣告稱，系爭建案B8至B13號房屋前之道路最小寬度為5米可供通行，則其應無另再取得原220號土地應有部分並贈與各住戶之必要。則被上訴人稱：被上訴人與委託之代銷人員於銷售系爭建案時，係告知買受人，系爭臨路建物所面臨之道路約4至5米寬度不等，因前方道路有較窄部分，為了讓臨路住戶可以更便利通行，被上訴人有買下隔壁土地即分割前220號土地應有部分並贈送給住戶，使欲購買臨路房屋之住戶在通行209號土地時，亦可以稍微通行該地而更方便進出及迴轉等語（原審卷第178至179頁、本院卷第327頁），尚非無據。堪認被上訴人於銷售系爭房地時，曾向上訴人言明前方道路約5米左右，惟寬度不等，被上訴人因而另行贈與原220號土地應有部分予上訴人，以供上訴人於通行前方道路寬度較窄部分時，可以稍微通行共有之原220號土地，方便進出及迴轉，惟原220號土地應有

部分並不計入買賣總價，亦非兩造買賣契約之標的物。

(2)被上訴人將系爭房地於108年10月9日移轉登記為上訴人所有，並於108年11月29日交付給上訴人後，至原220號土地經系爭分割判決分割確定前，上訴人均得使用原220號土地之全部，並未受阻，就車輛會車、迴車均屬便利，並未低於被上訴人廣告之內容（即系爭房屋所臨道路為5米左右，且另贈送上訴人原220號土地應有部分，供上訴人可稍微通行該地而更方便進出及迴轉），難認被上訴人有何對上訴人施用詐術或廣告不實之情事。又上訴人於簽立系爭房地買賣契約時即已知悉，原220號土地應有部分係贈與，不計入買賣總價金，並非兩造買賣之標的物，且其僅受贈原220號土地之應有部分，與其他共有人共有，並非單獨所有等情，依兩造締約過程及契約內容，亦無證據資料足認被上訴人就原220號土地，曾向上訴人為承諾保證、或表示日後必然不會遭其他共有人以提起分割共有物訴訟等方式主張相關權利，而使上訴人使用該土地之範圍受到限制，無從認定兩造間系爭房屋買賣契約內容，另包含被上訴人須負有原220號土地得持續、永久供上訴人通行使用之義務。上訴人既已受領系爭房地並取得權利，並得經由系爭房屋前寬度5米左右之209號土地對外通行，其買受系爭房屋之給付利益已實現。縱上訴人另受贈之原220號土地應有部分，嗣因原220號土地經其他共有人訴請分割後，使上訴人使用該土地之範圍，限於其分割後所分得之土地，然並未影響系爭建案房屋前方國有土地即209號土地之通行範圍，亦即仍有前述寬度約5米左右可供車輛對外通行之道路，是尚難以此即認兩造買賣之標的物即系爭房地缺少被上訴人保證品質而有瑕疵、被上訴人係以不實廣告之方式銷售系爭房地，或被上訴人就兩造買賣契約有何違反義務之不完全給付情事。

(3)再按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事

實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故請求人所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年度台上字第481號民事判決要旨參照）。且所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係，不能僅以行為人就其行為有故意過失，即認該行為與損害間有相當因果關係；而行為與行為後所生之條件相競合而生結果，二者倘無必然結合之可能，行為與結果，仍無相當因果關係之可言（最高法院98年度台上字第673號、101年度台上字第1243號民事判決要旨參照）。依上所述，被上訴人於銷售系爭房地時，向上訴人稱因前方道路約5米，然因寬度不等，另贈與原220號土地應有部分予上訴人，供上訴人於通行前方道路寬度較窄部分時，可以稍微通行共有之原220號土地等語，此一行為（條件），與其後原220號土地遭其他共有人提起分割共有物訴訟、經系爭分割判決採取乙案而非丁案、取得現為220-1號土地之人於112年1月6日起以架設鐵皮圍籬之方式阻擋等節（條件），非必然結合，而致上訴人無法繼續使用現為220-1號土地之範圍通行。亦即被上訴人之行為，並不必然產生上訴人所主張，因現為220-1號土地遭他人以架設鐵皮圍籬之方式阻擋，造成系爭房屋缺少有寬度適當之車輛通行道路，所受價值減損之損害結果，其間尚須結合原220號土地共有人提起分割共有物訴訟、法院採取乙案分割方案而非丁案、以及取得現為220-1號土地之人於112年

01 1月6日起以架設鐵皮圍籬之方式阻擋他人之行為，始有
02 發生上訴人所述前揭損害結果之可能。是就本件客觀情
03 事觀之，亦難謂被上訴人之行為與上訴人所主張之損害
04 結果間，具有相當因果關係存在。

05 7.上訴人雖主張：兩造簽約時，系爭建案所在土地為泥地，
06 尚未鋪設柏油，上訴人僅能信賴被上訴人廣告，相信購買
07 之房地將有5米路存在，被上訴人在交屋前也已在車庫前
08 方鋪設5米柏油道路，上訴人因而於108年年底驗屋、交屋
09 完畢後，即依約請金融機構將貸款金額撥付予被上訴人，
10 嗣該道路一側於112年1月6日遭訴外人以鐵片圍禁，上訴
11 人始知該道路有占用原220號土地等語，對上訴人而言重
12 點在於有5米道路，道路組成非重點等語。然查，上訴人
13 稱兩造簽約時，系爭建案所在土地全為泥土，並未鋪設柏
14 油路面，業據提出照片1張為證（本院卷第89頁），此亦
15 與被上訴人所稱，系爭房地銷售時，209號土地、原220號
16 土地仍為未鋪設柏油之泥土路面等語相符。另被上訴人就
17 其辯稱係系爭房屋之使用執照於108年7月9日核發後，開
18 始二次施工時，其於108年10月23日始委請群福瀝青工業
19 股份有限公司（下稱群福公司）在209號土地及原220號部
20 分土地上鋪設柏油路面等語，業據被上訴人提出101年11
21 月、104年8月、110年8月之Google街景圖、系爭建案使用
22 執照、群福公司請款明細、被上訴人就系爭建案房屋為二
23 次施工之照片、代銷人員間通訊軟體LINE張貼之照片日期
24 為證（原審卷第287至301頁、本院卷第233至240頁），堪
25 認被上訴人向上訴人銷售系爭房地時，209號土地、原220
26 號土地仍為未鋪設柏油之泥土地面，被上訴人並無以鋪設
27 柏油之方式，對上訴人施行詐術或為不實廣告之行為。又
28 被上訴人於銷售系爭房地時，已向上訴人言明因前方約5
29 米之道路寬度不等，另行贈與原220號土地應有部分予上
30 訴人，供上訴人於通行前方道路寬度較窄部分時，可以稍
31 微通行共有之原220號土地，方便進出及迴轉等情，已如

前述，則被上訴人縱曾在交屋前，於其所述約5米左右之209號土地，及贈送應有部分予上訴人之原220號土地靠近209號土地之部分範圍鋪設柏油，以利購買系爭建案之臨路住戶進出，亦無法以此即認係對上訴人施行詐術或為不實之廣告行為。

8.上訴人雖主張，依照雲林縣建築管理自治條例第5條第1項第1款、第2項規定，上訴人自建築線起算至少要有6米寬之道路，依系爭建案藍曬圖（下稱系爭藍曬圖）可知，被上訴人自始即將209號土地、原220號土地規劃為道路，且主張有12米道路存在，被上訴人於本件主張系爭建案前連5米道路都沒有，係屬自相矛盾等語，並提出系爭藍曬圖為證（本院卷第87頁）。然查，雲林縣建築管理自治條例第5條第1項第1款、第2項固規定：「面臨現有巷道基地，其建築線之指定，應依下列規定辦理：一、現有巷道之寬度不足六公尺者，應以該巷道之中心線為準向兩旁均等退讓合計達六公尺。如對側無法均等退讓者，應以單邊退讓，使其道路寬度合計達六公尺。但面臨工業區現有巷道之基地，應以合計達八公尺寬度之邊界線作為建築線。並以退讓後之邊界線認定為面前道路寬度。」、「依前項第一款、第二款退讓之土地，得以空地計算。」，然上開規定，係建築管理法規關於建築線指定之規定，依卷內證據資料所示，被上訴人之銷售人員向上訴人銷售系爭房地之過程中，未曾向上訴人提及關於建築線指定事宜，亦未曾向上訴人廣告有12米道路存在，上訴人亦自陳藍曬圖係被上訴人於108年11月29日交屋時始交付給上訴人等語（本院卷第163頁），是無法依前揭雲林縣建築管理自治條例關於建築線指定之規定及系爭藍曬圖內容，據以認定被上訴人有何對上訴人施行詐術、不實廣告，或有不依債之本旨履行之不完全給付行為。

9.上訴人雖又主張，依照被上訴人購買原220號土地持分及在系爭分割訴訟中委請律師將原220號土地靠近209號土地

一側分割予上訴人之行為，被上訴人一開始即規劃藉由原220號土地搭配209號土地，共同在系爭房地前鋪設5米寬道路，被上訴人應待取得原220號土地靠近209號土地一側之使用權、所有權後，始得廣告系爭建案前有5米路，被上訴人未取得該等權利即銷售，並向上訴人謊稱或以廣告誘導、暗示系爭房屋前方有5米路，有違交公平法及消保法保護消費者之目的等語；然查，觀諸袁涵妍於系爭DM上手寫文字，係於系爭建案編號B8至B13號房屋前方土地（即209號土地）部分寫上「5米（現路）」，另於上開土地下方（即原220號土地）寫上「共同持有」，且袁涵妍於銷售系爭房地時，向上訴人稱因前方約5米左右之道路寬度不等，被上訴人另行贈與原220號土地應有部分予上訴人，以供上訴人於通行前方道路寬度較窄部分時，可以稍微通行共有之原220號土地，更便利通行等情，已如前述，足見袁涵妍向上訴人稱系爭建案房屋前約5米左右道路，係指國有之209號土地，至原220號土地應有部分則係贈送上訴人，使上訴人得以原220號土地共有人之身分亦通行該地；惟本件並無證據資料足認被上訴人曾向上訴人廣告系爭建案之買受人就共有之原220號土地有專屬使用權、或曾保證日後不會遭其他共有人提起分割共有物訴訟，致上訴人使用該土地範圍限於特定部分之可能，是尚難以被上訴人未於銷售系爭房地前取得原220號土地靠近209號土地一側部分之單獨所有權或使用權，即認其對上訴人銷售系爭房地，有何虛偽不實、引人錯誤之表示或表徵，而有違反公平法及消保法之情形。至被上訴人雖有於系爭分割事件中，代上訴人等買受人尋找律師進行訴訟，該律師於系爭分割訴訟中，主張丁案（即原220號土地靠近系爭建案編號B8至B13號房屋之面積21.02平方公尺部分，分割予系爭建案編號B8至B13號房屋之屋主）之分割方案，惟被上訴人就此已敘明：王柏秋針對原220號土地提起分割共有物後，臨路住戶們要求被上訴人加以處理，

01 被上訴人本係好意贈送土地應有部分，讓臨路住戶可以更
02 便利通行，被上訴人基於負責處理贈送土地之態度，代為
03 尋找信任律師處理系爭分割訴訟等語，並提出雲林地院虎
04 尾簡易庭調解期日通知書、民事委任狀各1份為證（原審
05 卷第180至185頁），足見被上訴人係因購買系爭建案之住
06 戶要求處理系爭分割訴訟之情形下，代為尋找信任律師處
07 理系爭分割訴訟。縱然該位律師於系爭分割訴訟中主張前
08 揭丁案，然此僅係其於該訴訟中，以包含上訴人等在內之
09 系爭建案臨路住戶受任人之身分，就原220號土地所提出
10 有利於上訴人等之分割方案，此與被上訴人對上訴人銷售
11 系爭房地，有無施行詐術、廣告不實或不完全給付等情
12 形，並無必然關聯，尚難以此為有利於上訴人之認定。

13 10.按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解
14 除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣
15 人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。
16 所謂「保證之品質」，係一種加重擔保責任之特約，故買
17 受人如欲依民法第360條請求出賣人負不履行擔保責任之
18 損害賠償責任者，須就買賣標的物缺乏「出賣人保證之品
19 質」或「出賣人故意不告知物之瑕疵」負舉證責任，否則
20 僅得主張出賣人應負一般物之瑕疵擔保責任。又民法第36
21 0條係就約定物之瑕疵擔保責任所為之特別規定，必出賣
22 人就買賣標的物曾與買受人約定，保證有某種品質，而其
23 物又欠缺所保證之品質時，買受人始得依該條規定向出賣
24 人請求不履行之損害賠償（最高法院71年度台上字第208
25 號原判例意旨參照）。次按出賣人就其交付之買賣標的物
26 有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發
27 生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，出賣人除負物的
28 瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任
29 （最高法院100年度台上字第1468號民事判決意旨參
30 照）。又所謂不完全給付，係指債務人向債權人或其他有
31 受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。再按因故意

或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第1項、第2項定有明文。另按事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損害賠償責任，公平法第30條亦有明文。依上所述，系爭DM所示系爭建案編號B8至B13號房屋前方土地，經比對成果圖，應係指209號土地，系爭DM就該土地原本並未記載寬度，且圖面上所示該筆土地之寬窄本即不一，被上訴人之銷售人員袁涵妍向上訴人銷售系爭房地時，係向上訴人稱系爭建案房屋所臨道路最寬5米，此僅是敘述所臨道路約略寬度為5米左右之意，並未向上訴人保證所臨道路最小寬度為5米，且依上訴人於簽訂系爭房地買賣契約時同時簽立之系爭協議書，可認上訴人已知悉並預見所購買之系爭房屋因規畫停車空間之故，會有牌樓、鐵捲門外推，侵佔道路面積之情形；而依雲林地政測量結果，209號土地臨213-39至213-44號土地之部分，最寬為5.28公尺，系爭土地西側地籍線上如114年6月30日成果圖所示B、D、E點，與209號土地西側地籍線（即H至I點）垂直之距離分別為4.21、4.86、4.96公尺，系爭房屋前方車庫兩側至209號土地西側地籍線垂直之距離（即該成果圖C、F點垂直H至I點），分別為4.62、4.14公尺，足見209號土地最寬處確實有5公尺多，其餘部分雖有未達5公尺者，亦係與相近5米之4公尺多，核與袁涵妍所述其向上訴人稱系爭建案房屋前方道路最寬5米，即所臨道路約略之寬度為5米左右等情相符，尚難認被上訴人有對上訴人為詐欺、虛偽不實或引人錯誤之廣告不實行為，或所為之給付缺少其保證品質之瑕疵，且被上訴人依照兩造契約內容，移轉系爭房地所有權並將系爭房地交付予上訴人，原220號土地應有部分亦經贈與予上訴人，其給付符合兩造契約債務本旨，未有何不完全給付之處。至原220號土地雖嗣後因其

01 他共有人提起分割共有物訴訟，經系爭分割判決分割後，
02 系爭建案B8至B13號房屋前方道路之一側即現為220-1號土
03 地部分，自112年1月6日起遭訴外人以架設鐵皮圍籬之方
04 式阻擋，然上訴人於受贈時已知悉原220號土地係由被上
05 訴人贈與，不計入買賣總價金，並非兩造買賣之標的物，
06 且係與其他人共有，被上訴人復未曾向上訴人保證或廣告
07 就該筆共有之原220號土地有專屬使用權、或日後不會遭
08 其他共有人提起分割共有物訴訟，致上訴人使用該土地範圍
09 限於特定部分之可能，且難謂被上訴人之行為與上訴人所
10 主張之損害結果間，有相當因果關係存在。是亦難以此認
11 定兩造買賣之物有缺少被上訴人保證品質而有瑕疵、被上
12 訴人係以虛偽不實或引人錯誤之不實廣告銷售系爭房地、
13 或有何不完全給付之情形。則上訴人依民法第360條、第2
14 26條、第227條、第184條第1項、第2項及公平法第30條規
15 定，擇一請求被上訴人賠償因系爭房屋缺少有寬度適當之
16 車輛通行道路，所受交易價值減損之損害781,550元，尚
17 屬無據。

18 (二)關於爭執事項(二)部分：

19 上訴人主張被上訴人以不實廣告為詐欺行為，違反公平法第
20 21條第1項、消保法第22條規定，上訴人依公平法第31條、
21 消保法第51條規定，擇一請求被上訴人給付損害額3倍即2,3
22 44,650元之懲罰性賠償金等語，被上訴人則否認有不實廣告
23 之情形。經查：

24 1.按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方
25 法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽
26 不實或引人錯誤之表示或表徵；事業違反本法之規定，致
27 侵害他人權益者，應負損害賠償責任；法院因前條被害人
28 之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害
29 額以上之賠償。但不得超過已證明損害額之三倍。侵害人
30 如因侵害行為受有利益者，被害人得請求專依該項利益計
31 算損害額，公平法第21條第1項、第31條分別定有明文。

01 次按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負
02 之義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣
03 告內容，於契約成立後，應確實履行。依本法所提之訴
04 訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害
05 額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，
06 得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得
07 請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消保法第22條、第5
08 1條分別定有明文。

09 2.依上所述，本件難謂被上訴人於銷售系爭房地之過程中，
10 有對上訴人為詐欺、虛偽不實或引人錯誤之不實廣告行為
11 等情，已如前述，即難認被上訴人向上訴人銷售系爭房地
12 過程中，有違反公平法第21條第1項所載廣告不實、或消
13 保法第22條所載未確實履行依據廣告內容義務對上訴人所
14 負義務之情形。是上訴人以被上訴人違反公平法第21條第
15 1項、消保法第22條規定為由，依公平法第31條、消保法
16 第51條規定，請求被上訴人賠償3倍懲罰性賠償金2,344,6
17 50元，亦難認有據。

18 八、綜上所述，上訴人依民法第360條、第226條、第227條、第1
19 84條第1項、第2項及公平法第30條規定，擇一請求被上訴人
20 賠償因系爭房屋缺少有寬度適當之車輛通行道路，所受交易
21 價值減損之損害781,550元，及依公平法第31條、消保法第5
22 1條規定，請求被上訴人賠償損害額3倍之懲罰性賠償金即2,
23 344,650元，尚屬無據，不應准許。從而，原審所為上訴人
24 敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢
25 棄改判，並為訴之追加，均無理由，應駁回其上訴及追加之
26 訴。

27 九、本件事證已臻明確，上訴人雖另聲請函請建築管理機關或訊
28 問系爭建案建築線申請案之承辦人員，說明遭地主圈禁之土
29 地，是否為得供人車通行之道路或空地，如否，為何得做為
30 申請建築線使用等節（本院卷第300至304頁），然查，系爭
31 建案關於建築線之指定是否符合建築管理法規，與被上訴人

於銷售系爭房地之過程，是否對上訴人有以系爭房屋前方有5米道路乙事，為詐欺、虛偽不實或引人錯誤之不實廣告行為，並無必然關聯，被上訴人對上訴人銷售系爭房地之過程中，亦未曾以關於建築線之指定事項，對上訴人進行廣告行為，則原220號土地是否得作為申請建築線使用，與本件上訴人得否請求被上訴人為損害賠償，核屬二事，上訴人上開調查證據之聲請，尚無必要。上訴人雖又另聲請訊問於系爭聲明書上簽名之張勝智、張勝傑，證明被上訴人有向消費者宣傳有5米道路之事實（本院卷第370頁），然被上訴人對張勝智、張勝傑與上訴人之銷售行為，並非同時進行，被上訴人之銷售人員對張勝智、張勝傑就系爭建案房屋前方道路寬度所為之說明或陳述，與對上訴人所為之說明或陳述，尚非必然一致，是上訴人此部分調查證據之聲請，亦難認係屬必要。此外兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條規定，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 12 月 16 日
民事第二庭 審判長法官 吳上康

法 官 林育幟

法 官 余玟慧

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 被上訴人不得上訴。

02 中 華 民 國 114 年 12 月 16 日

03 書記官 方毓涵

04 【附註】

05 民事訴訟法第466條之1：

06 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
07 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

08 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
09 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
10 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

11 民事訴訟法第466條之2第1項：

12 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
13 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。