# 臺灣臺北地方法院民事判決

108年度消字第27號

原　　告　黃世民
　　蔡佩縈
共　　同
訴訟代理人　詹豐吉律師
複　代理人　劉和鑫律師
被　　告　全坤建設開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李勇毅
訴訟代理人　林慶苗律師
複　代理人　謝宗哲律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於中華民國109 年3月26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

一、原告起訴主張：被告委由訴外人創意家行銷股份有限公司（下稱創意家公司）就「全坤威峰」建案（下稱系爭建案）製作銷售廣告文宣及樣品屋內之銷售廣告，原證1 銷售廣告文宣（下稱系爭廣告文宣，本院卷一第23頁、第25頁，其中，第25頁之部分內容經擷取放大為第23頁）記載「經日本JSSI免震協會與Better Living 認證通過，性能可靠」等文字（下稱系爭廣告內容），原告為夫妻關係，因有購屋計劃，基於系爭廣告文宣內容，信賴系爭建案防震設施確經日本JSSI免震協會與Better Living 認證通過，且蔡佩縈為日本人，對於地震造成房屋危害非常重視，因此買屋時便以防震設施品質作為重點考量，尤其系爭廣告文宣說明有經「日本JSSI免震協會認證」，而日本JSSI免震協會屬於國土交通

省認可之民間組織，並扮演防震施工技術資格考試發照之角色，原告對於日本JSSI免震協會相當崇敬，認為防震設施若經日本JSSI免震協會認證等同於日本國家認證，因此決定購買系爭建案預售屋。黃世民於民國103 年5 月19日與被告就系爭建案編號D6-12F預售屋；蔡佩縈與被告就系爭建案編號D1-15F、D3-12F預售屋訂立預售屋買賣契約書（下合稱系爭契約），惟原告嗣發現被告所興建房屋未有系爭廣告文宣中建材所具備規格，即系爭建案房屋所使用避震裝置未經「日本JSSI免震協會認證」，原告乃催告被告補正銷售廣告所保證之建材品質，被告則回函表明製造避震裝置之廠商即日本川金公司有加入成為日本JSSI免震協會之會員，原告再於107 年12月20日委由律師發函，依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱應記載事項）第24條及民法第354條、第359 條之規定，解除兩造間買賣契約，並聲明倘未依上開規定解除契約，則依民法第92條規定撤銷成立系爭契約之意思表示，然被告仍未依約補正房屋瑕疵，反於108 年1月23日催告原告辦理銀行對保手續、繳納未繳款項、驗屋及過戶交屋等事宜，其後更於108 年1 月29日主張原告違約，而解除契約，並沒收買賣價款15% 作為違約金。被告為系爭建案所製作之系爭廣告文宣載有系爭廣告內容，依一般消費者理解及解釋，被告就系爭建案所使用防震建材，應認為有經過日本JSSI免震協會與Better Living 之認證，參照系爭契約第2 條約定及消費者保護法第22條第1 項規定，系爭廣告內容屬契約預定建材規格之內容，惟系爭建案所使用避震裝置並未經過日本JSSI免震協會認證通過，此屬無法補正之重大瑕疵，原告於107 年12月20日依應記載事項第24條及民法第259 條、第354 條、第359 條規定，解除系爭契約並請求返還已付價金，於法有據。退步言，被告以抗震為重要訴求之買家為客群，於其銷售廣告及樣品屋之主打廣告中，主張所使用防震裝置經「日本JSSI免震協會」認證通過，原告基於系爭廣告內容而買受系爭建案預售屋，即原告信賴系爭

廣告內容所標榜之效能為真實，陷於錯誤而與被告成立買賣契約，原告已於107 年12月20日依民法第92條規定，撤銷與被告成立系爭契約之意思表示，被告自應回復原狀、返還已給付價金。又黃世民就系爭建案D6-12F預售屋已給付買賣價金新臺幣（下同）1,311萬元，扣除被告已返還5,827,500元，尚餘以違約金名目扣留之總價款15% 計7,282,500 元；蔡佩縈就系爭建案D1-15F、D3-12F預售屋已分別給付買賣價金1,067 萬元及710 萬元，分別扣除被告已返還4,745,000元、3,155,000 元，尚餘以違約金名目扣留之總價款15% 計5,925,000元、3,945,000元，合計為987 萬元（計算式：5,925,000 元＋3,945,000元＝987 萬元），依民法第259 條或第179 條規定，被告自應將此部分價金返還原告。再者，本件係因被告違反「主要建材及其廠牌、規格」、「賣方之瑕疵擔保責任」而解除契約，依應記載事項第24條規定，原告得請求不低於房地總價款15% 之違約金，是被告應給付黃世民7,282,500 元、蔡佩縈987 萬元，惟基於訴訟費用考量，於本件訴訟僅一部請求被告給付黃世民違約金370 萬元、給付蔡佩縈違約金480 萬元。綜上，黃世民請求被告給付10,982,500元（計算式：7,282,500 元＋370 萬元＝10,982,500元），蔡佩縈請求被告給付1,467 萬元（計算式：987 萬元＋480 萬元＝1,467 萬元），自屬有據。為此，本於回復原狀或不當得利之法律關係，依民法第259 條、第179條規定，起訴請求被告返還價金，另依應記載事項第24條規定，起訴請求被告給付違約金等語，並聲明：（一）、被告應給付黃世民10,982,500元，及自107 年12月29日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）、被告應給付蔡佩縈1,467 萬元，及自107 年12月29日至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（三）、願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：其於103 年投資興建系爭建案，並於103 年4月14日與創意家公司簽訂廣告業務企劃合約書，委託代為銷售系爭建案，並製作、審核、刊登及散發廣告，其等就系爭建

案相關廣告事務之具體委託始於103 年4 月14日雙方簽訂之契約。創意家公司依約於103 年7 月9 日提出系爭建案之媒體計畫表，於同年7 月間開始刊登及散發銷售廣告，宣傳銷售系爭建案，又含有系爭廣告內容之「威峰說明書」於103年8 月2 日才著手報價、印製，至同年8 月27日才送達全坤威峰接待中心，此經證人林世偉、徐崇偉證述明確，堪認系爭廣告文宣係於103 年7 月後始對外流傳並為不特定多數人所見。而兩造簽訂之系爭契約，簽約時間皆為103 年5 月19日，顯係在廣告媒體開始散發廣告之前，足見原告係在未見過系爭廣告內容之情形下與被告簽訂買賣契約，是系爭廣告內容與原告訂約之意思表示間並無關連，自不構成兩造間買賣契約內容一部分，原告主張系爭廣告內容為系爭契約之一部，並主張因此遭被告詐欺故簽訂系爭契約，並不可採。退步言之，原告主張被告所採用阻尼器未經日本JSSI免震協會認證通過，屬物之瑕疵，惟被告於系爭建案安裝日本原裝KYD 川金油壓制震阻尼器（型號KYD000000-B1），並經日本Better Liv ing 認證通過，符合契約預定效用而無瑕疵，依一般通常房屋交易觀念，難認欠缺應具備之效用、品質，亦無違反通常效用之瑕疵。據此，被告已依契約預定效用及物之通常效用，就系爭建案採用具有制震效果之阻尼器，自無物之瑕疵存在，是原告不得依民法第354 條及第359 條規定解除契約，另因被告並無違反「主要建材及其廠牌、規格」、「賣方之瑕疵擔保責任」之情形，原告主張依應記載事項第24條規定解除契約，及請求違約金，即無理由，而原告既不得解除契約，其等依民法第259 條、第179 條規定請求被告返還已付價金，亦屬無由等語，資為抗辯。並聲明：（一）、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。（二）、如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由

（一）原告於103年5月19日與被告簽訂系爭契約，有系爭契約在卷可稽（見本院卷一第27至274頁）。系爭契約第2條約

定：本預售房屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及車位平面圖與位置示意圖視同本契約之一部分。參以消費者保護法施行細則第23條規定，廣告係指利用影片、幻燈片、傳單、海報、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。是以，被告就系爭建案所派發之說明書、宣傳單（本），以及利用電子看板所為之宣傳，俱屬系爭契約第2條所稱之廣告宣傳品。

（二）復消費者保護法第22條係為避免企業經營者以不實之廣告致侵害消費者權益，故規定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，而依該條之立法理由載稱「一、由於國內眾多食品、藥品、化妝品、家電、3C　產品、首飾、汽車及房地產等商品及服務的廣告誇大不實事件不斷發生，讓消費大眾對業者的誠信產生質疑，且我國法院有不少判決，認為廣告內容僅屬於要約之引誘，而非要約，也就是業者無須對其宣傳廣告負責，法院如此的見解，是對消費者權益的一大損傷。二、由於各類不實廣告充斥電子或平面媒體，為保護民眾的消費權利，實現公平、正義的消費社會，爰修正原條文，增列第二項，明定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，以落實企業經營者的法律責任，並杜絕不實與誇大的廣告。」等語，可知立法者認企業經營者以廣告吸引消費者，該廣告屬於要約，而非要約引誘，企業經營者當須就吸引消費者，屬於要約之廣告內容負契約責任。據此，系爭契約第2條約定所載之「廣告宣傳品」，自以企業經營者、消費者簽約時已存在之廣告宣傳品為限，否則，廣告既未吸引消費者而構成要約，消費者又何以有為承諾，進而使企業經營者、消費者達成意思表示合致之可能。

（三）原告主張其等於簽約前，即已取得含有系爭廣告內容之宣傳品云云，被告則否認之。則依民事訴訟法第277條之規定，原告自應就其於簽約時，已取得含有系爭廣告內容之

宣傳品之有利於己之事實，負舉證責任。經查：

1.被告與創意家公司於103年4月14日簽訂廣告業務企劃合約書，委託銷售期間為簽訂合約日至交屋後3個月止，有該合約書可參（見本院卷一第378頁），是創意家公司負責系爭建案之銷售、廣告業務，可以認定。而系爭建案有小接待中心與大接待中心，小接待中心自103年3月18日開始進駐使用，大接待中心在同年6月23日開始使用，其內並有工學館，系爭廣告文宣（即本院卷一第23頁內容）有放在大接待中心工學館，另系爭廣告文宣（即本院卷一第25頁）出處是我們的接待說明書（按即威峰說明書），只有一整本的說明書裡有第25頁的內容，一般廣告傳單不會附上這個內容。而說明書有精裝本跟平裝本，同時印刷、內容相同，差別在封面不同等語（見本院卷二第7、9頁），業據創意家公司負責系爭建案之專案經理林世偉於本院審理時證述明確。參照威峰說明書於103年8月2日由印刷公司報價，同年月27日印製完成，並送至系爭建案接待中心，有報價/訂購單、送貨單可稽（見本院卷一第485至489頁）。足徵創意家公司至遲於103年8月底方取得含有系爭廣告內容之威峰說明書，並將之放在大接待中心，供客戶閱覽，且大接待中心工學館有以電子看板呈現系爭廣告內容，然大接待中心於103年6月23日才開始使用。據此，則原告主張其於103年5月19日簽約時，已透過說明書取得系爭廣告文宣，且透過電子看板知悉系爭廣告內容云云，洵無足採。

2.原告雖依證人謝成侯之證述，主張原告於簽約時已知悉系爭廣告內容云云。惟查，證人謝成侯於本院審理時證稱：我於103年6月15日購買系爭建案之房屋時，有拿到含有系爭廣告內容之文宣云云（見本院卷一第587頁）。然依被告所提其與證人謝成侯所簽訂之房屋土地預定買賣契約書，其等之簽約時間為103年7月21日，則證人謝成侯證稱其於103年6月15日取得含有系爭廣告內容之廣告文宣，自

難逕採。

3.原告復依證人林世偉、田文珠之證述，主張被告宣傳時，會依照載有系爭廣告內容之文宣介紹產品云云。然查，依證人林世偉證稱：系爭廣告內容是KYD廠商或是被告提供。在103年3月份時有講習，講習資料含有系爭廣告內容，應該是劦承（按即KYD）提供的。關於制震、免震部分，在小接待中心銷售時，要看銷售人員何時拿到講習資料，有可能小接待中心在銷售時，會提示講習資料給客戶看等語（見本院卷二第9至12頁），以及負責原告之銷售人員田文珠證稱：我們會按照文宣介紹產品內容，代銷公司有什麼東西，就會有廣告產品文宣等語（見本院卷二第39至41頁），均不足以證明原告於簽約時或簽約前已知悉系爭廣告內容，抑或已取得含有系爭廣告內容之系爭廣告文宣。佐以一般建案之行銷，通常為多方面，包括系爭建案環境、地點、坪數、格局、建材配備等，非僅主打單一特點，是田文珠證述時所稱之文宣是否包括系爭廣告內容，亦有可疑。又即令田文珠有以口頭說明系爭廣告內容，惟此與系爭契約第2條約定「廣告宣傳品」屬系爭契約一部分之要件未合，自難僅因證人田文珠之口頭說明系爭建案有經日本JSSI免震協會認證，即謂系爭廣告內容構成系爭契約之一部。是證人林世偉、田文珠之證述，無從為有利於原告之認定。

4.又證人田文珠證稱：我在大接待中心，有通知簽完約的客戶陸續來領，簽約前客戶拿不到精裝本，這個是在簽約後給客戶，他們要簽名等語（見本院卷二第40頁），可知於威峰說明書精裝本於103年8月印製完成並送抵大接待中心後，已簽約之客戶才取得該說明書。從而，原告現雖均持有威峰說明書，惟其等簽約時間既在說明書印製完成前，自無從以原告持有說明書一事，遽謂其等於簽約前或簽約時，已持有系爭廣告文宣之情。況參以兩造訂立系爭契約時，除依被告提供之定型化契約條款為簽訂外，原告復就

系爭契約多條內容另與被告進行個別磋商，有系爭契約之個別磋商條款在卷足憑，足徵原告對自身權益之保障並非不知，倘若原告是時已持有系爭廣告文宣，則其等對於系爭契約附件四建材與設備表壹（一）記載「…並採用美國TAYLOR或日本KYD制震器」等語，應會有所質疑，或就此會另於個別磋商條款中詳加載明，是由兩造締約過程觀之，更證原告於簽約前或簽約時，未持有系爭廣告文宣。

5. 原告又主張：被告自認其係將劦承公司銷售講習資料所載「經日本JSSI免震協會與Better Living認證通過，性能可靠」之文字，作為系爭廣告文宣之內容，而劦承公司銷售講習資料早於103年3月間即已存在，足見被告自始銷售系爭建案時，即有使用系爭廣告內容，不因被告究竟何時有正式刊登或散發廣告文宣而有異云云。惟廣告行銷之內容非一成不變，有時會因應客群、不同時期、目標而增加廣告內容，則創意家公司於原告簽署系爭契約時，是否已經開始為系爭廣告內容之宣傳、投放，仍屬未明，無從以創意家公司人員於103年3月參加銷售講習，遽論創意家公司於銷售之始，即有使用系爭廣告內容。是原告此部分之主張，仍難憑為有利於原告之認定。

6. 至原告雖稱：兩造於本件訴訟前之多次書函往來，被告從未稱系爭廣告文宣係兩造締約後方作為宣傳之用，竟於本件訴訟中主張原告簽訂系爭契約前未有系爭廣告文宣，置其於訴訟外已承認有以系爭廣告內容作為系爭建案銷售之用於不顧，有違誠實信用原則云云。然被告於本件訴訟從未否認有以系爭廣告內容與系爭廣告文宣做為系爭建案銷售，僅辯稱系爭廣告文宣並非兩造之契約內容，而系爭廣告內容與兩造簽署系爭契約之時點並無必然關連，當事人之訴訟策略亦會隨階段不同而有別，是原告上開主張，仍難認被告有何違反誠實信用原則之情，自無從為有利於原告之認定。

7. 基上，本件尚難認原告於簽約時已取得系爭廣告文宣，兩

造就該文宣屬於系爭契約之一部分，進而達成意思表示合致之情，則原告依消費者保護法第22條、系爭契約第2條之規定，主張被告應負瑕疵擔保及品質保證之責任，而依民法第359條即應記載事項第24條之規定，解除系爭契約，並請求被告返還已付價金暨請求違約金，即失所據，為無理由。

（四）原告主張遭被告詐欺，致簽訂系爭契約，其等已依民法第92條撤銷被詐欺之意思表示，故依民法第179條之規定，請求被告返還價金云云。然查：

1. 按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1 項前段固有明文規定。而上開規範所欲保護之法益為「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）。又按當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最高法院98年度台上字第1049號判決意旨參照）。準此，原告主張被告以系爭廣告內容詐騙原告，致原告陷於錯誤與被告簽署系爭契約，依前說明，應由原告就被詐欺之事實，負舉證之責任。

2. 如前（三）所述，原告未能證明其等於簽約時，已取得系爭廣告文宣，則其等主張遭被告詐欺而簽署系爭契約，即無理由。又即令田文珠曾口頭說明系爭廣告內容予原告知悉，然如上所述，原告對自身權益並非不知，倘若其等認為經日本JSSI免震協會認證屬其等是否購買系爭建案之重要關鍵所在，衡情應會另於個別磋商條款中詳加載明或特

別詢問建材設備表中制震器與免震之關連。其次，觀蔡佩縈所提因重視免震，故特別拍攝之照片（見本院卷二第18頁、原證10），各該照片僅能見「日本原裝KYD川金油壓阻尼器」之大標題，而無從辨認出位在該標題下之系爭廣告內容即「經日本JSSI免震協會認證」等字，則原告是否確係因系爭建案經日本JSSI免震協會認證通過而影響其等意思之形成，實有疑問。是原告所提證據，尚難認定系爭廣告內容足使原告陷於錯誤進而締結系爭契約，而為有利於原告之認定。

四、綜上所述，原告依系爭契約、民法第92條、第354條、第359條、應記載事項第24條、第179條、第259條之法律關係，請求被告返還已付價金暨賠償違約金，洵屬無據，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，至原告請求傳喚劭承公司經理，以證明被告未取得日本JSSI免震協會認證，惟原告既未能先證明其等於簽約時，系爭廣告文宣已成為系爭契約之一部，自毋庸再審酌被告使用之阻尼器是否經過日本JSSI免震協會認證，原告此部分調查證據之聲請，並無必要，應予駁回。又兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，認與本件判斷結果無影響，爰毋庸再予一一審酌，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　24　　日

民事第四庭　　法　官　蕭涵勻

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　24　　日

書記官　林立原