

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度消字第43號

原告 楊友璉

莊達人

邱榮宗

畢德玲

薛明通

薛美華

賴宜佳

李奕霖

殷其宏

黃絹代

陳立偉

羅瑞姬

姚宏毅

詹秀香

鄭家麟

林文文

孫鴻玉

共同

訴訟代理人 江肇欽律師

劉紀寬律師

被告 太子建設開發股份有限公司

法定代理人 羅智先

訴訟代理人 馬傲秋律師

金玉瑩律師

複代理人 陳映良律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年1月20日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

01 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 訴訟費用由原告按如附表三所示之比例負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
06 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書
07 第2款定有明文。查本件原告原依民法第227條及消費者保護
08 法第51條規定為其請求權基礎，嗣於民國108年10月30日以
09 民事準備書(一)狀追加民法第359條、第179條規定亦為請求之
10 依據（見本院卷二第17頁至第19頁），核原告上開所為，係
11 本於同一基礎事實追加訴訟標的，合於前揭規定，應予准
12 許。

13 貳、實體方面：

14 一、原告起訴主張：

15 (一)原告於如附表二所示之時間，先後與被告簽訂房屋土地買賣
16 合約書（下稱系爭合約），向被告購入「太子美麗殿」建案
17 （下稱系爭建案）所屬如附表二所示之建物，被告明知系爭
18 建案坐落之土地即臺北市○○區○○段00○0地號土地使用
19 分區為商業區，不得作為一般住宅使用，卻於銷售過程中，
20 利用銷售海報、建案說明書、建材設備表、傢俱配置參考圖
21 等廣告內容，搭配實品屋之格局配置與現場銷售人員之行銷
22 話術，使原告確信系爭建案建物可合法供一般住宅居住使用
23 而同意購買，是被告自應依消費者保護法第22條及民法第35
24 4條規定，就原告所購買之建物負擔可供一般住宅合法居住
25 使用之義務，然於106年間，原告陸續遭臺北市政府都市發
26 展局以違規使用為由予以裁罰，且日後可能須繳納回饋金始
27 能合法使用，是被告所交付之系爭建案建物具有不得作為自
28 用住宅使用之瑕疵存在，且已構成不完全給付，原告爰依民
29 法第227條、第359條、第179條規定，按主建物面積每坪新
30 臺幣5萬2,100元計算所得之金額，請求被告賠償原告所受債
31 務不履行之損害(被告應分別給付原告之金額詳如附表二

「被告應給付債務不履行損害賠償金額」欄所示)，或請求被告返還減少之價金，另依消費者保護法第51條規定，請求被告給付原告所受損害額1倍之懲罰性賠償金(被告應分別給付原告之金額詳如附表二「被告應給付懲罰性賠償金數額」欄所示)。

(二)綜上所述，並聲明：

1. 被告應給付原告如附表一所示之金額，及自起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。
2. 原告願以現金或合作金庫銀行可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。
3. 訴訟費用由被告負擔。

二、被告抗辯主張：

(一)依兩造所簽訂系爭合約第1條第1項、第23條第5項約定及系爭合約附件(四)房屋平面圖影本，均可知系爭合約已清楚揭示系爭建案坐落於商業區，其使用用途為一般零售業及自由事務所，原告於簽約前已充分審閱而了解。又系爭建案係取得使用執照後始進行銷售，而於銷售現場放置有使用執照供客戶參閱，系爭建案之使用執照使用分區記載「商業區」，使用執照附表建築物概要地上2層以上各樓層其用途為「自由職業事務所」，並不包含一般住宅使用，故原告在買受系爭建案建物時，清楚知悉系爭建案合法使用用途不包含一般住宅，仍允為簽約購買，自不得嗣後再以系爭建案建物未能合法作為一般住宅使用屬瑕疵而請求被告負瑕疵擔保責任，亦難認被告有何不完全給付之情事。況原告於93、94年間受領系爭建案建物後，怠於檢查與通知，自應視為承認所受領之物為無瑕疵，且本件減少價金請求權已罹於5年時效而消滅，原告亦不得再依不完全給付之債務不履行規定，行使損害賠償請求權，以免使物之瑕疵擔保關於出賣人得以免責之規定形同具文。至原告雖以臺北市政府研議中之回饋金作為其請求減少價金及損害賠償數額之依據，然該回饋金與建物價值有無減損乃屬二事，且原告至今仍未向主管機關繳納回

01 饋金而未實際受有損害。再者，系爭建案為先建後售，故相
02 關文宣品內容僅為邀約之引誘，兩造並未將該等文宣品合意
03 作為契約之一部分，原告主張被告應依消費者保護法第51條
04 規定給付懲罰性賠償金，洵非可採。

05 (二)綜上所述，並聲明：

06 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

07 2. 訴訟費用由原告負擔。

08 3. 如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、經查，原告於如附表二所示之時間，先後與被告簽訂房屋土
10 地買賣合約書（即系爭合約），向被告購入「太子美麗殿」
11 建案（即系爭建案）所屬如附表二所示之建物，又系爭建案
12 坐落之土地即臺北市○○區○○段00○0地號土地使用分區
13 為商業區等情，有原告提出之系爭合約、建物所有權狀、建
14 物暨土地登記第一類謄本等件附卷可稽（見本院卷一第85頁
15 至第120頁、第125頁至第159頁、第169頁至第204頁、第213
16 頁至第248頁、第259頁至第294頁、第313頁至第384頁、第3
17 87頁至第421頁、第427頁至第444頁、第449頁至第466頁、
18 第493頁至第529頁、第537頁至第571頁、第577頁至第612
19 頁、第617頁至第651頁、第655頁至第692頁、第695頁至第7
20 30頁、第733頁至第749頁、卷二第113頁至第198頁），並有
21 被告提出之系爭建案使用執照在卷可參（見本院卷二第97
22 頁），且為兩造所不爭執（見本院卷四第51頁），是此部分
23 事實，堪信為真。

24 四、至原告主張被告於銷售過程中，利用銷售海報、建案說明
25 書、建材設備表、傢俱配置參考圖等廣告內容，搭配實品屋
26 之格局配置與現場銷售人員之行銷話術，使原告確信系爭建
27 案建物可合法供一般住宅居住使用而同意購買，嗣原告陸續
28 遭臺北市政府都市發展局以違規使用為由予以裁罰，可見被
29 告所交付之系爭建案建物具有無法供一般住宅居住使用之瑕
30 疵，且已構成不完全給付，原告得依民法第227條、第359
31 條、第179條規定，請求被告賠償原告所受債務不履行之損

01 害，或請求被告返還減少之價金，並得依消費者保護法第51
02 條規定，請求被告給付原告懲罰性賠償金云云，則為被告所
03 否認，並以前詞置辯，是以，本件所應審究之爭點為：本件
04 原告請求有無理由？

05 五、本院之判斷：

06 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
07 險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
08 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買受人於契約成
09 立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保
10 之責；買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領
11 之物，如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知
12 出賣人；買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能
13 發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物；不能即知之瑕疵，
14 至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認
15 其所受領之物；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規
16 定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價
17 金，民法第354條第1項本文、第355條第1項、第356條、第3
18 59條本文分別定有明文。經查：

19 1. 原告固提出系爭建案之銷售海報、建案說明書、建材設備
20 表、傢俱配置參考圖等廣告文宣資料（見本院卷一第49頁至
21 第84頁、第249頁、第295頁至第311頁、第447頁、第469頁
22 至第470頁、第473頁至第491頁、第531頁至第533頁、第573
23 頁至第575頁、第615頁），主張被告就原告所購買如附表二
24 所示之建物應負擔可供一般住宅合法居住使用之義務云云。
25 復按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之
26 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
27 容，於契約成立後，應確實履行，消費者保護法第22條固定
28 有明文。然系爭合約第1頁第1條第1項已載明：「買賣標的
29 及其標示一、土地：坐落臺北市○○區○○段00○○地號乙
30 筆（總面積為3127.30平方公尺）之土地上…使用分區為商
31 業區。」、第15頁第23條第5項亦載明：「本大廈位於商業

01 區，其建築設計為一般零售業及自由職業事務所規劃，應依
02 其規定用途使用，並不適用自用住宅優惠貸款包括公教貸
03 款、國宅、勞工住宅等。」，其中第1條第1項之「商業區」
04 及第23條第5項全條項皆以粗黑體字特別標示，原告除於系
05 爭合約第17頁立契約書人欄處簽名、蓋章外，並有於第23條
06 第5項條文處另行用印，復參照依系爭合約第26頁附件(七)證
07 明書亦已載明原告所簽訂之系爭合約及其附件均確係出於本
08 人自由意志，並經充分審閱、研討瞭解後始同意而簽訂等
09 語，原告實難就系爭建案坐落之土地為商業區，其使用用途
10 為一般零售業及自由職業事務所等節諉為不知。

- 11 2. 再者，證人即系爭建案代銷公司即新聯信廣告股份有限公司
12 (下稱新聯信公司)之銷售人員藍碧君業經到庭具結證稱：
13 系爭建案當時係由新聯信公司承接代銷業務，新聯信公司有
14 要伊向客戶表示該處為商業區，合約書上也都有寫明是商業
15 區，伊並沒有提供相關之文宣資料給來看屋之消費者，因為
16 系爭建案並非預售屋，客戶都已經看到成屋，客戶要如何使用
17 是客戶的事，伊沒有向客戶表示系爭建案為住商混合，樓
18 下為商業區，樓上為住宅區，伊亦沒有向客戶表示可以將戶
19 籍遷入並向稅捐機關申請適用自用住宅稅率，又當時大直一
20 帶剛開發，建案很多，客戶一定都會去看去比價，客戶一定
21 都知道系爭建案位在商業區等語(見本院卷二第370頁至第3
22 78頁)；證人即新聯信公司銷售人員藍凱綸到庭具結證稱：
23 當時公司強調要伊向客戶表示是商業區，伊也會向客戶表示
24 如果要找住宅區，只有面河那一排及明水路那一帶才是，系
25 爭建案是蓋好才銷售，現場有做裝潢屋，帶客戶看完裝潢屋
26 後，客戶沒有空間概念，所以有提供傢俱配置圖給客戶參
27 考，伊沒有向客戶表示系爭建案為住商混合，樓下為商業
28 區，樓上為住宅區，伊沒有印象有向客戶表示可將戶籍遷入
29 並向稅捐機關申請適用自用住宅稅率，但伊不會向客戶表示
30 系爭建案可作一般住宅使用，且依照伊之銷售習慣，伊在向
31 客戶介紹時，會同時翻閱使用執照予客戶看等語(見本院卷

二第378頁至第385頁）；證人即新聯信公司銷售人員谷政金到庭具結證稱：伊銷售當時會告知客人地目為何，而且系爭建案銷售當時已經都蓋好，故伊會告知客人系爭建案係銷售成屋，相關細節合約書上都有記載，伊沒有提供銷售海報予客戶，且依其個人銷售習慣，伊會先將建照、使照給客人看，告訴客人系爭建案用地為何，使用分區是什麼，先讓客人知道建案的位置，再開始介紹房子，伊不記得曾向客戶表示系爭建案為住商混合，樓下為商業區，樓上為住宅區，但當時公司告知什麼，伊就轉達予客戶，不會額外講，伊沒有向客戶表示可將戶籍遷入並向稅捐機關申請適用自用住宅稅率等語（見本院卷二第385頁至第391頁），是由上開證人之證述可知，銷售人員均已明確告知系爭建案坐落於商業區之事實，衡諸常情，原告於購買不動產前，理當會蒐集鄰近建案區位條件及價格行情等資料，經審慎考量比價後，始決定購買系爭建案建物，並自系爭建案建物交屋後，居住使用長達10餘年之久，均未曾主張系爭建案之建物有其主張不得作為住宅使用之瑕疵存在，且坐落於商業區之房屋可否合法作為自用住宅使用，主管機關自有一定法律規範，消費者非無知悉相關法令之機會，原告復未說明有何依通常方式不能發現系爭建案建物合法使用用途之情形，自應視為承認所受領之物，是以，原告依民法359條規定，請求被告負物之瑕疵擔保責任，進而主張減少價金，並依民法第179條規定請求被告返還減少之價金，自無理由。

3. 至原告雖聲請詢問證人鄭碧君、王雅寬、金慶博、陳鳳嬌、殷其欣、林書帆、林莉婷等人，欲證明被告曾藉由不實廣告內容及銷售話術，使原告信賴系爭建案建物可合法居住使用而同意購買之事實，然考量上開證人皆為原告之配偶或至親，且多名證人尚且與原告同住於系爭建案建物內，雖其等到庭證稱銷售人員有向其等表示系爭建案樓下為店面，樓上為住家，並提及可申請自用住宅稅率，甚至提供申請書云云（見本院卷三第431頁至第459頁），惟上開證人所述除與證

01 人藍碧君、藍凱綸、谷政金所為之證述有諸多歧異外，且上
02 開證人於知悉系爭建案位於商業區、使用用途為自由職業事
03 務所後，就此等重大交易資訊，全然未進行查證，片面採信
04 銷售人員之說詞，亦與常情有違，況縱認原告係因不實之廣
05 告內容及銷售話術而信賴系爭建案建物可合法居住使用進而
06 同意購買，然依被告所提出之交屋單暨接管憑條（見本院卷
07 三第365頁至第391頁），可知被告係於94年間即陸續將系爭
08 建案如附表二所示之建物交付予原告，然原告遲至108年10
09 月14日始提起本件訴訟，此有民事起訴狀上本院收狀戳章可
10 憑（見本院卷一第9頁），則原告減少價金請求權早已罹於
11 民法第365條第1項規定5年之時效，被告並已提出時效抗
12 辯，是原告據此主張請求減少價金，亦無可採。

13 (二)次按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
14 求賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付
15 者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權
16 利，同法第226條第1項、第227條第1項亦有明文。又出賣人
17 就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係
18 於契約成立後始發生，且應可歸責於出賣人之事由所致者，
19 則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之
20 債務不履行責任（最高法院87年度台上字第575號、98年度
21 台上字第1811號、98年度台上字第1691號判決意旨參照）；
22 而所謂不完全給付，係指債務人雖為給付，然給付之內容不
23 符合債務本旨而言；又所謂給付，應係基於債務人履行債務
24 之意思而為之者，始足當之，故給付如以交付特定物為標的
25 者，債務人應以契約成立時，雙方約定之現狀交付之，苟以
26 約定現狀交付之，即屬依債務本旨而為交付，尚不構成不完
27 全給付（最高法院101年度台上字第1898號判決意旨參照）。
28 經查，依證人藍碧君、藍凱綸、谷政金之證述可知，
29 系爭建案為先建後售，即銷售當時已建築完成而屬成屋之狀
30 態（見本院卷二第371頁、第373頁、第379頁至第380頁、第
31 386頁），復依被告所提出系爭建案之使用執照，核發日期

為93年10月5日（見本院卷二第97頁），亦可知兩造於如附表二所示之時間簽訂系爭合約時，系爭建案已完工並取得使用執照，而非屬預售之情形，是縱使系爭建案建物客觀上因坐落於商業區而依法不得作為住宅使用，然該情形乃於兩造締約時即已存在，並非於契約成立後始發生，依前開最高法院判決意旨，即難謂被告之給付為不完全。再者，原告於訂立系爭合約時，已由銷售人員及系爭合約知悉系爭建案坐落之土地使用分區為商業區，而仍願與被告訂立系爭合約，並同意購買如附表二所示特定之建物，被告並亦依約交付原告如附表二所示之建物，則被告所為之給付並無違反債之本旨，自無須負不完全給付之債務不履行責任。

(三)再按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第51條定有明文。查本件被告無須對原告負物之瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行責任，已如前述，則原告請求被告賠償其損害，即屬無據，從而，原告再依上開規定請求被告給付其所受損害額1倍之懲罰性賠償金，自無理由。

六、綜上所述，原告依民法第227條、第359條、第179條及消費者保護法第51條規定，請求被告給付原告如附表一所示之金額，及自起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，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 110 年 2 月 9 日
民事第五庭 法 官 王唯怡

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 110 年 2 月 9 日

05 書記官 鞠云彬

06 附表一：

07

編號	原告姓名	被告應給付原告之金額（新臺幣）
1.	楊友璉	504萬2,238元
2.	莊達人	478萬3,822元
3.	邱榮宗	266萬226元
4.	畢德玲	390萬6,458元
5.	薛明通	478萬3,822元
6.	薛美華	266萬226元
7.	賴宜佳	377萬8,292元
8.	李奕霖	478萬3,822元
9.	殷其宏	266萬226元
10.	黃絹代	504萬2,238元
11.	陳立偉、羅瑞姬	478萬3,822元
12.	姚宏毅	390萬6,458元
13.	詹秀香	266萬226元
14.	鄭家麟	377萬8,292元
15.	林文文	390萬6,458元
16.	孫鴻玉	377萬8,292元

08 附表二：

09

編號	原告姓名	簽約日期	原告所購買之建物門牌	主建物登記面積	被告應給付債務不履行	被告應給付懲罰性賠償
----	------	------	------------	---------	------------	------------

			號碼		損害賠償金 額 (新臺 幣)	金數額 (新 臺幣)
1.	楊友璉	93年10月2 2日	臺北市○○ 區○○○路 0號10樓	159.96 平 方 公 尺 (約 48.39 坪)	252 萬 1,119 元	252 萬 1,119 元
2.	莊達人	93年10月2 3日	臺北市○○ 區○○○路 0號5樓	151.78 平 方 公 尺 (約 45.91 坪)	239 萬 1,911 元	239 萬 1,911 元
3.	邱榮宗	93年11月6 日	臺北市○○ 區○○○路 0號4樓	84.39 平 方 公 尺 (約 2 5.53坪)	133萬113元	133萬113元
4.	畢德玲	93年11月2 1日	臺北市○○ 區○○○路 0號9樓	123.94 平 方 公 尺 (約 37.49 坪)	195 萬 3,229 元	195 萬 3,229 元
5.	薛明通	93年12月4 日	臺北市○○ 區○○○路 00號3樓	151.78 平 方 公 尺 (約 45.91 坪)	239 萬 1,911 元	239 萬 1,911 元
6.	薛美華	93年12月4 日	臺北市○○ 區○○○路 0號2樓	84.39 平 方 公 尺 (約 2 5.53坪)	133萬113元	133萬113元
7.	賴宜佳	93年12月9 日	臺北市○○ 區○○○路 0號7樓	119.86 平 方 公 尺 (約 36.26 坪)	188 萬 9,146 元	188 萬 9,146 元
8.	李奕霖	93年12月2 4日	臺北市○○ 區○○○路 00號4樓	151.78 平 方 公 尺 (約 45.91 坪)	239 萬 1,911 元	239 萬 1,911 元
9.	殷其宏	93年12月2 5日	臺北市○○ 區○○○路 0號10樓	84.39 平 方 公 尺 (約 2 5.53坪)	133萬113元	133萬113元
10.	黃絹代	93年12月2 5日	臺北市○○ 區○○○路	159.96 平 方 公 尺	252 萬 1,119 元	252 萬 1,119 元

			00號10樓	(約48.39坪)		
11.	陳立偉、 羅瑞姬	93年12月28日	臺北市○○ 區○○○路 00號8樓	151.78 平方公尺 (約45.91坪)	239 萬 1,911 元	239 萬 1,911 元
12.	姚宏毅	93年12月31日	臺北市○○ 區○○○路 0號6樓	123.94 平方公尺 (約37.49坪)	195 萬 3,229 元	195 萬 3,229 元
13.	詹秀香	94年1月10日	臺北市○○ 區○○○路 0號6樓	84.39 平方公尺 (約25.53坪)	133萬113元	133萬113元
14.	鄭家麟	94年1月30日	臺北市○○ 區○○○路 0號4樓	119.86 平方公尺 (約36.26坪)	188 萬 9,146 元	188 萬 9,146 元
15.	林文文	94年1月31日	臺北市○○ 區○○○路 0號3樓	123.94 平方公尺 (約37.49坪)	195 萬 3,229 元	195 萬 3,229 元
16.	孫鴻玉	94年3月24日	臺北市○○ 區○○○路 0號3樓	119.86 平方公尺 (約36.26坪)	188 萬 9,146 元	188 萬 9,146 元

02 附表三：
03

編號	原告姓名	原告應負擔訴訟費用之比例
1.	楊友璉	81/1000
2.	莊達人	76/1000
3.	邱榮宗	42/1000
4.	畢德玲	62/1000
5.	薛明通	76/1000
6.	薛美華	42/1000

(續上頁)

01

7.	賴宜佳	60/1000
8.	李奕霖	76/1000
9.	殷其宏	42/1000
10.	黃絹代	81/1000
11.	陳立偉、羅瑞姬	76/1000
12.	姚宏毅	62/1000
13.	詹秀香	42/1000
14.	鄭家麟	60/1000
15.	林文文	62/1000
16.	孫鴻玉	60/1000