臺灣臺北地方法院民事判決

109年度消字第13號

原　　告　許瑋芳
訴訟代理人　陳韋霖律師
被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　莊志成律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國110年3月4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、原告主張：被告出售「海洋都心2」建案（下稱系爭建案），並以鄰地將開設華納威秀影城為廣告，原告因誤信上開廣告內容，認周邊有便利完善之生活圈，於民國102年11月9日與訴外人周文瑞共同和被告簽訂房屋土地預定買賣契約書3份（下稱系爭契約），向被告購買坐落於新北市淡水區新市段000000000000000地號上編號E1棟3樓、E2棟3樓、F1棟3樓之房屋、土地暨車位（下稱系爭房屋）。嗣周文瑞將系爭房屋買賣契約讓渡原告，原告已給付買賣價金新台幣（下同）共計726萬元予被告。惟被告未於簽約前讓原告攜回契約審閱，且逕自記載與實際簽約日不符之102年11月13日為訂約日。又系爭房屋興建完成後，鄰地迄無威秀影城進駐，已開設美麗新淡海影城之規模及知名度均不及威秀影城，自屬不得代替，被告所為構成契約給付不能及給付有瑕疵之物，已減少系爭房屋之交易價值及效用。再系爭房屋之E2、F1戶分別有抽油煙管漏風、地磚填縫不良、地磚空心3片、廚房龍頭出水口處旁漏水、客浴面盆下方滲水、主浴浴缸排水不順等30多項之瑕疵，原告業以108年5月18日、108

年3月9日驗屋單通知被告，然被告並未改善。原告已於109年1月14日致函通知被告系爭房屋有瑕疵而解除契約，爰先位依民法第256條、第359條規定，擇一主張解除系爭契約，並分別依民法第259條第2款、第179條規定，請求被告返還已收取買賣價金726萬元及其利息。另原告因被告不實廣告，而為購買系爭房屋之意思表示，若原告知悉開設者非威秀影城，即不會為此意思表示，且因原告訂約時無從知悉威秀影城日後不會進駐一事，係可歸責被告之事由致未進駐情形，爰備位依民法第88條第1項規定，撤銷所為訂約之意思表示，並依民法第179條規定請求被告返還買賣價金等語。並聲明：被告應給付原告726萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯略以：

㈠系爭契約並未以威秀影城為應給付之標的物，被告係因與訴外人威秀影城股份有限公司於101年7月5日簽訂租約，威秀影城將進駐系爭房屋周邊商圈，乃於銷售系爭房屋時，依一般銷售習慣，以廣告文宣或銷售人員介紹周邊環境包括威秀影城，然威秀影城非社區公設，並非被告應給付範圍。縱被告廣告描述周遭環境未來商業願景有抬高系爭房屋價值之效果，僅屬買方主觀上之預期心態，非被告有確保威秀影城進駐系爭房屋周遭之給付義務。縱認被告應負擔不低於廣告內容之給付義務，然廣告內容僅係強調系爭建案與影城、購物中心為鄰可能帶來生活便利、房屋增值性等優點，並非威秀影城所特有，而不能由其他同規模影城達成，故雖威秀影城與被告終止租約未進駐，然系爭建案附近已有美麗新淡海影城進駐周邊商圈，替代原威秀影城所能增加之附加價值，並有商場、旅館等興建完成，可見被告並無低於廣告內容而為給付，應無不符合約定效用之瑕疵可言。況系爭房屋因周遭環境帶來生活機能及增值效益，僅為附屬價值，並未影響房屋居住使用及結構安全，如許原告據此解除契約，為顯失公

平。故原告以威秀影城未進駐周邊商圈，主張被告給付瑕疵或給付不能云云，並無理由。

㈡又物之瑕疵擔保責任，於買賣標的物交付後始發生，而依系爭契約第21條第1項約定，被告應於使用執照核發日（即107年5月25日）起6個月內，通知原告進行交屋，但原告如有違約情事者不在此限。原告未依約按時繳交價金期款，經催告後仍未繳納，已構成違約，被告無通知交屋之義務，交屋期限並未屆至，且縱有瑕疵，亦非不能修補，原告不得主張解除契約。況原告經催繳後仍未繳納價金期款，被告已於109年1月8日將解除契約之通知函寄送至原告在契約留存通信地址，雖遭以查無此人退回，依系爭契約第32條約定，應以雙方於契約所載通信地址為通知地，通訊地址如有變更應即時以書面掛號通知他方，如未辦理變更致有拒收或無法送達而遭退回者，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期，故被告之解約通知應於第一次投遞日即109年1月8日之時，視為已合法送達原告，被告之解約已生效。被告復以109年4月28日民事通知狀之送達再次為解除契約之通知，故系爭契約已不存在，原告於109年1月14日所為解約通知自無從發生解除契約之效力。原告於102年11月13日簽約前，已於102年11月8日、11月7日、11月8日分別攜回E1、E2、F1戶契約審閱本，並於各戶契約第1條簽章同意審閱期日之記載，足見原告之審閱期均超過5日，其主張系爭契約第32條無效，並無理由。

㈢威秀影城非系爭契約給付內容，原告不得以與買賣契約成立無關事項，主張撤銷買受系爭房屋之意思表示。況威秀影城將進駐周邊商圈一事，於系爭契約成立時為事實，原告之認知並無錯誤，縱威秀影城嗣未進駐，亦係履約問題，非民法第88條所定意思表示錯誤情形，況被告已於109年1月8日通知原告解除系爭契約，契約已不存在，原告嗣再發函撤銷，當無理由。退步言之，縱原告得撤銷其買受系爭房屋之意思表示，惟兩造係於102年底簽約，原告之意思表示已超過1年

之法定撤銷期限，原告不得撤銷系爭契約等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查，原告、周文瑞與被告簽訂系爭契約，向被告購買坐落於新北市淡水區新市段000000000000000地號上，編號E1、E2、F1之系爭房屋，周文瑞嗣已將3戶買賣契約全部讓渡原告；被告於109年1月8日寄送存證信函予原告為解除系爭契約之通知，該函因查無此人遭退回；原告於109年1月14日以存證信函通知被告解除系爭契約等情，為兩造所不爭執，並有契約暨讓渡書共3份、台北台塑郵局存證號碼26號存證信函暨回執封面、蘆洲郵局存證號碼21號存證信函在卷可稽（見卷第29-213頁、第277-279頁、第295頁、第221-225頁），堪以採信。

四、本件之爭點為：㈠原告主張系爭房屋具有物之瑕疵，依民法第359條規定解除契約，是否可採？㈡系爭廣告是否已成為系爭契約內容並應由被告對原告負給付義務？㈢原告備位主張撤銷訂約之意思表示，請求被告返還不當得利即買賣價金，有無理由？茲分別論述如下：

㈠按物之出賣人對於買受人，應擔保其物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；買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前開規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依前開規定為通知後5個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第354條第1項、第356條第1項、第359條、第365條第1項分別定有明文。是買受人主張物之瑕疵擔保權利解除契約者，其前提必為物交付時有

減少價值之瑕疵等情事。物之出賣人依民法第354條第1項規定，所應負之瑕疵擔保責任，以其物依同法第373條規定危險移轉於買受人，亦即其物交付於買受人時，為其成立要件。如該物尚未交付買受人，其危險尚未移轉，即不生物之瑕疵擔保責任之問題（最高法院83年度台上字第2223號民事裁判參照）。被告否認系爭房屋業已交付原告，原告就上開有利於己之事實即應舉證以實其說，原告未舉證系爭房屋已交付，自無物之瑕疵擔保之解約權。

㈡系爭廣告是否已成為系爭契約內容並應由被告對原告負給付義務？

1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；債權人於有前述之情形時，得解除其契約，第226條第1項、第256條定有明文。次按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之義務不得低於廣告內容，消費者保護法第22條定有明文，是以此企業經營者與消費者間所訂定之契約，雖無廣告內容記載，消費者如因信賴該廣告內容，而與企業經營者簽訂契約時，企業經營者所負之契約責任應及於該廣告內容。又買賣契約義務，當事人已於契約中予以明定者，亦成為契約之給付義務，債務人有依約履行義務；至契約義務之違反，債權人得否主張解除契約，應視系爭義務之不履行，是否導致債權人失其訂約目的而定，非以所違反者究為主從給付義務或附隨義務而有不同（最高法院101年度台上字第246號判決意旨參照）。又不動產預售屋銷售之廣告，倘非以廣告宣稱預售屋建物於實體交屋時具備之建築結構、建築材料、建築工法、內部裝潢、公用設施等攸關建物使用收益之事項，並以之作為出賣人出賣預售屋之對價評估依據，而僅係將建物周遭範圍可能之現況用益或未來商業願景描繪於廣告中，吸引買方購買意願，則上開周遭環境現在或將來之狀況既非預售屋建案本身之內容，亦屬理性投資人足以輕易查見該周遭環境未來願景或區域規劃非屬出賣人

可單方決定者，並得以之為預售屋價值之評估，故縱買方因之萌生買受預售屋意願，亦難認屬出賣人應負給付義務範圍。

2.經查，被告曾刊登系爭建案廣告作為銷售系爭房屋之手法一節，固據被告不爭執，並有原告提出之廣告附卷為證（見卷第17-27頁）。然查，觀諸系爭建案廣告內容僅記載「海洋都心2」、「THE OCEAN」、「威秀當鄰居，小資變多金」、「別說不可能」等字樣，並非以系爭房屋之預定價值、效用、品質為廣告內容，於客觀上僅以威秀影城未來可能進駐淡海新市鎮與否作為吸引買方出資購買之手法，揆諸前開說明，系爭建案廣告內容顯屬理性之買受人足以查見上述因素非僅被告單方可決，故縱該廣告描述之周遭環境未來商業願景有拉抬系爭房屋價值之反射效果，亦係本於買方主觀上之預期心態，尚難因之認為刊登廣告之被告本於系爭契約之約定即有確保威秀影城進駐系爭房屋周遭之給付義務。至系爭契約第2條約定：「乙方（即被告）應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建物設備表、房地及停車位平面圖與位置示意圖為契約之一部分」等語，有系爭契約附卷為證（見卷第31頁、第93頁、第155頁），已明白揭示其契約義務所包括之範圍即關於建物本身，自難僅以系爭契約第2條前段片段之解釋，認定被告應確保之範圍包括周遭環境之區域規劃。

3.另原告主張被告曾委由銷售人員即證人夏偉瑩於對外銷售時，保證威秀影城一定會進駐宏泰商圈等語，然質之證人夏偉瑩於審理中證稱：當初是我一個人介紹房屋建案給許瑋芳，四周環境按照公司的流程，「海洋都心2」建案商業區，附近未來會有捷運、商場跟影城，影城部分針對宏泰人壽有在旁邊規劃影城跟商場，當時公司有說會跟威秀合作，就我知道建案附近會有影城跟商場，威秀的部分會由宏泰人壽去接洽，當時有介紹附近的影城是威秀影城。

銷售房子時有提供原證1（即卷第17-27頁）之廣告予原告。就是公司在旁邊有增設影城跟商場的計畫，據我所知，當時有申請影城跟商場的開發案。當時有說影城跟商場往後4到5年的時間會開幕等語（見卷第366-367頁），故依證人上開證述，其係於介紹系爭房屋之交通機能、周遭設施等事項時提及將來威秀影城之進駐系爭建案周邊作為吸引客戶購買之誘因，然無從僅因銷售人員以上述情節為誘因，遽認賣方即被告對於該等系爭房屋之交通狀況、周遭環境等情節均負給付義務。再者，兩造締約當時，威秀影城股份有限公司確已於101年7月5日與被告簽訂租賃契約，承租坐落於系爭建案附近之淡海威秀影城，有「淡海威秀影城租賃契約書」在卷可查（見卷第263-267頁），益徵兩造於簽訂系爭契約當時，威秀影城確有進駐系爭建案附近之計畫，益見被告非以不實廣告誘使原告簽訂系爭契約，亦甚明確。

4.從而，原告主張系爭建案廣告已成為被告依據系爭契約需負之給付義務，被告未依約於系爭建案附近開設威秀影城，係給付不能云云，顯不足取。

㈢原告先位請求既無理由，本院即應就其備位請求有無理由加以審理。原告備位主張原告因被告不實廣告，而為購買系爭房屋之意思表示，若原告知悉開設者非威秀影城，即不會為此意思表示，爰撤銷所為訂約之意思表示云云。惟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。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤；前開撤銷權，自意思表示後，經過1年而消滅，民法第88條、第90條定有明文。是民法第88條之錯誤意思表示之撤銷權，除斥期間為意思表示後1年之內。本件縱有如原告主張之前開情事存在，則所應審究者，厥為原告撤銷其意思表示是否在上揭規定之除斥期間內。查系爭契約簽約日為102年11月

13日，有系爭契約在卷足憑（見卷第87頁、第149頁、第211頁），距原告以起訴狀為撤銷錯誤之意思表示即109年1月20日（見卷第9頁），早已逾1年之除斥期間，其撤銷權自己歸於消滅，本院自無庸再為審理論斷原告是否為錯誤之意思表示。從而，原告備位請求亦無理由。

㈣至原告爭執被告未於系爭契約簽訂前5日交原告審閱、被告解除契約不合法等情，與本件原告請求之標的有無理由並無關聯，本院自毋庸審理認定。

五、綜上所述，原告先位請求及備位請求均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　26　　日

民事第八庭　　法　官　林欣苑

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　　110　　年　　3　　月　　26　　日

書記官　范煥堂