

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度消字第18號

原告 曾秋燕
李安民
朱明逢
馬毓美
詹前俊
李梨幸
周臘梅
楊志豪
董聖玲

共同

訴訟代理人 黃曙展律師

被告 大佳國際開發股份有限公司

法定代理人 戴莉玲

訴訟代理人 賴彥杰律師

蔡世祺律師

林志強律師

郭俊廷律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年3月9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、原告曾秋燕以次9人主張：

(一)被告為坐落於臺北市文山區木柵段一小段129地土地上（下稱系爭土地）之敦皇公寓大廈（下稱系爭大廈）之建案開發商及建設公司，原告曾秋燕、朱明逢、詹前俊、李梨幸、周臘梅（下合稱曾秋燕等5人，如單指其一各稱其姓名）及訴

01 外人何翊丞、葉素貞分別於如附表簽約日期欄所示之時間，
02 與被告簽訂敦皇房屋買賣契約書（下稱預售屋買賣契約）、
03 敦煌土地買賣契約書（下稱土地買賣契約），購買系爭大廈
04 如附表項次一、二、四、五之1、六、三、五之2所示建物、
05 車位及坐落土地應有部分；嗣何翊丞、葉素貞分別將其等購
06 買附表項次三、五之2所示不動產之所有權利義務讓與原告
07 馬毓美（下稱馬毓美）、李梨幸。嗣系爭大廈興建完成，原
08 告楊志豪、董聖玲（下稱楊志豪等2人，如單指其一各稱其
09 姓名）於如附表簽約日期欄所示之時間，與被告簽訂敦皇房
10 屋車位買賣契約書（下稱成屋買賣契約）、土地買賣契約，
11 購買系爭大廈如附表項次七、八所示建物、車位及坐落土地
12 應有部分；曾秋燕復將附表項次一之2所示不動產登記於原
13 告李安民（下稱李安民）名下。

14 (二)詎系爭土地竟經被告以公共開放空間送審，以獲取獎勵樓地
15 板面積，致系爭土地部分經核定為公共開放空間，具有使
16 用、管理、移轉均須受臺北市法規諸多限制之瑕疵；系爭大
17 廈則有一樓大廳非私密隱蔽空間，為供人員出入、上下車輛
18 及裝卸貨物之「專用出入口緩衝空間」、一樓大門非「藝術
19 雕花大門」等瑕疵，均與系爭大廈預售屋銷售時及成屋銷售
20 時之廣告內容及土地買賣契約、預售屋買賣契約、成屋買賣
21 契約約定不符，系爭大廈一樓大廳、二樓健身房、地下一樓
22 交誼廳與閱覽室、頂樓星空館（下合稱系爭公共設施）屬違
23 法使用或違章建築、地下停車場車道為單線道，亦均與系爭
24 大廈預售屋銷售時之廣告內容及土地買賣契約、預售屋買賣
25 契約約定不符，致曾秋燕等5人、馬毓美、李安民及楊志豪
26 等2人受有損害。

27 (三)曾秋燕等5人、馬毓美及楊志豪等2人爰擇一依民法第227條
28 第1項準用第226條第1項、第360條、消費者保護法（下稱消
29 保法）第51條（違反同法第22條）、公平交易法（下稱公平
30 法）第30條、31條（違反同法第21條第1項、第25條）規
31 定，李安民依公平法第30條、第31條（違反同法第21條第1

項、第25條)規定請求賠償(依民事訴訟法第244條第4項規定為最低金額之請求)等語(見本院卷五第358至359頁、第75至76頁、第141頁),並聲明:1.被告應給付曾秋燕、李安民新臺幣(下同)100萬元,及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息(下稱100萬元本息)。2.被告應給付朱明逢、馬毓美、詹前俊、李梨幸、周臘梅、楊志豪、董聖玲各100萬元本息。3.願供擔保,請准宣告假執行。

二、被告則以:李安民、馬毓美,及李梨幸就附表項次一之2、三、五之2,與伊並無任何契約關係,其等自不得向伊主張債務不履行或瑕疵擔保之權利。又伊於銷售系爭大廈時,已告知原告系爭土地周邊規劃為公共開放空間,並繪製範圍及使用方式;亦已告知系爭大廈地面層部分為「專用出入口緩衝空間」、地上2層部分空間為「防災中心」、屋突1層部分空間為「屋頂平台」、地下1層部分空間為「汽機車停車位」,並依約設置及交付「1F迎賓門廳」、「2F健身房」、「B1之第二迎賓門、維多利亞交誼廳、莎士比亞閱讀區」、「屋突層之Sky Lounge」等公共設施,且為原告所同意,更已依約交付「藝術雕花大門」,地下室停車場亦無約定為雙線道,均無廣告不實、欺瞞或違約之情事,再原告並非公平法所保護之對象,原告之本件請求自無理由等語,資為抗辯。並聲明:(一)原告之訴及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、經查,曾秋燕、朱明逢、詹前俊、李梨幸、周臘梅及訴外人何翊丞、葉素貞前於如附表簽約日期欄所示之時間,與被告簽訂預售屋買賣契約、土地買賣契約,買受系爭大廈如附表項次一、二、四、五之1、六、三、五之2所示建物、車位及坐落土地應有部分,楊志豪、董聖玲則於系爭大廈建築完成後之如附表簽約日期欄所示時間,與被告簽訂成屋買賣契約,買受如附表項次七、八所示建物及車位等情,有預售屋買賣契約、土地買賣契約、成屋買賣契約等件為證(見本院

卷二第43至739頁、卷一第629至675頁、卷三第85至257頁、
卷一第377至468頁），且為被告所不爭執，堪信屬實。

四、得心證之理由

(一)馬毓美及李梨幸就附表項次三及五之2所示不動產，是否為
預售屋及土地買賣契約當事人？

1. 按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第
三人承受，並與該承受人成立契約者，係屬契約承擔，與單
純之債權讓與不同，非經他方之承認，對他方固不生效力，
惟該他方之承認不以明示為限，即以默示承認亦屬之。又所
謂默示承認，係指依當事人之舉動或其他情事，足以間接推
知其效果意思者而言。

2. 原告主張馬毓美、李梨幸就附表項次三、五之2係承受何翊
丞、葉素貞與被告簽訂之預售屋及土地買賣契約而為契約當
事人等語，為被告所否認，並辯以其不同意契約承擔云云。
查：

(1)依預售屋買賣契約第15條第1項及土地買賣契約第10條約
定：「買方如欲將本約轉讓予第三人，新舊合約主體合計以
一次為限，買方需繳清已屆期之各期應繳款項，並於使用執
照取得前以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒
絕...」（見本院卷二第314、580頁、卷三第166、242
頁），可知何翊丞及葉素貞與被告已約定買方得將預售屋及
土地買賣契約之契約當事人地位轉讓予第三人，且賣方即被
告原則上應同意其等轉讓，由受讓人概括承受各該契約之權
利義務。

(2)而馬毓美、李梨幸分別與何翊丞、葉素貞簽訂房屋預定買賣
合約讓渡書及土地預定買賣合約讓渡書，不惟有被告所提房
屋預定買賣合約讓渡書可參（見本院卷二第37至41頁），並
有附有土地預定買賣合約讓渡書之土地買賣契約可佐（見本
院卷三第181至182、257頁），何翊丞及葉素貞已分別將其
等向被告因購買如附表項次三、五之2所示不動產所訂契約
而生之權利義務讓與馬毓美及李梨幸甚明，依上說明，倘被

告無正當理由，理應同意其等間之契約承擔。

(3)另由附於預售屋買賣契約書之公共空間施工同意書，乃是由馬毓美及李梨幸簽署約（見本院卷二第383、645頁），及系爭大廈建成後，更直接將預售予何翊丞及葉素貞之買賣標的登記於馬毓美及李梨幸名下（見本院卷一第699至705頁、第719至721頁、第723至725頁）等情以觀，被告顯認為馬毓美及李梨幸已是如附表項次三、五之2之買受人，方如此為之。因此，縱被告無同意馬毓美及李梨幸承擔何翊丞及葉素貞所簽訂之預售屋及土地買賣契約之明示意思表示，亦已默示同意而生契約承擔之效力，依上說明，馬毓美及李梨幸自己成為該等契約之當事人（以下論及馬毓美及李梨幸受讓之預售屋買賣契約及土地買賣契約，仍以何翊丞及葉素貞之名義稱之）。

(二)曾秋燕等5人及馬毓美依民法第227條第1項準用第226條第1項、第360條、消保法第51條、公平法第30條、31條規定；李安民依公平法第30條、31條規定，請求被告賠償其等所受損害，有無理由？

1. 曾秋燕等5人、馬毓美及李安民主張系爭土地部分經核定為公共開放空間，具有使用、管理、移轉均須受臺北市法規諸多限制之瑕疵；系爭大廈則有一樓大廳非私密隱蔽空間，為供人員出入、上下車輛及裝卸貨物之「專用出入口緩衝空間」、一樓大門非「藝術雕花大門」、系爭公共設施為違法使用或違章建築、地下停車場車道為單線道等瑕疵，均與系爭大廈預售屋銷售時之廣告內容及土地買賣契約、預售屋買賣契約約定不符，而得依前揭規定請求被告賠償其等所受損害云云，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲查：

(1)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；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；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不

告知物之瑕疵者亦同，民法第227條第1項、第226條、第360條定有明文。又按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；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五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金，消保法第22條、第51條亦有明定。再按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵；除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為；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；法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償；但不得超過已證明損害額之三倍，則為公平法第21條第1項、第25條、第30條、第31條第1項所明定。

(2)系爭土地部分經核定為公共開放空間，使用、管理、移轉均須受臺北市法規諸多限制，有無違反土地買賣契約之約定或屬物之瑕疵？被告有無故意不告知該瑕疵之欺罔行為？

①系爭土地部分經核定為公共開放空間一事，有公共開放空間面積計算竣工圖、公共開放空間標示牌等件可證（見本院卷一第535頁、卷四第195頁），且為被告所不爭執，雖堪信實。

②惟依土地買賣契約第7條第4項約定：「賣方保證本約買賣標的產權清楚，且絕無一土地數賣之情事。賣方如有糾葛情事或設定抵押權（…）均應於點交土地前塗銷理清。若賣方違反前開規定，致給付不能時，買方得解除本約，…。」（見本院卷三第115至116、139至140、163至164、191至192、215至216、239至240頁、卷一第641至643頁），尚無法推論被告負有不得將系爭土地以公共開放空間送審而獲得容積獎

勵之義務。又民法第799條第4項本文及第5項既規定：「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。」、「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」簽訂預售屋買賣契約所同時簽訂之土地買賣契約第1條第2項第1、2款又約定：「1. 房屋部分：買方購買之土地持分面積約〇〇坪，應有之權利範圍為壹拾萬分之〇〇〇〇（按：依各契約約定之面積及權利範圍）…。2. 車位部分：汽車停車位土地持分說明如下：…。」（見本院卷三第86至87、134至135、158至159、186至187、210至211、234至235頁、卷一第631至633頁），足見曾秋燕等5人、何翊丞及葉素貞向被告購買預售之如附表項次一、二、四、五之1、六、三、五之2所示建物、車位及坐落土地應有部分時，即知悉系爭土地乃其所購買預售屋之建築基地，不得單獨使用、收益及處分（何翊丞及葉素貞之契約權利義務由馬毓美及李梨幸概括承受）。則縱系爭土地部分經核定為公共開放空間，亦難因此而認被告就所交付之系爭土地有債務不履行或物之瑕疵。

③又依建築技術規則建築設計施工編第283條規定，所稱開放空間，雖係指建築基地內依規定留設達一定規模且連通道路開放供公眾通行或休憩之下列空間。惟觀之卷附預售屋買賣契約所附一層平面圖（見本院卷二第102頁），主建物結構體以外之基地，已記載「無遮簷人行步道」且無圍牆之標示，曾秋燕等5人、何翊丞及葉素貞於簽訂預售屋買賣契約時，應可知該部分基地係規劃為人行步道，且未設有圍牆劃定社區之範圍而阻隔公眾之使用，衡情亦堪認買受人已知該區域將供公眾通行。故不因被告於訂約之際未告知該區域乃開放空間，即謂被告有故意欺罔之情事。

④從而，原告以系爭土地部分屬開放空間之詞，而為上開主張，並非可採。

(3)系爭大廈一樓大廳非私密隱蔽空間，為供人員出入、上下車

01 輛及裝卸貨物之「專用出入口緩衝空間」，系爭公共設施為
02 違法使用或違章建築等節，是否屬物之瑕疵？有無違反預售
03 屋買賣契約之約定或與廣告不符？

- 04 ①觀諸預售屋買賣契約第2條就房屋標示及買賣權利範圍約
05 明：「一、房屋座落：…。依使用執照名稱：地上一層
06 為…、門廳、…、專用出入口緩衝空間；地上二層為防災中
07 心、…、梯廳、…排煙室…；…；地下一層為…、汽機車停
08 車空間、…；屋突一層為…、屋頂平台；…。」、「四、持
09 分、面皆計算說明與圖說，詳如附件（二、十四）、附圖
10 （二、三）。」（見本院卷二第44至45、130至131、218至
11 219、304至305、394至395、482至483、570至571、656至
12 657頁），並參預售屋買賣契約附圖（二）房屋平面圖，已
13 以各層樓平面圖載明「門廳」、「專用出入口緩衝空間」、
14 「防災中心」、「梯廳」、「排煙室」、「汽機車停車空
15 間」、「屋頂平台」之位置（見本院卷二第102、103、
16 110、112、189、190、197、199、276、277、284、286、
17 363、364、371、373、453、454、461、463、541、542、
18 549、551、627、628、635、637、715、716、722、724
19 頁），足見被告已於預售屋買賣契約中，明確記載系爭大廈
20 各層樓空間原使用用途，並輔以圖說說明其位置，且其所使
21 用文字尚屬明確，應為一般具有通常智識經驗之人所得了解
22 其意義，而無誤認或不明瞭之虞，堪認曾秋燕等5人、何翊
23 丞及葉素貞於締約時應已知悉系爭大廈各層樓空間之原使用
24 用途。曾秋燕等5人、馬毓美及李安民雖主張其等自專用出
25 入口緩衝空間之記載，無從知曉該空間係供人員出入、上下
26 車輛及裝卸貨物之空間云云（見本院卷五第173頁），惟其
27 等既主張系爭大廈每戶售價均高達4,000萬元上下（見本院
28 卷五第179頁），顯見其等亦認系爭大廈已屬豪宅，就建材
29 等級、公共設施（包括俗稱之大公、小公）配置，停車空
30 間、車輛出入動線、庭園景觀造景等攸關豪宅等級之內容，
31 衡情應會更加注意，締約時亦會審慎了解契約內容，不至毫

01 無所悉，且預售屋買賣契約均載明已由買方攜回審閱相當之
02 期間（見本院卷二第43、129、217、303、393、481、569、
03 655頁），如曾秋燕等5人、何翊丞及葉素貞對契約內容有所
04 疑問，亦可持該契約向具有法律或建築等專業知識之人諮詢
05 意見，再決定是否締約，亦可與被告磋商修訂契約內容。然
06 曾秋燕等5人、何翊丞及葉素貞於將契約攜回審閱後，仍決
07 定與被告締約，足認其等就所簽訂之預售屋買賣契約內容已
08 有相當之理解，自不容其等事後改稱不知，是其等前揭主
09 張，委無足採。故預售屋買賣契約既已約明系爭大廈1樓為
10 「專用出入口緩衝空間」，即難認被告依約交付1樓為「專
11 用出入口緩衝空間」之系爭大廈予曾秋燕等5人及繼受何翊
12 丞及葉素貞權利義務之馬毓美、李梨幸，有何違約或構成瑕
13 疵之處。

14 ②又依曾秋燕等5人、馬毓美及李安民所整理廣告之內容（見
15 本院卷五第203至207頁），被告於預售階段發送之廣告雖曾
16 有如此之記載，但預售屋買賣契約第6條第3項既約定：
17 「三、地面層有門廳招待區；屋突層有Sky Lounge、空中花
18 園及地下室多樣公共設施，供大樓全體住戶使用，由所成立
19 住戶管委會統籌管理。買方同意若基於法律變更或主管機關
20 之命令或行為有回復原申請空間之必要時，則賣方有權不待
21 通知依法逕行變更之，買方不得異議或要求任何補償。若於
22 交屋後則概由成立後之管理委員會處理之。」（見本院卷二
23 第48、134、222、308、398、486、574、660頁）；預售屋
24 買賣契約附件（十一）敦皇公寓大廈規約第2條第1項第2款
25 第3目亦約明：「3. 地面層有門廳、屋突層有Sky Lounge、
26 空中花園、地下室有多樣公共設施配置及二樓健身房供大樓
27 全體住戶使用。由成立後之住戶管委會統籌管理。買方同意
28 若基於法律變更或主管機關之命令或行為有回復原申請空間
29 之必要時，則賣方有權不待通知依法逕行變更之，買方不得
30 異議或要求任何補償。若於交屋後則概由成立後之管理委員
31 會處理之。」（見本院卷二第86、173、260、347、439、

525、613、699頁），上開規約約定依預售屋買賣契約第28條亦屬契約之一部（見本院卷二第59、145、233、319、409、497、585、671頁），足認該等約款所載「地面層有門廳招待區；屋突層有Sky Lounge、空中花園及地下室多樣公共設施」、「地面層有門廳、屋突層有Sky Lounge、空中花園、地下室有多樣公共設施配置及二樓健身房」，乃取得使用執照後另行增設，與原申請用途不同，而有遭主管機關命令回復原狀之可能。是以曾秋燕等5人、何翊丞及葉素貞既已知悉上情並同意與被告締約，曾秋燕等5人及繼受何翊丞及葉素貞權利義務之馬毓美、李梨幸即應受該等約款之拘束。況曾秋燕等5人、馬毓美及李安民並未否認被告於交屋時已給付系爭公共設施，僅主張上開設施為違法使用或違章建築而遭主管機關要求限期改善，並經被告依竣工圖回復原狀等語（見本院卷三292至293頁、卷五第181頁），足見被告於交屋時確有依約給付系爭公共設施。則即使被告交付之系爭公共設施已遭主管機關要求限期改善並回復原狀，亦難認有何違反契約或屬物之瑕疵之處。

③至曾秋燕等5人、馬毓美及李安民另以公平交易委員會公處字第110008號處分書（見本院卷五第69至72頁，下稱系爭處分書），主張被告有廣告不實部分。查系爭處分書乃主管機關對於被告違反其依公平法所生之公法上義務所為裁罰，與本件係基於私法上權利向被告有所請求並不相同，本院不受系爭處分書認定之拘束。且細閱該處分書之內容，無非以系爭公共設施有與原核准建物用途相違背，致有遭罰鍰、勒令拆除、改建、停止使用或回復原狀等風險，自會影響交易相對人是否購買建案之決定，而認有違反公平法第21條第1項規定（見本院卷五第70頁），顯係以未閱覽預售屋買賣契約內容之一般大眾之認知為認定被告廣告不實之基礎，與本件曾秋燕等5人、何翊丞及葉素貞已知悉並審閱預售屋買賣契約內容之情形亦不相同，該處分書自難資為不利於被告之認定。

01 ④依上，曾秋燕等5人、何翊丞及葉素貞已得從預售屋買賣契
02 約內知悉系爭公共設施與原空間使用目的不符而有遭主管機
03 關命令回復原狀之可能，並得藉此知悉廣告所稱之公共設施
04 與原空間使用目的不符，但其等仍與被告締約，且被告已依
05 約交付與廣告內容相符之系爭公共設施，則曾秋燕等5人、
06 及自何翊丞、葉素貞繼受權利義務馬毓美、李梨幸暨李安民
07 主張被告之給付與廣告內容不符云云，亦屬無據。

08 (4)被告有無依約交付「藝術雕花大門」？

09 曾秋燕等5人、馬毓美及李安民雖不爭執被告已交付「藝術
10 雕花大門」之情，然主張該藝術雕花大門與竣工圖不符而違
11 約云云（見本院卷五第79頁），並舉臺北市都市發展局（下
12 稱都發局）函文、系爭大廈建築立面圖等件為證（見本院卷
13 一第533頁、卷四第295至297頁）。查依都發局函文主旨所
14 載：「有關臺北市議會市民服務中心協調本市○○區○○街
15 0號1樓大門變更裝設玻璃門一案，復如說明，請查照。」

16 （見本院卷一第533頁），可知該函文所稱之大門係指開元
17 街之大門。惟觀諸系爭大廈一樓平面圖（見本院卷二第102
18 頁），系爭大廈一樓大廳出入口之大門係位於木柵路一側，
19 而被告所給付之「藝術雕花大門」亦係指此側之大門（見本
20 院卷四第217頁）；另觀曾秋燕等5人、馬毓美及李安民所提
21 系爭大廈建築立面圖，復未見有何一樓大門係以鐵捲門送審
22 之記載。則縱該函文稱開元街側之大門有與竣工圖不符之
23 情，亦難以此認定被告所給付之「藝術雕花大門」有何與竣
24 工圖不符而構成違約、物之瑕疵或與廣告不符之情形。

25 (5)地下停車場車道為單線道是否屬物之瑕疵？有無違反預售屋
26 買賣契約之約定？

27 觀諸預售屋買賣契約所附系爭大廈地下室平面圖（見本院卷
28 二112至117頁），其車道部分雖繪有雙向箭頭，但車道中央
29 並未繪製分隔線，且依同一圖面上車道寬度與停車位之大小
30 相互比較，該車道寬度僅略寬於停車位之寬度，而未達2停
31 車位之寬度，實可認該車道僅能同時容納1輛車通行，無從

01 認定該等平面圖上繪製之車道為雙車道，至其上所載之雙向
02 箭頭，應僅係表明該車道可同時做出、入使用而非單向道，
03 亦難憑此遽認平面圖上所載之車道為雙車道而認被告附有給
04 付具雙車道之地下室停車之義務。又曾秋燕等5人、馬毓美
05 及李安民另主張代銷人員曾告知地下室停車場為雙車道部
06 分，則未據舉證已實其說，亦難認其等主張為可採。再遍查
07 預售屋買賣契約之約定，更未見約定地下室停車場之車道應
08 為雙車道。從而，被告並未負有給付具雙車道之地下停車場
09 之義務，自無違反契約約定，其給付之單車道地下停車場亦
10 非屬瑕疵。

- 11 2. 綜上，被告所為給付均合於預售屋、土地買賣契約之約定及
12 銷售時之廣告內容，亦無物之瑕疵或欺罔之行為，曾秋燕等
13 5人、馬毓美依民法第227條第1項準用第226條第1項、第360
14 條、消保法第51條、公平法第30條、31條規定請求被告負損
15 害賠償責任，均無理由；又被告既無廣告不實或欺罔之行
16 為，李安民又未曾與被告成立任何契約關係，則其依公平法
17 第30條、31條規定請求被告負損害賠償責任，亦無理由。

- 18 (三)楊志豪等2人依民法第227條第1項準用第226條第1項、第360
19 條、消保法第51條、公平法第30條、31條規定，請求被告賠
20 償其等所受損害，有無理由？

- 21 1. 楊志豪等2人主張系爭土地部分經核定為公共開放空間，具
22 有使用、管理、移轉均須受臺北市法規諸多限制之瑕疵；系
23 爭大廈則有一樓大廳非私密隱蔽空間，為供人員出入、上下
24 車輛及裝卸貨物之「專用出入口緩衝空間」、一樓大門非
25 「藝術雕花大門」等瑕疵，均與系爭大廈成屋銷售時之廣告
26 內容及土地買賣契約、成屋買賣契約約定不符，而得依前揭
27 規定請求被告賠償其等所受損害云云，為被告所否認，並以
28 前揭情詞置辯。茲查：

- 29 (1)系爭土地部分經核定為公共開放空間，使用、管理、移轉均
30 須受臺北市法規諸多限制，有無違反土地買賣契約之約定或
31 屬物之瑕疵？又被告有無故意不告知該瑕疵之欺罔行為？

楊志豪等2人簽訂之土地買賣契約之賣方為訴外人陳柏檜，並非被告，此觀諸其等所簽訂之土地買賣契約即明（見本院卷三第259、271頁、第276、288頁），則縱系爭土地確有原告所主張之瑕疵，楊志豪等2人仍不得向非契約相對人之被告主張負債務不履行或物之瑕疵擔保等契約責任。雖原告聲請訊問陳柏檜以證明楊志豪等2人之土地買賣契約實際上係與被告簽訂（見本院卷五第107頁），惟上開土地買賣契約已明確載明賣方為陳柏檜，並經楊志豪等2人及陳柏檜簽名用印，足證楊志豪等2人確係與陳柏檜簽訂土地買賣契約，自無訊問該證人之必要。又系爭土地部分經核定為公共開放空間非屬瑕疵等節，亦如前(二)1.(2)所述，且楊志豪等2人更非與被告簽訂土地買賣契約，被告自無故意不告知瑕疵之欺罔行為。

(2)系爭大廈一樓大廳非私密隱蔽空間，為供人員出入、上下車輛及裝卸貨物之「專用出入口緩衝空間」，是否屬物之瑕疵？有無違反成屋買賣契約之約定或與廣告不符？

楊志豪等2人與被告簽訂之成屋買賣契約附約一分管協議書第2條第2項第2款約定：「共用部分如下：二、本社區地上一層為門廳、A、B、C戶電梯、緊急升降梯、安全梯、花台、機車停車位、專用出入口緩衝空間；…。」；附約二大樓管理規約第2條第1項第2款第2目之2約定：「本社區為大樓建物，地上一層為上一層為門廳、A、B、C戶電梯、緊急升降梯、安全梯、花台、機車停車位、專用出入口緩衝空間；…。」（見本院卷一第397、400頁、第434、431頁），而該等約款依成屋買賣契約第21條亦屬契約之一部分（見本院卷一第394、437頁），又成屋買賣契約第11條第3項第1、2款約定：「三、共用部分(一)本社區一樓迎賓大廳、二樓健身房…之用途設置，買方同意授權由賣方統一規劃設計供全體住戶使用，由本社區管理委員會統籌管理。(二)上述公共設施（備）為無償增設與原規劃用途不符，如因法令限制無法施作或遭檢舉，主管機關責令拆除改善者，賣方不負回復原

01 狀之義務及責任，區分所有權人不得向賣方請求任何賠償或
02 主張任何民、刑事法律責任或請求重新施作，…。」（見本
03 院卷一第387、444頁）；附約一分管協議書第2條第3項約
04 定：「三、地面層有門廳招待區、屋突層有Sky Lounge、空
05 中花園及地下室有多樣公共設施配置及二樓健身房供大樓全
06 體住戶使用。由成立後之住戶管委會統籌管理。買方同意若
07 基於法律變更或主管機關之命令或行為有回復原申請空間之
08 必要時，則賣方有權不待通知依法逕行變更之，買方不得異
09 議或要求任何補償。若於交屋後則概由成立後之管理委員會
10 處理之。」；附約二大樓管理規約第2條第1項第2款第3目約
11 定：「3. 地面層有門廳、屋突層有Sky Lounge、空中花園、
12 地下室有多樣公共設施配置及二樓健身房供大樓全體住戶使
13 用。由成立後之住戶管委會統籌管理。買方同意若基於法律
14 變更或主管機關之命令或行為有回復原申請空間之必要時，
15 則賣方有權不待通知依法逕行變更之，買方不得異議或要求
16 任何補償。若於交屋後則概由成立後之管理委員會處理
17 之。」（見本院卷一第398、401頁、第430、433頁），上開
18 約款已明文約定系爭大廈1樓設有「專用出入口緩衝空
19 間」，而經被告規劃為迎賓大廳，且與原規劃用途不符而有
20 遭主管機關命令回復原狀之可能，楊志豪等2人既已將成屋
21 買賣契約攜回審閱相當之期間（見本院卷一第378、424
22 頁），並可就契約內容有疑問之處諮詢相關專業人士，且其
23 等所購買者係成屋，於其等締約前，系爭大廈業已建成，自
24 得實地參觀並確認系爭大廈之各項公共設施是否符合契約之
25 約定及廣告之內容，縱然成屋買賣契約未附地上1、2樓及地
26 下層之平面圖，亦不妨礙其等理解契約內容，而其等既事後
27 決定與被告締約，足認其等已就成屋買賣契約之內容充分理
28 解，且系爭大廈之現狀亦與契約約定及廣告內容相符。是
29 以，楊志豪等2人既未否認被告已依約交付1樓迎賓大廳，僅
30 因嗣後遭主管機關命令回復原狀，則依前揭約款，仍難認屬
31 物之瑕疵，或未合於契約約定及廣告內容。

01 (3)被告有無依約交付「藝術雕花大門」？

02 被告已依約交付「藝術雕花大門」，難認有何違約、物之瑕
03 疵或與廣告不符之情，已如前(二)1.(4)所述，楊志豪等2人此
04 項主張亦無足採。

05 2. 依上，楊志豪等2人非與被告簽訂土地買賣契約，且被告所
06 為給付均合於成屋、土地買賣契約之約定及銷售時之廣告內
07 容，亦無物之瑕疵或欺罔之行為，其等依民法第227條第1項
08 準用第226條第1項、第360條、消保法第51條、公平交易法
09 第30條、31條規定請求被告負損害賠償責任，均無理由。

10 五、綜上所述，曾秋燕等5人、馬毓美、李安民及楊志豪等2人依
11 民法第227條第1項準用第226條第1項、第360條、消消保法
12 第51條、公平法第30條、31條規定，李安民依公平法第30
13 條、第31條規定請求賠償，均無理由，應予駁回。又原告之
14 訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

15 六、至原告雖聲請鑑定其等主張被告未依債之本旨或應負物之瑕
16 疵擔保責任之項目對系爭大廈及土地是否造成價值減損及減
17 損之比例為何，惟被告所為給付並無不符合債之本旨或屬物
18 之瑕疵之情事，業經本院認定如前，自無鑑定之必要；又其
19 等另聲請訊問證人義智容以證明被告代銷人員迄今仍不實表
20 達系爭大廈之卸貨區為1樓戶外路旁紅線區，惟依原告主
21 張，義智容經被告代銷人員告知上情之時間為109年12月
22 間，與本件締約時間相距甚遠，縱經證人證述上情屬實，仍
23 無從推認被告代銷人員有為相同告知，亦無訊問該證人之必
24 要。此外，兩造其餘攻擊防禦方法及所援用之證據，經審酌
25 後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 111 年 4 月 27 日
28 民事第六庭 審判長法 官 許純芳

法 官 林春鈴

法官 許柏彥

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 111 年 4 月 27 日

書記官 蔡庭復