

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度消字第38號

原告 鄭麗玉
許福生
詹詠淇
陳完利
王耀晟
張麗仙
劉孟英
白志明
黃鴻鈞
蕭瑞玉
陳宜君

共同

訴訟代理人 賈棕凱律師

被告 三一建設股份有限公司

法定代理人 李俊毅

訴訟代理人 劉煌基律師

複代理人 鄭雅芳律師

王姿淨律師

黃郁婷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年8月19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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之

01 基礎事實同一者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異
02 議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴
03 訟法第255條第1項第2款、第2項分別定有明文。查本件原告
04 起訴時以物之瑕疵擔保責任即不完全給付法律關係為請求權
05 （見本院卷第25頁至第29頁、第167頁），嗣於民國110年3
06 月10日以民事陳述意見暨綜合辯論意旨狀追加侵權行為法律
07 關係為請求權（見本院卷第299頁至第300頁），經核原告追
08 加請求權基礎之事實理由與原訴內容合於同一基礎事實，亦
09 無礙被告之防禦及本件訴訟之終結，被告並未提出異議且為
10 本案言詞辯論，依前揭規定，應予准許。

11 貳、實體方面

12 一、原告主張：

13 (一)原告分別於如附表所示時間購買由被告所興建門牌號碼為臺
14 北市○○街00巷00弄0號、3號之萬喆社區編號B及C棟之建
15 物、停車位與土地（下稱系爭預售屋），並簽署房屋土地
16 （車位）預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）及付清預售
17 屋價款。原告詹詠琪亦為預售屋之原始承購人，僅因財務考
18 量，於104年10月將此預售屋契約之簽約人變更為訴外人詹
19 育鈞，然最終仍登記為原告詹詠琪所有。

20 (二)依被告於銷售系爭預售屋所交付之廣告文宣（下稱系爭廣告
21 文宣），載有「萬喆很奢侈在建築頂樓空間，規劃了私密獨
22 立的空中VIP私人會館」、「打造一座空中花園會館」等文
23 字，並記載系爭預售屋設有包括迎賓大廳、運動吧、媽媽教
24 室、空中有機菜園、星空吧、藝術廊道、健身房、KTV、星
25 空影院等豪華公共設施（下總稱系爭公共設施），且依系爭
26 廣告文宣，星空吧、藝術廊道、星空電影院均係設有數項大
27 型燈光照明設備，藝術廊道更施作水池、沙發等設施，原告
28 基於信賴系爭廣告文宣之圖片及文字而購買系爭預售屋。惟
29 被告於107年交屋時，系爭公共設施與系爭廣告文宣之內容
30 有下述不相符：星空吧、藝術廊道、星空電影院均缺乏經設
31 計之照明設備，地磚更出現破裂之情形，媽媽教室未設有完

01 整之石造中島流理台，運動酒吧未裝置酒架或儲存酒瓶之空
02 間，且設計圖亦無專業室內設計師具名之情形。是被告未依
03 系爭廣告文宣給付原告系爭公共設施，且有安全性之瑕疵，
04 已不符合債之本旨，因系爭公共設施業已完工，若補正將花
05 費過鉅，是客觀上已無法補正。

06 (三)另依系爭買賣契約第2條約定及消費者保護法（下稱消保
07 法）第22條第1項、第2項規定，被告應確保系爭廣告文宣內
08 容之真實性，且系爭廣告文宣應成為契約內容之一部。系爭
09 買賣契約附件五建材設備說明書雖就社區入口門廳部分約定
10 為由被告無償贈送、被告基於維護大樓整體性功能及格調，
11 保有更換權與修改權，然此與系爭買賣契約第2條約定互有
12 齟齬，依消保法第11條第2項、第12條規定，應以系爭買賣
13 契約第2條為準；況被告所稱有變更、修改之權利，而原告
14 不得主張減少價金，已違反消保法第17條、預售屋買賣定型
15 化契約應記載及不得記載事項規範壹部分第23點及貳部分第
16 1點規定，故被告確實有給付系爭廣告文宣中系爭公共設施
17 之義務。

18 (四)又被告以不實之系爭廣告文宣誘使原告簽約，事後再變更系
19 爭預售屋之內部設計及規劃，致原告購買與系爭廣告文宣不
20 相符合之系爭預售屋，是被告以詐欺方式誘使原告以高價購
21 買系爭預售屋因而受有房價價差之損失，被告之行為亦已構
22 成侵權行為。

23 (五)為此，爰依消保法第51條，民法第359條、第360條後段，同
24 法第227條第1項準用同法第226條第1項，同法第184條第1項
25 後段規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應分別給付
26 原告如附表所示之金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
27 日止，按年息百分之5計算之利息。(二)請准宣告假執行。

28 二、被告則以：

29 (一)原告詹詠淇、原告黃鴻鈞非系爭預售屋之原始承購人，原告
30 詹詠淇於106年12月19日始承受訴外人詹育鈞之系爭買賣契
31 約，原告黃鴻鈞則已於106年12月29日由訴外人陳冠霖受讓

01 系爭買賣契約，故此二人並無原告所主張被告以系爭廣告文
02 宣誘使其消費之適用。

03 (二)依系爭買賣契約第13條第4項、附件五建材設備說明書—社
04 區入口門廳及特約事項均已於簽約時明確向原告表示被告擁
05 有更換、修改之權利且原告不得主張減少系爭買賣契約之買
06 賣價金，被告就系爭廣告文宣內系爭公共設施均已提供更耐
07 用、價格更高之建材予以施作，是被告已履行系爭買賣契約
08 之義務，縱有原告主張與系爭廣告文宣內容不相符之處，原
09 告亦應證明減少通常效用之瑕疵，否則不能認被告應負物之
10 瑕疵擔保責任。而系爭預售屋已於107年完工交屋，並依公
11 寓大廈管理條例第57條規定與公寓大廈之管理委員會就系爭
12 公共設施為點交，原告於109年始主張有民法第359條規定之
13 情形，原告未依通常程序從速檢查系爭預售屋及系爭公共設
14 施，有違民法第356條第1項、第2項規定從速檢查及通知義
15 務，已罹於民法第365條第1項所定之時效，原告請求損害賠
16 償無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲
17 請均駁回。(二)如受不利益判決，願供擔保免為假執行。

18 三、兩造不爭執之事項：

19 (一)原告鄭麗玉、許福生、陳完利、王耀晟、張麗仙、劉孟英、
20 白志明、蕭瑞玉、陳宜君分別於附表所示之時間與被告就系
21 爭預售屋簽立系爭買賣契約。

22 (二)原證1、原證2中所示「預售屋廣告」為被告銷售系爭預售屋
23 所提供之廣告文宣。

24 四、本件原告主張：被告交付之系爭公共設施，與系爭廣告文宣
25 內容不符，屬不完全給付，並具有缺少其契約預定效用之瑕
26 疵，又被告施用詐術欺瞞原告，使原告陷於錯誤而購入系爭
27 預售屋，爰擇一依債務不履行、物之瑕疵擔保、侵權行為等
28 法律關係，並依消費者保護法第51條規定，訴請被告應依序
29 給付原告如附表所示金額之本息等語，惟為被告否認，並以
30 前揭情詞置辯。茲就原告主張之各項請求權，有無理由，分
31 敘如下：

01 (一)被告是否應負不完全給付之損害賠償責任或物之瑕疵擔保責
02 任？

03 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
04 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
05 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
06 關重要者，不得視為瑕疵；買賣之物，缺少出賣人所保證之
07 品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履
08 行之損害賠償，民法第354條第1項及第360條前段分別定有
09 明文。次按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權
10 人得請求賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全
11 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
12 權利，同法第226條、第227條亦有明文。又按當事人主張有
13 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第27
14 7條前段亦定有明定。本件原告主張系爭公共設施具有瑕
15 疵，不符合債之本旨等情，既為被告所否認，揆諸前揭規
16 定，自應由原告就此事實負舉證責任。

17 2. 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
18 務不得低於廣告之內容，消費者保護法第22條第1項定有明
19 文。次按系爭買賣契約第2條載有：「乙方（即被告）應確
20 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
21 材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一
22 部分」等語（見本院卷第55頁），又原證1、原證2中所示
23 「預售屋廣告」為被告銷售系爭預售屋所提供之廣告文宣，
24 為被告不爭執（見本院卷第306頁），是被告公司銷售系爭
25 預售屋所提供之原證1、原證2中所示「預售屋廣告」，應構
26 成系爭買賣契約內容之一部。然衡以系爭廣告文宣文字部分
27 係抽象記載略以：系爭預售屋「很奢侈在建築頂樓空間，規
28 劃了私密獨立的空中VIP私人會館」、「打造一座空中花園
29 會館，專屬首席的凌空瞭望席」等語（見本院卷第42頁、第
30 221頁），照片及輔助之3D圖面擷圖影像（見本院卷第39至5
31 2頁），均未能見其具體樣式、建材內容，是僅得認被告依

01 契約有提供系爭公共設施之義務，然難認被告就系爭公共設
02 施施作應有之設計及建材設備等內容已為具體約定並載入系
03 爭廣告文宣中。再依兩造所簽訂之系爭買賣契約第13條第4
04 項約定：「本建物之共有部分，除依主管機關核准之執照圖
05 說等有關規定施工外，乙方（即被告）保有因施工技術或為
06 加強實用美觀，而就各層之樓電梯廳、管理委員會使用空間
07 及屋突層屋頂平台等公共空間之規劃設計施工權利。」等語
08 （見本院卷第71頁）；附件五就社區入口門廳特別載明：
09 「特聘請專業室內設計師就整體門廳規劃設計，採挑高門廳
10 設計，內部空間規劃設置各戶信箱，…。上述公用服務空間
11 及傢俱為無償贈送，材料及施工方式由乙方（即被告）訂定
12 並擁有修改之權利，倘若因政府法令限制及修改致無法施作
13 時，乙方（即被告）得按建造執照內容施工，甲方（即原
14 告）不得藉此提出任何要求，亦不得主張減少本合約之買賣
15 價金。」（見本院卷第97頁）；附件五特約事項第1條復載
16 明：「本公司基於維護大樓整體性功能及格調，保有就大樓
17 建築外觀、各向立面、庭園景觀、公共設施等設計及設備之
18 更換權及修改權。」等語（見本院卷第109頁），足見就系
19 爭公共設施之具體設計式樣、建材內容等施作，兩造均應受
20 系爭買賣契約第13條第4項之約定及附件五之拘束。至原告
21 雖主張被告有變更、修改之權利，有違預售屋買賣定型化契
22 約應記載及不得記載事項規範壹部分第23點及貳部分第1點
23 規定，惟前揭事項分別係規定被告應保證產權清楚及不得約
24 定廣告僅供參考，本件原告並無爭執系爭預售屋產權問題，
25 且系爭買賣契約中亦已明訂系爭廣告文宣為契約內容之一
26 部，是原告前開主張，洵屬無據，併此敘明。

- 27 3. 查，依原告所提出系爭公共設施實景圖，足認被告確有依系
28 爭廣告文宣施做包括迎賓大廳、運動吧、媽媽教室、空中有
29 機菜園、星空吧、藝術廊道、健身房、KTV、星空影院等公
30 共設施。原告雖主張實景之燈光效果與廣告不同、媽媽教室
31 未設有完整中島流理台，運動酒吧未裝置酒架、儲存酒瓶之

01 空間云云，然燈光效果本可能因拍攝技巧有異，另依實景照
02 片所示媽媽教室設有流理台，運動酒吧亦有儲物空間，縱然
03 設計與系爭廣告文宣不盡相同，但非未提供該空間應有之功
04 能，且系爭廣告文宣未明確載有系爭公共設施應具備之具體
05 式樣、材質，而依系爭買賣契約約定，被告保有對系爭公共
06 設施之材料、施工方式之訂定及修改之權利，已如前述，自
07 難以系爭公共設施之部分設計樣式與系爭廣告文宣所載有
08 異，逕認系爭公共設施具備瑕疵。另原告主張有地磚破裂乙
09 節，但並未提出任何證據相佐，自難採信；原告復未就系爭
10 公共設施有何不具備通常效用之瑕疵，舉證以實其說，是應
11 認被告已確實依照廣告之內容履行施作具預定效用之系爭公
12 共設施，難認有何瑕疵。原告依債務不履行及瑕疵擔保之規
13 定，請求損害賠償等語，尚嫌無據，不應准許。

14 4. 況按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
15 物。如發現有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
16 賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發
17 見之瑕疵外，視為承認其所受領之物，民法第356條第1項、
18 第2項分別定有明文。

19 5. 而依原告主張其各別買受之房屋分別於附表所示之交屋日期
20 交屋即於107年間完成交屋，再衡以不動產交易常情，社區
21 之公共設施之點交與各別房屋之點交時間通常相去不遠，且
22 依原證8（見本院卷第217頁）所示，足認該社區之公寓大廈
23 管理委員會與被告公司就公共設施之點交事宜已有多次協商
24 會議，是被告抗辯系爭公共設施已於107年與系爭房屋之公
25 寓大廈管理委員會完成點交，應堪採信。原告徒以被告未與
26 各別原告完成系爭公共設施點交，而主張本件無民法第365
27 條第1項短期時效適用云云，然依系爭買賣契約第17條第5項
28 約定：「關於共有部分及其相關設備之點交，由乙方（即被
29 告）與管理委員會或管理負責人進行之，甲方（即原告）不
30 得以此部分之點交未完成為由拒絕給付買賣價金或履行本約
31 義務。」等語（見本院卷第77頁），依前揭約定，公共設施

01 之驗收點交，業經原告同意交由系爭預售屋社區管理委員會
02 為之。是原告以其等迄今尚未與被告完成系爭公共設施點
03 交，據此主張系爭公共設施尚未經點交，實無足取。再者，
04 原告等人既於107年間接受交屋，系爭公共設施則明顯存在
05 於該社區中，其等就所主張系爭公共設施之瑕疵，自可即時
06 發現，乃竟未即時通知被告，依法應視為承認其所受領之
07 物，且被告交付之系爭公共設施並無瑕疵情事，已如前述，
08 則原告以民法第360條規定請求被告負債務不履行之損害賠
09 償責任，即屬無據。

10 (二)原告請求被告負侵權行為損害賠償責任，是否有據？

11 1. 查原告並未舉證證明被告在銷售系爭預售屋之廣告為虛偽不
12 實之表示或表徵，且原告係於詳閱房屋買賣契約書及其附件
13 後，始與被告簽立房屋買賣契約書，且被告所交付之系爭公
14 共設施難認有何構成廣告不實之處，已如前述，原告主張其
15 遭被告施用詐術陷於錯誤始簽立房屋買賣契約書云云，實難
16 採信。準此，原告以前揭情詞，主張被告以施用詐術之手
17 段，背於善良風俗之方式，使伊陷於錯誤而購買系爭預售
18 屋，被告應依民法第184條第1項後段，負侵權行為損害賠償
19 責任，即屬無據，難謂可採。

20 2. 另被告抗辯原告詹詠淇、黃鴻鈞非原始買受人，無本件所稱
21 被告提供廣告契約誘使消費之適用云云。然查，原告詹詠淇
22 主張其為附表編號3之預售屋原始買受人，係於104年10月30
23 日方將買賣權利轉給詹育鈞乙節，業據其提出104年10月30
24 日房屋預售契約讓渡書為憑（見本院卷第215頁），被告以
25 被證2之房屋預售契約讓渡書（見本院卷第329頁）抗辯原告
26 詹詠淇非為原始買受人，無本件所稱被告提供廣告契約誘使
27 消費之適用部分，恐有誤會，無足可採。另依被告所提出被
28 證1之房屋預售契約讓渡書，雖可認原告黃鴻鈞於106年12月
29 29日將附表編號8之房屋買賣契約權利移轉給訴外人陳冠
30 霖，然原告黃鴻鈞既係與被告簽立原始買賣契約之買受人，
31 而為交易之相對人，被告前開所辯，亦無可採，附此敘明。

01 (三)原告依消費者保護法第51條，請求被告賠償，有無理由？

02 被告並未違反消費者保護法第22條規定，則原告據此主張被
03 告應依消費者保護法第51條：「依本法所提之訴訟，因企業
04 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
05 懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下
06 之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以
07 下之懲罰性賠償金。」規定，給付懲罰性賠償金，為無理
08 由，不應准許。

09 五、綜上所述，原告依消保法第51條，民法第359條、第360條後
10 段、第227條第1項、第226條第1項及第184條第1項後段之規
11 定，請求被告賠償損害，均屬無據。從而，原告請求被告應
12 給付原告如附表所示之金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起
13 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予
14 駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲明亦失所附麗，爰
15 併予駁回之。

16 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
17 院逐一審酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論
18 駁之必要，併此敘明。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

20 中 華 民 國 110 年 9 月 16 日

21 民事第四庭 法 官 陳雯珊

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 110 年 9 月 16 日

26 書記官 周儀婷

27 附表：

28

編號	原告	系爭預售屋 門牌號碼 (臺北市東 園街66巷24 弄)	簽約日期 (民國)	交屋日期 (民國)	請求賠償金額 (新臺幣)

(續上頁)

01

1	鄭麗玉	3號5樓	103年3月27日	107年5月9日	427,852元
2	許福生	3號6樓之1	103年3月25日	107年5月9日	427,852元
3	詹詠淇	3號6樓之3	106年12月19日	107年4月17日	427,852元
4	陳完利	1號8樓之1	103年3月22日	107年5月10日	427,852元
5	王耀晟 張麗仙	3號4樓之2	104年3月17日	107年5月1日	427,852元
6	劉孟英	3號12樓之3	103年1月31日	107年5月1日	427,852元
7	白志明	3號4樓之1	103年4月24日	107年6月13日	427,852元
8	黃鴻鈞	3號2樓	103年1月26日	107年5月1日	427,852元
9	蕭瑞玉	3號3樓	103年4月5日	107年5月9日	427,852元
10	陳宜君	3號7樓之1	103年3月7日	107年9月14日	427,852元