

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第1356號

原告 黃秀苓

訴訟代理人 倪國凱

原告 黃怡雅

卓品紋

黃宸蘭

陳世哲

邱琬芸

吳家駿

上七人共同

訴訟代理人 顏紘頤律師

葉承鑫律師

被告 皇翔建設股份有限公司

法定代理人 廖年吉

訴訟代理人 林維堯律師

蘇清山

古麒聖

被告 海悅廣告股份有限公司

法定代理人 黃希文

訴訟代理人 江如蓉律師

林禹維律師

被告 達程廣告股份有限公司

法定代理人 曾俊盛

訴訟代理人 趙家緯律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國111年7月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

01 一、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

02 二、訴訟費用由原告負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序方面：

05 一、原告黃秀苓起訴時以皇翔建設股份有限公司（下稱皇翔公
06 司）、海悅廣告股份有限公司（下稱海悅公司）為被告，起
07 訴請求返還購屋款及利息。嗣於訴訟繫屬中，黃怡雅、卓品
08 姣、黃蓁蘭、陳世哲、邱琬芸、吳家駿追加為原告，原告並
09 為主觀預備合併，以皇翔公司為先位被告，以海悅公司及另
10 追加之達程廣告股份有限公司（下稱達程公司）為備位被
11 告，並數度變更訴之聲明（見本院卷一第137-140頁、卷二
12 第41-45頁、第180-192頁、第312-318頁、卷三第314-315、
13 353-355頁），最終聲明如下開主張欄所示，核其追加、變
14 更前後基礎事實同一，應予准許。

15 二、按被告有二人以上，於同一訴訟程序被訴，原告慮其於先位
16 被告之訴為無理由時，始請求對備位被告之訴為裁判，此即
17 為複數被告之主觀預備合併。又原告請求對多數被告中任一
18 人為有利判決，如獲勝訴，即不請求對其他被告下判決，則
19 為主觀選擇合併。主觀預備、選擇合併中，原告對於各被告
20 之請求基礎事實如屬同一，且攻擊防禦方法相牽連而可互為
21 利用，則容許合併不至於遲滯訴訟程序之進行，更可避免裁
22 判歧異、徹底解決紛爭。故原告雖以海悅公司、達程公司為
23 備位被告，請求皇翔公司與海悅公司或達程公司連帶給付金
24 錢，同時為主觀預備、選擇合併，仍屬合法。

25 貳、實體方面：

26 一、原告主張：

27 (一)皇翔公司委託海悅公司、達程公司代銷坐落新北市○○區○
28 ○段0○○0地號土地上「皇翔PARK」建案（原名「皇翔國
29 鼎」，以下以新名稱之）之預售屋，其銷售廣告宣稱為住辦
30 大樓，當原告向代銷人員表示欲瞭解住宅內部隔間後，代銷
31 人員即帶領原告參觀住宅格局之樣品屋，再三強調「皇翔PA

01 RK」建案可供住宅使用。原告因此陷於錯誤，乃分別於如附
02 表所示簽約日期與皇翔公司簽訂房屋土地買賣契約書（下稱
03 買賣契約），購買如附表建案編號欄所示之建物（下稱系爭
04 房屋）、停車位及其基地所有權應有部分，價金各如附表總
05 價款欄所示，原告並已支付如附表已給付價金欄所示款項。
06 此外，黃秀苓、吳家駿在簽約時，本來都在契約上勾選建物
07 使用用途為住宅，但皇翔公司將契約取回用印時，卻擅自塗
08 改勾選用途為辦公室。嗣皇翔公司於108年9月18日告知原告
09 系爭房屋為辦公室，不能變更供作住宅使用，原告始發現上
10 當。

11 (二)皇翔公司隱匿為不實之說明，且系爭房屋無法變更為住宅使
12 用，屬重大且可歸責於皇翔公司而無法補正之瑕疵，原告依
13 民法第88條、第92條規定撤銷要約之意思表示，並依民法第
14 第227條第1項、第256條、第359條規定解除買賣契約，先、
15 備位均依民法第179條、第259條第1款、第2款規定請求皇翔
16 公司返還已給付價金本息。此外，原告先位另依民法第250
17 條規定、系爭契約第21條第1項約定，請求皇翔公司賠償相
18 當於買賣總價款15%之違約金本息。又皇翔公司、海悅公
19 司、達程公司以不實之銷售手法誘使原告簽約，使原告購買
20 與廣告文宣不符之系爭房屋，構成侵權行為，且違反消費者
21 保護法第22條第1項、第2項規定，爰備位依民法第184條第1
22 項、第2項、第185條、消費者保護法第51條規定，請求皇翔
23 公司與海悅公司或達程公司連帶賠償法定遲延利息5倍之懲
24 罰性賠償金等語。

25 (三)訴之聲明：

26 1.先位聲明：

27 (1)皇翔公司應給付各原告如附表所示「已給付價金」，及
28 其中各筆「計息本金」自其「起息日」起至清償日止，
29 按週年利率5%計算之利息。

30 (2)皇翔公司應給付各原告如附表所示「違約金」，及自原
31 告民事言詞辯論意旨狀繕本送達日起至清償日止，按週

01 年利率5%計算之利息。

02 (3)願供擔保，請准宣告假執行。

03 2.備位聲明：

04 (1)皇翔公司應給付各原告如附表所示「已給付價金」，及
05 其中各筆「計息本金」自其「起息日」起至清償日止，
06 按週年利率5%計算之利息。

07 (2)皇翔公司與海悅公司或達程公司應連帶給付各原告如附
08 表所示「懲罰性賠償金」，及自原告民事言詞辯論意旨
09 狀繕本送達日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
10 息。

11 (3)願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告抗辯：

13 (一)皇翔公司辯以：「皇翔PARK」共有4棟大樓，其中北側A、
14 B、C棟為辦公大樓，南側D棟則為一般住宅大樓，系爭房屋
15 位於B、C棟大樓，為辦公室。被告無從揣測原告購買系爭房
16 屋之動機，達程公司員工亦未曾向原告保證系爭房屋將來可
17 改為住宅使用，買賣契約第3條第2項、黃秀苓於104年3月28
18 日簽立之買賣訂單備註欄均已載明系爭房屋為辦公室，原告
19 既已簽名，不可能誤認等語。

20 (二)海悅公司辯以：原告備位請求海悅公司或達程公司應與皇翔
21 公司連帶給付懲罰性賠償金，使海悅公司法律上地位陷於不
22 安定，不應准許。達程公司雖為海悅公司合作團隊，然兩者
23 為不同法人格，海悅公司並非「皇翔PARK」之廣告代銷業
24 者、不動產經紀業者。「皇翔PARK」成屋銷售階段改由第三
25 人五十甲廣告公司代銷，亦與海悅公司無關。況代銷業者非
26 消費者保護法上之經銷商等語。

27 (三)達程公司辯以：原告備位請求達程公司或海悅公司應與皇翔
28 公司連帶給付懲罰性賠償金，使達程公司法律上地位陷於不
29 安定狀態，不應准許。原告購買房屋之目的為何，非被告所
30 得置喙，達程公司亦未曾向原告保證系爭房屋將來可改為住
31 宅使用，況買賣契約第3條第2項已載明系爭房屋為辦公室，

01 原告無從諉為不知。達程公司為「皇翔PARK」預售階段之代
02 銷業者，但並非消費者保護法上之經銷商等語。

03 (四)答辯聲明：

04 1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

05 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

06 三、本院之判斷：

07 (一)查皇翔公司興建「皇翔PARK」建案，並於103年間開始出售
08 預售屋，原告分別與皇翔公司簽訂買賣契約，購買該建案中
09 之房屋，其購買之標的、簽約日期、約定總價，詳如附表
10 「契約概要」項下各欄所示，原告並已將附表「已給付價
11 金」欄所示金額給付予皇翔公司。嗣「皇翔PARK」建案已於
12 108年11月20日取得使用執照，包含4棟大樓，其中北側A、
13 B、C棟為辦公大樓，南側D棟則為一般住宅大樓，原告所購
14 買之系爭房屋位於B、C棟辦公大樓，其登記之用途均為「G2
15 辦公室」等情，為兩造所不爭執（見本院卷三第125-127
16 頁），並有「皇翔PARK」建案之使用執照存根（見本院卷一
17 第427-453頁），原告所簽署之買賣契約（見本院卷一第147
18 -242頁、卷二第000-0000頁）在卷可查，堪予認定。

19 (二)民事訴訟法第277條規定：「當事人主張有利於己之事實
20 者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形
21 顯失公平者，不在此限。」原告主張：被告詐稱原告購買之
22 「皇翔PARK」建案房屋可供「住辦兩用」，且有塗改契約等
23 情，均應舉證證明之。又法院於具體個案決定是否適用該條
24 但書所定公平原則，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視
25 各該訴訟事件類型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證
26 之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因
27 素，並依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明
28 度，進而為事實之認定並予判決，以實現裁判公正之目的。
29 本件屬於一般的交易紛爭，在締約過程中，兩造均有充分的
30 機會可以接觸、保留證據，並無證據偏在之情事，令原告負
31 起舉證責任，亦未顯失公平。原告主張應倒置舉證責任（見

01 本院卷三第343-345頁），並無依據。

02 (三)買賣契約之記載與約定：

03 1.查原告與皇翔公司簽訂之買賣契約第3條第2項均載明：

04 「…二、房屋座落：同前述基地內新建大樓…編號第○○
05 戶○○樓房地壹戶，使用用途為…（打勾）辦公室，建造
06 執照為新北市政府工務局103年7月7日所核發…」，其中
07 均已明確勾選使用用途為辦公室（見本院卷一第149頁、
08 卷二第423、516、607、700、790、883、977頁）。同
09 時，各契約附件(十)房屋平面圖亦已載明系爭房屋為辦公
10 室，且原告均在其平面圖下方簽名確認無誤（見本院卷一
11 第209頁、卷二第481、573、665、757、849、941、1035
12 頁）。因此，兩造顯然明確約定買賣標的之使用用途均為
13 辦公室。

14 2.黃秀苓之買賣契約書第3條第2項房屋使用用途之選項中

15 「住宅」前方的框框內，雖然有鉛筆勾選後擦掉的痕跡，
16 經受命法官勘驗無誤（見本院卷一第377頁），且有該條
17 文之放大圖為證（見本院卷一第39頁）。但是，目前並無
18 證據顯示該鉛筆痕跡是何人於何時勾選、擦拭。黃秀苓雖
19 主張：皇翔公司於其簽約後，將契約書收回用印，過了一
20 週才返還契約書，並在此期間將住宅處的鉛筆勾選擦掉，
21 改以藍筆勾選「辦公室」等情，但皇翔公司陳稱是當場簽
22 約用印，否認有將契約書攜回用印之事實（見本院卷三第
23 18頁），黃秀苓亦未能舉證證明之。況且，黃秀苓於簽約
24 前之104年3月28日所簽署的買賣訂單明確記載：購買「辦
25 公室」等語（見本院卷一第67頁），其契約書附件(十)房屋
26 平面圖亦已載明系爭房屋為辦公室，黃秀苓已在該平面圖
27 下方簽名確認無誤（見本院卷一第209頁），顯見黃秀苓
28 簽約時已知悉系爭房屋為辦公室。此外，黃秀苓締約後至
29 起訴時已相隔數年，在此期間內黃秀苓始終持有契約書，
30 倘若皇翔公司確有塗改契約書之情事，黃秀苓顯然不可能
31 長久沉默、不為異議。是以，黃秀苓所主張皇翔公司塗改

01 契約一情，無法採信。

02 3.吳家駿雖亦主張：其簽訂買賣契約時，先以鉛筆於第3條
03 第2項房屋使用用途勾選「住宅」及「辦公室」，嗣後皇
04 翔公司將契約收回用印時，僅留以藍筆勾選「辦公室」之
05 筆跡等語（見本院卷三第39-40頁），但並未舉證以實其
06 說。邱琬芸則主張：其於簽訂買賣契約時，由代銷人員於
07 買賣契約第3條第2項房屋使用用途勾選「辦公室」（見本
08 院卷三第39頁），則邱琬芸於簽約時明知其事，仍簽署契
09 約，顯然已表示同意。至於其他原告泛稱：因事隔多年，
10 已不復記憶等語（見本院卷三第39頁），更不足以動搖買
11 賣契約之約定。原告雖另舉網路討論區文章、網路新聞為
12 證，主張皇翔公司曾將契約書收回用印云云（見本院卷二
13 第236-241頁），但這些文章、新聞都是引述未具名網友
14 的說法，無從驗證真偽，更不能用來推測原告與皇翔公司
15 的簽約經過。

16 4.黃怡雅、吳家駿所提出的付款明細表上雖未勾選用途是辦
17 公室或住宅（見本院卷三第65-67頁），但這只是銷售人
18 員在原告洽購時記載購屋價格的記錄，其中附註載明：
19 「以上價格、坪數等資料僅供參考，實際資料請參照正式
20 訂購單及買賣合約」，可見此明細表只是暫訂的草稿，並
21 非最終的合意。黃怡雅、吳家駿與皇翔公司既然已經簽署
22 正式的買賣契約，雙方合意內容應以契約書為準。

23 5.據此，原告於購買系爭房屋時，確已知悉其使用用途為辦
24 公室。

25 (四)所謂「住辦兩用」之說：

26 1.查原告與皇翔公司間買賣契約均記載不動產經紀業者為達
27 程公司（見本院卷一第31頁、卷二第449、542、633、72
28 6、816、909、1003頁），「皇翔PARK」建案的預售廣告
29 中，也記載代銷業者為達程公司（本院卷一第289頁），
30 皇翔公司已陳明「皇翔PARK」建案是委由達程公司代銷
31 （見本院卷一第310頁），達程公司亦自承於代銷「皇翔P

01 ARK」建案時有製作上述廣告（見本院卷二第177頁），故
02 「皇翔PARK」預售階段的代銷業者確實是達程公司。海悅
03 公司雖自承與達程公司為策略合作團隊（見本院卷一第30
04 7頁），但兩者仍是不同的法人，不能混為一談。雖然有
05 網路新聞稱海悅公司為「皇翔PARK」建案之代銷業者（見
06 本院卷一第299-307頁），但這與上述契約書、廣告資料
07 均不符，可見撰寫者不知詳情，有所誤會，不足採信。是
08 以，「皇翔PARK」建案於預售階段之代銷業者應為達程公
09 司無誤，相關推銷之行為，應與海悅公司無涉，可先認
10 定。

11 2.達程公司為「皇翔PARK」建案製作的廣告文宣中，雖記
12 載：「住、辦、遊、憩、購物一次到位」（見本院卷一第
13 243頁）、「住、辦安心」（見本院卷一第249頁）、「讓
14 全社區…仍然擁有與自然共處的人間綠境！」（見本院卷
15 一第257頁），此外並有各種圖文宣傳該建案週遭生活機
16 能完善、公共設施豐富、建築結構安全（見本院卷一第3
17 3、243-289頁），但這是因為「皇翔PARK」建案同時設有
18 使用用途為住宅、辦公室之房屋，故廣告文宣將「住」、
19 「辦」等字眼並列，這種文宣是強調「建案整體」有多重
20 功能，不是保證其中「單一房屋」都可以有多重功能。皇
21 翔公司、達程公司的廣告文宣中，並未保證建案中的辦公
22 室可當作住宅使用。至於原告所提出「土城區皇翔國鼎平
23 面配置圖」翻拍畫面上，雖有「住商大樓」字樣（見本院
24 卷一第35頁），但該配置圖上並未標明繪製者，無法證明
25 是被告所提供。又原告提出之行政院公平交易委員會公處
26 字第108059號處分書中，被處分人是昌鑫建設開發有限公
27 司、璞石開發股份有限公司（見本院卷二第23-30頁），
28 並非被告，自與本件無涉。是以，皇翔公司、達程公司於
29 預售時之廣告文宣並無不實。

30 3.「皇翔PARK」建案於本件訴訟起訴時已進入成屋交易階
31 段，達程公司於預售階段架設的樣品屋已經拆除，依皇翔

公司、達程公司提供的樣品屋照片顯示，當時的樣品屋分別有辦公室、住宅兩種格局（見本院卷一第323-355頁、卷二第122-166頁），原告並未舉證證明達程公司在預售階段有帶原告去參觀住宅格局的樣品屋。「皇翔PARK」建案目前的代銷公司訴外人五十甲廣告股份有限公司（下稱五十甲公司）在B棟21樓之7設有實品屋供顧客參觀，該實品屋內部設有浴廁、廚房、臥室、餐廳，業經受命法官到場勘驗屬實（見本院卷一第405-409頁），並有現場照片在卷可查（見本院卷一第417-425頁、本院109年度聲字第243號卷第45-51頁），核諸使用執照存根，可知「皇翔PARK」B棟27樓之使用用途均為「G2辦公室」（見本院卷一第432-439頁），該實品屋之內部裝潢確與用途不符。但是，該實品屋是五十甲公司所設置，與達程公司無涉，且原告預購簽約至今已歷時數年，代銷業者亦已更迭，無法以現狀推論在預售階段達程公司也是採用用途不合的樣品屋。是以，原告主張：皇翔公司、達程公司以住宅樣式的樣品屋，欺騙原告系爭房屋可住辦兩用云云，尚不可採。

4.所謂被告員工之陳述：

(1)黃宸蘭在追加為原告前，雖曾以證人身份到庭證稱：因為他的大兒子準備要換屋，他曾於000年0月0日下午4時至5時間，前往「皇翔PARK」建案B棟19實品屋賞屋，發現該屋是作住家擺設，代銷人員有稱該屋可作住家使用云云（見本院卷一第380-382頁）。但是，受命法官問：「你之前是否就已經買了系爭建案的房屋？你對該房屋是否滿意？」黃宸蘭答：「我是買B棟16樓，當初代銷公司的銷售人員APPLE跟我說是住辦兩用，但是我的房子一樣只能做辦公使用。他給我的是辦公室的房子，不能做住家使用，所以我不滿意。」受命法官：「為何不滿意，還會再去看皇翔建設的建案？」黃宸蘭答：「我跟著去的目的是為了要確認實品屋的實況與先前的展示是否相符，至於我兒子是否要購屋我不清

楚。」（見本院卷一第380頁），可見黃宸蘭本身與皇翔公司亦有糾紛，嗣後即在本件追加為原告，其與所證述事項有強烈的利害關係，同時，黃宸蘭就其前往實品屋之原因，供述不盡不實、前後矛盾，顯有偏頗之虞，不可採信。縱或黃宸蘭所述屬實，其供述內容仍是五十甲公司109年間銷售成屋的情形，不能直接用以認定103、104年間達程公司預售階段的狀況，無從作為有利原告之證據。

(2)黃秀苓雖提出其配偶倪國凱與皇翔公司業務人員陳銀佩於108年10月9日之對話錄音（光碟見本院卷二第419頁，譯文見本院卷二第418頁），而黃宸蘭則提出其子與五十甲公司人員於109年5月5日之對話錄音（光碟存證物袋、譯文見本院卷二第244-249頁），但被告爭執其中對話之人為誰（見本院卷三第129頁），原告亦未證明錄音中確實是陳銀佩、或五十甲公司的哪一位員工的聲音，無法採信。且據原告主張，上述對話錄音都是在108、109年間，不能證明原告103、104年間簽約時的情形。

(3)黃宸蘭提出的前述對話譯文縱使屬實，觀其內容，原告所指「代銷人員」曾說：「皇翔PARK」建案是位在「商業地」，「權狀不是『住』，是『辦公室』」，「住宅使用分區是辦公室」，雖然「住也可以啦」，但「我們不會幫你們上那個廚具，裡面就是純毛胚交屋」，而黃宸蘭之子問：「如果我們自住的話，那會不會有被檢舉或什麼之類的問題嗎？」「代銷人員」則回答：「基本上臺灣是沒有人會去你家檢舉你」（見本院卷二第245-247頁）。據此可見，該「代銷人員」已經明確說明銷售的建物用途是辦公室，且交屋時不能裝設廚具等住宅之設備，必須以毛胚交屋，以規避法令。該「代銷人員」並沒有隱瞞房屋的使用用途，且已說明作為住宅使用有違法之虞。

01 (4)再者，原告雖提出「銷售人員」出具的設計圖、平面配
02 置圖，但所謂設計圖只有翻拍極小的一個區塊，上面雖
03 然標註有「廚房」、「客廳」、「主臥室」等字樣，但
04 無法辨別該設計圖是在畫哪一個建案、哪一戶房屋（見
05 本院卷二第1068頁）；至於平面配置圖上本來已有電腦
06 印刷的「辦公室」、「主管辦公室」字樣，雖然有原子
07 筆標註的「廚房」、「客」、「餐廳」字樣（見本院卷
08 三第63頁），但無法證明該字樣是誰所寫。這些圖說都
09 不足以證明原告所主張的詐欺情節。

10 (5)是以，原告並未證明：皇翔公司、達程公司的銷售人員
11 有隱瞞系爭房屋之使用用途，或是保證可以合法地「住
12 辦兩用」。況且，原告與皇翔公司間買賣契約第20條第
13 7項已約定：「有關本案在銷售過程中，買賣雙方如有
14 口頭約定其他任何事項，應在簽訂契約時一併提出，並
15 以書面文字方式載入買賣契約書或另訂協議書，始生效
16 力。」（見本院卷一第169頁）。如果代銷人員確實有
17 保證原告所購買的辦公室可合法地「住辦兩用」，自應
18 記入契約，始生效力。契約書中既無此類記載，自無從
19 採信原告之主張。

20 5.違法使用之現狀：

21 (1)都市計畫法第79條第1項既然規定：「都市計畫範圍內
22 土地或建築物之使用，…違反本法或內政部、直轄市、
23 縣（市）政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或
24 鄉、鎮、縣轄市公所得處其土地或建築物所有權人、使
25 用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並
26 勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改
27 建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供
28 水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措
29 施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人
30 負擔。」則建物應依其基地之使用分區、建物使用執照
31 所載之用途使用，若將辦公室建物當作住宅，即屬違

01 法，有可能被裁罰。此為法令所明定，被告並無擅自承
02 諾「住辦兩用」的餘地。原告都是富有社會經驗的成年
03 人，應當知悉法令，在簽約時又已明知系爭房屋之使用
04 用途為辦公室，如果還想「住辦兩用」，自然是考量違
05 反法令可能被裁罰的風險後，自招風險的決定，並非陷
06 於錯誤，更非出於詐欺。

07 (2)現今「皇翔PARK」建案中，五十甲公司以B棟21樓之7實
08 品屋提供顧客參觀，該屋使用用途為辦公室，但裝潢設
09 有浴廁、廚房、臥室、餐廳等住宅的設施，業經認定如
10 前。而「皇翔PARK」B棟毛胚屋預留排水管線、塗有防
11 水塗料，有現場照片在卷可查（見本院卷二第1070頁、
12 卷三第217-219頁）。又皇翔公司於106年1月23日寄予
13 邱琬芸的工程變更通知書及所附平面圖、水電圖說亦顯
14 示，皇翔公司配合原告變更系爭房屋之設計，在辦公室
15 建物中增設廚房、浴廁相關的線路、管線、瓦斯熱水
16 器，並在「主臥床頭櫃」增設緊急求救按鈕，該水電圖
17 說註八記載：「有關消防之設備以消防檢查為最後依
18 據，本戶客餐廳、臥室、廚房尚配有灑水頭」（見本院
19 卷三第69-71頁），可見皇翔公司明知原告系爭房屋內
20 增設住宅用的設施，更配合辦理，顯然知悉、允許原告
21 將系爭房屋作為住宅使用。皇翔公司辯稱：上述管線是
22 為了供客戶設置簡易茶水間之用，並非供作廚房、浴室
23 使用，顯然與圖說不符，純屬卸責之詞，不可採信。

24 (3)然而，原告在預購系爭房屋時，買賣契約已經明白約定
25 使用用途均為辦公室，原告事後再將之改為住宅使用，
26 並非自始誤認系爭房屋之使用用途，並無錯誤可言。皇
27 翔公司配合變更設計，也並非詐欺。原告購買系爭房屋
28 之後，究竟是要依照法定用途作為辦公室使用，或是違
29 法改為住宅使用，則是其締約動機問題，外人無法查
30 考，不能僅憑原告片面宣稱的動機，推翻契約明文的約
31 定。至於系爭房屋現今的使用現狀是否違法，原告、皇

01 翔公司是否應負行政法上的責任，則屬另一問題。

02 6.綜上所述，被告並沒有欺騙原告系爭房屋依法得「住辦兩
03 用」，原告也沒有誤認。

04 (五)簡言之，原告與皇翔公司間之買賣契約已明確約定系爭房屋
05 之使用用途為辦公室，原告自當明知其事。原告未能證明被
06 告曾詐稱系爭房屋依法得「住辦兩用」，觀諸達程公司之廣
07 告文宣，亦無此類宣稱。皇翔公司依約提出使用用途為辦公
08 室之系爭房屋，即已依債之本旨提出給付，並無違反契約，
09 亦無瑕疵可指。至於皇翔公司容許原告或其他住戶將購得的
10 辦公室建物當成住宅使用，甚至接受原告等住戶變更設計為
11 住宅，都是在雙方知悉有違法令之前提上，將辦公室另作他
12 用，不足以證明原告於締約之初確實誤認用途、或誤以為可
13 「住辦兩用」，因而有何受詐欺、陷於錯誤之情事。故原告
14 依民法第88條、第92條規定撤銷要約之意思表示，依民法第
15 227條第1項、第256條、第359條規定解除買賣契約，均不可
16 採。原告據以請求返還價金、給付違約金、懲罰性賠償金，
17 均無依據。

18 四、綜上所述，原告先、備位均依民法第179條、第259條第1
19 款、第2款規定請求皇翔公司返還已給付價金本息，先位另
20 依民法第250條規定、系爭契約第21條第1項約定，請求皇翔
21 公司賠償相當於買賣總價款15%之違約金本息，備位另依民
22 法第184條第1項、第2項、第185條、消費者保護法第51條規
23 定，請求皇翔公司與海悅公司或達程公司連帶賠償法定遲延
24 利息5倍之懲罰性賠償金本息，均無理由，應予駁回。

25 五、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦喪失依據，應併予駁
26 回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
28 據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，
29 併此敘明。

30 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
31 第85條第1項前段，判決如主文。

01 中 華 民 國 111 年 8 月 24 日
02 民事第三庭 審判長法官 方祥鴻
03 法官 陳裕涵
04 法官 王沛元

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 111 年 8 月 24 日
09 書記官 顏莉妹