

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度消字第26號

原告 陳瑞雲

訴訟代理人 羅子武律師

陳冠甫律師

被告 壕華建設股份有限公司

法定代理人 吳哲

訴訟代理人 簡炎申律師

參加人 創意家行銷股份有限公司

法定代理人 王明正

訴訟代理人 廖君埏

徐志明律師

方瓊英律師

戚本昕律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年11月30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：

按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。查本件原告主張被告銷售建案時，有「銷售廣告內容不實」及「銷售人員口頭告知內容不實」等情事，致原

01 告購屋受有不完全給付或物之瑕疵損害；惟被告抗辯其將建
02 案委由參加人銷售，並與參加人於民國104年11月1日簽訂廣
03 告業務企劃合約書（下稱系爭廣告合約），約定由參加人就
04 「銷售廣告內容不實」及「銷售人員口頭告知內容不實」負
05 損害賠償責任；則原告上開請求有無理由，對於參加人顯有
06 法律上之利害關係，參加人為輔助被告而具狀聲明參加本件
07 訴訟（見本院卷第259-260頁），核與前開規定相符，應予
08 准許。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：

11 (一)原告向被告以新臺幣（下同）41,080,000元購買「友座君
12 綻」建案（下稱系爭建案）之成屋一戶（門牌號碼為臺北市
13 ○○區○○路0段00號15樓建物及其所有土地，下稱系爭不
14 動產），兩造並簽立房屋及土地買賣契約書（下稱系爭買賣
15 契約）。原告因被告於廣告文宣上載明系爭不動產「三面大
16 採光」、「高樓層還能看到保護區或市景」、「正臨萬坪樹
17 海保護區」、「背倚碧山巖樹海壯景」等語，且經現場銷售
18 人員陳麗櫻告知毗鄰系爭不動產興建之友座森鄰建案僅興建
19 至12樓，不會遮擋系爭不動產之景觀始購入系爭不動產；然
20 至109年7月、8月間，友座森鄰建案搭設鷹架及建設高度已
21 完全遮擋系爭不動產之視野景觀，原告始知遭被告欺騙。

22 (二)參加人係被告之銷售代理人，參加人所為一切行為包含廣
23 告、文宣等，其效果皆歸被告享有，則參加人於廣告文宣物
24 所載內容及銷售人員之口述內容，依消費者保護法（下稱消
25 保法）第22條規定，屬兩造間買賣契約之一部分，故被告負
26 有確保廣告真實之義務；惟系爭不動產缺少被告所保證之景
27 觀視野，且該瑕疵可歸責於被告，被告自應負不完全給付之
28 債務不履行責任，爰依民法第227條第1項、第226條第1項規
29 定，賠償原告損害1,500,000元。

30 (三)友座森鄰建案之建商為被告，則被告於締約前應已明知其所
31 保證系爭不動產含景觀視野之契約義務無法達成，仍一再於

廣告文宣及銷售人員推銷中保證系爭不動產之品質與效用，顯係故意不告知物之瑕疵，故被告給付之系爭不動產既欠缺約定之品質與效用，自難符合原告支付高額買賣價金所相應之標的物價值，被告應依民法第359條規定減少系爭不動產價金1,500,000元，或依民法第360條規定賠償原告損害1,500,000元。

(四)並聲明：

1.被告應給付原告1,500,000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。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告方面：

(一)被告並未辦理系爭建案之銷售，而係委由參加人全權負責，雙方並訂立系爭廣告合約，約定參加人負責之銷售企劃採包銷制，並以銷售底價一定比例收取廣告服務費，故原告所指銷售人員口頭告知內容或銷售廣告內容不實，均屬參加人之員工所為銷售業務行為。又被告業已提供參加人銷售系爭建案所需之各項資訊，包括鄰地開發之相關資料，故縱有銷售人員口頭告知內容或廣告內容不實等情事，亦應由參加人依系爭廣告合約第10條第2款、第5款約定對原告負擔全部損害賠償責任，而非由被告負責。

(二)被告並無廣告內容不實：

1.原告稱「三面大採光」、「高層景觀四房」廣告不實，然此為參加人張貼於臉書之流通性廣告，又該廣告內容係針對系爭建案之「B1棟高樓層」個案銷售所特意製作之單頁廣告，其照片更係於「B1棟高樓層」之成屋銷售期間於建物內拍攝窗外實景，確實可遠看內湖群山、都市景觀及距離約300公尺外之捷運內湖站共構大樓，符合實景照片所載「三面大採光、高層景觀四房」等用語。

2.原告稱「高樓層還能看到保護區或市景」廣告不實，此亦為參加人張貼之廣告，此廣告內容係供全建案之通用廣告，且因建案座落方位不同，並非均能同時看到保護區及市景，故

廣告稱「高樓層還能看到保護區『或』市景」，並無不實。

3.原告稱「正臨萬坪樹海保護區」廣告不實，此同為參加人張貼於臉書之流通性廣告，惟該廣告內容非指系爭建案，而係友座森鄰建案之廣告，核與本案無關。

(三)被告交付之系爭不動產為成屋，且已依系爭買賣契約之約定履行完畢，並無不完全給付之情形；又本件無銷售人員口頭告知內容或廣告內容不實等情事，至本件交易完成後，縱因鄰地依政府法規核准興建之新建築發生視野遮蔽情事，殊非屬買賣交易當時之交易條件範疇，自非本件買賣之給付義務所及，亦非不完全給付；況原告於看屋時明知友座森鄰建案進行建築中，仍於參加人提供之資訊下決定買受系爭不動產，顯非出於誤導，更無不完全給付之情形；則原告主張本件有民法第227條第1項、226條第1項之不完全給付之損害賠償請求權，即屬誤解。另系爭不動產既無銷售廣告內容不實及銷售人員口頭告知內容不實，即無民法第359條所定應由被告負擔保責任之物之瑕疵，亦無民法第360條所稱之保證品質有所缺損之事實，原告自不得主張本件有民法第359條物之瑕疵擔保效力之減少價金或民法第360條缺少出賣人所保證之品質之請求不履行之損害賠償。

(四)並聲明：

1.原告之訴及假執行聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、參加人陳述意見略以：

(一)參加人與被告簽訂系爭廣告合約，約定由參加人負責系爭建案之銷售事宜。而原告既主張系爭不動產景觀遭友座森鄰建案遮擋，自應就系爭不動產銷售廣告內容及銷售人員口頭告知內容中有提及系爭不動產景觀不受友座森鄰建案影響乙節，盡舉證之責。原告簽約時即在意見調查表之欄位勾選銷售人員未有口頭承諾之情形，顯見參加人之銷售人員並無對原告有為系爭不動產買賣契約範圍外之口頭承諾；又系爭不動產為成屋買賣，原告購買時理應對周遭環境知之甚詳，且

01 銷售人員於成屋銷售過程中並不會著重於系爭不動產周遭環
02 境等事項，更無可能發生銷售人員告知或保證周遭環境之情
03 事；況系爭不動產銷售時未以景觀作為廣告吸引原告，倘原
04 告係基於景觀而購入系爭不動產，亦應在系爭買賣契約特別
05 約定或加註相關文字，惟原告未為之，益徵原告主張其基於
06 景觀方購買系爭不動產云云，並不可信。是原告既未就兩造
07 存有口頭約定此節盡舉證之責，則其主張被告違反契約給付
08 義務云云，自無可採。

09 (二)系爭不動產東南面之客廳、主臥房間、東北面之主臥更衣
10 室、主臥衛浴及西北面之房間及陽台，均設有直接對外採光
11 之窗戶或女兒牆；至於西北面之房間、衛浴、廚房，則設有
12 得間接採光之對外窗，縱友座森鄰建案之建物坐落於系爭不
13 動產西北向，惟仍保持一定棟距而未有妨礙採光之情事，故
14 尚難認系爭不動產與「三面大採光」之廣告有何不符之處。
15 又自位處高樓層之系爭不動產東南面之客廳、主臥室窗戶向
16 外看，確實得見市景景觀，符合「高樓層還能看到保護區
17 『或』市景」之廣告敘述。至於「正臨萬坪樹海保護區」之
18 廣告，係取自友座森鄰建案之臉書粉絲頁發布之廣告影片，
19 原告不當嫁接其他建案之廣告作為本案主張，顯無可採。另
20 系爭不動產所屬建案與碧山巖樹海僅有一弄（即臺北市內湖
21 區內湖路三段60巷1弄）之隔，且係以系爭不動產所屬建案
22 之座落位置後方存有碧山巖樹海為廣告內容，而非以系爭不
23 動產具有「樹海景觀」為宣傳，自難認系爭不動產存有任何
24 與「背倚碧山巖樹海壯景」廣告內容不符之情事等語。

25 四、得心證之理由：

26 原告主張被告銷售系爭不動產有銷售廣告內容不實及銷售人
27 員口頭告知內容不實等情事，惟為被告所否認，並以前詞置
28 辯，是就本件爭點分述如下：

29 (一)被告抗辯系爭建案之銷售係委由參加人負責，並採取包銷
30 制，故原告所稱之銷售、廣告行為，均為參加人之行為，依
31 系爭廣告合約第10條之規定，若有不實銷售行為，應由參加

01 人負賠償責任等語，並提出系爭廣告合約1份為憑（見本院
02 卷第47-52頁），惟依系爭廣告合約第1條、第4條、第13條
03 之約定內容綜合觀之，系爭建案雖由參加人負責銷售，銷售
04 企畫採取包銷制，由參加人負責規劃設計，惟系爭建案房屋
05 之買賣合約書則由被告擬定、提供予參加人，並約定倘參加
06 人配合買方之需求而需修正買賣合約時，均需事先經被告同
07 意並註明於合約書內，則由上開約定可知，參加人應係代理
08 被告為系爭建案之銷售，並出面與原告簽立買賣合約，可認
09 參加人為被告之代理人或使用人，其所為法律行為之效果，
10 依民法第103條規定直接對被告本人發生效力，被告自應就
11 參加人之行為負責，至系爭廣告合約第10條第2款雖規定參
12 加人不得為不實銷售行為，否則應負擔被告之損失，然此僅
13 為被告與參加人間之內部關係，自無法以此對抗原告，故原
14 告主張被告應就參加人之銷售行為負責，洵屬有據。

15 (二)原告依民法第227條第1項準用第226條第1項、第359條、第3
16 60條規定請求被告給付1,500,000元，有無理由：

17 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
18 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
19 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；買
20 賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約
21 或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不
22 告知物之瑕疵者亦同，民法第227條第1項、第226條、第360
23 條分別定有明文。又按消保法第22條係為避免企業經營者以
24 不實之廣告致侵害消費者權益，故規定企業經營者應確保廣
25 告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內
26 容，而依該條之立法理由記載「一、由於國內眾多食品、藥
27 品、化妝品、家電、3C 產品、首飾、汽車及房地產等商品
28 及服務的廣告誇大不實事件不斷發生，讓消費大眾對業者的
29 誠信產生質疑，且我國法院有不少判決，認為廣告內容僅屬
30 於要約之引誘，而非要約，也就是業者無須對其宣傳廣告負
31 責，法院如此的見解，是對消費者權益的一大損傷。二、由

於各類不實廣告充斥電子或平面媒體，為保護民眾的消費權利，實現公平、正義的消費社會，爰修正原條文，增列第二項，明定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，以落實企業經營者的法律責任，並杜絕不實與誇大的廣告。」等語，可知立法者認企業經營者以廣告吸引消費者，該廣告屬於要約，而非要約引誘，企業經營者當須就吸引消費者，屬於要約之廣告內容負契約責任。據此，原告主張被告以不實廣告吸引其簽立系爭買賣契約後購入系爭不動產，自需就廣告內容確屬被告用以吸引原告而為購入系爭不動產且廣告內容不實等節負舉證之責。

2.原告主張被告於廣告文宣上載明系爭不動產「三面大採光」、「高樓層還能看到保護區或市景」、「正臨萬坪樹海保護區」、「背倚碧山巖樹海壯景」等語，原告因而前往參觀系爭不動產，然友座森鄰建案興建完成後，即遮蔽系爭不動產之視野，致系爭不動產不僅無三面大採光，亦看不到保護區，與前開廣告內容均不符云云，並提出網頁資料擷圖、系爭不動產之照片為證（見士林地院卷第47-51頁、第55-57頁、本院卷第107頁）。然查，依原告提出之系爭不動產平面圖搭配被告提出之配置圖面觀之（見本院卷第145頁、第152頁），圖面上方為東南方位（由右至左分別為客廳、房間、主臥室），左方為東北方位，下方則為西北方位（由右至左分別為廚房、衛浴及兩間房間），而原告係主張西北方位之兩間房間採光受友座森鄰建案遮蔽，其餘兩面採光則未受影響，故稱廣告文宣之「三面大採光」廣告不實，然依原告提出之西北方位房間照片觀之，由房間窗戶向外眺望雖可見友座森鄰建案之建築物，然該建築物與系爭不動產間仍有相當之間距，照片中房間窗戶仍有良好採光，難認有因友座森鄰建案而致遮蔽採光之情形，故原告此部分主張難認可採。至原告稱「高樓層還能看到保護區或市景」之廣告內容不實，然依原告前開提出西北方位房間照片觀之，其視野雖有遭友座森鄰建案遮蔽之情形，然仍能望見遠方之森林景

觀，況原告提出之照片僅為西北方位之房間視野，系爭不動產之客廳、主臥室朝向之東南方位仍可見都市景觀乙節，業據被告及參加人均陳明在卷（見本院卷第37頁、第282頁、第283頁），原告亦未曾否認此節，自無從僅依西北方位之房間視線遭部分遮蔽，即驟認前開廣告所稱「高樓層還能看到保護區或市景」等語不實。至原告再指「正臨萬坪樹海保護區」之廣告不實（見士林地院卷第51頁），然被告否認該畫面擷圖為系爭建案之廣告，並抗辯該廣告內容為友座森鄰建案之廣告等語，依被告提出之臉書網頁擷圖觀之（見本院卷第55頁），擷圖下方之照片中載明「正臨萬坪樹海保護區」，而該照片核與原告提出之上開擷圖照片相符，應認原告所提之擷圖出處，應為被告提出之臉書擷圖照片下方之影片無疑，然依被告所提臉書擷圖可知，該影片上方係載明「我愛內湖友座森鄰」，明確可知該影片為友座森鄰建案之廣告頁面，則被告抗辯「正臨萬坪樹海保護區」非系爭建案之廣告文宣乙節，即非無據；反之，原告迄至本院言詞辯論終結前，始終未能提出「正臨萬坪樹海保護區」該張擷圖之原始檔案或網頁以實其說，自難認原告已盡舉證之責，其主張即難逕採。再者，原告稱「背倚碧山巖樹海壯景」亦為不實廣告，然上開文句無非描述系爭建案之座落位置而已，核與系爭不動產視野是否遭遮蔽無關，況系爭不動產為成屋銷售，原告購入時即已清楚知悉系爭不動產之地理位置，自不受友座森鄰建案是否建成而影響，自難認上開廣告內容有何不實之處。綜上，原告所指前開被告之廣告文宣內容難認有何不實、違約或構成瑕疵之處，原告主張無從採信。

- 3.原告再主張銷售系爭建案之業務員陳麗櫻於銷售現場告知原告：友座森鄰建案之建物不會遮擋系爭不動產之視野等情，原告聽信後購入系爭不動產，然友座森鄰建案興建完成後，系爭不動產西北方位之視線被遮蔽，核與被告廣告內容不同，足認被告廣告不實等語，並提出系爭建案B1棟14樓之住戶出具之聲明書1紙為憑（見士林地院卷第59-61頁）。查，

證人陳麗櫻於本院審理時具結證稱：我在參加人公司工作，擔任銷售人員，負責銷售系爭不動產，系爭不動產在銷售時已經是成屋，我有提供平面圖及廣告資料給原告，但因為本件是成屋銷售，而且會來看系爭建案的人都是住在附近的人，所以不會太著墨在系爭建案的周邊交通及設施上；參加人有說要蓋友座森鄰建案，我知道要蓋12樓，但坪數及規劃都不清楚，原告有問我友座森鄰的樓層數以及是否會遮住系爭不動產，我有回答友座森鄰是12樓，理論上不會遮住，因為友座森鄰基地是在系爭建案側邊等語（見本院卷第180-184頁）。由證人陳麗櫻上開證述內容可知，原告於簽立系爭買賣契約購入系爭不動產前，確實曾口頭詢問友座森鄰建案是否會遮蔽系爭不動產之視野，並經證人陳麗櫻表示因友座森鄰建案僅12樓，原則上不會遮蔽系爭不動產之視野等情，然由證人陳麗櫻證述之情節觀之，證人陳麗櫻對於原告之口頭詢問，無非以樓層數之高低為其回答之依據，並無再為查找資料或提供任何廣告文宣予原告之行為，則其回答之內容已難認屬廣告之要約，且友座森鄰建案縱會遮蔽系爭不動產視野，然其遮蔽程度如何，涉及個人主觀感受甚鉅，實難僅憑證人陳麗櫻稱「原則上不會遮蔽系爭不動產之視野」，即可驟認證人陳麗櫻所指「不會遮蔽」與原告內心所想之遮蔽程度相同，況依證人陳麗櫻之陳述內容，亦難認其有保證系爭不動產視野不受影響，兩造更無就「友座森鄰建案不會遮蔽系爭不動產視野」乙節訂入系爭買賣契約內之意思。佐以，兩造於簽立之系爭買賣契約同時，原告亦於意見調查表「您的銷售人員除了房地成屋買賣契約書條例外，是否有對您作任何口頭承諾事項？」之欄位勾選「沒有」，此有意見調查表1份附卷可憑（見本院卷第57頁），益證證人陳麗櫻前開回覆內容應非影響原告決定購入系爭不動產之必要之點，原告此部分主張亦屬無據，為無理由。至原告提出之系爭建案B1棟14樓之住戶出具之聲明書欲佐證被告銷售內容不實，然該聲明書僅係該住戶就其購入14樓之相關經過提出說

明，並未提及原告購入系爭不動產之過程，核與本案無關，難以逕為有利原告之認定。

4.依上，被告所為給付均合於系爭買賣契約之約定及銷售時之廣告內容，亦無物之瑕疵存在，原告請求被告減少價金或負損害賠償責任，均無理由。

五、綜上所述，原告依民法第227條第1項準用第226條第1項、第359條、第360條規定請求被告給付1,500,000元暨法定遲延利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、至原告雖聲請鑑定其主張被告未依債之本旨或應負物之瑕疵擔保責任之項目對系爭不動產造成價值減損之金額，惟被告所為給付並無不符合債之本旨或屬物之瑕疵之情事，業經本院認定如前，自無鑑定之必要。另參加人聲請傳喚證人陳麗櫻再次作證，待證事實為證人陳麗櫻未對原告有任何系爭買賣契約外之口頭承諾等語，惟證人陳麗櫻業已到庭具結證述其銷售之經過如前，自無再次傳喚之必要。此外，兩造其餘攻擊防禦方法及所援用之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 12 月 29 日
民事第八庭 法 官 陳威帆

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 12 月 29 日
書記官 黃文芳