

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度消字第11號

01
02
03 原 告 劉蒲駿
04 林韋成
05 陳依柔
06 蔡郁喬
07 蔡孟娟
08 蔡政道
09 林瑞琳
10 呂禮有
11 鉅安有限公司

12 0000000000000000
13 上 一 人

14 法定代理人 曾泉金
15 原 告 翁以欣
16 彭馨婷
17 胡齡云
18 陳盛豪
19 張仲好
20 林楷潔
21 李怡安
22 陳元漢
23 李建寬
24 曾凱欣
25 何佳琪
26 李國呈
27 魏其祥
28 吳鈺婷
29 林慈德
30 楊勝傑
31 陳思如

01 黃敏華
02 黃德晉
03 黃于禎禧
04 蔡依庭
05 賴璟昱
06 梅文忠
07 邱敏
08 吳其
09 李哲林
10 焦金芳
11 張佑任
12 江典容

13 共 同

14 訴訟代理人 林書緯律師

15 被 告 冠德建設股份有限公司

16 0000000000000000

17 法定代理人 馬志綱

18 訴訟代理人 黃慧婷律師

19 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年9月1日言詞
20 辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 原告之訴駁回。

23 訴訟費用由如附表編號1至34所示原告各依如附表編號1至34「訴
24 訟費用負擔比例」欄所示比例負擔。

25 事實及理由

26 壹、程序方面：

27 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同
28 意者，不在此限。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案
29 之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條
30 第1項但書第1款、第2項分別定有明文。本件原告（指全體
31 原告，如單稱其一，則逕稱其名）起訴時係依民法第227條

01 第1項準用同法第226條第1項規定聲明請求：被告應分別給
02 付如附表編號1至34所示之原告如附表編號1至34所示「起訴
03 請求金錢」欄所示之金錢，嗣部分原告擴張請求金額，並變
04 更聲明為：被告應給付原告各如附表編號1至34所示「擴張
05 請求金錢」欄所示之金錢（見本院卷(三)第75至79、87頁），
06 並追加以民法第232條規定為請求權基礎（見本院卷(三)第121
07 頁），被告未異議而為本案言詞辯論，視為同意，應予准
08 許，先予敘明。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：原告分別於如附表各編號「簽約時間」欄所示時
11 間，與被告各自簽訂買賣契約，購買各編號「買賣標的」欄
12 所示房屋。因被告提供予消費者之廣告傳單（下稱系爭傳
13 單）記載：「24小時防塵有氧換氣窗」、「日本YKK氣密隔
14 音窗……嚴選日本YKK鋁窗，創造氣密、水密、寧靜的幽雅
15 歲月」、「德國Duravit衛浴 冠德的房子總是把舒適擺第
16 一，精選五星級飯店指定品牌-德國Duravit，精鑄耐用機能
17 強，同時具備歐洲當代美學概念，被譽為衛浴界勞斯萊斯」
18 等語，且其架設之「冠德泰極」建案（下稱系爭建案）網站
19 廣告（下稱系爭網站廣告）亦記載：「德國Duravit衛浴
20 細節裡都是天使，冠德的房子總是把舒適擺第一」等語，並
21 張貼有Duravit品牌（下稱系爭品牌）浴缸、洗手槽、洗手
22 槽下櫃、馬桶及電動免治馬桶蓋等照片（下合稱系爭廣告內
23 容），顯已明確表示系爭建案將提供如附表一所示之衛浴設
24 備及「YKK Green Breath防塵換氣框」（下稱系爭換氣
25 框），系爭廣告內容依消費者保護法（下稱消保法）第22條
26 規定即成為兩造間買賣契約之一部。詎被告未依約提供如附
27 表一「原告主張廣告所示品牌/型號」欄所示之衛浴設備，
28 及如附表二所示尺寸之系爭換氣框，而僅提供如附表一「被
29 告提供之品牌/型號」欄所示之衛浴設備。因被告所提供之
30 衛浴設備已無任何價值存在，足認原告因此而分別受有如附
31 表各編號「擴張請求金錢」欄所示損害，此屬可歸責於被告

01 之不完全給付，且上開損害須將被告原提供之衛浴設備均拆
02 除方得補正，此補正行為將破壞房屋完整性，自屬無法補
03 正，被告當應適用給付不能之規定如數賠償原告。退步言
04 之，本件因被告遲延給付對於原告無利益，原告應得拒絕被
05 告修補行為而逕行請求賠償。爰依民法第227條第1項準用同
06 法第226條第1項、第232條規定提起本件訴訟，請求擇一為
07 有利於原告之判決等語，並聲明：被告應給付原告各如附表
08 編號1至34所示「擴張請求金錢」欄所示之金錢。

09 二、被告則以：

10 (一)系爭廣告內容僅係表明系爭建案部分衛浴設備將使用系爭品
11 牌，並無表示全室衛浴設備均為系爭品牌之意，且系爭廣告
12 內容已明確表示將使用YKK氣密窗（下稱系爭氣密窗），亦
13 無從自原告所指「24小時防塵有氧換氣窗」等文字推論出系
14 爭建案將配備系爭換氣框，難認原告主張被告負有交付如附
15 表一所示之衛浴設備及系爭換氣框之契約義務為真。退步言
16 之，系爭傳單於蔡依庭簽約之時尚未印製，蔡依庭自不得以
17 系爭傳單主張系爭換氣框為買賣契約之一部。再者，系爭建
18 案於民國108年11月間開始預售屋銷售，嗣於109年8月開始
19 成屋銷售，系爭建案現場銷售人員於銷售預售屋之時，即開
20 始使用電子簡報檔（下稱系爭簡報）具體說明系爭建案實際
21 使用之窗戶、衛浴設備品牌。又如附表編號4、12至16、1
22 8、20至21、26至27、33至34所示原告（下合稱預售屋原
23 告）所簽立之房屋土地預定買賣契約書（下合稱預售屋契
24 約）於附件七已載明系爭建案之衛浴設備將使用「TOTO」、
25 系爭品牌等品牌，預售屋原告復均有5日以上之審閱期間，
26 均足使預售屋原告理解系爭建案並未配備系爭品牌之全套衛
27 浴設備，則其等知悉此情仍與被告簽約，益徵被告與其等已
28 就廣告內容另行磋商而成立預售屋契約，其等自不得再主張
29 系爭廣告內容為契約一部。如附表編號1至3、5至11、17、1
30 9、22至25、28至32所示原告（下合稱成屋原告）依房屋土
31 地買賣契約書（下合稱成屋契約）第9條第8項約定均已至其

01 所購買之房屋察看現況，而認知被告實際交付之衛浴設備、
02 窗戶品牌為何，當不得事後憑系爭廣告內容為主張。抑有進
03 者，原告於點交房屋過程中均未就衛浴設備、窗戶品牌提出
04 異議，益徵原告均知悉被告依約並無交付系爭衛浴設備及系
05 爭換氣框之義務。況且，預售屋契約第31條第4項已特別約
06 定廣告宣傳品應列為契約附件方得作為契約一部，足見系爭
07 廣告內容並非兩造契約約定內容。甚且，臺灣高等行政法院
08 112年度訴字第207號判決（下稱另案行政判決）已將公平交
09 易委員會（下稱公平會）以被告銷售系爭建案廣告不實為由
10 所為裁罰處分撤銷，足證被告已經另案行政判決認定並無廣
11 告不實，依行政處分之構成要件效力，本院即應受另案行政
12 判決之事實認定所拘束。

13 (二)原告未能證明其等得請求被告交付如附表一所示料號，及交
14 付其等所主張窗戶尺寸換氣框之依據，亦未能證明系爭衛浴
15 設備與被告已交付設備之價差，難認其已證明損害存在。又
16 系爭建案客衛馬桶蓋、洗手槽品牌均為系爭品牌，原告請求
17 如附表一編號2至5、8、11所示設備亦非必要設備，是原告
18 主張被告未交付上開設備，難認有據，而如附表一編號6至
19 7、10所示設備實務上均為一併採購報價，原告分別計算請
20 求數額，亦非合理。退步言之，被告未能提供系爭衛浴設
21 備、系爭換氣框為屬可補正之瑕疵，原告未曾催告被告補
22 正，自不得主張債務不履行損害賠償。

23 (三)預售屋原告入住已達3年，其等均未要求被告依約提供系爭
24 衛浴設備及系爭換氣框或行使其解除契約權，堪認其等於相
25 當期間內不行使權利，足以引起被告正當信賴，是依民法第
26 148條規定，其等本件請求之權利已失效等語，資為抗辯，
27 並聲明：原告之訴駁回。

28 三、原告主張預售屋原告分別於如附表編號編號4、12至16、1
29 8、20至21、26至27、33至34「簽約日期」欄所示日期與被
30 告簽立預售屋契約，成屋原告則分別於如附表編號1至3、5
31 至11、17、19、22至25、28至32「簽約日期」欄所示日期與

01 被告簽立成屋契約，以向被告購買分別如附表各編號所示買
02 賣標的等情，為被告所不爭執，堪信為真實。

03 四、得心證之理由：

04 (一)另案行政判決於本件並無構成要件效力：

05 按為維護交易秩序與消費者利益，確保自由與公平競爭，促
06 進經濟之安定與繁榮，特制定本法，公平交易法（下稱公平
07 法）第1條定有明文。次按為保護消費者權益，促進國民消
08 費生活安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法，消保法
09 第1條亦有明定，揆諸上開法條所揭示之立法目的，可知公
10 平法之立法目的在於維持公平競爭程序，消保法之立法目的
11 則在於保護我國人民消費生活之安全及品質，二者立法目
12 的、保護對象均非相同，顯見公平法與消保法間並無適用上
13 前提或先後關係，則另案行政判決就被告是否構成公平法所
14 定廣告虛偽不實要件之判斷，即非本件之前提要件，對於本
15 院自無構成要件效力可言，本院仍得依卷內事證自為判斷甚
16 明，是被告抗辯：另案行政判決之認定應拘束本院等語，委
17 無可採。

18 (二)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
19 義務不得低於廣告內容；企業經營者之商品或服務廣告內
20 容，於契約成立後，應確實履行，消費者保護法第22條第1
21 項、第2項分別定有明文。上開條文，所稱其對於消費者所
22 負之義務不得低於廣告內容，並非即指廣告圖冊內所載之一
23 切事項，均當然成為契約內容之一部。以商業廣告具有多樣
24 性及複雜性，非盡符合法律行為之確定、可能、適法等有效
25 要件，廣告得成為契約之一部，發生契約之效力者，其內容
26 須具體明確，所提供之訊息，在交易習慣上足以使一般消費
27 者信賴其將成為契約內容之一部，始足當之。倘廣告內容抽
28 象、模糊，或一般消費者閱聽廣告內容，得以辨識係商業上
29 常見之境營造、願景示意、樂觀誇飾等宣傳方法，無法合
30 理期待其為交易客體之一部，仍不能僅基於上開規定，而解
31 為廣告圖冊內所載之一切事項，均當然成為契約內容之一

01 部。再者，廣告是否屬契約之一部，亦應綜合就廣告是否具
02 體詳盡，或消費者與企業經營者於締約時，就廣告內容已另
03 為斟酌、約定，難認該廣告內容當然成為契約之一部。

04 1.系爭廣告內容僅表示被告將提供系爭品牌之浴缸本體、浴缸
05 外框本體、馬桶座、馬桶蓋、洗手槽及洗手槽下櫃：

06 (1)經查，原告主張系爭傳單記載：「24小時防塵有氧換氣
07 窗」、「德國Duravit衛浴冠德的房子總是把舒適擺第一，
08 精選五星級飯店指定品牌-德國Duravit，精鑄耐用機能強，
09 同時具備歐洲當代美學概念，被譽為衛浴界勞斯萊斯」等
10 語，系爭網站廣告則記載：「德國Duravit衛浴 細節裡都
11 是天使，冠德的房子總是把舒適擺第一」等語，並張貼系爭
12 品牌浴缸、洗手槽、洗手槽下櫃、馬桶及電動免治馬桶蓋之
13 照片等情，有系爭傳單、系爭網站廣告截圖（見本院卷(一)第
14 496頁；本院卷(二)第63、405至411頁）為證，且為被告所不
15 爭執，堪信屬實。再查，系爭網站廣告照片所示浴缸本體、
16 浴缸外框本體、馬桶座、馬桶蓋、洗手槽及洗手槽下櫃均為
17 系爭品牌乙情，有訴外人即系爭品牌經銷商三緯企業股份有
18 限公司（下稱三緯公司）113年11月18日函文在卷可稽（見
19 本院卷(二)第453至455、485頁），則佐以該圖片下方所載
20 「德國Duravit衛浴」等廣告文字，已具體明確顯示系爭建
21 案將提供廣告上方圖片所示上開衛浴設備均為系爭品牌，業
22 足使見聞該廣告之消費者信賴此部分廣告內容而屬兩造間買
23 賣契約內容之一部，是原告主張：系爭廣告內容已顯示系爭
24 建案中之如附表一編號1、3、10至11、13至14所示衛浴設備
25 均為系爭品牌等語，尚堪採信。

26 (2)至原告主張：被告依系爭廣告內容將提供系爭品牌如附表一
27 編號2、4至9、12、15所示衛浴設備等語，然系爭廣告內容
28 僅係提及系爭品牌之名稱，並無另行載明「全室」、「全
29 套」等文字，而交易慣例上，建案銷售者於製作廣告文宣
30 時，因囿於篇幅、行銷手法，故未將提供之全部品牌設備一
31 一敘明，而係僅在文宣中列載該建案所配設備中較知名之品

01 牌名稱，此宣傳方法實非少見，上開廣告復無其他足以使消
02 費者信賴被告將提供全室為系爭品牌衛浴設備之記載，自無
03 從單憑系爭廣告內容所載文義，遽認被告已以系爭廣告內容
04 表示將提供全室系爭品牌衛浴設備之意，原告復未能就其上
05 開主張舉證以實其說，是其等此部分主張，自無足取。

06 (3)又原告雖主張：系爭廣告內容載明系爭建案將配備系爭換氣
07 框等語，然觀諸系爭傳單先係在第3頁載明：「24小時防塵
08 有氣換氣窗」等語，另在同傳單第12頁記載：「日本YKK氣
09 密隔音窗……嚴選日本YKK鋁窗，創造氣密、水密、寧靜的
10 幽雅歲月」等語，則該廣告所載「防塵」、「換氣」等文
11 字，既與「YKK氣密隔音窗」一詞相距甚遠，已難認上開文
12 字具有關聯性；抑且，前述文字復僅係載明系爭建案將使用
13 系爭氣密窗，且該窗戶將有防塵、換氣功能，則自廣告編排
14 之方式、文義觀之，均無以遽認系爭傳單有何系爭建案將提
15 供系爭換氣框之意；另徵諸系爭網站廣告截圖（見本院卷(三)
16 第366頁），僅係說明系爭建案將配備系爭氣密窗，並具體
17 說明系爭氣密窗之零件、效用，均無提及與系爭換氣框相關
18 之內容，亦難認原告主張廣告載明將配備系爭換氣框乙情為
19 真。綜上以觀，系爭傳單、系爭建案廣告均無系爭建案將配
20 備系爭換氣框之文義，是原告上開主張，無以採信。

21 (4)是以，系爭廣告內容既無系爭建案將提供系爭品牌如附表一
22 編號2、4至9、12、15所示衛浴設備、系爭換氣框等涵義，
23 上開設備自非被告依兩造間買賣契約所應提供之物品，是原
24 告主張被告未能提供此部分設備，屬不完全給付、給付遲
25 延，而依民法第227條第1項準用同法第226條第1項、第232
26 條規定請求被告賠償各原告此部分價差損害，自難認有據。
27 又原告請求被告賠償系爭換氣框損害既無理由，則原告聲請
28 本院函詢台灣華可貴建材股份有限公司，以證更換系爭換氣
29 框將破壞房屋防水層，且將致原告受有額外支出費用之損
30 害，可認被告遲延後之給付對於原告無利益（見本院卷(三)第
31 129頁），即無調查之必要，附此敘明。

01 2.茲就系爭廣告內容是否成為兩造間買賣契約之一部，分述如
02 下：

03 (1)被告雖抗辯：系爭廣告內容僅係要約之引誘，而非當然成為
04 兩造間買賣契約之一部云云，然參諸消保法第22條第2項修
05 正理由：「一、由於國內眾多食品、藥品、化妝品、家電、
06 3C產品、首飾、汽車及房地產等商品及服務的廣告誇大不實
07 事件不斷發生，讓消費大眾對業者的誠信產生質疑，且我國
08 法院有不少判決，認為『廣告內容』僅屬於『要約的引
09 誘』，而非『要約』，也就是業者無須對其宣傳廣告負責，
10 法院如此的見解，是對消費者權益的一大損傷。二、由於各
11 類不實廣告充斥電子或平面媒體，為保護民眾的消費權利，
12 實現公平、正義的消費社會，爰修正原條文，增列第2項，
13 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
14 實履行，以落實企業經營者之法律責任，並杜絕不實與誇大
15 的廣告」，足見於消保法第22條第2項訂定後，廣告內容即
16 為契約之一部，而非單純要約引誘之性質，是被告此部分抗
17 辯，與前揭立法意旨有違，委無可採。

18 (2)成屋原告部分：

19 ①經查，證人即系爭建案銷售人員蔡玉靖證稱：我當時在系爭
20 建案接待中心或基地裡面上班，客人進來我們會接待，介紹
21 這個案子的外觀、地點、基本建材，如果是於系爭建案落成
22 後接待的話，會從1樓大廳、電梯上去，直接帶客人到想看
23 的那間去看，那間房屋裡面有客廳、房間、廚房、廁所，裡
24 面也有馬桶、浴缸、洗手槽、鏡子、水龍頭，沒有裝設上去
25 的設備，如馬桶蓋，我們也會跟客人說之後會幫客人裝上
26 去，且型號為Panasonic，我們全部的房間都會帶一遍，最
27 後再到陽臺，結束後也會帶客人到我們裝潢好的實品屋查
28 看，實品屋中均有裝設浴廁設備，我們與客戶簽約時一定會
29 讓客人帶契約回去看，簽約當天也會問客人有沒有看過契
30 約，如果客人沒有看，我們會逐條講，但若客人有看，就會
31 大致講到重點，例如結構、品牌、保固、違約等較重要的點

01 都會提到等語（見本院卷(二)第310至315頁），可知系爭建案
02 銷售人員於成屋原告購買系爭建案前，會介紹系爭建案建
03 材、使用品牌，並帶同成屋原告至其欲購買之房屋確認房屋
04 現況，且當時房屋內已配備馬桶、浴缸、洗手槽等衛浴設
05 備，至於該時尚未裝設之衛浴設備，銷售人員亦會向成屋原
06 告說明之後交屋將裝設設備品牌、型號，待成屋原告參觀完
07 畢後，銷售人員會再陪同成屋原告至已裝潢且配備全套衛浴
08 設備之實品屋參觀，成屋原告復於簽約前會攜帶成屋契約回
09 去審閱，如成屋原告未詳細審閱契約，銷售人員於成屋原告
10 簽約前會就品牌等契約重要事項為說明，顯見成屋原告已親
11 至成屋現場，確認被告所交付之衛浴設備品牌、樣式，並藉
12 由系爭建案銷售人員之說明，而明確知悉其所購買房屋配備
13 之設備品牌，且其等於簽立成屋契約前已審閱過該契約之條
14 文內容。再參以成屋契約第9條第8項約定：「本件為成屋買
15 賣，買方在簽約前已經察看房屋狀態，賣方僅負有交付買賣
16 標的之義務」等語（見本院卷(二)第424頁），亦可見被告依
17 成屋契約所負之契約義務為交付成屋原告已入內確認過現況
18 之房屋，即所謂「現況交付」，此與證人蔡玉靖所證述之買
19 賣過程一致，亦與成屋買賣之交易習慣相符，益徵證人蔡玉
20 靖前揭證述，應可採信。至原告另主張：證人蔡玉靖僅係依
21 過往工作經歷為推測，並非就其於系爭建案銷售時與原告介
22 紹、簽約之事實為證述云云，然證人蔡玉靖為實際協助被告
23 銷售系爭建案之人，斯時亦在系爭建案銷售中心從事銷售業
24 務，其自然知悉系爭建案銷售中心之擺設狀態，及銷售人員
25 銷售、介紹系爭建案之過程，證人蔡玉靖既係就其親身見聞
26 之事項為證述，自可採為本院判斷之基礎。

27 ②是以，系爭廣告內容雖表示被告將提供系爭品牌之浴缸本
28 體、浴缸外框本體、馬桶蓋及洗手槽下櫃，然成屋原告在前
29 揭簽約過程中，業經受僱於被告之銷售人員具體告知系爭建
30 案所使用之建材及設備品牌，並已親至成屋現場確認被告所
31 交付之買賣標的現況，嗣將成屋契約攜回審閱，繼而明確知

01 悉被告依約交付予成屋原告之房屋其內設備品牌、樣式，最
02 終仍與被告簽立成屋契約，堪認成屋原告業因被告受僱人之
03 說明，而知悉被告所提供之衛浴設備品牌、樣式均與系爭廣
04 告內容所示有別，仍同意與被告簽立約定「現況交付」之成
05 屋契約，足認成屋原告與被告已就被告所交付房屋內之衛浴
06 設備品牌、樣式另為約定，而就此部分契約內容為變更，是
07 系爭廣告內容並非成屋契約之一部甚明。

08 ③從而，系爭廣告內容既非成屋契約之一部，成屋原告以被告
09 未提供系爭品牌浴缸本體、浴缸外框本體、洗手槽下櫃及電
10 動免治馬桶蓋為由，依民法第227條第1項準用同法第226條
11 第1項、第232條規定，請求被告負不完全給付、給付遲延等
12 債務不履行之損害賠償責任，即屬無據，亦應駁回。至成屋
13 原告依上開規定請求被告賠償未提供系爭品牌馬桶座、洗手
14 槽之價差部分，成屋原告已自承被告已交付系爭品牌馬桶
15 座、洗手槽（見本院卷(一)第31頁；本院卷(二)第422頁），本
16 件被告就洗手槽、馬桶座部分自無給付不合契約約定之情
17 形，是其等此部分主張，顯與本件主張之事實齟齬，並無可
18 取。

19 (3)預售屋原告部分：

20 ①查，證人蔡玉靖證稱：我們接待系爭建案的客人時，會先坐
21 在桌子旁邊介紹系爭建案外觀、地點、基本建材，介紹完會
22 帶客人去樣品屋，我們要進場銷售時，接待中心就已經有樣
23 品屋及銷售區，樣品屋有3種坪數，3房的才會有浴缸，其中
24 有客廳、廁所、房間，裡面一定會放被告要給的東西，包含
25 廚具、衛浴設備，一般的浴廁都有鏡子、臉盆、浴櫃、馬
26 桶、馬桶蓋、乾濕分離的淋浴間、水龍頭及浴缸，浴廁設備
27 會有系爭品牌的馬桶、Panasonic的馬桶蓋，我也會跟客人
28 介紹臉盆、浴缸的品牌，我們看完樣品屋後會再到桌子旁邊
29 從電腦拉出電子表版的程式，電子表版的程式有系爭簡報，
30 裡面有系爭建案的所有細項資料，我們會拿這個文件跟客人
31 說明，會將細項一樣樣拉出來講，例如外觀、結構、設計

01 師、建材等都會再講一次，結束之後會給客人銷售平面圖、
02 價目表，客人有意願就會再跟我們聯繫要求再看一次，我們
03 於客人簽約前會請客人將契約帶回去看，如果沒有認真看契
04 約的客人，我們也會逐條講，客人有看，就只會大致講結
05 構、品牌、保固等重點等語（見本院卷(二)第311至315頁），
06 可知系爭建案銷售預售屋時，銷售中心已配備與被告最後交
07 付房屋衛浴設備均相同之樣品屋，銷售人員除會攜帶預售屋
08 原告至樣品屋參觀、說明配備之衛浴設備品牌、樣式外，亦
09 會使用相關文件、系爭簡報逐一講解說明系爭建案將提供之
10 衛浴設備品牌，銷售人員並於講解說明完畢後，將預售屋契
11 約交予預售屋原告回去審閱，嗣於簽約當日確認預售屋原告
12 是否已詳閱預售屋契約，如否，銷售人員將會再逐一說明契
13 約條款，顯見預售屋原告亦經受僱於被告之銷售人員介紹，
14 理解並知悉系爭建案所配備浴缸本體、浴缸外框本體、馬桶
15 蓋及洗手槽下櫃之品牌、樣式均與樣品屋擺設物品一致，且
16 與系爭廣告內容所示上開衛浴設備款式不符，復觀諸被告所
17 提出系爭簡報（見本院卷(一)第頁501至511），該簡報所載介
18 紹內容確實有就系爭建案之衛浴設備品牌、樣式為說明，可
19 認被告所辯：被告於銷售系爭建案預售屋之過程中，已就衛
20 浴設備品牌為說明等語，尚堪採信。另對諸預售屋契約附件
21 七亦載明系爭建案衛浴設備中臉盆、馬桶將選用TOTO、Y&
22 B、系爭品牌、LAUFEN、KARAT等品牌瓷器設備（見本院卷(一)
23 第394頁），此核與被告所辯其於簽約前已向預售屋原告說
24 明提供之衛浴設備並非僅限於系爭品牌乙情相符，衡酌預售
25 屋原告將預售屋契約攜回審閱並經銷售人員為說明後，當已
26 知悉上開契約條款，竟未有何異詞而簽約，堪認被告所辯簽
27 約過程確與事實相符。

28 ②職此，系爭建案銷售人員已向預售屋原告逐一說明該建案將
29 採用之衛浴設備品牌、樣式，預售屋原告並已自被告在銷售
30 中心內樣品屋之擺設內容，確定被告依約將提供之浴缸本
31 體、浴缸外框本體、馬桶座、洗手槽下櫃之樣式，最終猶與

01 被告簽立與系爭廣告內容並非吻合之預售屋契約，足認被告
02 與預售屋原告間確已就上開衛浴設備之品牌、樣式，自系爭
03 廣告內容變更為樣品屋所呈現之品牌、樣式，則被告既無依
04 預售屋契約提供系爭品牌浴缸本體、浴缸外框本體、馬桶
05 蓋、洗手槽下櫃之義務，預售屋原告以此事由主張被告存在
06 不完全給付、給付遲延等情形，故應依民法第227條第1項準
07 用同法第226條第1項、第232條規定對其等負賠償責任，即
08 屬無據。至預售屋原告依上開規定請求被告賠償未提供系爭
09 品牌馬桶座、洗手槽之價差部分，其等此部分主張與其等於
10 本院審理中自認之事實（見本院卷(一)第31頁；本院卷(二)第42
11 2頁）亦不符，當無可採。

12 (4)至原告另主張：兩造間買賣契約就契約前揭變更未有個別磋
13 商條款之記載，依消保法第11條第2項規定，應認兩造無針
14 對廣告內容為個別磋商約定之解釋，且依同法第14條規定，
15 該變更亦不應構成兩造間買賣契約之內容云云，然買賣契約
16 並非要式契約，個別磋商條款亦係如此，自不以在契約中訂
17 明變更內容為限，而兩造間買賣契約之約定內容已為變更，
18 經本院認定如前，此為事實認定之問題，核與契約解釋有無
19 疑義，究屬二事，是本件既無契約解釋疑義，原告主張應依
20 消保法第11條第2項規定為有利於其之認定，顯屬無稽。再
21 者，成屋原告與被告間之契約變更，係經被告之銷售人員分
22 別與各成屋原告為具體解說、確認成屋現況，最終方於契約
23 中訂明上開契約條款，自難認有何消費者無法預見之情，而
24 各預售屋原告則係與被告在前述簽約過程中為契約變更，此
25 自非定型化契約條款，是本件亦無適用消保法第14條規定之
26 餘地，是原告此部分主張，亦無可取。

27 (5)末查，原告依兩造間買賣契約並無請求被告給付如附表一各
28 編號所示衛浴設備之權利，業經本院認定如前，原告聲請本
29 院函詢香港商杜拉維特亞洲有限公司台灣辦事處，以證其等
30 所提網頁截圖資料為系爭品牌官方網站資料，亦無調查之必
31 要，附此敘明。

01 五、綜上所述，原告依民法第227條第1項準用同法第226條第1
02 項、第232條規定，請求被告給付原告各如附表編號1至34
03 「擴張請求金錢」欄所示之金錢，為無理由，應予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
05 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一
06 論列，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項本文、但
08 書。

09 中 華 民 國 114 年 10 月 2 日
10 民事第六庭 審判長法官 林春鈴

11 法官 陳威帆

12 法官 余沛潔

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 10 月 2 日
17 書記官 李云馨

18 附表（幣值均為新臺幣，日期均為民國）：

19

編號	原告	起訴請求 金錢	擴張請求 金錢	簽約日期	買賣標的	契約類型	戶型	訴訟費用 負擔比例
1	劉蒲駿	477,627元	518,213元	110年1月26日	門牌號碼新北市○○區 ○○街00號15樓房屋	房屋土地買賣 契約書	A1大坪 數戶型	4.4%
2	林韋成	200,512元	228,720元	109年10月5日	門牌號碼新北市○○區 ○○街00號16樓房屋	房屋土地買賣 契約書	A8小坪 數戶型	2%
3	陳依柔	477,627元	518,213元	109年12月7日	門牌號碼新北市○○區 ○○街00號16樓房屋	房屋土地買賣 契約書	A7大坪 數戶型	4.4%
4	蔡郁喬、 蔡孟娟	477,627元	518,213元	109年5月20日	門牌號碼新北市○○區 ○○街00號6樓房屋	房屋土地預定 買賣契約書	A7大坪 數戶型	4.4%
5	蔡政道、 林瑞琳	477,627元	518,213元	109年11月1日	門牌號碼新北市○○區 ○○街00號24樓房屋	房屋土地買賣 契約書	A7大坪 數戶型	4.4%
6	呂禮有	477,627元	518,213元	110年5月9日	門牌號碼新北市○○區 ○○街00號18樓房屋	房屋土地買賣 契約書	A7大坪 數戶型	4.4%
7	鉅安有限 公司	477,627元	518,213元	110年5月11日	門牌號碼新北市○○區 ○○街00號23樓房屋	房屋土地買賣 契約書	A10大坪 數戶型	4.4%
8	翁以欣	477,627元	518,213元	110年2月2日	門牌號碼新北市○○區 ○○街00號17樓房屋	房屋土地買賣 契約書	A7大坪 數戶型	4.4%
9	彭馨婷	477,627元	518,213元	110年3月30日	門牌號碼新北市○○區 ○○街00號27樓房屋	房屋土地買賣 契約書	A5大坪 數戶型	4.4%

(續上頁)

01

10	胡齡云	200,512元	228,720元	110年4月2日	門牌號碼新北市○○區○○街00號28樓房屋	房屋土地買賣契約書	A3小坪數戶型	2%
11	陳盛豪	200,512元	228,720元	109年11月7日	門牌號碼新北市○○區○○街00號20樓房屋	房屋土地買賣契約書	A8小坪數戶型	2%
12	張仲妤	200,512元	210,720元	109年3月14日	門牌號碼新北市○○區○○街00號4樓房屋	房屋土地預定買賣契約書	A11小坪數戶型	1.83%
13	林楷潔	200,512元	210,720元	109年7月25日	門牌號碼新北市○○區○○街00號22樓房屋	房屋土地預定買賣契約書	A6小坪數戶型	1.83%
14	李怡安、陳元漢	200,512元	210,720元	109年7月30日	門牌號碼新北市○○區○○街00號12樓房屋	房屋土地預定買賣契約書	A11小坪數戶型	1.83%
15	李建寬	200,512元	228,720元	109年6月19日	門牌號碼新北市○○區○○街00號12樓房屋	房屋土地預定買賣契約書	A9小坪數戶型	2%
16	曾凱欣	200,512元	228,720元	109年6月29日	門牌號碼新北市○○區○○街00號4樓房屋	房屋土地預定買賣契約書	A8小坪數戶型	2%
17	何佳琪	200,512元	210,720元	110年1月10日	門牌號碼新北市○○區○○街00號28樓房屋	房屋土地買賣契約書	A11小坪數戶型	1.83%
18	李國呈	200,512元	228,720元	109年3月29日	門牌號碼新北市○○區○○街00號7樓房屋	房屋土地預定買賣契約書	A3小坪數戶型	2%
19	魏其祥	200,512元	228,720元	109年10月28日	門牌號碼新北市○○區○○街00號18樓房屋	房屋土地買賣契約書	A3小坪數戶型	2%
20	吳鈺婷	200,512元	228,720元	109年2月27日	門牌號碼新北市○○區○○街00號6樓房屋	房屋土地預定買賣契約書	A8小坪數戶型	2%
21	林慈德	200,512元	210,720元	109年3月28日	門牌號碼新北市○○區○○街00號10樓房屋	房屋土地預定買賣契約書	A11小坪數戶型	1.83%
22	楊勝傑	477,627元	518,213元	109年12月27日	門牌號碼新北市○○區○○街00號12樓房屋	房屋土地買賣契約書	A10大坪數戶型	4.4%
23	陳思如	200,512元	228,720元	110年2月19日	門牌號碼新北市○○區○○街00號26樓房屋	房屋土地買賣契約書	A8小坪數戶型	2%
24	黃敏華	200,512元	200,512元	109年10月5日	門牌號碼新北市○○區○○街00號20樓房屋	房屋土地買賣契約書	A6小坪數戶型	1.76%
25	黃德晉、黃于禎禧	477,627元	518,213元	109年12月5日	門牌號碼新北市○○區○○街00號21樓房屋	房屋土地買賣契約書	A10大坪數戶型	4.4%
26	蔡依庭	200,512元	210,720元	108年11月23日	門牌號碼新北市○○區○○街00號6樓房屋	房屋土地預定買賣契約書	A6小坪數戶型	1.83%
27	賴璟昱	477,627元	518,213元	109年5月3日	門牌號碼新北市○○區○○街00號23樓房屋	房屋土地預定買賣契約書	A5大坪數戶型	4.4%
28	梅文忠	200,512元	210,720元	109年8月30日	門牌號碼新北市○○區○○街00號17樓房屋	房屋土地買賣契約書	A6小坪數戶型	1.83%
29	邱敏	477,627元	518,213元	109年11月14日	門牌號碼新北市○○區○○街00號5樓房屋	房屋土地買賣契約書	A10大坪數戶型	4.4%
30	吳其	477,627元	518,213元	110年9月1日	門牌號碼新北市○○區○○街00號13樓房屋	房屋土地買賣契約書	A1大坪數戶型	4.4%
31	李哲林	477,627元	518,213元	110年2月22日	門牌號碼新北市○○區○○街00號13樓房屋	房屋土地買賣契約書	A10大坪數戶型	4.4%
32	焦金芳	200,512元	228,720元	110年4月7日	門牌號碼新北市○○區○○街00號28樓房屋	房屋土地買賣契約書	A8小坪數戶型	2%
33	張佑任	200,512元	210,720元	109年7月4日	門牌號碼新北市○○區○○街00號13樓房屋	房屋土地預定買賣契約書	A11小坪數戶型	1.83%
34	江典容	200,512元	228,720元	109年7月8日	門牌號碼新北市○○區○○街00號12樓房屋	房屋土地預定買賣契約書	A3小坪數戶型	2%

附表一：

02

03

Duravit 各項衛浴設備價格表 (以英鎊匯率36.37換算)									
編	項目	原告主張被	品牌	型號	官價價格	單價(新)	大坪數戶	小坪數戶	備註

(續上頁)

01

號		告提供之設備品牌			(英鎊)	臺幣)	型數量	型數量	
1	浴缸本體	無品牌標示	Duravit	700292		21,000	1	0	
2	浴缸降噪配件	未安裝	Duravit	791368	140	5,133.80	1	0	浴缸配件：降低浴缸注水噪音
3	浴缸外框本體	無品牌標示	Duravit	791462		15,750	1	0	浴缸配件：固定浴缸在浴室地板
4	浴缸外框貼皮	無品牌標示	Duravit	DS8938	659	24,165.63	1	0	浴缸配件：浴缸裝飾造型
5	浴缸安裝五金零件	未安裝	Duravit	790103	39	1,430.13	1	0	浴缸配件：安裝固定浴缸本體
6	浴缸水龍頭	無品牌標示	Duravit	B00000000	210	7,700.70	1	0	浴缸配件：浴缸注水用
7	浴缸蓮蓬頭水管	無品牌標示	Duravit	UV0000000	15	550.05	1	0	浴缸配件：浴缸注水用
8	浴缸蓮蓬頭壁掛架	無品牌標示	Duravit	UV0000000	63	2,310.21	1	0	浴缸配件：固定浴缸蓮蓬頭
9	浴缸蓮蓬頭	無品牌標示	Duravit	UV0000000	20	733.40	1	0	浴缸配件：配合浴缸蓮蓬頭水管
10	洗手槽	無品牌標示	Duravit	000000000		11,000	2	1	
11	洗手槽下櫃	無品牌標示	Duravit	XS4903 L		47,250	2	1	
12	洗手槽水龍頭	無品牌標示	Duravit	B00000000	170	6,233.90	2	1	
13	免治馬桶蓋	Panasonic	Duravit	000000000000000		50,800.05	2	1	
14	馬桶座	Duravit	Duravit			16,999.5	2	1	
15	淋浴設備組	無品牌標示	Duravit	B00000000	830	30,436.10	2	1	
總計(元以下四捨五入,新臺幣)							404,213	162,720	

02

附表二：

03

YKK Green Breath換氣框價格表			
適用戶型	A2/A3/A8/A9	A6/A11	A1/A5/A7/A10
窗戶尺寸	1,500mm×1,500mm (2扇) 1,100mm×920mm	1,420mm×1,990mm (2扇)	2,504mm×1,977mm 1,334mm×1,430mm 941mm×1,074mm 1,430mm×2,242mm 723mm×920mm
窗框所需長度	22mm	16mm	38mm
請求金錢(新臺幣)	66,000元	48,000元	114,000元