

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度消字第3號

原告 張家莉

張家原
楊泓毅

共同

訴訟代理人 曾伯軒律師

複代理人 蘇奕全律師

被告 兆峰開發建設股份有限公司

法定代理人 潘銘宏

訴訟代理人 沈志偉律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年8月28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、被告法定代理人於本院審理中由黃國璋變更為潘銘宏，並據其具狀聲明承受，有被告提出經濟部商工登記公示資料查詢服務、民事承受訴訟聲明狀在卷可稽（見本院卷第555至559頁），核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。

二、原告主張：原告張家莉、張家原、楊泓毅分別於民國103年間向被告購買「士科京璽」之建案（下稱系爭建案）並成立預定買賣契約書，原告張家莉購買A5戶第13層之房屋、地下三層編號8之箱型循環式車位；原告張家原購買A1戶第13層之房屋、地下三層編號9之箱型循環式車位；原告楊泓毅購買A2戶第13層之房屋、地下三層編號6之箱型循環式車位。原告三人業已繳款包括訂金、簽約金、開工款，屋頂突出物

01 第三層底板完成四個階段，原告張家莉業已給付新臺幣（下
02 同）371萬元、原告張家原業已給付259萬元、原告楊泓毅業
03 已給付401萬元。惟原告發現系爭建案有廣告不實之情形，
04 分別於106年5月12日以台北中崙郵局第569、570、571號存
05 證信函通知被告於協議程序中暫緩支付後續款項，被告仍要
06 求原告支付房地買賣標的物繳款明細表中的使用執照核發款
07 項，原告業於同年以台北中崙郵局第649號存證信函台北北
08 門郵局第3033、3310號存證信函通知被告解約，並請求返還
09 前揭已繳納之款項而未獲置理。依內政部預售屋買賣定型化
10 契約應記載及不得記載事項，預售廣告之說明及樣品屋示範
11 應成為契約內容之一部，系爭建案以捷運宅廣告為推銷話
12 術，然至目前都沒有捷運在系爭建案附近，亦無真正成型經
13 中央核定之捷運規劃，另系爭建案以挑高4米2之不實宣傳與
14 挑高夾層廣告欺騙原告，原告至被告提出客變同意書要求原
15 告簽署，始知系爭房屋並非合法的夾層屋。被告不實廣告有
16 違消費者保護法（下稱消保法）第22條、消保法施行細則第
17 23條規定，原告均已解除契約，爰先位之訴，依民法第259
18 條第2款、第179條規定，請求被告返還已給付之房地款。又
19 原告因被告之廣告受有損害，且解除權之行使，不妨礙損害
20 賠償之請求，故而原告分別受有損害，損害之計算即為原告
21 各給付之價金，爰備位之訴，依民法第227條規定，請求被
22 告應賠償原告張家莉371萬元、原告張家原259萬元、原告楊
23 泓毅401萬元等語。並聲明：(一)先位訴之聲明：1.被告應給
24 付原告張家莉371萬元、原告張家原259萬元、原告楊泓毅
25 401萬元，暨自本訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
26 利率5%計算之利息。2.原告願供擔保請准宣告假執行。(二)備
27 訴之聲明：1.被告應賠償原告張家莉371萬元、原告張家原
28 259萬元、原告楊泓毅401萬元，暨自本訴狀繕本送達翌日
29 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原告願供擔保請
30 准宣告假執行。

31 三、被告則以：系爭建案所處地理位置確實經規劃興建捷運環狀

01 線且預計在系爭建案周邊設置Y24捷運社正公園站，且日後
02 亦將與社子、士林、北投區域輕軌線結合成為轉乘站，又依
03 原告所提之幸福空間示意圖、9~13Plan（銷售戶-奇數
04 層）、10~14Plan（銷售戶-偶數層）三紙圖面均已明載建築
05 樣式為「3+4.2米複式樓層」，即同一空間內為空間需求而
06 採取不同樓板高度設計之複層式構造，與建築法上所謂的夾
07 層屋是利用同一樓高內做夾層式的空間不同，銷售時也不會
08 說是夾層屋，原告卻將複式樓層與夾層故意混為一談誣稱渠
09 等係受騙上當。又客變單內容為電氣迴路、冷氣排水口，以
10 及電視、電話、網路與燈具出線口等線路工程，與所謂夾層
11 工程無關，本件係因原告擬毀約不買因而設詞要求解約，系
12 爭建案無原告所稱廣告不實及夾層廣告等情事，被告於106
13 年間即催促原告依約履行但不獲置理，被告乃向原告再為解
14 除買賣契約之意思表示，迄今已近6年時間之久，原告才虛
15 捏理由指稱被告廣告不實云云等語，資為抗辯。並聲明：(一)
16 原告之訴駁回。(三)如受不利判決，願供擔保免假執行。

17 四、經查，原告主張原告張家莉向被告購買系爭建案A5戶第13層
18 之房屋及地下三層編號8之箱型循環式車位；原告張家原購
19 買A1戶第13層之房屋及地下三層編號9之箱型循環式車位；
20 原告楊泓毅購買A2戶第13層之房屋及地下三層編號6之箱型
21 循環式車位。原告張家莉業已給付371萬元、原告張家原業
22 已給付259萬元、原告楊泓毅業已給付401萬元等情，為兩造
23 所不爭執，此部分事實堪予認定。

24 五、原告主張被告有主打雙捷運宅卻以規劃中但實遭否決之捷運
25 站為廣告、挑高4米2不實宣傳非合法夾層屋等廣告不實情
26 形，原告已解除契約，先位之訴依民法第259條第2款、第
27 179條規定，備位之訴依民法第227條規定，請求被告返還原
28 告已給付之房地款即原告張家莉371萬元、原告張家原259萬
29 元、原告楊泓毅401萬元等情，惟為被告所否認，並以前揭
30 情詞置辯。經查：

31 (一)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

01 務不得低於廣告之內容，消保法第22條定有明文。觀諸立法
02 理由係認消費者與企業經營者間所訂定之契約，雖無廣告內
03 容記載，消費者如因信賴該廣告內容，而與企業經營者簽訂
04 契約時，企業經營者所負之契約責任應及於該廣告內容。

05 (二)原告提出之系爭建案銷售所使用之廣告（見本院卷第417至
06 466頁），被告已否認真正，原告亦未就該廣告確係被告銷
07 售系爭建案時之廣告舉證證明之，則原告據上開廣告而謂被
08 告有廣告不實等語，已難盡信。

09 (三)況縱認原告提出之上開廣告為真正，觀之原告張家莉與被告
10 簽訂之房地預定買賣契約書（見本院卷第29至142頁，下稱
11 系爭買賣契約一）、原告張家原與被告簽訂之房地預定買賣
12 契約書（見本院卷第143至259頁，下稱系爭買賣契約二）、
13 原告張家原與被告簽訂之房地預定買賣契約書（見本院卷第
14 261至377頁，下稱系爭買賣契約三），其中第2條已記載房
15 屋面積包含主建物面積依序約14.52坪、14.01坪、14.87
16 坪，附屬建物（包含陽台及雨遮）依序約2.934坪、2.62
17 坪、2.21坪，而第3條第5項記載房屋面積以地政機關登記完
18 竣之面積為準，依第2條計算之主建物或房屋登記總面積若
19 有誤差，其不足部分被告應全部找補，其超過部分，原告只
20 找補百分之二為限，且面積誤差之找補以第3條房地買賣總
21 款之平均單價計算等語（第31、39、40、149、157、159、
22 267、275、277頁），又系爭買賣契約一、二、三所附房屋
23 平面圖（見本院卷第123、241、359頁）並無夾層之配置，
24 衡之常情，購買不動產之消費者，對於買賣房屋面積多少等
25 契約必要之點，應會特別加以注意，若買賣房屋可合法增建
26 夾層，則房屋面積應會包含夾層面積，惟兩造間買賣契約並
27 未將夾層面積列入買賣標的，足認原告應知悉夾層非屬兩造
28 間買賣標的至明。另綜觀原告所提出有關係爭建案銷售之廣
29 告，該廣告用詞亦僅記載「…7～14樓：3+4.2米複式樓層
30 每層五戶…」（見本院卷第423頁），並無提及可施作合法
31 夾層等字句，原告提出之複式樓層示意圖（見本院卷第

445、453、455頁），亦非指夾層，再參酌二次施工之方式興建夾層係屬違法，此業經主管機關及媒體多方宣導，已為一般民眾所周知，原告亦無可能誤認上開複式樓層係指夾層。至原告提出之客戶變更計價單（見本院卷第469頁），其變更項目亦非關於夾層之施作。是以，原告主張被告以房屋可施作合法夾層為不實廣告等語，尚非足採。

(四)再者，原告提出之系爭建案銷售廣告，固有「士林、河岸、雙捷運」、「雙捷運雙捷交會、明日之星」等文字記載（見本院卷第421、433頁），然該等廣告內容已標示該捷運站為社正公園捷運站，周圍為環狀南北線及十字輕軌線（見本院卷第427頁），且原告提出廣告之內容亦有新北市政府先期規劃報告，其上亦標示捷運站為社正公園捷運站（見本院卷433頁），而社正公園捷運站確曾經規劃位於社子輕軌南北線及環狀線交會點，此有被告提出之捷運興建路網—環狀線北環及南環預定設站位置一覽表在卷可稽（見本院卷第497至509頁），且該廣告上既已表明系爭建案所謂之捷運站為社正公園站，斯時社正公園僅為預定捷運站，並非既有之捷運站，該捷運路線亦僅在規劃中，尚未開始興建，則該捷運路線或捷運站事後均有可能因路線規劃、經費或其他因素而有變動甚或取消，此為原告於簽訂系爭買賣契約一、二、三時即可知曉並可預見，上開廣告縱將系爭建案周遭可能之願景及區域規劃描繪於廣告中，吸引原告購買意願，惟該周遭狀況並非關於系爭建案本身之使用、收益，原告亦可明瞭此僅屬尚無法確定之未來願景或區域規劃，非被告可單方決定，該等廣告內容為原告簽訂買賣契約前應自行評估審酌事項，自難認該等廣告有關捷運之相關內容記載即為被告應負給付義務之範圍，原告以此而主張被告有廣告不實情事，亦非可採。

六、綜上，原告主張被告有主打雙捷運宅卻以規劃中但實遭否決之捷運站為廣告、挑高4米2不實宣傳非合法夾層屋等廣告不實情形，並非可取，原告解除契約並非合法。從而，原告先

01 位之訴依民法第259條第2款、第179條規定，備位之訴依民
02 法第227條規定，請求被告返還原告已給付之房地款即原告
03 張家莉371萬元、原告張家原259萬元、原告楊泓毅401萬
04 元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
05 計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告先、備位之訴已
06 駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
08 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此
09 敘明。

10 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 112 年 9 月 25 日
12 民事第五庭 法 官 鄭侑瑩

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 112 年 9 月 25 日
17 書記官 鄭汶晏