

臺灣高等法院民事判決

113年度消上易字第8號

上訴人 劉豐逸（原名劉融諦）

被上訴人 威泰國際股份有限公司

法定代理人 溫政翰

訴訟代理人 陳偉芳律師

許世賢律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國112年10月4日臺灣桃園地方法院111年度消字第15號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹拾萬元，及自民國一百一十二年十二月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘追加之訴駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用，由被上訴人負擔百分之十八，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

於第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人於原審以伊購入預售屋之陽台區域不得停車而請求被上訴人依民法第359條規定負瑕疵擔保責任，於本院追加公平交易法第21條、第30條規定為其請求權基礎（見本院卷第23、274頁），核屬請求基礎事實同一之追加，應予准許。

貳、實體事項

一、上訴人主張：伊於民國109年8月2日向被上訴人購買「錢都

01 18」C1棟1樓房屋（即坐落桃園市○○區○○段000地號土地  
02 之同段598建號即門牌同區民安路52巷1弄70號建物，下稱系  
03 爭房屋），並簽立錢都18房屋預定買賣契約書（下稱系爭契  
04 約），被上訴人銷售人員邱苡捷稱系爭房屋之陽台可供作車  
05 庫使用，就與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽  
06 不實或引人錯誤之表示。詎伊入住後，竟遭其他住戶異議1  
07 樓陽台區域不得停車，被上訴人應負物之瑕疵擔保責任，伊  
08 得請求減少價金、其因商品或廣告虛偽不實或引人錯誤表示  
09 之損害賠償新臺幣（下同）40萬元，及伊所受精神損害之慰  
10 撫金15萬元。爰依民法第359條、第184條、第195條，並於  
11 本院追加依公平交易法第21條、第30條規定，求為命被上訴  
12 人給付55萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息  
13 之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上  
14 訴。上訴聲明：(一)、原判決廢棄。(二)、被上訴人應給付上訴  
15 人55萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息  
16 5%計算之利息。

17 二、被上訴人抗辯略以：伊未曾承諾上訴人系爭房屋陽台區域可  
18 供停放車輛，上訴人買受系爭房屋時已知陽台無法停放車  
19 輛，而該處本即設有鐵欄杆，上訴人執意拆除陽台鐵欄杆停  
20 放車輛承諾後果自負，伊不負瑕疵擔保或侵權行為損害賠償  
21 責任，而上訴人於第二審追加公平交易法第21條、第30條規  
22 定請求，已罹於2年時效消滅等語。答辯聲明：上訴及追加  
23 之訴駁回。

24 三、兩造不爭執事項（見本院卷第98頁，並由本院依卷證為部分  
25 文字修正）：

26 (一)、上訴人於109年8月2日以預售方式向被上訴人購買系爭房  
27 屋，雙方簽立系爭契約，被上訴人彼時在預售屋銷售現場之  
28 銷售人員為任職銷售顧問之邱苡捷。

29 (二)、系爭房屋於110年9月10日建築完成，邱苡捷委請訴外人俊吉  
30 企業社拆除系爭房屋陽台欄杆，上訴人前以該區域停放車輛  
31 之用遭其他住戶異議。

01 四、本院之判斷：

02 (一)、追加之訴部分：被上訴人應負公平交易法第21條、第30條之  
03 損害賠償責任：

04 1.事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對  
05 於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引  
06 人錯誤之表示或表徵。事業違反本法之規定，致侵害他人權  
07 益者，應負損害賠償責任。公平交易法第21條、第30條分別  
08 有明文規定。

09 2.審以兩造均不爭執被上訴人銷售人員邱苡捷與上訴人及其同  
10 行友人張小姐，洽談及推銷預售屋之對話錄音譯文（下分別  
11 以邱代稱邱苡捷；張代稱張小姐）：「張：這個呢？上訴  
12 人：等一下，等一下。不過它的整體是確實是比這邊好（指  
13 該屋C2棟1樓比C1棟1樓要好）好很多好不好！光那個採光，  
14 光那些真的差很多。邱：人家買到13萬多呀。…上訴人：可  
15 是就像我剛剛講的，以整體格局以整體格局。邱：可是我  
16 就賣完了（指C2棟1樓賣完了），沒有可是呀。所以你將就  
17 隔壁了。可是他那間沒辦法停車喔。它那高低差很嚴重根本  
18 沒辦法停車（指C2棟1樓露台有高低差，而無法停車）。上  
19 訴人：可以啦。邱：它（C2棟1樓）沒辦法停我們已經問過  
20 了，它那個沒辦法停，高低差那嚴重怎麼停，沒有辦法停，  
21 他們就是把旁邊那個車位，公司就是旁邊這個車位賣給他  
22 們。因為當初我以為這個可以停車，結果不是。倒不進去它  
23 有高低差太嚴重了，所以它多這一塊他也沒什麼用處。張：  
24 所以他們是買這個車位。邱：對呀。上訴人：不過他的採光  
25 真的很好。…邱：全部都是高低差兩米六。張：是喔。兩米  
26 六很高呢。邱：很高呀。它一個樓層那麼高。…這邊有高低  
27 差。我可以便宜幾萬塊給你，可是你要叫我便宜跟那個一樣  
28 不可能啦。我講真的啦。上訴人：可是…（雙方議價中）  
29 邱：我也沒有辦法，真的沒辦法，它一樓真的沒辦法停車，  
30 我直接打槍，真的沒辦法停車，因為你畢竟那邊有一個出入  
31 口在那裡，怎麼可能在那邊倒車進去。上訴人：出入口？

01 邱：你的C棟出入口在這呀（指C2棟1樓前方露台前方C棟大  
02 門出入口）上訴人：C棟出入。邱：我從這邊開始就有高低  
03 差呀！剛不講這邊不是有個高低差，我這邊到時要做階梯  
04 呢，他怎麼倒車進去？直接去撞階梯，所以他等於是前面那  
05 一塊他也沒用到呀。上訴人：所以它會做，入口會有階梯  
06 喔。邱：對呀，就一直跟你講說它有高低差。張：唉，那這  
07 邊就沒有對不對（指C1棟1樓陽台門前區域）邱：對呀！對  
08 呀！…這邊下去有高低差兩米六，直接告訴你兩米六，而且  
09 它還不能倒車入庫，這邊就已經有做走樓梯走進來的，你走  
10 樓梯走進來，你車要倒進來是不是先撞到樓梯，而且的大家  
11 都在這進進出出，你覺得可以這樣倒嗎？你不會罵人嗎？樓  
12 上不會唸嗎？如果你今天是主委你願意嗎？這你了解我的意  
13 思嗎？（指C2棟1樓前方露台存在高低差，且位於C棟大門出  
14 入口，而無法倒車進入）張：這邊會有樓梯上來就對了。  
15 邱：對呀。…上訴人：我問妳（指邱）喔，這邊（指C1棟1  
16 樓即系爭房屋陽台門前區域）如果將來拿來停車不會有爭議  
17 喔？邱：這邊是算你的臨近住處。因為這邊陽台就一百公  
18 分，車大概就是一米七寬，你一米七寬只佔用一點點它不會  
19 說很誇張，因為你畢竟想一下你這間廁所大概100…。上訴  
20 人：120？邱：沒有，寬度170剛好是佔廁所的寬度。上訴  
21 人：哦！邱：這我自己有量過。上訴人：是喔。張：等於是  
22 你自己，你現在就是自己要取捨要用欄桿還是要作車位。  
23 邱：對呀！」等內容（見原審卷第137至138頁），可見被上  
24 訴人之銷售顧問邱苡捷推銷上訴人購入系爭房屋時，即有比  
25 較C2棟1樓、C1棟1樓兩屋之優劣，以C2棟1樓露台存在高低  
26 差、鄰近大門出入口，無法停車、倒車不易，並於上訴人質  
27 疑可能停車有爭議時，仍遊說上訴人購買C1棟1樓之系爭房  
28 屋，並稱該屋陽台就有100公分，車至多170公分，故占用停  
29 車一點點不會很誇張，隻字未提不應將陽台區域另作停車使  
30 用，亦未敘及占用公共空間、共用部分應先取得該建物其他  
31 區分所有權人同意，甚且在同行之張小姐向上訴人表明應取

01 捨到底要欄杆或作車位使用時，隨即附和上訴人可自行選擇  
02 決定陽台區域要欄杆或供作車位使用說法等節事實，堪予認  
03 定。

04 3.參以上訴人於看屋後，邱苡捷復以line告知上訴人離開後，  
05 馬上又有三組客人詢問系爭房屋，更轉述其中一組客人稱購  
06 買系爭房屋可以「不用買車位」之說法；另上訴人先前以  
07 line向邱苡捷爭執其等當初客變有特別說到可以停車位這一  
08 點，邱苡捷介紹時就有說不用買車位、前面陽台停車方便出  
09 入伊才買的等節，邱苡捷以line回稱「我當初只是建議你這  
10 樣，這些你要自己做。」等語，又稱「我個人可以幫你拆欄  
11 圍但你要簽切結給我，我銷售能幫你的我能幫，但要劃上車  
12 位我們不會幫你劃」、「那時你就有說你要退圍欄，我跟你  
13 說那算二工，公司不會幫你拆，到時候我再找人幫你拆」、  
14 「那是你的陽台沒錯，也是你專屬使用空間，你要把欄杆拿  
15 掉變無障礙擋住，要放任何物品誰會有意見？只是你放汽  
16 車，應該要跟管委會談…你是停陽台阿，你車太大啦，你可  
17 以換小台的，我是建議能把欄杆拿掉做車庫，但還是要跟管  
18 委會溝通」、「你來時就問過你要不要車位了，自己說要錢  
19 怎樣的，我只是變通建議你能停陽台，但你車太大了。」等  
20 語，有其等間line對話記錄在卷可查（見原審卷第139、144  
21 至150頁），並徵以邱苡捷於本院證稱：上訴人所提出伊等  
22 間對話錄音譯文、line對話內容均實在，伊後續有委託俊吉  
23 企業社幫上訴人拆除欄杆，並以欄杆廢鐵工資給付拆除欄杆  
24 之工人，伊沒有支付款項給工人等語（見本院卷第175  
25 頁），綜徵邱苡捷確實有在雙方締約時就與系爭房屋買賣交  
26 易相關而足以影響交易決定之事項傳遞表示系爭房屋之陽台  
27 可拆除欄杆、供作停車位使用等引人錯誤之使用方法或用途  
28 事實，堪予認定。

29 4.邱苡捷雖另於本院證稱：伊先前於被上訴人公司任職銷售顧  
30 問，在預售屋展場銷售房子，協助被上訴人銷售預售屋與上  
31 訴人，所有買賣細節都是伊與上訴人接洽而定，伊並無擔保

01 上訴人可將汽車停靠預售屋旁陽台區域，將陽台空間作車庫  
02 使用，伊等剛開始是討論如果不買車位，他想要拿陽台來停  
03 車，伊有說之後要跟管委會協調，房屋交屋後，上訴人說因  
04 為伊先前跟他說陽台可停車，他才買那間房子，但買了之  
05 後，卻被其他住戶異議。至於他先前要求客變部分，僅有客  
06 變房子裡面，房子前面及陽台區域沒有要求客變，後來上訴  
07 人要求拆欄杆，伊認為陽台欄杆已經裝上去，擔心他反悔又  
08 要求欄杆，故要求上訴人簽署同意書，伊後來委託俊吉企業  
09 社拆除欄杆，以拆欄杆廢鐵料的錢支付拆除工資，伊沒有另  
10 外付費，被上訴人也知道拆欄杆，但沒有在理這件事，就是  
11 由伊處理等語（見本院卷第174至179頁），雖否認其有於銷  
12 售時向上訴人傳達表示陽台可拆欄杆供作車位使用之錯誤資  
13 訊，然此部分說詞與兩造間前開洽談購屋說法之錄音譯文、  
14 上揭line對話記錄內容不同，被上訴人又無法提出其他證據  
15 佐證邱苡捷有於買賣磋商交易時，提醒上訴人應與管委會協  
16 調或取得其他區分所有權人同意始可停車乙節事實，並審以  
17 上訴人在二工客變時，即要求被上訴人拆除陽台欄杆，有工  
18 程申請書在卷可查（見原審卷第29頁），嗣雖遭被上訴人否  
19 准該部分之二工申請，有客戶工程變更追加減（說明）表報  
20 價單附卷可查（見本院卷第215至218頁），惟被上訴人之使  
21 用人邱苡捷既後續主導，自行委請俊吉企業社拆除陽台欄  
22 杆，並以廢料供作工資，上訴人未介入陽台欄杆拆除之事，  
23 亦無付任何費用事實，及被上訴人對邱苡捷拆欄杆乙事知之  
24 甚詳、容任邱苡捷處理此糾紛，更徵邱苡捷在銷售系爭房屋  
25 應確實有傳達表示C1棟1樓陽台可拆欄杆供作車位使用等引  
26 人錯誤之使用方法或用途表示等事實灼然，否則無可能在交  
27 屋後，邱苡捷特別為上訴人處理拆除欄杆事宜，故被上訴人  
28 嗣後否認拆除欄杆與車位相關云云，概無可取。

29 5.當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困  
30 難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。民事訴  
31 訟法第222條第2項亦有明文。考其立法理由，係因原告於損

01 害賠償之訴，已證明受有損害，卻有客觀上不能證明其數額  
02 或證明顯有重大困難之情事時，如強令原告舉證證明損害數  
03 額，非惟過苛，亦不符訴訟經濟原則，故法院於此種情形，  
04 應審酌一切情況，依所得心證定其數額，以求公平。本件被  
05 上訴人本不得在商品或廣告上，就商品相關而足以影響交易  
06 決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示，惟其銷售顧問  
07 邱苡捷在銷售系爭房屋時，卻向上訴人不實傳達表示可拆除  
08 陽台欄杆供作停車使用之引人錯誤之使用方法或用途，被上  
09 訴人就其使用人即邱苡捷之行為，依民法第224條本文規  
10 定，亦應負同一責任，其致上訴人因此誤信得以系爭房屋陽  
11 台供作停車使用之預期可得利益，而購買系爭房屋，卻未購  
12 入停車位，此等權益之損害就上訴人而言，有相當難度予以  
13 評價，而無法掌握具體損害範圍，而有不能證明損害數額或  
14 證明顯有重大困難情形。本院審酌上訴人與邱苡捷間line對  
15 話中，上訴人表明「當初就是你介紹不用買車位，車停自家  
16 陽台前出入，因這條件我們才會買的。」「我當時有問說那  
17 停那沒關係嗎？妳說停突出一些沒關係！我們才買的。買時  
18 你根本沒有說什麼管委會怎樣的，而且我現在是管委會主  
19 委，是要跟誰溝通！若早知如此，你當初若沒和我們這樣介  
20 紹的話，我當初就直接買23號車位離我家最近的，也不會搞  
21 到那麼不爽」、邱苡捷稱「你是停陽台阿，你車太大啦，分  
22 可換小台的，我是建議能把欄杆拿掉做車庫，但還是要跟管  
23 委會溝通。」、「你來時就問過你要不要車位了，自己說要  
24 錢怎樣的，我只是變通建議你能停陽台，但你車太大了」等  
25 內容（見原審卷第149至150頁），可知上訴人在購買預售屋  
26 之考量，若無邱苡捷稱陽台可以停放車位，將可能另外加購  
27 其他車位以供停車，然因邱苡捷傳達系爭房屋陽台可拆除欄  
28 杆供作停車使用之引人錯誤表示，雖受有預期減免支出購買  
29 停車位經費，但系爭房屋因無可供停車造成其生活之不便或  
30 須另行租用停車位之損害等一切情狀，酌定上訴人因被上訴  
31 人之引人錯誤表示侵害致受前開損害應以10萬元為當，逾此

01 範圍，應無理由。

02 6.被上訴人雖另抗辯上訴人於111年2月入住後，即遭社區異議  
03 不得於陽台等區域停車，而巳知悉不能停車之損害，惟迨至  
04 本院113年4月22日民事上訴準備狀始追加依公平交易法第21  
05 條、第30條規定請求，已罹於2年消滅時效等情。惟查上訴  
06 人係於112年11月20日之民事上訴理由狀即載明追加依公平  
07 交易法21條、第30條規定請求（見本院卷第23頁），該民事  
08 上訴理由狀繕本並經本院於112年11月30日送達被上訴人  
09 （見本院卷第27頁），被上訴人誤認係於113年4月22日民事  
10 上訴準備狀始行追加，顯屬誤會，自無遲誤公平交易法第32  
11 條規定之2年消滅時效可言，所辯自不足採。

12 (二)、本訴部分：上訴人以民法第359條、第184條、第195第1項條  
13 請求減少價金及損害賠償，均無理由：

14 1.物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險  
15 移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減  
16 少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關  
17 重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5  
18 條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減  
19 少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請  
20 求減少價金，民法第354條第1項、第359條固有明文。

21 2.上訴人與被上訴人洽談系爭房屋買賣交易時，買賣標的物即  
22 未包括停車位，有系爭契約在卷可考（見原審卷第87至120  
23 頁），邱苡捷雖傳達陽台拆欄杆後可停車之引人錯誤表示，  
24 然亦有令上訴人思考及抉擇是否另購停車位，或將欄杆拆除  
25 供作停車使用之空間，該屋陽台空地後續因區分所有權人  
26 （下稱區權人）決議不能停放車輛，有區權人會議記錄在卷  
27 可查（見原審卷第85頁），本係該陽台空地依法應有正當效  
28 用，不能謂係瑕疵，上訴人既選擇不購買停車位，自無所謂  
29 具有未能停車之物之瑕疵可言，是被上訴人出售系爭房屋並  
30 無欠缺通常效用或契約預定效用之瑕疵，上訴人以前開法條  
31 請求被上訴人負瑕疵擔保責任，請求減少價金，或民法第

01 360條之給付不能損害賠償，應無理由。

02 3.因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。  
03 故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保  
04 護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明  
05 其行為無過失者，不在此限。不法侵害他人之身體、健康、  
06 名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益  
07 而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相  
08 當之金額。民法第184條、第195條第1項有明文規定。上訴  
09 人因邱苡捷傳達表示陽台拆欄杆後可停車之引人錯誤表示而  
10 購入系爭房屋，受有未購買停車位或後續須支出停車費用之  
11 損害，難認係權利或人格權益受有損害，且縱存在陽台無法  
12 停車情形，仍難認系爭房屋原本居住品質及生活起居有何嚴  
13 重影響或干擾，或認上訴人受有何人格法益且情節重大，是  
14 被上訴人之代理人或使用人邱苡捷之行為雖有違反前開公  
15 平交易法規範情形，亦非該當侵權行為法律關係之構成要  
16 件，上訴人以前開法條之侵權行為法律關係請求被上訴人賠  
17 償慰撫金15萬元，應無理由。

18 五、綜上，上訴人本訴依民法第359條、第184條、第145條規  
19 定，請求減少價金及慰撫金，並無理由，另追加之訴請求上  
20 訴人因被上訴人之代理人或使用人邱苡捷引人錯誤之表示，  
21 致上訴人誤信得以系爭房屋之陽台供停車之用之重要影響交  
22 易決定事項，而購買系爭房屋，卻未購買停車位，造成其權  
23 益受損，被上訴人自應就其代理人或使用人之故意過失行  
24 為，依民法第224條本文規定，負同一責任，並酌定上訴人  
25 受有損害為10萬元為當。故上訴人追加之訴依公平交易法第  
26 21條、第30條規定，請求被上訴人給付10萬元及自追加起訴  
27 狀即民事上訴理由狀繕本送達翌日即112年12月1日（送達證  
28 書見本院卷第27頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定  
29 遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理  
30 由，不應准許。原審就上開本訴部分，為上訴人敗訴之判  
31 決，並無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，

01 為無理由，應駁回其上訴，另上訴人追加之訴則為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文第二、三項所示。

02  
03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

04  
05 七、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第79條，判決如主文。

06  
07  
08 中 華 民 國 113 年 11 月 20 日

09 民事第十六庭

10 審判長法官 朱耀平

11 法官 王唯怡

12 法官 湯千慧

13 正本係照原本作成。

14 不得上訴。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日

16 書記官 陳奕仔