

臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第358號

上訴人 立源建設股份有限公司

法定代理人 于欣立

上訴人 游青懷

共同

訴訟代理人 王叔貞

許麗紅律師

被上訴人 林奴憶

邱千鈺

詹博宇

王詩婷

謝騰飛

黃蕙文

蔡佩蓉

蔡靖慧

林聖倫

胡洳姍

共同

訴訟代理人 劉鴻傑律師

被上訴人 蔣少邯

兼訴訟

代理人 王鈺婷

參加人 揚智廣告有限公司

法定代理人 阮美齡

訴訟代理人 尹良律師

陳建豪律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國113年10月15日臺灣新北地方法院113年度訴字第988號第一審判決提起上

01 訴，本院於114年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 原判決關於命上訴人游青愷共同給付部分，及該部分假執行之宣
04 告，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

05 上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。
06 其餘上訴駁回。

07 第一、二審訴訟費用，由上訴人立源建設股份有限公司負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序方面：

10 被上訴人蔣少邨、王鈺婷經合法通知未於言詞辯論期日到
11 場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之
12 聲請，由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、被上訴人主張：上訴人委託參加人揚智廣告有限公司（下稱
15 揚智公司）銷售坐落新北市○○區○○段0000地號土地（下
16 稱系爭土地）之同區忠孝街19巷3弄30、32、36、38號「立
17 源藝舍」建案（下稱系爭建案）而簽立銷售合約書（下稱系
18 爭銷售合約），揚智公司代銷人員自民國110年8月起陸續向
19 伊發送系爭建案「1戶1機車位」廣告訊息（下稱系爭廣
20 告），並口頭向伊告知該廣告內容。伊因信賴系爭廣告，於
21 如附表簽約日欄所示日期，向上訴人立源建設股份有限公司
22 （下稱立源公司）購買如附表所示各該門牌房屋（下合稱系
23 爭房屋），及向上訴人游青愷（下稱游青愷，與立源公司合
24 稱上訴人）購買系爭房屋坐落系爭土地之應有部分（與系爭
25 房屋合稱系爭房地），並分別簽訂藝舍房屋買賣契約書、藝
26 舍土地買賣契約書（下各稱系爭房屋、系爭土地買賣契約，
27 合稱系爭買賣契約）。詎上訴人辦理系爭房地所有權移轉登
28 記後，系爭建案規劃之機車位所在同段1111-1地號土地（下
29 稱第三人土地）竟遭張貼公告表示該第三人土地乃私人所有
30 空地，即將封閉，限期命伊等社區住戶將機車移置他處。經
31 被上訴人向立源公司查詢，其方表示該機車停車場所在第三

01 人土地已轉賣訴外人李初琬，足認上訴人明知該處無法作為
02 機車停車場使用，卻仍故意不告知，致被上訴人受有無法為
03 機車停車使用之損害。上訴人未依系爭買賣契約提供合法機
04 車位予伊使用，致系爭房地有減少效用之瑕疵。系爭建案曾
05 經原審法院三重簡易庭112年度重簡字第436號案（下稱另
06 案）囑託社團法人新北市不動產估價師公會所鑑定，第三人
07 土地單一機車位永久使用權之市場交易價值為新臺幣（下
08 同）18萬3890元。伊得請求返還系爭房地每戶因無機車位可
09 使用致價值減損之18萬3890元。而系爭買賣契約係聯立契
10 約，具有不可分性，上訴人2人應共同負返還責任等情，爰
11 依民法第354條、第359條、第179條、系爭房屋買賣契約第
12 24條第1項、土地買賣契約第17條第1項約定、消費者保護法
13 （下稱消保法）第22條規定，求為命立源公司、游青懷共同
14 給付如附表編號1至8所示被上訴人各18萬3890元，及均自起
15 訴狀繕本送達翌日（即113年4月27日）起算法定遲延利息之
16 判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴。被上訴
17 人答辯聲明：上訴駁回。

18 二、上訴人以：伊與揚智公司於系爭銷售合約書第10條約定，揚
19 智公司代理伊簽發買方之預約單中如有附加售屋條件，需經
20 伊書面同意簽章，伊並應與買方簽訂正式買賣契約書時，加
21 入附加之條件。系爭銷售合約書及系爭買賣契約均無加入系
22 爭廣告內容為附加條件，足見伊未授權揚智公司得以系爭廣
23 告內容銷售系爭建案，伊對系爭廣告之內容均不知情，自不
24 負違約責任等語。上訴人之上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被
25 上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

26 三、揚智公司輔助被上訴人為參加，則以：上訴人委託伊銷售系
27 爭建案，授權並指示伊將系爭廣告作為銷售文宣之一部。且
28 依據伊銷售系爭建案之陳敬堯副總經理與立源公司之林志峰
29 副總經理間對話紀錄，林志峰明確指示統一說詞之內容，堪
30 認立源公司確有具體指示伊關於系爭廣告之銷售內容。而上
31 訴人確實於銷售期間於系爭土地上劃設46格機車停車格，供

01 住戶停放機車，且設置以遙控器控制之柵欄，用以阻絕住戶
02 以外之人隨意進出，更於交屋時提供機車場遙控器給住戶等
03 語，資為抗辯。

04 四、兩造不爭執事項：

05 (一)上訴人委託揚智公司銷售系爭建案，並於110年4月6日簽訂
06 系爭銷售合約書。揚智公司代銷人員向消費者發送系爭廣
07 告，並口頭向消費者告知該廣告內容。

08 (二)被上訴人於如附表簽約日欄所示日期，向立源公司購買系爭
09 房屋，及向游青愷購買系爭房屋坐落系爭土地之應有部分，
10 並分別簽訂系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約。上訴人
11 交付系爭房地予被上訴人居住使用，且辦妥系爭房地所有權
12 移轉登記。

13 (三)系爭建案規劃之機車位所在之第三人土地於交屋時提供被上
14 訴人等社區住戶停放機車使用。嗣遭地主張貼公告表示第三
15 人土地乃私人所有空地，即將封閉，限期命被上訴人等社區
16 住戶將機車移置他處。

17 (四)另案囑託鑑定第三人土地單一機車位永久使用權之市場交易
18 價值為18萬3890元。

19 (五)上開事實，為兩造所不爭執（見本院卷第242至244頁），並
20 有卷附照片、另案判決、系爭買賣契約、銷售合約書、LINE
21 對話紀錄、社團法人新北市不動產估價師公會112年10月11
22 日（112）公字第1000009號函暨所附鑑定報告可稽（見原審
23 卷一第53至55、71至339頁、卷二第31至39、85至87、167、
24 181至372頁），堪信為真。

25 五、本件爭點：

26 被上訴人主張系爭廣告為系爭買賣契約之一部，上訴人未能
27 提供合法機車停車位，應負違約責任，請求立源公司、游青
28 愷給付如附表編號1至8所示被上訴人各18萬3890元本息等
29 情，為上訴人所否認，是本件乃應審究(一)系爭廣告行為效力
30 是否及於上訴人？(二)系爭廣告內容是否為系爭買賣契約之一
31 部？(三)被上訴人以上訴人未依系爭買賣契約提供一戶一機車

01 位為由，主張上訴人應負物之瑕疵擔保責任而得請求減少價
02 金，是否有據？得請求返還數額若干？

03 六、本院判斷：

04 (一)系爭廣告行為效力是否應及於上訴人？

05 (1)上訴人主張系爭銷售合約書及系爭買賣契約均無加入系爭廣
06 告內容為附加條件，伊未授權揚智公司得以系爭廣告內容銷
07 售系爭建案，且對系爭廣告之內容均不知情，自不負違約責
08 任等語，然觀之揚智公司副總經理陳敬堯與立源公司副總經
09 理林志峰間之對話紀錄：林志峰於110年5月31日傳送「答客
10 問」檔案，其中第2點就「本案是否有設置機車停車區？是
11 否每戶一位？如無每戶一位，總共幾位？如何配置？」之問
12 題，答稱：「使造圖說有14個機車停放位，另於本案北向水
13 利的規劃40至50個機車停車位」；陳敬堯於110年8月13日以
14 通訊軟體詢問林志峰：「1.機車位設置在外面，有沒有土地
15 使用權屬的問題，將來有沒有可能會面臨無處停車窘境？2.
16 針對於機車停放使用，公司有什麼統一說詞？」，林志峰答
17 稱：「機車位的問題需開會時，大家討論一個講法」，並於
18 110年8月16日敲定翌（17）日下午2時開會討論；嗣陳敬堯
19 又於同年10月6日向林志峰提出「機車停車位，建商租用地
20 租期多久，後續管理交由管委會嗎？後續費用支應？」之疑
21 問，林志峰於同日回覆：「我先問一下公司，再回覆你」，
22 並於110年10月8日回稱：「此地為河川用水利地，目前由公
23 司管理維護，政府規劃為公園用地，等政府日後徵收後，可
24 以請管委會向區公所爭取，同做為泰山國中學校後側機車停
25 車位之本社區專屬停車位」等語（見原審卷二第117至127
26 頁）。衡以林志峰為立源公司副總經理，亦是立源公司與揚
27 智公司間之對口單位，其對於揚智公司所提出關於機車停車
28 位之疑問，亦表示需先詢問過立源公司方能回覆，復佐以林
29 志峰之回覆內容，足見立源公司知悉系爭廣告之內容且向揚
30 智公司為指示係作為本社區專屬停車位。此外，上訴人實際
31 於第三人土地設置機車停車位及以遙控器控制之柵欄，倘若

其未於交屋時提供柵欄遙控器，住戶如何取得？而其於第三人土地設置機車停車位並於交屋時提供柵欄遙控器予住戶之行為，乃履行系爭廣告內容之行為，自非可採。

(2)上訴人固主張依系爭銷售合約書第10條約定，揚智公司代理上訴人簽發買方之預約單中，如有附加購屋條件，需經上訴人書面同意，系爭廣告內容為揚智公司自行附加之售屋條件，未經上訴人同意，應由揚智公司自行負責等語。惟按民法第224條前段規定債務人之代理人或使用人關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失，負同一責任，係就債之履行，其代理人或使用人有故意或過失之情形，應視同債務人自己之故意或過失（最高法院96年度台上字第2672號判決意旨參照）。揚智公司受上訴人委託代銷系爭建案而為發送廣告、向消費者說明等行為以執行銷售職務，則揚智公司就上開業務之執行，應為上訴人之代理人或使用人，洵無疑義。揚智公司自陳其確有以系爭廣告對外銷售系爭建案（見原審卷二第89、106頁、本院卷第239頁），而上訴人就此對揚智公司代理權之限制抗辯，迄未證明被上訴人係屬惡意或因過失而不知之情形，依民法第107條規定，自不得對抗被上訴人。縱認揚智公司有如上訴人所主張於締約或履約時有誤用系爭廣告之故意或過失情形，是依民法第224條前段規定，亦應認係上訴人自己之故意或過失行為，且系爭廣告行為效力及於上訴人，上訴人亦應負債務不履行之損害賠償責任。

(二)系爭廣告內容是否為系爭買賣契約之一部？

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義務不得低於廣告內容，為消保法第22條所明定。消費者與企業經營者就其商品或服務發生之法律關係，如因信賴企業經營者之廣告內容，依該廣告提供之訊息簽訂契約，企業經營者所負之契約責任，固應及於該廣告內容；惟商業廣告型態複雜，內容萬變，非盡符合法律行為之確定、可能、適法等有效要件，廣告得成為契約之一部，發生契約之效力者，

其內容須具體明確，所提供之訊息，在交易習慣上足以使一般消費者信賴其將成為契約內容之一部，始足當之。（最高法院107年度台上字第1434號判決意旨參照）。是當廣告內容具體明確、適於履行，引起消費者正當信賴，基於廣告而為締約決定，即有消保法第22條規定的適用而使廣告構成契約內容之一部分。本件上訴人透過廣告表示提供一戶一機車位，內容具體明確，非抽象或模糊表述，為可特定之具體內容；被上訴人因信賴系爭廣告而購買，而機車位為都市居住之重要配套設施，對締約決定有重大影響；上訴人亦於第三人土地劃設46格機車位、設置遙控柵欄管理並於交屋時提供遙控器予被上訴人而實際履行廣告內容，縱未記載書寫於系爭買賣契約內容中，系爭廣告亦應認定為系爭買賣契約之一部，上訴人負有提供一戶一機車位之契約義務。

(三)被上訴人以上訴人未依系爭買賣契約提供一戶一機車位為由，主張上訴人應負物之瑕疵擔保責任而得請求減少價金，是否有據？得請求返還數額若干？

(1)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。民法第354條第1項定有明文。本件兩造所約定之機車位固位於系爭房屋及系爭土地之外之第三人土地上而僅有使用權，然因現代不動產交易非僅買賣不動產之本體，本件機車位使用權為系爭買賣契約約定之內容，以助房屋住居之效用，而附屬於房屋之權利，買受人購買者為整體居住功能，凡影響居住效用者應均屬瑕疵。查立源公司在第三人土地上所劃設提供予被上訴人系爭房地各戶使用之機車停車位，於111年8月1日遭第三人土地地主封閉，致被上訴人等系爭房地各戶無專屬機車位得使用乙節，業據被上訴人提出照片1紙為證（見原審卷一第25頁），且為上訴人所不爭執，應認屬於契約預定效用之瑕疵，致買賣標的物之交換價值有所減損，而為買賣標的物之瑕疵，被上訴人依前開規定主張出賣人應負物之瑕疵擔保責

01 任，並請求減少價金，應屬有據。

02 (2)按房屋買賣契約與土地買賣契約為聯立之契約，任一契約因
03 不成立、無效、解除或撤銷而效力消滅，另一契約亦同其命
04 運歸於消滅。惟各別契約權利義務及債務不履行關係，倘無
05 特別約定，仍應依各別契約之約定而定之（最高法院108年
06 度台上字第2147號判決意旨參照）。查系爭土地買賣契約書
07 第17條第1項約定：「本土地契約之地上建物由買方另向立
08 源建設有限公司價購，且本契約與買方及立源建設有限公司
09 所簽訂之『房屋買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件
10 契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部
11 違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部」（見
12 原審卷一第84至85頁），而系爭房屋買賣契約書第24條第1
13 項約定：「本房屋買賣契約與『土地買賣契約書』具有不可
14 分之連帶關係，兩件契約互相關連，對任何一契約之無效、
15 不成立、撤銷、解除，其效力均及於另一契約」（見原審卷
16 一第95頁），二者約定內容雖有不同，但均無一方任一契約
17 違約，他方契約當事人亦應連帶或共同負債務不履行之賠償
18 責任之約定。準此，固堪認系爭土地買賣契約書與系爭房屋
19 買賣契約書為聯立之契約，任一契約因不成立、無效、解除
20 或撤銷而效力消滅，另一契約亦同其命運歸於消滅，惟各別
21 契約權利義務及債務不履行關係，既無特別約定，仍應依各
22 別契約之約定而定之。觀之上開二契約所載，被上訴人與游
23 青愷間僅約定土地買賣任何一方違約，房屋買賣亦視為違
24 約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部等情，而
25 被上訴人與立源公司亦僅約定對任何一契約之無效、不成
26 立、撤銷、解除，其效力均及於另一契約等語，並無約定游
27 青愷應就房屋出賣人立源公司之違約同負物之瑕疵擔保責
28 任，反之亦然。衡以機車位一般而言乃提供住戶日常生活便
29 利而與房屋使用等居住功能關係最為密切，且本件劃設機車
30 位者為立源公司，提供遙控器者亦為立源公司（見本院卷第
31 204、205、242頁）而得認其於交屋時一併交付機車位使用

01 權。又廣告行銷主體立源公司為建商，主導建案規劃之立源
02 公司副總林志峰更決定統一說詞，此外，系爭廣告主要推銷
03 「建案」而非系爭土地，於系爭房屋買賣契約第11條第2項
04 約定：「本買賣標的物，應於交屋款交付當日，由賣方於現
05 場交付買方。」「標的物」應作廣義解釋，包含契約約定之
06 附屬設施機車位，是給付機車位義務主體應歸屬於立源公
07 司，而應由立源公司負物之瑕疵擔保責任，被上訴人主張依
08 聯立契約性質，游青愷亦應共同負瑕疵擔保責任云云，自不
09 足採。

10 (3)依另案囑託社團法人新北市不動產估價師公會鑑定第三人土
11 地上之單一機車位永久使用權市場交易價值，其鑑定結論略
12 以：系爭建案原在地下1層規劃14位機車停車位，實際保留
13 予汽車停車、迴車空間，買賣雙方合意將原有共有、共用之
14 機車停車位變更為共有、他用，再將此使用權轉附隨於系爭
15 土地，致買受人得有個別、具體之機車停車位使用。依處分
16 觀點，系爭建案無機車停車位使用權平均銷售單價每坪35萬
17 9916元；有機車停車位使用權則為每坪36萬9919元，兩者價
18 差每坪1萬3元，為出賣人就地下室重新規劃所獲單位經濟利
19 益，換算為20萬4861元；機車停車位改附隨系爭土地，決定
20 使用權價值18萬5960元，永久使用權單價每坪9080元。依使
21 用收益觀點，系爭建案附近露天停車場，每月每位租金200
22 至300元為基礎，考量各區供給市場情形，系爭建案以附隨
23 系爭土地上停放機車，承租人給付租金且無再負擔費用及經
24 營風險之角度，故以風險溢酬法，以無風險利率1.45%為基
25 準，考量近臨地區機車位供給尚有不足，考量風險溢酬
26 0.2%，決定價格日期時之適當收益資本化率1.65%，以還原
27 該給付租金數額之資本價值，經濟租金每月每位250元，決
28 定使用權價值18萬1820元。基於勘估標的仍具有一定使用收
29 益及處分權能支配，分別賦與各50%權重，計算並決定該使
30 用權之正常價格18萬3890元等語，有社團法人新北市不動產
31 估價師公會112年10月11日函檢送估價報告書在卷可稽（見

01 原審卷二第185至205頁）。本院審酌該估價報告由領有國家
02 專技人員考試及格之不動產估價師出具，並已詳為估價方法
03 之說明，鑑定結論價格亦未悖離市場行情，及上訴人對該份
04 估價報告書所為鑑價亦不爭執（見本院卷第282頁）等情，
05 堪認該估價報告信實有據，核屬公允。因此，被上訴人依民
06 法第359條規定，就系爭房地每戶得向立源公司請求減少價
07 金18萬3890元。

08 (四)被上訴人請求減少價金是否受民法第365條第1項規定6個月
09 除斥期間之限制？

10 (1)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
11 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
12 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第
13 359條定有明文。且按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或
14 請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條
15 規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消
16 滅。前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵
17 者，不適用之。

18 (2)查被上訴人主張上訴人辦理系爭房地所有權移轉登記後，系
19 爭建案規劃之機車位所在之第三人土地遭訴外人張貼公告表
20 示第三人土地乃私人所有空地，即將封閉，限期命伊等社區
21 住戶將機車移置他處一節，已如前述。被上訴人因而向立源
22 公司查詢，立源公司方向被上訴人表示第三人土地已轉賣訴
23 外人李初琬等情，亦為上訴人所不爭執，應認被上訴人主張
24 其向立源公司為通知瑕疵前，上訴人有故意不告知瑕疵情事
25 為可採信，故依民法第365條第2項規定，本件自無適用民法
26 第365條第1項所定6個月除斥期間限制之規定，是被上訴人
27 本件請求減少價金，無因民法第356條所規定6個月除斥期間
28 經過，而不得行使之問題，附此敘明。

29 (五)被上訴人既以本件起訴狀通知上訴人其給付有未依系爭買賣
30 契約提供一戶一機車位之瑕疵，並向上訴人為減少價金之意
31 思表示，則於系爭房地每戶得請求減少價金18萬3890元之範

01 圍內，即生減少價金效力，且立源公司應負物之瑕疵擔保責
02 任，已如前述，立源公司於此範圍內所受領價金已失其法律
03 上原因。基此，被上訴人依民法第179條規定，請求立源公
04 司返還如原審判決附表編號1至8之被上訴人各18萬3890元之
05 本息，核屬有據，應予准許，其請求游青憶共同給付部分即
06 屬無據，應予駁回。原審就超過上開應准許範圍，判命游青
07 憶對被上訴人為給付，自有未洽。游青憶上訴意旨指摘原判
08 決該部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判
09 決命給付超過上開應准許部分及該部分假執行裁判廢棄，改
10 諭知如本判決主文第1項所示。原審就上開應准許部分，為
11 立源公司敗訴之判決，及供擔保准、免假執行之諭知，核無
12 不合，立源公司上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄
13 改判，為無理由，該部分上訴應予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
15 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
16 逐一論列，附此敘明。

17 八、據上論結，本件立源公司之上訴為無理由，游青憶之上訴為
18 有理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第450
19 條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日
21 民事第十六庭

22 審判長法 官 朱耀平

23 法 官 羅立德

24 法 官 陳婉玉

25 正本係照原本作成。

26 不得上訴。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 23 日

28 書記官 陳奕仔

29 附表

編號	被上訴人	戶號	建物門牌	簽約日	買賣契約
1	林姝憶	B戶1樓	新北市○○區○ ○街00巷0弄00 號1樓	110年11月14日	原審卷一第 81至111頁
2	邱千砭 詹博宇	C戶4樓	新北市○○區○ ○街00巷0弄00 號4樓	110年11月21日	原審卷一第 113至142頁
3	王詩婷	C戶7樓	新北市○○區○ ○街00巷0弄00 號7樓	110年9月25日	原審卷一第 143至175頁
4	謝騰飛	C戶9樓	新北市○○區○ ○街00巷0弄00 號9樓	110年11月27日	原審卷一第 177至209頁
5	黃蕙文	A戶3樓	新北市○○區○ ○街00巷0弄00 號3樓	110年9月6日	原審卷一第 211至242頁
6	蔡佩蓉 蔡靖慧	A戶4樓	新北市○○區○ ○街00巷0弄00 號4樓	110年11月20日	原審卷一第 243至275頁
7	林聖倫 胡淑嫻	A戶6樓	新北市○○區○ ○街00巷0弄00 號6樓	110年11月14日	原審卷一第 277至307頁
8	王鈺婷 蔣少邯	A戶7樓	新北市○○區○ ○街00巷0弄00 號7樓	110年9月19日	原審卷一第 309至339頁