臺灣高等法院民事判決

114年度消上字第12號

上　訴　人　吳葦柔

　　戴政弘

　　蕭睿群

　　王婉柔

　　左曉紋

　　陳佳妙

　　翁詔琳

　　李桂瑋

　　黃雅君

共　　同

訴訟代理人　徐志明律師

　　蔡崧翰律師

　　戚本昕律師

被　上訴人　新潤興業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　郭長庚

被　上訴人　新潤置地股份有限公司（原名：新苑興業股份有限公司）

法定代理人　黃文辰

共　　同

訴訟代理人　繆璁律師

　　繆忠男律師

上列當事人間減少價金等事件，上訴人對於中華民國112年9月13日臺灣桃園地方法院112年度消字第16號判決提起上訴，本院於115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、程序方面：

㈠按「法院因第255條第1項但書規定，而許訴之變更或追加，或以訴為非變更或無追加之裁判，不得聲明不服」，民事訴訟法第258條第1項定有明文。經查，上訴人於原審民國113年8月9日庭期追加公平交易法（下稱公平法）第30條為請求權（見原審卷㈢第149、161頁），被上訴人當庭反對其追加（見同卷第149頁筆錄）。嗣原審准許上訴人追加（見原判決第2頁第二段），依上開規定，被上訴人不得不服。是被上訴人於本院仍執前詞，抗辯前開追加為不合法（見本院卷㈡第122-123頁筆錄）；自無可採。

㈡次按「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。六、如不許其提出顯失公平者」，民事訴訟法第447條第1項第3、6款定有明文。上訴人於本院提出上證11文案（下稱系爭文件）、相片、簡訊、格局圖等件為證（見本院卷㈠第425-427、463-467、473-475頁）；被上訴人則反對其提出新攻擊方法（見同卷第479、505頁）。經查，上訴人已釋明前開證據係補充原審關於買賣標的物瑕疵之資料，如不許其提出將顯失公平，應准許其提出。

二、上訴人主張：被上訴人新潤興業股份有限公司、新潤置地股份有限公司（原名新苑興業股份有限公司）於坐落桃園市○○區○○段000、000-0、000-0、000-0、000地號土地上，共同推出「○○○○」預售屋建案（下稱系爭建案），並委由訴外人海鉅開發股份有限公司（下稱海鉅公司）銷售該建案預售屋。伊等與海鉅公司銷售人員接洽後，於110年至111年間，分別購買附表所示系爭建案戶別B2棟7F、B2棟18F、B2棟19F、B7棟7F、B7棟11F、A7棟6F、A7棟7F、A7棟15F、A7棟17F房屋及對應基地持分（下合稱系爭房地、建物下稱系爭房屋），並與被上訴人簽立房地預定買賣契約（下稱系爭

契約，上訴人蕭睿群、左曉紋分別自前手黃亭為、羅琳繼受買賣契約）。依建案現場樣品屋（下稱系爭樣品屋）及系爭文件，系爭房屋客餐廳及次臥室之窗戶（下合稱系爭窗戶）均為大面積幾近落地窗；依系爭契約第1條第1項、消費者保護法（下稱消保法）第22條規定，系爭樣品屋與系爭文件均係廣告，被上訴人應按前述廣告施作系爭窗戶。但是，被上訴人所交付系爭房屋之系爭窗戶僅為「高度115公分、寬度160公分、離地高度125公分」小窗戶，顯有「開窗面積縮小」、「台度變高」、「幾近落地窗變為小窗」等情狀（下合稱系爭瑕疵），致伊每人均受有買賣價金4.12%之減損，爰依民法第359條規定請求減少上開數額之價金（詳如附表「價值減損金額」欄）。縱使（僅屬假設）被上訴人得變更系爭窗戶尺寸與形式，伊等顯係因錯誤、被詐欺而締結系爭契約，伊另以112年6月29日以存證信函撤銷系爭契約。爰依民法第179條、第227條第1項、公平法第30條之規定，擇一訴請：被上訴人應共同給付上訴人分別如附表「價值減損金額」欄所示之金額，及均自原審113年2月17日準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。並願供擔保請准宣告假執行等語。

三、被上訴人則以：系爭樣品屋並非廣告，系爭契約第1條第2項亦載明樣品屋僅為裝潢示意，並非實際交付樣式；系爭樣品屋現場也有標示提醒消費者注意此情，上訴人無從主張系爭窗戶應具備系爭樣品屋窗戶之尺寸與形式。再依系爭契約第1條第3項約定，系爭窗戶尺寸與形式係以使用執照竣工圖為準，系爭樣品屋現場也提供建造執照供買方核對，買方得以知悉系爭窗戶並非大面積幾近落地窗；且系爭房屋關於工作陽台與冷氣室外機之配置情形均與系爭樣品屋有別，故上訴人無從援引系爭樣品屋配置主張系爭窗戶存在系爭瑕疵。再其次，系爭文件係在系爭樣品屋搭建以前之內部參考資料，並非對外廣告，格局也與上訴人所購買2房型房屋不同，上訴人亦不得據以主張系爭窗戶應為大面積幾近落地窗。系爭

房地並無瑕疵，縱使（僅屬假設）系爭瑕疵存在，由於上訴人拒絕鑑定系爭房地減損價額為何，其請求實屬無據等語，資為抗辯。

四、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人提起上訴並聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應共同給付上訴人分別如附表「價值減損金額」欄所示之金額，及均自原審113年2月17日準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：㈠上訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

五、兩造不爭執事項：（見本院卷㈠第204頁）

㈠被上訴人新苑興業股份有限公司，於115年2月13日更名為新潤置地股份有限公司（見本院卷㈠第407頁公司資料）。

㈡被上訴人共同推出坐落於桃園市○○區○○段000、000-0、000-0、000-0、000地號土地上，案名為「○○○○」之系爭建案，並委由海鉅公司處理系爭建案預售屋銷售事宜。兩造自110年至111年間陸續締結系爭契約，由上訴人向被上訴人分別購買附表所示系爭房地；其中黃亭為、羅琳與被上訴人所簽立契約，業已移轉予蕭睿群、左曉紋。依系爭契約第26條，被上訴人就系爭契約各負二分之一責任〔見原審卷㈠第45-391頁房屋土地預定買賣契約書（第45-80頁吳葦柔所簽立契約書與其餘上訴人契約書各項條款相同，以下均引用吳葦柔所簽立契約書）、第157與235頁房屋土地權利轉讓協議書、本院卷㈡第126頁筆錄〕。

㈢本院115年4月20日準備程序，上訴人提出系爭文件正本5份，經本院當庭拍照附卷。被上訴人不爭執系爭文件之形式真正（見本院卷㈠第425-427頁系爭文件、第504-505頁筆錄、第509-515頁翻拍相片）。

㈣系爭建案分別為2房型或3房型（見本院卷㈠第475頁格局圖、第517頁翻拍相片）。上訴人所購買系爭房屋為2房型，又系爭文件並無2房型或3房型之平面圖（見本院卷㈡第57頁筆錄）。

㈤關於系爭房屋主臥室所裝設完成之窗戶，上訴人對於其大小及形式並無爭議（見本院卷㈡第124頁筆錄）。

六、本件爭點為：㈠系爭樣品屋與系爭文件是否屬於廣告？㈡兩造所約定系爭房屋之系爭窗戶尺寸及形式為何？㈢若是系爭窗戶存在系爭瑕疵，上訴人得請求被上訴人給付金額為何？茲就兩造論點分述如下。

七、關於系爭樣品屋與系爭文件是否屬於廣告方面：

上訴人主張系爭樣品屋與系爭文件均為消保法第22條所述廣告（見本院卷㈡第85-90頁）。為被上訴人所否認。經查：

㈠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務不得低於廣告之內容」，消保法第22條第1項定有明文。次按「本法第22條至第23條所稱廣告，指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音或其他方法，可使多數人知悉其宣傳內容之傳播」，消費者保護法施行細則第23條亦定有明文。又按消保法第22條(第1項)係為保護消費者而課企業經營者以特別之義務，不因廣告內容是否列入契約而異，否則即無從確保廣告內容之真實。預售屋之購買人與建商訂定買賣契約時，既無何成品可供檢視，祇能信賴建商之廣告，建商以廣告內容誘發客戶預購房屋之動機，且以廣告內容與購屋人洽談該屋之性質，廣告之說明及樣品屋示範應成為契約內容之一部（最高法院93年度台上字第2103號、89年度台上字第746號判決意旨參照）。是消保法採取實質廣告說，廣告包含各種有形與無形以及平面與立體之資料，無須區分其傳播方式與媒介，亦不論其是否列入契約文件，只須企業經營者藉以宣傳商品或服務之資訊，即屬廣告。

㈡關於系爭樣品屋是否為廣告方面：

⑴經查，海鉅公司行銷系爭建案時，曾於現場搭建系爭樣品屋供不特定民眾參觀，此為兩造所不爭（見本院卷㈡第123頁）。再依上訴人所提出關於參觀系爭樣品屋之連絡資料、相片、影片與光碟（見原審卷㈠第37-43頁、卷㈢第2

1、23-25、27-35、37-39、41、43頁、本院卷㈠第301-303、305-317、319-321、323-326、327-330、331-332、333、463、467、473頁），被上訴人藉由系爭樣品屋宣傳系爭建案之位置與交通、社區整體規劃、建物結構、房屋格局、內部空間利用、裝潢與傢俱之選項等各種資訊，供不特定消費者認識系爭建案並吸引其購屋，自屬消保法第22條第1項所述廣告。

⑵至於最高法院110年度台上字第1075號判決、108年度台上字第1201號判決，均未論述樣品屋並非廣告；最高法院92年度台上字第2694號判決基礎事實不涉及樣品屋；是被上訴人援引上開最高法院見解，辯稱樣品屋並非廣告，且買賣雙方得以特約方式限縮消保法第22條第1項廣告範圍云云（見本院卷㈠第165-171、413-415、485-487頁），亦無可取。

⑶又本院94年度上更㈠字第138號判決係綜合樣品屋、建案高低樓層之房屋高度有別（低樓層房屋室內高度比高樓層室內高度為多）、建商銷售人員所提建議、消費者事後決定購買高樓層房屋（室內高度僅3.2公尺）之房屋等資料，因而判斷建商並未以樣品屋宣傳高樓層可以施作夾層。則被上訴人認上開判決已說明樣品屋並非廣告云云（見本院卷㈠第343-345頁），亦無足採。

⑷被上訴人又謂系爭樣品屋僅為呈現風格及格局規劃之「裝修示意」，做為現場帶看參考之用，並非廣告云云（見本院卷㈡第123-124頁）。然而，系爭樣品屋係上訴人宣傳系爭建案之工具，具有廣告之實質功能，已如前述；至於系爭樣品屋內訊息是否提醒消費者關於該屋與實際交付房屋存在些許差異，並提供資料供消費者比對（詳後述），核屬系爭樣品屋是否完整揭露系爭房屋資訊，此與系爭樣品屋是否屬於廣告，洵屬二事。

㈢關於系爭文件是否為廣告方面：

上訴人主張海鉅公司行銷系爭建案時，提出系爭文件做為廣

告，並提出系爭文件正本5份為證（見不爭執事項㈢）。被上訴人固然不爭執前述文件之形式真正，但是辯稱系爭文件僅係內部參考資料，並非對外廣告，且系爭樣品屋當時尚未興建。上訴人於起訴狀表示仰賴系爭樣品屋以決定是否購屋，可見其並未見過系爭文件云云（見本院卷㈠第479-483、491頁、卷㈡第124頁）。然而，上訴人既係經由被上訴人代銷公司即海鉅公司取得系爭文件正本5份，足見海鉅公司認上開資料具有宣傳系爭建案之功能，遂提供予不特定消費者參考，依首揭說明，自屬系爭建案廣告；此與系爭文件原始目的係二事。至於上訴人關於購屋資訊所為陳述有無矛盾，核屬系爭文件證明力之爭議（詳後述），對於該文件所具備其廣告性質，尚無影響；是被上訴人所辯，尚非可取。應認系爭文件亦為廣告。

㈣綜上，上訴人主張系爭樣品屋與系爭文件均為消保法第22條第1項之廣告，應屬可採。

八、關於兩造所約定系爭房屋之系爭窗戶尺寸及形式方面：

上訴人主張系爭樣品屋與系爭文件顯示，客餐廳及次臥室之系爭窗戶應安裝「大面積幾近落地窗」，但是被上訴人所交付系爭窗戶存在顯有「開窗面積縮小」、「台度變高」、「幾近落地窗變為小窗」系爭瑕疵云云（見本院卷㈡第88-95、123-125頁）。為被上訴人所否認。經查：

㈠上訴人主張系爭樣品屋與系爭房屋關於餐廳及次臥室之系爭窗戶，發生「開窗面積縮小」、「台度變高」、「幾近落地窗變為小窗」之歧異，此有上訴人所提出比較相片在卷可稽（見本院卷㈡第111、115-117頁）。堪認上訴人此部分主張為真正。

㈡惟依被上訴人所舉系爭樣品屋相片，屋內多處擺放告示，提醒樣品屋配置與實際交屋狀況存在差異（見原審卷㈡第295、297頁相片、卷㈢第133頁相片）。且被上訴人於系爭樣品屋擺放系爭建案建造執照，供不特定人查閱系爭建案之2房型、3房型相關結構、格局與空間配置，又建造執照載明系

爭房屋系爭窗戶均為「W3」型式，尺寸為1.60x1.20（見原審卷㈢第107-129頁建造執照影本），業已顯示系爭窗戶並非大面積幾近落地窗，而是小窗戶型式。又上訴人於簽約前均已審閱系爭契約（見同卷第47頁契約書前言，審閱期為5日以上），且系爭契約第1條第2、3項以粗體記載：「本案傢俱配置圖及樣品屋除本約建材設備說明（如附件四）所載之配備外，其餘皆僅係裝潢寫意表現，非實際交付之樣式」、「本案透視圖、模型係以寫意手法表現，乙方（指被上訴人）保有美化修改權，概依主管機關核定使用執照之竣工圖為準」（見原審卷㈠第47-48頁契約書），並有系爭契約附件四「建材設備說明」在卷可參（見本院卷㈠第109-118頁，內容詳後述）。是被上訴人於系爭樣品屋及系爭契約均已向上訴人表明系爭房屋之系爭窗戶之配置，其大小、形式為「W3」型式，尺寸為1.60x1.20之小窗戶。

㈢再依被上訴人所提出吳葦柔於111年7月30日出具客變簽認圖，吳葦柔變更項目為：「1.全室踢腳板不施作。2.取消臥室木門2處.預留85*215開口。3.客浴更換為免治馬桶。4.客浴排風扇更換為暖風機」（見原審卷㈡第85頁客變簽認圖）；依上開記載可知系爭窗戶從未變更大小與形式，又該圖面標示客餐廳及次臥室之系爭窗戶均為「W3」型式，圖面左上方且繪製W3窗戶為小窗戶型式；僅有主臥室設計為「W1-1」型式之大面積幾近落地窗（見同頁客變簽認圖），益證系爭窗戶始終為建造執照所示「W3」型式之小窗戶。參以上訴人（含蕭睿群、左曉紋前手黃亭為、羅琳）陳明其簽約時僅能信賴系爭樣品屋做為將來交付系爭房地之依據（見原審卷㈠第21頁），當可藉由系爭樣品屋所擺放建造執照資料而知悉系爭窗戶為「W3」型式之小窗戶。

㈣再其次，系爭樣品屋關於系爭窗戶型式固然為大面積幾近落地窗（見本院卷㈡第111、115、117頁各頁下方相片）。又空調採用室外機以減少噪音，此為現今房屋配備與裝潢趨勢，茲因系爭房屋均為2房型（見不爭執事項㈣），可提供室

外機安裝之處所有限；依系爭契約所附上訴人簽認之「本戶房屋平面配置圖」所示，冷氣室外機(A/C）係安裝於系爭房屋客餐廳之小型窗戶下方牆面外側（見本院卷㈡第35-51頁圖面）。如系爭房屋客餐廳採用大面積幾近落地窗之配置，則冷氣室外機(A/C）位於該處窗面與客餐廳交界處，不僅與前開配置圖不符，且對大面積近落地窗之採光、美觀造成不良影響。是上訴人不致於誤認系爭樣品屋關於大面積幾近落地窗之設計，即為系爭房屋（2房型）客餐廳及次臥室之系爭窗戶之規格。

㈤上訴人另稱被上訴人以系爭文件招攬吳葦柔、王婉柔、左曉紋、陳佳妙、黃雅君（下合稱吳葦柔等5人）購買系爭房地，系爭文件顯示客餐廳及次臥室之系爭窗戶為大面積幾近落地窗形式，故被上訴人應據以施作系爭窗戶云云（見本院卷㈡第89-90頁）。惟查：

⑴系爭文件並無2房型或3房型之平面圖（見不爭執事項㈣）。又該文件多數資料僅為系爭建案一般性介紹，並不涉及系爭房地具體格局或配置（見本院卷㈠第425頁即系爭文件正面、第427頁即系爭文件背面上方二處相片與右下方一處相片），已難認為吳葦柔等5人憑以認識系爭房屋相關格局與配置，先予說明。

⑵至於系爭文件背面左下方照片固然有大面積幾近落地窗之配置（見本院卷㈠第427頁系爭文件、第497頁下方相片、第509頁翻拍相片）。但是，上訴人所購買系爭房屋客餐廳末端有出入口可通往陽台（見本院卷㈡第35-51頁圖面、原審卷㈠第85頁客變簽認圖），且系爭樣品屋客餐廳末端亦有出入口通往陽台（見本院卷㈠第497頁上方相片）；相較之下，系爭文件之客餐廳底部並無任何出入口（見本院卷㈠第497頁下方相片、本院卷㈠第427頁左下方相片），足見系爭文件與系爭房屋平面配置圖、系爭樣品屋均不相符。參諸上訴人自稱簽約時僅能信賴系爭樣品屋做為將來交付系爭房地之依據（見原審卷㈠第21頁起訴狀），

且強調被上訴人以系爭樣品屋吸引其簽約（見本院卷㈡第88頁）；則上訴人（含蕭睿群、左曉紋前手黃亭為、羅琳）參觀系爭樣品屋時，應已察覺系爭樣品屋及現場建造執照所示房屋，與系爭文件所顯示客餐廳圖片差異甚大，殆無可能基於系爭文件而與被上訴人訂立系爭契約。則上訴人主張被上訴人應按系爭文件履約，交付客餐廳及次臥室之為大面積幾近落地窗之系爭窗戶云云，亦無可採。

㈥上訴人另謂系爭契約第1條第2項及附件四特約事項第1條，違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項所為「不得約定廣告僅供參考」之規定，依消保法第14條規定，前述定型化條款不構成契約內容；否則，依消保法第12條第1項、第2項第1款、第17條第1、4項，以及民法第247條之1第1、3、4款規定，前述定型化條款亦屬無效（見本院卷㈡第98-101頁）。茲論述如下：

⑴按「定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯非消費者所得預見者，該條款不構成契約之內容」，消保法第14條固然定有明文。經查，系爭契約第1條第2、3項以粗體載明系爭契約除附件四建材設備說明以外，關於配置圖、樣品屋、透視圖、模型等資料係寫意手法，並非實際交付樣式，實際交屋規格應以使用執照之竣工圖為準；且系爭樣品屋內有相關告示提醒消費者注意上情，並備有建造執照供其核對與樣品屋之差異；上訴人於審閱期間屆滿後始同意締結系爭契約，已如前述（見第㈡小段理由）。是上訴人有充分時間核對系爭樣品屋所擺放建造執照資料，了解系爭房屋之系爭窗戶係「W3」規格小窗戶，並非樣品屋所展示大面積近落地窗，上開建造執照關於系爭窗戶之尺寸及形式之記載以及相關公告，屬於系爭樣品屋資訊之一部，亦具備消保法第22條第1項廣告性質；應認消費者得以預見，自應構成契約內容，並無消保法第14條情事，核先說明。

⑵次按「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，

促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之」、「違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之」，消保法第17條第1、4項定有明文。又按「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效」、「定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者」，消保法第12條第1項、第2條第1款定有明文。再按「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：「一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。三、其他於他方當事人有重大不利益者」，民法第247條之1第1、3、4款亦定有明文。經查：

①內政部109年12月25日內政部台內地字第1090147669號公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱系爭公告）明定：「貳、預售屋買賣定型化契約不得記載事項：一、不得約定廣告僅供參考」（見本院卷㈠第121頁），是以預售屋賣方不得約定廣告（如樣品屋）僅供參考。又系爭樣品屋為被上訴人廣告，既如前述，是系爭樣品屋所展現廣告內容以及系爭契約第1條第2、3項之約定，是否違反系爭公告之不得記載事項，應綜合觀察系爭樣品屋整體內容而為判斷。經核，系爭樣品屋內告示與建造執照亦屬系爭樣品屋廣告內容之一部，已如前述；茲系爭樣品屋內告示均提醒消費者注意樣品屋與完工後房屋存在若干差異，且消費者得審視現場建造執照而瞭解系爭窗戶之規格為「W3」，而非大面積近落地窗，業已完整揭示系爭窗戶相關資訊（並非如系爭樣品屋所展示），是系爭契約第1條第2項約定樣品屋並非實際交付樣式一節，並未違反系爭公告第貳段第一條之強制規定，也未違反誠信原則或互惠原則，復

未免除或減輕被上訴人就系爭樣品屋所負廣告責任，且未造成上訴人受有重大不利益。則上訴人主張系爭契約第1條第2項違反消保法第17條第1、4項、第12條第1項、民法第247條之1第1、4款規定而無效云云（見本院卷㈡第98-99頁），尚嫌無據。

②又工程變更原則說明已載明：「【無法變更】外觀或共同設施：…窗戶…」（見原審卷㈡第157頁），可知外觀窗戶屬於不得變更設計項目。附件四（建材設備說明）特約事項第1條固然記載：「一、以上建材設備，乙方（指被上訴人）基於整體善意考量，保有對立面案名、建築物各向立面外觀、色系搭配、各向開窗尺寸及型式、公共設施及地下室配置之修改權，甲方同意乙方不另行通知」（見本院卷㈠第117頁）。惟依本戶房屋平面配置圖及客變簽認圖所示，系爭窗戶為對外窗戶（見本院卷㈡第35-51頁圖面、原審卷㈡第85頁圖面），且建造執照記載系爭房屋系爭窗戶為「W3」型式小窗戶，並非大面積幾近落地窗（見第㈡㈢小段理由）；是依前開工程變更原則，系爭窗戶既為外觀窗戶，核屬無法變更項目，本無適用附件四特約事項第1條修改之餘地。則上訴人主張附件四特約事項第1條暗置系爭窗戶之修改權，違反消保法第12條第1項、第2條第1款、民法第247條之1第1、3、4款規定而無效云云（見本院卷㈡第100-101頁），本院難以採取。

③又系爭契約附件四（建材設備說明）關於「各戶室內標準建材」係記載；「二、窗戶：㈠…㈡二樓以上：採用中華、錦鋐或力霸等氣密式鋁門窗，搭配5+5mm膠合玻璃，並附防霾紗窗」（見本院卷㈠第110頁），純係約定鋁門窗之廠牌、玻璃厚度與紗窗，並不涉及系爭窗戶尺寸與形式。此與上訴人所稱消保法第12條第1項、第2項第1款、第17條第1、4項，以及民法第247條之1第1、3、4款之爭執無涉，併予說明。

㈦再按「消費者與企業經營者因商品或服務發生消費爭議時，消費者得向企業經營者、消費者保護團體或消費者服務中心或其分中心申訴」、「企業經營者對於消費者之申訴，應於申訴之日起十五日內妥適處理之」、「消費者依第一項申訴，未獲妥適處理時，得向直轄市、縣（市）政府消費者保護官申訴」、「消費者依前條申訴未能獲得妥適處理時，得向直轄市或縣（市）消費爭議調解委員會申請調解」，消費者保護法第43條第1至3項、第44條定有明文。解釋上，消費爭議調解程序應類推適用民事訴訟法第422條之規定，當事人於消費爭議調解程序所為陳述或讓步，法院不得採為裁判基礎。是被上訴人新潤興業股份有限公司於112年3月3日新潤（112)發字第035號函，提及系爭樣品屋部分窗戶尺寸不符等情（見原審卷㈠第439-440頁），核屬被上訴人於消費爭議協商程序中所為陳述（見同卷第13-15頁起訴狀、第443-445頁桃園市政府消費爭議申訴協商紀錄），依上說明，該件信函無從採為裁判基礎。

㈧綜上，依系爭契約第1條第2、3項約定，以及系爭建案建造執照（擺放於系爭樣品屋內供不特定人審閱）、本戶房屋平面配置圖、客變簽認圖所示，系爭房屋客餐廳及次臥室之系爭窗戶均為「W3」型式小窗戶。是上訴人主張被上訴人未於客餐廳及次臥室施作大面積幾近落地窗，其所交付系爭窗戶存在「開窗面積縮小」、「台度變高」、「幾近落地窗變為小窗」之系爭瑕疵云云，即非可採。

九、承前所述，被上訴人所交付系爭房屋之系爭窗戶，並無系爭瑕疵。則上訴人主張其得依民法第359條減少附表「價值減損金額」欄之價款；另以意思表示發生錯誤、被詐欺為由，於112年6月29日發函撤銷系爭契約一節（見本院卷㈡第106-107、94-95頁）。均無可採。又系爭房屋之系爭窗戶並無系爭瑕疵存在，是上訴人主張其權益受損，被上訴人應依公平法第30條負損害賠償責任一節（見本院卷㈡第108-109頁），亦無足採。

十、綜上所述，上訴人既無從減少價金、撤銷系爭契約，則其依據民法第179條、第227條第1項、公平法第30條之規定，擇一訴請：「被上訴人應共同給付上訴人分別如附表「價值減損金額」欄所示之金額，及均自原審113年2月17日準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息」，為無理由，應予駁回。其假執行聲請，失所附麗，應併予駁回。是則原審依此駁回其訴及假執行之聲請，經核並無違誤，上訴意旨指摘原判決為不當，求予廢棄改判；為無理由，應予駁回。

十一、本件事證已臻明確，上訴人聲請訊問黃亭為、羅琳（見本院卷㈠第451-452頁），並無必要。又兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。

十二、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

民事第十一庭

審判長法　官　李慈惠

法　官　許純芳

法　官　吳燁山

正本係照原本作成。

如不服本判決（須合併上訴利益額逾新臺幣150萬元），應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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　　115　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　王尊