

最高法院民事判決

112年度台上字第1959號

上訴人 寶路開發建設股份有限公司

法定代理人 趙子超

訴訟代理人 林銑豪律師

被上訴人 張兆豐

訴訟代理人 鄧為元律師

蔡孟容律師

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5月3日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第797號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

□本件被上訴人主張：上訴人為門牌新北市○○區○○○路「台北灣四季之旅」建案A、B、D棟建物（下合稱系爭建物）之建商，伊之債權轉讓人及如原判決附表（下稱附表）(一)欄所示之選定人或其債權轉讓人為該建案之區分所有權人（其棟別及門牌詳如附表(二)欄所示），雙方簽有不動產房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）。依系爭契約及預售階段之廣告文宣（下稱系爭廣告），上訴人保證系爭建物有加裝2組黏彈性制震阻尼器（下稱系爭阻尼器），達全棟建物制震消能效果。惟系爭建物僅每棟裝設1組系爭阻尼器，不具制震效能，上訴人未依債務本旨為給付，亦欠缺所保證品質，對系爭建物房價影響價差達每坪新臺幣（下同）9167元等情。爰先位依民法第227條第1項、第226條第1項或民法第360條規定請求賠償損害，或民法第359條、第179條規定請求返還不當得利，擇一求為命上訴人給付各如附表(四)欄所示金額，及均自111年7月1日起算法定遲

01 延利息之判決；並於原審追加備位依系爭契約，求為命上訴人
02 於系爭建物各1樓增設1組系爭阻尼器之判決。

03 □上訴人則以：系爭契約或廣告並未保證為全棟制震，系爭建物
04 符合耐震規範並依法取得使用執照，無未依債務本旨給付，亦
05 未造成房價減損；加裝阻尼器涉及共有部分之拆除、重大修繕
06 及改良，依公寓大廈管理條例第11條、第31條規定，應經區分
07 所有權人會議決議，被上訴人不得個別請求等語，資為抗辯。

08 □原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判命上訴人按先
09 位聲明如數給付。理由如下：

10 (一)上訴人預售系爭建物，與買受人簽訂系爭契約，被上訴人及附
11 表編號25選定人為受讓買受人基於系爭契約所生債權之人，餘
12 為系爭建物之買受人，所買受之建物及契約面積（不含車位面
13 積）分如附表(二)、(三)欄所示等情，為兩造所不爭。

14 (二)綜合系爭契約附件五「建材與設備說明」（下稱附件五）載明
15 「本大樓」結構採R.C結構，各棟1樓加裝系爭阻尼器以達制震
16 消能之功能，無論…耐震…均符合內政部頒布之建築技術規則
17 等詞，及系爭廣告於阻尼器旁特別加大標註「永恆」及記載
18 「VEM DEMPER世界頂尖制震」、「地震初期，即開始啟動消能
19 作用…可減緩建築振動…增加全家人的安全及居住舒適度」之
20 內容，依消費者保護法（下稱消保法）第22條規定上訴人應確
21 實履行，而系爭建物1樓為公共設施及店面，並無住戶，證人
22 彭光宇、沈曉波均證述，銷售人員確實有向消費者介紹或強調
23 系爭建物裝設系爭阻尼器可達到制震效果等各情，暨上訴人交
24 易對象為一般消費大眾，契約用語應依一般消費者為通常解
25 釋，若將建商慣以隱藏於契約中之文字陷阱使消費者對買賣標
26 的形成錯誤印象之責任歸諸買方自行承擔，顯有違誠信並有害
27 公共秩序，復斟酌經濟目的、一般社會理性客觀認知、經驗法
28 則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，應認
29 上訴人有保證系爭建物加裝系爭阻尼器有全棟制震消能之效
30 用，不因系爭契約或系爭廣告無「制震宅」或「全棟制震」等
31 文字敘述，而有不同。

01 (三)附件五約明系爭建物各棟1樓各加裝2組系爭阻尼器，而實際僅
02 設置1組，並不具全棟制震效能，為兩造所不爭，且稽諸證人
03 即系爭阻尼器供應商岩橋實業有限公司產品經理呂慧貞、結構
04 技師許資生之證述，及另案（臺灣臺北地方法院109年度消字
05 第16號）台北市土木技師公會109年11月5日函文等件，系爭建
06 物實際僅於1樓裝設1組系爭阻尼器，為額外增加之元件（裝飾
07 用），無承擔任何地震力，與附件五及系爭廣告之內容不符，
08 無法達到附件五與系爭廣告所約定全棟制震消能之效能，及增
09 加全家人居住舒適度之內容，欠缺上訴人所保證之品質。

10 (四)參考世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所（下稱世邦魏理仕事
11 務所）估價報告書、110年1月28日函，建商或代銷以附件五及
12 系爭廣告標榜制震，會使不瞭解制震宅基本要求之一般消費
13 者，提高約4.5%之出價水準。被上訴人主張因此對房價影響價
14 差為每坪9167元，以附表(三)欄所示買受契約面積（不含車位）
15 計算，請求上訴人各賠償如附表(四)欄所示之金額，即屬有據。

16 (五)從而，被上訴人依民法第360條規定，請求上訴人給付如附表
17 (四)欄所示各金額本息，為有理由。其另依民法第227條第1項、
18 第226條第1項，或民法第359條及第179條規定為同上請求部
19 分，即毋庸再為審酌。另因被上訴人先位之訴為有理由，無庸
20 再就追加備位之訴部分為認定。

21 □本院判斷：

22 (一)按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契
23 約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。民法第360條
24 前段定有明文。而出賣人與買受人間有無此項保證品質之特
25 約，應以契約內容及當事人立約當時之事實及其他一切證據資
26 料為其判斷之標準。次按解釋契約，以探求當事人間訂約之正
27 確內容為目的，屬於事實認定之範圍。苟其解釋不違背法令，
28 當事人不得任意指摘解釋不當，據為提起第三審上訴之理由。

29 (二)原審本於採證、認事及解釋契約之職權行使，綜合相關事證，
30 認定依系爭契約，上訴人應在系爭建物各棟1樓加裝2組系爭阻
31 尼器，並保證可達全棟制震之效用，而實際上僅於各建物1樓

01 加裝1組系爭阻尼器，且無法達全棟制震消能之效用，既與系
02 爭契約約定不符，亦欠缺上訴人保證之品質，並因此造成買受
03 人建物價差每坪9167元之損害，因而為上訴人不利之判決，經
04 核於法並無違背。又法院囑託機關或團體為鑑定，其須說明
05 者，由該機關或團體所指定之人為之。民事訴訟法第340條定
06 有明文。且該機關或團體指定人員到場說明或陳述鑑定意見
07 者，毋庸踐行具結之程序，此觀民事訴訟法第334條規定未為
08 同法第340條所準用自明；次因特別學識經驗或職業關係，得
09 知已往事實之人，實質上仍為證人，對其人之訊問，應適用關
10 於證人之規定，此觀民事訴訟法第339條之規定亦明。原審就
11 世邦魏理仕事務所估價報告書及110年1月28日函，及結構技師
12 許資生就其因受被上訴人委任出具意見書，而知悉系爭建物裝
13 設系爭阻尼器及其制震消能效用情形，以證人規定加以訊問後
14 之證詞，依證據評價判斷其事實之真偽，並敘明兩造其餘攻擊
15 或防禦方法及所用之證據，經斟酌後，不足以影響判決結果，
16 而不逐一論列，核屬原審證據取捨及認定事實之職權行使，並
17 無判決理由不備、矛盾、違背證據法則或其他法令之情形。另
18 原審並無以消保法第22條為被上訴人之請求權基礎，且就系爭
19 廣告內容是否足以認定上訴人有保證制震品質，及所安裝系爭
20 阻尼器有無達到系爭廣告所稱制震消能之效用已令兩造為舉證
21 及充分辯論（原審卷第452至453頁、第576頁），亦無違闡明
22 義務。

23 (三)上訴論旨，就原審取證、認事及解釋契約之職權行使，暨其他
24 於判決結果無影響者，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。
25 又因本件所涉及之法律上爭議不具原則上重要性，無經言
26 詞辯論必要，附此說明。

27 □據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449
28 條第1項、第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 10 月 4 日

30 最高法院民事第五庭

31 審判長法官 魏 大 曉

01		法官	林	麗	玲	
02		法官	林	玉	珮	
03		法官	胡	宏	文	
04		法官	高	榮	宏	
05	本件正本證明與原本無異					
06		書記官	李	佳	芬	
07	中華民國	112	年	10	月	11 日