

最高法院民事判決

115年度台上字第22號

上訴人 翁佳鈴

訴訟代理人 劉金玫律師

上訴人 萬通國際開發股份有限公司（下稱萬通公司）

法定代理人 柯堯仁

訴訟代理人 林合民律師

黃雅琪律師

上列當事人間請求返還價金等事件，兩造對於中華民國114年9月9日臺灣高等法院第二審判決（111年度消上字第11號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、上訴人翁佳鈴主張：

(一)伊與對造上訴人萬通公司、訴外人楊健一於民國102年4月15日分別簽立預售屋買賣契約書（下稱系爭契約）、土地預定買賣契約書（與系爭契約下合稱房地買賣契約），以各新臺幣（下同）1,817萬9,037元、1,211萬9,358元，共3,029萬8,395元（下稱買賣價金）價格，購買萬通公司興建之「○○○○0000」建案（下稱系爭建案，完工後之社區稱系爭社區）00棟第0層第0戶、停車位、公共設施與坐落土地。萬通公司於104年4月23日將門牌號碼新北市○○區○○○00巷00號0樓房屋及基地（下稱系爭房地）所有權移轉登記予伊，伊已如數給付買賣價金。

(二)系爭建案公共設施（下稱系爭公設）未依其廣告內容（下稱系爭廣告）提供天然溫泉、戶外懸挑景觀泳池及由美國著名地景藝術建築設計大師Peter Walker設計之園林（下稱系爭園林）美景，且梯廳牆面未依約鋪設天然石材（下分稱系爭

01 溫泉瑕疵、系爭泳池瑕疵、系爭園林瑕疵、系爭梯廳瑕疵，
02 合稱系爭瑕疵），違反104年6月17日修正公布前消費者保護
03 法（下稱消保法）第22條規定。伊得依系爭契約第15條、第
04 26條、第32條約定請求萬通公司給付買賣價金15%之違約金4
05 54萬4,759元（下稱系爭違約金），返還系爭房地因系爭瑕
06 疵應減少之價金362萬0,040元，及賠償伊所受損害1至3倍之
07 懲罰性賠償金。爰依系爭契約第32條、民法第359條、第360
08 條、第179條、第226條第1項、第227條、第184條第1項、第
09 2項、消保法第51條及公平交易法（下稱公平法）第30條、
10 第31條規定，一部請求命萬通公司給付500萬元及加計法定
11 遲延利息之判決。

12 二、萬通公司辯以：系爭廣告僅屬要約引誘，該廣告及系爭契約
13 均未約定提供天然溫泉或無邊際及未遮蔽視野泳池。伊已建
14 造景觀水池（下稱系爭水池），且依約交付系爭公設與系爭
15 社區管理委員會（下稱系爭管委會），並無瑕疵或廣告不實
16 等語。

17 三、原審廢棄第一審所為命萬通公司給付逾181萬7,904元本息之
18 判決，改判駁回翁佳鈴該部分之訴，並駁回萬通公司其餘上
19 訴，係以：

20 (一)翁佳鈴於102年4月15日與萬通公司、楊建一簽訂房地買賣契
21 約，購買系爭房地，已如數繳付買賣價金，為兩造所不爭。

22 (二)系爭廣告載有如原判決附表二各編號所示內容，宣傳系爭公
23 設設有溫泉，而系爭契約第1條第1項約定該廣告內容為萬通
24 公司之契約義務，自應依約提供。徵諸萬通公司於系爭建案
25 開發過程中，曾向主管機關申請開鑿溫泉井，因未通過審查
26 而提供人工溫泉機代之。然以人工加熱並添加礦石離子之溫
27 泉機所產生溫、冷水等，非溫泉法第3條、溫泉標準第2至4
28 條規定所指溫泉，是萬通公司所為給付不符系爭契約締約本
29 旨，而有系爭溫泉瑕疵。

30 (三)系爭廣告未宣傳將提供無邊際泳池，亦未宣稱或保證泳池視
31 野毫無遮蔽物，且消費者藉該廣告及系爭建案銷售時展示之

01 3D合成示意圖，可知悉系爭建案興建完畢後，系爭水池視角
02 可能遭遮蔽；系爭水池於移交與系爭管委會時確可供使用，
03 雖不具懸挑結構，然對功能不生重大影響，對價格亦無影
04 響。惟萬通公司就該泳池原係申請設置植栽區，後改為景觀
05 水池，依建築法第73條第2項、第91條第1項第1款規定，無
06 法合法供游泳使用，乃未依債之本旨履行，有系爭泳池瑕
07 疵。

08 (四)萬通公司確以Peter Walker擔綱設計系爭園林為廣告，然未
09 宣稱由Peter Walker及PWP國際景觀事務所親自監造施作，
10 嗣既已委由其等進行意象設計，並交其他工程公司施工，難
11 認有瑕疵。至該園林現況如何，僅涉及系爭社區後續如何保
12 養維護，與瑕疵無涉。

13 (五)觀諸系爭契約第15條第2項、該契約附件七建材設備說明書
14 第貳之五第1條約定，僅約定梯廳部分牆面應鋪設天然石材
15 及其他高級建材，系爭建案梯廳牆面就電梯門框連接處確以
16 天然石材鋪設，難認為瑕疵。

17 (六)萬通公司交付系爭公設有系爭溫泉及泳池瑕疵，乃不完全給
18 付，且無從補正。稽諸臺北市建築師公會113年4月25日函及
19 補充鑑定報告書（下稱補充鑑定報告），系爭溫泉瑕疵、系
20 爭泳池瑕疵依序減損系爭房地價值5.7%、0.3%，共181萬7,9
21 04元，翁佳鈴得依民法第227條第1項、第226條第1項規定請
22 求如數賠償。其另依民法第359條、第360條後段規定所為同
23 一請求，即無再審究之必要。

24 (七)依系爭契約第32條第1項約定，萬通公司如違反該契約第15
25 條建築主要結構及主要建材約定，翁佳鈴於解除契約後，始
26 得請求系爭違約金。系爭梯廳既無瑕疵，溫泉、泳池則非建
27 築主要結構及主要建材，翁佳鈴亦未解除系爭契約，自無從
28 依上開約定請求違約金。

29 (八)系爭溫泉瑕疵係於訂約後因原擬開鑿之溫泉井，未通過主管
30 機關審查所致；系爭水池則確經系爭社區提供住戶使用，在
31 開放期間亦聘有救生員在旁維護泳池安全，均無違反公平法

01 第21條之廣告不實情事，翁佳鈴無從依公平法請求懲罰性賠
02 償。

03 (九)消保法第7條規定規範目的，在保障消費者健康與安全，請
04 求賠償範圍不包括商品本身瑕疵損害。而同法第51條規定懲
05 罰性賠償金之給付，以義務人違反同法第7條規定，應負擔
06 損害賠償責任為前提。系爭溫泉瑕疵、系爭泳池瑕疵乃系爭
07 公設本身瑕疵之損害，並未使翁佳鈴有安全或衛生上之危險
08 情形，不得依消保法第51條規定請求懲罰性賠償。

09 (十)從而，翁佳鈴依民法第227條、第226條第1項規定，請求萬
10 通公司給付181萬7,904元本息，為有理由，應予准許；逾此
11 部分之請求，則無理由，應予駁回等詞，為其判斷之基礎。

12 四、本院之判斷：

13 (一)解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約
14 之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
15 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查萬通公司所交付之
16 系爭公設，有系爭溫泉、系爭泳池瑕疵，為原審認定之事
17 實。而系爭契約第32條「違約之處罰」第1項載明：賣方違
18 反第15條「建築主要結構、主要建材」、第26條「賣方之瑕
19 疵擔保責任」時，買方得解除契約，賣方除應將買方已給付
20 之房地價款（含遲延利息）全部退還買方外，並應另賠償買
21 方本契約總價款15%之違約金，但該賠償之金額高過已付價
22 款者，則以已付價款為限等語（見一審卷一149至150頁）。
23 已明訂賣方違反特定約款時，買方可行使約定解除權、請求
24 返還已付買賣價金及給付系爭違約金，並未約定買方須解除
25 契約始得請求賣方給付該違約金。而系爭契約買賣標的為價
26 值不斐之預售屋，於出賣人應依該契約第26條約定負瑕疵擔
27 保責任時，是否無論瑕疵情節輕微與否，買受人均得依是項
28 約定解除契約？或須解除契約，始得請求違約金？當事人之
29 真意為何？又翁佳鈴主張：伊得解除系爭契約請求返還已付
30 價金及系爭違約金，伊暫不主張解除契約，僅請求系爭違約

01 金等語（見一審卷三545頁、原審卷一68頁），是否毫無足
02 取？自有詳加究明之必要。再徵諸翁佳鈴於原審亦主張萬通
03 公司違反系爭契約第26條約定等語（見原審卷一67至68頁、
04 卷二256至259頁、308至311頁）。果若屬實，能否僅以系爭
05 溫泉、泳池瑕疵非屬系爭契約第15條約定之建築主要結構及
06 主要建材，且翁佳鈴未解除契約為由，即認亦非第26條約定
07 賣方應負之瑕疵擔保責任，其不得依該契約第32第1項約定
08 請求系爭違約金，尤有進一步研求之餘地。原審未遑細究，
09 徒以上開理由，逕為不利翁佳鈴之認定，不免疏漏及速斷，
10 且與上開解釋契約之原則有違。

11 (二)系爭溫泉瑕疵減少價值5.7%，雖為原審所認定。然觀諸臺北
12 市建築師公會110年10月4日鑑定報告（下稱原鑑定報告）、
13 補充鑑定報告記載，系爭房地因系爭溫泉瑕疵價格減損比例
14 似為8.5%、5.5%（見一審卷三333至335頁、外放補充鑑定報
15 告11至12頁），均非5.7%。原審未說明其認定減少價值5.7%
16 之憑據，及不採原鑑定報告、補充鑑定報告關此鑑定之理
17 由，遽憑該公會113年4月25日函及所附補充鑑定報告，逕認
18 系爭房地因是項瑕疵減少價值比例5.7%，進而為不利萬通公
19 司之判斷，除違反證據法則外，亦有判決不備理由、理由矛
20 盾之違誤。

21 (三)依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費
22 者得請求損害額3倍以下之懲罰性賠償金；但因過失所致之
23 損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，消保法第51
24 條（下稱系爭規定）定有明文。揆其立法目的，乃在促使企
25 業經營者重視商品及服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性
26 之企業經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效。所謂依本法所
27 提之訴訟，包含消費者以企業經營者違反消保法第22條規定
28 為由，對之所提起之損害賠償訴訟，不以消費者依同法第7
29 條第3項規定所提訴訟為限。

30 (四)查系爭廣告內容為系爭契約一部分，萬通公司未提供與該廣
31 告相符之溫泉、符合法令規定之泳池，而有系爭溫泉瑕疵、

01 系爭泳池瑕疵，既為原審所認定。又翁佳鈴一再主張萬通公
02 司於系爭廣告宣傳系爭建案有系爭公設，致其誤信而買受系
03 爭房地，以萬通公司違反消保法第22條規定為由，提起本件
04 訴訟等語（見一審卷一19、468頁、卷二20、40頁、卷三54
05 6、548頁、原審卷一110頁、卷二312、314頁）。依上開規
06 定及說明意旨，自屬系爭規定所謂依本法所提之訴訟。而系
07 爭公設與系爭廣告不符之上開瑕疵，究係萬通公司故意或過
08 失所致，攸關翁佳鈴依系爭規定所得請求萬通公司所為懲罰
09 性賠償金數額之認定，自應調查審認。原審就此未予詳查審
10 認，徒以系爭規定以義務人違反同法第7條規定，應負擔損
11 害賠償責任為前提為由，進而為不利翁佳鈴之認定，亦有違
12 反系爭規定之違誤。

13 (五)本件事實尚有未明，本院無從為法律上之判斷。兩造上訴論
14 旨，各自指摘原判決不利於己部分違背法令，求予廢棄，均
15 非無理由。

16 五、據上論結，本件兩造上訴均為有理由。依民事訴訟法第477
17 條第1項、第478條第2項，判決如主文。

18 中 華 民 國 115 年 2 月 5 日

19 最高法院民事第九庭

20 審判長法官 周 舒 雁

21 法官 陳 麗 玲

22 法官 蘇 姿 月

23 法官 陳 婷 玉

24 法官 方 彬 彬

25 本件正本證明與原本無異

26 書 記 官 區 衿 綾

27 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日