臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第1880號

原　　告　黃○○
法定代理人　黃○○
兼法定代理
人　　陳○○
共　　同
訴訟代理人　巫宗翰律師
複　代理人　劉芯言律師
被　　告　新潤興業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　郭長庚
訴訟代理人　繆璁律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年12月13日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告黃○○新臺幣壹拾萬參仟伍佰肆拾捌元，並應給付原告陳○○新臺幣壹拾肆萬捌仟伍佰壹拾陸元，暨均自民國一○九年九月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如各以新臺幣參萬伍仟元、伍萬元，分別為原告黃耀陞、陳麗淑預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款、第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時請求被

告應分別給付原告陳○○、黃○○各新臺幣（下同）242 萬340元、140萬1131元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息；並陳明願供擔保，請准宣告假執行（詳本院卷一第3頁）。嗣其聲明迭經變更（詳本院卷二第179、260頁），末於民國110年12月8日具狀擴張聲明為，被告應給付原告陳麗淑453 萬1072元，其中242萬340元自起訴狀繕本送達翌日起，208萬4642元自民事言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起，2萬4359元自110年10月19日起，1731元自民事綜合言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息；被告應給付原告黃○○253萬3726元，其中140萬1131元自起訴狀繕本送達翌日起，111萬8957元自民事言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起，1萬2741元自110年10月19日起，897元自民事綜合言詞辯論意旨狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行（詳本院卷二第279-280頁）。經核前揭請求金額之變更，乃基於被告交付之標的物，是否合於兩造買賣契約之同一基礎事實，為擴張應受判決事項之聲明，其餘則僅屬更正事實上或法律上之陳述，與前揭法條意旨，尚無不合，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：原告陳○○於108年7月28日向被告購買「新潤A18」建案（下稱系爭建案），門牌號碼：桃園市○○區○○路000號2樓及其坐落之土地（下合稱系爭2樓不動產），房屋價金為223萬元，土地價金為205元，總價共428萬元，並於同日簽立土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契約書（下合稱系爭2樓買賣契約）；原告黃○○、陳○○於108年8月28日共同向被告購買系爭建案，門牌號碼：桃園市○○區○○路000號10樓、編號B1-388之車位及其坐落之土地（下合稱系爭10樓不動產），房屋車位價金合計514萬元，土地價金合計475萬元，總價共989萬元，應有部分原告二人各1/2，並於同日簽立土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契約

書（下合稱系爭10樓買賣契約）。然被告卻違反系爭2樓、10樓買賣契約，將房屋隔間從紅磚變更為白磚、隱瞞履約保證信託約定、消防緩降機錯置、遲延交屋20個月，並有管線配置錯位，以及建物土地實際面積與買賣契約所載不符等情，致原告黃○○、陳○○就系爭10樓不動產，各自受有紅磚維修費9萬9774元、懲罰性賠償49萬8868元、相當於租金之遲延損害30萬元、遲延利息158萬1325元、地價稅和房屋稅1萬3638元、管理費3萬2910元、建物面積不足找補7211元，共253萬3726元之損害；致原告陳○○就系爭2樓不動產，受有紅磚維修費4萬4969元、懲罰性賠償22萬4845元、相當於租金之遲延損害30萬元、遲延利息137萬8744元、地價稅和房屋稅1萬2452元、遷移管線費用8190元、管理費2萬8146元，共199萬7346元之損害。爰依消費者保護法（下稱消保法）第22條、第51條、民法第227條準用第229條第1項、民法第227條準用第226條、民法第231條第1項、第184條第1項之規定提起本訴等語。並聲明：如程序事項欄，變更後聲明所示。

二、被告則以：被告並無隱瞞履約保證信託之約定，要求原告將價金匯入被告公司銀行帳戶；而消防緩降機錯置問題，被告業已替原告解決；另雨遮本不計入坪數亦未計價，自不生找補之問題；且被告已多次催促原告交屋，然原告都拒絕為之，此應不可歸責於被告。又兩造簽立之系爭2樓、10樓買賣契約均僅載明使用磚牆隔間，並未約定為紅磚，況白磚為環保無毒之綠建築材料，原告並未因此而受有損害，亦不生廣告不實之情節。另原告主張管線位置之部分，因房型不同配置位置本不相同，不應以與其他房屋位置不同，即認有瑕疵。從而，被告交付之房屋並無瑕疵，且無遲延交付房屋，亦無廣告不實，原告主張為無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、經查，原告陳○○於108年7月28日向被告購買系爭2樓不動

產，房地價金各為223萬元、205元，總價共428萬元，並於同日簽立系爭2樓買賣契約；原告黃○○、陳○○於同年8月28日向被告購買系爭10樓不動產，房、地、車位價金共989萬元，應有部分原告二人各1/2，並於同日簽立系爭10樓買賣契約。而被告提供之系爭建案廣告上，標示有紅磚隔間之示意圖，惟系爭2樓及10樓不動產隔間之建材，實際上則是以白磚施作等情，有卷附系爭2樓、10樓買賣契約及系爭建案廣告等件可稽（見本院卷一第39-127頁、第187-188頁），兩造就此亦不爭執，堪信為真實。惟原告主張被告有將房屋隔間從紅磚變更為白磚、隱瞞履約保證信託約定、消防緩降機錯置、遲延交屋20個月、管線配置錯位，以及建物土地實際面積與買賣契約所載不符等情，則為被告否認，並以前情置辯。是本院應審酌者厥為：㈠被告是否應依系爭建案廣告內容，給付原告白磚回復為紅磚之施工費用？㈡若被告應給付上開白磚回復為紅磚之施工費用，原告得否另外請求五倍之懲罰性賠償金？㈢被告是否應給付原告系爭2樓不動產管線遷移之費用？㈣被告是否應給付原告相當於1年管理費之損害？㈤被告是否應就系爭10樓不動產主建物、土地持分面積進行找補？㈥被告是否應給付原告遲延交屋之損害（包含：相當於租金之損害、遲延利息、地價稅、房屋稅）？

四、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第272 條定有明文。又原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然可認定其抗辯事實非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院87年度台上字第730 號判決意旨參照）。基此，原告就被告是否違反系爭買賣契約、有無遲延交屋、建物土地面積有無短少、是否因此受有損害，又若受有損害，損害數額和計算基礎等情，固應先負舉證之責任，然俟原告舉證後，若被告認原告之主張非真，自應由被告負舉證之責。

㈠被告是否應依系爭建案廣告內容，給付原告白磚回復為紅磚之施工費用？

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條第1項、第229條第1項、第231條第1項分別定有明文。次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條亦定有明文。此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，是企業經營者與消費者間所訂定之契約，雖未就廣告內容而為約定，惟消費者如信賴該廣告內容，並依企業經營者提供之訊息進而與之簽訂契約時，企業經營者所負之契約責任自應及於該廣告內容（最高法院101年度台上字第122號判決意旨參照）。又依消保法第22條規定，系爭廣告單暨樣品屋示範應成為兩造契約之一部，當事人亦應確保廣告內容之真實，所負義務不得低於廣告之內容（最高法院102年度台上字第6號判決意旨參照）。再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）。

2.經查，系爭建案之廣告文宣記載：「厚實隔間　職人磚牆隔間施工　隔音隔熱更耐重　一般『輕隔間』工法使用矽酸鈣板不易透氣，不僅經常造成壁面水氣積累，隔音效果也不佳，成為影響居住品質的一大原因。『新潤A18』室內隔間採用磚牆施作，無論隔音效果、隔熱效率，甚至未來裝修所需要的耐重承載，皆遠勝輕隔間」等語，並於文字下方輔以「紅磚」施作之照片，照片右下方復載明紅磚隔間施工示意圖等語（見本院卷一第187頁），足見被告於系爭建案就隔間建材之使用，主打以厚實的紅磚和水泥施作隔音、隔熱及

承載強度高之隔間牆為訴求，徵之上開文宣內容及所附照片，被告所提供以紅磚隔間之訊息已甚具體明確，在交易習慣上足以使一般消費者信賴紅磚隔間將成為契約內容之一部，應無疑義。復佐以系爭2樓、10樓買賣契約第一頁均載明：乙方（即被告）應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品內容中所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖為契約之一部分等語（見本院卷一第57頁、第103頁），亦堪認被告知悉其所提出之廣告文案內容，均為買賣契約之一部分。循此，被告交付予原告之房屋自應與廣告內容所載以紅磚作為隔間建材，始符合契約約定之效用。

3.又就系爭2樓、10樓不動產將白磚隔間改為紅磚隔間，各需花費4萬4969元、19萬9547元乙節，業據原告提出永達工程行報價單為證（見本院卷一第195-197頁），堪認原告受有此部分損害無誤。而系爭10樓不動產為原告各有1/2之產權，是其二人就此各受有9萬9774元、9萬9773元之損害。故原告依首揭規定請求被告應各賠償原告黃耀陞9萬9774元、原告陳麗淑14萬4742元（計算式：9萬9773元＋4萬4969元）為有理由，應予准許。

4.被告固抗辯白磚為環保無毒之綠建築材料，原告並無損害云云。惟被告就隔間建材之使用，既主打以厚實的紅磚和水泥，施作隔音、隔熱及承載強度高之隔間牆，而非以環保或綠建築為主要訴求，自不得據此免除契約義務；復佐以原告提出之室內設計介紹資料，白磚牆是歸類為輕隔間建材（見本院卷一第189頁），亦足認被告以白磚施作隔間，與其訴求以非輕隔間之系爭建案廣告顯不相符，故被告前揭抗辯自不足採。

㈡若被告應給付上開白磚回復為紅磚之施工費用，原告得否另外請求五倍之懲罰性賠償金？

按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金，消保法第51條前段固定有明文。惟該條所謂依本法所提之訴訟，係指依該

法為請求權基礎（例如：消保法第7條第3項、第8條第1項、第9條、第20條第3項、第23條第1項、第49條、第50條等）所提起之訴訟為限。本件原告既係本於民法債務不履行之規定，請求被告給付上開施工費用，自難認屬依消保法所提之訴訟。至原告固有援引消保法第22條之規定，然此僅為解釋系爭契約真意、約款效力、範圍之規範，尚非可直接援引作為請求權基礎之條文。從而，原告依消保法第51條規定，請求被告給付原告黃○○、陳○○損害額5倍各49萬8868元、72萬3713元之懲罰性賠償金，難認有理，應予駁回。

㈢被告是否應給付原告系爭2樓不動產管線遷移之費用？

1.原告主張系爭2樓不動產天花板管線未靠牆，而請求管線遷移費用8190元，並提出系爭建案其他住戶之照片，以及被告員工道歉對話等件為證（詳本院卷一第211-215頁）。惟原告得否依債務不履行之規定，請求被告賠償管線遷移之費用，應視被告是否違反系爭2樓買賣契約而定，而非管線可遷移或與其他戶別設置相左，即可認受有損害。

2.經查，依原告提出之系爭2樓買賣契約，以及卷內其餘資料，均無從得知系爭2樓不動產之管線，於兩造簽立買賣契約時，是否有約明應靠牆而不得直接穿越天花板中央設置，則本院自無從認定被告未將管線靠牆設置，即有違反兩造約定而涉有債務不履行之情節。故原告既未能舉證被告違反兩造約定，自無請求被告賠償管線遷移費用之餘地。

㈣被告是否應給付原告相當於1年管理費之損害？

經查，原告主張被告公司代銷人員承諾，於取得使用執造時起免繳管理費1年乙情，固為被告所不爭（見本院卷一第275頁）。惟兩造既已約明免繳1年管理費之起算時點，是從被告取得「使用執造」時而非「交屋」時起算，原告自無從主張從交屋時起算1年免繳管理費，更無以遲延交屋為由，主張被告應賠償相當於1年之管理費。

㈤被告是否應就系爭10樓不動產主建物、土地持分面積進行找補？

經查，原告主張系爭10樓不動產主建物面積不足0.15平方公尺，被告應補足此部分差額，並提出被告開立之坪數差異找補確認單為證（見本院卷一第217頁）。惟系爭10樓不動產分為土地及建物銷售，並各簽立土地預定買賣契約書、房屋預定買賣契約書，其中房屋預定買賣契約書載明房屋車位價金合計514萬元（內含86萬元車位價款），而建物面積合計為87.27平方公尺，雨遮2.22平方公尺不計入買賣價款（詳本院卷一第59頁）。是上開面積不足部分既為房屋之主建物，而非土地或車位，自應以房屋車位總價514萬元，扣除車位價款86萬元，以及不計價之雨遮2.22平方公尺後，計算被告應找補之金額。據此，被告應找補原告二人之金額應各為3774元【計算式：（房屋車位總價514萬元－86萬元車位款）÷（建物面積合計87.27平方公尺－不計價之雨遮2.22平方公尺）x短少之主建物面積0.15平方公尺x原告二人應有部分個1/2，元以下四捨五入】。

㈥被告是否應給付原告遲延交屋之損害（包含：相當於租金之損害、遲延利息、地價稅、房屋稅）？

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，民法第229條第1項、第231條第1項、第235條分別定有明文。

2.經查，系爭2樓、10樓買賣契約之第9條第1款均有載明：房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件，申報有關稅費及權利移轉登記予甲方（詳本院卷一第69頁、第115頁）。是依兩造前揭買賣契約條款之約定，被告交付買賣標的物予原告之時點，應為賣方即被告取得系爭建案使用執造後起算四個月內，而非以買方即原告交付買賣價金時起算，故被告若於取得使用執造起四個月內未交付買賣標的物

予原告，始應負擔遲延責任。又被告陳報系爭建案係於108年11月14日核發使用執造（詳本院卷一第265頁），並有使用執照1紙附卷可稽（詳本院卷一第283頁），而原告就此亦未爭執，是原告若未交屋，應自109年3月14日起，始負擔遲延責任。而系爭2樓、10樓不動產各於109年1月20日、同年3月9日移轉登記予原告，有上開不動產公務用謄本可資佐證（詳本院卷一第247-251頁），被告復已於同年2月24日、3月12日通知原告交屋，亦有交屋通知單2紙存卷可查（詳本院卷一第287-289頁），是被告既已於上開期限內將系爭不產移轉登記予原告，並於期限內通知原告交屋，自無何遲延責任可言。

3.至系爭2樓不動產消防緩降機錯置之瑕疵，原告業已自陳被告已於109年2月（按在前述交屋期限前）將緩降機移出系爭2樓不動產之屋內等語（詳本院卷二第186頁）；而系爭10樓不動產，被告願依約找補原告二人之金額共7589元，亦高於本院認定被告應找補之金額7548元（原告每人各3774元），原告自難據此主張被告應負擔遲延給付損害賠償之責任。

4.末查，原告主張被告涉嫌詐欺、偽造文書，且刻意隱瞞履約保證信託之約定，並依民法第184條第1項之規定請求被告賠償因遲延交屋，而造成相當於租金之損害、遲延利息、遲延期間之地價稅和房屋稅云云。惟被告是否涉犯詐欺、偽造文書罪嫌，屬刑事訴訟之範疇，要非本件民事訴訟所能審究，且被告縱涉有詐欺、偽造文書、違反保證信託，或違反履約擔保等相關規範，何以此等與「土地建物瑕疵」無涉之事由，得成為原告據以為拒絕受領之事由，兩者間有何相當因果關係，俱未見原告舉證說明，是原告據此主張拒絕受領云云，自不足採。

5.基上，原告以前揭事由主張拒絕受領系爭不動產，並據此請求遲延交屋之損害（包含：相當於租金之損害、遲延利息、地價稅、房屋稅），尚不足採。

㈦從而，被告應分別給付原告黃○○10萬3548元（計算式：紅

磚變更為白磚之損害9萬9774元＋系爭10樓不動產坪數不足找補3774元）、陳○○14萬8516元（計算式：紅磚變更為白磚之損害14萬4742元＋系爭10樓不動產坪數不足找補3774元），逾此部分之請求，則屬無據。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5 %，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。本件原告請求被告負債務不履行損害賠償責任，為無確定期限、無從另為約定利率之債務，是原告依上開規定請求自被告收受起訴狀繕本翌日即109年9月9日起（見本院卷一第237頁）至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，即屬有據。

六、綜上所述，原告依債務不履行之法律關係，請求被告給付原告黃○○10萬3548元、陳○○14萬8516元，及均自109年9月9日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又本院判命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1 項第5 款之規定，應依職權宣告假執行，原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然應僅有促請本院注意之性質，無庸另為准駁之諭知。被告業已陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額併准許之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果並無影響，爰不逐一論述。

八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　17　　日

民事第三庭　法　官　吳為平

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。
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　　111　　年　　1　　月　　18　　日
書記官　蘇玉玫