

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度消字第16號

01
02
03 原 告 吳葦柔
04 戴政弘
05 蕭睿群
06 王婉柔
07 左曉紋
08 陳佳妙
09 翁詔琳
10 李桂瑋
11 黃雅君

12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 0000000000000000
15 共 同

16 訴訟代理人 徐志明律師
17 蔡菘翰律師
18 戚本昕律師

19 被 告 新潤興業股份有限公司

20 0000000000000000
21 0000000000000000
22 0000000000000000
23 0000000000000000
24 法定代理人 郭長庚

25 被 告 新苑興業股份有限公司

26 0000000000000000
27 法定代理人 黃文辰

28 上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國言詞辯論終結，
29 判決如下：

30 主 文

31 原告之訴及假執行聲請均駁回。

01 訴訟費用由原告負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面

04 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
05 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
06 法第24條第1、2項定有明文，查本件被告就坐落於桃園市中
07 壠區青平段411、411-1、411-2、411-3、412地號土地上，
08 案名為「新潤君頤」之預售屋建案（下稱系爭建案），共同
09 與原告分別締結相關戶別之房地預定買賣契約（下合稱系爭
10 買賣契約），其中第30條約定若因該等契約涉訟，以本院為
11 第一審管轄法院，為兩造所不爭執，並有該等契約書影本在
12 卷可稽（見本院卷一第45頁至第391頁），是本件兩造因系爭
13 買賣契約關係涉訟，第一審訴訟即應由本院管轄，合先敘
14 明。

15 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
16 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但
17 書第2款定有明文。查原告起訴時原係主張依民法第359條
18 規定行使買賣契約瑕疵擔保之減少價金形成權，並請求確認
19 減少之價金不存在。嗣於相同買賣瑕疵糾紛之基礎事實下，
20 以民事準備狀變更其訴（見本院卷二第103頁至第106頁），
21 請求權基礎變更為依民法第179條、第227條規定請求被告返
22 還無法律上原因受領之減少價金及不完全給付之債務不履行
23 損害賠償，並變更訴之聲明如後述。嗣又以民事準備三狀於
24 同一訴之聲明及相同基礎事實下，追加公平交易法第30條為
25 請求權基礎，上開之訴之變更、追加間，其等請求之基礎事
26 實均同一，揆諸首揭規定，就原告上開訴之變更、追加，應
27 予准許。

28 貳、實體方面

29 一、原告主張：

30 (一)系爭建案為被告共同出資興建，並共同委由訴外人即不動產
31 經紀業者海鉅開發股份有限公司(下稱海鉅公司)負責處理系

01 爭建案預售屋銷售事宜，原告於民國110年至111年間前往系
02 爭建案之搭設樣品屋賞屋，該樣品屋（下稱系爭樣品屋）呈
03 現系爭建案之A7、B2、B7等棟戶別，雖僅單面採光，惟位於
04 客餐廳、主臥及次臥之三面窗戶，依當時系爭樣品屋所顯具
05 體規格均為「大面積開窗」、「幾近落地低台度」之設計，
06 而得彌補室內僅有單面採光之不足，並顯示出對外視野遼
07 闊、放大空間感之視覺效果，原告遂與海鉅公司銷售人員接
08 洽後分別表明願購買系爭建案戶別B2棟7F、B2棟18F、B2棟1
09 9F、B7棟7F、B7棟11F、A7棟6F、A7棟7F、A7棟15F、A7棟17
10 F房屋及對應之基地持分（下合稱系爭房地），被告乃共同
11 與原告分別締結系爭買賣契約，並簽立相關契約書。

12 (二)系爭樣品屋所提供之資訊，依消費者保護法（下稱消保法）
13 施行細則第23條規定，乃屬消保法第22條所稱之廣告內容，
14 依該條規定，自應構成系爭買賣契約之一部，被告所負擔之
15 給付義務不得低於該廣告內容。又兩造締結系爭買賣契約，
16 其契約書第1條第2項（下稱系爭條款）雖記載「本案傢俱配
17 置圖及樣品屋，除本約建材設備說明（如附件四）所載之配
18 備外，其餘僅係裝潢寫意表現，非實際交付之樣式。」等
19 語，然該條項為原告所提供之定型化契約條款，竟在系爭樣
20 品屋為原告衡量是否購入系爭房地之最重要參考依據情況
21 下，約定片面預先免除、減輕被告對於系爭樣品屋廣告內容
22 之契約義務，依消保法施行細則第13條、第14條規定，可認
23 除違反誠信原則外，更對原告有重大不利益而違反平等互惠
24 原則，已對消費者方之原告顯失公平，依消保法第12條第1
25 項、第2項第1款及民法第247條之1第1項第1、4款規定，該
26 條款之約定為無效。且依中央主管機關內政部為預防消費糾
27 紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，而依消保
28 法第17條第1項規定就建商行業所擬定並經行政院核定公告
29 之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其第
30 貳點第一款明確規定預售屋買賣定型化契約不得約定「廣告
31 僅供參考」，是上開兩造約定之定型化契約條款違反中央主

01 管機關依消保法第17條第1項頒布之定型化契約不得記載事
02 項，依同法第4項規定亦屬無效。

03 (三)詎料於112年間被告上傳系爭建案實際現況照片時，原告發
04 現僅有主臥室之窗戶係按系爭樣品屋所示為大面積開窗及幾
05 近落地低台度規格，至於客餐廳及次臥室之兩扇窗戶（下稱
06 系爭窗戶）規格竟遭被告擅自改為高度115公分、寬度160公
07 分、離地高度125公分之小窗戶，與系爭樣品屋所展示規格
08 相比，明顯有「開窗面積縮小」、「台度變高」、「近落地
09 窗變為小窗」等情（下稱系爭瑕疵），被告擅自更改系爭窗
10 戶規格除影響景觀及採光視野外，經原告委請不動產估價師
11 估算後，系爭瑕疵更嚴重減損系爭房地價值，減損程度約4.
12 12%。嗣兩造進行消費爭議協商，被告及訴外人海鉅公司皆
13 坦承系爭窗戶確實與系爭樣品屋展示存有落差，願提出補償
14 方案，但拒絕將系爭窗戶回復成系爭樣品屋所顯示之規格，
15 是系爭窗戶確實存有減少契約約定之通常效用品質及價值之
16 瑕疵，原告自得依據民法第359條規定向被告請求減少買賣
17 價金，並認各別原告得主張應減少之價金數額即為如附表1
18 所示系爭房地各別房地扣除各別車位後之各別買賣價金，按
19 4.12%減損程度計算之價值減損金額欄所示之各金額。則原
20 告既已依法為上開減少價金主張，被告就如附表1價值減損
21 金額欄所示各金額之原價金受領均為無法律上原因，原告自
22 得依民法第179條規定，請求被告為不當得利返還，而分別
23 返還各該金額予各原告。又被告提供系爭房地既具有系爭瑕
24 疵，被告即構成不完全給付，造成原告受有上開減價損失。
25 原告亦得依民法第227條規定，請求被告負損害賠償責任，
26 就如附表1價值減損金額欄所示之各金額分別賠償予各原
27 告。

28 (四)又被告未能確保系爭樣品屋呈現之窗戶尺寸及樣式與實際建
29 築執照圖說相符，即放任訴外人海鉅公司搭設不實、引人錯
30 誤之系爭樣品屋向公眾行銷，致使原告錯認系爭樣品屋之窗
31 戶規格即為將來實體房屋建成之規格，進而與被告締結系爭

01 買賣契約，而購買有瑕疵之系爭房地，受有上開減價損失，
02 是被告即有違反公平交易法(下稱公平法)第21條第1項規定
03 之情事，原告亦得依同法第30條規定，請求被告負損害賠償
04 責任，就如附表1價值減損金額欄所示之各金額分別賠償予
05 各原告。為此，爰依民法第179條、第227條及公平法第30條
06 規定，提起本件訴訟等語，請求法院擇一為勝訴判決，並聲
07 明：1. 被告應分別給付原告九人各如附表1「價值減損金
08 額」欄所示之金額，及均自原告民事準備狀送達翌日起至清
09 償日止，按年息5%計算之利息。2. 請依職權宣告假執行，原
10 告並願供擔保請准宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)系爭樣品屋設置於室內，外人無從知悉，須先行預約經代銷
13 人員同意後，才能在代銷人員陪同進入參觀，且樣品屋處亦
14 備有建築執照圖說，是系爭樣品屋並不構成消保法上所稱之
15 「廣告」。

16 (二)又縱認系爭樣品屋構成廣告，然本件兩造締結系爭買賣契約
17 時，其中系爭條款之約定，已排除系爭樣品屋成為契約之一
18 部，是系爭樣品屋至多僅構成要約之引誘，並不會因消保法
19 第22條規定而成為契約之一部。何況，兩造締結契約後，原
20 告於建築過程中就客變簽認時，該簽認圖上亦有窗戶規格、
21 尺寸及台度之記載，然原告仍再次確認同意並簽名，並未見
22 有所爭執等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

23 三、本院之判斷及得心證之理由：

24 (一)本件原告主張兩造間存在關於系爭房地之系爭買賣契約，且
25 系爭樣品屋與系爭房地存有系爭瑕疵之客觀窗戶規格落差情
26 事一節，為被告所不爭執，且業據原告提出系爭樣品屋與系
27 爭房地實際窗戶對照相片資料1份(見本院卷一第393頁至第
28 395頁)在卷可稽，此部分情事首足信為真。至原告主張系
29 爭樣品屋窗戶規格應構成系爭買賣契約之一部，故上開窗戶
30 規格落差情事構成瑕疵事由等情，則為被告所否認並爭執，
31 是本件所應審究之爭點厥為：1. 系爭樣品屋展示之窗戶規格

01 是否構成系爭買賣契約之一部；2. 被告是否應依公平法第30
02 條負損害賠償責任，茲分別敘述如後述。

03 (二)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
04 務不得低於廣告之內容；企業經營者之商品或服務廣告內
05 容，於契約成立後，應確實履行，消保法第22條第1、2項分
06 別固定有明文。又本法第二十二條至第二十三條所稱廣告，
07 指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海
08 報、招牌、牌坊、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音或
09 其他方法，可使多數人知悉其宣傳內容之傳播，消保法施行
10 細則第23條亦定有明文。則於一般預售房屋之情形，銷售據
11 點所搭設之樣品屋，不論其是否設置於室內，亦不論參觀者
12 是否須銷售人員同意始得進入，核其性質，乃屬供向不特定
13 多數人推廣使其等了解預售屋相關興建細節之物，其自身之
14 展示，自屬消保法第22條所稱之廣告。是被告就系爭樣品屋
15 之展示，自構成消保法上之廣告，然本件原告是否得主張依
16 消保法第22條規定，認系爭樣品屋關於窗戶規格之展示構成
17 系爭買賣契約之一部，仍應審酌兩造具體締約情事以為認
18 定。

19 (三)則按廣告具有多樣性及複雜性，是否屬契約之一部，仍應參
20 酌當事人之意思，包括廣告表示內容是否具體詳盡、當事人
21 之磋商過程、交易慣例等綜合判斷。如消費者信賴廣告內
22 容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於
23 契約中雖未就廣告內容再為約定，企業經營者所應負之契約
24 責任，仍及於該廣告內容，該廣告固應視為契約之一部。惟
25 簽訂契約時倘企業經營者並未再據原屬「要約引誘」之廣告
26 為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要約」，縱其廣告
27 之內容不實，應受消保法或公平法之規範，仍難逕謂該廣告
28 為要約或已當然成為契約之一部（最高法院108年台上第120
29 1號民事判決意旨參照）。是以於企業經營者與消費者締約
30 時，若未就涉及企業經營者廣告內容者再為約定時，倘消費
31 者係因信賴廣告內容而與企業經營者進行締約，固應依消保

01 法第22條規定，而使廣告內容事項成為契約之一部。惟倘若
02 企業經營者與消費者締約過程中，有具體情事可認雙方已約
03 明並非依照廣告內容為締約基礎時，消費者即不得主張係因
04 信賴廣告內容而為締約，自無消保法第22條規定之適用，而
05 難認廣告內容會構成契約之一部。經查，稽諸系爭買賣契約
06 書影本，顯示兩造已於系爭買賣契約之系爭條款中明確約定
07 「本案傢俱配置圖及樣品屋，除本約建材設備說明（如附件
08 四）所載之配備外，其餘僅係裝潢寫意表現，非實際交付之
09 樣式。」等語（見本院卷一第47頁），系爭條款亦以粗體字
10 樣標明重點事項，除物理上足使消費者醒目而肉眼辨識條款
11 之存在外，實質內容如「寫意表現」、「非實際交付」等字
12 樣亦足使消費者明確瞭解締約約定之房屋實際規格並非以樣
13 品屋展示為準，而應以附件四之建材設備說明所載為準，並
14 無對消費者造成內容突襲或難以理解而會錯意之可能。是可
15 認締約之消費者於締約時顯然明瞭關於窗戶規格並非依照樣
16 品屋展示之情況為準，而係依照契約附件四之建材設備說明
17 所載，足認兩造就有關係爭房地實際窗戶規格，已明確約定
18 係依照系爭買賣契約附件四之建材設備說明所載為準，而約
19 明並非依照樣品屋展示為準，是揆諸上開說明意旨，本件原
20 告即不得再主張樣品屋展示內容作為契約之一部。

21 (四)系爭條款並無民法第247條之1第1、4款及消保法第12條、第
22 17條規定之無效事由：

- 23 1. 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，
24 為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無
25 效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、
26 加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限
27 制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者；
28 定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，
29 無效。定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失
30 公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予
31 適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權

01 利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者，民
02 法第247條之1、消保法第12條第1項、第2項定有明文。又定
03 型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌
04 契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他
05 情事判斷之。定型化契約條款，有下列情事之一者，為違反
06 平等互惠原則：一、當事人間之給付與對待給付顯不相當
07 者。二、消費者應負擔非其所能控制之危險者。三、消費者
08 違約時，應負擔顯不相當之賠償責任者。四、其他顯有不利
09 於消費者之情形者，消保法第13條、第14條亦分別定有明
10 文。

- 11 2. 原告雖主張系爭樣品屋為原告衡量是否購入系爭房地之最重
12 要參考依據情況下，約定片面預先免除、減輕被告對於系爭
13 樣品屋廣告內容之契約義務，可認除違反誠信原則外，更對
14 原告有重大不利益而違反平等互惠原則，已對原告顯失公平
15 云云，然衡酌系爭建案之行銷為預售屋銷售，與成屋行銷相
16 比，並無實際已建好之房屋可直接作為樣品屋以供消費者參
17 觀，僅能以臨時搭建之樣品屋為展示，然預售屋之樣品屋受
18 限於搭建地點、環境、成本及建築法令等條件限制，本難期
19 其房屋門窗尺寸及比例均與實際建成之成屋相同，僅能預期
20 呈現其空間配置大致樣貌，尤以如系爭樣品屋為設置於室內
21 之情況更是如此，是於考量預售屋樣品屋展示真實建成房屋
22 室內樣貌能力之先天限制條件下，系爭條款為免樣品屋展示
23 內容糾紛及爭議，而約定以附件四之建材設備說明所載為
24 準，並無明顯不利於消費者，亦難認有何違反誠信原則、平
25 等互惠原則及對消費者方有何顯失公平之處，是本件原告主
26 張系爭條款有民法第247條之1第1、4款及消保法第12條之對
27 原告顯失公平而無效事由云云，並不可採。
- 28 3. 次按中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進
29 定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約
30 應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第
31 一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效，消保法第

01 17條第1項、第4項前段定有明文。又內政部以台內地字第11
02 20263817號公告頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不
03 得記載事項」第貳點「不得記載事項」中第一款固明確規定
04 「不得約定廣告僅供參考」，惟該不得記載事項係指預售屋
05 賣方之企業經營者不得於定型化契約條款內概括記載「廣告
06 僅供參考」，以免企業經營者廣泛規避所有廣告內容構成契
07 約義務之責任，然若對於特定廣告內容細節事項另於定型化
08 契約中約定以特定標準為準，而避免產生糾紛爭議者，自不
09 在此限。是本件系爭條款為免系爭樣品屋無法真實表達實際
10 建成房屋之規格內容，而明訂以附件四之建材設備說明所載
11 為準，尚非概括約定所有廣告內容均僅供參考而全面迴避企
12 業經營者廣告責任，是尚難認有牴觸上開「預售屋買賣定型
13 化契約應記載及不得記載事項」第貳點第一款之不得記載事
14 項，是原告主張系爭條款依消保法第17條第1項、第4項規定
15 為無效云云，亦不可採。

16 (五)準此，本件因存在兩造系爭條款之約定，縱系爭樣品屋與實
17 際建築執照圖說就窗戶規格存有原告本件主張之落差情事，
18 因系爭樣品屋展示之窗戶規格並未成為契約之一部，是尚難
19 認兩造契約內容與被告所提供之系爭房地有落差，而屬契約
20 約定之通常效用品質及價值之減少而構成瑕疵。從而，本件
21 原告主張被告履行系爭買賣契約上，所提供之系爭房地存有
22 系爭瑕疵，故原告得主張民法第359條規定減少價金，並依
23 民法第179條請求減少價金後被告應返還溢領之價金金額云
24 云，為無理由。又原告主張因系爭瑕疵而被告之給付為不完
25 全給付，原告得依民法第227規定請求損害賠償云云，亦同
26 無理由。

27 (六)又事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，
28 對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或
29 引人錯誤之表示或表徵。前項所定與商品相關而足以影響交
30 易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造
31 方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製

01 造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相
02 關事項；事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損
03 害賠償責任，公平法第21條第1項、第2項及第30條固定有明
04 文。本件原告雖主張誤信系爭樣品屋規格內容而與被告締
05 約，致使系爭房地有系爭瑕疵存在，故原告受有該等瑕疵減
06 價損害云云，然系爭條款已明確約定系爭買賣契約有關窗戶
07 規格係依照契約附件四之建材設備說明所載為準，而約明並
08 非依照樣品屋展示為準，且應為消費者方所明確瞭解，已敘
09 述如前。是本件原告顯無誤信系爭樣品屋規格內容為契約內
10 容，亦無誤信而為締約之情事，自難認有何因而侵害其權益
11 之情形，是原告主張被告應依公平法第30條規定為損害賠償
12 云云，亦無理由。

13 四、綜上所述，本件原告依依民法第179條、第227條及公平法第
14 30條規定，請求被告給付如原告訴之聲明第1項所示金錢給
15 付，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行
16 聲請即失所附麗，應併予駁回之。

17 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本
18 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此
19 敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 112 年 9 月 13 日
22 民事第二庭 法官 陳炫谷

23 正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 9 月 18 日
27 書記官 謝喬安