

臺灣雲林地方法院民事判決

112年度訴字第313號

原告 許榮身

訴訟代理人 李文潔律師

複代理人 林幸彬

訴訟代理人 馮瀨皜律師

被告 高蓋營造有限公司

法定代理人 王培珞

訴訟代理人 廖晉瑩律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

一、按原告於判決確定前，得撤回訴之一部或全部，民事訴訟法第262條第1項定有明文。本件原告於起訴時，原以陳淑霞為被告，嗣於民國113年8月15日具狀撤回被告陳淑霞之起訴，而被告陳淑霞迄未提出異議，視為同意撤回。揆諸上開規定，已生撤回之效力，本院自毋庸審究此部分。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3、7款定有明文。查原告起訴時聲明原聲明：被告公司及陳淑霞應連帶給付原告新臺幣（下同）210,200 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；被告公司應給付原告630,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息；原告願供擔保，請准宣告

01 假執行。嗣於113年8月15日具狀變更聲明為：被告公司應給
02 付原告3,126,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
03 止，按年息百分之5 計算之利息；原告願供擔保請准宣告假
04 執行，核屬擴張應受判決事項之聲明，且無礙被告之防禦及
05 訴訟之終結，原告為訴之變更核無不合，應予准許。

06 貳、實體方面：

07 一、原告起訴主張：

08 (一)、被告公司於107年間銷售坐落虎尾鎮內安段213-42地號土地
09 (下稱213-42號土地)及該土地上之「雲揚大地」預售建案
10 (下稱系爭建案)，因被告公司之銷售員以不實廣告內容向
11 原告詐稱，系爭建案房屋前有5米道路及220號土地之買方共
12 有部分，供系爭建案之B8-B13號房屋有寬度適當之車輛通行
13 道路，致原告陷於錯誤購買系爭建案B11號房屋，分別於107
14 年6月19日，由被告公司與原告簽訂系爭建案之房屋預定買
15 賣契約書，另由213-42號土地所有權人即第三人陳淑霞與原
16 告簽訂系爭建案之土地預定買賣契約書，並在該土地預定買
17 賣契約項目，除載有213-42號土地外，另載有公共持分土地
18 即虎尾鎮內安段220地號土地(下稱220號土地)贈與買方，
19 買方各持有48分之1等內容。

20 (二)、嗣於109年間，220號土地之共有人王柏秋對原告及其他共有
21 人(含系爭建案之B8至B13號房屋之屋主)提起分割共有物
22 之訴訟(按即本院109年度虎簡字第51號案件，下稱系爭分割
23 案件)，被告公司竟未經原告同意或授權，擅自替原告及B8
24 至B13號房屋之屋主，委任律師進行訴訟程序(行使偽造私文
25 書部分，原告保留刑事告訴權)。而被告公司擅自替原告等
26 人委任之律師於系爭分割案件中，為了避免被告公司向B8至
27 B13號房屋之屋主詐稱有適當寬度車道供車輛通行之事東窗
28 事發，主張丁案即220號土地靠近系爭建案之B8至B13號房屋
29 之面積21.02平方公尺部分，分割予第三人王怡真等8人(即
30 系爭建案之B8至B13號房屋之屋主)，惟系爭分割案件判決
31 未採丁案，而使原告及B8至B13號房屋之其他屋主，無法有

01 適當寬度車道供車輛通行。

02 (三)、原告及系爭建案之B8至B13號房屋其他住戶，在見到房屋前
03 方之道路遭人架設鐵皮阻擋後，即與建商了解且上網查閱判
04 決書，始知悉220號土地經判決分割使系爭建案之B8至B13號
05 房屋之土地，無法有適當寬度車道供車輛通行。

06 (四)、被告公司於上開銷售系爭建案過程中，以不實廣告內容，向
07 原告及B8至B13號房屋之其他屋主，詐稱有適當寬度車道供
08 車輛通行，並以贈與220號土地應有部分之方式使其等信以
09 為真。另被告公司詐稱有適當寬度車道供車輛通行之事，由
10 被告公司未經授權，擅自替原告及B8至B13號房屋委任律師
11 並主張前述丁案即可得知，蓋若非擔心詐欺行為東窗事發，
12 被告公司何須自掏腰包替原告委任律師，甚至甘冒行使偽造
13 私文書之風險。

14 (五)、依雲林縣虎尾地政事務所113年4月23日土地複丈成果圖（下
15 稱「本件複丈成果圖」）所示，原告之房屋前方道路確實不
16 足5米，且以該前屋簷至220號土地地籍線僅3.58公尺，則被
17 告公司以不實廣告向原告施用詐術，使其原告於錯誤而購買
18 系爭建案，嗣經220號土地經分割後，已無適當寬度車道供
19 系爭建案房地之車輛通行，甚至影響入出車庫之行車安全，
20 嚴重減損原告買受系爭建案房地之價值而有瑕疵，且顯與債
21 務本旨不符，屬不完全給付，應對原告負瑕疵擔保責任及債
22 務不履行損害賠償責任。

23 (六)、依第三人君鴻不動產估價師事務所所出具之不動產價報告書
24 （下稱「估價報告書」），原告對於系爭建案缺少有寬度適
25 當之車輛通行道路之所受損害金額為781,550元，被告公司
26 應負賠償責任。又被告公司上開以不實廣告之詐欺行為，同
27 時違反公平交易法第21條第1項、消費者保護法第22條之規
28 定，原告請求被告公司給付損害額3倍即2,344,650元之懲罰
29 性賠償金。爰依民法第360條、第226條、第227條、第184
30 條第1項前段、公平交易法第31條、消費者保護法第51條，
31 提起本件訴訟等語。

01 (七)、並聲明：被告公司應給付原告3,126,200元，及自起訴狀繕
02 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願
03 供擔保請准宣告假執行。

04 二、被告公司則以：

05 (一)、被告公司的預售屋銷售DM及廣告中並無任何登載前面有「保
06 證五米道路」相關字樣，DM上手繪部分亦不清楚係何人於何
07 時所繪製，甚至繪製部分亦不代表被告保證有五米道路之情
08 形。

09 (二)、原告及其他住○○○○○○○○○○○○○○鎮○○段000
10 地號土地（下稱209號土地）係國有土地，並非被告公司所
11 有或被告公司所設置，被告公司要如何保證寬度達5米？且
12 被告公司等於簽約時有附上地籍圖，原告及其他住戶亦可自
13 行調閱地籍圖，一調閱以比例尺一量即可清楚知悉209號土
14 地是否有五米寬度，被告公司等為何要冒如此大的風險說如
15 此之謊言？甚者，若「保證5米寬度」係原告及其他臨路住
16 戶如此在意之重點，為何不要求被告公司等列入契約保證或
17 是要求申請地政機關鑑界確認寬度？

18 (三)、被告公司及被告公司委託之代銷於銷售系爭房屋時，一直以
19 來均係誠實告知買家：「系爭臨路建物所面臨之道路(209號
20 土地)約四米多近五米（因前面道路非等寬），因此為了讓
21 臨路住戶可以更便利通行，被告公司有買下隔壁土地（220
22 號土地）之應有部分，使欲購買臨路房屋之住戶於通行時可
23 以亦可稍微通行該地而能更方便進出及迴轉」，也因此被告
24 在出售時還特別於土地買賣契約書第二條土地面積：「公共
25 持分土地，220地號，面積168.28平方公尺」底下註明：
26 「此地號之地坪，買方各持分四十八分之一。」、「本筆土
27 地係賣方另行贈與買方，並不計入買賣總價」並由原告親自
28 填寫上開文字並親自簽名蓋章，足見被告公司已於簽訂系爭
29 土地及預售屋契約時業清楚向原告說明前面臨路寬度不足，
30 因此另贈送隔壁220號土地之應有部分供購買臨路房屋之住
31 戶可適度通行等情。

01 (四)、王柏秋於108年11月18日針對220號土地提起系爭分割案件
02 時，原告及其他臨路住戶業為220號土地之共有人，法院亦
03 於108年12月19日將起訴狀繕本及翌年1月3日上午9時50分之
04 開庭通知、同年12月25日將補正起訴狀繕本送達至原告麥寮
05 鄉表福路27號住址均獲原告本人親自簽收，原告及其他臨路
06 住戶怎可能不知220號土地有系爭分割案件乙事？又第三人
07 張勝智亦為臨路住戶向被告公司告知有此訴訟，被告公司始
08 知悉上情。由於臨路住戶們要求被告公司應對此加以處理，
09 被告公司當時心想：本係好意贈送土地應有部分為了要讓臨
10 路住戶可以更便利通行，因此基於負責處理贈送土地之態
11 度，於全體臨路住戶同意下決議由被告公司代為尋找信任律
12 師處理系爭分割共有物訴訟，委任狀有所有臨路住戶含原告
13 之親筆簽名、蓋章，可知被告公司並非如同原告所述為了掩
14 飾自身詐欺行為未經原告同意委任律師，亦未有任何行使偽
15 造私文書之行為，原告所述顯然不實。

16 (五)、系爭建案前之道路(即209號土地)原為泥土砂石地，被告公
17 司銷售系爭建案時仍保持泥土砂石原樣並無對該道路做任何
18 的變動。嗣原告及證人王意超分別於107年6月19日、108年4
19 月23日與被告公司訂定(預售屋)買賣契約，在此期間該道
20 路仍係維持泥土砂石地，直至系爭建案使照於108年7月9日
21 核發，被告公司開始二次施工時始委請群福瀝青工業股份有
22 限公司於108年10月23日鋪設五米面寬之柏油路面，可知，
23 被告公司並非於銷售時鋪好柏油路面並以該柏油路向原告或
24 其他臨路住戶為不實之廣告或有任何詐欺行為。會鋪設柏油
25 路面也是因為原本道路係泥土砂石地，為讓住戶便利通行因
26 此才會在209號土地及相鄰之分割前220地號部分土地上鋪設
27 柏油路面。

28 (六)、原告已自認被告公司並無保證道路有5米寬之事。且由原證
29 三可清楚知悉系爭建案銷售的DM及廣告中並無任何登載「保
30 證5米道路」或「5米道路」相關字樣，而DM上手繪部分係證
31 人袁涵妍於銷售房屋時，因應原告詢問建案前路的寬度而當

01 場簡單手繪並口頭說明當時道路狀況，並基於藍曬圖之比例
02 告知原告系爭建案前之道路最寬有5米，此由證人袁涵妍之
03 證詞可以得知：「（DM裡面有沒有標路寬？）上面沒有標，
04 但因為原告有詢問，所以我稍微手繪告知（DM上面都沒有標
05 5米？）上面沒有寫，但我根據原告的需要，在上面用畫
06 的，是根據藍曬圖上面的標示，以比例算出來是5米。（現
07 在沒有5米路怎麼辦）我跟原告說那條路最寬5米，我沒有保
08 證是等寬5米。」再由洪裕強建築師事務所繪製之「建築線
09 指示（定）申請書圖」可知，系爭建案前之道路寬度不一，
10 然最寬處有達5.55米，足證被告公司及證人袁涵妍所述為
11 真。

12 (七)、系爭建案前之道路以地籍線來看確實最寬度有到5.28米，惟
13 系爭建案房屋有進行二次施工、施作車庫及牌樓，而牌樓的
14 部分為求整齊及一體性會逾越地籍線占到部分的道路，被告
15 公司於簽約時已如實告知原告並獲得原告同意，協議書清楚
16 寫明：「『雲揚大地』建案第B11戶，應買方要求規劃停車
17 空間之故，將其牌樓及鐵捲門外推，故侵占些許道路面積，
18 若爾後有任何糾紛，由買方自行負責。」。此由地籍圖資之
19 航照圖亦可清楚看出原告所購買之房屋坐落於213-42號土
20 地，而二次施工的牌樓（白色部分）已明顯逾越地籍線而侵
21 占到道路（即209號土地），因此原本已不寬之道路又被牌
22 樓侵蝕面寬加上分割後220號地主圍起鐵皮，對原告而言其
23 路面寬自又減少。是該道路面寬減少係原告自行招致之結
24 果，被告公司並無施用詐術或廣告不實稱所臨道路面寬達5
25 米，進而誘騙原告購買預售屋，因此根本不生損害賠償之必
26 要。

27 三、法院之判斷：

28 (一)、經查，被告公司於107年銷售213-42號土地及其上「雲揚大
29 地」預售建案（即系爭建案）中之B11予原告，並由被告公
30 司與原告簽訂系爭建案之房屋預定買賣契約書，另由陳淑霞
31 與原告簽訂系爭建案之土地預定買賣契約書。又依系爭建案

之土地預定買賣契約書第二條土地面積部分記載「公共持分土地，220地號，面積168.28平方公尺土地」，並在底下以手寫記載「此地號之地坪，買方各持有四十八分之一」、「本筆土地係賣方另行贈與買方，並不計入買賣總價」等語，並有原告之簽名及蓋章；系爭建案房屋前方面臨209號土地係國有土地，現為道路，該路段最寬約5.28公尺；證人袁涵妍有在系爭建案行銷DM（即原證三）上手寫「共同持有」、「五米（現路）」；220號土地業經系爭分割案件分割確定在案；依「本件複丈成果圖」上記載「一、213-39～213-44地號前209地號最寬約5.28公尺。二、213-42地號前車庫至地籍線：4.14公尺。三、213-42地號前屋簷至地籍線：3.58公尺。」等語等情，有系爭建案之房屋買賣契約書、土地買賣契約書、廣告DM、系爭分割案件判決書、證人袁涵妍之證述及「本件複丈成果圖」等件附卷可稽，復為兩造所不爭執，堪以認定為真實。

(二)、本件原告係主張被告公司在銷售系爭建案時以不實廣告內容，向原告詐稱系爭建案房屋前有5米道路及220號土地之買方共有部分，供系爭建案之B8至B13號房屋有寬度適當之車輛通行道路，使原告陷於錯誤而購買系爭建案B11房屋，嗣經220號土地經分割後，已無適當寬度車道供系爭建案房地之車輛通行，甚至影響入出車庫之行車安全，嚴重減損原告買受系爭建案房地之價值而有瑕疵，進而產生交易價值貶損781,550元，並請求賠償三倍之懲罰性違約金2,344,650元等語，為被告公司所否認，並以前詞置辯，是以本件應審究者為：被告公司是否有施用詐術或廣告不實稱所臨道路面寬達5米而誘使原告購買預售屋？原告依侵權行為損害賠償責任、買賣物之瑕疵擔保責任、不完全給付之債務不履行責任，請求被告給付房屋價值貶損之損害賠償，暨依公平交易法第31條、消費者保護法第51條請求懲罰性損害賠償，合計請求被告公司給付3,126,200元，有無理由？

(三)、按出賣人依民法第354條第1項規定，固負有擔保其物依民法

第373條之規定危險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。惟買受人於契約成立時，知其物有瑕疵者，出賣人不負擔擔保之責，民法第355條第1項亦有明文。又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277條前段定有明文。是就買賣標的物有瑕疵存在之事實，應由買受人負舉證之責；而就買受人於契約成立時明知標的物有瑕疵之事實，則應由出賣人負舉證之責。至於證明買受人知悉物有瑕疵之方法，則不應以書面為限，凡於交易過程中，若買受人有檢視標的物，就標的物一望即知之瑕疵，當可認買受人於契約成立時即已知悉該瑕疵。

(四)、查，系爭建案房屋前方面臨209號土地係國有土地，現為道路，該路段最寬約5.28公尺，為兩造所不爭執，並有「本件複丈成果圖」附卷可稽，堪以認定為真實。而依原告提出之系爭建案廣告DM上以手寫「5米（現路）」（見本院卷第66頁、第253頁）範圍，顯係指209號土地，且依該廣告DM上所示該209號土地範圍並非等寬，核與系爭建案之買受人之一即證人王意超到庭具結稱：「（被告訴訟代理人問：你說購買房子是袁小姐接待的，當初如何詢問路的部分？）要買的時候她自己介紹的。（被告訴訟代理人問：她具體怎麼說？）她說是既定道路，五米給我們使用。（被告訴訟代理人問：她有沒有提到等寬都是五米寬？）她沒有說等寬。」等語相符，亦與當初被告公司之銷售員即證人袁涵妍到庭具結證稱：「（法官問：DM裡面沒有標路寬？）上面沒有標，但因為原告有詢問，所以我稍微手繪告知。（法官問：DM上面都沒有標五米？）上面沒有寫，但我根據原告的需要，在上面用畫的，是根據藍曬圖上面的標示，以比例算出來是五米。（法官問：妳有告知原告五米路？）對。（法官問：現在沒有五米路怎麼辦？）我跟原告說那條路最寬五米，我沒有保證是等寬五米路。」等語相符，顯見證人袁涵妍係以209號土地之路寬告知原告系爭建案所面臨之「現路」寬度

01 為5米，並未有保證5米寬，應堪認定。又209號土地已有相
02 當之寬度即5米左右可供車輛通行，難認被告公司有施用詐
03 術或廣告不實之情事。

04 (五)、原告雖主張被告公司竟未經原告同意或授權，在系爭分割共
05 有訴訟中擅自替原告及B8至B13號房屋之屋主，委任律師進
06 行訴訟程序，係為了避免被告公司向B8至B13號房屋之屋主
07 詐稱系爭建案房屋前有5米道路及220號土地之買方共有部
08 分，供系爭建案之房屋有寬度適當之車輛通行道路之事東窗
09 事發云云。然查，在系爭分割案件中，該起訴狀繕本及民事
10 補正起訴狀繕本均有送達原告收受在案，且原告與系爭建案
11 之其他屋主乃共同出具民事委任狀委任律師進行訴訟，該委
12 任狀上有原告之簽名及B8至B13號房屋屋主之簽名及蓋章，
13 業經本院職權調閱系爭分割案件卷宗核閱無訛，則被告公司
14 是否在系爭分割案件中擅自替原告及B8至B13號房屋之屋
15 主，委任律師進行訴訟程序，以避免被告公司向B8至B13號
16 房屋之屋主詐稱有適當寬度車道供車輛通行之事東窗事發乙
17 情，即非無疑。況原告持有220號土地之應有部分係被告公
18 司所贈與，在220號土地分割前，原告得使用220號土地之全
19 部，就車輛會車、迴車均屬便利，即難認被告公司有何施用
20 詐術或廣告不實之情事。至原告在220號土地分割後，雖在
21 使用220號土地範圍限於其等分割後所分得之土地，然並未
22 影響系爭建案房屋前方國有土地即209號土地之通行範圍，
23 亦即仍有寬度5米左右可供車輛通行，益徵被告公司並無施
24 用詐術或廣告不實之情事。

25 (六)、再者，依「本件複丈成果圖」所示，213-42號土地前車庫至
26 地籍線寬度為4.14米，且依被告公司提出之協議書記載可
27 知，被告公司應原告要求規劃停車空間，將原告牌樓及鐵捲
28 門外推，故侵占些許道路面積，若爾後有任何糾紛，由原告
29 自行負責等語，有該協議書附卷可考（見本院卷第303
30 頁），益徵以原告所買受之系爭建案B11房屋前車庫起算道
31 路寬度現為4.14米，乃因原告之要求將原告牌樓及鐵捲門外

01 推所受致，依上開說明，被告公司自不負瑕疵擔保責任。況
02 原告牌樓及鐵捲門如未外推，原告所得通行之道路寬度更接
03 近5米，更貼合於證人袁函妍當初銷售所稱係根據藍曬圖上
04 面的標示，以比例算出來是5米等語，顯見被告公司並無施
05 用詐術或廣告不實之情事。

06 (七)、基上，209號土地已有相當之寬度即5米左右可供車輛通行，
07 且原告明知自己購買系爭建案B11房屋前之道路會因其要求
08 規劃停車空間，將牌樓及鐵捲門外拓而減少寬度，揆諸上揭
09 說明，被告公司就上開瑕疵自不負物之瑕疵擔保責任。從
10 而，原告依瑕疵擔保得請求減少價金、不完全給付之損害賠
11 償規定，請求被告公司給付781,550元本息，尚屬無據，不
12 應准許。

13 (八)、再按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方
14 法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不
15 實或引人錯誤之表示或表徵；事業違反本法之規定，致侵害
16 他人權益者，應負損害賠償責任；法院因前條被害人之請
17 求，如為事業之故意行為，得依侵害情節，酌定損害額以上
18 之賠償。但不得超過已證明損害額之三倍。侵害人如因侵害
19 行為受有利益者，被害人得請求專依該項利益計算損害額，
20 公平交易法第21條第1項、第30條、第31條分別定有明文。
21 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
22 義務不得低於廣告之內容。企業經營者之商品或服務廣告內
23 容，於契約成立後，應確實履行。依本法所提之訴訟，因企
24 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
25 之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以
26 下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍
27 以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第21條、第51條亦定有
28 明文。本件被告公司並未於系爭建案廣告DM上標註系爭建案
29 房屋前方之現路即209號土地寬度，且209號土地最寬約5.28
30 公尺，顯有相當之寬度可供車輛通行，核與證人袁函妍當初
31 銷售所稱係根據藍曬圖上面的標示，以比例算出來是5米等

01 語相符，難認被告公司有施用詐術或廣告不實之情事，無從
02 認定原告有何因系爭建案廣告內容受有損害之情形，是原告
03 依公平交易法第31條、消費者保護法第51條等規定，請求被
04 告公司賠償損害懲罰性賠償金2,344,650元，實無足採。

05 四、綜上所述，原告依民法第360條、第226條、第227條、第184
06 條、公平交易法第31條、消費者保護法第51條之規定，請求
07 被告公司應給付原告3,126,200元，及自起訴狀繕本送達翌
08 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，
09 應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所
10 附，應併予駁回。

11 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
12 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
13 此敘明。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
16 民事第二庭 法 官 吳福森

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
21 書記官 沈苑玲