

01

最高法院民事判決

02

107年度台上字第1434號

03

上訴人 益民開發建設股份有限公司

04

法定代理人 鄭敏雄

05

上訴人 鄭耀森

06

魏麗珍

07

紀貴鳳

08

共 同

09

訴訟代理人 羅閔逸律師

10

林坤賢律師

11

邱華南律師

12

施瑞章律師

13

林松虎律師

14

顏南全律師

15

上列一人

16

複代理人 李佳翰律師

17

陳俊瑋律師

18

被上訴人 潘奇威

19

蔡婉愉

20

林永彬

21

楊國輝

22

陳彥汝

23

賴志章

24

共 同

25

訴訟代理人 劉建成律師

26

複代理人 林暘鈞律師

27

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國107年4月25日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（104年度重上字第83號），提起上訴，本院判決如下：

28

29

主 文

30

原判決關於(一)命上訴人給付被上訴人林永彬以次四人如原判決附表三、三之一「全部請求金額」欄所示之金額本息；(二)命上訴人

32

再給付；(三)駁回上訴人之其餘上訴；暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理由

本件被上訴人主張：上訴人益民開發建設股份有限公司（下稱益民公司）以坐落臺中市○區○○段○○○○號等54筆土地、同段230之472地號等69筆土地分向臺中市政府申請取得96府都建建字第210號建照（下稱A照）、第779號建照（下稱B照），第一審共同被告裕民開發建設股份有限公司（民國106年4月間與益民公司合併，以益民公司為存續公司，概括承受其權利義務，下均稱益民公司）以同段230之550地號等63筆土地取得96府都建建字第526號建照（下稱C照）興建房屋（下稱系爭建案），共同以「益民一中商圈」之案名及內容相同之銷售廣告對外銷售，銷售人員稱系爭建案為商圈性質，建案之廣告圖冊（下稱系爭廣告圖冊）明載「五大國際主題風情大街，移植全球最動人消費情境，無論外觀、街景氛圍，帶領國際時尚大道空降台中」、「透天旗鑑雙店面」等語，並標繪（示）如原判決附表（下稱附表）二之一至之三所示之造型框架、欄杆、格柵及沖孔金屬板、出入口大門或牌樓、音樂噴泉水景、雕塑座椅、燈光計畫、公共指標系統、花池座等附屬設施及工作物（下稱系爭附屬設施），伊於96年4月至98年5月間分別與益民公司、上訴人鄭耀森以次3人訂定房屋預定買賣合約書（下稱系爭房屋合約）、土地預定買賣合約書（下稱系爭土地合約，與房屋合約合稱系爭房地合約），購買如附表一所示之房地（下稱系爭房地），詎系爭房屋僅部分1樓能作「店舖」使用，其餘1樓及2樓僅可作「辦公室」使用，不具備雙店面之品質，且無法補正，屬可歸責於上訴人之不完全給付；另益民公司未依廣告及契約約定施作系爭附屬設施，被上訴人林永彬以次4人已依民法第256條規定及系爭土地合約第13條約定向上訴人為解除系爭房地合約之意思表示等語，為此(一)林永彬以次4人先位依民法第226條、第227條、第259條第2款之規定，一部求為命上訴人各給付如附表三、三之一「第一審起訴金額」欄及「擴張請求金額」欄所示金額本息；備位依民法第226條、第227條之規定

01 求為命益民公司施作如附表二之一至之三所示之系爭附屬設施
02 一部求為命上訴人分別給付如附表四、四之一「第一審起訴金
03 額」欄及「擴張請求金額」欄所示金額本息之判決；(二)潘奇威以
04 次2人依民法第226條、第227條之規定，求為命益民公司施作如
05 附表二之一至之三所示之系爭附屬設施、潘奇威一部求為命上訴
06 人給付如附表五、六「第一審起訴金額」欄及附表五「擴張請求
07 准許金額」欄所示金額本息、蔡婉愉一部求為命益民公司給付58
08 萬9,854元本息、鄭耀森以次3人各給付111萬3,151元本息之判決
09 被上訴人迨於原審擴張聲明如前述「擴張請求金額」欄或「擴
10 張請求准許金額」欄所示金額本息，原審廢棄第一審就蔡婉愉請
11 求逾前開金額本息部分之判決，駁回蔡婉愉此部分在第一審之訴
12 及其上訴、擴張之訴；另駁回潘奇威擴張請求益民公司給付逾6
13 萬7,204元本息、鄭耀森以次3人給付各逾12萬6,786元本息部分
14 之訴，未據潘奇威以次2人聲明不服，不予論述V。
15 上訴人則以：被上訴人於簽約前已將系爭房地合約攜回審閱5日
16 以上，兩造於前開合約前言及第1條約定雙方之權利義務關係僅
17 限契約內容，系爭土地之使用分區為都市計畫內第二種、第三種
18 住宅區，房屋則如系爭房屋合約附件(1-1)(即房屋建照平面
19 圖影本)所示，而該平面圖已標明房屋1樓之建築用途部分或全
20 部供店舖使用及2樓供辦公室使用，另於第18條約定由益民公司
21 無償施作附屬設施20項，且保有附屬設施之設計修改權。伊已依
22 約給付，並無不完全給付之事。至於系爭廣告圖冊所稱「店面」
23 乙語係指供商業使用，辦公室使用為商業使用型態之一，圖冊繪
24 製之意向街景、假設招牌及創意造型外觀，則非可合理期待之廣
25 告內容，非系爭房地合約之內容，被上訴人不得依廣告內容而為
26 請求。況系爭房屋1、2樓使用項目為辦公室部分，係因被上訴人
27 要求變更室內結構，始無法變更供「店舖」使用，益民公司配合
28 被上訴人施作，無可歸責，林永彬以次4人不得解除契約，請求
29 返還價金，潘奇威以次2人亦不得請求不完全給付之損害賠償。
30 又益民公司已依約施作附屬設施，另完成附表二之一第16、20、
31 22、23項、之二第10、12至14、16至18項、之三第9至13項附屬

設施，伊已撤銷尚未移轉部分附屬設施之贈與，就附屬設施爭議業與被上訴人和解，被上訴人不得再請求伊施作等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為命益民公司施作系爭附屬設施、依序給付蔡婉愉、潘奇威58萬9,854元、63萬0,666元、鄭耀森以次3人依序各給付蔡婉愉、潘奇威111萬3,151元、118萬9,778元各本息之判決，駁回上訴人此部分上訴，並命上訴人於林永彬以次4人將附表七所示之抵押權登記塗銷、將附表一編號1至4、7、8、11至13號房地所有權移轉登記及交付予上訴人同時，給付林永彬以次4人各如附表三、三之一所示「全部請求金額」欄所示之金額本息（含林永彬以次4人先位擴張之訴部分），命益民公司再給付潘奇威31萬5,334元、6萬7,204元，鄭耀森以次3人各再給付潘奇威59萬4,888元、12萬6,786元各本息，駁回上訴人其餘上訴，無非以：兩造簽訂之系爭房地合約屬定型化契約，有內政部訂頒之90年9月3日「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」及消費者保護法（下稱消保法）第17條、同法施行細則第15條等規定之適用。益民公司銷售系爭建案，以系爭廣告圖冊、報紙廣告、懸掛大幅廣告宣傳：系爭建案1、2樓雙店面、「透天旗艦雙店面、夜間櫥窗光廊，史上空前，獨霸雙賺」、「新型態複合式產品規劃，五樓透天旗艦，1、2樓雙店面雙倍賺」（下稱系爭廣告），及於系爭廣告圖冊標繪系爭附屬設施，被上訴人信賴系爭廣告購買系爭房地，該廣告所載（繪）之「透天旗艦雙店面」、「1、2樓雙店面」及系爭附屬設施，構成兩造契約之內容。上訴人未將系爭房屋合約交被上訴人審閱5日以上，該合約第18條及附件（1-1）有關係爭建案土地之使用分區，房屋1、2樓登記使用項目、賣方就附屬設施保有設計修改權，若已施作完成，買方不得請求賠償、解除契約或為其他瑕疵主張等記載，或屬無效，或依消保法第11條之1第2項之規定，非屬合約內容，不得執為有利於上訴人之認定。從而，益民公司交付之房屋無法達成1、2樓供店舖使用之預定效用，即不符債之本旨，且無法補正，林永彬以次4人先位依民法第226條、第227條、第259條第2項之規定解除

01 附表一編號1至4、7、8、11至13房地具聯立關係之系爭房地合約
02 一部請求及擴張請求上訴人於渠等塗銷前揭房地產上抵押權設定
03 登記及將所有權移轉登記及交付予上訴人同時，分別給付如附表
04 三、三之一所示「全部請求金額」欄所示價金本息，潘奇威以次
05 2人依同法第226條、第227條之規定，就伊所購買如附表一 5、6
06 、9、10房地因1、2樓無法供店舖使用部分減損價值約百分之7至
07 14之損害，一部請求及擴張請求上訴人各賠償潘奇威如附表五「
08 第一審起訴金額」、「擴張請求准許金額」欄所示價金本息、益
09 民公司賠償蔡婉愉58萬9,854元本息、鄭耀森以次3人各賠償蔡婉
10 愉111萬3,151元本息，為有理由，應予准許。又系爭附屬設施，
11 或為系爭廣告圖冊繪製，或經臺中市政府都市發展局核准之工程
12 圖樣（建造圖）明載，益民公司不得執非屬合約內容之系爭房屋
13 合約第18條第6項之記載卸免施作之責，其未依上開廣告或契約
14 施作，復未能證明系爭附屬設施為其無償贈與，或潘奇威以次 2
15 人就此授權相關管理委員會與益民公司成立和解，是潘奇威以次
16 2人依系爭合約第6條第3項之約定，請求益民公司施作，即有理由，
17 應予准許等詞，為其判斷之基礎。

18 按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之義務
19 不得低於廣告內容，為消保法第22條所明定。消費者與企業經營
20 者就其商品或服務發生之法律關係，如因信賴企業經營者之廣告
21 內容，依該廣告提供之訊息簽訂契約，企業經營者所負之契約責
22 任，固應及於該廣告內容；惟商業廣告型態複雜，內容萬變，非
23 盡符合法律行為之確定、可能、適法等有效要件，廣告得成為契
24 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
25 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
26 部，始足當之。倘廣告內容抽象、模糊，或一般消費者閱聽廣告
27 內容，得以辨識係商業上常見之情境營造、願景示意、樂觀誇飾
28 等宣傳方法，無法合理期待其為交易客體之一部，或消費者與企
29 業經營者於締約時，就廣告內容已另為斟酌、約定，均難認該廣
30 告內容當然成為契約之一部。益民公司以系爭廣告圖冊、報紙廣
31 告、懸掛大幅廣告宣傳系爭建案，並於系爭廣告圖冊繪示系爭附

屬設施，為原審認定之事實。而依系爭建案使用執照之記載可知：該建案分依A、B、C照興建，各建築執照核准建造土地坐落位置有別，建物數量、樓層（分4樓、5樓、7樓及12樓）及型態（分獨棟獨戶、一棟多戶）互異；系爭廣告圖冊僅繪示地下一層至地上五層之全區平面配置圖，未及其他樓層，並記載「五樓透天旗艦，1、2樓雙店面雙倍賺」等語（見一審卷(四)第197至226頁，外置圖冊第4、6、8、15至18頁），則該圖冊是否僅就5樓型獨棟獨戶房地而為之廣告？「透天旗艦」、「1、2樓雙店面」究指何建築執照區域之何種建築型態建物？已非無疑。另參以系爭附屬設施分佈於A、B、C照區之公共使用區域或產權獨立之私人專用建物之上，兩造就之於各該房地合約第1條記載買賣標的坐落之土地、房屋編號及房屋建照平面圖如附件（1-1），據以特定買賣標的物之樓層、建築型態、各樓配置、面積及1、2樓申請登記之使用項目（店舖、辦公室）等項，並用印確認（見一審卷(三)第19、29、40、49、61、70、82、91、103、112、123、132、144、154、167、176、188、197、209、217、229、238、250、259、272、281頁反面），證人吳宏仁即系爭建案代銷人員就此於刑事偵查中證稱：伊向客戶介紹系爭建案房屋之使用用途，一樓為店面，2樓為辦公室等語（見原審卷(八)第355頁），則上訴人辯稱：兩造於締約過程斟酌系爭廣告後，另就買賣標的於系爭房屋合約第1條及附件（1-1）為具體約定，系爭附屬設施有位於他人私有房地之上者，非伊所得施作等語（見原審卷(八)第55頁反面至57、61頁、卷(九)第48頁），似非全然無據；原審未為闡晰深究攸關系爭廣告得否成為系爭房地合約內容一部之判斷之：系爭廣告圖冊是否適用於被上訴人購買之4樓獨棟獨戶型房地？「店面」一語得否明確定義為建築法第73條之建築物使用類組G類G3組使用項目例示第4項之「店舖」，排除供其他商業使用（例如同組供餐廳、飲食店、便利商店、日常用品零售場所、G2組供一般事務所、辦公室、K書中心使用）？「透天旗艦雙店面」乙語，是否足已明確表述4樓型獨棟獨戶建物之1、2樓建物皆登記供「店舖」使用之意？一般不動產交易，有無使消費者信賴廣告標繪與買

賣標的無涉之他人建物及土地之景觀、外牆、照明之示意圖內容，將成為契約內容之交易習慣？等項，並查明兩造締約時，是否已斟酌廣告內容，就買賣標的之房地、附屬設施於系爭房屋合約第1條、第18條另為約定？逕認被上訴人信賴系爭廣告，該廣告內容即為系爭房地合約之一部，自嫌速斷。又依系爭房屋合約第22條、系爭土地合約第16條所載，潘奇威、楊國輝、陳彥汝、賴志章於簽訂系爭房地合約當日已取得合約正本乙份為憑，衡諸常情要無於同日或其後，再收取系爭房地合約範本，以供閱覽之需（見一審卷(四)第235至237、239、242頁）；林永彬於簽約前亦出具簽收單，表明已收受系爭房地合約、社區管理規約等範本及審閱完畢之意旨，另輔以各該房地合約書前言明示合約業經被上訴人攜回審閱5日以上，已充分了解各項買賣條件、標的物內容、範圍等情，則上訴人辯稱：伊因便宜行事先將系爭房地合約交被上訴人攜回審閱，簽收單係被上訴人審閱完畢確定簽約後始補簽；兩造於系爭房屋合約第18條第2項、第6項及附件（1-1）明定被上訴人購買房屋1樓及2樓之使用項目，伊保有附屬設施之設計修改權等語，是否全無足取？亦有再事研求之餘地，原審逕認上訴人未將系爭房地合約交被上訴人充分審閱5日以上，系爭房屋合約第18條第2項及附件（1-1）之記載，或無效，或不構成兩造契約之內容，亦嫌疏略。再查，原審既認定林永彬、潘奇威購買附表一編號1、2、5號房地之時間均在系爭廣告刊載（公開）之前；附表一編號9、10、12號房地分為蔡婉愉自陳彥汝受讓、陳彥汝自蔡婉愉受讓各該房地合約之權利義務而來等情，另依上訴人所提出協議書之記載，可知潘奇威附表一編號6房地（即系爭建案編號D21）係以原購D20換戶而來，D21房地買賣條件與原D20房地合約內容相同，潘奇威拋棄其他請求（見一審卷(四)第232頁反面、243頁），則渠等買受前開房地是否係因信賴系爭廣告而為？潘奇威換戶後，拋棄該房地合約條文明載以外權利之內容為何？得否再主張系爭廣告為契約內容之一部？均有未明，原審未說明理由，逕認渠等均因信賴系爭廣告與上訴人簽訂買賣契約，益民公司應就系爭廣告內容負契約責任，亦有可議，且有判決不

01 備理由之違法。上訴論旨，指摘原判決不利於己部分為不當，聲
02 明廢棄，均非無理由。林永彬以次4人先位之訴有無理由，既尚
03 待調查審認，其備位之訴部分，應併予廢棄發回。

04 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
05 478條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 108 年 3 月 21 日

07 最高法院民事第八庭

08 審判長法官鄭傑夫

09 法官盧彥如

10 法官黃莉雲

11 法官林麗玲

12 法官周玫芳

13 本件正本證明與原本無異

14 書記官

15 中 華 民 國 108 年 4 月 15 日