

臺灣士林地方法院民事判決

107年度消字第4號

原告 郭品毅
訴訟代理人 王家鉉律師
複代理人 林雨璇
被告 興富發建設股份有限公司
法定代理人 鄭志隆
訴訟代理人 林桂聖律師
黃捷琳律師
張玲綺律師
被告 海悅廣告股份有限公司
法定代理人 黃希文
被告 張豫玲
上二人共同
訴訟代理人 江如蓉律師
潘怡廷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國107年12月19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

壹、程序部分：

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關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第25條固有明文規定。惟查，本件原告主張其於民國101年間向被告興富發建設股份有限公司（下稱興富發公司）購買「圓山一號院」建案（下稱系爭建案）中、門牌號碼臺北市○○區○○路○○號11樓之預售屋（下稱系爭房屋），被告海悅廣告股份有限公司（下稱海悅公司）為系爭建案之銷售公司，被告張豫玲為與其接觸之銷售人員，因驗收時發現系爭建物與簽約購買前被告張豫玲之諸多陳述暨保證不符，降

01 低房屋交易價值，爰依物之瑕疵擔保、不完全給付、侵權行
02 為、消費者保護法等規定請求被告連帶賠償等語。核原告之
03 請求權基礎非僅限於其與被告興富發公司之買賣契約，被告
04 海悅公司、被告張豫玲亦非該買賣契約之當事人，是被告興
05 富發公司認其與原告間買賣契約第34條約定以臺灣臺北地方
06 法院為第一審管轄法院，而聲請移轉管轄，尚屬無據，應予
07 駁回。至系爭房屋所在地既為本院管轄，而有民事訴訟法第
08 10條第2項規定之特別審判籍，依同法第20條但書之規定，
09 原告向有管轄權之本院為起訴，自應准許。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張：伊於101年間相中被告興富發公司所興建系爭建
12 案中系爭房屋，因系爭房屋為預售屋，伊僅能憑銷售人員即
13 被告張豫玲之解說加以認識，於同年10月15日因聽信被告張
14 豫玲銷售說詞便滿意交付定金新臺幣（下同）300萬元，後
15 於同年月25日與被告興富發公司簽訂房屋土地預定契約書（
16 下稱系爭買賣契約）。詎104年12月8日驗收系爭房屋時，發
17 現系爭房屋與簽約購買前被告張豫玲之陳述暨保證不符，而
18 有下列三項瑕疵，致客觀價值貶損：(一)被告張豫玲表示系爭
19 房屋陽台植栽為扁柏，但驗收時發現系爭房屋陽台植栽為雞
20 蛋花、(二)被告張豫玲表示因系爭建案1樓已挑高6米，再加上
21 3、4米的隔震層，2樓樓高已在10米左右，伊與被告張豫玲
22 確認是否會遭對面臺北藝術中心遮蔽景觀，被告張豫玲表示
23 選11樓就不會，然驗收時發現景觀仍遭對面僅12層樓高之臺
24 北藝術中心遮蔽、(三)被告張豫玲明確告知系爭建案完工後，
25 圍牆外緊鄰紅磚步道之綠色人行道將不會存在，且建案設計
26 將該綠色人行道之位置植樹，將不會有夜間攤販占用，惟伊
27 嗣後發現仍有流動攤販占用，造成住家衛生、安全之虞。爰
28 依民法第226條第1項、第227條第1項、第354條第1項、第36
29 0條、第184條第1、2項、第188條第1項前段、消費者保護法
30 第7條、第22條規定，請求被告連帶賠償至少175萬元本息等
31 語。

01 二、被告分別以下列情詞置辯。均聲明：1.原告之訴及假執行之
02 聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
03 行。

04 (一)被告興富發公司辯以：審諸系爭買賣契約及「圓山一號院買
05 賣契約之個別磋商條款」（下稱系爭磋商條款），伊並未承
06 諾或保證原告所指事項；細譯原告提出與被告張豫玲之對話
07 錄音內容，亦無法證明被告張豫玲於銷售時有向原告為承諾
08 或保證，故原告依物之瑕疵及不完全給付之法律關係請求賠
09 償，已無理由。又被告海悅公司非伊之受雇人，且被告海悅
10 公司無不法侵害原告權利之情事，原告依侵權行為法律關係
11 請求賠償，亦不可採。至原告所主張之損害縱屬存在，亦屬
12 商品本身瑕疵之損害，不在消費者保護法第7條規定保護範
13 圍之列，其依該條為請求於法無據等語。

14 (二)被告海悅公司、張豫玲辯以：1.系爭建案之樓層種樹乃建商
15 額外贈送，不同戶別並非會因為樹種之有無而有價差，又陽
16 台栽種樹種為何，非系爭房屋買賣契約必要之點，且未約定
17 並載明於系爭買賣契約及紙本傳單，被告張豫玲亦未曾向原
18 告為任何承諾。2.系爭建案之紙本傳單以鄰近臺北藝術中心
19 為主打，明確標示臺北藝術中心之樓層規劃為「地下1層、
20 地上12層」，原告確已知悉或可得預見系爭房屋之景觀將來
21 可能受到影響，被告張豫玲並未為原告所指之承諾或保證。
22 3.系爭建案鄰近區域為士林夜市周邊商圈，為原告所明知，
23 被告張豫玲從未向原告保證或承諾會排除門口攤販，且觀以
24 105年11月8日晚間現場照片，流動攤販擺攤之範圍係臺北市
25 政府劃設之人行道或鋪設紅磚之人行道，非系爭建案公共空
26 間。本件並無原告所指廣告與契約履行內容不符之情事，原
27 告未盡舉證之責。縱原告之主張屬實，本件應屬物之瑕疵擔
28 保及契約不完全給付之爭議，非權利侵害，且與消費者保護
29 法第7條商品責任無涉；又被告張豫玲僅係承攬各個不同代
30 銷公司或建設公司建案之銷售小姐，非系爭房屋之出賣人或
31 債務人，依法不負物之瑕疵擔保及不完全給付責任，另其未

故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，亦未違反保護他人之法律致生原告損害，與被告海悅公司亦不負侵權行為損害賠償責任等語。

三、得心證之理由：

按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文；主張法律關係存在之當事人，須就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任；民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院89年度台上字2061號判決、17年上字第917號判例要旨可參）。原告主張被告張豫玲保證陽台植栽樹種、景觀不受遮蔽、排除門口攤販等情，為被告所否認，自應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。查：

（一）陽台植栽樹種部分：

就此原告雖提出其與被告張豫玲101年10月15日對話錄音光碟，惟經勘驗渠等之對話如下：（見本院卷二第72頁）

張豫玲：然後你們家有這棵樹喔。

郭姐：好，就是要那棵松樹。

原告：送的嘛？

郭姐：那個送的吼？

張豫玲：對，合約上面有講不能隨便去更改，他就是幫你挖好就是這個位置。

原告：那萬一不小心死掉了怎麼辦？

張豫玲：那你們要跟管委會講，請他幫你們買阿。

郭姐：他要買新的給我們是不是？

張豫玲：你當然要付錢啦。

郭姐：那我還要把他顧好。

張豫玲：要顧好啦…

原告：可是他那樣一直曬太陽會不會死掉？

01 (續上頁)

02
03 張豫玲：他就是要曬太陽，他找的就是一定會找需要太陽光的
04 。

05 原告：就是適合這裡的氣候的。

06 張豫玲：對 。

07 原告：松樹不是應該要比較冷的地方？

08 張豫玲：他那應該是扁柏啦，扁柏那種有點枯...枯...就是樹
09 葉葉子比較大的...

10 原告：我想說松樹要比較涼...

11 張豫玲：不會是松樹，一定是觀景的，有點類似扁柏。

12 原告：因為你把他擺在那裏一直太熱他就會掛了。

13 張豫玲：所以你不要太常出國，家裡要有人顧哨，他跟小朋友
14 一樣。

15
16 被告張豫玲所稱「他就是要曬太陽，他找的就是一定會找需
17 要太陽光的」、「他那應該是扁柏啦，扁柏那種有點枯...
18 枯...就是樹葉葉子比較大的...」、「不會是松樹，一定是
19 觀景的，有點類似扁柏」等語，僅係表示陽台植栽會是適合
20 該處環境、觀景用、類似扁柏之樹種，未承諾或保證系爭房
21 屋陽台植栽為扁柏；又觀以系爭買賣契約、系爭磋商條款就
22 此部分無明文約定（見本院卷二第249-349頁）；原告復未
23 能就此部分提出其他證據使本院形成確信，是其主張系爭房
24 屋之陽台植栽樹種與簽約購買前被告張豫玲之陳述不符而屬
25 有瑕疵云云，即不可採。

26 (二)景觀不受遮蔽部分：

27 原告就此雖提出其他購買者嗣後於591售屋網刊登之售屋資
28 料，以其中記載「我選的物件雖位於5樓，但因一樓挑高6米
29 ，再上有3、4米的隔震層，是故，2樓的住戶樓高已在10米
30 左右，因此我們的5樓快到一般正常8樓的高度」等文，主張
31 被告海悅公司代銷系爭建案時確有告知樓層高度較一般大樓

01 高2至3層樓之事實，並聲請傳喚該名購買者到庭作證。然該
02 名購買者既為售屋，於售屋網頁中自行加註之「特色說明」
03 （見本院卷二第142頁）是否真實，又是否與斯時銷售系爭
04 建案之人員對其所述之內容是否相符，已屬有疑。縱為相符
05 ，向該名購買者為銷售說明之人員是否為被告張豫玲，亦有
06 疑問，如非被告張豫玲，所述內容究係該銷售人員之個人意
07 見，或基於被告海悅公司對銷售人員所為之教育訓練，亦有
08 疑義。又縱向該名購買者為銷售說明之人員係被告張豫玲，
09 或該名銷售說明之人員係基於被告海悅公司之教育訓練而為
10 該等陳述，亦無由以此推論原告於簽約購買前亦接受相同締
11 約資訊，原告既持有101年10月15日與被告張豫玲之對話錄
12 音，觀以其提出之譯文及本院當庭勘驗之結果，卻均無此部
13 分對話內容（見本院卷一第268-280頁、卷二第69-81頁），
14 是難認被告張豫玲確曾向原告表示選11樓就不會遭對面臺北
15 藝術中心遮蔽景觀等語。原告就被告張豫玲於締約前向其保
16 證景觀不會遭臺北藝術中心遮蔽乙節，未能提出證據使本院
17 形成確信，其主張系爭房屋有此部分瑕疵，自不可採，至原
18 告聲請傳喚該刊登售屋廣告之人，僅得證明該人締約時接受
19 之資訊，無由證明原告締約時接受之資訊，此部分聲請爰認
20 無調查之必要，附此敘明。

21 (二)排除門口攤販部分：

22 原告主張當時與被告張豫玲確認會排除之攤販位置係附件所
23 示紅磚步道外、馬路上繪製之綠色油漆人行道（見本院卷二
24 第67、131頁）。就此原告雖提出其與被告張豫玲101年10月
25 15日對話錄音光碟，惟經勘驗渠等之對話如下：（見本院卷
26 二第69-70頁）

27
28 原告：外面會用人行步道還是像現在是馬路然後旁邊塗綠綠的
29 樣子？

30 張豫玲：現在塗綠綠是之前他就是夜市的部分，以後的話是不
31 會有綠綠，因為你人行步道就要在人行步道上，是不
32

(續上頁)

可能在拓在馬路上面，就像現在因為還沒動工，興富發不會去處理這個東西，因為你不要去得罪人，因為他是一個上市公司，他目前他還在銷售，包括他還沒有動工，也還沒有蓋完，他覺得不需要馬上去管制這些攤販，那這邊的攤販也知道，這個本來就是一個店面，就像摩曼頓，他前面的那是摩曼頓他要租給人，那就沒有辦法，日後假設你今天精品店他要租給人家當攤販，他當然有權利，可是我就是先前跟你提到這是同一個客戶買的，他港資他本來就要做精品他不會在26億的店面前去做一個這樣子的流動攤販，這是很重要的，那因為他基地又夠寬，那其他人家要租那我們沒話講，那這個我們的騎樓是絕對不會有，包括他在人行步道這邊你現在看到這綠色他都是種樹的，這都是標示出來之後一定要種樹的，那我們這邊的話也是一樣，就是騎樓這一塊裡面我們可以有個緩衝的地方。

原告：這個是屬於人行道還是所有人的公共空間？

張豫玲：屬於廣場，也..對屬於人行步道，人行步道是在這邊，這是我們退進來的廣場，可是廣場是不可以圍，他是屬於開放的，就像信義之心他原先就是前面有把他圍一個鐵門，可是中間是廣場是大家都可以走，後來他們把這個鐵門拿掉了，那所以他們警衛就是站在原先鐵門的位置。

原告：所以廣場應該是所有住戶大家共有？

張豫玲：對，廣場是這樣…

可見原告就「馬路旁邊塗綠綠的部分」並非詢問嗣後是否會有攤販占用，而係詢問該處將來是否會改為人行步道，被告張豫玲對此詢問，回答：「以後的話是不會有綠綠，因為你

人行步道就要在人行步道上，是不可能在拓在馬路上面」，係向原告表示人行步道應不會拓在馬路上，並非表示該處將來不會有攤販占用。至攤販排除之部分，被告張豫玲僅承諾「騎樓是絕對不會有」；其之後所稱「包括他在人行步道這邊你現在看到這綠色他都是種樹的，這都是標示出來之後一定要種樹的」等語，衡諸所謂「標示出來」，再對照被告張豫玲所述：基地裡面有種樹，退進來是廣場我們自己的人行步道上，模型上面有把樹種出來，有一個一個框框是我們要種樹的地方，樹不是種一排，是有間隔，樹退進來這邊就是人行道的地方，就是廣場，此處所稱「你現在看到這綠色」，是因為只要有種樹的地方就會在模型區標示，平面圖上是綠色的，伊有將平面圖拿給原告等語（見本院卷二第358頁），及系爭買賣契約、磋商條款所附地上一樓平面圖（見本院卷二第364、365頁），可見其所指「你現在看到這綠色的」、「標示出來一定要種樹」之部分，係系爭建案地上一樓平面圖所繪當時現有人行道內、建築線內、帶狀式開放空間之公共綠化區，與當時現有人行道即原告上開詢問「馬路旁邊塗綠綠的部分」為不同區域，是原告以此主張被告張豫玲曾表示圍牆外緊鄰紅磚步道之綠色人行道將不會存在，建案設計將該綠色人行道之位置植樹，將不會有夜間攤販占用云云，亦屬無據。

（四）綜上，原告未能就其主張被告張豫玲保證陽台植栽樹種、景觀不受遮蔽、排除門口攤販等情，舉證使本院形成確信，其主張系爭房屋與購買前被告張豫玲之陳述暨保證不符，致客觀價值貶損，即無理由。原告主張鑑定若有本案所指瑕疵系爭房屋折損價值為何，亦無調查之必要，爰予駁回。

四、從而，原告依民法第226條第1項、第227條第1項、第354條第1項、第360條、第184條第1、2項、第188條第1項前段、消費者保護法第7條、第22條規定，請求被告連帶賠償至少175萬元本息，為無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，

其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。
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院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依法判決如主文。

中 華 民 國 108 年 1 月 18 日
民事第一庭 法 官 謝佳純

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 108 年 1 月 18 日
書記官 鄭伊汝