臺灣士林地方法院民事判決

107年度消字第7號

原　　告　唐永豐
訴訟代理人　陳岳瑜律師
複 代理 人　張庭維律師
　　丁嘉玲律師
被　　告　鴻築建設股份有限公司
法定代理人　吳裕國
被　　告　曾淑瓊
共　　同
訴訟代理人　林達傑律師
複 代理 人　顏光嵐律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國108年4月8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

一、原告主張：伊於民國106年8月12日及翌（13）日至被告鴻築建設股份有限公司（下稱鴻築公司）所屬坐落新北市○○區○○○段○○○號土地（下稱系爭土地）「綠水階」建案（下稱系爭建案），嗣編定門牌號碼為新北市○○區○市○路○段○○○巷○號之A1 棟1樓（下稱系爭房屋）賞屋，系爭房屋規劃確實採用店面設計而符合伊購屋需求，且伊於簽訂系爭房屋暨系爭土地買賣契約前，銷售人員亦提出「淡海新市鎮特定區第一期細部計畫建築物及土地使用分區管制要點」（下稱管制要點）第7 點第12款、第13款規定以證明系爭房屋可作為第14組日用品零售或服務業與第16組事務所及工商服務業使用後，伊乃於同年月21日與鴻築公司簽訂「綠水階預售房屋買賣契約書」（下稱系爭房屋買賣契約）及與被告甲○○（下稱甲○○，與鴻築公司合稱被告）簽訂「綠水階預售土地買賣契約書」（下稱系爭土地買賣契約），嗣依約給付

系爭房屋買賣價金新臺幣（下同）438萬元暨管理費2萬元予鴻築公司及系爭土地買賣價金812 萬元予甲○○。詎於同年12月2 日交屋後，經伊向內政部營建署新市鎮建設組查證，得知因系爭建案無騎樓規劃致不符「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」（下稱審議規範）五、(五)1.⑸點須設置騎樓之規定，而無法作為商業店面使用，始知系爭房屋實際狀況且與系爭房屋買賣契約約定內容不符，更與鴻築公司人員提供之資料、說明有極大出入，顯見鴻築公司對於系爭房屋之用途及使用狀況有重大隱匿及不實廣告、說明，經伊請求鴻築公司履行系爭買賣房屋契約及系爭房屋之廣告承諾等，未獲置理。爰以起訴狀繕本送達鴻築公司之日起解除系爭房屋暨系爭土地買賣契約，並依民法第359條、第259條、第227條及消費者保護法第51 條暨系爭房屋買賣契約第20條、第24條等法律關係，請求鴻築公司返還系爭房屋買賣價金438 萬元、管理費2萬元暨賠償違約金65萬7,000元、懲罰性賠償金65萬7,000元，計571萬4,000 元，及依系爭房屋買賣契約第24條、第10條暨第12條約定，請求甲○○返還系爭土地買賣價金812萬元暨賠償違約金121萬8,000元，計933萬8,000元等語。並聲明：㈠鴻築公司應給付原告571萬4,000 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；㈡甲○○應給付原告933萬8,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭土地使用分區為「第五種住宅區」，而依管制要點第7點規定，系爭房屋除作為第10 組：「公用設施，第㈠目公眾運輸車站並限為中途轉運站。」第12組：「旅館業，除第5-1種、第6種住宅區得作第㈢、㈣目使用外，則第4、5種住宅區限第㈠、㈡目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。」第14組：「日用品零售或服務業，第㈡目限於手工。」第16組：「事務所及工商服務業。」及第17組：「金融、保險機構，但限第㈠目。」等用途使用時，方須符合設

置騎樓或無遮簷人行步道、臨時停車及裝卸車位等要件，若作為其他組別之諸多商業店面用途，即無須受該條件之限制而可作為店鋪、店面使用。復鴻築公司人員已兩造簽約前即103 年8月13日以通訊軟體轉達管制要點第7點規定及「新北市政府辦理建築物一定規模以下免辦理變更使用執照要點」（下稱免辦理變更使用執照要點）附表一予原告知悉，又於同年月14日將契約書交由原告攜回審閱，兩造始於106年8月21日簽訂系爭房屋暨系爭土地買賣契約，被告對系爭房屋之用途及使用狀況亦無重大隱匿及不實廣告、說明之情。又系爭房屋、土地買賣契約，雖記載有「店面」、「店鋪」用語外，從未有任何足使一般人認定被告曾經擔保系爭房外得特定作為原告所主張之買賣貨物之店鋪所使用之文字，亦未就系爭房屋特別約定得作為某種特定店鋪使用，且依免辦理變更使用執照要點第5 點暨附表一關於「淡海新市鎮特定區（第四、五、五-一、六種住宅區）」欄第3項規定（詳如附表1 ），若原告不以藉申請變更使用執照方式者，亦得依上開規定將系爭建物作為日用品零售或服務業、小型飲食店、美容院、理髮場所使用而無須申請變更使用執照，況與系爭房屋相鄰之同棟隔壁，門牌號碼為新北市○○區○市○路○ 段○○○巷○號1樓房屋（下稱3號1 樓房屋）業由其使用人向新北市政府經濟發展局申請作為餐飲業之咖啡美食坊使用並經核准設立登記，是系爭房屋並無原告主張不得作為店鋪使用之瑕疵存在等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，為民法第354 條第1 、2 項定有明文。是所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通

常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。易言之，倘出賣人所給付之買賣標的物，並無不具備通常價值、效用或品質者，即無物之瑕疵可言。次按物之瑕疵擔保責任，既係就買賣標的之價值及效用為擔保，則所謂瑕疵，除由契約預定效用之認定，自應以一般理性客觀之人在為該項交易時所認知之通常效用，並參酌當時社會上之普遍認知及觀感，而為合於經驗法則及誠信原則之判斷。次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不得低於廣告內容，消費者保護法第22條定有明文，是以此企業經營者與消費者間所訂定之契約，雖無廣告內容記載，消費者如因信賴該廣告內容，而與企業經營者簽訂契約時，企業經營者所負之契約責任應及於該廣告內容。復買賣契約義務，當事人已於契約中予以明定者，亦成為契約之給付義務，債務人有依約履行義務；至契約義務之違反，債權人得否主張解除契約，應視系爭義務之不履行，是否導致債權人失其訂約目的而定，非以所違反者究為主從給付義務或附隨義務而有不同（最高法院101年度台上字第246號判決意旨參照）。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段定有明文，而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17年上第917號判例意旨參照）。

㈡兩造係於106年8月21日簽訂系爭房屋暨系爭土地買賣契約書，為兩造所不爭，並有系爭房屋買賣契約書、系爭土地買賣契約書各1份（含契約附件）可稽（見本院卷一第27至62、65至74頁），而依系爭房屋買賣契約附件㈠之建造執照影本所示，系爭建案使用分區為「第五種住宅區」且無騎樓地及退縮地之設計，並有系爭房屋照片、建造執照影本可參（見

本院卷一第24、43頁），且依管制要點第7點規定，系爭房屋屬「五種住宅區」，惟若供第10組：「公用設施，第㈠目公眾運輸車站並限為中途轉運站。」第12組：「旅館業，除第5-1種、第6種住宅區得作第㈢、㈣目使用外，則第4、5種住宅區限第㈠、㈡目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。」第14組：「日用品零售或服務業，第㈤目限於手工。」第16組：「事務所及工商服務業。」及第17組：「金融、保險機構，但限第㈠目。」等用途，須經都市審計審查小組審查通過使用，且依審議規範規定設置騎樓或無遮簷人行步道、臨時停車及裝卸車位。然查，系爭房屋既未設置設置騎樓或無遮簷人行步道、臨時停車及裝卸車位，依管制要點第7點規定，即不得為上開第10組、第12組、第14組、第16組、第17組之用途使用，就此部分之事實，應堪認定。

㈡被告雖辯稱依免辦理變更使用執照要點第5點暨附表一關於「淡海新市鎮特定區（第四、五、五-一、六種住宅區）」欄第3項規定（詳如附表1），系爭房屋無須申請變使用執照，即得作為日用品零售或服務業、小型飲食店、美容院、理髮場所使用云云。惟按建築法第73條第2項、第4項規定：「（第2項）建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。（第3項）前項一定規模以下之免辦理變更使用執照相關規定，由直轄市、縣（市）主管建築機關定之。」及免辦理變更使用執照要點第1點：「本要點依建築法第七十三條第三項規定訂定之。」第4點前段：「建築物符合本要點免辦理變更使用執照者，得免辦理變更使用執照」、第7點第1項：「建築物變更使用類組，其規模符合附表一（詳如附表1）所定要件者，免辦理變更使用執照」。惟系爭房屋領有106淡使395號使用執照（103淡建419號建造執照），原核准用途用途為「H2集合住宅」，土地使用分區為

「第五種住宅區」，依據建築物使用類組及變更使用辦法第3條：「建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表辦理，系爭房屋若由原核准用途用途「H2集合住宅」變更為「G3日用品零售或服務業」，需檢討停車空間及公共建築物無障礙設施之檢討項目規定，如符合上述規定且符合土地分區管制得申請變更。又新北市政府一定規模以下免辦理變更使用執照要點附表一「經都市設計審查小組通過，限於地面第一層（得含夾層），其樓地板面積＜二00㎡作為下列G3類組中之使用項目：日用品零售或服務業、小型飲食店、美容院、理髮場所（未將場所加以區隔且非包廂式為人理髮之場所）」倘若符合上開條件者，得依新北市政府一定規模以下免辦理變更使用執照要點辦理；系爭房屋既不符合土地使用分區管制（淡海新市鎮細部計畫），則需符合土地分區管制規定後，再依新北市政府一定規模以下免辦理變更使用執照辦理使用類組變更；系爭房屋若擬作為「G3日用品零售或服務業」使用，應符合都市設計審議規範規定即設置騎樓或無遮簷人行步道、臨時停車及裝卸車位，始得申請用途變更；飲料店業及餐飲業係屬淡海新市鎮特定區第一期細部計畫區第4點第15組之一般零售或服務業，非第7點管制對象，而依新北市政府一定規模以下免辦理變更使用執照附表一，飲料店業及餐飲業並非附表一正向表列項目，故不符合新北市政府一定規模以下免辦理變更使用執照適用對象，倘需辦理用途變更，則需依變更使用執照程序辦理，復據內政部營建署107 年10月17日營署鎮字第1070076408號函說明三：「復查旨揭地號建物係由鴻築建設公司申請集合住宅使用，依103 年3月6日本部淡海新市鎮特定區計畫都市設計審查小組第153 次會議審查通過之都市設計報告書所載，基地內除臨時停車外，並無設置騎樓或無遮簷人行步道及裝卸車位。」是系爭房屋應先申請變更使用後始得作為飲料店、餐館業使用，而有關建築物作為第14組之

日用品零售或服務業第1目之飲食業，則需依土地使用分區管制要點第7點規定設置騎樓或無遮簷人行步道及裝卸車位後，始得申請變更使用或一定規模以下免辦理變更使用執照，且有關申請建築物用途變更，皆須符合土地分區管制規定後，方得依新北市政府一定規模以下免辦理變更使用執照或變更使用辦理使用用途之變更；系爭房屋若欲申請變更為日用品零售或服務業、飲食業、美容美髮服務業等，須符合上開所述條件後，始得依新北市政府一定規模以下免辦理變更使用執照申請用途變更，此有新北市政府工務局107年10月16日新北工建字第1071926753號函、同年12月22日新北工建字第1072439722號函、108年1月7日新北工建字第1072497810號函、內政部營建署107年10月17日營署鎮字第1070076408號函、新北市政府工務局108年1月23日新北工建字第1080118709號函、同年2月15日新北工建字第1080240636號函等件附卷可查（見本院卷一第156、157、218、219、276、277、280、281、292、293頁；本院卷二第26、27頁）。因此，系爭建案使用分區雖為「第五種住宅區」，惟無騎樓地、退縮地之設計，系爭房屋即不符合淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範應設置騎樓或無遮簷人行步道、臨時停車及裝卸車位之規定，則依上說明，系爭房屋尚無法向新北市政府工務局申請辦理免辦理變更使用執照或變更使用執照而作為日用品零售或服務業、飲食業、美容美髮服務等用途使用，應屬無疑，被告上開所辯，要屬無據。

㈣原告固主張系爭房屋既不得作為店面使用，顯存有明顯且重大之滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，鴻築公司就系爭房屋不得作為店面使用一節，顯有重大隱匿及不實廣告云云。然據內政部訂頒「預售屋買賣契約書範本」第1點契約審閱權之契約審閱期間至少5日，而依系爭房屋暨系爭土地買賣契約書前文所載，原告係於106年8月14日攜回系爭房屋暨系爭土地買賣契約書審閱，核與原告所述其於同年月12日、13日即至現場查看系爭房屋一節相符，並經兩造於

下簽名、蓋印，亦有系爭房屋暨系爭土地買賣可參（見本院卷一第28、65頁）。嗣兩造於同年月21日簽訂系爭房屋暨系爭土地買賣契約，足認原告於簽訂系爭房屋暨系爭土地買賣契約前已有8日之審閱期間，而系爭房屋買賣契約第24條第2項及系爭土地買賣契約第12 條第2項均約定：「本契約附件及第一條之廣告等內容，是為本約之一部份，與本約具同等效力，但解釋上應與本約作體系合理之解釋，雙方應共同遵守履行，如有任何一部分不履行時，視同違約」，復系爭房屋買賣契約附件㈠之建造執照影本業已揭示系爭建案使用分區為「第五種住宅區」且「無」「騎樓地」「退縮地」之設計（見本院卷一第43頁），並有原告提出之系爭房屋現場照片2幀附卷可觀（見本院卷一第24 頁），另原告於上開期日至系爭房屋現場查看時即已知悉系爭房屋並無設置騎樓，而鴻築公司銷售人員亦於同年月13日前以通訊軟體傳送管制要點第7 點及免辦理變更使用執照要點附表一規定予原告知悉，此有通訊軟體內容1 份可佐（見本院卷一第63頁），故原告於簽訂系爭房屋暨系爭土地買賣契約前應知悉系爭建案因無騎樓設施，依管制要點第7 點規定即不得作為「第十組：公用設施，第㈠目公眾運輸車站並限為中途轉運站。」「第十二組：旅館業，除第5-1種、第6種住宅區得作第㈢、㈣目使用外，則第4、5種住宅區限第㈠、㈡目之招待所或寄宿舍、青年活動中心使用。」「第十四組：日用品零售或服務業，第㈤目限於手工。」「第十六組：事務所及工商服務業。」「第十七組：金融、保險機構，但限第㈠目。」等類組之用途使用。再按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。經細譯系爭房屋暨系爭土地買賣契約書約定，並無騎樓之約定，就系爭房屋面積專有部分之附屬建物面積亦記載陽台及雨遮均為零，且系爭房屋買賣契約書附件6 建材設備表之室內裝修第3 點（見本院卷一第48、49頁）雖記載「壹樓店鋪」及附

件7法定空地、中庭、公共空間及外觀美化與規劃約定書第2點記載「店面」，惟內容各為：「另各戶壹樓店鋪及十一樓以上室內臥室及客廳天花板配合消防檢驗灑水設備不施作打磨、批土、油漆等工程。」「…店面不得私設廣告物（賣方或社區管理委員會統一規定之樣式、材質、尺寸除外）等破壞外觀之設施。」等文字，惟未特別約定及保證系爭房屋可供何目的使用，另核內政部訂頒之「預售屋買賣契約書範本」「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」均未規範賣方應將房屋特定用途列明於預售屋買賣契約內作為約定事項，是以尚難認鴻築公司就系爭房屋用途有何重大隱匿及廣告、說明不實致系爭房屋減損效用而有違反消費者保護法第22條規定等情，則原告若係欲將系爭房屋供此些目的使用，自應先行查證、確認系爭房屋得否作為其所預想之使用目的而決定是否購入系爭房屋，抑或使被告或銷售人員於契約中明定；而原告亦未能舉證證明鴻築公司之銷售人員曾以廣告、書面、言詞或其他方式保證系爭房屋得作為經營日用品零售、飲食業、美容美髮服務業等用途使用，縱使其認系爭房屋之賣價顯屬過高，亦屬其於買賣時綜合評估各項因素而決定，至多應僅係其買賣判斷上之錯誤，尚難以被告就系爭房屋之賣價過高即認系爭房屋應具有其所認知之使用用途，是原告上開主張，顯屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第359 條、第259 條、第227 條、消費者保護法第51條及系爭房屋買賣契約第20條、第24條、第10條、第12條等法律關係，向被告解除系爭房屋暨系爭土地買賣契約，並請求鴻築建設公司、甲○○分別給付原告 571萬4,000元、930萬8,000 元，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院逐一斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無詳予論駁之必要，併此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　16　　日

民事第一庭　法　官　徐文瑞

以上正本證明與原本無異。

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　　4　　月　　16　　日

書記官　朱亮彰

附表1：

符合下列使用類組中之使用項目及規模者，且非屬應增設停車空間者，免變更使用執照（※淡海新市鎮特定區土地使用分區管制要點係採正面表列方式，日後若涉及工商登記其使用項目亦需符合上開管制要點規定。）	
淡海新市鎮特定區（第四、五、五—一、六種住宅區）	使用類組（項目）及規模
	一、地面第一層（得含夾層）至第十五層，其樓地板面積＜二00㎡，作為下列H2類組中之使用項目： 住宅、集合住宅（住宅至少應有一居室之窗可直接獲得日照） 二、地面各層之樓地板面積＜五00㎡作為下列G3類組中之使用項目： 診所、心理治療所、心理諮商所 三、經都市設計審查小組通過，限於地面第一層（得含夾層），其樓地板面積＜二00㎡作為下列G3類組中之使用項目： 日用品零售或服務業、小型飲食店、美容院、理髮場所（未將場所加以區隔且非包廂式為人理髮之場所） 四、經都市設計審查小組通過，限於地面第一層（得含夾層）至第十四層，其樓地板面積＜二00㎡作為下列G2類組中之使用項目： 事務所及工商服務業、居家護理機構（非收住式機構僅提供外展性居家護理服務） 五、地面第一層（得含夾層）、第二層，其樓地板面積＜二00㎡（不得小於100 ㎡）作為下列F3類組中之使用項目： 社會福利設施（早期療育機構） 六、地面第一層（得含夾層）、第二層樓地板面積＜二00㎡（不得小於六0㎡ ）作為下列F3類組中之使用項目： 托嬰中心 七、地面第一層（得含夾層）、第二層樓地板面積＜二00㎡作為下列F3類組中之使用項目：

（續上頁）

	幼兒園 八、地面第一層（得含夾層）、第二層，其樓地板面積＜二00㎡作為下列F2類組中之使用項目： 身心障礙者福利機構（全日型住宿機構、日間服務機構）、身心障礙者職業訓練機構 九、地面第一層（得含夾層）、第二層樓地板面積＜二00㎡（不得小於三0㎡）作為下列D5類組中之使用項目： 營業性補習班、課後托育中心 十、地面各層，作為下列H1類組中之使用項目： 社區式日間照顧及重建服務 十一、地面各層，其樓地板面積＜五00㎡，作為下列H2類組中之使用項目： 小型社區式日間照顧及重建服務