

臺灣新北地方法院民事判決

106年度重訴字第695號

原告 李鳳菊
羅乾瑋
翁玉秀
張怡晨
翊琯投資有限公司

法定代理人 王翊官

共同

訴訟代理人 賴安國律師

複代理人 林經洋律師

張睿平律師

劉彥廷律師

被告 華登建設股份有限公司

法定代理人 陳愛華

訴訟代理人 許俊仁律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國107年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。經查，原告原起訴聲明為：被告應依序給付原告李鳳菊、羅乾瑋、翁玉秀、張怡晨、翊琯投資有限公司（下稱翊琯公司）新臺幣（下同）7,008,525元、6,917,750元、7,374,573元、13,705,224元、7,501,480元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於107年5月30日具狀就翁玉秀請求之金額減縮為6,599,900元。揆諸前開規定，於法並無不合，自應准許。

01 二、原告主張：

02 (一)緣原告李鳳菊、羅乾瑋、翁玉秀、翊琯公司及張怡晨等5人
03 分別於如附表所示之時間、價金，向被告購入「華登經典NO
04 .8」建案如附表所示戶別之房屋。被告於其廣告文宣中明確
05 標示：「住商雙賺，智富置產」之標語，並於內文提及「超
06 過五米的大面寬，大方俐落，空間方正寬敞實用，一樓開店
07 空間好運用」、「大坪數規劃，樓下開店，樓上住家，兼顧
08 家庭與事業，投資報酬率超過定存與黃金，零公設的大空間
09 ，讓店面、住家擁有高品質的空間與享受」，並繪製有系爭
10 房屋完工後1樓經營商店之外觀示意圖，顯見被告於銷售系
11 爭建案重點之一，即是住商混合之型態，並以樓下開店、樓
12 上住家之口號為號召，欲令消費者產生一房二用、高CP值之
13 感受，且於上開文宣上全然未見1樓空間應有部分須強制作
14 為停車位使用、不得變更用途之描述。更甚者，被告製作之
15 「A區傢俱配置參考圖」之1樓圖面上，完全未繪製法定之
16 停車空間，顯有使人誤認為可將停車空間變更為合法之
17 意圖，進而使買受人誤信1樓均可作為店面營業使用。且系
18 爭房屋買賣契約書所附之房屋平面圖，於看屋時並未提供客
19 戶審閱，且未放置於銷售現場，係於簽約時始由銷售人員提
20 供於契約書後作為附件，是原告多次前往現場看屋、聆聽銷
21 售人員說明時，無從得知1樓有停車空間，且該停車空間不
22 得作為店鋪使用。然而，原告誤信被告上開宣傳，購買系爭
23 房屋並將1樓做為店面使用後，訴外人即系爭建案A11戶之
24 屋主曾淑芳竟接獲新北市政府工務局來函：「旨揭建築物…
25 係屬非供公眾使用之建築物，該1樓原核准用途為『停車空
26 間、店鋪』…現場涉及違反建築法第73條第2項、第77條第
27 1項規定，未經核准擅自將原核准用途『停車空間』變更為
28 『店鋪（屬G類3組）』等與原核准內容不符之變更使用行
29 為。」，並要求立即停止使用。再參考購買戶別平面圖之圖
30 面，停車空間占據1樓全部空間約2分之1至3分之1，且
31 其係以左下方斜至右上方的方式繪製，是以扣除停車空間後

，1樓僅剩餘部分畸零空間可作為店鋪使用，實不足作為一般正常營業運用，且如於停車位出入口附近開設店鋪亦將阻礙車輛進出，實質上系爭房屋已無原先預定開設店鋪之經濟價值，被告明顯有違廣告內容。

(二)又鈞院另案105年度重訴字第253號（下稱另案訴訟）係與原告同一社區之住戶訴請被告損害賠償，參諸另案訴訟中證人陳經文之證述可知，被告確實有以前開廣告內容作為宣傳、推銷之用，且其等買受房屋本係欲作為開設日式燒烤店所用，是以1樓空間得否全部作為開店使用，自為其考量是否購買之重要因素，若被告有先告知停車空間不能變更、1樓空間無法全部作為店面使用等情，殊難想像其等仍會向被告購買。況參考被告之宣傳旗幟照片，可證被告於106年12月14日，仍使用「102-157坪電梯店住透天」作為宣傳標語，且以1樓開店之照片作為示意圖，整幅宣傳旗幟未提及「停車位」之存在，足見原告確實有看到前開之廣告內容，被告抗辯原告事前知悉有停車空間，且知停車空間不得作為店鋪使用，殊難採信。又本案證人楊承霏雖證稱被告有職前教育告知有停車位等語，惟參證人余孟禧之證詞可知，其於銷售時根本不清楚屋內設有停車空間，甚至根本未曾看過第八期房屋資料，是以所謂有職前教育之說詞洵屬無稽，證人楊承霏之證詞與事實不符。再參另案訴訟中證人陳衍旭之證述，足見被告委託森紘廣告有限公司（下稱森紘公司）銷售系爭建案，銷售價格需由被告確認決定，而系爭建案之計價方式係以「建坪價計算方式」（即按房屋建坪乘以單價所得總價），未將房屋及基地分別計價，而銷售人員於銷售時，亦係以房地總價銷售，並以房地總價作為實際成交價格，未區分土地或房屋款項。是基地所有人並非委託人，原告均與森紘公司之銷售人員接洽、繳款及收款對象均為被告，故而系爭房屋與土地之出賣人均係被告，至於將房屋及土地分別製作成2份買賣契約書，僅係為辦理所有權移轉登記之方便而為，尚難因土地買賣契約書之記載，即謂系爭房屋與土地之出

賣人分屬不同主體。

(三)綜上，被告交付系爭房屋1樓大部分係屬停車空間，並不能變更為店鋪使用，係不完全給付，原告自得依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求被告賠償損害；被告交付系爭房屋1樓有高達一半以上之空間不能作為店鋪使用之停車空間，是以其交付之房屋自缺少其契約預定效用之瑕疵，原告亦得依民法第359前段、第179條規定，就上開損害減少價金，並請求被告返還，或依民法第360條規定，請求不履行之損害賠償；又被告以上開不實廣告用語之方式施用詐術欺瞞原告，使原告陷於錯誤而購入系爭房屋，且被告以積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊引人錯誤之方式或其他顯失公平之手段，使原告購買系爭房屋，顯已違反公平交易法第21條之保護他人之法律，應依民法第184條第1項前、後段及同條第2項規定，負損害賠償責任；前述債務不履行、物之瑕疵擔保、不當得利、侵權行為等法律關係，爰為擇一請求。再者，被告違反消費者保護法第22條規定，原告亦得依同法第51條規定，請求被告給付懲罰性賠償金。

(四)又本件雖經送勤茂不動產估價師事務所鑑價，惟所做出之鑑價報告，有估價方法運用錯誤、法規適用錯誤、分析不足等之謬誤，而另案訴訟由展碁不動產估價師聯合事務所所作之估價報告（下稱展碁報告書）顯具備專業及客觀性，自應以該份估價報告為可採，亦即系爭建案1樓為部分可直接作為店面使用，與不得作為店面使用之售價差額比例，約為百分之34，亦即每坪差價約180,000元，是原告僅於每坪180,000元之範圍內求償。茲就原告請求賠償金額計算如下：

1. 李鳳菊部分：

李鳳菊購買之系爭房產總價為2,570萬元，坪數計103.83坪，每坪均價24.75萬元，故系爭房產經鑑價後認定之售價差額為7,008,525元（計算式： $(247,500 - 180,000) \times 103.83 = 7,008,525$ ）；另依消費者保護法第51條規定，請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金（如鈞院認為被告非故意

，則為3倍以下或1倍以下），而原告僅於7,008,525元範圍內為請求。

2. 羅乾瑋部分：

羅乾瑋購買之系爭房產總價為2,550萬元，坪數計103.25坪，每坪均價24.7萬元，故系爭房產經鑑價後認定之售價差額為6,917,750元（計算式： $(247,000 - 180,000) \times 103.25 = 6,917,750$ ）；另依消費者保護法第51條規定，請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金（如鈞院認為被告非故意，則為3倍以下或1倍以下），而原告僅於6,917,750元範圍內為請求。

3. 翁玉秀部分：

翁玉秀購買之系爭房產總價為2,577萬元，坪數計106.45坪，每坪均價24.2萬元，故系爭房產經鑑價後認定之售價差額為6,599,900元（計算式： $(242,000 - 180,000) \times 106.45 = 6,599,900$ ）；另依消費者保護法第51條規定，請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金（如鈞院認為被告非故意，則為3倍以下或1倍以下），而原告僅於6,599,900元範圍內為請求。

4. 翊琯公司部分：

翊琯公司購買之系爭房產總價為2,600萬元，坪數計102.76坪，每坪均價25.3萬元，故系爭房產經鑑價後認定之售價差額為7,501,480元（計算式： $(253,000 - 180,000) \times 102.76 = 7,501,480$ ）；另依消費者保護法第51條規定，請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金（如鈞院認為被告非故意，則為3倍以下或1倍以下），而原告僅於7,501,480元範圍內為請求。

5. 張怡晨部分：

張怡晨購買之系爭房產總價為4,200萬元，坪數計157.17坪，每坪均價26.72萬元，故系爭房產經鑑價後認定之售價差額為13,705,224元（計算式： $(267,200 - 180,000) \times 157.17 = 13,705,224$ ）；另依消費者保護法第51條規定，請求

損害額5倍以下之懲罰性賠償金（如鈞院認為被告非故意，則為3倍以下或1倍以下），而原告僅於13,705,224元範圍內為請求。

(五)併為聲明：被告應依序給付李鳳菊、羅乾瑋、翁玉秀、翊琯公司、張怡晨7,008,525元、6,917,750元、6,599,900元、7,501,480元、13,705,224元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)被告與原告分別簽立之房屋買賣合約書第4條第1項第3款均有停車位買賣價款之明文約定，同上買賣合約之附件1購買戶別平面圖亦均劃有停車位空間，故1樓確實有停車位，為原告於簽立買賣合約時所明知，被告無故意隱瞞停車位存在之事實。再者，原告均係購買成屋，其買受時，當已就上述買賣契約及附件等內容與實際屋況比較，而清楚了解所買受之成屋1樓有停車位存在及使用狀況。且由另案訴訟中證人陳衍旭之證述，足以證明原告於簽立買賣契約時，均已知悉1樓有部份供停車位使用，且停車位亦計算價金，並未有任何異議。故被告並無故意隱瞞停車位存在之事實。原告所提之廣告文宣，應是於預售屋時期，有意購屋者至展示現場，因無實際建物可供說明，始由代銷人員提供參考。然本件是成屋買賣，交易條件均依實際建物及契約條款說明，已無再以廣告說明之必要。原告雖主張因誤信前開廣告文宣，而購買各該系爭房屋，惟被告否認有以上揭廣告文宣向原告銷售房屋。至另案訴訟中證人陳經文之證述，因與該案訟原告為事業合夥及朋友關係，其證詞偏頗，不足採信。又由本案證人余孟禧之證詞，足證被告第8期建案最後1戶建物，是由證人余孟禧經手銷售予張怡晨，而證人余孟禧並無使用前開廣告文宣向張怡晨為銷售房地之說明，故被告未有隱匿1樓有停車位。再由證人余孟禧、楊承霏證詞，均可證張怡晨購買時，已明知其因大陸人士身分，所買房屋不能供營業使

01 用，何來受有1樓無法全部供店舖營業使用之損害？

02 (二)再者，原告主張賠償金額依B區每坪均價180,000元計算，
03 卻未提出任何證據證明，而各戶之買賣價格會因買賣時間或
04 買賣標的物為成屋或預售屋等因素而受影響，原告空言以每
05 坪180,000元計算損失，實屬無據。另參酌B區各戶買賣契
06 約書，與原告各戶買賣資料，系爭建案建物，依使用執照記
07 載，竣工日期為100年9月10日，故原告均是於建物竣工後
08 之成屋買賣，與同為建物竣工後購買之B區B3、B5建物之買
09 賣單價相差不大，甚至B區B3、B5建物單價均高於李鳳菊、
10 羅乾瑋及翁玉秀3戶，但與竣工前預購之B區B1、B2、B6、
11 B7等戶之買賣單價每坪約190,000元，差異顯著，足證原告
12 所買受房地並無因供店舖使用，致售價高於後排B區之無供
13 店舖使用之房地，則原告主張因1樓無法做為店舖使用，受
14 有比後排房地（指B區）買賣價差之損害，不足採信。況依
15 勤茂不動產估價師事務所107年3月5日函文附表所示，合
16 併土地及建物價格，以1樓停車位可作店舖使用及不能作店
17 舖使用分別估算，原告各戶僅有384,946元至482,690元不
18 等之價差，足證原告請求價差損失，顯屬浮濫不實。原告雖
19 主張前開鑑價報告不可採，而以另案訴訟展基報告書為據，
20 然二者鑑定標的物不同，且一鑑定市價價差金額，另一鑑定
21 售價差額比例，鑑定內容亦有不同，焉能類比。又原告主張
22 賠償金額係以房地總價計算，縱有原告所主張之瑕疵，亦僅
23 存於建物，而與土地無關，故原告加計土地價值計算賠償金
24 額，本屬錯誤，縱若土地受有價值減損，然因原告係與地主
25 簽立土地買賣合約書，而非與被告簽立土地買賣合約書，故
26 土地買賣關係並非存在於兩造間，原告請求被告賠償土地損
27 失，誠屬無據。

28 (三)併為答辯聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。並陳明如受
29 不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 四、兩造不爭執之事項：

31 (一)李鳳菊向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路○○號房屋，

01 並簽立原證1房屋買賣合約書；經被告告知另向地主方建成
02 購買上揭房屋坐落土地，並簽立原證2土地買賣合約書。

03 (二)羅乾瑋向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路○○號房屋，
04 並簽立原證1房屋買賣合約書；經被告告知另向地主方建成
05 購買上揭房屋坐落土地，並簽立原證2土地買賣合約書。

06 (三)翁玉秀向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路○號房屋，
07 並簽立原證1房屋買賣合約書；經被告告知另向地主方建成
08 購買上揭房屋坐落土地，並簽立原證2土地買賣合約書。

09 (四)翊瑄公司向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路○號房屋
10 ，並簽立原證1房屋買賣合約書；經被告告知另向地主方建
11 成購買上揭房屋坐落土地，並簽立原證2土地買賣合約書。

12 (五)張怡晨向被告購買門牌號碼新北市○○區○○路○號房屋，
13 並簽立原證1房屋買賣合約書；經被告告知另向地主方建成
14 購買上揭房屋坐落土地，並簽立原證2土地買賣合約書。

15 (六)被告所委任之代銷公司經理陳衍旭有於另案民事訴訟出庭作
16 證，證詞如原證15。

17 五、本件原告主張：被告交付之系爭房屋1樓有高達一半以上之
18 空間屬不能作為店鋪使用之停車空間，並不能變更為店鋪使
19 用，自屬不完全給付，並具有缺少其契約預定效用之瑕疵，
20 又被告以上開不實廣告用語施用詐術欺瞞原告，使原告陷於
21 錯誤而購入系爭房屋，爰擇一依債務不履行、物之瑕疵擔保
22 、不當得利、侵權行為等法律關係，並依消費者保護法第51
23 條規定，訴請被告應依序給付原告李鳳菊、羅乾瑋、翁玉秀
24 、翊瑄公司、張怡晨7,008,525元、6,917,750元、6,599,
25 900元、7,501,480元、13,705,224元本息等語，惟為被告
26 否認，並以前揭情詞置辯。是本件應審酌者在於：(一)原告主
27 張被告交付不能全部供店鋪使用之1樓房屋，擇一依民法第
28 227條第1項、第226條第1項債務不履行、民法第359前
29 段、第179條、第360條物之瑕疵擔保、民法第184條第1
30 項前、後段、第2項侵權行為法律關係，並依消費者保護法
31 第51條規定，請求被告損害賠償及給付懲罰性賠償金，有無

理由？爰析述如下。

(一)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；民法第227條第1項、第226條第1項、第354條、第359條前段、第360條前段分別定有明文。次按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任（參照最高法院87年度台上字第575號裁判意旨）。又物之瑕疵，係指存在於物之缺點，即依通常交易觀念，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而言（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。若買賣之物已符合契約之約定，而無應具備之價值、效用及品質上之欠缺，即不能謂有物之瑕疵，買受人自不能據此主張不完全給付或請求減少價金或，其理自明。查：

1.經查，證人即本件戶別A1、A2、A7、A8房屋銷售期間，為被告代銷系爭建案之森紘公司經理陳衍旭在另案訴訟審理時證稱：銷售系爭建案是由銷售小姐作第一線介紹，若客戶要簽訂買賣契約，伊一定會參與；若客戶已經確認要買這個房屋，價錢也談好，伊會請客戶簽訂單及將契約副本交給客戶，讓客戶帶回去審閱，再約時間簽契約；從產品（即房屋）介紹開始就會講車位，而且會講到車位與店鋪是分開的，在簽

立買賣契約時會再提到車位的位置與價格，因為車位本身就有坪數；有客戶會詢問為何車位要另外計價，因為1樓是登記店舖與車位，車位基本上就有坪數，所以在拆款計算房屋價金時，就會做分開確認，因為車位價格與主建物價格是分開計算；在銷售時，會給客戶看使用執照（成屋）或建造執照（預售屋）等語（見本院卷三第501至509頁）；另證人即為被告代銷本件戶別A10房屋之立杰廣告有限公司（下稱立杰公司）專案副理楊承霏在本院審理時證稱：伊公司是負責被告建案第9期之銷售，因為第8期尚有一間之前代銷未售出，所以叫伊公司順便賣。在銷售前，被告公司主任有跟我們特別說明這間房屋現況特別需要注意處，即交代停車空間是在一樓，但因為上一期的代銷拿來做接待中心，地板有重新鋪過，圖面上停車空間因為現況上會看不到，但是要跟客戶做告知，而因停車空間當時並沒有標出來，故在帶看時伊都有告知位置在哪裡。伊在與張怡晨簽約時，有告知張怡晨在一樓部分有1個停車格，雖然變更後沒有在圖面上顯示出來，但還是有停車空間在，另有說店舖的空間在，因為在圖面上有畫出來，店舖的空間很小，並有告知是以現況交屋等語（見本院卷四第20至24頁）。而原告雖主張證人楊承霏之證述不實，然證人即立杰公司代銷人員余孟禧在本院審理時雖證稱：伊不知道8期的停車位在哪裡，銷售給張怡晨時沒有特別提及停車位，就是以現況看他要不要買。伊與張怡晨寫完訂單後就離職了，後續之簽約、交屋、驗屋都是由楊承霏完成等語。惟本件銷售時間已時隔3年之久，而記憶力本即因人而異，是尚難以證人余孟禧之證詞，即遽認證人楊承霏之證詞並不足採。再查，兩造房屋買賣契約書第1條均已約明契約審閱（見本院卷一第24、46、68、94、107頁），而依兩造房屋買賣契約書第2條買賣標示及其權利範圍約定意旨，已將主建物、附屬建物、車位、公共設施等各部份面積分別列記，並據此合算總面積，並在第4條第1項買賣價款，亦將主建物、附屬建物、車位、公共設施各部份價金

分配計價，並據此核算房屋總價金（見本院卷一第24-25、46-47、68-69、94-95、107-109頁）。復依兩造房屋買賣契約書附件一之購買戶別平面圖，原告李鳳菊、羅乾璋、翊琯公司購買系爭房屋一層平面圖均已記載：「停車空間、店舖」（見本院卷一第33、55、103、72頁），原告翁玉秀部分之附件一則附入建物測量成果圖（見本院卷一第77頁），亦可知停車空間之存在，再原告張怡晨部分之附圖（一）壹樓建照設計原圖、變更圖及說明工地名稱，在一樓部分亦標明停車空間（見本院卷一第131、135頁）。又系爭建案係鋼筋混凝土構造之地上5層、地下1層、4幢、16棟、16戶之建築物，法定停車輛數10輛、自設停車輛數6輛，合計停車輛數16輛，此於系爭建案99年6月7日核發之建造執照、100年12月30日核發之使用執照記載明確，而上開建造執照、使用執照，分別為翁玉秀與被告訂立之房屋買賣契約書、其餘原告與被告訂立之房屋買賣契約書附件（見本院卷一第91、43、65、101、127頁），且上開建造執照、使用執照所載停車輛數，亦與系爭建案一層平面圖所示、各棟均設1停車空間之數量相合。上開契約內容均據原告於簽立契約時攜回審閱，對於系爭房屋1樓具有停車空間而非全為店舖，且停車位另計價格乙節，當即知悉，而系爭建案之客戶於簽立買賣契約時，未就該停車空間提出疑義，亦據證人陳衍旭前開證述明確，並稱渠等於簽約時知悉系爭房屋有停車位（見本院卷三第505頁），參互以觀，堪認被告於兩造簽立房屋買賣契約書時，已表明系爭房屋1樓用途為店舖及停車空間，並為原告所知悉。

2. 原告主張：被告銷售系爭房屋時，其廣告文宣係以系爭房屋1樓可作為店面使用為其銷售用語，並繪製有系爭房屋完工後一樓經營商店之外觀示意圖，且於上開文宣上全然未見一樓空間應有部分須強制作為停車位使用、不得變更改用途之描述，且製作之「A區傢俱配置參考圖」之一樓圖面上，完全未繪製法定之停車空間，足見雙方認知系爭房屋1樓可全部

01 作為店舖使用云云，並提出廣告文宣、文宣所附傢俱配置參
02 考圖、被告懸掛於戶外之宣傳旗幟為證（見本院卷一第203
03 -208、429-430頁）。而被告則否認有以上開廣告文宣銷售
04 系爭房屋等情。按當事人主張有利於己之事實，就其事實有
05 舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他造
06 欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明之
07 責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第277條基
08 於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽象
09 規範之具體展現（最高法院102年度台上字第297號判決意
10 旨參照）。查原告張怡晨所購系爭房屋係被告委由立杰公司
11 銷售，其餘原告所購系爭房屋係被告委由森紘公司銷售，已
12 如前述。就張怡晨部分，證人余孟禧、楊承霏在本院審理時
13 均證稱：伊向張怡晨做銷售說明時並沒有提供任何廣告文宣
14 資料等語（見本院卷三第564頁、卷四第22頁），是難認被
15 告有以上開廣告文宣向原告張怡晨銷售系爭房屋。而就其餘
16 原告部分，被告雖抗辯上開廣告文宣資料應係預售屋銷售時
17 期使用，本件係成屋買賣，否認有以上揭廣告文宣向原告銷
18 售房屋云云。然上開廣告文宣資料既確曾為被告所使用，徵
19 諸常情，一般新建案即便係屬成屋銷售，亦均會附有廣告文
20 宣，原告既已提出適當之證明，被告欲否認其主張，即應提
21 出相當之反證，惟被告就其成屋銷售時期係使用其他之文宣
22 資料，並未舉證以實其說，是其前開抗辯，自不足採。又本
23 件固堪認被告有使用上開廣告文宣等資料，然觀諸上開廣告
24 文宣等雖記載：「旗艦店墅」、「一樓開店空間好運用」、
25 「102-157坪電梯店住金透天」等語（見本院卷一第266、
26 429-431頁），惟細繹廣告文宣內容已記載：「戶戶雙車位
27 ，可同時容納一家人休旅車與父親的豪華轎跑，寬裕有餘。
28 」等語（見本院卷一第205頁），足見被告於銷售系爭房屋
29 時，非但在廣告文宣載明每戶房屋會配有車位，且其銷售人
30 員已告知1樓有停車空間（參證人陳衍旭證述，見本院卷三
31 第505頁）。原告忽略廣告文宣尚有記載每戶配置車位之內

容，僅執廣告文宣所述1樓可作為店面使用為其銷售用語等節，主張雙方認知系爭房屋1樓可全部作為店舖使用云云，誠屬無理。再者，消費者保護法第22條係規定：「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」，並未明定「廣告為要約」或「廣告必為契約內容之一部」，故消費者如信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於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責任，仍及於該廣告內容，該廣告固應視為契約之一部，惟簽訂契約時倘雙方已就廣告內容另為斟酌、約定，或企業經營者並未再據原屬「要約引誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要約」，自難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一部，除非契約當事人合意將廣告內容列為契約之一部，否則買賣契約仍應以該契約內容所載者為準（參照最高法院92年度台上字第2694號、90年度台上字第1404號裁判意旨）。準此，兩造於房屋買賣契約書已就系爭房屋1樓約定其用途為停車空間及店舖，則被告交付具有停車空間之系爭房屋1樓，即未違反消費者保護法第22條規定，原告主張依廣告文宣記載內容，被告應負有交付全部可供店面使用之1樓予原告之義務云云，亦無可採。

3. 原告復主張：被告不得僅以契約書附件有記載停車位，而認原告明知1樓有停車空間且不得變更使用云云，並引另案訴訟證人陳經文之證述為證。惟兩造房屋買賣契約書既以書面為立證方法，並載明系爭房屋1樓包括停車空間，已如前述，復經證人陳衍旭告知訂約雙方，則買賣標的物之效用，即應依該書面之記載，原告依其簽約前之主觀認知，而為悖於契約約定之主張，要非可採，證人陳經文既未曾親自見聞另案訴訟契約當事人曾淑芳簽立房屋買賣契約書經過，亦未詳細審閱房屋買賣契約書，則證人陳經文上開於曾淑芳簽立房屋買賣契約書前，就其所購房屋之主觀認知，尚不足為原告有利之認定。至於證人陳衍旭所證：伊等在客戶簽約時，不

會跟客戶說1樓雖登記為店舖及車位，但車位部分不能作為店舖使用，因客戶使用性不一樣等語（見本院卷三第509頁），而1樓停車空間得否將建造或使用執照所載之核准用途變更為店舖，事涉法律規定，此觀新北市政府工務局103年12月3日北工使字第1032298000號函自明（見本院卷一第209至211頁），縱證人陳衍旭在原告簽立房屋買賣契約書時，未向原告告知車位部分不能作為店舖使用，亦不能據此反認被告有交付全部可供店面使用之1樓予原告之義務。原告據此主張被告應交付全部可供店面使用之1樓予原告之義務云云，要無可取。

4. 綜上，兩造簽訂房屋買賣契約書既載明系爭房屋1樓用途包含停車空間，且為原告所知悉，被告並未隱匿該交易訊息，所交付之系爭房屋1樓內含停車空間及店舖，與房屋買賣契約書約定並無不符，即非瑕疵，原告依民法第227條第1項、第226條第1項、第354條、第359條前段、第179條、第360條前段規定，請求被告損害賠償或減少價金，為無理由，不應准許。

(二) 次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；民法第184條第1項前、後段、第2項前段分別定有明文。次按事業不得在商品或廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於與商品相關而足以影響交易決定之事項，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，公平交易法第21條第1項著有規定。查被告於廣告文宣並未隱匿系爭房屋具有車位之訊息（見本院卷一第205頁），且被告於銷售系爭房屋予張怡晨時並未使用廣告文宣，已難認被告在銷售系爭建案之廣告為虛偽不實之表示或表徵，況原告於詳閱房屋買賣契約書及其附件（含註記停車空間及店舖之1層平面圖、使用或建造執照）後，始與被告簽立房屋買賣契約書，原告主張其遭被告施用詐術陷於錯誤始簽立房屋買賣契約書云云，實難採信。準此，

原告以前揭情詞，主張被告以施用詐術之手段，背於善良風俗之方式，且違反前述公平交易法第21條第1項保護他人之法律，使伊陷於錯誤而購買系爭房屋，被告應依民法第184條第1項前、後段、第2項前段規定，負侵權行為損害賠償責任，即屬無據，難謂可採。

(三)又被告並未違反消費者保護法第22條規定，則原告據此主張被告應依消費者保護法第51條：「依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。」規定，給付懲罰性賠償金，為無理由，不應准許。

六、綜上所述，原告依據民法第227條第1項、第226條第1項債務不履行、民法第359前段、第179條、第360條物之瑕疵擔保、民法第184條第1項前、後段、第2項侵權行為之法律關係，並依消費者保護法第51條規定，請求被告應依序給付原告李鳳菊、羅乾瑋、翁玉秀、翊琯公司、張怡晨7,008,525元、6,917,750元、6,599,900元、7,501,480元、13,705,224元，及均自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。

七、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，均核與本案判決所認結果不生影響，爰無庸一一再加論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

中 華 民 國 108 年 1 月 14 日
民 事 第 五 庭 法 官 王 士 珮

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 108 年 1 月 15 日

02 書記官 梁馨云

03 附表：

戶別	買受人	門牌號碼	建號	建物價金	買受日期	備註
A1	李鳳菊	新北市鶯歌區育智路29號	新北市鶯歌區建國段2865建號	906萬元	101年10月27日	契約所載土地出賣人為方建成，土地價款1664萬元。
A2	羅乾瑋	同上路27號	同上段2866建號	908萬元	101年10月10日	契約所載土地出賣人為方建成，土地價款1642萬元。
A7	翁玉秀	同上路7號	同上段2870建號	692萬元	100年10月31日	契約所載土地出賣人為方建成，土地價款1885萬元。
A8	翊琯投資股份有限公司	同上路5號	同上段2871建號	918萬元	101年8月31日	契約所載土地出賣人為方建成，土地價款1682萬元。
A10	張怡晨	同上路1號	同上段2873建號	1364萬元	104年7月26日	契約所載土地出賣人為方建成，土地價款2836萬元。