臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第31號

原　　告　詹瓊華
被　　告　遠雄建設事業股份有限公司
法定代理人　趙文嘉
被　　告　鐘永善
　　劉育雯
　　林秉儀
　　邢益旺
共　　同
訴訟代理人　蘇弘志律師

上列當事人間請求解除契約等事件，經本院於民國109 年3 月3 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告遠雄建設事業股份有限公司應於原告將附表三所示之最高限額抵押權登記辦理塗銷登記，並將附表二所示不動產辦理所有權移轉登記予被告遠雄建設事業股份有限公司，暨將附表二所示不動產返還給被告遠雄建設事業股份有限公司之同時，給付原告新臺幣壹仟貳佰萬元，及自附表一編號一至十一「金額」欄所示金額受領日（如附表一「付款日期」欄所示）之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告遠雄建設事業股份有限公司負擔百分之九十八，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣肆佰萬元為被告遠雄建設事業股份有限公司供擔保後，得為假執行；但被告遠雄建設事業股份有限公司如以新臺幣壹仟貳佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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者；擴張或減縮應受判決事項之聲明者；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2款、第3款、第7款定有明文。經查，本件原告原係聲明請求：㈠被告遠雄建設事業股份有限公司（下稱遠雄公司）應返還原告新臺幣（下同）1,221萬1,631元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息；㈡辦理返還房屋所有相關費用由被告負擔（見本院卷㈠第11頁）。嗣於民國108年1月18日具狀追加鐘永善、劉育雯、林秉儀、邢益旺（見本院卷㈠第181頁，以下合稱鐘永善等4人，與遠雄公司合稱被告，單指其一，逕稱姓名）為被告，又於109年3月3日言詞辯論程序時當庭以言詞變更聲明為：㈠被告應連帶給付原告1,217萬200元，及自附表一所示款項受領日（付款日期）之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈡原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷㈢第383頁）。經核原告所為上開追加被告及訴之聲明之變更，係本於同一契約之基礎事實，且就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，亦不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結，均符合上揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告於104年2月28日與遠雄公司簽訂遠雄首品預售屋買賣契約書（含附件一至七、遠雄首品規約，下稱系爭買賣契約），購買新北市○○區○○○○○段○○○ ○號推出之「遠雄首品」建案（下稱系爭建案），編號第A2棟第3樓之房地預售屋1戶（下稱系爭不動產，詳如附表二），總價金1,200萬元。而遠雄公司之廣告、文宣、講座及銷售均將系爭建案包裝成住宅銷售，且銷售人員從頭到尾均強調系爭建案為遠雄公司在副都心所推出之第一個小坪數之豪宅，廣告及銷售並未提及系爭建案位於商業用地，整棟建築為商業大樓，無

設置住宅用途、不可合法做為住宅使用、不可做非商業之用途、亦不可變更為住宅使用，是原告認為所買受之標的物是「可供合法居住的住宅」，並非供商業使用之房屋，惟遠雄公司在銷售前就已申請為系爭建案之建照為不得作為住宅使用、亦不得變更為住宅使用之大樓。因此，遠雄公司既已無法給付住宅用途之房屋，係可歸責於遠雄公司之事由，致給付不能，原告得依據民法第226 條、第256 條規定解除系爭買賣契約，再依民法第259 條規定，請求被告返還原告已支付系爭建案預售屋價金、利息及要求返還所有交屋之相關衍生費用、貸款利息與返還房屋之相關費用。

㈡再者，遠雄公司銷售之系爭建案座落於商業區，遠雄公司申請建照時早已於103 年11月14日在都市計畫審議會議後，將系爭不動產修正為無設置住宅用途之商業大樓，明文只能供商業使用（做辦公室及商業用途）及不能變更為住宅使用，但遠雄公司銷售時之廣告文宣、樣品屋、講座、銷售人員卻是以小豪宅、捷運宅等住宅形式來包裝及銷售此建案，連負責收款人員、交屋人員及第一屆區大會議主席（遠雄卓勁任先生）召開會議都是把系爭建案當成住宅來對已購戶說明，因此，原告認為遠雄公司從上到下之相關人員有集體詐騙原告及其他消費者之行為，依消費者保護法第22條規定及臺灣消費者保護協會（下稱消保會）91年8 月12日消保字法0000000000號函：「有關消保法中廣告之性質，為避免企業經營者以不實之廣告侵害消費者，消保法第22條規定，企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容，若消費者因廣告而與企業經營者訂立契約，則廣告之內容即因消保法第22條之強制規定，而成為契約內容之一部分。」，故系爭買賣契約書附件一～四、附件七～十一之廣告均成為系爭買賣契約內容之一部分。又依系爭買賣契約書第1 條約定「雙方權利義務之依據賣方應確廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備說明書、房屋及停車位平面圖與位置是意圖，為本契約之一部分

。」，遠雄公司已經明顯違約，原告因為信賴廣告內容而認為系爭建案之預售屋可供住宅使用，而誘發預購之動機，是依最高法院93年台上字2103號判決意旨及系爭買賣契約第1條約定，廣告之說明及樣品屋示範應為系爭買賣契約之一部分。另遠雄公司刻意規避與刪除應加註在系爭買賣契約書中所附之「遠雄首品」管理規約中三個足以影響消費者是否購買之重要條款，亦即新北市政府在建照、使用執照申請與發照時，明文要求遠雄公司需加註在公寓大廈管理規約內，以善盡告知義務的三個重要條款：⑴供公眾使用建築物。⑵為考量日後管理，供商業使用空間不得單獨變更為住宅使用或作為非商業使用、防災通道兩側不得設置圍牆、綠籬等類似方式阻隔等相關事項。⑶起造人或區分所有權人不得於陽台、挑空（高）、上下樓板間及法定空地加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除，並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代；如訴訟時自願放棄先訴抗辯權，併納入公寓大廈管理規約。遠雄公司在銷售過程中，銷售人員及專案經理曾不斷強調三樓有四米高很不錯，系爭建案之接待中心亦於105 年3 月29日舉辦「空間魔法居活大視野」講座，文宣內容載明教您如何空間魔法讓家「放大」，擁有令人稱羨的夢幻住宅，講座內容更以首品A5（21坪）、A6（21坪）為設計範例，將室內裝潢設計成有一、二樓之夾層屋，投影片內容亦秀出一樓及二樓之設計，由於買賣過程銷售人員不斷強調三樓為四米，而且原告在參加105年3 月29日之講座後，更認為可以將四米空間變大且設計成夾層屋來居住，遠雄公司舉辦之講座已嚴重誤導原告以為此住宅可以利用空間設計成夾層屋來居住，而當天在場之所有銷售人員及遠雄主管對於夾層屋之設計講座內容都沒有說明這是違法的，因此原告認為遠雄公司是為了增加銷售業績而故意誤導消費者認為買系爭建案，就可以將此住宅之居住空間變大並裝潢成夾層屋之設計來增加使用面積。而在107 年12月1 日第一屆區分所有權人會議，由遠雄公司多位主管列

席，並由遠雄公司卓勁任先生擔任當日主席，他帶領大家開會並不斷要求大家要同意新發下之遠雄首品規約內容中第一章使用區分級管理之第2條第10款，使用執照附表要求加註：起造人或區分所有權人不得於陽台、挑空（高）、上下樓版間及法定空地加蓋任何構造物，如有違建情事經發現屬實者，願無條件自行或接受拆除，並負擔拆除費用，產權移轉時應列入交代；如訴訟時自願放棄先訴抗辯權，併納入公寓大廈管理規約。惟原告核對系爭買賣契約中後面所附之遠雄規約內，根本沒有新規約中第2條第10款之條款，原告於107年12月6日告訴銷售專案經理林秉儀此事，他則回應是當初遠雄公司拿到使用執照（106年11月9日發照）時，才發現政府單位要求遠雄要加註此一條「不能施作夾層之條款」，因此原告質疑為何當時遠雄公司或銷售人員拿到使用執照時為何沒有善盡告知義務。綜上，遠雄公司根本就是違法、蓄意誤導及欺騙消費者深信系爭建案是可供居住之住宅，更遑論有未盡告知義務，且遠雄公司無視於政府法令之存在及申請建照時所簽訂「保證不違法」之切結書，遠雄公司之行徑已屬於重大廣告不實，違反消費者保護法第22條企業經營者廣告需負真實義務之規定。又因遠雄公司提供不實之廣告資料及資訊，進行詐騙而造成原告之損害，根據所有證據，明確顯示遠雄公司有故意過失，確實侵害原告買賣意思表示之自由權，遠雄公司之侵權行為已造成原告財產上之損害，原告爰依民法第184條、第227條及民法第366條，請求解約及返還所有買賣價金及交屋後所衍生之所有損害賠償費用。

㈢鐘永善、劉育雯、林秉儀於104年2月28日任職於遠雄房地產發展股份有限公司（下稱遠雄房地產公司），均擔任系爭建案之銷售人員，林秉儀身兼現場主管、專案經理，其3人在銷售現場與原告洽商說明，協助訂約簽署用印；而邢益旺則為系爭建案當時之房地產經紀人。而遠雄房地產公司隸屬於遠雄企業團建設營造事業，而遠雄房地產公司為遠雄建設

營造事業中專責遠雄公司各項優質廠辦、住宅類產品之行銷企劃與銷售，遠雄房地產公司之銷售人員五十年來負責銷售遠雄公司之所有房屋，況且在系爭買賣契約及補充協議書中鐘永善等4 人之簽章，並無遠雄房地產公司之簽章，足以證明遠雄公司與遠雄房地產公司有一體關係，而銷售人員和遠雄房地產公司有僱傭關係，依民法第188 條規定就其銷售之房屋負擔故意侵權之連帶損害賠償責任。至邢益旺雖然沒有直接對原告進行銷售行為，但邢益旺在網路上也多次以捷運兩房之文宣來銷售系爭建案，在系爭買賣契約與補充協議書中也已經用印，由此可證明邢益旺確知被告將系爭建案當住宅來銷售給原告，亦明確構成故意侵權行為。原告已於如附表所示付款日期給付附表一編號1 至25各項費用，被告均應負賠償責任等語，並聲明：1.被告應連帶給付原告1,217 萬200 元，及自附表所示款項受領日（付款日期）之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；2.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭買賣契約第2 條第2 項第3 款載明：「本社區建造執照圖所登載之使用用途如下：…2.二～三樓為『店舖』…」，又系爭買賣契約書第29頁約定專用平面圖之二、三樓亦明載為店舖，此情事已經遠雄公司所委託遠雄房地產發展股份有限公司（銷售公司）之現場營業員說明清楚，原告自始知悉其買受之房屋為店舖。原告在107 年11月19日前辦妥貸款用以支付房地價金，並於當日受領交屋，從未向遠雄公司表示遭矇騙。復依被告所提補充協議書所載第3 條第2 項約定：「買方所購標的物部份室內空間，由賣方規劃施作相關之進、排水及污、廢水管線、共同管道間、隔間牆面，及衛生、廚具設備（詳附件3 ），以供買方使用。」及第4 條第1 項約定：「買方同意就上述各項變更使用部分，日後如主管機關要求回復原狀時，買方同意自行恢復依原設計規劃使用，並不得主張減少買賣價金或要求任何損害補償。」，原告應

當知悉上揭情事，為其買受房屋之特有性質，遠雄公司依契約、廣告說明物為給付，並無債務不履行之情事。

㈡復依系爭買賣契約第1條第2項約定所載：「除上述第一項之各式書面文件、資料外，賣方（銷售人員）就本契約之內容或土地、房屋、停車位之位置、景觀、設備…等，所作之其他任何說明或承諾，買方已要求賣方另行記載於下，而為本契約之一部分，其記載並經雙方確認無誤。」，原告於契約訂定時勾選「其他說明或承諾事項如下：本契約採行之履約方式，因賣方正洽詢金融機構辦理相關手續，故買方同意於賣方洽妥履約機制後將相關證明文件交付買方，以資為憑」，並經原告簽名且經雙方用印以確認。除此之外，遠雄公司並無任何承諾事項，是原告指稱遠雄公司答應或允諾可以在其買受之房屋內施作夾層設計，並無依據。

㈢系爭買賣契約第22頁即附件一「房屋平面圖」列出兩個平面圖，底頁為三樓平面圖，浮貼頁為A2戶三樓平面圖，原告該兩頁次上面皆有簽名，並用印五次。該附件一平面圖係承續系爭買賣契約書第2條第2項之說明與標示，以上文件之記載已經本院現場勘驗屬實，證明原告知悉其買受之標的物為店舖，彰彰甚明，鐘永善、劉育雯、林秉儀於交易洽商時，已經告知原告此情，原告始可能簽名用印。且該平面圖顯示三樓皆為店舖，原告亦無法否認。又系爭買賣契約書第29頁附件六-一之平面圖，係承續系爭買賣契約書第19條第1項之說明與標示，但顯示二樓皆為店舖。又系爭買賣契約第2條第2項第2款，約定本社區編號S3戶別房屋為本大廈共有部分之房屋，供居民共用。從而，原告主張其買受系爭不動產時不知該房屋為店舖，並主張該棟建物店舖只有一樓S3戶，皆不實在。原告起訴事實一再指稱系爭不動產為店舖，不可當作住宅使用，實有極大之誤會。個人在店舖設有住宅功能者，並不違社會常情，就此而言，被告之給付實未違背兩造之約定。

㈣系爭不動產係由遠雄公司興建，委由遠雄房地產公司銷售，

契約買方為原告，賣方為遠雄公司。鐘永善、劉育雯、林秉儀非遠雄公司之受僱人，而係代表遠雄房地產公司在銷售現場與原告洽商說明，協助訂約簽署用印，已說明清楚原告所買受之標的為店舖，兩造同意規劃為具有住宅之功能，並無侵權行為。又邢益旺為經紀人，未參與銷售說明，亦無侵權行為。

㈤原告所買受之系爭建物樓高4公尺，雖略高於一般樓房，但應無法施作夾層，即無法增加一個樓層供生活上使用，遠雄公司於銷售時只是強調系爭建物具有空間高度上之優勢，可以經過室內裝修用來做收納或裝飾空間，故絕不可能在銷售時向原告表示可以施作夾層（該室內裝修所隔出之空間並非夾層），從而，遠雄公司否認在銷售時，銷售人員曾向原告表示可在系爭建物內施作夾層，原告亦未舉證證明此情。且原告所提所有之廣告說明物皆未顯示建物內可以施作夾層、遠雄公司設置在銷售現場之樣品屋內部亦不存在夾層之狀態或設計，就此事實而言，原告亦未具體證明。至原告所稱馬姓室內設計師受邀在現場示範說明僅為室內設計之建議，並非系爭買賣契約書之實質內容。假如被告受不利益的認定，原告應於被告返還系爭不動產價金之同時，將系爭不動產塗銷抵押權（抵押權設定內容詳如附表三），並移轉登記予遠雄公司，再交付予遠雄公司等語，並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、不爭執事項：

㈠原告於104年2月28日與遠雄公司簽訂遠雄首品預售屋買賣契約書（含附件一至七、遠雄首品規約，即系爭買賣契約書），購買新北市○○區○○○○○段○○○○號推出之「遠雄首品」建案，編號第A2棟第3樓之房地預售屋1戶（即系爭不動產），總價金1,200萬元。

㈡兩造於104年3月間簽訂補充協議書（雙方同意變更事項中載明：系爭不動產之法定用途為「店舖」）。

㈢鐘永善、劉育雯、林秉儀於104年2月28日任職於遠雄房地

產發展股份有限公司，均擔任「遠雄首品」建案銷售人員，林秉儀身兼現場主管、專案經理，其3人在銷售現場與原告洽商說明，協助訂約簽署用印；邢益旺為「遠雄首品」建案之經紀人。

四、本件爭點：

㈠原告主張其與遠雄公司約定購買系爭不動產係供住宅用途之房屋，然「遠雄首品」建案之建築執照、使用執照載明「遠雄首品」無設置住宅用途、更不能變更為一般住宅，遠雄公司已給付不能，且係可歸責於債務人即遠雄公司之事由，致給付不能，故依民法第226條、第256條規定解除系爭買賣契約，再依民法第259條之規定，請求遠雄公司返還原告已支付預售屋價金及利息等節，有無理由？另依民法第184條、第227條、第366條請求損害賠償，有無理由？

㈡原告主張遠雄公司之廣告、文宣、講座及銷售均將「遠雄首品」建案包裝成住宅銷售，且銷售人員即鐘永善、劉育雯、專案經理即林秉儀、經紀人即邢益旺等人均強調「遠雄首品」建案為遠雄公司在副都心推出之小坪數豪宅，廣告及銷售均未提及整棟建築為商業大樓，無設置住宅用途，不可合法作為住宅使用、不可做非商業用途、不可變更為住宅使用等，誤導原告誤以為此買賣標的物可供合法居住使用，顯已違約並違反消費者保護法第22條，鐘永善等4人應負故意共同侵權行為責任，而遠雄公司為僱用人亦應連帶負侵權行為損害賠償責任等節，有無理由？

㈢如原告上開主張有理由，原告得否請求如其聲明所示金額及利息？

五、本院之判斷：

原告起訴主張因被告所交付之系爭不動產存有依法不得作為住宅使用等瑕疵，致其等受有如附表所示之損害，爰依給付不能、不完全給付及侵權行為等法律關係請求被告返還款項等語，而被告雖不否認系爭不動產依法確不得作為一般合法住宅使用（建物登記謄本之主要用途僅能登記為「店鋪」）

等情，惟仍以前開情詞置辯。經查：

㈠本件原告主張其於104年2月28日與遠雄公司簽訂系爭買賣契約購買系爭不動產，總價金1,200萬元。原告已於附表一編號1至11所示付款日期繳納價金共計1,200萬元予被告之事實，已據提出系爭買賣契約書、補充協議書等件（本院卷㈠第303頁至第360頁，本院卷㈢第237頁至第302頁）為證，且為被告所不爭執（本院卷㈡第532頁，本院卷㈢第210頁至第211頁、第333頁），堪信為真實。原告主張其買受之標的物為「一般合法居家使用住宅」，被告則稱原告買受之標的物係「店鋪」，茲就就兩造提出之證據分述如下：

1.系爭買賣契約書之標題為「茲就遠雄首品預售屋買賣事宜」，其第1條載明「賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其他記載之建材設備說明書、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分」（見本院卷㈠第305頁）；其第2條第2項房屋坐落之（三）之2明載2樓至3樓為「店鋪」（見本院卷㈠第307頁），其附件1（房屋平面圖-A2戶三樓平面圖，已於圖面上之每一戶標示「店鋪」，原告買受A2之3樓，其上經買方即原告簽名蓋章（見本院卷㈠第327頁、第329頁），其附件7之建材設備說明，項目載明「客廳、餐廳、臥室」、「浴廁」、「廚房」等字樣（見本院卷㈠第339頁）。

2.兩造簽立之「補充協議書」，第3條第2項雙方同意變更事項為「買為所購標的物部分室內空間，由賣方規劃施作相關之進、排水及污、廢水管線、共同管道間、隔間牆面，及衛生、廚具設備（詳附件3），以供買方使用。」；第4條第1項其他約定事項「買方同意就上述各項變使用部分，日後如主管機關要求回復原狀時，買方同意自行恢復依原設計規劃使用，並不得主張減少買賣價金或要求任何損害補償」（本院卷㈢第237頁）。

3.系爭建案之廣告文宣，其標題及內容載有「遠雄首品，住宅真價值，新莊副都心唯一，紐約當代藝術宅」、「實現！藝

術精品宅」、「小宅革命」、「豪宅尺度」、「小宅聰明置產六大族群：三人未滿小家庭、新世代自主女性、為子置產、老年換屋、獨居家庭」、「輕輕小豪宅，享享藝術夢」、「捷運兩房」等文句（見本院卷㈠第27頁至第35頁）。

4.系爭建案之廣告平面圖、系爭不動產平面圖，均有配置參考圖分列客廳、主臥、次臥、廚房、浴室、陽台等規劃擺設（本院卷㈠第293 頁至第298 頁）。

5.原告參觀系爭建案之預售屋樣品屋之拍攝照片，該照片顯示有客廳、主臥、次臥、廚房、浴室等住宅規劃擺設。（本院卷㈠第299 頁至第302 頁）。

6.承上，解釋契約應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院96年度台上字第2631號裁判意旨參照）。次按為避免企業經營者以不實之廣告致侵害消費者權益，消費者保護法認定契約責任及於廣告的內容，於該法第22條規定企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。依該法施行細則第23條規定廣告之型式，是指利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、電話傳真、電子視訊、電子語音、電腦或其他方法，可使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。預售屋之購屋人與建商訂定不動產買賣契約時，既無任何成品供購屋人決定是否欲承購該屋，衡諸常情，購屋人於訂約當時自當信賴購入後自己得使用之室內空間及格局高度及房屋品質將如同廣告上所載，準此而論，預售屋之建商以廣告內容誘發客戶預購房屋之動機，且進而以廣告內容與建商洽談該屋之性質時，該廣告之說明應成為契約內容之一部（最高法院87年度上字第861 號判決意旨參照）。兩造簽立之系爭買賣契約第1 條即載明「賣方應確保

廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其他記載之建材設備說明書、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為本契約之一部分」。依上說明可知，系爭建案預售屋之廣告宣傳品及其他記載之建材設備說明書、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為兩造間契約之一部分，且解釋兩造間之契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二字語，任意推解致失其真意。依上所述，系爭買賣契約書共有52頁，內容甚多，其標題為「遠雄首品預估屋買賣事宜」，一般房屋買賣亦常有如此記載，其附件7之建材設備說明，項目載明「客廳、餐廳、臥室」、「浴廁」、「廚房」；系爭建案廣告文宣刊登「遠雄首品，住宅真價值，新莊副都心唯一，紐約當代藝術宅」、「實現！藝術精品宅」、「小宅革命」、「豪宅尺度」、「小宅聰明置產六大族群：三人未滿小家庭、新世代自主女性、為子置產、老年換屋、獨居家庭」、「輕輕小豪宅，享享藝術夢」、「捷運兩房」等文句；系爭建案之廣告平面圖、系爭不動產平面圖，均有配置參考圖分列客廳、主臥、次臥、廚房、浴室、陽台等規劃擺設；原告參觀系爭建案預售屋樣品屋拍攝照片，該照片顯示有客廳、主臥、次臥、廚房、浴室之住宅規劃擺設等情。由是觀之，系爭建案預售屋有關建商即被告之廣告文宣、樣品屋介紹均以規劃銷售「住宅」為其主要內容，並無明確列出銷售「店鋪」、「一般事務所」字樣。且系爭買賣契約之建材設備說明，項目亦載明「客廳」、「餐廳」、「臥室」、「浴廁」、「廚房」等內容。基上，由一般交易上之習慣，本於經驗法則及誠信原則觀之，原告主張其以為買受之標的物為一般居家住宅，而被告亦係以住宅推銷，即屬有據。

㈡被告雖辯稱系爭買賣契約書第2條第2項房屋坐落之（三）

之2記載2樓至3樓為「店鋪」，其附件1（房屋平面圖-A2戶三樓平面圖，亦於圖面上之每一戶標示「店鋪」，並經原告簽名蓋章，且補充協議書所載第3條第2項亦有相關約定，顯見原告知悉上揭情事，為其買受房屋之特有性質，遠雄公司依契約、廣告說明物為給付，並無債務不履行之情事等語。惟查，系爭買賣契約書共有52頁，有如前述，上述有關「店鋪」字樣，僅有3處，大約有9字、18字及18字（見本院卷㈠第307頁、第329頁、第337頁），由契約全文觀之，斟酌上述系爭建案之廣告文宣內容、契約書之建材設備說明、預售屋樣品屋拍攝照片（均以合法住宅為推銷）等情，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤觀察，堪認遠雄公司係以可裝潢成合法住宅使用之店鋪出售，原告亦係以可將店鋪裝潢成合法住宅使用而買受，兩造約定買賣標的物是可供合法住宅使用之店鋪，然系爭不動產確僅能供店鋪使用，而不得作為合法住宅使用，顯有未合於債之本旨之瑕疵甚明。至兩造簽立之「補充協議書」，第3條第2項雙方同意變更事項為「買方所購標的物部分室內空間，由賣方規劃施作相關之進、排水及污、廢水管線、共同管道間、隔間牆面，及衛生、廚具設備（詳附件3），以供買方使用。」；第4條第1項其他約定事項「買方同意就上述各項變更使用部分，日後如主管機關要求回復原狀時，買方同意自行恢復依原設計規劃使用，並不得主張減少買賣價金或要求任何損害補償」之約定，係規範有關「原告所購標的物部分室內空間，由遠雄公司規劃施作相關之進、排水及污、廢水管線、共同管道間、隔間牆面，及衛生、廚具設備，以供買方使用，遠雄公司同意就上述變使用部分，日後如主管機關要求回復原狀時，原告同意自行恢復依原設計規劃使用，並不得主張減少買賣價金或要求任何損害補償」之事項，按諸常情，一般住宅、店鋪或一般事務所常有二度施工，變動室內空間利用，是上述約定，無涉「一般住宅」或「店鋪」之認定。是被告此部分所辯，尚難採信。

㈢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，債權人得解除其契約，民法第227條第1項準用同法第226條第1項、第256條定有明文。承前所述，系爭不動產既仍存有瑕疵（即依法不得作為住宅使用）而未合於債之本旨，遠雄公司又未爭執不可歸責於債務人，遠雄公司即應負不完全給付之責。且查，系爭不動產之基地（新北市○○區○○○○○段○○○ ○號）使用區分為第一種商業區（為供住宅區日常生活所需之零售業、服務業及其有關商業活動之使用而劃定之商業區），有系爭建案之地號表、系爭買賣契約書等件（見本院卷㈠第281頁、第307頁）在卷可稽，不得作為住宅使用，況遠雄公司亦自承其預售之系爭不動產係「店鋪」，有如上述，則依上說明，系爭不動產坐落於商業用地，且無法供一般合法居住使用，遠雄公司即有未合於債之本旨履行之瑕疵，遠雄公司就此瑕疵既因無法修正瑕疵而無補正可能，原告於本件依民法第256條規定主張解除系爭買賣契約，即屬適法。原告依民法第256條規定解除系爭買賣契約既有理由，本院毋庸再就原告其餘解除契約依據有無理由再為審酌，附此敘明。

㈣按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。三、受領之給付為勞務或為物之使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之。四、受領之給付物生有孳息者，應返還之。五、就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還。六、應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，應償還其價額，民法第259條規定有明文。本件原告已依系爭買賣契約給付買賣價金1,200萬元給遠雄公司，然系爭買賣契約，如前所述，業經原告合法解除，則原告自得依民法第259條第2款規定請求遠雄公司返還已給付之價金

及自受領時起之利息。又按契約解除，雙方互負回復原狀之義務，民法第259 條定有明文。此項互負之義務，依同法第261 條準用第264 條之規定，於他方未為對待給付前，得拒絕自己之給付，此一同時履行抗辯權之援用無需以訴為之，倘當事人一方在訴訟上已為此抗辯，法院即應為他方提出對待給付時，應對之為給付之判決。（最高法院85年度台上字第2220號、72年度台上字第1309號判決意旨參照）。系爭買賣契約既經原告合法解除，原告及遠雄公司分別負有回復原狀之義務，遠雄公司已依系爭買賣契約，於107 年11月8 日以買賣為原因辦理系爭不動產所有權移轉登記予原告，原告嗣於同日以系爭不動產共同設定最高限額抵押權900 萬元予訴外人中國信託商業銀行股份有限公司，此有系爭不動產登記第一類謄本各1 份（見本院卷㈡第431 頁至第433 頁、第493 頁至第495 頁，最高限額抵押權設定內容詳如附表三）附卷可稽，則原告於系爭買賣契約解除後，原告依前揭民法第259 條規定，亦負有返還未設定有前揭最高限額抵押權之系爭不動產所有權移轉登記予遠雄公司之回復原狀之義務，而遠雄公司既已於本件訴訟主張同時履行抗辯，則遠雄公司應於原告將系爭不動產上之前揭最高限額抵押權900 萬元辦理塗銷登記並將所有權移轉登記返還給遠雄公司之同時給付1,200 萬元，及自附表編號1 至11「金額」欄所示金額受領日之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息給原告。

㈤又按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。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。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277 條定有明文。本件原告主張其因遠雄公司前開不完全給付情事，致其受有支出其他費用（即附表編號12至25各項費用）之損失等節，並提出部分繳

費單據（見本院卷㈢第463頁至第485頁）為憑，惟查，附表一編號12至25各項費用為原告購買系爭不動產依法須繳納之稅費（契稅、房屋稅、地價稅）或為系爭不動產所有權人使用房地應支出之費用（產險費、管理費），核與遠雄公司前開債務不履行行為無直接關連，此等費用並非因遠雄公司前揭行為所生之損害，故原告此部分請求為無理由，不應准許。

㈥原告另主張鐘永善等4人誤導原告誤以為此買賣標的物可供合法居住使用，顯已違約並違反消費者保護法第22條，鐘永善等4人應負故意共同侵權行為責任等語，然原告就鐘永善等4人有何因執行職務故意侵權行為或違背消費者保護法之行為，全然未舉證以實其說，故原告主張遠雄公司及鐘永善等4人應依消費者保護法第22條及侵權行為法律關係負連帶賠償之責等語，洵不足採。

六、綜上所述，原告主張系爭不動產有未合於債之本旨履行之瑕疵（依法不得作為住宅使用）且瑕疵無法補正而解除契約，依民法第259條規定請求於原告將附表三所示之最高限額抵押權登記塗銷並將附表二所示不動產所有權移轉登記返還給遠雄公司之同時，遠雄公司應給付1,200萬元，及自附表一編號一至十一所示「金額」欄所示金額受領日（如附表一「付款日期」欄所示）之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。至原告其餘請求（即原告請求鐘永善等4人連帶負侵權行為損害賠償責任，及請求被告連帶賠償附表一編號12至25款項），難認為有理由，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，原告及遠雄公司均陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保後併宣告之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘

明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　24　　日

民事第六庭　審判長　法　官　陳映如

法　官　楊千儀

法　官　莊哲誠

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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　24　　日

書記官　尤秋菊

附表一：

編號	項目	付款日期	金額（新臺幣）
1	訂金	104年2月20日	48萬元
2	簽約金	104年2月28日	84萬元
3	開工款㈠	104年9月25日	36萬元
4	工程款㈡	104年12月28日	36萬元
5	工程款㈢	105年5月12日	36萬元
6	工程款㈣	105年9月20日	36萬元
7	工程款㈤	106年1月5日	36萬元
8	工程款㈥	106年6月20日	36萬元
9	繳交房屋款	107年10月18日	90萬元

（續上頁）

10	房屋款貸款	107年11月12日	750萬元
11	交屋款	107年11月19日	12萬元
12	契稅等相關費用	107年10月18日	11萬3,546元
13	107年地價稅	107年11月19日	688元
14	管理費（107 年11月19日至108年5月19日）	107年11月19日	1萬5,738元
15	107年房屋產險費	108年2月20日	1,817元
16	108年房屋稅	108年5月8日	8,820元
17	108年地價稅	108年11月7日	5,836元
18	108年房屋產險費	108年11月12日	1,791元
19	108 年6 、7 月管理費	108年7月29日	5,246元
20	108 年8月管理費	108年8月22日	2,623元
21	108年9月管理費	108年9月2日	2,623元

（續上頁）

22	108 年10月管理費	108年10月15日	2,623元
23	108 年11、12月管理費	108年12月21日	5,246元
24	109 年1月管理費	109年1月10日	2,623元
25	109 年2月管理費	109年2月10日	980元
		合計	1,217萬200元

附表二：系爭不動產標示

土地：

編號	土地坐落 縣市	○鄉鎮市區○	段	○ ○段	地號	使用區分	面積 平方公尺	權利範圍	備考
1	新北市	○ ○○區	○○○○段	一小段	307	空白	1,617.70	670/100000	

建物：

編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	附屬建物用途及面積	權利範圍	備考
1	5343	新北市新莊區中德路20號3樓	新北市新莊區副都心段一小段307地號	鋼筋混凝土造15層樓房	3 層：40.46 合計：40.46	陽台：4.78	1/1	共有部分：5385建號、面積：4,032.96平方公尺、權利範圍：670/ 100000

附表三：最高限額抵押權

編號	設定義務人	擔保範圍	設定權利範圍	登記日期	登記權利人	擔保債權總金額（新臺幣）	債權額比例
1	詹瓊華	新北市新莊區副都心段一小段307 地號（附表二所示土地編號1）	670/100000	107 年11月8 日	中國信託商業銀行股份有限公司	9,000,000 元	1/1
2	詹瓊華	新北市新莊區副都心段一小段5343建號（附表二所示建物編號1）	1/1	107 年11月8 日	中國信託商業銀行股份有限公司	9,000,000 元	1/1
共同擔保地號：副都心段一小段307 地號、共同擔保建號：副都心段一小段3310建號							