

臺灣橋頭地方法院民事判決

107年度消字第2號

01  
02  
03 原 告 紀怡慧  
04 訴訟代理人 柳聰賢律師  
05 被 告 聯上實業股份有限公司  
06 兼法定代理  
07 人 蘇永義  
08 被 告 聯立建設有限公司  
09 兼法定代理  
10 人 蘇李數枝  
11 被 告 陳偉明  
12 楊淑綿  
13 上六人共同  
14 訴訟代理人 李玲玲律師  
15 王明一律師  
16 被 告 聯永廣告事業股份有限公司  
17 兼法定代理  
18 人 王文泓  
19 被 告 陳玉菁  
20 上三人共同  
21 訴訟代理人 楊啟志律師  
22 林鼎越律師

23 上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國108年4月22日  
24 言詞辯論終結，判決如下：

25 主 文

26 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

27 訴訟費用由原告負擔。

28 事實及理由

29 一、原告主張：

30 (一)被告聯上實業股份有限公司（下稱聯上實業）為上櫃公司，  
31 法定代理人為被告蘇永義；被告聯立建設有限公司（下稱聯  
32 立建設）為被告聯上實業之關係企業，法定代理人為被告蘇

01 李數枝；被告聯永廣告事業股份有限公司（下稱聯永廣告）  
02 為被告聯立建設之廣告代銷公司，法定代理人為被告王文泓  
03 ；被告陳偉明為聯上實業業務部襄理、被告楊淑綿則為聯立  
04 建設推出建案之土地所有權人、被告陳玉菁為聯永廣告之銷  
05 售人員。聯上實業、聯立建設、陳偉明、楊淑綿、陳玉菁均  
06 明知高雄市○○區○○段○○○號土地使用分區為「旅館用地  
07 」，在其上建屋亦僅得供「旅館用途」，不得供住家使用，  
08 竟意圖為自己或他人不法之所有，先以上櫃公司「聯上實業  
09 」推案，以「聯上建築」、「聯上湖美學」（下稱系爭建案  
10 ）為名推出設於澄○○區○○路○○○號住家大樓，再以「  
11 聯立建設」為出賣人，並由「聯永廣告」從事企劃行銷，而  
12 王文泓更在民國105年1月5日蘋果日報上以專家身分提出  
13 意見「…面湖前排景觀宅均為禁建之前取得建照的建案，且  
14 建築須經都市設計審議委員會審查後，才能取得建照，近年  
15 來推案以豪墅為主，景觀宅較稀有，有無景觀價格落差大」  
16 ，並於105年5月21日在蘋果日報虛偽登載「全案為零店面  
17 全住宅社區」。又被告推出系爭建案廣告DM及A1傢俱配置參  
18 考示意圖，該廣告DM宣稱「2房總價298萬輕樂購專案」、「  
19 美景綠意：澄清湖、鳳山熱帶園藝試驗所，生活機能：文  
20 山、澄清湖商圈、長庚醫院」、「文教學區：文山高中、文  
21 德國小、烏松國小」、「純淨2房，限量珍藏」、「簡約設  
22 計，沒有多餘的裝飾，還給您墜質樸的生活。高而透亮的落  
23 地門窗，再以園藝燈光點綴，簡單卻不馬虎，為您的生活品  
24 質加分」、「簡約線條設計，屬於你最自在的旅店宅」、「  
25 打造屬於你最自在的潮流旅店宅」、「供應全棟住戶用水」  
26 ，及登載一般居家裝潢與設施之實品照片、傢俱配置圖，一  
27 般消費者觀察整體廣告內容，尚難知悉系爭建案不得作為住  
28 宅使用，足以影響交易決定之商品用途為虛偽不實及引人錯  
29 誤之表示，業經公平會公處字第106005號處分書以違反公平  
30 法第21條第1項裁處聯立建設、聯永廣告罰鍰確定。

31 (二)原告於104年10月27日前往接待中心，由陳偉明提供售屋廣

01 告，並由陳玉菁向原告誣稱系爭房地係「2房景觀宅」，係  
02 住家用，並未告知實際上使用分區為「旅館用地」，僅得供  
03 「旅館用途」，且未給予30日之審閱期間，要求原告放棄審  
04 閱期間，致原告信以為真陷於錯誤，當天立即簽訂土地、房  
05 屋買賣契約（下稱系爭房地買賣契約），購買聯上湖美學A1  
06 棟5樓土地、房屋，建物門牌號碼高雄市○○區○○路○○○  
07 號5樓之2（下稱系爭房屋）、土地坐落高雄市○○區○○  
08 段○○○ ○號（下稱系爭土地）、編號A1-5樓、面積91.86平  
09 方公尺（下合稱系爭房地）。房屋買賣總價新臺幣（下同）  
10 5,260,000元（包括建物4,360,000元、車位900,000元）  
11 ，土地價金1,320,000元（包括土地1,090,000元，車位23  
12 0,000元），總價6,580,000元，原告均已支付完畢，並支  
13 付印花稅1,876元、登記費807元、書狀費560元、登記費  
14 3,600元、書狀費160元、謄本費300元、代書費13,000元  
15 （以上合計20,303元），契稅36,720元、11,712元，原告雇  
16 工裝潢支付800,000元，以上原告總計支付7,448,735元。

17 (三)被告實施詐術致原告限於錯誤而受有前揭損害，依民法第18  
18 4條第1項前段、後段應連帶負侵權行為損害賠償責任。又  
19 聯立建設、聯永廣告業經公平會以違反公平法第21條第1項  
20 裁處罰鍰確定，自屬違反保護他人之法律，被告依民法第18  
21 4條第2項亦應連帶負侵權行為損害賠償責任。又聯立建設  
22 、楊淑綿分別為系爭房屋、土地之出賣人，構成不完全給付  
23 ，因其等已明示拒絕改善，且從公平交易委員會處分書亦已  
24 認定尚未改善，已確定為給付不能，從而原告得依民法第22  
25 7條、第259條、第260條解除契約並向聯立建設、楊淑綿  
26 請求不履行之損害賠償，自屬有據。又聯立建設、楊淑綿所  
27 為給付乃屬物之瑕疵，自得依民法第359條請求解除契約及  
28 依民法第360條請求損害賠償。又原告依消費者保護法第7  
29 條、第8條、第9條、第23條、公平交易法第29條前段、第  
30 30條、第31條請求損害賠償及依消費者保護法第51條請求懲  
31 罰性賠償金。綜上，爰依民法第184條第1項前段、後段及

01 第2項、第227條、第259條、第260條、第359條、第36  
02 0條、消費者保護法第7條、第8條、第9條、第23條、第  
03 51條、公平交易法第29條前段、第30條、第31條等規定提起  
04 本訴，並聲明：（一）被告應連帶給付原告7,448,735元，  
05 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
06 息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告方面：

08 (一)被告聯永廣告、王文泓、陳玉菁以：

09 王文泓係聯永廣告之負責人無誤，聯永廣告雖受聯立建設委  
10 託進行聯上湖美學之代銷業務，然聯永廣告與聯上實業、聯  
11 立建設均非關係企業，另陳玉菁曾受聘擔任聯永廣告之銷售  
12 人員。原告對王文泓所提刑事詐欺之告訴，經橋頭地檢署偵  
13 查後，業以106年度偵字第8474、8475、9364號不起訴處分  
14 書對王文泓作出不起訴處分，益證王文泓確無原告所指之「  
15 意圖不法所有，提供不實資訊，使原告陷於錯誤，而購買系  
16 爭房地之情形」甚明。又原告並非104年10月27日當日前往  
17 接待中心參觀後即購屋，而係於104年10月21日首次前往參  
18 觀，其後於同年月24日又來參觀，並下斡旋金，嗣於同年月  
19 27日簽約，故原告係多次參觀後才購屋，並非衝動購屋之情  
20 形，而聯永廣告於對所屬業務員進行教育訓練時，均會要求  
21 業務員於對客戶介紹時，須清楚告知系爭建案之土地使用分  
22 區係屬「旅館用地」，而陳玉菁擔任聯永廣告銷售人員於進  
23 行銷售時亦曾明確告知原告：「這個房子的地是旅館用地」  
24 ，故原告主張「並未告知係旅館用地，僅得供旅館用途」云  
25 云，均屬不實在。再者，原告所主張王文泓接受蘋果日報訪  
26 問之陳述，係蘋果日報之記者自行前往系爭建案之銷售中心  
27 加以採訪而作成相關報導，並非聯永廣告花費廣告費要求其  
28 配合報導系爭建案，故該篇報導相關內容係蘋果日報之採訪  
29 記者採訪後基於其採訪之專業所作成報導，聯永廣告及王文  
30 泓對其報導之內容，毫無置喙之餘地，於其對外刊登前，亦  
31 無從悉其報導之內容，且就該篇報導記載王文泓之陳述，亦

無任何不實之陳述，且原告所提之部分報導，並非系爭建案之報導，而係「聯上湖美學II期」建案之報導，均明確記載系爭區之建築案之「使用分區：旅館區」之文字，而觀上開「使用分區：旅館區」記載所使用之字體，均使用與同行文字相同大小之字體，非常容易使消費者一眼即可看到，顯見聯永廣告並無隱瞞系爭建案位於旅館區之情形，且陳玉菁代表聯永廣告行銷系爭建案時亦一再告知消費者系爭建案之使用分區係屬旅館區，再參原告提出之系爭土地買賣契約書、系爭建物買賣契約書、作為房屋買賣契約附件之房屋權狀及使用執照之記載，消費者於購買系爭建案時，均可明確知悉系爭建案係位於旅館區，建物係以旅社申請，不同於一般住宅，不能使用一般住宅的銀行政策之優惠利率，故聯永廣告、王文泓、陳玉菁等人並無欺瞞之意。另就原告所主張之費用，除所謂「裝潢費用」未提出任何單據以實其說而有爭執外，其餘不易予爭執。未查，聯永廣告雖遭行政院公平會以違反公平交易法第21條加以處罰，惟聯永廣告自始即認公平會之處分實有明顯錯誤，且原告實際上於購屋時已知悉系爭房地之基地係屬「旅館用地」，業經檢察官審酌在案，顯見原告並無任何誤認之情事。既聯永廣告、王文泓、陳玉菁等人並無如原告所主張對其為詐欺之侵權行為，原告主張依侵權行為法則加以賠償即無理由等語置辯，並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二) 被告聯上實業、蘇永義、聯立建設、蘇李數枝、陳偉明、楊淑綿以：

1. 聯立建設起造興建坐落系爭土地之系爭建案，係於104年7月22日取得高雄市政府工務局核發之使用執照，使用執照上明確記載「建物用途：旅社」，建物所有權狀亦明白記載「主要用途：旅社」。又地主僅係單純土地所有權人，並未參與系爭建案之規劃與銷售，本件建案係由聯立建設起造與銷售，且本案為成屋銷售，係在建物完成興建並取得使用執照

01 後，聯立建設始與聯永廣告簽訂「廣告企劃銷售合約書」，  
02 契約中特別約明：「本案使用土地分區為旅館區，建築物用途  
03 為旅社，乙方銷售時須充分告知消費者」，而系爭建築案自10  
04 4年間陸續出售，於105年2月份全部銷售完畢。本案因戶  
05 數少、售價低、建築品質及區域位置均佳，因此銷售快速，  
06 銷售期間僅於104年11月10日發行過一款廣告單，該廣告單  
07 中間明顯位置有以粗體字敘明屬於你最自在的「旅店宅」，  
08 文字說明中亦有相同之「旅店宅」等字，以強調旅店性質，  
09 廣告單最下行亦載明使用分區：「旅館區」。又客戶至被告  
10 聯立建設銷售中心參觀時，會聽取銷售人員之解說，解說人  
11 員並會佐以電腦面板說明建案資訊讓客戶更加了解，銷售現  
12 場並備有建照影本公看屋客戶閱覽，內容亦可知建案基地為  
13 旅館用地。至於原告提出之系爭建案廣告之「傢具配置參考  
14 示意圖」僅係尺寸、位置標示、設備擺放之參考示意，並非  
15 廣告文宣，況廣告、電子表版、資訊、契約書均已清楚說明  
16 爭建物係旅館用途，自無再於「傢具配置參考示意圖」單張  
17 上重複標示旅館之必要。又銷售人員對前來看屋之客戶均會  
18 明確說明系爭建案使用分區為「旅館用地」，而系爭建案對  
19 面的第2期建案方為「住宅用地」，此一事實亦有民眾於10  
20 4年10月31日在網站痞客邦發表的文章可佐，足證系爭建案  
21 價格相較於一般住宅低廉，且銷售人員均明確告知本案為旅  
22 館，不同於對面的住宅建案，定位與定價均不相同，並無隱  
23 瞞之事實。且系爭土地買賣契約書中特別標示「使用分區為  
24 都市計畫內旅館區」、「土地使用分區為旅館區，建物以旅  
25 社申請」等字樣外，另於系爭建物買賣契約書中，除清楚標  
26 示「用途旅社」、「土地使用分區為旅館區，建物以旅社申  
27 請」外，特別在每一份房屋買賣契約書附件二提供載明「主  
28 要用途：旅社」該戶建物所有權狀，以及載明「建物用途：  
29 旅社B4」之各建物使用執照。基上，原告主張銷售人員陳玉  
30 菁向原告誣稱系爭大樓係2房景觀宅、係住家用，並未告知  
31 實際上使用分區為「旅館用地」，致原告誤信而陷於錯誤云

01 云，即與事實不符。另陳偉明於原告簽約日（104年10月27  
02 日）並未在場，亦未曾參與銷售，原告稱陳偉明提供售屋廣  
03 告予伊云云，並非事實。至於原告就蘇永義、蘇李數枝、王  
04 文泓、陳偉明、楊淑綿提出加重詐欺告訴部分，業經橋頭地  
05 檢署不起訴處分在案，益證被告等人對於原告並無施用詐術  
06 ，原告與聯立建設、楊淑綿簽訂買賣契約乃基於其自由意志  
07 所為。

08 2. 聯上實業並未持有聯立建設任何出資額，且非聯立建設之執  
09 行業務股東或董事，是依公司法就關係企業之定義而言，聯  
10 立建設並非聯上實業之關係企業。又系爭房地買賣契約、銷  
11 售現場之圖說均已標示系爭房地之使用分區與建物用途，屋  
12 內配備之逃生照明燈與廣播設備亦與一般住宅明顯有別，並  
13 無「依法律或依契約」應揭露、卻「刻意隱瞞」「重大交易  
14 資訊」而對原告施用詐術侵權情事。聯立建設既已將土地使  
15 用分區及建物用途標示於上揭資料中，顯無使他人陷於錯誤  
16 之故意，聯立建設並無依法應揭示而未揭示事項，更無刻意  
17 隱瞞系爭建築案土地使用分區為「旅館用區」、建物用途為「  
18 旅社」意圖之事實，自不構成詐欺侵權行為，橋頭地檢署亦  
19 認定蘇永義、蘇李數枝、陳偉明、楊淑綿、王文泓並無詐欺  
20 行為。次查，就原告主張聯上實業、聯立建設、聯永廣告及  
21 陳偉明、楊淑綿、陳玉菁違反公平交易法第21條、消費者保  
22 護法第22條、第23條規定，屬民法第184條第2項違反保護  
23 他人法令之部分，本件買賣契約據以成立之內容及資料並不  
24 僅只有廣告，另含現場銷售人員之告知、現場放置的建造執  
25 照與使用執照、現場建物內的相關設備（屋內均有廣播器與  
26 逃生照明）、買賣契約書約定及其所附資料（使用執照、所  
27 有權狀）等，所有資料足使原告知悉建物法定用途為旅社、  
28 土地使用分區為旅館區，而原告亦確實知悉旅館用地、旅社  
29 等事實，考量價格等因素而願意簽訂系爭房地買賣契約，足  
30 見原告購買時並無任何買受意思表示錯誤。且個人購屋時  
31 考慮因素眾多，所重視之點互不相同，諸如房屋總價、付款

01 方式、地段、所屬學區、增值能力、建材、交通、坪數大小  
02 、公設比、自備款多寡、銀行利息高低、個人日後償債能力  
03 等，銷售廣告僅係因吸引或促使消費者前往購屋動機之一，  
04 在下決定時勢必是了解後才慎重決定，不可能輕率、錯誤，決  
05 定；且近年購屋之相關訊息取得容易，購屋應注意之一般事  
06 項如產權、銷售方式等已成為一般消費者所熟知，銷售廣告  
07 所發揮之行銷創意，僅係吸引消費者購屋動機之一，而非影  
08 響成交與否之因素。本件原告所購買之房地，價金數百萬元決  
09 以上，顯非日常生活慣行發生之交易，衡諸常情，渠等於決  
10 定購買前，除商談交易價金外，關於房地之所在區段、周遭  
11 環境、建物朝向、格局、建材品質等等，焉有不一一加以明  
12 白細究？豈有忽視建築執照、使用執照、登記簿、所有權  
13 狀等證明文件並仔細查閱，以確認系爭房地之土地分區及可  
14 供用途之可能？而於產權過戶後取得土地、建物之所有權狀  
15 時，又怎會不閱覽，以確認所取得之權利範圍及品質是否與  
16 買賣契約約定之內容相符？原告主張購屋過程全憑系爭建案  
17 廣告DM而決定購買云云，顯與常情不符。另依公平交易法第  
18 21條之立法意旨，係處罰DM廣告引誘潛在客戶前來看屋之行  
19 為，並未探究買賣契約之成立出賣人是否確有故意隱瞞重大  
20 事項而構成詐欺、買受人是否確實陷於錯誤認知而購買等詐  
21 欺構成要件事實，自無從僅以公平交易委員會之行政管  
22 度認定被告成立民事故意詐欺。本件消費者既已於廣告銷售  
23 過程充分知悉土地使用分區係旅館區、建物係旅社用途，無  
24 從諉為不知，且從痞客邦網站之貼文益證，原告明顯知悉系  
25 爭建案與其對面之建案（住宅）法定用途並不相同，原告自  
26 不能主張因廣告而受有損害，且期間亦欠缺相當因果關係。  
27 基上，聯立建設違反公平交易法第21條廣告不實之規定，與  
28 原告是否受詐欺或陷於錯誤而交付價金已無無關聯性，蓋，  
29 廣告目的僅是引誘潛在客戶前來看屋，至於是否成交仍須視  
30 雙方買賣解說標的物、磋商過程而定，是原告單以聯立建設  
31 違反公平交易法第21條規定即主張本案被告有該當民法第18



01 4 條第 2 項之侵權行為，實與該條構成要件不符。而原告既  
02 經現場銷售人員解說及現場資料已知悉所購買之系爭土地為  
03 旅館用地、楊淑綿簽訂買賣契約，且依據兩造契約內容以觀，雙  
04 方洽談之買賣標的物為旅館用地、旅社建物，非一般住宅。  
05 查原告既已於廣告銷售過程充分知悉土地係旅館區、建物係  
06 旅社用途，自不能主張因廣告而受有損害，是原告以聯立建  
07 設違反消費者保護法第 22 條規定即主張該當民法第 184 條第  
08 2 項之侵權行為，實有違誤。再就原告主張聯上實業、聯立  
09 建設、聯永廣告、陳偉明、楊淑綿及陳玉菁因違反公平交易  
10 法第 21 條規定成立共同侵權行為部分，查公平交易法第 21 條  
11 有關廣告不實之規範主體為廣告主，而本件廣告文宣之廣告  
12 行為主體為被告聯立建設，並非聯上實業、陳偉明及楊淑綿  
13 之 1 規定之關係企業，原告據何事實主張公開上櫃、股東眾  
14 多的聯上實業應負共同侵權、共同廣告行為責任？本件廣告  
15 文宣係聯永廣告負責企劃、設計、製作、發行，經委託人聯  
16 立建設審核後發行派報，自始至終未曾經聯上實業審核，且  
17 原告知悉出賣人係聯立建設，而非上櫃公司連上實業，自無  
18 可能認知廣告是聯上實業所為，原告主張聯上實業、陳偉明  
19 及楊淑綿為共同侵權行為人，應對渠等有該當侵權行為之經  
20 各項構成要件事實逐一提出具體說明與舉證。且本件廣告經  
21 公平交易委員會行政調查，亦認廣告行為人為聯立建設及其  
22 委託之聯永廣告，聯上實業、陳偉明及楊淑綿均非廣告行為  
23 人或參與人，原告主張聯上實業、陳偉明及楊淑綿應連帶負  
24 責，明顯無據。綜上，聯立建設、楊淑綿對系爭房地之交易  
25 資訊均已充分揭露，並無刻意隱瞞交易標的之使用分區、用  
26 途，更無積極使用詐術，欺瞞原告系爭房地之使用分區為  
27 住宅使用，而使原告購入系爭房地之侵權行為。且原告於買  
28 受系爭房地前均已知悉系爭房地之使用分區為旅館用地、建  
29 30 31 物用途為旅館，非一般住宅用地及住宅，簽約時亦核對系爭

01 房地所有權狀內容無誤後才簽約，橋頭地檢署亦認定被告未  
02 有施用詐術使原告陷於錯誤之詐欺行為。既聯上實業、陳偉  
03 明亦非本件之起造人、出賣人、廣告行為人，原告主張被告  
04 共同詐欺致陷於錯誤而受有如起訴狀所載之侵權損害，即無  
05 理由。

- 06 3. 另被告聯立建設、楊淑綿已依雙方系爭房地買賣契約履行移  
07 轉與交付系爭房地予原告，即已依債之本旨完成給付，自無  
08 原告所稱不完全給付之情事，原告援引民法第226條、第22  
09 7條、第260條規定，向被告請求不完全給付之損害賠償，  
10 自無理由。再就原告主張瑕疵解除契約部分，原告並未敘明  
11 其係主張物之瑕疵或權利瑕疵，及其係依據何規定解除契  
12 約等項；本件原告似主張買賣標的物受公法使用限制，而非  
13 主張標的物有何滅失或減少契約約定之價值與品質，故似非  
14 主張物之瑕疵，而係主張權利瑕疵。然本件原告於買受系爭  
15 房地前，即已知悉系爭房地非一般住宅用地及住宅，與一般  
16 住宅用地及住宅之使用有所不同，而仍願意買受系爭房地作  
17 為住宅使用（如符合稅法規定，稅率仍可申請自住稅率），  
18 故無權利瑕疵擔保之適用。退步言，縱其主張物之瑕疵擔保  
19 ，惟買賣契約及銷售資料均已明白揭示公法使用分區及類別  
20 ，且銷售人員亦有明確告知，原告事後始稱不知使用限制而  
21 要求解約，即有民法第359條但書規定之解除契約顯失公平  
22 情事，不能解除契約。末依原告主張，伊是於高雄市政府工  
23 務局聯合稽查小組於105年7月29日前往查勘，嗣接獲高雄  
24 市政府工務局函文通知始知悉系爭房地法定用途，並於105  
25 年8月間向高雄市政府消費者服務中心申訴及通知聯立建設  
26 與楊淑綿云云。換言之，原告於發現其所指瑕疵後，即於10  
27 5年8月間通知聯立建設與楊淑綿，然原告遲至107年7月  
28 6日方以高雄義民郵局第121號存證信函向聯立建設與楊淑  
29 綿為解除契約之意思表示，明顯已逾民法第365條第1項之  
30 解除權時效規定，自不得解除契約等語置辯。並聲明：（一  
31 ）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣

01 告免為假執行。

02 三、兩造不爭執事項：

03 (一)被告聯上實業法定代理人為被告蘇永義、被告聯立建設法定  
04 代理人為被告蘇李數枝、被告聯永廣告法定代理人為被告王  
05 文泓、被告陳偉明為聯上實業業務部襄理、被告楊淑綿為系  
06 爭建案之基地所有權人、被告陳玉菁為銷售人員。

07 (二)被告聯永廣告為被告聯立建設出售系爭建案之廣告代銷公司  
08 。

09 (三)原告所買受之系爭土地使用分區為旅館用地、建物以旅社申  
10 請。

11 (四)原告前對被告蘇永義、蘇李數枝、王文泓、陳偉明、楊淑綿  
12 提出加重詐欺告訴部分，業經橋頭地檢署以106年度偵字第  
13 8474、8475、9364號作成不起訴處分。

14 (五)行政院公平交易委員會前以被告聯立建設公司、聯永廣告公  
15 司違反公平交易法第21條第1項規定，以公處字第106005號  
16 處分書分別對被告聯立建設公司、聯永廣告公司處以罰鍰確  
17 定。

18 四、本件爭點如下：

19 (一)被告蘇永義、蘇李數枝、王文泓、陳偉明、楊淑棉、陳玉菁  
20 、聯上實業、聯立建設、聯永廣告對原告是否成立侵權行為  
21 ？原告是否因被告施用詐術陷於錯誤而簽訂系地買賣契約？

22 (二)原告對被告聯立建設、楊淑綿請求不完全給付之損害賠償，  
23 有無理由？

24 (三)原告對被告聯立建設、楊淑綿依民法第359條請求解除契約  
25 及依民法第360條請求損害賠償，有無理由？

26 (四)原告對被告聯立建設、聯永廣告依消費者保護法第23條請求  
27 負連帶損害賠償責任，有無理由？

28 (五)原告對被告聯立建設、聯永廣告依消費者保護法第7、8、  
29 9條請求損害賠償責任，有無理由？

30 (六)原告對被告聯立建設公司、聯永廣告公司依消費者保護法第  
31 51條請求懲罰性賠償金，有無理由？

01 (七)原告對被告被告蘇永義、蘇李數枝、王文泓、陳偉明、楊淑  
02 棉、陳玉菁、聯上實業、聯立建設、聯永廣告公司依公平交  
03 易法第29條前段、30條、第31條請求排除侵害及損害賠償責  
04 任，有無理由？

05 五、本院得心證理由：

06 (一)被告蘇永義、蘇李數枝、王文泓、陳偉明、楊淑棉、陳玉菁  
07 、聯上實業、聯立建設、聯永廣告公司對原告是否成立侵權  
08 行為？原告是否因被告施用詐術陷於錯誤而簽訂系爭買賣契  
09 約？原告對聯立建設、楊淑綿請求不完全給付之損害賠償及  
10 依民法第359條請求解除契約及依民法第360條請求損害賠  
11 償，有無理由？

12 1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之  
13 合理期間，供消費者審閱全部條款內容；中央主管機關得選  
14 擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多  
15 寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間，消費者  
16 保護法第11條之1第1項、第3項規定甚明。上開規定係於  
17 92年1月24日所增訂，立法理由在於：維護消費者知的權利  
18 ，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之  
19 機會。如消費者已有詳細審閱契約之機會，該條之保護目的  
20 已達；更何況，於現代交易型態下，許多交易機會稍縱即逝  
21 ，對消費者而言，時效掌握之重要性未必低於契約審閱權，  
22 消費者若已藉由其他方式瞭解契約內容，或基於其他考量，  
23 而決定放棄審閱期間以爭取交易機會，若強令所有以定型化  
24 約款進行之交易均需嚴格遵守審閱期間，無異使交易遲延，  
25 消費者可能因而坐失商機，未必盡屬有利。易言之，若消費  
26 者於簽約審閱契約條款內容之期間，雖未達規定期間，惟企  
27 業經營者未有妨礙消費者事先審閱契約之行為，消費者有充  
28 分了解契約條款之機會，且於充分了解後同意與企業經營者  
29 成立契約關係，基於其他考量而選擇放棄審閱期間者，要僅  
30 係消費者自行放棄權利，法無禁止拋棄之明文，則在現代私  
31 法自治及契約自由原則之下，並無不可。另企業經營者為使

01 消費者更易於掌握契約條款重要內容，而於契約條款下要求  
02 消費者簽名，以慎重其事，對於消費者並無不利，更與消費  
03 者保護法立法旨趣無違。消費者事後始以審閱契約內容，其  
04 之期間未達規定期間，主張契約條款不構成契約之內容，其  
05 行使權利顯然違反民法第148條第2項所定誠信原則，應認  
06 消費者不得再為此主張（臺灣高等法院95年度上易字第107  
07 號民事判決意旨參照）。又按消費者保護法第11條之1第1  
08 項明文規定企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30  
09 日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，其立法目  
10 的，在維護消費者之權利，確保其於訂立定型化契約前，  
11 有充分了解定型化契約條款之機會，但綜觀定型化契約簽訂  
12 有當時之客觀情狀，足見消費者確已知悉定型化契約條款之  
13 容，則消費者如為節省時間、爭取交易機會或其他因素，而  
14 自願放棄契約審閱權，自非非法所不許（臺灣高等法院101年  
15 度上易字第146號判決意旨參照）。又依內政部公告「成屋  
16 買賣契約書範本」建議企業經營者應給予消費者至少5日以  
17 上的契約審閱期。

18 2. 經查，陳玉菁於另案刑事偵訊證稱：伊為聯永廣告公司聘  
19 人員，「湖美學」建案為聯永廣告公司負責銷售，當時伊負  
20 責銷售業務，工作內容係介紹客戶房子、議價、簽約及交屋  
21 等，原告購買系爭房屋為伊所賣，從一開始介紹到後來簽約  
22 ，銷售房子時，伊即告知系爭房屋之土地係旅館用地，客戶  
23 如何使用，伊無法干涉。為原告並非第一次來談，之前就有  
24 拿空白之系爭買賣契約請原告看有何問題，後來原告又再來  
25 ，伊問原告對於系爭買賣契約有何意見，包括旅館用地，伊  
26 有原告強調加註「買方願意放棄5天審閱權」係因原告先前  
27 已將系爭買賣契約拿回去審閱完畢。因伊需確認客戶有看到  
28 系爭買賣契約內容，方始使客戶放棄審閱權，才會加註買方  
29 自願放棄5日審閱權，斯時原告只說一定要車位等語明確  
30 （106年度他字第96號卷第225至227頁）。復審諸系爭土  
31 地及房屋買賣契約均載明：「契約審閱權：契約於中華民國

01 104年10月27日經買方攜回審閱1日（契約審閱期間至少五  
02 日）」、「契約於中華民國104年10月27日經買方審閱完畢  
03 ，買方願意當天簽約，並自願放棄五日審閱權，與賣方無涉  
04 。買方簽章：紀怡慧（簽名蓋印）」（審消卷第52、68頁）  
05 。上開有關審閱期間之約定，係任何人於簽名前均可輕易看  
06 見，並無字體細小、位置隱蔽或其他情事，致原告難以注意  
07 其存在或辨識之情形，且原告亦於自願放棄5日審閱權後方  
08 簽名蓋印，核屬自願放棄5日契約審閱權無訛。揆諸前揭實  
09 務見解，原告訂約當時自願放棄契約審閱權，自非法所不許  
10 ，嗣提起本訴始以審閱契約條款內容之期間未達規定期間，  
11 主張契約條款不構成契約內容云云，要無可採。

12 3.原告主張於104年10月27日前往接待中心由陳偉明提供售屋  
13 廣告，陳玉菁向原告訛稱系爭大樓係4房景觀宅，係住家用  
14 ，並未告知實際上使用分區為「旅館用地」，僅得供「旅館  
15 用途」，致原告信以為真而陷於錯誤，當天立即簽訂系爭土  
16 地、房屋買賣契約，購買系爭房地等情，為被告所否認，是  
17 以原告應就被告詐欺行為、兩造間訂立之系爭買賣契約以自  
18 用住宅為契約約定之內容、兩造間以自用住宅為契約約定之  
19 通常效用、預定效用等節負舉證之責。經查：

20 (1)系爭土地買賣契約第1條「一、(一)土地坐落高雄市○○區○  
21 ○段○○○ ○號等一筆土地…使用分區為都市計畫內旅館區」  
22 ，系爭房屋買賣契約第1條「一、(三)建物坐落：高雄市○  
23 ○區○○段○○○ ○號…；主建物面積49.48平方公尺，權利  
24 範圍全部，用途旅社」，系爭土地、房屋買賣契約第6條「  
25 七、本筆買賣土地使用分區為旅館區，建物以旅社申請，不  
26 符合目前銀行政策之優惠利率，惟本案亦經銀行依客戶資格  
27 條件，配合專案利率處理」（審消卷第52、65、68、73頁）  
28 ，足認系爭土地買賣契約已載明使用分區為都市計畫內旅館  
29 區，系爭房屋買賣契約亦載明用途為旅社，實無原告所述被  
30 告未告知使用分區及用途之情事，且系爭買賣契約並無以自  
31 用住宅為契約約定之內容、兩造間亦無以自用住宅為契約約

01 定之通常效用、預定效用。

02 (2) 至於原告提出廣告DM及A1傢俱配置參考示意圖（審消卷第45

03 至50頁）主張此等廣告就足以影響交易決定之商品用途為虛

04 偽不實及引人錯誤之表示。經查，原告提出前揭廣告為聯永

05 廣告公司委任訴外人慶三堂印刷廠有限公司（下稱慶三堂公

06 司）印刷，而慶三堂公司迄至104年11月10日方始交付予聯

07 永廣告公司，此有慶三堂公司開立之出貨單、統一發票附卷

08 可稽（審消卷第341頁）。準此，原告簽訂系爭土地、房地

09 買賣契約日期既為104年10月27日，兩造於簽立契約當下尚

10 無前揭廣告單及傢俱配置參考示意圖，猶不得單憑該時序在

11 後之廣告逕認原告施以詐術致被告誤信為真而於104年10月

12 27日簽訂買賣契約，更遑論逕將前揭廣告視為系爭買賣契約

13 之一部或兩造有以自用住宅為契約約定之通常效用、預定效

14 用。

15 (3) 而原告提出蘋果日報報導（審消卷第31至43頁）為證，然此

16 僅為報紙報導，刊登日期分別為105年1月5日、105年5

17 月21日，係於原告簽訂系爭買賣契約數個月之後方始刊登，

18 況聯上湖美學II期更非本件系爭房地之建案，故無從以此等

19 報導作為原告受詐欺之憑據，更難以直接援引為兩造契約內

20 容之一部。

21 (4) 據上，原告所為舉證均不足以認定被告有表示系爭房地可為

22 自用住宅，而致原告陷於錯誤而與被告締約，或為契約之一

23 部，或兩造間合意以自用住宅為契約約定之通常效用、預定

24 效用，是原告依民法第184條第1項前段、後段、第227條

25 、第359條、第360條規定請求損害賠償或解除契約，自屬

26 無據。

27 4. 又原告主張廣告DM及A1傢俱配置參考示意圖（審消卷第45至

28 50頁）業經公平會以違反公平法第21條裁處罰鍰確定，故被

29 告所為屬違反保護他人之法律而成立侵權行為。縱前揭廣告

30 經公平會以違反公平法第21條第1項裁處罰鍰確定，惟兩造

31 於簽立契約當下尚無前揭廣告，已如前述，尚難逕認被告有

01 何具體不法之詐欺侵權行為，以及發生在後之前揭廣告與原  
02 告所受損害間有相當因果關係存在，則原告主張被告應依民  
03 法第184條第2項負侵權行為損害賠償責任，即屬無據。  
04 (二)原告對被告聯立建設公司、聯永廣告公司依消費者保護法第  
05 23條請求負連帶損害賠償責任，有無理由？  
06 按企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義  
07 務不得低於廣告之內容；企業經營者之商品或服務廣告內容  
08 ，於契約成立後，應確實履行，消費者保護法第22條定有明  
09 文。又按刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告  
10 內容與事實不符者，就消費者因信賴該廣告所受之損害與企  
11 業經營者負連帶責任。前項損害賠償責任，不得預先約定限  
12 制或拋棄，消費者保護法第23條亦有明文。查兩造於簽立契  
13 約當下尚無前揭廣告，業敘如前，實難遽認原告因信任發生  
14 在後之前揭廣告致與被告簽立契約並因此受有損害，故原告  
15 主張聯立建設公司、聯永廣告公司應依消費者保護法第23條  
16 負連帶損害賠償責任，要難有據。  
17 (三)原告對被告聯立建設公司、聯永廣告公司依消費者保護法第  
18 7、8、9條請求損害賠償責任，有無理由？  
19 按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於  
20 提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服  
21 務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性；企業經  
22 營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負  
23 連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減  
24 輕其賠償責任。從事經銷之企業經營者，就商品或服務所生  
25 之損害，與設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者  
26 連帶負賠償責任。但其對於損害之防免已盡相當之注意，或  
27 縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，不在此限。輸入商  
28 品或服務之企業經營者，視為該商品之設計、生產、製造者  
29 或服務之提供者，負本法第7條之製造者責任，消費者保護  
30 法第7條第1項、第3項、第8條第1項及第9條分別定有  
31 明文。查本件兩造間所生之糾紛僅屬系爭買賣契約是否包含



自用住宅之買賣，並非系爭房地發生消費者保護法第7、8、9條所規定商品發生損害之問題，而聯立建設公司、聯永廣告公司更非消費者保護法第9條所規定輸入商品之企業經營者，故原告主張聯立建設公司、聯永廣告公司應依消費者保護法第7、8、9條負連帶損害賠償責任，即無理由。

(四)原告對被告聯立建設公司、聯永廣告公司依消費者保護法第51條請求懲罰性賠償金，有無理由？

1.按消費者保護法第51條固明定：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。然該條文立法原意係為促使企業經營者重視商品及服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性之企業經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效，乃參酌美國、韓國立法例而為之規定，係為貫徹保護消費安全之政策作用，防範企業經營者濫用實力之行為（以上參照該條立法理由）。首先，所謂依「本法所提之訴訟」，無論在消費者個人因消費關係，或消費者保護團體依同法第49條、第50條以自己之名義所提起之消費者賠償訴訟均有其適用。其次，懲罰性賠償為英美法上所特有之賠償類型，為非補償性的賠償，與傳統損害賠償之目的，在填補被害人實際上所受之損害，概念已有不同，懲罰性賠償金性質上並非一般之損害賠償，因此等損害賠償利用現行契約、侵權等制度，已然足以達成。可知懲罰性賠償金實係「損害額」（消費者實際上所受之損害）以外之賠償金，其與一般損害賠償制度，為完全不同之法律概念、毫不相干之制度。其目的係在對於有不良動機，或非道德的、意圖不軌之人施以一定懲處，進而防止他人效尤的處罰性賠償，故適用上較為嚴格。

2.本件原告依消費者保護法第7條、第8條、第9條、第23條請求損害賠償責任，並無理由，已如前述，則原告依消費者

01 保護法第51條規定請求懲罰性賠償金，並無理由。

02 (五)原告對被告蘇永義、蘇李數枝、王文泓、陳偉明、楊淑棉、  
03 陳玉菁、聯上實業、聯立建設公司、聯永廣告公司依公平交  
04 易法第29條前段、30條、第31條請求排除侵害及損害賠償責  
05 任，有無理由？

06 1.按事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，被害人得請求  
07 除去之。事業違反本法之規定，致侵害他人權益者，應負損  
08 害賠償責任。法院因前條被害人之請求，如為事業之故意行  
09 為，得依侵害情節，酌定損害額以上之賠償。但不得超過已  
10 證明損害額之三倍。侵害人如因侵害行為受有利益者，被害  
11 人得請求專依該項利益計算損害額。公平交易法第29條前段  
12 、第30條、第31條分別定有明文。又按雖公平交易法第31條  
13 之規定，旨在規範事業違反公平交易法之規定，致侵害他人  
14 權益者，不問該事業有無故意過失，均須負損害賠償責任，  
15 即事業所負之侵權行為責任乃為無過失責任，然其「損害」  
16 之發生與「違反公平交易法之行為」間須具有相當因果關係  
17 ，所謂相當因果關係，係以行為人之行為所造成之客觀存在  
18 事實，為觀察的基礎，並就此客觀存在事實，依吾人智識經  
19 驗判斷，通常均有發生同樣損害結果之可能者，該行為人之  
20 行為與損害之間，即有因果關係。

21 2.本件蘇永義、蘇李數枝、王文泓、陳偉明、楊淑棉、陳玉菁  
22 是否均屬公平交易法第2條所定之事業，已屬有疑。縱聯立  
23 建設公司、聯永廣告公司因廣告DM及A1傢俱配置參考示意圖  
24 (審消卷第45至50頁)業經公平會以違反公平法第21條第1  
25 項裁處罰鍰確定，惟兩造於簽立契約當下尚無前揭廣告，已  
26 如前述，尚難逕認聯立建設公司及聯永廣告公司發生在後之  
27 違反公平交易法行為與原告權益受侵害間存有相當因果關係  
28 ，則原告此部請求，尚乏憑據。

29 六、綜上所述，原告主張依民法侵權行為、不完全給付、物之瑕  
30 疵法律關係、消費者保護法第7條、第8條、第9條、第23  
31 條、第51條及公平交易法第29條前段、30條、第31條，請求

01 被告連帶給付 7,448,735 元及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
02 償日止，按年息百分之五計算之利息，洵屬無據，應予駁回  
03 。又原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併  
04 予駁回。

05 七、兩造其餘主張陳述及所提之證據，因本件事證已臻明確，經  
06 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附  
07 此敘明。

08 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第 78 條，判決  
09 如主文。

10 中 華 民 國 108 年 5 月 17 日  
11 民事第三庭法官 蔡牧珽

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 108 年 5 月 17 日  
16 書記官 曾小玲