臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第680號

原　　告　高愛文
訴訟代理人　劉喜律師
被　　告　達博迎國際開發有限公司
法定代理人　許世雄
訴訟代理人　黃希榮

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國109年9月14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、原告起訴主張：

㈠被告於民國107年、108年間銷售臺南市麻豆區「臺南小城」第2期，係以「眾裡尋他千百度，只為退休桃花源」、「我們在這離塵不離城的5萬坪璞地上，靜靜拓墾」、「與自然共生1,900坪生態湖」、「現代舞雩臺2,500坪泳池會館」等廣告文案吸引消費者前往購買，原告因上開廣告內容，認為購買該處房屋，日後得享有舒適美麗空間，又有廣大游泳池會館得以運動休憩，遂於108年1月15日與被告簽訂購買編號B36房地　即坐落臺南市○○區○○○段○○○○○○○號土地（權利範圍：全部），及其上同段502建號即門牌號碼臺南市麻豆區客子寮240號建物（權利範圍：全部，上開土地及建物下稱系爭房地）Ｖ買賣合約（下稱系爭房地買賣合約），約定總價新臺幣（下同）1,888萬元，原告已依約付清價金，被告並於108年11月間交屋。

㈡惟被告於原告購屋前，從未告知「1,900坪生態湖公園」由臺南市政府接管、「2,500坪泳池」登記予第三人等事實，售屋之廣告上亦未註明清楚公園及泳池非社區之產權，顯然有廣告不實情事，致原告以極高價額購買而受有損害。另被告無法依上開廣告內容提供社區泳池會館供原告永久使用，

又無法提供「5萬坪別墅社區」空間及「1,900坪12星座生態湖公園」供原告使用，應負物之瑕疵擔保與債務不履行責任。為此，爰依消費者保護法22條、第51條，公平交易法第21條、第31條、第32條，及民法第227條第1項、第354條第1項、第359條規定提起本件訴訟，擇一請求被告賠償損害、減少價金等語。

㈢並聲明：

1.被告應給付300萬元，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。

2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告銷售之房屋係屬成屋，非預售屋，實際上社區內確實有公園、游泳池會館等設施供住戶使用，且被告亦僅銷售系爭房地之產權與原告，並不包括設施之產權，應無廣告不實之情形。又星座公園之土地已經捐給臺南市政府接管，游泳池會館中心亦由大地莊園社區管理委員會（下稱大地莊園管委會）管理，使用者付費1次50元，該會館、游泳池等設施專屬社區住戶才可以使用，係因大地莊園管委會非屬法人，無法登記為所有權人，始借「社團法人臺南市大地慈愛協會」（下稱「大地慈愛協會」）名義登記，且原告於看屋時多次至會館參觀使用情形後才決定購買，從看屋到購買期間有一段很長的時間，中間被告也有折讓價錢才正式簽約並交屋，原告於交屋後始提起本件訴訟而為上開請求，實無理由等語，資為抗辯。

㈡並聲明：如主文第1項所示。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告向被告購買系爭房地，並簽立系爭房地買賣合約，其上記載買賣總價為2,050萬元，惟實際成交價為1,888萬元，原告已依約付清全部價金，系爭房地亦於108年2月19日以「買賣」為原因關係登記於原告名下，該買賣合約內容詳如原證2所示。

㈡原告購買之系爭房地屬「臺南小城」社區，位在臺南市麻豆區真理大學旁，銷售時之廣告內容如原證1所示，社區公園及游泳池現況如本院卷第33、35頁所示。

㈢臺南小城社區於原告購買系爭房地「前」已申請設立管理委員會即大地莊園管委會，原建商即「旭城建設股份有限公司」（下稱旭城建設公司）將坐落：臺南市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○號土地，及同段338建號即門牌號碼臺南市麻豆區客子寮291號建物（上開建物包括「交誼廳與圖書室」、「游泳池」、「三溫暖與烤箱、蒸氣室」等多項設施，下稱系爭社區中心）點交與大地莊園管委會後，該管委會即與「大地慈愛協會」簽立借名登記契約書，約定將上開不動產借名登記於「大地慈愛協會」名下。

㈣系爭社區中心依建物謄本所示，建築完成日期為「94年11月29日」，該社區使用方式及資格條件等，如被告提出之會館使用規定及使用手冊所示。

㈤依臺南市政府109年9月9日府財產字第1091091137號函文所示，臺南市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭社區公園土地）原為訴外人王金進、王金榜等人所有，於91年間贈與縣市合併前之麻豆鎮，管理機關為麻豆鎮公所，99年12月25日因縣市合併升格後由麻豆鎮移交臺南市接管（10 0年1月19日登記），目前係「臺南市」所有土地，管理機關為「臺南市麻豆區公所」，上開土地皆○○○區○○○段大地莊園住宅社區公園使用。

四、本院得心證之理由：

㈠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。前項所定與商品相關而足以影響交易決定之事項，包括商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地，及其他具有招徠效果之相關事項；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。公平交易法第21條第1、2項及消費者保護法第22條第1項分別定有明文。考諸上開法條規定之目的，係為敦促企業經營者確實依商品之內容予以揭示，保障消費者交易時「知」的權利，以避免遭誇大不實之廣告或虛偽標示而誤為交易。惟因廣告係屬企業經營者之促銷手段，文字、圖片內容呈現方式多端，故不實廣告之認定，仍應就廣告對市場競爭秩序之影響、消費大眾誤認之可能性、進入交易之相對人權益有無受損及對競爭同業有無造成不公平競爭等情事加以研析，並非單純以交易時相對人之認知及權益有無受損以為斷。

㈡本件原告主張購買系爭房地受有損害，無非以被告不實廣告包括：5萬坪社區別墅、1,900坪星座生態湖公園、2,500坪泳池會館中心等，致其誤信有上開設施、空間供其永久使用，而以較高之價格購買系爭房屋等情，為其論據。惟查：

1.被告銷售系爭房地時對外宣傳之廣告（下稱系爭廣告），業據原告提出附卷為證（本院109年度補字第298號卷第19至33頁），亦為被告所不爭執，堪認系爭廣告乃被告用以宣傳銷售系爭房地，以達招徠消費者為目的。又觀諸系爭廣告內容，其中雖記載：「戀慕陶潛詩中的意境，因此我們在這離塵不離城的5萬坪璞地上，靜靜拓墾…」等語（上開補字卷第22頁），然依其文義並搭配圖片可知，應非指銷售標的或社區之面積，而概指社區坐落區域位置及環境而言，尚不使一般人誤認被告須提供5萬坪別墅社區空間之意思。況房屋建案銷售廣告僅在吸引消費者前來購買該建案所推銷之不動產，就不動產廣告有關面積有何虛偽不實或引人錯誤之情形，公平交易委員會對於不動產廣告案件之處理原則（下稱不動產廣告處理原則）第3點第4款亦僅規定：廣告表示建築物之房屋或土地總面積雖與所有權狀登記之面積相符，然廣告中使用「使用面積」、「公共面積」、「室內面積」、「受益面積」、「公共設施」、「受益憑證」或其他非法定名詞作為建築物面積之表示或表徵，未於明顯處以相當比例之字體註

明其包括範圍，有引人誤認面積數量之情形而言。因此，系爭廣告雖使用「5萬坪璞地」一詞為其廣告文字，惟無其他文字敘及該「5萬坪璞地」為其推銷房地所得使用面積或公共面積等意思，應無引起消費者誤認房地銷售面積數量之可能，上開廣告內容至多使消費者認為臺南小城建案基地幅緣廣袤，坐落位置具有便利性等條件，尚難謂有虛偽不實或引人錯誤認為使用面積或公共面積高達5萬坪之情形。

2.關於不動產廣告對於社區公共設施相關記載，不動產廣告處理原則第3點第7款、第9款規定：廣告對公有公共設施（如學校、公園、運動場、政府機關等）之表示與使用廣告當時之客觀狀況或完工後之實際狀況不符，且其差異難為一般或相關大眾接受者；建築物外觀、設計、共有部分之格局配置（如休閒步道、戲水池、健身房、花園、游泳池、涼亭等）與廣告不符者，或設施或服務不屬於給付或附隨給付，而廣告表示有使一般或相關大眾誤認為屬於者，均屬虛偽不實或引人錯誤表示或表徵之不動產廣告類型。而本件有關臺南小城第2期社區公園及社區中心之描述，系爭廣告雖記載「與自然共生1,900坪生態湖」、「現代舞雩臺2,500坪泳池會館」等語（上開補字卷第26、27頁），然觀諸該廣告文字對於上開設施之描述，僅標示「一座富有生命力的湖，多樣物種在此循環繁殖…」、「…一座休閒會館，給了閒心樂處的現代沂水、舞雩臺。」等文字，依其文義及照片所示，應指社區內有生態湖、泳池會館以供休憩、使用，並不足以使消費者認為購買系爭房地時，可一併取得上開社區公園、社區中心等公共設施所有權或保證就該設施有永久使用權等結果，且原告實際上亦可知悉並認知，其僅限於購買系爭房地而不含括上開社區公園、社區中心等所有權，故被告縱未於系爭廣告中說明上開設施之產權實際歸屬於第三人，尚不因此引起消費者誤解而屬虛偽廣告之情形。況臺南小城社區現況確實有公園及游泳池（位在系爭社區中心內），此有被告提出之照片在卷可查（本院卷第33頁、第35頁），原告亦未否認

上情，而互核上開現場照片與系爭廣告刊登有關系爭社區公園、社區中心之圖片，二者建物之設置、環境、規劃配置等均無二致。因游泳池會館本為系爭社區中心內設施之一部分，早於94年間即已建築完成（參本院卷第63頁之建物謄本），並已供社區住戶使用多年，且依一般社區成屋買賣慣例，出售者應會介紹相關公用設施，以提高消費者購買之意願，原告既自陳因廣告刊登有公園、泳池會館等設施及環境，吸引其購買系爭房地，客觀上堪可推認其於簽約購買前應已由被告銷售人員介紹上開設施之實際狀況，原告亦不否認簽約前有看過泳池一語明確（本院卷第28頁），足徵被告以系爭廣告對外招徠消費者時，關於上開設施之描述，應無虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵至明。

3.查系爭社區中心設備包括「交誼廳與圖書室」、「游泳池」、「三溫暖與烤箱、蒸氣室」等多項設施，使用方式及資格條件規定：凡社區住戶可使用，親友需住戶帶領方可進入使用，游泳池為永保社區住戶使用之權利，住戶及住戶親友酌收清潔費用50元；至於系爭社區公園坐落土地雖為臺南市所有，並由臺南市麻豆區公所管理，惟目前皆為大地莊園住宅社區（即包括臺南小城社區）公園使用等情，有臺南小城會館泳池使用規定、使用手冊及臺南市政府109年9月9日府財產字第10910911137號函在卷可憑（本院卷第77頁、第79至101頁、第149頁），兩造對此亦無爭執，可見系爭社區中心、公園僅供社區住戶或住戶帶領之親友使用，且如上所述，系爭廣告就會館、公園所為之廣告文字，並不足使消費者誤認其有取得上開設施之產權或永久使用權之相關內容，社區住戶確實亦未持上開設施之所有權，而該社區管委會基於設施日後需修繕以供住戶繼續使用，經社區住戶決議後就使用者酌收清潔費，乃屬合理、合情之約定，亦屬社區住戶管理維護之事項，原告購買系爭房地後當然應受管理規約及其他社區決議事項所拘束，並非買賣契約中所應約定之內容，是原告以被告未告知上開設施登記於他人名下，且酌收清潔費

，系爭廣告有所不實所持之理由，難認可採，被告抗辯其確實有提供社區公園、社區中心予臺南小城社區住戶使用，具體給付並未低於廣告所標榜休閒娛樂之內容乙節，堪認有據。

4.綜上，系爭廣告關於5萬坪璞地、社區公園、社區中心之廣告內容，未有虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，且被告提供系爭社區公園、社區中心予臺南小城社區住戶使用，具體給付亦未低於該廣告標示之內容，難謂有原告主張因廣告虛偽不實，致其誤信上開設施、空間供其永久使用，而以較高之價格購買系爭房地之情形，是其依消費者保護法第22條、第51條，公平交易法第21條、第31條、第32條請求被告賠償300萬元云云，要屬無據。

㈡觀諸系爭房地買賣合約第14條雖載明：「本契約廣告及相關附件視為本契約之一部分」等語（上開補字卷第43頁），堪認兩造已合意系爭廣告應視為契約之一部分。惟廣告內容可否成為契約「特定權利義務」，應參酌當事人之意思，包括廣告表示內容是否具體詳盡、當事人之磋商過程、交易慣例等因素為綜合判斷。查臺南小城係屬大地莊園社區之一部分，系爭社區公園土地（即臺南市○○區○○○段○○○○○○○○○○○○號土地）已於91年間由第三人贈與原縣市合併前麻豆鎮，並為麻豆鎮公所管理，後於99年12月25日因縣市合併接管，現為臺南市政府所有，管理機關為臺南市麻豆區公所，目前皆為大地莊園住宅社區公園使用等情，有臺南市政府109年9月9日府財產字第1091091137號函文在卷可查（本院卷第145頁，參不爭執事項㈤）；另原告購買系爭房地前，社區管委會即已成立，原建商旭城建設公司將系爭社區中心建物及坐落土地點交與該管委會，目前借名登記在大地慈愛協會名下乙節，此亦有被告提出之107年1月20日社區管委會會議紀錄及借名登記契約書附卷可考（本院卷第55至61頁，參不爭執事項㈢）。雖社區中心目前借名登記在「大地慈愛協會」名下（建物謄本參本院卷第63頁），惟該中心原建商即旭

城建設公司點交與社區管委會，其目的即供社區住戶使用，且「大地慈愛協會」係社區管委會所創立，參加成員僅限於社區之區分所有權人或其配偶或其直系親屬（參被告提出大地莊園管委會107年1月20日會議紀錄第2案，本院卷第56頁），簽立之借名登記契約書第4點亦約定：「甲方（即大地莊園管委會）為前揭不動產實際所有權人，乙方（即大地慈愛協會）對該不動無處分權、管理權及使用權」等語明確（本院卷第61頁），可見大地莊園管委會仍為系爭社區中心之實際所有權人，並不因借名登記而使社區住戶無法使用系爭社區中心。基此，因社區公園及社區中心於原告購買系爭房地「前」已存在多時，且原告係向被告購買系爭房地，依買賣合約所載，買賣標的僅限於系爭房地之土地及建物部分，於買賣磋商過程中應可明確知悉買賣產權並不包括社區公園及社區中心，而上開設施係供社區住戶「使用」，不論由臺南市麻豆區公所管理或借名登記於「大地慈愛協會」名下，均無礙社區住戶（包括原告）使用權利，被告就該設施所提供之具體給付並未低於該廣告所標榜休閒娛樂之內容，亦如前述，足徵被告已按系爭房地買賣合約及系爭廣告內容提出給付，並無違債之本旨，或有物之瑕疵等情事存在，是原告另依民法第227條第1項、第354條第1項、第359條規定，主張被告應負瑕疵擔保責任及不完全給付債務不履行責任，於法未合，亦難准許。

五、綜上所述，被告銷售系爭房地時所刊登之廣告，其內容難謂有虛偽不實或引人錯誤表示或表徵，致原告產生錯誤買受系爭房地而受有損害之結果。且廣告中之社區公園、社區中心，均實際存在並可供社區住戶使用，現況並未低於系爭廣告之內容，被告亦無未依買賣債之本旨而有不完全給付之情形。從而，原告依消費者保護法22條、第51條，公平交易法第21條、第31條、第32條，及民法第227條第1項、第354條第1項、第359條規定主張減少價金或負損害賠償責任，請求被告給付300萬元，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，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依附，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　30　　日

民事第五庭　法　官　林勳煜

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，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　　10　　月　　6　　日

書記官　朱烈稽