

臺灣雲林地方法院民事判決

109年度虎簡字第115號

原告 施富耀
被告 上隆建設股份有限公司
法定代理人 鄭伊珊
訴訟代理人 陳清山
黃映智律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於中華民國109年9月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。民事訴訟法第255條定有明文；上開規定，依同法第436條第2項規定，於簡易程序亦適用之。原告起訴時原以上隆建設股份有限公司前法定代理人陳清山為被告，嗣查得上隆建設股份有限公司業已變更法定代理人為鄭伊珊，於進行言詞辯論前變更被告為上隆建設股份有限公司，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，且被告並未就此變更為異議而逕為言詞辯論，經核合於前揭規定，應予准許。至原告另於訴狀送達後請求追加原告沈宛瑩部分，於法不合，另以裁定駁回，先予敘明。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：原告及其配偶沈宛瑩前於民國107年8月間，向被告購買雲林縣○○鎮○○○路○○○號、建案編號E9戶之預售屋（下稱E9戶），原告於交屋過程才發現被告送雲林縣政府申請建築執照的藍曬圖E9戶部分產權為迴車道空間，然於看屋、下訂、簽約過程中，被告公司人員從未告知有迴車道乙事，而由沈宛瑩代表簽立之不動產預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約）內預售屋買賣契約書內第1條約定「賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品除綠化及插圖外，其所記載之建材設備表、房屋及平面與位置示意圖，為契約之一部分」，系爭買賣契約中E9戶單元平面圖雖有在停車空間畫出梯型，卻無法得知為迴車道空間，被告所提供之廣告文本社區平面圖，也只見私設道路，未見迴車道標示，被告顯然有廣告不實而違反公平交易法第21條規定，及未確保廣告內容真實而對消費者所負義務低於廣告內容而違反消費者保護法第22條規定之情形，若未來鄰居向原告要求釋放迴車道，原告將面臨拆除屋前矮牆及不能停車的窘境，屬物有瑕疵，被告應負損害賠償責任。爰依公平交易法、消費者保護法及民法物之瑕疵擔保等法律關係提起本件訴訟。並聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）467,285元。訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：系爭買賣契約買受人為沈宛瑩，原告並非買賣契約當事人，更非消費者保護法之消費者；被告廣告商品包含全區平面示意圖，均係依據二次施工完成圖製作，被告業務人員於交易過程中均有提供與沈宛瑩審閱觀看，系爭買賣契約中附有單位平面圖，與法定迴車道空間內容相符，並無資訊不對稱與廣告不實之情形；原告未就被告有何公平交易法所定廣告不實之事實及其主張權益受損因果關係負擔舉證責任，復未舉證被告之給付有何欠缺保證品質及不告知物之瑕疵情形，僅以臆測空想未來爭議作為，在交屋後請求損害賠償，並要求被告負擔懲罰性賠償金，於法未合等語資為抗

01 辯。並聲明：請求駁回原告之訴。

02 三、本院之判斷：

03 (一)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
04 事訴訟法第277條亦定有明文。又民事訴訟如係由原告主張
05 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
06 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
07 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。另債權
08 人基於債之關係，得向債務人請求給付。民法第199條第1
09 項定有明文。是債權債務之主體，以締結契約之當事人為準
10 ，僅債權人始得有權向債務人請求給付，亦唯有契約債務人
11 始有依契約履行之義務，若訴訟之一造並非契約當事人，自
12 非屬該契約之債權或債務主體，兩造間即無債權債務關係可
13 言。而民法關於買賣物之瑕疵擔保規定，係由買受人向出賣
14 人請求負瑕疵擔保責任，亦即須為買賣契約之當事人始得行
15 使之，若非契約當事人或未受讓契約權利者，則不與焉，此
16 乃債權契約相對性原則當然之理。消費者係指以消費為目的
17 而為交易、使用商品或接受服務者。公平交易法所稱交易相
18 對人，指與事業進行或成立交易之供給者或需求者。消費者
19 保護法第2條第1款、公平交易法第3條分別定有明文。

20 (二)原告與沈宛瑩為配偶，沈宛瑩於107年9月10日與被告簽定
21 系爭買賣契約，向被告購買雲林縣○○鎮○○段405之69、
22 405之63、405、405之66地號等4筆土地及坐落於該基地
23 內編號E9預售屋，其中405之63地號土地為迴車道，嗣交屋
24 後除405地號土地為私設道路、405之66地號土地為台電配
25 電場，由原告及沈宛瑩與其他住戶共有外，405之69、405
26 之63地號土地及其上建物均由原告及沈宛瑩取得全部所有權
27 而登記共有，有系爭買賣契約、雲林縣○○鎮○○段405之
28 69、405之63、405、405之66地號土地登記第一類謄本、
29 雲林縣○○鎮○○段○○○號建物登記第一類謄本、地籍圖
30 謄本可參（見本院卷第47至63、87至110頁），亦未見兩造
31 予以爭執，首堪認定。

01 (三)觀諸系爭買賣契約，無論於封面姓名欄、契約審閱權買方簽
02 章欄、立契約書人買方欄及附件代辦房屋貸款委託書委託人
03 欄、立授權書人欄等欄位，均由沈宛瑩簽名用印，依系爭買
04 賣契約記載，無從認定沈宛瑩有受原告委任而對外代理原告
05 與被告簽立系爭買賣契約之情，應足認系爭買賣契約之當事
06 人為沈宛瑩而非原告。至交屋後上開土地、房屋登記為原告
07 及沈宛瑩共有，僅涉及原告與沈宛瑩彼此間之關係，無從以
08 此認定原告亦為系爭買賣契約之當事人。則原告就其為系爭
09 買賣契約當事人之有利於己事實，未提出其他證據以實其說
10 ，自無從為有利原告之認定。是原告主張為系爭買賣契約之
11 買受人之一，且為消費者及交易相對人，對被告請求瑕疵擔
12 保、債務不履行等損害賠償及消費者保護法第51條所定之懲
13 罰性賠償金，均無理由。

14 (四)末查本件原告主張被告廣告不實，主要係以被告製作之全區
15 配置參考圖未標示迴車道為由，惟被告主張該廣告係依據二
16 次施工完成圖製作，原告亦不否認交屋實際狀況跟全區配置
17 參考圖所示相同，則實難認定被告有未盡消費者保護法第22
18 條所定應確保廣告內容之真實義務，對沈宛瑩所負義務低於
19 廣告之內容及未依商品廣告內容對沈宛瑩履行之情形，復難
20 認此屬公平交易法第21條所指廣告上對於與商品相關而足以
21 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情
22 況。又沈宛瑩簽定之系爭買賣契約內附有E9戶單元平面圖（
23 送照），在迴車道部分確有梯型標示（見本院卷第61至62頁
24 ），是原告或沈宛瑩是否得以主張全然不知該部分為迴車道
25 ，尚屬有疑；且原告與沈宛瑩已因被告之給付取得迴車道土
26 地部分之獨立完整產權，業如前述，原告未能舉證被告此部
27 分對沈宛瑩之給付有何減失或減少其價值之瑕疵，或減失或
28 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，亦未舉證實際損害
29 為何，自無從以將來可能會有人請求通行或要求原告拆除圍
30 牆、不能停車之臆測方式，請求減少價金及損害賠償，附此
31 敘明。

01 (五)綜上所述，原告依上開法律關係，請求被告給付467,285 元
02 ，為無理由，應予駁回。

03 四、本件事證已明，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核於判
04 決結果無影響，爰不逐一論列。

05 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 109 年 9 月 30 日
07 虎尾簡易庭 法 官 黃麗文

08 以上正本證明與原本無異。

09 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本庭（臺灣雲林地方法
10 院虎尾簡易庭）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）
11 。

12 中 華 民 國 109 年 9 月 30 日
13 書記官 郭美儀