

# 最高法院民事判決

108年度台上字第1201號

上訴人 登悅建設有限公司

法定代理人 林韋仲

上訴人 林清賢

共同

訴訟代理人 楊盤江律師

被上訴人 洪浩喬

何羿賢

莊惠玲

共同

訴訟代理人 胡達仁律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國106年5月16日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（105年度上字第464號），提起上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於命上訴人給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

## 理 由

本件被上訴人主張：上訴人登悅建設有限公司（下稱登悅公司）在上訴人林清賢所有坐落臺中市○○區○○段○○○號土地上興建「登陽穗悅」建案（下稱系爭建案）預售屋，被上訴人莊惠玲、訴外人黃怡珊、胡達榮依序於民國102年9月15日、103年4月26日、同年1月26日，與登悅公司、林清賢簽立房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），各以新臺幣（下同）1120萬元、1384萬元、1143萬元，購入「登陽穗悅」如原判決附表所示建物及其坐落基地，嗣黃怡珊、胡達榮分別於104年8月19日、同年5月26日將所購房地讓渡予被上訴人洪浩喬、何羿賢。該建案主打純白色外觀建築物，於接待中心陳列「白色外牆二丁掛磚」之建案建材。廣告內容成為具體之要約，並為契約內容之一部；且依系爭契約附件(二)【建築外觀】第1、2項、【其他設備】第2項約定，建材之顏色與型號具重要性，不得任意變更或替換。詎登悅公司竟

01 未經伊等同意，擅自將白色外牆丁掛磚建材改為土黃色，及其他  
02 變更約定建材、未依核准工程圖樣與說明書施工情形。登悅公司  
03 違反系爭契約第11條之約定，經伊等以起訴狀繕本之送達終止系  
04 爭契約，上訴人應依系爭契約第21條第1項約定按其等出售房屋  
05 、土地價款各15%之違約金。又於二審追加主張伊屢限期催告上  
06 訴人改正瑕疵，未獲置理；上訴人嗣將如附表所示房地出售他人  
07 並辦畢移轉登記，係可歸責於上訴人致給付不能；伊亦得依民法  
08 第254條、第256條之規定，解除系爭契約。倘伊解除系爭契約無  
09 理由，惟上訴人沒收房地總價15%之金額作為違約金，亦屬過高  
10 ，應酌減該違約金至0為當；伊併得依民法第179條、第226條規  
11 定請求上訴人返還同額之已付價金。並請求擇一為有利判決等情  
12 。爰求為命登悅公司、林清賢依序各應給付莊惠玲75萬6000元、  
13 92萬4000元、給付洪浩喬93萬3000元、114萬3000元、給付何羿  
14 賢77萬1000元、94萬3500元，及均加付自起訴狀繕本送達翌日起  
15 算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。  
16 上訴人則以：登悅公司廣告文宣，係以白色為建築外觀之清新、  
17 美觀等抽象性描繪，不可能反於系爭建案向主管機關申請都市計  
18 畫審查核准外觀之米色系列（從米黃到米白），登悅公司未以白  
19 色外觀作為契約內容之一部分。依系爭契約第10條第1項、第11  
20 條第3項約定，登悅公司對於建築外觀、色澤保有修改權，即使  
21 變更亦未違反契約約定。林清賢為地主，出售土地持分並未違約  
22 等語，資為抗辯。  
23 原審就被上訴人前述請求部分，廢棄第一審所為被上訴人敗訴之  
24 判決，改命上訴人如數給付，無非以：依消費者保護法（下稱消  
25 保法）第22條第1項規定、內政部依消保法第17條規定授權所擬  
26 訂公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第壹二點  
27 規定，及一般預售屋購買者，祇能信賴建商廣告訂定買賣契約，  
28 是如預售屋廣告內容及樣品屋示範所提供之訊息，已足使一般消  
29 費者產生信賴，除簽訂契約時，雙方有就廣告內容另為斟酌、約  
30 定外，該廣告內容自應成為契約內容之一部。查系爭建案之廣告  
31 內容及接待中心展示之建築模型，系爭建案建物之外觀為純白色

01 除銷售人員有解釋說明系爭建築案申請都市計畫審查通過之建築  
02 外觀為米色外，消費者依該訊息，當明確認知系爭建築物外觀  
03 為純白色，無待銷售人員再特予強調，並在客觀上已足使一般消  
04 費者產生信賴，而為系爭契約之約定內容。雖系爭契約第10條第  
05 1項約定：「本社區為提高建材品質，增加美觀（色澤），有關  
06 外觀及庭園規劃佈置之用料選材，甲方（即被上訴人）同意由乙  
07 方（即登悅公司）適時的修正」；第11條第3項約定：「乙方為維  
08 護建築外觀、庭園規劃的整體性，有關本大樓公共設施（如中庭  
09 景觀、休閒設施、門廳等）建築外觀及各項立面，乙方保有修改  
10 權進行整體設計及配材，但不損害購買者之權益為限」等語。  
11 就建物外觀顏色之變更而言，上開約款應僅於原經審查通過之外  
12 觀顏色，基於合理因素（諸如增加美觀、整體性規畫）考量，在  
13 不損害購買者權益之情形下，向主管機關申請許可變更外觀顏色  
14 後，始有適用，此於定型化契約之解釋上（消保法第11條第2項  
15 ）應屬當然，否則容認欺罔消費者之不實廣告存在。惟登悅公  
16 司未向臺中市政府申請許可變更，而仍依原申請米色系之土黃色  
17 外牆完成建築，自無上開條款之適用，亦不能謂兩造已就純白色  
18 建物外觀之廣告內容另為斟酌、約定，上訴人抗辯系爭建物外觀  
19 顏色並未違反契約，並不足採。登悅公司完成系爭建築物外牆  
20 為土黃色，與兩造約定之純白色不符，違反系爭契約第11條第1  
21 項約定，且不能補正，依系爭契約第21條第1項約定，被上訴人  
22 得解除系爭契約，上訴人賠償其等各自按出售房屋、土地價款15  
23 %計算之違約金並未過高，故被上訴人依系爭契約第21條第1項  
24 約定請求上訴人給付如其聲明數額之本息，核屬有據等詞，為其  
25 判斷基礎。

26 按104年6月17日修正前消保法第22條規定：「企業經營者應確保  
27 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」  
28 ，並未明定「廣告為要約」或「廣告為契約內容之一部」。又廣  
29 告具有多樣性及複雜性，是否屬契約之一部，仍應參酌當事人之  
30 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  
31 易慣例等綜合判斷。如消費者信賴廣告內容，依企業經營者提供

01 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  
02 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  
03 告固應視為契約之一部。惟簽訂契約時，倘企業經營者並未再據原  
04 屬「要約引誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「  
05 要約」，縱其廣告之內容不實，應受消保法或公平交易法之規範  
06 ，仍難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一部。本件上訴人  
07 於事實審一再抗辯伊委託之廣告文宣，僅強調建築外觀之清新、  
08 美觀等抽象性描繪，買方與伊之銷售人員並未就建築外觀特別提  
09 出要求或說明，建築外觀非兩造契約之一部分等語（見原審卷第  
10 56、58頁）。觀諸上訴人之廣告文宣記載：「反應自然的一抹留  
11 白…耀眼的白色外觀賦予清新的建築表情」；「對於紐約白派建  
12 築大師理查邁爾而言，白是包容一切的顏色…」；「白色柱列有  
13 如高聳入雲的大樹，也彷彿白色的羽翼向天空昂然伸展」等文字  
14 （見一審卷第44、46、151、154頁）；參以證人即系爭建築案銷售  
15 人員吳岱璉證稱：伊並未向消費者說明將來建物は白色的，伊接  
16 手的客人亦未強調喜歡白色外觀等語；證人即看屋者高慧齡證稱  
17 ：當時接待人員放影片及帶看模型、樣品屋，伊看到模型是白色  
18 的，伊忘記是否有介紹係白色外觀建物，但因考量預算而購買他  
19 處等語；證人即購屋者莊珍惠證稱：銷售人員介紹是白色外觀，  
20 伊於看屋未下訂前，並未向銷售人員表示在意外觀顏色等語（見  
21 一審卷第302頁背面、第303頁，第304頁背面、第305頁，第280  
22 頁）；復酌系爭契約第10條第1項、第11條第3項之約定（見一審  
23 卷第9頁），似非全然無稽。上訴人之廣告文宣，就建築外觀顏  
24 色，是否已具體明確表示係「純白」色，而可為契約之內容？倘  
25 是，被上訴人是否與上訴人就該純白色外觀之廣告訊息已為洽談  
26 、說明，兩造使之成為要約而簽訂契約？又系爭契約明訂上訴人  
27 有建築外觀（包括顏色）修正權，兩造有無將該廣告內容排除於  
28 契約之外？均非無疑，自待探求釐清。乃原審未察，就上訴人上  
29 開抗辯，未調查釐清，說明其心證之所得由，即逕以上訴人之廣  
30 告文宣已事實上描述純白色外觀建物，已足使消費者產生信賴，  
31 即為契約內容之一部，遽為不利上訴人之論斷，非無違誤。上訴

01 論旨，指摘原判決該部分違背法令，求予廢棄，非無理由。  
02 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第  
03 478條第2項，判決如主文。

04 中 華 民 國 108 年 9 月 5 日

05 最高法院民事第六庭

06 審判長法官 劉 靜 嫻

07 法官 林 恩 山

08 法官 高 金 枝

09 法官 黃 麟 倫

10 法官 李 媛 媛

11 本件正本證明與原本無異

12 書 記 官

13 中 華 民 國 108 年 9 月 17 日