

【裁判字號】101,台上,122

【裁判日期】1010119

【裁判案由】返還不當得利等

【裁判全文】

最高法院民事判決

一〇一年度台上字第一二二號

上訴人 陳虹樺

訴訟代理人 徐光佑律師

彭正元律師

上訴人 綠竹建設股份有限公司

法定代理人 謝財盛

訴訟代理人 葉大慧律師

張麗玉律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，兩造對於中華民國九十九年七月二十七日台灣高等法院第二審判決（九十八年度重上字第六三七號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件上訴人陳虹樺主張：伊於民國九十五年七月間以總價新台幣（下同）二千五百萬元向對造上訴人綠竹建設股份有限公司（下稱綠竹公司）購買門牌號碼新北市三峽區（改制前為台北縣三峽鎮○○○街一二六之二〇、之二一號房屋及其基地。綠竹公司出售房地時之廣告為「傳子千萬不如店面一間」、「三峽市中心、二樓半金店面、免管理費、賺得每一分錢都實在」等（下稱系爭廣告），伊向該公司確認系爭房屋為店面後始為買受，並進行裝潢工程，惟於九十七年三月間經改制前之台北縣政府工務局（下稱工務局）以伊未經核准，擅將系爭房屋之原核准用途「停車空間」變更為「店鋪」使用，而處以罰鍰，並限期要求補辦手續或恢復原狀，伊始知綠竹公司係故意不告知一樓為停車位，致伊受有無法為店面營業使用之損害。系爭房屋顯有瑕疵，伊得依民法第三百五十四條、第三百五十九條規定，請求減少價金四百四十三萬五千元，綠竹公司應依不當得利規定，返還該價金。另伊依消費者保護法（下稱消保法）第五十一條規定，亦得請求該公司給付按損害額二倍計算之懲罰性賠償金八百八十七萬元等情，爰求為命綠竹公司給付一千三百三十萬五千元，及其中四百四十三萬五千元自九十七年七月八日起，八百八十七萬元自九十八年九月十八日起，均按法定利率計算遲延利息之判決（陳虹樺超過上開本息之請求，經第一審判決其敗訴，未據其聲明不服）。

上訴人綠竹公司則以：系爭廣告僅為要約之引誘，非屬買賣契約

內容，且兩造於買賣契約書附件五及壹層平面圖已明確約定一樓一部分供停車空間使用，顯已排除系爭廣告內容，伊自不負瑕疵擔保責任。再兩造就系爭房屋係以整棟一至三層之透天店面為買賣標的，扣除一樓停車空間，其餘部分仍可供營業使用，應無減失或減少其通常效用之情事，陳虹樺不得請求減少價金及懲罰性賠償金。況依系爭房屋一樓停車位面積及廣福不動產估價師事務所（下稱廣福事務所）鑑定報告所稱停車位及店面之差價計算，系爭房屋之價差應為一百一十七萬二千二百四十二元，陳虹樺請求減少價金之數額亦屬過高等語，資為抗辯。

原審將第一審判決關於命綠竹公司返還價金超過三百八十七萬一千八百八十二元本息及駁回陳虹樺請求懲罰性賠償金一百九十三萬五千九百四十一元本息部分，予以廢棄，分別改判駁回陳虹樺該部分之訴及命綠竹公司給付；其餘部分（未據聲明不服部分除外）判予維持，分別駁回綠竹公司及陳虹樺之上訴，無非以：陳虹樺於九十五年七月間以總價二千五百萬元向綠竹公司購得系爭房地，綠竹公司曾為系爭廣告，惟房屋一樓一部分為停車空間，陳虹樺於九十七年三月間經工務局以其未經核准，擅將一樓原核准用途「停車空間」變更為「店鋪」使用，而處以罰鍰，並限期要求其補辦手續或恢復原狀。綠竹公司雖抗辯系爭廣告非屬買賣契約內容，伊不負瑕疵擔保責任云云，惟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務不得低於廣告之內容，消保法第二十二條定有明文。此係為保護消費者而課企業經營者以特別之義務，不因廣告內容是否列入契約而異。是企業經營者與消費者間所訂定之契約，雖未就廣告內容而為約定，惟消費者如信賴該廣告內容，並依企業經營者提供之訊息進而與之簽訂契約時，企業經營者所負之契約責任自應及於該廣告內容。查綠竹公司係以設計、製造房屋之商品為營業之企業經營者，陳虹樺則以消費為目的而為交易房屋商品之消費者，本件買賣契約有消保法之適用；而系爭廣告內容為「傳子千萬不如店面一間」、「三峽市中心、二樓半金店面、免管理費、賺得每一分錢都實在」，均係以系爭房屋可為店面使用為主要內容，依上說明，綠竹公司因系爭買賣契約所負之義務自不得低於該廣告內容。至於系爭買賣契約書附件五平面圖之壹層平面圖雖標示一部分係停車空間，惟查依證人即銷售系爭房屋人員傅明龍於陳虹樺告訴呂建順、陳意峰詐欺案件中所證，可知綠竹公司於銷售系爭房屋時，並未明確告知陳虹樺系爭房屋一樓僅能作為停車用，且附件五平面圖係於簽約時始浮貼；參以綠竹公司就系爭房屋一樓地面係鋪設大理石建材，未劃設停車格位，大門出入口亦無供車輛進出之斜坡道設計等情，均難認兩造已排除系爭廣告內容，另為系爭房屋非為店

鋪使用之約定，綠竹公司所辯尚非可採。次查依建築法第七十三條第二項及第九十一條第一項之規定，陳虹樺不得擅將使用執照為停車使用之空間變更為店面使用，雖其業以系爭房屋申請核准營利事業登記證，然營利事業登記證已載明不得佔用停車空間，且依行政院公平交易委員會處分書所載，亦知核准營利事業登記證係採書面審查，倘建築物實際使用違反建築法相關規定，係以現場稽查為準，並依違反建築法使用規範予以裁罰。而陳虹樺確已遭工務局裁罰且命其回復原狀，參以系爭房屋一樓停車空間面積共五七·九四平方公尺，逾系爭房屋一樓面積之三分之一，且停車空間規劃於房屋門口正方，一樓部分顯無法充作店面使用，陳虹樺主張系爭房屋有減少效用及價值之瑕疵，自非無據。另陳虹樺雖以系爭房地設定三千零六十萬元最高限額抵押權予銀行，然此僅係其與銀行間之約定，尚難認此即為系爭房屋之客觀價值，綠竹公司以此證明系爭房屋之價值未減損，亦無可取。按民法第三百五十九條規定：買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金，旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人請求減少之價金數額，自應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準。關於系爭房屋因無法達契約預定之店面使用而減少之價值，經依兩造聲請分別囑託永大不動產估價師事務所（下稱永大事務所）、廣福事務所為鑑定，推算兩造訂定不動產買賣契約時，系爭房屋可供店面營業使用與僅可供住宅及停車位使用之價差分別為四百四十三萬五千元、三百八十七萬一千八百八十二元。審酌廣福事務所為鑑定，係選擇比較標的之各項條件與系爭房屋之條件較相當，且為「成交价格」，而非永大事務所採以「擬售價」進行比較，自應以廣福事務所之上開鑑定較為可採。準此，陳虹樺得請求返還之價金為三百八十七萬一千八百八十二元。未按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額三倍以下之懲罰性賠償金，消保法第五十一條前段定有明文。該條規定，旨在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。當事人提起之訴訟，倘係消費者與企業經營者間就商品，或服務所生爭議之法律關係，而依消保法之規定起訴者，無論係由消費者團體或由消費者個人提起，均有該條所定懲罰性賠償金之適用。陳虹樺係主張綠竹公司明知系爭廣告內容與實際系爭房屋一樓不得供店面使用，致其因信賴系爭廣告，而受有一樓無法為店面營業使用之損害，併依消保法第二十二條、民法第三百五十四條、第三百五十九條規定，請求綠竹公司減少價金，依上說明，陳虹樺自得依消保

法第五十一條之規定，請求懲罰性賠償金。審酌系爭買賣契約之總金額為二千五百萬元，系爭房屋減少之價值為三百八十七萬一千八百八十二元等情，認陳虹樺所請求之懲罰性賠償金以減少價金之○·五倍即一百九十三萬五千九百四十一元為適當。從而，陳虹樺請求綠竹公司返還價金三百八十七萬一千八百八十二元、給付賠償金一百九十三萬五千九百四十一元並其遲延利息部分，於法尚無不合，應予准許，逾此部分，則為無理由，應予駁回等詞，為其判斷之基礎。

惟查系爭房屋一樓雖無法供店面使用，但就二、三樓部分，原審並未認定有何減少效用或價值之瑕疵，而綠竹公司於原審一再主張「系爭房屋一樓扣除停車空間以外之面積，與二、三樓全部均得作為營業使用，第一審誤認系爭房屋扣除一樓停車空間後，僅得供住宅及停車空間使用，而命鑑定人為鑑定，應有違誤」等語，並聲請就「一樓有六十八·七二平方公尺之停車空間，其餘部分均供營業使用之價格為何」為鑑定（見原審卷五三、一八〇頁）。倘系爭不動產於扣除一樓之停車空間後，仍得供營業使用，則鑑定人均以「僅可供住宅及停車位使用」與「可供店面營業使用」之價格為比較（見永大事務所估價報告書二頁、廣福事務所估價報告書二頁），即非允洽。原審未斟酌系爭房屋全部使用情形，且就綠竹公司上開抗辯及聲請調查之證據，未說明其取捨之意見，即逕採廣福事務所之鑑定結果，認系爭房屋減少價值三百八十七萬一千八百八十二元云云，自有理由不備之違法。而陳虹樺得請求減少之價金若干，既尚待調查審認，則其以該減少之價金數額為依據，請求綠竹公司返還價金及以之計算綠竹公司應給付之懲罰性賠償金數額，亦應由事實審法院更為認定，本院無從為法律上之判斷。次按消保法第五十一條規定：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三倍以下之懲罰性賠償金；但因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。消費者與企業經營者間就商品，或服務發生爭議，消費者團體或消費者個人依消保法之規定起訴者，雖均有該條規定之適用，但以按該法所提之訴訟為限。查陳虹樺起訴係主張綠竹公司應負瑕疵擔保責任，而依民法第三百五十九條規定請求減少價金，並就該減少之價金，依不當得利規定，請求返還（見起訴狀所載，原審僅認定應減少價金，未說明係依何法律關係，命綠竹公司返還價金），似非依消保法規定提起訴訟；至於原審依陳虹樺主張，適用消保法第二十二條之規定，亦僅在認定綠竹公司依買賣契約所應負之出賣人責任，則陳虹樺何以得依據該消保法規定，請求懲罰性賠償金，自欠明瞭。原審未予闡明，即認有該規定之適用，已有可議。且消保法第五十一條就賠償

金數額既依企業經營者之故意或過失而異其規定，則關於綠竹公司究因故意或過失致陳虹樺受有損害，自應明確認定，俾以判定綠竹公司應賠付之金額。乃原審僅謂綠竹公司於銷售過程，未明確告知陳虹樺系爭房屋一樓僅能作為停車使用云云，關於綠竹公司係故意抑過失，未予認定，即逕認懲罰性賠償金以按損害額○·五倍計算為當云云，亦嫌疏略。兩造上訴論旨，分別指摘原判決不利於己部分為不當，求予廢棄，均非無理由。

據上論結，兩造上訴均為有理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 一〇一 年 一 月 十九 日

最高法院民事第一庭

審判長法官 蕭 亨 國

法官 李 慧 兒

法官 高 孟 焄

法官 袁 靜 文

法官 魏 大 曉

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇一 年 二 月 七 日

K