

臺灣宜蘭地方法院民事判決

110年度訴字第150號

原告 沈宥廷

訴訟代理人 黃勝文律師

莊頌瑞律師

被告 將捷股份有限公司

法定代理人 林嵩烈

訴訟代理人 柏有為律師

林曉薇律師

上列當事人間請求解除契約回復原狀事件，本院於民國111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

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告同意者，不在此限。又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條第1項但書第1款、第2項定有明文。本件原告原依民法第226條、第227條、第256條、第259條規定，起訴聲明請求：被告應給付原告新臺幣(下同)240萬4,239元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣變更請求權基礎為依民法第359條為解除契約，並依同法第259條請求回復原狀（本院卷第131頁、第305頁）等情，經核原告前述訴之變更，被告無異議，而為本案之言詞辯論，視為同意，依前揭說明，應予准許。

01 貳、實體方面：

02 一、原告起訴主張：原告前受被告所作「將捷LAMER」建案（下
03 稱系爭建案）之預售屋廣告文宣吸引，經代銷公司銷售員即
04 訴外人蘇眉靜再三確認並保證系爭建案確實視野遼闊可以看
05 到宜蘭外海之龜山島全景後，始於105年4月30日陸續與被告
06 就系爭建案房地買賣事宜簽訂房屋土地買賣合約書、補充協
07 議書（下稱系爭契約），約定由原告以契約總價960萬元，
08 購買系爭建案編號第A6戶第8樓之預售屋（下稱系爭預售
09 屋）。且原告已依系爭契約房地付款明細表之約定期限，給
10 付第1期至第7期之價金合計240萬元，及客戶變更追加減報
11 價單之4,239元。而系爭預售屋完工後取得使用執照即宜蘭
12 縣○○鎮○○○段000○號房屋（下稱系爭房屋），經原告
13 進行驗屋時，始發現系爭房屋自室內向外景觀（下稱系爭景
14 觀）無法看見上述龜山島全景，且室內樓層高度亦僅有327
15 公分，與建造執照及使用執照所載之340公分不符，是系爭
16 房屋顯有重大瑕疵。為此，爰依民法第359條規定解除系爭
17 契約，並依同法第259條規定提起本件訴訟，求為判決被告
18 應給付原告240萬4,239元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
19 償日止，按年息百分之5計算之利息，併陳明願供擔保請准
20 宣告假執行。

21 二、被告則抗辯：建造執照或核准圖說雖已明確記載各樓層高
22 度，但因建築技術上無法完全精確施工，故建築法規本就容
23 許一定之誤差值。而系爭建案施工時，因恐致8樓室外露臺
24 積水倒淹入室內，遂決定將8樓室內樓地板抬高10公分，並
25 於106年6月15日辦理第2次變更設計，於同年7月31日獲主管
26 機關核准。另系爭建案之廣告文宣僅係針對坐落區域自然景
27 觀之描述，並非構成兩造契約給付之內容，且系爭房屋之系
28 爭景觀確實可眺望海景及龜山島，與原告所述不符，是原告
29 主張無理由，並聲明：原告之訴駁回。併陳明如受不利判
30 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

31 三、兩造不爭執事項：

01 (一)原告於105年4月30日陸續與被告就系爭建案（建築執照為宜
02 蘭縣政府104年8月14日建管建字第00594號）房地買賣事宜
03 簽訂系爭契約，約定由原告以契約總價960萬元，購買系爭
04 預售屋。而原告已依系爭契約房地付款明細表之約定期限，
05 給付第1期至第7期之價金合計240萬元，並依客戶變更追加
06 減報價單給付被告4,239元。而系爭預售屋已於108年2月13
07 日取得使用執照即系爭房屋，同年4月1日辦妥第一次登記為
08 被告所有。

09 (二)系爭契約第1條約定：賣方應確保廣告內容之真實，本預售
10 屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平
11 面圖與位置示意圖，為契約之一部分。第5條第2款約定：土
12 地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分
13 賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之2為
14 限，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附
15 屬建物、共有部分價款除以各面積所計算之單價，無息於交
16 屋時結清。第23條第2款約定：買方違反第7條第2款、第4款
17 或第15條第5款規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之15
18 計算之金額。第7條第4款第1目約定：買方亦應於賣方通知
19 辦理貸款起20日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將
20 約定貸款金額撥付賣方。如買方未遵守約定則依本契約第23
21 條第2款辦理。第13條第5款約定：如因買方違約退戶退款
22 時，其室內已辦理變更部分需回復原狀（格局、建材設備），
23 其所需費用由買方支付，並自買方可領取之款項內扣除，絕
24 無異議。系爭契約之補充協議關於系爭契約第21條第
25 3款增列約定：有關本契約標的物之瑕疵擔保責任，應依民
26 法及其他有關法令規定辦理。

27 (三)系爭建案之廣告文宣有記載「在宜蘭，躺著看山看海」、
28 「看出去就是龜山島」、「人生就該多一棟看海的房子」、
29 「將捷LAMER面迎浩瀚太平洋，坐擁一百多公里弧形海岸
30 線，波瀾壯闊的世界級美景盡收眼底」、附圖的部分並有註
31 記「烏石港實景」等文字。系爭房屋之系爭景觀可見海面及

些微、部分龜山島。

(四)宜蘭縣政府104年8月14日建管建字第00594號建造執照關於建物概要其中地上8層之樓層高度記載為3.4公尺；宜蘭縣政府於106年7月31日以府授建管字第1060004244號函，核准建照執照第2次變更設計，其中第8層室內樓板高程抬高10cm，即變更為+2695。宜蘭縣政府108年2月13日建管使字第00084號使用執照關於建物概要其中地上8層樓層高度記載3.4公尺；宜蘭縣政府於108年6月13日再以府建管字第1080093704號函，就上述使用執照關於原8樓樓層高度為340cm，更正為330cm部分內容，同意更正備查。被告關於上述樓層高度之變更，原告均未接獲通知。

(五)有關上述建築執照、使用執照「樓層高度」之定義，係指建築技術規則第1條第1項第13款所明定：「樓層高度：自室內地板面至其直上層地板面之高度」。而宜蘭縣建築管理自治條例第33條規定：建築物竣工尺寸，高度誤差在百分之1以下，未逾30公分；各樓層高度誤差在百分之3以下，未逾10公分…視為符合核准計畫。

(六)被告於108年5月31日以台北長春路郵局存證號碼000823號存證信函寄送原告，其中內容有記載「…敬覆台端民國（下同）108年5月18日板橋新海郵局第000941號存證信函。…但未違反契約約定之效用，故非屬重大瑕疵，台端據以要求解除契約，恐不符契約及法令規定」，被告於108年6月4日就原告申訴消費爭議請求解除契約返還價金乙事回覆，嗣被告於108年8月19日以台北長春路郵局存證號碼001292號存證信函對原告為解除契約之意思表示，並於108年8月21日到達原告。

(七)原告與被告於108年4月22日於被告公司會議室有開協調會。

(八)原證一、二、三、四、五、被證三、四、五、八、九、十一形式上真正不爭執。

四、原告進而主張，系爭房屋之系爭景觀與樓層高度均有不合於系爭契約之約定之瑕疵，經原告解除系爭契約，故被告自應

01 返還上述已付價金等情，被告則否認之，並以前詞為辯。是
02 經整理後，確認本件應行審酌之爭點為：(一)系爭房屋有無瑕
03 疵？(二)系爭契約是否經合法解除？解除依據有無理由？(三)聲
04 明所示之請求有無理由？茲分述如下。

05 五、系爭房屋之系爭景觀雖未有不合系爭契約約定之瑕疵，但有
06 樓層高度不符合系爭契約約定之情形，而有減少其價值之瑕
07 疵。

08 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
09 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
10 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。亦即所謂物之瑕疵
11 係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人
12 之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即
13 為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物
14 所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬
15 之（最高法院73年台上字第1173號民事判決可資參照）。

16 (二)原告雖主張系爭景觀無法觀覽龜山島全景部分而有不合契約
17 約定之瑕疵等情。然查，系爭建案之廣告文宣固有記載「在
18 宜蘭，躺著看山看海」、「看出去就是龜山島」等文字，附
19 圖的部分並有海面及龜山島全景，然上開廣告文宣並未宣稱
20 可自系爭建案任何一樓層之任何房屋均可望見完整之龜山島
21 全景，且上開附圖右下角亦註記「烏石港實景」，堪認該景
22 象僅為自烏石港望向海面之示意圖，而非系爭建案或系爭房
23 屋眺望所必然可見之景致，並以之為系爭契約內容之一部
24 分。況實際上系爭房屋之系爭景觀自屋內可見海面及些微、
25 部分龜山島等情，已如前述，足認系爭建案之坐落位置、系
26 爭房屋之面朝方向，均符合海景及龜山島之坐落方向，亦無
27 違「看出去就是龜山島」之廣告文義。原告雖又主張，經代
28 銷公司之銷售員蘇眉靜再三保證系爭建案確實視野遼闊，可
29 以看到龜山島全景等語，然查，原告主張蘇眉靜為代銷公司
30 之人員，本件姑不論蘇眉靜有無上開保證，蘇眉靜並非被告
31 之受僱人，難認蘇眉靜與原告間之約定，可成為兩造間契約

01 內容，被告自不受蘇眉靜對原告片面承諾之拘束。更何況，
02 自房屋室內向外之景觀，本因侷限於屋內格局、層次高度、
03 於室內所處位置之不同而有視野上之差異，甚至因附近建築
04 物或地上物多寡、高度及遠近距離不同亦會影響眺望之視
05 野，此應屬原告訂約所能知悉或想像，而原告既未舉證證明
06 兩造有將「系爭房屋之視野可見龜山島全景」約定為系爭契
07 約之內容，自難僅憑原告主觀上之期待，遽認系爭房屋之系
08 爭景觀有不符系爭契約約定之瑕疵。

09 (三)原告另再主張系爭房屋有樓層高度不足之瑕疵等情，經查，
10 經本院送臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定系
11 爭房屋之樓層高度認為，依建築技術規則建築設計施工篇第
12 1章第1條第13款之定義，系爭房屋之樓層高度為330.17公
13 分，有土木技師公會111年7月28日(111)省土技字第4283號
14 鑑定報告書在卷可憑。本院審酌前開鑑定，係以內政部營建
15 署建築技術規則、行政院公共工程委員會施工規範、土木技
16 師公會鑑定手冊為依據，並經實際現場會勘，踐行初勘說明
17 會、鑑定說明會等程序，於參酌兩造檢送之資料後，詳載其
18 鑑定經過及分析，作成上開鑑定結果，而其依據之方法與數
19 據，並未違背經驗法則或論理法則，自屬可採。至原告雖主
20 張樓高僅327公分，上開鑑定意見認樓層地板為6公分，並無
21 依據，然查，原告前開主張無非以108年3月29日偕同被告員
22 工驗屋，並提出驗屋工程缺失改善單為據，惟原告及被告員
23 工均非專業鑑定單位，且原告並未具體說明其計算所依據之
24 方法及數據為何，是原告空言主張尚不足推翻前開鑑定結
25 果。

26 (四)如前所述，作為系爭契約附件之系爭房屋建造執照載明系爭
27 房屋樓層高度為340公分，而宜蘭縣政府並據此核發使用執
28 照。嗣後雖經宜蘭縣政府於108年6月13日再以府建管字第10
29 80093704號函，就上述使用執照關於原8樓樓層高度更正為3
30 30公分部分內容，同意更正備查，然上述系爭房屋之樓層高
31 度之變更，並未經兩造再行合意變更等情。故依上開鑑定結

01 果，系爭房屋之樓層高度為330.17公分，相較系爭契約關於
02 系爭房屋樓高340公分之約定，即有短少9.83公分之情形。
03 衡諸房屋交易常情，無論面積，或樓高，均是影響居住活動
04 空間，故面積或樓層高度有短少於契約之約定者，當然使居
05 住活動空間減少，進而影響該房屋之客觀市價，且對有特定
06 使用目的而有要求一定樓層高度之消費者，亦不排除影響將
07 來使用計畫之可能，進而可認欠缺應具備之價值。從而，依
08 首揭說明，本件系爭房屋樓層高度確有不符系爭契約約
09 定，而有減少其價值之瑕疵。

10 六、原告解除系爭契約顯失公平，而無理由。

11 (一)按民法第359條規定，買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條
12 之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減
13 少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得
14 請求減少價金。是該瑕疵於買受人所生之損害與解除對出
15 賣人所生之損害，有失平衡者，即不得解除契約。又所謂
16 解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解
17 除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言。則買受人解
18 除契約是否顯失公平，自應比較買賣雙方因解除契約所受
19 損害程度而為判斷(最高法院97年台上字第256號判決意旨
20 亦可參照)。

21 (二)查系爭契約為系爭預售屋之買賣契約，依系爭契約第5條第
22 2款、第3款約定土地面積、主建物或本房屋登記總面積如
23 有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買
24 方只找補百分之2為限，且雙方同意面積誤差之找補，分別
25 以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款除以各面積所
26 計算之單價，無息於交屋時結清。土地面積、主建物或本
27 房屋登記總面積如有誤差超過百分之3者，買方得解除契約
28 等情，顯然兩造已就系爭預售屋完工後有面積誤差之可能
29 以及處理方式有所預見與約定。而以系爭房屋之使用目的
30 而言，係以居住使用為目的，即是實際使用房屋之立體空
31 間。既然兩造就有關主建物面積之誤差有以上述約定為處

理準據。且就面積之誤差而言，即是系爭房屋整體使用空間之誤差，則有關上述樓層高度之誤差，亦因涉及房屋空間之減少，自得計算因此造成系爭房屋使用空間之誤差若干，並以上述契約精神作為原告得否解除契約之準據。換言之，以兩造之契約精神觀之，既已預見系爭房屋可能存在面積誤差並約定處理方式，則因樓層高度誤差所造成之使用空間減少，自得參考契約之約定來衡酌。故以系爭房屋主建物登記總面積為46.65平方公尺，有系爭房屋建物登記謄本可憑（見本院卷第239頁），以樓層高度依原使用執照規劃為3.4公尺計算，則計算誤差3%所減少之空間，為4.76立方公尺（計算式： $46.65 \times 3.4 \times 3\% = 4.76$ ，四捨五入至小數點以下第二位）。相較系爭房屋因樓層高度短少0.0983公尺致影響空間短少為4.59立方公尺（計算式： $46.65 \times 0.0983 = 4.59$ 立方公尺，四捨五入至小數點以下第二位），尚不及上述百分之3之誤差數值。是以兩造之契約精神觀之，縱系爭房屋存在上述樓層高度之瑕疵，但原告據此解除契約，即難屬公平。

(三)再另兼衡樓層高度不足之瑕疵對買受人即原告所生之損害，與解除契約對出賣人即被告所生之損害，前者原告並未具體說明樓高減少9.83公分或內部空間減少4.59立方公尺，對於室內裝潢、空間規劃、既定使用計畫有何影響，或對於系爭契約目的之達成有何困難，則本件樓層高度不足之瑕疵，至多僅影響市場交易價值。反觀後者，若允許原告解除契約，被告恐因系爭房屋再行出售，而須另行支出代銷費用，並負擔銀行貸款利息及額外營業成本，且承受不動產交易行情之波動風險，足認解除契約對被告有失公平。從而，依上所述，系爭房屋雖有樓層高度不足之瑕疵，但原告解除系爭契約有失公平，自無從准許。

六、綜上所述，原告依民法第359條、第259條規定，請求被告應給付原告240萬4,239元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

而原告之訴既已駁回，其假執行之聲請亦失其依據，自應一併駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 9 月 28 日
民事庭 法 官 蔡仁昭

以上正本係照原本作成。

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（應附繕本）。

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 111 年 9 月 28 日
書記官 劉婉玉