

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度重訴字第71號

原告 方榮達

訴訟代理人 薛西全律師

劉妍孝律師

廖強志律師

被告 威冠建設有限公司

法定代理人 袁欣儀

訴訟代理人 李建德律師

上列當事人間請求履行買賣契約事件，本院於民國115年2月3日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣柒佰玖拾壹萬陸仟元，及自民國一百一十四年十二月七日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告於民國114年4月7日起訴時主張：「被告應將坐落於苗栗縣○○市○○段000000地號土地所有權全部、同段1699-4地號土地所有權權利範圍9分之1（下合稱系爭土地），及同段1494建號建物全部（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）移轉登記予原告，並交付前開房地予原告。」等語（本院卷第13頁），嗣於115年1月29日具狀變更聲明如主文第1項所示（本院卷第469頁）。核其主張之原因事實均為被告就兩造間系爭房地之買賣契約有債務不履行

之情事，而由行使買賣標的物移轉請求權，變更為債務不履行之損害賠償請求權，主張之原因事實應屬同一，揆諸上開規定，其變更應屬合法。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)兩造於110年2月9日簽訂土地預定買賣契約書（下稱系爭土地契約）與房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋契約，與系爭土地契約合稱系爭契約），約定原告以土地價金新臺幣（下同）1,042萬元、房屋價金694萬元，總價1,736萬元向被告買受系爭房地即建案名稱「臻藏10期編號C1棟」預售房屋暨其坐落土地。原告自簽約時起均依約付款，被告則在113年4月底通知原告交屋前先勘驗確認系爭房屋品質，兩造於113年5月9日至同年7月20日間往來確認系爭房屋之瑕疵及修復情形後，已就瑕疵處理完畢。嗣原告詢問交屋事宜，被告要求須簽署「勘驗切結書」後才能過戶及交付系爭房地，原告遂於113年8月9日簽署勘驗切結書（下稱系爭切結書，本院卷第83頁），但因被告遲延履約，遂由其總經理何世偉以手寫記載「第二條買方有疑慮，待股東內部討論後決定是否按違約條件（條款）處理」。

(二)詎被告遲未交屋，卻遽於113年9月23日通知原告解除系爭契約，且未敘明解約之依據，經原告113年9月30日書面表示反對及詢問後，被告又於113年10月9日告知係依系爭切結書第5條約定解約。惟系爭切結書第5條約定就免除出賣人瑕疵擔保義務部分，與預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項（下稱預售屋應記載事項）第13條第2項、第23條第2項及民法第359條瑕疵擔保責任之規定有間，依消費者保護法（下稱消保法）第12條、第17條及民法第247條之1規定，系爭切結書第5條約定應屬無效。況原告係為交屋所需始簽署系爭切結書，被告竟據以解約，原告實屬受詐欺所為意思表示，是倘系爭切結書第5條約定有效，亦得依民法第92條第1項撤銷該簽署之意思表示。縱系爭切結書第5條為有效且未

01 經撤銷，原告於113年7月20日後對系爭房屋已未主張瑕疵，
02 而無該條約定之情事，被告自無解除系爭契約之形成權。且
03 原告按期繳款、等待履約甚久，被告於解約前積極修繕並回
04 報進度，從未表示對原告所指瑕疵有爭執，原告當信賴被告
05 將依約履行，是被告未經協商溝通逕以系爭切結書第5條解
06 除契約，已違反民法第148條第2項之誠信原則，且屬權利濫
07 用。是被告解除系爭契約並非合法，其未依系爭契約將系爭
08 房地移轉予原告，應為債務不履行之行為。

09 (三)又系爭房地已於114年4月9日以總價金2,788萬元出售予第三
10 人，並於114年7月4日以買賣為原因辦理所有權移轉登記完
11 畢，系爭契約客觀上已給付不能，且此乃因可歸責被告之事
12 由所致，故被告應依民法第226條第1項，賠償原告因系爭契
13 約給付不能，致原告所失利益即房屋市價之差額1,052萬元
14 (計算式：2,788萬元－1,736萬元＝1,052萬元)，扣除被
15 告解約時給付原告之違約金260萬4,000元，被告尚應給付原
16 告791萬6,000元(計算式：1,052萬元－260萬4,000元＝791
17 萬6,000元)等語。並聲明：如主文第1項所示。

18 二、被告則以：

19 (一)系爭切結書係雙方於系爭房屋完工後，為新冠肺炎影響施工
20 進度所生之爭議所為協議，實為針對個別交易所編寫且僅使
21 用一次的契約，並非反覆使用於不特定多數人，且雙方可協
22 商討論，非定型化契約，亦與預售屋應記載事項無關，是應
23 無消保法第12條、第17條及民法第247條之1之適用。況預售
24 屋應記載事項並無驗屋相關規定，可見此依契約自由原則留
25 待買賣雙方自行協議之事項，故系爭切結書應屬有效。另原
26 告於113年5月9日驗收系爭房屋時，共發現20項94處瑕疵，1
27 13年7月20日為止原告僅修繕其中2項缺失，尚有18項缺失尚
28 未修復完畢，是原告稱系爭房屋已無缺失等語，與事實不
29 符，本件實有系爭切結書第5條所定雙方無法認同缺失等
30 情，故被告解約自屬合法。

31 (二)況原告並未第一時間起訴請求被告履行系爭契約，且迄今仍

01 保有被告解約後於113年9月24日返還原告之買賣價金及違約
02 金共779萬元，更於113年9月30日向辦理過戶之地政士要求
03 取回被告代刻之印章，應認其已默示同意系爭契約之解除，
04 又其於解約後6個月方起訴本件，使系爭契約懸而未決，亦
05 有違反誠信原則及權利濫用之情形等語，資為抗辯。並聲
06 明：原告之訴駁回。

07 三、不爭執事項（本院卷第319至322、448、490至491頁）：

08 (一)兩造於110年2月9日簽訂系爭契約，約定原告以土地價金1,0
09 42萬元、房屋價金694萬元向被告買受系爭房地，即建案名
10 稱「臻藏10期編號C1棟」預售房屋。（本院卷第31至75、23
11 1至241頁）

12 (二)原告自110年2月9日起至113年12月11日，業已按系爭契約約
13 定給付被告共471萬元。（本院卷第77至82頁）

14 (三)被告於113年4月底通知原告於系爭房地移轉登記前勘驗房屋
15 之品質，並要求原告簽署系爭切結書（本院卷第83頁）。

16 (四)兩造於113年5月14日至113年7月20日止，持續協調修繕系爭
17 房屋。

18 (五)原告於113年8月9日簽署系爭切結書，但向被告表示對於系
19 爭切結書第2條之記載：「賣方因傳染性肺炎衝擊造成延誤
20 交屋的罰則全部免責。」有疑慮，遂由被告總經理訴外人何
21 世偉（下逕稱其名）於系爭切結書手寫記載：「第二條買方
22 有疑慮，待股東內部討論後決定是否按違約條件（條款）處
23 理」。（本院卷第83頁）

24 (六)系爭切結書第5條記載：「買賣雙方對於勘驗建物缺失內容
25 無法認同、或買方拒絕交屋，拒撥銀行貸款時，雙方任一方
26 皆可主張解除買賣合約（取消產權過戶動作）賣方原價金計
27 息（銀行定存利率）退還買方。」（本院卷第83頁）

28 (七)被告於113年9月23日以頭份田寮郵局第000229號存證信函通
29 知原告，內容為：「本公司經多次討論8月9日勘驗切結書上
30 的缺失條款以及您強調的現況跟合約不符做出最後結論！本
31 公司決議按違約條款處理，賠償總價百分之拾伍違約金，並

01 退還您已繳償金（價金明細如附件），所有價金柒佰柒拾玖
02 萬元整匯入您的華南銀行六家分行帳戶敬請查收！同時知會
03 您110年2月9日簽立的房屋土地預定買賣合約書即刻失效，
04 並終止所有權利義務。特此通知！」，附件內容則為「（附
05 件）價金明細〈1〉總價1736萬元整。〈2〉已繳價金471
06 萬。〈3〉違約金15%：260.4萬元整。〈4〉代收款：20萬。
07 〈5〉廚具客變：20萬。〈6〉衛浴客變：6.9萬元整。」

08 (八)原告於113年9月30日以新興郵局第002615號存證信函通知被
09 告，內容略以：被告公司究係依何違約條款行使權利仍有不
10 明，原告並無違約情事，系爭契約仍屬有效，請於7日內聯
11 繫原告代理人辦理履約及返還被告匯款予原告之價金等事宜
12 等語。

13 (九)被告於113年10月9日以頭份田寮郵局第000255號存證信函通
14 知原告，內容為：「1、台端（即原告）於113年5月11日委
15 孚居驗屋就台端所購買之編號C1房屋進行非破壞性房屋檢驗
16 認上開房屋存有：....。台端復持該檢驗報告作為依據要求
17 本公司修繕及改善。2次查台端除就前揭驗屋缺失要求改善
18 與修繕外，另就因新冠肺炎造成賣方延誤交屋之罰則全部免
19 責表示存疑及不表接受，故此本公司乃於台端於113年8月9
20 日簽署之勘驗切結書為備註之記載以確定本公司是否有可歸
21 責事由之遲延交屋情事。3再查上揭勘驗切結書第5點規
22 定：買賣雙方對於勘驗建物缺失內容無法認同，...雙方任
23 何一方皆可主張解除買賣合約（取消產權過戶動作）賣方原
24 價金計息（銀行定存利率）退還買方。此即為本公司上開存
25 證信函開宗明義主張本公司經多次討論8月9日勘驗切結書的
26 缺失條款以及台端強調的現況與合約不符所做最終結論，亦
27 即解除系爭契約之依據。4末，本公司於113年9月24日以LI
28 NE對話軟體將9月23日之存證信函通知台端後，台端於9月30
29 日通知本公司要取回由本公司代刻辦理銀行借貸、移轉過戶
30 等事宜存放於地政士之印章，亦即是台端就本公司解除契約
31 未表反對之意，否則不會通知本公司要取回辦理移轉過戶所

01 需之印章。...」等語。

02 (十)原告於113年10月17日以前金郵局第000842號存證信函通知
03 被告，內容略以：雙方自113年5月14日起至同年7月20日止
04 協調修繕系爭房屋瑕疵，嗣被告完成瑕疵修繕，原告方於11
05 3年8月9日簽署系爭切結書，未再主張房屋有上述瑕疵，故
06 系爭切結書僅記載第二條買方有疑慮，被告不得依系爭切結
07 書第5條解除契約。且被告先前積極協調修繕系爭房屋，原
08 告方簽署該切結書，被告反以第5條為解約，有違誠信原則
09 而無效。且被告向原告表示不簽署勘驗切結書，後續不得過
10 戶點交系爭房屋，原告始簽署之，原告係因詐欺陷於錯誤而
11 簽署，依民法第92條第1項規定通知撤銷簽署系爭切結書之
12 意思表示。另系爭切結書第5條免除系爭契約第12條第1項第
13 2款之房屋瑕疵修繕義務，顯失公平，按消保法第17條及民
14 法第247-1條規定應屬無效。另原告請求取回印章，原係因
15 斯時原告即將出國，可能無法配合過戶事宜，故暫時取回印
16 章以便申請印鑑證明，實際上並未取回等語。

17 (十一)被告於113年9月24日匯款779萬元至原告帳戶，該款項仍由
18 原告持有中。（本院卷第295頁）

19 (十二)系爭房地經被告於114年4月9日以總價金2788萬元出售予訴
20 外人羅采緹，並於114年7月4日以買賣為原因辦理所有權移
21 轉登記予訴外人羅采緹、陳宥烽完成。（本院卷第297至307
22 頁）

23 (十三)系爭房地於114年12月6日即原告民事變更訴之聲明狀送達被
24 告之日之價值為2788萬元。

25 (十四)被告通知解除系爭契約時，有另給付依原告已付價金按銀行
26 定存利息相當金額計算之違約金260萬4,000元（包含在不爭
27 執事項(十一)之匯款內）予原告，前開款項仍由原告持有當中。

28 四、本院之判斷：

29 原告主張其因被告不履行系爭契約，而其受有791萬6,000元
30 之損害等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭
31 點厥為：(一)系爭切結書第5條約定是否違反消保法第12條、

第17條及民法第247條之1而無效？(二)原告是否因受詐欺始簽署系爭切結書，而得依民法第92條第1項撤銷其對於系爭切結書第5條之意思表示？(三)倘系爭切結書第5條為有效且未經撤銷，則系爭契約是否因被告依該約定於113年10月9日以頭份田寮郵局第000255號存證信函通知原告而解除？被告是否因違反民法第148條第2項之誠信原則而不得行使系爭切結書第5條之解除權？(四)原告依民法第226條第1項請求被告賠償其因系爭契約債務不履行之所失利益791萬6,000元，有無理由？原告是否有違反民法第148條第2項之誠信原則及同條第1項權利濫用之情形，而不得行使前開損害賠償請求權？經查：

(一)系爭切結書第5條約定因違反消保法第12條、第17條第4項及民法第247條之1而無效：

- 1.按定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效；定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者；違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之，消保法第12條第1項、第2項、第17條第4項分別定有明文。
- 2.次按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者，民法第247條之1第1項第1款亦有明文。前開規定所謂依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，即所謂定型化契約條款，指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用所提出預先擬定之契約條款。預定契約條款之一方，大多為經濟上較強者，而依其預定條款訂約之一方，則多為經濟上之較弱者，每無磋商變更之餘地（民法第247條之1立法理由參照）。是所謂「按其情形顯失公平者」，係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形。申言之，定型化契約條款是否顯

失公平而為無效，法院應於具體個案中，全盤考量該契約條款之內容及目的、締約當事人之能力、交易經過、風險控制與分配、權利義務平衡、客觀環境條件等相關因素，本於誠信原則，以為判斷之依據，發揮司法對定型化契約條款之審查規整功能，而維憲法平等原則及對契約自由之保障（最高法院110年度台上字第1172號判決意旨參照）。

3.兩造係於110年2月9日簽訂系爭契約就系爭房屋為預售屋之買賣，113年8月9日再為系爭房屋之驗收簽署系爭切結書（見不爭執事項(一)、(五)），至被告於113年10月9日書面告知依系爭切結書第5條約定行使解除契約之形成權（見不爭執事項(九)）為止，系爭房地迄未移轉及交付原告，而預售屋應記載事項之法規命令雖分別於109年12月25日、112年6月19日修正，然系爭契約之買賣法律關係既於112年6月19日以後尚未履行完畢，則此等構成要件事實於舊法施行後開始、新法施行後尚未完成之不真正溯及既往情形，當應適用新法之規定，合先敘明。

4.經查，系爭切結書前言謂：「本人購買威冠建設臻藏10期C1棟，按合記載進行勘驗建物確認配備流程，並已詳閱以下條款充分了解知悉內容」等語（本院卷第83頁），可知系爭切結書係為兩造間就系爭契約中關於系爭房屋驗屋事宜，而由原告於113年8月9日所簽署，並交付被告收執以為合意，是系爭切結書之性質應屬系爭契約之變更或補充，而系爭契約既為預售屋買賣契約，系爭切結書則為兩造就履行系爭契約所為之補充性約定，其性質當亦屬預售屋買賣契約。又參以兩造之交易地位與能力，被告之主要業務係將其預售屋產品出賣予不特定之消費者，原告則係為向被告買受並取得系爭房地乃簽立系爭切結書，是原告應為購買預售屋之消費者無訛。其次，系爭契約與系爭切結書之目的既然係為出賣房屋及確認標的交付之狀態，應屬被告預先擬定使消費者簽署之契約，向其購屋之買受人並無磋商之餘地，另細譯系爭切結書內容，可知原告雖就系爭切結書所載內容非全盤同意，然

01 僅由被告總經理於契約上附記「第二條買方有疑慮，待股東
02 內部討論後決定是否按違約條件（條款）處理」（本院卷第
03 83頁）等文字後再由原告簽署，並未涉及系爭切結書第2條
04 約定權利義務之拋棄或變更，亦未因原告於簽署前不同意該
05 約定即將之刪除，可知原告就系爭切結書之內容並無磋商之
06 餘地。準此，系爭切結書確屬定型化契約，且因涉及預售屋
07 買賣，應受消保法及預售屋應記載事項規定之拘束。

08 5.次按以一般社會上預售屋買賣契約態樣，自契約作成時起至
09 交屋為止，履約期間每每長達3至6年不等，且所涉價金數額
10 甚鉅，消費者亦因期待企業經營者依誠實及信用原則履約交
11 付房屋，除一般買賣契約所負有之價金給付義務外，亦須為
12 此審慎儲蓄、處理與安排其個人財務，並時刻注意建築進
13 度，所付出之勞力、精神、機會成本等難以量化之隱形交易
14 支出不能謂不高昂。另一方面，企業經營者則可將消費者於
15 尚未取得標的物前所先行給付之分期款項，用以支應建造成
16 本，減輕金流壓力，於企業經營者固有之資金不足支應建造
17 房屋所需工程支出時，仍可透過先行收取價金方式完成價值
18 較高之標的物，進而獲取較高利潤。衡諸前述契約型態，購
19 買預售屋之消費者之義務乃按期給付價金，而銷售之企業經
20 營者，則應依雙方擬定之預售屋買賣契約內容及誠實及信用
21 方法告知工程進度，並交付合於契約約定並具有通常效用而
22 無瑕疵之房屋方是。

23 6.又按，112年6月19日修正之預售屋應記載事項第壹章第13條
24 第2項規定：「驗收：雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如
25 發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修
26 繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交
27 屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」、第15
28 條第1項第2款規定：「賣方應於領得使用執照六個月內，通
29 知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：2. 賣
30 方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修
31 繕。」由上可知，出賣人於預售屋交付前，須先通知買方就

01 標的之房屋為驗收，如標的房屋有瑕疵，則出賣人就該瑕疵
02 乃負有於交屋前完成修繕之義務，且於修繕完成前，買受人
03 亦有保留部分價金作為保留款以為瑕疵修補之擔保。此規定
04 之意旨，無非係因預售屋之買賣中，買受人所洽買者乃特定
05 標的物，無從以種類之債受償，且買受人於契約作成時標的
06 物尚未完成，無從檢查物之瑕疵，對瑕疵亦欠缺自行修繕之
07 能力，較之出賣人又大多為經濟弱勢，始課以出賣人應於交
08 付前就物之瑕疵為修繕之義務，此等保護買受人之規定，自
09 不容企業經營者恣意以契約排除或脫免之。是如預售屋買賣
10 之定型化契約約定與前揭規定牴觸者，依消保法第17條第4
11 項規定，自屬無效。

12 7.觀諸系爭房屋契約第12條第1項第2款約定：「買方就本契約
13 所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，得載明於驗收單上雙方協議
14 限期完成修繕。」（本院卷第62頁）、系爭切結書第5條約
15 定：「買賣雙方對於勘驗建物缺失內容無法認同、或買方拒
16 絕交屋，拒撥銀行貸款時，雙方任一方皆可主張解除買賣合
17 約（取消產權過戶動作）賣方原價金計息（銀行定存利率）
18 退還買方。」（本院卷第83頁），可知兩造於系爭房屋第12
19 條第1項第2款所約定者，乃原告提出系爭房屋之瑕疵後，被
20 告應於雙方協議之期限內完成修繕，並無因就原告所指瑕疵
21 無法協議即獲解除契約之形成權之約定。此外，被告依系爭
22 切結書第5條所取得之權利之一，即不認同於原告勘驗系爭
23 房屋時所提出之缺失時，得單方解除系爭契約，並給付原告
24 以系爭契約之買賣價金為本金再依銀行定存利率計息相當數
25 額之款項，以為賠償或補償者。顯然被告依系爭切結書第5
26 條所取得之形成權，乃為系爭契約所未約定者，而兩造於11
27 0年2月9日即已成立系爭契約（見不爭執事項(一)），及至113
28 年4月之驗屋階段，被告方提出系爭切結書要求原告簽署
29 （見不爭執事項(三)），衡諸原告已期待被告履約3年有餘，
30 並依約按期給付買賣價金（見不爭執事項(二)），並於113年8
31 月9日即驗屋討論階段告一段落後，簽署由被告所提供之系

01 爭切結書（見不爭執事項(四)、(五)），且於簽署後仍持續詢問
02 交屋事宜，有原告與被告聯絡窗口訴外人何方（下逕稱其
03 名）113年9月間之通訊軟體LINE（下稱LINE）對話紀錄在卷
04 可查（本院卷第93至94頁），當足認兩造於簽署系爭契約後
05 乃至113年9月為止，客觀上均有履行系爭契約之信任。詎被
06 告所提出之系爭切結書第5條約定增加前開形成權，而於系
07 爭契約履約之末，增加系爭契約及法律均未賦予被告之契約
08 解除權，則該條款自與原告歷年誠實履約以為對待給付之行
09 為及期待履約利益之信任外觀，以及被告洽商原告驗屋、要
10 求系爭切結書等準備履約之行為之外觀相悖，而有違反誠實
11 信用原則之實，當為對原告顯失公平之條款。

- 12 8.再者，揆諸前開預售屋應記載事項第壹章第13條第2項、第1
13 5條第1項第2款規定，可知被告於原告於驗屋時所提出系爭
14 房屋之瑕疵，本應盡修繕之義務，且遍觀預售屋應記載事項
15 之規定，均未賦予出賣人不同意買受人驗屋時所指瑕疵即得
16 單方解除預售屋買賣契約之權利。則縱若兩造間於被告通知
17 驗屋後，就系爭房屋確有不能合意確認之瑕疵，或被告因而
18 拒絕修補等爭執，依預售屋應記載事項及民法第359條之規
19 定，亦應由原告依債務不履行之規定行使其權利方是，是系
20 爭切結書第5條約定，顯然與前開規定之立法欲保障買受人
21 於預售屋瑕疵修繕請求權之意旨相互矛盾。又該條款所賦予
22 被告解除契約之形成權，究其目的乃在免除及脫免被告就系
23 爭房屋瑕疵修補之義務，與民法第354條所規定出賣人應負
24 擔交付無瑕疵之物予買受人之契約義務顯然有悖，自屬民法
25 第247條之1第1項所稱免除或減輕預定契約條款之當事人之
26 責任者之約定，且該條款所約定之賠償或補償，竟僅以價金
27 之銀行定存利息計算，衡以113年8月間臺灣銀行牌告定存利
28 率僅0.71%至1.785%間，甚至較法定遲延利息為低，該條款
29 顯然對原告有失公平。從而，系爭切結書第5條約定內容，
30 既違反誠信原則，且與預售屋應記載事項第13條第2項、第1
31 5條第1項第2款規定之立法意旨顯相矛盾，且其意在脫免被

告之出賣人責任，當為顯失公平之條款，則依消保法第12條第1項、第2項、第17條第4項、民法第247條之1規定，自屬無效。又該條款既屬無效，被告於113年9月23日、同年10月9日依該約定通知原告解除系爭契約，亦屬無據，是系爭契約仍屬有效。

9.況原告簽署系爭切結書時，依系爭契約約定分期給付之房屋價金已達471萬元，並於驗屋後與被告來回確認瑕疵修繕狀況（見不爭執事項本院卷(二)、(四)），再細察原告於113年7月20日與何方以LINE聯繫之內容，原告詢問廚房中島問題，何方稱「昨天有請廚具的來，已經固定好嘍」，原告則稱「好的」，其後迄LINE對話結束為止，雙方僅就代書、交屋、簽署系爭切結書等問題討論，未曾提及任何房屋缺失與修繕問題。嗣後，原告尚於113年9月12日，即系爭切結書簽署後、被告解約之前，向何方傳送訊息稱：「我也就是要個答案，你們就可以交屋了～銀貨兩訖，再麻煩您了」等語（本院卷第93頁），有渠等間LINE對話紀錄在卷可查（本院卷第91至95頁）。從而可知，兩造間客觀之履約情形，乃於113年7月20日驗收已近完成，原告至此未再催告被告改善缺失，且數次詢問何時可履約交屋，是被告以不認同原告所指系爭房屋缺失而解約等情，是否與系爭切結書第5條約定相符，亦非無疑，併此指明。

10.被告固抗辯原告默示同意契約之解除，然原告於系爭契約外觀上已遭被告解除之期間，於權利義務確定之前未繼續依約履行，當不能以其單純沉默，即認已就被告解除契約為默示同意，是該抗辯亦屬無據。又系爭切結書第5條約定既屬無效，則原告是否因受詐欺始簽署系爭切結書，被告行使該約定是否有違反民法第148條第2項之誠信原則，在非所問。

(二)被告應依民法第226條第1項賠償原告791萬6,000元：

1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第226條、

第216條第1項分別定有明文。又民法第216條第1項所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減少，屬於積極的損害。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害（最高法院109年度台上字第2420號判決意旨參照）。而損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內，故其價格應以債務人應為賠償之時為準。而債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，自應以請求時或起訴時之市價為準。債權人如能證明在請求或起訴前有具體事實，可以獲得較高之交換價格者，亦得以該較高之價格為準（最高法院106年度台上字第1057號判決參照）。

2.查系爭土地契約第7條第1項約定：「土地產權登記期限：土地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內，雙方無條件同意備妥文件並即時申辦有關稅費及辦理所有權移轉登記完畢，其申報移轉現值依使用執照核發之當年度公告現值為準。」、第8條第1項約定：「交付不動產及相關文件之條件及期限：賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照，並繼續完成自來水、電力及必要之公共設施後，得通知買方進行交屋：…」（本院卷第32至33頁），系爭房屋契約第11條第1項約定：「房屋產權登記期限：房屋產權移轉，應於使用執照核發後四個月內，雙方無條件同意備妥文件並即時申辦有關稅費及辦理所有權移轉登記完畢。」、第12條第1項約定：「交付不動產及相關文件之條件及期限：賣方依約完成本戶建物之設備及領得使用執照，並繼續完成自來水、電力及必要之公共設施後，得通知買方進行交屋：…」（本院卷第61至62頁），由上可知，被告依系爭契約，本應於使用執照核發後4個月內辦理系爭房地所有權移轉登記完畢，並於通知交屋且完成瑕疵修繕後，將系爭房地交付原告，原告依約則有受領之義務。

3.經查，系爭房地係於112年11月13日獲發使用執照，有苗栗

縣政府使用執照存根在卷可查（本院卷第459頁），而被告則於113年4月底通知原告辦理交屋（見不爭執事項(三)），是被告本應於113年3月13日前將系爭房地移轉登記予原告，並於兩造確認瑕疵修補完成後，將系爭房地交付原告。詎系爭房地經被告於114年4月9日以總價金2788萬元出售予訴外人羅采緹，並於114年7月4日以買賣為原因辦理所有權移轉登記予訴外人羅采緹、陳宥烽完成（本院卷第297至307頁），則被告既已非系爭房地之所有權人，而無處分之權限，就系爭契約前開約定自有客觀上給付不能之情形，且該給付不能乃因被告之決定所致，應屬可歸責被告之給付不能，原告向被告請求因給付不能所受之損害，自屬有據。

4.次查，原告係以總價1,736萬元向被告購買系爭房地（不爭執事項(一)），如被告依約履行，原告本應得以支出前開價金之全額為代價，獲得系爭房地所有權之利益，然此等履行利益因被告處分系爭房地之行為而受妨害，再難以實現，其所失者即為系爭房地市價上漲之利益。而系爭房地於114年12月6日即原告民事變更訴之聲明狀送達被告之日之價值為2788萬元（不爭執事項(三)），是原告因被告就系爭房地給付不能所受之損害，於請求損害賠償之時即為1,052萬元（計算式：2,788萬元－1,736萬元＝1,052萬元），堪以認定。

5.復查，被告於解除系爭契約時，曾依系爭切結書第5條給付原告違約金260萬4,000元，且該款項仍由原告管領當中（見不爭執事項(四)），而系爭切結書第5條既屬無效，原告受領前開違約金亦失其法律上原因，依民法第179條規定，自應將之返還被告。又兩造同意如有相互給付之債權存在時，就其本金部分優先抵銷（本院卷第490頁），則原告既應將前開違約金返還被告，自僅得就抵銷後之剩餘債權行使其權利，是原告得請求被告給付之數額應為791萬6,000元（計算式：1,052萬元－260萬4,000元＝791萬6,000元）。

(三)原告請求損害賠償並未違反誠信原則或有權利濫用情事：

1.按權利失效係源於誠信原則，應以權利人不行使權利，確已

達相當之期間，致義務人產生正當之信賴，信任權利人將不再行使其權利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一般社會之通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則，始足當之。權利失效理論既係針對時效期間內，權利人不符誠信原則之前後矛盾行為規範上之不足，用以填補權利人長久不行使權利所生法秩序不安定之缺漏，剝奪其權利之行使，故在適用上尤應慎重，以免造成時效制度之空洞化（最高法院103年度台上字第854號判決參照）。

2.被告固抗辯原告迄今仍持有被告解除契約後退還之買賣價金及違約金共779萬元，且未於第一時間對被告提起履行契約訴訟或保全程序，解約後數月始為本件請求，有違反誠信原則及權利濫用之嫌云云。然查，被告於113年10月9日通知原告解除系爭契約，113年10月25日復以存證信函函覆原告關於系爭契約解除之爭執（本院卷第195至200頁），原告則於114年4月7日提起本件訴訟（本院卷第13頁），且由原告於同年月1日所查詢之系爭房地土地及建物第二類謄本（本院卷第41至57、73至75頁），其所有權人尚登記為被告所有，可知原告係於被告通知解除系爭契約後6個月內即提起本件訴訟，衡諸民法第125條規定，請求履行契約及債務不履行損害賠償之時效期間均為15年，原告顯無故意拖延或意圖損害被告權利，而係依系爭契約、消保法及民法規定正當行使其權利。被告復未舉證兩造間就原告提起訴訟之期間有何協商之事實在前，而有使被告信賴原告將不予起訴或於114年4月7日前即應起訴之外觀，則被告抗辯原告違反誠信原則及有權利濫用之情形云云，洵不足採。

(四)利息：

按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金

01 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
02 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
03 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文及第2
04 03條分別定有明文。經查，本件原告因被告就系爭契約給付
05 不能所請求之損害賠償，核屬無確定期限之給付，自應經原
06 告催告未為給付，被告始負遲延責任。被告係於114年12月6
07 日受送達原告請求前開給付之民事變更訴之聲明狀（本院卷
08 第433至441、448頁），嗣雖經原告為訴之聲明之減縮，然
09 請求之原因事實同一，是原告請求自114年12月7日起至清償
10 日止，按年息5%計算之利息，應予准許；至其請求自起訴狀
11 送達翌日即114年8月16日（本院卷第261至263頁）至114年1
12 2月6日為止之利息，尚嫌乏據。

13 五、綜上所述，原告依民法第226條第1項規定，請求被告給付79
14 1萬6,000元，及自114年12月7日起至清償日止，按年息5%計
15 算之利息為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
16 由，應予駁回。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，及未予援用之
18 證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無
19 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

20 七、按以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不
21 併算其價額，民事訴訟法第77條之2第2項定有明文。原告請
22 求本金部分勝訴，僅利息部分一部敗訴，其敗訴部分不影響
23 訴訟標的價額計算，是訴訟費用仍應由被告負擔。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日
26 民事第二庭 法 官 陳景筠

27 以上正本係照原本作成

28 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日
31 書記官 蔡孟穎