

臺灣新竹地方法院民事判決

109年度訴字第280號

原告 王美惠

訴訟代理人 林鼎鈞律師

楊繼証律師

被告 佳群建設股份有限公司

法定代理人 羅宏心

訴訟代理人 施懿哲律師

沈志成律師

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國110年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰柒拾陸萬捌仟捌佰元，及自民國一〇九年四月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應將原告簽發，票面金額為新臺幣伍佰伍拾陸萬元之本票乙紙返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十八，餘由原告負擔。

本判決第一、二項，於原告分別以新臺幣伍拾玖萬元、新臺幣壹佰捌拾陸萬元為被告供擔保後得假執行；但被告如分別以新臺幣壹佰柒拾陸萬捌仟捌佰元、新臺幣伍佰伍拾陸萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

- (一)緣原告王美惠於民國（下同）107年間，就坐落新竹縣○○鎮○○段000地號之竹北甜心建案（下稱系爭建案），向被告佳群建設股份有限公司購買系爭建案第B2棟6樓房

01 屋及停車位1個，當時銷售人員除向原告逐條解釋契約內
02 容，並表示系爭建案具備「全棟設自動灑水系統」，及以
03 該契約書之附件六建材設備表為證明，雙方意思表示明確
04 且合致，並進而簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約
05 書）。原告對於系爭建案房屋部分已繳納新臺幣（下同）
06 155萬元現金及交付票面金額556萬元之本票一張，土地部
07 分則繳納1萬元現金。詎被告嗣後竟告知原告因其公司人
08 員作業之疏失，方於系爭契約書附件六「誤載」系爭建案
09 設有全棟自動灑水系統，並稱其無法提供全棟自動灑水系
10 統盼與原告換約，令原告無法接受。嗣經兩造多次存證信
11 函往返及消保官、新竹縣竹北市調解委員會調解後仍無法
12 達成共識，被告仍強勢拒不履約亦無意給付違約金。原告
13 不得已乃寄發桃園民生路郵局000041號存證信函與被告解
14 除系爭合約，並提起本件訴訟請求被告返還原告前已給付
15 之價款1,560,000元、簽發金額為5,560,000元之本票乙
16 紙、並請求被告給付違約金1,044,000元，以維權益。

17 （二）按「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀
18 業仲介或代銷者，不動產說明書、買賣契約書等文件應由
19 經紀業指派經紀人簽章」、「經紀人員在執行業務過程
20 中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說」、
21 「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動
22 產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動
23 產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約
24 書之一部分」，不動產經紀業管理條例第22至24條，定有
25 明文。另參酌內政部不動產說明書應記載及不得記載事
26 項，預售屋之「主要建材及廠牌、規格」亦屬不動產說明
27 書中所應記載之項目。系爭房屋買賣契約書第22條第1項
28 規定：「若賣方有要求增加價款、違約不賣或於買方付清
29 價款後無故不履行移轉登記義務、逾期三個月未完工或有
30 其他本約約定解約事由時，買方得主張解除本契約及與本
31 契約有聯立關係之契約，買方有效解約時，賣方除退還所

收價款及利息外，應賠償本約買賣總價百分之十五之違約金，但若買方所繳價款未達本約買賣總價額之百分之十五時，以買方已繳價款為限，買方不得另行請求損害賠償。」第4項：「賣方『違反主要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得執照期限』之規定者，買方得解除契約」。查原告購買系爭房屋之原因非為投資而係自住，自會多加小心謹慎，尤其原告身為保險從業人員經常處理火險理賠事宜，對於可能引起火災發生之消防灑水系統相關設施是否設立，更屬擇屋買房首要之點而屬契約成立必要之點。系爭建案之銷售人員於介紹該建案時多次向原告指出該建案確實具有全棟設自動灑水系統，觀諸系爭房屋買賣契約書，附件六「建材設備表」亦有清楚載明「全棟設自動灑水系統」，二者互核相符，可證兩造確實已對系爭契約達成合意並為契約成立必要之點。是以，被告自不得以系爭合約相關文字係員工誤載等原因，而在事後單方修改契約內容恣意要求原告接受。再者，因不動產價值非微，為避免不動產買賣糾紛，制度上設有不動產經紀人。於不動產交易時，不動產經紀人本應就契約之建材、內容及其他必要事項與買方及賣方溝通，使雙方明白了解，方得以簽定買賣契約書。本件房屋買賣依法亦於合約書附件十二不動產經紀人證照影本處經不動產經紀人何志清簽核，當均已就契約之建材等內容說明及向契約雙方當事人確認。被告身為經濟實力雄厚之建商，於兩造簽約後始狡稱爭執建材表中之全棟灑水設備字樣僅係誤載而非雙方合意範圍、銷售人員未曾向被告陳稱系爭建案具有全棟灑水系統云云，惡意違約不賣，罔顧消費者權益及合約內容而拒絕交屋亦或給予消費者合理賠償，其所為均非可採。

(三)對被告抗辯之陳述：

- 1.被告固提出雙方存證信函來往紀錄以及主管機關核發建照內容作為撤銷錯誤意思表示之答辯依據，然查，本件原告於107年6月27日就系爭房屋簽訂系爭契約書，被告則係於

01 107年7月23日簽訂，此為兩造所是認，系爭契約書開宗明
02 義第一條即載明：「賣方確保本房屋之廣告宣傳品及其所
03 記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖內
04 容為真實，為契約之一部分。」、又系爭契約書附件六針
05 對消防安全設施記載如下：「本大樓皆依消防法規規定設
06 置消防檢知設備；地下室設置自動泡沫滅火系統，全棟設
07 自動灑水系統，並設置自動化火警受信總機全天候監
08 控。」等文字內容，皆屬明確且清晰可辨。次查，被告於
09 簽約後，始自「107年8月3日」開始以電話聯繫原告告知
10 因人員作業疏失，關於系爭契約書附件六建案設有全棟自
11 動灑水系統係屬文字誤載，請求原告盡速與其更換契約及
12 後續對話，此有雙方通訊軟體LINE對話記錄可證。然被告
13 委託代銷公司銷售系爭建案，並交付所有相關建案資訊，
14 以供量身打造文案廣告，本身即負有保證相關資訊正確無
15 誤之注意義務，被告既為建設公司，每筆建案自開發土
16 地、建造成本與工程結構設計皆需長時間縝密精細之投資
17 與規劃，且不動產交易金額數目亦非小額，自應更為合理
18 謹慎對待，能否僅以一句人員疏失即謂被告已盡其與處理
19 自己事務同一之注意？均非無再加詳細研求之必要。再
20 者，消費者通常不具有判斷各類場所建築或樓層是否符合
21 法定強制應設置自動灑水設備之專業能力，皆仰賴專業不
22 動產公司所提供之相關資訊，故應無要求身為消費者之原
23 告竭盡所能去調查詳細規定之理，反應要求身為專業建商
24 之被告應詳實載明。兩造就系爭建案之消防安全設備已明
25 確約定為「全棟設自動灑水系統」，且經銷售人員了解原
26 告相關保險業務背景並再為保證說明。更甚者，系爭契約
27 書每一附件之記載，尚需經原告於文末處簽立名字，顯然
28 被告已經透過上開行為進行多次程序檢驗，再三確認原告
29 所欲購買者係一具有全棟自動灑水設備之房屋，何以被告
30 認為已盡其與處理自己事務同一之注意？再將過失之不利
31 益交由原告承擔？是本件縱使有發生錯誤之情事，亦應屬

因被告之過失所致，且被告自承之，被告如何得因此主張民法第88條意思表示內容錯誤之撤銷權？更遑論被告就該認識不正確應僅屬動機錯誤，而非意思表示內容錯誤，顯無民法第88條規定之適用，被告自不得以意思表示錯誤主張撤銷。

2. 被告與證人鄧博聖前任職公司間訂有委託銷售契約，並由其協助出面與原告議價決定，簽約由其代表賣方簽訂契約，應可認為系爭預售屋買賣契約締結之賣方代理人或使用者，乃賣方就成立系爭預售屋買賣契約行為之履行輔助人，並非為買賣契約關係外之單純第三人，其既為賣方本人之手臂延伸，所為法律行為之效果，依民法第103條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對本人發生效力，故實與賣方本人親為法律行為無異。而證人鄧博聖於109年9月3日證稱：「(你剛剛說的房屋買賣契約書有誤載，這份契約書是誰擬定的？是廣告公司嗎？)對，是我們擬的。(為何會有這樣的錯誤？)是校稿時人員疏失」等語，足見證人鄧博聖自承係因前任職代銷公司人員之疏失及誤植，被告對此亦未否認。依前所述，代銷公司之法律地位既為被告契約履行之代理人或使用者，被告自應承擔其過失行為。其次，依民法第88條第1項但書規定，第88條第1項前段意思表示之撤銷，限於錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限，亦即表意人對於陷於錯誤或不知事情自己有過失者，則不得主張撤銷意思表示。本件被告自原告於108年6月27日簽約交其審閱起，至108年7月23日完成簽約止，長達近1個月卻對於上開約定內容（房屋附有全棟消防灑水系統），並無發見錯誤而同意簽訂，顯未盡與處理自己事務同一之注意。更何況，系爭房屋預定買賣契約書係由被告所提供，若真發生錯誤情事，亦應屬因被告應承擔代銷公司之過失所致，被告自不得主張撤銷錯誤之意思表示。

3. 又證人鄧博聖前所任職代銷公司並非一開始即有告知原告

有關解除系爭契約之選項，而係受被告指示，採以先行換約之想法，不斷與原告進行溝通，證人代表被告於107年10月12日在麥當勞見面會談時，並未提及解約之事由，蓋原告依照系爭房屋買賣契約仍明確表達想繼續購買具有全棟灑水系統之房屋，而被告轉達予證人之完成任務，則仍係想與原告進行換約，而非解約，故雙方並無提出任何關於解約之意見，亦即兩造皆基於以時間換取空間之想法，延續該契約效力，至一方達至各自目的，此亦可由證人表達交屋時以家電補償等語，以證上情為真。是以，本件原告於107年10月之時點並無法明確知悉被告有解約之可能，且並未受通知確信被告絕對無法依約提供具有全棟灑水系統之房屋，否則在原告堅持被告依約須交付具有全棟灑水系統之房屋時，何以被告未直接要求證人告知原告無法提供得以解約，而係單方要求契約紀載錯誤要求原告換約。嗣兩造於108年12月5日在新竹縣政府消保官辦公室進行第一次協調時，被告始打算針對原告採行解約之方式，顯見證人鄧博聖於開庭證稱之時點108年6月25日，顯屬錯誤記憶之陳述。且兩造雙方驗屋之時點訂於108年11月2日以前，衡諸一般常情，被告並無可能於驗屋完成前提出解約，反需由自己按時分期繳款建造費用之理。是被告直至調解時始向原告提出解約之方案，且亦為證人所自承，即原告自108年12月5日之時點始明確知悉被告無履約之可能。況且，為顧及契約法之經濟成本效益，涉及大筆金額交易之不動產土地或房屋，解除契約應為不得已之最後選項；又原告既已付款，被告按理會盡力促成原告答應換約之可能，以時間換取空間，一來不用立即還款，二來或許原告基於各種壓力下會選擇答應換約，以上總總因素衡量，如認被告係於第一次會談即明確告知解約方案，實有違事實且與常情不符。

4. 又系爭契約書第11條為針對系爭建案開工及取得使用執照期限相關事項約定並載明：「本房屋之建築工程於簽訂本

約時已開工…。」等語，足見兩造於簽約之時，被告早已將「未規劃全棟設自動灑水系統之建築工程圖樣」送交主管機關審核建照，何來被告所辯稱發現疏失而進行後續換約後，始將系爭建案之工程圖樣送交主管機關審核？是以，被告不斷以其「依法按圖施工，自不得任意施作」辯稱系爭建案後續尚經由主管機關審核合法，企圖倒果為因且混淆視聽。次查，被告與系爭建案之全體買受人所簽訂者，為具有規劃全棟設自動灑水系統之買賣契約，而原告自本案發生至今，經由被告之說明已了解系爭建案僅有地上10層，並非屬於法律強制要求設置全棟自動灑水系統之場所類型。然而，法律亦未強制要求被告針對系爭建案「不得提供」具有全棟自動灑水系統，被告既承諾之，即應負責，縱有疏失亦應屬被告債務不履行之可歸責事由，並非原告危險負擔之範疇。原告所主張訴求核心為被告應為其願意提供消費者一個優於法規最低保障之承諾負責。再查，證人鄧博聖於109年9月3日庭期證稱：「當時我們有清楚告訴王小姐，這個東西我們無法做，依照建築圖面當初沒有規劃，確實沒有辦法做，也做不出來」等語。然而，實務上，被告在送審主管機關消防圖說之程序中，本身尚有為建築額外考量安全而提升消防等級之「自設」項目存在，並不會受主管機關依法限制，此有內政部消防署判解函示公告可證。亦即被告僅需向主管機關辦理變更建照圖說即可，足見被告所述需依建照圖施作無法變更設計云云，顯不足採。是以，被告所簽訂系爭契約係具有履約之可能，然被告如捨之不為，自應就違反契約之內容承擔其結果。是被告辯稱系爭建案須依法按工程圖樣施工否則無法取得使用執照，甚至藉由新竹縣政府消防局所為之合格檢驗作為系爭建案本不須強制設置自動灑水設備之佐證云云，實非合理。

5.又系爭契約書第7條第1項記載：「買方應依附件(四)『付款辦法表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方書面繳款通

知期日或期限內，以現金或即期支票自行向賣方指定之地點或金融機構專戶如數一次繳納」、又同條第3項亦載明：「買方如逾期達5日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方」，足見系爭契約書訂有明確之付款條件及方式，原告依約履行應盡之義務如何有違反誠信原則之虞？再者，系爭建案之建造過程中，被告自107年11月起至108年9月止持續寄發繳費通知予原告，要求原告按工程進度及期數匯款，原告為避免違約，故皆有按時履行其繳費義務。若如被告所述其主張系爭合約意思表示有錯誤而無法履行，焉有持續寄發繳費通知予原告之理？足認被告之外顯行為，確實足以使原告誤信被告最終為避免消費者申訴與商譽受損而有履行契約之可能。參以證人鄧博聖於109年9月3日庭期證稱：「(問：…為何原告嗣後又陸續在107年11月繳交第一期工程款以及後續的款項？)答：建設公司在寄發客戶的繳款通知時，當時沒有把王小姐的這戶排除在外，所以都有寄出繳款通知。…據業務告訴我，王小姐在現場一定要繳這筆款項，然後她打電話到建設公司說我們拒收」等語，顯見原告係因收到被告所寄發之繳款通知，為避免違約負擔遲延利息，始堅持繳款履約，何以被告再次忽略並檢討自身之過失行為所引發之結果，反而將原告塑造成堅決繳款以圖不利益之形象？實令人匪夷所思。原告係按系爭契約書履行義務並無違反誠信原則。

6.次查，被告所委託代銷公司之銷售員工甘小姐自107年8月3日與原告開始聯繫，該代銷公司之銷售經理鄧博聖亦於同年8月14日開始加入聯繫被告。其中，原告自始至終皆以「我就按照當時雙方談好的條文走，請尊重消費者的權益」、「今日在麥當勞的談話，錄音檔已經紀錄的很清楚了，請勿再自問自答，請尊重消費者權益」、「重申全棟設自動灑水系統若有違建築法條主管機關不准，本人定當

與貴公司修改契約內容，若無牴觸，請貴公司履行合約內容」等語明確表明不接受變更契約，反而可見代銷公司經理不斷嘗試將原告所表達之意見，導向其已同意被告更換合約，明顯扭曲原告意思，此有雙方以通訊軟體LINE對話記錄可證，足見被告辯稱其於同年7月23日發現契約違誤即當下開始聯繫、原告自始基於惡意行使權利以圖高額違約金云云，顯屬卸責之詞。又被告分別於107年12月28日、108年1月21日、108年5月20日寄發存證信函予原告之期間，原告自始皆同樣分別於108年1月4日、同年1月24日、同年5月22日、同年11月1日、109年1月22日、109年2月21日、109年4月1日以存證信函明確表示其不接受被告更換合約之要求，並且按約準時履行其繳費義務，此有原告寄發之存證信函可證。是以，被告辯稱原告對其所為之回應皆置之不理而有違反誠信原則云云，實屬無稽而無可採。況法律未有強制規定要求原告應該針對被告之新要約為承諾，如何能以原告未同意為由即謂原告有違反誠信原則？原告自107年6月27日簽訂契約後，被告於同年7月23日簽訂用印，直至同年8月3日始發現系爭合約書附件錯誤，該時程是否已超過一般合理之相當期間？顯有爭議。以被告公司之規模，卻產生如此之效率，依一般理性客觀之人或社會上普遍認知及觀感，被告進行更換契約之舉動是否符合誠信原則？亦尚有可議之處，是被告主張誠信原則顯非合理。

7. 系爭建案如具有當初被告向原告所聲稱全棟設自動灑水系統之設備，系爭建案價格與轉售市場接受度自與一般未具有自動灑水設備房屋有實際上之落差。甚且，於銀行放貸過程中，所要求投保之火災險保險費用與貸款額度條件皆為相對低廉與容易。被告既無給付具有自動灑水設備房屋之可能存在，何以原告需擔負違約風險按時繳費而不為其他運用？甚至發生問題至今已兩年有餘，原告每每為回應被告所寄發之存證信函要求換約所耗費之時間與心力，卻

01 仍獲得無法置產之最終結果，是以被告論原告並無受有損
02 害云云，實非可取。是被告既然無法履行系爭契約書之給
03 付義務，而造成原告受有損害，自應負擔違約金之責任。
04 查系爭建案之買賣係分別由「房屋預定買賣契約」（即系
05 爭契約書）及「土地預定買賣契約書」共同組成，依該
06 「土地預定買賣契約書」第12條第1項記載：「本契約土
07 地上之房屋由買方另向佳群建設股份有限公司價購，且本
08 契約同買方與佳群公司簽訂之『竹北甜心房屋預定買賣契
09 約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方
10 對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契
11 約之解除，效力均及於兩契約全部。」等文字。則原告固
12 就房屋與基地分別簽訂買賣契約，房屋由被告建造，而基
13 地由訴外人劉得燈所提供，然此兩契約之締約目的係使原
14 告取得系爭房屋與基地應有部分，否則將不能達到上開契
15 約本旨。可見兩造於締約時已約定系爭房屋與土地契約具
16 有連帶不可分性，應共同履行，倘僅就房屋或土地單獨給
17 付，並不能達契約之目的，是系爭房屋契約與土地契約屬
18 聯立契約，具有連帶不可分性。再依消費者保護法第11條
19 第2項，定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者
20 之解釋，是原告以存證信函向被告解除房屋買賣之意思表
21 示，該解除契約效力除包含系爭房屋買賣契約外，且應及
22 於系爭土地買賣契約效力，始符上開法條及契約明定有利
23 於消費者解釋之意旨，故原告已合法解除系爭土地買賣契
24 約。又被告與訴外人劉得燈對原告應負系爭房屋、土地契
25 約所約定之全部給付義務，其中1人之違約，均可視為另1
26 人違約，被告與訴外人劉得燈2人間就系爭房屋及土地契
27 約之履行，應屬不真正連帶債務責任，不履約之違約責任
28 亦然。如有違約情事，應各對原告負全部賠償責任，惟如
29 債務人其中1人為給付，其餘負擔義務者即可免給付義
30 務，被告與訴外人劉得燈應成立不真正連帶債務關係。故
31 原告請求被告應給付上述房屋與土地之違約金，洵屬可

01 採。

02 8.本件兩造系爭房屋預定買賣契約第22條第1項關於違約金
03 之約定並未明定為懲罰金違約金，應可視為因不履行契約
04 而生損害之賠償總額預定性質之違約金約定。是原告依該
05 條「同時賠償房屋總價款百分之十五之違約金，但該賠償
06 之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」之約定，
07 請求被告給付違約金，即無待舉證證明其所受損害係因債
08 務不履行所致及損害額之多寡，即得按約定違約金請求被
09 告支付，被告所辯原告未有損害，不得請求等語，自不可
10 採。又依據原告給付之買賣價款明細均記載於系爭房屋契
11 約後附之「房屋付款辦法表」中，足見原告所繳納者皆係
12 以房地買賣總價之一部分，且皆由被告所接收確認金額，
13 自無違約金分開計算之必要，是被告辯稱：渠等分別收取
14 房屋及土地價款，縱應負返還溢收之違約金，亦各別限於
15 土地價款、房屋價款部分云云，亦無可採。末以，系爭房
16 屋買賣契約第20條第1項約定：「解約時賣方除應將買方
17 已繳之房屋價款及遲延利息全部退還買方外，『並應同
18 時』賠償房屋總價款百分之十五之違約金，但該賠償之金
19 額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」，依照民法上
20 契約自由、私法自治原則之精神，本件被告既已透過契約
21 約定：「違約金如超過已繳金額，則以已繳價款為限」，
22 顯見具有豐富建造、販售房屋經驗與專業之被告，以其具
23 有較強勢之締約談判地位，訂定系爭違約金之約款。且於
24 原告違約時，亦以相同之方式計算，許由被告沒入已付價
25 金充作違約金，對雙方均屬公允，並無違約金過高而可能
26 違反公平正義或誠信原則之虞。況系爭房屋買賣契約係被
27 告片面擬定之定型化契約，身為消費者之原告顯然於系爭
28 房屋買賣契約中處於弱勢之一方，對於系爭房屋買賣契約
29 內容並無置喙之餘地，只能就被告提供之系爭房屋買賣契
30 約而締約。再者，被告亦未具體舉證兩造約定之違約金額
31 過高而顯失公平，及該約定金額應予如何核減至相當數

01 額。是此，本件兩造間違約金並無過高而須酌減之必要，
02 彰彰明甚。此外，兩造所約定之違約金計算以房屋總價之
03 百分之十五為標準，相較內政部所公布之預售屋買賣契約
04 書範本規定，被告所片面擬訂之違約金條件，亦為最低房
05 屋總價款之百分之十五，並無過高之虞，核與一般常情相
06 符，至為昭然。是本件兩造間違約金之約定應無過高而顯
07 失公平之處，兩造自均應本於契約自由、私法自治原則同
08 受該違約金約定之拘束。綜上，原告依系爭房屋契約第22
09 條約定、「預售屋買賣契約範本」應記載事項第24條第3
10 項規定，請求被告依不真連帶之法律關係，給付原告違約
11 金合計104萬4,000元，自109年2月21日起至清償日止，按
12 年息5%計算之利息，應有理由。

13 (四)綜上，被告因有過失行為不得主張內容錯誤而撤銷其意思
14 表示，且就其無法履行優於法規更高標準安全措施之給付
15 承諾，本應由被告負擔解約後之返還價金義務及賠償違約
16 金之責任。準此，原告自得依約主張解除契約，並依民法
17 第259條第1款及第2款及系爭契約第22條第1、4項之規定
18 請求被告返還已給付之價金156萬元、原告簽發票面金額5
19 56萬之本票乙紙，並請求原告依據系爭合約22條以房屋總
20 價15%計算之違約金104萬4,000元。為此聲明：

21 1.被告應給付原告1,560,000元，及自起訴狀送達翌日起至
22 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

23 2.被告應給付原告1,044,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
24 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

25 3.被告應返還原告簽發，票面金額為5,560,000元之本票乙
26 紙予原告。

27 4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

28 二、被告則以：

29 (一)緣原告於107年6月20日向被告佳群公司購買坐落新竹縣○
30 ○鎮○○段00號土地「竹北甜心」建案B2-6F房屋及地下
31 二層編號第45號車位，雙方並訂有房屋預定買賣契約書，

01 惟因銷售時誤植他建案之契約，疏未將超高樓層依法應設
02 置之「全棟自動灑水系統」等文字刪除，被告公司於107
03 年7月23日發現後，隨即多次去電主張上開文字為誤植，
04 並請原告更正刪除上開文字，然原告均不予理會，嗣被告
05 公司並分別於107年12月28日、108年1月21日、108年5月2
06 0日去函更正錯誤，未料原告亦置之不理。又查由主管機
07 關核發予被告公司之系爭建案建照內容所載，並無「全棟
08 自動灑水系統」之設置，依法被告公司自不得施作，否則
09 被告公司根本無法取得使用執照，且被告與原告係約定應
10 按主管機關核發之建造圖施工，被告事實上亦不得違反系
11 爭建案建照施作，故上開雙方所簽訂之房屋預定買賣契約
12 書關此所載，明顯係誤植，且顯屬物之性質錯誤，依民法
13 第88條第1項及第3項之規定，被告自得撤銷此部分之意思
14 表示，而被告既以誤植為由已多次去函原告更正，自生撤
15 銷被告此部分意思表示之效力。此外，本建案其餘有此情
16 況之買受人經被告公司解釋後，亦均了解並同意更正，唯
17 獨原告無法接受被告之解釋。甚者，經雙方多次至竹北調
18 解會及消保官處調解亦無結果，而原告早已明知被告依法
19 無法施作「全棟自動灑水系統」之設置，且已撤銷此部分
20 之意思表示，竟仍以此為由一再要求被告施作依法不得施
21 作之灑水設施，抑或解除契約並要求被告給付高達100餘
22 萬元之違約金，其心可議，原告於此請求，依法顯屬無
23 據，殊不足採。

24 (二) 又被告與原告於107年6月20日簽訂系爭房屋預定買賣契約
25 後，旋於同年7月23日發現系爭契約有誤植「全棟設自動
26 灑水系統」等字後，立刻通知所有已訂立契約之23位客戶
27 修正契約內容，其中22戶均已配合被告修正契約內容，唯
28 獨原告故意不予理會，被告不得已自107年7月起即持續以
29 LINE通訊軟體、電話及當面拜訪等方式去電原告主張上開
30 文字為誤植，並請原告更正刪除上開文字，此由被告公司
31 於109年9月3日庭呈之銷售人員與原告之LINE對話紀錄及

證人鄧博聖於109年9月3日證述可知。因原告就被告之聯繫皆不予理會，被告公司無奈之下遂於107年12月28日、108年1月21日、108年5月20日去函更正錯誤，未料原告仍置之不理。而斯時房屋尚未興建，且原告亦僅交付些微之簽約金而已，本諸誠信原則，原告既已明知被告公司依法無法施作，當時原告即可退屋，然原告捨此不為，故意主動繳納價金予被告公司，直至建案完成。甚者，原告於108年9月16日匯款繳納系爭房屋之備證用印款及暫收款後，旋即於108年10月21日提起消費爭議申訴，要求被告退還價金並給付違約金1,560,000元，此益證原告自始即係基於惡意行使權利，以圖高額違約金，否則焉於繳納價金後一個月旋即立刻要求退還價金解除契約？是原告所為權利之行使顯係以損害被告公司為主要目的，依民法第148條之規定，原告顯有權利濫用及違反誠信原則之情事。

(三) 按各類場所按用途分類如下：一、甲類場所：……二、乙類場所：…(七)集合住宅、寄宿舍、住宿型精神復健機構。…六、其他經中央主管機關公告之場所。(各類場所消防安全設備設置標準第12條第2款第7目)次按下列場所或樓層應設置自動撒水設備：一、十層以下建築物之樓層，供第十二條第一款第一目所列場所使用，樓地板面積合計在三百平方公尺以上者；供同款其他各目及第二款第一目所列場所使用，樓地板面積在一千五百平方公尺以上者。二、建築物在十一層以上之樓層，樓地板面積在一百平方公尺以上者。…四、十一層以上建築物供第十二條第一款所列場所或第五款第一目使用者。…八、高層建築物。…。(各類場所消防安全設備設置標準第17條第1項)復按本章所稱高層建築物，係指高度在五十公尺或樓層在十六層以上之建築物。(建築技術規則建築設計施工編第227條)。查系爭建案為地上10層，地下3層1幢3棟110戶之建築物，建物高度34.34公尺，主要用途為集合住宅(見系爭房屋預定買賣契約書附件一建造執照影本)，係

屬上開各類場所消防安全設備設置標準第12條第2款第7目規定之集合住宅，依上開各類場所消防安全設備設置標準第17條第1項及建築技術規則建築設計施工編第227條之規定，僅11層以上之建築物及高度50公尺或16層以上之高層建築物應設置自動灑水設備，而系爭建案既非屬11層以上及高層建築物，並非為上開各類場所消防安全設備設置標準第17條第1項規定應設置自動灑水設備之建築物，自無須設置自動灑水設備，且被告公司就系爭建案所設置之消防安全設備經新竹縣政府消防局查驗合格，新竹縣政府消防局亦認系爭建案依法免設置自動灑水設備，關此有新竹縣政府消防局於108年9月16日以竹縣消預字第1080003677號函附消防安全設備表會勘表記載：「項目：自動撒水設備，本項依法令規定免設置」等語可資為憑。被告就系爭建案依法既無須設置自動撒水設備，且主管機關核發予被告之系爭建案建照亦無「全棟自動灑水系統」之設置，依法被告亦不得違反建照圖施作，否則被告根本無法取得使用執照，況被告與原告係約定應按主管機關核發之建造圖施工，被告事實上亦不得違反系爭建案建照施作，故系爭契約附件(六)之建材設備表消防安全設施第一項所載「全棟設自動灑水系統」部分，明顯係誤植而無疑。

(四) 又被告與原告於系爭房屋預定買賣契約書第十條約定施工標準依核准之工程圖樣及契約附件之建材設備表施工，惟系爭建案建照之工程圖樣並無「全棟自動灑水系統」之設置，且系爭契約之本約內容亦無任何有關「全棟自動灑水系統」之記載，而系爭契約附件(六)之建材設備表卻記載「全棟自動灑水系統」等文字，則系爭契約書之本約與附件內容明顯相衝突，致就系爭契約有無約定「全棟自動灑水系統」之設置有所疑義，而有就兩造簽訂系爭契約之真意為探求之必要。然由兩造簽約當時，被告已依系爭建案建照進行興建，被告依法或依約均不得違反系爭建案建照之工程圖樣施作，否則被告無法取得使用執照，亦須對購

買系爭建案之消費者負違約之責，因此被告自不可能於系爭契約附件(六)之建材設備表約定違反系爭建案建照之工程圖樣之設置。又依一般社會之理性客觀認知及經驗法則，興建建物須依主管機關核准之建照及工程圖樣施作，且「全棟自動灑水系統」須與建物之消防設施、管線等整體配套設計，則有無「全棟自動灑水系統」之設置自應先以建照圖說為主，而系爭建案建照既無「全棟自動灑水系統」之設置，若謂被告公司仍有依系爭契約附件(六)之建材設備表給付「全棟自動灑水系統」設置之義務，無異使被告公司陷於違法施作及違反依主管機關核准之工程圖樣之約定之窘境。況系爭契約之本約內容並無任何有關「全棟自動灑水系統」之記載，而係記載於系爭契約之附件(六)建材設備表中，則解釋系爭契約時，自應通觀契約全文，及以契約整體體系解釋，若不認為應以契約本約所載依工程圖樣施作判斷，而僅以契約附件(六)建材設備表所載「全棟自動灑水系統」之內容認定違約，對被告顯有失公允，亦難認與誠信原則相符。此外，原告向被告購買系爭建案房屋，無非係希儘快取得房屋使用，而被告依系爭建案建照施工即可按期完工並取得使用執照，得以早日交屋予原告使用，則以系爭契約本約所約定依工程圖樣施作顯為有利於原告之解釋。是原告雖以系爭契約附件(六)建材設備表主張被告未依約給付「全棟自動灑水系統」，惟系爭建案建照之工程圖樣並無「全棟自動灑水系統」之設置，被告根本不得施作，且系爭契約之本約內容亦無任何「全棟自動灑水系統」之記載，依上開民法第98條之規定、最高法院96年度台上字第286號判決要旨及最高法院98年度台上字第1925號判決要旨，系爭契約所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則、法律效果意思及誠信原則等加以檢視，其解釋結果應以系爭契約本約所載依系爭建照之工程圖樣施作，對兩造之權利義務始符合公平及誠信原則。

01 (五) 再按因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人
02 免給付義務。（民法第225條第1項參照）又施工標準悉依
03 核准之工程圖樣及本契約附件之建材設備表施工，建材設
04 備表之規格或廠牌型式有多重選擇時，其選擇權歸屬賣
05 方；另除經買方同意，賣方不得以同級品之名義變更建材
06 設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明
07 有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所
08 更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材
09 設備或補償價金者，不在此限（系爭房屋預定買賣契約書
10 第10條第1項）。另按敷設於本社區大樓內外之建築物建
11 材設備及其所需空間，如有下列情形之一者，買方同意賣
12 方逕行指示相關工程師或設計人員變更設計：1. 發電機、
13 消防泵浦、抽水馬達、電表箱、電梯機房、消防、進排風
14 設備、管委會使用空間、配電室、電信機房、汙水處理設
15 備、瓦斯管線及其他建築物相關設備等，於廠商正式設計
16 安裝認需另行變更設計以適應大樓之需求時。…。（系爭
17 房屋預定買賣契約書第12條第2項第2款）末按為增進本社
18 區大樓之公共安全、公共衛生、生活機能等整體效益，賣
19 方得依實際需要逕行指示相關工程技師或設計人員辦理變
20 更設計（系爭房屋預定買賣契約書第12條第3項）。有關
21 原告主張被告未依系爭契約附件(六)建材設備表設置「全
22 棟設自動灑水系統」，違反系爭契約第22條第1項及第4項
23 之約定，原告自得解除契約乙節。查系爭建案並非屬11層
24 以上依法應設置自動灑水設備之建築物，自無須設置自動
25 灑水設備，且主管機關核發予被告之系爭建案建照亦無
26 「全棟自動灑水系統」之設置，依法被告自不得施作，況
27 被告與原告係約定應按主管機關核發之建造圖施工，被告
28 公司亦不得違反系爭建案建照施作，是被告公司依法既不
29 得施作「全棟自動灑水系統」之設置，此顯不可歸責於被
30 告公司之事由，致無法給付「全棟自動灑水系統」設置，
31 此依上開民法第255條第1項之規定，被告自無給付「全棟

自動撒水系統」之義務。又查縱認被告應依系爭契約書附件(六)之建材設備表給付「全棟自動灑水系統」設備，惟被告為符合法規及增進系爭建案社區大樓之公共安全，亦得依上開系爭契約第10條第1項、第12條第2項第2款及第13條之約定選擇、更換建材設備或逕行變更設計，且被告就系爭建案所設置之消防安全設備不惟符合相關消防法規，並經新竹縣政府消防局查驗合格，應亦已足以防護及因應火災狀況，自無違約可言，原告以被告違反系爭契約第22條第1項及第4項之約定為由，主張解除契約，依法顯無理由。再者，消防法規規定11層以上及高層建築物須裝置自動灑水設備，係因台灣多數消防雲梯車高度僅能達到10層樓高度左右，為確保火災發生時即時撲滅或控制火源，就11層以上及高層建築物有裝置自動灑水設備之必要，而系爭建案僅10層樓之建築物依法無須裝置自動灑水設備，且裝置自動灑水設備不惟影響屋內淨高，空間壓迫感較大，亦增加裝潢複雜度及費用，徒增房屋使用上之限制，況被告公司就系爭建案所設置之消防安全設備業經新竹縣政府消防局查驗合格，足以防護火災，因此未設置「全棟設自動灑水系統」顯不影響系爭房屋之通常使用及安全性，當無瑕疵可言，縱有原告所指未依債之本旨給付之瑕疵，此瑕疵情形亦屬相當輕微，是原告以被告公司未依系爭契約之附件(六)建材設備表設置「全棟設自動灑水系統」為由解除契約，顯有失公平，此民法第359條但書之規定，原告自不得以此主張解除契約。

(六) 按連帶債務，必須當事人間有明示或法律有規定，始能成立，此見民法第722條規定即明。有關原告主張由系爭土地預定買賣契約書第十二條載明：「本契約土地上之房屋由買方另向佳群公司價購，且本契約同買方與佳群公司簽訂之『竹北甜心房屋買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契

約全部。」等語觀之，足見本件違約金係以房屋價金加計土地價金計算乙節。經查系爭土地預定買賣契約書第十二條僅係約定系爭房屋及土地二買賣契約應同時存在與消滅而已，此參台灣高等法院99年度上字第892號民事判決亦同此見解，根本與違約金應以房屋價金加計土地價金計算無關。被告僅為系爭房屋之出賣人，並非土地之出賣人，縱原告主張違約存在，充其量僅涉及系爭房屋部分，焉有可能以房屋價金加計土地價金計算違約金之理。原告上開關此之主張，顯係任意曲解契約文義。原告又主張實務上被告在送審消防圖說之程序中，本身尚有額外考量安全而提升消防等級之「自設」項目存在，不會受主管機關依法限制，並提出消防署函釋為證。惟查原告所提原證4、原證5文件分別僅係內政部於97年3月12日及85年10月8日召開之內部研討會會議紀錄，並非消防法規而無拘束力，且亦未容許建商得違反建照圖而自行裝設其他消防設備，甚者，上開文件內容隻字未提及全棟自動灑水系統，根本與本件爭議毫無關聯。原告又主張被告因自己之過失誤載契約文字，顯然未盡與處理自己事務相同之注意義務，不得撤銷其錯誤之意思表示乙節。惟系爭房屋預定買賣契約書係由廣告公司人員所撰寫，並非被告所為，且原告亦未舉證證明被告或廣告公司有任何過失之情事，原告上開主張，被告否認之。

（七）有關原告主張被告於107年11月起至108年9月止皆持續寄發繳費通知予原告，要求其按工程進度繳款，使原告認為系爭買賣契約仍有履約可能等語。查證人鄧博聖於109年9月3日在鈞院證稱：「後續在107年10月12日我有跟原告在竹北市自強南路的麥當勞討論此事。在麥當勞時王小姐還持的立場是我們契約有寫就應該要付給客戶，當時我們有清楚告訴王小姐，這個東西我們無法做，依照建築圖面當初沒有規劃，確實沒有辦法做，也做不出來，王小姐還是堅持他就是要有的。」等語觀之，足認鄧博聖於107年10月1

01 2日即已告知原告系爭房屋之建照圖並無「全棟自動灑水
02 系統」之設置，故原告至遲於107年10月12日即已明知被
03 告公司就系爭房屋無法設置全棟自動灑水系統，而斯時房
04 屋尚未興建，且原告亦僅交付些微之簽約金而已，本諸誠
05 信原則，原告即可退屋，然原告捨此不為，故意主動繳納
06 價金予被告公司，直至建案完成。嗣被告因合約爭議而未
07 再寄給原告繳款通知，原告竟於108年8月20日發函要求被
08 告寄發繳款通知，嗣於108年9月16日匯款繳納系爭房屋之
09 最後一期價金後，旋於108年10月21日提起消費爭議申訴
10 要求被告公司退還價金並給付違約金新台幣1,560,000
11 元，顯見原告於107年10月12日即明知被告公司無法施作
12 全棟自動灑水系統，然仍係基於惡意行使權利，以圖高額
13 違約金，否則焉可能要求被告寄發繳款通知後繳納價金，
14 旋又立刻要求退還價金解除契約。原告所為權利之行使顯
15 係以損害被告公司為主要目的，依民法第148條規定，原
16 告顯有權利濫用情事。原告上開主張，顯係為求勝訴臨訟
17 編纂之詞，實不足採。

18 (八) 又原證2之存證信函並未提及解除系爭土地買賣契約書，
19 故原告主張原證2之存證信函解約之效力及於系爭土地買
20 賣契約書等語，自屬無據。另訴外人劉得燈僅出賣系爭房
21 屋之土地持份，該土地持分殊與原告所主張被告未依約給
22 付全棟自動灑水系統之瑕疵無關，自不可能對原告負擔違
23 約責任，況系爭土地買賣契約書就此亦無違約金之約定，
24 原告自無權以房屋價金加計土地價金計算違約金無疑。再
25 查原告所提桃園地方法院106年度訴字第182號民事判決及
26 台北地方法院105年度重訴字第386號民事判決，案件事實
27 均與本件事實迥然不同，自無從任意比附援引。再，有關
28 原告主張代銷公司為被告之代理人或使用人，被告應承擔
29 其過失責任，不得撤銷錯誤之意思表示等語。查本件系爭
30 房屋預定買賣契約書係由廣告公司人員所撰寫，並非被告
31 所為，因廣告公司擬約時誤植全棟自動灑水系統，並由廣

01 告公司將該錯誤之意思表示傳達予原告，被告自得依據上
02 開民法第89條之規定撤銷廣告公司所傳達之錯誤意思表示
03 等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
04 回；如受不利判決，被告願供擔保請准免予假執行。

05 三、原告主張其於107年間向被告及訴外人劉得燈購買系爭建案
06 第B2棟6樓房屋及土地，雙方並簽訂系爭房屋及土地預定買
07 賣契約書，其中房屋部分總價款為334萬元、土地總價款為3
08 62萬元，原告已繳交房屋價款155萬元、土地價款1萬元，並
09 簽發面額556萬元之本票（下稱系爭本票）乙紙交付被告；
10 嗣被告以系爭房屋買賣契約書附件六誤載系爭建案設有全棟
11 自動灑水系統要求與原告換約，為原告所拒，經兩造多次調
12 解仍無共識，原告乃於109年2月21日以桃園民生路郵局0000
13 41號存證信函通知被告解除系爭契約等情，業據原告提出系
14 爭房地預定買賣契約書、存證信函、訂購單、信用卡刷卡存
15 根聯、繳款收據等件（見本院卷一第21至60頁、第319至331
16 頁、卷二第35至41頁）為證，並為兩造所不爭，自堪信為真
17 正。原告又主張其買受之系爭房屋有被告無法提供全棟全動
18 灑水系統之瑕疵而經其解除契約，並請求被告返還已繳買賣
19 價金及賠償按系爭房地買賣總價百分之15計算之違約金並返
20 還系爭本票，為被告以前詞所拒。是本件爭點厥為：兩造間
21 之系爭契約是否業經原告合法解除？原告請求被告返還已繳
22 付之價款及系爭本票，並請求違約賠償，得否准許，金額為
23 何？茲就爭點分別論述如下：

24 （一）就原告解除系爭買賣契約有無理由部分：

25 1.系爭房屋預定買賣契約書第1條約定「賣方確保本房屋之廣
26 告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與
27 位置示意圖內容為真實，為契約之一部分。但未印製賣方代
28 表人簽名之廣告者，不在此限。」、第10條主要建材及其廠
29 牌、規格約定「約定施工標準悉依核准之工程圖樣及本契約
30 附件之建材設備表施工，建材設備之規格或廠牌型式有多重
31 選擇時，其選擇權歸屬賣方；另除經買方同意，賣方不得以

01 同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品
02 替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應
03 原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低
04 於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。」（見本院
05 卷一第22、26頁），足見建材設備表亦為系爭房屋買賣契約
06 書之一部分。而系爭房屋契約書附件（六）建材設備表關於
07 消防安全設施記載：「一、本大樓皆依消防法規規定設置消
08 防檢知設備；地下室設置自動泡沫滅火系統，全棟設自動灑
09 水系統，並設置自動化火警受信總機全天候監控。」等文字
10 （見本院卷一第35頁），是兩造就系爭房屋買賣契約意思合
11 致內容有包含全棟自動灑水系統，至為明確，依契約自由原
12 則，自有拘束兩造之效力。

13 2.被告雖辯稱系爭建案為地上10層，地下3層之建築物，依規
14 定無須設置自動灑水設備，且主管機關核發予被告建照中之
15 工程圖樣亦無「全棟自動灑水系統」設置，依法被告不得違
16 反建照圖施作，否則被告無法取得使用執照。再者，系爭契
17 約之本約內容亦無任何有關「全棟自動灑水系統」之記載，
18 是通觀契約全文、體系解釋，有無「全棟自動灑水系統」之
19 設置應以建照圖說為主，對兩造之權利義務始符合公平及誠
20 信原則云云。惟按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得
21 拘泥於所用之辭句，民法第98條固有明文。如契約之文字已
22 表示當事人之真意，無需別事探求者，固不得捨契約文字而
23 為曲解，然苟契約文字文義不明，自有以過去事實及其他一
24 切證據資料為斷定標準，以探求當事人立約當時之真意何在
25 之必要（最高法院80年度台上字第1541號判決意旨參照）。
26 如前所述，系爭房屋契約書附件（六）建材設備表為契約內
27 容之一部，且關於消防安全設施並明文約定「全棟設自動灑
28 水系統」，自無庸參酌建照之工程圖樣有無「全棟自動灑水
29 系統」設置，而另行探求真意的必要。況意思表示解釋之客
30 體，是依表示行為所表示於外部之意思，而非當事人內心的
31 意思，系爭建案建照之工程圖說有無「全棟自動灑水系統」

之設置，衡情亦非原告簽約時所得知悉，被告自不得以其施工受限於建照圖說之標準，作為系爭契約內容之解釋。至被告是否別有真意或因其作業疏失而有誤載上開文字，則屬意思表示是否有錯誤及能否撤銷之問題而已（詳後述）。被告上開所辯，尚非可採。

3. 按「不動產之買賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷者，不動產說明書、買賣契約書等文件應由經紀業指派經紀人簽章」、「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說」、「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分」，不動產經紀業管理條例第22條至24條，定有明文。系爭建案為被告公司於107年推出，並委託訴外人鄧博聖所屬之幸福動力廣告公司代銷，業據現場銷售經理鄧博聖證述在卷（見本院卷一第152頁），並為兩造所不爭。鄧博聖並結證稱：「（…107年7月23日簽立房屋預定買賣契約書時你有在場？）7月23號應該是王小姐拿到合約書的日期，但王小姐簽名的日期不會是7月23號，時間我要再確認」、「（原告簽名的日期不就是他在契約書上買方簽名的那天嗎？）不是，因為契約還要用印」、「（你的意思是原告先簽名再由建設公司用印？）一般都是客戶簽名，付了買賣簽約金，我們拿回去給建設公司用印，然後再把契約書交給客戶」、「（你的意思是契約書上面的日期是建設公司用印完的日期，通常比簽名晚幾天？）對，通常會有一個時間差」、「（系爭房地在簽約後有無糾紛？）目前就是合約書中灑水設備的問題，沒有其他問題」、「（此部分是買方提出的嗎？）是我們自行發現合約書有誤植的狀況」、「（何時發現的？）我這邊的資料是107年7月23日，我們發現合約書有誤植文字，把沒有的「全棟自動灑水系統」寫進合約書，我們陸續通知23個客戶回來修正合約，當時銷售房屋時也沒

有標榜我們有這套設備，所以我們馬上請有拿到房屋預定買賣契約書的客戶拿回來修正」、「…後續王小姐（指原告）有回覆，他覺得這個東西是我們的問題，意思就是沒有什麼好討論的」、「（原告是否同意解除契約退款？）王小姐他不同意，他的意思就是還是主張我們必須要把合約書內容的房子交屋交給他」、「（你剛剛說的房屋買賣契約書有誤載，這份契約書是誰擬定的？是廣告公司嗎？）對，是我們擬的」、「（為何會有這樣的錯誤？）是校稿時人員疏失」等語（見本院卷一第153至156頁）。查被告與證人鄧博聖前所屬公司間訂有委託銷售契約，並由其出面與原告議價、簽約，自可認其為系爭預售屋買賣契約締結之賣方代理人或使用人，乃賣方就成立系爭預售屋買賣契約行為之履行輔助人，所為法律行為之效果，依民法第103條規定，代理人於代理權限內，以本人名義所為之意思表示，直接對被告本人發生效力。

4. 次按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。民法第88條第1、2項定有明文。前開規定，表意人固得撤銷其錯誤之意思表示，惟以其錯誤非由於表意人自己之過失為限，而此項規定乃為救濟因表意人主觀上之認知與事實不符，因而造成意思表示錯誤之情形而設，如解為抽象之輕過失，則表意人幾無行使撤銷權之機會；若解為重大過失，則撤銷權行使之機會過多，又於交易安定有礙；以採取具體輕過失較能有所兼顧，並能與立法意旨相呼應。（臺灣高等法院暨所屬法院84年度法律座談會民事類第1號）。查被告委託訴外人幸福動力廣告公司代銷系爭建案，依證人鄧博聖前揭所述，係因代銷公司人員校稿疏失而誤植「全棟設自動灑水系統」，而代銷公司之法律地位既為被告契約履行之代理人或使用人，被告亦應承擔其過失行為。查原告係於

01 107年6月22日簽約訂購系爭房屋並將系爭契約交付被告公司
02 審閱用印，業據鄧博聖證述如前，並有訂購單在卷可按（見
03 本院卷二第35頁）。被告既為專業之建設公司，對系爭建案
04 有無設置全棟自動灑水系統知之甚稔，惟其於簽訂系爭契約
05 前，未詳閱系爭房屋契約書附件（六）建材設備表有「全棟
06 設自動灑水系統」之約定即率爾簽約，致生意思表示之錯
07 誤，被告公司顯然未盡與處理自己事務同一之注意，其有過
08 失甚明。依首揭民法第88條第1項但書規定，被告自不能撤
09 銷系爭房屋買賣之意思表示，以維護交易安全。

10 5.再按，系爭房屋買賣契約書第22條第1項約定：「若賣方有
11 要求增加價款、違約不賣或於買方付清價款後無故不履行移
12 轉登記義務、逾期三個月未完工或有其他本約約定解約事由
13 時，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，
14 買方有效解約時，賣方除退還所收價款及利息外，應賠償本
15 約買賣總價百分之十五之違約金，但若買方所繳價款未達本
16 約買賣總價額之百分之十五時，以買方已繳價款為限，買方
17 不得另行請求損害賠償」，第4項約定：「賣方違反『主要
18 建材及其廠牌、規格』、『開工及取得執照期限』之規定
19 者，買方得解除本契約」（見本院卷一第31、32頁）。本件
20 被告公司既有違反『主要建材及其廠牌、規格』而未設置
21 「全棟自動灑水系統」之約定，則原告不待催告即得行使解
22 除權，並請求被告返還已繳價金及負擔賠償之權利。則原告
23 依系爭契約第22條約定，於109年2月21日以存證信函通知被
24 告為解除系爭買賣契約之意思表示（見本院卷一第49至60
25 頁），應認系爭買賣契約已合法解除。

26 （一）原告請求被告返還已繳付之價款及系爭本票，並請求違約
27 賠償，得否准許，金額為何？

28 1.按系爭房屋契約第25條第1項約定：「本契約之基地由買方
29 另向劉得燈先生價購，且本契約同買方與劉得燈先生簽訂之
30 『竹北甜心土地預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，
31 兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約

全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部。」；系爭土地契約第12條第1項亦約定：「本契約土地上之房屋由買方另向佳群公司價購，且本契約同買方與佳群公司簽訂之『竹北甜心房屋預定買賣契約書』具有不可分之連帶關係，兩件契約互相關連，一方對任何一契約違約時，視為兩契約全部違約，對任何一契約之解除，效力均及於兩契約全部」，有各該契約條款可佐（見本院卷一第32、326頁），則被告以被告公司有違反系爭房屋契約而解除契約時，依前開約定視同劉得燈違約，原告主張併解除其與劉得燈間之系爭土地契約，應予准許。

2.次按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之；民法第259條第1款定有明文。又系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約雖係各於第22條第1項、第10條第1項，分別約定買方解約時，身為房屋賣方（即被告公司）、土地賣方（即劉得燈）應分別退還買方已繳之土地、房屋價款，並各約定應賠償「依房屋及土地總價百分之15計算之違約金（若金額超過已繳價款，以已繳價款為限）」，然衡諸此2份契約係屬聯立契約，被告其中1人之違約，均可視為另一被告違約，任一契約之解除，另一契約即同其命運，且被告就此2份契約之履行及不履約時之違約責任，彼此間係屬連帶債務責任等情，業如前述，故本件2份契約因賣方違約而經原告解除契約，被告公司、劉得燈就應退還之原告已付房屋價款155萬元、土地價款1萬元計156萬元，實應負不真正連帶給付責任，則原告請求被告公司返還156萬元，自屬有據。

3.再者，原告因委託被告向金融機構洽辦貸款以資抵繳系爭房地買賣期款，而於簽立系爭契約同時簽立「委辦貸款契約書」，並同時依前開契約書第5條簽發556萬元本票1紙交付被告公司，供作銀行貸款之擔保等情，為兩造所不爭執，並有委辦貸款契約書附卷可稽（見本院卷一第37頁）。系爭契

約既經原告合法解除，則原告依民法第259條規定，請求被告應將前開本票返還，亦應准許。

- 4.又原告依系爭房屋契約第22條第1項約定，請求被告給付違約金乙情，被告則以前揭情詞置辯。按違約金有賠償總額預定性及懲罰性之分，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償（最高法院106年度台上字第446號判決意旨參照）。次按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，而非以僅約定一日之違約金若干為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院104年度台上字第號判決意旨可參）。觀諸系爭房屋契約第22條第1項約定：「若賣方有要求增加價款、違約不賣或於買方付清價款後無故不履行移轉登記義務、逾期三個月未完工或有其他本約約定解約事由時，買方得主張解除本契約及與本契約有聯立關係之契約，買方有效解約時，賣方除退還所收價款及利息外，應賠償本約買賣總價百分之十五之違約金，但若買方所繳價款未達本約買賣總價額之百分之十五時，以買方已繳價款為限，買方不得另行請求損害賠償」及系爭土地買賣契約第10條第1項亦為相同用語約定，可知該違約金性質為賠償總額預定性。查系爭契約係因被告有前述違約情事經原告合法解除，已如前述；而系爭土地及房屋總價款15%為104萬4,000元（房屋總價334萬元＋土地總價362萬元＝696萬元；696萬元×15%＝104萬4,000元），原告已付價金為156萬元，已超過系爭契約房地買賣總價款15%，則原告依前開約定，請求被告賠償系爭土地及

01 房屋總價款15%即104萬4,000元為違約金，原非無據。惟兩
02 造於107年7月23日簽訂系爭買賣契約，被告係不慎誤植系爭
03 建案全棟有自動灑水系統，嗣於發現後即於107年10月12日
04 由鄧博聖約原告協商解約退款或以贈送家電方式補償，復陸
05 續於107年12月28日、108年1月21日、108年5月20日以存證
06 信函通知原告換約，有存證信函在卷為憑（見本院卷一第89
07 至96頁），並經證人鄧博聖到庭證述屬實（見同上卷第15
08 4、155頁），可認被告已盡力謀求補救；又被告公司為上開
09 通知及協商時，距兩造簽約時間隔僅2月餘，是時原告僅繳
10 納69萬元簽約金，業為原告所自承（見本院卷二第28頁），
11 衡情對原告不致造成重大損失。本院審酌系爭買賣契約履行
12 進度及被告違約之程度，原告因系爭買賣致已繳價金遲延取
13 回所損失資金運用之利益及相關規費、人力、時間之耗損等
14 受損情況，及社會經濟狀況等一切情狀，認本件違約金104
15 萬4,000元確有過高之情形，應予酌減為系爭土地及房屋總
16 價款3%即20萬8,800元（696萬元×3%=20萬8,800元）為適
17 當。至原告雖主張兩造所約定之違約金計算以房屋總價15%
18 為標準，相較內政部所公布之預售屋買賣契約書範本規定並
19 無過高，亦與一般常情相符，不應酌減云云。然上開內政部
20 公告定型化契約應記載及不得記載事項，僅在規範買賣交易
21 定型化契約條款之內容，與該等條款於訂定後，因一般客觀
22 事實及個案公平考量，尚可認約定之違約金過高者，法院本
23 得依民法第252條規定減至相當之數額，係屬二事，二者並
24 無扞格，是原告此項抗辯，亦非可取。

- 25 5.至被告雖抗辯原告自始即係基於惡意行使權利，以圖高額違
26 約金，依民法第148條之規定，原告顯有權利濫用及違反誠
27 信原則之情事云云。惟按民法第148條第1項係規定行使權
28 利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足
29 使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該
30 條所定範圍之內（最高法院45年台上字第105號判例參
31 照）。本件原告係依系爭房屋買賣契約第22條第1項約定請

01 求按系爭房地總價15%計算之違約金，並經本院審酌上述一
02 切情狀而予以酌減為房地總價3%計算之違約金，尚難認原
03 告所為違約金請求係以損害被告公司為主要目的而有權利濫
04 用或違反誠信原則，是被告此部分抗辯，亦非可採。

05 6.從而，原告得請求被告給付之金額合計為176萬8,800元（15
06 6萬元+20萬8,800元=176萬8,800元）。

07 四、綜上所述，原告依民法第259條、系爭房屋契約第22條第1
08 項及系爭土地契約第10條第1項約定，請求被告返還其所簽
09 發票面金額556萬之本票乙紙，及原告已給付之價金156萬
10 元、違約金20萬8,800元，合計176萬8,800元，及自起訴狀
11 繕本送達翌日即109年4月18日起至清償日止，按週年利率5
12 %計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分所為請求，
13 則屬無據，不能准許。

14 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核
15 原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額准
16 許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所
17 附麗，應併予駁回。

18 六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提事證，經本院
19 斟酌後認與判決結果不生影響，爰不一一加以論述，附此敘
20 明。

21 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
22 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
23 文。

24 中 華 民 國 110 年 4 月 16 日
25 民事第一庭法 官 楊明箴

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 110 年 4 月 22 日
30 書記官 劉亭筠