

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第231號

原告 蔡柏揚

訴訟代理人 蔡宥祥律師

被告 傳毅開發有限公司

法定代理人 鄭雅夫

訴訟代理人 林育瑄律師

林君鴻律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴及備位之訴並備位之訴假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬柒仟參佰參拾伍元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張如下，先位聲明：被告應依原告所提如起訴狀附圖所示之室內變更設計，辦理工程變更；備位聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）18萬6,300元及自民國110年11月10日起至清償日止按年息5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行：

（一）被告不得拒絕原告申請室內變更設計工程變更（下稱客變）：

1、兩造於民國110年3月12日簽訂「UPER HOUSE」喜來登核心私房建築房屋預定買賣合約書（下稱系爭契約），由原告向被告買受坐落於新竹縣○○鎮○○段0000地號基地內興建之「UPER HOUSE」社區編號：D11之預售房屋，因原告有客變需求，依系爭契約第15條第1項、附件八工程變更處理辦法約定（下稱系爭客變辦法），在不違反所得客變範圍情況下，以及兩造自110年6月18日起至110年10月30日止，多次進行客變討論，不能單純依契約文義解釋被告對客變申請有裁量權，而應通觀契約目的、誠信原則、定

01 型化附合契約中原告為經濟上弱者等一切情形，被告不  
02 得拒絕原告客變申請。

03 2、兩造110年7月12日簽訂客戶工程變更準則（下稱系爭客變  
04 準則），可見原告已於110年7月12日正式向被告提出客變  
05 申請，又原告透過委請之設計師於被告業務人員「蓉蓉」  
06 （下稱蓉蓉）指示期限110年9月15日內，曾致E-MAIL於被  
07 告公司變更設計圖說，之後蓉蓉亦於110年9月28日、10月  
08 1日、7日、8日仍持續地與原告及其設計師討論客變內  
09 容，10月19日蓉蓉詢問原告可否於次（20）日前，將客變  
10 同意書簽回，但原告反映插座移置費用過高及地板等問  
11 題，10月27日還在共同之LINE群組中稱：「再次說明以上  
12 報價不含次臥房隔間牆的配電等報價喔」等語，原告猶認  
13 為可進行工程變更，直至10月30日始受告知被告不同意變  
14 更，原告事後知悉被告不同意變更之原因，係因原告違反  
15 系爭客變準則約定，施工戶所在樓層數之差距已低於3層  
16 樓以上，然而被告業務人員從未向原告告知有關施工樓層  
17 之進行程度，則不能將此不利益歸諸於原告，為此爰為先  
18 位聲明求為辦理客變。

19 （二）被告違反應配合原告辦理客變之協力義務，須負不完全給  
20 付損害賠償責任：

21 倘若法院認為原告上開先位請求客變為無理由時，原告主  
22 張被告負有協助處理客變、輔助實現原告買受預售屋履行  
23 利益之契約附隨協力義務，茲因被告片面拒絕原告之客變  
24 申請，係在忽視契約約定，且兩造多次討論客變內容，被  
25 告卻不告知原告施工樓層進行進度，使原告逾越系爭客變  
26 準則揭示之申請期限，顯屬可歸責於被告，則原告委請室  
27 內設計師規劃客變費用6萬元，及日後須自行雇工進行變  
28 更室內設計工程，所需費用12萬6,300元，依民法第227條  
29 第1項、第226條第1項之規定，應由被告賠償，為此爰為  
30 備位聲明求為金錢給付（含息）。

31 二、被告則以下開情詞資為抗辯，爰答辯聲明如主文所示，就原

告備位聲明並陳明如受不利判決願供擔保請准宣告免為假執行：

（一）被告無須配合原告辦理客變：

1、系爭契約第15條第1項規定如果原告有客變需求，應依系爭客變辦法處理，而該辦法前言部分已明白揭示係由被告本於服務之精神【得】配合辦理變更設計事務，此一意旨同樣為兩造簽訂之系爭客變準則援用，被告並非對原告客變申請無法拒絕。

2、系爭客變準則約定如果原告申請客變時，須於被告指定期限內為之，並以被告提供工程變更單上簽認為主，如果原告以口頭提出申請或電話通知辦理時，對被告不生任何效果，且當施工樓層數與擬變更戶樓層數之差值若低於3層以上，則被告有權不接受原告客變申請，原告絕無異議。對此，被告早已通知原告應於110年9月15日前，確認客變需求，逾期不受理，然原告所委請之設計師始終無法給予被告符合規範以及最終之設計圖，一拖再拖，於客變期限過後，被告所委託之廣告代銷公司業務人員蓉蓉，仍持續與原告所委託之設計師聯繫與溝通客變方式，並在110年10月18日基於善意傳送客變同意書於原告，原告遲遲不於客變同意書上簽認，而是抱怨插座移置費用過高或者顧左右而言他，詢問其他有關地板之問題，一直到110年10月下旬，被告已開始進行8樓工程施作，仍未收到原告簽署客變同意書，則被告依約有權拒絕原告客變申請。

（二）被告既無義務配合原告辦理客變，當無須負不完全給付損害賠償責任：

客變本應另立客變同意書之契約，被告始生配合客變之義務，原告未簽認客變同意書，是以本無所謂契約上之義務，故不存在民法第227條第1項、第226條第1項不完全給付損害賠償責任。

三、本件不爭執事項如下：「對於本院已經提示調查之原證一（見本院卷第27～53頁）、原證二（見本院卷第55頁）、被

01 證一（見本院卷第99～101頁）、被證二（見本院卷第113～  
02 127頁），形式真正兩造均不爭執。」（見本院卷第149頁11  
03 1年7月13日言詞辯論筆錄）。

04 四、經兩造協議簡化後之爭點共兩點如下：（見本院卷第148頁1  
05 11年7月13日言詞辯論筆錄）

06 （一）原告依照系爭契約第15條第1項、系爭客變準則，提起先  
07 位聲明請求被告應依本院卷第19、21、23、25頁4張圖  
08 式，辦理室內工程變更，有無理由？

09 （二）原告依照民法第227條第1項、第226條第1項，提起備位聲  
10 明請求被告應給付原告18萬6,300元及自111年11月10日起  
11 至清償日止，按年息5%計算之利息，有無理由？

12 五、按，解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥  
13 於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別  
14 事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，最高法院101  
15 年度台上字第79號判決意旨參見。查，本院基於下述理由  
16 認為原告先位聲明請求被告應依本院卷第19、21、23、25  
17 頁4張圖式，辦理室內工程變更，為無理由，其訴應予駁  
18 回：

19 （一）原告於110年3月12日向被告買受坐落於新竹縣○○鎮○○  
20 段0000地號基地內之「UPER HOUSE」社區編號：D11之預  
21 售房屋，兩造訂有系爭契約（見本院卷第27～53頁，原證  
22 一），其中第15條第1項（建築設計變更之處理）約定，  
23 原告如有工程變更設計須依附件八（系爭客變辦法）處理  
24 （見本院卷第37頁）。觀諸系爭客變辦法內容：「為配合  
25 甲方（指原告，下同）變更設計之需求，乙方（指被告，  
26 下同）本服務之精神得配合辦理變更設計事務，特訂定處  
27 理辦法如下：「…五、申請變更時，一律於乙方指定期限  
28 內為之，並以乙方所提供之工程變更單上簽認為準，甲方  
29 以口頭提出申請或電話通知辦理者，對乙方不生任何效  
30 力。辦理變更時，甲方親自簽認，並附詳圖配合本工程辦  
31 理之…七、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，

01 由乙方依實際工程變更情形計算追加減帳，通知甲方簽認  
02 並於10天內繳清工程追加款始為有效，若甲方未如期繳清  
03 工程追加款，視同甲方無條件取消工程變更要求…」（見  
04 本院卷第52頁），及兩造不爭執於111年7月12日簽訂系爭  
05 客變準則，該準則明定：「變更流程：…2. 大樓區買賣雙  
06 方簽認日之施工樓層數與擬變更戶樓層數之差值若低於3  
07 層以上，則賣方有權不接受買方之工程變更申請，並按原  
08 圖施工，買方絕無異議。」（見本院卷第195頁原告書  
09 狀、第220頁被告書狀、第55頁系爭客變準則），以上文  
10 字明確且無任何艱澀難懂之處，內容亦無違反強制、禁止  
11 規定或顯然違反誠信原則或強、弱有別之顯失公平，原告  
12 作為成年人，並非不識字或欠缺識別事物之能力，依其智  
13 識、社會歷練，衡之一般社會常情應能充分理解該契約書  
14 所載條款關於所謂客變之權利義務，除了賣方有裁量權，  
15 此外，且須於買方於工程變更單上簽認並由買方繳清工程  
16 追加款始為有效，則依契約嚴守原則，兩造自應受其拘  
17 束。

18 （二）據本件兩造不爭執形式真正之LINE群組通話內容（見本院  
19 卷第113～127頁被證二），節錄如下：「（Wed, 9/8）  
20 （蓉蓉）我只能幫忙到9/15號客變截止ㄟ…（柏揚哥傳毅  
21 D11）合約是寫到9/15嗎…我要重新設計9/28才能有結  
22 果。（蓉蓉）合約確實沒有明定日期，由我們通知客變的  
23 期限，那我也再多提供時間給您跟公司溝通，9/15無法完  
24 成，公司是不會接受任何客變，再請設計師跟柏揚完成最  
25 終圖面提出9/15前提供，9/16-17出確認單完成簽字，逾  
26 期不候。（柏揚哥傳毅D11）那能不能改個（時）間，跟  
27 合約寫的不同？（蓉蓉）不允許，無法…（備註：Wed, 9/  
28 29～Fri, 10/8，蓉蓉與原告委請之設計師Celine討論客變  
29 內容）…（Tue, 10/19）（蓉蓉）打擾一下，明天可以回  
30 簽字嗎@柏揚哥傳毅D11。（柏揚哥傳毅D11）你們那個移  
31 插座與加插座怎麼那麼貴阿，還是根本不給客變？（蓉

01 蓉) 公定價，每個人都一樣。(柏揚哥傳毅D11) 我聽到  
02 其他人他家的報價就不是這樣，我又不是買豪宅？(Wed,  
03 10/20) (柏揚哥傳毅D11) 地板的部分對嗎？(蓉蓉) 請  
04 問地板是哪邊，我們無法理解要處理的問題。(Wed, 10/2  
05 7) (蓉蓉) 再次說明以上報價不含次臥隔間房隔間牆的  
06 配電等報價喔。(Sat, 10/30) @柏揚哥傳毅D11, hi 柏  
07 揚，請問有方便通話的時間嗎？要跟您討論一下我們老闆  
08 不接受客變了。(柏揚哥傳毅D11) 我提的那版也不能變  
09 嗎？…(柏揚哥傳毅D11) 蓉蓉，現在是什麼情況？(蓉  
10 蓉) 建設公司說明，超過該樓層放樣，無法客變了。(柏  
11 揚哥傳毅D11) 為何沒事先通知？不合理。有什麼理由？  
12 (蓉蓉) 公司回覆是說工程進度，無法再做客變。…(蔡  
13 柏揚) 找個時間，我要辦解約」，併參被告提出客變同意  
14 書，客變項目包含新增插座、新增專差、插座位移、T.C.  
15 位移、開關位移、新增雙切開關、新增三切開關、位移冷  
16 氣排水，以上追加價款8萬1,765元，並追減書房1/2B磚  
17 牆、書房門價款1萬0,870元，合計應收款7萬0,895元，含  
18 稅後為7萬4,440元，被告已於110年10月18日蓋用統一發  
19 票章，但原告未回應簽署(見本院卷第129頁被證三)，  
20 可見原告並無完成客變事項依約須經買方於工程變更單上  
21 簽認(即以書面為之)，並繳付工程追加款7萬4,440元  
22 (即給付客變工程款)之兩項要件，其法律效果依約定即  
23 視同原告無條件取消客變工程要求。

24 (三) 本院審酌原告既然要向被告申請客變，增加或變更之工程  
25 項目已與被告原先興建房屋設計圖說不同，本須重新計算  
26 數量、金額，如有因此增、減工程款，當應由原告給付，  
27 而原告不同意被告提出之客變工程款之金額，認為部分工  
28 項計價不合理或者存有其他疑慮，則在客變工程兩造即屬  
29 欠缺意思表示合致，原告以前開情詞而為先位聲明求為客  
30 變云云，非但欠缺根據，且查原告於110年10月後之2個  
31 月，即於110年12月27日方提起本件訴訟，起訴時復有不

01 合法情形，在起訴狀第1頁第4行標明：「裁判費：容裁定  
02 後補繳」，迄至111年2月18日繳納裁判費，此後兩造纏  
03 訟，則建設公司樓層放樣，都不知道已經往上到達第幾樓  
04 層，一般社會生活經驗，如何客變？

05 六、次按，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權  
06 人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸  
07 責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損  
08 害，民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。查，  
09 兩造於客變工程未能合意，於此被告並無約定義務，變更原  
10 告買受樓層原先之格局或空間配置，自無不完全給付可言，  
11 故原告不得請求損害賠償，甚至所謂將來日後工程費12萬6,  
12 300元，根本就還沒發生，則原告備位請求被告給付18萬6,3  
13 00元及自111年11月10日起至清償日止，按年息5%計算之利  
14 息，亦屬無據，應予駁回，而備位之訴於原告敗訴部分，其  
15 假執行聲請因其訴駁回而失所附麗，應併駁回之。

16 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘所提出之攻擊防禦方法、  
17 訴訟資料，經核與判決基礎不生影響，爰不一一論、駁。

18 八、訴訟費用之負擔：本件訴訟標的價額165萬元，應徵收第一  
19 審裁判費1萬7,335元，已由原告預納（收據乙紙見本院卷第  
20 6頁），依民事訴訟法第78條規定，定由敗訴之原告負擔，  
21 如主文所示。

22 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日  
23 民事庭 法 官 周美玲

24 以上正本係照原本作成。

25 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，並  
26 繳納第二審上訴裁判費暨添具繕本1件。如委任律師辦理上訴，  
27 務必同時按照不服程度依法繳納上訴審裁判費，若未同時繳納上  
28 訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，其上訴不合程式，第  
29 一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，而逕行駁回上訴，請  
30 具律師資格代理人特別注意。如原告對本判決全部不服提起上  
31 訴，上訴利益新臺幣165萬元（見本院111年度補字第29號民事裁

01 定核定訴訟標的價額），應繳納第二審上訴費用為新臺幣2萬6,0  
02 02元。

03 中 華 民 國 111 年 9 月 30 日

04 書記官 徐佩鈴