

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第82號

原告 台灣醫養股份有限公司

法定代理人 謝煒銘

訴訟代理人 鄭典顥律師

吳旭洲律師

被告 旭辰開發股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 彭泓瑋

共 同

訴訟代理人 楊明勳律師

姚智瀚律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國115年5月14日辯論終結，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，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。查本件原告起訴時，其請求之法律關係，原係基於兩造間簽立之原證1、2不動產買賣契約書之約定，請求被告履約，訴之聲明為：(一)、於原告給付尾款新臺幣（下同）1億6,320萬元予被告彭泓瑋之同時，被告彭泓瑋應將其所有坐落新竹縣○○鄉○○段000地號之土地（下稱系爭土地）所有權移轉登記並交付予原告；(二)、於原告給付尾款7,310萬予被告旭辰開發股份有限公司（下稱被

告公司)時,被告公司應將其所有坐落系爭土地之建物門牌
為新竹縣○○鄉○○000○00號、建號為0000之建築物(下
稱系爭建物)所有權移轉登記並交付予原告;(三)、願供擔
保,請求准宣告假執行(見本院卷第11頁)。嗣原告追加依
原證1契約書第15條第6項、原證2契約書第17條第8項之約
定、民法第179條、第259條之規定,為其請求權基礎,並迭
為追加其備位聲明及變更其備位聲明之請求(見本院卷第19
5、199-200、209-210、431-432頁),最終追加、變更其聲
明為:(一)、先位聲明:1、於原告給付尾款1億6,320萬元予
被告彭泓瑋之同時,被告彭泓瑋應將其所有系爭土地之所有
權移轉登記並交付予原告;2、於原告給付尾款7,310萬予
被告公司時,被告公司應將其所有系爭建物之所有權移轉登
記並交付予原告。(二)、備位聲明:1、被告應同意原告向臺
灣中小企業銀行股份有限公司(下稱臺灣中小企銀)領取信
託專戶(銀行:臺灣中小企業銀行竹北分行,戶名:臺灣企
銀受託新豐鄉員興段買賣價金信託專戶,帳號:000-00-000
000號,下稱系爭信託專戶1)內之4,080萬元,並應給付原
告自原告之民事陳報更正狀送達翌日起至清償日止,按週年
利率5%計算之利息;2、被告應同意原告向臺灣中小企銀領
取信託專戶(銀行:臺灣中小企業銀行竹北分行,戶名:臺
灣企銀受託新豐鄉員興段買賣價金信託專戶,帳號:000-00
-000000號,下稱系爭信託專戶2)內之1,720萬元,並應給
付原告自原告之民事陳報更正狀送達翌日起至清償日止,按
週年利率5%計算之利息;3、原告願供擔保,請准宣告假執
行。核原告上開追加、變更備位聲明之請求及追加請求之法
律關係,其請求之基礎事實同一,亦不妨礙被告之防禦及訴
訟之終結,揆諸前揭規定,程序上應予以准許。

貳、實體方面

一、原告主張:

(一)、先位聲明部分:

原告於民國110年間,分別以2億400萬元及9,030萬元之價

01 格，向被告彭泓瑋買受其所有之系爭土地，及向被告公司買
02 受其所有之系爭建物（上開土地及建物，以下合稱系爭房
03 地），作為設立醫院之用，並由原告於110年10月1日，分別
04 與被告彭泓瑋、被告公司，各簽訂原證1系爭土地之不動產
05 買賣契約書（下稱系爭土地買賣契約）、原證2系爭建物之
06 不動產買賣契約書（下稱系爭建物買賣契約，與原證1契約
07 以下合稱系爭房地買賣契約），又於同月12日簽訂系爭土地
08 及系爭建物之買賣價金信託契約書，嗣原告即將系爭土地第
09 一期買賣價金4,080萬元，存入臺灣中小企銀之系爭信託專
10 戶1，將系爭建物第一期買賣價金1,720萬元，存入臺灣中小
11 企銀之系爭信託專戶2內，合計已存入上開信託專戶內共5,8
12 00萬元。詎因系爭建物走道寬僅有2.35公尺，並不符合醫療
13 機構設置標準（下稱系爭標準）第3條所定2.4公尺之寬度，
14 且因系爭建物位於新竹縣新豐鄉員山村，為第二級航空噪音
15 防制區，依噪音管制法第18條第1項第2款及第2項之規定，
16 必須系爭建物之室內航空噪音日夜音量低於55分貝並經主管
17 機關許可後，始得新建醫療機構，然系爭建物室內已存在日
18 夜航空噪音分貝過高、違反上開規定之瑕疵情形。是系爭建
19 物因存在上開走道寬度不足以及室內日夜航空噪音分貝過高
20 之瑕疵，致原告無法設立醫院，經原告發現系爭建物上開之
21 瑕疵後，屢次催告被告改善該等瑕疵，然被告却均未置理，
22 則原告於被告修補系爭建物上開瑕疵前，依民法第354條第1
23 項、第264條第1項前段之規定，並無繼續給付系爭房地第2
24 期價金予被告之義務，被告先前以原告未支付其第2期價金
25 為由，發函對原告為解除系爭房地買賣契約之意思表示，並
26 非合法有效。又原告先前雖曾以原證6律師函，向被告表示
27 解除系爭房地買賣契約，且被告亦曾為前述之發函表示解除
28 契約，然之後兩造於另案事件進行調解等時，均已有表示使
29 系爭房地買賣契約效力繼續之共識，雙方應有使該等解約意
30 思表示不生效力之合意，故系爭房地買賣契約之效力仍屬存
31 在。惟因被告迄今仍拒不履行，其就系爭房地買賣契約之出

賣人義務，嚴重影響原告之契約權益，原告爰先位依系爭房地買賣契約之約定，請求被告履行其出賣人之義務，並先位聲明：1、於原告給付尾款1億6,320萬元予被告彭泓瑋之同時，被告彭泓瑋應將其所有系爭土地之所有權移轉登記並交付予原告；2、於原告給付尾款7,310萬予被告公司時，被告公司應將其所有系爭建物之所有權移轉登記並交付予原告。

(二)、備位聲明部分：

- 1、倘認雙方間之法律關係，應回歸至調解前之狀態，因原證1契約書第15條第6項、原證2契約書第17條第8項，均已約定：「若非可歸責於買方之因素，因標的原因致使買方無法依醫院設立或擴充許可辦法（下稱系爭辦法）辦理設立醫院時，則本買賣契約雙方無條件解除，賣方返還已收之價款，雙方不負違約責任。」（上開之契約內容，下稱系爭約定），且被告彭泓瑋自議約時，即已明知原告法定代理人購買系爭建物，係要作為醫院，並曾向原告法定代理人表示及保證，系爭建物符合醫院之設置標準，原告法定代理人係出於信賴被告彭泓瑋上開說詞，始簽立系爭房地買賣契約，然系爭建物之走道寬度係235公分，已不符系爭標準所規定之240公分，不論被告所辯「並不知道系爭建物設立醫院應符合之規定」真實性如何，縱令為真，代表雙方締約當下，就標的物得否實現供買方設立醫院此預定效用，已存在重大認知錯誤，意思表示並未合致，則系爭房地買賣契約自始不成立而無效。
- 2、退步而之，縱認系爭房地買賣契約於簽立時，已成立生效。然依前開所述，可知兩造所約定之系爭建物，係要能作為設立醫院使用，且從被告彭泓瑋向原告法定代理人，表示系爭建物符合醫院設置標準及系爭約定之存在，可知兩造已排除系爭建物買賣契約7條第1項，所為系爭建物以簽約時之現況為點交之約定，否則系爭約定豈非形同具文，何況上開現況點交之約定，亦不能排除賣方應負之物之瑕疵擔保責任。是以系爭建物之走道寬度235公分，未達系爭標準第3條之規

01 定，且其室內日夜航空噪音音量違法過高，已無法設立醫
02 院，即已該當系爭約定之情形及要件，即應適用系爭約定，
03 買賣契約無條件解除，被告依系爭約定，即應將系爭已收之
04 第1期價款返還予原告，且雙方不負違約責任，或應認原告
05 先前以被告拒不修補系爭建物上開瑕疵，而以原證6律師函
06 向被告所為解除系爭房地買賣契之意思表示，業已合法有
07 效。故原告於系爭房地買賣契約，因雙方意思表示未合致而
08 不成立、生效，或因依系爭約定而合意解除失效，或因原告
09 合法解除而失效後，自得依系爭約定、民法第179條、第259
10 條之規定，依選擇合併之關係，請求被告返還系爭第1期價
11 金。被告一再以系爭房屋買賣契約第7條第1項，就系爭建物
12 現狀點交之約定，辯稱其依約不需負責修改系爭建物之走道
13 寬度及降低室內噪音，及原告之系爭建物瑕疵擔保請求權已
14 罹於時效，並錯誤解釋系爭約定中，所指之「因標的原因致
15 無法依系爭辦法設立醫院」，須限於系爭建物就申請設立醫
16 院，係屬「絕對、客觀不能」之情況，而主張本件情形，不
17 該當系爭約定之情形、要件，被告所為解約始為合法云云，
18 應與事實不符而不可採。

19 3、原告爰備位聲明請求：(1)、被告應同意原告向臺灣中小企銀
20 領取系爭信託專戶1內之4,080萬元，並應給付原告自原告之
21 民事陳報更正狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
22 之利息；(2)、被告應同意原告向臺灣中小企銀領取系爭信託
23 專戶2內之1,720萬元，並應給付原告自原告之民事陳報更正
24 狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(3)、
25 原告願供擔保，請准宣告假執行。

26 二、被告則以：

27 (一)、被告彭泓瑋與原告於110年10月1日簽訂系爭土地買賣契約，
28 約定被告彭泓瑋以2億400萬元出售系爭土地予原告；被告公
29 司則同時與原告簽訂系爭建物買賣契約，約定被告公司以9,
30 030萬元出售並以簽約時現狀移轉及登記所有權予原告。詎
31 原告交付系爭土地、建物第1期價金各4,080萬、1,720萬元

(現各由臺灣中小企銀系爭信託專戶1、2保管中)後，竟無故拒絕履行給付第2期價金付款義務，顯已違反系爭房地買賣契約給付價金之主給付義務且已陷入給付遲延。嗣被告委託律師於111年3月21日以被證3律師函寄發予原告，促請原告依系爭土地買賣契約第3條第2項及系爭建物買賣契約第3條第2項給付第2期價金，並為若仍不依約給付，被告將依系爭土地買賣契約第8條第2項及系爭建物買賣契約第8條第2項之約定，另以書面通知解除契約及沒收系爭土地、系爭建物已給付之第一期買賣價金，分別為4,080萬、1,720萬元做為懲罰性違約金之意思表示。然原告於收受上開函文後仍不予理會。嗣被告再次委請律師於111年4月22日，寄發被證4存證信函予原告，並訂相當期間催告原告給付第2期價金，原告仍置之不理。待催告期限屆至，被告再委請律師於112年9月8日，寄發被證5律師函，向原告為解除契約以及沒收懲罰性違約金之意思表示。是以系爭房地買賣契約，均已經被告合法解除而失效，則原告依系爭房地買賣契約，請求被告履行契約而為先位聲明之請求，即屬無據。

(二)、因簽約時被告就系爭建物，係作為和康護理之家使用，依內政部頒布之「建築物使用類組及變更使用辦法」規定，護理之家與醫院所使用之建物，皆屬同一使用類組（F-1類），故被告於簽約前，雖曾告知原告「和康的設置標準與醫院標準無異」，僅係指和康護理之家使用之系爭建物，與醫院所需之建物皆屬同一使用類組，被告當時並不知醫院建物之設置，其包括建物之走道寬度、室內航空噪音日夜音量限制等之設置規定及要求，自不可能告知及向原告保證暨與原告合意約定，系爭建物之走道寬度及室內音量等，業已及應符合設立醫院之標準，兩造並因此於系爭建物買賣契約第7條第1項，約定被告就系爭建物，係按簽約時之現狀點交予原告，可見系爭建物其內之走道寬度及音量為何，非兩造所約定該建物之品質及內容。則原告以系爭建物之走道寬度僅2.35公尺，不足系爭標準要求之2.4公尺，及其室內音量分貝超過

01 法定標準，主張該建物有瑕疵，並據此拒付系爭第2期價
02 金，於法顯屬無據，原告確屬違約遲延給付第2期價金，被
03 告以此為由解除系爭房地買賣契約，應屬合法有效，原告所
04 為之解約意思表示並不生效力。況依被證6新竹縣醫事審議
05 委員會（下稱系爭醫審會），於111年1月18日所作成之111
06 年第1次會議（下稱系爭會議）紀錄（下稱系爭會議紀錄）
07 內，其決議第(一)點之內容，可知主管機關業已核准同意原告
08 之法定代理人，以系爭建物申請設立新豐大安醫院，所檢送
09 之醫院設立計劃書在案，並無提及該建物走道不符合設立醫
10 院之規定，足認系爭建物已符合系爭建物買賣契約第17條第
11 8項所約定之契約內容，並無瑕疵存在。縱系爭會議記錄
12 內，其決議第(二)點另有記載，關於系爭建物嗣後若有其他主
13 管機關認定有不合法令規定，窒礙難行之處，將終止此設立
14 計畫之同意許可等情，然此係系爭醫審會，針對非屬醫院設
15 立擴充計畫審議事項之說明，且依前述契約所為被告係按現
16 狀點交建物之約定，被告僅負按簽約時現狀交付系爭建物之
17 義務，該建物相關改善之工程及設施，應由原告自行處理及
18 負擔費用，自非屬系爭建物有瑕疵。況縱認系爭建物有瑕
19 疵，原告就其此一瑕疵擔保請求權之主張，亦已罹於消滅時
20 效而不得再行使。再者，縱認系爭建物走道寬度僅有2.35公
21 尺，並不符合系爭標準所要求應有2.4公尺之規定，然系爭
22 約定所指系爭建物之「因標的原因致使買方無法依醫院設立
23 或擴充許可辦法辦理設立醫院時」，應係指包括系爭土地或
24 建物之使用類別，不符合醫院用途等屬「客觀給付不能」之
25 情形，並不包括「主觀給付不能」之情況。因本件系爭建物
26 之走道寬度，並非不可改善加寬，係原告不願負擔費用而不
27 願改善，屬於「主觀給付不能」之情形，且屬可歸責於原
28 告，自與系爭約定之要件不符，而無從適用該等之約定，原
29 告依系爭約定請求被告返還第1期價金，亦無理由。又系爭
30 房地買賣契約，亦無雙方意思表示未合致而不成立、生效之
31 情形，原告此部分之主張，亦與事實不合。

01 (三)、被告爰聲明請求：原告之訴駁回。

02 三、兩造不爭執事項：

03 (一)、原告於110年10月1日與被告彭泓瑋簽立系爭土地買賣契約，
04 及與被告公司簽立系爭建物買賣契約，約定由原告為作設立
05 醫院之用，以2億400萬元向被告彭泓瑋買受系爭土地，及以
06 9,030萬元向被告公司買受系爭建物，雙方又於同月12日簽
07 訂系爭土地及系爭建物之買賣價金信託契約書，且於系爭土
08 地買賣契約第3條第2項，約定簽約時買方應給付賣方第1期
09 價金4,080萬元，第2期款即尾款價金為1億6,320萬元，於系
10 爭建物買賣契約第3條第2項，約定簽約時買方應給付賣方第
11 1期價金1,720萬元，第2期款即尾款價金為7,310萬元，此亦
12 有原告所提系爭土地、建物買賣契約、不動產買賣價金信託
13 契約書影本為證（見本院卷第21-58頁）。

14 (二)、於系爭建物買賣契約第7條第1項前段約定：買賣雙方於辦理
15 買賣標的點交之相關事宜，均以簽約時現狀為準。同契約第
16 17條第8項及系爭土地買賣契約第15條第6項，均約定：本案
17 雙方協議，若非可歸責於買方之因素，因標的原因致使買方
18 無法依醫院設立或擴充許可辦法辦理設立醫院時，則本買賣
19 契約雙方無條件解除，賣方返還已收之價款，雙方不負違約
20 責任（見本院卷第32、26、35頁）。

21 (三)、原告已依約將系爭土地第1期買賣價金4,080萬元，存入系爭
22 信託專戶1，將系爭建物第1期買賣價金1,720萬元，存入系
23 爭信託專戶2內，合計已存入上開信託專戶內共5,800萬元。
24 原告就前述第2期價金即尾款價金，迄今並未存入系爭信託
25 專戶1、2或支付予被告。

26 (四)、系爭建物於兩造簽訂系爭房地買賣契約前，係作為被告在該
27 處經營「和康護理之家」使用，其目前現狀之走道寬度為2.
28 35公尺，而系爭標準第3條則規定：兩側有病室之病房走道應
29 有2.4公尺寬（見本院卷第246、299頁）；又依內政部頒布
30 之「建築物使用類組及變更使用辦法」第2條之規定及其附
31 表一所載，F類之「衛生、福利、更生類」類別之建築物，

01 其中之F-1組別，其定義為「供醫療照護之場所」，且依被
02 證6系爭會議紀錄二、說明(三)4.工務處第2次簽見(3)，已記
03 載：本案僅為擴充病床，依原核准使用執照圖說使用，申請
04 設立醫院使用類組為F1，與原核准使用執照地上1-5層用途
05 為護理之家（F1）同類組（見本院卷第227、231、155
06 頁）。

07 (五)、被告先於111年3月21日，寄發被證3律師函予原告，促請原
08 告依系爭房地買賣契約第3條第2項給付第2期價金，並為若
09 仍不依約給付，被告將依系爭房地買賣契約第8條第2項之約
10 定，另以書面通知解除契約及沒收系爭房地已給付之第一期
11 買賣價金，分別為4,080萬、1,720萬元做為懲罰性違約金之
12 意思表示；嗣被告再委請律師於111年4月22日，寄發被證4
13 存證信函予原告，並訂相當期間催告原告給付第2期價金；
14 其後被告再委請律師於112年9月8日，寄發被證5律師函，向
15 原告為解除系爭房地買賣契約，及沒收懲罰性違約金之意思
16 表示，原告均有收到上開函，此亦有被告提出上開律師函、
17 存證信函影本為證（見本院卷第133-144頁）。

18 (六)、原告於111年4月28日，委託律師寄發原證6律師函予被告，
19 以被告經催告後仍未改善系爭建物之走道寬度及室內航空噪
20 音音量過高之情形，依系爭土地買賣契約第15條第6項及系
21 爭建物買賣契約第17條第8項之約定，向被告為解除系爭房
22 地買賣契約之意思表示，此亦有原告提出之原證6律師函影
23 本在卷可參（見本院卷第205-207頁）。

24 (七)、被告對原證5、原證7之LINE對話截圖內容，及對本院卷第26
25 7-271之LINE對話截圖內容，其等之形式真正均不爭執；原
26 告對被證6系爭會議紀錄、被證8及被證9之LINE對話截圖內
27 容，其等之形式真正，亦均不爭執（見本院卷第61-65、21
28 7、267-271、335-337頁）。

29 四、兩造爭點及本院之判斷：

30 茲本件兩造間有爭執需予以審究者，在於：(一)、兩造就系爭
31 房地買賣契約，是否已意思表示合致而有效成立？(二)、兩造

簽立系爭房地買賣契約時，是否有約定被告公司提供、交付之系爭建物，必須直接能供原告作申請設立醫院使用，而不須由原告再就建物為任何之修改，以符合系爭標準等之規定？就系爭建物走道寬度2.35公尺，不符合系爭標準第3條所定之2.4公尺，及「倘」系爭建物未符合噪音管制法第18條第1項第2款及第2項，其室內航空噪音日夜音量低於55分貝而得設立醫院之規定時，被告公司是否應對原告，負買賣物之瑕疵擔保責任？原告據此為由，對被告拒付系爭第2期價金，是否於法有據？原告以被告經其催告而未修繕上開瑕疵，據以解除系爭房地買賣契約，是否合法有效？(三)、系爭土地買賣契約第15條第6項、系爭建物買賣契約第17條第8項，所為「若非可歸責於買方之因素，因標的原因致使買方無法依系爭辦法辦理設立醫院時，則本買賣契約雙方無條件解除，賣方返還已收之價款，雙方不負違約責任。」之約定，其中所指「因標的原因致使買方無法依系爭辦法辦理設立醫院」，係指何情形？本件系爭建物之走道寬度及室內航空噪音日夜音量之問題，是否該當上開約定之情形，致系爭房地買賣契約，因系爭約定而無條件解除失效？(四)、被告以原告遲延給付系爭第2期價金，經其定期催告後仍未給付為由，據以向原告為解除系爭房地買賣契約之意思表示，是否合法有效？(五)、原告依系爭房地買賣契約之法律關係，先位聲明請求被告履行契約，或備位以系爭房地買賣契約未成立、生效及已經其合法解除或該當系爭約定而失效為由，依系爭約定、民法第179條或第259條之規定，備位聲明請求被告返還其系爭第1期價金及其法定遲延利息，是否於法有據？爰予以論述如後。

(一)、兩造就系爭房地買賣契約，是否已意思表示合致而有效成立？

1、按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條已定有明文；又買賣契約以價金及標的物為其要素，價金及標的物自屬買賣契約必要之點，當

01 事人對此兩者意思表示一致，其契約即已成立。

02 2、經查，依兩造所簽立之系爭房地買賣契約，其中已約明原告
03 買受之標的及應付之價金等約定，可見兩造於110年10月1日
04 簽立上開契約當下，已就買賣標的物及價金達成意思合致，
05 是被告主張兩造間已有效簽立系爭房地買賣契約乙節，即非
06 無憑。

07 3、原告雖以：其購買系爭建物係為設立醫院使用，此亦為被告
08 所明知，因該建物走道寬度僅2.35公尺，不符合系爭標準所
09 定設立醫院之要求，可見兩造於締約當下，就買賣標的物即
10 系爭建物，得否實現供買方設立醫院此預定效用，存在重大
11 認知錯誤，意思表示並未合致，契約即未成立、生效云云，
12 然此為被告所否認。經查，被告固不爭執其於簽約前，知悉
13 原告購買系爭建物，係欲作為醫院使用，然否認有與原告約
14 定，該建物之狀況，係可直接供原告申請設立醫院使用之
15 情。而經核此部分為兩造間所爭執之事項，且僅係涉及雙方
16 所約定之買賣標的即系爭建物，所應具備之品質及效用，及
17 被告是否應就此，對原告負買賣物之瑕疵擔保責任等之問
18 題，核與雙方已就買賣契約必要之點之標的物即系爭建物，
19 達成買賣之意思表示合致乙事無涉。且觀以系爭約定（即系
20 爭土地買賣契約第15條第6項及系爭建物買賣契約第17條第8
21 項），亦僅係涉及已成立生效之買賣契約，依該約定致買賣
22 雙方合意解除而失效，核與契約自始因就買賣標的之意思表
23 示未合致而未成立、生效之情形，顯有所不同。況遍觀系爭
24 建物買賣契約之全文內容，亦無任何有關將系爭建物應具備
25 之品質及內容，包括該建物須符合系爭標準等規定，列為買
26 賣雙方就該買賣契約，其成立必要之點即要素之約定（見本
27 院卷第27-35頁），是原告主張兩造於締約當下，就買賣標
28 的物即系爭建物該買賣契約之契約要素即必要之點，意思表
29 示未合致，契約因此未成立、生效云云，洵不可採，被告辯
30 稱：兩造間已合法有效成立系爭房地買賣契約乙節，應堪以
31 採認。

01 (二)、兩造簽立系爭房地買賣契約時，是否有約定被告公司提供、
02 交付之系爭建物，必須直接能供原告作申請設立醫院使用，
03 而不須由原告再就建物為任何之修改，以符合系爭標準等之
04 規定？就系爭建物走道寬度2.35公尺，不符合系爭標準第3條
05 所定之2.4公尺，及「倘」系爭建物未符合噪音管制法第18
06 條第1項第2款及第2項，其室內航空噪音日夜音量低於55分
07 貝而得設立醫院之規定時，被告公司是否應對原告，負買賣
08 物之瑕疵擔保責任？原告據此為由，對被告拒付系爭第2期價
09 金，是否於法有據？原告以被告經其催告而未修繕上開瑕
10 疵，據以解除系爭房地買賣契約，是否合法有效？

11 1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
12 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
13 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，
14 而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
15 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
16 者，買受人僅得請求減少價金。民法第354條第1項本文、第
17 359條固分別定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點
18 而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具
19 備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法
20 院108年度台上字第426號判決意旨參照）。再按當事人主張
21 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第
22 277條本文亦有規定。本件原告主張被告與其簽訂買賣契約
23 時，有向其表示並約定系爭建物，已符合能供原告設立醫院
24 標準之情形，故被告交付之該建物，其走道寬度須達系爭標
25 準第3條所定之2.4公尺，且其室內航空噪音日夜音量，須低
26 於噪音管制法第18條第1項第2款及第2項所定55分貝等情，
27 為被告所否認，則依舉證責任之規定，即應由原告就其此部
28 分之主張，負舉證責任。

29 2、原告就其上開之主張，固以：被告於簽約前，已知原告購買
30 系爭建物係作醫院使用，且被告彭泓瑋曾向原告法定代理
31 人，表示系爭建物符合醫院之設置標準，另依系爭之約定，

雙方已合意如該建物無法依系爭辦法供設立醫院時，雙方無條件解約，又於原告發現走道寬度不足等瑕疵而向被告反應時，被告一開始亦未提係約定現狀點交，係後來始為此等抗辯等情，以為其論據，並提出原證7原告法定代理人與被告彭泓瑋，在LINE群組中於108年11月21日之LINE對話截圖、原告法定代理人與被告彭泓瑋間、原告公司股東即證人劉紫筵與證人彭捷（即被告彭泓瑋之子）間，於110年11月間之LINE對話截圖，並援引證人劉紫筵到庭之證述內容等（見本院卷第217、267-271、250-255頁），以為佐證。經查：

- (1)、觀以原證7原告法定代理人與被告彭泓瑋間，於108年11月21日之LINE對話，被告彭泓瑋固向原告法定代理人表示：「…和康的設置標準與醫院標準無異！」（見本院卷第217頁），且系爭建物確原係供被告經營和康護理之家使用，然查，因設置標準一詞之概念及範圍為何，並非明確，且供經營護理之家之建物，其內部所需之設施等建物內部情形，與作為醫院所使用及所需之建物，其內部施設及內部情形等，不會完全相同等情，衡情應為一般人所知悉，尤其應為本身擔任醫師，且其於兩造簽立系爭房地買賣契約前，亦曾長期每月固定至被告經營和康護理之家系爭建物內，看診1次（見本院卷第186頁）之原告法定代理人所知悉。參以欲作為護理之家及醫院使用之建物，其二者建物之使用類別係屬相同均為F-1類，亦已如前述，並有被告提出之「建築物使用類組及變更使用辦法」第2條規定內容及其附表一，暨被證6系爭會議紀錄二、說明(三)4.工務處第2次簽見(3)內，已載明兩者建物之使用類組相同均為F1之情可證（見本院卷第227、231、155頁）。再佐以綜觀系爭建物買賣契約之全文內容，並無任何有關係爭建物本身（包括內部設施等），業已符合設立醫院、作為醫院建物之標準，及被告有保證該建物業已符合上開標準，否則被告即屬違約等之約定內容（按系爭約定之內容，係約定雙方無條件解約，不互負違約責任，與上開所指者並不相同），反而於其契約第7條第1項前段，

約定、載明系爭建物，係按簽約時之現狀點交（見本院卷第32頁），以及被告所稱：其於簽約前，並不知醫院建物之相關規範及內部設施標準，故其不可能會與原告，就系爭建物具備上開標準等為約定及承諾已具有該等標準，尚與常情相符等情，是被告辯稱：其當時所稱和康護理之家之設置標準與醫院標準相同，係指兩者所需使用之建物，係屬同一使用類組，原告向其購得系爭建物後，可將原相同使用類別之系爭建物作修改後，用以作為醫院之建物使用，並非表示及擔保系爭建物已完全符合系爭標準等醫院建物之要求，無需再作任何之修改等情，即非無憑。從而，依上開之所述及認定，實難認被告彭泓瑋向原告法定代理人，所稱和康護理之家所使用系爭建物之設置標準，與醫院標準無異一語，即係表示其當時有向原告陳述及保證，系爭建物業已完全符合設立醫院、作為醫院建物之標準，原告取得建物後，不需再為任何修改及裝修，原告此部分之主張，已難遽以採信。

(2)、又按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義；解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意，亦有最高法院96年度台上字第286號、99年度台上字第1421號民事判決意旨可資參考。經查，系爭建物買賣契約第17條第8項（即系爭約定），固有約定：本案雙方協議，若非可歸責於買方之因素，因標的原因致使買方無法依醫院設立或擴充許可辦法辦

01 理設立醫院時，則本買賣契約雙方無條件解除，賣方返還已
02 收之價款，雙方不負違約責任（見本院卷第35頁），且本件
03 原告欲以系爭房地申請設立私立醫院即新豐大安醫院，依系
04 爭辦法第2條、第5條之規定，需由負責醫師即原告法定代理
05 人為申請人，提出設立醫院之計畫書及計畫摘要，載明包括
06 一、目的、地點、各類病床數…二、面積、病床數規模…
07 四、硬體工程說明，包括全院各建物位置圖，建築物平面
08 圖，及各病房、診間與重要設施配置圖…等事項，送請主管
09 機關即新竹縣政府審核許可通過後，始得為之，且審核之事
10 項，亦包括系爭標準第3條（即有關病房走道寬度等）等之
11 規定，而原告法定代理人亦確已依上開規定，於110年11月2
12 4日提出「新豐大安醫院」之申請設立計畫書，向新竹縣政
13 府申請設立許可，並經新竹縣政府所屬之系爭醫審會，於11
14 1年1月18日開會予以審核等情，有系爭辦法第2條、第5條之
15 規定，及被證6系爭會議紀錄（其內亦提及包括系爭標準第3
16 條等之規定）影本在卷可憑（見本院卷第303-304頁、第147
17 -157頁）。然因系爭約定，係約定如因標的原因致買方無法
18 依系爭辦法設立醫院時，雙方無條件合意解約，不互負違約
19 責任，而經核此等雙方無條件解約不互負違約責任之約定，
20 應屬較為例外，且通常係屬無法透由買賣任何一方之作為，
21 加以影響、改變建物狀況，以符合醫院之設立標準，因而雙
22 方就系爭建物無法設立醫院，始均無可歸責之事由存在。是
23 探求兩造訂約當時之真意，此等不可歸責於雙方，雙方因此
24 均互不違約之因建物因素，致無法設立醫院之情形，於解釋
25 上應係指發生於系爭建物，客觀上已始終無法透由買賣一方
26 之作為，使系爭建物能符合醫院建物所涉及法令要求及設置
27 標準之情形，倘系爭建物仍能透過買賣之一方，就其內部房
28 間、設施等之修改，以符合相關醫院建物之法令要求及設置
29 標準時，即不應屬上開所載雙方合意解約、不互負違約責任
30 之契約約定情形，如此之解釋，始較為合理，並符合兩造締
31 結該契約之目的及意旨。

01 (3)、原告雖以依系爭約定，既有：如因標的原因致使買方無法依
02 系爭辦法設立醫院時，雙方無條件解約等之約定，而於依系
03 爭辦法進行審核系爭建物得否設立醫院時，其審核事項又包
04 括系爭建物之走道寬度，是否符合系爭標準第3條之規定
05 等，可見被告於訂約時，確有承諾及保證系爭建物能符合設
06 立醫院之標準（包括系爭標準第3條等規定）等情。惟查，
07 倘（假設語氣）被告確有對原告為該等承諾及保證，此部分
08 即屬系爭建物應具備之品質及內容，為被告依約應負責之履
09 約事項，且就改善系爭建物之走道寬度及室內航空噪音音量
10 部分，亦非被告客觀上所無法進行，則衡之常情，原告應係
11 要求在系爭房地買賣契約中，加以載明被告之該等承諾、保
12 證事項，並約定被告如未履行，要對其負違約責任，而非如
13 本件般，為系爭約定之內容。且依前開就系爭約定之解釋及
14 探求兩造當時締約真意之結果，系爭約定所指因標的原因致
15 買方無法依系爭辦法設立醫院之情形，係指系爭建物在客觀
16 上，始終已無法符合該等設置醫院建物之相關法令規定及要
17 求之情形，核與本件系爭建物之走道寬度及室內航空噪音音
18 量等，仍可透過修改而符合相關規定之情形，已有不同，是
19 原告援引系爭約定之內容，用來佐證其上開之主張，亦無法
20 憑採。

21 (4)、又觀以原告法定代理人與被告彭泓瑋間，及原告公司股東即
22 證人劉紫筵與證人彭捷（即被告彭泓瑋之子）間，各於110
23 年11月間之LINE對話截圖影本（見本院卷第267-271頁），
24 可知證人彭捷與證人劉紫筵於110年11月間對話時，證人彭
25 捷固有提及系爭建物走道丈量約235公分，而系爭標準係要
26 求240公分寬，然核諸其2人間之全部對話內容，看不出證人
27 彭捷已向證人劉紫筵，表示被告方面願意負責就系爭建物之
28 走道，予以修改、拓寬為240公分，而係就證人劉紫筵指出
29 之走道寬度問題，提出其個人認為之解決、因應方法。另就
30 原告法定代理人與被告彭泓瑋間當時之對話，依被告彭泓瑋
31 之陳述內容，可知其並未表示願意就系爭建物之走道寬度，

負責予以修改、拓寬，而係指出應由原告之建築師，從圖面上加以處理等情。再參以被告彭泓瑋其後於111年3月間，針對原告要求其改善系爭建物室內音量，及提及走道寬度僅235公分不符合醫院設置法規時，亦已於當時向原告表示，雙方之契約約定係依現況交屋等情（見本院卷第61-65、335-337頁），即被告於當時，已否認其與原告訂約買賣系爭房地時，已向原告承諾並約定系爭建物，業已符合設立醫院之標準，不需再經原告為修改之事實。是原告以被告經其反應，系爭建物走道寬度及室內音量不符規定後之舉措，欲反推及用來佐證被告於訂約時，已向其承諾、保證系爭建物已符合設立醫院之標準，即原告就建物內部，不需再經任何修改，即可直接供設立醫院之事實存在云云，亦無法採認。

(5)、至證人劉紫筵固於114年8月28日言詞辯論期日，到庭證稱表示：「…簽約時，我們（按指原告法定代理人及證人劉紫筵）擔心如果今天擴充設立醫院不許可，所以才增加第17條第8點，是我們主動提的，對方有同意，所以才會寫在契約書上，該等特約事項是當天在代書事務所當場由代書打上去的。」、「彭泓瑋一直告訴我們和康護理之家設置標準與醫院設立標準無異，買方也就是我們也有跟賣方表示，我們買這個建物，就是要設立醫院。」、「契約特約事項第8點的內容【按即指系爭約定之內容】，係因渠等（按指原告法定代理人及證人劉紫筵）向被告彭泓瑋提及，擔心如果系爭建物沒辦法設立醫院，渠等要求契約就要無條件解除，出賣人也有同意，所以當場代書才寫了這樣的特約條文」等情（見本院卷第251、253頁），惟依本院前開之認定，堪認被告彭泓瑋向原告法定代理人，表示和康護理之家所使用之系爭建物，其設置標準與醫院標準無異等詞，並非表示被告與原告簽訂系爭房地買賣契約時，有與原告約定及保證，系爭建物業已完全符合設立醫院、作為醫院建物之標準及品質乙節，且因系爭約定內容之意旨及雙方該部分約定所指涉者，應係指系爭建物在客觀上，始終均無法符合該等設置醫院建物之

01 相關法令規定及要求，致無法設立醫院之情形，與本件系爭
02 建物之走道寬度及室內航空噪音音量問題，仍可透過修改而
03 符合相關規定之情形，已有所不同，亦如前述。準此，即無
04 從以證人劉紫筵上開之證述內容，以佐證原告上開之主張，
05 原告此部分之主張，並不可採。

06 3、依上所述，原告主張被告與其簽訂買賣契約時，已約定及保
07 證系爭建物，業已符合供原告設立醫院之標準，亦即包括符
08 合系爭標準第3條走道寬度2.4公尺寬，及前述噪音管制法有
09 關室內航空噪音音量之限制規定，原告不需再就該建物為修
10 改等情，並不可採。準此，堪認就系爭建物之走道寬度須為
11 240公分，及室內航空噪音日夜音量，低於前述噪音管制法
12 所定55分貝之情形，並非被告與原告，就系爭建物所約定應
13 具備之品質及內容，是縱使系爭建物其走道寬度與室內航空
14 噪音量，未符合上開之標準，亦不得認被告就系爭建物之給
15 付有瑕疵。則原告以系爭建物有上開之瑕疵為由，據以主張
16 其得合法拒付被告系爭第2期款價金云云，亦無法採認，原
17 告進而以系爭建物有上開之瑕疵，經其催告後被告不改善為
18 由，據以向被告為解除系爭房地買賣契約之意思表示，亦依
19 法無據，是原告此等解約之意思表示，並未合法生效。

20 (三)、系爭土地買賣契約第15條第6項、系爭建物買賣契約第17條
21 第8項，所為「若非可歸責於買方之因素，因標的原因致使
22 買方無法依系爭辦法辦理設立醫院時，則本買賣契約雙方無
23 條件解除，賣方返還已收之價款，雙方不負違約責任。」之
24 約定，其中所指「因標的原因致使買方無法依系爭辦法辦理
25 設立醫院」，係指何情形？本件系爭建物之走道寬度及室內
26 航空噪音日夜音量之問題，是否該當上開約定之情形，致系
27 爭房地買賣契約，因系爭約定而無條件解除失效？

28 依上所述，系爭約定中所載之「因標的原因致使買方無法依
29 系爭辦法辦理設立醫院」，應係指系爭建物在客觀上，始終
30 均無法符合該等設置醫院建物之相關法令規定及要求，致無
31 法設立醫院之情形，惟本件系爭建物之走道寬度及室內航空

01 噪音音量等問題，仍可透過修改而符合上開之法令規定及要
02 求，並非客觀上始終無法符合，準此，並不該當系爭約定之
03 情形。況原告法定代理人所為前述設立醫院許可之申請，經
04 新竹縣政府所屬之系爭醫審會開會審核後，其決議乃係原則
05 予以同意，亦並未以系爭建物走道寬度不足而否准其設立醫
06 院之申請等情，亦有被證6系爭會議紀錄影本在卷可憑（見
07 本院卷第147-157頁），是以上開結果而言，亦不該當系爭
08 約定內所載「致使買方無法依系爭辦法辦理設立醫院」之要
09 件。故本件原告所主張系爭建物走道寬度及室內航空噪音音
10 量之問題，並不該當系爭約定之要件及情形，故系爭房地買
11 賣契約，並不因此而無條件解除及失效，原告主張系爭房地買
12 賣契約，已因此而無條件合意解除及失效云云，亦無法採
13 認。

14 (四)、被告以原告遲延給付系爭第2期價金，經其定期催告後仍未
15 給付為由，據以向原告為解除系爭房地買賣契約之意思表
16 示，是否合法有效？

17 1、按「契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
18 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約。」，
19 民法254條已定有明文。又按買方若不依合約履行各項義務
20 或支付價金，每逾一日買方應按買賣總價款萬分之一計算違
21 約金予賣方，但賣方不得藉買方未給付違約金而拒絕履行合
22 約義務或妨礙房地點交，賣方應另行主張之。經賣方書面通
23 知限期催告（至少7日）仍不履行時，賣方得另以書面通知
24 解除本買賣合約，並沒收買方已繳價款或已支付之票據，作
25 為懲罰性違約金，亦均為系爭房地買賣契約第8條第2項前
26 段、中段所約定（見本院卷第25、33頁）。

27 2、經查，原告於交付系爭第1期價金後，迄未給付系爭第2期價
28 金即尾款予被告，且其並無拒付該等價金予被告之合法理
29 由，已如前述，是原告已有遲延給付該第2期價金予被告之
30 情形，應堪以認定。又被告於原告遲延給付第2期價金後，
31 已先後於111年3月21日、111年4月22日二度發函定期催告原

告給付該期之價金，惟原告收受上開函文後仍未給付，嗣被告再於112年9月8日，以原告遲延給付系爭第2期價金經其催告後仍未給付為由，依系爭房地買賣契約第8條第2項之約定，發函向原告表示解除系爭房地買賣契約，原告亦已收受該函等情，已如前述，並有被告提出之被證3、被證5律師函及被證4存證信函影本在卷可憑（見本院卷第133-144頁），則揆以上開之規定及契約之約定，被告對原告所為解除系爭房地買賣契約之意思表示，應已合法生效。故系爭房地買賣契約，已因被告之合法解除而失效。

(五)、原告依系爭房地買賣契約之法律關係，先位聲明請求被告履行契約，或備位以系爭房地買賣契約未成立、生效及已經其合法解除或該當系爭約定而失效為由，依系爭約定、民法第179條或第259條之規定，備位聲明請求被告返還其系爭第1期價金及其法定遲延利息，是否於法有據？

1、依上所述，系爭房地買賣契約已經被告合法解除而失效。雖原告另主張：兩造前雖曾各有表示解除契約之意思表示，然之後兩造於另案事件等進行調解等時，均已表示使系爭房地買賣契約效力繼續之共識，雙方應有使前所為解約不生效力之合意，故系爭房地買賣契約之效力仍屬存在等情，然此為被告所否認，而原告就兩造於被告合法解除系爭房地買賣契約後，已有再合意使該契約效力繼續存在之事實，並未舉證證明，所述即不可採。是系爭房地買賣契約，既已因被告合法解除而失效，則原告再主張依該等契約之法律關係，請求被告履行契約，而為其先位聲明之請求，即屬無據而不應准許。

2、又查，系爭房地買賣契約並無自始因雙方意思表示不合致而未成立、生效之情形，且原告之解除系爭房地買賣契約之意思表示並不合法，又本件之情形亦不該當系爭約定之要件，系爭房地買賣契約並未因此而雙方無條件解除及失效等情，均已如前述，則原告備位主張依系爭約定及民法第179條、第259條規定之法律關係，請求被告返還其系爭第1期價金及

01 法定遲延利息，而為其備位聲明之請求，亦於法無據而不應
02 准許。

03 (六)、綜上所述，原告依系爭房地買賣契約之約定，為其先位聲明
04 之請求，及依系爭約定及民法第179條、第259條規定之法律
05 關係，為其備位聲明之請求，均於法無據而無理由，均應予
06 以判決駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
07 附麗，亦應予以一併駁回。

08 (七)、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 審酌後認與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
10 明。

11 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 115 年 7 月 15 日
13 民事第一庭 法 官 鄭政宗

14 以上正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 115 年 7 月 20 日
18 書 記 官 李怡萱