

臺灣士林地方法院民事判決

114年度重訴字第56號

原告 李承洋

訴訟代理人 林明忠律師

複代理人 林泓均律師

被告 廣宇建設實業股份有限公司

法定代理人 李毓超

訴訟代理人 羅子武律師

陳冠甫律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國114年7月17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、程序事項

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，訴之撤回，係以書狀撤回者，自撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第4項分別定有明文。

經查，本件原告李承洋（下稱原告）起訴聲明請求被告廣宇建設實業股份有限公司（下稱被告）給付新臺幣（下同）974萬元，及其中503萬元自民國113年10月7日起，其餘471萬元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷第12頁）。嗣於114年6月3日具狀撤回民法第88條第2項之請求權基礎（見本院卷第252頁），被告則於同年月10日具狀表示對原告撤回此部分請求權基礎並無意見（見本院卷第259、267頁），足認被告對於原告撤回請求權基礎並無異議，依上開規定，應允許之。

貳、實體事項：

01 一、原告主張略以：兩造於112年9月15日就位處臺北市大同區雙
02 連段三小段土地之「廣宇日和」社區E戶（下稱系爭大樓）1
03 4樓房屋（下稱系爭房屋）暨其座落土地簽訂房地預定買賣
04 契約書（下稱系爭契約），總價金3,140萬元。依照系爭契
05 約平面圖，系爭房屋之冷氣空調室外機應掛於外牆上，且其
06 中一間浴室應存在冷氣室內機檢修門可作為對外窗使用。惟
07 兩造簽約原告匯款後，被告竟擅自變更契約內容，將冷氣室
08 外機主機自外牆移至陽台區，並取消建造其中一間浴室之冷
09 氣檢修門，嚴重影響系爭房屋通常之效用。爰依系爭契約第
10 28條第2項、第14條第3項、民法第359條解除系爭契約或民
11 法第92條第1項撤銷購買系爭房屋之意思表示，並依系爭契
12 約第28條第3項、第14條第3項、民法第259條第2款或民法第
13 113條、第179條請求返還已給付價金503萬元，並依系爭契
14 約第28條第3項請求給付471萬元違約金，並聲明：(一)被告應
15 給付原告974萬元，及其中503萬元自113年10月7日起，其餘
16 471萬元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年
17 利率百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保，請准宣告假執
18 行。

19 二、被告抗辯略以：被告與原告訂約時並未施行詐術；系爭契約
20 平面圖並未顯示系爭房屋其中一間浴室存在冷氣室內機檢修
21 門可作為對外窗使用；系爭大樓尚未興建至系爭房屋所在之
22 14樓，如原告不同意變更冷氣空調室外機之設計，被告願依
23 系爭契約平面圖繼續施作，系爭房屋實不存在瑕疵，縱有瑕
24 疵亦非重大，亦非主管機關要求變更建造執照所為設計變
25 更。故原告解除或撤銷系爭契約均無理由，亦不得請求被告
26 給付違約金，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判
27 決，被告願供擔保，請准免假執行宣告。

28 三、本院之判斷：

29 (一)兩造於112年9月15日簽訂系爭契約，總價金3,140萬元，迄1
30 13年10月7日止，原告已給付503萬元等情，有系爭契約、被
31 告收受原告繳納價款後開立發票、原告113年10月7日匯款予

01 被告之匯款憑條為憑（見本院卷第40至134、169、171
02 頁），並為兩造所不爭執，堪信為真。原告主張解除或撤銷
03 系爭契約，請求被告應返還已給付價金及違約金共974萬元
04 本息予原告等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本件
05 爭點為：1.原告依民法第92條第1項撤銷購買系爭房屋之意
06 思表示有無理由？如有理由，原告是否得依民法第113條、
07 第179條請求被告返還已給付價金503萬元？2.原告依民法第
08 359條、系爭契約第28條第2項、第14條第3項解除系爭契約
09 有無理由？如有理由，原告是否得依系爭契約第28條第3
10 項、第14條第3項、民法第259條第2款請求被告返還已給付
11 價金503萬元？是否得依系爭契約第28條第3項請求被告給付
12 471萬元違約金？茲論述如下。

13 (二)原告依民法第92條第1項撤銷購買系爭房屋之意思表示，並
14 無理由，不得依民法第113條、第179條請求被告返還已給付
15 價金503萬元，茲判斷論述如下：

16 1.按民法上所謂詐欺，係欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之
17 事，令其因錯誤而為意思之表示。雖不以積極之欺罔行為為
18 限，但必相對人因其行為而陷於錯誤（最高法院110年度台
19 上字第1280號民事判決參照）；又被詐欺而為意思表示者，
20 依民法第92條第1項前段規定，表意人固得撤銷其意思表
21 示，然應就受詐欺之有利事實負舉證責任（最高法院112年
22 度台上字第2895號民事判決參照）。

23 2.原告主張內政部112年8月14日即已頒布「空調家電安裝與維
24 修空間規劃設計指導原則」（下稱系爭指導原則），被告未
25 依上開函文變更其契約內容，仍以違反系爭指導原則之平面
26 圖向原告推銷，使原告陷於錯誤而購屋，嗣後才稱不能依平
27 面圖約定之格局為給付，係故意以不能給付之平面圖為銷
28 售，並隱瞞系爭指導原則將影響系爭房屋格局之事實，乃屬
29 詐欺，原告得依民法第92條第1項撤銷購買系爭房屋之意思
30 表示云云，惟查：

31 (1)按本法所稱行政指導，謂行政機關在其職權或所掌事務範圍

內，為實現一定之行政目的，以輔導、協助、勸告、建議或其他不具法律上強制力之方法，促請特定人為一定作為或不作為之行為。相對人明確拒絕指導時，行政機關應即停止，並不得據此對相對人為不利之處置。行政程序法第165條，第166條第2項分別定有明文。由內政部頒布函件載明：「旨揭指導原則屬於行政程序法第6章所規定之行政指導，各地方政府可參考指導原則並考量當地景觀及環境需求，自行訂定因地制宜的相關規定。」（見本院卷第155頁），可知系爭指導原則僅係供各地方政府進一步訂定並頒布自治規則之參考依據，依照行政程序法第165條，第166條第2項規定，其本身對外並不生法律效力，而迄本件辯論終結日止，原告並未提出臺北市政府已依照系爭指導原則頒布相關自治規則之憑據，則縱認系爭契約之平面圖與系爭指導原則相違，亦難認依照系爭契約之平面圖所興建之系爭房屋其格局係違法而屬不能給付。

(2)被告抗辯系爭大樓迄未興建至系爭房屋所在之14樓，迄本件辯論終結日止，原告對此均無爭執，依民事訴訟法第280條第1項本文，視同自認。承此，被告是否已未依平面圖約定之格局為給付，尚屬未定之數，被告復已明確表明如原告不同意變更冷氣空調室外機之設計，願依系爭契約平面圖繼續施作（見本院卷第263頁），則原告主張系爭指導原則將影響系爭房屋格局，亦難認有據。

(3)兩造簽定系爭契約之時點為112年9月15日，固然晚於內政部頒布系爭指導原則之112年8月14日，惟內政部112年8月14日係以發函之方式頒布系爭指導原則，而被告並非該函件之受文者（見本院卷第155、156頁），原告復未另行舉證證明被告112年9月15日即已知悉系爭指導原則，則縱使系爭契約之平面圖與系爭指導原則並不相符，亦實難認被告簽約時有何示以不實之故意可言。

3.承此，原告未證明系爭契約之平面圖格局違法而為不能給付，系爭指導原則將影響系爭房屋格局，且被告知悉上情仍

故意示以不實致原告陷於錯誤而簽訂系爭契約，自難認被告與原告簽訂系爭契約前有何施用詐術之行為，則原告依民法第92條第1項撤銷購買系爭房屋之意思表示，並無理由。

4.按無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第113條、第179條分別定有明文。則原告購買系爭房屋之意思表示既未經撤銷，業如前述，兩造簽訂系爭房屋之法律行為即屬有效，被告依照系爭契約收受原告給付503萬元亦有法律上之原因，則原告依民法第113條、第179條請求被告返還已給付價金503萬元，亦屬無據。

(三)原告依民法第359條、系爭契約第28條第2項、系爭契約第14條第3項解除系爭契約均無理由，不得依系爭契約第28條第3項、第14條第3項、民法第259條第2款請求被告返還已給付價金503萬元，亦不得依系爭契約第28條第3項請求被告給付471萬元違約金，茲判斷論述如下：

1.原告依民法第359條解除系爭契約為無理由：

(1)被告尚無未依契約圖說施作系爭房屋冷氣室外機主機，亦無期前預示拒絕給付或拒絕補正瑕疵，且被告依契約圖說施作系爭房屋冷氣室外機主機，縱有違反系爭指導原則，亦非屬瑕疵，判斷論述如下：

①按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。而物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限（最高法院111年度台上字第561號民事裁定參照）。原告主張被告將冷氣室外機主機自外牆移至陽台區，致原告陽台可使用面積較原本約定為小，顯屬對系爭房屋價值與效用有所減損之瑕疵云云，惟系爭大樓迄未興建至系爭房屋所在之14樓，被告復已明確表明如原告

不同意變更冷氣空調室外機之設計，願依系爭契約平面圖繼續施作，均如前述，依照前揭說明，被告尚未將系爭房屋交付予原告，系爭房屋亦尚不存在冷氣室外機主機自外牆移至陽台區而與契約平面圖不符之瑕疵，難認系爭房屋已於危險移轉時存在瑕疵。

②按買受人物之瑕疵擔保請求權，依民法第354條第1項規定，係以買賣標的物於危險移轉時有瑕疵存在為要件。在危險移轉前，如物之瑕疵並非不能除去，出賣人亦未確定表示拒絕擔保，買受人即不得依民法第359條前段規定解除契約（最高法院111年度台上字第547號民事判決參照）。而原告雖主張被告113年10月30日接獲原告發出不同意擅自變更系爭房屋格局之律師函後，已於113年11月2日函覆仍將變更系爭房屋格局，乃屬期前預示拒絕給付或拒絕補正瑕疵，故原告114年1月22日提起訴狀解除系爭契約已生效力，不因被告訴訟中改稱願依系爭契約平面圖繼續施作而使解除契約無效云云。惟查，被告113年11月2日函覆雖援引系爭指導原則、系爭契約書第14條、第19條主張將冷氣室外機主機自外牆移至陽台區係合於契約約定亦於法無違，惟亦有明確表明：「倘李承洋君就本公司關於上述冷氣主機之調整安設而有誤解及不明白，或有何建議；本公司十分誠意與期盼，能與李承洋君會面解說及對話，以求冰釋誤會，而順利完成履約。」

（見本院卷第152頁），足認被告並未堅持施作系爭房屋時一定要將冷氣室外機主機自外牆移至陽台區，仍願與原告進一步磋商。揆諸前揭判決意旨，尚難認被告已明確為期前預示拒絕給付或拒絕補正瑕疵。

③所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵。則原告另主張原本的設計違反系爭指導原則，有冷氣在裝修與修繕時產生公安危險的疑慮，縱被告願意依約施作仍有減少房屋通常效用之瑕疵云云，惟系爭指導原則並無對外法律效力，業如前述，兩造亦

01 係依照系爭契約平面圖而非系爭指導原則簽訂系爭契約，難
02 認系爭房屋依照系爭契約平面圖所施作之成果與系爭指導原
03 則不相符合即欠缺通常交易應有之效用或違反兩造締約時之
04 合意，則原告無從憑此主張系爭房屋存在瑕疵。

05 (2)原告不能證明系爭契約有約定系爭房屋其中一間浴室應存在
06 冷氣室內機檢修門可作為對外窗使用，被告亦尚無未依契約
07 圖說施作冷氣室內機檢修門，或期前預示拒絕給付、拒絕補
08 正瑕疵，認定如下：

09 ①按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
10 民事訴訟法第277條定有明文。故買受人如主張物之出賣人
11 （擬）交付之物有瑕疵，自應就物之出賣人（擬）交付之物
12 有瑕疵之有利於己之事實負舉證責任。原告固主張被告委託
13 之代銷公司人員有向原告代理人推銷稱系爭房屋其中一間浴
14 室存在冷氣室內機檢修門可作為對外窗使用，並提出系爭契
15 約平面圖、銷售人員提供之平面圖、被告於591售屋網刊登
16 之平面圖、冷氣檢修門示意照片為憑（見本院卷第108之1、
17 135、137、250頁）。惟被告已否認其委託之代銷公司人員
18 有如此推銷；依原告提出之圖說，僅能辨識系爭房屋有一間
19 浴室洗手台旁有設計冷氣室內機檢修門，尚無從認定此亦可
20 作為對外窗使用；又原告提出之冷氣檢修門示意照片，被告
21 亦否認係系爭大樓所採納之設計方案，原告復未另行舉證以
22 實說，則縱使被告最終交付系爭房屋予原告時，系爭房屋其
23 中一間浴室之冷氣室內機檢修門不可作為對外窗使用，亦難
24 認存在瑕疵。

25 ②尤有甚者，系爭大樓迄未興建至系爭房屋所在之14樓，被告
26 復已明確表明如原告不同意變更冷氣空調室外機之設計，願
27 依系爭契約平面圖繼續施作，均如前述，益徵被告並無未依
28 契約圖說施作冷氣室內機檢修門，或期前預示拒絕給付、拒
29 絕補正瑕疵。

30 (3)綜上所述，尚難認被告已未依契約圖說施作，亦或已於期前
31 預示拒絕給付或拒絕補正瑕疵，且被告依契約圖說施作之結

01 果，縱與系爭指導原則未符，或有施作冷氣室內機檢修門無
02 法作為對外窗使用之情形，依原告所舉證據，亦難認構成瑕
03 疵，是原告尚不得以被告履約存在物之瑕疵為由，依民法第
04 359條規定，解除系爭契約。

05 2.原告依系爭契約第28條第2項解除系爭契約為無理由：

06 按「賣方違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定者，即為賣方
07 違約，買方得依法解除契約，」、「有關本契約標的物之瑕
08 疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理。」，系爭
09 契約第28條第2項、第27條第2項分別定有明文（見本院卷第
10 63、64頁），可見系爭契約所謂「賣方之瑕疵擔保責任」，
11 即係一般物之瑕疵擔保責任，則本件被告是否有違反「賣方
12 之瑕疵擔保責任」而原告得依系爭契約第28條第2項解除系
13 爭契約，自應以被告是否違背一般物之瑕疵擔保責任為認
14 定。查原告雖主張被告將冷氣室外機主機自外牆移至陽台
15 區，並取消建造其中一間浴室之冷氣檢修門，違反系爭契約
16 第28條第2項「賣方之瑕疵擔保責任」，原告可憑此解除系
17 爭契約云云，惟被告履約迄今尚難認構成物之瑕疵，業經本
18 院認定如前，難謂被告有違反「賣方之瑕疵擔保責任」，原
19 告依系爭契約第28條第2項解除系爭契約，尚難認有據。

20 3.原告依系爭契約第14條第3項解除系爭契約為無理由，認定
21 如下：

22 按「本社區建造執照如嗣後經主管機關要求變更部分設
23 計……有影響特定房屋專有部分，僅該特定房屋之購買戶
24 得主張解除本約，請求無息返還已付價金」，系爭契約第14
25 條第3項定有明文（見本院卷第53頁）。原告固主張被告依
26 照系爭指導原則將冷氣室外機主機自外牆移至陽台區，係配
27 合政府為變更設計，原告得依系爭契約第14條第3項解除系
28 爭契約云云，惟系爭大樓迄未興建至系爭房屋所在之14樓，
29 被告復已明確表明如原告不同意變更冷氣空調室外機之設
30 計，願依系爭契約平面圖繼續施作，均如前述，自難認系爭
31 大樓建造執照已經主管機關要求為變更部分設計而影響原告

01 購買系爭房屋之專有部分，原告依系爭契約第14條第3項解
02 除系爭契約，尚難認有理由。

03 4.按「買方依第一項或第二項解除契約時，賣方除應將買方已
04 繳之房地價款退還予買方，如有延遲利息應一併退還，並應
05 同時賠償房地總價款百分之十五.....之違約金」；又「本
06 社區建造執照如嗣後經主管機關要求變更部分設計.....有
07 影響特定房屋專有部分，僅該特定房屋之購買戶得主張解除
08 本約，請求無息返還已付價金」系爭契約第28條第3項（見
09 本院卷第64頁）、第14條第3項（見本院卷第53頁）分別約
10 有明文。另按契約解除時，受領之給付為金錢者，應附加自
11 受領時起之利息償還之，民法第259條第2款亦有明文。則上
12 揭約定及法律規定之適用前提均以解除契約為構成要件。查
13 原告依民法第359條、系爭契約第28條第2項、第14條第3項
14 解除系爭契約均無理由，業如前述，顯未合法解除契約，則
15 原告依系爭契約第28條第3項、第14條第3項、民法第259條
16 第2款請求被告返還已給付價金503萬元，且另依系爭契約第
17 28條第3項請求被告給付471萬元違約金，均難認於法有據。

18 四、綜上所述，原告依民法第92條第1項撤銷購買系爭房屋之意
19 思表示、並依系爭契約第28條第2項、第14條第3項、民法第
20 359條解除系爭契約，均屬無據，則原告依民法第113條、第
21 179條或系爭契約第28條第3項、第14條第3項、民法第259條
22 第2款等規定，請求被告給付原告974萬元，及其中503萬元
23 自113年10月7日起，其餘471萬元自起訴狀繕本送達翌日
24 起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無
25 理由，應予駁回。原告之訴既無理由，其假執行之聲請亦失
26 所附麗，併予駁回。

27 五、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均
28 不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘
29 明。

30 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
31 如主文。

01 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日
02 民事第一庭 法 官 方鴻愷

03 以上正本係照原本作成。

04 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
06 命補正逕行駁回上訴。

07 中 華 民 國 114 年 8 月 12 日
08 書記官 吳紫音