

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2704號

原告 劉雅雯

劉于豪

共同

訴訟代理人 王永春律師

共同

複代理人 謝佩軒律師

被告 親家建設股份有限公司

法定代理人 張鈞豪

被告 陳俞汎

共同

訴訟代理人 陳怡成律師

共同

複代理人 陳泓翰律師

上當事人間解除契約回復原狀等事件，本院於民國111年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣壹佰壹拾肆萬玖仟捌佰柒拾參元，及被告親家建設股份有限公司自民國一百一十年十月十九日起、被告陳俞汎自民國一百一十年十月三十一日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之五十，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣參拾捌萬參仟元供擔保後，得假執行。但被告如分別以新臺幣壹佰壹拾肆萬玖仟捌佰柒拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：原告劉雅雯、劉于豪為夫妻，育有3名子女，經

01 由被告親家建設股份有限公司（下稱被告親家公司）銷售專
02 員陳沛沛介紹，及被告提供相關圖示等建案銷售資料，得知
03 坐落臺中市○○區○○段000地號土地及其上興建之「親家
04 愛+」預售屋、編號C棟第2樓即門牌號碼臺中市○○區○里
05 路000號2樓之3房屋及地下4層編號10號汽車停車位（下分稱
06 系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地）有2露台，靠近廚房
07 側為露台A，靠近次臥側為露台B，其中露台B並無天然氣管
08 線設置，適可提供子女遊憩而無安全疑慮，符合原告購屋需
09 求，原告劉雅雯遂於民國106年1月25日與被告親家公司、陳
10 俞汎簽訂房屋預定買賣合約書、土地預定買賣合約書（下分
11 稱系爭房屋契約、系爭土地契約，系爭房屋契約與系爭土地
12 契約之第2條均約定互為連帶契約，合稱系爭買賣契約），
13 由原告劉雅雯以建物總價新臺幣（下同）450萬元、土地總
14 價550萬元，計買賣價金1000萬元，向被告陳俞汎、親家公
15 司承購系爭房地，並於106年2月1日匯款支付被告20萬元訂
16 金及60萬元簽約金。嗣被告於107年4月間詢問原告有無客變
17 需求，原告於107年4月10日、4月17日至「親家愛+」銷售中
18 心，與被告親家公司工地主任王澤鏞及其他2名工程師討論
19 機電設備與廚房設備等工程客戶變更項目確定後，由王澤鏞
20 出具「客戶變更紀錄表」及客變後之「2C戶客戶變更圖」3
21 紙予原告，原告在客變確定後陸續於107年5月15日匯款3萬
22 元、9月27日匯款11萬9000元、12月30日匯款8萬1000元繳交
23 房屋期款計23萬元予被告，並於107年7月9日交付被告客變
24 費用11萬9873元，總計已繳交買賣價金114萬9873元予被
25 告，後原告劉雅雯於108年12月7日將其購買系爭房地之權利
26 2分之1讓予原告劉于豪。惟原告於被告通知辦理初驗之109
27 年4月18日進行初驗，發現系爭房屋有如附表一所示瑕疵，
28 經原告當場及嗣後陸續要求被告改善未果，被告竟於109年9
29 月14日、9月30日以存證信函，要求原告完成銀行對保手
30 續、給付代收稅款、繳交剩餘購屋款項，否則將依約解除系
31 爭買賣契約與沒收原告已繳款項等，原告乃於109年10月12

日以存證信函請被告於函到10日先依約改善瑕疵，原告始有義務完成對保付款等義務。惟被告仍於109年10月30日以存證信函解除系爭買賣契約，原告則於109年11月10日以存證信函說明被告無合法解約事由，系爭買賣契約仍繼續有效存在，請求被告改善瑕疵。惟被告竟於110年6月22日將系爭房地所有權移轉予第三人，顯見被告違反系爭買賣契約第14條、第16條第1項第2款等瑕疵改善義務約定，構成民法第229條規定之遲延給付，及違反民法第354條規定之出賣人物之瑕疵擔保責任，原告得依民法第254、359條之規定解除系爭買賣契約。又被告將系爭房地轉售他人，違反系爭房屋契約第21條第1項及系爭土地契約第8條第1項之約定，核屬民法第226條所規定之可歸責於債務人之給付不能，原告得依系爭房屋契約第22條第1項、系爭土地契約第9條第1項、民法第256條等規定解除系爭買賣契約。且被告上開行為，顯已無法期待會繼續履行系爭買賣契約，爰以起訴狀繕本之送達，作為解除系爭買賣契約之表示，並依民法第259條第1款與第2款之規定，系爭房屋契約第22條第1項之約定，請求被告返還原告已繳價金149萬9873元，及自被告受領該價金時起算之利息，並請求被告賠償同額違約金暨遲延利息。並聲明：(一)被告應連帶給付原告229萬9746元，及其中114萬9873元本起訴狀附表二所示各筆金額繳款日期欄所示受領之日起、其餘114萬9873元部分自起訴狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告抗辯：附表編號1、3、4、5、6、7、8、9所列瑕疵，係原告單方面認定，尚乏相關證據，被告自無瑕疵改善義務，系爭房屋現況亦無編號1、3、4、5、6、7、8、9所列瑕疵，縱認有瑕疵，編號1、3、4、5、6、7、8、9，原告亦自承非屬重大瑕疵。至附表編號2所示瓦斯管設置於露臺B角落，未減少系爭房屋之價值或通常效用，符合系爭房屋契約第27條第1項之約定，況依系爭房屋契約附件(二)「建材與設備表」第16點之約定，被告僅代系爭建案全體住戶向瓦斯公司申請

01 規劃設計及施工，客戶變更亦僅針對室內機電、廚房設備，
02 無關瓦斯管設置，仍須以系爭房屋契約附件(八)房屋平面圖為
03 準，故非物之瑕疵，並無減損露臺採光之通常效用，幾無影
04 響使用空間，縱認為瑕疵，絕非重大瑕疵，原告以此為由解
05 除契約，難符公平原則、誠信原則。況原告於109年4月18日
06 通知被告有附表所列瑕疵，卻遲於110年9月28日始起訴解除
07 系爭買賣契約，原告解除權已罹於民法第365條第1項規定之
08 時效而消滅。縱認被告應於109年9月3日交屋前完成修繕上
09 開瑕疵，原告仍應定相當期限催告，始得解除契約，原告未
10 定相當期限催告被告履行修繕義務，難謂與民法第254條規
11 定解除契約之要件相符，自不得依上開法條規定解除契約。
12 再被告於109年7月24日、109年9月14日、109年9月30日以存
13 證信函催告原告，於函到7日內給付買賣價金50萬元、代收
14 稅費19萬元，及完成銀行對保手續，原告置之不理，被告不
15 得以109年10月30日存證信函解除系爭買賣契約，並依約
16 沒收原告實際已繳價金103萬元作為違約金。系爭買賣契約
17 既經被告解除，被告將系爭房地出賣他人，自無一物二賣，
18 亦無陷於給付不能。原告請求解除系爭買賣契約，均不合法，
19 原告請求返還已繳價金，尚非有理，又系爭買賣契約既
20 經被告合法解除，被告並無違約，原告請求違約金，實無理
21 由。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)如受不利
22 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 參、本院判斷：

24 一、原告主張原告劉雅雯與被告於106年1月25日簽訂系爭買賣契
25 約，系爭買賣契約為連帶契約，以1000萬元買賣價金向被告
26 買受系爭房地，已依約於附表二所示繳款日期給付已繳款項
27 目及金額欄所示金額，計114萬9873元，於108年12月7日將
28 系爭房地權利範圍2分之1轉讓與原告劉于豪，系爭房地露台
29 B設有天燃氣管(瓦斯幹管)，系爭房地已由被告於110年6月
30 9日出賣他人，並於110年6月22日辦畢所有權移轉登記等
31 情，為兩造所不爭執，並有原告提出房屋預定買賣合約書、

01 土地預定買賣合約、不動產產權讓渡切結書、客戶期款繳款
02 狀況表、客戶變更記錄表、土地及建物登記第二類謄本及建
03 物測量成果圖，及被告提出之現場照片在卷可按（本院卷第
04 29至97、103、131至139、191、193頁頁），堪信為真實。
05 原告主張因被告系爭房地瑕疵未改善，以起訴狀繕本之送達
06 為解除契約，並請求被告返還已給付價金及損害賠償之情，
07 為被告所否認，並以前詞置辯。

08 二、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
09 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
10 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
11 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
12 時，具有其所保證之品質。民法第354定有明文。次按買賣
13 因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，
14 買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契
15 約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第359條亦
16 有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點，凡依通常交易
17 觀念，或依當事人之決定，認為物應具備價值、效用或品質
18 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限，
19 而依通常交易觀念，建物本以提供安全無虞之居住、使用環
20 境為其主要功能，是建物所應具備之通常效用即應包括穩
21 固、耐用之建築形體、結構在內，苟建物形體、構造缺乏此
22 一功能或有受損之虞，即應認該建物之通常效用有所減失或
23 減少，而有物之瑕疵存在。又民法第354條有關物之瑕疵擔
24 保規定，原則上固於危險移轉後始有適用。本件原告於被告
25 尚未交付系爭房地前，以被告所擬給付之系爭房地具有瑕
26 疵，進而在被告未為提出給付以前，即依民法第359條之規
27 定，主張解除契約，自應就其主張之瑕疵負舉證之責。查兩
28 造於106年1月25日簽立之系爭房屋契約附件(八)房屋平面圖所
29 示露台A，露台B位置均無其他圖示文字，嗣兩造於107年4月
30 間為客戶變更（下稱客變）確認後，靠近廚房側之露台A新
31 增「瓦斯幹管」字樣，靠近次臥側之露台B則與前述附件(八)

01 房屋平面圖所示相同，別無其他其他圖示文字加註之情，有
02 房屋平面圖及客戶變更圖在卷可按（本院卷第67、105至109
03 頁），被告固然爭執客戶變更圖，抗辯兩造約定之內容應以
04 房屋平面圖為據，不應以客戶變更圖上有無客戶變更圖為據
05 云云，然被告親家公司確於107年4月間由其工地主任王澤鏞
06 與原告進行客變後簽名確認，有被告親家公司出具之107年4
07 月10日工程變更增減計算表-機電、工程變更增減計算表-建
08 築、109年4月17日客戶變更記錄表、109年4月17日親家建設
09 愛+集合住宅新建工程2樓C戶標準配置圖「建築結構，隔間
10 圖」、「給排水系統及穿樑套管」、「電氣、弱電及消防電
11 系統」客戶變更圖在卷可按（本院卷第99至109頁），被告
12 抗辯前開圖表之形式上及實質上真正，實屬無據。參以露台
13 A靠近廚房側，露台B則與臥室1、2相臨，有前開圖示可稽，
14 足見原告主張係為提供子女遊憩，經向被告銷售人員確認露
15 台B並無天然氣管線設置，於無安全疑慮基礎，始與被告簽
16 立系爭買賣契約等情確屬可信，是被告於系爭房屋露台B設
17 置天然氣管線，即與兩造間約定之內容有悖。至原告主張除
18 附表一編號2部分外之瑕疵云云，均經被告否認，且原告提
19 出之愛家初檢表上並無經被告簽認之記載，被告提出之聯絡
20 狀況表亦僅記載「來電反應看屋後，與客變不符」，未具體
21 列明不符之處等情，有愛家初檢表及聯絡狀況表在卷可稽
22 （本院卷第111、205頁），原告復未能舉證其他有利事實以
23 實其說，自不足為採。

24 三、次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催告
26 定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。契約當事
27 人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履
28 行，如於期限內不履行時，得解除其契約。民法第229條第2
29 項前段、第3項、第254條定有明文。再按契約當事人之一方
30 因他方遲延給付而定期催告其履行時，同時表明如於期限內
31 不履行，契約即解除，係附有停止條件之解除契約之意思表

01 示，如他方當事人未依限履行，則條件成就，即發生解除契
02 約之效力，無須另為解除契約之意思表示（最高法院87年度
03 台上字第564號判決意旨參照）。足見契約之解除，除基於
04 法律之規定（法定解除權）外，倘契約當事人於契約成立之
05 同時，在契約內約定解除契約之權利（約定解除權）者，當
06 事人之一方於該約定之解除權情事發生時，即得依契約之約
07 定行使權利。又按甲方（即買方）違反第3條（付款辦法及
08 方式）第2項、第4條（貸款約定）第6項第3款及第7項規定
09 者，乙方得沒收土地總價款15%計算之金額，但該沒收之金
10 額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，乙方並得逕為解除
11 本契約。甲方違反第7條付款辦法及方式第2項、第16條交付
12 不動產及相關文件之條件及期限第3項、第18條貸款約定第6
13 項第3款及第7項規定者，乙方得沒收房屋總價款15%計算之
14 金額，但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為
15 限，乙方並得逕為解除本契約。系爭土地契約9條第2項及系
16 爭房屋契約第22條第2項分別定有明文（本院卷第45、85
17 頁）。而系爭買賣契約之付款辦法及方式均載明：本條付款
18 辦法甲方應依已完成之工程進度所定付款明細表之規定於工
19 程完工後繳款（附件一）土地（房屋）付款明細表，於接獲
20 乙方書面繳款通知單7日內自行向乙方指定之繳納地點或銀
21 行專戶以現金或即期支票如數壹次繳清。依前款規定，如甲
22 方逾期達5日仍未清期款或已繳之票據無法兌現時，甲方應
23 加付按逾期期款部份每日萬分之2單利計算之遲延利息於補
24 繳期款時一併繳付乙方，如逾工程期款達2期未繳並經乙方
25 以存證信函催繳後7日內仍未繳納者，雙方同意依第9條第2
26 項（系爭房屋契約第22條第2項）違約之處罰規定處理。貸
27 款約定第6項第3款均載明：甲方自覓銀行貸款，若未能於20
28 日內完成銀行貸款申請作業視同甲方不辦貸款，甲方需於乙
29 方通知7日內以現金一次繳清，若未能繳清或手續不完備而
30 影響產權、交屋，乙方除依合約書第7條第2項違約未繳款論
31 處，甲方不得異議。系爭房屋契約第16條交付不動產及相關

01 文件之條件及期限第3項約定：甲方應於收到交屋通知日
02 時，依乙方安排之日期配合辦理交屋手續，甲方若拒絕接受
03 或置之不理，則乙方不負保管責任，且乙方得依本契約第22
04 條2項違約處罰處理之，但可歸責於乙方時，不在此限。而
05 系爭買賣契約附件之付款明細表僅記載各期別名稱及應付款
06 金額，未記載繳款日期等情，有系爭買賣契約在卷可參（本
07 院卷第35、40、43、49至50、80、82、87至88頁）。是關於
08 上開各期款之給付、辦理貸款、交屋等，僅載明每期付款之
09 期別名稱及應繳金額，未有確定之繳納期限，自屬未定期限
10 之給付。本件原告固主張系爭房地存有瑕疵，惟其亦自承經
11 被告於109年9月14、30日均以存證信函通知交屋、銀行對
12 保、給付代收稅款、繳交剩餘購屋款等，迄今仍尚未給付購
13 屋尾款即交屋期款50萬元、代收稅費19萬元，並未完成銀行
14 貸款對保手續，被告並於109年10月30日以存證信函通知解
15 除系爭買賣契約之情，業據其提出臺中逢甲存證號碼444、4
16 64號、臺中黎明郵局存證號碼613號存證信函在卷可按（本
17 院卷第113至116、121至124頁），則依系爭買賣契約之約
18 定，原告未於通知期限內繳納價款、辦理貸款等，即屬給付
19 遲延，被告辯稱系爭買賣契約因原告給付遲延，經被告109
20 年10月30日存證信函通知解除乙節，尚非無據。故兩造所訂
21 立之系爭買賣契約，因原告確實未依限繳納逾期價款、稅
22 費、辦理貸款對保等情，業經被告於109年10月30日解約而
23 生合法解除之效力，洵堪認定。

24 四、再按債務不履行包括給付不能、給付遲延及不完全給付三
25 種，其形態及法律效果均有不同。所謂給付不能，係指依社
26 會觀念，其給付已屬不能者而言。給付遲延，則指債務人於
27 應給付之期限，能給付而不為給付。至於不完全給付，則指
28 債務人提出之給付，不合債之本旨而言。又依民法第256條
29 規定，債權人於有226條之情形時，固得解除其契約。惟如
30 債務人已向債權人或其他有受領權人提出給付，即無給付不
31 能之問題，縱所為之給付不符合債務本旨，亦僅生有無不完

全給付之問題，除因不完全給付之結果，其瑕疵因無法補正，而依民法第227條之1第1項規定得依關於給付不能之規定行使權利外，尚不得逕依民法第256條規定解除其契約之餘地。本件系爭房地有如附表一編號2所示瑕疵，已如前述，原告固以本件起訴狀繕本之送達，作為解除契約之意思表示云云，惟系爭買賣契約業經被告於109年10月30日合法解除，詳如前述，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同，則兩造間之系爭買賣契約已不存在，原告已無從再主張解除契約。

五、又按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1項第2款定有明文。另按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條第1項與第252條分別定有明文。違約金約定是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害之情形，以為酌定標準；且約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行時，債權人可得享受之一切利益為衡量核減之標準。而民法第260條固規定解除權之行使，不妨害損害賠償之請求。但此所謂損害賠償，係指債務人債務不履行、給付不能或遲延給付，因債權人解除契約時債權人已經發生之損害賠償而言。（最高法院49年台上字第807號、51年台上字第19號、72年度台上字第3676號裁判要旨參照）。本件兩造間系爭買賣契約業經被告合法解除，原告主張解除契約違約賠償，非屬有理，已如前述。是被告依系爭房屋契約第22條第2項、系爭土地契約第9條第2項之約定，沒收原告已繳價款抵充違約金，尚非無據。惟本院審酌原告業已繳納系爭房地價款149萬9873元，嗣認系爭房地存有瑕疵而未依約繳款及辦理貸款對保等，經被告於109年10月30日解除系爭買賣契約，且被告業於110年6月9日將系爭房地另出售予第三人，已如前述，則被告因原告前揭違約所

01 受之損害應屬有限，倘依系爭房屋契約第22條第2項及系爭
02 土地契約第9條第2項，全額沒收原告已繳納價金，尚屬過
03 高，況被告就系爭房地確有未標示露台B設有天燃氣管（瓦
04 斯幹管）之瑕疵，固不妨害系爭買賣契約通常之效用及系爭
05 房地通常使用之目的，惟仍屬嚴重影響原告購屋需求之瑕
06 疵，認應酌減違約金為各期款給付日起至原告請求返還價金
07 之日止之利息為允當。從而，兩造就系爭買賣契約解除時
08 起，互負回復原狀之義務，則原告依民法第259條規定，請
09 求被告連帶返還149萬9873元，及自起訴狀繕本送達翌日起
10 至清償日止（被告親家公司自110年10月19日起，被告陳俞
11 汎自110年10月31日起，送達證書附於本院卷第149、151
12 頁），按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部
13 分所為之請求，則屬無據，為無理由，應予駁回。

14 六、綜上所述，原告依民法第259條規定，請求被告連帶給付原
15 告149萬9873元，及被告親家公司自110年10月19日起，被告
16 陳俞汎自110年10月31日起，均至清償日止，按年息5%計算
17 之利息，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，則無理
18 由，應予駁回。

19 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
20 擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判斷結果無影響，
21 毋庸再予一一審酌，附此敘明。

22 八、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免予假執行，就原告
23 勝訴部分，核無不合，爰分別酌訂相當擔保金額准許之，至
24 原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

25 肆、結論：本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
26 訟法第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2
27 項，判決如主文。

28 中 華 民 國 111 年 12 月 29 日
29 民事第五庭 法 官 林秀菊

30 正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 12 月 29 日

03 書記官 黃鴻鑑

04 附表一：原告主張系爭房地之瑕疵
05

編號	初檢瑕疵	說明
1	從廚房至工作陽台3”穿樑管未施作	與客變後之「客戶變更圖」不符。
2	露台B設有天燃氣管(瓦斯幹管)，配置圖上未標示。	與當初銷售人員與工地主任說明不符，客變後之「客戶變更圖」並未標示，嚴重影響原告承購意願。
3	電線有指定廠牌太平洋或華新麗華。	未符合經客變討論確定後之需求。
4	從臥室走道至客廳穿樑套管缺少1支。	未符合原先設計。
5	從主臥室至廚房穿樑套管缺少1支。	未符合原先設計。
6	客廳新增消防灑水頭未施作。	未符合經客變討論確定後之需求。
7	主臥與2間次臥門檻沒平。	施工品質不佳。
8	大門口與廚房間取消牆面部分上方未取消。	未符合經客變討論確定後之需求。
9	主臥室牆面外推部分尺寸不符。	未符合經客變討論確定後之需求。

01 附表二：原告已付款明細

02

已繳款項目及金額（新臺幣）		繳款日期
訂金	20萬元	106年2月1日
簽約金	60萬元	
土方開挖	3萬元	107年5月15日
基礎完成	3萬元	107年9月27日
B4F頂板完成	3萬元	
B3F頂板完成	3萬元	
B2F頂板完成	2萬9000元	
B1F頂板完成	2萬9000元	107年12月30日
1F頂板完成	2萬9000元	
3F頂板完成	2萬3000元	
客變費用	11萬9873元	107年7月9日