

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3329號

原告 林筱涵

林奕儒

共同

訴訟代理人 李亞璇律師

複代理人 葉日謙律師

被告 皇普建設股份有限公司

法定代理人 蘇永平

訴訟代理人 蔣昕佑律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國114年9月5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

一、原告主張：

(一)被告皇普建設股份有限公司(下稱被告公司)分別於民國109年12月16日與原告林筱涵簽訂房屋土地預定買賣契約書(下稱系爭A契約)，約定由被告公司將臺中市○區○村段00000○000○000○00000地號等4筆土地(下稱系爭土地)暨系爭土地上所興建之「皇普莊園」房屋編號第H1棟第24樓房屋一戶(下稱系爭A房屋)及位於地下一樓之編號901車位，以總價新臺幣(下同)12,880,000元出售予原告林筱涵。另被告公司於同年12月17日與原告林奕儒簽訂房屋土地預定買賣契約書(下稱系爭B契約)，約定被告將系爭土地暨系爭土地上所興建之「皇普莊園」房屋編號第H3棟第18樓房屋一戶(下稱系爭B房屋)及位於地下二樓之編號695車位，以總價12,630,000元出售予原告林奕儒。

01 (二)依系爭A、B契約第10條第1項及系爭A、B契約之附件6、室內  
02 裝修之二、牆面部分約定，可知兩造就系爭A、B房屋之室內  
03 裝修牆面係於契約中明文約定應以1/2B磚牆之方式施作，此  
04 不但為被告公司依約應負擔之義務，更屬被告公司所保證之  
05 品質、效用、價值。詎料，原告林筱涵、林奕儒(下稱原告  
06 等2人)於111年4月間接獲被告公司之通知，擬將系爭A、B公  
07 司契約之附件6之室內裝修牆面部分約定：客廳、餐廳、臥  
08 室、廚房及浴廁隔間砌1/2B磚牆之施作方式更改為：濕式輕  
09 隔間，嗣又接獲被告公司以存證信函改稱系爭契約附件6之  
10 室內裝修牆面約定，客廳、餐廳、臥室、廚房及浴廁隔間砌  
11 1/2B磚牆部分實為契約誤植云云。原告等2人為維護自身權  
12 益，乃委請律師於111年10月13日寄發存證信函予被告，請  
13 其儘速就前述擅自更改牆面施作方式之缺失提出補正方案，  
14 然被告公司於同年10月14日收受後仍堅辭拒絕，亦未向原告  
15 等2人提出合理之賠償方案，並仍向原告等2人分別請求第3  
16 期工程款520,000元、510,000元，原告等2人為免違約乃先  
17 行給付第3期工程款，再於111年10月28日函告被告公司解除  
18 契約，而被告公司於同年10月31日收受。另原告等2人已依  
19 系爭A、B契約附件一之付款明細表按期付款，亦將最新工程  
20 款即第3期款繳納完畢，原告林筱涵已繳納工程款總計1,56  
21 0,000元，原告林奕儒已繳納工程款總計1,530,000元，故就  
22 系爭契約之應付款項原告等2人均已依約按期給付，並無違  
23 約情事。

24 (三)承上，被告公司未經原告等2人同意，擅自變更室內裝修牆  
25 面之施作方式，已違反系爭A、B契約第10條第1項之義務，  
26 並構成債務不履行，原告等2人以系爭A、B契約第25條第1項  
27 約定為請求權基礎，向被告公司解除契約；並依同條第3項  
28 約定，向被告公司請求返還已繳納價款1,560,000元、1,53  
29 0,000元外，併向被告公司請求給付違約金，惟因約定房地  
30 總價款15%之違約金已超過原告等2人分別繳款之總價款，  
31 故違約金賠償以原告等2人已繳納之價款為限。據此，原告

01 林筱涵得請求被告公司給付3,120,000元（1,560,000元+1,  
02 560,000元=3,120,000元），原告林奕儒得請求被告公司給  
03 付3,060,000元（1,530,000元+1,530,000元=3,060,000  
04 元）。

05 (四)並聲明：1.被告公司應給付原告林筱涵3,120,000元暨起訴  
06 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%之利息。2.  
07 被告公司應給付原告林奕儒3,060,000元暨起訴狀繕本送達  
08 翌日起至清償日止，按週年利率5%之利息。3.願供擔保，  
09 請准假執行之宣告。

## 10 二、被告公司則以：

11 (一)被告公司採用濕式輕隔間施作系爭A、B房屋室內裝修牆面，  
12 符合經核准之工程圖樣與說明書所示，不構成系爭A、B契約  
13 第10條第1項所稱建材設備之變更，且附件6特約事項之約定  
14 被告公司就系爭A、B房屋室內裝修牆面之建材設備本保有變  
15 更之權利，被告公司亦得本於使用安全等因素之考量，調整  
16 並採用適當之建材設備，故原告等2人依系爭契約第25條第  
17 1、3項請求被告公司分別給付3,120,000元、3,060,000元之  
18 價款及違約金云云，洵屬無據。

19 (二)縱認被告公司有未依系爭A、B契約附件六履約之情事（假設  
20 語氣，被告公司否認之），惟1/2B磚牆具有防震等使用安全  
21 之疑慮，被告公司自始即無罔顧全體住戶之安全，而強行採  
22 取1/2B磚牆施作之可能，則有關室內裝修牆面應採1/2B磚牆  
23 施作之約定亦屬自始無效，而應排除於契約內容之外，故被  
24 告公司並未違反系爭契約第10條之規定，原告等2人據此提  
25 出解除契約與返還價金等請求，應無理由。

## 26 三、得心證理由：

27 原告林筱涵、林奕儒分別於109年12月16日及同年月17日與  
28 被告公司簽立系爭A、B契約，約定由原告等2人分別以總價1  
29 2,880,000元、12,630,000元購買系爭土地及其上所興建之  
30 系爭A房屋、系爭B房屋及地下一樓編號901車位、地下二樓  
31 編號695車位，原告等2人並已將價款支付完畢，業經原告等

01 2人提出系爭A、B契約、工程款繳納發票影本在卷可稽(見本  
02 院卷第第27至第200頁、第241至第243頁)，且為被告公司所  
03 不爭執。惟原告主張被告公司未經原告等2人同意，擅自變  
04 更室內裝修牆面之施作方式，已違反系爭A、B契約第10條第  
05 1項之義務，並構成債務不履行，原告等2人據此提出解除契  
06 約與請求返還價金、給付違約金等情，則為被告公司所否  
07 認，並以前詞置辯。是本院即應審究原告等2人之解除契約  
08 是否有理由？即被告公司採用濕式輕隔間施作系爭A、B房屋  
09 室內裝修牆面是否違反系爭A、B契約第10條之約定，原告等  
10 2人得依據系爭A、B契約第25條第1項解除契約，並請求同條  
11 文第3項之返還價金及違約金？

12 (一)按「解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之  
13 辭句，民法第98條定有明文。蓋解釋意思表示，端在探求表  
14 意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性。是解釋契約  
15 尤須斟酌交易上之習慣，及當事人所欲達成之經濟上效果、  
16 合理預期之契約利益，依誠信原則而為之。關於法律行為之  
17 解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、交易習慣、任意法  
18 規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將當事人之目的  
19 列為最先，交易習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終  
20 介於其間以修正或補足之。因此，解釋契約應通觀全文，並  
21 斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意；又解釋契約  
22 應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，則應以過去  
23 事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失  
24 真意。」(最高法院18年上字第1727號判例、19年上字第58  
25 號判例、19年上字第453號判例、88年度台上字第1671號判  
26 決意旨參照)。故於探求當事人立約真意時，所應力求者，  
27 乃於解釋契約條款時，斟酌當事人訂約時客觀上所存在之一  
28 切情事，以契約當事人所欲達成之契約目的為基準，不違背  
29 契約本質，而為符合公平正義之契約解釋。

30 (二)對照108年10月28日被告公司北區錦村段集合住宅新建工程  
31 結構計算書建築圖所載系爭房屋之室內裝修牆面部分載明以

01 輕隔牆（即輕質隔間牆）之方式施作（見本院卷一第363至第  
02 368頁）及被告公司與原告等2人分別於109年12月16、17日所  
03 簽立系爭A、B契約第10條第1項約定「本預售屋之施工標準  
04 悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件六、建材設備  
05 說明書】施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更建  
06 材設備或以【附件六】所列舉品牌以外之產品替代。但賣方  
07 能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，  
08 且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建  
09 材設備或補償價金者，不在此限。」、附件六、建材設備說  
10 明書「【室內裝修】一、地坪部分…。二、牆面部分：(一)客  
11 廳、餐廳、臥室及、廚房、浴室隔間砌1/2B磚牆。」等內  
12 容，足認被告公司答辯系爭A、B契約應係誤載，固非無據。  
13 然遍查被告公司於111年7月14日寄發予原告等2人之桃園茄  
14 苳郵局存證號碼515、516號存證信函僅指稱其於111年5月6  
15 日聲明關於系爭A、B契約附件六之室內終修牆面約定，客  
16 廳、餐廳、臥室、廚房、浴廁隔間砌1/2B磚牆部分實為誤植  
17 等語，併無同時撤銷系爭A、B契約意思表示之隻字片語。況  
18 依民法第90條規定，錯誤意思表示之撤銷權，自意思表示  
19 後，經過一年而消滅，被告公司未提出其曾有於上述除斥期  
20 間內撤銷系爭A、B契約錯誤意思表示之證據，是被告公司原  
21 則仍應依系爭A、B契約之約定履行，先予敘明。

22 (三)然查：系爭A、B契約第10條第1項約定「本預售屋之施工標  
23 準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件六、建材設  
24 備說明書】施工，除經買方同意、不得以同級品之名義變更  
25 建材設備或以【附件六】所列舉品牌以外之產品替代。但賣  
26 方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設  
27 備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定  
28 之建材設備或補償價金者，不在此限。」等內容，以文義解  
29 釋觀之，系爭A、B契約第十條之規定係約定若賣方未得到買  
30 方同意不得以同級品之名義變更建材設備，惟若係以更高級  
31 之品項變更即價值、品質、效用均高於原約定之建材設備

01 者，則無需得到賣方同意。參酌內政部頒布「預售屋買賣定  
02 型化契約應記載及不得記載事項」乃中央主管機關依消費者  
03 保護法第17條第1項之授權，經斟酌現今社會預售屋買賣之  
04 現況，衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費  
05 者權益，促進消費安全，提昇消費品質之立法目的，本於其  
06 專業判斷而為規定。而本件系爭A、B契約為被告公司單方製  
07 作之定型化契約，系爭A、B契約第10條之約定，即依上開  
08 「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第11項第  
09 1款規定「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約  
10 附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名  
11 義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣  
12 方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設  
13 備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定  
14 之建材設備或補償價金者，不在此限。」而訂。而該條規定  
15 之立法目的係為避免建商濫用建材設備同級品約定而滋生消  
16 費糾紛，始要求如有使用同級品替代時應踐行「經買方同  
17 意」之程序(例如：經買受人簽章等)，是若建商更換之建材  
18 設備並非同級品，而為價值、品質、效用更佳之高級品，則  
19 無庸得到買方同意。本件所涉及被告公司將室內裝修牆面由  
20 1/2B磚牆更換為濕式輕隔間是否為系爭A、B契約第10條及  
21 「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第11項第  
22 1款所定「更換同級品須買方同意」之爭議，以財團法人新  
23 北市土木技師公會於114年3月31日做成之新北土技字第1140  
24 001114號鑑定報告(下稱系爭鑑定報告)足知，被告公司於  
25 系爭房屋牆面以濕式輕隔間施作，係符合經核准之工程圖樣  
26 與說明書，且依據系爭鑑定報告揭載：(1)濕式輕隔間之施工  
27 成本高而施工價格較1/2B磚牆多出約200~300元/m<sup>2</sup>；(2)濕  
28 式輕隔間工法之重量約為1/2B磚牆的45%至66%，濕式輕隔間  
29 所引致之地震力重量會較1/2B磚牆更小，具有較高之抗震安  
30 全性，亦有相同之防火性、隔音與強性；(3)以目前結構設計  
31 慣例，總樓層在16樓以上建築物之隔間牆幾乎不會採用1/2B

01 磚牆來施作，主要是在於16樓以上建築物為超高層建築，結  
02 構設計時會盡量降低樓層重量，而1/2B磚牆比濕式隔間多1.  
03 47~2.20倍的重量，反而造成設計上的困難；超高樓層地震  
04 時的樓層間相對變位數較大，1/2B磚牆的裂縫會比濕式輕隔  
05 間大，也是超高樓層建築不採用1/2B磚牆當隔音牆的原因，  
06 且近年來缺工缺料問題，一般會採用材料取得方便即施工容  
07 易、迅速的工法較多等（參鑑定報告第5至第11頁）。是系  
08 爭A、B房屋建材設備由1/2B磚牆變更濕式輕隔間為在價值、  
09 品質與安全效用，高於原約定建材設備，故被告公司上述  
10 變更自無庸得到原告等2人之同意。

11 (三)從而，本件雖涉及建材設備之更動，惟依據系爭A、B契約第  
12 10條之文義解釋及規範目的解釋觀之，若係以更高級之品項  
13 變更或價值、品質、效用均高於原約定之建材設備者，則無  
14 需得到買方同意，佐以系爭鑑定報告之鑑定結果，足認濕式  
15 輕隔間工法相較於1/2B磚牆，無論在價值、品質或效用更  
16 優於原約定之1/2B磚牆，故難認被告公司違反系爭A、B契約  
17 第10條之約定，而有違約之情事。是原告等2人依系爭A、B  
18 契約第25條主張解除契約，並請求返還價金與給付違約金，  
19 均無理由。

20 四、綜上所述，原告等2人請求被告公司分別給付3,120,000元、  
21 3,060,000元及其法定遲延利息，均無理由，應予駁回。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各  
23 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一  
24 論述，附此敘明。

25 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日

27 民事第六庭 法 官 莊毓宸

28 上正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附  
30 繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 11 月 21 日

