臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第280號

原　　告　陳奐中

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　廖學能律師

被　　告　遠雄建設事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　趙文嘉

訴訟代理人　陳俊瑋律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國115年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣167萬元，及自民國113年11月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣56萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣167萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國113年11月1日參觀被告遠雄迴山行建案(下稱系爭建案)之預售屋，並經訴外人即被告委託之遠雄房地產發展股份有限公司(下稱遠雄房地產公司)銷售人員劉志宏保證得客變三房隔間為兩大房，遂於同年月9日向被告購入系爭建案編號第B07棟第4樓房屋(下稱系爭房屋)及其坐落基地、地下第2層編號048號停車位，約定總價新臺幣（下同）2,781萬元(下稱系爭買賣契約)，並已給付價金167萬元。詎原告於同年12月15日始發現被告並未提供系爭房屋客變隔間，原告乃基於劉志宏不實說明而陷於物之性質錯誤，故於114年9月17日向被告為撤銷系爭契約之意思表示，被告已無法律上原因受有價金167萬元之利益，應返還予原告。又系爭房屋欠缺被告保證做兩大房之效用，且拒絕補正，伊

於上揭日期依民法第359條規定向被告解除系爭契約，被告亦應返還已付價金167萬元回復原狀。縱認原告未合法撤銷或解除系爭契約，被告將原告已繳價金充作違約金，亦屬過高，應酌減以10萬元定金為上限，被告亦無法律上理由保有157萬元。爰依民法第259條、第179條之規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利之判決等語，並聲明：如主文第1項所示，並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依系爭契約第12條第2項約定，原告得於被告指定之相當期限(即113年12月13日起至同年月23日、114年1月3日起至同年2月6日)為室內隔間變更，然原告未提出客變隔間之要求。又無法進行客變隔間不屬於物之瑕疵，故原告不得主張撤銷或解除系爭契約，且原告所為撤銷意思表示已罹於1年除斥期間。本件原告惡意違約在先，其繳納違約金數額低於兩造約定之15%，並無過高情形等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠系爭房屋欠缺兩造約定得辦理隔間變更之效用，被告應負瑕疵擔保責任。

1.物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項定有明文。又所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。

2.原告於113年11月1日參觀被告系爭建案之預售屋，並於同年月9日向被告購入系爭房屋(格局為三房）及其坐落基地、地下第2層編號048號停車位，成立系爭契約，約定總價2,781萬元，並已給付價金167萬元。系爭建案由被告委由遠雄房地產公司負責銷售，劉志宏受僱於遠雄房地產公司，負責系

爭建案之銷售，並由劉志宏負責接待原告、介紹系爭建案等事實，為兩造所不爭執，首堪認定為真正(見本院卷第311頁)。

3.考諸原告於113年11月7日詢問劉志宏，系爭建案得否客變隔間，因為主臥室無法放下已購入之床墊，經劉志宏表示可以，要趕緊約工務所，並詢問原告是否要做兩大房，原告給予肯定答案後，劉志宏即稱要完全簽約。翌日原告再詢問劉志宏什麼時間內要完成客變，劉志宏稱簽約後公司處理好工務所就會給原告CAD檔(即建築電子圖面檔)水電配置圖後約時間。原告復於113年11月27日詢問劉志宏有無客變消息，經劉志宏表示會去問等情，有原告與劉志宏之Line對話紀錄可稽(見本院卷第111頁)，是原告主張劉志宏於簽約前保證原告購入之系爭房屋得進行客變隔間(三房改兩大房)，方基於該項資訊進行購買等詞，應堪採信。故系爭房屋得依原告需求進行客變隔間，屬依買賣契約當事人雙方意思決定應具備之效用。

4.原告於113年12月15日在系爭建案接待中心領取客戶工程變更說明書、通知書。系爭建案原則上於特定時期內得進行客戶工程變更。被告關於系爭建案之客變分為工變階段別A、B、C(見本院卷第312頁)；觀諸上開說明書，工變階段別A可做隔間牆取消、加設及移位，工變階段別B僅能為門扇、衛浴設備、壁磚等建材、廚具之退料(但不能修改及移位)，及室內地坪選色。而原告收受之通知書所載系爭房屋客變階段別為B階段，有通知書、客戶工程變更說明書可佐(見本院卷第121至133頁)；原告所欲進行之三房改兩大房工程，屬於工變階段別A(見本院卷第431至432頁)；被告於114年1月3日又再寄一次客變通知書，告知原告應於114年2月6日前辦理客變，但所列客變階段別仍為B(見本院卷第263至265頁)；系爭建案地下1樓頂板係於113年10月18日勘驗配筋合格，系爭房屋所處4樓地板於114年1月20日配筋合格，隔日灌漿(見本院卷第258、270、273頁)。參以系爭建案判斷可變更項目

之標準，乃依購買樓層數往前推四層，如結構體進度未灌漿未隔間，則可進行階段別A之變更、如已灌漿未隔間，則可進行階段別B之變更，有被告提供之客戶工程變更說明書可考(見本院卷第124頁)，足見於原告簽立系爭買賣契約或直至接獲客變隔間通知書時，系爭房屋已無法進行雙方合意之隔間變更工程，自屬物之瑕疵。

5.被告雖抗辯劉志宏並未保證能施作隔間變更，亦未授予劉志宏保證權限，且系爭房屋於原告簽約時仍能進行隔間變更，是原告未向被告申請客變隔間，非屬物之瑕疵等語，並以證人劉志宏、何孟庭之證述為據。然查：

⑴所謂代銷業務，係指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務。經紀人員係指經紀人或經紀營業員。經紀人之職務為執行仲介或代銷業務；經紀營業員之職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務，此觀不動產經紀業管理條例第4條第6款、第7款即明。故代銷業務營業員於銷售建案範圍內，乃代理建築業銷售不動產之人。

⑵本件被告委託遠雄房地產公司代銷系爭建案，劉志宏乃遠雄房地產公司之受僱人，則其於系爭建案銷售過程中，關於銷售標的之價格、格局、設備、付款方式、客變等交易條件事項所為意思表示，均應屬於代理權限內，而效果直接對本人發生。考以系爭建案本身即得進行客戶工程變更，且隔間牆變更亦屬於可受理項目(見本院卷第123頁)，則劉志宏於銷售時，向原告表示可以為客變隔間，尚難認逾越被告授權範圍，自同於被告本人所為之意思表示，而成為基於契約雙方共同意思決定應有之效用。

⑶至系爭買賣契約前言第3條固載明：除本契約第1條所列之各式書面文件、資料外，賣方(銷售人員)就本契約內容無其他任何書面、口頭說明或承諾(見本院卷第36頁)。然比諸同契約第12條第2項約定：買方若要求室內隔間或裝修變更，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準(見本院卷第49頁)；復考量系爭建

案應先行簽約，才會收到客戶工程變更通知之流程一節，為兩造陳明在卷(見本院卷第432頁)，可見建築設計變更處理屬於原本契約之範圍，並非另外由銷售人員所為之保證或承諾。則被告抗辯劉志宏並無保證權限云云，即無可取。

⑷劉志宏固證稱：原告在下訂系爭房屋前有問我可不可以客變隔間，我有告訴他各個階段可供變更的項目不同，他要購買的系爭房屋目前只有工變階段別B可以客變。但如果原告有需求，可以個案方式申請，是原告還在猶豫是否要將格局從三房變成兩大房，簽約時也沒有確定是否要修改格局，我有提醒原告要趕快跟工務所聯絡等詞(見本院卷第329頁)；何孟庭亦證稱：我是負責客戶簽約後履約之專案經理。系爭建案有表訂的各個客變階段別時程，但還是可以因應個別客戶的需求進行，但被告沒有收到原告的申請，原告也沒有找工務所確認等語(見本院卷第334、337至338頁)。

⑸惟原告於簽約前之113年11月7日已經詢問劉志宏得否進行客變隔間，並於簽約後之同年月27日詢問客變消息(見本院卷第111頁)；劉志宏亦證稱：原告下訂後，有跟我說要三房改兩大房，我回他會趕快幫他申請等語(見本院卷第328頁)，核與何孟庭所證：被告內部系統有收到行銷單位關於系爭房屋工變階段別B變更為階段別A的申請等詞相符(見本院卷第337至338頁)，足見原告確實於簽約時已經提出要客變隔間的申請。況客變隔間需要被告提出CAD檔，原告方能尋找設計師討論具體變更內容，但被告遲至113年12月15日才交付該檔案(見本院卷第193、425頁)，且其直至114年1月3日寄發予原告之客變工程通知書所列變更階段別仍為B，業如前述；加上被告為我國數一數二規模之指標性龍頭建商，其銷售之建案數不勝數，對於各個客變項目之處理流程當有一定標準流程，原告既已提出申請，焉有還待原告主動聯絡索取CAD檔之理？是前揭證人所為證述顯與常情相違，益徵乃被告消極未處理原告客變之申請，並非原告未提出客變隔間之要求。

⑹被告末以就算系爭房屋樓板已灌漿完成，仍能依照原告需求進行隔間變更，難認有何瑕疵存在等詞置辯。然工變階段別A之隔間變更係連同配置之水電管路、弱電、插座都能依照需求進行變動，屬於預先變更設計與施工配置，而配管完成固定後所能進行的隔間改動則無法更動已埋設或配置於樓板、牆體內的水電管線、插座位置，二者代表意義實屬天壤之別，原告於簽約時與被告合意者，乃系爭房屋進行工變階段別A(見本院卷第431至432頁)，自不能以後續所得進行之變更，反論系爭房屋仍符合契約雙方意思預定之效用。

㈡原告得依民法第359條規定解除系爭買賣契約，並依民法第259條規定請求被告返還已付價金167萬元。

1.關於本契約標的物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理，系爭買賣契約第23條第2項定有明文。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，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條亦有明定。是系爭房屋欠缺兩造約定之效用，業如前認定，而原告於114年9月17日以未能客變隔間為由，向何孟庭為解約意思表示乙節，為兩造所不爭執(見本院卷第312頁)。故審酌原告於締約前即明確表示，其因既有床墊尺寸及居住空間需求，須將系爭房屋由三房格局變更為兩大房，得否辦理前述隔間變更，為原告決定購買系爭房屋之重要因素；系爭房屋如不能辦理工變階段別A之客變隔間，日後縱得另行變更隔間，亦不能完整調整已埋設或固定之水電、弱電及插座配置，難以單純減少價金補償等一切情狀，堪認原告依上開法條向被告解除系爭買賣契約，難謂顯失公平，應屬合法。

2.契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第259條第1款、第2款、第203條亦有明文。本件原告既合法解除系爭買賣契約，則

其依上開規定請求被告返還其已付價金167萬元，並加計自被告受領價金之日即113年11月8日起(見本院卷第117、431頁)，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，要為可採。

四、綜上所述，原告依民法第259條規定，請求被告給付167萬元，及自113年11月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由。本院既已依物之瑕疵擔保法律關係准許原告請求，則其就撤銷後請求返還不當得利部分，即無庸再予論斷，附此敘明。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　鍾宇嫣

以上正本係照原本作成。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

書記官 林錦源