

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度消字第12號

原告 劉毓軒

訴訟代理人 黃念儂律師

陳奕安律師

被告 北基國際開發實業股份有限公司

法定代理人 呂金發

訴訟代理人 劉鎮智律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國114年3月19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、原告主張略以：

（一）原告於民國112年3月間前往預售屋「水律川建案」（以下簡稱系爭建案）之展銷中心看屋，經由被告之展銷人員即訴外人陳品秀向原告推薦系爭建案B2戶別2樓之露台戶（以下簡稱系爭戶別），其後提供系爭戶別之平面圖予原告配偶林玲琪，並表示該戶「露台的部分是約定專用」、「露台下面就是我們家的後花園很漂亮」。原告於同年4月29日給付新臺幣（下同）20萬元訂金，並將系爭建案之預售屋合約（以下簡稱系爭契約）交與原告攜回審閱，內附有系爭戶別包含露台之平面圖，且陳品秀亦向原告表示「因為B2/2是之後做設計變更才有多露台出來。合約比較早，所以才沒有在合約內」、「露台的話他沒有雨遮，隱形鐵窗沒有固定的地方，露台跟陽台就是差在有沒有上面」等語，保證系爭戶別具有露台，故原告於112年5月3日向被告匯款簽約金108萬元，並於同年5月6日簽署系爭契約。詎原告於112年10月21日前往驗屋時，發現系爭戶

01 別並無露台，僅係陽台面積較其他同戶別大，為此，兩造  
02 多次協商，期間被告曾提出改善陽台格柵、換戶等補償方  
03 案，惟遭原告拒絕。嗣原告於同年12月6日主張解除契約  
04 並要求被告賠償，兩造復約定於同年12月10日辦理解約事  
05 宜，未料當天被告表示因公司退款作業需求，原告必須配  
06 合簽署被告制式之「退戶解約切結書」（以下簡稱系爭切  
07 結書）才能完成退款，嗣被告於113年1月25日扣除匯款手  
08 續費10元後，退還1,279,990元與原告。

09 (二) 原告所購買之系爭戶別應具有露台，此屬於兩造對於系爭  
10 戶別之預定效用及價值之特別約定，且系爭契約內附有系  
11 爭戶別之平面圖其範圍亦包含露台，然被告完工交付與原  
12 告之系爭戶別並無露台，應屬物之重大瑕疵。系爭契約第  
13 24條第1項對於因賣方即被告違反瑕疵擔保責任之違約金  
14 賠償，僅限於系爭契約第23條第1項權利瑕疵之情況，不  
15 及於物之瑕疵。然依預售屋買賣定型化契約應記載及不得  
16 記載事項第24條第2、3項規定，不論係物之權利瑕疵或物  
17 之瑕疵，於符合民法之規定下買方即原告均得主張解約，  
18 並得請求違約金，由此可知，系爭契約第24條第1項之規  
19 定相較於預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第  
20 24條第2、3項之規定，屬漏未記載物之瑕疵之違約態樣，  
21 依消費者保護法第17條第5項之規定，應認預售屋買賣定  
22 型化契約應記載及不得記載事項第24條第2、3項之規定於  
23 系爭契約亦有適用。是以，被告所交付之系爭戶別並無兩  
24 造所約定之露台屬物之重大瑕疵，原告依民法第359條之  
25 規定主張解約，並依預售屋買賣定型化契約應記載及不得  
26 記載事項第24條第2、3項規定，請求被告給付違約金即原  
27 告已繳且兌現之價金共128萬元，應有理由。

28 (三) 兩造於契約締結前後，就「露台」乙節皆特別提出討論與  
29 確認，足證「有露台的房屋」確為原告購買系爭戶別之契  
30 約目的，且為被告所知悉，兩造簽約時，已就「系爭戶  
31 別」屬「露台戶」乙節達成合意；被告無法給付「具備露

01 台之系爭戶別」予原告，即屬不具備約定價值、效用之瑕  
02 疵給寸，無關乎房屋能否遮風避雨，依最高法院實務見  
03 解，原告在危險移轉前即發現前述瑕疵，而被告無法提出  
04 無瑕疵之物，原告自得拒絕受領瑕疵物並解除契約。

05 (四) 被告供原告填寫之「退戶解約切結書」屬買賣契約之一部  
06 分，且觀系爭切結書內容顯與事實不符，可知系爭切結書  
07 為被告預定通案用於同類買賣契約解約之定型化契約條  
08 款，而有民法第247條之1規定之適用。如原告拒絕簽署系  
09 爭切結書，只能訴訟解決，且自原告簽署系爭契約起至露  
10 台爭議發生止已半年餘，期間房地產價格不斷攀升，原告  
11 迫於被告之威壓僅能無奈簽署系爭切結書，以求盡快取回  
12 128萬元，用以購置其他不動產。如使原告不能依預售屋  
13 買賣定型化契約應記載及不得記載事項第23條第2項、第2  
14 4條第2、3項規定向被告請求給付違約金，對原告顯失公  
15 平。被告本於建商之優勢資本地位欺壓原告簽署不平等條  
16 款放棄違約金之請求權應屬違反誠信原則之行為，依據民  
17 法第247條之1、消費者保護法第12條第1項規定，系爭切  
18 結書所載「(原告)日後不得對此戶主張任何權利或提出  
19 其他之異議」約定應屬無效。

20 (五) 聲明：

- 21 1. 被告應給付原告128萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至  
22 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 23 2. 訴訟費用由被告負擔。
- 24 3. 願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告抗辯：

26 (一) 兩造於112年5月5日就案名「水律川」集合住宅(即系爭  
27 建案)，房屋編號B2棟2樓房屋壹戶(即系爭戶別)簽訂  
28 房屋預售合約書(即系爭契約)。原告於驗屋階段即解除  
29 契約，不動產處於未交付狀態，則危險亦尚未移轉，原告  
30 自不得對此主張物之瑕疵擔保責任。又所謂瑕疵應係建物  
31 不具備遮風避雨功能，欠缺安全可居住之結構，房屋之一

01 般效用闕如，方屬瑕疵；而露台與陽台除有無遮蔽物差異  
02 外，於功能、效用上並無重大差異，故不得視為瑕疵，且  
03 應就系爭契約內文是否有明定作為判斷依據。而系爭契約  
04 中就該建案之私人、共同使用面積、汽車停車位之坪數規  
05 畫，有詳細記載，原告已於系爭契約上方蓋章，嗣後又以  
06 爭執系爭戶別無露台之瑕疵，主張解除契約，顯無理由。  
07 且露台未明訂在兩造簽訂之系爭契約中，難以僅憑原告單  
08 方面認定缺少露台作為瑕疵之唯一依據，參照最高法院11  
09 1年度台上字第230號判決意旨，原告主觀認定之露台，被  
10 誤認為被告交付之陽台，屬交付瑕疵物，顯有疑義。

11 (二) 被告展銷人員與原告磋商聯繫內容，雖涉討論陽台與露  
12 台，然就系爭契約所載，被告擬交付予原告之陽台為7.15  
13 坪，被告並無以露台設置為由，向原告收取相較無露台房  
14 型更高房價之事實，就實際交易坪數價格論斷，原告未受  
15 損害；退步言，倘認被告就露台部分應負瑕疵擔保責任，  
16 然該瑕疵所生之損害並非重大，依民法第359條但書規  
17 定，不構成解除契約之事由，原告僅得請求減少價金，是  
18 原告主張依系爭契約約定被告應負買賣瑕疵擔保法律關  
19 係，主張解除系爭契約，請求被告返還價金並給付違約  
20 金，顯無理由。

21 (三) 原告於驗屋階段即提出解除契約，兩造於同年12月10日同  
22 意辦理解除契約事宜，被告已將原告已繳價金128萬元，  
23 扣除刷卡手續費10元後，返還剩餘款項1,279,990元。原  
24 告於解除契約時同意簽訂「退戶解約切結書」（即系爭切  
25 結書），系爭切結書內載明「現因本人因素無法繼續繳  
26 款，經貴公司同意辦理退戶解約手續，並繳納128萬元，  
27 本人同意已繳價款扣除刷卡手續費用或匯款之匯費10元  
28 後，退還款項共計1,279,990元整…」、「簽立此退戶解  
29 約切結書同時，由貴公司收回前揭房地並由貴公司自行處  
30 分，日後不得對此戶主張任何權利或提出其他之異  
31 議。」，依上開切結書內容可知，系爭戶別所引起之糾

01 紛，雙方已同意解除契約，被告亦將所收款項退還予原  
02 告，原告亦承諾不再主張因此買賣所延伸之其他權利，顯  
03 屬拋棄之意思表示，故其請求亦屬無據。

04 (四) 依臺灣高雄地方法院99年度保險字第61號判決意旨，非謂  
05 凡屬定型化契約條款，即當然對當事人一造或消費者絕屬  
06 不利，而是應公平審視合約之內容方可定論；原告對被告  
07 之系爭房屋不滿意，被告無償解約而返還原告所有之價  
08 金，並未有何不公平之處，系爭切結書是否有違消費者保  
09 護法第12條第1項及民法第247條之1，仍應回歸審視切結  
10 書內容而定，惟本件兩造間給付與對待給付並非不相當，  
11 且無要求原告應負擔危險，更無其他明顯不利於原告之情  
12 形，因此，系爭切結書並無顯失公平而有消費者保護法第  
13 12條第1項及民法第247條之1適用。

14 (五) 聲明：

15 1.原告之訴駁回。

16 2.訴訟費用由原告負擔。

17 3.如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

18 三、得心證之理由：

19 (一) 按稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防  
20 止爭執發生之契約；和解有使當事人所拋棄之權利消滅及  
21 使當事人取得和解契約所訂明權利之效力，民法第736  
22 條、第737條分別定有明文。又和解契約合法成立，兩造  
23 當事人即均應受該契約之拘束，縱使一造因而受不利益之  
24 結果，亦不得事後翻異，更就和解前之法律關係再行主  
25 張。

26 (二) 原告主張其所購買之系爭戶別應具有露台，然被告完工交  
27 付與原告之系爭戶別並無露台，應屬物之重大瑕疵，依預  
28 售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第24條第2、3  
29 項規定，請求被告給付違約金等語；為被告所否認，並以  
30 前揭情詞置辯。經查：

31 1.原告並不爭執系爭切結書係於其與被告簽訂系爭契約，且

01 係於已繳納系爭戶別部分價金後，因與被告爭執露台情事  
02 後始簽訂；而觀系爭切結書【本人劉毓軒（即原告）原向  
03 北基國際開發實業股份有限公司（即被告）購買座落於台  
04 南市○○區○○段000000地號及其土地上所興建之建案名  
05 稱：水律川編號：B2棟2樓，房地乙戶，車位：2082號，  
06 現因本人因素無法繼續繳款，經貴公司同意辦理退戶解約  
07 手續，並退還本人已繳價款新台幣1,280,000元整，本人  
08 同意已繳價款扣除刷卡手續費用或匯款之匯費新台幣10元  
09 整後，退還款項共計新台幣1,279,990元整，簽立此退戶  
10 解約切結書同時，由貴公司收回前揭房地並由貴公司自行  
11 處分，日後不得對此戶主張任何權利或提出其他之異議，  
12 惟口說無憑，特立此書以茲證明。】之內容（補字卷第57  
13 頁），顯係兩造為解決系爭戶別之爭議，以被告退還原告  
14 已繳納之價款，而原告不再買受系爭戶別為和解條件，互  
15 相讓步，以終止爭執而簽訂之和解契約，自應認系爭切結  
16 書有和解之效力。

17 2.被告雖主張為求盡快取回已交付被告之128萬元用以購置  
18 其他不動產，而被告本於建商之優勢資本地位威壓原告簽  
19 署不平等條款放棄違約金請求權之系爭切結書，被告違反  
20 誠信原則云云，惟並未明確指出系爭切結書有何顯失公平  
21 之處並舉證以實其說，亦未提出任何證據證明被告有何威  
22 壓情事，是原告此部分主張，尚難憑採。

23 3.再按定型化契約並非當然無效，而原告既不能證明具和解  
24 效力之系爭切結書有何違反誠信原則之內容，自不能僅以  
25 系爭切結書係定型化契約，即主張簽訂系爭切結書不生和  
26 解效力。

27 5.綜上，原告主張系爭切結書不生和解效力云云，並不足採  
28 信。則原告自應受具和解效力之系爭切結書的拘束。

29 （三）綜上，原告就兩造間有關買賣系爭戶別之爭議，既應受具  
30 解效力之系爭切結書所拘束，而系爭切結書已明白約定  
31 「…簽立此退戶解約切結書同時，由貴公司（被告）收回

01 前揭房地並由貴公司自行處分，日後不得對此戶主張任何  
02 權利或提出其他之異議，惟口說無憑，特立此書以茲證  
03 明。」，則原告於簽署系爭切結書且取回已繳納之款項  
04 後，自不得再以系爭戶別之爭議向被告有所請求。是原告  
05 依民法第359條、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記  
06 載事項第24條第2、3項等規定，請求被告給付違約金128  
07 萬元，核屬無據。

08 四、綜上所述，原告請求被告給付違約金128萬元，及自起訴狀  
09 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
10 息，為無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執行  
11 之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用  
13 之證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自  
14 無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

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

17 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日  
18 臺灣臺南地方法院民事第二庭  
19 法 官 王 獻 楠

20 上為正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上  
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後  
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，  
24 應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 4 月 2 日  
26 書記官 李 雅 涵