

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第2242號

原告 施巧茹
訴訟代理人 鄭植元律師
複代理人 黃丞豪律師
被告 翰中建設股份有限公司

法定代理人 呂晶晶
追加被告 翰唐建設有限公司

法定代理人 黎偉良
上二人共同
訴訟代理人 楊宛瑜律師
黃國永律師

上列當事人間解除買賣契約事件，本院於民國114年12月10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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事之人為當事人者。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時僅列翰中建設股份有限公司（以下簡稱翰中公司）為被告，主張其於民國111年3月11日與翰唐建設有限公司（以下簡稱翰唐公司）簽立房屋預定買賣合約書（以下簡稱系爭房屋買賣契約）購買「愛上遇景」建案第E10戶（以下簡稱系爭房屋），並同時與翰中公司簽立土地預定買賣合約書（以下簡稱系爭土地買賣契約，與系爭房屋買賣契約合稱系爭房地買賣契約）購買系爭房屋坐落之臺南市

○○區○○○段0000000地號土地（以下簡稱系爭土地，與系爭房屋合併簡稱系爭房地）。嗣於訴訟進行中，追加翰唐公司為被告，被告雖不同意上開當事人之追加。然查，本件主要爭執在於原告得否依其所簽訂之系爭房地買賣契約向被告翰中公司及追加被告翰唐公司主張解除契約，所涉爭點有共同性，原告起訴請求之訴訟資料及證據於相當範圍內有同一性，得於追加被告翰唐公司審理時加以利用，而原告與翰唐公司、翰中公司簽立之系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約，係房屋與所坐落土地同時買賣之契約，彼此具有不可分離之關係，性質上屬聯立契約，且係訴訟標的對於翰唐公司、翰中公司必須合一確定，依上開規定及說明，原告追加翰唐公司為被告，於法有據，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）原告於111年3月11日同時與翰唐公司、翰中公司簽訂系爭房地買賣契約購買系爭房地，據被告銷售人員向原告表示系爭房屋預計於113年1月30日取得使用執照，詎料，被告於113年1月30日尚未取得使用執照，原告表示被告業已遲延，被告竟以系爭房屋買賣契約第13條第1項記載「買賣雙方並同意以領取使用執照日期為完工日期」作為搪塞，惟該條款記載內容除已違反內政部頒訂之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條規定外，依消費者保護法第12條第1項規定，對原告亦顯失公平而無效，故應依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載及不得記載事項第12條規定，認系爭房地完工日係113年1月30日。

（二）再參內政部107年5月23日內授中辦地字第1070420680號函所示，簽訂預售屋買賣契約時，應明確約定開工及取得使用執照完工之日期，以確保建商須如期完成興建，此亦符合預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載及不得記載事項保障預售屋買受人之精神。又系爭房地總價為505萬元，依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載

01 事項應記載及不得記載事項第13條第2項規定，系爭房地
02 保留款為252,500元（計算式：505萬元 $\times$ 0.05=252,500
03 元），被告明知有上開規定，卻於系爭房屋買賣契約第15
04 條第1項後段記載「經雙方磋商後買方同意保留新台幣伍
05 萬元整為交屋款」，此嚴重影響原告之權益，對原告而言
06 顯失公平。被告自行擬定之系爭房屋買賣契約顯然違背預
07 售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載及不得
08 記載事項，依消費者保護法第17條第4項規定，該部分應
09 屬無效。

10 （三）被告既已違反系爭房屋買賣契約第13條第1項之完工日
11 期，原告自得依系爭房屋買賣契約第20條第1款約定解除
12 系爭房地買賣契約，原告並已於113年10月28日為解除契
13 約之意思表示。是以，原告除得請求被告返還已交付之價
14 金103萬元外，尚得請求系爭房屋總價款百分之15之違約
15 金454,500元（計算式：303萬元 $\times$ 15%=454,500元）。

16 （四）聲明：

17 1.被告應給付原告1,484,500，及自起訴狀繕本送達翌日起
18 至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

19 2.訴訟費用由被告負擔。

20 3.願供擔保，請准宣告假執行。

21 三、被告抗辯：

22 （一）原告購買系爭土地之賣方為被告翰中公司，系爭房屋之賣
23 方則為被告翰唐公司，則原告起訴主張之前開事由，理應
24 向翰唐公司主張，而翰中公司與翰唐公司均係依公司法所
25 成立之法人，人格各自獨立，則原告起訴向翰中公司請
26 求，已屬無據。況依系爭房屋契約第19條第11款約定，系
27 爭房屋契約與系爭土地契約各自獨立，益見被告翰中公司
28 並無法取代翰唐公司。

29 （二）再者，預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記
30 載及不得記載事項第12條第1款規定，無非在使買賣雙方
31 自行決定建物之完工時間，則雙方約定領取使用執照之日

01 期為完工日期之約定，乃在明確約定賣方對建築物之完工
02 日期，符合該應記載事項為開放式完工日期之記載，而取
03 得使用執照乃對買受人買受預售屋之保障之一，並不能以
04 系爭房屋契約第13條第1項約定「買賣雙方並同意以領取
05 使用執照之日期為完工日期」，遽認違反預售屋買賣定型
06 化契約應記載及不得記載事項應記載及不得記載事項規
07 定；且系爭契約第13條已就開工、完成主建物、附屬建物
08 及使用執照所定之必要設施、取得使用執照等事項「均有
09 記載」，並無應記載而「無」記載之情形，而記載之內容
10 經原告攜回契約審閱5日後始為簽約，何來被告「偷偷」
11 修改應記載事項可言。又原告雖援引消費者保護法第12條
12 第1項之規定為主張，惟並未提出系爭房屋契約之約定有
13 何顯失公平之情形，則其主張系爭房屋契約第13條第1項
14 約定無效，並非有據。

15 (三) 又系爭房屋契約第20條第1款約定賣方違約時，買方得解
16 除契約等語，惟買方解除契約仍應遵循民法第254條所規
17 定期限催告程序，不得直接解除契約。原告雖主張其於11
18 3年10月28日為解除契約之意思表示，然審視其提出之臺
19 南市消費爭議調解委員會調解筆錄所示，原告係以翰中公
20 司為調解對象，與系爭房屋契約係與翰唐公司簽立者不
21 符，且其主張之內容，並無限期催告翰唐公司履行，顯與
22 民法第254條之規定不符。退言之，縱認原告依系爭房屋
23 契約得向翰唐公司解除契約，惟原告迄未向翰唐公司為解
24 除契約之意思表示，依民法第258條第1項規定，即無向翰
25 唐公司請求返還及賠償之餘地。

26 (四) 依建築法第70條第1項規定可知，建築工程完竣後，亦即
27 完成申請使用執照之必要工程後，尚需經一段申請使用執
28 照之期間，故「完成主建物、附屬建物及使用執照所定之
29 必要設施」與「取得使用執照日」，不可能為同一日，因
30 而業者如按預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
31 範本文字，必會約定一較長之期間，通常晚於實際可取得

01 使用執照之期日，以避免違約之情形發生，而系爭房屋契
02 約約定以實際取得使用執照日為完工日，應屬客觀、實際
03 並對契約雙方均屬公允。是以，原告主張應以預售屋買賣
04 定型化契約應記載及不得記載事項應記載及不得記載事項
05 第12項第1款規定內容認定系爭房屋之完工日期為113年1
06 月30日云云，顯屬無據。

07 (五) 系爭房屋契約第15條後段約定「買方有權於自備款部分保
08 留房地總價百分之五作為交屋保留款，本款項於完成修繕
09 經雙方復驗完成後交屋時交付。」與預售屋買賣定型化契
10 約應記載及不得記載事項應記載事項第13條第2項後段

11 「買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交
12 屋保留款，於完成修繕並將雙方複驗合格後支付」相符。
13 而系爭房屋契約第15條空白處手寫文字記載「經雙方磋商
14 後買方同意保留新台幣伍萬元整為交屋款」，並非定型化
15 契約內容，該文字為經雙方磋商，由原告所書寫及簽名，
16 為個別磋商條款，益見系爭房屋契約係經原告審慎思考後
17 所簽立，原告以個別磋商條款指摘系爭契約不公，顯有昧
18 於事實而無理由。

19 (六) 另系爭房屋契約關於房屋之買賣總價、付款條件及方式，
20 已載明於第7條、第8條，並無原告主張已繳付103萬元之
21 事，原告究就系爭房屋已繳付之款項若干，應請原告舉證
22 以明之。

23 (七) 聲明：

24 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

25 2.訴訟費用由原告負擔。

26 3.如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

27 四、得心證之理由：

28 (一) 原告主張於111年3月11日與翰唐公司、翰中公司簽訂系爭
29 房地買賣契約購買系爭房地等情，業據提出系爭房屋買賣
30 契約、系爭土地買賣契約為憑，且為被告所不爭執，堪信
31 原告此部分主張為真實。

01 (二) 原告復主張系爭房屋契約第13條第1項「買賣雙方並同意
02 以領取使用執照日期為完工日期」及第15條第1項後段
03 「經雙方磋商後買方同意保留新台幣伍萬元整為交屋款」
04 之約定違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項
05 應記載及不得記載事項第12條規定，對原告顯失公平而無
06 效，爰依系爭房屋契約第20條第1款約定解除系爭房地買
07 賣契約，並請求被告返還已交付之價金103萬元，及總價
08 款百分之15的違約金等語；為被告所否認，並以前揭情詞
09 置辯。經查：

10 1. 觀系爭房屋契約第13條第1項【本預售屋之建築工程應在1
11 11年1月30日之前開工，113年1月30日之前完成主建物、
12 附屬建物及使用執照所定之必要設施，買賣雙方並同意以
13 領取使用執照日期為完工日期。…】之約定，可知系爭房
14 屋契約已明確記載完工日係「使用執照領取日」，並非未
15 記載完工日。又上開約定亦明確載明「完成主建物、附屬
16 建物及使用執照所定之必要設施」之期限為113年1月30
17 日，則在完成使用執照所定之必要設施後，被告為取得尾
18 款，不可能不儘快取得使用執照。是被告抗辯已依預售屋
19 買賣定型化契約應記載及不得記載事項記載應記載事項，
20 且記載「使用執照領取日」為完工日，並無顯失公平等
21 語，應為可採。是原告以系爭房屋買賣契約記載「使用執
22 照領取日」為完工日，違反預售屋買賣定型化契約應記載
23 及不得記載事項第12條應明確記載完工日之解釋，且顯失
24 公平而無效云云，不足採信。

25 2. 觀系爭房屋契約第15條第1項後段「經雙方磋商後買方同
26 意保留新台幣伍萬元整為交屋款」之約定（以下簡稱系爭
27 磋商條款），係由原告手寫並簽名用印，依契約自由原
28 則，原告既自行手寫系爭磋商條款並簽名用印，自不得事
29 後再行不承認系爭磋商條款之效力。是原告主張爭磋商條
30 款違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項「雙
31 方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載

明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」之規定，對其不生效力云云，不足採信。

3.原告另主張依系爭房屋買賣契約第13條第1項「…民國113年1月30日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，買賣雙方並同意以領取使用執照日期為完工日期…」之約定違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載及不得記載事項第12條規定，應認兩造約定之完工日期為113年1月30日，而被告既未於113年1月30日完工，原告自得以被告違約主張解除契約云云。惟系爭房屋買賣契約並未違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項應記載及不得記載事項第12條之規定，業如前述。是原告此部分所為被告違約之主張，並不足採。

4.基上，系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約既未違反預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，且並無顯失公平之情形，自未違反消費者保護法第16條「定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效。」及第17條第1、4項【「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。」、「違反第一項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。」】之規定。是原告主張系爭房屋買賣契約、系爭土地買賣契約違反消費者保護法第16條、第17條第1、4項云云，亦不足採。

5.綜上，原告主張系爭房地買賣契約無效及已解除系爭房地買賣契約，均不足採。從而，原告以系爭房地買賣契約無效或已解除為由，請求被告返還已交付之價金103萬元，

01 及給付系爭房地總價款百分之15的違約金454,500元，均
02 屬無據。

03 五、綜上所述，原告請求被告給付1,484,500元（已給付之價金1
04 03萬元及違約金454,500元），及自起訴狀繕本送達翌日起
05 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，
06 不應准許。

07 六、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
08 之證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自
09 無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

10 七、又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併
11 予駁回。

12 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
13 如主文。

14 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
15 臺灣臺南地方法院民事第二庭
16 法 官 王 獻 楠

17 上為正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
21 應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
23 書記官 李 雅 涵