

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度消字第22號

原告 陳怡家
鐘雅文

共同

訴訟代理人 劉彥麟律師
李路宣律師
複代理人 陳渤伶律師
彭冠綺

被告 匯懋建設股份有限公司

法定代理人 盧明珠
訴訟代理人 南雪貞律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國110年9月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告陳怡家新台幣肆佰捌拾貳萬元，及自民國一〇七年十二月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告鐘雅文新台幣陸佰陸拾貳萬元，及自民國一〇七年十二月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告陳怡家以新台幣壹佰陸拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣肆佰捌拾貳萬元為原告陳怡家預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告鐘雅文以新台幣貳佰貳拾壹萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣陸佰陸拾貳萬元為原告鐘雅文預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

01 壹、程序方面：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一者，不在此限。又不變更訴訟標的，而補充或
04 更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事
05 訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。查本件
06 原告起訴時備位聲明原為：(一)被告應給付原告陳怡家新臺幣
07 (下同)482萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
08 止，按年利率百分之五計算之利息。(二)被告應給付原告鐘雅
09 文662萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
10 年利率百分之五計算之利息(見本院卷一第17至19頁)。嗣於
11 民國108年10月18日以書狀變更備位聲明為：(一)確認被告與
12 原告陳怡家間就坐落台北市○○區○○段○○段0000000000
13 000000地號土地上第肆樓第A4戶不動產所訂立之買賣契約之
14 買賣價金2,362萬元中，被告對原告陳怡家之482萬元買賣價
15 金請求權不存在。(二)確認被告與原告鐘雅文間就坐落台北市
16 ○○區○○段○○段0000000000000000地號土地上第陸樓第
17 A4戶不動產所訂立之買賣契約之買賣價金2,650萬元中，被
18 告對原告鐘雅文之662萬元買賣價金請求權不存在(見本院卷
19 一第369頁)。經核原告所為前開追加、變更所請求之基礎事
20 實均同一，與原訴間具有共同性，而就原請求之訴訟及證據
21 資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，揆諸
22 前開規定，並無不合，應予准許。

23 貳、實體方面：

24 一、原告主張：

25 (一)原告鐘雅文、陳怡家(下各稱鐘雅文、陳怡家，合稱原告)
26 於民國103年1月17日，分別向被告購買坐落於台北市○○區
27 ○○段○○段0000000000000000地號之「御品行館」(下稱
28 系爭建案)之預售屋，鐘雅文購買A4戶六樓及機械式停車位1
29 個(下合稱系爭六樓房屋)，陳怡家購買A4戶四樓及機械式停
30 車位1個(下合稱系爭四樓房屋，與系爭六樓房屋合稱系爭房
31 屋)，兩造並簽立房屋土地買賣契約書(下稱系爭契約)，系

01 爭六樓房屋價金共新台幣2650萬元，鐘雅文已給付共662萬
02 元；系爭四樓房屋價金共2362萬元，陳怡家已給付價款482
03 萬元。原告於簽訂系爭契約後，向被告申請變更室內設計，
04 兩造並就變更設計之內容簽訂系爭契約附件客變報價單與估
05 價單為憑。

06 (二)被告於106年4月5日通知驗收，惟原告發現系爭房屋有多處
07 未依約施工、施工品質不佳及建材不符約定等瑕疵，雖數次
08 催請被告修繕改進，惟被告遲未改善，復要求原告辦理交屋
09 及給付其餘價金，嗣於107年11月22日兩造進行現場勘驗，
10 然系爭房屋仍有多處瑕疵未改善。又被告於銷售系爭建案時
11 主打賣點為溫泉湯屋公共設施，為原告購買系爭房屋之重要
12 考量因素，惟系爭建案之共用設施經系爭建案管理委員會委
13 請真禾機電股份有限公司（下稱真禾公司）進行驗收，發現
14 有多達1185項與法規不符、品質瑕疵以及與圖說不符之缺
15 失，且2樓公共湯屋因屬違建已遭拆除無法使用，屬重大且
16 可歸責於被告而無法補正之瑕疵，原告乃先位主張依系爭契
17 約第28條第1項、民法第359條、第227條第1項類推適用第22
18 9條及第254條、第256條規定解除買賣契約，以起訴狀繕本
19 送達為解除系爭契約之意思表示，並依民法第259條第一、
20 二款之規定，請求被告返還鐘雅文已給付之買賣價金662萬
21 元、陳怡家已給付之買賣價金482萬元。又系爭建案溫泉湯
22 屋與建築法規不符，被告就此部分故意为虛偽不實之陳述，
23 原告亦得依民法第92條第1項之規定撤銷受詐欺之意思表
24 示，並依同法第179條規定請求被告返還已受領之價金。備
25 位主張依民法第359條、第227條第1項準用第226條第1項規
26 定，擇一請求就陳怡家部分減少價金或損害賠償482萬元
27 後，就鐘雅文部分減少價金或損害賠償662萬元，並確認被
28 告就該減少價金或損害賠償之部分之請求權不存在。

29 (三)訴之聲明：

30 1.先位聲明：(1)被告應給付陳怡家482萬元，並自起訴狀繕本
31 送達之翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。

01 (2)被告應給付鐘雅文662萬元，並自起訴狀繕本送達之翌日
02 起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息。(3)原告願供
03 擔保，請准宣告假執行。

04 2.備位聲明：(1)確認被告與陳怡家間就坐落台北市○○區○○
05 段○○段0000000000000000地號土地上第肆樓第A4戶不動產
06 所訂立之買賣契約之買賣價金2,362萬元中，被告對陳怡家
07 之482萬元買賣價金請求權不存在。(2)確認被告與鐘雅文間
08 就坐落台北市○○區○○段○○段0000000000000000地號土
09 地上第陸樓第A4戶不動產所訂立之買賣契約之買賣價金2,65
10 0萬元中，被告對鐘雅文之662萬元買賣價金請求權不存在。

11 二、被告則以：

12 (一)原告於105年3月23日與被告確認客變圖並簽立「客戶變更加
13 減帳單」後，被告即各減帳56,544元並依圖施工完成，於10
14 6年4月5日即通知驗屋，惟原告遲未驗屋，被告復於107年1
15 月15日通知交屋，原告仍置之不理，遲至107年8月29日始現
16 場驗屋要求修繕，被告於107年9月15日完成修繕後，原告仍
17 以被告未完工及系爭房屋有瑕疵為由拒絕辦理交屋。實則系
18 爭房屋並無原告所指瑕疵，縱有小處問題亦屬交屋修繕事項
19 且情節輕微，與建物主要結構均無涉，原告依約不得以之作
20 為拒絕交屋之理由。原告另稱共用設施有瑕疵，惟被告已改
21 善完畢，且該部分公共設施並不影響居住，系爭建案亦已有
22 近70戶遷入居住，原告2人主張系爭房屋有重大瑕疵不宜居
23 住云云，並以微小瑕疵為由，拒付鉅額之買賣價金餘額1,88
24 0萬、1,988萬元，實有違誠信而屬無據。

25 (二)原告雖主張依系爭契約第28條第1項、民法第359條、第227
26 條第1項類推適用第229條及第254條、第256條規定解除買賣
27 契約。惟依系爭契約第28條第1項約定，被告於違反系爭契
28 約「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期
29 限」之規定時，原告始得解除契約，而「主要建材及其廠
30 牌、規格」應以影響大樓結構安全或居住安全之項目始屬
31 之。原告主張系爭房屋之瑕疵均為交屋修繕事項且經被告改

善完成，並非主要建材及其廠牌、規格之項目，且被告於106年7月31日即取得使用執照，故並無系爭契約第28條第1項所列事由，原告自不得據之解除契約。又原告主張關於系爭房屋之各項瑕疵為室內裝修或設備項目，均非重大瑕疵，且占買賣總價甚微，而公共設施瑕疵部分雖未經真禾公司檢驗完成，惟在功能或使用上均無影響，亦安全無虞，原告以該等瑕疵為由拒絕付款及解除契約，顯失公平，自不得依民法第359條解除契約。又系爭房屋於興建完成取得使用執照後，被告即通知辦理交屋，惟原告均仍置不理，被告並無何遲延給付或給付不能情事，原告主張依民法254、256條解除契約，亦無理由。至原告主張系爭建案溫泉湯屋與建築法規不符，被告故意为虛偽不實陳述，故依民法第92條第1項規定撤銷受詐欺之意思表示云云，惟系爭建案確為溫泉住宅，各戶室內亦有溫泉，而二樓公共湯屋係二次施工所建，為原告所明知，且被告確有興建，係事後遭拆除，被告自無詐欺可言。

(三)原告另主張倘解除契約無理由則依民法第359條規定請求減少買賣價金云云。實則原告以交屋修繕事項為由拒絕交屋，亦未依約給付價金，已違反系爭契約，被告業於109年12月31日、109年2月6日向原告為解除契約之意思表示，故原告主張減少買賣價金及備位主張確認被告部分債權請求權不存在云云，亦無理由。

(四)答辯聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利之判決，願供擔保請准免予假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷三第171頁、第255頁）：

(一)陳怡家與被告於103年1月17日簽訂房屋土地買賣契約書，買受「御品行館」位於A4戶四樓之預售屋一戶，買賣價金總計23,620,000元，陳怡家已給付被告4,820,000元，未付款項為銀行貸款及交屋款計1,880萬元。

(二)鐘雅文與被告於103年1月17日簽訂房屋土地買賣契約書，買受「御品行館」位於A4戶六樓之預售屋一戶及車位編號第61

號之機械式停車位，買賣價金總計26,500,000元，鐘雅文已給付被告6,620,000元，未付款項為銀行貸款及交屋款計1,988萬元。

(三)兩造於105年3月23日簽立客戶變更工程加減帳單。

(四)陳證6號為被告製作之廣告宣傳冊。

(五)被告於106年4月5日發函通知原告2人進行驗收，於107年1月15日發函通知原告2人進行驗屋及交屋手續。

(六)兩造於107年8月29日作成修繕表，被告允諾同年9月15日完成交給客戶施作地磚。

(七)被告分別於107年10月9日及107年10月25日以律師函要求原告2人履行買賣契約。

(八)原告2人於107年10月16日以律師函催告被告履行契約；原告2人復於107年11月6日以律師函要求勘驗房屋。

(九)御品行館管委會於107年8月7日委託真禾機電公司作成原證17之「御品行館共用部分設備設施檢測報告」。

(十)御品行館建案二樓湯屋露陽台部分違建物曾遭台北市建築管理處以108年10月28日北市(都建)字第1083249944號查報違建而拆除。

(十一)被告委託陳國雄律師於108年12月31日發函催告原告等人給付買賣價款，後於109年2月6日發函解除兩造間系爭買賣契約。

四、得心證之理由：

原告先位主張系爭房屋及公共設施有重大瑕疵，依系爭契約第28條第1項、民法第359條、第227條第1項類推適用第229條及第254條、第256條規定解除買賣契約後，請求被告返還已受領之價金；又被告就溫泉湯屋故意为虛偽不實之陳述，原告依民法第92條第1項之規定撤銷受詐欺之意思表示，並依同法第179條規定請求被告返還已受領之價金。備位主張依民法第359條、第227條第1項準用第226條第1項規定，擇一請求就陳怡家部分減少價金或損害賠償482萬元後，就鐘雅文部分減少價金或損害賠償662萬元，並確認被告就該減

01 少價金或損害賠償之部分之請求權不存在等語，惟為被告所
02 否認，並以前詞置辯。經查：

03 (一)原告依民法第359條解除系爭契約，並請求被告返還已受領
04 之價金，為有理由：

05 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
06 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359
07 條本文定有明文。次按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點
08 而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具
09 備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵；反之，
10 則否。觀之被告系爭建案廣告內容「以溫泉住宅為主軸」、
11 「財富的最高境界，在家享受全世界唯二的青磺上湯」、
12 「北投一般的溫泉住宅甚至溫泉飯店大多只有白磺、少數擁
13 有青磺，僅有御品行館擁有得天獨厚雙自然溫泉泉源，青、
14 白磺天然湧泉到府」（見本院卷一第435至437頁）及宣傳冊
15 內容（見本院卷一第517至629頁），確係以溫泉住宅為宣傳
16 銷售之主要特色。被告銷售系爭建案時雖稱2樓公共區域設
17 有溫泉設施供住戶使用云云，然被告係於系爭建案取得使用
18 執照後始以二次施工方式，將原規劃作為管委會使用空間之
19 處變更為溫泉設施，而於108年10月28日遭主管機關認定該
20 溫泉設施屬違章建築，於109年1月2日拆除乙節，為兩造所
21 不爭執，且系爭建案管理委員會亦公告表示湯屋無限期暫停
22 使用（見本院卷一第433頁），並以109年御品字第10907300
23 1號函文表示「溫泉設備瑕疵修繕尚與匯懋建設公司討論改
24 善計畫中，因二樓湯屋涉及二次施工問題，尚未重新啟
25 用。」（見本院卷三第365頁）足見系爭建案於系爭契約成
26 立後，被告施作之溫泉公共設施因屬違建遭拆除而構成使用
27 目的之瑕疵，且此瑕疵無法補正，被告自應就欠缺合法之溫
28 泉設施負瑕疵擔保責任。

29 2.再觀被告銷售系爭建案預售屋時所提供之宣傳冊亦以：「我
30 對湯的記憶，來自老北投的日式庭院與硫磺味」、「SPA溫
31 泉的故鄉」、「御財富金脈品人生風景光明路上的御品行

01 館…得天獨厚的豐沛地氣與歷史鋒芒，使得本基地擁有一般
02 溫泉飯店也不見得有的青磺、白磺雙泉，匯泰機構、匯懋建
03 設耗時多年費心整合，終於讓光明路等到了一棟…平地溫泉
04 行館，獻給成功之後懂得對自己好的生活品味家」、「難
05 得！青磺白磺雙泉療癒暖心只有北投地熱谷及日本秋田玉川
06 擁有的青磺溫泉，被日本人視為珍寶的療癒青磺泉享譽國
07 際，不僅舒解肌肉酸痛，更能釋放日常繁忙的生活壓力」、「
08 「新北投捷運站前24層のSC禪湯地標」、「42度的湯，泉體
09 豐厚濃冽辛口；財富的最高境界，在家享受全世界唯二的青
10 磺上湯」、「對應七星七虎公園的大片綠意，與溫泉貫穿的
11 整體概念，空間不再是一般冰冷的空氣，而是由溫柔的泉水
12 與造景與戶外的樹影光影所匯聚交職的容器。」、「溫泉是
13 主角，穿透的、有view的湯屋讓泡湯成為最禪意也最詩意的
14 日常儀式，讓人在這個空間裡沈澱、放鬆，是御品行館最主要
15 的創作概念。」（見本院卷一第519至625頁）等內容作為
16 系爭建案之最大特色及行銷重點，足見確係以該等內容誘發
17 客戶預購房屋之動機。徵之鐘雅文審理中所述：「我們當初
18 會買這個建案真的是以公共設施為考量，最主要就是要泡
19 湯，否則此建案交通不便利、生活機能不好，最會影響我們
20 想購買的原因就是能泡湯，且我們也是基於要自住才會購買
21 此屋…」及陳怡家所述：「我購買的房子狀況與鐘小姐的客
22 變、坪數是一樣一模…，我們當時是希望買有湯屋的房子給
23 長輩住，目前未能達到我們當時想要的標準…。」等語（見
24 本院卷四第17至18頁），可知原告亦係以系爭建案具有2樓
25 溫泉設施、可提供世界罕見之青磺溫泉為渠等購買系爭房地
26 之主要考量因素，並以日後得以使用該公設溫泉湯屋為其購
27 屋目的之一，則系爭建案2樓公共湯屋因屬違建遭拆除，被
28 告未能依約提供合法溫泉設施，自己欠缺該建案宣傳銷售時
29 有別於其他建案之主要優勢，原告購買系爭房地以使用溫泉
30 設施之目的顯無法達成，該瑕疵難謂不重大。是原告依民法
31 第359條解除契約，應屬有據。

01 3.被告雖辯稱系爭建案公共設施瑕疵部分雖未經真禾公司檢驗
02 完成，惟在功能或使用上均無影響，亦安全無虞，原告據之
03 解約顯失公平且有違誠信云云。惟系爭建案欠缺合法且備有
04 青磺泉之溫泉公共設施屬重大瑕疵，已如上述，自難認其功
05 能或使用上無影響。被告另辯稱原告知悉該2樓溫泉湯屋之
06 公共設施係以二次施工方式施作云云，然此為原告所否認，
07 且衡諸被告為具有建築專業知識、熟知相關法令規範之建
08 商，對於該2樓溫泉湯屋公共設施係以與使用執照圖面不相
09 符之二次施工方式施作，該部分屬於違建、日後經查報將遭
10 除拆除之結果等節，均知之甚稔，仍以溫泉湯屋為系爭建案
11 銷售賣點並以二次施工方式施作該2樓溫泉湯屋公共設施，
12 嗣因拆除致無法提供住戶使用，則原告據此解除契約，實無
13 何違反誠信原則之情。被告復辯稱原告已罹於民法第365條
14 之除斥期間云云。惟系爭建案2樓湯屋設備於107年8月間真
15 禾公司檢測時發現瑕疵存在，御品行館管理委員會並於107
16 年9月間張貼內容為「本棟建築目前缺失近1200項與二樓湯
17 屋因損壞未修繕尚未點交，故湯屋無限期暫停使用」之重大
18 公告告知住戶（見本院卷一第433頁、卷三第365頁），原告
19 乃於107年10月16日函催被告限期補正（見本院卷一第197
20 頁），並以起訴狀為解除契約之意思表示，繕本於107年12
21 月26日送達被告（見本院卷一第181頁），自無逾民法第365
22 條權利行使期間之情。

23 (二)原告依民法第359條等規定以起訴狀向被告為解除契約之意
24 思表示（見本院卷一第33頁），繕本於107年12月26日送達
25 被告（見本院卷一第181頁），系爭契約於107年12月26日即
26 合法解除，原告依民法第259條第1款規定請求被告返還已受
27 領之價金如先位聲明所示，即屬有據，原告其餘主張得以行
28 使解除權之事由及請求權基礎，及其備位主張及聲明，均無
29 庸再予審酌，併此敘明。

30 (三)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
31 定或契約另有訂定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領

01 時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。次按給付
02 有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付
03 無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而
04 未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而
05 送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行
06 為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人
07 自期限屆滿時起負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標
08 的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息
09 之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百
10 分之5，民法第229條、第233條第1項前段、第203條分別定
11 有明文。系爭契約業經原告於107年12月26日合法解除，原
12 告請求被告就返還已收價金部分，加計自起訴狀繕本送達翌
13 日即107年12月27日（見本院卷一第181頁）起至清償日止，
14 按週年利率5%計算之利息，應屬有據。

15 五、綜上所述，原告先位主張依民法第359條解除契約後，依民
16 法第259條第1款請求被告分別給付陳怡家、鐘雅文482萬
17 元、662萬元及自起訴狀繕本送達翌日即107年12月27日起至
18 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
19 許。原告及被告皆陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執
20 行，經核並無不合，爰各酌定相當金額併予准許之。

21 六、本件事證已臻明確，其餘兩造主張、陳述暨所提之證據，經
22 審酌均與本院前揭判斷不生影響，爰不一一詳予論述，附此
23 敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 110 年 9 月 17 日
26 民事第六庭 法 官 杜慧玲

27 以上正本係照原本作成

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 110 年 9 月 17 日
31 書記官 陳玉瓊

