臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3045號

原　　告　馬萱陵

訴訟代理人　范晉魁律師

被　　告　宏盛建設股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林新欽

訴訟代理人　簡文玉律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國109年3月11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

壹、程序方面

當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查本件依兩造於民國104 年4 月19日所簽訂之房屋、土地預定買賣契約書（下稱系爭契約）第34條之約定（見本院卷第53頁），合意以本院為第一審管轄法院，故本院就本件訴訟自有管轄權。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠先位部分：

原告於104年間向被告購買「宏盛新世界2（下爭系爭建案）第F棟第1號第6樓」之預售屋（下稱系爭6樓房地），兩造並簽訂系爭契約，約定總價為新臺幣（下同）2105萬元。原告迄今就系爭6樓房地共繳納價金422萬926元（含暫收款9萬1000元）。系爭6樓房地完工後，原告於106年10月29日第1次驗屋時，發現有多達20項之瑕疵，故要求被告依驗屋單進行

修繕。原告於107年1月6日進行第2次驗屋時，發現被告竟未為任何修繕，甚至發現其他漏、滲水痕跡，原告無法接受此屋況，未點交系爭6樓房地，依物之瑕疵擔保規定，當場向被告為解除系爭契約之意思表示。縱認瑕疵擔保解除系爭契約不成立，因兩造協商結果，同意原告換屋，並由訴外人即被告人員藍順發，陪同原告挑選擬更換之房屋，應認兩造於當日已合意解除系爭契約。系爭契約既經解除，被告即應返還原告已給付之價金422萬926元。

㈡備位部分：

縱認原告先位主張無理由，兩造於107年1月6日達成換屋合意後，被告雖於107年4月、6月間對原告寄發繳納系爭6樓房地尾款、複驗系爭6樓房地之存證信函，然被告之藍順發持續安排原告挑選房屋，最終於107年7月15日由訴外人即被告人員李清濠帶原告看門牌號碼：新北市○○區○○路0段000巷00號11樓房屋（即D棟11樓，下稱系爭11樓房地），確定換屋標的為系爭11樓房地，兩造就系爭11樓房地買賣之意思表示已經合致，應已成立系爭11樓房地買賣契約。兩造也就系爭11樓房地於107年7月21日完成第1次驗屋。於107年11月18日完成系爭11樓房地之第2次驗屋，再於107年11月19日確認，系爭6樓房地換購系爭11樓房地之價差為156萬元，兩造並同意原告得再補20萬元後，即以系爭6樓房地含雙車位，換成系爭11樓房地含單車位，亦即兩造合意原告以2125萬元購入系爭11樓房地含單車位。兩造原約定於108年1月16日至被告處，正式換約，因被告刁難要求簽署內容不利於原告之和解書而未果，惟房地買賣契約不以簽立書面為必要，是此無礙於系爭11樓房地買賣契約已於107年7月15日成立，被告自有將系爭11樓房地所有權移轉登記並交付予原告之義務。原告已以起訴狀兼作催告被告應將系爭11樓房地之所有權移轉登記並交付予原告之意思表示，被告迄今仍未移轉，依房屋、土地預定買賣契約第17條第1項第4款約定，應按已繳房地價款依萬分之5單利計算遲延利息予原告，即每日應給付

原告2110元。原告爰先位依民法第259條第2款、備位依民法第348條規定、房屋、土地預定買賣合約書第17條第1項第4款約定提起本件訴訟等語，並聲明：

1.先位部分：被告應給付原告422 萬926 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。願供擔保請准予宣告假執行。

2.備位部分：被告應將系爭11樓房地之所有權移轉登記並交付予原告，並自起訴狀繕本送達之翌日起至移轉房地予原告之日止，每日給付原告2110元。願供擔保請准予宣告假執行。

二、被告則以：

㈠先位部分：

依系爭契約價金給付約定，原告應分別於領取使用執照日後30天內交付第12期款、45天交付第13期款，系爭建案已於106 年8 月24日取得使用執照，被告於107 年4 月25日以台北興安郵局第000773號存證信函（下稱107 年4 月25日存證信函）催告原告繳納第12、13期款後，又於107 年6 月26日以台北興安郵局第001056號存證信函通知原告複驗系爭6 樓房地，但原告仍未依約履行繳付期款及遲延利息之義務，被告遂以107 年8 月8 日台北興安郵局第001285號存證信函（下稱107 年8 月8 日存證信函）解除系爭契約，被告並依系爭契約約定，沒收系爭6 樓房地總價款15%後，原告僅能向被告請求返還餘款106 萬3426元，被告已就餘款經提存於本院。藍順發僅為被告之業務部代理科長，權限僅限於帶領原告驗屋，並無合意解除系爭契約或換約之權限，原告主張兩造已於107 年1 月6 日合意解除系爭契約或換約云云，均非事實。

㈡備位部分：

就系爭11樓房地，除有換屋之協商外，尚須簽訂協議書，且必須簽訂新屋之正式買賣合約，因原告不願簽訂協議書，兩造間就系爭11樓房地之買賣意思表示並未達成合致。退步言之，縱認兩造就系爭11樓房地已合意成立買賣契約，依房

屋、土地預定買賣合約書第16條第5 項約定，原告應先履行包含繳清除交屋款以外價款等3 項義務，被告始有所有權移轉登記或交付標的之義務。原告既然未履行3 項義務，被告自無所有權移轉登記或交屋之義務，原告自不得請求被告給付每日2110元之遲延利息等語，資為抗辯，並聲明：原告先位、備位之訴均駁回。願供擔保，請准供擔保免為宣告假執行。

三、經查，兩造於104年4月19日簽訂系爭契約，原告向被告購買系爭6 樓房地之預售屋，約定總價金為2105萬元，原告已支付價金422萬926元。系爭建案於106年8月24日取得使用執照，兩造分別於106 年10月29日、107 年1 月6 日就系爭6 樓房地進行第1 次、第2 次驗屋，系爭6 樓房地未完成交屋。被告以107 年4 月25日存證信函通知原告繳納系爭契約第12、13期款；被告以107 年8 月8日存證信函通知原告解除系爭契約，並沒收總價款之15%即315 萬7500元，上開存證信函均已送達原告。藍順發及李清濠曾為被告業務部代理科長，訴外人藍建豪、鄭名佑曾為被告業務部職員。兩造就系爭11樓房地未簽訂任何書面契約等情，有系爭契約、新北市政府工務局106 淡使字第00383 號使用執照、上開存證信函各1 份在卷可稽（見本院卷第25頁至第133 頁、第165 頁至第168 頁、第219 頁至第223 頁），復為兩造所不爭執，應堪信為真實。

四、原告另先位主張被告應返還系爭6 樓房地買賣價金422萬926元，備位主張被告應將系爭11樓房地所有權移轉登記並交付予原告，並給付每日遲延利息2110元等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：㈠原告先位主張是否有理由？即系爭契約是否已解除？何時解除？㈡原告備位主張是否有理由？即系爭11樓房地之買賣契約是否已成立？原告得否請求被告將系爭11樓房地所有權移轉登記並交付予被告？被告是否應給付每日遲延利息2110元？茲分述如下：

㈠原告先位主張無理由：

1.原告雖主張已於107年1月6日依物之瑕疵擔保規定解除系爭契約，或兩造已於107年1月6日合意解除系爭契約云云。然解除契約屬意思表示，原告須就已行使解除系爭契約之意思表示，並已到達被告之事實，盡舉證之責。原告未就此部分事實提出相應之證據，已難認屬實。況觀之原告與藍順發107年7月16日通訊軟體對話紀錄顯示（見本院卷第142頁），原告向藍順發傳送：「如果宏盛不敢做滲水保固，那我們真的無條件解約算了」等語，益徵原告於107年1月6日未行使瑕疵擔保規定之契約解除權，兩造也未於斯時達成契約解除之合意甚明。又原告亦不得徒憑已另就系爭11樓房地進行挑屋、驗屋乙情，即主張兩造已於107年1月6日合意解除系爭契約，因此屬系爭6樓房地驗屋發見瑕疵後，兩造間協調解決方案之經過，無從逕予推論等同兩造合意解除系爭契約。

2.被告抗辯：原告未依約履行繳付第12期、第13期款，被告已以107 年8 月8 日存證信函解除系爭契約等語。查：

⑴按「甲方（即原告，下同）違反有關本契約所約定之付款方式、時間者，乙方（即被告，下同）得沒收依房地總價款百分之十五計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約」，系爭契約第28條第4項定有明文。另依系爭契約附件七之房屋、土地付款明細表約定（見本院卷第77頁），原告應於系爭建案領取使用執照後30日內給付第12期款417萬元，於領取使用執照日後45天給付第13期款（預定貸款金額）1263萬元，交屋給付第14期款3萬元。因兩造對於系爭建案已於106年8月24日取得使用執照乙情，並無爭執，是原告依上開約定，應於106年9月24日前交付第12期款，於106年10月9日前交付第13期款，已堪認定。

⑵原告雖主張：原告得拒付尾款，被告不得以原告未給付尾款為由片面解除系爭契約云云。然按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。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容，消費者保護法第17條第1項、第4項、第5項分別定有明文。又按「雙方驗收時，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。」，內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第13條第2項定有明文。另按「參、第十五條『專有部分驗收』第二款，經雙方個別磋商後同意修改條款如下：二、雙方驗收時，乙方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由乙方限期完成修繕；甲方並有權於自備款部分保留新臺幣參萬元作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」，系爭契約之個別磋商條款第3條定有明文。因系爭契約之個別磋商條款第3條約定交屋保留款僅3萬元，已違反內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第13條第2項規定，依消費者保護法第17條第4項、第5項規定，系爭契約之個別磋商條款第3條約定交屋保留款之約定無效，原告應有權保留房地總價5%，即105萬2500元（計算式：2105萬元x5%＝105萬2500元）作為交屋保留款。惟原告雖有權保留105萬2500元作為交屋保留款，仍無解於原告仍有給付12期款、13期款共1577萬7500元之義務（計算式：417萬元＋1263萬元＋3萬元－105萬2500元＝1577萬7500元）。是以，原告於系爭建案取得使用執照後，有於30日內、45日內給付第12期款、第13期款之義務，縱依「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第13條第2項規定，原告仍有給付12期款、13期款共1577萬7500元之義務，被告就原告給付第12期、第13期款債務業已以107 年4 月25日存證信函進行催告，原告仍未遵期

給付第12期款、第13期款，被告抗辯其已以107 年8 月8日存證信函依系爭契約第28條第4項約定合法解除系爭契約，自屬可採。

3.綜上，系爭契約業已由被告以107 年8 月8日存證信函加以解除，被告依系爭契約第28條第4項約定除得解除系爭契約外，亦得沒收315萬7500元（即房地總價款15％之金額，計算式：2105萬元×15％＝315萬7500元），原告就系爭6樓房地已繳422萬926元，是被告應返還原告之價金為106萬3426元（計算式：422萬926元－315萬7500元＝106萬3426元），惟此部分金額業經被告為無條件之清償提存，有本院108年度存字第2005號清償書1份在卷可佐（見本院卷第271頁），應認被告業已返還原告所需返還之價金，是原告先位主張應屬無據。

㈡原告備位主張無理由：

1.按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」、「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為成立。」，民法第153條第1項、第345條分別定有明文。依此，買賣雙方若就標的、價金互相同意時，買賣契約即為成立。原告主張兩造已就系爭11樓房地成立買賣契約，並已提出原告與藍順發間107年7月16日通訊軟體對話紀錄、原告與藍建豪於107年10月27日至108年4月6日之通訊軟體對話紀錄為憑（見本院卷第142頁、第147頁至第164頁）。細繹上開通訊軟體對話紀錄，兩造除自始擇定以系爭11樓房地為換屋標的，未曾議及他筆房地，更已進一步確定以系爭6樓房地及雙車位，換系爭11樓房地（即對話訊息中之「D1-11」）及單車位（456號車位），惟原告尚需補價差。雖就價金價差部分，對話紀錄中未見被告方（即藍順發或藍建豪）同意以原告所稱以另補20萬元（即系爭11樓房地為2125萬元，系爭6樓房地及雙車位總價金2105萬元再外加20萬元）之價格換購系爭11樓房地及單車位（45

6號車位），然兩造曾約定於108年1月16日進行系爭11樓房地買賣契約簽訂、換約程序乙節，此為被告所不爭，衡諸常情，對房地買受人而言，標的確定後，首要確定價金，苟價金均無法達成合致，買賣雙方不可能進一步約定簽約（或換約），應認兩造至少於108年1月16日前針對系爭11樓房地之價金已達成合意，故依上開規定，系爭11樓房地之買賣契約應已成立無訛。至於兩造雖未能就系爭11樓房地簽訂書面契約，然買賣契約為諾成契約，不以書面為必要，此無礙於系爭11樓房地買賣契約業已成立之認定，乃屬當然。

2.被告抗辯：依房屋、土地預定買賣合約書第16條第5 項約定，原告應先履行包含繳清除交屋款以外價款等3 項義務，被告始有所有權移轉登記或交付標的之義務等語。首查系爭建案於106年8月24日業已領得使用執照，故於107、108年間，系爭建案已非預售屋，被告執房屋、土地預定買賣合約書中條款加以抗辯，於法律上雖無可採。然就系爭11樓房地之價金部分，原告確實未就系爭11樓房地給付被告任何價金，本件卻逕予請求被告將系爭11樓房地之所有權移轉並交付予原告，應屬無據。至原告雖主張兩造合意以系爭6樓房地已繳422萬926元充為系爭11樓房地之定金云云，然由上開原告與藍順發或藍建豪之通訊軟體對話紀錄均無從見兩造曾合意及此。又兩造間原於108年1月16日簽訂之和解書條款，其中第2條雖約定將原告就系爭6樓房地所繳之412萬9926元，轉入系爭11樓房地價金之約款（見本院卷第173頁），惟兩造於108年1月16日終未能達成和解，此節為兩造所不爭，不能以此逕認被告業已同意將系爭6樓房地已繳422萬926元充為系爭11樓房地之價金，原告此部分主張，尚屬無據。

3.按「一、乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋，於交屋時雙方應履行下列各目義務：㈣乙方如未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾1日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方」，房屋、土地

預定買賣合約書第17條1項第4款定有明文。兩造間就系爭11樓房地雖已成立買賣契約，在原告未給付系爭11樓房地價金之情形下，殊無逕予請求被告所有權移轉登記及交付之權，已如前述，自無被告逾期交屋應按日計付遲延利息予原告可言。況系爭建案於系爭11樓房地買賣契約成立時，已屬成屋，非預售屋，業如前述，原告執「房屋、土地預定買賣合約書」中條款約定，作為請求權基礎，請求被告按日計付遲延利息，亦顯屬無據，附此敘明。

五、綜上所述，原告之先位主張、備位主張均屬無據。從而，原告先位依民法第259條第2款、備位依民法第348 條規定、房屋、土地預定買賣合約書第17條第1 項第4 款約定請求：先位部分：被告應給付原告422 萬926 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5 %計算之利息。備位部分：被告應將系爭11樓房地之所有權移轉登記並交付予原告，並自起訴狀繕本送達之翌日起至移轉房地予原告之日止，每日給付原告2110元，先位、備位均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，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　　109　　年　　4　　月　　10　　日

民事第一庭　　法　官　李子寧

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　10　　日

書記官　簡素惠