臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4733號

原　　告　周茂松
訴訟代理人　劉宏邈律師
被　　告　宏泰人壽保險股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　翁鵬倫
　　王慈伶律師
複　代理人　葉蓉棻律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國109年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣肆佰肆拾伍萬伍仟肆佰貳拾肆元，及其中新臺幣參佰零柒萬元自民國一百零八年八月二十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰伍拾萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣肆佰肆拾伍萬伍仟肆佰貳拾肆元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：訴外人即原告配偶朱小霞於民國103年1月13日與被告簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）742萬元購買被告坐落新北市淡水區新市段000○0○地號土地上「海洋都心2」預售建案（下稱系爭預售建案）之戶別E9棟第22樓房屋（興建完成後，門牌號碼為新北市淡水區新市○路0段000號22樓）及停車位M4-0890號（下稱系爭房屋及系爭停車位），嗣朱小霞於107年3月14日將系爭契約之權利義務轉讓予原告。原告業已依約給付買

賣價金297萬元，以及代書費、規費、瓦斯管線費、管理費等代收款10萬元，合計307萬元整。詎原告於107年10月間依被告通知前往驗屋時，除發現有諸多瑕疵未修補外，被告未經原告同意，即擅自將廚房通往陽台之三合一採光通風門（下稱系爭採光門）更改成RC牆（下稱系爭RC牆），造成原告無法從廚房直接通往陽台，只能從客廳的雙拉落地窗進出陽台，而該落地窗寬度不足50公分，成人需側身始能進出。被告之擅自更改房屋結構，導致廚房通風及採光有所不足外，嚴重影響原告及家人進出陽台之方便性，無法兼顧廚房及陽台工作，進而使室內空間設計欠缺完整性。被告上開變更，未經原告與朱小霞之同意，即擅自未依核准之工程圖樣與說明書及系爭契約附件四之建材設備表施工，其目的應為使其施工方便，毋庸額外花費人工、工期及減省系爭採光門之成本，顯非不可歸責於被告，且更換之建材設備價值、效用及品質，皆低於原約定之建材設備，原告業已發函解除系爭契約，自得依據系爭契約第26條第1款、民法第259條、第203條之規定，請求被告返還買賣價金297萬元、預付代收款10萬元及加計利息43萬7,424元外，並應賠償依系爭契約總價款15%計算之違約金111萬3,000元，合計462萬424元。爰提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應給付原告462萬424元，及其中418萬3,000元自108年8月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告辯以：原買受人朱小霞已知悉系爭採光門變更為系爭RC牆，並同意以105年1月28日之建築平面圖、機電平面圖（下稱變更後建築平面圖及機電平面圖）作為系爭房屋之施工準據及建材設備表採用，原告既概括繼受系爭契約，自不得以變更前之平面圖主張被告未按圖施工；縱認原告未同意變更，惟被告是否違反系爭契約第10條之約定，應以系爭房屋交付時為斷，原告未依系爭契約第8條按期給付價金，是依系爭契約第21條約定，原告尚未取得請求被告系爭房屋交付之權利，且系爭房屋實際上亦未交付予原告，系爭房屋並無

瑕疵可言，原告解除契約並無所據；又系爭房地之使用執照已於107年5月25日核發，原告依系爭契約第8條之約定，應於執照核發後1個月內即107年6月26日前繳清系爭房地之價金，被告分別於107年11月20日、108年7月25日、108年8月5日通知原告仍未獲付款，被告已於108年8月23日向原告為解除系爭契約之意思表示，原告自無從請求返還買賣價金及給付違約金。被告係考量住戶居家安全及防火避難法規，並已告知朱小霞系爭採光門變更為系爭RC牆，與建築平面圖之客變原則第25點說明相符，難任被告有何故意以不實之事實而令朱小霞陷於錯誤之行為，且朱小霞於105年1月25日簽認建築平面圖、機電平面圖時，即應知悉圖面變更情事，且最晚於107年9月4日驗屋時應以發現被詐欺之情事，則原告遲至108年12月20日撤銷錯誤及被詐欺同意之意思表示，已超過1年之除斥期間。退步言之，縱認原告解約有理由，系爭契約關於違約金之性質應屬損害賠償預定性違約金，原告並應就其損害負舉證責任，又系爭預售建案因市價下跌，原告反而因此免受房價下跌之損失，違約金應酌減至零為適當等語置辯。並聲明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

（一）按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，除有顯失公平之情形外，買受人得解除契約，民法第359條規定甚明。買受人此項解除權，為特殊的法定解除權，無待於催告出賣人先行修補瑕疵，即得行使。又有關瑕疵擔保之規定，原則上於危險移轉後，始有適用，但在危險移轉前，買受人已發覺其物有瑕疵，倘出賣人無法提出無瑕疵物，或擔保除去該瑕疵後給付，則買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，並解除契約（最高法院99年度台上字第2443號判決意旨參照）。本件原告主張系爭房屋有未按圖施工之結構及建材不符之瑕疵，並依系爭契約第26條之約定解除契約等情，經被告以前揭情詞否認違約情事，經查：

1、依系爭契約第26條第1項「除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方（即被告）違反『主要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』、『瑕疵擔保責任』之規定者，甲方（即原告）得解除契約；解約時乙方應退還甲方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之十五計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。」、第10條第1項「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件四】之建材設備表施工，除經甲方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，或所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限」、系爭契約附件四「門窗：二（四）工作陽台門：…三合一採光通風門」之約定（見本院卷第33至34、47、61至62頁），則被告負有提供與系爭契約約定內容相符房屋之義務。惟依系爭契約附圖一之約定，原告所購買之系爭房屋，於廚房與陽台間本應設有通道，並裝設系爭採光門（見本院卷第87頁），而被告實際施作完成之系爭房屋，於廚房與陽台間通道取消系爭採光門之設置，變更為系爭RC牆，並經主管機關核發使用執照在案，為被告所不爭執，並有變更後建築平面圖及機電平面圖、使用執照影本在卷可稽（見本院卷第169至173頁），則原告主張被告興建完成之系爭房屋結構及建材與系爭契約之約定內容不符，即屬有據。

2、被告雖辯以系爭房屋之結構及建材之變更，業經朱小霞之同意，並無未按圖施工之瑕疵云云，並以變更後建築平面圖及機電平面圖上朱小霞之簽名為據。然查，依被告提出之變更後建築平面圖及機電平面圖，雖有朱小霞105年1月28日於客戶簽認欄位上簽名，其左下方並記載「協議條款：甲乙雙方共同協議以本件變更後建築設計圖說作為甲

方所購『海洋都心2』編號：E9棟22樓房屋之施工準據及建材設備採用，未變更部分以原契約規定為準。」（見本院卷第169至171頁），惟變更後建築平面圖左方欄位變更事項記錄卻記載「建築平面無變更內容」，而右方客變原則欄位第6點記載「各戶大門、陽台門不得變更、位移或更改方向」、第25點又記載「原合約上附圖廚房通往陽台三合一通風採光門，為配合法規限制統一更改成RC牆，客戶不得有異議。」（見本院卷第169頁），則朱小霞所簽認之變更後建築平面圖之內容及文義均相互抵觸，尚難認朱小霞已經同意系爭房屋廚房至陽台之通道結構及建材之變更。再者，由被告製作之變更後建築平面圖，其右上角對照之變更前建築平面圖，與中央變更後建物平面圖相較，內容完全相同，已經將廚房通往陽台之系爭採光門通道取消，而變更為系爭RC牆，要與系爭契約附圖一之內容不符，顯見被告係故意以相同之二圖說，並搭配「建築平面無變更內容」之文字，客觀上足使朱小霞混淆誤認建築平面圖並無任何變更，則原告主張朱小霞係受詐欺而為同意之意思表示，並以109年1月6日板橋後埔郵局第7號存證信函為撤銷被詐欺之意思表示（見本院卷第337至339頁），即屬有據。至於被告雖辯以原告於107年9月4日驗屋時即應發現其所稱之被詐欺乙情，惟遲至109年1月6日方才行使撤銷權，已超過1年之除斥期間云云，惟原告係撤銷變更後建築平面圖及機電平面圖上簽認同意之意思表示，而上開經朱小霞簽認之圖面係被告於108年11月18日方提出於本院，原告並陳述係於108年5月間因本院108年度訴字第218號案件（下稱另案）之當事人告知方知悉受詐欺之事實（見本院卷第239、448至449頁），被告復未能提出其他證據證明朱小霞於該日前已知悉被詐欺之事實，則原告主張於收受被告書狀後方知悉被詐欺之情事，並於109年1月6日發函對被告為撤銷之意思表示，並未超過1年除斥期間，應屬可信，被告所辯即無所據。

3、又被告雖辯以系爭房屋之變更係因考量住戶居家安全及防火避難法規所致，惟未提出任何證據以資證明，另審酌新北市政府工務局於另案函覆之108年5月8日新北工施字第1080837855號函文暨檢附系爭預售建案之申請變更、核准文書、房屋竣工平面圖等件（見本院卷第253至265頁），其中系爭預售建案之第3次變更設計申請書載明「建築物防火及防火避難設施適用101年5月11日發布建築技術規則版本」（見本院卷第263頁），則朱小霞於103年1月13日與被告簽立系爭契約後，系爭預售建案並無因法規之變更而須變更系爭房屋結構或防火設施之情事，被告所辯即屬無據。從而，被告未經原告及朱小霞之同意，擅自變更系爭房屋之通道牆面結構，及未依系爭契約約定提供廚房通往陽台之系爭採光門，造成系爭房屋之內部結構變更，導致系爭房屋之採光、通風、動線均與系爭契約所約定之內容不符，且系爭房屋已經核發使用執照，原告如欲回復系爭建物為變更前之型態，則須經由變更使用執照之程序為之，且仍須經建築管理機關之審核，非必然可回復原設計，其瑕疵自屬重大。審酌系爭房屋之性質為不動產之高價值商品，且被告以預售屋型態銷售系爭預售建案，消費者於締約時並無房屋實品可供審視，僅能依建商提供之圖面締結契約，則原告以系爭房屋具有與系爭契約圖面不符之瑕疵，並以108年7月27日板橋後埔郵局第260號存證信函之送達，向被告為依系爭契約第26條約定解除系爭契約之意思表示（見本院卷第113至115頁），並無顯失公平之情事，且經被告拒絕擔保除去該瑕疵為給付，系爭契約即應生解除之效力，是原告主張系爭契約已經合法解除，自屬有據。而系爭契約既經原告合法解除，則被告辯以其後於108年8月23日解除系爭契約，即無所據，附此敘明。

（二）原告請求被告返還已受領之賣賣價金、代收款及自受領時起之利息，為有理由。

1、按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另

有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。」民法第259條第1款、第2款分別定有明文。

2、系爭契約既經原告合法解除，則原告請求被告返還附表所示之買賣價金297萬、預付代收款10萬元及加計至108年8月21日止之利息43萬7,424元，合計為350萬7,424元，核與卷附之客戶期款繳款狀況表、預估代收款明細表及郵政跨行匯款申請書相符（見本院卷第93至97頁），其數額亦為被告所不爭執（見本院卷第234頁），則原告依民法第259條規定請求被告返還350萬7,424元，及其中307萬元自108年8月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據，應予准許。

（三）原告依系爭契約第26條第1項之規定，請求被告給付違約金94萬8,000元部分，為有理由。

1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條規定有明文。系爭契約第26條第1項約定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反『主要建材及其廠牌、規格』、『瑕疵擔保責任』之規定者，甲方得解除契約；解約時乙方應退還甲方已兌現之房地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地總價款百分之十五計算之違約金予甲方，但前開應賠償之違約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限。」，且同條第4項亦約定依第1項約定解除契約時，兩造除得依第26條第1項約定之賠償外，不得另行請求其他損害賠償（見本院卷第47至48頁），足認系爭違約金之約定應係損害賠償總額預定性質。又參以內政部公

告之預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項第24條第3項規定「買方依第一款或第二款解除契約時，賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之__（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。」（見本院卷第212頁），可知於賣方違反「建材設備及其廠牌、規格」、「賣方之瑕疵擔保責任」時，買方得解除買賣契約，並請求買方給付違約金，且賣方違約金不得低於房地總價15%，惟如賠償金額超過買方已繳價款者，其違約金以已繳價款為限。則系爭契約第26條第1項約定與前揭應記載事項及不得記載事項所規定之內容亦相符，並無顯失公平或過高之情事；又前揭應記載事項及不得記載事項係主管機關依消費者保護法授權所定之規範，業已斟酌現今社會預售屋買賣之現況及衡量企業經營者與消費者間之關係，並為達保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質之立法目的，本於其專業判斷為此規範，而系爭契約第26條第1項約定之違約金比例為15%，並未逾主管機關上揭公告之比例，亦為坊間常見之房屋買賣契約約定之違約金比例，堪認該15%違約金之約定並無不公平之情形，兩造自應受該違約金條款之拘束。又違約金之作用，乃為節省債權人於債務人不履行債務或不為適當之履行時，對債務人請求損害賠償之舉證成本，以期縮短訴訟之時程，並促債務人依約履行債務，基於契約自由原則，當事人對其所約定之違約金，應受其拘束，以貫徹私法自治之精神，故尚難認違約金有何過高之情形。

2、依系爭契約第26條第1項約定，解除契約時原告得請求被告賠償之違約金，係房地總價款之15%，而依系爭契約附件一所示本件房地總價款為632萬元，則依房地總價15%計算違約金為94萬8,000元，而原告已給付買賣價金為297萬元，是原告請求被告賠償違約金於94萬8,000元部分，並

未過高，核屬有據。至於原告以房地總價加計系爭停車位價格110萬元為計算違約金之依據，要與系爭契約第26條第1項之約定不符，則其請求超過上開准許部分，為無理由，應予駁回。又本件違約金之性質為損害賠償總額之預定，則應視為就因遲延所生之損害，業已依契約預定其賠償，不得更請求遲延利息賠償損害（最高法院62年度台上字第1394號判決意旨參照），是以，原告就上開准許之違約金數額，再請求被告給付利息，即屬無據，亦應駁回。

四、綜上所述，原告主張依系爭契約第26條第1款、民法第259條規定，請求被告給付445萬5,424元（包含買賣價款297萬元、代收款10萬元、利息43萬7,424元、違約金94萬8,000元），及其中307萬元自108年8月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，就原告勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，則其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果均無影響，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79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　19　　日

民事第四庭　審判長　法　官　蔡政哲

法　官　張婷妮

法　官　趙德韻

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　　8　　月　　19　　日

書記官　廖純慧

附表：

編號	繳款項目	繳款受領日（民國）	繳款金額	計息本金（新臺幣）	計息日數	利息（新臺幣）
1	訂金	103年1月7日	16萬元	16萬元		
2	簽約金	103年1月7日	59萬元	75萬元	73日	7,500元
3	開工款	103年3月21日	16萬元	91萬元	140日	17,452元
4	地下室連續壁完成	103年8月8日	9萬元	100萬元	677日	92,740元
5	地上5樓底板完成	105年6月15日	9萬元	109萬元	89日	13,289元
6	地上10樓底板完成	105年9月12日	9萬元	118萬元	78日	12,608元
7	地上15樓底板完成	105年11月29日	9萬元	127萬元	85日	14,788元
8	地上20樓底板完成	106年2月22日	9萬元	136萬元	93日	17,326元
9	地上25樓底板完成	106年5月26日	9萬元	145萬元	235日	46,678元
10	鷹架拆除	107年1月16日	16萬元	161萬元	56日	12,351元
11	預估代收款	107年3月13日	10萬元	171萬元	16日	3,748元
12	申請使用執照	107年3月29日	38萬元	209萬元	76日	21,759元
13	領取使用執照	107年6月13日	38萬元	247萬元	70日	23,685元
14	領取契稅單	107年8月22日	60萬元	307萬元	365日	153,500元
	合計			307萬元		437,424元（利息計算至108年8月21日）