臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第4857號

原　　告　張庭瑋
訴訟代理人　劉宏邈律師
複代理人　　黃子峻律師
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　許俊彥
　　王慈伶律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國109年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳佰壹拾捌萬肆仟壹佰柒拾參元，及其中新臺幣壹佰伍拾伍萬元自民國一百零八年八月二十一日起至清償日止，按年息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七十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾參萬元供擔保後，得假執行。

但被告如以新臺幣貳佰壹拾捌萬肆仟壹佰柒拾參為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告之配偶黃琳貽（原名黃琳惠）於103年3月14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）682萬元購買被告座落於新北市淡水區新市段000○0○地號土地上，戶別C9棟第10樓之預售屋房地（興建完成後，門牌號碼為新北市淡水區新市○路0段000號10樓，下稱系爭房屋）及停車位，並於107年3月20日將系爭買賣契約之權利義務讓與予原告，原告業已依約給付買賣價金145萬元及代書費、規費、瓦斯管線費、管理費等待收款1

0萬元，合計155萬元。詎原告於107年8月間前往驗屋時，卻發現被告未經原告同意，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），致原告無法從廚房通往陽台，只能從客廳之落地窗進出陽台。且被告將系爭採光門更改為系爭RC牆，所更換之建材價值小用及品質皆低於原約定之建材設備。縱認原告有同意變更，惟此乃受被告詐欺，依民法第92條規定撤銷同意之意表示。又被告上開變更，顯未依核准之工程圖樣與說明書及系爭買賣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，原告自得依據系爭買賣契約第10條第1、4款及第26條第1款，於108年7月22日以台北法院郵局存證號碼336號存證信函為解除契約之意思表示，並請求被告返還買賣價金145萬元、預付代收款10萬元、利息31萬8,173元（計算方式如附表），並應賠償依房地總價款15%計算之違約金102萬3,000元（計算式：682萬元×15%＝102萬3,000元），合計289萬1,173元。爰依系爭買賣契約第26條第1款、民法第259條規定，並聲明：㈠被告應給付原告289萬1,173元，及其中萬257萬3,500元自108年8月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：黃琳貽已知悉系爭採光門變更為系爭RC牆，且已在變更後建築平面圖、機電平面圖及標準建材表作為系爭房屋之施工準據，黃琳貽並在同意書上簽名，原告既概括繼受系爭買賣契約，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、11條之約定，應以系爭房屋交付時為斷，原告未依約按期給付款項，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；又原告依系

爭契約之約定，有先為給付之義務，不得以同時履行抗辯為由，拒絕第11期以後價金之履行，被告於108年7月25日寄發存證信函予原告，催告其給付買賣價金，原告於108年7月26日收受後，並未於7日內繳款，被告於108年10月17日向原告為解除契約之意思表示，系爭契約已合法解除；縱認原告解約有理由，系爭買賣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，並請求酌減違約金等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

㈠原告配偶黃琳貽於103年3月14日與被告簽訂系爭契約，以682萬元向被告購買系爭房屋；黃琳貽於107年3月20日將上開買賣契約之權利義務讓渡予原告。

㈡原告已給付價金145萬元及代書費、規費、瓦斯管線、管理費代收款10萬元；並於107年3月20日簽發532萬元面額之本票交付與被告作為取得系爭房屋金融機構貸款前擔保之用。

㈢被告係於107年5月25日取得使用執照，嗣後通知原告進行驗屋，兩造於107年8月10日進行驗屋。系爭房地迄今尚未辦理交屋。

㈣原告於108年7月22日寄發存證信函為解除契約之意思表示，被告於108年7月23日收到，原告於109年1月6日寄發存證信函表示撤銷被告所稱原告有同意變更系爭採光門之意思表示。

㈤被告於108年7月25日通知原告繳納款項，原告於108年7月26日收受；又於108年10月9日向原告寄發存證信函表示解除契約，原告於108年10月17日收受該函。

㈥驗屋單上「張庭瑋」、「黃琳貽」之簽名均係原告及黃林貽親自簽署。驗屋單之記載內容為真正，上揭記載內容為該次驗屋之結果。

四、本院之判斷：

原告主張被告將系爭採光門變更為系爭RC牆係屬系爭契約第

10條第1款違約事由，而得依系爭買賣契約第10條第4款、第26條第1款約定解除契約，並請求被告返還價金及給付利息、違約金等情，經被告以前揭情詞否認違約情事，茲分述如下：

㈠被告未經原告同意即將系爭房屋廚房通往陽台之建材設備自系爭採光門變更為系爭RC牆：

1.原告主張被告並未得其同意，逕自變更系爭房屋建材設備乙節等語，被告則抗辯已得原告已知悉變更，並同意以變更後之建築平面圖、機點平面圖及標準建材表作為系爭房屋之施工準據，並以不辦理事內工程變更同意書、系爭房屋建築平面圖證（見本院第179、281頁）。經查，不辦理室內工程變更同意書上記載「立同意書人黃琳惠茲承購貴公司所興建之海洋都心二房屋戶別C9-10F，現因本人同意不辦理室內工程變更，並全權委託貴公司依照本次寄發之建築/水電平面圖及標準建材表施工，恐口無局，特例此同意書，前揭聲明系為本人之自由意志，絕無異議」等語（見本院卷第179頁），復參以建物平面圖已載「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為RC牆，客戶不得有異議」等語（見本院卷第227頁），可見被告實際上並無詢問原告關於變更系爭採光門同意與否意見之意思，僅屬於單純告知並要求客戶遵守，原告自無從就系爭採光門變更為RC牆一事表示意見，故無從拘束原告，自不得以此認定原告有同意變更施工及建材之意思。又觀諸系爭房屋客變後機電平面圖（見本院卷第229頁），該圖右上方小圖標示為「C9戶10樓變更前s=1/200」與同頁標示為「C9戶10樓變更後s=1/160」之圖相較，廚房通往陽台均標示為RC牆，無法看出系爭採光門變更為系爭RC牆一情。另質之系爭契約所附附圖一房屋平面圖中，系爭房屋廚房通往陽台處係標示為系爭採光門（見本院卷第85頁），與上開機電平面圖標示「C9戶10樓變更前s=1/200」之小圖並不相同，是原告主張未同意系爭採光門變更為系爭RC牆，並非無據。

2.按系爭買賣契約書第13條第1項第2、4款規定：「一、建築設計變更之申請依下列各款為之：（二）辦理變更時，甲方（即原告）需親自於乙方（即被告）所提供之工程變更單上簽認（含變更圖說），且不得有違建管法令等。（四）工程變更或選認事項如甲方無法簽認時，則依原圖及乙方選定建材施工。」（見本院卷第36至37頁），可見被告如欲辦理工程變更，依約應取得原告明示書面同意，即讓原告在工程變更單上簽認，如無法簽認時即須依照原圖施作，而就原圖上需選認之事項方由被告選定施工，被告應不得恣意變更之，亦無被告所稱因未回覆即生同意變更施工及建材之法律效果。從而，被告所寄發之工程變更通知書，縱然已將系爭房屋廚房往陽台之通道從系爭採光門變更為系爭RC牆乙節通知原告，惟原告實無從對該通知書表示同意與否之意見，且原告自始至終均未依系爭買賣契約第13條第1項第2 款以書面明文簽認同意被告變更設計、施工為RC牆，依系爭買賣契約書第13條第1項第4款規定，被告自應依原圖為施工，被告單方所稱不予簽認之法律效果，無從拘束原告，其辯稱已得原告同意而變更為RC牆之施作，自無足採憑。至於原告驗屋時未就系爭採光門為異議，與已同意變更工程，尚屬二事，亦難認被告已取得原告變更工程之同意，被告依約仍負有依原圖施工之義務，即應在系爭房屋內廚房通往陽台之通道施作系爭採光門。

㈡被告未依約施作系爭採光門，確已違反系爭買賣契約第10條第1款約定，且無除外事由之適用：

1.按系爭買賣契約第10條第1款約定：「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」，系爭買賣契約附件四「門窗：二（四）工作陽

台門：…三合一採光通風門」（見本院卷第34至35、62頁）。查系爭房屋廚房通往陽台部分，於系爭買賣契約之附件四確係設計為系爭採光門，現變更為系爭RC牆乙節，為兩造所不爭執。而依系爭買賣契約第10條第1款約定，被告本應依約就系爭房屋廚房通往陽台部分施作系爭採光門，除被告得證明有不可歸責之事由，而無法依原建材施作，抑或證明更換建材之價值、效用及品質不低於原約定之建材時，方得將系爭採光門變更系爭RC牆。被告固辯稱其係基於103年5月防火避難綜合檢討報告書而認有防火需求，進而將系爭採光門變更為系爭RC牆云云。然觀諸103年5月防火避難綜合檢討報告書之內容，僅載稱：「地上各樓層居室A3、A5、B3、B5、C3、C5、E3、E5、F3、F5、H3、H5、I3、I5之廚房若發生火災，如何防止火煙由陽台延燒至臥室，請確認」、「本案各樓層部分廚房外側開口緊臨臥室窗戶，如何避免火災延燒？」，並由蔡匡忠委員1人就上開問題表示「本案地上各層居室A3、A5、B3、B5、C3、C5、E3、E5、F3、F5、H3、H5、I3、I5廚房通往陽台之門已改為1小時防火時效之防火門，避免廚房發生火災時火煙由陽台延燒至臥室之情況發生」等語（見本院卷第244至251頁），是依上開審查意見觀之，僅為蔡匡忠委員個人意見，且未針對位於C9棟之系爭房屋關於廚房通往陽台之設計，提出防火疑慮，其意見內容亦僅表明可改為具有防火時效之防火門，並未要求被告只能改以施作為RC牆以達防火需求，自難以此作為系爭房屋基於防火需求而將系爭採光門變更為系爭RC牆之正當依據。

2.參諸被告所提出之103年5月防火避難綜合檢討報告書，其後所檢附之E/F 棟防火區劃、防煙區劃及安全區劃平面圖之內，系爭房屋關於廚房通往陽台之設計，於該次送審時即為系爭採光門（見本院卷第351至352頁），嗣後此部分設計已取得防火避難綜合檢討評定書及經財團法人台灣建築中心評定通過（見本院卷第339頁）。足見被告所辯系爭採光門具有不足以達防火疑慮乙情，並無相關單位提出質疑，被告逕

自以防火避難為由，而將系爭防火門變更為系爭RC牆，所辯實難採信。

3.從而，依系爭買賣契約附件四建材設備表，被告本應依約施作系爭採光門，然其無不可歸責之事由，即擅自變更系爭採光門為系爭RC牆，且更換為系爭RC牆，顯然導致效用及品質低於原所約定之系爭採光門，導致系爭房屋廚房通往陽台之通道完全失去效能，況被告所辯之防火需求，亦可在系爭採光門一側加上防火門，即可同時有防火功用並維持通道效能，是被告未依約施作系爭採光門，已違反系爭買賣契約第10條第1款約定。

㈢又按系爭買賣契約第10條第4款約定：「乙方（即被告）如有違反前3款之情形，雙方同意依本契約第26條違約條款辦理。」、系爭買賣契約第26條第1款約定：「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』、『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。」（見本院卷第35頁），被告既已違反系爭買賣契約第10條第1款約定，原告依系爭買賣契約第10條第4 款、第26條第1約定，以108年7月22日存證信函之送達為解除契約之意思表示，應屬有據。

㈣原告另依系爭買賣契約第26條第1款得請求給付違約金。然本件違約金過高應予酌減，僅得請求違約金31萬6,000元：

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。本件系爭買賣契約

第26條第1款固有約定違約金之給付，且同條第4項亦約定依第1項約定解除契約時，兩造不得另行請求其他損害賠償，且上開條文內亦均無「懲罰性違約金」之記載（見本院卷第48至49頁），足認該違約金約定係以被告於適當時期履行債務為條件，應係損害賠償總額預定性質。

2.次按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至是否相當，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人若能依約履行時，債權人可得享受之一切利益，以為衡量之標準，倘所約定之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異；倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院101 年度台上字第74號判決、同院88年度台上字第1968號判決要旨參照）。本件原告係因被告就系爭房屋內廚房通往陽台之通道從系爭採光門變更為系爭RC牆，進而主張被告違反系爭買賣契約第10條第1款約定，而依約解除系爭買賣契約，已如前述。考量系爭RC牆因為實體牆面，確比系爭採光門有較高之防火功能，被告亦屢屢表示其施工團隊可將系爭RC牆重行施工改回加裝防火門的系爭採光門，雖因本件訴訟，被告並未進行改裝系爭RC牆之變更修補工程，然從整體而言，本件違約情節尚難認屬重大，佐以考量本件買賣總價為682萬元（房地總價632萬元、車位總價50萬元，見本院卷第55頁），原告已繳付其中買賣價款145萬元及預付款10萬元，被告則如期於106年12月29日竣工，107年5月25日取得使用執照（見本院卷第183頁）等契約履約情形，參以系爭房屋所在區域經濟情況、買賣雙方利益等一切情事，本院認依系爭買賣契約第26條第1款約定之違約金比例15％應有過高，爰依民法第252條規定酌減違約金，並認應酌減至系爭房地總價之5％為宜，是原告可請求違約金31萬4,000元【計算式：6,320,000元×5％＝316,000元】。原告起訴雖主張依

買賣總價款682萬元計算違約金，惟依系爭買賣契約第26條第1款約定，已明確載明係依房地總價款計算違約金，故違約金之計算應基於房地價款632萬元為核算，而不應加計車位價款50萬元。

3.至於原告主張依內政部公告之應記載事項及不得記載事項第24條第1款約定：「賣方違反『主要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』之規定者，買方得解除本契約。」同條第3 款：「買方依第1 款或第2 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」，可見被告應賠償之違約金應不得低於房地總價款15%，被告據以主張酌減違約金應不可採云云。惟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1 項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。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。是前開應記載事項乃直接形成契約當事人權利義務之內容，允許以行政監督方式來具體型塑企業經營者與消費者契約內容，而該應記載事項所設定之違約金比例，即構成契約內容之一部，使兩造受該違約金條款之拘束。然而，構成契約之一部並非即指需以此標準給付違約金，上開行政管制所定之違約金比例僅屬斟酌預售屋買賣現況和衡量企業經營者與消費者間關係之通案標準，不因而排除民法第252條酌減違約金之權利，法院仍得就各該約定之違約金計算方式，個案審酌一般客觀事實、社會經濟狀況、違約情節輕重、當事人實際所受損失等一切因素，判斷是否有違約金過高之情狀，以兼顧個案契約雙方之衡平利益，故原告以應記載事項所定違約金比例認不得酌減，並無理由。

㈤被告另抗辯被告尚得安裝系爭採光門，該瑕疵並非無法補正，原告於交付系爭房屋前即以瑕疵存在為由解除契約，應屬無據云云。惟本件原告係依系爭買賣契約第10條第4款、第26條第1款約定為解除契約，並非基於民法瑕疵擔保相關規定。而兩造於系爭買賣契約中，本即約定被告未依約施作系爭採光門，原告即可取得解除契約之權利。原告於被告前述違約事實發生後，嗣以存證信函送達被告為解除契約，即108年7月23日（見本院卷第287頁送達回證），斯時被告確仍未依約施作系爭採光門，並已私自變更為系爭RC牆施作狀態持續，原告據以解除契約，自屬合法，符合系爭買賣契約第26條第1款所定解除權要件，此與系爭房屋是否已交付或可否修復補正均無涉，被告所辯應不可採。被告復辯稱原告遲未按期繳款，而經被告於108年10月9日向原告為解除契約之意思表示云云（見本院卷第195至197頁）。惟本件原告早於108年7月23日即已合法解除系爭買賣契約，被告嗣已無法再為解除系爭買賣契約，而無須為審認。

㈥末按民法第259條規定，契約解除時，當事人互負回復原狀之義務，由他方所受領之給付為金錢者，應附加自受領時之利息償還之。本件原告於108年7月23日合法解除契約，原告自得依系爭買賣契約第26條第1款及民法第259條規定，請求被告返還已給付之買賣價金145萬元及預付款10萬元，並得請求被告償還自受領時起至清償日止之利息31萬8,173元；另依系爭買賣契約第26條第1款約定，原告併得請求被告給付違約金31萬6,000元，已如前述。惟按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性質者，其為懲罰之性質者，債務人履行遲延時，債權人除得請求違約金外，固仍得依民法第233條規定，請求給付遲延利息及賠償其他之損害，如為損害賠償約定之性質者，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）；再按對於利息既無須支付遲延利息，則對於遲延利息，自無須支

付遲延利息，民法第233 條第2 項所謂利息包含遲延利息在內，故對於遲延利息，亦無須支付遲延利息。是以，原告上開利息、違約金（性質上屬損害賠償約定性質）之請求，自不得再請求被告給付利息。

五、綜上所述，原告主張依系爭買賣契約第26條第1款約定、民法第259條規定，請求被告給付218萬4,173元（計算式：145萬元+10萬元+31萬8,173元+31萬6,000元=218萬4,173元），及其中155萬元自108年8月21日起至清償日止，按年息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。

六、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附麗，應併予駁回。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　15　　日

民事第六庭　法　官　賴秋萍

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　　5　　月　　15　　日

書記官　黃國焜

附表：

編號	繳款項目	繳款受領日	繳款金額	計息本金	計息日數	利息(新臺幣)
1	訂金	103年3月10日	14萬元	14萬元	0日	0元
2	簽約金	103年3月10日	55萬元	69萬元	14日	1,323元
3	開工款	103年3月24日	14萬元	83萬元	136日	15,463元
4	地下室連續壁完成	103年8月7日	8萬元	91萬元	679日	84,642元
5	地上5 樓底板完成	105年6月16日	8萬元	99萬元	82日	11,121元
6	地上10樓底板完成	105年9月6日	8萬元	107萬元	94日	12,130元

7	地上15樓底板完成	105年12月9日	8萬元	115萬元	77日	14,996元
8	地上20樓底板完成	106年2月24日	8萬元	123萬元	89日	41,453元
9	地上25樓底板完成	106年5月24日	8萬元	131萬元	231日	19,863元
10	鷹架拆除	107年1月10日	14萬元	145萬元	100日	103,404元
11	預估代收款	107年4月20日	10萬元	155萬元		
					合計	318,173元