

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第11號

原告 洪宗豐

訴訟代理人 成介之律師

複代理人 潘建儒律師

被告 尚義建設有限公司

法定代理人 林韋廷

訴訟代理人 黃文明律師

上列當事人間解除契約等事件，本院於民國一一〇年九月二十三日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按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，民事訴訟法第二十四條定有明文。原告因兩造間於民國一〇八年十一月九日所訂房地車位預售買賣契約（下稱本件買賣契約）所生爭議提起本件訴訟，而本件買賣契約第二十六條約定：「雙方若有任何爭議事項．．．若未克解決而須訴諸訴訟時，則以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院」（見卷第二九頁），本件復非屬法定專屬管轄事件，參諸被告主事務所設在臺北市中山區，在本院管轄區域內，依首揭規定，本院自有管轄權。

01 乙、實體方面

02 一、原告部分：

03 (一) 訴之聲明：

04 1 被告應給付原告新臺幣（下同）一千一百七十一萬八千五
05 百元，及自一〇九年九月十八日起至清償日止，按週年利
06 率百分之五計算之利息。

07 2 願供擔保請准宣告假執行。

08 (二) 原告起訴主張：兩造於一〇八年十一月九日訂立本件買賣
09 契約即房地車位預售買賣契約，約定由原告以總價一千零
10 一十九萬元向被告買受由被告依新北市政府一〇七年建字
11 第六八號建造執照、在坐落新北市三峽區中園段第二一
12 四、二一六、二一九、二二〇、二二二、二二三、四二四
13 地號土地上所興建之地上十一層、地下二層、名為「晶富
14 苑」建案之第二層編號B戶房屋及地下第二層編號6號機
15 械式停車位以及配賦之基地持分，原告業已依約給付全額
16 價金。茲因買賣標的房屋露台與同層樓之A戶房屋臥房窗
17 戶相鄰，原告為安全及隱私考量，乃詢問得否設置採光罩
18 隔離，經被告承諾，並於一〇九年七月二十九日出具保證
19 書一紙，保證在不妨礙逃生空間原則下，在二樓B戶露台
20 施作採光罩隔離，如住戶或管委會有任何爭議，由被告全
21 權負責；原告嗣於一〇九年八、九月間僱工在二樓露台施
22 作採光罩，竟遭其他住戶檢舉，經新北市政府違章建築拆
23 除大隊（下稱新北違建拆除隊）現場勘查認定違規而被迫
24 拆除，後續未獲被告置理。本件買賣契約之買賣標的房屋
25 欠缺被告所保證之品質，原告業於同年九月十六日依民法
26 第三百五十九條規定及本件買賣契約第二十條第二項約
27 定，以存證信函為解除本件買賣契約之意思表示，該信函
28 於翌日到達被告，本件買賣契約業經解除，爰依民法第二
29 百五十九條第一、二款規定及本件買賣契約第二十條第三
30 項約定，請求被告返還原告全數價款一千零一十九萬元，
31 及按總價百分十五計算之違約金一百五十二萬八千五百

元，合計一千一百七十一萬八千五百元，暨自催告翌日即一〇九年九月十八日起算之法定利息。

二、被告部分：

（一）答辯聲明：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔保請准免為假執行。

（二）被告以該公司固出具保證書，但該保證書係兩造締約後八月餘方出具，並非締約前或締約時即約定，且保證書之文義載明係為二樓住戶之安全及隱私考量，以不妨礙逃生空間原則之方式，由被告在二樓露台與A戶臥房窗戶相接處設置一與地面垂直之採光罩予以隔離，且於住戶、管委會爭議時負責溝通，並非同意在二樓露台上方全部施作採光罩，亦未保證合法，原告擅自僱工違規在二樓露台上方全部施作採光罩，致遭其他住戶檢舉拆除，與被告無涉，自無由據以解除本件買賣契約，請求返還價金或給付違約金；本件買賣契約買賣標的於一〇九年九月二十六日已經移轉並點交完畢等語，資為抗辯。

三、原告主張兩造於一〇八年十一月九日訂立本件買賣契約，約定由原告以總價一千零一十九萬元向被告買受由被告依新北市政府一〇七年建字第第六八號建造執照、在坐落新北市三峽區中園段第二一四、二一六、二一九、二二〇、二二二、二二三、四二四地號土地上，所興建之地上十一層、地下二層、名為「晶富苑」建案之第二層編號第B戶房屋及地下第二層編號6號機械式停車位以及配賦之基地持分，原告業已支付全數價金，被告曾於一〇九年七月二十九日出具保證書一紙，保證在不妨礙逃生空間原則下，在二樓B戶露台施作採光罩隔離B戶露台與A戶臥房窗戶，如住戶或管委會有任何爭議，由被告全權負責，原告於一〇九年八、九月間僱工在二樓露台施作採光罩，遭其他住戶檢舉，經新北違建拆除隊現場勘查認定違規而被迫拆除，原告於同年九月十六日以存證信函為解除本件買賣契約之意思表示，該信函於翌日到達被告之事實，業據提出房地車位預售買賣契約書、保證

書、新北違建拆除隊現場勘（稽）查紀錄表、臺北光復郵局第九三六號存證信函暨掛號郵件收件回執、相片為證（見卷第十三至三七、八七、九九頁），核屬相符，其中保證書並與被告所提一致（見卷第七七頁），且均為被告所不爭執，應堪信為真實。

但原告主張本件買賣契約因買賣標的房屋不具被告所保證之品質，而經原告於一〇九年九月十七日依民法第三百五十九條規定及本件買賣契約第二十條第二項約定解除，被告除應返還所收取之價金外，尚應給付按總價百分十五計算之違約金部分，則為被告否認，辯稱：該保證書係兩造締約後八月餘方出具，且文義載明係為二樓住戶之安全及隱私考量，以不妨礙逃生空間原則之方式，由被告在二樓露台與A戶臥房窗戶相接處設置一與地面垂直之採光罩予以隔離，並非同意在二樓露台上全部施作採光罩，亦未保證合法，原告擅自僱工違規在二樓露台上全部施作採光罩，致遭其他住戶檢舉拆除，與被告無涉，不得據以解除本件買賣契約，請求返還價金及給付違約金等語。

四、茲分述如下：

（一）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；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第二百五十九條第一、二款、第三百五十四條第一項前段、第二項、第三百五十九條定有明文。本件買賣契約第十八條「瑕疵擔保責任」第二項約

01 定：「有關本約標之物之瑕疵擔保責任，悉依民法及其他
02 有關法令規定辦理」，第二十條「違約」第二項約定：
03 「乙方（即被告）違反『賣方之瑕疵擔保責任』之規定
04 者，即視為乙方違約，甲方（即原告）得依法解除本契
05 約」，第三項前段約定：「甲方依第一項或第二項解除本
06 契約時，乙方除應將甲方已繳之房地價款還予甲方，如有
07 遲延利息應一併返還，並應同時賠償房地總價款百分之十
08 五之違約金」（見卷第二七頁）。是原告依民法第二百五
09 十九條第一、二款、本件買賣契約第二十條第三項約定請
10 求被告返還全數價金一千零一十九萬元及給付按總價百分
11 之十五計算之違約金一百五十二萬八千五百元、合計一千
12 一百七十一萬八千五百元，以被告所交付之本件買賣契約
13 買賣標的有民法第三百五十四條所定之瑕疵，且解除契約
14 尚非顯失公平，經原告於一〇九年九月十七日依民法第三
15 百五十九條規定及本件買賣契約第二十條第二項約定合法
16 解除為前提。

17 （二）關於本件買賣契約買賣標的有民法第三百五十四條所定之
18 瑕疵一節，原告係提出保證書、新北違建拆除隊現場勘
19 （稽）查紀錄表，主張其在本件買賣契約買賣標的房屋之
20 二樓露台施作採光罩，遭其他住戶檢舉、經主管機關認定
21 違規而被迫拆除，故本件買賣契約買賣標的房屋不具被告
22 以保證書保證之品質，視為被告違約，其自得解除本件買
23 賣契約，被告則以前詞置辯，是本件首應審究者，厥為：
24 本件買賣契約買賣標的房屋是否有欠缺被告所保證品質之
25 瑕疵？

26 1 其中原告據以主張本件買賣契約買賣標的房屋有欠缺被告
27 所保證品質之證據資料即被告所出具之書面，標題為「保
28 證書」，內容記載：「晶富苑二樓B戶露台與二樓A戶臥
29 房窗戶相通，因安全性和隱私權考量之下，由尚義建設公
30 司以不妨礙逃生空間原則下在二樓B戶的露台施作採光罩
31 隔離，若住戶（管委會）有任何爭議，尚義建設全權負

責，未經二樓B戶許可不得要求強制拆除。一式三份，三方各持一份。立書人尚義建設有限公司（公司大小章印文）、二樓A戶：柯博元（簽名）、二樓B戶：洪宗豐（簽名）。中華民國一〇九年七月二十九日」（見卷第三一、七七頁）。

2 至新北違建拆除隊現場勘（稽）查紀錄表所示之現場勘查日期為一〇九年九月二日下午一時許，此觀該表格右上角「日期」欄及右下角電腦標示「2020/9/2 13:01」即明，「完成程度」欄記載「施工中（應立即停工）」（見卷第三三頁）；是原告至遲於一〇九年八月底、九月初即僱工開始施作二樓露台之採光罩，尚未施作完成遂因擅自建造、違反建築法第二十五條第一項、第八十六條第一款之規定遭主管機關勒令停工。

3 次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第九十八條亦有明定。而解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解；解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意；解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，應於文義上及論理上詳為推求，不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意，最高法院十七年上字第一一一八號、十八年上字第一七二七號、十九年上字第二八、五八、四五三號迭著有判例闡釋甚明。經查：

①關於紙保證書中，所謂由被告以不妨礙逃生空間原則下在二樓B戶露台所施作、用以隔離二樓B戶露台與二樓A戶臥房窗戶之採光罩，係指位在二樓B戶露台上、二樓A戶臥房窗戶外側前方、與地面呈垂直、隔戶玻璃牆造型之構造物（含五十五公釐強化膠合霧白玻璃、五十×五十公釐外框），不含其他或任何與地面平行、類似屋頂、雨遮

之構造，已經兩造當庭供承明確（見卷第一八四、一八五頁筆錄），核與被告所提臺北龍江路郵局第二九三號存證信函暨附件平面圖、保證書（見卷第七三至七七頁）、原告所提報價單、電子通訊對話列印、估價單（見卷第九一、一二六、一三二、一四九頁）所示一致。

②該保證書簽立時間為一〇九年七月二十九日，斯時不唯距離一〇八年十一月九日兩造簽立本件買賣契約已有八月餘之久，且距離原告僱工在買賣標的房屋二樓露台施作採光罩之一〇九年八月底、九月初亦僅區區月餘，參諸兩造商議露台施作採光罩之樣式，及各自委請廠商出具報價單、估價單，均發生於是紙保證書簽立前之同年六月四日至七月二十二日間，有電子通訊對話列印、報價單、估價單可稽（見卷第八九、九一、一二三至一三三、一四九頁），而本件買賣契約之買賣標的房屋倘尚未興建完成，兩造均應無從委請廠商丈量現場尺寸、規劃設計採光罩型態後提出報價或估價，足見該保證書簽立時，本件買賣契約買賣標的房屋應已經大致興建完成，斯時二樓B戶房屋買受人即原告、二樓A戶房屋買受人即訴外人柯博元因而得以察覺，專供二樓B戶房屋住戶使用之露台鄰接二樓A戶房屋臥室之窗戶，不唯二樓A戶房屋之使用人可能自該臥室窗戶闖入二樓B戶房屋專用露台，進而自連通該專用露台之二樓B戶房屋廚房後門進入二樓B戶房屋，且二樓B戶房屋之使用人亦得輕易在專用露台上，由二樓A戶房屋臥室之窗戶窺視該臥房內景象，甚而自該窗戶侵入二樓A戶房屋，對於二樓A戶及B戶房屋住戶均產生家戶門禁安全及隱私權維護之疑慮。

③而隔離設施採用採光罩型式，應係考量不妨礙二樓A戶逃生及臥室採光與景觀，蓋隔離設施係設置在二樓A戶臥房窗戶外，如為不透明或緊急時無法立即破壞、穿透之材質、型式，顯然將嚴重阻礙、影響二樓A戶房屋臥室之景觀、採光以及避難逃生通路。

01 ④且是紙保證書上除有被告公司及負責人之印文外，亦有二
02 樓B戶房屋買受人即原告、二樓A戶買受人柯博元之簽
03 名，並由三方各持一份，已如前述，亦即是紙保證書內容
04 並非被告單方表示，而係經兩造及柯博元三方商議後之合
05 意結果。

06 ⑤再者，保證書文義載明由「被告」在不妨礙逃生空間原則
07 下，在二樓B戶房屋專用露台施作一隔離二樓B戶房屋專
08 用露台與二樓A戶房屋臥房窗戶之採光罩，另於其他住
09 戶、管理委員會有爭議時全權負責，而該等設施如為合
10 法，其他住戶或管理委員會豈有爭議之餘地？又何來要求
11 強制拆除之權利？顯見保證書三方均明瞭被告依該保證書
12 所設置之隔離採光罩，不符建築法規之規定，有遭其他住
13 戶、管理委員會要求強制拆除之風險。

14 ⑥綜合前開所敘，是紙保證書所載「在不妨礙逃生空間原則
15 下，在二樓B戶房屋專用露台施作一隔離二樓B戶房屋專
16 用露台與二樓A戶房屋臥房窗戶之採光罩」，並非本件買
17 賣契約訂立時，所約定買賣標的房地之內容或品質之保
18 證，而係買賣標的房屋興建完成後、交付前，針對新發現
19 買賣標的將來可能產生之使用上不便情形，由買賣雙方
20 （暨第三人柯博元）合意新增之出賣人無償給付項目，不
21 在本件買賣契約所定被告給付義務範圍內，非原告以買賣
22 價金買受之標的，非屬本件買賣契約兩造對待給付內容之
23 一部，且不符建築法規，有遭強制拆除風險，是項給付性
24 質亦非買賣標的品質之保證，被告縱未履行亦不生滅失或
25 減少原買賣標的價值或效用情事，無民法第三百五十四條
26 出賣人瑕疵擔保規定之適用，堪以認定。

27 4 況本件原告未待被告依保證書之約定在二樓B戶房屋專用
28 露台施作一隔離二樓B戶房屋專用露台與二樓A戶房屋臥
29 房窗戶之採光罩，旋率爾於買賣標的點交前之一〇九年八
30 月底、九月初，自行僱工在二樓B戶房屋專用露台施作遠
31 逾保證書所定範圍及效用之大面積採光罩，致遭檢舉、經

01 主管機關勒令停工並拆除，迭已提及，縱認保證書所載隔
02 離採光罩亦為買賣標的內容之一部（僅係假設，並非矛
03 盾），原告既未定期催告並待被告履行，即自行於移轉占
04 有前出資設置隔離採光罩，復擅自違規在專用露台上建置
05 其他大面積採光罩致遭檢舉停工拆除，自不能以被告未及
06 依保證書所載設置隔離採光罩，據以稱被告所交付之買賣
07 標的房屋，欠缺所保證之品質。

08 5 綜上，保證書所載「在不妨礙逃生空間原則下，在二樓B
09 戶房屋專用露台施作一隔離二樓B戶房屋專用露台與二樓
10 A戶房屋臥房窗戶之採光罩」，並非本件買賣契約訂立
11 時，所約定買賣標的房地之內容或品質之保證，而係買賣
12 標的房屋興建完成後、交付前，針對新發現買賣標的將來
13 可能產生之使用上不便情形，由買賣雙方合意新增之出賣
14 人無償給付項目，不在本件買賣契約所定被告給付義務範
15 圍內，是項給付性質亦非買賣標的品質之保證，無民法第
16 三百五十四條出賣人瑕疵擔保規定之適用，並無證據足認
17 本件買賣契約買賣標的房屋有欠缺被告所保證品質之瑕
18 疵。

19 （三）既無證據足認本件買賣契約買賣標的房屋有欠缺被告所保
20 證品質之瑕疵，被告自無由視為違約，則原告於一〇九年
21 九月十七日依民法第三百五十九條規定及本件買賣契約第
22 二十條第二項約定，以存證信函為解除本件買賣契約之意
23 思表示，不生解除本件買賣契約之效力甚明，本件買賣契
24 約仍有效存在，原告進而依民法第二百五十九條第一、二
25 款規定、本件買賣契約第二十條第三項約定，請求被告返
26 還原告全數價款一千零一十九萬元，及按總價百分十五計
27 算之違約金一百五十二萬八千五百元，合計一千一百七十
28 一萬八千五百元，難認有據。

29 五、綜上所述，兩造、訴外人柯博元於一〇九年七月二十九日簽
30 立之保證書，所約定由被告以不妨礙逃生空間原則下在二樓
31 B戶露台施作、用以隔離二樓B戶露台與二樓A戶臥房窗戶

之採光罩，係指位在二樓B戶露台上、二樓A戶臥房窗戶外側前方、與地面呈垂直、隔戶玻璃牆造型之構造物，不含其他或任何與地面平行、類似屋頂、雨遮之構造，保證書所載並非本件買賣契約訂立時，所約定買賣標的房地之內容或品質之保證，而係買賣標的房屋興建完成後、交付前，針對新發現買賣標的將來可能產生之使用上不便情形，由買賣雙方合意新增之出賣人無償給付項目，不在本件買賣契約所定被告給付義務範圍內，是項給付性質亦非買賣標的品質之保證，無民法第三百五十四條出賣人瑕疵擔保規定之適用，並無證據足認本件買賣契約買賣標的房屋有欠缺被告所保證品質之瑕疵，被告亦無從視為違約，原告於一〇九年九月十七日依民法第三百五十九條規定及本件買賣契約第二十條第二項約定，以存證信函為解除本件買賣契約之意思表示，不生解除本件買賣契約之效力，本件買賣契約未經合法解除、仍有效存在，從而，原告依民法第二百五十九條第一、二款規定、本件買賣契約第二十條第三項約定，請求被告返還原告全數價款一千零一十九萬元，及按總價百分十五計算之違約金一百五十二萬八千五百元，合計一千一百七十一萬八千五百元，及自催告翌日即一〇九年九月十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，洵屬無據，不應准許，爰予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，爰併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認於判決結果不生影響，爰不一一論列；又原告曾於一一〇年六月二十三日以準備二狀主張被告謊稱「本件買賣契約買賣標的房屋之二樓露台三分之一範圍得施作採光罩」，致其陷於錯誤訂立本件買賣契約，而依民法第九十二條規定以該書狀為撤銷與被告訂立本件買賣契約之意思表示云云（見卷第一一九、一二〇頁書狀），惟經本院行使闡明權，請原告訴訟代理人確認原告就此項主張是否另追加訴訟標的請求權基礎（見卷第一五四頁筆錄），原告迄至本院言詞辯論終結時止，均未就是項主張追加其他訴訟標的請求

01 權基礎，而本件訴訟標的請求權基礎為民法第二百五十九條
02 第一、二款、本件買賣契約第二十條第三項，要以買賣標的
03 有瑕疵、本件買賣契約經「解除」為前提要件，與本件買賣
04 契約是否經「撤銷」無涉，本院爰不審究原告此部分主張，
05 併此敘明。

06 據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第七十八條，
07 判決如主文。

08 中 華 民 國 110 年 10 月 14 日
09 民事第四庭 法 官 洪文慧

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 10 月 14 日
14 書記官 顏子薇