

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第778號

上訴人 查少玲

訴訟代理人 陳鼎駿律師

張筑穎律師

上訴人 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 魯奐毅

訴訟代理人 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，兩造對於中華民國109年3月18日臺灣臺北地方法院108年度訴字第218號第一審判決各自提起上訴，查少玲並為訴之追加，本院於111年1月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

上訴人宏泰人壽保險股份有限公司應另給付上訴人查少玲新臺幣壹萬肆仟叁佰陸拾貳元。

本判決所命給付，於上訴人查少玲以新臺幣肆仟伍佰元供擔保後得假執行；但上訴人宏泰人壽保險股份有限公司以新臺幣壹萬肆仟叁佰陸拾貳元供擔保後得免為假執行。

第二審訴訟費用（含追加之訴）由上訴人宏泰人壽保險股份有限公司負擔百分之七十，餘由上訴人查少玲負擔。

事實及理由

一、程序方面：

（一）按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，民事訴訟法第446條第1項前段定有明文。經查，上訴人查少玲（下稱查少玲）於本院民國110年10月19日言詞辯論期日追加聲明：「上訴人宏泰人壽保險股份有限公司（下稱宏泰人壽）應另給付查少玲新臺幣（下同）1萬4362元」（見本院卷(二)第210

頁)；宏泰人壽於程序上同意(見同頁)，應准許查少玲追加，先予說明。

(二)次按「不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加」，民事訴訟法第256條設有明文。查少玲於原審先位聲明請求350萬2483元本息，備位聲明請求199萬2084元本息；嗣於本院表示先位聲明已包含備位聲明在內，僅訴訟標的為預備關係(見本院卷(二)第365頁)，是查少玲備位聲明已併入先位聲明，附此敘明。

(三)又按「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。六、如不許其提出顯失公平者」，民事訴訟法第447條第1項第3、6款亦定有明文。宏泰人壽於本院提出個別磋商條款為證據(見本院卷(一)第355-359頁)，查少玲反對其提出新防禦方法(見同卷第568頁)。由於宏泰人壽係補充原審防禦方法，如不許其提出顯失公平，應准許宏泰人壽提出上開資料，併此說明。

二、查少玲主張：兩造於103年4月28日簽訂房屋土地預定買賣契約書(下稱系爭契約)，伊購買宏泰人壽坐落新北市淡水區新市段000○0○地號土地上，「海洋都心2」建案編號F8棟25樓預售屋與基地應有部分(下合稱系爭房地，分別稱為系爭房屋、系爭土地，房屋門牌號碼現為新北市淡水區新市○路0段000號25樓)及停車位1個，總價849萬元。伊依約給付買賣價金182萬元，以及代書費等代收款共10萬元，合計192萬元；但是，伊在107年9、10月間驗屋，發現系爭房屋由廚房通往陽台之三合一採光通風門(下稱採光門)，遭宏泰人壽逕以RC牆替代，不符系爭契約附件四所定建材，且影響通行等功能。伊於107年11月16日發函催告於5日內改善，否則即解約，同年12月10日再度以起訴狀表達解約意旨。系爭契約既經伊以第10條第1、4款解除，宏泰人壽應返還前述價金等款項192萬元，賠償違約金127萬3500元，並加計已發生利息32萬3345元，合計351萬6485元(僅請求350萬2483元

01)。若是宏泰人壽得片面變更為RC牆，伊得依系爭契約第11
02 條第5款解約，並請求支付199萬2084元。爰先位依據系爭契
03 約第26條第1款、民法第259條第1、2款、第179條；備位依
04 據系爭契約第11條第5款、民法第259條第1、2款之規定，訴
05 請：宏泰人壽應給付查少玲350萬2483元，及其中192萬元自
06 107年12月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並願
07 供擔保請准宣告假執行等語（逾此部分之請求，未據聲明不
08 服，不在本院審理範圍。於本院另追加請求1萬4362元）。

09 三、宏泰人壽則以：依據訴外人財團法人台灣建築中心（下稱台
10 灣建築中心）所製做防火避難綜合檢討報告書及評定書，系
11 爭房屋廚房通往陽台採光門欠缺防火功能，伊遂依據變更設
12 計程序，在105年2月1日通知查少玲將採光門變更為RC牆。
13 再者，系爭契約第10條第1款係規範系爭房屋已施作設施所
14 使用建材設備之施工標準，並非規範未依約定施作或未依約
15 變更項目，故查少玲無從據此解除契約。縱使（僅屬假設）
16 伊未依約施作採光門，惟伊尚未交屋，故查少玲無從主張物
17 之瑕疵擔保責任以解除契約；何況，上開情狀非瑕疵重大或
18 不能補正，更未達到無法居住程度，故查少玲解約係顯失公
19 平。再其次，查少玲就第11至14價期金遲未給付，經伊催告
20 未果，依系爭契約第21條第1款第3目約定，伊得拒絕交屋；
21 嗣伊在108年3月28日發函解約，故查少玲無從再解約。何
22 況，查少玲並未證明受有損害，且停車位價金125萬元與前
23 開爭議無涉，故違約金應酌減至0元等語，資為抗辯。

24 四、原審就查少玲請求，判決：宏泰人壽應給付查少玲259萬098
25 3元，及其中192萬元自107年12月11日起至清償日止，按年
26 息5%計算之利息；並為准、免假執行之宣告。另駁回查少
27 玲其餘請求。

28 查少玲上訴、追加與答辯聲明：(一)原判決駁回查少玲後開第
29 (二)項之訴部分廢棄；(二)宏泰人壽再應給付查少玲91萬1500
30 元，及自107年12月21日起至清償日止按年息百分之五計算
31 之利息；(三)追加聲明：宏泰人壽應另給付查少玲1萬4362

01 元；(四)願供擔保請准宣告假執行；(五)宏泰人壽上訴駁回。

02 宏泰人壽上訴與答辯聲明：(一)原判決不利於宏泰人壽部分廢
03 棄；(二)上開廢棄部分，查少玲第一審之訴及假執行之聲請均
04 駁回；(三)查少玲上訴及追加之訴均駁回；(四)如受不利判決，
05 願供擔保請准宣告免為假執行。

06 五、兩造不爭執事項：（見本院卷(一)148-149、128、153、167-1
07 68、178頁）

08 (一)兩造於103年4月28日簽訂系爭契約，查少玲以849萬元向宏
09 泰人壽購買「海洋都心2」建案之系爭房地及停車位1個，系
10 爭房地價金為724萬，車位價款為125萬元（見本院卷(一)第19
11 5-339頁契約書）。

12 (二)查少玲已依約給付價金182萬元、代收款10萬元（代書費、
13 規費、瓦斯管線費、管理費等），合計192萬元整；各筆款
14 項繳付日期如附表。

15 (三)系爭房屋於106年12月29日竣工，107年5月25日取得新北市
16 政府工務局107淡使字第00181號使用執照（見原審卷(一)第21
17 9頁使用執照存根）。

18 (四)宏泰人壽於107年7月20日寄發驗屋通知書，請查少玲於107
19 年8月2日驗屋；實際驗屋日期為107年9月11日，第二次複驗
20 為107年10月27日。系爭房屋尚未點交、移轉所有權（見原
21 審卷(一)第337頁107年9月11日驗屋單）。

22 (五)系爭房屋廚房通往陽台部分，依建造執照與系爭契約附件四
23 「工作陽台門」項目，其設計為三合一採光通風門（即採光
24 門），現為RC牆（見本院卷(一)第273頁契約書附件四、第128
25 頁）。

26 (六)兩造不爭執下列文件之形式真正：（見本院卷(二)365、369
27 頁）

28 (1)被證3、原證25：水星防火工程顧問有限公司103年5月防
29 火避難綜合檢討報告書最終版（摘要）。

30 (2)原證27、上證A1：財團法人台灣建築中心103年6月9日防
31 火避難綜合檢討評定書（摘要）。

01 (3)原證26：財團法人台灣建築中心106年8月10日防火避難綜
02 合檢討評定書（摘要）。

03 六、本件爭點為：(一)本件有無系爭契約第10條第1款之適用？(二)
04 宏泰人壽是否依約辦理採光門之變更設計？(三)如宏泰人壽違
05 約，查少玲是否已解除契約？(四)如查少玲已解約，得請求金
06 額為何？茲就兩造論點分述如下。

07 七、關於本件有無系爭契約第10條第1款之適用方面：

08 查少玲主張採光門屬於系爭契約第10條第1款所約定建材，
09 宏泰人壽將採光門改為RC牆，應徵得查少玲同意（見本院卷
10 (二)第285-293頁）。為宏泰人壽所否認。經查：

11 (一)按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
12 之辭句」，民法第98條定有明文。次按所謂探求真意，應從
13 該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性
14 客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律
15 效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結
16 果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院109年度
17 台上字第38號判決意旨參照）。

18 (二)查系爭契約第10條第1款約定：「施工標準悉依核准之工程
19 圖樣與說明書及本契約【附件四】之建材設備表施工，除經
20 甲方（指查少玲）同意，不得以同級品之名義變更建材設備
21 或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方（指宏泰人壽
22 ）能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備
23 ，或所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之
24 建材設備或補償價金者，不在此限」，又系爭契約附件四建
25 材設備約定：「門窗：二、地上三樓（含）以上住家…(四)工
26 作陽台門：採錦鋐或中華或三協大同或昭和或國賓或YKK之
27 三合一採光通風門」（見本院卷(一)第217-219、271-273頁契
28 約文件）。再依系爭契約附圖一房屋平面圖以及對照圖所示
29 ，系爭房屋於廚房與工作陽台間原設有通道，並裝設採光門
30 （見本院卷(一)第319頁、原審卷(一)第113-115頁）。宏泰人壽
31 亦於原審108年4月9日庭期表示：「廚房通往陽台之採光門

01 確實為原證1契約附件4『工作陽台門』之部分」（見原審卷
02 (一)第206頁）。可知兩造約定系爭房屋廚房與工作陽台之間
03 為採光門，依上開條款，應徵得查少玲同意，宏泰人壽始得
04 變更採光門設計。

05 (三)宏泰人壽固然辯稱，系爭契約第10條第1款係規範系爭房屋
06 已施作設施所使用建材設備之施工標準，並非規範未依約施
07 作之工作項目或變更約定施作工作項目之情形云云（見本院
08 卷(二)第301-309頁）。惟查：

09 (1)系爭契約第10條第1款約定施工標準應依附件四之建材設
10 備表施工，且宏泰人壽在原審表示廚房通往陽台之採光門
11 即為前述附件四之「工作陽台門」，已如前述。解釋上，
12 宏泰人壽興建系爭房屋達於竣工程度，並已領得使用執照
13 （見不爭執事項(三)），如採光門遭其他建材取代，且未經
14 查少玲同意（詳後述），顯已違反系爭契約第10條第1款
15 依約施工之目的。

16 (2)再者，若依宏泰人壽所稱，已施作採光門但品質不符約
17 定，承買人得主張宏泰人壽違反系爭契約第10條第1款；
18 全然未施作採光門，改以其他設備替代時，承買人卻無從
19 主張宏泰人壽違反上開條款；顯將造成輕重失衡。亦即同
20 屬未施作約定採光門，實際所施作採光門品質較差者，買
21 方得主張宏泰人壽違反前述條款，至於現場以其他設備取
22 代採光門以致毫無採光門設施者，其違約情形較嚴重，但
23 是買方反而不得主張該條款權利。是以宏泰人壽此一解釋
24 方法，實與系爭契約經濟目的、一般社會之理性客觀認
25 知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果
26 不符，且有違誠信原則，自非當事人真意，故本院難以採
27 納。

28 (3)再其次，前開採光門現為RC牆（見不爭執事項(五)）；而RC
29 牆顯非系爭契約附件四所列舉錦鉉、中華、三協大同、昭
30 和、國賓、YKK各家廠牌、材質、規格之門扇。且RC牆欠
31 缺採光門所具有通行、通風及採光之功效，其品質和效用

01 顯低於採光門。尤應認為宏泰人壽在系爭契約所定採光門
02 位置，實際施作為RC牆，涉及建材是否符合系爭契約第10
03 條第1款施工標準之爭執。

04 (四)是以查少玲主張宏泰人壽未施作採光門，逕以RC牆代替，致
05 生爭議，確有系爭契約第10條第1款之適用。

06 八、關於宏泰人壽是否依約辦理採光門之變更設計方面：

07 查少玲主張宏泰人壽並未依系爭契約第13條第1款第2目徵得
08 其書面同意，其擅自將採光門變更為RC牆，違反系爭契約第
09 10條第1款等語（見本院卷(二)第67-73頁）。為宏泰人壽所否
10 認。經查：

11 (一)系爭契約第13條第1款第2、4目約定：「一、建築設計變更
12 之申請依下列各款為之：(二)辦理變更時，甲方需親自於乙方
13 所提供之工程變更單上簽認（含變更圖說），且不得有違建
14 管法令等。(四)工程變更或選認事項如甲方無法簽認時，則依
15 原圖及乙方選定建材施工」（見本院卷(一)第221-223頁）。
16 是兩造明定變更設計時，應由查少玲在宏泰人壽所提供工程
17 變更單上簽認。經核：

18 (1)宏泰人壽固然寄送105年3月1日室內工程變更通知書（含
19 建築平面圖、機電平面圖、標準建材確認表、不辦理工程
20 變更同意書等附件）予查少玲，其上記載：「承蒙台端愛
21 護訂購海洋都心二房屋戶別F8-25F乙戶，…本次辦理變更
22 相關事宜如下：日期：105/04/01~105/06/30…變更項
23 目：本戶室內隔間、水電插座暨開關相關位置確認。…為
24 配合整體施工進度安排及維護全體客戶權益，若台端逾期
25 未辦理本次室內工程變更事宜，則本公司即依本次寄發之
26 建築/水電平面圖及不辦理工程變更同意書上所載之標準
27 建材施工，…」（見原審卷(一)第321-329頁。宏泰人壽主
28 張通知書日期實為105年2月1日，見本院卷(二)第310頁）。
29 惟查少玲收受通知書後，並未將「不辦理工程變更同意
30 書」（意指屋主不同意變更設計）寄還，此為兩造所不爭
31 （見本院卷(二)第73、311頁）；則宏泰人壽所為上開變更

設計既未經查少玲簽認，其遽認查少玲對於變更設計並無異議云云，顯與系爭契約所定變更設計程序不符，已有未合。

(2)次按意思表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他習用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人推知其意思。而默示之意思表示與單純之沈默有別，單純之沈默除經法律明定視為已有某種意思表示外，不得即認係表示行為（最高法院102年度台上字第682號判決意旨參照）。查少玲未將「不辦理工程變更同意書」寄還，充其量為單純沈默，尚無從推論其默示同意宏泰人壽變更為RC牆。至於宏泰人壽主張查少玲收信後曾索取家具配置圖一節（見本院卷(二)第309-311頁），由於家具配置圖並非工程變更通知書附件，且與採光門變更設計無關，是以縱有此情，仍無從推論查少玲已同意宏泰人壽所提議變更設計。

(3)宏泰人壽另稱查少玲於107年9月11日驗屋時，並未就採光門之變更表示異議，可見其同意變更設計，並舉驗屋單為證（見本院卷(二)第309-311頁、原審卷(一)第337頁）。然而，驗屋單所列項目僅屬例示性質，而未含上開變更設計項目，則查少玲事後蒐集資料發覺宏泰人壽建材不符合約定，仍得主張相關權利；故宏泰人壽前開辯詞，亦無可取。

(二)宏泰人壽又稱個別磋商條款第6條已修正系爭契約第20條驗收程序之效力，驗屋單既未記載採光門發生瑕疵，應視為此部分無瑕疵云云（見本院卷(一)第368頁）。惟查：

(1)按「本法所用名詞定義如下：七、定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款…。八、個別磋商條款：指契約當事人個別磋商而合意之契約條款。九、定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約」消費者保護法第2條第7、8、9款定有明文。

01 次按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日
02 以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容」、「違反
03 第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主
04 張該條款仍構成契約之內容」，同法第11條之1第1、3項
05 亦定有明文。依上開規定，企業經營者與消費者訂立之定
06 型化契約條款，應予消費者30日以內之合理審閱期間，如
07 未予消費者合理之審閱期間，除消費者主張該條款有效
08 外，該條款即不構成契約之內容。又企業經營者固得與
09 消費者合意訂立個別磋商條款，然而，個別磋商條款須經
10 契約當事人個別磋商後合意，如係企業經營者於締約前事
11 先擬定，不論其為印刷、影印或手寫，本質上仍屬定型化
12 契約條款，應給予消費合理審閱期間。

13 (2)宏泰人壽固提出上證2之「個別磋商條款」1份為證（見本
14 院卷(一)第355-359頁）。嗣本院109年11月23日準備程序當
15 庭勘驗前述個別磋商條款原本並拍照附卷（見本院卷(一)第
16 507-520頁）。宏泰人壽亦當庭陳明：「（問：有無宏泰
17 人壽上證2手寫條款原本？…）（宏泰人壽：提出上證2手
18 寫條款原本，當庭拍照，閱後發還）這是訂在契約的前
19 面，是契約的附件」、「（問：宏泰人壽當庭提出這份手
20 寫條款是影印本還是手寫的原本？）手寫的條款是有影印
21 過，但手寫條款經過簽名蓋章的部分都是108年4月28日當
22 天按照手寫原本的日期簽章的。手寫條款是一式二份，簽
23 約時我們有把經過簽章的手寫條款給對方一份」等語（見
24 本院卷(一)第484-485頁）。宏泰人壽並未提出兩造在103年
25 4月28日簽約前磋商資料，且前開個別磋商條款係影印
26 本，可知此為宏泰人壽事先擬定並大量使用之預售屋買賣
27 文件，依前開說明，前述手寫再影印之個別磋商條款仍屬
28 定型化契約條款，應給予消費者審閱期間（系爭契約審閱
29 期間為5日，見本院卷(一)第199頁）。茲宏泰人壽既未證明
30 已給予適當審閱期間，則查少玲辯稱個別磋商條款不構成
31 系爭契約之一部（見本院卷(二)第83頁），洵屬有據。是10

01 7年9月11日驗屋單雖未記載採光門之缺失（見原審卷(一)第
02 337頁），宏泰人壽仍援引個別磋商條款第6條，主張採光
03 門項目應視為無瑕疵一節，自非可取。

04 (三)宏泰人壽復辯稱，涉及防火避難規劃時，僅須評定機關審查
05 通過，再依變更使用辦法辦理變更使用程序，並取得該戶建
06 物所有權人（目前仍為宏泰人壽）同意即可；毋庸徵得查少
07 玲同意云云（見本院卷(二)第331-334頁）。然而：

08 (1)新北市政府工務局108年6月6日新北工建字第1081032017
09 號函略稱：「說明、四、(二)有關取得使用執照後外牆變更
10 倘涉及防火避難綜合檢討認可評定內容，應經防火避難綜
11 合檢討認可評定機關審查通過，並依『建築物使用類組及
12 變更使用辦法』辦理變更使用程序，倘變更陽台與室內間
13 之外牆應取得該戶建物所有權人同意，並符合公寓大廈規
14 約內容」（見原審卷(一)第377-378頁）。可見防火避難規
15 劃有修改之必要，且經評定機關審查通過，並辦理變更使
16 用程序，再經所有權人同意，得逕行變更相關設計。

17 (2)其次，系爭房屋關於廚房通往陽台之設計，原本即為三合
18 一通風採光門，已於103年6月9日評定完成，此有台灣建
19 築中心103年6月9日中建安字第1032060810函評定通過之
20 「評定書編號：TABC防火避難/102EC055C」（業經內政部
21 103年6月25日認可通過）之防火避難綜合檢討評定書節本
22 在卷可稽（見原審卷(二)231-233頁），兩造均不爭執其形
23 式之真正（見不爭執事項(六)）。且上開評定書所附之E/F
24 棟防火區劃、防煙區劃及安全區劃平面圖之內，系爭房屋
25 關於廚房通往陽台之設計，於該次送審時即為系爭採光門
26 （見原審卷(二)第193、239頁）。宏泰人壽復自承主管機關
27 並未要求變更設計（見本院卷(二)第36頁）。可知系爭房屋
28 原有採光門設計，業經台灣建築中心103年6月9日評定通
29 過其防火避難規劃。

30 (3)至於水星防火工程顧問有限公司103年5月防火避難綜合檢
31 討報告書（最終版）節本雖記載：「6. 地上各樓層居室A3

01 、A5、B3、B5、C3、C5、E3、E5、F3、F5、H3、H5、I3、
02 I5之廚房若發生火災，如何防止火煙由陽台延燒至臥室，
03 請確認」、「4.P2-59本案各樓層部分廚房外側開口緊臨
04 臥室窗戶，如何避免火災延燒？」；蔡匡忠委員並就上開
05 問題表示「本案地上各層居室A3、A5、B3、B5、C3、C5、
06 E3、E5、F3、F5、H3、H5、I3、I5廚房通往陽台之門已改
07 為1小時防火時效之防火門，避免廚房發生火災時火煙由
08 陽台延燒至臥室之情況發生」等語（見原審卷(二)第185-18
09 9頁）。是以前開疑義僅為蔡匡忠委員個人意見，並非全
10 體審查委員之結論，何況蔡委員所質疑防火規劃之建物，
11 並不含系爭房屋（位於F8）在內，也未提議以RC牆代替採
12 光門；則宏泰人壽遽稱系爭房屋採光門有必要變更為RC
13 牆，不必徵得查少玲（尚未取得所有權）同意云云，自無
14 可取。

15 (四)綜上，宏泰人壽將採光門變更為RC牆，並未依第13條第1款
16 第2目取得查少玲書面同意，是以此部分變更設計自屬違約
17 。則宏泰人壽逕自施作為RC牆，即已違反系爭契約第10條第
18 1款之約定。

19 九、關於查少玲是否已解除契約方面：

20 (一)按系爭契約第10條第4款、第26條第1款約定：「乙方如有違
21 反前3款之情形，雙方同意依本契約第26條違約條款辦理」
22 、「除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反『主要建材
23 及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』、『瑕疵
24 擔保責任』之規定者，甲方得解除契約…」（見本院卷(一)第
25 219、245頁）。依上開條款，宏泰人壽未依系爭契約附件四
26 施作採光門且未經查少玲同意變更設計時，查少玲得逕行解
27 約。

28 (二)經查，宏泰人壽並未依據系爭契約第10條第1款安裝採光門
29 ，逕自施作RC牆，已如前述，嗣查少玲於107年11月16日發
30 函，要求宏泰人壽5日內說明是否經其同意變更設計，逾期
31 即解約等語（見原審卷(一)第225-228頁）；依其意旨，寓有

01 宏泰人壽應在5日內說明變更設計依據，否則即應補正為採
02 光門。嗣宏泰人壽於同年月18日回函，認為基於防火避難及
03 安全考量，有必要將採光門變更為RC牆；查少玲無從解約等
04 語（見同卷第233-234頁）。足認宏泰人壽拒絕將RC牆補正
05 為採光門，而催告期屆滿前均未補正，查少玲自得解約。嗣
06 查少玲於起訴狀再度表示解約意旨，該書狀影本於107年12
07 月25日寄達宏泰人壽（見原審卷(一)第15、125頁），故系爭
08 契約業經查少玲合法解除。

09 (三)宏泰人壽固然辯稱前開RC牆爭議，核屬物之瑕疵擔保責任，
10 查少玲於交屋後始得主張相關權利；系爭房屋尚點交，致查
11 少玲無從據此解約。且查少玲就11至14期價金給付遲延，依
12 系爭契約第21條第1款第3目約定，其得拒絕交屋。嗣於108
13 年3月28日向查少玲發函解約云云（見本院卷(二)第324-329、
14 313-317頁）。查系爭契約第21條第1款第3目固然約定：
15 「乙方應於使用執照核發日起六個月，通知甲方進行交屋。
16 但甲方如有違約情事者不在此限，於交屋時雙方應履行下列
17 各目義務：(三)甲方繳清各項款項及費用」（見本院卷(一)第23
18 9-241頁）。惟查少玲並非以物之瑕疵擔保責任為解約依
19 據，是以無論其是否積欠價金，均不影響其依據系爭契約第
20 10條第4款、第26條第1款行使解除權。系爭契約既至遲於10
21 7年12月25日經查少玲合法解除，宏泰人壽即無從於108年3
22 月28日發函再為解約。

23 (四)宏泰人壽復稱其將採光門施作為RC牆，業經建築師簽證並通
24 過評定，並非重大或不能補正之瑕疵，且系爭房屋並未達到
25 「無法居住」程度，故查少玲解除契約為顯失公平云云（見
26 本院卷(二)第335-338頁）。惟查，宏泰人壽既主張採光門涉
27 及防火避難規劃，可知在採光門位置確屬系爭房屋重要設
28 備。其次，RC牆欠缺採光門所具有通行、通風及採光之功
29 效，是此一瑕疵並非輕微，查少玲前於107年11月16日發函
30 要求5日內提出說明、補正，嗣遭宏泰人壽回絕，亦如前
31 述；可見宏泰人壽已拒絕改正為採光門，則查少玲行使解約

01 權，並無不妥。則宏泰人壽空言查少玲解約契為顯失公平云
02 云，殊無可取。

03 十、關於查少玲得請求金額方面：

04 (一)按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
05 規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領
06 之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自
07 受領時起之利息償還之」，「無法律上之原因而受利益，致
08 他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
09 已不存在者，亦同」，民法第259條第1、2款、第179條定有
10 明文。經查，查少玲已於附表時間分別支付買賣價金182萬
11 元、代收款10萬元，合計192萬元（見不爭執事項(二)）；嗣
12 查少玲解除系爭契約，自得請求返還前開192萬元。其次，
13 自附表所示各筆款項交付日起，計至起訴日即107年12月10
14 日為止，利息共32萬3345元（詳如附表，於原審請求30萬89
15 83元，二審追加1萬4362元），是查少玲此部分請求，亦屬
16 有據。

17 (二)次按系爭買賣契約第26條第1款約定：「除經雙方個別磋商
18 同意之約定外，乙方違反『主要建材及其廠牌、規格』、
19 『開工及取得使用執照期限』、『瑕疵擔保責任』之規定
20 者，甲方得解除本契約；解約時乙方應退還甲方已兌現之房
21 地價款外，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償依房地
22 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
23 約金金額超過已兌現價款者，則以已兌現價款為限」（見本
24 院卷(一)第245頁）。再按「約定之違約金額過高者，法院得
25 減至相當之數額」，民法第252條亦定有明文。另按約定之
26 違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人
27 可得享受之一切利益為衡量之標準，而非以僅約定一日之違
28 約金額若干為衡量之標準（最高法院51年台上字第19號判例
29 意旨參照）。又按違約金是否相當，應依一般客觀事實、社
30 會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所
31 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（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。經查：

(1)兩造不爭執系爭買賣契約第26條第1款違約金為損害賠償預定性質（見本院卷(一)第412、414頁）。再者，上開條款已約定違約金計算基礎為系爭房地價款，參以停車位地點為地下3層（見本院卷(一)第201頁），其地點及功能均與系爭房屋有別，且採光門遭設置RC牆，對於停車位使用並無影響；是以計算違約金，僅應以系爭房地價款724萬元為基礎。查少玲主張另應考慮停車位價款125萬元云云（見本院卷(二)第101-103頁），尚非可採。

(2)再者，系爭房屋於106年12月29日竣工，107年5月25日領得使用執照；嗣宏泰人壽於107年7月20日寄發驗屋通知書，請查少玲於107年8月2日驗屋；實際驗屋日期為107年9月11日，第二次複驗為107年10月27日（見不爭執事項(三)(四)）。可見系爭房屋即將移轉產權並點交查少玲使用，依社會常情，查少玲即將享有使用系爭房屋之利益，嗣因宏泰人壽違約，致其於相當期限內無法使用該屋，甚至因解約而損失持續使用系爭房屋之利益。再參諸以RC牆取代採光門對系爭房屋採光、通風、通行動線等功能所造成影響，以及查少玲已支付價款182萬，尚未支付第11至14期價款共662萬元（申請使用執照款項44萬元、領取領取使用執照款項44萬元、領取契稅單款項70萬元、銀行貸款504萬元，見原審卷(一)第189-192頁繳款通知）；銀行對查少玲僅核貸594萬元，但是查少玲已提出面額662萬本票，並經宏泰人壽於107年4月24日收受（見原審卷(一)第261頁本票收執書）。本院並審酌系爭房屋位於新北市淡水區，附近曾出現月租2萬400元之租屋價格（見本院卷(二)第251頁）等各項因素，認違約金應酌減至系爭房地總價5%即36萬2000元為合理（計算式： $7,240,000 \times 5\% = 362,000$ ）。查少玲主張按房地總價15%計算，宏泰人壽主張違約金應低於房地總價5%，均無可採。

01 (三)合計，查少玲得請求宏泰人壽支付260萬5345元（1,820,000
02 +100,000+323,345+362,000=2,605,345）。

03 十一、綜上所述：

04 (一)查少玲先位依系爭買賣契約第10條第1、4款解約後，依民法
05 第259條第1、2款、第179條、系系爭契約第26條第1款之規
06 定，訴請「宏泰人壽應給付查少玲259萬0,983元（包含返還
07 買賣價款182萬元、代收款10萬元、違約金36萬2000元、附
08 表利息其中30萬8983元），及其中192萬元自107年12月11日
09 起至清償日止，按年息5%計算之利息」為有理由，應予准
10 許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

11 (二)是則原審就查少玲前開應予准許部分及不應准許部分，分別
12 為其勝訴及敗訴判決，並依兩造聲請為准免假執行之宣告，
13 於法並無違誤。兩造上訴意旨，分別指摘原判決不利於己部
14 分為不當，求予廢棄改判；均為無理由，應分別駁回其上
15 訴。又查少玲先位勝訴金額已逾其依備位請求權所主張199
16 萬2084元，故備位請求無需再為論述。併予說明。

17 (三)查少玲於本院追加請求：「宏泰人壽應另給付查少玲1萬436
18 2元」（屬附表利息32萬3345元之一部分），為有理由，亦
19 應准許。並依兩造聲請為准免假執行之宣告。

20 十二、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經
21 斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之
22 必要，併予敘明。查少玲於言詞辯論終結後所提出本院109
23 年度上字第1406號判決資料，依法無從審酌，併此說明。

24 十三、據上論結，本件兩造上訴均為無理由，查少玲追加之訴為
25 有理由。依民事訴訟法第449條第1項、第79條前段，判決如
26 主文。

27 中 華 民 國 111 年 2 月 22 日

28 民事第十一庭

29 審判長法 官 李慈惠

30 法 官 謝永昌

31 法 官 吳燁山

01 正本係照原本作成。

02 查少玲不得上訴。

03 宏泰人壽保險股份有限公司如不服本判決，應於收受送達後20日
04 內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後
05 20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）
06 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
07 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
08 訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影
09 本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 2 月 22 日

11 書記官 莊雅萍

12 附表：宏泰人壽受領各期款項（新臺幣）之日、自各期受領日至
13 起訴日之利息
14

編號	繳款項目	受領日期	繳款金額	計息本金	計息日數	利息
1	訂金	103年5月 1日	18萬元	104萬元	99日	14,104元
2	簽約金		68萬元			
3	開工款		18萬元			
4	地下室連續壁完成	103年8月 8日	10萬元	114萬元	686日	107,129元
5	地上5樓 底板完成	105年6月 24日	10萬元	124萬元	81日	13,759元
6	地上10樓 底板完成	105年9月 13日	10萬元	134萬元	86日	15,786元
7	地上15樓 底板完成	105年12 月8日	10萬元	144萬元	77日	15,189元
8	地上20樓 底板完成	106年2月 23日	10萬元	154萬元	97日	20,463元
9	地上25樓	106年5月	10萬元	164萬元	230日	51,671元

(續上頁)

01

	底板完成	31日				
10	鷹架拆除	107年1月 16日	18萬元	182萬元	329日	82,025元
11	預估代收 款	107年4月 20日	10萬元	10萬元	235日	3,219元
	(起訴日)	(107年12 月10日)			利息總額： 32萬3345元	
		合計：買賣價款 182萬元、預估 代收款10萬元			查少玲起訴請求 30萬8983元，二 審追加1萬4362元	