臺灣高等法院民事判決

109年度上字第998號

上　訴　人　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　王慈伶律師

複 代理 人　葉蓉棻律師

被 上訴 人　張庭瑋

訴訟代理人　劉宏邈律師

複 代理 人　謝憲德律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國109年5月15日臺灣臺北地方法院108年度訴字第4857號判決提起上訴，本院於109年12月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命上訴人給付部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、本件上訴人於上訴後抗辯其將廚房三合一採光通風門變更為RC牆，乃變更設計，並非設備材料品質不符約定之問題，故無兩造間房屋土地預定買賣契約第10條第1項約定之適用等語，並提出本院109年度消上字第11號民事判決所持見解為據（見本院卷第184-186、215-225頁），核係就其在原審所為未違反契約第10條第1項約定之攻擊防禦方法之補充，且屬契約文字之解釋，不影響上訴人變更通風門為RC牆事實之認定，如不許上訴人提出，亦顯失公平，爰依民事訴訟法第447條第1項但書第3款、第6款規定，予以准許，合先敘明。

二、被上訴人主張：伊配偶黃琳貽（原名黃琳惠）於民國103年3月14日與上訴人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）682萬元購買上訴人坐落新北市○

◯區◯市段000地號等3筆土地上，編號C9棟第10樓之預售屋（門牌號碼為新北市◯◯區◯市◯路0段000號10樓，下稱系爭房屋，與坐落土地合稱系爭房地）及停車位，嗣黃琳貽於107年3月20日將系爭契約權利義務轉讓予伊，伊已依約給付價金145萬元及相關費用10萬元合計155萬元予上訴人。詎伊於107年8月間前往驗屋時，發現上訴人未經黃琳貽及伊同意，擅自將系爭房屋廚房通往陽台之三合一採光通風門（下稱系爭採光門）更改為RC牆（下稱系爭RC牆），致無法從廚房通往陽台，只能從客廳之落地窗進出陽台，該RC牆之價值、效用、品質皆低於原約定之採光門，且有變更設計之情事。黃琳貽雖有在上訴人提出之「不變更室內工程變更同意書」（下稱系爭同意書）上簽名，惟並不知有上開變更，未同意上訴人將系爭採光門變更為系爭RC牆，縱認其有同意，亦係受上訴人詐欺所為，且已發函撤銷該意思表示。伊業已以上訴人違反系爭契約第10條第1項約定，依系爭契約第10條第4項及第26條第1項約定，於108年7月22日向上訴人為解除契約之意思表示等語，爰依系爭契約第26條第1項約定及民法第259條規定，請求上訴人返還已付價款155萬元及法定遲延利息、已發生之利息31萬8173元（計算式詳如原判決附表）及違約金31萬6000元，合計218萬4173元（被上訴人逾上開範圍之請求，經原審判決駁回後，未據其聲明不服，已告確定）。

三、上訴人則以：伊因防火避難綜合檢討報告書專案評定小組提出審查意見，以廚房起火恐有通過陽台延燒至客餐廳、臥室之疑慮，始基於安全考量而將系爭採光門變更設計為系爭RC牆，並通過防火避難綜合審查認可，此項變更乃關於工程設計之變更，並非系爭契約第10條第1項約定之建材規格變更情形，自無該約定之適用。又伊有將變更後之建築平面圖、機電平面圖、標準建材表送達通知黃琳貽，經黃琳貽在系爭同意書上簽認寄回，伊並無詐欺黃琳貽之情事，況被上訴人於109年1月6日始發函撤銷同意之意思表示，亦已逾民法第9

3條所定1年除斥期間。縱認黃琳貽及被上訴人未同意變更，惟伊已表明願意將系爭RC牆改回系爭採光門，此項瑕疵乃可補正，然被上訴人拒絕伊修補，自不得以伊未依約施作為由，解除契約，其解約並非合法。伊已於108年7月25日催告被上訴人依約給付價金，被上訴人迄未給付，伊乃於108年10月17日向被上訴人為解除契約之意思表示，並匯還被上訴人60萬2000元（即被上訴人已付款項扣除伊得沒收之違約金）等語，資為抗辯。

四、原審判命上訴人應給付被上訴人218萬4173元，及其中155萬元自108年8月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，駁回被上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分提起上訴，聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執被上訴人之配偶黃琳貽與上訴人簽訂系爭契約，以682萬元向上訴人購買系爭房屋，黃琳貽於107年3月20日將系爭契約權利義務讓與被上訴人，被上訴人已依約給付155萬元予上訴人，嗣上訴人於107年5月25日取得使用執照，兩造於107年8月10日進行驗屋，被上訴人及黃琳貽均有在驗屋單上簽名，但迄未辦理交屋。被上訴人於108年7月22日以上訴人將系爭採光門變更為系爭RC牆為由，寄發存證信函向上訴人為解除契約之意思表示（於翌日送達），另於109年1月6日以存證信函為撤銷變更同意書之意思表示；上訴人則於108年7月25日發函催告被上訴人付款（於翌日送達），於108年10月9日以存證信函解除契約（於108年10月17日送達），並於109年11月2日匯還60萬2000元予被上訴人等情（見原審卷第264-265、368頁、本院卷第273頁），並有系爭契約、戶籍謄本、讓渡書、本票收執書、客戶期款繳款狀況表、預估代收款、匯款單、驗屋單、存證信函、繳款通知、使用執照、存證信函、收件回執及匯款紀錄為證（見原審卷第23-101、107-113、181-199、239-241、287-289頁、

本院卷第299頁），堪信為真實。

六、被上訴人主張上訴人未取得同意即擅自將系爭採光門變更為系爭RC牆，違反系爭契約第10條第1項約定，其已依系爭契約第10條第4項、第26條第1項約定解除契約，得請求上訴人返還其已付款項、利息及違約金等語，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠上訴人抗辯其將系爭採光門變更為系爭RC牆，係參酌因防火避難綜合檢討報告書所載審查意見，為避免消防疑慮始作變更，此乃工程之變更設計，與系爭契約第10條第1項約定之情形不同（該約定係針對已完成之工作項目不符約定之品質等所作規範），且其就本件變更設計已取得黃琳貽之同意，其無違約責任等語，並提出上開綜合檢討報告書及系爭同意書為證，惟被上訴人否認有同意上訴人上開變更。經查：

1.系爭同意書之附圖第25點固記載：「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該改成RC牆，客戶不得有異議」（見原審卷第227、281頁），且上訴人確有將系爭同意書及附圖於104年初一併寄送予黃琳貽，由黃琳貽於104年5月2日簽回（見原審卷第179、227頁），惟被上訴人否認上訴人寄送系爭同意書係詢問其是否同意變更設計，並主張變更設計應由其在工程變更單上簽認始符合程式，但系爭同意書並非工程變更單等語。查：

⑴系爭同意書記載：「立同意書人黃琳惠（即黃琳貽）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，恐口無憑，特立此同意書，前揭聲明係為本人之自由意志，絕無異議」等語（見原審卷第179頁），與其前揭附圖第25點所載內容（見本院卷第227頁），並不相關，且機電平面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，亦無法看出系爭採光門變更為系爭RC牆之情況，可見由系爭

同意書本文之記載及附圖之圖示，並無從判斷上訴人有詢問黃琳貽關於變更系爭採光門同意與否意見之意思，而係單純告知其同意不辦理室內工程變更，自難期黃琳貽知悉並就系爭採光門變更為RC牆一事表示意見，故尚難據系爭同意書之簽認即認定黃琳貽及被上訴人有同意變更設計之意思。

⑵又系爭契約第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：㈡辦理變更時，甲方（指買受人，即轉讓前為黃琳貽，轉讓後為上訴人）需親自於乙方（即上訴人）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之規定。……㈣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」（見原審卷第36-37頁），可見上訴人如欲辦理工程變更，依約應取得黃琳貽或被上訴人明示書面同意，即讓其等在工程變更單上簽認，如無法簽認時即須依照原圖施作。從而，上訴人所寄發之系爭同意書，縱於附圖記載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，惟黃琳貽在實際上並無從由同意書本文得知附圖之變更，及對該變更表示同意與否之意見。此外，上訴人始終未依系爭契約第13條第1項第2款約定以書面明文請求被上訴人簽認同意變更設計及改施工為RC牆。則依系爭契約書第13條第1項第4款約定，自難認上訴人有通知黃琳貽或被上訴人變更設計為RC牆一節，故上訴人抗辯已取得黃琳貽同意而變更為RC牆之施作，即非可取。

2.被上訴人主張並未同意上訴人將系爭採光門變更為系爭RC牆，雖屬可取。惟查系爭契約第10條第1項約定：「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」（見原審卷第34-35頁）。又系爭

契約附件四「建材設備」之內容除說明房屋之社區結構、建築規劃、外觀設計、公共設施項目及配置、排放氣設計之管路路徑等項目外，並明訂門梯廳、門窗、地坪、內牆、平頂、衛浴設備、廚房、電梯等項目應施作建材之廠牌、材質、規格等標準（見原審卷第61-67頁），其中「工作陽台門」則記載為「採錦鋐或中華或三協大同或昭和或國賓或YKK之三合一採光通風門」（見原審卷第62頁）。由上開文字記載，可知其關於工作陽台門之約定，僅關於工作陽台門建材級品、產品品牌、品質及效用之約定，並未涉及該工作陽台門（即系爭採光門）項目之變更，堪認係在規範系爭房屋已施作之設施所使用建材設備之施工標準，而非在規範未依約定施作之工作項目或變更約定施作工作項目之情形，此觀系爭契約第11、13、14條就工程項目內容之修改、建築設計項目及圖說之變更、管線及樑柱位置、數量、消防設備配置之變更另為約定（見原審卷第35-38頁），益徵施工項目之變更與已施工項目所採用之產品品質內容，所適用之契約規範條款並不相同。本件被上訴人所主張上訴人違約之事實乃將系爭採光門變更為系爭RC牆，則應認係關於上訴人依約應施作系爭採光門而未施作之變更設計問題，而非關於系爭採光門之品質或所施作之RC牆品質問題。故被上訴人以上訴人未施作系爭採光門，違反系爭契約第10條第1項約定，即有未合，其執此為由，依系爭契約第10條第4項、第26條第1項約定，解除系爭契約，已難認合法。

3.又依被上訴人所提103年5月防火避難綜合檢討報告書（最終版）上載葉匡忠委員之審查意見：「6.地上各層居室A3、A5、B3、B5、C3、C5、E3、E5、F3、F5、H3、H5、13、15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」及上訴人回應說明：「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」（見原審卷第245-246頁），可見防火避難綜合檢討之審查意見確有關於上開各戶廚房採光門起火時恐有

通過陽台延燒至臥室之消防疑慮，而當時上訴人回應說明擬將上開各戶之採光門變更為防火門。上訴人嗣辦理第一次變更設計時，除變更各層編號3、5各戶廚房通往陽台之採光門外，另將編號8、9各戶之採光門變更設計為RC牆（見原審卷第345-347頁之106年9月13日綜合檢討評定書、第353頁之平面圖、本院卷第154頁之新北市政府工務局函），堪認上訴人抗辯其係基於安全考量而作變更設計等語，應為可取。上訴人變更設計改施作系爭RC牆既基於安全考量，且非屬已施作工項目品質不符之情形，而上訴人於被上訴人主張不同意變更後，於本院一再表示其願將系爭RC牆改回採光門再加1道防火門，並辦理變更使用程序（見本院卷第141頁）。參以新北市工務局亦函覆本院：「有關取得使用執照後外牆變更倘涉及防火避難綜合檢討認可評定內容，應經防火避難綜合檢討認可評定機關審查通過，並依『建築物使用類組及變更使用辦法』辦理變更使用程序」等情（見本院卷第154頁），可見系爭採光門變更為系爭RC牆之瑕疵並非不能補正而回復為系爭採光門。故縱認上訴人變更設計並未取得被上訴人之同意，惟因與系爭契約第10條第1項約定之情形不同，且得補正回復，亦難認被上訴人主張依系爭契約第10條第4項及第26條第1項規定解除系爭契約，合法有據。

㈡綜上，被上訴人主張上訴人違反系爭契約第10條第1項約定，依系爭契約第10條第4項、第26條第1項約定解除契約，並非有據，則其依系爭契約第26條第1項約定及民法第259條關於回復原狀之規定，請求上訴人返還其已付款項、利息及違約金合計218萬4173元，並就其中155萬元加計法定遲延利息，即非有據，不應准許。從而，原審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，自有未洽。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。又被上訴人就系爭採光門變更為系爭RC牆一節並

不主張瑕疵責任，業經其於本院言詞辯論陳稱明確（見本院卷第304頁。另歷次書狀見本院卷第71、229、233-237頁），故該給付瑕疵責任有關之爭議即不在本件審理範圍。至被上訴人另提出之驗屋單、對話紀錄、影片光碟及照片等件（見原審卷第99-101頁、本院卷第327-331頁），因係於本院辯論終結後始提出之證據，已屬逾時提出之證據資料，且係供證明系爭房屋尚有其他諸多瑕疵情形（另見原審卷第355-363頁），而與兩造本件關於採光門變更為RC牆之爭執無關，非屬被上訴人主張解除契約之事由，故均無再予審酌之必要，一併敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　29　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　陳月雯

法　官　林晏如

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日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）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訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　12　　月　　30　　日

書記官　簡維萍

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴

人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。