臺灣高等法院民事判決

109年度消上字第11號

上　訴　人　林小月

000000000000000000

訴訟代理人　陳恒寬律師

　　柯雪莉律師

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

上列當事人間請求返還買賣價金事件，兩造對於中華民國109年5月8日臺灣臺北地方法院108年度消字第21號第一審判決各自提起上訴，林小月並為訴之追加，本院於109年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於命宏泰人壽保險股份有限公司給付部分，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，林小月在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

林小月之上訴及追加之訴均駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，由林小月負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、訴之客觀預備合併，原告先位之訴勝訴，後位之訴未受裁判，經被告合法上訴時，後位之訴即生移審之效力，上訴審認先位之訴無理由時，應就後位之訴加以裁判。上訴人林小月（下稱林小月）於原審備位之訴因先位之訴勝訴而未受裁判，依上說明，對造上訴人宏泰人壽保險股份有限公司（下稱宏泰人壽公司）合法提起上訴時，備位之訴即併移審至本院，倘本院認先位之訴為無理由時，應就備位之訴加以裁

判，合先敘明。

二、於第二審為訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定自明。林小月於本院追加請求宏泰人壽公司返還因客戶變更工程而給付之客變工程款新臺幣（下同）7929元，及自民國109年8月26日起算之法定遲延利息，與原訴均本於兩造間房地買賣契約之同一基礎事實，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、林小月主張：伊於102年11月13日，以總價733萬元向宏泰人壽公司購買「海洋都心2」建案編號00棟00樓即門牌號碼新北市○○區○○○路0段000號00樓之預售屋（下稱系爭房屋）及基地應有部分（含停車位），並簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），已付價款160萬元。嗣兩造合意增設室內之臥室輕隔間、內牆批土刷ICI水泥漆、客餐廳及臥室牆面貼塑合踢腳板（下稱系爭客變工程），伊另付客變工程款7929元。詎宏泰人壽公司未依工程圖樣與說明書及系爭契約附件四建材設備表施工，擅自將廚房通往陽台之三合一通風採光門（下稱系爭採光門）變更為RC牆（下稱系爭變更設計）。伊乃依系爭契約第10條第1、4款、第26條約定，以起訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示，請求宏泰人壽公司返還已付價款160萬元、客變工程款7929元（於本院追加），及已付價款利息34萬4079元，暨按系爭契約總價15%計罰之違約金109萬9500元，合計305萬1508元。倘認伊不得依上開約定解除契約，則系爭變更設計已影響系爭房屋之主建物及附屬建物，伊得依系爭契約第11條第5款約定解除系爭契約，請求宏泰人壽公司返還所受領之價款160萬元、客變工程款7929元（於本院追加），及已付價款利息8萬1935元，合計168萬9864元等情。爰先位依系爭契約第26條約定、民法第259條、第179條規定，擇一求為命宏泰人壽公司給付305萬1508元，及其中269萬9500元自108年7月12日

起算、另7929元自109年8月26日起算之法定遲延利息；備位依系爭契約第11條第5款約定、民法第259條、第179條規定，擇一求為命宏泰人壽公司給付168萬9864元，及其中160萬元自108年7月12日起至清償日止、另7929元自109年8月26日起至清償日止，均按臺灣銀行2年期定期儲蓄存款機動利率計算利息之判決（原審就先位本訴部分，判命宏泰人壽公司給付林小月225萬8079元，及其中160萬元自108年7月12日起至清償日止之法定遲延利息，駁回林小月其餘之訴。宏泰人壽公司、林小月各自就其敗訴部分，提起上訴、一部上訴。林小月另於本院為訴之追加如上壹、二所述）。於本院之上訴及追加聲明為：㈠原判決關於駁回下列第㈡⑴項之訴部分廢棄。㈡先位聲明：⑴宏泰人壽公司應再給付林小月78萬5500元，及自108年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨原判決命宏泰人壽公司給付林小月31萬4000元部分應加計自108年7月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑵宏泰人壽公司應給付林小月7929元，及自109年8月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢備位聲明：⑴宏泰人壽公司應給付林小月168萬1935元，及其中160萬元自108年7月12日起至清償日止，按臺灣銀行2年期定期儲蓄存款機動利率計算之利息。⑵宏泰人壽公司應給付林小月7929元，及自109年8月26日起至清償日止，按臺灣銀行2年期定期儲蓄存款機動利率計算之利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行。

二、宏泰人壽公司則以：林小月同意系爭變更設計，由其配偶林銘祥在變更後之建築平面圖、機電平面圖簽名確認，伊非擅自變更。伊係基於防火安全要求，而將系爭採光門變更為RC牆，依系爭契約第14條第2項約定，伊有權為該變更設計。況系爭契約第10、11條約定之適用，應以危險移轉時為準，系爭房屋尚未交付，伊無違反該約定可言。另林小月遲未繳納價金尾款，伊已解除系爭契約，林小月不得主張解除契約等語，資為抗辯。於本院之上訴聲明為：㈠原判決關於命伊

為給付部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。㈡上開廢棄部分，林小月在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、林小月於102年11月13日，以總價733萬元向宏泰人壽公司購買系爭房屋及基地應有部分（含停車位），並簽訂系爭契約，迄至107年1月16日止，已支付價款160萬元予宏泰人壽公司等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第316至317頁），堪信為真實。林小月先位依系爭契約第26條約定、民法第259條、第179條規定，請求宏泰人壽公司給付305萬1508元，及其中269萬9500元自108年7月12日起算、另7929元自109年8月26日起算之法定遲延利息；備位依系爭契約第11條第5款約定、民法第259條、第179條規定，請求宏泰人壽公司給付168萬9864元，及其中160萬元自108年7月12日起至清償日止、另7929元自109年8月26日起至清償日止，按臺灣銀行2年期定期儲蓄存款機動利率計算之利息，均為宏泰人壽公司所拒，並以前開情詞置辯。經查：

㈠、林小月依系爭契約第10條第1、4款、第26條約定，主張解除系爭契約，尚不可取。

1.契約當事人於契約內約定解除契約之權利（約定解除權）者，當事人一方於該約定之解除權情事發生時，固得依契約之約定行使解除權，然若無約定之解除權情事發生，自無從依契約之約定行使解除權。

2.林小月固以宏泰人壽公司未依工程圖樣與說明書及系爭契約附件四建材設備表施工，擅自為系爭變更設計，主張依系爭契約第10條第1、4款、第26條約定，伊得解除系爭契約云云。然細繹系爭契約第10條建築主要建材及廠牌、規格，其第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（即林小月）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（即宏泰人壽公司）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」，及該契約附件四標題為建材設備，內容乃就系爭房屋之社區結構、建築、外觀、公共設施、門梯廳、門窗、地坪、內牆、平頂、衛浴設備、排放氣設計、廚房、電梯等各項設施，逐項說明各應施作建材之廠牌、材質、規格等標準（見士院卷第48至49、75至81頁）；再者，系爭契約第10條第4款約定：乙方如有違反前3款之情形，雙方同意依本契約第26條違約條款辦理；第26條第1項前段約定：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，甲方得解除本契約」等詞（見士院卷第49、62頁），參互以觀，可知系爭契約第10條第1款約定意旨，係在規範系爭房屋已施作設施所使用建材設備之施工標準，亦即約定系爭房屋已施作設施所使用之建材設備，應按約定之廠牌、材質及規格等標準施作，宏泰人壽公司除有不可歸責之情形外，不得以非約定廠牌、材質及規格之建材設備替代原約定之建材設備，是宏泰人壽公司就其已施作設施所使用之建材設備，如有與系爭契約約定之廠牌、材質或規格不符情形，固有違反上開約定可認有約定之解除權情事發生之虞，然若屬宏泰人壽公司全然未施作之設施，既不生所使用之建材設備與約定之廠牌、材質或規格不符等問題，自無上開約定適用之餘地，當可確定。

3.考諸林小月自陳：宏泰人壽公司未經伊同意，擅自將系爭採光門變更為RC牆，伊入住系爭房屋後將無法從廚房直接通往陽台，只能從客廳之雙拉落地窗進出陽台等語（見本院卷第341頁），足見宏泰人壽公司乃變更系爭房屋設計，取消施作系爭採光門，而變更為施作RC牆，易言之，宏泰人壽公司並未施作系爭採光門，尚不生以非約定廠牌、材質或規格之建材設備替代原約定之建材設備此問題，實難謂宏泰人壽公司有違反系爭契約第10條第1款之情事發生，進而認為林小月得依同條第4款、第26條約定，行使約定解除權。由是而論，宏泰人壽公司並無違反系爭契約第10條第1款之情事發

生，則林小月以宏泰人壽公司違反系爭契約第10條第1款約定為由，主張依系爭契約第10條第4款、第26條約定，得解除契約云云，並不可取。

㈡、林小月先位依系爭契約第26條約定、民法第259條、第179條規定，請求宏泰人壽公司返還已付價款160萬元、客變工程款7929元，及已付價款利息34萬4079元，暨按契約總價15%計罰之違約金109萬9500元本息，皆無理由。

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；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：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179條、第259條第2款分別定有明文。又系爭契約第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，甲方得解除本契約；解約時乙方除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等詞（見士院卷第49、62頁）。

2.宏泰人壽公司並無違反系爭契約第10條第1款約定，林小月不得依系爭契約第10條第4款、第26條約定，主張解除系爭契約等情，已詳如上述，堪認林小月自無從依系爭契約第26條約定、民法第259條規定，請求宏泰人壽公司返還已付價款160萬元、客變工程款7929元、已付價款利息34萬4079元、按契約總價15%計罰之違約金109萬9500元本息。又林小月既不得依系爭契約第10條第4款、第26條約定，解除系爭契約，則宏泰人壽公司基於系爭契約而受領林小月支付價款160萬元、客變工程款7929元，及價款利息34萬4079元，即屬有法律上原因，不構成不當得利。以故，林小月依民法第179條規定，請求宏泰人壽公司返還已付價款160萬元、客

變工程款7929元，及已付價款利息34萬4079元云云，亦屬無據。

3.林小月雖又主張系爭變更設計未經伊同意，宏泰人壽公司擅自為變更，係屬重大至不能使用程度之瑕疵，伊得解除系爭契約云云。然依系爭契約第24條第2項約定：「有關本契約標的物瑕疵擔保責任，悉依民法及其他有關法令規定辦理」等詞（見士院卷第62頁）觀之，可知民法有關瑕疵擔保責任之規定，於系爭契約亦有適用。又買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，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，僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。準此以觀，倘買賣標的物之瑕疵非屬重大，且依其情形解除契約顯失公平者，買受人即不得解除系爭契約，而僅得請求減少價金。另所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對於買受人所生之損害與解除契約對於出賣人所生之損害，有失平衡而言。

4.依系爭契約之房屋平面圖顯示，系爭房屋之廚房通往客廳之門與系爭採光門、客廳通往陽台之落地窗拉門，三者毗連呈現倒T字型，廚房設有窗戶設備（見士院卷第99頁），足見宏泰人壽公司縱未施作系爭採光門，致林小月無法逕自由廚房通往陽台，但林小月可經由與廚房緊鄰之客廳通往陽台之落地窗拉門進入陽台，另廚房之窗戶可供採光，堪認對廚房之採光及通往陽台等功能不生重大影響。再佐諸宏泰人壽公司所陳：系爭採光門之建材設備，約計1萬餘元等語（見本院卷第433頁），相較於林小月解除系爭契約後，宏泰人壽公司需返還林小月已付價款160萬元、客變工程款7929元、已付價款利息34萬4079元、按契約總價15%計罰之違約金，且系爭房屋業依林小月之要求完成系爭客變工程（見本院卷第268頁），非經重新施工敲打，顯難恢復系爭房屋之原貌，足徵林小月執意解除系爭契約，對宏泰人壽公司而言，顯有失契約之公平性，應認林小月據此主張解除契約，並不可取。

5.民事訴訟採不干涉主義，法院不得就當事人未聲明之事項為判決，此觀民事訴訟法第388條規定即明。因買賣之標的物有瑕疵而解除契約請求返還價金，與因標的物有瑕疵而請求減少價金，在實體上為不同之請求權，在訴訟上則屬不同之訴訟標的，林小月於本件係主張解除系爭契約，並未請求減少價金，則本院自不得審酌其未聲明之事項，附此敘明。

㈢、林小月備位依系爭契約第11條第5款約定、民法第259條、第179條規定，請求宏泰人壽公司給付168萬9864元，及其中160萬元自108年7月12日起至清償日止、另7929元自109年8月26日起至清償日止，按臺灣銀行2年期定期儲蓄存款機動利率計算之利息，不應准許。

1.林小月雖以宏泰人壽公司擅自為系爭變更設計，致影響系爭房屋之主建物及附屬建物為由，主張依系爭契約第11條第5款約定，伊得解除系爭契約云云。

2.考諸系爭契約第11條工程修改保留權，其第5款前段約定：「本大樓之建造執照，倘係依主管機關授權建築師簽證，若嗣後主管機關要求變更部分設計，如僅涉及共用部分之變更，而不影響甲方所購房屋原約定之主建物及附屬建物者，乙方有變更設計權，甲方不得異議。如變更設計致影響特定房屋之主建物及附屬建物者，僅該特定房屋之購買戶得主張解約請求權返還已付價金及利息」等語（見士院卷第49頁），可知上開約定解除權之適用，係以系爭房屋若因主管機關要求變更部分設計，致影響該房屋之主建物及附屬建物者為限，倘非因主管機關要求所為之變更設計，自與上開約定無涉，不得依該約定行使約定解除權。宏泰人壽公司固為系爭變更設計，然非導因於主管機關之要求，而係其自行基於消防需求而決定等情，為兩造所無異詞（見本院卷第350至354頁、430頁），足徵系爭變更設計，顯非因主管機關要求所為之變更設計，揆諸上開說明，自無系爭契約第11條第5款約定適用之餘地。準此，林小月以宏泰人壽公司擅自為系爭變更設計，致影響系爭房屋之主建物及附屬建物為由，

主張依系爭契約第11條第5款約定，解除系爭契約云云，並不可取。

3.系爭變更設計，非因主管機關要求所為之變更設計，林小月不得依系爭契約第11條第5款約定解除契約等情，已析述如上，堪認林小月無從依系爭契約第11條第5款約定、民法第259條規定，請求宏泰人壽公司返還168萬9864元，及其中160萬元自108年7月12日起至清償日止、另7929元自109年8月26日起至清償日止，按臺灣銀行2年期定期儲蓄存款機動利率計算之利息。又林小月既不得依系爭契約第11條第5款條約定，解除系爭契約，則宏泰人壽公司基於系爭契約受領林小月支付價款160萬元、客變工程款7929元，及價款利息8萬1935元，即屬有法律上原因，與不當得利之要件不符，則林小月依民法第179條規定，請求宏泰人壽公司返還已付價款160萬元、客變工程款7929元，及已付價款利息8萬1935元，及其中160萬元自108年7月12日起至清償日止、另7929元自109年8月26日起至清償日止，按臺灣銀行2年期定期儲蓄存款機動利率計算之利息云云，亦不應准許。

四、綜上所述，林小月先位依系爭契約第26條約定、民法第259條、第179條規定，請求宏泰人壽公司給付305萬1508元，及其中269萬9500元自108年7月12日起算、另7929元自109年8月26日起算，均至清償日止之法定遲延利息，為無理由，不應准許；另備位依系爭契約第11條第5款約定、民法第259條、第179條規定，請求宏泰人壽公司給付168萬9864元，及其中160萬元自108年7月12日起至清償日止、另7929元自109年8月26日起至清償日止，按臺灣銀行2年期定期儲蓄存款機動利率計算之利息，亦無理由，不應准許。原審就先位本訴部分判命宏泰人壽公司給付林小月225萬8079元，及其中160萬元自108年7月12日起至清償日止之法定遲延利息，於法即有未洽，宏泰人壽公司就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，並改判如主文第2項所示。另就上開不應准許部分，原審駁回林小

月其餘之請求，理由雖與本院不同，但結論無二致，本院仍應予維持，林小月就此部分指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。又林小月追加請求返還因系爭變更工程而給付之客變工程款7929元本息部分，亦無理由，應併予駁回。

五、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，附此敘明。

六、據上論結，本件宏泰人壽公司之上訴為有理由，林小月之上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第450條、第78條規定，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　11　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　羅立德

法　官　邱育佩

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　　11　　月　　11　　日

書記官　林伶芳

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。