

臺灣高等法院民事判決

112年度上更一字第80號

上訴人 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 李啟賢

訴訟代理人 陳珮君律師

被上訴人 查少玲

訴訟代理人 陳鼎駿律師

複代理人 洪宜辰律師

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號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付新臺幣貳佰伍拾玖萬零玖佰捌拾參元本息部分，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。

被上訴人追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審（含追加之訴部分）及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人之法定代理人原為魯奐毅，嗣變更為李啟賢，並據李啟賢聲明承受訴訟，有卷附保險業公開資訊觀測站網頁公告及民事聲明承受訴訟狀可稽（見本院卷第243至245頁），核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許，合先敘明。

二、被上訴人主張：伊於民國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），向上訴人購買坐落新北市○○區○○段000等3筆地號土地上「○○○○0」建案編號F8棟25樓預售屋及其基地應有部分（以下合稱系爭房地，分稱系爭

01 房屋、土地，現編門牌為新北市○○區○○○路0段000號25
02 樓)及停車位1個，總價新臺幣（下同）849萬元，伊已依約
03 給付買賣價金182萬元及代收款10萬元，共192萬元（下稱已
04 繳款項）。詎上訴人未經伊同意便擅自變更系爭房屋原有建
05 材及設計，伊於107年9月11日驗屋時，始發現廚房通往陽台
06 之三合一採光通風門（下稱採光門），遭上訴人逕以RC牆替
07 代施作，不符系爭契約附件四所定建材，且影響原有設計功
08 能；伊自驗屋時起便屢予反應，復於107年10月29日以電話
09 告知，及於同年11月16日發函催告上訴人限期改善否則解
10 約，均未獲置理。因上訴人違反系爭契約第10條第1款約
11 定，伊自得依該條第4款、第26條第1款約定解除系爭契約；
12 倘認上訴人改施作RC牆非屬建材之變更替代，伊亦得依系爭
13 契約第11條第5款解約，並再以本件起訴狀為解約之意思表
14 示；系爭契約既經解除，上訴人即應加計利息返還伊已繳款
15 項，及賠付違約金等情。爰先位依解除契約回復原狀、不當
16 得利法律關係、系爭契約第26條第1款約定，求為判決上訴
17 人給付259萬0983元，及加計其中192萬元自107年12月11日
18 起算之法定遲延利息；備位則依解除契約回復原狀法律關
19 係、系爭契約第11條第5款約定，求為判決上訴人給付199萬
20 2084元，及加計其中192萬元自107年12月11日起算之法定遲
21 延利息（原審為被上訴人先位勝訴之判決，上訴人不服，提
22 起上訴。被上訴人並於本院就先位請求上訴人返還已繳款項
23 之附加利息部分另為追加。未繫屬本院者，不予贅述）。並
24 於本院追加聲明：(一)上訴人應再給付1萬4362元。(二)願供擔
25 保請准宣告假執行。另答辯聲明：上訴駁回。

26 三、上訴人則以：系爭房屋原規畫之廚房通往陽台採光門部分，
27 因欠缺防火功能，經伊評估居家安全及防火避難法規要求
28 後，方予以變更設計，前並於105年2月1日即已通知被上訴
29 人。又系爭契約第10條第1款係規範系爭房屋已施作設施所
30 使用建材設備之施工標準，並非規範未依約施作或變更工項
31 之情，被上訴人無從據此主張伊違約並為解約；縱認伊未依

01 約施作採光門，此項瑕疵亦非不能補正，且伊從未拒絕補
02 正，被上訴人未先依法催告，提供伊相當期限完成補正，便
03 逕自解約，尚非合理；況前開瑕疵本非重大，若允由被上訴
04 人解約顯失公平等語，資為抗辯。並於本件上訴聲明：如主
05 文第一、二項所示。另對被上訴人追加之訴，答辯聲明：如
06 主文第三項所示。

07 四、查，(一)兩造於103年4月28日簽訂系爭契約，被上訴人以849
08 萬元向上訴人購買「○○○○0」建案之系爭房地及停車位1
09 個，被上訴人陸續給付上訴人買賣價金182萬元及代收款10
10 萬元，共192萬元之已繳款項；(二)系爭房屋廚房通往陽台部
11 分，依系爭契約附件四「建材設備」部分之「工作陽台門」
12 項目設計，原係規劃採光門，嗣經上訴人變更施作為RC牆；
13 (三)系爭房屋於106年12月29日竣工，107年5月25日取得新北
14 市政府工務局107淡使字第00181號使用執照；(四)被上訴人經
15 上訴人通知驗屋，並於107年9月11日辦理初驗，嗣於同年10
16 月27日進行複驗；(五)被上訴人於107年11月16日寄發臺北老
17 松郵局第349號存證信函（下稱第349號存證信函），就系爭
18 房屋採光門業經變更設計並施作為RC牆乙事，要求上訴人於
19 5日內說明及證明該項變更有無經其同意等情，有系爭契
20 約、客戶期款繳款狀況表、匯款申請書、建築現況平面圖、
21 新北市政府工務局使用執照存根、驗屋單、第349號存證信
22 函在卷可稽（見原審卷一第25至113頁、第219頁、第225至22
23 8頁、第337頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第181頁），
24 堪信為真。

25 五、本件應審究者為(一)被上訴人主張上訴人違反系爭契約第10條
26 第1款約定，其得依系爭契約第10條第4款、第26條第1款約
27 定解除系爭契約，有無理由？(二)如有，被上訴人依解除契約
28 回復原狀、不當得利法律關係、系爭契約第26條第1款約
29 定，請求上訴人給付260萬5345元，是否有理？(三)如無，被
30 上訴人另主張上訴人違反系爭契約第11條第5款約定，其得
31 據以解除系爭契約，是否有據？(四)若有，被上訴人依解除契

約回復原狀法律關係、系爭契約第11條第5款約定，請求上訴人給付199萬2084元，是否有理？茲分別論述如下：

(一)被上訴人主張上訴人違反系爭契約第10條第1款約定，其得依系爭契約第10條第4款、第26條第1款約定解除系爭契約，有無理由？

1. 被上訴人主張系爭房屋廚房通往陽台部分，系爭契約原係採用採光門之設計，上訴人竟改為施作RC牆，已屬變更、替代原建材設備所為，有違系爭契約第10條第1款約定云云；上訴人則抗辯將採光門換成RC牆，乃工項之變更設計，無涉建材設備變更等語。查：

(1)按解釋契約，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（最高法院112年度台上字第2192號民事判決意旨參照）。

(2)經查，系爭契約第10條第1款、第4款約定：施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及附件四之建材設備表施工，除經甲方（即被上訴人）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。乙方（即上訴人）如有違反之情形，雙方同意依第26條違約條款辦理；又該契約第26條第1款前段約明：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」之規定者，甲方得解除契約；系爭契約10條開端另明揭其為「建築主要建材及廠牌、規格」之規範，當中有關系爭房屋「工作陽台門」部分，按附件四之記載乃為「採錦鋐或中華或三協大同或國賓或YKK之三合一採光通風門」（見原審卷一第35、49、61頁）；綜觀以上約款文義，即知系爭契約第10條係針對系爭房屋使用之建材設備、等級性能，確立上訴人有提供符合系爭契約所定品質、效用之施作工項義務，除於附件四說明列舉範圍內，上訴人有改用其他廠牌同級品之選擇權外，如欲變更或替代為其他建材設備，則須徵得被上訴人同意；而系爭契約用以確定建材、

設備規格之前開規範，其旨既係限定上訴人就既定工項應依循之施作標準，當與完全未按契約圖說施作，或取消原有工項並以其他設計取代之問題處理無涉。

(3)其次，系爭契約之第三章「工程專章」除第10條外，另有第11條「工程修改保留權」、第13條「建築設計變更之處理原則」、第14條「工程其他約定」等約款，針對系爭房屋所屬建案於施作期間，遇有上訴人變更設計，或買受人申請客變時明定其辦理準則（見原審卷一第35至39頁）；而就契約既定之工程項目，一經上訴人修改圖說取消施作，本即屬變更設計範疇，此亦與僅就建材、設備調整使用之廠牌、規格，然工項仍予保留之系爭契約第10條第1款規範事例顯然有間；則系爭契約第11、13、14條既已專就變更設計之權利義務關係另有約明，並和工項施作保留而專就建材設備變更替代之第10條第1款適用情節相互分立，兩造締約之際對此亦應均有審酌，故就上訴人取消原有工項，未再依原始圖說施作乙情，實無由再事曲解，遽認得為適用系爭契約第10條第1款約定，並置兩造依約係將工項變更設計部分，另按系爭契約第11、13、14條區別處理之前開真意於不顧。

(4)本件被上訴人所指上訴人未按系爭契約於系爭房屋之廚房通往陽台牆面安裝採光門，卻另行砌造RC牆乙情，固為上訴人所不爭，惟此究屬上訴人依約應完成既定工項而未施作之變更設計問題，與以規格效能不符約定之建材設置採光門之情尚有不同。是以，上訴人抗辯其將採光門換成RC牆，乃工項之變更設計，並非建材設備之變更替代，應可採憑；被上訴人主張上訴人未施作採光門，違反系爭契約第10條第1款約定云云，要非有據。

2. 又系爭契約第26條第1款固約定被上訴人於上訴人所為施作違反第10條「主要建材及其廠牌、規格」時，有解除契約之權，然系爭契約並未對解約權如何行使另有特約，是於本件自應回歸民法相關法文，以定其解約方式。經查：

01 (1)系爭房屋原規畫安裝採光門處，經被上訴人變更為RC牆
02 後，雖已按其現狀領得使用執照，業如前述；惟參以卷附
03 新北市政府108年6月6日新北工建字第1081032017號函覆
04 說明：有關取得使用執照後外牆變更倘涉及防火避難綜合
05 檢討認可評定內容，應經防火避難綜合檢討認可評定機關
06 審查通過，並依「建築物使用類組及變更使用辦法」辦理
07 變更使用程序，倘變更陽台與室內間之外牆應取得該戶建
08 物所有權人同意，並符合公寓大廈規約內容等語（見原審
09 卷一第377、378頁）；堪認欲將RC牆回復施作為原設計之
10 採光門，於無違防火避難法規要求及社區規約前提下，本
11 可要求上訴人進行補正，被上訴人斯時如認上訴人未依系
12 爭契約本旨提出給付，自應依民法第254條規定，先定相
13 當期限催告其依約履行，倘逾期未為，方得解約。

14 (2)則按所謂催告，固不限定其方式，以言詞或書面行之均無
15 不可，然仍應就請求依約為特定給付乙事為明確之意思通
16 知（最高法院108年度台上字第2461號民事判決意旨參
17 照）。查：

18 ①被上訴人雖主張於107年9月11日驗屋時即發現採光門經
19 上訴人變更為RC牆，並要求上訴人補正，然直至同年10
20 月27日辦理複驗仍未見上訴人處理云云，但為被上訴人
21 所否認，且遍觀卷附系爭房屋驗屋單，未見有關採光門
22 遭取消施作經被上訴人當場指明須列入瑕疵之任何記載
23 （見原審卷一第337頁），難認被上訴人所稱斯時即曾
24 進行催告乙事為真。

25 ②被上訴人另提出其與上訴人於107年10月29日之對話錄
26 音及譯文（見本院前審卷一第543至555頁），主張通話
27 當時多次要求上訴人儘快改善、依約交付云云。惟細觀
28 雙方討論內容，被上訴人固稱日前即要求提出採光門之
29 解決方案，但在上訴人詢問被上訴人是否「希望有那道
30 門嗎？」時，被上訴人未予肯定回覆；雖被上訴人另指
31 出如此處理「跟合約不一致」，經上訴人再向其確認真

01 意為何，被上訴人仍僅模糊答稱：「我也不懂合約怎
02 樣，只想知道處理問題的方法」（見同上卷第547、549
03 頁），顯未具體要求上訴人應回復採光門之施作；而被
04 上訴人配偶接手討論時固又提及「不然就照這個簽訂的
05 合約」，然亦坦承因近期忙碌尚無其他想法，希望上訴
06 人先提解決方案，同時補充「合約等一下抽點空看，想
07 一想再說」（見同上卷第553、555頁）；堪認兩造當時
08 仍在持續協調階段，被上訴人從未明確請求上訴人務必
09 給付配置有採光門之系爭房屋，而其所為單純之意見反
10 應，自與催告有間。

11 ③至被上訴人於107年11月16日寄發之第349號存證信函，
12 僅載稱「請上訴人於文到五日內回覆說明採光門變更是
13 否符合貴我間買賣契約之約定，或證明有經本人同意後
14 始辦理變更。倘逾期未回覆，或未能說明、證明時，本
15 人即以此函之送達，併為解除契約之意思表示」（見原
16 審卷一第228頁），僅要求上訴人就系爭房屋採光門經
17 變更為RC牆部分，有無符合系爭契約所定條件予以說
18 明，經核亦無限期命上訴人須將系爭房屋施作現況違約
19 之處儘速補正，使所提給付得符系爭契約本旨為明確通
20 知之意涵，揆諸前開說明，當無足發生催告之效力。

21 (3)基此，上訴人將系爭房屋採光門變更設計為RC牆並施作完
22 成，被上訴人如欲主張解約，亦應依民法第254條規定，
23 定相當期限催告其依約履行，然其於本件既未合法踐行催
24 告程序，並定合理期間命上訴人先為補正，自無從取得解
25 除系爭契約之權。

26 3. 依上所述，系爭房屋廚房通往陽台之採光門，經上訴人取消
27 改為RC牆，係就原約定施作工項之變更設計，非屬主要建材
28 及廠牌、規格之變更、替代，被上訴人主張上訴人違反系爭
29 契約第10條第1款約定，容有誤會；況被上訴人從未定相當
30 期間命上訴人先行補正，其主張系爭契約業經其依法解除云
31 云，自無理由。

01 (二)被上訴人依解除契約回復原狀、不當得利法律關係、系爭契
02 約第26條第1款約定，請求上訴人給付260萬5345元，是否有
03 理？

04 被上訴人既不得依系爭契約第10條第4款、第26條第1款約定
05 解約，所為主張系爭契約經其解除後，上訴人不再保有已繳
06 款項之法律上原因故應返還，及負有解除契約後回復原狀義
07 務，即償還已繳款項併加計受領時起利息，與依約應另給付
08 之損害賠償預定性質違約金，共260萬5345元云云，即無理
09 由。

10 (三)被上訴人另主張上訴人違反系爭契約第11條第5款約定，其
11 得據以解除系爭契約，是否有據？

12 1. 被上訴人另主張上訴人將採光門變更設計為RC牆，其亦得
13 以上訴人違反系爭契約第11條第5款約定為由，解除系爭契約
14 云云；上訴人則以前開瑕疵本非嚴重，被上訴人無從援引該
15 條款解約等語。查：

16 (1)系爭契約第11條第5款前段係約定：本大樓房屋之建照執
17 照，倘係依主管機關授權建築師簽證，若嗣後主管機關要
18 求變更部分設計，…如變更設計致影響特定房屋之主建物
19 及附屬建物者，僅該特定房屋之購買戶得主張解約請求返
20 還已付價金及利息。準此以觀，系爭契約既約明買受人如
21 欲以變更設計主張解除契約，應以該變更已對房屋主建物
22 及附屬建物產生影響為要件，倘其程度尚未至此，買受人
23 仍不得解除契約，避免因此造成出賣人更大損害而有失衡
24 平。

25 (2)惟查，系爭房屋之主建物及附屬建物空間配置，參照變更
26 設計前後圖說可知並無差異（見原審卷一第115頁）；雖
27 於採光門取消之後，無法從廚房直接前往陽台，然緊鄰廚
28 房之餐廳連通陽台通道既仍保留，當未因此造成動線上過
29 度阻礙；且廚房牆面本已有對外窗格，採光、通風所受影
30 響自亦有限；又依卷附103年5月防火避難綜合檢討報告書
31 上載蔡匡忠委員審查意見：「6. 地上各層居室A3、A5、B

01 3、B5、C3、C5、E3、E5、F3、F5、H3、H5、13、15之廚
02 房若發生火災，如何防止火煙由陽台延燒至臥室，請確
03 認」（見原審卷一第277頁），可知審查委員對上訴人當
04 時提交之建案設計，廚房因有採光門直接對外，陽台又與
05 室內其一臥室僅一牆相隔且窗台相通，一旦廚房出現火
06 勢，或有四處蔓延之風險乙事確有提醒，其意見當中雖未
07 一併提及系爭房屋之F8房型，然上訴人秉於同一考量，基
08 於防災安全目的而為本件變更設計，難謂意在求取一己私
09 利；審以系爭房屋有關建物結構、前後格局、通風採光、
10 防火安全俱不存在嚴重瑕疵，此觀前揭驗系爭房屋驗屋單
11 即明，單因廚房無法通往陽台所生不便實甚有限，遑論系
12 爭房屋採光門工項為RC牆取代乙節，非無可能要求上訴人
13 另作補正，此等瑕疵既非重大，自難認已生系爭房屋主建
14 物、附屬建物之影響；是於本件被上訴人應不得依系爭契
15 約第11條第5款約定，主張上訴人變更設計已屬違約並為
16 解約。

17 2. 再者，系爭契約第11條第5款雖約定上訴人之變更設計如致
18 系爭房屋主建物及附屬建物受有影響時，被上訴人得主張解
19 約，然因其亦未特別約定解約方式，故仍應依民法相關規定
20 憑辦。本件因上訴人變更設計，使系爭房屋之採光門改施作
21 為RC牆，惟若能依循防火避難法規與社區規約要求，亦得將
22 RC牆回復施作為採光門之原始設計，已如前述，上訴人尚有
23 補正可能，被上訴人即應依民法第254條規定，先定相當期
24 限催告其依約履行；然被上訴人就其主張屢為催告，上訴人
25 卻置之不理云云，既未能舉證以實其說，是被上訴人未先踐
26 行催告程序，定相當期間命上訴人補正並依約回復採光門，
27 自無從取得系爭契約第11條5款之解約權，其執此解約，亦
28 難謂屬合法。

29 3. 依上說明，系爭房屋之採光門雖經上訴人變更設計為RC牆，
30 然此瑕疵本非重大，難認已致系爭房屋主建物及附屬建物之
31 影響，被上訴人應不得執此為由，依系爭契約第11條第5款

01 解除系爭契約；況被上訴人並未預定相當期間，催告上訴人
02 先為補正，所為解除系爭契約之表示，於法亦有未合，難認
03 已生解約效力。

04 (四)被上訴人依解除契約回復原狀法律關係、系爭契約第11條第
05 5款約定，請求上訴人給付199萬2084元，是否有理？

06 本件因被上訴人亦不得依系爭契約第11條第5款約定解除契
07 約，自無從另由其依解除契約回復原狀法律關係與前開條款
08 約定，請求上訴人償還已繳款項及受領時起之利息；是被上
09 訴人備位訴請上訴人給付199萬2084元，同無理由。

10 六、從而，被上訴人先位依解除契約回復原狀、不當得利法律關
11 係、系爭契約第26條第1款約定，訴請上訴人給付259萬0983
12 元，及加計其中192萬元自107年12月11日起算之法定遲延利
13 息；備位依解除契約回復原狀法律關係、系爭契約第11條第
14 5款約定，請求上訴人給付199萬2084元，另加計其中192萬
15 元自107年12月11日起算之法定遲延利息；均為無理由，皆
16 不應准許。原審就被上訴人先位請求部分，為上訴人敗訴之
17 判決，於法自有違誤，上訴人就此部分指謫原判決不當，求
18 予廢棄，為有理由。爰由本院將原判決此部分予以廢棄，並
19 改判如主文第二項所示。另被上訴人於本院就先位部分另追
20 加請求上訴人償還已繳款項自受領時起之其餘利息1萬4362
21 元，亦為無理由，應予駁回；且其追加之訴既經駁回，則假
22 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，併此敘明。

26 八、據上論結，本件上訴人之上訴為有理由；被上訴人追加之訴
27 為無理由。爰判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
29 民事第九庭

30 審判長法 官 楊絮雲
31 法 官 郭顏毓

法 官 盧軍傑

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項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

書記官 李佳姿