

最高法院民事裁定

111年度台上字第1059號

上訴人 林玗晴

訴訟代理人 謝良駿律師

卓心雅律師

鍾鳳芝律師

被上訴人 大華建設股份有限公司

法定代理人 鄭斯聰

訴訟代理人 陳峰富律師

黃博駿律師

王俐棋律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國110年11月23日臺灣高等法院第二審更審判決（109年度消上更一字第1號），提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

按上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之。又提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，其依民事訴訟法第469條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。同法第467條、第470條第2項定有明文。而依同法第468條規定，判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；依同法第469條規定，判決有該條所列各款情形之一者，為當然違背法令。是當事人提起上訴，如以同法第469條所列各款情形為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該條款規定情形之具體內容，及係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實。如依同法第468條規定，以原判決有不適用法規或適用法規

不當為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決所違背之法令條項，或有關大法官解釋、憲法法庭裁判，或成文法以外之習慣或法理等及其具體內容，暨係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。上訴狀或理由書如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。本件上訴人對於原判決提起上訴，雖以該判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行使，所論斷：上訴人於民國103年1月10日與被上訴人簽立房地預定買賣契約書（下稱系爭契約）及大華湖閱天琴特區買賣契約之個別磋商條款（下稱系爭磋商條款，與系爭契約合稱系爭文件），以新臺幣（下同）9388萬元向被上訴人購買上開特區（下稱系爭大樓）E棟第10層預售屋及其坐落基地（下合稱系爭房地）、停車位2個，當日及嗣後至104年7月17日止交付第1至16期價金共2631萬元。上訴人於簽約前雖未有30日以內之合理審閱期間，惟依其所簽預約單及證人即銷售人員吳晉齡、張宇捷證述，上訴人於簽約當日攜回合約審閱本，並自103年1月24日收受被上訴人交付系爭文件原本，且於同年3月6日、9月2日向被上訴人提出格局、用料變更等要求，再按期交付第4至16期分期價金，迨至104年9月24日始指摘被上訴人未給予審閱期間，有違誠信原則。又系爭磋商條款第4條係變更系爭契約第31條約定，雖未與系爭契約合併裝訂，惟其字句醒目，字體及印刷清楚易見，位於上訴人簽名用印處上方，上訴人並無難以注意情事。該第4條內容，將系爭大樓A棟1樓拆除隔戶牆，及地下1層法定機車位變更為多功能休閒室、健身房、KTV室、廁所等公共設施（下稱系爭公設）。依臺北市建築師公會鑑定報告書，證人陳澤修建築師、結構工程技師張眾佳證述，及臺北市建築管理工程處109年11月9日覆函，拆除系爭大樓A棟1樓隔戶牆，不影響結構安全，惟與原核准圖說不一致，須辦理室內裝修審查許可，否則違反建築法第77條之2規定，依同法第95條之1規定處以罰鍰；將地下1層法定停車位變更

01 為系爭公設，須加裝排煙設備並辦理變更使用，否則違反建築法
02 第73條第2項規定，依同法第91條規定處以罰鍰。然上開建築法
03 規定均屬取締規定性質，不影響該第4條約定之效力，仍為有
04 效。其次，被上訴人依系爭契約第1條、第2條、第3條約定，負
05 有移轉系爭房地及共有部分之所有權，並交付上開房地及地下4
06 層編號95、96之停車位予上訴人使用之給付義務，系爭大樓已於
07 104年11月17日辦妥建物所有權第1次登記，並無客觀給付不能情
08 形；被上訴人施作之系爭公設，雖有違反建築法規而受罰鍰之
09 虞，要屬其負瑕疵擔保責任或不完全給付賠償責任問題，上訴人
10 主張系爭契約無效，進而依民法第179條規定，請求被上訴人返
11 還已付價金2631萬元本息，洵屬無據。參諸系爭大樓之廣告內
12 容，該大樓1樓寬敞，連通住戶共同使用空間，並有系爭公設，
13 使上訴人信賴均屬合法。惟依證人林承洋（上訴人之夫）、翁筱
14 筑（另一買戶）證述，銷售人員吳晉齡並未告知1樓及系爭公設
15 有遭主管機關拆除之風險。系爭磋商條款第4條為被上訴人預先
16 擬訂印就之定型化條款，將上開可能遭主管機關拆除之風險歸由
17 上訴人負擔，免除自己原應負擔之契約責任，違反平等互惠原
18 則，惟此條款與系爭磋商條款其餘之第1、2、3、5條並無不可分
19 關係，除去第4條，其他仍可成立，上訴人主張系爭磋商條款因
20 第4條而全部無效，依民法第179條規定，請求被上訴人返還2631
21 萬元本息，亦無足採。另被上訴人施作之系爭公設，固有遭主管
22 機關拆除之欠缺契約預定價值、效用之瑕疵，惟一般人購買房地
23 以居住使用為主要目的，該公設僅係共有部分（價款511萬2100
24 元）之一部，為休閒娛樂設施，佔系爭契約房地及停車位（總價
25 款9388萬元）極小比例，又不影響主建物居住使用效能，上開瑕
26 疵對上訴人損害甚少，若准其解除契約，對被上訴人所生營建成
27 本利息、管理及再行出售之費用等損害重大，依民法第359條但
28 書規定，上訴人於104年9月24日發函解除契約，尚非合法；被上
29 訴人拆除A棟1樓隔戶牆及施作系爭公設，雖係不完全給付，惟並
30 非不能補正，上訴人執詞為給付不能，主張解除契約，亦無可
31 採。再依系爭契約第15條第1項、第16條第3項約定，上訴人於被

01 上訴人完成系爭公設（即使用執照核發日起1年即105年10月6
02 日）前，有先為給付第17至20期分期價款之義務，上訴人自104
03 年8月14日起未先繳付第17期價款，自不得以被上訴人未完成系
04 爭公設為由拒絕給付，上訴人以被上訴人未完成系爭公設為給付
05 遲延為由，於106年2月15日主張解除系爭契約，於法未合。是上
06 訴人以解除契約為據，依民法第259條規定，請求被上訴人返還2
07 631萬元本息，均為無理由。末者，上訴人於本件訴訟係依民法
08 第179條、第259條規定，請求被上訴人返還已付價金本息，非依
09 消費者保護法之規定為請求權基礎，則其依修正前同法第51條規
10 定，請求被上訴人給付懲罰性賠償金200萬元本息，自屬無據，
11 不應准許等情，指摘其為不當。並就原審已論斷或不影響判決結
12 果之贅論部分，泛言理由不備或矛盾，而非表明該判決所違背之
13 法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，
14 並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之
15 法律見解具有原則上重要性之理由，難認已合法表明上訴理由。
16 依首揭說明，應認其上訴為不合法。末查，法院有適用法律之職
17 責。上訴人主張依民法第359條規定解除系爭契約，法院認其主
18 張為不可採並說明法律依憑（同條但書規定），非屬上訴人之聲
19 明或其事實上及法律上陳述有不明瞭或不完足，亦非其主張有不
20 明瞭或不完足之情事，審判長不負民事訴訟法第199條、第199條
21 之1之闡明義務，上訴人顯有誤會，附此敘明。

22 據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第481條、第444條
23 第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

24 中 華 民 國 111 年 10 月 20 日

25 最高法院民事第五庭

26 審判長法官 袁 靜 文

27 法官 陳 靜 芬

28 法官 石 有 為

29 法官 方 彬 彬

30 法官 林 金 吾

31 本件正本證明與原本無異

01

書記官

02

中華民國 111 年 11 月 1 日