最高法院民事判決

111年度台上字第1741號

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　葉蓉棻律師
複　代理人　陳姵君律師
被 上訴 人　查少玲
訴訟代理人　張筑穎律師
　　陳鼎駿律師

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111年2月22日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第778號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人之上訴及命其另給付暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

□本件被上訴人主張：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141等3筆地號土地上「海洋都心2」建案編號00棟00樓預售屋與其基地應有部分（下合稱系爭房地，分稱系爭房屋、系爭土地，現門牌號碼為新北市○○區○○○路0段000號00樓）及停車位1個，總價新臺幣（下同）849萬元，伊已依約給付買賣價金182萬元及代收款10萬元，合計192萬元。惟伊於107年9月、10月驗屋時，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），遭上訴人逕以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。伊於同年11月16日發函催告上訴人於5日內改善，否則解約，同年12月10日再以起訴狀表達解約意旨。系爭契約業經伊依第10條第1款、第4款約定解除，倘上訴人得片面變更為RC牆，伊亦得依第11條第5款約定解除等情。爰先位依系爭契約第26條第1款約定及

民法第259條第1款、第2款、第179條規定，備位依系爭契約第11條第5款約定及民法第259條第1款、第2款規定，求為命上訴人給付260萬5345元（其中1萬4362元於原審所追加），及其中192萬元加計自107年12月11日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

□上訴人則以：系爭房屋廚房通往陽台採光門因欠缺防火功能，伊依據變更設計程序，於105年2月1日通知被上訴人將採光門變更為RC牆。系爭契約第10條第1款係規範系爭房屋已施作設施所使用建材設備之施工標準，並非規範未依約定施作或變更之項目，被上訴人無從據此解除契約。縱伊未依約施作採光門，惟伊尚未交屋，被上訴人無從主張物之瑕疵擔保責任解除契約，且該瑕疵非重大或不能補正，其解約顯失公平。又被上訴人遲未給付第11期至第14期價金，經伊催告未果，依系爭契約第21條第1款第3目約定，伊得拒絕交屋。伊已於108年3月28日發函解約，被上訴人無從再為解約。且被上訴人未證明受有損害，該違約金應酌減至0元等語，資為抗辯。

□原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，並命其另給付被上訴人1萬4362元。理由如下：

㈠兩造於103年4月28日簽訂系爭契約，被上訴人以849萬元向上訴人購買系爭房地及停車位，系爭房地價金724萬元；被上訴人已依約給付價金182萬元、代收款10萬元，合計192萬元；上訴人於107年7月20日寄發驗屋通知書，實際驗屋為同年9月11日，第二次複驗為同年10月27日；系爭房屋尚未點交及移轉所有權；該屋廚房通往陽台部分，依建造執照與系爭契約附件四「工作陽台門」項目，其設計為三合一採光通風門（即採光門），現為RC牆等情，為兩造所不爭。

㈡依系爭契約第10條第1款、附件四建材設備約定及房屋平面圖、對照圖所示，系爭房屋廚房與工作陽台間為採光門，應經被上訴人同意始得變更設計。採光門現為RC牆，顯非系爭契約附件四所列舉之廠牌、材質、規格之門扇，且未經被上訴人同意，已違反系爭契約第10條第1款依約施工之目的。上訴人固

寄送105年3月1日室內工程變更通知書予被上訴人，惟被上訴人未將其中「不辦理工程變更同意書」寄還，此與系爭契約第13條第1款第2目、第4目約定程序不符，亦無從推論被上訴人有變更設計為RC牆之默示同意。

㈢上訴人並未提出兩造於103年4月28日簽約前磋商資料，且所提個別磋商條款係手寫後再影印，為其事先擬定並大量使用之預售屋買賣文件，仍屬定型化契約條款，上訴人未證明已給予適當審閱期間，該個別磋商條款並不構成系爭契約之一部。

㈣依系爭契約第10條第4款、第26條第1款約定，上訴人未依系爭契約附件四施作採光門且未經被上訴人同意變更設計時，被上訴人得逕行解約，其並於107年11月16日發函要求上訴人於5日內說明是否經其同意變更設計，逾期即解約，依其意旨，寓有上訴人應在5日內說明變更設計依據，否則即應補正為採光門；上訴人則函復基於防火避難及安全考量，有必要將採光門變更為RC牆，表示被上訴人無從解約等語。足認上訴人拒絕將RC牆補正為採光門，而於催告期滿前均未補正，被上訴人自得解約，並再以起訴狀為解約之表示，於107年12月25日寄達，系爭契約業經被上訴人合法解除。

㈤系爭契約第21條第1款第3目固約定被上訴人於交屋時應繳清各款項及費用，惟被上訴人並非以物之瑕疵擔保責任為解約依據，其是否積欠價金，不影響其依系爭契約第10條第4款、第26條第1款約定行使解除權。系爭契約至遲於107年12月25日經被上訴人合法解除，上訴人無從於108年3月28日再為解約。

㈥上訴人既主張採光門涉及防火避難規劃，可知採光門確屬系爭房屋重要設備。而RC牆欠缺採光門所具有通行、通風及採光之功效，瑕疵並非輕微，上訴人復拒絕改正為採光門，被上訴人行使解約權，並無顯失公平。

㈦被上訴人已支付買賣價金及代收款合計192萬元，系爭契約解除後，自得請求上訴人返還該款項，及各筆款項交付日起計至起訴日即107年12月10日止之利息32萬3345元。系爭契約第26條第1款之違約金為損害賠償預定性質，應以系爭房地價款724

萬元為該違約金計算基礎。審酌被上訴人因上訴人違約致無法使用該屋之損失、RC牆取代採光門對系爭房屋功能之影響、被上訴人已支付及未支付之價款金額、系爭房地附近租屋價格等因素，酌減違約金至系爭房地總價5%即36萬2000元。

㈧綜上，被上訴人先位依系爭契約第10條第1款、第4款約定解約後，依民法第259條第1款、第2款、第179條規定及系爭契約第26條第1款約定，請求上訴人給付259萬983元，其中192萬元自107年12月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由；及其於原審依上開法律關係追加請求上訴人另給付1萬4362元，亦有理由，均應予准許。被上訴人先位勝訴金額既逾備位請求金額，無庸就其備位請求再為論述。

□本院廢棄發回之理由：

㈠查系爭契約第10條係約定：施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及該契約附件四之建材設備表施工，除經被上訴人同意，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（第1款）；上訴人保證該社區建築物之材料不含有損建築物結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物(第2款）；石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途（第3款）；上訴人如有違反前3款之情形，雙方同意依該契約第26條違約條款處理（第4款）（原審卷一217、219頁）。並於該條文開端表明乃有關「建築主要建材及廠牌、規格」之約定；其中關於「工作陽台門」部分，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」（同上卷273頁）；且系爭契約第三章之「工程專章」，除該第10條約定外，尚有第11條（工程修改保留權）、第12條（開工及完工最後期限）、第13條（建築設計變更之處理原則）、第14條（工程其他約定）（同上卷219至225頁）；及被上訴人於107年11月16日發函要求上訴人說明採光門為何變更為RC牆時所引用之條文，為系爭契約第11條第5款而非第10條第1款（一審卷一225至228頁）等情，相互以觀，似見系爭契約第10條係就系爭房屋所使

用之建材設備、材料、廠牌、規格所為之約定，並不及於該房屋原約定施作工項變更設計部分。果真如此，上訴人辯稱：系爭契約第10條第1款係規範系爭房屋已施作設施所使用建材設備之施工標準，並非規範未依約施作或變更之工作項目，伊將採光門變更為RC牆，係變更設計問題，被上訴人不得依系爭契約第10條第4款、第26條第1款約定解除契約等語（原審卷二301至306頁），是否全然不可採？非無再事研求之餘地。

㈡次查，系爭契約第26條第1款固約定被上訴人於上訴人違反「主要建材及其廠牌、規格」時，得解除系爭契約，惟未特別約定解除該契約之方式，仍應回歸民法相關規定。則被上訴人雖以107年11月16日函文要求上訴人於文到5日內說明是否經其同意變更設計，逾期未回復、說明及證明即解約等語（一審卷一228頁），然該函文內容均未見有催告上訴人將RC牆回復為採光門及已定相當履行期限之字語，且縱為催告，該5日是否為合理可補正期間？又上訴人收受該函文後，於同年月19日即以函文副本方式同時回復被上訴人，說明該變更係基於防火避難審查及安全考量，後續仍會邀請被上訴人進行說明及協商等語（同上卷229頁）；上訴人並辯稱：伊可以及有能力補正採光門（同上卷207頁、一審卷二253頁），無拒絕補正等語（原審卷二213頁）。似此情形，可否謂上訴人未遵期為變更設計之說明及業有拒絕補正採光門之意，被上訴人已得依系爭契約第10條第4款、第26條第1款約定逕行解約？攸關被上訴人所為之解約催告是否符合法定要件。原審對此未詳加審究，遽以被上訴人上開函文寓有上訴人未於5日內說明變更設計依據即應補正採光門，上訴人之回函為拒絕補正之意，逕謂被上訴人先位之訴依系爭契約第10條第1款、第4款約定所為之解約為合法，進而認被上訴人依系爭契約第26條第1款約定，得請求上訴人返還價金本息及給付違約金，非無可議。

㈢又被上訴人先位之訴有無理由，既待調查審認，其備位之訴應併廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決於其不利部分違背法令，

聲明廢棄，非無理由。末查，本件所涉法律見解未具有原則上重要性，爰不經言詞辯論，附此敘明。

□據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　24　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　寶　堂

法官　高　榮　宏

法官　胡　宏　文

法官　林　玉　珮

本件正本證明與原本無異

書　記　官　李　佳　芬

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　29　　日