

最高法院民事判決

111年度台上字第230號

上訴人 匯懋建設股份有限公司

法定代理人 盧明珠

訴訟代理人 南雪貞律師

沈志偉律師

陳淑真律師

被上訴人 康嘉鈴

沈欣怡

李玠興

陳旗全

陳韋臻

共 同

訴訟代理人 鄒易池律師

陳清怡律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國110年7月13日臺灣高等法院第二審判決（109年度消上字第13號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人再給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：

(一)上訴人委託訴外人璞全廣告股份有限公司（下稱璞全公司）代銷坐落○○市○○區○○段一小段00、00、00、00-0、00等地號土地上之「御品行館」預售屋建案（下稱系爭建案），於銷售現場以廣告文宣宣稱系爭建案全棟使用日本頂級YKK品牌水密窗，在家即能享用白磺溫泉水，大樓2樓設有青磺溫泉（下稱系爭溫泉）公共設施等節，伊因而於民國103年間各向上訴人購買如原判決附表（下稱附表）一「購買

戶別」欄所示房地（下各以戶別稱之，合稱系爭房地），並簽立「御品行館房屋土地買賣契約書」（下稱系爭契約），給付如附表一（A）「已付價金」欄所示之價金（下稱系爭已付價金）。嗣伊發現系爭房地有陽台空間過小、外牆鑽孔、未給付YKK品牌水密窗之瑕疵（下合稱系爭建物瑕疵），乃於107年4月9日催告上訴人限期補正，再於同年月19日（翌日送達）以上訴人逾期未補正，解除系爭契約。又系爭溫泉公共設施因違反建築執照、使用執照圖說之使用目的，於108年10月28日遭臺北市建築管理工程處認定為違章建築，而於109年1月2日拆除（下稱系爭溫泉設施瑕疵，與系爭建物瑕疵合稱系爭瑕疵），伊先後於108年12月21日、109年3月10日、109年5月18日，依民法第359條本文規定解除系爭契約。伊得依系爭契約第28條第3項、民法第359條規定及不當得利法律關係，請求上訴人給付系爭已付價金及按房地總價15%計算之違約金，並加計利息等情。爰於第一審先位依系爭契約約定、民法第359條規定，備位依不當得利法律關係，請求上訴人給付被上訴人各如附表一（C）「原審請求金額」欄所示之金額，及自107年5月29日起加計之法定遲延利息。第一審判命上訴人給付被上訴人各如附表一（D）「原審判命被上訴人給付金額」欄所示金額之本息（下稱第一審已命給付本息），駁回被上訴人其餘請求。被上訴人不服，提起第二審上訴後，於原審為補充及更正法律上及事實之陳述，先位依系爭契約第28條第3項前段，及民法第179條後段、第233條第1項本文、第259條第1、2款規定，擇一求為命上訴人除第一審已命給付本息外，再給付被上訴人各如附表二（戊）「本院判決被上訴人應再給付之本金」欄所示之本金，及（己）「本院判決被上訴人應再給付之利息」欄所示之利息（下合稱系爭本息）之判決（未繫屬本院部分，不予論述）。

(二)被上訴人於原審並為訴之追加：(1)第一備位之訴主張：如認伊解約不合法，因被上訴人以不實廣告詐稱系爭建案設有合

01 法之系爭溫泉，致伊陷於錯誤而購買系爭房地，伊於109年8
02 月10日撤銷買受之意思表示，且先於107年4月9日以系爭房
03 地有系爭建物瑕疵、再於109年5月18日以系爭房地有系爭瑕
04 疵為由，主張同時履行抗辯，拒絕繼續給付買賣價金。上訴
05 人於109年1月7日所為解除系爭契約之行為（下稱系爭解約
06 行為），違反誠信原則，應不合法，其應返還伊系爭已付價
07 金。(2)第二備位之訴主張：如認伊解除、撤銷系爭契約均不
08 合法，因系爭建案存有系爭瑕疵，伊於108年6月4日請求減
09 少如附表一（E）、（F）欄所示之減價、跌價金額，被上訴
10 人應如數給付。(3)第三備位之訴主張：如認上訴人系爭解約
11 行為係合法，且有權沒收伊系爭已付價金為違約金，惟該沒
12 收之違約金過高，請求酌減違約金等情。爰依不當得利法律
13 關係，第一、二備位聲明求為命上訴人再給付伊各如附表二
14 （乙）「備位一上訴金額」、（丙）「備位二上訴金額」欄
15 所示，及均自起訴狀繕本送達翌日起，加計法定遲延利息；
16 第三備位聲明求為命上訴人再給付伊如附表二（丁）「備位
17 三上訴金額」欄所示，及自本判決確定之翌日起，加計法定
18 遲延利息之判決。

19 二、上訴人則以：伊未保證系爭建案全部使用YKK品牌水密窗，
20 依系爭契約第30條約定，伊亦得提供其他約定品牌之氣密
21 窗。系爭房地之陽台面積於系爭契約已有明文，無陽台設計
22 尺寸過小之瑕疵，該陽台均為開放式，可對流通風，被上訴
23 人透過訴外人康文福向伊反應陽台散熱有疑慮，並提出在外
24 牆鑽孔之解決方式，伊始在外牆鑽孔，此非瑕疵，且被上訴
25 人康嘉鈴所購買之A1-20房屋之外牆並未鑽孔。再璞全公司
26 銷售時，業提供被上訴人放大版之2樓公設配置圖（下稱系
27 爭公設配置圖），並說明日後擬於2樓露台設置青磺溫泉，
28 伊未隱匿該溫泉設施係採二工方式施做，被上訴人如不知，
29 屬重大過失，伊不負瑕疵擔保責任。倘認伊就2樓溫泉設
30 施，應負瑕疵擔保責任，該瑕疵所生之損害輕微，依民法第
31 359條但書規定，被上訴人僅得請求減少價金，不得解除契

01 約。伊已於109年1月7日為系爭解約行為，系爭契約已經合
02 法解除，上訴人不能再於同年8月10日，依民法第92條第1項
03 規定撤銷購買之意思表示，其撤銷權亦已罹於除斥期間。又
04 系爭契約第28條第4項約定並非違約金性質，不適用民法第2
05 52條規定等語，資為抗辯。

06 三、原審就先位之訴部分，廢棄第一審所為駁回被上訴人請求再
07 給付各如附表二（戊）「本院判決被上訴人應再給付之本
08 金」欄及（己）「本院判決被上訴人應再給付之利息」欄所
09 示系爭本息之訴，改命上訴人如數給付，無非以：

10 (一)被上訴人分別於附表一所示之「契約成立日期」以「房地總
11 價」向上訴人購買系爭房地，並簽立系爭契約，給付系爭已
12 付價金。

13 (二)稽諸證人康文福、梁智戎之證詞，僅能證明系爭建案於銷售
14 時銷售人員曾介紹YKK品牌水密窗之功能及特性，並提及可
15 能使用該品牌水密窗。惟依系爭契約附件(九)第6條約定，系
16 爭建案所使用窗戶係採用YKK、力霸、中華等知名品牌氣密
17 鋁門窗，未限僅能使用YKK品牌水密窗。且璞全公司提供之
18 銷售廣告內容，並無表徵使用YKK品牌水密窗之文字，參以
19 證人即代銷主管林世成、代銷人員賴美惠之證述，系爭建案
20 銷售人員僅以YKK品牌水密窗之講習資料對買受人說明其功
21 能及特性，未宣稱上訴人承諾全面使用YKK品牌水密窗。上
22 訴人採用力霸氣密窗，並未違反系爭契約約定。另依系爭契
23 約第3條約定，兩造就系爭建案陽台尺寸、大小及規格設計
24 均有明文，核無陽台設計尺寸過小問題。該陽台為開放式，
25 可流通空氣，且依臺北市土木技師公會（下稱土木技師公
26 會）鑑定結果，認：陽台並非有礙氣流流通之建築物內部空
27 間，且與室內空間之間皆設置有鋁框玻璃門可完全隔離氣
28 流，若於此空間設置冷氣室外機、溫泉熱水器或瓦斯熱水器
29 等無廢氣回流及安全上之疑慮等情，可見該陽台之設計未具
30 有空氣不流通、廢氣回流等瑕疵，上訴人係因被上訴人向其
31 反應小坪數房屋之陽台設置2台熱水器及冷氣所生廢氣排氣

問題，為提高排氣效果，方於A3、A2戶別之陽台外牆進行鑽孔；該鑽孔依上開公會鑑定結果，僅為排除被上訴人（除康嘉鈴外）對排氣效果之疑慮，未損及建築結構，亦不影響外牆使用年限或造成房價減損，非屬物之瑕疵。被上訴人以系爭房地有系爭建物瑕疵為由主張解除系爭契約，並不合法。

(三)依上訴人銷售時所提供之系爭公設配置圖，記載：「以天為幕，稀有青磺泉露天湯區，被喻為療癒系的珍貴青磺泉，……特別被安排在二樓，由社區服務團隊專責維修清潔，住戶只要輕鬆下樓即可享受……」等語，業已承諾在2樓設系爭溫泉設施，提供飯店等級之青磺溫泉，供住戶使用。然系爭建案建築執照原核准圖並無2樓溫泉設施之規劃，上訴人係在取得使用執照後，以二次施工方式，將上開圖說所設計2樓管理委員會使用空間變更為系爭溫泉設施，嗣於108年10月28日遭主管機關認定屬違章建築，而於109年1月2日拆除。系爭建案於系爭契約成立後，發生系爭溫泉設施瑕疵，上訴人自承該瑕疵無法補正，其應就欠缺合法溫泉設施負瑕疵擔保責任。且依系爭公設配置圖之記載、上訴人銷售時使用之廣告文宣，及賴美惠、林世成之證詞，可見系爭建案最大特色及賣點即在2樓設有合法且備有青磺泉之系爭溫泉設施，上訴人係以此為廣告主打內容進行銷售。另林世成之證述，僅能證明上訴人曾提供系爭公設配置圖予代銷人員，並允代銷人員以此配置圖向被上訴人說明系爭建案公共設施優化後之樣貌，無法證明上訴人曾告知被上訴人優化後之系爭溫泉有違建之虞，被上訴人亦從未與上訴人簽立有關溫泉公共設施之二次施工同意書，賴美惠、康文福、梁智戎均證稱上訴人未提到系爭溫泉會以二次施工方式施作，系爭公設配置圖亦無隻字提及該溫泉公共設施不在系爭建案之建築及使用執照核准圖說範圍內，須以二次施工方式施作，上訴人明知其無法提供合法之溫泉公共設施，卻故意不告知，已構成民法第355條第2項但書規定之情形。依康文福、梁智戎之證述，可見被上訴人購買系爭房地之主要考量因素係以系爭建

01 案具有系爭溫泉設施可提供世界唯二之青磺溫泉，上訴人嗣
02 後無法提供，致系爭房地欠缺有別於其他建案之主要優勢，
03 無法滿足上訴人對被上訴人承諾之休憩、養生效用，該瑕疵
04 非不重大，被上訴人得依系爭契約第28條第2項及民法359條
05 本文規定解除系爭契約。雖土木技師公會鑑定報告認被上訴
06 人購買之系爭房地因系爭溫泉設施瑕疵所受減損金額為每坪
07 新臺幣（下同）8,500元至8,800元不等，各戶減少金額如附
08 表一（E）欄所示減價金額。然系爭建案欠缺合法且備有青
09 磺泉之溫泉設施，就系爭契約而言，係屬重大瑕疵，不得僅
10 以該瑕疵致系爭房地之價值減損金額非鉅，即認此瑕疵無關
11 重要，被上訴人以此瑕疵主張解除系爭契約，並無顯失公
12 平。被上訴人以108年12月12日民事陳報狀，向上訴人為解
13 除系爭契約之意思表示（於同年月17日送達），系爭契約已
14 於同年月17日合法解除，被上訴人依民法第259條第1款規
15 定，請求上訴人返還系爭已付價金，及依系爭契約第28條第
16 3項後段約定，請求上訴人賠償附表一（B）「房地總價1
17 5%」欄所示之違約金，為有理由。被上訴人其餘主張之請求
18 權（備位之訴），均無庸再予審認。

19 (四)綜上，被上訴人先位之訴，依民法第259條第1款、第2款規
20 定，請求上訴人給付系爭已付價金之本息；又依系爭契約第
21 28條第3項後段約定，請求上訴人給付如附表一（B）「房地
22 總價15%」欄所示違約金，並依民法第233條第1項前段、第
23 203條規定，請求加計自108年12月18日起之法定遲延利息，
24 為有理由，應予准許。除第一審已命給付本息外，上訴人應
25 再給付被上訴人系爭本息等詞，為其判斷之基礎。

26 四、惟按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得
27 解除其契約或請求減少價金，但依情形，解除契約顯失公平
28 者，買受人僅得請求減少價金，此觀民法第359條規定自
29 明。買受人解除契約是否顯失公平，則應衡酌買賣雙方因解
30 除契約所受損害而為判斷。又一般人購買預售屋，大多為投
31 資增值或居住使用為主要目的，溫泉設施屬休閒育樂設施之

01 範疇，建案規劃有完善之休閒育樂設施固能增加住戶之使用
02 效益及增加主建物之附加價值，但完全以休閒育樂設施作為
03 購買預售屋之主要考量因素者，誠屬少見。本件上訴人銷售
04 系爭建案時所提供之系爭公設配置圖上固載有：「以天為
05 幕，稀有青磺泉露天湯區，被喻為療癒系的珍貴青磺泉，
06 ……特別被安排在二樓，由社區服務團隊專責維修清潔，住
07 戶只要輕鬆下樓即可享受……」等語（見第一審卷一第463
08 頁），惟代銷人員賴美惠證述：伊介紹系爭建案之特色是高
09 樓層建築，又是捷運第一排，景觀第一排，又有溫泉，地點
10 很不錯；代銷主管林世成證稱：伊跟被上訴人有口頭提到系
11 爭建案之特色，主要在捷運出口，面對公園，是鋼骨結構，
12 且設有白磺、青磺溫泉等語（見原審卷二第135頁、第138
13 頁），似見上訴人於銷售系爭建案時，並非以系爭溫泉為單
14 一主要訴求。且被上訴人於系爭溫泉設施尚未遭拆除，甚至
15 仍不知該溫泉設施係屬違章建築之前，即屢次以系爭房地之
16 陽台空間過小、外牆鑽孔、未給付YKK品牌水密窗等未構成
17 瑕疵之問題為理由，一再主張解除契約。系爭溫泉設施被拆
18 除，就被上訴人所買受之系爭房地整體而言，其價值或通常
19 效用或有所減少，惟其減少之程度，似不至於影響主建物本
20 身之效用。果爾，能否謂被上訴人決定購買系爭房地之主要
21 考量在於系爭建案有系爭溫泉設施並提供世界唯二之青磺溫
22 泉，如該溫泉設施有欠缺，其購買系爭房地之契約目的即難
23 以達成，非無再事研求之餘地。又土木技師公會鑑定報告認
24 被上訴人購買之系爭房地因系爭溫泉設施瑕疵所受減損金額
25 為每坪8,500元至8,800元不等，各戶減少金額如附表一
26 （E）欄所示之減價金額，為原審所認定之事實，該減價金
27 額占系爭房地總價之比例，約為1%左右，原審並未就上訴人
28 所抗辯系爭契約若經解除其所生之損害各項，予以調查審
29 認，並斟酌買賣雙方因解約所受之損害是否衡平，有無顯失
30 公平，逕謂系爭建案欠缺合法系爭溫泉設施即屬重大瑕疵，
31 被上訴人得解除契約，進而為不利上訴人之判決，未免率

01 斷。被上訴人先位之訴有無理由既尚待事實審調查審認，其
02 備位之訴自應併予發回。上訴論旨指摘原判決此不利上訴人
03 部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

04 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1
05 項、第478條第2項，判決如主文。

06 中 華 民 國 112 年 3 月 9 日

07 最高法院民事第五庭

08 審判長法官 袁 靜 文

09 法官 林 金 吾

10 法官 許 秀 芬

11 法官 陳 麗 芬

12 法官 陳 靜 芬

13 本件正本證明與原本無異

14 書 記 官 林 蔚 菁

15 中 華 民 國 112 年 3 月 24 日