最高法院民事判決

111年度台上字第76號

上　訴　人　王俐人
訴訟代理人　李永然律師
　　陳宜鴻律師
　　翁呈瑋律師
上　訴　人　台灣肥料股份有限公司
法定代理人　黃耀興
訴訟代理人　陳添信律師
　　李宗憲律師

上列當事人間請求返還價金等事件，兩造對於中華民國110年4月27日臺灣高等法院第二審判決（107年度消上字第1號），各自提起上訴，本院判決如下：

主　文

兩造上訴均駁回。

第三審訴訟費用由兩造各自負擔。

理　由

一、本件上訴人王俐人主張：伊於民國100年3月1日以新臺幣（下同）8132萬元，購買對造上訴人台灣肥料股份有限公司（下稱台肥公司）於臺北市○○區興建「日升月恆」預售屋（下稱系爭建案）B棟B2戶4樓房屋及坐落基地，暨地下1樓編號第277、278號停車位（下合稱系爭不動產，不含土地部分稱系爭房屋），兩造並簽訂房屋土地預定買賣合約書（下合稱系爭契約），伊分期繳納至「取得使用執照」期別之價款共3750萬元。嗣發現系爭建案有瑕疵，於104年8月2日驗屋時，將原判決附表（下稱附表）一所示編號13至38之瑕疵記載於驗屋紀錄表上，台肥公司均未改善，伊乃於同年10月30日發函予台肥公司，依系爭契約第25條第2項及民法第354條第1項、第359條規定，解除系爭契約（下稱1030函）；縱使上開瑕疵未達解約程度，已使系爭不動產價值減損，伊得依民法第359條規定主張減少價金15%。伊其後發現系爭建案

非由日本建築師高松伸規劃設計建造，無1500坪私人花園、7米高植生牆，均與廣告所載不符，台肥公司有廣告不實之詐欺行為，乃於105年8月2日發函予台肥公司，依民法第92條規定，撤銷系爭契約（下稱0802函），該公司自應返還伊已繳而遭沒收系爭不動產之價款15%即1219萬8000元等情。先位之訴，依民法第259條、第359條、第179條規定，擇一求為命台肥公司給付1219萬8000元，及自105年8月4日起加付法定遲延利息。又系爭建案有瑕疵，伊自得主張同時履行抗辯權，拒絕給付餘款，不負給付遲延責任，是台肥公司於104年12月1日發函以伊給付價款遲延為由，依系爭合約第26條第1項約定，解除系爭契約（下稱1201函），即非合法；倘認伊未依約給付價款，亦係因台肥公司未依債之本旨所致，為與有過失，其沒收伊已繳價金中之1219萬8000元為違約金，顯屬過高，法院應酌減為30萬元方屬適當等情。（於原審追加）備位之訴，依民法第179條規定，求為命台肥公司給付1189萬8000元，及自本判決確定翌日起加付法定遲延利息之判決。

二、上訴人台肥公司則以：因王俐人未依約繳納價款，經伊先後於104年6月2日、7月27日、8月31日、11月24日發函催告其給付價款，仍未給付，有給付遲延情事，伊乃以1201函合法解除系爭契約，王俐人無從於105年8月2日以0802函撤銷之。其雖曾於104年10月30日以1030函解約，惟驗屋紀錄表所載房屋瑕疵，除附表一編號31、32外，均為公共設施部分，屬其個人主觀好惡非客觀上之瑕疵；縱使公共設施存有瑕疵，依系爭契約第20條第3項約定，不得作為其拒絕或遲延付款、交屋之理由，王俐人不得主張同時履行抗辯權，拒絕給付餘款，且與伊應負之瑕疵修補或損害賠償責任顯不相當，其先位之訴為無理由。又系爭契約經伊合法解除，伊得依系爭契約第26條第1項約定，沒收王俐人已繳價款其中按房地總價15%計算之1219萬8000元，並無過高，王俐人主張

酌減為30萬元，備位依不當得利法律關係，請求返還其餘金額1189萬8000元，亦屬無據等語，資為抗辯。

三、原審以：

㈠兩造於100年3月1日簽訂系爭契約，由王俐人以總價8132萬元購買台肥公司系爭建案之系爭不動產，繳納分期價款至「取得使用執照」期別共計3750萬元。台肥公司就系爭建案已於103年12月4日取得使用執照等情，為兩造所不爭。

㈡依系爭契約第8條第1、3項，第9條第9項，第16條第1、2項，第17條第1項第3款、第3項等約定，王俐人負有依系爭契約所定期別繳納買賣價款，於台肥公司領取使用執照時，依其通知繳納期限內付清應付款項，備妥文件申辦稅費及辦理房地所有權移轉登記，並完成交屋手續之義務，如有遲延，即屬違約，台肥公司得依第26條第1項約定解除契約。查王俐人繳納分期價款至「取得使用執照」期別為止，嗣台肥公司於104年5月初通知於同年月15日前繳納「銀行貸款」期別之價款4066萬元及辦理驗收交屋手續，王俐人未依期限為之，該公司接續於同年6月2日、7月27日、8月31日、11月24日發函催告王俐人為之，均未獲置理，因而以1201函依系爭契約第26條第1項約定，解除系爭契約（同日送達予王俐人），應屬合法。

㈢王俐人雖於104年8月2日在驗屋紀錄表記載系爭建案有附表一編號13-38之瑕疵，嗣於同年9月4日發函主張上揭瑕疵未據改善，無從交屋，又以1030函主張系爭房屋有附件（下稱附件）一至四之瑕疵，行使同時履行抗辯權，拒絕給付餘款，解除契約等情。然依系爭契約第20條第3項、第5項第2款第1目約定，王俐人應於台肥公司通知辦理交屋期限內付清款項及完成交屋手續，交屋係指契約第3條之房屋、汽車停車位（不含共有部分），除有重大瑕疵明顯不能居住外，不得藉故拒絕或遲延辦理交屋手續及保留款項；社區共有部分，台肥公司應於完工後交該社區管理委員會（下稱管委會），王俐人不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行

瑕疵修繕或房地有其他瑕疵，拒絕交屋及繳交應付款項。王俐人主張附表一編號13-38之瑕疵，僅編號31、32係有關系爭房屋專有部分之缺失，難認影響系爭不動產之價值及效用；其餘係就大廳等公共設施建議改用其他材質、做工不細緻，或為隱私及安全考量，非屬不具備系爭契約附件五「建材設備說明」約定材質之瑕疵。又附件一之系爭建案陽台外牆綠色隔柵（即附表一編號4），雖與廣告不符，惟給予住戶遮蔽，並防止他人觀覽陽台內隱私，且依臺北市建築管理工程處於107年7月6日及臺北市政府消防局107年7月11日之覆函，非屬違建，又不影響消防安全設備操作使用，難認係瑕疵。另附件二、附件三、附件四之大廳使用劣質不鏽鋼材質已鏽蝕、社區中庭枯木寥寥、社區中庭外觀與廣告不符等，均為公共設施之瑕疵。系爭建案為集合式大樓社區，倘由買戶個別就公共設施或共有部分認定是否完工或有無瑕疵，將使台肥公司無所適從，系爭契約第21條第1項約定公共設施或共有部分由管委會驗收點交，如有瑕疵，台肥公司仍應負責修繕，並無減輕或免除台肥公司之責任。王俐人主張系爭契約第20條第3項約定，有消費者保護法（下稱消保法）第12條之顯失公平情事，應為無效，自無足取。至於王俐人於1030函以後及本件訴訟中始指摘之瑕疵，不問是否屬實，與其主張之解約事由無涉。是王俐人以系爭房屋及公共設施有瑕疵為由，主張同時履行抗辯權，拒絕給付餘款，進而以1030函主張解除契約，均無可採。

㈣依上，王俐人主張解除契約，並非合法。系爭契約業經台肥公司以1201函合法解除而溯及失效，王俐人無從於本件訴訟主張因瑕疵而減少價金，其先位依民法第259條、第359條、第179條規定，請求台肥公司返還遭沒收之價金1219萬8000元本息，為無理由，不應准許。

㈤台肥公司合法解約後，依系爭契約第26條第1項約定，得沒收王俐人已繳之價款，作為重行出售房地所需費用及稅捐之抵償、損害賠償及懲罰性違約金，金額以合約買賣總價款1

5%為限。審酌台肥公司興建房屋出售，參考財政部就不動產投資開發、興建及租售業104、105年度同業利潤標準之淨利率10%，按系爭不動產總價計算為813萬2000元，並王俐人違約情節等情狀，爰予核減為800萬元作為上開約定之懲罰性違約金，至於系爭不動產於解約後之跌價損失，非屬衡酌因素。另加計台肥公司重行以7200萬元出售系爭不動產受有支出仲介費用214萬元之損害，其得沒收之金額為1014萬元。是台肥公司超逾上開金額沒收之205萬8000元，為無法律上原因而受有利益，致王俐人受有損害，王俐人備位依民法第179條規定，請求返還205萬8000元及自本判決確定翌日起加付法定遲延利息，為有理由；其餘請求，則不應准許。為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻防暨舉證於判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由，因而維持第一審所為王俐人（先位之訴）敗訴之判決，駁回其上訴；另就王俐人追加之備位之訴，判命台肥公司給付205萬8000元本息，駁回其餘之訴。

四、本院判斷：

㈠按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，如未違反強制或禁止規定，法院自應尊重，則該契約內容不僅係當事人間之行為規範，在訴訟中亦為法院之裁判規範。

㈡經查：

1.綜合系爭契約第3條、第5條、第8條第1項、第9條第1項、第16條第1、2項、第17條第1項、第20條第1項後段、第21條等約款（見一審卷㈠第11頁反面、12頁反面、13頁反面、14頁、17頁反面、18頁反面、19頁反面，20頁反面），兩造約定王俐人就系爭不動產價款，部分自付，依已完成之工程進度所定房屋土地付款表之期別繳交，其餘辦理貸款。雙方應於使用執照核發後4個月內備妥文件申辦稅費及權利移轉登記，台肥公司於王俐人依合約之付款辦法繳清房地移轉登記前應繳款項及遲延利息時，辦理房

地所有權移轉登記，俾辦理王俐人之銀行貸款抵押權設定手續。台肥公司另應於使用執照核發後6個月內通知王俐人進行驗收交屋手續，系爭房屋專有部分、汽車停車位，及社區共有部分（如社區綠化設施、地下層、屋頂突出物、安全梯、電梯間等裝修美化），分別由王俐人及管委會成立後驗收交付。王俐人就系爭房屋專有部分驗收時，認有瑕疵或未盡事宜，得在驗收單上要求台肥公司限期完成修繕，並得於自備款保留房地總價5%作為交屋保留款，台肥公司應於（專有部分）交付予王俐人前完成修繕，王俐人則應付清款項，辦理交屋手續。

2. 系爭房屋所在「日升月恆」社區，係屬公寓大廈，參諸公寓大廈管理條例第57條規定，由起造人將公寓大廈共用部分、約定共用部分與附屬設施設備、水電、機械設施、消防設施及各類管線等，移交予管委會，與系爭契約就房屋專有及共有部分採取分開交付之模式相同，即無不合。再自系爭契約規範兩造履行義務之歷程觀之，台肥公司於使用執照核發後6個月內負有交付專有部分予王俐人之義務，衡以王俐人驗收時，得就瑕疵記錄於驗收單上限期台肥公司修繕，並以房地總價5%作為保留款；就共有部分之瑕疵，台肥公司於移交予管委會時仍應負責修繕，應足保障王俐人瑕疵擔保請求權之行使。又王俐人因需向銀行貸款，台肥公司需先辦理房地所有權移轉供其向銀行貸款設定抵押權，俾取得貸款供給付台肥公司餘款，兩造再進行交屋手續，斯時管委會通常尚未成立，未辦理房屋共有部分之移交手續，系爭契約因而以第20條第3項、第21條第2項約定：共有部分須待管委會成立後接管維護，則王俐人辦理專有部分交屋時，不得以共有部分或公共設施未完成交付或進行瑕疵修繕或房地有其他瑕疵為由，拒絕交屋及繳交應付款項。斟酌前開台肥公司已將系爭不動產所有權（全部）移轉，王俐人始得辦理銀行貸款支付餘款之狀態，足認上開約定對兩造權益均予保障，亦與公寓大廈共

有部分之接管維護現況相符，對王俐人並無顯失公平可言，其主張上開約定違反消保法第12條規定而無效云云，委無可採。

3. 系爭契約第26條第1項約明：王俐人如有違反本合約第8條第3項逾期繳款…或第9條貸款約定，或本合約之各項規定，並經台肥公司以書面催告仍未於通知期限內履行者，台肥公司得解除本合約，並「得沒收王俐人已繳價款，作為台肥公司重行出售本戶房地所需費用及稅捐之抵償、損害賠償及懲罰性違約金」等語（見一審卷㈠第22頁反面-23頁）。又同業利潤標準，係財政部抽樣調查營利事業各種同業以核定利潤標準，作為推定之課稅方式，與企業實際營業可得之利益固有未同，惟在未有其他證據情形下，不失為法院依民事訴訟法第222條第2項規定供斟酌形成心證核定公司所受損害及所失利益之證據。原審尊重兩造上開約定，因以將台肥公司重行出售系爭不動產支出仲介費用之損害214萬元；另參考財政部核定之同業利潤標準之淨利率比例，及王俐人違約情節等情狀，衡酌懲罰性違約金為800萬元，再據以認定台肥公司得沒收王俐人已繳價款之金額為1014萬元，未逾約定之系爭不動產總價款15%上限（1219萬8000元），亦無違誤。

㈢原審本其採證、認事及解釋契約之職權行使，綜據相關事證，合法認定台肥公司於103年12月4日取得系爭建案使用執照，王俐人僅繳納系爭不動產價款至「取得使用執照」期別，嗣未再繳納，經台肥公司通知於104年5月15日前繳交「銀行貸款」期別款4066萬元及辦理驗收交屋手續，王俐人雖於104年8月2日驗屋紀錄表及以1030函主張系爭房屋及建案有附表一編號13-38、附件一至四之瑕疵，惟其中僅附表一編號31、32關於專有部分者，非屬瑕疵，另不得以其餘共有部分之瑕疵拒絕繳款，其主張同時履行抗辯，拒絕給付餘款，進而解除契約，尚非合法。台肥公司再自同年6月2日起至11月24日止多次發函，催告王俐人於期限內付清款項，其

仍未為之，有給付遲延情事，該公司於104年12月1日以1201函解除系爭契約，洵屬合法，並依系爭契約第26條第1項約定，沒收王俐人已繳價款之金額為1014萬元，經核均無不合。兩造上訴論旨，徒就原審取捨證據、認定事實之職權行使及與判決結果無關之贅論，各自指摘原判決不利部分違背法令，聲明廢棄，均非有理由。末查王俐人於上訴第三審後，始提出本院於110年9月2日作成之110年度台上字第2214號判決，援引其內所載系爭建案之資料及另買戶就購買房屋主張之瑕疵，依民事訴訟法第476條第1項規定，本院無從審酌，附此敘明。

五、據上論結，本件兩造上訴均為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　22　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　陳　靜　芬

法官　石　有　為

法官　許　秀　芬

法官　林　金　吾

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　沛　侯

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　11　　日