最高法院民事判決

112年度台上字第2192號

上　訴　人　宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人　李啓賢
訴訟代理人　陳姵君律師
被 上訴 人　周茂松
訴訟代理人　顏瑞成律師

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112年6月21日臺灣高等法院第二審更審判決（112年度上更一字第24號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件於第三審上訴程序中，上訴人宏泰人壽保險股份有限公司之法定代理人於民國112年8月17日由湯維華變更為李啓賢，有保險業公開資訊觀測站網頁在卷可稽，李啓賢聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

次查被上訴人主張：伊之配偶朱小霞於103年1月13日與上訴人簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），以新臺幣（下同）742萬元，向上訴人購買「海洋都心2」預售建案（下稱系爭建案）E9棟22樓即○○市○○區○○○路0段000號00樓房屋所有權全部（下稱系爭房屋）暨坐落基地應有部分及停車位1個（合稱系爭房地），朱小霞於107年3月14日將系爭契約之權利義務讓與伊，伊已依約給付如第一審判決附表（下稱附表）所示之價金及預估代收款共計307萬元予上訴人。嗣伊於107年9月間發現上訴人擅將系爭房屋由廚房通往陽臺之三合一採光通風門（下稱系爭採光門）改為RC牆（下稱系爭RC牆），影響廚房之通風、採光及通往陽臺之動線，違反系爭契約第10條第1項約定，伊已於108年7月29日依系爭契約第26條第1項約定解除系爭契約，自得請求上訴人返還已付之307萬元，如附表所示計至108年8月21日止之

遲延利息43萬7,424元，按系爭房地價款15%計算之違約金94萬8,000元，合計445萬5,424元等情，依系爭契約第26條第1項約定，民法第259條第1款、第2款規定，求為命上訴人給付伊445萬5,424元，其中307萬元加計自108年8月22日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

上訴人則以：朱小霞於「海洋都心2建築平面圖E9戶22樓變更後平面圖」（下稱系爭平面圖）簽名，同意伊將系爭採光門變更為系爭RC牆（下稱系爭變更），伊非擅自變更。縱其未同意，系爭變更亦屬變更設計或瑕疵之問題，無系爭契約第10條第1項以非約定廠牌、材質或規格之建材設備替代原約定建材設備約定之適用。兩造另簽立之「買賣本約之個別磋商條款」（下稱系爭磋商條款）第7條約定，已取代系爭契約第26條之約定，被上訴人不得以伊違反系爭契約第10條第1項約定為由解除契約。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，且系爭變更不影響其使用目的，難認該瑕疵重大或不能補正，被上訴人解約於法不合並顯失公平。被上訴人未因解約受有損害，無從請求違約金等語，資為抗辯。

原審維持第一審就上開部分所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，係以：朱小霞於103年1月13日與上訴人簽訂系爭契約，以742萬元向上訴人購買系爭房地，於107年3月14日將系爭契約之權利義務讓與被上訴人，被上訴人於108年7月29日以存證信函向上訴人為解除系爭契約之意思表示，為兩造所不爭執。次查系爭契約第10條第1項、第26條第1項、系爭契約附圖一房屋平面圖及附件四建材設備約定，除被上訴人同意外，上訴人應於系爭房屋廚房與陽臺間裝設系爭採光門，上訴人擅將系爭採光門變更為系爭RC牆，與系爭契約第10條第1項：「施工標準悉依…本契約【附件四】之建材設備表施工」之約定不符。朱小霞於系爭平面圖簽名，係確認其自行要求變更工程設計部分（下稱客變），系爭變更非其要求客變之內容，且此項變更已造成系爭房屋內部結構、採光、通風及動線發生變動，足以影響其購買意願，上訴人自應明確告知及提供變更前之平面圖供其比對，不得

逕以系爭平面圖之客變原則記載「原合約上附圖廚房通往陽台三合一通風採光門，為配合法規限制統一更改成RC牆，客戶不得有異議」，即認其已同意系爭變更。上訴人將系爭採光門變更為系爭RC牆，屬未依約定之建材設備施工，違反系爭契約第10條第1項之約定，被上訴人得依系爭契約第26條第1項：「除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方（上訴人）違反『主要建材及其廠牌、規格』…之規定者，甲方（朱小霞）得解除本契約…」之約定，解除系爭契約。上訴人與朱小霞於103年1月13日另簽訂之系爭磋商條款第7條，修改系爭契約第26條第1項之約定，僅「朱小霞」、「103」、「1」、「13」為手寫，其餘部分皆為影印，並和上訴人與系爭建案其他消費者簽訂之個別磋商條款之內容幾乎相同，顯非基於不同消費者間之特定需求或訂約目的而就各條款逐一個別磋商合意議定，屬定型化契約條款，上訴人復未證明已給予朱小霞適當之審閱期間，依消費者保護法第11條之1規定，系爭磋商條款第7條之約定不構成系爭契約之內容。系爭契約第26條第1項明確區隔違反該契約第10條、第12條及第24條三種不同情形，足徵系爭契約第10條第1項約定，非屬系爭契約第24條第2項所稱瑕疵擔保責任之情形。被上訴人係以上訴人違反系爭契約第10條第1項為由，依該契約第10條第4項、第26條第1項約定解除契約，非本於民法物之瑕疵擔保責任之規定為請求，自無民法第373條、第359條但書規定之適用。上訴人抗辯：依系爭磋商條款第7條之約定，被上訴人不得解除系爭契約，且系爭變更應屬瑕疵問題，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等語，為無足採。系爭房屋已經核發使用執照，如欲將系爭RC牆回復為系爭採光門，應經防火避難綜合檢討認可評定機關審查通過，及依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更，非當然得以回復，上訴人迄未送請審核變更，而被上訴人未付清價金，尚未達交屋階段，亦不生補正問題，堪認上訴人已拒絕將系爭RC牆回復為系爭採光門之狀態，被上訴人於108年7月29日依系爭契約第26條第1項約定解除契約，自屬合法，上訴人無從於同年8月23日再為解除。系爭契約既經被上訴人合法解除，被上訴

人依系爭契約第26條第1項約定，請求上訴人返還其已付款項本息及違約金，自屬有據。故被上訴人依系爭契約第26條第1項約定，請求上訴人給付伊445萬5,424元，及其中307萬元加計自108年8月22日起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

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。系爭契約第10條第1項「建築主要建材及廠牌、規格」、第26條第1項「違約處罰」依序記載：「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約【附件四】之建材設備表施工」、「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，甲方得解除本契約…」（見第一審卷第23頁以下）。似已明白表示須上訴人施工之主要建材及廠牌、規格違反系爭契約第10條第1項之約定，被上訴人始得依第26條第1項上開約定解除系爭契約之文義。原審反於契約文義，謂上訴人將系爭採光門變更為系爭RC牆，屬未依約定之建材設備施工，違反系爭契約第10條第1項之約定，進而為上訴人不利之判斷，已有可議。次按定型化契約條款，係指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款；所謂個別磋商條款，指契約當事人個別磋商而合意之契約條款，消費者保護法第2條第7、8款定有明文。朱小霞與上訴人於103年1月13日簽訂系爭契約，於第1條記載：「本契約於中華民國102年12月31日經甲方（朱小霞）攜回審閱5日」，復於同日以手寫字體另簽訂系爭磋商條款，名稱為「買賣本約之個別磋商條款」，內容記載「經個別磋商後雙方同意新增及修改以下條款」，並就系爭契約第2、9、10、16、20、26、31條之約定，逐一載明「經雙方個別磋商後同意修改…」，其中第7條將系爭契約第26條修改為：「乙方（上訴人）違反本契約第十條『建築主要建材及廠牌、規則（按：應為規格）』之第二、三項…甲方得解除本契約」，並經朱小霞簽名（見原審上字卷第99頁以下）。果爾，上訴人於事實審抗辯：系爭磋商條款係經當事人個

別磋商並達成合意，非定型化契約，朱小霞同意將系爭契約第26條第1項修改如系爭磋商條款第7條約定，被上訴人應受拘束等語（見原審上更一字卷第83頁以下），是否不足採取，即非無研求之餘地。原審未詳查審認，遽以系爭磋商條款大部分係影印，且與系爭建案其他消費者簽訂之個別磋商條款之內容幾乎相同，屬定型化契約條款，其第7條不構成系爭契約之內容，爰為上訴人敗訴之判決，亦有未合。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

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　　10　　月　　5　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　鄭　純　惠

法官　李　瑜　娟

法官　王　怡　雯

法官　邱　景　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　禹　任

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　16　　日