

最高法院民事判決

113年度台上字第1175號

上訴人 葉挺叡
訴訟代理人 鄭曉東律師
魏緒孟律師
被上訴人 國泰建設股份有限公司

法定代理人 張清樾

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國113年2月27日臺灣高等法院第二審判決(112年度重上字第252號)，提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件上訴人主張：伊於民國102年11月8日向被上訴人購買坐落○○市○○區○○段0小段第162地號等13筆土地上之「國泰R13馥建築」建案（下稱系爭建案）編號A1棟8樓房屋（含編號PL-080、PM-002號停車位）及其基地應有部分（下稱A1房屋）、編號A2棟25樓房屋（含編號PL-009、PL-010、PL-094號停車位）及其基地應有部分（下稱A2房屋，與A1房屋合稱系爭房屋），價金依序新臺幣（下同）4,649萬元、4,936萬元，雙方並簽訂國泰R13馥建築不動產買賣契約書2份（下分稱A1、A2房屋契約，合稱系爭契約）。伊已給付被上訴人A1、A2房屋價金依序1,710萬3,156元、1,234萬元，共計2,944萬3,156元。系爭契約為定型化契約，被上訴人未給予伊合理期間審閱，系爭契約第7條第4項、第11條第4項、第13條及第17條第2項約定（下稱系爭約定）應不構成契約內容，且上開約定對伊顯失公平，亦屬無效。伊因系爭房屋有瑕疵，不具備被上訴人擔保之品質、價值及效用，已向被上訴人為同時履行之抗辯，被上訴人以伊給付遲延為由，解除系爭契約及沒收買賣總價款15%即1,443萬4,277元充作違約金（下稱系爭違約金），均不合法。被上訴人拒絕修繕瑕疵及交付驗屋資

01 料，伊催告被上訴人依約履行未果，業於107年9月28日向被上訴
02 人為解除契約之意思表示，自得請求被上訴人返還所受領之價金
03 等情，依系爭契約第17條約定及解約後回復原狀之法律關係，求
04 為命被上訴人給付1,443萬4,277元，及自108年4月26日起至清償
05 日止，按年息5%計算利息之判決。嗣於原審主張：倘認伊有違約
06 情事，被上訴人沒收買賣總價款15%充作違約金，亦屬過高，應
07 予酌減為買賣總價款1%，伊得依不當得利之規定，請求被上訴人
08 返還溢收之違約金等情，追加備位聲明，依民法第179條規定，
09 求為命被上訴人給付1,341萬9,000元，及自112年10月12日起至
10 清償日止，按年息5%計算利息之判決。

11 二、被上訴人則以：上訴人於102年11月7日攜回系爭契約審閱
12 後，原定於同年月14日簽約，其自動放棄審閱期而於同年月8日
13 簽約，未違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1第1項規
14 定，且系爭約定對上訴人並無顯失公平，自屬有效。上訴人未依
15 約於使用執照核發後4個月內備妥文件，配合辦理房屋所有權移
16 轉登記與房屋貸款，及依伊通知進行驗收與交屋手續；其所指系
17 爭房屋之瑕疵非重大且可修補，屬公共設施部分業經管理委員會
18 驗收完成點交，均不得執為拒絕履行上開義務之事由。伊多次催
19 告上訴人依約履行未果，已依系爭契約第17條第2項約定，合法
20 解除系爭契約，上訴人嗣再主張解約，為不合法。伊依約沒收買
21 賣總價款15%充作違約金，並無過高等語，資為抗辯。

22 三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加
23 之訴，係以：上訴人於102年11月8日與被上訴人簽訂系爭契約，
24 以總價依序4,649萬元、4,936萬元向被上訴人購買A1、A2房屋。
25 上訴人已給付被上訴人A1、A2房屋價金依序1,710萬3,156元、1,
26 234萬元，為兩造所不爭執。次查(一)系爭契約固為被上訴人預
27 定用於銷售系爭建案而訂定之定型化契約，惟上訴人於102年11
28 月8日出具切結書，載明「本人葉挺叡茲就買賣契約之內容，業
29 已完全審閱完畢，為節省簽約時間，同意將契約審閱期間縮短為
30 1天」（下稱系爭切結書）；證人張益彰於另案偵查中證述：上
31 訴人於102年11月7日下訂，翌日簽約等語。足見被上訴人已給予

01 上訴人充分了解系爭契約條款之機會，上訴人於攜回審閱後翌日
02 表明自願放棄審閱期間之權利及簽立系爭契約，難認被上訴人有
03 違反消保法第11條之1第1項之規定。系爭契約第7條第4項、第11
04 條第4項、第13條係兩造針對辦理貸款、各項驗收、交屋及房地
05 所有權移轉登記等履約時限之規範，並無不合理之處；系爭契約
06 第17條第1、2項依序約定被上訴人、上訴人之違約責任，其違約
07 金均以房地總價款15%為上限，對於上訴人並無顯失公平之情
08 形，自非無效。(二)上訴人應依系爭契約第7條、第11條所定期
09 限，辦理房屋所有權移轉登記及房屋貸款，並依系爭契約第13條
10 約定，依被上訴人通知進行驗收與交屋手續。被上訴人於106年7
11 月19日取得系爭建案之使用執照後，依約於106年9月7日發函通
12 知上訴人辦理產權移轉、交屋作業程序及應於同年9月18日前繳
13 納代收款83萬3,156元、89萬2,851元；復於106年9月15日、同年
14 10月20日依序通知上訴人應於同年10月31日前繳納A2房屋尾款49
15 3萬元、A1房屋尾款465萬元。上訴人雖以系爭房屋有瑕疵為由，
16 拒絕履行上開義務。惟系爭契約第13條約定，倘系爭房屋於驗收
17 時存有瑕疵，上訴人得載明於驗收單上要求被上訴人於約定期限
18 內完成修繕，並得以總價5%作為交屋保留款。上訴人所提驗交屋
19 憑單記載之缺失並非重大，亦非不能補正，不影響系爭房屋之效
20 用，且被上訴人並未拒絕補正；上訴人購買之停車位，其大小及
21 位置均符合設計圖說；系爭房屋共用與附屬設施部分，業經被上
22 訴人管理委員會完成點交，上訴人依約亦不得以公共設施未完成
23 為由拒絕交屋，上訴人執此主張同時履行抗辯，尚屬無據。上訴
24 人逾106年9月18日、同年10月31日仍未履行上開義務，自屬給付
25 遲延。被上訴人於107年5月23日、同年8月21日再依序就A1、A2
26 房屋發函通知上訴人應於文到7日、10日內履行上開義務，倘逾
27 期未履行即解除契約；上訴人依序於107年5月28日、同年8月22
28 日收受該函，僅於同年6月11日繳付A1房屋代收款及1成貸款，其
29 餘義務仍未履行。被上訴人得依系爭契約第17條第2項解除系爭
30 契約，及沒收系爭房屋總價款15%即1,443萬4,277元作為違約
31 金，均屬有據。A1、A2房屋契約依序於107年6月5日、同年9月3

01 日，經被上訴人合法解除。(三)系爭違約金屬損害賠償總額預定
02 性質之違約金，審酌上訴人於簽約後已繳付價金共計2,944萬3,1
03 56元，被上訴人因上訴人遲延繳款受有利息損失，及為處理履約
04 及解約事宜而支出之勞力、時間、費用等其他損失，其於解約後
05 轉售系爭房屋受有價差損失1,385萬元等一切情狀，認系爭違約
06 金並無過高情事。上訴人主張被上訴人溢領違約金1,341萬9,000
07 元，依不當得利之法律關係請求返還，尚屬無據。故上訴人先位
08 依系爭契約第17條約定、及解約後回復原狀法律關係，請求被上
09 訴人給付1,443萬4,277元，及自108年4月26日起至清償日止，按
10 年息5%計算之利息；備位依民法第179條規定，求為命被上訴人
11 給付1,341萬9,000元，及自112年10月12日起至清償日止，按年
12 息5%計算之利息，為無理由，均不應准許等詞，為其判斷之基
13 礎。

14 四、查企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之
15 合理期間，供消費者審閱全部條款內容。違反第1項規定者，其
16 條款不構成契約之內容，消保法第11條之1第1項、第3項前段定
17 有明文。其立法目的，在維護消費者知的權利，確保其於訂立定
18 型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會。內政部公告預
19 售屋買賣定型化契約應記載事項，並規定其契約審閱期間不得少
20 於5日。系爭契約為定型化契約，上訴人於102年11月8日與被上
21 訴人簽訂系爭契約，並出具系爭切結書，記載「本人葉姵馥茲就
22 買賣契約之內容，業已完全審閱完畢，為節省簽約時間，同意將
23 契約審閱期間縮短為1天」，為原審認定之事實。而兩造於同日
24 簽訂之系爭契約，記載：「本契約於民國102年11月8日經甲方
25 (上訴人)攜回審閱1日」(見第一審卷一157頁、219頁)。似見
26 上訴人係於簽約當日始將系爭契約攜回審閱，系爭切結書與系爭
27 契約之記載顯有扞格。果爾，能否謂上訴人於訂立系爭契約前，
28 已有充分了解定型化契約條款之機會，及確有拋棄其契約審閱權
29 之真意，即非無疑。原審未詳予研求，遽謂上訴人有充分了解系
30 爭契約條款之機會，其已自願拋棄審閱期間，系爭約定有效，進
31 而為其不利之判斷，已有可議。次查法院為判決時，應斟酌全辯

01 論意旨及調查證據之結果，以判斷事實之真偽，不得摭拾前後不
02 符之部分書證記載，為認定事實之依據。被上訴人於107年5月23
03 日、同年8月21日依序就A1、A2房屋發函通知上訴人應於文到7
04 日、10日內履行上開義務，倘逾期未履行即解除契約，為原審認
05 定之事實。惟上訴人於107年8月30日發函被上訴人，表示被上訴
06 人應提供驗屋資料，複驗合格為辦理貸款及交屋程序之先行條件
07 等語；兩造乃於同年9月13日在立委國會辦公室召開協調會，被
08 上訴人同意研議協調建議，於同年9月底前回覆上訴人（見同上
09 卷335頁、350頁）。上訴人嗣於107年9月28日向被上訴人為解除
10 契約之意思表示（見同上卷405頁），被上訴人則於同年11月14日
11 函覆表示上訴人解約於法無據，系爭契約仍有效存續，並請求上
12 訴人履約，復於108年2月19日、同年3月29日發函催告上訴人辦
13 理系爭房屋貸款，並繳交A2房屋代收款及1成尾款，再於108年4
14 月3日發函上訴人，同意將履行期限延至同年4月22日（見同上卷4
15 27頁、429頁、433頁、437頁）。似見被上訴人多次發函上訴人，
16 關於系爭契約是否解除之記載，前後不符。果爾，能否謂被上訴
17 人已於107年6月5日、同年9月3日依序合法解除A1、A2房屋契
18 約，亦滋疑問。原審未斟酌上開事證，復未敘明上訴人解除契約
19 是否合法之理由，遽謂A1、A2房屋契約依序於107年6月5日、同
20 年9月3日經被上訴人合法解除，進而為上訴人先位之訴敗訴之判
21 決，亦有未合。上訴人先位之訴是否有理由，既尚待事實審調查
22 審認，其備位之訴自應併予廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決違
23 背法令，求予廢棄，非無理由。

24 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
25 478條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

27 最高法院民事第九庭

28 審判長法官 吳 麗 惠

29 法官 徐 福 晉

30 法官 邱 景 芬

31 法官 管 靜 怡

01

法官 鄭 純 惠

02 本件正本證明與原本無異

03

書記官 陳 雅 婷

04

中 華 民 國 113 年 8 月 6 日