最高法院民事判決

113年度台上字第170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 陳媿君律師

被上訴人 林小月

訴訟代理人 劉坤典律師

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112年10月31日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度消上更一字第5號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付，及駁回上訴人之上訴，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、被上訴人主張：兩造於民國102年11月13日簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭契約），約定由伊以新臺幣（下同）733萬元向上訴人買受「海洋都心2」建案編號00棟00樓預售屋（下稱系爭房屋）、停車位及基地應有部分，伊已給付價金160萬元。詎上訴人未依系爭契約所定工程圖樣及建材設備表施作，擅將預定連通廚房與陽台間之三合一採光通風門（下稱採光門）變更為RC牆（下稱系爭變更設計），伊已依系爭契約第10條第1項、第4項、第26條之約定，以起訴狀繕本送達為解除契約之意思表示，得請求上訴人返還價金160萬元，及如原判決附表所列已付價金之利息34萬4079元，暨違約金62萬8000元。倘認伊不得依上開約定解除契約，系爭變更設計亦影響房屋主建物及附屬建物，經伊依系爭契約第11條第5項約定解除契約，得請求上訴人返還價金160萬元，及利息8萬1935元等情。爰先位依系爭契約第26條之約定、民法第259條、第179條規定，擇一求為命上訴人給付257萬2079元，及其中222萬8000元（即價金及違約金）自

01 108年7月12日起加計法定遲延利息；就返還價金及其利息部
02 分，備位依系爭契約第11條第5項之約定、民法第259條、第
03 179條規定，擇一求為命被上訴人給付168萬1935元，及其中
04 160萬元自108年7月12日起至清償日止，按臺灣銀行2年期定
05 期儲蓄存款機動利率計算利息之判決。嗣於原審主張：兩造
06 另合意由上訴人為伊增加施作室內之臥室輕隔間等項工程
07 （下稱客變工程），伊已支付客變工程款7929元予上訴人，
08 得依前開法律關係，一併請求返還等情。爰於先位之訴，追
09 加求為命上訴人給付7929元，及自109年8月26日起加計法定
10 遲延利息；於備位之訴追加，求為命上訴人給付7929元，及
11 自109年8月26日起至清償日止，按臺灣銀行2年期定期儲蓄
12 存款機動利率計算利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅
13 述）。

14 二、上訴人則以：系爭房屋尚未交付予被上訴人，無所謂瑕疵或
15 違反系爭契約第10條第1項約定可言。縱系爭變更設計構成
16 瑕疵，依兩造簽訂之「買賣本約之個別磋商條款」（下稱系
17 爭條款）第7條第1項，瑕疵須屬重大已達無法居住目的，被
18 上訴人始得解除契約。伊基於防火安全之要求，徵得被上訴
19 人之同意而為系爭變更設計，所為變更，並未導致系爭房屋
20 無法居住，瑕疵自非重大或不能補正，且被上訴人亦未催告
21 伊補正，不得解除系爭契約。又被上訴人遲未繳納價金尾
22 款，系爭契約業經伊解除，被上訴人不得再行解除契約等
23 語，資為抗辯。

24 三、原審就上開先位之訴部分維持第一審所為命上訴人返還價金
25 160萬元本息，及給付利息34萬4079元、違約金31萬4000元
26 之判決，駁回上訴人之上訴；廢棄第一審所為駁回被上訴人
27 請求以違約金31萬4000元計付之法定遲延利息，及另給付違
28 約金31萬4000元本息部分之判決，改判命上訴人如數再給
29 付；就追加之訴，判命上訴人給付7929元本息（就備位之訴
30 未予審酌），理由如下：

01 (一)兩造於102年11月13日簽訂系爭契約及系爭條款，約定由被
02 上訴人以733萬元向上訴人買受系爭房屋、停車位及基地應
03 有部分，被上訴人已給付價金160萬元，又依系爭契約附件
04 四建材設備及附圖一房屋平面圖，系爭房屋連通廚房、陽台
05 間應施作採光門等情，為兩造所不爭。

06 (二)系爭契約第10條第1項約定：「施工標準悉依核准之工程圖
07 樣與說明書及本契約【附件四】之建材設備表施工，除經甲
08 方（被上訴人）同意，不得以同級品之名義變更建材設
09 備……」第4項約定：「乙方（上訴人）如有違反前三款之
10 情形，雙方同意依本契約第二十六條違約條款辦理」；第26
11 條第1項約定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違
12 反『主要建材及其廠牌、規格』……『瑕疵擔保責任』之規
13 定者，甲方得解除本契約……」，可知兩造約明上訴人未依
14 約定之建材設備施工，被上訴人即得解除契約。

15 (三)兩造簽訂系爭條款，第7條第1項約定：「第二十六條：『違
16 約處罰』之第一項，經雙方個別磋商同意修改本條條款如
17 下：(一)乙方違反本契約第十條『建築主要建材及廠牌、規
18 格』之第二、三項……屬重大瑕疵已達無法居住目的者，甲
19 方得解除本契約……」，所指乃系爭契約第10條第2項、第3
20 項關於上訴人保證建材不含有損建築結構安全或有害人體安
21 全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等約定，與被上
22 訴人依系爭契約第26條第1項、第10條第1項之約定解除契約
23 無關，被上訴人依此解除契約，不以重大瑕疵無法居住及房
24 屋已交付為限。系爭房屋縱有防火需求，採光門變更為RC
25 牆，亦非唯一之方式，上訴人未經被上訴人之同意變更為RC
26 牆，係變更建材設備，違反系爭契約第10條第1項約定，其
27 非不可歸責，被上訴人得依上開約定解除契約。

28 (四)被上訴人於107年9月15日驗屋時，向上訴人反應未依約施作
29 採光門，嗣於同年10月30日寄發存證信函重申此旨，再於同
30 年11月21日表明將因此暫停履約，已數次請求上訴人提供採
31 光門，至108年7月10日歷相當期限，仍遭上訴人拒絕。被上

01 訴人嗣於108年7月11日合法解除系爭契約，其依系爭契約第
02 26條第1項約定、民法第259條規定，請求上訴人返還已付價
03 金160萬元，賠償違約金62萬8000元，及均自起訴狀繕本送
04 達翌日起計付法定遲延利息，給付原判決附表所列利息34萬
05 4079元，並追加請求返還客變工程款7929元及自109年8月26
06 日起計付法定遲延利息，均為有理由。

07 四、本院之判斷：

08 (一)查兩造於102年11月13日簽訂系爭契約，第1條記載：「本契
09 約於中華民國102年11月7日經甲方（被上訴人）攜回審閱5
10 日」，簽訂契約同日復以手寫字體另簽訂系爭條款，第7條
11 載明：「第二十六條：『違約處罰』之第一項，經雙方個別
12 磋商同意修改本條條款如下：(一)乙方（上訴人）違反本契約
13 第十條『建築主要建材及廠牌、規格』之第二、三項……屬
14 重大瑕疵已達無法居住目的者，甲方得解除本契約……」

15 （見臺灣士林地方法院108年度訴字第277號卷〈下稱士林地
16 院卷〉第110至112頁），既謂修改，似見系爭條款第7條已
17 取代系爭契約第26條第1項之約定，為同條項所指「經雙方
18 個別磋商同意之約定」。則上訴人於事實審辯稱：系爭條款
19 第7條已取代系爭契約第26條第1項，依系爭條款第7條第1項
20 之約定，伊違反第10條第1項約定屬重大瑕疵已達無法居住
21 目的者，被上訴人始得解除系爭契約等語（見原審卷第32
22 3、321頁），是否全然不足採取，非無再行研求之餘地。原
23 審未詳查審認，遽謂被上訴人得依系爭契約第26條第1項之
24 約定解除契約，與系爭條款第7條第1項約定無關，爰為上訴
25 人不利之論斷，已有可議。

26 (二)又解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
27 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
28 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。系爭契約第10條第1
29 項（建築主要建材及廠牌、規格）、第26條第1項（違約處
30 罰）依序記載：「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及
31 本契約【附件四】之建材設備表施工」、「除經雙方個別磋

01 商同意之約定外，乙方違反『主要建材及其廠牌、規格』
02 ……之規定者，甲方得解除本契約……」（見士林地院卷第
03 48、62至63頁），其文字似已表明須上訴人施工之「主要建
04 材及廠牌、規格」違反系爭契約第10條第1項之約定，被上
05 訴人始得依第26條第1項約定解除系爭契約之文義。原審未
06 遑究明採光門是否為主要建材，遽以上訴人所為系爭變更設
07 計屬系爭契約第10條第1項所定之「變更建材設備」，謂被
08 上訴人得解除契約，亦有未合。

09 (三)再者，系爭契約第10條約定：施工標準悉依核准之工程圖樣
10 與說明書及本契約【附件四】之建材設備表施工，除經被上
11 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
12 舉品牌以外之產品替代（第1項）；上訴人保證該社區建築
13 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
14 射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物（第2
15 項）；石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之
16 目的用途（第3項）；上訴人如有違反前3項之情形，雙方同
17 意依該契約第26條違約條款處理（第4項）。並於該條文開
18 端表明乃有關「建築主要建材及廠牌、規格」之約定；其中
19 附件四關於「工作陽台門」部分，則記載為「採錦鉞或中華
20 或三協大同或昭和或國賓或YKK之三合一採光通風門」（見
21 士林地院卷第48至49、76頁），且系爭契約第三章之「工程
22 專章」，除前揭第10條之約定外，尚有第11條至第14條依序
23 就工程修改保留權、開工及完工最後期限、建築設計變更之
24 處理原則、工程其他為約定（同上卷48至52頁），綜此以
25 觀，似見系爭契約第10條係就系爭房屋所使用之建材設備、
26 材料、廠牌、規格為約定，不及於該房屋原約定施作工項變
27 更設計。果真如此，被上訴人得否因上訴人為系爭變更設
28 計，即依系爭契約第26條第1項、第10條第1項之約定解除契
29 約，亦滋疑義。原審未予詳查審認，遽謂上訴人未經被上訴
30 人同意為系爭變更設計，被上訴人得依系爭契約第26條第1
31 項之約定解除契約，進而為上訴人敗訴之判決，亦難謂合。

01 (四)上訴論旨，指摘原判決於其不利部分違背法令，求予廢棄，
02 非無理由。末查，原告先位之訴全部無理由或一部無理由，
03 法院對於未相排斥之備位之訴，仍應併予調查裁判。本件被
04 上訴人先位請求既經廢棄，原審尚未就備位請求為審判，亦
05 未告確定，案經發回，應注意及之。又本件事實尚待原審調
06 查審認，即無就法律上爭議先行言詞辯論之必要。附此說
07 明。

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

10 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

11 最高法院民事第三庭

12 審判長法官 魏 大 曉

13 法官 李 瑜 娟

14 法官 林 玉 珮

15 法官 胡 宏 文

16 法官 周 群 翔

17 本件正本證明與原本無異

18 書 記 官 謝 榕 芝

19 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日