

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第109號

原告 楊環澤

訴訟代理人 趙晔成律師

被告 世錫建設股份有限公司

法定代理人 柳皓瀚

訴訟代理人 陳湘如律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國111年1月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾萬元，及自民國一一〇年一月三十日
起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行；
但被告以新臺幣柒拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。經查，原告起訴時原聲明：「(一)被
告應給付原告新臺幣(下同)70萬元，及自民國109年10月5日
起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准
宣告假執行。」(見本院卷第3頁)；嗣變更為：「(一)被告應
給付原告70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。」
(見本院卷第133頁)，核其所為係屬減縮應受判決事項之聲
明，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：兩造於107年9月15日簽立「房屋預定買賣契
約書」(下稱系爭契約)、「土地預定買賣契約書」，原告買

01 受由被告所起造、基地座落桃園市○○區○○段000地號、
02 門牌號碼為桃園市○○區○○街000號6樓之房屋(下稱系爭
03 房屋)，原告並業已給付70萬元予被告。依系爭契約第3條約
04 定，系爭房屋之「本房屋面積」合計為103.31平方公尺(含
05 主建物面積：58.24平方公尺，附屬建物面積：陽台：6.53
06 平方公尺、雨遮：6.56平方公尺，共有部分面積：31.98平
07 方公尺，以上合計：103.31平方公尺)，惟系爭房屋實際登
08 記總面積合計為117.06平方公尺，其中主建物、附屬建物面
09 積雖與上開約定相符，然共有部分面積則約為45.73平方公
10 尺，是系爭房屋之登記總面積已超過兩造約定達13.75平方
11 公尺，誤差比例高達百分之13.31。則依內政部公告、經行
12 政院核定之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
13 項」第6條第3款規定，原告自得解除系爭契約，並以本院10
14 9年度壙司調字第362號民事聲請調解狀送達被告作為解除契
15 約之意思表示，再依民法第259條規定，請求被告返還原告
16 已給付之70萬元買賣價金等語。並聲明：(一)被告應給付原告
17 70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
18 率5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

19 二、被告則以：原告就系爭房屋之買賣價金除給付訂金、簽約款
20 共計70萬元外，剩餘之買賣價金均逾期未給付，而被告於10
21 9年3月23日以存證信函催告原告給付，原告仍拒不付款，被
22 告遂依系爭契約第9條、第25條之約定，於109年3月30日再
23 以存證信函通知原告解除系爭契約，並沒收原告已給付之買
24 賣價金，是系爭契約既經被告先予解除，原告事後再解除已
25 解除之契約，應不生解除契約之效力。雖然建物與原來買賣
26 契約之誤差超過3%，然被告並未向原告請求多登記坪數之價
27 金，對於原告並無損失等語資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴
28 及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣
29 告免為假執行。

30 三、兩造不爭執之事項：

31 兩造於107年9月15日簽立系爭契約，原告買受由被告所起造

01 之系爭房屋，原告業已給付70萬元予被告；而依系爭契約，
02 系爭房屋之約定房屋面積合計本應為103.31平方公尺，然系
03 爭房屋實際登記總面積合計為117.06平方公尺等情，此有系
04 爭契約影本、系爭房屋建物登記第二類謄本附卷可參(見本
05 院卷第25至73頁、第95頁)，且為兩造所不爭執(見本院卷第
06 137頁、第141頁、第201頁)，堪信為真實。

07 四、本院得心證之理由：

08 原告主張其得依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
09 項第6條第3款規定解除系爭契約，並請求被告返還已給付之
10 70萬元買賣價金，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本
11 件之爭點厥為：（一）被告抗辯其得以原告給付遲延為由解
12 除系爭契約，有無理由？（二）原告主張其得依預售屋買賣
13 定型化契約應記載及不得記載事項第6條第3款規定解除系爭
14 契約，有無理由？（三）倘系爭契約已解除，原告請求被告
15 返還已給付之70萬元買賣價金及法定遲延利息，有無理由？
16 茲析述如下：

17 （一）被告抗辯其得以原告給付遲延為由解除系爭契約，有無理
18 由？

19 1、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。前項催
21 告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。契約
22 當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告
23 其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民法第22
24 9條第2項前段、第3項、第254條定有明文。所謂無確定期
25 限，指未定期限及雖定有期限而其屆至之時期不確定二種
26 情形。前者稱不定期債務，後者稱不確定期限之債務（最
27 高法院103年度台上字第2533號判決意旨參照）。再按在
28 給付無確定期限之情形，須契約當事人之一方經他方催告
29 給付而不為給付，方屬遲延給付，此際須經他方當事人再
30 定相當期限，催告其履行而不履行，他方始得解除其契約
31 （最高法院90年度台上字第2216號判決意旨參照）。

01 2、經查，系爭契約第8條約定：「買方應依附件(四)『房屋
02 暨車位付款明細表』中所約定之繳款條件，於接獲賣方通
03 知之七日內，以現金或即期支票向賣方指定之地點或金融
04 機構專戶如數一次繳納」；而依系爭契約附件(四)付款明
05 細表之記載，除原告已給付之「訂金」及「簽約金」，系
06 爭契約之後續各期款項，原告應分別於「完稅」、「銀貸
07 (產權移轉完成款)」、「交屋」時給付之，此有系爭契約
08 影本及系爭契約附件(四)付款明細表附卷可參(見本院卷
09 第25至73頁、第255頁)，可見系爭契約之付款條件係以上
10 開屆至時期不確定之「完稅」、「銀貸(產權移轉完成
11 款)」、「交屋」等事實發生，為本件買賣價金給付之不
12 確定期限，依上開說明，自屬給付無確定期限者。則既本
13 件買賣價金之給付為無確定期限之債務，被告自應先依民
14 法第229條第2項規定，行第1次催告命原告為給付，於原
15 告經催告後仍未為給付而陷於給付遲延狀態後，再依同法
16 第254條規定定相當期限，第2次催告原告履行，並於原告
17 在催告所定期限內仍未履行，被告方得解除系爭契約。惟
18 查，本件依據被告之抗辯及其所提出之存證信函，被告僅
19 於109年3月23日以存證信函催告原告給付，於原告經催告
20 後仍未給付後，即於109年3月30日再以存證信函解除系爭
21 契約，則依前開之說明，因本件被告僅完成1次之催告，
22 是其所為之催告程序自未完備，而其於催告程序未完備之
23 情況下即逕解除系爭契約，核與民法第229條第2項、第25
24 4條之規定未合，是自不生解除系爭契約之效力。

25 3、至被告雖辯稱：其客服人員多次以電話、通訊軟體LINE聯
26 絡原告及原告之胞弟楊環祐催其履行，然原告仍未給付，
27 被告遂於原告逾期2個月後，再以前開2份存證信函，分別
28 對原告為催告及解除契約；且依被告與楊環祐前開對話紀
29 錄之內容所示，原告顯已預示拒絕給付，是被告自得依給
30 付遲延之相關規定解除系爭契約；又系爭契約第9條第2款
31 亦已明文約定，被告只要以書面催繳後7日原告仍未繳

納，被告即得解除契約並沒收價金，無須再另行定期催告等語，並提出其與楊環祐之通訊軟體LINE對話紀錄為證。惟查：①、楊環祐並非原告之代理人或履行輔助人，則被告對楊環祐為催告之意思通知，是否對原告亦生催告之效力，茲有疑問。且被告亦無法提出楊環祐有何具體事實使被告信其為有代理權，而足令本院認本件有表見代理之情事，又觀之被告提出之其與楊環祐之對話紀錄，其上記載之對話日期分別為109年3月31日、4月1日及5月30日（見本院卷第157至165頁），均為被告陳稱其於109年3月30日寄發解除契約之存證信函之後，則被告是否確有於寄發前開2份存證信函前，先為第1次催告命原告履行給付，亦有疑問，是被告通知楊環祐履行本件債務之行為，對原告自不生合法催告之效力。②、再者，縱被告確有以電話、通訊軟體LINE催告原告履行本件債務，然系爭契約第24條第6款已約定：「買賣雙方往來之徵詢、洽商或通知事項應以書面，按本契約所載地址郵寄為之…」，是被告如欲使其通知對原告生合法催告之效力，自應以書面為之，惟本件被告卻僅有以電話、通訊軟體LINE通知原告履行給付義務，則被告辯稱其已有催告原告履行云云，自不可採。復按債務人於履行期屆至前預示拒絕給付，因其履行之責任尚未發生，自無債務不履行可言（最高法院104年度台上字第816號判決意旨參照），是縱原告確有對被告為預示拒絕給付之表示，被告仍應民法給付遲延之相關規定為合法之催告後方得解除系爭契約，尚非原告有對被告為預示拒絕給付之表示後，被告即逕取得契約解除權。③、末者，觀諸系爭契約第9條第2款之約定：「如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。…」，系爭契約第25條第2款約定：「買方違反有關『付款條件及方式』之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之十五計算之金額…買賣雙

方並得解除本契約」，而因本件原告買賣價金之給付核屬無確定期限之債務，已如前述，故此所謂「逾期」，仍應先由被告依民法第229條第2項規定，為第1次催告命原告履行，原告經催告後仍未履行而陷於給付遲延狀態時，原告始有「逾期」之問題，此時被告方得依系爭契約第9條第2款、第25條第2款之約定，依序為催告及解除契約，然被告僅寄發1次存證信函對原告為催告後，即逕解除系爭契約，而未再對原告行第2次之催告，是縱兩造間有前開原告經書面催繳後7日仍未繳納被告即得解除契約之約定，本件被告所為之解除契約程序，仍屬不合法。從而，被告前揭所辯，均屬無據，其辯稱其得以原告給付遲延為由解除系爭契約，為無理由。

(二)原告主張其得依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第6條第3款規定解除系爭契約，有無理由？

1、按定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂立之契約。又中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。違反第1項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效，該定型化契約之效力，依前條規定定之。中央主管機關公告應記載之事項，雖未記載於定型化契約，仍構成契約之內容。消費者保護法（下稱消保法）第2條第1項第9款、第17條第1、4、5項分別定有明文。而主管機關內政部乃依前開規定擬定並經行政院核定公告預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，其中第6條第3款規定：「前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約」。然查，系爭契約第5條第3款則約定：「主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部份如超過百分之三者，買方得解除契約」，此有系爭契約影本在卷可稽（見本院卷第33頁）。該約定僅限於面積誤差「不足部

份」超過百分之3者，始得解除契約，較之上開預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第6條第3款規定「…面積如有誤差超過百分之三者…」，並未限制面積誤差係屬不足（缺少）或超過（增加）之情形，均得解除契約，顯然有違，依消保法第17條第4項之規定，該約定應屬無效。則依消保法第17條第5項之規定，自應以上開預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第6條第3款規定構成系爭契約之內容。

2、次查，依系爭契約第3條約定，系爭房屋之「本房屋面積」合計為103.31平方公尺（含主建物面積：58.24平方公尺，附屬建物面積：陽台：6.53平方公尺、雨遮：6.56平方公尺，共有部分面積：31.98平方公尺，以上合計：103.31平方公尺）。惟系爭房屋實際登記總面積合計為117.06平方公尺（含主建物面積58.24平方公尺，附屬建物面積：陽台：6.53平方公尺、雨遮：6.56平方公尺，共有部分面積換算約45.73平方公尺），此有系爭房屋建物登記第二類謄本可稽（見本院卷第95頁）。則原告所購買之系爭房屋之登記總面積已超過系爭契約約定面積13.75平方公尺（ $117.06 - 103.31 = 13.75$ ），誤差比例為百分之13.31（ $13.75 \div 103.31 = 0.1331$ ，小數點第4位以下四捨五入），是原告所購買系爭房屋登記總面積誤差確均已超過百分之3，此亦為被告所不爭執（見本院卷第137、227頁、第284頁），應堪認定。

3、至被告雖辯稱：系爭契約原告確於107年7月31日攜回審閱，至107年8月5日始歸還被告，則原告應已有足夠時間得審閱、瞭解系爭契約條款，原告對契約條款如有意見，亦可對被告提出疑義，可見系爭契約係於原告充分理解之狀況下簽訂，原告自應受契約條款之拘束；且被告是增加面積給原告，登記超過百分之3的部分即送給原告，被告也沒有再向原告請求超過部分面積之價金，是原告並無任何損失等語。然查，內政部於90年9月3日公告之預售屋買

賣定型化契約應記載及不得記載之事項第5條第3項規定：
「（房屋）面積如有誤差，其不足部分超過百分之三以上，『不能達契約預定之目的者』，買方得解除契約。」，嗣於98年10月30日公告修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第6條第3款規定為：「主建物或本房屋登記總面積如有誤差，『其不足部分』超過百分之三者，買方得解除契約。」，已將原規定「不能達契約預定之目的者」之限制刪除，不以面積誤差不能達契約預定目的為買方行使解除權之要件。又於100年3月24日公告修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載之事項第6條第3款規定：「前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。」，再將原規定「其不足部分」之限制刪除，並未限制面積誤差係屬不足（缺少）或超過（增加）之情形，均得解除契約。自上開立法歷程以觀，顯係逐步放寬買方消費者對於購買預售屋發生面積誤差之情形，得行使解除權之法律限制，以保障消費者之權益，並未加諸以面積誤差結果對於買方有利與否為解除權行使之要件，如面積誤差係屬超過約定面積百分之3之情形，買方仍得依法解除契約，賦予買方對於超過原契約預定面積之買賣標的是否仍為買受之選擇權利；況依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第6條第2款規定：「依第4點計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差…其超過部分，買方只找補百分之二為限（至多找補不超過百分之二）…」，買方就超過百分之2部分毋須找補，則於超過百分之3之情形，如買方解除契約，對於賣方而言，即毋須蒙受超過部分毋須找補之損失，亦無違促進定型化契約之公平化。徵諸內政部107年2月8日內授中辦地字第1071350817號函釋意旨，亦認建商是否短少或多給住戶面積，應依上開規定計算、找補及買方得解除預售屋契約。若以面積誤差結果係面積超過（增加）百分之3者，認屬對於買方有利或無不

01 利而不得解除契約，將使100年3月24日公告修正後之上開
02 規定與修正前之規定無異，顯有違修法旨趣。是以面積誤
03 差結果對於買方有利與否衡斷其解除權得否行使，容係增
04 加法律所無之限制，尚有未合，其增加面積部分之價值多
05 寡及稅賦、管理維護費用高低對於買方究屬有利與否，要
06 非所問。職是，本件原告所購買系爭房屋登記總面積誤差
07 超過部分確均已超過百分之3，已如前述，則其主張依預
08 售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第6條第3款規
09 定解除系爭契約，並以本院109年度壙司調字第362號民事
10 聲請調解狀送達被告即109年10月5日（見本院109年度壙司
11 調字第362號卷第54頁），作為解除契約之意思表示，核屬
12 有據，應予准許。

13 4、另依系爭契約第28條約定：「興建本買賣標的物之土地，
14 由買方依其應分擔之土地面積，另與土地所有權人簽定
15 『土地預定買賣契約書』，該契約與本契約應同時簽署，
16 和本契約有不可分之並存關係，倘本約或『土地預定買賣
17 契約書』二者之一有『無效或解除』之事由，則另一契約
18 亦為該『無效或解除』」，是系爭契約既經原告合法解
19 除，則依前開兩造間之約定，與系爭契約有不可關係之
20 「土地預定買賣契約書」亦失所附麗。從而，原告主張併
21 予解除該「土地預定買賣契約書」，亦屬有據，應予准
22 許。

23 （三）倘系爭契約已解除，原告請求被告返還已給付之70萬元買
24 賣價金及法定遲延利息，有無理由？

25 1、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有
26 規定或契約另有訂定外，依下列之規定：一、由他方所受
27 領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附
28 加自受領時起之利息償還之；應付利息之債務，其利率未
29 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第2
30 59條第1、2款、第203條分別定有明文。

31 2、本件兩造間之系爭契約既經原告合法解除，則原告請求被

01 告返還已給付價金70萬元，應予准許；又原告請求自起訴
02 狀繕本送達被告翌日起算之法定遲延利息，而本件之起訴
03 狀繕本係於110年1月29日送達被告(見本院卷第127頁)，
04 是認被告應於110年1月30日起，應按週年利率5%計付利
05 息。

06 五、綜上所述，本件原告依民法第259條規定，請求被告應返還
07 原告已給付之買賣價金70萬元及自起訴狀繕本送達翌日即11
08 0年1月30日起至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，
09 應予准許。

10 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
11 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌
13 後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附
14 此敘明。

15 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日
17 民事第三庭法 官 張益銘

18 以上正本係照原本作成

19 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 111 年 2 月 16 日
22 書記官 謝菁菁