最高法院民事判決

109年度台上字第1044號

上　訴　人　大華建設股份有限公司
法定代理人　李進益
訴訟代理人　陳峰富律師
　　黃博駿律師
被上訴人　林玥晴
訴訟代理人　陳守煌律師
　　陳致睿律師
　　黃品淞律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國107 年11月13日臺灣高等法院第二審判決（106年度消上字第3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

本件被上訴人主張：伊於民國103年1月10日向上訴人購買「大華湖閱天琴特區」房地產（下稱系爭不動產），並簽訂「房地預定買賣契約書」（下稱買賣契約）、「大華湖閱天琴特區買賣契約之個別磋商條款」（下稱磋商條款，與買賣契約合稱系爭契約），迄104年7月17日止已支付價款共新臺幣2,631 萬元（下稱系爭款項）。惟簽約時上訴人並未予伊審閱契約期間，系爭契約即因違反消費者保護法（下稱消保法）之規定而無效。其次，伊簽約後始發現廣告內容含多功能休閒室、健身房、KTV 室等公共設施（下稱公共設施），均須取得使用執照後二次施工才能完成，違反建築法規，有缺少保證品質或預定效用之瑕疵，或未依債務本旨為給付，伊得依民法第359條、第227條第1項準用第254條、第256條規定解除系爭契約等情。爰依民法第259條、第179 條規定，求為命上訴人給付系爭款項，及自104年11月24 日起加付法定遲延利息之判決。

上訴人則以：伊委託之代銷公司人員於簽約當場即向被上訴人說明系爭契約之約定內容，告知公共設施係以二次施工施作，被上

訴人同意後逐一簽章確認，且提供契約審閱本予其攜回審閱，已予充分之審閱期間。又被上訴人迄104年7月17日止均按期繳款，期間更向伊要求辦理房屋格局變更作業，其於同年9 月始主張系爭契約未經審閱，公共設施二次施工係屬瑕疵，屬權利濫用。另磋商條款未違反消防安全相關法規或強行規定，並非無效。此外，被上訴人拒絕就系爭不動產辦理點交，無從主張物之瑕疵擔保責任等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為上訴人勝訴之判決，改判如被上訴人之上揭聲明，無非以：被上訴人於103年1月10日與上訴人簽訂系爭契約購買系爭不動產，迄104年7月17日止已支付系爭款項之事實，為兩造所不爭。依證人吳晉齡、翁筱筑之證述，佐以磋商條款之內容，顯見上訴人自始即欲以該磋商條款替代買賣契約第6條、第7條、第31條約款。再者，系爭契約除買受人名義及簽約日期等欄位由被上訴人以手寫署押姓名、蓋用印文，及簽署日期由上訴人嗣後填寫為「103年1月15日」外，其餘約款內容均以制式繕打印刷，並無兩造任意協商更異之跡象，參諸磋商條款第4 條係以公共設施用途變更為規範內容，衡諸一般經驗法則，所有買受人均需與上訴人達成相同協議，毫無個別商議後為差異讓步之可能，可見係上訴人為與多數買受人訂立同類契約之用而單方預先擬定，磋商條款應屬定型化契約條款。又依上訴人提出房地買賣預約單及編號第88號合約審閱本，堪認被上訴人於簽約時縱無相當時間審閱契約內容，惟既已攜回與系爭契約相同內容之合約審閱本，經相當期間審閱後，若就系爭契約內容有爭議，仍得即時引用消保法相關規定主張權利，自不得於訂約後之104年9月24日再以上訴人未給予契約審閱期間，主張系爭契約為無效。復依臺北市建築師公會鑑定報告、負責鑑定事宜之建築師陳澤修及結構工程技師張眾佳之證述，雖可認上訴人依磋商條款第4 條施作，違反建築法第73條第2 項等相關規定，惟僅生區分所有權人應受主管機關行政裁罰之問題，並不影響結構安全，應認該第4 條僅係違反行政法規上之取締規定，非違反民法第71條或消保法第12條、第14條等禁止規定為無效。其次，依買賣契約第15條第1 項、第

16條第3款約定，關於相關公共設施至遲應於使用執照核發日起1年內即105年10月6日前完成，惟上訴人並未於是日前完成，已有給付遲延之情形。至上訴人雖提出區分所有權人會議決議暫緩施作公共設施之紀錄影本，惟上訴人應依系爭契約約定向被上訴人提出符合磋商條款第4 條約款之公共設施，除兩造合意變更約定外，其他非契約當事人均無置喙餘地。且被上訴人因拒絕辦理交屋手續，尚未成為區分所有權人，自不受區分所有權人會議決議之拘束。另關於公共設施原定至遲應於105年10月6日前施作完成後，方依買賣契約第20條第4項第2款約定，連同公共設施所在建物一併點交予系爭社區成立之管理委員會（下稱管委會），而上訴人在未完成公共設施前，遽將原該當於公共設施所在建物先行點交予管委會，致令自身陷於無法隨時施作公共設施，而受制於管委會或區分所有權人會議決議之情境，仍應認上訴人就公共設施之遲延給付有可歸責於己之事由。是被上訴人自得於限期催告上訴人完成相關公共設施未果後，解除系爭契約。從而，被上訴人依民法第259 條規定，請求上訴人給付系爭款項本息，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

按當事人契約約定之權利義務事項，除有無效或得撤銷事由並經撤銷者外，自有拘束當事人之效力。查買賣契約第16條第3 款約定：「本社區共有部分之相關公共設施，乙方（即上訴人）應於第一戶通知交屋日起6 個月內全部完成，甲方（指被上訴人）不得以公共設施未完成為由拒絕辦理交屋手續」；第20條第1 項約定：　《附件十》之「住戶規約草約」，於區分所有權人會議訂定規約前對全體區分所有權人及住戶具有合法之拘束力，甲方並同意遵守之∨（一審卷23頁）。而系爭契約並未因違反消保法之規定而無效，亦無廣告內容不實之情形，為原審認定之事實。果爾，依上開約定，被上訴人即不得以公共設施未完成為由拒絕辦理交屋手續，且應受區分所有權人會議決議之拘束。乃原審未查明被上訴人有何正當理由而得拒絕辦理交屋手續，亦未認定上開約定有何不生效力之情事，遽認被上訴人尚未成為系爭社區之區分所有權人，自不受該區分所有權人會議決議之拘束，進而為上

訴人不利之判斷，即有違誤。次按所謂訴訟標的，係指為確定私權所主張或不認之法律關係，欲法院對之加以裁判者而言。該法律關係為何，依民事訴訟法第244條第1項第2 款規定，須依原告起訴時所主張之原因事實特定之。查被上訴人於第一審起訴時，係以上訴人簽約時未給予契約審閱期間，系爭契約因違反消保法之規定而無效及廣告內容不實為由，於104年9月24日發函為解除系爭契約之意思表示，請求上訴人回復原狀，返還其已繳納之價金（一審卷6至10 頁）；嗣於原審則陳稱：上訴人就公共設施逾期未施作完成，經其限期催告仍未補正，其已於106年2月15日依民法第227條第1項、第254 條關於給付遲延之規定解除系爭契約，進而依民法第259條規定請求返還已繳價金（原審卷第一宗 73頁）。則依被上訴人於原審所述，其解除契約之時間與事由，與其於第一審所主張者，尚有不同，能否謂其訴訟標的之原因事實相同，僅係就已提出之攻擊防禦方法為補充，而非訴訟標的之追加，亦待研求。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，為有理由。

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　　109　　年　　6　　月　　3　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　沈　方　維

法官　鍾　任　賜

法官　陳　靜　芬

法官　張　競　文

法官　李　寶　堂

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　15　　日