最高法院民事判決

109年度台上字第1460號

上　訴　人　紀乃淳
訴訟代理人　吳春麗（具律師資格）
被 上訴 人　宏屹建設股份有限公司
法定代理人　段津華
訴訟代理人　張淑敏律師

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 108 年1月10日臺灣高等法院第二審判決（107年度消上字第18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

本件上訴人之母吳春麗具律師資格，有考試院檢覈及格證書可稽，依民事訴訟法第466條之1第2 項規定，得為上訴人之訴訟代理人，先予敘明。

其次，上訴人主張：兩造於民國103年4月26日簽訂不動產預定買賣契約書（下稱系爭契約），伊以新臺幣（下同） 918萬元向被上訴人購買坐落新北市○○區○○○段 ○○○○○○○○○○○○號地號土地之「AMAX」建案（下稱系爭大樓）A2棟第11樓建物（下稱系爭預售屋）及基地持分，並已支付價金92萬元。系爭契約第8條第2項業以顯著之粗黑字體標示系爭大樓主要構造為「鋼骨鋼筋混凝土造」，該契約附件（下稱附件）十四之建造執照所載構造種類亦同，惟被上訴人所稱經主管機關核准之結構平面圖（下稱系爭結構平面圖）未附於系爭契約且部分內容與上開主要構造約定相異，而附件四建築結構第　項所載系爭大樓採用鋼筋混凝土結構，搭配底層（B1層～6 層）鋼骨鋼筋混凝土結構設計等語，僅以一般字體標示，均不符消費者保護法第13條第1 項規定，復有同法施行細則第12條規定情形，致伊難以注意其存在或辨識，系爭結構平面圖及附件四之上開記載均不構成契約之內容，被上訴人仍應提出鋼骨鋼筋混凝土造建物之給付。伊於105年5月21日知悉系爭大樓7 樓以上建物非鋼骨鋼筋混凝土結構，該瑕疵無法修補

，乃以106年2月24日存證信函向被上訴人解除契約，被上訴人應返還價金92萬元，並給付同額之違約金。爰依解除契約返還價金請求權、系爭契約第19條第1項約定，求為命被上訴人給付184萬元及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。

被上訴人則以：伊所興建之系爭大樓並無瑕疵，且依附件四之建材設備說明，地下1樓至地面6樓為鋼骨鋼筋混凝土結構，其他樓層之結構則為鋼筋混凝土，系爭契約第24條已約定附件四為契約之一部，上訴人於簽約前已審閱系爭契約5 日以上，簽約當天也在該附件簽章，顯已知悉系爭大樓結構如附件四所載，上訴人應受該附件之約定所拘束，如其不知，亦有重大過失，伊不負瑕疵擔保責任，上訴人不得解除契約。系爭大樓已興建完成，上訴人未依通知繳納期款，經定期催告仍未給付，伊業向上訴人解除系爭契約，得請求上訴人給付已繳納價金同額之違約金及賠償其他損害，爰以之為抵銷等語，資為抗辯。

原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：上訴人以918萬元向被上訴人購買系爭預售屋房地，已支付價金92萬元，上訴人就系爭契約書之審閱期間逾5日之事實，為兩造所不爭執。系爭契約第8條第1項、第24條，均以粗黑字體記載：「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說明內容施工……」、「本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力……」可知該契約已表明工程圖樣與附件四建材設備說明亦為契約一部分，與契約本文具有相同效力，且系爭結構平面圖，確已標明系爭大樓地面6樓至地下1樓為「鋼骨鋼筋混凝土（SRC）」，其他樓層則為「鋼筋混凝土（RC ）」，應認兩造合意系爭大樓以上述建材與規格興建。附件四「建材設備說明」之建築結構條款第　項已記載：「本大樓採用鋼筋混凝土結構，搭配底層（B1層～6 層）鋼骨鋼筋混凝土結構設計……」上訴人之簽約代理人紀乃翔並在該附件簽章，且系爭契約第19條約定被上訴人違反「建材設備說明」之效果，堪認附件四為系爭契約重要文件，被上訴人應按該附件所載結構施工。上訴人審閱系爭契約後，就部分項目與被上訴人達成附件十五之磋商條款

，惟對附件四所載建築結構並無意見，未有磋商之修正，其稱該部分文字不具消費者保護法第13條「明示、顯著、公告、同意」之要件云云，自非可採。系爭契約第8條第2項雖以粗黑字體記載：「本大樓建築物主要構造係鋼骨鋼筋混凝土造」，惟系爭契約第8條第1項、系爭結構平面圖與附件四既均顯示地下1樓至地面6樓之構造為鋼骨鋼筋混凝土，其他樓層則為鋼筋混凝土，堪認該契約第8條第2項記載主要結構為鋼骨鋼筋混凝土造，應係用語未臻精確所致。況同項另記載：「主建物、附屬建物之規格尺寸，除本契約有約定外，應依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並經建築師確認及主管機關核發使用執照之竣工圖合格標準……」可知系爭大樓之結構應以系爭結構平面圖為依據，且系爭大樓使用執照之構造種類為「鋼骨鋼筋混凝土構造、鋼筋混凝土構造」，亦可推論使用執照竣工圖之結構包括該兩種類別。兩造約定之真意應為系爭大樓地下1樓至地面6樓之構造係鋼骨鋼筋混凝土，其他樓層則為鋼筋混凝土，不得僅因系爭契約第8 條第2項部分文句，即援引建築法第8條建築物之主要構造規定，認系爭大樓全棟應屬鋼骨鋼筋混凝土構造。附件十四之建造執照、加註事項附表固記載系爭大樓構造種類為「鋼骨鋼筋混凝土構造」、「SRC造」等字樣，惟此乃因內政部營建署100年12月28日建置上線之建築執照申請書表系統，未要求申請者逐層填載構造類別所致，系爭大樓設計建築師陳克聚106年8月2 日書函亦表明當時係以造價較高之「鋼骨鋼筋混凝土」登記於建造執照之構造類別，非整棟建物均為「鋼骨鋼筋混凝土」構造，而系爭大樓使用執照所載兩種構造類別，係因106年7月6 日已更新為可複選構造種類之電子申請系統，不能據以推論系爭大樓建造執照申請時，已得填寫複選構造種類，而為上訴人有利之認定。綜上，被上訴人依據系爭契約本旨，興建系爭大樓地下1樓至地面6樓為鋼骨鋼筋混凝土構造，其他樓層則為鋼筋混凝土，並無違約之情事，上訴人所為解除契約，請求被上訴人返還已付價金及賠償同額違約金合計184萬元本息，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

按消費者保護法第13條第 1項規定：「企業經營者應向消費者明

示定型化契約條款之內容；明示其內容顯有困難者，應以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意者，該條款即為契約之內容。」係契約之一般條款構成契約內容之要件，而同法施行細則第12條：「定型化契約條款因字體、印刷或其他情事，致難以注意其存在或辨識者，該條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容。」規定，則屬定型化契約難辨識文字之效力，兩者所規範之對象及目的並非相同。次按判決書理由項下，應記載關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見，民事訴訟法第226條第3項定有明文，法院為當事人敗訴之判決，而其關於攻擊防禦方法之意見有未記載於判決理由項下者，自為同法第469條第6款所謂判決不備理由。查系爭契約第8條第2項以粗黑字體記載：「本大樓建築物主要構造係鋼骨鋼筋混凝土造」，為原審確定之事實，而上訴人主張附件四建築結構第　項所載「本大樓採用鋼筋混凝土結構，搭配底層（B1層～6層）鋼骨鋼筋混凝土結構設計……」，僅以一般字體標示，未比照系爭契約第8條第2項就系爭大樓之主要構造，以粗黑字體記載，致其難以注意其存在或辨識（見原審卷第160、161、280、281頁），自屬重要之攻擊方法，原審就此恝置不論，復未說明何以不足採取之理由，即為上訴人敗訴之判決，自有判決不備理由之違誤。又系爭契約第8條第1項雖約定施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書，同條第2項亦約定被上訴人應依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，惟系爭結構平面圖並未附於系爭契約，似屬明示其內容顯有困難之工程圖說，原審未說明被上訴人如何以顯著之方式，公告其內容？上訴人以何方式表明同意該結構平面圖之內容？遽以上訴人已簽立系爭契約，且該契約第8條第1項、同條第2項有上開約定，系爭大樓之結構即應以系爭結構平面圖為依據，而認該結構平面圖為系爭契約之內容，亦嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，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　　109　　年　　12　　月　　30　　日

最高法院民事第五庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　林　麗　玲

法官　張　恩　賜

本件正本證明與原本無異

書記官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　8　　日