最高法院民事判決

109年度台上字第703號

上　訴　人　葉淑女
訴訟代理人　蔡晉祐律師
　　蔡祥銘律師
上　訴　人　宏泰人壽保險股份有限公司
法定代理人　魯奐毅
訴訟代理人　林彣鴻律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，兩造對於中華民國107 年8 月8日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（107年度重上字第21號），各自提起上訴，本院判決如下：

主　文

兩造上訴均駁回。

第三審訴訟費用由上訴人各自負擔。

理　由

本件上訴人葉淑女主張：伊於民國102 年12月17日與對造上訴人宏泰人壽保險股份有限公司（下稱宏泰公司）簽訂房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）4,227 萬元購買宏泰公司所建「華人匯」B1-34 之預售屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地（與系爭房屋合稱系爭房地）暨停車位3 個，已付價金846 萬元。依宏泰公司之廣告文宣及銷售現場之展示，系爭房屋採用日本YKK 牌氣密鋁門窗，該特定建材自為系爭買賣契約之一部分，未經伊同意，不得片面更改。詎宏泰公司未經伊同意，改安裝他牌鋁門窗，伊乃於105年5月11日依買賣契約第2 條、第10條及第25條約定，函知宏泰公司解除系爭買賣契約。該契約既經伊解除，扣除伊提領該公司提存返還之價金211萬9,500元後，宏泰公司尚應返還634萬0,500元。又伊嗣後始得悉宏泰公司竟將同樓層其他住戶通行應屬共用部分之梯廳走廊16.16 平方公尺（約4.89坪，下稱系爭走廊），計入專有部分，使系爭房屋主建物面積誤差達7%，亦得依系爭契約第6條第3款約定，解除系爭買賣契約，並依第25條約定，請求宏泰公司返還其餘價金。縱認伊解除系爭買賣契約為不合法，宏泰公司解除契約為有理由，因

該公司尚得出售系爭房地而未受損害，所收取之違約金634萬0,500元，達總價金15%，顯屬過高，應依民法第252條酌減至零等情，先位依系爭契約第25條約定，求為命宏泰公司給付634萬0,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延利息；備位依民法第252 條規定，求為確認宏泰公司對伊之違約金債權634萬0,500元不存在之判決。

上訴人宏泰公司則以：系爭房屋裝設之國賓高水密性氣密鋁門窗（下稱國賓鋁門窗），係系爭買賣契約之附件四「建材設備表」中列舉氣密鋁門窗之一，亦為一般理性消費者及承購戶所能接受，與消費者保護法第22條之規定相符，並無違約，對造上訴人葉淑女執以解除買賣契約，為無理由。況其提出之廣告文宣「華人匯-YKK日本高水密門閥抗風壓、高水密、隔音佳」，並無伊為保證之標示。依系爭買賣契約第13條第6 項約定，伊係以毛胚屋交付，並按附件四之建材設備表施作，至銷售現場之擺設、家具等物品，因非屬買賣契約之內容，葉淑女乃另簽署個別磋商條款，其第2條約定難認較買賣契約第2條之約定為不利而為無效。又系爭買賣契約約明系爭走廊之面積計入專有部分，本件經建築管理機關核准之使用執照竣工圖，亦記載B1各戶室內、走廊面積為213.25、16.3平方公尺（共229.55平方公尺），並向地政機關辦理建物登記中之主建物範圍，該項行政處分具有法律效果。況系爭走廊非屬住戶逃生避難空間，四周除區分所有權人大門外，僅有一扇防火門通往逃生避難層及緊急逃生梯，可由該戶區分所有權人為門禁管制，依系爭建案之規劃設計，僅特定樓層區分所有權人持磁卡可使用升降機至各該樓層，不得至其他區分所有權人之樓層，符合公寓大廈管理條例第3條第3款所定使用上之獨立性。葉淑女以該走廊不得計入專有部分，解除系爭買賣契約，並無足取。詎葉淑女於伊104年3月及9 月間通知辦理貸款後，遲未辦理對保，伊已於105年7月22日依系爭買賣契約第25條約定，解除系爭買賣契約，並沒收房地總價15% 計算之違約金634萬0,500元，以伊於預售時已投入大量資金，負擔龐大建築融資利息，該約定之違約金並無過高，不應酌減。此外，依附件二付款明細表所示

，其中85萬元屬定金，而本件既因可歸責葉淑女之事由致伊解除買賣契約，依民法第249條第2款規定，葉淑女不得請求伊返還等語，資為抗辯。

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：兩造於102 年12月17日簽訂系爭買賣契約及個別磋商條款，葉淑女以4,227 萬元向宏泰公司購買系爭房地及停車位3個，已付價金846萬元，為兩造所不爭。依系爭買賣契約第10條及其附件四「建材設備表」關於3 樓以上各戶室內建材選用之約定，宏泰公司使用「國賓鋁門窗」，未違該買賣契約第2條、第10條之約定。葉淑女所提「原證2、6」之廣告文宣，難認係宏泰公司所使用。系爭買賣契約第2條之約定，與內政部100年3月24日公告修正之「預售屋買賣定型化契約應記載及不應記載事項」第2條相同。而個別磋商條款第2條，旨在確認廣告之範圍及以之為契約之一部，並未記載廣告僅供參考，系爭買賣契約第2 條未排除附件四建材設備表之適用，經個別磋商條款修改後，仍無違反「預售屋買賣定型化契約應記載及不應記載事項」第2 條，對葉淑女並無明顯不利。葉淑女主張該個別磋商條款第2 條約定為無效，並無可取，其以宏泰公司就系爭房屋未使用日本YKK牌鋁門窗，違反系爭買賣契約第2條、第10條為由，解除該買賣契約，自屬無據。按區分所有建築物專有部分，係指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物，民法第799條第2項，及公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第3 條第3、4款，有相同規定。針對「公寓大廈通往各樓層之昇降機出入口空間，如僅通往單一住宅單位，供使用者進出及等待搭乘昇降機等之空間，於申請建造執照時，標示得否為專有部分」之問題，內政部106年5 月5日台內營字第1060806460號函釋意見認：「昇降機廂運行之垂直空間係通達各樓層且有固定使用方法，並屬住戶生活利用上不可或缺之共用部分。…昇降機廂駐停於建築物各樓層時，供使用者進出及等待搭乘之空間，係昇降機運行使用所必需之空間，應為一體且不得分離…是供昇降機廂運行之垂直空間，與其於各樓層

供使用者進出及等待搭乘之空間，已未具有使用上之獨立性，與管理條例第3條第3款專有部分之定義不合，非屬該條例規定之專有部分」。系爭走廊即出電梯之空間，前方（南）有牆壁，向右（西）抵系爭房屋大門，向左（東）抵常關式防火門，電梯門（北），以其東西寬度約同2部昇降機廂，可知系爭走廊為該2部昇降機運行使用所需之空間，屬昇降機間，為發揮該棟大樓整體防火避難之功能，系爭走廊空間（昇降機間）與昇降機廂、昇降機道在使用上為一體。若將昇降機間之區域作為專有部分，供專有部分之所有人支配，有害區分所有建築物之共同利益，自不具使用上之獨立性，應歸於共有部分。另內政部96年11月8 日內授營建管字第0960807061號函釋，明揭公寓大廈之起造人檢附詳細圖說及規約草約等，僅為申請建造執照之文件，非主管建築機關審查項目。而公寓大廈之特定部分，如未具備實質之構造上及使用上獨立性，縱辦理區分所有權之登記，本諸物權客體須具備獨立性原則，該項登記仍屬無效，不因已為登記而認係專有部分。宏泰公司所辯：其申請建照時已檢附圖說供主管機審核，建竣後又經地政機關審核測繪之實質審查，確認系爭走廊具有構造及使用上之獨立性云云，應無可採。系爭走廊16.32 平方公尺（約4.89坪），雖登記為主建物（建號6525，面積232.27平方公尺）之一部，惟其性質為共有部分，將之扣除後，主建物面積為215.95平方公尺，與系爭買賣契約約定主建物面積216.05平方公尺相差甚微，不符該契約第6條第3款約定「房屋主建物不足超過3%」之情形，葉淑女執此解除系爭買賣契約，自非合法。其先位之訴（聲明），請求宏泰公司返還價金634萬0,500元本息，為無理由。宏泰公司於104年3月11日、9月8日及105年5月10日，通知葉淑女辦理對保及銀行貸款相關程序後，再於105年6月4日函知葉淑女於7日內繳清預定貸款金額，逾期將解除契約，並沒收房地總價 15%之違約金，未獲置理，依系爭買賣契約第14條第4項約定，於105年7 月22日解除系爭買賣契約，應屬合法。參以系爭買賣契約第25條第4項「依第1、2項之約定解除契約時，甲乙雙方除得依前2項約定之賠償外，不得另行請求其他損害賠償」之約定，可見該

條第2項之違約金屬損害賠償預定性質，宏泰公司無須證明其損害數額，即得請求葉淑女給付約定之違約金。惟審酌宏泰公司其後於106年8月24日另以3,700萬元出賣系爭房地，較其出賣與葉淑女之售價（3,927萬元）少227萬元，及該公司預售房屋支出之管銷費用，因葉淑女未按時交付價金而能利用該款項之損害，與將系爭走廊計入專有部分之違約，暨葉淑女已繳付價金846萬元等一切情狀，認宏泰公司請求按系爭契約總價15%計付違約金634萬0,500元，核屬過高，應予酌減為380萬元（約總價9%），方為適當。故葉淑女備位之訴（聲明），除請求確認宏泰公司對伊之違約金債權於超過380萬元部分不存在，為有理由外，其餘為無理由，為其心證之所由得，並說明兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與判決結果不生影響，無須逐一論駁之理由，因就先位之訴，維持第一審所為葉淑女敗訴之判決；就備位之訴，將第一審所為葉淑女敗訴之判決一部廢棄，判決確認宏泰公司對葉淑女之違約金債權於超過380萬元部分不存在，駁回葉淑女之其餘上訴。

按區分所有建築物之專有部分，係指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者；共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物，民法第799條第2項定有明文。揆其立法理由揭櫫：「區分所有權客體之專有部分，除須具有使用之獨立性外，並以具有構造上之獨立性為必要，爰就此予以明定，以符物權客體獨立性之原則」。故有關區分所有建築物之專有部分及共有部分之（私權）爭議，司法機關當有調查審認之職權，而不受建築機關所為專有、共有部分登記之拘束。又當事人約定契約不履行時，債務人應支付違約金，是違約金債權於約定之違約事實發生時即已存在，不因其後契約之解除而受影響。當約定之違約金額過高時，法院得依民法第252條規定，減至相當之數額，是否相當，應依一般客觀事實，社會經濟情況，當事人所受損害，及債務一部履行等情形，以為酌定標準。另取捨證據、認定事實係屬事實審法院之職權，若其取捨、認定並不違背法令，即不許任意指摘其採證或認定不當，以為上訴第三審理由。原審本其採證、認事之職權行使

，綜合相關事證，合法認定兩造簽訂系爭買賣契約，宏泰公司於系爭房屋裝設「國賓鋁門窗」，未違反該契約第2條、第10條及個別磋商條款第2條之約定，葉淑女執此解除系爭買賣契約，為不合法。系爭走廊雖經宏泰公司申請地政機關登記為專有部分，惟該走廊不具使用上之獨立性，應歸共有部分，宏泰公司將之計入主建物（專有部分）面積（232.27平方公尺）內，自有未合。將之扣除後，主建物面積為215.95平方公尺，與契約之約定誤差不足3%，葉淑女據以解除系爭買賣契約，亦非合法。宏泰公司迭次催告葉淑女辦理對保及銀行貸款事宜，未獲置理後，依系爭買賣契約第14條第4項約定解除系爭買賣契約，自屬有據。惟依該契約第25條第2項約定核算之違約金額634萬0,500元，尚屬過高，經審酌一切情狀，酌減為380萬元，因以上揭理由，而為不利兩造之判決，經核於法並無違背。兩造上訴論旨，均就原審取捨證據、認定事實之職權行使，各自指摘原判決不利於己部分違背法令，求予廢棄，皆非有理。末查葉淑女於第一審之訴狀即載明先位聲明及備位聲明（見第一審卷㈡第135頁），經第一審為其敗訴判決後，提起全部上訴，於原審所提聲明上訴狀，及於107年3月27日準備程序、107年5月16日言詞辯論所為上訴聲明，雖將2聲明並列（見原審卷第3、32、112頁），惟其後於107年7月11日言詞辯論陳述上訴聲明時將之區分先位及備位聲明，有該言詞辯論可稽（見原審卷第153頁）。宏泰公司對該2項聲明均充分答辯，有歷次答辯狀可稽，則葉淑女於原審聲明之變動，應不影響宏泰公司之訴訟權，附此敘明。

據上論結，本件兩造之上訴均為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　15　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　王　仁　貴

法官　魏　大　喨

法官　滕　允　潔

法官　李　瑜　娟

法官　林　金　吾

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　華　民　國　109　年　4　月　24　日