最高法院民事判決

110年度台上字第2386號

上　訴　人　林小月
訴訟代理人　劉坤典律師
被 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　葉蓉棻律師

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 109年11月11日臺灣高等法院第二審判決（ 109年度消上字第11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） 733萬元向被上訴人買受「○○○○0」建案編號F7棟28樓預售屋（下稱系爭房屋）、停車位及基地應有部分，伊已給付價款 160萬元。詎被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（下稱系爭採光門）變更為RC牆（下稱系爭變更設計），乃依系爭契約第10條第1、4款、第26條約定，以起訴狀繕本送達為解除系爭契約之意思表示，並據系爭契約第26條約定、民法第259條、第179條規定，擇一請求被上訴人返還價金160萬元、已付價款利息34萬4,079元，及按系爭契約總價15% 計罰之違約金109萬9,500元。倘認伊不得依上開約定解除契約，因系爭變更設計已影響系爭房屋之主建物及附屬建物，伊亦得依系爭契約第11條第 5款約定解除系爭契約，依系爭契約第11條第 5款約定、民法第259條、第179條規定，擇一請求被上訴人返還價金 160萬元、已付價款利息8萬1,935元等情。爰先位聲明求為命被上訴人給付304萬3,579元，及其中269萬9,500元自108年7月12日（第一審民事追加訴之聲明暨補充理由狀繕本送達翌日）起至清償日止，按年息5%計算利息之判決

；備位聲明求為命被上訴人給付168萬1,935元，及其中 160萬元自108年7月12日起至清償日止，按臺灣銀行 2年期定期儲蓄存款機動利率計算利息之判決。嗣於原審主張：兩造另合意由被上訴人為伊增加施作室內之臥室輕隔間等項工程（下稱客變工程），伊另支付客變工程款 7,929元予被上訴人，自得依前開法律關係，一併請求返還等情，爰追加先位聲明，求為命被上訴人給付7,929 元，及自109年8月26日（即第二審民事追加訴之聲明暨陳報狀繕本送達被上訴人翌日）起至清償日止，按年息5%計算之利息；及追加備位聲明，求為命被上訴人給付 7,929元，及自109年8月26日起至清償日止，按臺灣銀行 2年期定期儲蓄存款機動利率計算利息之判決。

被上訴人則以：伊係基於防火安全要求，經徵得上訴人同意後，將系爭採光門變更為RC牆，並非擅自變更。系爭契約第10條、第11條約定之適用，應以系爭房屋交付、危險移轉時為準，系爭房屋尚未交付上訴人，伊無違反約定可言。上訴人遲未繳納價金尾款，業經伊解除系爭契約，上訴人非得再行解除契約等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審就先位之訴所為命被上訴人給付之判決，改判駁回上訴人該部分第一審（先位）之訴，並駁回其備位之訴（此部分判決主文漏未記載），及維持第一審所為上訴人敗訴部分之判決，駁回上訴人該部分之上訴及追加之訴，係以：兩造於102年11月13日簽訂系爭契約，約定由上訴人以733萬元向被上訴人買受系爭房屋及基地應有部分（含停車位），上訴人已給付價款 160萬元等情，為兩造所不爭。查系爭契約第10條第 1款約定：「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約（附件四）之建材設備表施工，除經甲方（上訴人）同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方（被上訴人）能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，或所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限」，系爭契約附件四標題「建材設備」，內容就系爭房屋之社區結構、建築、外觀、公共設施、門

梯廳、門窗、地坪、內牆、平頂、衛浴設備、排放氣設計、廚房、電梯等各項設施，逐項說明各應施作建材之廠牌、材質、規格等標準。同條第4款約定：「乙方如有違反前3款之情形，雙方同意依本契約第26條違約條款辦理」。系爭契約第26條第 1項前段則約定：「除經雙方個別磋商同意之約定外，乙方違反『主要建材及其廠牌、規格』、『開工及取得使用執照期限』、『瑕疵擔保責任』之規定者，甲方得解除本契約」。前開約定參互以觀，可知第10條第 1款係在規範系爭房屋已施作設施所使用建材設備，應按約定之廠牌、材質及規格等標準施作，被上訴人除有不可歸責之情形外，不得以非約定廠牌、材質及規格之建材設備替代原約定之建材設備。倘係未施作之設施，不生使用之建材設備與約定之廠牌、材質或規格不符問題，即無上開約定適用。被上訴人為系爭變更設計，乃取消系爭採光門施作代之以RC牆，不生以非約定廠牌、材質或規格之建材設備替代原約定之建材設備此情事，難認其違反系爭契約第10條第 1款約定，上訴人非得依同條第 4款、系爭契約第26條之約定行使解除權，其先位依系爭契約第26條約定，及民法第259條、第179條規定，請求被上訴人返還已付價款160萬元、已付價款利息34萬4,079元、客變工程款7,929 元，及違約金109萬9,500元，均非有據。次查系爭契約之房屋平面圖顯示，系爭房屋之廚房通往客廳之門與系爭採光門、客廳通往陽台之落地窗拉門，三者毗連呈現倒T字型，廚房設有窗戶設備，是被上訴人未施作系爭採光門，固致上訴人無法自廚房直接前往陽台，但仍可經由與廚房緊鄰之客廳通往陽台之落地窗拉門進入陽台，且廚房窗戶亦有採光效果，堪認系爭變更設計於廚房之採光及與陽台聯繫不生重大影響。依被上訴人所述，系爭採光門建材設備花費約 1萬餘元，相較上訴人解除系爭契約後，被上訴人除返還收取之價金本息及按契約總價15% 計罰之違約金外，因系爭房屋業依上訴人之要求完成客變工程，非經重新施工難以恢復原貌，則解除系爭契約結果，對被上訴人顯有失公平。依系爭契約第24條第2項約定、民法第359條規定，亦應認上訴人不得解除契約。又查系爭契約第11條第 5款前段約定：「本大樓房

屋之建造執照，倘係依主管機關授權建築師簽證，若嗣後主管機關要求變更部分設計，如僅涉及共用部分之變更，而不影響甲方所購房屋原約定之主建物及附屬建物者，乙方有變更設計權，甲方不得異議。如變更設計致影響特定房屋之主建物及附屬建物者，僅該特定房屋之購買戶得主張解約請求返還已付價金及利息」。被上訴人為系爭變更設計，係其自行基於消防需求所為決定，非出於主管機關之要求，為兩造所不爭，是系爭變更設計，與系爭契約第11條第 5款前段約定之「主管機關要求變更部分設計」情形尚屬有間。上訴人主張其得依該約定解除系爭契約，亦有未合，其據之依系爭契約第11條第 5款、民法第259條、第179條規定，請求被上訴人返還已付價款 160萬元本息、按約定利率計算之已發生利息 8萬1,935元，及客變工程款7,929元本息，亦非有據。從而，上訴人先位之訴請求被上訴人給付304萬元3,579元，及其中269萬9,500元部分自108年7月12日起至清償日止，按年息5% 計算之利息，暨於原審追加先位之訴請求被上訴人給付7,929元，並自109年8月26日起至清償日止，加計按年息5%計算之利息；備位之訴請求被上訴人給付168萬9,864元，及其中 160萬元部分自108年7月12日起至清償日止，按臺灣銀行 2年期定期儲蓄存款機動利率計算利息，暨於原審追加備位之訴請求被上訴人給付7,929元，並自109年8月26日起至清償日止，加計按臺灣銀行2年期定期儲蓄存款機動利率計算利息，為無理由，均不應准許等詞，為其判斷之基礎。

查系爭契約第10條第1 款約定：「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約（附件四）之建材設備表施工，除經甲方（上訴人）同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但乙方（被上訴人）能證明有不可歸責於乙方之事由，致無法供應原建材設備，或所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限」；F7棟28樓變更後平面圖則記載：「客變原則… 25.原合約上附圖廚房通往陽台三合一通風採光門，為配合法規限制統一更改成RC牆，客戶不得有異議」「協議條款：甲乙雙方共同協議以

本件變更後建築設計圖說作為甲方所購海洋都心2 編號：F7棟28樓房屋之施工準據及『建材設備』採用，未變更部分以原契約規定為準」，有系爭契約、系爭房屋建築平面圖在卷可稽（見臺灣士林地方法院卷第48至49頁、一審卷第 147頁）。上訴人主張：系爭變更設計為系爭契約第10條第 1款所約定之「變更建材設備」，被上訴人則抗辯：系爭變更設計係經上訴人同意，上訴人不得主張系爭變更設計未依系爭契約附件四之建材設備表施工等語（見原審卷第 388頁），似見其亦認系爭變更設計（系爭採光門改成RC牆），屬系爭契約第10條第 1款約定之「變更建材設備」，得經由甲方（上訴人）同意後為之，其他未變更部分則仍以原約定之建材設備為準。果爾，就系爭變更設計所生建材設備變更，屬系爭契約第10條第 1款所定「變更建材設備」，即為兩造所不爭。原審就系爭契約條款內容，反於兩造共同主觀意思而另為相異之解釋，是否符合兩造訂約當時之真意？尚非無疑，其逕據之為不利上訴人之論斷，不無可議。又上訴人先位之訴有無理由既待審認，其備位之訴應併廢棄發回。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。末查上訴人為上開解除契約之意思表示時，被上訴人交付系爭房屋之清償期是否已屆至？倘未屆至，上訴人得否主張被上訴人違反契約？案經發回，並請注意查明及之。

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　　111　　年　　10　　月　　5　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　張　競　文

法官　蕭　胤　瑮

法官　賴　惠　慈

法官　王　本　源

本件正本證明與原本無異

書　記　官

01　　中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　12　　日