臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

108年度板簡字第3024號

原　　告　林毓伶
訴訟代理人　林毓珊
　　陳俊茂
被　　告　新大皇建設股份有限公司
法定代理人　賴林素蘭
訴訟代理人　黃文承律師
　　李承志律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國109年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國102年12月10日向被告承購預售建案映象太和坐落於新北市○○區○○段○○○○號C3樓14樓房屋（下稱系爭房屋），原告於驗屋前僅知悉建案採SC結構，不知系爭房屋交屋時鋼樑裸露在外，原告係因確信SC結構房屋較為安全，因而購買系爭房屋，然一般民眾無法預見預售屋於交屋時天花板鋼樑外露，被告於簽約時亦未告知上情，而係於工程變更時提出示意圖告知原告系爭房屋SC結構之位置，若被告不認為結構外露為契約重大事項，何以於簽約後即104年10月20日，始特地再要求原告簽名確認，且被告僅用圖示告知原告，而非以實況照片明示，利用原告僅為一般消費者，並無專業知識，在未提供完整交易資訊的情形下，誤導消費者於系爭房屋鋼樑結構圖示處簽名，已違反消費者保護法第11條、第12條等規定，就疑義條款應對消費者做有利解釋。

㈡原告經查證得知雙北市諸多SC結構建案皆於包覆鋼樑後始交屋予消費者，況系爭房屋價金高達新臺幣（下同）1,733萬元，被告交付房屋代銷業者之費用為前開價金5%即約為86萬

元，明顯高於包覆鋼樑費用9萬元，一般建築業界並不會僅因9萬元而與消費者陷於交屋糾紛，包覆鋼樑後始行交屋方為建築業界之通例；新成屋買賣之交屋標準包括毛胚、半毛胚及標配屋交屋等，毛胚、半毛胚交屋時管道外露、地磚未鋪設係為方便屋主裝潢，買賣時即可得知且可預期房屋交屋時之狀況；然標配屋交屋，鋼樑外露實非一般消費者可以知悉，查詢網路相關資料也無法得知鋼樑外露為交屋標準；且依現行科技技術將鋼樑外露態樣以照片、3D模擬呈現，並無困難之處，倘買賣當時即知鋼樑外露為交屋標準，雙方買賣合約價格應不同於系爭契約約定之價格，再者，如被告簽約時有告知原告鋼筋外露之情形，為何被告於工程變更時又再次向原告說明鋼筋外露之情形，原告於客變時的確知悉鋼樑外露，但原告之認知為被告交屋時應包覆外露的鋼樑，而非逕交付未包覆外露鋼樑之房屋；嗣經原告向新北市政府消保官提出申訴，消保委員建議系爭房屋鋼樑之包覆裝修費用9萬元僅為房價千分之5，應由被告負擔3分之2，惟被告仍不願接受，因此調解不成立。

㈢ 為此，爰依民法第227條第1項及第348條之規定，請求被告依系爭契約債之本旨履行給付義務即包覆裸露之鋼樑。先位聲明：被告應將系爭房屋之屋內鋼樑完整包覆後交付原告。備位聲明：1.被告應給付原告9萬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。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠ 被告於預售及簽訂系爭契約時，均有一再告知系爭房屋係採取SC結構即鋼骨構造，鋼骨構造係無鋼筋混凝土包覆，此觀諸被告於銷售時之相關文宣資料可知，另SC結構特色為純以鋼筋支撐建築結構，並於鋼筋外塗上混凝土包覆以提高鋼性，故屋主需另行施作天花板木作遮蓋，此為原告於購買前即知悉之事實，被告於現場解說時均有告知相關資訊，被告採取之結構設計，實係採取造價高、耐震強之方式施作，對系

爭房屋結構及居住安全保障最佳之方式，原告以傳統RC構造房屋樑柱應包覆於混凝土中之標準作為系爭房屋不符合系爭契約要求之主張，容有誤解之處。

㈡ 兩造簽訂之系爭契約約定內容亦有清楚說明本工程均依照「工程圖樣（設計圖）」施作，並無提供額外裝潢，是原告請求於工程圖樣範圍外施作包覆作業，顯然違反合約雙方約定之內容，茲分述如列：

1. 依系爭契約第10條主要建材及其廠牌、規格中，業有載明：「施工標準依核准工程圖樣及本契約附件三之建材設備說明施工」，再參系爭契約附件三之內容，亦有載明室內平頂施作項目僅有「浴室及廚房」，另於契約附件三之特約事項第三點亦有載明：「賣方負責依核准之設計圖施工，但不含傢俱、裝潢。」、系爭契約第25條第5點亦載明：「賣方不接受任何違章夾層工程或裝潢（修）之委託施工。」，是依系爭契約之約定，被告於系爭契約中均有明確約定「提供之建築係符合設計圖（工程圖樣）之建物」，室內平頂僅施作浴室及廚房，亦有清楚說明其餘平頂需另行由屋主自行施作，是原告主張其不知悉、合約約定不清云云，顯與事實不符。

2. 依內政部頒訂之建築物室內裝修管理辦法第3條規定：「本辦法所稱室內裝修，指除壁紙、壁布、窗簾、家具、活動隔屏、地氈等之黏貼及擺設外之下列行為：一、固著於建築物構造體之天花板裝修。...」，系爭房屋鋼樑包覆顯然並非活動擺設或壁紙，而明顯屬上開管理辦法第3條第1款之天花板裝修工程，依系爭契約第25條第5點之約定，亦不應由被告施作。

3. 被告委託代銷公司銷售，並告知客戶系爭房屋不含裝潢，被告提供之設備均寫在系爭契約中，系爭契約並未提供鋼樑包覆之額外施工，亦無以圖示、標示方式提供錯誤資訊予原告，系爭房屋內鋼樑是屬於建築結構圖面一部分，不可以任意包覆或變更，如果要包覆鋼樑即涉及室內裝修變更，且被告亦無提供室內裝修服務，需由屋主自行辦理室內裝修，原告

於104年10月20日辦理客戶變更即確認住戶是否委請被告辦理內部其他裝修施工或有其他個人需求時，一般而言，被告均會建議住戶施作天花板，因SC結構為鋼樑外露，原則需施作天花板，惟依當天簽認之工程變更單所示：「建築部分：1.客戶表示依原設計施作。2.已向客戶說明鋼樑外露之情形」，並經原告簽名確認，故系爭房屋室內並無施作天花板而鋼樑外露一節，乃為原告所明知並同意。再者，該工程變更單為「雙方約定之給付內容（室內部分）」，雙方就系爭房屋所應提供之房屋室內狀態既已重新協議確認，原告自應受該協議內容之拘束，又被告於客變時請原告挑選室內其他基礎裝修、選色，原告應非常清楚交屋時室內狀態為何，且為使原告於室內空間規劃安排上之完善，再次向原告確認相關樑柱位置及情形，該文件上載明「已向客戶說明鋼樑外露之情形」，並由原告簽名確認，原告主張其不知悉云云，顯屬無據。

㈢ 原告雖主張依消費者保護法第11條、同法第12條規定，就疑義條款應對消費者做有利之解釋，惟系爭契約並無存在任何疑義條款，且於無提供裝潢之前提下，原告理當清楚被告提供之房屋與裝潢完成之成屋不同，是原告指稱被告未將系爭房屋內樑柱包覆與常情有違云云，亦有誤解。

㈣ 再者，原告自陳其知悉本件為SC結構，亦可輕易查知SC結構之形式，則就SC結構於未另行裝潢之情況下，係鋼樑直接裸露與傳統SRC或RC結構之房屋不同一節，理當清楚，則原告既早已知悉SC結構係鋼樑裸露，如未予額外裝修施工，與傳統SRC或RC結構房屋之鋼樑不同，自難認原告於明知被告無提供室內裝修之情形下，仍有期待系爭房屋針對鋼樑進行室內裝修施工之可能。至原告所提一般業界之SC結構房屋會包覆鋼樑部分，每一建案之處理方式均不相同、成屋銷售含基礎裝潢與預售不含裝潢之房屋亦不相同，合約內容約定提供之設備裝修，亦均為個案約定，實難認原告有何信賴之事實存在；況原告係因原告之妹妹林毓珊曾參與本案之銷售作業

而購買系爭房屋，而原告妹妹之男友亦為本建案代銷公司即新聯陽公司之現場銷售專案人員，原告就系爭房屋係採SC鋼骨結構，有鋼樑外露情形需另外施作天花板一節，更應較一般人為清楚，而難認原告主張為可採等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請求宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

原告主張其於102年12月20日向被告承購系爭房屋，被告交付之系爭房屋內部鋼樑裸露未包覆乙情，業據提出工程變更單、系爭房屋室內鋼樑示意圖及系爭房屋屋內照片為證，且為被告所不爭執，堪信為真。至原告主張被告未依債之本旨交付包覆鋼樑之房屋予原告，則為被告所否認，並以前詞置辯，經查：

㈠按定型化契約如有疑義，應為有利於消費者之解釋，消費者保護法第11條第2項固有明文。惟解釋契約，固需探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第1118號判例意旨參照）。準此，就定型化契約僅於解釋契約有疑義時始有適用，倘定型化契約文字以明確記載當事人間之真意，解釋契約無疑義時，則無為有利於消費者之解釋之餘地。

㈡觀諸兩造於102年12月10日簽訂之房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）第10條（主要建材及其廠商、規格）第1項約定：「施工標準悉依核准之工程圖樣及本契約附件三之建材設備說明施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件三所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材之設備，且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」，而附件三建材與設備說明項目包含外觀及平面規劃（外觀部分特禮聘日本三菱地所精心設計，平面及整理規劃由黃啟煌建築師及其團隊統籌辦理

，建築四面外牆採用二丁掛外牆搭配石材、金屬格柵、金屬玻璃欄杆等建材，整體規劃，氣派大方）、結構規劃（採用SC構造，主要樑、柱、樓板均具備承載重量、抗壓、防颱、耐震等特性，並加裝制震系統有效提升結構安全性）、各棟入口門廳及公共設施規劃、庭園景觀及綠建築規劃、電梯間、樓梯間、門窗、地坪、內牆、平頂、衛浴設備、廚房設備、電梯、陽台、電信設備、電氣設備、給水設備、排水設備、天然瓦斯、公共服務系統規劃（停車場自動化系統、家庭自動化系統、大樓設備自動化系統、安全警報自動化）、消防安全設備、屋頂及露台、特約事項，其中特約事項第3項約定：「賣方負責依核准之設計圖施工，但不含傢俱、裝潢」，系爭契約第12條第1、2項約定：「一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響其它戶為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更（處理辦法如附件七）二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以1次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違反建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。」，另依據附件七房屋室內局部變更處理辦法第2、4、6項可知買方申請工程變更之範圍以內部隔間及裝修為限，賣方僅提供室內建材如浴室及廚房地、壁磚及室內油漆色系供買方選擇；又系爭契約第25條第5項另約定賣方不接受任何違章夾層或裝潢（修）之委託施工。

㈢ 由上開契約條款可見兩造約定被告應依核准之工程圖樣及系爭契約附件三之建材設備說明施工，而觀諸附件三僅列舉電梯間、樓梯間、門窗、地坪、內牆、平頂、衛浴設備、廚房設備、電梯、陽台、電信設備、電氣設備等設施之材質，並未約定包覆鋼樑之材料、廠牌，另參酌附件三另特別約定被告負責依核准之設計圖施工，然不含傢俱、裝潢，可見被告

依系爭契約應負之給付義務不包含包覆鋼樑。再參酌系爭契約雖賦予原告變更除建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施以外之其餘建築設計之權利，然從附件七之內容可見被告僅提供室內建材如浴室及廚房地、壁磚及室內油漆色系供原告選擇，原告無從選擇包覆鋼樑之材料，亦見被告依系爭契約自始未負有交付已包覆完畢之鋼樑與原告之義務，始未賦予原告依系爭契約就包覆鋼樑之材料亦得申請建築設計變更之權利，況觀諸系爭契約第25條第5項亦有重申被告不接受裝潢、裝修之委託施工，而包覆建築物之鋼樑應屬前揭契約條款所稱之室內裝修行為，益徵依兩造簽訂之系爭契約之約定，被告無包覆系爭房屋之鋼樑之義務；再者，稽之原告提出之映象太和客戶室內工程變更單內容為：「建築部分：1.客戶表示依原設計施作（詳建築平面圖）2.乙向客戶說明鋼樑外露之情形。機電部分：1.主浴馬桶（免治）與客浴一般馬桶對調。2.客浴四合一暖風機移位，詳電氣平面圖。3.設備完工會有± 5cm誤差值。4.給排水依原設計施作」，原告提出之建築、結構平面圖其上亦有記載「乙向客戶說明鋼樑外露之情形」等文字，而室內鋼樑示意圖亦核與被告所交付未經包覆鋼樑之房屋現況相符，上開客戶室內工程變更單、建築、結構平面圖、室內鋼樑示意圖亦均經原告簽名確認，堪認被告交付鋼樑外露而未為包覆之房屋與原告，並無原告所指未依債之本旨提出給付之情事。執上以觀，系爭契約已明確約定被告給付義務範圍，難認系爭契約條款有何疑義，當無適用有利消費者以解釋契約之必要，原告先位主張依消費者保護法第11條、同法第12條規定，疑義條款應對消費者為有利解釋，被告負有包覆鋼樑之給付義務，難認可採；其備位以被告未依債之本旨提出給付為由，請求被告賠償原告9萬元，亦屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第348條之規定，先位訴請被告將系爭房屋屋內之鋼樑完整包覆後交付原告；備位訴請被告給付原告9萬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，均無理由，應予駁回。
其假執行之聲請，亦失所附麗，併駁回之。
五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。
中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　29　　日
臺灣新北地方法院板橋簡易庭
法　官　施函妤
以上為正本係照原本作成。
如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。
中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　2　　日
書記官　吳昌穆