臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第340號

原　　告　冠德建設股份有限公司
法定代理人　馬志綱
訴訟代理人　吳俊昇律師
複　代理人　張竹君律師
　　許侑珊律師
　　李文堯律師
　　吳哲銓律師
被　　告　陳秀玉
訴訟代理人　蕭嘉甫律師

上列當事人間給付價金事件，本院於民國109年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣（下同）14,221,843元及其中14,170,000元自民國108年2月6日起至清償日止按每日萬分之2計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項於原告以4,741,000元供擔保後，得假執行。但被告得以14,221,843元預供擔保而免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款載有明文。本件原告起訴請求：被告應給付原告14,221,843元及自108年2月6日起至清償日止按每日萬分之2計算之利息。嗣於訴訟程序中，減縮聲明為：被告應給付原告14,221,843元及其中14,170,000元自108年2月6日起至清償日止按每日萬分之2計算之利息，核與上開規定相符，自屬合法。

二、原告起訴主張：㈠兩造於104年4月29日簽訂「冠德大境-美境」房屋土地預定買賣契約書，原告出賣坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○號等2筆土地之預售屋（A5棟-3樓），價金為26,900,000元，付款方式依「房地付款明細表」分9期

支付，其中第8期款18,830,000元，應於原告辦理房屋移轉登記予被告時以銀行貸款支付；第9期款1,340,000元及瓦斯管線費4,627元、代書過戶費用差額47,216元，應於交屋時支付。㈡兩造間買賣契約第8條第1約定：「一、甲方（即被告）應依『房地款付款明細表』（如附件六）之規定，於接獲乙方（即原告）繳款通知單後7日內，以現金或即期支票如數繳清。」；第3項約定：「甲方收受第一項繳款通知單後未於其上所載期限內繳清期款或已繳之票據經提示無法兌現時，乙方得以存證信函或其他書函通知繳納，甲方收受前述書面通知後5日內仍未繳清期款時，應自第6日起至清償日止，加計按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳清相關款項」。原告依約請求被告受領房屋，被告無正當理由拒絕，原告自得依買賣契約第8條及民法第367條規定，請求被告尚未給付之第8期、第9期房屋價款合計14,170,000元。㈢瓦斯管線費之請求權基礎為買賣契約附件七：建材與設備說明書【瓦斯申請】第1項之約定：「瓦斯管由本公司統一申請，相關費用（設計費、配管、瓦斯偵測器、遮斷閥及押錶費等）依天然瓦斯公司規定由建物所有權人各自負擔」（買賣契約第80頁）。本建物大樓基地建築線外管線費用總計939,281元，由本建物區分所有權人平均負擔，1戶計4,627元（見原證12，被告應分攤欄位於編號70）。㈣預收代書過戶費用差額47,216元之請求權基礎為買賣契約第18條第2項第3、第5款：「本契約買賣所有權移轉登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由甲方（即被告）負擔」；「應由甲方繳納之稅費，甲方於辦理所有權移轉登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補」。本件移轉登記費與代書費用總計247,216元（見原證13），被告於辦理所有權移轉登記時，僅預繳200,000元，尚有47,216元未支付，原告寄發原證5之交屋通知請被告支付產權過戶費用餘款47,216元並辦理交屋手續，然被告無正當理由拒絕交屋，故依上開

約定應支付剩餘代書過戶費用之差額予原告。㈤原告於107年11月26日辦理產權過戶，107年12月4日發函請被告給付第8期、第9期價款及其相關費用並辦理交屋（函文於107年12月5日送達被告，見原證5、10）。108年1月7日通知被告交屋驗收表所列之瑕疵已修繕請被告複驗交屋，被告卻以房屋室內有逃生緩降機設備為由，拒絕簽認交屋驗收表，僅核撥貸款金額6,000,000元予原告。原告108年1月30日再發函通知被告交屋並於函到5日內給付全部尾款及相關費用，該函於同年1月31日送達被告，被告收受信函後迄今仍不付款。催款之函文暨於108年1月31日送達，爰依買賣契約第8條第1、3項之約定，依前開催款函文通知送達後第6日起，即108年2月6日起至清償日止，按每日萬分之二計算之遲延利息等情。並聲明：㈠如主文第1項所示。㈡願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：㈠被告與原告於104年4月29日簽訂「冠德大境-美境」房地預定買賣契約書（下稱系爭契約），購買坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○號等2筆土地上，預售編號A5棟3樓（即門牌新北市○○區○○路○○○○○號3樓）建物及其土地持分，而被告所購買系爭房屋之建造平面圖，詳見原證1之附件二：房屋建照及銷售平面圖影本所黏貼之三樓建照平面圖中A5棟範圍。嗣後，被告是接獲訴外人根基營造股份有限公司（下稱根基營造公司）的客戶變更通知後，前往辦理客戶變更，而當天是由根基營造公司的員工顏盈潔接待，被告當天只是挑選有關廚房及浴室的牆面磁磚顏色，及改變臥室2的門與內部之次浴廁的淋浴、浴廁門等位置的客變而已。而根基營造公司的員工顏盈潔聽完被告的客戶變更訴求後，便拿幾張客戶變更的文件給被告簽名。被告始終根本沒有要進行所謂系爭逃生緩降機設置在A5棟3樓的大門入口陽台之客變。㈡詎料，被告於107年11月13日前往該系爭A5棟3樓進行初驗時，一進大門竟看見陽台擺放1根鐵柱，隨即詢問這是什麼東西？原告的人員則說是逃生緩降機等語，被告

接著說為何放我家？每1戶都有嗎？我買房屋時沒有這個等語。而原告及根基營造之人員說這沒關係，只有1戶有設置，我們會拆掉，磁磚填平，如果建管處來檢查，再拿出來做樣子，拿出來擺放檢查就可以等語，並要被告寫切結給他們。被告不願接受。詎原告人員說根基營造公司是按照圖施工的，並慫恿被告接受此設置，被告仍是拒絕，故當天被告指出初驗之瑕疵處後，只有在107年11月13日「冠德美境交屋驗收表（機電）」、「冠德美境交屋驗收表（建築）」（見原證4）上簽名，並未寫任何同意緩降機設置或自行拆除的切結給原告。而初驗當天回家後，因被告說是按圖施工，被告翻閱系爭契約內的建照平面圖，並無此設置，再去翻閱客變平面圖，才看到陽台竟遭畫有1個三角形圖示，發現原來客變時，遭欺騙而夾帶在客變圖的陽台處畫上設置逃生緩降機的三角形標示，被告在此不知情形下而簽名。另因107年11月13日初驗當天，原告人員未交付驗收表給被告，被告於107年11月15日想起後就向其員工楊子儀索取，被告於107年11月15日才拿到上開該初驗表，惟當被告拿回家看後，竟發現「冠德美境交屋驗收表（建築）」之位置「其他」欄位之檢查項目處，記載有「#逃生緩降機施作活動式（客戶自己拆裝）」字樣，然因被告當場已拒絕書寫同意緩降機設置的切結，且107年11月13日初驗時，在簽名欄簽名當時，「冠德美境交屋驗收表（建築）」之位置「其他」欄位之檢查項目，並未有記載「#逃生緩降機施作活動式（客戶自己拆裝）」字樣，該等字樣應是原告公司之人員事後自行片面填載的，此觀諸其檢查項目「#逃生緩降機施作活動式（客戶自己拆裝）」字樣後面，並無被告簽認可稽，再者，觀諸檢查項目「#逃生緩降機施作活動式（客戶自己拆裝）」之「檢查結果」欄：「正常」、「異常」，也未有如其他檢查項目，均有勾選之情形，足見被告確實並未同意該所謂「#逃生緩降機施作活動式（客戶自己拆裝）」記載。㈢被告與原告人員、根基營造公司人員、訴外人創意家行銷股份有限公司

（代銷公司）於108年1月10日，針對未經被告同意並修改系爭契約而設置緩降機在被告所購買系爭房屋之陽台處乙事，進行協商後，由原告、根基營造公司人員也口頭答應會變更緩降機之設置地點，不設置在系爭房屋內，被告也交回客變資料給原告。惟被告於108年1月12日至系爭房屋，以了解處理狀況，原告、根基營造公司人員雖將緩降機拆除，磁磚填平，但在大門、陽台貼有「逃難器具」圖片，原來渠等還是在敷衍被告，並未依其承諾變更設置地點。㈣原告稱在辦理室內格局變更時，「原證3」即「銷售圖」上已標示客廳外之陽台設有逃生緩降機，被告有簽認，難謂不知云云一節，實屬不可採。蓋①被告簽訂「被證1」之系爭契約所附的「建造平面圖」中「A5」棟之陽台位置處，並未有緩降機設置。②系爭契約第13條已明文約定：「一、設計變更部分：㈠範圍：以內部隔間（不含浴廁、廚房）即裝修為限，有關本案建築物之主要結構、大樓外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更，甲方更不得要求乙方為未來加蓋之準備或違建之施工。…二、建材選樣部分：…」。足見有關本案建築物之緩降機等消防設施，系爭契約約定被告不得要求客變的。③又原告所提之「原證3」是記載「『客戶變更』簽認圖（建築銷售圖）」，而所謂「客戶變更」、「客變」，即是指預售屋之客戶進行內部隔間及裝修等、建材選樣，並不是指原告（建商）、營造商要進行變更設計之契約修改，而3樓住戶總共有5戶，緩降機之設置是為供3樓的5戶住戶使用，被告根本不會笨到花錢買系爭房屋的陽台坪數，再去同意或要求將緩降機設置在被告自己家中的陽台。④何況，「原證3」之「『客戶變更』簽認圖（建築銷售圖）」，其「『客變』注意事項」均是記載：「1.…不得變更。2.…不得變更。3.…不得變更。4.…不得變更…。5.…不得變更。6.…不得變更」字樣，並沒有記載原告或營造廠要進行變更設計之契約修改或要設置緩降機等字樣。故當時被告只是挑選有關廚房及浴室的牆面磁磚顏色，及改變臥室2的門與內

部之次浴廁的淋浴、浴廁門等位置的客變，而根基營造公司的員工顏盈潔拿文件給被告簽署時，也未告知原告或根基營造公司要將逃生緩降機設置在系爭建物之陽台處等修改契約，被告根本不知道有此緩降機設置的變更。如原告有要變更設置緩將機，為何不圖文並茂說明清楚？⑤如斯情形，顯然是原告之人員與根基營造公司之人員基於共同詐欺犯意，先由根基營造公司之人員乘著被告進行有關廚房及浴室的牆面磁磚顏色挑選，及改變臥室2的門與內部之次浴廁的淋浴、浴廁門等位置的客變時，夾帶在陽台處畫上設置逃生緩降機的三角形標示的客變圖（「原證3」），讓不知情陷於錯誤的被告簽名後再交由原告，並於初驗時，企圖要被告切結同意設置緩降機未果後，於被告在「原證4」之「冠德美境交屋驗收表（建築）」簽名後，由原告之人員與根基營造公司之人員再自行填載「#逃生緩降機施作活動式（客戶自己拆裝）」字樣（被告並未在後面簽認或勾選），再提出並稱是被告自己在上開客變圖、初驗表上簽名的云云，並作為本件訴訟之證物等詐欺行為。故被告自得撤銷上開「原證3」、「原證4」受詐欺而陷於錯誤所為之意思表示（簽名）。㈤再者，按「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」，民法第148條第2項定有明文。查本件原告不依正常的變更契約方式，來變更緩降機之設置，竟在未告知被告情形下，故意於被告進行「客變」時，在「原證3」之「『客戶變更』簽認圖（建築銷售圖）」之陽台處畫上小小的三角形圖示，致被告根本不知有此契約變更而陷於錯誤簽名於上，而被告於107年11月13日前往該A5棟3樓進行初驗時，發現系爭房屋設置有緩降機，已不同意緩降機之設置，初驗回家看到客變圖的陽台上遭夾帶畫有三角形的圖案，進一步於107年11月15日索取初驗表後，發見初驗表遭填載「#逃生緩降機施作活動式（客戶自己拆裝）」記載，也有於隔天再次向原告人員表示被告及家人都不願接受緩降機設置，詎原告竟仍故意於107年11月26日辦理系爭房地之移轉登記，再據此主張被

告須依約給付第8期辦理建物移轉登記款，其行使權利及履行義務，顯違誠信原則，自不可採。又「原證4」之「冠德美境交屋驗收表（建築）」之初驗有瑕疵部分，原告未與被告進行複驗，也未正式交屋，其請求交屋款，亦屬無據。㈥依新北市政府108年11月15日函檢附之建造執造放樣⑵卷中消防設備圖說資料（見本院卷第225頁、「被證3」、「被證4」），可發見並證明：原告早於104年4月7日就已設計規劃在系爭建物之陽台設置緩降機而向主管機關提出送審，詎原告於104年4月29日簽約時，故意隱瞞上情，甚至貼黏上系爭建物之陽台並未有消防緩降機設置的「被證1」之圖面，致被告陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約書，則被告對於受原告詐欺且違誠信原則行為而簽訂系爭買賣契約，自得撤銷其買賣意思表示而拒絕給付其餘款等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，請准予供擔保免為假執行。

四、本件原告主張兩造於104年4月29日簽訂「冠德大境-美境」房屋土地預定買賣契約書，原告出賣坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○號等2筆土地之預售屋（A5棟-3樓），價金為26,900,000元之事實，有房屋土地預售買賣契約書在卷可稽（本院卷第21至65頁），為被告所不爭執，堪信為真實。

五、原告復主張本件買賣契約付款方式依「房地付款明細表」分9期支付，其中第8期款18,830,000元，應於原告辦理房屋移轉登記予被告時以銀行貸款支付；第9期款1,340,000元及瓦斯管線費4,627元、代書過戶費用差額47,216元，應於交屋時支付，並於買賣契約第8條第1項約定：「一、甲方（即被告）應依『房地款付款明細表』（如附件六）之規定，於接獲乙方（即原告）繳款通知單後7日內，以現金或即期支票如數繳清」；第3項約定：「甲方收受第一項繳款通知單後未於其上所載期限內繳清期款或已繳之票據經提示無法兌現時，乙方得以存證信函或其他書函通知繳納，甲方收受前述書面通知後5日內仍未繳清期款時，應自第6日起至清償日止

，加計按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳清相關款項」，原告依約請求被告受領房屋，被告無正當理由拒絕，原告自得依買賣契約第8條及民法第367條規定，請求被告如數給付各該款項及遲延利息等情。則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠本件被告固抗辯原告於屋內設置緩降機設備時並未告知被告，且被告因受原告詐欺始於原證3客戶變更簽認圖上簽名，不因簽認客戶變更圖而同意原告設置緩降機設備，並主張撤銷其意思表示云云。惟查，依各類場所消防安全設備設置標準第25條規定：「建築物除十一層以上樓層及避難層外，各樓層應選設滑臺、避難梯、避難橋、救助袋、緩降機、避難繩索、滑杆或經中央主管機關認可具同等性能之避難器具。…」，是本件建案依法應設置消防安全設備。復依消防法第7條規定：「各類場所消防安全設備設置標準設置之消防安全設備，其設計、監造應由消防設備師為之」，乃原告委由消防設備師設計、監造，經新北市消防局會審合格（見本院卷第145、146頁、第275、277頁），且緩降機位置亦依核可之消防設備圖說設置（見同卷第279頁）(原證十五)，顯係基於消防法令，由消防設備師依照法規，將緩降機設置於屋內之陽台，其緩降機設置位置尚無須經被告同意，原告自無以詐欺手段騙取被告同意之必要，是被告是否於原證3上簽名，應不影響原告能否將緩降機裝設在被告專有部分之陽台，故被告得否撤銷簽認之意思表示，即無庸論究。

㈡本件兩造於買賣契約第11條第3項約定「消防及一切管道出風口、逃生孔等設施之位置，悉依政府主管機關核定之圖說施工」，可見被告應已同意消防設備安裝位置依政府主管機關核定之圖說施工、設置，既然圖說將緩降機設置於被告專有部分之陽台，且此約定係事前印刷在買賣契約內，全體買方一體適用，並未特別針對被告，被告自應受拘束。再者，本件原告於辦理客變時告知被告緩降機設置位置，其目的不在以變更設計之方式與被告協議，而係讓被告知悉，是被告

抗辯原告以被告簽認客變圖作為將緩降機設置於其專有部分之依據，尚無可取。

㈢原告於系爭房屋內設置緩降機，並於門口裝置避難器具圖片，既係依法令及公共安全上之考量，保障被告於緊急事故發生時，得因緩降機設備而獲第一時0生命安全保障之有利設施，對於被告住戶之居家、消防安全均非不利，自非片面限制或剝奪原告之權利。況依原證2之照片所示（同卷第67頁），緩降機係緊鄰對外牆且僅占陽台極小面積，難謂此等設施對被告使用陽台有何影響，且此緩降機應屬有利不動產價值之設備，難謂原告所給付之房屋因設置緩降機於陽台，減損房屋經濟價值及通常效用，足認原告已經依債之本旨給付，被告執此拒絕交屋，尚無理由。

㈣系爭房屋買賣價金第8期辦理建物移轉登記價款18,830,000元之付款條件為原告辦理移轉登記予被告，則原告既已辦理所有權移轉登記，被告即應給付該期款項。被告抗辯系爭房屋專有部分之陽台有緩降機，原告仍辦理所有權移轉登記予被告，違反誠信原則，並無依據，且縱專有部分之陽台有緩降機影響其使用收益所有物，亦僅緩降機設置在陽台是否為系爭房屋之瑕疵而已，被告至多能以系爭房屋有瑕疵而請求修補、賠償而已，亦不得拒絕支付未付之價金。又原告已於108年1月7日將原證4交屋驗收表所列之缺失全部改善（同卷第161至165頁），是被告以房屋裝有緩降機設備為由拒絕驗收、交屋，自無礙於原告交屋款及瓦斯管線費、代書過戶費用差額之請求權。

㈤被告復抗辯依新北市政府108年11月15日函檢附之建造執造放樣㈡卷中消防設備圖說資料（同卷第225、245、247頁），可發見並證明：原告早於104年4月7日就已設計規劃在系爭建物之陽台設置緩降機而向主管機關提出送審，詎原告於104年4月29日簽約時，故意隱瞞上情，甚至貼黏上系爭建物之陽台並未有消防緩降機設置的「被證1」之圖面，致被告陷於錯誤而簽訂系爭買賣契約書，則被告對於受原告詐欺且

違誠信原則行為而簽訂系爭買賣契約，自得撤銷其買賣意思表示而拒絕給付其餘款云云。然查，系爭房屋設置緩降機尚無須經被告同意，且該緩降機設置於被告專有部分之陽台，得使被告於緊急事故發生時，獲第一時0生命安全保障，應屬有利被告之設施，是被告上開所辯尚非有據，不足採取。

㈥原告主張本件買賣契約付款方式依「房地付款明細表」分9期支付，其中第8期款18,830,000元，應於原告辦理房屋移轉登記予被告時以銀行貸款支付；第9期款1,340,000元及瓦斯管線費4,627元、代書過戶費用差額47,216元，應於交屋時支付，及買賣契約第8條第1項約定：「一、甲方（即被告）應依『房地款付款明細表』（如附件六）之規定，於接獲乙方（即原告）繳款通知單後7日內，以現金或即期支票如數繳清」；第3項約定：「甲方收受第一項繳款通知單後未於其上所載期限內繳清期款或已繳之票據經提示無法兌現時，乙方得以存證信函或其他書函通知繳納，甲方收受前述書面通知後5日內仍未繳清期款時，應自第6日起至清償日止，加計按逾期期款部分每日萬分之二單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳清相關款項」，原告於107年11月26日辦理產權過戶，107年12月4日發函請被告給付第8期、第9期價款及其相關費用並辦理交屋，108年1月7日通知被告交屋驗收表所列之瑕疵已修繕請被告複驗交屋，被告以房屋室內有逃生緩降機設備為由，拒絕簽認交屋驗收表，僅核撥貸款金額6,000,000元予原告，原告108年1月30日再發函通知被告交屋並於函到5日內給付全部尾款及相關費用，該函於同年1月31日送達被告等情，業據提出：房屋土地預售買賣契約書節本、交屋驗收表、繳款通知書暨郵政函件存根、原告108年1月30日冠字第1080238號函、回執交屋繳款明細表、瓦斯裝置工程費明細收據暨區分所有權人分擔表、房屋產權登記費用明細表暨繳款收據（同卷第21至89頁、第253至273頁），故原告請求被告應給付14,221,843元及其中14,170,000元自民國108年2月6日起至清償日止按每日萬分之2計算之利息

，洵屬有據。

六、從而，原告依系爭買賣契約第8條約定及民法第367條規定，請求被告應給付14,221,843元及其中14,170,000元自民國108年2月6日起至清償日止按每日萬分之2計算之利息，為有理由，應予准許。

七、兩造陳明願供擔保請為准、免假執行宣告，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　21　　日

民事第四庭　　法　官　連士綱

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　許碧如