臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第248號

原　　告　廖于珺
訴訟代理人　吳振東律師
　　蔡岳龍律師（107年9月25日解除委任）
　　黃立心律師（107年9月25日解除委任）
　　郭桓甫律師（107年9月25日解除委任）
被　　告　宏普建設股份有限公司
法定代理人　段津華
訴訟代理人　陸正康律師
複代理人　郭展瑋律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國108 年4 月2 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

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，民事訴訟法第24條第1 項定有明文。本件兩造簽立預售屋買賣契約書，合意以本院為第一審管轄法院，有宏普光年領袖館不動產預訂買賣契約書在卷可憑（下稱系爭契約，本院卷第12頁），本院自有管轄權。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但如請求之基礎事實同一、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2款、第3款定有明文。原告起訴時訴之聲明原為：「㈠先位：被告應給付原告新臺幣（下同）277 萬元，及自民國106 年8 月16日民事聲請調解狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。㈡備位：兩造關於宏普光年領袖館建案A1棟3 樓不動產（含地下2 樓編號64及65號停車位）之買賣契約，原定原告買賣價金總額為1,263 萬元，應減縮

為1,000 萬元。」（本院卷第3 頁）。嗣於訴訟繫屬中變更為僅主張先位聲明，並變更訴之聲明為：「1.被告應給付原告277 萬元，及自受領時起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。」（原告107 年11月8 日民事準備狀、本院107 年11月14日言詞辯論筆錄，見本院卷第155 、181 頁），核其所為變更，與原訴之基礎事實同一並為擴張或減縮應受判決事項之聲明，依上開法條規定，其變更應予准許，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告前於103 年4 月21日與被告簽訂系爭契約，購買由被告在桃園市中壢區推出之宏普光年領袖館建案（下稱系爭建案）A1棟2 樓預售屋1 戶（含地下2 樓編號64及65號停車位，下稱系爭2 樓房屋），總價1,263 萬元。原告於105 年1 月間，發現系爭2 樓房屋有嚴重漏水現象，經消保官於105 年5 月24日、6 月22日、7 月14日多次居間協調，雙方達成改換成A1棟3 樓（下稱系爭3 樓房屋）之換屋協議（下稱系爭換屋協議），至此兩造系爭契約之買賣標的已更換為系爭3 樓房屋。詎系爭3 樓房屋亦有漏水瑕疵，且履經告知被告修繕均未獲改善，故原告於106 年7 月25日發函通知被告解除兩造間系爭3 樓房屋買賣契約，並依民法第179 條、第259 條、第359 條規定，請求被告返還原告已支付之價金277 萬元。爰聲明：1.被告應給付原告277 萬元，及自受領時起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：查本件買賣契約，被告同意換屋前提乃原告認系爭3 樓並無漏水瑕疵，且必需完成換屋手續，則在此之前，暫擱置爭議，故被告從無自認系爭買賣標的之房屋已變更為3 樓之意思表示。觀諸105 年7 月14日桃園市政府消費者保護官調查案件紀錄書載明：「五、調查結果：（一）1.二樓的房屋契約，自廖于珺女士向桃園市政府提出申訴起至三樓確定換屋止，雙方權利義務關係暫停行使及履行。2 ……除

有漏水缺失外，雙方應完成二樓改為三樓的買賣契約並配合辦理過戶、貸款、撥款、及交屋手續。……上述手續應於換約後兩個月內完成。」（參原證6），由是可知，兩造就買賣標的房屋之變更，意思表示尚未達成合致，該調查紀錄方記載雙方權利義務關係暫停行使及履行。且原告既認系爭3樓有嚴重漏水，實際上亦未完成2樓改為3樓買賣契約之換約手續。本件買賣標的房屋之變更，兩造意思表示尚未達成合致，故原告無從以「宏普光年領袖館」A1棟3樓房屋為解除契約之標的。退步言之，不論兩造是否已就「宏普光年領袖館」A1棟3樓之房屋標的成立新買賣契約，亦無原告所述A1棟2樓、3樓均有房屋漏水之瑕疵。且原告指摘「宏普光年領袖館」A1棟整體建築俱有嚴重滲水，屬結構性問題云云，均無所據，空言指摘，不可採信。是原告之訴，均無理由等語，資為抗辯，並答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免於假執行。

三、得心證理由：

㈠系爭換屋協議性質為何？

1.按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約。倘將來係依所訂之契約履行而無須另訂本約者，縱名為預約，仍非預約；又預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行（最高法院61年度台上字第964號、64年度台上字第1567號判例要旨可資參照）。次按當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之；次按買賣契約之成立，固應以標的物及價金之意思表示一致為其「必要之點」，惟買賣「預約」，亦非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立「本約」之張本，但不能因此即認買賣「本約」業已成立。苟當事人間

，除標的物及價金外，尚約定將買賣價金之清償時、地或其他交易上之重要事項列為「必要之點」者，衡諸契約自由原則，應非法所不許（最高法院85年度台上字第2396號判決、84年台上字第2295號判決判例參照）。

2.原告主張其於105 年1 月間發現系爭2 樓房屋有嚴重漏水現象，經消保官多次居間協調，雙方於105 年7 月14日在系爭建案1 樓大廳達成改換成系爭3 樓房屋之換屋協議，並有105 年7 月14日桃園市政府消費者保護官調查案件紀錄書1 份為佐，故兩造系爭契約之買賣標的物已變更為系爭3 樓房屋等語，惟為被告否認。經查：依105 年7 月14日桃園市政府消費者保護官調查案件紀錄書之調查結果記載「1.二樓的房屋契約，自廖于珺女士向桃園市政府提出申訴起至三樓確定換屋止，雙方權利義務關係暫停行使及履行。2.由廖于珺女士先自行找驗屋公司，驗屋費用則由宏普建設支付。驗屋公司自驗屋之翌日起一星期內，出具書面驗屋報告，雙方以驗屋報告所列缺失為標準。除有漏水之缺失外，雙方應完成二樓改為購買三樓的買賣契約並配合辦理過戶、貸款、撥款及交屋手續。原購買二樓的已繳價金，視為購買三樓的買賣價金。雙方配合辦理銷貨折讓及重開發票手續。上述手續應於換約後兩個月內完成。3.宏普公司同意，從換約交屋後就室內漏水部分保固十年。如因裝修等人為因素，不在此限。」等語（即原證6 ，見本院卷第75至76頁）。足見兩造間系爭換屋協議，雖就買賣標的物更換為系爭3 樓房屋及價金之必要之點意思表示一致，惟其餘具體內容，例如所有權移轉登記時期、標的物交付等事項，均未約定，因此明定尚需雙方「應完成二樓改為購買三樓的買賣契約並配合辦理過戶、貸款、撥款及交屋手續」及「辦理銷貨折讓及重開發票手續」等事項，則承諸前開實務見解，自應認系爭換屋協議僅有預約之性質。則系爭換屋協議，只成立「除有漏水之缺失外，雙方應完成二樓改為購買三樓的買賣契約並配合辦理過戶、貸款、撥款及交屋手續」之換屋條件之預約，尚未就此成立

將買賣標的物變更為系爭3樓房屋之換屋本約，被告基此就僅負有與原告簽訂換屋本約之義務，並非已直接與原告成立更換為系爭3樓房屋之買賣契約關係，故兩造仍需「完成二樓改為購買三樓的買賣契約並辦理過戶、貸款、撥款及交屋手續」等正式換約手續，換屋之本約始告成立及生效。是原告依系爭換屋協議，僅得請求被告履行就系爭3樓房屋正式換約、重新簽訂買賣契約之訂立換屋本約之義務，而不得逕依系爭換屋協議之預約約定而為履行。是以，系爭換屋協議所成立之關係，僅為預訂將來由兩造簽訂更換為系爭3樓房屋買賣契約之預約關係而非本約，甚為明確。

㈡兩造就系爭3樓房屋究竟有無有效契約存在？原告主張解除系爭3樓房屋買賣契約並請求被告返還277萬元價金，是否有據？

1.按附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力，民法第99條第2項定有明文。本件兩造雖有系爭換屋協議之預約，惟預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，業如前述。且依上開105年7月14日桃園市政府消費者保護官調查案件紀錄書記載「除有漏水之缺失外，雙方應完成二樓改為購買三樓的買賣契約並配合辦理過戶、貸款、撥款及交屋手續」之約定。且參諸證人即陪同原告參與上開105年7月14日桃園市政府消費者保護官調查案件之原告友人陳紹碧證稱：「（7月14日在協調的時候在場人有？）當時在一樓大廳協調的時候有消保官、對方律師、原告、還有被告建設公司的人，還有被告公司工務處的人，這些人是否有一起去看二樓的房子，我不確定有那些人。（當時在一樓大廳協調時，消保官是否有做紀錄？）我記得有的，但是內容我沒有看，只是大家說要換成三樓要另訂契約，所以消保官說因為協調完成雙方有共識，處理協調的事宜，就結束了，共識就是二樓換到三樓。（當天達成協議之後，有無去三樓看？）那天好像沒有上去看三樓，這是我的記憶，我不確定，有說三樓要驗屋，另訂契約。（後來在對三樓驗屋的過程中，有無陪

同原告到現場看？）三樓驗屋時我有陪同幾次，但三樓驗屋時還是有漏水的狀況，所以原告一直沒有辦法接受這個房子。（你有陪同原告跟驗屋公司至三樓驗屋，你看到的漏水是在那裡？）浴室有滲水，還漏水的蠻嚴重的，我記得驗屋公司的人有偵測天花板。（驗屋的時候，被告建設公司的人有無人員到場？）我有見過證人吳毓玲一次，還有驗屋的工作人員及我跟原告，還有被告公司工務處的人。」等語（本院108年2月12日言詞辯論筆錄、見本院卷第200至201頁）。而證人即被告公司之業務部襄理吳毓玲亦證稱略以：「（請鈞院提示本院卷附民國105年7月14日上午10時消保官所作成之「桃園市政府消費者保護官調查案件紀錄書」〈原證6〉，證人當時是否在場？）我當時在場。（請問證人消保官作成紀錄書後，雙方是否已換約至3樓？）沒有。（為何嗣後已針對3樓驗屋，雙方仍未換約至3樓？）因為原告對屋況的部分有疑慮，所以我們希望雙方的責任義務要清楚，等三樓沒有問題的時候，再換約到三樓，我們藉由消保官的建議，希望原告把三樓屋況看好之後再換約。（依照一般交易流程，換約需要哪些手續？）先解約並簽立銷貨退回單，而原來的合約書必需要返回，再簽立新的合約書，才是完成換約的手續。（按照公司的交易流程口頭上的陳述並沒有辦法成立買賣契約？）是。（以上的換約手續，原告是否有做？）沒有。（請鈞院提示本院卷附民國106年4月6日太古華電實業股份有限公司所作成之「紅外熱顯像檢測報告」（原證9），請問證人該公司是你們委託來檢測系爭3樓是否有漏水嗎？測試地點為何記載桃園市○○區○○○路○段○○○號？）對。太古公司是我們被告公司所委託的，太古公司到現場的人員是負責工程檢測人員來檢測，除了檢測原本要換屋的三樓之外，也有做公設的檢驗，太古公司人員檢驗完畢後會把檢驗資料交給公司的行政人員來繕打資料，所以原證9測試地點本來就是那間三樓的房屋，會記載成203號是因為被告公司在該建案所興建的社區地址從199號至213

號，所以行政人員才會直接繕打成203 號，但是檢驗的地點是針對該三樓的房屋沒有錯誤。」「（105 年7 月14日消保官做成協調紀錄之後，兩造是否還有驗屋公司都曾經至三樓做驗屋及修繕？）有做過驗屋，還有做修繕。（驗屋時你到現場幾次？）去好幾次。」「（消保官做成協調紀錄之後，你到現場還有驗屋公司在場的時候，是否曾經看到三樓的天花板有漏水的情形？）沒有。」等語（本院108 年2 月12日言詞辯論筆錄、見本院卷第202 至203 頁）。

2.綜合上開陳紹碧、吳毓玲之證述，復參酌105 年7 月14日桃園市政府消費者保護官調查案件紀錄書之記載，兩造系爭換屋協議之預約係以「系爭3 樓房屋有漏水缺失」為其解除條件，是如條件成就時，該預約自失其效力。故兩造於105 年7 月14日成立系爭換屋協議之預約後，為確認系爭3 樓房屋有無漏水等缺失，兩造曾各自委託量身訂作交屋管理顧問有限公司（下稱量身訂作公司）及太古華電實業股份有限公司（下稱太古公司）進行系爭3 樓房屋之缺失檢查。經查：依被告委託太古公司於106 月4 月6 日進行系爭3 樓房屋紅外熱顯像檢測，查無滲水跡象，目視也無滲水狀況，有太古公司製作之紅外熱顯像檢測報告書可佐（即原證9 ，見本院卷第94至97頁）；然依原告委託量身訂作公司於105 年8 月25日、106 年3 月13日、106 年4 月18日進行系爭3 樓房屋之缺失檢查並製成報告書之記載仍尚有缺失（即原證7、原證8、原證11，見本院卷第77至93、157至179頁），故原告主張被告並未將105 年8 月25日初驗時所發現之瑕疵修繕，系爭3 樓房屋仍有客廳及主臥室兩間浴室防水層施設未妥善之瑕疵等語，尚非全然無稽。足見兩造於105 年7 月14日成立系爭換屋協議之預約後，就系爭3 樓房屋是否有漏水瑕疵，互相各執一詞，是兩造從未就系爭3 樓房屋正式換約、重新簽訂買賣契約各情，亦為兩造所不爭執。參以原告主張依據量身訂作公司製作之報告書，認為系爭3 樓房屋仍有漏水瑕疵，則依兩造系爭換屋協議之預約約定，因解除條件已成就而

失其效力，至堪認定。

3.據上，兩造間系爭換屋協議終究只是預約，兩造間尚未成立更換為系爭3樓房屋買賣契約之本約，且系爭換屋協議之預約因解除條件已成就而失其效力，從而，兩造就系爭3樓房屋並無任何有效之契約關係存在，原告自無從依買賣契約關係之瑕疵擔保責任為由主張解除系爭3樓房屋買賣契約並請求返還價金，至為明確。是以，原告以系爭3樓房屋存有漏水之重大瑕疵主張解除契約，並請求被告返還277萬元價金，自屬無據，應予駁回。

4.至原告雖聲請囑託桃園市建築師公會鑑定系爭3樓房屋有無漏水瑕疵？若有，程度為何？是否影響居住安全？等情（見本院卷第8頁），然此無非係要證明系爭3樓房屋確有漏水瑕疵且達足以解除契約之程度等節，惟依前開說明，兩造就系爭3樓房屋並無任何有效之契約關係存在，故原告此部分聲請之調查，顯於本件之結果無影響，無調查之必要，附此敘明。

四、綜上，原告主張依民法第179條、第259條、第359條規定，請求被告給付277萬元及自被告受領時起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　26　　日

民事第二庭　　法　官　林禎瑩

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　　108　　年　　4　　月　　26　　日

書記官　鄭玉佩