臺灣臺北地方法院民事判決

108年度消字第19號

原　　告　羅月鳳
訴訟代理人　許惠峰律師
　　劉耀鴻律師
被　　告　全坤建設開發股份有限公司
法定代理人　李勇毅
訴訟代理人　葉大殷律師
　　李貞儀律師
　　林禹維律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經臺灣士林地方法院移送前來，本院於民國109年2月26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：訴外人吳亭瑩與被告於民國103 年6 月23日簽訂全坤威峰房屋土地預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），以價金新臺幣（下同）4685萬元向被告購買D6棟3 樓之預售屋、停車位及坐落土地（下分稱系爭房屋、系爭土地，合稱系爭房地）。兩造與吳亭瑩又於104 年9 月1 日簽訂讓與同意書，約定由伊概括承受吳亭瑩就系爭買賣契約之一切權利義務。嗣兩造再於104 年12月11日簽訂工程變更申請單（下稱系爭工程變更單），約定將原先設置在陽台左邊第一扇帷幕窗位置之帷幕門（下稱系爭帷幕門），變更至左邊第二扇帷幕窗之位置（下稱系爭變更工程）。詎伊於107 年間進行交屋前之查驗作業時，發現被告並未變更系爭帷幕門之位置，經伊多次要求被告補正，被告僅提出與系爭變更工程不符之施工方案，更以涉及建物結構安全為由拒絕變更。被告已於108 年1 月7 日通知伊辦理驗屋及過戶交屋而提出給付，然仍無法完成系爭變更工程，伊自得依民法第227 條第1 項、第256 條、第359 條規定解除系爭買賣契約。縱認被告交

付系爭房地之清償期尚未屆至，被告上開行為亦屬預示拒絕給付，伊仍得依民法第256條規定解除系爭買賣契約。另被告經伊多次催告仍拒絕補正，該當於系爭買賣契約第20條第3項「不能完成興建本大樓」之違約情形，伊亦得依該約定行使解除權。伊已於108年1月14日以存證信函（下稱系爭存證信函）為解除系爭買賣契約之意思表示，被告應返還伊已給付之價金1360萬元，並賠償伊因無法完成系爭房地過戶手續，及不能興建大樓之違約金702萬7500元，共計2081萬9500元等語。爰依序依民法第259條第2款、第226條第1項規定及系爭買賣契約第20條第3項約定為請求，並聲明：㈠確認吳亭瑩與被告間於103年6月23日所簽訂且由原告繼受之系爭買賣契約之買賣關係自始不存在。㈡被告應給付伊2081萬9500元，及如附表所示之利息起算日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（下合稱2081萬9500元本息）。㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房地仍在交屋前之查驗階段，原告更有貸款差額279萬元尚未給付，顯見伊給付系爭房地之清償期並未屆至，原告依民法第227條第1項、第256條規定解除系爭買賣契約，並無理由。且系爭變更工程僅約定變更系爭帷幕門之位置，並未約定變更後系爭帷幕門之台度15公分、門寬寬度75公分，故伊實已提出符合系爭變更工程之兩種施作方案，又再於108年5月22日提出完全符合原告要求之第三種施作方案，顯見系爭房地並無物之瑕疵，伊於清償期屆至前，亦未以斷然、無轉圜改變餘地之態度拒絕給付，原告提前主張依民法第256條規定解除系爭買賣契約，並依民法第226條第1項規定，請求伊賠償租屋費用損害19萬2000元，亦屬無據。縱認伊未依系爭變更工程履行之情形該當於物之瑕疵，然伊在危險移轉前並未確定的拒絕擔保，且原告所指系爭帷幕門之瑕疵並非重大，因此解除系爭買賣契約，應屬顯失公平，原告亦不得依民法第359條規定解除系爭買賣契約。況系爭房地之大樓業已興建完成，本件顯與系爭買賣契約

第20條第3項約定之「不能完成興建本大樓」情形不符，原告執此約定解除系爭買賣契約，並請求伊賠償違約金，更非有理等語，資為抗辯。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，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第492至493頁，並依判決格式略調整順序及修改用語）：

㈠吳亭瑩與被告於103年6月23日簽訂系爭買賣契約，向被告購買系爭房地，約定價金為4685萬元。

㈡兩造與吳亭瑩於104年9月1日簽訂讓與同意書，由原告概括承受吳亭瑩就系爭買賣契約之一切權利義務。

㈢兩造於104年12月11日簽訂系爭工程變更單，約定變更系爭帷幕門之位置。嗣兩造進行交屋前之查驗作業時，被告並未依系爭工程變更單之內容將系爭帷幕門移至兩造合意變更後之位置。

㈣原告已給付系爭買賣契約之價金1360萬元。

㈤原告於108年1月14日寄發系爭存證信函，向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，被告於108年1月15日收受系爭存證信函。

㈥系爭房屋所坐落大樓已於106年11月27日取得使用執照。

㈦原告就系爭買賣契約中銀行貸款期別之款項尚有279萬元未給付。

㈧系爭房地迄未交屋，被告亦未移轉系爭房地之所有權與原告。

四、原告主張被告已提出給付，然並未履行系爭變更工程，係可歸責於被告之不完全給付，該當滅失或減少系爭房地契約預定效用之物之瑕疵，並已在危險移轉前確定拒絕履行擔保責任，其得依民法第227條第1項、第256條、第359條規定解除系爭買賣契約。縱被告交付系爭房地之清償期尚未屆至，被告之行為亦屬預示拒絕給付，其得依民法第256條規定解除系爭買賣契約，且被告經多次催告仍拒絕給付，屬不能完成興建系爭房地所在大樓之情形，其另得依系爭買賣契約

第20條第3項約定解除系爭買賣契約。又其已於108年11月14日為解除契約之意思表示，被告應依民法第259條第2款規定返還其已給付之價金1360萬元，並依民法第226條第1項規定，賠償其租屋費用損害19萬2000元，及依系爭買賣契約第20條第3項約定，賠償違約金702萬7500元等情，為被告所否認，並以上開情詞置辯。茲就本件爭執之事項及本院之判斷，析述如下：

㈠兩造約定變更系爭帷幕門位置之真意？

1.按解釋契約應通觀全文，依當時之情形及其他一切證據資料，並斟酌交易習慣依誠信原則為斷定之標準，於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人之真意，不得拘泥字面或截取書據中一二語，致失立約之真意（最高法院98年度台上字第1217號判決意旨參照）。

2.原告主張系爭工程變更單關於系爭帷幕門之變更，係將系爭帷幕門變更至約定之新位置，且應維持系爭帷幕門原訂之規格（即台度、門扇寬度均與未變更前之帷幕門規格相同），然兩造進行交屋前之查驗作業時，被告並未依約變更系爭帷幕門之位置等語；被告雖不否認其尚未變更系爭帷幕門之位置（如兩造不爭執事項㈡所述），但抗辯兩造約定變更系爭帷幕門之位置時，已將系爭帷幕門之台度變更為45公分，而與系爭帷幕門原訂之台度15公分不同，其所為之給付，僅須變更系爭帷幕門之位置等語。經查：

⑴系爭工程變更單記載：「陽台帷幕門（即系爭帷幕門）位置變更，位置如圖所示」，僅約定系爭帷幕門變更至帷幕窗之位置，並未明定系爭帷幕門之規格，而系爭帷幕門係緊鄰沿牆延伸之帷幕窗而設，須由系爭房屋之整份施工圖始能看出帷幕門之原訂台度15公分，寬度75公分等情，業經證人即被告營造管理部副理廖信連到庭證述明確（見本院卷第416至418頁），參照系爭房屋之照片（見士林地院卷第77頁），復可知系爭帷幕門無論就台度（帷幕門台度45公分、帷幕窗台度15公分）、門寬寬度、門框之規格，均與帷幕窗有相當

程度之差異，自難僅因系爭帷幕門將變更至帷幕窗之位置，即認系爭帷幕門之規格亦應變更至與原先位置之帷幕窗相同。且審酌一般居家所設立之對外門，首要目的在於方便住戶進出使用，故多為落地門或低台度之設計，亦與設置窗戶時，或因需求不一而有不同窗台高度之立意不同，則在兩造僅約定變更系爭帷幕門位置之情形下，應認原告只要求變更位置而未要求更改系爭帷幕門規格，較符兩造為此約定時之真意。

㈡被告雖以系爭工程變更單上，系爭帷幕門變更後之位置有「CW4-L」之圖示，抗辯該圖示之台度為45公分，應認兩造已合意將系爭帷幕門之台度變更為45公分云云。然系爭工程變更單上之「CW4-L」圖示（見士林地院卷第76頁），實係標示在系爭帷幕門變更後之位置「旁」，而非標示在系爭帷幕門變更後之位置，故憑系爭工程變更單之記載，無從認定「CW4-L」即係代表系爭帷幕門變更後之台度。況「CW4-L」圖示實係指「窗戶編號CW4-L」之「台度高度為45公分」，而非針對帷幕「門」所設之台度規範，此觀系爭工程變更單上方之圖例說明係記載「窗戶」之語即明，依此，所謂「CW4-L」之台度，實與系爭帷幕門之規格無涉，被告以此抗辯兩造已合意將系爭帷幕門之台度變更為45公分，自無可採。

3.依上，被告所提出之系爭房屋，應包含與原訂規格相符（即台度15公分，寬度75公分），並變更至原訂左邊第二扇帷幕窗位置之系爭帷幕門，始與系爭買賣契約之約定相符。

㈢被告是否已為給付？原告依民法第227條第1項、第256條規定解除系爭買賣契約，是否有據？

1.按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務，民法第348條第1項定有明文。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法227條第1項亦有明定。又所謂之不完全給付，係指債務人提出之給付，不合債之本旨而言，其型態有瑕疵給付及加害給付兩種。是以構成

不完全給付之要件，須債務人已為給付，僅所提出之給付與債之本旨不相符合，若債務人未為給付，雖可能構成給付不能、給付拒絕或給付遲延，惟均非屬不完全給付之範疇（最高法院96年度台上字第2084號裁定意旨參照）。

2.經查，被告為系爭房地之出賣人，負有交付系爭房地並移轉系爭房地之所有權與買受人即原告之給付義務，原告既自承系爭房地迄未交屋，被告亦未移轉系爭房地之所有權（如兩造不爭執事項㈧所述），被告就系爭房地即尚未為給付。雖原告以被告曾多次邀請其至系爭房地察看，並曾於108年1月7日寄發存證信函要求其辦理驗屋、過戶之交屋手續，主張被告已通知準備給付之情事，依民法第235條但書規定，應認已提出給付云云。惟按民法第235條但書規定，給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事由，通知債權人以代提出。苟債務人依此規定通知債權人，僅不負給付遲延責任而已，並不生已為給付之效力（最高法院76年度台上字第1461號、86年度台上字第756號判決意旨參照）。準此，被告縱有通知原告準備給付之舉，亦僅發生免除遲延給付之責任，尚不生已為給付之效力。則依上開說明，原告以被告所為之給付不符系爭變更工程之約定，主張被告之給付不合債之本旨，依民法第227條第1項、第256條規定解除系爭買賣契約，即非有據。

㈢被告依民法第256條規定解除系爭買賣契約，是否有據？

1.按債務人於履行期屆至前預示拒絕給付，因其履行之責任尚未發生，自無債務不履行之問題；如係在履行期以後，則其不為給付，即與給付遲延無異，自應依遲延給付之規定處理（最高法院104年度台上字第816號判決意旨參照）。準此，除債務人係以斷然、無轉寰改變餘地之態度，預示將來屆期後將拒絕給付，為免仍要求債權人須待清償期屆至後始得依民法債務不履行之規定行使權利將有失公平，始應將債務人向債權人預示拒絕給付之通知，視為已向債權人拋棄原有期限利益，而應提前對債權人負債務不履行之責任外，債務

人於清償期屆至前，並不生債務不履行之問題。

2.經查，兩造進行交屋前之查驗作業時，被告並未依系爭工程變更申請單之約定變更系爭帷幕門之位置，為兩造所不爭執（如兩造不爭執事項㈡所述）。而關於原告知悉上情後，向被告反應系爭帷幕門之位置不符約定之過程，則有證人廖信連證述：原告有向被告反應帷幕門的位置沒有依照工程變更申請單的內容施作，透過業務部的聯繫，107 年8 月31日時伊、原告、業務部同仁、營造廠同仁、帷幕門的專業廠商都有到系爭房屋進行現勘，伊跟原告說可以變更到她指定的位置，但是變更後的帷幕門會有45公分高的台度，這是第1 個施工方案，原告表示她無法接受上開台度，伊有再跟原告溝通說依系爭房屋的設計，要變更的位置就是會有一個45公分高的台度，請她回去再想想看，如果她同意，伊等可以變更施作，最後原告表示她會回去想想看。現勘之後伊有請帷幕門的專業廠商出具施工圖，希望能夠有圖面之後再跟原告解釋施工內容，伊大概是107 年9 月初拿到施工圖，後來就透過業務部與原告聯繫，最後敲定在107 年10月18日再次與原告碰面，伊再次跟原告解釋施工的內容，原告仍然表示不接受，最後原告有把施工圖收走，但這次會議沒有達成結論。因為原告沒有明確的表示要做還是不做，被告的業務部人員還是有一直持續跟原告聯繫，但大概107 年10月中下旬到11月間伊有聽到業務部同仁轉述說原告還是不能接受這個施工方案，因此伊再次請帷幕門專業施工廠商想有沒有其他施工方案，107 年11月初帷幕門專業施工廠商有再提出第2 個施工方案，方案內容符合原告要求將帷幕門台度降到15公分，但門寬度會從75公分變成61.2公分，伊有圖面後就立即告知業務部同仁與原告聯繫，後來跟原告約妥的時間是107 年11月16日，伊等有把第2 個施工方案跟細節向原告說明，原告當場表示她仍不能接受帷幕門縮小的方案，伊等的施工已經符合工程變更申請單的要求，但是原告不滿意的部分我們也願意再次施工變更，並提出變更方案。原告仍表示不同意，

伊等還是請原告回去考慮看看，最後原告把伊等提供的圖面收走，但會議仍沒有達成結論。上開會議結束後，伊就沒有再與原告碰過面，但業務部的潘心婕、張麗絲有轉述說有持續跟原告聯絡，伊也有請業務部跟原告確認，讓伊等知道工程是否可以施作。大概108 年3 、4 月以後，被告有再請伊與帷幕門專業施工廠商聯繫，看可不可以提出符合原告要求的方案，帷幕門專業施工廠商想了很久，到108 年5 月初左右提出第3 個方案，這次的施工方案都符合原告的要求，也就是帷幕門位置、台度15公分、門扇75公分。在第1 個施工方案時，伊等認為這樣就符合客戶工程變更申請單的要求，根本不知道有第3 個施工方案，且帷幕門專業施工廠商也沒有提供給伊等這個方案，是原告有明確跟說她的位置、台度、門扇都有這樣的要求之後，為了滿足原告的要求，伊等才再次請帷幕門專業施工廠商思考其他施工方案等語（見本院卷第413 至416 頁），以及證人即被告業務行政人員潘心婕證稱：107 年原告來驗屋時，伊聽同事轉述原告有表示帷幕門與她客變的位置不符合，原告表達這件事情之後，曾2 次到現場與被告協商，第1 次時，原告與她的朋友張先生到系爭房屋看現場尺寸情形，原告表示希望依照她的工程變更申請單，將帷幕門調整到她指定的客變位置，當天證人廖信連、營造相關人員有跟原告說明如果要改回原告指定的位置會有點困難，像是門的空間大小可能會縮小之類的，當天沒有達成結論，原告說她要再回去想想。第2 次協商時原告跟張先生有來，除了伊、證人廖信連、業務部童經理及營造廠商均有到場跟原告溝通說明，也有再到系爭房屋討論環境，這次的協商一樣沒有結論，原告表示要再回去想想。之後伊一樣有打電話給原告，想知道原告的想法，但電話幾乎都無法打通，為了避免讓原告覺得我們一直在催她，所以伊沒有留言，但是公司電話都會顯示號碼，後來同事說有接到原告的電話，但因為並不是由伊接到，伊也不清楚她打來講了什麼。伊大概2 、3 天或1 個禮拜會打一次，但是因為是去年的

事情，伊不記得電話是打到哪一天等語（見本院卷第419至420頁）可參。依證人廖信連、潘心婕上開證詞可知，被告於107年8月底接獲原告反應系爭帷幕門之位置不符約定時起，至原告於108年1月14日寄發系爭存證信函之期間內，除與原告到場會勘釐清爭議及與原告開會討論外，並曾提出兩種變更位置之施工方案，雖此兩種施工方案均仍與前述四、㈠兩造所約定系爭帷幕門之設計有部分出入（即第1個施工案將系爭帷幕門台度增高30公分、第2個施工方案將門寬減少約13公分），致兩造始終未能達成施工方案之共識，然被告既仍持續透過業務部人員與原告連繫，欲確認原告之施工意願，更曾於108年1月7日寄發存證信函通知原告繳納貸款差額，並繼續辦理驗屋及過戶交屋事宜（見士林地院卷第90頁存證信函），且於原告兩度拒絕所提之施工方案後，仍有耗費相當時間，繼續尋求可行之第3個施工方案之行為以觀，足認被告於交付系爭房地之清償期前，雖未能與原告達成一致之協商結果，然尚未以斷然、無轉圜改變餘地之態度，拒絕給付系爭房屋或拒絕辦理系爭變更工程，自難認被告已向原告預示拒絕給付而拋棄清償期屆至前之期限利益。

3.原告雖以被告於108年1月25日寄發之存證信函，主張被告拒絕依約辦理系爭變更工程云云。然查，被告上開存證信函係在收受原告108年1月14日表示解除系爭買賣契約之意思「後」所寄發，本即不足以作為原告解除系爭買賣契約「前」，被告即以斷然、無轉圜改變餘地之態度拒絕給付之佐證。且細繹上開存證信函之前後文：「三、台端來函『希望將自一般事務所至陽台帷幕間之門扇設置於自左方數來第二扇窗之位置』，經查前述開窗工程項目，因該門扇位置移動將影響房屋結構，本公司基於結構安全統一之考量無法同意，倘台端仍要求於指定位置開立門扇，開門淨寬在不影響結構安全前提下會縮小，因此本公司亦向台端提出相對應之調整方案，惟仍不受台端同意。…五、台端來函謂本公司未依約履行且已無法改正，因而聲明解除契約，並請求本公司返還

台端已給付之價金云云，殊非有理，本公司歉難同意，特此函覆，並祈請台端仍依契約履行為禱。六、台端應繳納銀行貸款差額為新臺幣279萬元整，並且辦理驗屋及過戶交屋，但台端並未依約前來…」等語（見本院卷第198至200頁）可知，被告寄發上開存證信函之目的係在回覆原告解除契約並不合法，雖提及不能同意變更之原因、提出之施工方案及未獲原告同意之結果，然信尾仍再次催請原告繼續辦理驗屋及過戶交屋程序，足徵被告仍有繼續與原告協商並交付系爭房地之意願，尚難憑此即認被告係斷然、無轉圜改變餘地而拒絕給付系爭房地。

4.原告另以證人即原告友人張宥騰證稱：被告說因為考量到安全結構問題，所以提出2種改良的方案，一種是把門縮小，另一種是考量到門的高度無法調整，要在門前做移動式的墊高設計。11月那次會議有多了一位經理跟伊等一起協商，並且提出前次所述改良後縮小門的設計圖給伊等看，被告一直希望伊等接受這樣的改良方案，但原告表示完全無法接受，兩造想法不同，所以沒有辦法得出結論，伊等就生氣的走了等語（見本院卷第327至328頁），主張被告拒絕依約定進行系爭變更工程云云。然證人張宥騰亦證稱：伊忘記11月之會議結束前，被告有無表示將再聯絡或後續之處理方式，後來原告就是委託律師，伊沒有再經手，該次會議後伊就沒有跟被告接觸了，至於原告有無再跟被告洽談伊並不清楚等語（見本院卷第328頁），可知張宥騰自107年11月會議後至原告寄發系爭存證信函解除系爭買賣契約前之期間內，均未再參與兩造間就系爭帷幕門之協商或討論，即難以其部分參與協商過程之證詞，認定被告於原告解除系爭買賣契約前，係斷然、無轉圜改變餘地而拒絕給付。

5.從而，被告於交付系爭房地之清償期前，雖未能與原告達成一致之協商結果及未能完成系爭變更工程，然其尚非係以斷然、無轉圜改變餘地之態度，拒絕給付系爭房屋或拒絕辦理變更，自難認被告已向原告拋棄清償期屆至前之期限利益，

而令其提前負債務不履行責任。依上開說明，原告主張被告已預示拒絕給付，其得依民法第256 條規定解除系爭買賣契約，亦非有據。

㈣原告於系爭房地之危險移轉前，依民法第359 條規定解除系爭買賣契約，是否有據？

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373 條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第354 條第1 項、第359 條前段定有明文。次按買受人之物之瑕疵擔保請求權，依民法第354條第1項規定，係以買賣標的物於危險移轉時有瑕疵存在為要件。在危險移轉以前，如物之瑕疵，並非不能除去，出賣人亦未確定的拒絕擔保，買受人即不得依民法第359 條前段規定解除契約（最高法院96年度台上字第2498號、86年度台上字第1689號判決意旨參照）。

2.經查，系爭買賣契約之標的物即系爭房地尚未交付，被告亦未移轉系爭房地之所有權與原告（如兩造不爭執事項㈧所述），則縱系爭帷幕門有原告所述未依系爭變更工程施作之物之瑕疵，然被告於原告寄發系爭存證信函前，曾兩度提出不同之施工方案，並持續與原告聯繫相關工程事宜，難認其已斷然、確定的拒絕擔保。且被告於系爭房地交付前，已多次承諾其願意除去前開物之瑕疵，亦即同意將系爭帷幕門以原訂之規格（即台度15公分，寬度75公分）變更至左邊第二扇帷幕窗之位置（見本院卷第57、85至86、470 頁），並提出施工方案圖、結構計算書及結構技師出具之結構安全聲明書為證（見本院卷第79至83、89至102 、499 頁），可見系爭帷幕門之瑕疵於系爭房地交付前，並非不能除去，則揆諸前開說明，原告依民法第359 條前段規定解除系爭買賣契約，仍非有據。

㈤系爭房地有無不能完成興建本大樓之情形？原告依系爭買賣契約第20條第3項約定解除系爭買賣契約，並請求被告賠償違約金702萬7500元，是否有據？

1.系爭買賣契約第20條第3項約定：「乙方（即被告）如逾本約第15條之開工、完工期限達3個月以上，或不能完成興建本大樓或逾期未理清產權糾紛者，經甲方（即原告）催告仍未依該通知期限履行者，甲方得解除本契約，乙方除應將甲方已繳總價款全部返還外，並應賠償房地總價款百分之15之違約金」（見士林地院卷第50頁），可見上開條文係就「被告未遵期開工」、「未遵期完工」、「不能完成興建大樓」、「逾期理清產權」等違約情形所為之約定。又所謂大樓是否興建完成，參照依系爭買賣契約第12條約定：「本大樓悉依主管機關核准（如附件六）之設計圖說及甲乙雙方約定之建材與設備（附件四）建造施工，並以主管機關核發之使用執照為合格驗收之標準…」等語（見士林地院卷第43至44頁），應係以主管機關核發之使用執照為據。

2.經查，系爭房屋所坐落大樓已於106年11月27日取得使用執照，既為原告所是認（如兩造不爭執事項㈥所述），自難認系爭買賣契約有何不能完成興建大樓，進而該當系爭買賣契約第20條第3項約定之情形。雖原告另主張前開條文之「不能完成興建大樓」應依消費者保護法第11條第2項規定為有利消費者之解釋，包含「未能完成系爭房屋內系爭變更工程」之情形云云，惟按定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋，固為消費者保護法第11條第2項明定，然此係指在定型化條款有疑義時，始為有利消費者之解釋，尚非謂凡定型化契約之條款均應依消費者認為對其有利之意見為解釋。換言之，定型化契約條款之解釋如無疑義者，即無上開條文之適用。又解釋契約，固須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86年度台上字第1168號判決意旨參照）。系爭買賣契

約第20條第3項所謂不能完成興建大樓等語，文義甚屬明確，而「大樓」與「個別房屋」之用語更係明顯有別，依一般消費者之認知，並無疑義，自無另行援引消費者保護法第11條第2項規定而為有利消費者解釋之必要。則原告主張其得依前開條文解除系爭買賣契約，並請求被告賠償違約金702萬7500元，同屬無據。

五、綜上所述，被告就系爭房地尚未為給付，且無以斷然、無轉圜改變餘地之態度拒絕給付，亦未在危險移轉以前確定的拒絕擔保，系爭房地所在之大樓復無不能完成興建之情形，原告依民法第227條第1項、第256條、第359條規定或系爭買賣契約第20條第3項約定解除系爭買賣契約，並依民法第259條第2款規定請求被告返還其已給付之價金1360萬元，均屬無據。又系爭買賣契約既無給付不能或不能完成興建大樓之情，原告另依民法第226條第1項規定、系爭買賣契約第20條第3項約定，請求被告賠償其所受租屋費用損害19萬2000元及違約金702萬7500元，亦非法所許。從而，原告訴請確認吳亭瑩與被告間於103年6月23日所簽訂且由其繼受之系爭買賣契約之買賣關係自始不存在，並依民法第259條第2款、第226條第1項規定及系爭買賣契約第20條第3項約定，請求被告給付2081萬9500元本息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，則被告另聲請傳喚證人張麗絲到庭作證，欲證明其並無拒絕辦理系爭變更工程之事實，經核即無必要，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後亦均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　11　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　陳智暉

法　官　林柔孜

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　　3　　月　　12　　日

書記官　王琪雯

附表：

編號	本金（新臺幣）	利息起算日
1	30萬元	103年6月23日
2	439萬元	103年6月23日
3	235萬元	104年1月12日
4	93萬7000元	104年8月23日
5	93萬7000元	105年4月18日
6	93萬7000元	105年7月11日
7	93萬7000元	105年12月20日
8	93萬7000元	106年5月31日
9	93萬7000元	106年8月31日
10	93萬8000元	106年12月22日
11	19萬2000元	108年1月16日

（續上頁）

12	702 萬7500元	108年4月3日
總計	2081萬9500元	