

臺灣花蓮地方法院民事判決

106年度訴字第308號

原告 鄭君如

即反訴被告

訴訟代理人 魏辰州律師

被告 巨禾建設有限公司

即反訴原告

法定代理人 陳毅夫

訴訟代理人 簡燦賢律師

林怡君律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國108年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣參佰伍拾柒萬元，及自民國106年10月3日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

本判決第三項於反訴原告以新臺幣壹佰壹拾玖萬元為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣參佰伍拾柒萬元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序事項：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴、反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標

01 的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法
02 律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標
03 的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間
04 有牽連關係。本件原告主張被告應返還已給付之買賣價金，
05 被告即反訴原告則主張原告即反訴被告應給付剩餘之買賣價
06 金，遂於本訴言詞辯論終結前提起反訴，核雙方所主張之權
07 利，係基於同一事件所衍生之爭執，兩訴言詞辯論之資料可
08 相互利用，且對於當事人間紛爭之一次解決及訴訟經濟有利
09 ，亦無不得提起反訴之情形，合於首揭規定，應予准許。

10 乙、實體事項：

11 壹、本訴部分：

12 一、原告主張：

13 (一)、原告向被告買受坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地上「
14 禾美館」房屋編號C棟4樓預售屋1戶（下稱系爭房屋），兩
15 造於民國105年12月15日簽訂「禾美館房、土（預定）買賣
16 契約書」（下稱系爭契約），約定買賣總價新臺幣（下同）
17 420萬元，原告已給付訂金21萬元、簽約金及開工款42萬元
18 、變更工程款141,730元，合計771,730元。又系爭契約乃被
19 告為與多數消費者訂立同類契約而預先擬定之契約條款作為
20 契約內容，依消費者保護法（下稱消保法）第2條第7款前段
21 、第9款規定，應屬定型化契約。系爭契約第11條第1項、第
22 2項約定：「一、本預定房屋之建築工程應在104年8月11日
23 開工，自開工日起算至106年4月30日止完成主建物、附屬建
24 物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機關核發使用
25 執照日為完工日…。二、賣方如逾前項期限未開工或未取得
26 使用執照者，每逾1日應按買方已繳房地價款萬分之二單利
27 計算遲延利息予買方；若逾期3個月仍未開工或未取得使用
28 執照，雙方同意依違約之處罰規定辦理」，系爭契約第25條
29 第1、2項約定：「一、賣方違反…開工及取得使用執照期限
30 …之規定者，即為賣方違約，買方得依法解除本契約。二、
31 解約時賣方除應將買方已繳之房地價款退還予買方，如有遲

延利息應一併退還，並應同時賠償房屋總價最多15%之違約金，但該賠償之金額超過已繳價款者，賣方應退回賠償金額其餘之已繳價款」。系爭契約第11條第2項關於賣方逾期未開工或未取得使用執照應給付買方「已繳房地價款依萬分之二單利計算遲延利息」之約定，低於預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第2項應按「已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息」之規定，依消保法第17條第1、2、5項規定，本件關於賣方逾期未開工或未取得使用執照應給付買方之遲延利息，應適用前開預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第2項規定計算。依約被告應於106年4月30日完成系爭房屋之主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得建築主管機關所核發之使用執照，然被告迄本件起訴為止，仍未取得使用執照。原告依系爭契約第25條第1項約定解除系爭契約，就此原告已於106年8月5日寄發存證信函予被告。再依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第2項規定，請求被告給付自106年5月1日起至106年8月4日止，按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息30,240元（計算式： $630,000 \times 5/10000 \times 96 = 30,240$ ）；另依系爭契約第25條第2項約定，請求返還已繳房地價款63萬元，及按房屋總價15%計算之違約金63萬元；暨依系爭契約第25條第2項、民法第259條第1款、第260條規定，請求返還原告已給付之變更工程款141,730元，共計1,431,970元。

(二)、對被告抗辯所為之陳述：原告於106年3月13日即已依被告製作之客戶變更工程圖說及明細，將客戶變更工程費141,730元存入被告帳戶，可證兩造於106年3月13日前即已確認客戶變更工程內容，否則被告如何繪製客戶變更工程圖說及製作明細、計算變更工程費用並請求原告支付。再觀諸被告所申請變更建造執照內容，與系爭房屋即C棟4樓相關者，僅「原4樓面積 64.93m^2 變更後為 64.83m^2 減 0.1m^2 」及「原4樓陽台面積 8.46m^2 變更後為 7.89m^2 減 0.57m^2 」等部分，此部分變更

除C棟4樓外，C棟全棟1至5樓部分均有變更，可見系爭房屋建造執照變更與原告客戶變更工程無涉。又兩造間就系爭房屋客戶變更工程之約定，僅止於室內臥室2部分隔間牆拆除及室內水電線路之配置，與變更建造執照所載面積變更毫無關聯。系爭房屋延至106年8月16日始取得使用執照，係因被告工程控管不當，否則何以於106年3月21日尚須申請全棟房屋1樓至5樓之建造執照變更。原告依系爭契約第25條第1項約定解除系爭契約，是合法行使權利，難謂有何顯失公平或違反誠信之處。

(三)、為此，原告爰依系爭契約第11條約定、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第12條第2項規定，請求被告給付自106年5月1日起至106年8月4日止，按已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息30,240元；依系爭契約第25條第2項約定，請求返還已繳房地價款63萬元，及按房屋總價15%計算之違約金63萬元；暨依系爭契約第25條第2項、民法第259條第1款、第260條規定，請求返還原告已給付之變更工程款141,730元。並聲明：1.被告應給付原告1,431,970元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，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：依系爭契約第11條第1項但書規定，因其他非可歸責於賣方之事由發生時，就其影響期間，被告不負遲延責任。本件依原施工進度，本可在期限內取得使用執照，原告卻在系爭房屋已完工後申請使用執照之際，於106年3月20日提出另委託設計師繪製之變更設計圖予被告工地主任林子騏，要求被告將已完成之結果拆除並依該變更設計圖施工，使原告反需重行向主管機關申請建照執照變更等程序，並需待變更之建照執照獲准、施工變更設計之工程後，始能辦理使用執照之申請，被告銷售人員有將上情告知原告，原告知悉並同意後，始進行變更設計之相關程序。被告獲知原告要求變更設計時，隔日（106年3月21日）即向花蓮縣政府建管科申請變更建照執照，於106年3月29日獲核准變更後，被告便

立即拆除已完工之施作結果，並依該變更設計圖施作（即將原本臥室牆面打除，移動廁所管線，新增排油煙管、抽油煙管、冷水出水管等廚房管路），待變更設計內容完工後，再重行申請門牌編釘、雨污水分流管線竣工查驗、建築物附設停車空間會勘、申報並繳納營建工程空氣污染防治費、未損（妨）壞公共設施證明書等文件，完成後再向主管機關申請使用執照，過程中毫無懈怠，於106年8月16日取得使用執照。是本件使用執照之延後取得，乃係因原告事後變更設計所致，非可歸責被告之事由，被告自無須就使用執照延後取得之情負責。此外，依民法第359條但書規定，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，原告於106年3月底提出大幅變更系爭房屋設計之要求，已使系爭房屋特定為原告所需之物，若原告主張解除系爭契約，被告難以再行銷售系爭房屋、損害巨大，原告自不得主張解除系爭契約，原告在106年3月底提出變更設計之要求且已瞭解因此將延後使用執照取得，仍欲變更設計，待被告全部施作完成後，申請使用執照期間，逕行解除系爭契約並提起本件訴訟，實有違誠信。依系爭契約第12條第5項約定：「因買方房屋變更設計，以致本房屋進度落後時，買方應以本戶賣方通知交屋日為準，不得以變更部分未完成而拒絕交屋或要求賣方任何補償」，原告106年3月間客戶變更工程，使系爭房屋申請使用執照、交屋等進度落後，依系爭契約第12條第5項約定，原告不得向被告請求任何補償。系爭房屋雖於106年8月16日取得使用執照，然申請變更建造執照花費9日、被告就變更工程部分需進行打除、重新施作，更須花費超出2週時間，是被告並未逾系爭契約第11條第2項約定之3個月，原告亦不得主張解除系爭契約等語，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，請准宣告免為假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告主張：系爭房屋買賣總價款為420萬元，反訴被告迄今僅給付訂金21萬元、簽約金及開工款42萬元，尚有357

萬元未給付。依系爭契約第7條約定，反訴被告應於反訴原告通知繳款後7日內繳納，反訴原告領取系爭房屋使用執照後，即以存證信函通知反訴被告履行系爭契約，然未獲反訴原告回應、付款，爰依民法第367條規定、系爭契約約定，請求反訴被告給付剩餘買賣價款357萬元。並聲明：1.反訴被告應給付反訴原告357萬元，及自反訴起訴狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告則以：系爭房屋延至106年8月16日始取得使用執照，較系爭契約第11條第1項約定遲延近4個月，其原因乃反訴原告工程控管不當，與反訴被告無涉。反訴被告既已解除系爭契約，自無需再給付剩餘買賣價金予反訴原告等語，資為抗辯。並聲明：1.反訴原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執之事項（本院卷第114-115頁）：

一、原告於105年12月15日與被告就禾美館房屋編號C棟4樓房屋1戶，以買賣價金420萬元（包含土地、房屋價款），簽訂房屋、土地（預定）買賣契約書（即系爭契約）。原告已給付被告訂金21萬元、簽約金及開工款42萬元。

二、原告曾提出房屋變更設計（如卷20-22頁），經被告同意變更，變更工程價款為141,730元，原告於106年3月13日將變更工程款141,730元匯至被告帳戶。

三、本件建案於106年3月21日申請第1次建照執照變更，核准日期為106年3月29日。

四、本件建案於106年7月4日竣工並申請使用執照、於106年8月16日領取使用執照。

五、原告於106年8月5日以花蓮國安郵局第331號存證信函，通知被告解除系爭預售屋契約，該函於106年8月7日送達被告。

六、被告於106年8月22日以花蓮府前路郵局第148號存證信函，通知原告已領得使用執照乙事，請原告於文到7日內須履行契約，該函於106年8月24日送達原告。

肆、得心證之理由：

一、本訴部分：

本件兩造爭執之點在於：(一)原告主張依系爭契約第11條、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項、壹、第12條第2項規定，請求被告給付自106年5月1日起至106年8月4日止，按已繳房地價款63萬元、每日萬分之五單利計算遲延利息30,240元，有無理由？(二)原告主張依系爭契約第25條第1項約定，解除與被告間之系爭預售屋契約，有無理由？(三)原告主張依系爭契約第25條第2項約定，請求被告返還已繳房地價款63萬元，及按買賣總價15%計算之違約金63萬元，有無理由？(四)原告主張依系爭契約第25條第2項約定、民法第259條第1款、第260條規定，請求返還變更工程款141,730元，有無理由？茲分述如下：

(一)、原告主張依系爭契約第11條、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項、壹、第12條第2項規定，請求被告按已繳房屋價款，給付原告每日萬分之五單利計算之遲延利息，共30,240元，為無理由：

1. 依系爭契約第11條約定（開工及取得使用執照）：「一、本預定房屋之建築工程應在104年8月11日開工，自開工日起算至106年4月30日止完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並以建築主管機關核發使用執照日為完工日，但有下列情事之一者，賣方不負遲延竣工之責：(一)因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。二、賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按賣方已繳房地價款萬分之二單利計算遲延利息予買方；若逾期3個月仍未開工或未取得使用執照，雙方同意依違約之處罰規定辦理」；預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項、壹、第12條第2項規定：「賣方如逾前項期限未開工或未取得使用執照者，每逾1日應按賣方已繳房地價款萬分之五單利計算遲延利息予買方」；又系爭契約第12條約定（建築設計變更之處理）：「三、…工程變更若為追加帳款

時，買方應於追加減帳簽認日起10日內一次繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工…。五、因買方房屋變更設計，以致本房屋進度落後時，買方應以本戶賣方通知交屋日為準，不得以變更部分未完成而拒絕交屋或要求賣方任何補償」，有系爭契約附卷可查（見卷第7-19頁）。由上可知，兩造固約定系爭房屋原則上以核發使用執照日為完工日、且應於106年4月30日前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，然亦約定因「不可歸責於賣方之事由」所致者，賣方不負遲延竣工之責任；且於買方房屋變更設計致房屋進度落後時，買方應以賣方通知交屋日為準。

2. 原告主張系爭房屋使用執照至106年8月16日始核發，故依系爭契約第11條、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項、壹、第12條第2項，被告應給付遲延利息予原告；惟被告抗辯，原告於106年3月間提出客戶變更工程，導致須重新申請變更建照執照，會影響施工時間及延後取得使用執照，此乃不可歸責於賣方之事由，故被告就此不負遲延竣工之責任，況本件有系爭契約第12條約定之情形，被告更無須因買方變更設計所致進度落後負賠償責任等語。經查，原告曾提出房屋變更設計（如卷第20-22頁），經被告同意變更，變更工程價款為141,730元，原告於106年3月13日將變更工程款141,730元匯至被告帳戶之事實，業認定如前，而證人林子騏即系爭房屋工地主任到庭結證稱：「（問：是否有印象原告是何時提出該變更設計圖？）提出時間相當早，但實際收到設計圖是在106年3月」、「（問：原告交付上開變更設計圖時，你有無告訴原告使用執照會因此延後取得？）有」、「（問：原告聽聞後是否仍繼續進行客戶變更工程？）是」、「（問：上開變更設計實際上需要花費的施作時間為何？）實際上整個評估起來至少要一個半月」等語（見卷第86-87頁）；證人譚渭川即系爭房屋建築執照繪圖設計師亦到庭結證稱：「（問：C4變更設計部分，是否需要辦理建造執

照變更？）每一棟原本是規劃住宅，一棟一戶，每一棟都需要一張建造執照，後來建商可能需求有變動，就變更為華廈公寓，那時建商有拿圖來讓我們變更設計，每一層變成一戶一定要變更設計，另外C4本來規劃是每一層有三間套房，但C4變更把兩間房間打掉變成客廳及餐廳，並將一個廁所拿掉變成廚房，這個變動比較大，一定要辦理變更設計，另外住宅變華廈也需要辦理變更設計，這兩個部分都需要變更設計」、「（問：依照你的經驗，變更設計圖出來到辦理建築執照變更之過程，通常需要多少時間辦理？）大概一個月，最快大概兩個禮拜，我們事務所作業很快，但是經過縣政府需要比較多時間」、「（問：一般房屋使用執照之聲請，是否必須等到建築執照變更核准後才可以進行？）是，使用執照是要等到建築執照核發後，並現場完工驗收之後才會核發，華廈的驗收比較複雜」等語（見卷第97-98頁），由上可知，系爭房屋即C棟4樓之客戶變更工程，確實需要辦理建造執照變更，而因原告提出客戶變更工程所生變更設計圖、聲請建造執照、變更工程施工所需之時間，導致系爭房屋遲延竣工，均難謂係可歸責於賣方即被告之事由，是以，因原告客戶變更工程所導致工程進度延後，自無法要求被告對此負遲延責任。查本件建案最後是於106年7月4日竣工、並於106年8月16日領取使用執照，有系爭房屋使用執照在卷可佐（見卷第42頁），亦即系爭房屋在原約定完工日期（即106年4月30日）後約2個月（即106年7月4日）竣工並申請使用執照，實際取得使用執照之日期（即106年8月16日）僅較原先約定日期（即106年4月30日）遲延3個半月，本件原告既提出前開變更工程，則依證人所述重新申請建造執照約1個月、變更工程施工至少1個半月之時間，另繪製變更設計圖、竣工後等待驗收之時間亦應計入，則系爭房屋完工期限，自應加計上開非可歸責於被告之期間，始為合理。被告最後僅較原約定時間晚約2個月竣工、延遲3個半月取得使用執照，參以上證人所述所需工期，再加計繪製變更設計圖、竣工後申請

01 驗收等時間，被告稱其遲延日數乃係因原告變更工程而遲延
02 之故，並無不合理之處，堪認該遲延日數屬原告客戶變更工
03 程所影響之時間，此部分遲延不可歸責於被告，自難要求被
04 告依系爭契約第11條、預售屋買賣定型化契約應記載及不得
05 記載事項，負擔遲延責任。況且，系爭契約第12條第5項復
06 約定，若係因買方房屋變更設計，以致本房屋進度落後時，
07 買方應以賣方通知交屋日為準，益徵原告在自身提出變更工
08 程需求之情形下，仍要求被告應以106年4月30日為完工日，
09 應屬無據。準此，原告主張依系爭契約第11條、預售屋買賣
10 定型化契約應記載及不得記載事項、壹、第12條第2項規定
11 ，請求被告按已繳房屋價款，給付原告每日萬分之五單利計
12 算之遲延利息，共計30,240元，為無理由。

13 (二)、原告不得依系爭契約第25條第1項約定解除系爭契約，故原
14 告主張其解除契約後，得依系爭契約第25條第2項約定、民
15 法第259、260條規定，請求被告返還已給付之價金63萬元、
16 變更工程款141,730元，並賠付違約金63萬元，均無理由：
17 依系爭契約第25條約定（違約之處罰）：「一、賣方違反
18 …『開工及取得使用執照期限』…之規定者，即為賣方違約
19 ，買方得依法解除本契約。二、解約時賣方除應將買方已繳
20 之房地價款退還予買方，如有遲延利息應一併退還，並應同
21 時賠償房地總價最多15%之違約金，但該賠償之金額超過已
22 繳價款者，賣方應退回賠償金額其餘之已繳價款」。經查，
23 被告並未違反系爭契約第11條開工及取得使用執照期限之約
24 定，業認定如前，是原告主張依系爭契約第25條第1項約定
25 解除系爭契約，為無理由。更何況，原告提出客戶變更工程
26 後，被告已將系爭房屋依原告個人需求進行重大變更，原告
27 於因其主張變更工程而延長之施工期間內，主張解除系爭契
28 約，確有違誠信原則。準此，被告並無違反系爭契約第11條
29 開工及取得使用執照期限之約定，原告自不得依系爭契約第
30 25條第1項約定解除系爭契約，則原告主張解除契約後，被
31 告應依系爭契約第2項、民法第259、260條，返還已給付之

01 價金63萬元及變更工程款141,730元，並賠付違約金63萬元
02 云云，均屬無據，應予駁回。

03 二、反訴部分：

04 本件兩造爭執之點在於：反訴原告依民法第367條規定、系
05 爭契約第6、7條約定，向反訴被告請求給付買賣價金357萬
06 元，有無理由？茲判斷如下：

07 按買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務
08 ，民法第367條定有明文。又依系爭契約第6條約定（契約總
09 價）：「本契約總價為420萬元」；系爭契約第7條約定（付
10 款條件及方式）：「買方應…於接獲賣方通知或以書面繳款
11 通知單7日內自行向賣方指定之繳款地點或銀行專戶…，以
12 現金或即期支票一次繳清各期款項」。經查，系爭契約約定
13 買賣總價為420萬元，反訴被告已給付反訴原告訂金21萬元
14 、簽約金及開工款42萬元，為兩造所不爭執，是反訴被告尚
15 餘買賣價金357萬元未給付，反訴原告於領取使用執照後6日
16 （即106年8月22日），以存證信函通知反訴被告於文到後7
17 日內履行系爭契約，反訴被告迄今仍尚未給付反訴原告上開
18 剩餘買賣價金357萬元，從而，反訴原告依系爭契約及民法
19 第367條規定，請求反訴被告支付系爭剩餘買賣價金357萬元
20 ，為有理由，應予准許。反訴被告固辯稱其已解除系爭契約
21 而無付款義務云云，惟反訴被告不得依系爭契約第25條第1項
22 約定主張解除契約，業如前述，是反訴被告自不得以已解除
23 契約為辯，拒付尾款。

24 伍、綜上所述，本訴部分，原告依系爭契約第11條、預售屋買賣
25 定型化契約應記載及不得記載事項、壹、第12條第2項規定
26 ，請求被告給付自106年5月1日起至106年8月4日止，按已繳
27 房地價款63萬元、每日萬分之五單利計算遲延利息30,240元
28 ；依系爭契約第25條第1項約定，主張解除與被告間之系爭
29 契約，並依系爭契約第25條第2項約定、民法第259條第1款
30 、第260條規定，請求被告返還已繳房地價款63萬元、變更
31 工程款141,730元，及按買賣總價15%計算之違約金63萬元

01 ，為無理由，應予駁回。反訴部分，反訴原告依系爭契約第
02 6、7條約定、民法第367條規定，請求反訴被告給付357萬元
03 ，及自民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌日（即106年10月3
04 日，見卷第39頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，
05 為有理由，應予准許。

06 陸、本訴部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行部分，因訴之
07 駁回而失所依據，不予准許。至反訴部分，兩造均陳明願供
08 擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核均合於法律規定
09 ，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

10 柒、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證
11 據，核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

12 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

13 中 華 民 國 108 年 1 月 31 日

14 民事庭 審判長法官 林恒祺

15 法官 鍾志雄

16 法官 簡廷涓

17 上列為正本係照原本作成。

18 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
19 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 10日內補提上訴理由書（須按他造當事人之人數附繕本）。

21 中 華 民 國 108 年 1 月 31 日

22 書記官 李如茵