

臺灣雲林地方法院民事判決

107年度訴字第538號

原告 鍾寂珠
訴訟代理人 林再輝律師
被告 鼎勝開發建設股份有限公司
法定代理人 劉科里
訴訟代理人 張藝騰律師
姚亞儒律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，經本院於民國108年4月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰肆拾捌萬元，及自民國一〇七年十一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣肆拾玖萬肆仟元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣壹佰肆拾捌萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

(一)、原告於民國106年8月21日以總價新臺幣（下同）900萬元向被告購買坐落雲林縣○○鄉○○段○○○○○○○號土地及其上預售屋（下稱系爭房屋，與土地部分合稱系爭房地），原告並依約於107年6月4日付訖第九期「使用執照完成」之階段款項，合計前幾期之款項，原告已給付276萬元。惟系爭房屋使用執照完成後，原告發現原先在系爭房屋前的電線杆多了高壓電線及兩顆大電桶等嫌惡設施，要求被告移除。被告不加以理會，於107年7月20日以員林南門郵局第131號存證信函通知原告辦理貸款事宜，原告於同年7月26日以崙背郵局第50號存證信函回覆被告，先處理系爭房屋前之高壓電線及電桶等嫌惡設備，再辦理貸款事宜，但被告拒不處理。兩造於同年8月17日就上開買賣爭執假雲林縣崙背鄉調解委員會進行調解，調解時原告提議如被告不移除前述之高壓

01 電線及電桶，就解除契約，被告當場不置可否，待同年9月
02 11日被告以員林中正路第266號存證信函通知原告「本公司
03 願依所請，特以本存證信函為解除契約之意思表示，通知台
04 端貴我間就坐落雲林縣○○鄉○○段○○○○○○○號之房地買
05 賣契約自文到之日起解除。」，是故系爭房地買賣契約業經
06 兩造以「合意解除」之方式解除契約。

07 (二)、本件原告已分期給付系爭房地買賣價金共276萬元予被告，
08 系爭房地買賣契約既經兩造合意解除契約，依民法第179條
09 後段之規定，被告自應悉數返還所受領之價金276萬元予原
10 告。惟被告於上開員林中正路第266號存證信函中，竟任意
11 扣款，主張扣電梯施作費用及購地費用計117萬元及定金31
12 萬元，共148萬元，僅願退還原告128萬元，原告不同意扣
13 款，於107年9月17日以崙背郵局第163號存證信函要求被
14 告全數退還276萬元，被告不從，復於同年10月3日以員林
15 三橋郵局第163號存證信函通知原告前去領取128萬元，原
16 告收文後，於同年月11日再次發函表示退還金額有誤，應返
17 還276萬元，被告猶不加以理會，將該128萬元以原告受領遲
18 延為由，逕提存於法院。

19 (三)、本件系爭房地之買賣契約既經合意解除，已不生違約之問題
20 ，兩造復未就沒收定金及損害賠償有所約定，被告即不得單
21 方面要求沒收定金，及請求損害賠償。

22 (四)、本件兩造合意解除契約，本無履約之問題，即無給付不能之
23 情形，即使原約存在時期，原告未即時辦理貸款，亦非給付
24 不能，並無民法第249條第2款之適用。再者原告購買之系
25 爭房屋原無約定施作電梯，被告完成之系爭房屋亦無電梯，
26 何來施作電梯之損失；另被告額外購買之土地，被告並未移
27 轉給原告，被告並未受有任何損失。則被告主張扣款148萬
28 元並無理由，應返還予原告，爰依民法第179條後段之規定
29 ，提起本件訴訟。

30 (五)、對被告抗辯所為之陳述：

31 1、依民法第156條規定，對話為要約者，非立時承諾，即失其

拘束力。所謂立時應依社會上一般觀念決定之，非謂迅速、間不容髮之短期間也。兩造於107年8月17日在雲林縣崙背鄉調解委員會調解時，原告提議解除契約，係讓被告回去考慮再答覆，故被告才會在不到一個月的時間內，於同年9月11日發函給原告，表示同意原告所請，雙方解除契約，被告所為之承諾，依社會上一般觀念尚屬「立時」，當被告同意解約之承諾到達原告時，雙方合意解約之意思表示即合致而成立生效。則依最高法院72年度臺上字第3676號判決意旨，系爭房地之買賣契約既經兩造合意解除，被告自不得再依民法260條規定，請求損害賠償。

2、退一步言之，倘認被告同年9月11日存證信函之內容為新要約，依原告在9月17日的回函真實意思，原告是同意解除契約，但不同意扣款，就合意解約部分已然意思表示合致，扣款部分未合致。申言之，被告9月11日存證信函內容主要為二個意思，一為同意解除契約，二為核退128萬元。必須先合意解除契約，才會發生是否核退價金及退多少價金的問題，兩者法效意思不同，被告亦非以退128萬元作為解約的條件，故應分別成立新要約，即兩造就合意解除契約之意思已確實合致，並發生解約效力，而後才產生退還價金之爭議。

3、倘兩造間非合意解除契約，則何以被告要提存法院128萬元？又何以系爭房地被告在107年9月30日以相同條件出賣予許姓第三人，並已於同年11月12日完成移轉所有權登記。退萬步言，如若兩造間系爭房地契約仍存在，被告顯然已陷於嗣後主觀給付不能的狀態，原告特此依民法256條之規定，以本訴狀繕本送達為解除契約之意思表示。原告並保留加倍返還定金及債務不履行之損害賠償請求權。

4、本件依據台灣電力股份有限公司雲林區營業處108年3月25日雲林字第1081652001號函所示，系爭房屋前之電線確為1萬1400V高壓線路，是以該高壓線路及電桶的存在，依一般交易觀念可知足以造成住戶居住使用上心理的不安，減少房屋的交易價值，為房屋的瑕疵，而該瑕疵係於兩造間系爭房

地買賣契約成立後始存在，依最高法院 98 年臺上字第 1691 號判決意旨，原告自得要求被告補正改善，在被告補正改善之前，原告得行使同時履行抗辯，拒絕辦理銀行貸款事宜以給付系爭房地之期款。是故原告並未有被告所主張應負之給付遲延債務不履行責任。

5、被告民事答辯(二)狀主張兩造為協議解除契約，與原告之主張相同。又兩造既為合意解除系爭房地買賣契約，即不生違約之問題。兩造復未就沒收定金及損害賠償有所約定，而民法 249 條第 2 款及民法第 260 條之規定，在合意解除契約的情形，並不適用，故被告單方面要求沒收定金，及請求損害賠償即無理由。

6、本件退萬步言，即或原告應負給付遲延之責任（假設語氣），被告所舉之 96 萬元所失利益，與原告間之遲延責任亦欠缺因果關係，而該 96 萬元是否包含成本並不明確，欠缺客觀之確定性，亦難謂被告之主張可採。

(六)、並聲明：被告應給付原告 148 萬元及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之 5 計算之利息；請准假執行宣告。

二、被告則以：

(一)、依原告之崙背郵局第 65 號存證信函說明攔第四項所載：「在 8 月 17 日在公所調解會中，因已逾 40 日台端一直未處理電桶的遷移，為了不為難台端才建議，若無法處理就解約，是有條件的解約，並非台端斷章取義所言是本人要片面解除契約…」等語，堪認於雲林縣崙背鄉調解委員會調解當日，原告究係口頭表示附條件解除契約，抑或合意解除契約之要約表示，實有疑義；縱認屬合意解除契約之要約，然被告未立時承諾上開要約內容，依民法第 156 條規定，原告前開合意解除契約之要約，即失其拘束力。

(二)、另被告以員林中正路郵局第 266 號存證信函通知原告解除契約之真意，乃因原告違約構成遲延給付，遂依民法第 249 條第 1 項第 2 款、第 254 條、第 260 條、第 334 條等規定，單

方解除契約並扣款，且原告收到上開存證信函後，嗣於107年9月17日以崙背郵局第60號存證信函通知被告：「主旨：台端將他處的高壓電線及電桶等嫌惡設施，遷移至本人所購屋前，致使本人財產蒙受重大損失，生命 safety 受到威脅。至今已逾三個多月，台端都不處理，影響履約的責任在台端，本人並無違約之處，沒理由扣款，因此解約時應將本人所繳新台幣276萬元全數退還，請查照。」等情，以此存證信函指謫被告違約在先，否認有何可歸責於原告之違約事由，亦認兩造未有任何合意解除契約之意思表示合致情事存在。縱認兩造有合意解除系爭房地契約，依民法第260條規定，原告仍有損害賠償責任。

(三)、依被告之員林中正路第266號存證信函之說明欄第一項所載：「…台端於107年6月4日付訖第九期『使用執照完成』之階段款項後，經本公司一再促請，甚於107年7月20日以員林南門郵局第131號存證信函通知台端應於文到十日內備妥文件洽本公司辦理貸款或以現款繳清預定貸款金額，然自107年7月23日送達迄今，已逾月餘之相當期間，台端無正當理由拒不辦理貸款或現款繳清，甚於107年8月17日崙背鄉調解委員會調解程序中逕自片面表示欲解除契約，顯見台端已無心繼續履約，本公司願依所請，特以本存證信函為解除契約之意思表示…」等語，該說明欄第一項已明確表示因原告違約遲延給付，遂以該存證信函為單方解除契約之意思表示。再觀諸前開存證信函內容之前後文，亦無記載原告有為合意解除契約之要約表示或被告同意合意解除契約等情，是原告僅載取說明欄第一項內所載「本公司願依所請」部分文字，任意推解致失真意，難認兩造間已有合意解除契約之意思表示一致。

(四)、又所謂「嫌惡設施」乃不動產交易實務中所產生之名詞，要屬不確定概念，並無法定之範圍或明確之定義，而依民法第354條規定「物之瑕疵擔保責任」，於不動產房屋交易中，應係指房屋本身有物理上之缺陷，導致通常效用減少或滅失

，而有通常效用之瑕疵；且通常效用如減少或滅失，則其交易價值亦經常因而減少或滅失，導致同時發生價值之瑕疵，而保證品質瑕疵，係指房屋本身欠缺出賣人所保證品質而言，故系爭房地周遭縱有嫌惡設施，因非系爭房地本身之物理上缺陷，難認屬於系爭房屋本身之瑕疵；況系爭房地之買賣契約未約定該房屋前不能有高壓電線、電桶，亦未約定被告對此應負移除之契約責任，是以被告對此應無須負排除之責，原告亦不得以被告未排除該高壓電線及電桶為由，拒絕依約辦理貸款事宜。

(五)、原告於收到被告之員林南門郵局第131號存證信函通知後，逾期未與被告接洽，應視為無貸款需求，則依系爭房地買賣契約第七條約定，原告應於收到前開存證信函之日起15天內以現款給付，其竟遲延給付，則被告於107年9月11日以員林中正路郵局第266號存證信函通知原告解除契約之真意，係依民法第254條規定單方解除契約，且於法有據。

(六)、系爭房地買賣契約既經被告依民法第254條規定解除契約，且不影响被告因原告遲延所生損害賠償之請求，是被告得請求如下損害賠償：

1、因原告未依約辦理貸款或以現款給付剩餘價款，則系爭房地買賣契約之不能履行，顯屬可歸責於原告，依民法第249條第1項第2款規定，被告自得沒收土地買賣訂金15萬元、系爭房屋之買賣訂金16萬元，共計31萬元。

2、依108年1月17日言詞辯論期日所庭呈之系爭房屋平面圖所示，系爭房屋之原先設計有電梯，因原告訂約後才變更設計沒有電梯，如今原告無故不履約，導致系爭房屋無法以有電梯之價格販售，而同一建案配有電梯設計之房屋售價為996萬元，扣除系爭房地售價900萬元之差額為96萬元，而每部電梯之成本價為52萬元，電梯牆面石材成本費用為6萬元，則有電梯設計之房屋販售利潤為38萬元（計算式：96萬元－52萬元－6萬元＝38萬元），原告對此所失利益應負擔損害賠償責任。

01 3、系爭房地之買賣契約經被告解除後，雖經被告以900萬元賣
02 予第三人，然而被告為此另委託仲介銷售人員辦理，並因此
03 支付27萬元之佣金，屬因解除契約所生之損害賠償範圍。

04 4、依系爭房屋買賣契約第六條之規定「…甲方若未依約按期繳
05 付時，其逾期部分甲方願加付滯納金每日按萬分之貳單利計
06 算之，並於補繳逾期款時一併繳清。」等語，原告自被告於
07 107年7月20日以存證信函通知依約繳納剩款餘買賣價時起
08 ，至被告於107年9月11日以存證信函解除契約之日止，已
09 逾期53日，原告依約應繳納滯納金63,600元（計算式：600
10 萬元×2/10,000×53=63,600元）。

11 5、綜上，被告得向原告請求損害賠償共計1,023,600元（計算
12 式：31萬元+38萬元+27萬元+63,600元=1,023,600元）
13 ，依民法第344條規定，與原告請求之返還價金148萬元抵
14 銷後，被告僅需返還456,400元，是原告請求應無理由。

15 (六)、並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告
16 假執行。

17 三、兩造不爭執事項：

18 (一)、原告於106年8月1日以總價900萬元向被告購買系爭房地
19 ，並訂有土地、房屋預定買賣契約書。

20 (二)、原告於107年6月4日已依約給付被告276萬元。

21 (三)、系爭房地之買賣契約業已解除，被告僅返還原告128萬元，
22 並以原告受領遲延將款項提存於本院。

23 (四)、兩造訂立系爭房地之買賣契約時，系爭房屋前並未有設有高
24 壓電線、電桶，兩造亦未約定系爭房屋前不能有高壓電線、
25 電桶。

26 四、兩造爭執事項：

27 (一)、兩造間訂立之系爭房地買賣契約係合意解除或被告單方面解
28 除？

29 (二)、原告本件之請求有無理由？若有，得請求之金額為何？

30 五、本院之判斷：

31 (一)、按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約

01 即為成立；民法第153條第1項定有明文。依此，契約之成
02 立，須有要約與承諾二者意思表示一致之事實始足當之，若
03 無此事實，即契約尚未合法成立，自不發生契約之效力。次
04 按契約之合意解除為契約行為，係指契約當事人依雙方之合
05 意訂立契約，使原屬有效之契約歸於消滅（最高法院87年度
06 台上字第0458號裁判參照）。而契約既因當事人雙方意思表
07 示一致而成立，自亦可因互相表示意思一致而解除，至於所
08 謂意思表示一致，無論其為明示或默示，均包含在內。

09 (二)、原告主張系爭房地之買賣契約已經兩造合意解除等語，為被
10 告所否認，並辯稱系爭房地之買賣契約業經其單方解除等語
11 置辯，經查：

12 1、被告曾於107年7月20日以員林南門郵局第131號存證信函
13 通知原告依契約之約定辦理系爭房地之貸款事宜，而原告於
14 107年7月26日以崙背郵局第50號存證信函回覆被告應將系
15 爭房屋前之高壓電線及電桶等嫌惡設施遷離後，再談辦理系
16 爭房地貸款事宜；嗣於107年8月17日兩造在雲林縣崙背鄉
17 調解委員會進行調解，而在調解當時原告提議如被告不移除
18 爭房屋前之高壓電線及電桶等嫌惡設施，就解除系爭房地之
19 買賣契約，被告當場並未表示意見等事實，有存證信函在卷
20 可稽，復為兩造所不爭執，則原告主張被告於107年9月11
21 日以員林中正路第266號存證信函為解除契約之意思表示，
22 係對原告於107年8月17日對話要約合意解除系爭房地之買
23 賣契約之承諾，然此核與民法第156條規定之立時承諾不符
24 ，是被告於107年9月11日以員林中正路第266號存證信函
25 為解除契約之意思表示，非得即認系爭房地之買賣契約已經
26 兩造合意解除。

27 2、又依被告於107年9月11日寄送予原告之員林中正路第266
28 號存證信函內容載明「甚於107年8月17日崙背鄉調解委員
29 會調解程序中，逕自片面表示欲解除契約，顯見台端已無心
30 繼續履約，本公司願依所請，特以本存證信函為解除契約之
31 意思表示，通知台端貴我間就坐落雲林縣○○鄉○○段○○○○

○○○號之房地買賣契約自文到之日起解除。」等語，顯係在回應原告於107年8月17日兩造協調之建議即合意解除系爭房地之買賣契約，而對原告為合意解除系爭房地之買賣契約之新要約，原告於107年9月17日以崙背郵局第60號存證信函表示同意合意解除契約，則系爭房地之買賣契約即經兩造合意解除，而失其效力。再佐以被告於107年10月31日所寄送予原告之員林三橋郵局第163號存證信函記載「台端甚於107年8月17日鄉調解委員會調解程序中，表示願意解除契約，本公司遂依所請，嗣於107年9月11日以員林中正路郵局266號存證信函通知台端解除買賣契約」等語，益徵系爭房地之買賣契約乃係兩造合意解除，且被告亦曾於108年4月2日具狀表示依上開第163號存證信函之內容，兩造已協議解除契約等語，是原告主張兩造已合意解除系爭房地之買賣契約，應屬可信。

3、被告固辯稱其於107年9月11日寄送員林中正路第266號存證信函予原告，係因被告拒絕辦理銀行貸款事宜，而為單方面解除系爭房地之買賣契約云云，惟按物之出賣人就其交付之買賣標的物，有應負擔擔保責任之瑕疵，其瑕疵係於契約成立後始發生者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如請求補正瑕疵，在出賣人補正前，非不得行使同時履行抗辯權，有最高法院98年度臺上字第1691號判決意旨可參。系爭房屋前之高壓電線、電桶係在系爭房地之買賣契約成立後設立乙情，為兩造所不爭執，又所謂「嫌惡設施」乃不動產交易實務中所產生之名詞，此名詞要屬不確定之概念，並無法定之範圍或明確之定義。而不動產說明書應記載及不得記載事項，係我國主管機關就不動產交易所為之規範，實屬「嫌惡設施」無明文情形下，尚足參考之資料，依其第壹條應記載事項、第三項預售屋部分、第(四)款其他重要事項，其中第1.目規定之地面高壓電塔（線），屬於「嫌惡設施」，則系爭房屋前之高壓電線之設置屬於民法第354條第1項之瑕疵，被告自應就爭房

01 屋前之高壓電線之設置負瑕疵擔保責任。是在被告就此部分
02 瑕疵補正前，原告非不得行使同時履行抗辯權，拒絕辦理系
03 爭房地銀行貸款事宜，被告自無單方面解除系爭房地之買賣
04 契約之權利，是被告上開所辯，尚難憑採。

05 (三)、按契約之合意解除，為另一契約行為，與法定解除權之行使
06 性質不同。除有特別約定外，並不當然適用民法第259條關
07 於回復原狀之規定（最高法院81年度臺上第2050號、80年度
08 臺上第2279號、76年度臺上第2153號裁判意旨，63年臺上第
09 1989號判例意旨參照）。次按民法第260條，固規定解除權
10 之行使，不妨害損害賠償之請求。但此所謂損害賠償，係指
11 債務人債務不履行、給付不能或遲延給付，因債權人解除契
12 約時債權人已經發生之損害賠償而言，故契約之解除，如係
13 基於契約當事人兩造之合意，除另有特約外，當事人之一方
14 自不得本於合意解除，再依民法第260條規定，請求損害賠
15 償（最高法院72年度上字第3676號判決意旨參照）。再按無
16 法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，
17 雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179
18 條定有明文。

19 1、經查，兩造已合意解除系爭房地之買賣契約，已如上述，則
20 兩造既為合意解除系爭房地之買賣契約，亦查無兩造就此有
21 特別約定適用民法第259條關於回復原狀之規定或特別約定
22 適用民法第260條關於損害賠償之規定，故此部分被告抗辯
23 因系爭房地之買賣契約解除得向原告請求之損害賠償金額共
24 1,023,600元，並依民法第344條規定，與原告本件請求之
25 返還價金予以抵銷，應無理由。

26 2、又原告於107年6月4日已依系爭房地之買賣契約給付被告
27 之買賣價金共276萬元，而被告僅提存128萬元返還予原告
28 ，尚有148萬元之買賣價金尚未返還予原告乙情，為兩造所
29 不爭執，則兩造既已合意解除系爭房地之買賣契約，如上所
30 述，被告已受領上開148萬元之買賣價金，即屬無法律上原
31 因而受有利益，此部分原告依民法不當得利之法律關係請求

01 被告返還148萬元，應有理由。

02 六、綜上所述，原告依民法第179條後段之規定，請求被告返還
03 148萬元，及自107年11月23日起至清償日止，按週年利率
04 百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

05 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
06 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，自無庸逐
07 一論述，併此敘明。

08 八、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經
09 核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金准許之。

10 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條，判決如主文。

11 中 華 民 國 108 年 4 月 29 日
12 民事第一庭 法 官 吳福森

13 以上正本係照原本作成。

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

16 中 華 民 國 108 年 4 月 29 日
17 書記官 邱明通