臺灣高等法院民事判決

107年度消上字第18號

上　訴　人　紀乃淳
訴訟代理人　紀英朗
被　上訴人　宏屹建設股份有限公司
法定代理人　段津華
訴訟代理人　張淑敏律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於中華民國107年7月31日臺灣臺北地方法院106年度消字第18號第一審判決提起上訴，本院於107年12月27日言詞辯論終結（上訴人追加之訴，由本院另以裁定駁回），判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事　　實　　及　　理　　由

一、上訴人起訴主張：兩造於民國（下同）103年4月26日簽訂不動產預定買賣契約書（下稱系爭契約），其向被上訴人買受坐落新北市○○區○○○段000、000、000號地號土地之「AMAX」建案（下稱系爭大樓）中A2棟第11樓預售屋與基地持分，總價新臺幣（下同）918萬元；嗣已支付92萬元。系爭契約載明系爭大樓構造為「鋼骨鋼筋混凝土造（SRC）」，惟地面6樓至地下1樓固然為「鋼骨鋼筋混凝土造」結構，其餘樓層則為「鋼筋混凝土造（RC）」結構，顯屬瑕疵。其於105年12月19日寄發存證信函，表明主結構不符約定，請被上訴人協商處理；未獲置理。上訴人遂於106年2月24日發函解除契約，故被上訴人應返還價金92萬元，並按總價15%計付違約金137萬7000元，合計為229萬7000元。爰依解除契約返還價金請求權、系爭契約第19條第1項約定，請求：被上訴人應給付上訴人229萬7000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。並願供擔保請准宣告假執行等語。

二、被上訴人則以：系爭大樓並無任何瑕疵。依據系爭契約附件

四即建材設備說明，地面6樓至地下1樓為「鋼骨鋼筋混凝土」結構，其他樓層為「鋼筋混凝土」結構；另依系爭契約第24條，附件四為契約之一部，故上訴人應受附件四所拘束。再者，上訴人於簽約前已審閱系爭契約5日以上，簽約當天也在附件四簽章，顯已知悉系爭大樓結構如附件四所載。再其次，系爭大樓之耐震系數自0.24G提高為0.25G，高於系爭契約所定規格。再者，上訴人未依約支付結構體完成款，致被上訴人受有損害；經抵銷後，上訴人亦無任何債權等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人之請求，判決：上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人就敗訴部分一部提起上訴，聲明： 原判決駁回上訴人後開第 項部分廢棄； 上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人184萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息； 願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明： 上訴駁回； 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。（原審駁回上訴人其餘請求部分，未據上訴人不服，應已確定；共同原告鄭博仁等15人均已敗訴確定）

四、兩造不爭執事項：（見本院卷第137、210頁筆錄）

上訴人於103年4月26日向被上訴人買受系爭大樓之A2棟第11樓預售屋（完工後門牌：新北市○○區○○街○○○號11樓之7），總價918萬元，已支付價金92萬元（見外放契約書，預售屋位置如契約第73頁附圖）。

上訴人於105年12月19日發函予被上訴人，主張不動產主結構不符，催請被上訴人於7日內出面協商處理（見原審卷第292-295頁）。

上訴人於106年2月24日發函予被上訴人，表示解除系爭契約，被上訴人於同年3月1日收受解約函。（見原審卷 第307-311頁）

被上訴人於106年1月18日發函，催請上訴人給付結構體完成款。（見原審卷 第55頁）

被上訴人於106年3月10日發函，催告上訴人於文到7日內給付結構體完成款及逾期利息。（見原審卷　140-142頁）被上訴人於106年4月21日發函，催告上訴人於文到7日內給付應繳買賣價款及遲延利息，逾期則視同上訴人違約，被上訴人得解除契約並請求賠償。（原審卷　第198-199頁）

ŋ被上訴人前於106年4月21日發函解約，並以107年4月24日民事答辯　狀主張解約及抵銷。（見原審卷　第198-199頁、卷ŋ第43-57頁）

五、本院之判斷：

被上訴人交付系爭契約供審閱是否違反公平交易法第25條之規定？

按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容」、「中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間」、「中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之」，消費者保護法第11條之1第1、4項、第17條第1項分別定有明文。次按內政部98年10月30日修正、00年0月0日生效之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第壹條第一項規定，預售屋買賣契約書審閱期不得少於5日。經查，上訴人於103年4月19日交付定金20萬元，並簽立「宏屘建設股份有限公司房地買賣訂購單」（下稱房地買賣訂購單），被上訴人當場交付系爭契約書，兩造嗣於103月4月26日簽定系爭契約，此有房地買賣訂購單及系爭契約第1條第1項可證（見本院第203頁訂購單、外放契約書第1頁）；兩造亦不爭執上訴人審閱期間逾5日（見本院卷第209與302頁筆錄），合先敘明。

上訴人固然主張被上訴人要求其在103年4月19日支付定金20萬元，才同意交付系爭契約書供其閱覽；被上訴人將定

金與審閱期間不當連結，此舉違反公平交易法第25條規定云云（見本院卷第159、279、302頁）。惟：

－按除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為，公平交易法第25條定有明文。

—上訴人主張被上訴人要求支付定金20萬元始可閱覽系爭契約書一節；此為被上訴人所否認（見本院卷第210頁）。上訴人就此一主張並未舉證以實其說。

．況依房地買賣訂購單第4點約定：「前述第4點之情形（指訂購人未於103年4月26日交付簽約金72萬元），倘訂購人逾期辦理簽約手續（包含視同未辦理簽約手續之情形），經銷售公司或建設公司催告限期於七日內辦理仍未辦理完成者，即屬訂購人違約，銷售公司及賣方無須另行通知，本預約單即失效並作廢，訂購人應繳回本預約單正本，『訂購人繳納之權利金將無息退還』…」、第7點約定:「訂購人已詳閱本預約單各約定事項，並係於清楚知悉且同意遵守本預約單所載內容之情形下，而簽立本預約單」（見本院卷第203頁）。是倘上訴人主張被上訴人要求上訴人於104年4月19日支付定金20萬元，始可取得並閱覽系爭契約書屬實，但，兩造不爭執7日後（103年4月26日）如未訂約，上訴人即可取回全數定金（見本院卷第209頁筆錄），自難認有何公平交易法第25條所指欺罔或顯失公平之情事。則上訴人主張被上訴人將房地買賣訂購單與定金做不當連結云云，尚非可取。

系爭契約所定系爭大樓之結構為何？

按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句」，民法第98條定有明文。次按解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意（最高法院19年上字第28號判例意旨參照）；解釋

當事人之契約，應於文義上及論理上詳為推求，不得拘泥字面，致失當時立約之真意（最高法院19年上字第58號判例意旨參照）。又按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院98年度台上字第1925號判決意旨參照）再按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。因此，倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡明性之解釋，即通觀契約全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據。惟法院進行此項闡明性之解釋（單純性之解釋），除依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（綜觀契約全文）、歷史解釋（斟酌訂約時之事實及資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值）並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義（最高法院103年度台上字第713號判決意旨參照）。

經查，上訴人有5日以上審閱期間以閱覽系爭契約全部文件（含附件），已如前述；嗣上訴人閱覽資料後，針對不動產面積差額之找補、抵押貸款差額、產權登記名義人、公共設施點交、保留款等項目，於103年4月26日與被上訴人達成特別約定，此有磋商條款在卷可稽（見外放契約書末2頁）；可知上訴人取得系爭契約書文件後，業已比對

相關資料，進而爭取有利之契約條款。其次，系爭契約第8條第1項、第24條，均以粗黑字體記載：「施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件四之建材設備說明內容施工，…」、「本契約之附件視為本契約之一部分，與本契約具有同等效力…」（見外放契約書第15、28頁）。可知系爭契約已表明工程圖樣與附件四建材設備說明亦為契約一部分，與契約本文具有相同效力，同為系爭大樓施工標準。是以：

- 依主管機關所核准之結構平面圖，系爭大樓地下2、3、4樓、地面7至24樓、屋突，均為鋼筋混凝土（RC）之設計構造（見原審卷　第27-29、36-37頁，即卷　第16-18、25-32頁）；至於地下1樓至地面6樓則為H型鋼、鋼柱、鋼梁並配合鋼筋組立之設計，斷面尺寸欄位註明其為「SRC」構造類別（見原審卷　第30-35頁，即卷　第19-24頁）。可知結構平面圖確已標明系爭大樓地面6樓至地下1樓為「鋼骨鋼筋混凝土（SRC）」構造，其他樓層則為「鋼筋混凝土（RC）」構造。應認兩造合意系爭大樓以上述建材與規格興建。

— 其次，附件四第1頁之「建築結構」條款第　項已載明：「本大樓採用鋼筋混凝土結構，搭配底層（B1層至6層）鋼骨鋼筋混凝土結構設計，並使用加釩鋼筋材料及符合鋼鐵業偵檢輻射汙染作業要點之規定，絕無輻射汙染現象，並不定期抽樣檢驗確保工程品質。為使建築物品質更高，外牆採用雙層鋼筋與高強度混凝土，柱筋接續採用SA級鋼筋續接器及標準搭接方式」（見外放契約書第37頁），上開「…採用鋼筋混凝土結構，搭配底層（B1層至6層）鋼骨鋼筋混凝土結構設計…」文句，確已明白表示系爭大樓並非全棟為鋼骨鋼筋混凝土結構，而是地面6樓至地下1樓為鋼骨鋼筋混凝土構造，其他樓層則為鋼筋混凝土構造。況且，103年4月26日訂約時，上訴人代理人紀乃翔亦在附件四簽章（見外放契約書第

46頁）；足證兩造重視附件四之內容，遂共同在附件四簽認。再者，系爭契約第19條第1項約定「倘乙方（指被上訴人）違反『建材設備說明』…之規定者，甲方（指上訴人）得依各該約定行使權利或解除本約…」（見外放契約書第25頁），益證附件四建材設備說明，實為系爭契約重要文件，被上訴人應按附件四所載結構規格施工。再參以上訴人審閱系爭契約後，於103年4月26日與被上訴人就部分項目達成磋商條款，亦如前述；可知上訴人確已閱覽全部契約文件（包含附件四），知悉系爭大樓地面6樓至地下1樓為鋼筋混凝土構造，其餘樓層為鋼筋混凝土構造；由於上訴人對此種構造並無意見，故磋商條款並未修正附件四之結構。上訴人空言前述條款文字不具有消費者保護法第13條之「明示、顯著、公告、同意」之要件云云（見本院卷第280頁），尚無可採。至於上訴人所舉臺灣高等法院臺中分院98年度簡上字第177號案例事實（見同頁），尚與本件有別；故無從做為有利於上訴人之判斷。

建築法第8條固然規定：「本法所稱建築物之主要構造，為基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造」，且系爭契約第8條第2項記載：「本大樓建築物主要構造係鋼骨鋼筋混凝土造，主建物、附屬建物之規格尺寸，除本契約有約定外，應依照主管機關核准之執照及圖說等有關規定施工，並經建築師確認及主管機關核發使用執照之竣工圖合格標準，…」（見外放契約書第15頁，其中「本大樓建築物主要構造係鋼骨鋼筋混凝土造」為粗黑字體）。由於系爭契約第8條第1項、結構平面圖與附件四，均顯示系爭大樓之地面6樓至地下1樓為「鋼骨鋼筋混凝土（SRC）」構造，其他樓層為「鋼筋混凝土（RC）」構造，已如前述；是以系爭契約第8條第2條記載主要結構為鋼骨鋼筋混凝土構造，應係契約用語未臻精確所致。對照系爭契約第8條第2項尚且記載「…主建物、附屬建物之規格尺寸，

除本契約有約定外，應依照主管機關核准之執照及『圖說』等有關規定施工，並經建築師確認及主管機關核發『使用執照之竣工圖合格標準』，…」（見外放契約書第15頁），可知系爭大樓結構仍以結構平面圖為其依據，亦即地面6樓至地下1樓為鋼骨鋼筋混凝土構造，其他樓層為鋼筋混凝土構造。再參酌系爭大樓使用執照之構造種類為「鋼骨鋼筋混凝土構造、鋼筋混凝土構造」（見原審卷ŋ第12頁），可推論使用執照竣工圖結構包括「鋼骨鋼筋混凝土構造、鋼筋混凝土構造」兩種類別。綜觀系爭契約第8條第1、2項及結構平面圖、附件四與使用執照，應認契約真意為系爭大樓地面6樓至地下1樓係「鋼骨鋼筋混凝土」構造，其他樓層為「鋼筋混凝土」構造。上訴人僅因系爭契約第8條第2項部分文句記載未臻精確，遂援引建築法第8條規定，主張系爭大樓全棟應屬於鋼骨鋼筋混凝土構造云云（見本院卷第281、285-286頁）；顯與系爭契約本旨不符，故為本院所不採。

其次，系爭契約所附101年5月18日核發之101莊建字第00285號建造執照、加註事項附表、103年4月8日變更加註事項附表，固然記系爭大樓載構造種類為「鋼骨鋼筋混凝土構造」、「SRC造」等字樣（見外放契約書第81頁、第83頁第2列，第85頁第2列）。惟：

- 新北市政府工務局106年9月21日新北工建字第106182237 2號函覆原審：「說明三、旨案所詢電子化作業系統各層構造不同之情形，得否依各樓層之構造逐一登載一節，案涉建築執造申請書表欄填寫欄位及上開軟體輸入申請資訊之方式，係屬中央建築主管機關之規定，敬請洽詢內政部營建署」（見原審卷　第208頁公函）；而內政部營建署以106年9月1日營署建管字第1060055092號函回覆原審：「說明二、為提升建築管理自動化，建築執照申請書表系統建置始於民國92年，查內政部頒訂之建造執照審核書表中之建造執照申請書A11－1【5.建築

概要】訂有構造種類乙欄供登載，至前開審核書表之建築物概要表A11-4，尚無應逐層登載其構造別之規定」（見原審卷　第204頁公函）。可知以往建造執照申請書表之「構造種類」欄位，並未要求申請者逐層填載構造類別。

㈡其次，原審函請新北市政府工務局說明系爭大樓建造執照所記載構造種類，嗣新市政府工務局106年6月20日新北工建字第1061141802號函覆稱：「說明四、…故旨案倘涉及構造形式與建造執照申請書內容不符，應洽起造人及委託之設計人確認後說明」（見原審卷　第10頁公函）。嗣系爭大樓設計人即建築師陳克聚以106年8月2日陳所字地0000000000號書函回覆原審：「說明一、…於民國100年4月申請建築執照。依新北市建照申請相關規定，建照申請書類應先於內政部營建署建築執照申請書表電子化系統登錄製作。建造執照申請書因而由設計單位（本所）於內政部營建署建築執照申請書表電子化系統登錄資料後，再轉載至申請書表（指A11-1即原審卷　第91頁）而成，當時（指100年間）內政部營建署之電子化作業系統設計之建照申請書表，有關建物結構種類僅提供構造別選項，『而無法依照各樓層構造逐一登載』，遂依工程造價概算往例，以較高造價之鋼骨鋼筋混凝土造之構造別為登錄依據」、「二、按建築法第31條建築執照申請書內容，應載明事項有7點，其中第6點為工程概算。故建築執照應載明構造種類，以作為計算工程造價之依據。工程造價概算時，若發生多種構造別，其造價依往例皆取其中最高造價計算。故本案建物構造雖僅地下1層至地上6層為鋼骨鋼筋混凝土造，其餘均為鋼筋混凝土造，但其工程概算則以較高造價之鋼骨鋼筋混凝土造計算，本所因而於建築執照上構造種類欄記載較高造價之鋼骨鋼筋混凝土構造，主管機關亦據此向建物起造人核課千分之一審查規費（建築法第29條）

，但非指本案大樓之構造種類全部均為鋼骨鋼筋混凝土構造」（見原審卷　第56頁）。可知陳克聚建築師於100年間申請系爭大樓建造執照時，當時電子化系統僅能登載一種構造，無法逐層登記其構造；故陳克聚建築師以造價較高之「鋼骨鋼筋混凝土」登記於建造執照之構造類別，但是並非整棟建物均為「鋼骨鋼筋混凝土」構造；此與106年間使用執照所載構造種類「鋼骨鋼筋混凝土構造、鋼筋混凝土構造」（見原審卷ŋ第12頁），並無出入。

．至於上訴人所提出建築執照申請書表電子化系統網頁之截圖，關於構造種類之欄位，固然可複選構造種類（見原審卷　第112至115頁）。但是，系爭大樓之101莊建字第00285號建造執照，早在101年5月18日即核發（見外放契約書第81頁）；前開複選構造種類網頁則係106年7月6日所更新，舊版網頁是100年12月28日上線（見同卷第112頁）。可知上訴人所舉建築執照申請書表電子化系統，並非陳克聚建築師在100年間申請建造執照當時之系統，自不得憑此推論當時申請書表已得填載複數構造種類。關於系爭大樓建照執照歷史查詢資料、現場相片、實價登錄即內政部不動產資訊平台網頁資料（見原審卷ŋ第13至17、117至127頁，卷ē第11、12、21頁），僅能證明陳克聚建築師申請建造執照時，所登記構造種類為「鋼骨鋼筋混凝土」；仍無從推論當時電子系統得填載複數構造種類，故無從為有利於上訴人之判斷。

上訴人又謂被上訴人將系爭大樓部分樓層改為鋼筋混凝土構造，訴外人金藏營造工程股份有限公司（下稱金藏公司）因此退款6841萬6425元予被上訴人云云，並提出104年7月9日追加減協議書為證（見本院卷第295頁、原審卷　第302頁）。惟查，系爭契約所約定地面6樓至地下1樓係「鋼骨鋼筋混凝土」構造，其他樓層為「鋼筋混凝土」構造

；已如前述，則金藏公司追減工程款，尚難遽認其係變更結構之退款。再者，上開追加減協議書僅記載「雙方因建築工程（上部結構）變更追加減事由，雙方協議訂立條款如下…」（見原審卷　第302頁），可知該份文件僅就上部結構辦理追減；此與上訴人所稱地下2至4樓與地面7樓以上結構均發生結構變更情事，並不相符。何況，依被上訴人所舉104年5月29日簽擬單、同年6月5日鋼筋材料合約（見原審卷ŋ第160、276至280頁，卷ē第29頁），在金藏公司追減工程款以前，被上訴人另向訴外人東和鋼鐵企業股份有限公司採購鋼筋，花費約5352萬6900元。則被上訴人辯稱其自購鋼筋，故金藏公司追減工程款6841萬6425元一節（見本院卷第243頁），應屬可信。

再其次，內政部針對台北盆地所定之抗震係數為「0.24g」，此有建築物耐震設計規範及解說在卷可稽（見原審卷　第33至35頁）。嗣被上訴人要求提升設計地震力至0.25g進行設計；本案建物結構設計流程為先依據上述設定之0.25g地震力完成結構整體力學分析後，再以部分鋼筋混凝土造及部分鋼骨鋼筋混凝土造之結構，依據相關規範進行細部配筋及鋼板厚度設計。故不因所使用之建物結構部分為鋼筋混凝土造及部分為鋼骨鋼筋混凝土造，而影響設定之0.25g地震力。亦有夏沛禹土木結構技師事務所106年4月24日說明書在卷（見原審卷　第36頁）。則上訴人空言系爭大樓耐震係數設計改為0.25g，顯然是因為構造種類及其他條件變更所致，且被上訴人應證明系爭大樓具有足夠抗震系數云云（見本院卷第284-285頁），亦無可採。

綜上，依系爭契約本旨，系爭大樓地面6樓至地下1樓為鋼骨鋼筋混凝土構造，其他樓層為鋼筋混凝土構造；被上訴人據此興建系爭大樓，並無違約情事。則上訴人主張系爭大樓主結構不符債之本旨，於105年12月19日發函請求被上訴人出面處理；並在106年2月24日發函解約（見不爭執

事項　），即屬無據。上訴人既無從解除契約，自不得請求返還已付價金92萬元及賠償同額違約金。

六、從而，上訴人依據解除契約返還價金請求權，及系爭契約第19條第1項規定，請求：「被上訴人應給付上訴人184萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息」，為無理由，應予駁回。其假執行聲請，失所附麗，應併予駁回。是則原審依此駁回其訴及假執行之聲請，經核並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。（民法第354條第1項、第359條、系爭契約第8條第3項，僅係攻擊方法，並非請求權，併此說明）

七、至於兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之必要，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　10　　日

民事第二十庭

審判長法　官　陳雅玲

法　官　王漢章

法　官　吳燁山

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　1　　月　　10　　日

書記官　鄧瑄瑋

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。