

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度簡上字第350號

上訴人 德冠建設企業有限公司

法定代理人 吳柏辰

訴訟代理人 張瑋漢律師

被上訴人 黃昭和

訴訟代理人 陳詩穗

當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於民國107年11月1日本
院107年度雄簡字第342號第一審判決提起上訴，本院民國108年4
月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決命上訴人應給付被上訴人新臺幣肆拾玖萬壹仟伍佰元部分
，及該部分假執行暨免為假執行之宣告與訴訟費用負擔之裁判均
廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：被上訴人於民國105年10月向上訴人購
買門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號之建案房屋（建案名
稱：皇家美墅3期E7棟，下稱系爭房屋），上訴人並承諾在
系爭房屋前方施作膠合玻璃材質之車庫採光罩乙組（下稱「
系爭採光罩」），施作時點則在系爭房屋使用執照核發後，
因此於105年10月26日簽訂「房屋增建相關過戶撥款切（結
）書」（下稱「系爭切結書」），然而系爭房屋使用執照核
發之後，上訴人以系爭採光罩屬二次增建，為避免遭行政機
關拆除，請求延緩1年再行施作，被上訴人雖有同意，但上
訴人屆期又未施作，經被上訴人催請之後，上訴人僅願改以
補貼新臺幣（下同）10萬元或再至少延緩1至2年、且改以塑
鋁材質施作，被上訴人拒絕接受，上訴人既然已遲延且不願
再依原約定之材質、時點施作系爭採光罩，即應賠償被上訴
人賠償合理之採光罩施作費用50萬元等語，依據買賣關係，
於原審聲明：被上訴人應給付上訴人50萬元。

01 二、上訴人則以：兩造間就系爭採光罩為獨立之贈與契約，並非
02 系爭房屋買賣契約範圍所及，上訴人於交付系爭採光罩之前
03 業於107年4月12日依民法第408條之規定向被上訴人撤銷
04 贈與系爭採光罩之意思表示。假設上訴人應施作系爭採光罩
05 亦應由上訴人自行決定樣式、材質，上訴人並未承諾以膠
06 合玻璃材質施作，且系爭房屋前方之位置已由上訴人施作鐵
07 架（下稱「系爭鐵架」），對於系爭採光罩施作面積也應扣
08 除該組鐵架已可遮蔽之面積等語，資為抗辯，並於原審聲明
09 被上訴人之訴駁回。

10 三、原審審理結果，認系爭採光罩仍屬系爭房屋買賣契約之一部
11 上訴人無從依民法第408條之規定撤銷贈與，且上訴人應
12 以膠合玻璃、扣除系爭鐵架遮蔽位置後施作系爭採光罩，又
13 因上訴人遲延後之給付，於被上訴人無利益者，被上訴人得
14 拒絕其給付，並得請求賠償因不履行而生之損害即扣除系爭
15 鐵架遮蔽面積、以膠合玻璃施作費用49萬1500元，而判決上
16 訴人應給付被上訴人49萬1500元，並駁回被上訴人其餘之訴
17 上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，除援用原審答辯外
18 另補充：兩造就系爭採光罩之契約文字已表示「贈送」，
19 且被上訴人於其起訴狀亦載明「承諾贈送」，不能僅因上訴
20 人為建設公司即反捨契約文字更為曲解，以維契約自由原則
21 且證人沈郁珊亦證稱其銷售系爭房屋之時已明確告知被上
22 訴人系爭採光罩係贈與性質等語，可見兩造就系爭採光罩之
23 交付係贈與性質，而非買賣；且上訴人考量施作系爭採光罩
24 後恐遭高雄市政府取締而要求拆除回復原狀，而衍生回復原
25 狀費用等爭議，乃於調解之際，提議將系爭採光罩之贈與改
26 為10萬元之贈與，但為被上訴人所拒絕，上訴人始於107年4
27 月12日依民法第408條之規定向被上訴人撤銷贈與系爭採光
28 罩之意思表示，上訴人自無庸負給付系爭採光罩之義務；又
29 假設系爭採光罩之交付為買賣契約之一部分，依兩造買賣契
30 約第19條第4項「買賣雙方當事人除依前三款之請求外，不
31 得另行求損害賠償」之約定，被上訴人亦不得就系爭採光罩

01 部分向上訴人請求損害賠償，且兩造前就施作系爭採光罩之
02 時點，已有同意延長，上訴人並無給付遲延責任，而被上訴
03 人亦自承有向上訴人表示「就算被拆也是我們自己的風險」
04 等語，顯見系爭採光罩施作後可能會遭拆除，再者，縱上訴
05 人應賠償，系爭採光罩之價值應以上訴人所提出之PC板材質
06 之20萬元為據等語，並於本院聲明：(一)原判決不利於上訴人
07 部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
08 (原審判決駁回被上訴人其餘請求部分，未據被上訴人上訴
09 而告確定。)被上訴人除援用原審陳述外，另以：兩造間就
10 系爭房屋之預定買賣契約與房屋增建相關過戶撥款切結書之
11 所以分別簽約，係由於系爭採光罩係二次施工，上訴人無法
12 取得合法使用執照，上訴人為自身保護之解套方式，且上訴
13 人推銷建案時之廣告示意圖確有系爭採光罩，依兩造之預售
14 屋買賣契約，該示意圖之系爭採光罩自為兩造房屋買賣契約
15 之一部分，且依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事
16 項附屬建物除陽臺部分外，其餘兩遮如系爭採光罩等項目，
17 本不得計入買賣價格，上訴人主張系爭房屋買賣價金為472
18 萬元，系爭採光罩49萬1500元達房屋價格10.4%，違反常情
19 ，況且系爭房屋含土地總價1625萬元，上訴人建商本習慣以
20 建物造價為買賣價金，將利潤含於土地內，自不應以此計算
21 系爭採光罩49萬1500元占系爭房屋價格比例。又本件應適用
22 消費者保護法而無民法之適用，上訴人自不得依民法撤銷贈
23 與。至於上訴人雖提出其他21戶領取採光罩補償費3萬元之
24 退款書，但實際上退款金額為8萬或6萬元，原審認定本件補
25 償金額49萬1500元係經公正第三人鑑定之結果，並無過高，
26 且與兩造當初所約定之玻璃材質相符。被上訴人最後一次不
27 同意上訴人延展施作系爭採光罩時間，上訴人並無表示要立
28 即前來施作，且上訴人所提出之和解方案或金額過低或施作
29 材質與當初約定不符，僅是一再採拖延態度，被上訴人自不
30 能同意，又證人即代銷公司人員沈郁珊於接待被上訴人後，
31 即交由王慈麟洽談，並非由沈郁珊與被上訴人洽談系爭採光

單材質等語，並於本院聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

- (一)被上訴人於105年10月向上訴人購買門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號之建案房屋（建案名稱：皇家美墅3期E7棟，即系爭房屋）。
- (二)兩造於105年10月26日簽訂本院雄簡卷第7頁房屋增建相關過戶撥款切書（即系爭切書），及系爭切書載稱：「…乙方（即上訴人）擬贈送住戶每戶車庫採光罩一組（下稱：系爭採光罩），施工時間其甲方（即被上訴人）所有款項交付及交屋手續完成後統一施作…」等語。
- (三)兩造系爭切書所約定之系爭採光罩施作期限屆至後，被上訴人同意上訴人展延1年再行施作，但上訴人屆期仍未施作，改提以現金10萬元補貼被上訴人，但被上訴人不同意。
- (四)如系爭採光罩屬系爭房屋買賣契約之一部，則被上訴人得向上訴人請求民法第232條所規定之「因不履行而生之損害」，且此損害應依系爭切書所約定之系爭採光罩之造價計算。
- (五)如系爭採光罩屬贈與契約，上訴人已於107年4月12日向被上訴人為撤銷贈與之意思表示。

五、本件之爭點：

- (一)系爭採光罩是否屬系爭房屋買賣契約之一部？或另一贈與契約？
- (二)如(一)為買賣契約，上訴人應賠償被上訴人相當於系爭採光罩造價之損害金額多少？

六、本院得心證之理由

- (一)系爭採光罩是否屬系爭房屋買賣契約之一部？或另一贈與契約？

1.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。而解釋契約，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17年上字第1118號判例要旨參照）。

01 經查，被上訴人於105年10月向上訴人購買系爭房屋，並於
02 105年10月26日簽訂系爭切書，及系爭切書載稱：「…乙方
03 （即上訴人）擬『贈送』住戶每戶車庫採光罩一組（下稱：
04 系爭採光罩），施工時間其甲方（即被上訴人）所有款項交
05 付及交屋手續完成後統一施作…」等語之事實，為兩造所不
06 爭執（見本院卷135頁），並有被上訴人於原審所提出之系
07 爭切書（見本院雄簡卷第7頁）。依系爭切書所載「贈送」
08 之契約文字已明確表示當事人間之真意為「贈送」，自不得
09 反捨契約文字而更為曲解。

10 2.被上訴人雖執前詞主張系爭採光罩之約定，屬系爭房屋買賣
11 契約之一部云云。惟查：

12 (1)依系爭切書載稱：「…乙方（即上訴人）擬『贈送』住戶每
13 戶車庫採光罩一組（下稱：系爭採光罩），施工時間其甲方
14 （即被上訴人）所有款項交付及交屋手續完成後統一施作…
15 」等語（見本院雄簡卷第7頁）、被上訴人所提出之各住戶
16 聯署申訴書所載「…出賣人…當初於售屋時對買方承諾之『
17 贈送』每戶車庫採光罩材質為全面安全膠合玻璃，現成要施
18 作之材質為塑鋁板…」等語（見本院雄簡卷第9頁），及被
19 上訴人106年12月27日消費爭議申訴資料表所載「申訴事由
20 ：當初購買房屋時，建商答應『贈送』之採光罩頂蓋材質為
21 全面安全膠合玻璃…」、「請求內容：要求建商公司主要單
22 位出面為所有購買戶商議，希望建商如當初簽約時承諾贈與
23 的採光罩材質…」等語（見本院雄簡卷第16頁、第17頁）、
24 被上訴人起訴狀載稱「…『贈送』車庫採光罩一組…」等語
25 （見本院雄簡卷第5頁），堪認被上訴人於兩造簽立系爭切
26 書之際、被上訴人與其他住戶聯署申訴之時、被上訴人106
27 年12月27日消費爭議申訴當時、乃至於被上訴人起訴之際，
28 均認為兩造就系爭採光罩係屬「贈與」性質，被上訴人於起
29 訴後改口主張兩造就系爭採光罩係屬「買賣」性質，自難認
30 為事實。

31 (2)被上訴人雖主張：兩造間就系爭房屋之預定買賣契約與房屋

01 增建相關過戶撥款切結書之所以分別簽約，係由於系爭採光
02 罩係二次施工，上訴人無法取得合法使用執照，上訴人為自
03 身保護之解套方式，且上訴人推銷建案時之廣告示意圖確有
04 系爭採光罩，依兩造之預售屋買賣契約，該示意圖之系爭採
05 光罩自為兩造房屋買賣契約之一部分，且依預售屋買賣定型
06 化契約應記載及不得記載事項附屬建物除陽臺部分外，其餘
07 兩遮如系爭採光罩等項目，本不得計入買賣價格，本件應適
08 用消費者保護法而無民法之適用云云。惟查，依被上訴人於
09 原審陳稱：上訴人告知延展系爭採光罩施作時間之理由是可
10 能被拆除，但被上訴人有說就算被拆也是被上訴人自己的風
11 險等語（見本院雄簡59頁），並於本院具狀陳稱：兩造間就
12 系爭房屋之預定買賣契約與房屋增建相關過戶撥款切結書之
13 所以分別簽約，係由於系爭採光罩係二次施工，上訴人無法
14 取得合法使用執照，上訴人為自身保護之解套方式等語（見
15 本院卷第71頁），暨上訴人於原審陳稱：當初因為考量到半
16 年後再二次施工市政府不會抓這麼嚴，所以約定施作時點在
17 交屋後半年，後來因為市政府抓很嚴，再用電話通知被上訴
18 人再延半年，之後因上訴人其他在系爭房屋附近有建案，市
19 政府會發現二次施工，上訴人始提供金錢補貼或立刻施作等
20 語（見本院雄簡卷第58頁背面），堪認兩造於105年10月26
21 日簽立系爭切書由上訴人「贈送」被上訴人系爭採光罩之際
22 ，被上訴人已經清楚明白系爭採光罩係屬二次施工，並非合
23 法，極有可能遭市政府以違建拆除，因此兩造合意將系爭採
24 光罩約定為「贈與」性質，以減輕上訴人之給付及賠償等責
25 任，兩造既均有此認知，並於契約文字即系爭切書上載明「
26 贈送」二字，兩造就系爭採光罩之約定，顯是贈與，而非買
27 賣。被上訴人主張兩造系爭切書文字載明「贈送」係上訴人
28 為自身保護之解套方式云云，顯是忽視此實係兩造各為自身
29 利益、為規避建築法規，而合意於系爭房屋買賣契約外，獨
30 立為系爭採光罩贈與之約定。又預售屋買賣定型化契約應記
31 載及不得記載事項等規定，旨在保護預售屋買賣定型化契約

之消費者之合法權利，倘若消費者明知為違規之「二次施工」而仍與建商為約定，自非屬應受保護之範圍，此觀預售屋買賣定型化契約不得記載事項規定：「…二、出售標的不得包括未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。…六、不得為其他違反法律強制或禁止規定之約定。」等語自明。是以，兩造於簽立系爭房屋買賣之預售屋買賣定型化契約之際，上訴人雖已有提供系爭採光罩之示意圖，惟被上訴人既已了解系爭採光罩係屬二次施工，並非合法，而與上訴人就系爭採光罩約定為贈與性質，自不能再引用預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項等規定主張系爭採光罩應包含於系爭房屋之預售屋買賣定型化契約內。

- (3) 被上訴人雖主張：系爭採光罩自為兩造房屋買賣契約之一部分，且依預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項附屬建物除陽臺部分外，其餘兩遮如系爭採光罩等項目，本不得計入買賣價格，上訴人主張系爭房屋買賣價金為472萬元，系爭採光罩49萬1500元達房屋價格10.4%，違反常情，況且系爭房屋含土地總價1625萬元，上訴人建商本習慣以建物造價為買賣價金，將利潤含於土地內，自不應以此計算系爭採光罩49萬1500元占系爭房屋價格比例云云。惟查，依系爭切書載稱：「…乙方（即上訴人）擬『贈送』住戶每戶車庫採光罩一組，…甲方（即被上訴人）不得因車庫採光罩工程完工而拖延過戶及…繳款。如造成乙方任何損失，甲方將負一切損失責任及法律責任」等語（見本院雄簡卷第7頁），「假設」系爭採光罩是買賣契約一部分，不論係以何方式計價，均屬有償契約，而應有相當之對付給付，而系爭切書既特別寫明「贈送」等語，並約定「甲方（即被上訴人）不得因車庫採光罩工程完工而拖延過戶及…繳款」等語，核其文義，顯然是兩造明確約定此系爭採光罩之「贈送」，與系爭房屋之「買賣」，二者「脫勾」，並非此「贈送」屬系爭房屋「買賣」契約之一部分，因此兩造始會約定無論上訴人如何拖延系爭採光罩之工程，被上訴人均不能以此減免系爭房屋

過戶及繳款之責任。被上訴人執前詞反於契約文字曲解系爭採光罩為系爭房屋買賣契約之一部分，自無足取。

- (4) 被上訴人雖主張證人沈郁珊於本院之證詞與上訴人訴訟代理人王慈麟於原審之陳述不同云云。惟查，證人沈郁珊於本院證稱：伊於被上訴人購屋當時，有向到庭之被上訴人及被上訴人之代理人兩位說明系爭切書為贈與性質，非屬系爭房屋買賣契約的一部分，伊有把系爭切書之文字唸一遍，其他細節則是王慈麟與被上訴人洽談等語（見本院卷第137頁至第139頁），其僅是證述系爭切書之內容曾向被上訴人說明之事實而已。且兩造於105年10月26日簽立之系爭切書確有載稱：「…乙方（即上訴人）擬贈送住戶每戶車庫採光罩一組（下稱：系爭採光罩），施工時間其甲方（即被上訴人）所有款項交付及交屋手續完成後統一施作…」等語之事實，為兩造所不爭執（見本院卷135頁），故不論證人沈郁珊上開證述是否屬實，均不能改變兩造所簽立之系爭切書已明文約定「贈送」之事實，而系爭切書只有短短5行文字，文義清楚明白，縱證人沈郁珊並未向被上訴人說明文義，或未從頭到尾唸一遍給被上訴人聽，依被上訴人上開所述簽立系爭切書之來龍去脈，被上訴人顯是在清楚明白系爭切書確係約定「贈送」下簽署。再者，上訴人於原審之訴訟代理人王慈麟於原審亦係陳述系爭採光罩乃是贈與性質，與證人沈郁珊上開證述，並無不同。

- (二) 如(一)為買賣契約，上訴人應賠償被上訴人相當於系爭採光罩造價之損害金額多少？

1. 按「贈與物之權利未移轉前，贈與人得撤銷其贈與。」、「法律行為經撤銷者，視為自始無效。」民法第408條第1項前段、第114條第1項，分別定有明文。經查，兩造就系爭採光罩交付之約定為贈與契約之性質，業如前述。而上訴人已於107年4月12日向被上訴人就系爭採光罩為撤銷贈與之意思表示等情，為兩造所不爭執（見本院卷第135頁），足以認定。上訴人既已依上開規定於107年4月12日向被上訴人撤銷系

01 爭採光罩之贈與，上訴人對被上訴人即無給付系爭採光罩之
02 義務，而無庸賠償被上訴人相當於系爭採光罩造價之損害。
03 2.被上訴人雖主張本件應適用消費者保護法而無民法之適用，
04 上訴人不得依民法撤銷贈與云云。惟兩造就二次施工之系爭
05 採光罩，乃獨立約定於系爭房屋買賣契約以外之贈與契約，
06 並無消費者保護法之適用，業如前述，上訴人自得依民法之
07 規定撤銷此部分之贈與。
08 3.至於上訴人於撤銷系爭採光罩之贈與前，縱有給付遲延，依
09 照民法第409條第1項前段、第2項「贈與人就前條第二項所
10 定之贈與給付遲延時，受贈人得請求交付贈與物；」、「前
11 項情形，受贈人不得請求遲延利息或其他不履行之損害賠償
12 。」之規定，被上訴人亦不能請求上訴人賠償其損害，併為
13 說明。
14 4.是以，被上訴人依據買賣關係請求上訴人應賠償相當於系爭
15 採光罩造價之損害，應無理由。
16 七、本件事證業臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用或
17 調查之證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
18 敘明。
19 八、綜上所述，被上訴人依買賣關係，請求上訴人應給付被上訴
20 人49萬1500元部分，為無理由，不應准許，原審為上訴人敗
21 訴之判決，尚有未合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄
22 ，為有理由，爰由本院予以廢棄如主文第1項所示，並就上
23 開廢棄部分駁回被上訴人在第一審之訴。
24 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第
25 3項、第450條、第78條、第87條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 108 年 4 月 17 日

27 民事第七庭審判長法官 譚德周

28 法官 楊詠惠

29 法官 施盈志

30 以上正本係照原本作成。

31 本判決不得上訴。

01 中 華 民 國 108 年 4 月 17 日
02 書記官 林豐富