臺灣高雄地方法院民事判決

109年度重訴字第11號

原　　告　蘇家鈴
訴訟代理人　吳麗珠律師
被　　告　興富發建設股份有限公司
法定代理人　曹淵博
訴訟代理人　吳玉豐律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國110年7月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹仟伍佰參拾參萬參仟肆佰伍拾玖元，及自民國一〇八年十一月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

事實及理由

一、被告之法定代理人於109年6月10日變更為曹淵博，有公司變更登記表可稽（見本院卷二第249頁），並據其於110年6月3日具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第247頁），於法尚無不合，應予准許。

二、原告主張：原告於民國105年5月21日向被告購買坐落於高雄市〇〇區〇〇段〇〇〇〇〇號上之「民生香榭」預售屋A11-18樓房地（門牌號碼高雄市〇〇區〇〇〇路〇〇〇號18樓，建號12429號，土地面積5.71平方公尺）、A12-18樓（同路296號18樓，建號12454號，土地面積5.16平方公尺）房地（上開2房屋以下合稱系爭房屋），約定價金各838萬元、655萬元，共1493萬元（以下合稱系爭契約），並為合併使用系爭房屋，於購買當時與被告約定系爭房屋需變更設計，嗣兩造於106年3月23日合意以「客變電機圖」內容變更管線、爐灶及排油煙機插座位置，並備註「廚具取消，管線依客變圖配置」。但被告於107年12月25日通知原告辦理交屋時，原告發現系爭房屋爐灶上至通外排油煙管路間有一主結構大樑，大

樑至廚房天花板高度僅餘約10公分之間距，致排油煙管因間距不足而無法安裝，爐灶上並無排油煙管路可通往戶外排煙口，此乃施工時未預留管路規劃所造成之「原始設置」（下稱「系爭排煙設置」），有不能依照原告合併系爭房屋使用之設計上之瑕疵，且「系爭排煙設置」之瑕疵，經高雄市建築師公會110年4月23日第00000000號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）之鑑定，確有系爭房屋之排煙管路並未依客變爐灶圖位置配置預留套管，且因系爭房屋排油煙機上方之設置環境因無足夠空間配置排煙風管，致使一般家庭正常使用之排油煙機可能無法達到該排油煙機應有之排煙性能之瑕疵。系爭房屋依現況之排油煙管路，無法達到排油煙機應有之排煙性能，而排油煙機是一般家庭廚房必備之設備，若無法有正常之排煙功能，顯將對人之身體健康造成重大危害，系爭房屋之廚房顯不具備通常效用，屬重大瑕疵，並致原告無法達成居住系爭房屋之目的。至於系爭鑑定報告雖有提出變更格局之修復方法，但原告先請人看過廚房爐灶方位後，始決定購買系爭房屋，將爐灶及排煙機位置與水槽對調，並不符合原告購屋之需求。原告業於108年2月23日以高雄10支郵局存證號碼第0191號存證信函通知被告解除契約，並請求被告返還系爭房屋之價金、遲延利息及賠償依總價15%計算之違約金。原告本件依民法第227條第1項準用同法第226條、第256條、第354條、第359條之規定，主張解除系爭契約，及依民法第259條第1、2款及系爭契約書第23條第2款及25條第1款：「除經雙方各別磋商同意約定外，乙方（即被告）違反…『瑕疵擔保責任』之規定者，甲方（即原告）得解除本契約；解約時乙方除應返還甲方已兌現之房地價款外，如有延遲利息應一併返還，並應同時賠償房地價款百分之十五計算之違約金予甲方…」之約定，請求被告返還價金1493萬元，及賠償以總價15%計算之違約金223萬9500元（0000000+0000000*15%=0000000）。另原告已交付被告之暫收款50萬元，於系爭契約經解除後，被告已無取得之法律上原因，應

得依不當得利之法律關係返還予原告。且依系爭契約書第17條第2項第5款「乙方（被告）應負擔項目：…（五）自通知交屋日起三十日內（含視為點收完成）所發生之水、電費及通知交屋前管理維護費。」之約定，通知交屋前之管理費應由被告負擔，而系爭房屋既尚未完成交屋，房屋及車位之管理費應由被告負擔，被告本件應返還原告暫收款50萬元其中之「門牌292號房屋管理費1萬0855元、車位管理費1500元、應退款4萬0857元、門牌296號房屋管理費9790元、應退款14萬0457元」共20萬3459元等語，爰依據買賣及不當得利之法律關係規定，聲明：被告應給付原告1766萬9500元（含價金1493萬元、違約金223萬9500元、不當得利50萬元，合計1766萬9500元）及自起訴書送達翌日起至清償日止按年息5%計算利息。

三、被告則以：被告僅知原告擬合併使用系爭房屋，依系爭契約第12條第4項約定，此為原告交屋後自行委託辦理，與被告無涉，被告僅受理原告依系爭契約辦理之內部設備變更，並已於106年3月23日依原告之意思為室內格局、設備之調整，且於107年12月20日完成後發文通知原告應於107年12月25日辦理交屋。原告將原規劃廚房位置，挪移至原規劃為衛浴空間之現有位置，兩造合意採用明管配置，且排油煙管之出口位置涉及消防安全規劃，為達安全、固定目的，不得取消或變更，此經兩造於系爭契約第12條第5項約定明確，且相關位置之移變，視現場狀況而定，非得全依原告個人之意願，並應考量大樓安全等，原告將廚房爐具移位後，應知悉須延長排油煙管之配置，且上方有結構樑柱，致須加長排煙管，以連接至外牆預留之排氣孔，被告已提出合於契約之給付，卻遭原告拒絕受領。嗣原告於108年2月23日寄發存證信函予被告，被告即於108年3月21日、5月28日以存證信函說明係原告拒絕排油煙管之設置，系爭房屋並無瑕疵，原告違約拒絕受領被告之給付，並無解約權。縱認系爭房屋有瑕疵，然系爭房屋原為二戶獨立，因原告個人之需求為重大之內部調

整變更，專為原告量身訂做，只適用於原告個人之使用，且原告調整爐具位置，當然導致排油煙管需延長，難指系爭房屋已達不能居住之重大瑕疵，原告主張解除系爭契約顯失公平。原告請求解除契約既無理由，被告依系爭契約代收原告交付二戶共計50萬元之款項，已依約定事項代為支出相關費用，並已依代收代付之內容給付予第三人，不能向被告請求請求返還。惟若原告解除系爭契約有理由，被告不爭執應依不當得利關係及系爭契約書第17條第2項第5款之約返還原告暫收款50萬元其中之「門牌292號房屋管理費1萬0855元、車位管理費1500元、應退款4萬0857元、門牌296號房屋管理費9790元、應退款14萬0457元」共20萬3459元等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠原告於105年5月21日向被告購買坐落於高雄市○○區○○段○○○○○號上之「民生香榭」預售屋A11-18樓房地（門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號18樓，建號12429號，土地面積5.71平方公尺）、A12-18樓（同路296號18樓，建號12454號，土地面積5.16平方公尺）房地（上開2房屋以下合稱系爭房屋），約定價金各838萬元、655萬元，共1493萬元（以下合稱系爭契約）。

㈡原告為合併使用系爭房屋，於購買當時與被告約定系爭房屋需變更設計，嗣兩造於106年3月23日完成工程變更申請，內容明示管線依客變圖配置，客變機電圖中亦明示爐灶及排油煙機插座位置。

㈢被告於107年12月17日將系爭房屋及土地所有權即高雄市○○區○○段○○○○○號權利範圍10萬分之413、同段建號12429號權利範圍全部、同段建號12454號權利範圍全部移轉予原告，且原告已於107年12月19日支付被告全部價金，嗣被告通知原告於107年12月25日辦理交屋。

㈣原告主張之被告所交付之系爭房屋有瑕疵，是指系爭房屋有「爐灶上至通外排油煙管路間有一主結構大樑，大樑至廚房

天花板高度僅餘約10公分之間距，致排油煙管因間距不足而無法安裝，爐灶上並無排油煙管路可通往戶外排煙口之施工時未預留管路規劃所造成之「原始設置」（即「系爭排煙設置」），有不能依照原告合併系爭房屋使用之設計上之瑕疵。

㈤原告於108年2月23日以高雄10支郵局存證號碼第0191號存證信函通知被告解除契約，並請求被告返還已兌現之系爭房地價金、遲延利息及賠償依系爭房地總價款15%計算之違約金，該存證信函於108年2月26日送達被告。

㈥系爭契約第12條第4項、第5項、第6項約定「四、若因甲方承購兩戶以上需將其合併成一戶時，對於原規劃設計之各戶大門、門牌、天然氣管路、水錶、電錶、室內配電盤及消防管路等設備，仍維持原狀不做取消或變動之要求。至於隔戶牆之拆除（剪力牆不得拆除），因與原規劃設計圖及相關法令不符，甲方若欲拆除須於辦理完成交屋手續後，由甲方自行委託第三人拆除，與乙方無涉」、「五、…廚房防火區劃隔間及防火門、排油煙管出口位置，不得要求取消或變更。」、「六、工程變更事項經雙方於工程變更圖說及相關單據上簽認後，由乙方提出追加減帳，通知甲方於十日內繳清工程追加款始為有效；若甲方未如期繳清追加款，視為甲方無條件取消工程變更要求，乙方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更若為減帳，則於交屋時一次結清。」等語。

五、本件之爭點：

㈠「系爭排煙設置」是否屬於系爭房屋之瑕疵？

㈡如㈠為是，原告解除系爭契約並請求返還系爭房屋價金及給付違約金，有無理由？金額多少？

㈢原告請求被告返還代收款50萬元，有無理由？

六、本院得心證之理由

㈠「系爭排煙設置」是否屬於系爭房屋之瑕疵？

1.按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三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。」民法第354條第1項前段，定有明文。次按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上第1173號判決參照）。

2.兩造不爭執事項㈠至㈣之事實，為兩造所不爭執（見本院卷二第34頁至第35頁），並有系爭契約書（見本院卷一第53頁至第175頁）、客變機電圖（見本院卷一第23頁、第25頁）、系爭房屋登記謄本（見本院卷一第197頁至第215頁）可稽，足以認定。

3.原告主張被告所交付之系爭房屋之「系爭排煙設置」並未依兩造於106年3月23日「客變電機圖」施工，且有大樑至廚房天花板高度僅餘約10公分之間距，致排油煙管因間距不足而無法安裝，爐灶上並無排油煙管路可通往戶外排煙口之瑕疵等情，核與高雄市建築師公會110年4月23日第00000000號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）之「九（一）」、「九（二）」分別載稱：「系爭房屋…排煙管路未依客變電機圖中爐灶及排煙機位置預留排煙套管，致使從排煙機接出之排煙管無法以相同管徑從變更後之排煙機位置配管至排煙機外牆預留孔排氣。鑑定結果管線之排煙管路未依客變爐灶圖位置配置預留套管。」等語，「依系爭房屋現場設置之情形，若不降低天花板之高度，因樑底至天花板間之高度僅10公分，扣除天花板之支撐架後可配置之排煙管直徑為3英吋，而一般家庭正常使用之抽油煙機排煙管直徑為6英吋，所以6英吋管徑之排煙管無法直接穿越樑底與天花板之空隙，若於樑底設置與6英吋排煙管相同斷面積且高度3英寸之長方形排煙道取代排煙管，則從爐灶上方排煙機接出之6英吋排煙配管在樑底長方形排煙道前端進風口處及後端出風口處須縮小至3英吋才能銜接長方形排煙道，因此造成長方形排煙道前後端

銜接6英吋排風管處之有效斷面積減少，排風速率及排風量可能降低之情形。鑑定結果為系爭房屋抽油煙機上方之設置環境因無足夠空間配置排煙風管，致使一般家庭正常使用之抽油煙機可能無法達到該抽油煙機應有之排煙性能。」等語相符（見外放之系爭鑑定報告書第2頁），應為事實。排油煙機乃一般家庭廚房之必要設備，若無法正常排煙功能，顯致廚房之使用受限，而廚房乃一般房屋之重要處所，所占面積比例非低，不能使用廚房對於居住之品質，自有重大影響。而被告所交付之系爭房屋之「系爭排煙設置」，未依兩造之約定施工，復因系爭排煙設置不當，致未能達到一般排油煙機應有之排煙性能，堪認被告所提供之「系爭排煙設置」確有欠缺通常效用及兩造契約預定效用之瑕疵，並達到影響系爭房屋之效用之程度，應屬系爭房屋之重大瑕疵。

4.被告雖執前詞辯稱其已依兩造約定履行，且依系爭契約及大樓安全，有不能變動之部分，且縱有瑕疵亦非屬重大瑕疵云云。惟被告所交付之系爭房屋之「系爭排煙設置」「並未」依兩造於106年3月23日「客變電機圖」施工，且有大樑至廚房天花板高度僅餘約10公分之間距，致排油煙管因間距不足而無法安裝，爐灶上並無排油煙管路可通往戶外排煙口之瑕疵等情，有高雄市建築師公會110年4月23日第00000000號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）可證。被告既於106年3月23日同意依「客變機電圖」施工，被告即有履行之義務，被告為專業之建商，被告自己未事先預估樑柱、外牆預留孔等位置，即同意依「客變機電圖」施工等，乃可歸責於被告自己之原因。而排油煙機為廚房之重要設備，廚房為系爭房屋之重要設施，不能正常使用排油煙機，即不能正常使用廚房，即不能正常使用系爭房屋，自屬欠缺通常效用及兩造契約預定效用之瑕疵，並達到影響系爭房屋之效用之程度，應屬系爭房屋之重大瑕疵。

㈡如㈠為是，原告解除系爭契約並請求返還系爭房屋價金及給付違約金，有無理由？金額多少？

1.按「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三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。」、「買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。」、「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。」、「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。」民法第354條第1項前段、第356條第1項、第359條前段、第259條第1款、第2款分別定有明文。

2.被告所提供之「系爭排煙設置」應屬系爭房屋之重大瑕疵等情，業如前述。而原告於108年2月23日以高雄10支郵局存證號碼第0191號存證信函通知被告解除契約，並請求被告返還已兌現之系爭房地價金、遲延利息及賠償依系爭房地總價款15%計算之違約金，該存證信函於108年2月26日送達被告（即前述兩造不爭執事項㈤之事實），為兩造所不爭執（見本院卷二第34頁至第35頁），並有高雄10支郵局存證號碼第0191號存證信函（見本院卷一第265頁至第283頁）可稽，足以認定。又系爭契約書25條第1款載明：「除經雙方各別磋商同意約定外，乙方（即被告）違反…『瑕疵擔保責任』之規定者，甲方（即原告）得解除本契約；解約時乙方除應返還甲方已兌現之房地價款外，如有延遲利息應一併返還，並應同時賠償房地價款百分之十五計算之違約金予甲方…」等語，有系爭契約書（見本院卷一第79頁）可證。是原告依上開規定及約定，向被告解除系爭契約，並請求返還系爭房屋價金及給付違約金，即非無據（但數額詳後述）。

3.原告已於107年12月19日支付被告全部價金1493萬元，業如前述（詳前述兩造不爭執事項㈠、㈢之事實），是原告請求被告返還價金1493萬元，應有理由。

4.原告雖依系爭契約書25條第1款之約定，請求被告賠償價金15%之違約金223萬9500元。惟按「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」民法第252條，定有明文。次按約定之違約金是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法院79年台上第1915號判決參照）。本院審酌：①被告所提供之「系爭排煙設置」固有欠缺通常效用及兩造契約預定效用之瑕疵，並達到影響系爭房屋之效用之程度，應屬系爭房屋之重大瑕疵。但若不計較系爭房間格局、方位，僅需花費「4萬9246元」即可補正該瑕疵，有系爭鑑定報告之「九（三）」載稱：「依現場設置之情形，若不降低天花板高度，建議廚房配置可將現有客變圖爐灶及排煙機插座位置與客變圖中廚具水槽之位置對調，並將水槽位置之給水管及RO插座配置於客變圖爐灶之位置，且將電陶爐插座與抽油煙機插座配置於客變圖之水槽位置。…合計施工費用49246元」等語（見外放之系爭鑑定報告書第2頁至第3頁）可稽，堪認被告違約情節並未致系爭房屋完全無法使用之嚴重程度，僅因原告自己對於房屋之格局及方位（風水）有所堅持，造成原告無法使用系爭房屋之情形，亦即原告若同意系爭房屋以4萬9246元修改格局，雖不能達到原告（兩造契約）預定效用，但已可以達到一般人（通常）效用。②被告未事先預估將來系爭房屋建造後之樑柱位置，並依其自己之專業預測並無可能依該「客變電機圖」施工，即輕易於106年3月23日允諾原告依「客變電機圖」施工，最終導致系爭房屋在不修改格局下出現欠缺通常效用及兩造契約預定效用之瑕疵。③雖不應勉強對於房屋之格局及方位（風水）有所堅持之原告，勉強接受以施工費用4萬9246元之方式，修改系爭房屋格局，但依前述被告違約之情形，及一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，原告請求以價金15%即223萬9500元計算違約金，應有過高，應減至20萬元（即約為上開施工費用4倍之金額）為適當。

㈢原告請求被告返還代收款50萬元，有無理由？

1.按「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」民法第179條，定有明文。

2.經查，「假設」原告解除系爭契約有理由，被告對於原告依「不當得利關係」及系爭契約書第17條第2項第5款「乙方（被告）應負擔項目：…（五）自通知交屋日起三十日內（含視為點收完成）所發生之水、電費及通知交屋前管理維護費。」之約定，主張：系爭房屋既尚未完成交屋，房屋及車位之管理費應由被告負擔，是被告應返還原告暫收款50萬元其中之「門牌292號房屋管理費1萬0855元、車位管理費1500元、應退款4萬0857元、門牌296號房屋管理費9790元、應退款14萬0457元」，共20萬3459元之事實，並不爭執（見本院卷二第281頁），本件原告主解解除系爭契約，既有理由，則原告請求被告返還上開20萬3459元之不當得利，亦應准許。

七、綜上所述，原告基於買賣及不當得利關係，請求被告返還價金1493萬元、給付違約金20萬元、返還不當得利20萬3459元，共1533萬3459元（00000000+200000+203459=00000000），及自起訴狀繕本送達翌日即一〇八年十一月二十一日（見本院卷一第191頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬正當，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

八、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調查之證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第87條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　23　　日

民事第二庭　法　　官　施盈志

以上正本係照原本作成。

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

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日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　23　　日

書　記　官　陳玫燕