



預售屋買賣驗屋 相關問題之探討

馮世道技師暨律師

預售屋完工取得使用執照後，建商依照合約會通知消費者進行驗屋，如有瑕疵則由建商定期修繕後通知複驗，複驗合格後進入所謂的交屋階段，交屋順利完成後，消費者便將交屋保留款(約總價 5%)給付建商。由以上的流程可以知道，驗屋階段消費者必須將瑕疵指出，然後交由建商修繕，這裡面就牽涉到瑕疵如何認定?對於此部分消費者可能就有賴如土木技師等專業人士之協助，這幾年市場上出現大量的所謂驗屋公司，事實上筆者早於 20 多年前就從事過驗屋相關服務，最近也處理一件上百戶合建瑕疵糾紛案件，而因為驗屋瑕疵而產生的預售屋買賣消費糾紛也時有所聞，本文就以一則高等法院判決(臺灣高等法院民事判決 107 年度消上字第 1 號)為例加以討論，還望各位先進予以指教。

【判決背景事實】

1. 兩造於 100 年 3 月 1 日簽署系爭合約，約定由上訴人向被上訴人購買系爭建案之系爭房地；買賣價款 8,132 萬元，分為土地價款 5,394 萬元、房屋價款 2,098 萬元、車位價款 640 萬元。上訴人依約已繳納至取得使用執照款項，總計 3,750 萬元。
2. 被上訴人於 103 年 12 月 4 日已取得系爭建案之使用執照即 103 年使字

第 0303 號。

3. 被上訴人於 104 年 5 月 1 日通知上訴人已完成主建物、附屬建物之設備及已於 103 年 12 月 4 日領得使用執照，並接通自來水及電力、瓦斯配管亦達可接通狀態，請上訴人於 104 年 5 月 15 日前辦理驗收交屋手續，並通知於 104 年 5 月 15 日前繳清應付款 4,066 萬元。
4. 被上訴人於 104 年 5 月 8 日以肥土字第 1040000365 號函通知上訴人於 104 年 5 月 15 日前辦理驗收交屋手續。
5. 被上訴人於 104 年 7 月 27 日以臺北長春路郵局 1794 號存證信函通知上訴人，於文到 14 日內依系爭合約第 16 條約定履行義務；並於 104 年 8 月 31 日以臺北長春路郵局 2151 號存證信函通知上訴人依前揭 104 年 7 月 27 日存證信函履行，上訴人均已收受前揭存證信函。
6. 上訴人於 104 年 9 月 4 日以臺北中崙郵局 1894 號存證信函通知被上訴人，被上訴人於同年月 7 日收受。
7. 上訴人於 104 年 10 月 30 日以系爭 1892 號存證信函通知被上訴人，依系爭合約第 25 條第 2 項及民法第 354 條第 1 項、第 359 條規定解除系爭合約，被上訴人於同年 11 月 2 日收受。
8. 被上訴人於 104 年 11 月 24 日以臺北長春路郵局 2904 號存證信函回覆訴外人宇軒國際法律事務所代上訴人寄發系爭 1892 號存證信函，於 7 日內履行付款義務，廖芳軒律師於同年月 25 日收受。
9. 被上訴人於 104 年 12 月 1 日以系爭 2982 號存證信函通知上訴人，主張上訴人未依系爭合約第 16 條第 2、4 項約定履行，依系爭合約第 26 條規定解除系爭合約，並沒收違約金 1,219 萬 8,000 元即買賣總價款 15%，上訴人已收受前揭存證信函。
10. 被上訴人於 104 年 12 月 4 日通知上訴人於文到後向被上訴人受領扣除違約金後餘款 2,530 萬 2,000 元，上訴人已於 105 年 8 月 2 日領回已繳之價金 2,530 萬 2,000 元。
11. 上訴人於 104 年 12 月 7 日以臺北中崙郵局 2509 號存證信函通知被上訴

人，被上訴人已受領。

12. 被上訴人於 104 年 12 月 30 日以臺北長春路郵局 3366 號存證信函通知上訴人，上訴人已於 104 年 10 月 30 日表明解約意思，被上訴人為維情誼於 104 年 11 月 24 日第四度發函敦請上訴人於文到 7 日遵行合約，上訴人屆期仍無任何表示，被上訴人乃於 104 年 12 月 1 日函知上訴人辦理合約解除事宜，上訴人於同年月 31 日收受。
13. 上訴人於 105 年 8 月 2 日以臺北青田郵局 409 號存證信函通知被上訴人主張有重大瑕疵無法修補解除系爭合約，並依民法第 92 條規定撤訂立銷系爭合約意思表示，被上訴人於 105 年 8 月 4 日收受。被上訴人於 105 年 8 月 23 日以臺北老松郵局 247 號存證信函函覆上訴人，上訴人於同年月 24 日收受。

【本案爭點法院之見解】

- (一) 上訴人於 104 年 10 月 30 日以系爭 1892 號存證信函向被上訴人所為解約之意思表示，不生解約之效力：

上訴人主張系爭房地有上述各項之瑕疵，均無理由，縱有瑕疵亦非重大或不能補正，上訴人當無從依民法第 354 條、第 359 條規定，主張解除系爭合約，則上訴人以系爭 1892 號存證信函以被上訴人有不完全給付及物之瑕疵擔保情事為由，委請律師發函向被上訴人表示解除系爭合約，為不合法而不生解約之效力，其請求被上訴人返還已付之買賣價金，要屬無理。

- (二) 被上訴人已於 104 年 12 月 1 日以系爭 2982 號存證信函解除系爭合約：

上訴人於收到存證信函後，未於 104 年 9 月 15 日前履行其繳清貸款及繳交、提供辦理所有權移轉登記及貸款有關文件、本票之義務。雖經被上訴人以 104 年 11 月 24 日臺北長春路郵局 2904 號存證信函重申縱上訴人認為公共設施不如預期，仍應付清應付款項，不得藉故拒絕之意。迨至 104 年 12 月 1 日為止，上訴人仍未履行，被上訴人乃寄發 104 年 12 月 1 日台北長春路郵局存證號碼 2982 號存證信函，向上訴人解除系爭合約等情，

經上訴人收受該存證信函，並有掛號回執在卷可參，堪認被上訴人解除契約，合於系爭合約第 26 條第 1 項約定之書面催告、上訴人未於期限內履行等解除權行使之要件，是其解除契約已生效力。

- (三) 上訴人主張系爭房地有瑕疵，依民法第 359 條規定請求減少價金 15%，及依民法第 92 條規定撤銷系爭合約請求返還價金，是否有據？

按契約經解除者，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同。此與契約之終止，僅使契約嗣後失其效力者迥異(最高法院 23 年上字第 3968 號判例、91 年度台上字第 1552 號判決意旨參照)。承上，系爭合約業經被上訴人於 104 年 12 月 1 日以系爭 2982 號存證信函為解除契約意思表示，且於同日送達上訴人而生解除契約之效力，是自斯時起系爭合約溯及訂約時失其效力，系爭合約既失其效力，已不存在系爭房地買賣關係，上訴人自無從於系爭合約業已遭解除後，另於訴訟中主張系爭房地有瑕疵，而依民法第 359 條規定請求減少價金之餘地。至上訴人主張其於 105 年 8 月 2 日以臺北青田郵局第 409 號存證信函通知被上訴人，撤銷其遭詐欺所為之系爭合約之意思表示乙節，然系爭合約已於 104 年 12 月 1 日經被上訴人解除而溯及失效，則上訴人亦無從對已失效之系爭合約為撤銷，自不生撤銷之效力，併此敘明。

- (四) 上訴人備位主張系爭違約金過高，應酌減至 30 萬元，酌減後伊得依第 179 條規定，請求被上訴人返還，有無理由？

法院審酌系爭房地總額為 8132 萬元，上訴人依約已繳納至取得使用執照款項共計 3,750 萬元；上訴人雖已支付價金 3,750 萬元而為一部給付，惟其交付之價金，係由被上訴人用於興建預售屋完成以於交屋後取得買受人交付全部買賣價金，且被上訴人於上訴人違約後再轉售價格既有減少，尚難認被上訴人因上訴人之一部履行即必然受有利益。然被上訴人從事房屋興建銷售，一般而言，其將房屋興建完成加以出售，扣除成本等，必有相當之營業利潤。被上訴人因系爭合約解除所受之損害，在一般情形應以已扣除全部營銷成本後之營業利潤之喪失，據以認定，始為合理。本院參酌

財政部每年均就營利事業各種同業核定利潤標準，係依各業抽樣調查並徵詢各業同業公會之意見而為核定(所得稅法第 80 條規定可參)，可謂統計及經驗所定之標準，自得作為被上訴人興建房屋銷售可得享受利益之計算依據。被上訴人所適用之行業標準代號及名稱為「6700-12 不動產投資開發興建及租售」，同業利潤標準之淨利率為 10%等情，為兩造所不爭執，並有 104、105、108 年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準表可參。是認於一般情形下，被上訴人所受損害及所失利益，應包含以系爭房地總價 10% 計算之同業利潤共計為 813 萬 2000 元 (計算式：8132 萬元 10%=813 萬 2000 元)，且財政部公佈之同業利潤標準，為課稅之參考，其所訂利潤尚有偏高，亦兼具懲罰性違約金性質之情，本院斟酌上訴人違約情節，並平衡兩造利益、兼顧誠信原則等一切情狀，認系爭合約第 26 條第 1 項關於違約金之約定，應酌減為 800 萬元為適當，逾此部分之違約金，不應准許。

【從判決觀察購買預售屋的注意事項】

1. 外牆與廣告圖說不符，不必然就是瑕疵，仍須依照預售屋買賣契約約定為準：上訴人於主張系爭建案陽台外牆設有綠色隔柵之二次施工部分，非但破壞美感，更有礙於逃生安全，已構成物之瑕疵云云。然此部分外牆隔柵縱與系爭合約所附之廣告圖說不符，然依系爭合約第 14 條第 2 項約定：被上訴人為維護該社區整棟建物精緻格調，經建築師核准得保有外觀及共有部分修改權利，於必要改用同等級或以上建材以求盡善盡美，是被上訴人依約經建築師核准本得保有外觀或共有部分修改權利，且該隔柵係設置於系爭建案陽台外牆外，此部分施工目的係為給予住戶適度之遮蔽，以防晾曬衣物外露，或防止他人一望即可觀覽陽台內隱私，堪認對陽台使用之功能不生重大影響，未達應具備之價值、效用或品質因而不具備者，尚難稱之為瑕疵。
2. 公設點交係屬管委會之權責，公設若有瑕疵消費者原則上還是不能據

此為解除契約之理由：上訴人主張被上訴人興建之庭園或社區中庭外觀設計未符合系爭合約所附之廣告，或公共設施之大廳所使用不鏽鋼是否確有瑕疵部分，應俟系爭建案社區之管理委員會成立辦理驗收手續始可確認，上訴人逕以此為瑕疵而據以解約，自無足取。

3. 買方應注意交屋保留款的性質：如契約已明確規範買方針對驗收時之瑕疵得扣除部分價金作為房地保留款以資因應，但應配合賣方指定之日期辦理交屋，交屋時若房屋仍有瑕疵未修繕完成，猶可要求賣方於合理期限內完成修繕。前開約定已可兼顧買賣雙方之權益，避免因買方恣意不配合辦理交屋，而導致履約之時程不合理延宕。故上訴人縱認驗屋時即已主張系爭房地具有瑕疵或未盡事宜，本得依約扣除部分價金作為保留款以保障己方權益，惟其捨此不由，復於接獲被上訴人交屋之通知後不配合辦理，是此部分主張，亦屬無理。
4. 除非是重大瑕疵難以改善，否則是無法據以解除契約：上訴人除上開照片外，並未提出任何證據或鑑定報告以供參酌，致難以認定上開所述屬實，亦無從僅以照片判定系爭房地是否有使用上將造成積水或化妝門將割傷等具體範圍及整體情形，從而當無法判斷將對房屋價值、效用、品質減少之程度，自難認已屬重要減損而屬物之瑕疵範疇。另揆以前揭驗屋紀錄表備註欄中亦記載驗屋相關缺失於交屋前改善完成、交屋時若有新增缺失項目，被上訴人負責改善完成，職是，上訴人所主張之缺失並非不能除去，被上訴人亦無拒絕改善之情，揆諸前揭說明，在系爭房地交付予上訴人前，上訴人自不得以系爭房地有前揭瑕疵為由依民法第 359 條規定解除系爭合約。