

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第177號

原告 吳櫻英

指定送達：高雄市○○區○○○○○○000
0號信箱

訴訟代理人 林文炳

指定送達：高雄市○○區○○○○○○000
0號信箱

被告 林進華

訴訟代理人 楊申田律師

何宗翰律師

上列當事人間解除契約事件，本院於民國112年6月30日言詞辯論
終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告原起訴聲明「被告應給付原告新臺幣（下同）1,062,590元，及民國109年12月25日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，相關衍生費用以及買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金」。嗣於112年2月13日具狀更正聲明為「被告應給付1,790,232元，及112年1月1日起違約利息、房屋稅、地價稅、續約租金（含管理費）計算至清償日」。又於112年6月2日本院言詞辯論時，當庭確認聲明為「被告應給付原告1,790,232元」，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應屬合法，而應准許，合先敘明。

01 貳、實體事項：

02 一、原告主張：

03 (一)原告於109年10月29日簽立買賣契約（下稱系爭契約），以
04 6,000,000元向被告購買高雄市○○區○○段000地號土地及
05 同段189建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○路000巷00
06 ○0號，下稱系爭房屋）。惟經雙方於109年12月19日驗屋
07 時，發現多處有滲漏水，且已發生壁癌及變形等情形，甚且
08 被告還以矽酸鈣板遮住，導致原告難以發現，而系爭契約所
09 附標的物現況說明書就建物現況是否有滲漏水情形係勾選
10 否，足徵系爭房屋應不得有滲漏水情形，否則依系爭契約第
11 12條第1款應屬違約，原告應得催告被告改善，若未改善即
12 得解除契約。原告遂於109年12月24日及110年1月15日分別
13 寄發存證信函通知被告該等瑕疵，並催告被告改善，如未改
14 善即逕予解約，並於110年5月27日再次發函通知被告解除契
15 約及請求返還已收款項及給付違約金。

16 (二)此外，依系爭契約第2條第2項，若增加或占用部分於交屋前
17 曾被拆除或曾被通知拆除或曾經其他區分所有權人或住戶主
18 張權利時，被告應通知原告，原告得請求損害賠償或解約。
19 另依系爭契約第9條第4項，被告保證本標的物周邊其他土地
20 妨害現況之進出及使用。惟於111年10月間，原告發現系爭
21 房屋後門原有出入口已起造蓋房釘下封樁，未來後門左右邊
22 出入恐將被封死，該出入口原先看屋是一大片空地，遠望綠
23 意盎然視野良好，如今尚未交屋卻已非原貌，與新建物不到
24 20公分棟距，未來恐無法出入尚有逃生安全之虞及增建有檢
25 舉報拆危機。是以系爭房屋既有前述漏水及棟距太近妨害現
26 況進出之情形，顯非依債之本旨所為給付，應屬給付遲延，
27 原告亦得依民法第254條規定催告後解除契約。

28 (三)另原告於買賣時即已不斷詢問屋況是否有瑕疵，並告知對於
29 滲漏水非常在意，被告竟以蓋板隔住牆壁使原告無法發現壁
30 癌及變形之情形，顯屬詐欺行為，原告亦得依民法第92條規
31 定撤銷買賣意思表示，爰以起訴狀撤銷本件買賣之意思表

01 示。縱認該撤銷之效力有疑問，原告亦以起訴狀通知被告，
02 因被告違反系爭契約第2條第2項、第9條第4項、第5項、民
03 法第227條、第229條等規定，且原告早已催告被告改善而未
04 改善，原告爰依系爭契約第12條第1項、民法第254條、第35
05 9條解除契約。

06 (四)故系爭契約既經原告撤銷或解除，原告已匯款至履約保證專
07 戶內之價金，有503,746元已經履約保證公司用以清償被告
08 設定抵押擔保之華南銀行債權並塗銷抵押權，該等款項即屬
09 被告不當得利，自應返還原告。且依系爭契約第12條第3項
10 約定，被告除返還已收取之款項外，另應賠償同額之款項做
11 為違約損害賠償，原告應得再請求同額之數額即503,746元
12 做為賠償，且被告因有延遲交屋情形，應自應給付之日起按
13 買賣總價每日千分之0.5計算違約金賠償原告，惟原告僅以5
14 13,642元計算，合計僅請求1,017,388元之違約金。此外，
15 依系爭契約第12條第1項約定，應由違約之一方負擔稅費，
16 本件原告已繳納55,098元之稅款，應由被告負擔，原告應得
17 依該條項規定請求被告給付。再者，本件因被告違反系爭契
18 約第9條之擔保責任，隱瞞房屋滲水瑕疵導致未能如期交
19 屋，侵害原告居住權利，原告應得依民法第184條第1項規定
20 請求被告賠償；另被告前述給付遲延，致原告需另行找尋租
21 屋處，造成租金損失，原告亦得依民法第231條規定請求被
22 告賠償。且後來系爭房屋又發現增建妨害後門無法開啟之給
23 付不能，原告亦得依民法第226條規定請求被告賠償。爰依
24 上開規定請求被告賠償租金損失212,544元等語，並聲明：
25 1.被告應給付原告1,790,232元；2.願供擔保請准宣告假執
26 行。

27 二、被告則以：

28 原告於簽約前已多次確認系爭房屋屋況，且其所指之漏水、
29 壁癌及牆壁變形部分，亦經雙方於簽約日在系爭契約現況說
30 明書勾選否並由雙方簽名確認，否則由被告單方簽名即可，
31 並無亦由原告簽名確認之必要。況原告所指部分均係由冷氣

01 孔噴濺之水漬痕或表面條痕，並非滲漏水，自無原告所指之
02 瑕疵，原告主張解除系爭契約，當無理由。又本件買賣尚未
03 交付，被告亦不就系爭房屋負瑕疵擔保責任，原告以被告應
04 負瑕疵擔保責任解除契約，亦屬無據。至於原告所指後門出
05 入口部分，則係於原告受領遲延期間發生之事，非屬可歸責
06 於被告之事由，且系爭契約現況說明書已有記載本件有增建
07 情形，亦為原告所知悉，原告據以解除契約，亦屬無據。而
08 就原告主張依民法第92條撤銷意思表示部分，已逾同法第93
09 條除斥期間，其主張並無理由等語，並聲明：(一)原告之訴及
10 假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告
11 免為假執行。

12 三、本件經法官會同兩造整理爭點，結果如下：

13 (一)不爭執事項（本院採為判決之基礎）：

- 14 1.兩造於109年10月29日簽立如原證四所示之系爭契約，以6,0
15 00,000元向被告購買高雄市○○區○○段000地號土地及系
16 爭房屋，約定內容均如原證四所示。依系爭契約約定，約定
17 付款方式及期限為簽約時給付簽約金600,000元、備證用印
18 款109年11月6日600,000元、稅捐機關核發稅單後3日內完稅
19 款800,000元，尾款4,000,000元於109年12月25日交屋後付
20 清。另兩造委由合泰建設經理股份有限公司為履約保證，原
21 告並已將價金總額6,000,000元匯入履約保證專戶內，經扣
22 除代償被告對華南銀行抵押債務餘款503,746元後，尚餘5,4
23 96,254元。
- 24 2.前開土地及房屋已於109年12月18日移轉登記為原告所有。
- 25 3.原告分別於109年12月24日、110年1月6日、110年1月15日寄
26 發原證一所示之3份存證信函，均經被告收受。
- 27 4.原告因本件買賣已支出契稅22,050元、預收規費25,000元、
28 110年地價稅1,456元、110至111房屋稅合計6,592元、111年
29 地價稅1,456元，合計為56,554元。

30 (二)爭執事項：

- 31 1.原告依民法第92條撤銷買賣之意思表示有無理由？是否已逾

01 撤銷之除斥期間？

02 2.原告依不當得利之法律關係請求被告返還代償被告之抵押債
03 務餘款503,746元有無理由？

04 (1)原告依系爭契約第12條第1項、民法第254條、第359條解除
05 契約有無理由？

06 ①系爭房屋有無原告所指之滲漏水瑕疵？原告依系爭契約第12
07 條第1項及民法第359條解除契約有無理由？

08 ②系爭房屋有無原告所指增建妨害後門進出而違反系爭契約第
09 2條第2項、第9條之瑕疵？原告依系爭契約第12條第1項及民
10 法第359條解除契約有無理由？

11 ③被告有無未依債之本旨給付而有給付遲延情形？原告依民法
12 第254條解除系爭契約有無理由？

13 (2)系爭契約是否經合法解除？原告依不當得利之法律關係請求
14 被告返還代償被告之抵押債務餘款503,746元有無理由？

15 3.被告是否應依系爭契約第12條第1項約定負擔所有稅費？原
16 告請求被告返還其已支出之稅費56,554元有無理由？

17 4.原告依系爭契約第12條第3項請求被告給付違約金有無理
18 由？

19 (1)被告是否有違約而應依系爭契約第12條第3項給付違約金之
20 情事？

21 (2)原告得請求之違約金數額應如何計算？

22 5.原告依民法第184條第1項、第226條第1項、第231條第1項規
23 定請求被告賠償租金損失有無理由？

24 (1)被告有無因故意或過失侵害原告居住權利之情形？原告依民
25 法第184條第1項請求被告賠償有無理由？

26 (2)本件有無可歸責於被告致給付不能或給付遲延之情形？原告
27 依民法第226條第1項、第231條第1項請求被告賠償有無理
28 由？

29 (3)原告得否請求被告賠償租金損失？數額應如何計算？

30 四、得心證之理由：

31 (一)原告依民法第92條撤銷買賣之意思表示並無理由：

01 按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思
02 表示。前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為
03 之。但自意思表示後，經過十年，不得撤銷，為民法第92條
04 第1項、第93條所分別明定。本件原告雖主張被告以隱瞞系
05 爭房屋滲漏水情形之方式詐欺原告，致原告因被詐欺而為本
06 件買賣之意思表示，而欲依民法第92條規定，以起訴狀送達
07 被告向被告撤銷該意思表示，查原告自承於109年12月19日
08 時已查知系爭房屋有多處滲漏水之情事，至原告於111年10
09 月31日提起本件訴訟時，應已逾1年之除斥期間，原告以起
10 訴狀送達被告向被告撤銷該意思表示，應非適法，惟原告曾
11 於110年5月27日以存證信函，向被告主張有隱瞞滲漏水瑕疵
12 之詐欺行為，而依民法第92條撤銷買賣之意思表示，有該存
13 證信函可稽（見本院110年度訴字第528號履行契約事件卷第
14 151至152頁），當時仍尚未逾越1年之除斥期間，自應以該
15 時點認定尚未逾除斥期間而仍得行使撤銷權。惟民法第92條
16 之撤銷權，需以被告故意以不實之事告知原告，致其因而陷
17 於錯誤而為買賣之意思表示為前提，然本件被告並無故意不
18 告知原告系爭房屋滲漏水瑕疵之情事（詳後述），原告仍不
19 得依民法第92條規定撤銷買賣之意思表示。

20 (二)原告依不當得利之法律關係請求被告返還代償被告之抵押債
21 務餘款503,746元並無理由：

22 1.原告依系爭契約第12條第1項、民法第254條、第359條解除
23 契約並無理由：

24 (1)滲漏水瑕疵部分：

25 ①系爭房屋有原告所指之漏水瑕疵部分，業經兩造間另案之本
26 院110年度訴字第528號履行契約事件中囑託臺灣省土木技師
27 公會進行鑑定，鑑定結果認定2樓前臥室之窗台牆壁、3樓前
28 臥室之窗台牆壁、2樓後臥室之牆壁、3樓前臥室之牆壁等
29 處，均有滲漏水現象，且應係於109年前即已發生滲漏水情
30 形，有該公會112年4月11日（112）省土技字第1589號鑑定
31 報告可參，堪認系爭房屋確有原告所指之漏水瑕疵存在。至

01 被告雖辯稱該等滲漏水已經雙方於簽約日在系爭契約現況說
02 明書勾選否並由雙方簽名確認，非屬瑕疵云云，然本院審酌
03 依前述鑑定報告認定之滲漏水情形，部位位置因遭裝修纖維
04 水泥板，致不易直接觀察察覺有滲漏水情形，其餘部分亦多
05 屬白華現象，於水份未達飽和程度時，亦非必然得以輕易查
06 知，是縱令原告於簽約當日前並未查知上開現象，故有與被
07 告共同於現況說明書簽名確認之情形，亦無從認定原告明知
08 且同意該等瑕疵存在，自不能因而排除被告之瑕疵擔保責
09 任，被告此部分抗辯，並無理由。

10 ②按甲乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違
11 約，經他方定7日以上期間催告通知後仍不履行時，他方得
12 逕行解除本契約，為系爭契約第12條第1項前段所明定（見
13 審訴卷第47頁），是被告如有未依系爭契約條款履行時，於
14 原告定期催告後被告仍不履行，原告應得逕行解除契約。惟
15 系爭契約第9條第5項則約定：乙方（按即被告）保證本買賣
16 標的物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結
17 構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵）如有上述情
18 事，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任（見審訴
19 卷第45頁），是就瑕疵擔保部分，系爭契約已明確約定如有
20 滲漏水之情形發生時，被告應負擔瑕疵擔保責任，又未約定
21 被告應以何種特定方式履行，自應回歸適用民法瑕疵擔保規
22 定，故本件系爭房屋有滲漏水瑕疵已如前述，即應依民法有
23 關物之瑕疵擔保規定處理，不能僅因兩造間就系爭房屋有無
24 滲漏水瑕疵及應如何修復等問題發生爭執，即逕認被告已有
25 具體未依系爭契約條款履行之情事，原告主張依系爭契約第
26 12條第1項解除契約，即屬無據。

27 ③又按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至358條之規
28 定，應負擔保之責者，買受人固得解除其契約或請求減少其
29 價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減
30 少價金，此觀第359條規定自明。又該條條文但書所謂買受
31 人解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解

01 除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言。本件系爭房屋
02 雖有前述滲漏水之瑕疵已如前述，惟經臺灣省土木技師公會
03 鑑定結果，修復費用為345,310元，有前述鑑定報告可佐，
04 而系爭契約約定之系爭房屋買賣價格為6,000,000元，為兩
05 造所不爭執，足徵該等瑕疵修復費用僅占買賣總價之5.76%
06 （計算式： $345,310 \div 6,000,000 \times 100\% \doteq 5.76\%$ ），對於系
07 爭房屋之影響應屬非鉅，且既屬可得修復之瑕疵，對於原告
08 將來之利用亦無甚大妨礙，如未能解除契約，原告因而所生
09 之損害尚屬輕微，而如許解除契約，被告將需因而返還高達
10 6,000,000元之買賣價金，亦須另行支出相關移轉之費用，
11 被告因解除契約之損害實屬重大，堪認許原告因系爭房屋之
12 瑕疵而解除系爭契約，應有顯失公平之情形，揆諸前開規
13 定，原告自無從依民法第359條規定解除系爭契約。

14 (2)增建妨害後門進出部分：

15 原告雖主張系爭房屋有增建妨害後門進出而違反系爭契約第
16 2條第2項、第9條之瑕疵云云，惟查：

- 17 ①按若增建或占用部分於交屋前曾被拆除或曾被通知拆除或曾
18 經其他區分所有權人或住戶主張權利時，乙方應即通知甲
19 方，甲方得以請求損害賠償或解約，為系爭契約第2條第2項
20 所明定（見審訴卷第43頁），而本件原告雖主張系爭房屋增
21 建部分曾被後方興建房屋之建設公司拆除云云，惟經本院依
22 原告之聲請函詢系爭房屋後方興建建案之順裕營造有限公
23 司，據該公司函覆稱該公司興建前及興建中並未拆除系爭房
24 屋後方增建部分，系爭房屋增建部分係在它自己土地上，並
25 不影響建案施工等語（見本院卷第117頁），足徵原告此部
26 分主張並無依據。此外，原告亦未提出其他事證證明有符合
27 系爭契約第2條第2項之情形，自難認系爭房屋增建部分有此
28 類瑕疵存在。至於原告主張被告知悉後方建設公司整地時，
29 即應告知原告云云，然依系爭契約前開約定，僅於增建部分
30 「曾被拆除」、「曾被通知拆除」或「經其他區分所有權人
31 或住戶主張權利」時，被告始有通知原告之義務，原告主張

01 被告於建設公司在後方土地整地時有通知義務，尚乏依據。

02 ②原告雖又主張系爭房屋後方增建妨害後門通行，而有違反系
03 爭契約第9條第4項之瑕疵云云，然系爭契約第9條第4項係約
04 定：「乙方保證本標的物周邊無其他土地妨害本標的物現況
05 之進出及使用」（見審訴卷第45頁），然審酌該條項約定之
06 目的，係在避免購買之房屋因周圍土地之阻隔而完全無法對
07 外通行，致難以為通常之利用，始約定出賣人應保證並無此
08 種情形，而系爭房屋之後門，並非對外通行之唯一方式，被
09 告亦未連同後方土地一併出售或擔保得利用後方土地，故後
10 門之用途應限於通往及利用系爭房屋本身坐落土地後方空
11 地，尚不及於通行及利用後方他人之土地，應屬當然之理。
12 是該條項之約定，僅在確保系爭房屋得具有對外通行之方式
13 即可，故系爭房屋既得利用前門對外通行，即已無該條項之
14 適用，至於系爭房屋後門通往及利用自身坐落土地後方之困
15 難，係因後方增建導致離界址線過近所致，並非因周圍土地
16 之妨害導致，本非屬該條項所欲處理之問題，原告據此主張
17 系爭房屋有違反系爭契約第9條第4項之瑕疵，顯有誤會。

18 ③且系爭房屋後方增建之情形，已據被告於系爭契約所附現況
19 說明書載明有一樓空地增建（見審訴卷第123頁），而為原
20 告所知悉，自不得事後再主張有該等瑕疵。至於原告雖主張
21 簽約當時才看到現況說明書，故不及細看云云，然該部分記
22 載清楚明確，並無難以注意之情形，尤其系爭契約第2條第1
23 項亦已明確記載增建之範圍包含1樓空地及2樓及3樓增建至
24 滿（見審訴卷第41頁），更難認原告就此毫無所悉，原告此
25 部分主張，自不足採。

26 ④從而，系爭房屋後方增建部分既難謂有何瑕疵存在，被告亦
27 無因而違反系爭契約條款之情事，原告依系爭契約第12條第
28 1項及民法第359條解除契約，自無理由。

29 (3)原告主張被告給付違反債之本旨部分：

30 ①按稱給付遲延者，係指債務人給付之提出逾越履行期限而
31 言，而所謂不完全給付，則係指債務人所為之給付，因可歸

責於其之事由，致給付內容不符債務本旨之情形而言，亦即前者係以債務人未為給付為前提，後者則係債務人已為給付，僅以其給付之內容不符債務本旨。本件依系爭契約之約定，被告應給付之買賣標的物即為系爭房屋及所坐落土地此等特定物，而被告復已將系爭房屋及坐落土地之所有權移轉登記予原告，並已於約定期間會同原告驗屋而欲交付系爭房屋，自應認被告已依系爭契約為給付，縱系爭房屋有原告所指之瑕疵，亦僅係是否構成不完全給付之問題，原告主張被告有給付遲延之情形，尚有誤會，先予敘明。

②又按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，為民法第227條第1項所明定。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參照）。是出賣人於締約時未告知瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買，則出賣人所為之給付與債務本旨不符者，買受人固得依民法第227條第1項規定行使權利，但須以出賣人未告知瑕疵係有故意或過失之可歸責事由為要件。倘不合於此項要件，即難謂出賣人應負不完全給付之債務不履行責任。

③本件原告雖主張被告故意不告知系爭房屋有漏水情形云云，然系爭房屋之滲漏水情形，部位位置因遭裝修纖維水泥板，致不易直接觀察察覺有滲漏水情形，其餘部分亦多屬白華現象，於水份未達飽和程度時，亦非必然得以輕易查知已如前述，甚且因被告居住於系爭房屋內，致部分牆面遭家具遮蔽而無法輕易觀察，尚難認定被告確有知悉系爭房屋已有滲漏水之情形。至原告雖主張如無滲漏水情形應無須裝設纖維水泥板遮擋牆面，足徵被告確實知悉系爭房屋有滲漏水云云，然裝潢採用纖維水泥板之原因所在多用，並非僅有遮掩滲漏

01 水之可能，且被告於出售系爭房屋前仍居住於屋內，如其確
02 實知悉有滲漏水之情形，縱裝設纖維水泥板，仍將因未就滲
03 漏水問題為相關處理，導致滲漏水仍繼續滲出而影響裝設之
04 纖維水泥板及原有牆面，仍影響其居住之品質，顯與常情不
05 符。況本件鑑定時發現之白華位置，亦有部分並未裝設纖維
06 水泥板，更無從認定被告裝設纖維水泥板之目的確係在遮掩
07 滲漏水情形，是本件既無證據佐證被告裝設該等纖維水泥板
08 之時間為何，尚難認被告裝設該等纖維水泥板之目的係在遮
09 掩原有之滲漏水，更無從據以推知被告確實知悉系爭房屋已
10 有滲漏水之情形，原告此部分主張，尚難採憑。

11 ④原告雖又提出與被告間協調會議錄音譯文，欲佐證被告確有
12 增建及處理防水材質，應知悉有漏水之情形云云，惟依原告
13 提出之錄音譯文（見本院卷第231至232頁），被告雖自承有
14 增建之情形，但僅係強調增建時有使用防水材質，惟從未提
15 及先前已有漏水之情事，自難以此認定被告於增建前即已知
16 悉有滲漏水，或係欲以增建遮掩滲漏水之情事。原告又主張
17 被告已遭臺灣橋頭地方檢察署以110年度偵字第6081號起訴
18 在案，足認被告確有故意詐欺之情形，惟檢察官之起訴本不
19 具有拘束法院認定之效力，本院仍應依兩造提出之事證而為
20 認定，不受檢察官起訴書之拘束，併此敘明。是本件依原告
21 提出之事證，既不足以認定被告確實知悉系爭房屋有滲漏水
22 之情形，且因系爭房屋之滲漏水情形於被告居住期間不易查
23 知，亦無從認定被告有故意或過失未告知原告該滲漏水瑕疵
24 之情事，即難認被告應負不完全給付之責任，原告自亦無從
25 依民法第227條第1項、民法第254條規定解除契約，應堪認
26 定。

27 2.綜上，原告主張之解除契約事由均屬無據，系爭契約應未經
28 原告合法解除，被告受領原告給付之款項，即非屬無法律上
29 原因，從而，原告依不當得利之法律關係請求被告返還代償
30 被告之抵押債務餘款503,746元，自無理由。

31 (三)原告依系爭契約第12條第1項請求被告返還已支出之稅費56,

554元為無理由：

按甲乙雙方其中之一方如未按本契約條款規定履行，即為違約，經他方定7日以上期間催告通知後仍不履行，他方得逕行解除本契約。契約解除後，除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費，為系爭契約第12條第1項所約定，故得請求違約之一方負擔所有稅費之前提，應以原告已依該條前段約定合法解除系爭契約為前提，然本件原告尚不得依該條前段約定解除契約已如前述，自亦無從依該條後段向被告請求返還原告已支出之稅費，亦屬當然，從而，原告此部分請求，應無理由。

(四)原告依系爭契約第12條第3項請求被告給付違約金並無理由：

原告雖主張被告未交付無瑕疵之房屋即有遲延給付之情形，應依系爭契約第12條第3項給付違約金云云，惟被告交付之系爭房屋雖有前述滲漏水之瑕疵，惟應依民法有關物之瑕疵擔保規定處理，不能僅因兩造間就系爭房屋有無滲漏水瑕疵及應如何修復等問題發生爭執，即逕認被告已有具體未依系爭契約條款履行之情事已如前述，況被告亦於110年1月5日以存證信函表明欲履行瑕疵擔保責任，並已委由仲介聘請業者估價，雖為原告拒絕接受，但仍有協調調解處理之意願，有該存證信函在卷可參（見本院卷第47至51頁），亦非拒絕履行其瑕疵擔保責任，更難認被告有何違約不處理之情事，原告依系爭契約第12條第3項請求被告給付違約金，應屬無據。

(五)原告依民法第184條第1項、第226條第1項、第231條第1項規定請求被告賠償租金損失並無理由：

1.原告雖主張被告隱瞞房屋滲水瑕疵導致未能如期交屋，侵害原告居住權利云云，然本件被告交付之系爭房屋雖有滲漏水瑕疵已如前述，但尚未達不能居住之程度，自難認有因而侵害原告居住之權利，況本件原告亦未證明被告有故意或過失不告知瑕疵之情事亦如前述，更難認被告有何故意或過失侵

01 害原告權利之情形，原告依民法第184條第1項請求被告賠
02 償，應無理由。

03 2.又本件被告已為給付，而無給付遲延情形已如前述，且本件
04 買賣標的之系爭房屋及坐落之土地，亦無不能交付之情事，
05 縱有瑕疵，亦非不能修補，更難認本件有何給付不能之情
06 形，原告主張被告有給付遲延及給付不能之情形，應無理
07 由。且本件依原告提出之事證，尚無從證明被告應負不完全
08 給付之責任亦如前述，是原告既亦無從主張被告應負不完全
09 給付之損害賠償責任，原告依第226條第1項、第231條第1項
10 規定請求被告賠償，亦無理由。

11 五、綜上所述，被告並無故意不告知原告滲漏水瑕疵之情事，原
12 告主張遭被告詐欺而依民法第92條撤銷買賣之意思表示，應
13 無理由。且原告依系爭契約第12條第1項、民法第254條、第
14 359條解除系爭契約均無理由，應無從依不當得利之法律關
15 係請求被告返還代償被告之抵押債務餘款503,746元，亦不
16 得依系爭契約第1項後段請求被告返還原告已支出之稅費56,
17 554元。又被告並無違反系爭契約第12條第3項之遲延給付情
18 形，原告亦無從依該條項約定請求被告給付違約金。另原告
19 並無因故意或過失侵害原告居住權利，亦無給付遲延、給付
20 不能情形，且不應負不完全給付之責任，原告依民法第184
21 條第1項、第226條第1項、第231條第1項規定請求被告賠償
22 租金損失，亦無理由。從而，原告依上開規定請求被告給付
23 1,790,232元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，
24 其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
26 經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘
27 明。

28 參、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日

30 民事第二庭 法 官 蕭承信

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 7 月 31 日

04 書記官 林慧雯