

臺灣花蓮地方法院民事判決

112年度重訴字第9號

原告 劉錫坤
訴訟代理人 張秉正律師
被告 羅成艷
訴訟代理人 吳秋樵律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年2月26日言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣673萬元，及自民國111年9月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應給付原告新臺幣20萬元，及自民國111年9月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣224萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣673萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新臺幣6萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣20萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)伊於民國111年7月24日以新臺幣(下同)673萬元將伊所有坐落○○市○○段000地號、000-0地號(權利範圍：全部，下稱系爭土地)及其上同段00建號建物之中古屋(即門牌號碼○○市○○路000巷0○0號，權利範圍：全部，下稱系爭房屋；以下與系爭土地合稱系爭房地)售予被告，兩造並簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)。兩造並與訴外人合泰建築經理股份有限公司(下稱合泰建經公司)簽訂價金履約保證申請書及價金履約保證書，約定被告應將買賣價金匯入履

01 保銀行台新國際商業銀行建北分行之受託信託財產專戶（下
02 稱系爭履保專戶）。

03 (二)依系爭契約第4條關於價款給付約定，系爭房地買賣價金之
04 交付，分成三期：第一期簽約款73萬元，被告已於111年7月
05 27日匯入系爭履保專戶。第二期款完稅款130萬元，被告已
06 於111年8月25日匯入系爭履保專戶。第三期買賣價金尾款
07 470萬元，依據系爭契約第4條之約定，被告應於「產權登記
08 完畢三日內支付，辦理交屋」。系爭房地所有權已於111年9
09 月19日移轉登記予被告，故依系爭契約第4條規定，被告應
10 於產權登記完畢三日內即111年9月22日前給付買賣價金尾款
11 470萬元予原告。

12 (三)被告嗣竟以系爭房屋有鋼筋裸露及漏水為由拒絕受領系爭房
13 地，後更以系爭房屋有鋼筋裸露及漏水等瑕疵為由，稱伊涉
14 嫌詐欺被告，依民法第92條規定撤銷買賣之債權行為及移轉
15 系爭房地之物權行為，並請求解除契約或減少價金等語。且
16 被告遲至伊提起本件訴訟後，方於111年12月6日將尾款470
17 萬元匯入系爭履保專戶。

18 (四)兩造於締約過程中，被告有至系爭房地現場勘查屋況，且兩
19 造於111年7月24日簽約時洽談約3小時，期間被告多次以該
20 房屋購入後需大筆整修費用為由，要求原告減價，嗣因原告
21 有資金需求忍痛減價55萬元，最終以新台幣673萬元出售系
22 爭房地。兩造於111年7月24日簽約當時，被告在契約書但書
23 欄認為屋齡老舊，被告在議價後已減少價金55萬元，故兩造
24 同意原告就一般屋況瑕疵不須負擔瑕疵擔保責任。為求慎
25 重，兩造於簽約時一併於系爭契約中約定「增補特約」（下
26 稱系爭特約），系爭特約約定：「甲乙雙方確認，本買賣標
27 的為空屋，甲方(即被告)已至房屋現場充分查看屋況(包含
28 能推開確認之天花板或裝潢)，未發現有屋況問題。甲方(即
29 被告)確已知悉乙方(即原告)之買賣條件為對於一般屋況瑕
30 疵(如：滲漏水、壁癌、龜裂…等情事)，不負物之瑕疵擔
31 保責任；但對於房屋之重大瑕疵(如：標的有非自然身故情

01 事、輻射屋、海砂屋、占用鄰地、房屋有結構問題無法補
02 強……等情事)，乙方仍負瑕疵擔保責任」，故從系爭特約
03 內容可知被告已確認天花板或裝潢之狀況，顯見被告清楚系
04 爭房屋之屋況，況且系爭房屋是67年所建，被告知悉系爭房
05 屋為中古屋，其經充分理解並謹慎評估後，願以減價55萬元
06 後之價格以系爭房地之現況購買，伊顯無詐欺被告之情事。

07 (五)系爭房地於111年9月19日移轉登記予被告後，111年9月22日
08 上午10時30分被告與仲介公司人員到現場點交系爭房地，當
09 下發現系爭房屋天花板處之鋼筋，因111年9月17日晚間、9
10 月18日發生規模分別為6.6、6.8之大地震（震央分別位於臺
11 東縣關山鎮、臺東縣池上鄉），造成部分鋼筋裸露及部分水
12 泥剝落之情形，經結構技師楊○志到庭作證認系爭房屋雖有
13 鋼筋部分裸露，但不會影響系爭房屋之結構安全，故可證明
14 系爭房屋之部分鋼筋裸露並非屬房屋有結構問題之重大瑕
15 疵，依系爭特約之約定，原告毋庸負擔物之瑕疵擔保責任。

16 (六)被告雖已將買賣價金673萬元匯入系爭履保專戶，惟其未同
17 意伊領取系爭履保專戶之款項及同意辦理交屋，已屬違約且
18 給付遲延，被告經催告仍置之不理。爰依系爭契約第4條、
19 民法第367、203條規定，請求被告給付買賣價金673萬元及
20 法定遲延利息，並依系爭契約第12條第2項及民法第229條規
21 定，請求被告給付自預定交屋日之翌日(即111年9月23日)起
22 至買賣價金清償日止，按買賣總價款(即673萬元)每日千分
23 之0.5計算之違約金等語，並聲明：(一)被告應給付原告673
24 萬元，及自111年9月23日至清償日止，按週年利率百分之5
25 計算之利息，並自111年9月23日起至清償日止，按673萬元
26 每日千分之0.5計算之違約金；(二)願供擔保，請准宣告假
27 執行。

28 二、被告則以：

29 原告在兩造簽立系爭契約之前，明知系爭房屋有水泥剝落、
30 鋼筋裸露瑕疵，卻在系爭契約之標的物現況說明書(下稱系
31 爭現況說明書)項次28「是否曾有或現有鋼筋外露或水泥塊

01 剝落情事」勾選「否」，致伊陷於錯誤而購買系爭房地。伊
02 於111年9月22日至現場欲點交系爭房地時，發現天花板處有
03 水泥剝落、鋼筋裸露之情事，伊因而拒絕點交。此外，系爭
04 房屋亦有漏水情形，伊得依民法第92條規定撤銷系爭契約之
05 意思表示及移轉系爭房地之物權行為，並依民法第359條規
06 定解除系爭契約。若認伊不得解除契約，伊自得民法第359
07 條請求減少價金至400萬元等語，資為抗辯。並聲明：(一)
08 原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免
09 為假執行。

10 三、兩造不爭執事項：(見卷二第36-38頁)

11 (一)兩造於111年7月24日簽訂系爭契約，被告買受原告所有系爭
12 房地，約定買賣總價為673萬元，兩造與合泰建經公司簽訂
13 價金履約保證申請書，約定被告應將買賣價金匯入系爭履保
14 專戶。系爭契約價金分三期給付，第一期簽約款73萬元，被
15 告於111年7月27日匯入系爭履保專戶；第二期款完稅款130
16 萬元，被告於111年8月25日匯入系爭履保專戶。第三期買賣
17 價金尾款470萬元，被告於111年12月6日匯入系爭履保專
18 戶。依系爭契約第4條規定：「買方(即被告)應於產權登記
19 完畢三日內支付，辦理交屋；金融機構貸款核撥時支付，辦
20 理交屋」。(見卷一第122、126頁)

21 (二)系爭契約第12條第2項約定：「買方若有遲延給付之情形，
22 如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償賣方自
23 應付之日起，按買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金至
24 買方完全給付為止」。(見卷一第124頁)

25 (三)系爭現況說明書項次28「是否曾有或現有鋼筋外露或水泥塊
26 剝落情事」勾選「否」。(見卷一第132頁，上載系爭現況
27 說明書簽立日期為111年7月18日)。

28 (四)系爭特約約定：「甲乙雙方確認，本買賣標的為空屋，甲方
29 已至房屋現場充分查看屋況(包含能推開確認之天花板或裝
30 潢)，未發現有屋況問題。甲方確已知悉乙方之買賣條件為
31 「對於一般屋況瑕疵(如：滲漏水、壁癌、龜裂…等情

01 事)，不負物之瑕疵擔保責任；但對於房屋之重大瑕疵（
02 如：標的有非自然身故情事、輻射屋、海砂屋、占用鄰地、
03 房屋有結構問題無法補強……等情事），乙方仍負瑕疵擔保
04 責任」。 (見卷一第69、143頁，上載系爭特約簽立日期為
05 111年7月24日)

06 (五)系爭房地已於111年9月19日登記予被告，惟尚未點交。(見
07 卷一第215、259-262頁)

08 (六)111年9月17日晚間、9月18日發生規模分別為6.6、6.8之地
09 震，震央分別位於臺東縣關山鎮、臺東縣池上鄉。

10 (七)系爭房屋有部分鋼筋外露之情形。(見卷一第151、153、263
11 頁照片部分)

12 四、本院之判斷：

13 (一)系爭契約是否經被告撤銷系爭契約之意思表示及移轉系爭房
14 地之物權行為？

15 1.按因被詐欺或被脅迫，而為意思表示者，表意人得撤銷其意
16 思表示，但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或
17 可得而知者為限，始得撤銷之，民法第92條第1項定有明
18 文。民事法上所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意
19 示以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示（最高法院18年
20 上字第371號判決要旨參照）。又按當事人主張有利於己之
21 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
22 亦有明文。是以當事人主張其意思表示係因被詐欺或脅迫而
23 為之者，應就其被詐欺或被脅迫之事實，負舉證之責任（最
24 高法院21年上字第2012號判決要旨參照）。

25 2.系爭房屋在天花板處有部分鋼筋外露情形，為兩造所不爭，
26 而系爭房屋有部分水泥剝落一事，有照片可佐（見卷一第
27 265頁）。惟查，兩造於簽約當時之系爭特約內容為：「甲
28 乙雙方確認，本買賣標的為空屋，甲方已至房屋現場充分
29 查看屋況(包含能推開確認之天花板或裝潢)，未發現有屋
30 況問題。甲方確已知悉乙方之買賣條件為「對於一般屋況瑕
31 疵(如：滲漏水、壁癌、龜裂…等情事)，不負物之瑕疵擔

01 保責任；但對於房屋之重大瑕疵(如：標的有非自然身故情
02 事、輻射屋、海砂屋、占用鄰地、房屋有結構問題無法補
03 強……等情事)，乙方仍負瑕疵擔保責任」。

04 3.本院認為，被告於締約前確實有多次到系爭房地確認屋況
05 (見卷一第41-51頁對話紀錄)，且從系爭特約內容「甲乙
06 雙方確認，本買賣標的為空屋，甲方已至房屋現場充分查
07 看屋況(包含能推開確認之天花板或裝潢)」可知兩造於締
08 約時已確認並充分查看屋況，顯見被告於締約時清楚系爭房
09 屋之天花板處有部分鋼筋裸露之情形，難謂原告有何施以詐
10 術之情形。況且，系爭房屋是67年間竣工(見卷一第55頁)，
11 迄今已40餘年，為中古屋，被告明確知悉系爭房屋為中古屋
12 之情況下，對於中古屋之屋況不若新屋一般應知之甚詳，被
13 告對此既已明悉，其於確認屋況後，仍願與原告以系爭房地
14 之現況購買，且係以減價55萬元後之價格購買系爭房地(見
15 卷一第55頁)，堪認被告已評估利弊風險始決意為之，難謂
16 原告有何施以詐術致被告陷於錯誤而簽訂系爭契約。

17 4.至被告稱系爭契約之系爭現況說明書項次28「是否曾有或現
18 有鋼筋外露或水泥塊剝落情事」勾選「否」，惟觀諸系爭現
19 況說明書之簽立日期為111年7月18日(見卷一第132頁)，
20 係在系爭契約及系爭特約簽訂日(111年7月24日)之前，依
21 系爭特約之內容，顯見兩造於系爭特約簽訂時(111年7月24
22 日)，顯已充分確認過系爭房地之房屋現況，而被告仍願意
23 以減價55萬元後之房屋現況購買，且系爭特約已明確記載有
24 推開天花板確認屋況，故難謂原告有何施以詐術致被告陷於
25 錯誤而簽訂系爭契約之情事，甚為明確。

26 5.綜上，被告不能證明原告有故意隱瞞鋼筋部分裸露或部分水
27 泥剝落之情，致被告陷於錯誤而為買受系爭房地之事實，故
28 被告依民法第92條撤銷系爭契約之意思表示及移轉系爭房地
29 之物權行為，為無理由，不應准許。

30 (二)被告以系爭房地天花板有部分鋼筋裸露、部分水泥剝落、漏
31 水之情形，請求解除契約或減少價金，有無理由？

- 01 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
02 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
03 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
04 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人應擔保其物於危險移轉
05 時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。所謂物
06 之瑕疵，係指存在於物之缺點，如依通常交易觀念，或依當
07 事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者
08 而言。次按買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之
09 瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故
10 意不告知其瑕疵者，不在此限。民法第355條第2項亦定有明
11 文。
- 12 2.觀之兩造於系爭特約約定：「甲方確已知悉乙方之買賣條
13 件為『對於一般屋況瑕疵（如：滲漏水、壁癌、龜裂…等
14 情事），不負物之瑕疵擔保責任；但對於房屋之重大瑕疵
15 （如：標的有非自然身故情事、輻射屋、海砂屋、占用鄰
16 地、房屋有結構問題無法補強……等情事），乙方仍負瑕
17 疵擔保責任』」，有系爭特約在卷可稽（見卷一第143
18 頁），堪認兩造已特約排除原告就系爭房屋之滲漏水、壁
19 癌、龜裂等瑕疵之擔保責任，原告僅在系爭房屋有非自然身
20 故情事、輻射屋、海砂屋、占用鄰地、房屋有結構問題無法
21 補強等情事時，始負瑕疵擔保責任。
- 22 3.復查證人即結構工程技師楊○志經現場確認屋況後，認為
23 本件鋼筋裸露等情形不會造成系爭房屋之結構安全問題等
24 語（見卷一第571頁），堪認上開天花板處之鋼筋部分裸露
25 一事，並不影響系爭房屋之結構安全。
- 26 4.系爭房屋為67年建造之中古屋，迄今已40餘年，雖有部分
27 鋼筋裸露、部分水泥剝落之情形，惟經結構技師楊鵬志當
28 庭證稱認上開情形，並不會造成房屋結構安全問題，業如
29 前述，堪認系爭房屋之部分鋼筋裸露、部分水泥剝落均屬
30 一般屋況瑕疵，依兩造所簽立之系爭特約，原告對此毋庸
31 負物之瑕疵擔保責任。又被告雖稱系爭房屋有漏水，惟證

01 人即結構工程技師楊鵬志於本院作證時表示其認為系爭房屋
02 無漏水情形（見卷一第574頁），且被告亦未證明系爭房屋
03 確實有漏水情形，退步言，系爭房屋縱使有漏水之情形，依
04 系爭特約之約定，原告對於一般屋況瑕疵（如：滲漏水、壁
05 癌、龜裂…等情事），均不負物之瑕疵擔保責任，從而，被
06 告主張系爭房屋有部分鋼筋裸露、部分水泥剝落、漏水，原
07 告應負瑕疵擔保責任，難認可採，被告主張依民法第359條
08 解除契約或請求減少價金，均無理由。

09 (三)原告依系爭契約第4條、民法第367條規定，請求被告給付買
10 賣價金673萬元，並依系爭契約第12條第2項及民法第229條
11 規定，請求被告給付自預定交屋日之翌日(即111年9月23日)
12 起至買賣價金清償日止，按買賣總價款673萬元每日千分之
13 0.5計算之違約金，有無理由？

14 1.原告依系爭契約第4條、民法第367條規定，請求被告給付買
15 賣價金673萬元部分：

16 (1)兩造與合泰建經公司簽訂價金履約保證申請書及價金履約保
17 證書，約定被告應將買賣價金匯入系爭履保專戶。被告已將
18 價金673萬元全數匯入系爭履保專戶，為兩造所不爭執，是
19 原告依系爭契約關係及民法第367條規定，得請求被告給付
20 買賣價金673萬元。

21 (2)又由兩造與合泰建經公司簽訂之價金履約保證申請書第5條
22 約定、價金履約保證書第5條之約定可知，倘兩造對於系爭
23 契約之履行有爭議且已進入司法程序，則合泰建經公司應以
24 確定判決或與確定判決有同一效力之文書等結果(內容須載
25 明給付之對象與金額)，作為該公司執行撥款之依據（見卷
26 一第127、130頁）。由此可見，依據兩造之約定，若系爭契
27 約發生有關價金給付之爭議時，僅須向司法機關提起給付之
28 訴，合泰建經公司即可依法院所為給付判決內容對被告匯入
29 系爭履保專戶內之已納價金進行執行或依約為處置。另被告
30 雖將系爭契約之全部買賣價金673萬元匯入系爭履保專戶，
31 然其迄未同意將上開價金撥付原告，自屬未依債之本旨提出

01 清償，原告自得依系爭契約第4條及民法第367條規定，請求
02 被告給付買賣價金673萬元。

03 2.原告依系爭契約第12條第2項及民法第229條規定，請求被告
04 給付自預定交屋日之翌日(即111年9月23日)起至買賣價金清
05 償日止，按買賣總價款673萬元每日千分之0.5計算之違約金
06 部分：

07 (1)按系爭契約第12條第2項前段約定：買方(即被告)若有遲延
08 給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，
09 應賠償賣方(即原告)自應付之日起，按買賣總價款每日千
10 分之0.5計算之違約金至買方(即被告)完全給付時為止(見卷
11 一第124頁)。另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時
12 起，負遲延責任，民法第229條第1項亦有明定。是依前開約
13 定可知，買方即被告若有違反系爭契約所約定應履行之付款
14 義務(如：未依系爭契約第4條約定，於原告產權登記完畢
15 三日內支付)時，應賠償原告自應付之日起，按買賣總價款
16 每日千分之0.5計算之違約金至被告完全給付時為止。查原
17 告已於111年9月19日將系爭房地所有權移轉登記為被告所
18 有，且依系爭買賣契約第4條約定，預定交屋日為產權登記
19 完畢三日(即111年9月22日)，依前開約定被告應於上開預定
20 交屋日交付尾款，則系爭房地若依約交付被告，原告得於交
21 屋同日，請求合泰建經公司撥付買賣價金，堪認被告就買賣
22 價金之給付有確定期限，而被告未於111年9月22日受領系爭
23 房地，兩造並不爭執，原告因而無法自系爭履保專戶領取買
24 賣價金，故被告應自預定交屋日111年9月22日之翌日即同年
25 月23日起負遲延責任，原告自該日起得依系爭契約第12條第
26 2項約定請求被告給付遲延給付價金之違約金。又原告自陳
27 其請求被告給付之違約金系爭房地之買賣價金673萬元作為
28 計算基準，若依此金額計算原告按日請求被告給付之違約金
29 為3,365元(計算式： $6,730,000 \text{元} \times 0.5\% = 3,365 \text{元}$)。

30 (2)惟按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法
31 第252條定有明文。又上開核減，法院得以職權為之，亦得

01 由債務人訴請法院核減；至於是否相當，即須依一般客觀事
02 實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標
03 準。本院審酌系爭房屋為中古屋，雖有鋼筋部分裸露、部分
04 水泥剝落之情形，惟均不影響房屋結構安全，且兩造以減價
05 55萬元後之價格締約，且以系爭特約排除原告之瑕疵擔保責
06 任，故被告不得以此為由解除契約、減少價金或撤銷債權及
07 物權行為，均如前述，惟考量被告係因認系爭契約得解除而
08 未同意受領系爭房地、亦未同意原告領取系爭履保專戶之買
09 賣價金，此與買受人毫無緣由惡意違約之情況，仍屬有別，
10 復審酌兩造損害利益、被告違約情節及社會經濟發展狀況等
11 一切情狀，本院認以原約定之每日千分之0.5即每日3,365元
12 計付違約金，顯屬過高，經綜合考量後，認應酌減至20萬元
13 為適當。原告逾此金額之違約金請求，則屬無據，不應准
14 許。

15 五、綜上所述，原告依系爭契約第4條及民法第367條規定，請求
16 被告給付買賣價金673萬元，及自111年9月23日起至清償日
17 止，按週年利率百分之5計算之利息，及被告應給付原告20
18 萬元，及自111年9月23日起至清償日止，按週年利率百分之
19 5計算之利息，為有理由，應予准許；原告逾此範圍之請
20 求，則無理由，不應准許。又原告勝訴部分，兩造均陳明願
21 供擔保，請准宣告准、免假執行，經核於法並無不合，爰分
22 別酌定相當之擔保金額宣告之。另原告敗訴部分，其假執行
23 之聲請，則失所依據。

24 六、被告固聲請傳喚證人即被告配偶曾○誠並聲請由其他結構技
25 師再次至系爭房地現場勘查漏水情形，惟自系爭特約內容已
26 明確可知被告已充分查看系爭房屋屋況，又系爭房屋縱使有
27 漏水情形亦屬系爭特約排除原告瑕疵擔保責任之情形，堪認
28 上開證據調查均無必要，本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦
29 方法及所提證據，均不足影響本判決結果，爰不逐一論列，
30 附此敘明。

31 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

02 民事第一庭 法官 施孟弦

03 上列正本係照原本作成。

04 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
05 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
06 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
07 造當事人之人數附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 31 日

10 書記官 周彥廷