

臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第480號

原告 英屬維京群島商鼎祥有限公司台灣分公司

法定代理人 黃禎元

訴訟代理人 張致祥律師

林聖凱律師

被告 日勝生活科技股份有限公司

法定代理人 林榮顯

訴訟代理人 魏妸瑩律師

複代理人 施苡丞律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國112年4月28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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款定有明文。查，原告原起訴請求被告應給付新臺幣（下同）5,737萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷一第11頁）。嗣原告變更請求被告應給付5,737萬9,000元，及其中3,532萬元自民國103年7月10日起，其中2,205萬9,000元自起訴狀繕本送達翌日即108年7月24日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷六第121頁），經被告同意上開變更（見本院卷六第121頁），揆諸前揭規定，應予准許。

二、原告主張：被告係新北市板橋浮洲合宜住宅投資興建計畫土地標售案之得標廠商，負責興建板橋浮洲合宜住宅（下稱系

爭建物）。又訴外人孫美華於101年10月24日向被告購買系爭建物A3區編號S68之1樓店面乙戶（下稱系爭房屋）及編號S930至S933之車位共4個（下稱系爭車位），總價金1億4,706萬元，簽立「新北市板橋浮洲合宜住宅招商投資興建計畫第一區土地標售案A3區房屋土地預定買賣契約書」（下稱系爭買賣契約）。嗣原告、被告與孫美華於103年4月14日簽署房地權利轉讓協議書（下稱系爭轉讓協議書），約定孫美華於系爭買賣契約之權利義務移轉予伊，伊接續繳納工程期款。又伊已繳總價金（含孫美華已給付部分）共3,532萬元予被告，惟被告興建系爭建物A3區大樓時，有角變量大於1/250之瑕疵，且無法修復。雖被告為上開角變量瑕疵進行修補工程，但修補工程係在系爭房屋全部樑、柱、牆面均加裝5公分厚之鋼板，與系爭買賣契約第12.1條約定之建材設備表不符，亦無法再為拆除或改善，被告已無從修復系爭房屋室內格局、減少使用空間之瑕疵，無法依系爭買賣契約之本旨提出給付符合系爭買賣契約所約定之房屋而給付遲延。嗣伊於107年10月5日以台北古亭存證號碼001173號存證信函（下稱1173號存證信函），以及於108年6月27日以台北法院郵局存證號碼000294號存證信函（下稱294號存證信函）催告被告提出無瑕疵且依債之本旨之給付，否則將解除系爭買賣契約，被告迄今未能給付，伊自得依系爭買賣契約第12.1條、第12.4條、第28.1條、第28.2條約定，以及民法第359條、第254條規定，以起訴狀繕本送達被告解除系爭買賣契約，經伊解除契約後，被告應依系爭買賣契約第28.3條約定、民法第259條規定，返還伊已付價金3,532萬元，並應賠償伊房地總價款15%之違約金2,205萬9,000元等情。爰依系爭買賣契約第28.3條約定、民法第259條規定，求為命被告應給付5,737萬9,000元，及其中3,532萬元自103年7月10日起，其中2,205萬9,000元自起訴狀繕本送達翌日即108年7月24日起，均至清償日止，按年息5%計算利息之判決。願供擔保請准宣告假執行。

01 三、被告則以：

02 (一)工程實務上，一般建物在設計階段固會進行角變量計算，
03 其目的係在藉由角變量檢驗建物之結構是否安全，並非在
04 確保每個柱位間的角變量都不會超過 $1/250$ ；只要建物結
05 構確已安全，即無必要再執著於角變量有無「縮小」。蓋
06 角變量大小僅是建物結構是否可能有損壞之「參考表
07 徵」，並非「損壞本身」；若損壞本身已經修復，即無再
08 追究「參考表徵」已否回復之必要。又台北市結構工程工
09 業技師公會（下稱台北結構技師公會）、臺中市結構工程
10 技師公會（下稱臺中結構技師公會），連同內政部營建署
11 洽請新北市政府指定之新北市土木技師公會（下稱新北土
12 木技師公會）、新北市結構工程技師公會（下稱新北土木
13 技師公會，與台北結構技師公會、臺中結構技師公會、新
14 北土木技師公會（合稱四大技師公會，四大技師公會與台
15 灣省土木技師公會合稱五大技師公會）並未將「角變量超
16 過 $1/250$ 」列為系爭建物之瑕疵，更沒有任何一家專業機
17 構要求伊須補強系爭建物至「角變量小於 $1/250$ 」或使差
18 異沉陷消失。另系爭建物目前結構安全無虞，角變量並無
19 超過 $1/250$ 之情形，臺中市結構技師公會鑑定報告亦載
20 明：「……各棟大樓之傾斜率皆小於 $1/200$ ，如再考量施
21 工誤差及測量誤差等因素，顯然標的物各棟大樓現況應屬
22 無傾斜疑慮」，可知系爭建物角變量均小於 $1/250$ ，無原
23 告所稱「角變量超過 $1/250$ 」之情形。原告所援引之本院1
24 05年度重訴字第536號判決、105年度重訴字第63號判決
25 （下合稱系爭他案判決）中所引用之台北結構技師公會
26 （104）北結師鑑字第1698-2號鑑定報告（下稱北結鑑定
27 報告）之測量值在客觀上存有重大疑義，與系爭建物實際
28 狀況明顯不符，亦與臺中結構技師公會鑑定報告有極大落
29 差，於未經第三專業公正單位予以檢核前，自不得據此認
30 定系爭建物具有「角變量超過 $1/250$ 」之情形。

31 (二)伊發見系爭建物梁裂後，立即委請結構技師鑑定釐清梁裂

發生原因，積極研討修補方案，依五大技師公會之鑑定結果，提出補強計畫，經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心（下稱臺大地震中心）審查通過，系爭建物並無不能補正之瑕疵，且均經伊補正，系爭建物A3區之補強工程已於106年2月完工，於106年5月31日取得使用執照，A2區補強工程亦於106年8月14日完工並於106年11月9日領得變更後之使用執照，A6區補強工程已於106年9月4日完工並於107年1月4日領得使用執照，系爭建物已無任何違反建築技術規則之瑕疵。

(三)系爭建物所增設之鋼板，為伊依據臺大地震中心通過後之補強計畫辦理補強工程所使用之材料，系爭建物既於補強工程後取得變更後之使用執照，系爭建物並無不能補正之瑕疵，安全性亦無疑義，且系爭建物正是因為該等補強鋼板之存在，更得以加強結構安全，原告忽略鋼板之用途，係補強系爭建物結構安全之事實，竟主張鋼板與原契約約定之建材設備表不符且無從拆除，屬系爭房屋不能補正之瑕疵，於法無據，自不足採。且伊就系爭建物業已提供30年建築結構保固、監測及檢測計畫，若系爭建物發生監測或檢測數值異常之情形時，伊自得及時發現並據此辦理修繕或補強，原告主張系爭建物增設鋼板將致系爭建物之樑或柱，若有結構性裂損情形，將無法或難以及時發現云云，並無理由。

(四)系爭建物並無「角變量超過1/250」之情形，且伊依據臺大地震中心通過後之補強計畫及新北市政府工務局核准之建造執照增設鋼板予以補強，系爭建物並無瑕疵，原告主張系爭建物具有前開瑕疵，構成瑕疵擔保、不完全給付責任，且未經補正，其得解除契約云云，顯屬無據。伊已於106年9月11日及106年11月24日依據系爭契約之約定通知原告辦理初驗，於107年3月27日以存證信函通知原告辦理交屋及繳清款項，復於107年5月31日以存證信函通知原告繳納使用執照核發期款、金融機構貸款期款、交屋保留

款、代收代付款，說明將待原告繳清全部款項後辦理系爭建物所有權移轉登記。但原告迄今尚未繳清款項亦未辦理驗收交屋，致系爭建物迄今尚未交屋，亦尚未辦理移轉所有權登記，伊所提出之給付業已符合債之本旨，反係原告受領遲延，非伊給付遲延。故原告依民法第254條規定解除契約，依民法第259條規定請求返還價金云云，於法無據。

(五)原告主張伊增設鋼板，違反系爭契約附件八建材設備表之記載，依系爭契約第28.1條解除契約云云，雖伊對於「補強工程所使用之鋼板，並未列入建材設備表」乙節，並不爭執，惟系爭契約附件八之建材設備表內並無不得增設鋼板之約定，且系爭建物所增設之鋼板，係依據臺大地震中心通過後之補強計畫辦理補強工程所使用之材料，且新北市政府工務局業於105年9月2日核准系爭建物之建造執照變更設計，又於補強工程後核發變更後之使用執照（被證12），足徵新北市政府工務局業已肯認系爭建物增設鋼板乙事，系爭建物縱有增設鋼板，亦不致違反建材設備表，更不會因此構成物之瑕疵，原告自不得執此請求解除契約。

(六)原告主張系爭建物有「角變量超過1/250」及增設鋼板之瑕疵，依系爭契約第28.2條約定及民法第359條規定解除系爭買賣契約云云，惟原告以1173號存證信函107通知伊後，直至108年7月9日方提起本件訴訟，於民事起訴狀敘明以書狀繕本送達解除系爭契約，距離其107年10月5日寄發1173號存證信函，已逾9個月，依民法第365條第1項規定，契約解除權業已消滅，原告主張依民法第359條規定及系爭契約第28.2條約定請求解除系爭契約云云，於法無據。

(七)縱認伊對系爭建物進行結構修補工程後，仍具有瑕疵（假設語氣），然系爭建物瑕疵之發生非伊可預見，亦非因伊故意或過失所致，伊為依約履行債務，除支出數億元之鑑

01 定費用外，並斥資鉅款進行修繕，解除契約對伊顯失公
02 平。另原告並未於通知瑕疵後6個月內，請求伊減少價
03 金，依民法第365條規定，原告減少價金之請求權，業已
04 消滅，原告自不得請求減少價金。

05 (八)系爭契約第28.3條之違約金請求權，係以原告依系爭契約
06 第28.1條或28.2條約定解除契約為前提，既然原告依系爭
07 契約第28.1條或第28.2條約定解除契約均無理由，故其依
08 系爭契約第28.3條約定請求伊給付違約金，亦屬無據。縱
09 認系爭建物具有瑕疵，原告得主張解除契約（假設語
10 氣），原告主張依系爭契約第28.3條規定，請求伊給付房
11 地總價15%違約金過高，應酌減至零，且因車位並無瑕
12 疵，至少應扣除車位價金部分來計算違約金，另系爭契約
13 所約定之違約金為損害賠償預定性違約金，原告不得另行
14 請求違約金之遲延利息。

15 四、兩造不爭執事項（見本院卷六第76至78頁）：

16 (一)被告為新北市板橋浮洲合宜住宅投資興建計畫土地標售
17 案之得標廠商，負責興建板橋浮洲合宜住宅。

18 (二)孫美華向被告承購系爭建案A3區一樓S68店鋪、地下二
19 層編號S930至S933車位，契約總價1億4,706萬元，並簽
20 立系爭買賣契約。嗣孫美華將系爭買賣契約之權利義務
21 轉讓予原告，孫美華與兩造於103年4月14日簽訂系爭轉
22 讓協議書，孫美華與原告合計已支付被告買賣價金合計
23 3,532萬元。

24 (三)系爭建物於104年4月間發生差異沉陷，造成在主體建築
25 物與外周區於地下室連接梁處產生裂縫，經五大技師工
26 會鑑定後，被告提出系爭建物結構修繕補強計畫，經台
27 大地震中心進行審查，並有出具審查報告。

28 (四)系爭建物業經主管機關新北市政府工務局亦已核准全部
29 三區（A2區、A3區與A6區）之變更設計。系爭建物A3區
30 補強工程已於106年2月完工，且於106年5月31日取得使
31 用執照，A2區補強工程於106年8月14日完工，於106年1

01 1月9日領得變更後之使用執照，A6區補強工程於106年9
02 月4日完工，於107年1月4日領得使用執照。

03 (五)被告於106年9月11日、106年11月24日依據系爭買賣契
04 約約定通知原告辦理初驗，於107年3月27日以板橋文化
05 路郵局存證號碼000716號存證信函（下稱716號存證信
06 函）通知原告辦理交屋及繳清款項，於107年5月31日以
07 板橋文化路郵局存證號碼001357號存證信函（下稱1357
08 號存證信函）通知原告繳納使用執照核發期款、金融機
09 構貸款期款、交屋保留款、代收代付款，並說明將待原
10 告繳清全部款項後辦理系爭建物所有權移轉登記。

11 (六)原告於107年10月5日以1173號存證信函，於108年6月27
12 日以294號存證信函催告被告依債之本旨履約及行使同
13 時履行抗辯。又原告復以起訴狀繕本送達為解除契約之
14 意思表示，嗣原告以民事準備(一)狀重申催告之意，再以
15 民事準備(二)狀重申解除契約之意思表示。

16 (七)被告於109年3月30日將和解方案通知原告，請原告於同
17 年4月10日前回覆是否同意和解方案，且表示若原告未
18 於期限內回覆接受和解方案，被告將以原告遲延繳納各
19 期款項及遲延利息為由，解除系爭買賣契約，並依約沒
20 收以房地總價15%計算之違約金。

21 (八)被告於109年4月29日依系爭契約第28.4條約定，發函通
22 知原告解除系爭買賣契約，並向原告表示將依系爭買賣
23 契約約定，沒收依房地總價15%計算之違約金。

24 (九)原告迄今尚未繳清全部價金款項，兩造亦未辦理驗收交
25 屋，系爭房屋尚未辦理移轉所有權登記予原告。

26 五、得心證之理由：

27 (一)關於原告主張系爭建物具有角變量超過1/250瑕疵，依
28 系爭買賣契約第28.2條約定、民法第359條，解除契約
29 部分：

30 1.原告執系爭他案判決理由，主張系爭建物之角變量超過
31 1/250，且無法修補，其得解除契約云云。然按學說上

所謂之爭點效，必須前後兩訴訟當事人同一，且前案就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事人辯論結果所為之判斷，非顯然違背法令，及當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷等情形，始有適用之餘地（最高法院112年度台上字第399號判決意旨參照）。又原告並非系爭他案判決之當事人，縱系爭他案判決認定原告得解除契約，揆諸前揭說明，亦不具有爭點效之效力，本院自不受拘束，仍得為相異之判斷。況被告對系爭他案判決提起上訴後，該等案件之當事人調解成立，法院終究未針對系爭建物之角變量超過1/250之問題進行實質性終局判斷，自難僅以系爭他案判決之理由遽認原告主張為真。是原告以系爭他案判決為據，主張系爭建物具有角變量超過1/250之瑕疵，且無法修補云云，自無可取。

2.原告復執系爭他案判決所援引之北結鑑定報告及證人即新北市結構技師公會理事長藍朝卿之證詞，主張系爭建物具有角變量超過1/250之瑕疵，且無法修補云云，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(1)按買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。又物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。且買賣因物有瑕疵，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。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第373條、第354條、第359條分別定有明文。次按買受人之物之瑕疵擔保請求權，依民法第354條第1項規定，係以買賣標之物於危險移轉時有瑕疵存在為要件，在危險移轉以

前，其物縱有瑕疵，如該瑕疵並非不能除去，出賣人亦未確定的拒絕擔保，買受人尚不得依民法第359條前段規定解除契約（最高法院87年度台上字第2516號判決意旨參照）。

- (2)依北結鑑定報告中A3-1區鑑定報告第15點鑑定標的物結構安全評估第8點記載：「本公會依據相關單位提供之原設計圖說，重新建立模型進行分析，並與原設計圖說進行比對、檢視結果整理如下：(1)鑑定標的物各棟結構設計分析時所採用之設計地震力經檢視結果尚屬合宜。(2)原設計分析模式對基礎邊界條件之假設及分析模式中對構材及剪力牆之型式及尺寸等之設定部分與結構設計圖有不符情形，致影響梁、柱及與力牆等結構構材之設計結果，部分構材之設計未能符合原設計所採混凝土結構設計規範之規定：(a)地上層之樓層部分梁構材之主筋或箍筋量配置不足。(b)地上層之樓層部分柱構材之主筋或箍筋量配置不足。(c)地上層之樓層部分剪力牆及其連接梁之配筋量不足或構材斷面尺寸不足，不符合當時設計規範之規定。(3)檢視原設計結構計算書結果，未發現有針對一層橫隔版將水平地震力傳至地下室外牆所經路徑中需檢視項目之計算資料。所需檢視項目至少應包含剪力牆周邊在一層橫隔版上（含集力梁或匯集構材）之剪力消散能力，及一層橫隔版將水平地震力（須考慮橫隔版上、下豎向構材之剪力方向性，及耐震設計規範第6.2.11節規定之放大地震力）傳遞至地下室外牆過程所產生之剪力及彎矩。經本公會檢視位於地下室外牆邊緣之剪力臨界面上之樓版剪力項目，其強度明顯不足，不符合當時設計規範之規定。(4)檢視原設計結構計算書剪力牆設計發現，依據設計當時"混凝土結構設計規範"規定，剪力牆連接梁鋼筋量及其端部錨定須符合第15.8.7.4之規定，剪力牆之剪力強度須符合第15.8.4.4之規定，而本案經檢視原設計圖結果，與設計

當時"混凝土結構設計規範"規定不符。(5)檢視原設計結構計算書之結構分析模式，假設為上部主結構在B3F柱底為固接，筏式基礎地梁以土壤彈簧支承方式，分別進行分析設計，惟設計者仍應參考地質調查資料之評估分析與建議，選擇適當的基礎形式（如樁基礎）或採用地質改良等措施以減少差異沈陷對結構體之影響。原設計地調報告對本案沈陷量之評估，對照台中結構公會之地調報告及本公會梁底高程測量成果顯係低估，又未提出具體的處理建議，設計者低估差異沈陷對結構體之影響，致地面層以下部分構材產生裂損。綜上所述，由於鑑定標的物部分梁、柱、剪力牆、橫隔版及基礎地梁等構件之結構強度，尚有許多不符規範之情況，建議儘速檢討後進行補強設計及施工，以符合規範要求之結構安全性。」，及北結鑑定報告中A3-1區鑑定報告第14點鑑定標的物裂損原因研判記載：「1.高樓區與連續壁間之正交梁、牆，靠近主結構端梁底有撓曲裂縫，靠近連續壁端則有剪力斜裂縫，牆45度斜向裂縫等現象，研判為差異沈陷所產生之應力所造成。2.高樓區與中庭區之連接梁，部分有撓曲裂縫產生，研判為高樓區與中庭區差異沈陷及水浮力所造成。3.地下室小梁搭大梁及一樓梁柱下方之梁，部分有剪力裂縫產生，研判為接頭區補強筋不足、實際載重或施工載重大於設計載重所致。4.地下室梁側面均布之垂直裂縫，但並非U形裂縫，研判主要為材料收縮造成。5.地下室部分梁有水平縱向（沿梁走向）裂縫，研判為施工過程之冷縫。6.地下三層連續壁有滲水現象，地下二層連續壁較少發現滲水現象，研判地下水位已回升。7.一層降版處部分樓版裂縫滲水，研判為差異沈陷造成版裂縫及一層樓版防水處理不當所造成。8.一層店面外挑一跨與連續壁正交之隔間牆普遍有斜裂縫，研判為差異沈陷所造成。9.地上層之標準層，主要之裂縫為輕隔間接縫、門窗角隅裂縫、開關管

線路徑之裂縫及高樓梁柱引致非結構牆之斜裂縫，現場
勘查時尚未發現梁柱結構之明顯裂損。」（見北結鑑定
報告第1冊第83頁、第86至87頁；另附卷外），固可知
系爭建案地下室因差異沉陷造成梁裂之發生原因，實係
因結構計算上，估計值與實際狀況有偏差，導致差異沉
陷所致之情。然被告於交屋前即104年4月間，發現系爭
建物A3區有上開梁裂之情，即委請專業結構技師會勘，
經台灣省土木技師公會於104年5月4日及19日分別就A2
區、A3區及A6區鑑定後，認定該三區之基地地下室之損
壞，普遍分佈在建築物最外側之主體結構柱外圍之連接
梁處，該處為退縮層所在（非高樓區），研判現階段無
安全之顧慮，且就該等裂縫係可進行補強，有台灣省土
木技師公會104年9月3日（104）省土技字第4508號可稽
（見本院卷二第133至142頁）。另經五大技師公會鑑定
後，認定系爭建案地下室因差異沉陷造成梁裂之發生原
因，實係因結構計算上，估計值與實際狀況有偏差，導
致差異沉陷且系爭建物之梁裂為可修補，有五大技師公
會出具之鑑定報告可考（見本院卷二第133至190頁）。
嗣被告依五大技師公會之鑑定結果提出補強計畫，臺大
地震中心就系爭建案結構修繕補強計畫進行審查，審查
報告亦表示：「經六次審查會議後，所有問題已修正於
結構分析與補強設計中，因此建議本結構變更設計之補
強設計可以通過」，有臺大地震中心105年6月17日105
工震字第253號函可考（見本院卷二第121至132頁），
足認系爭建物之梁裂情形可進行修復補強。是原告主張
系爭建物之梁裂情形無法修補云云，即不可取。

(3)被告為釐清系爭建物梁裂問題是否得於補強方案中獲得
補正，於106年6月19日以日規劃字第1060600100號函詢
臺大地震中心，請其就系爭房屋補強後是否符合建築法
規、有無安全疑慮等表示意見，臺大地震中心於106年7
月10日以106工震字第285號函覆：「本建案補強設計方

案，本中心係根據建築技術規則、建築物耐震設計規範及解說與建築物基礎構造設計規範規定進行補強設計之審查。……補強設計有考慮今後建築物的壓密沉陷、活載重與地震力所產生之差異沉陷，用以補強相關構材，因此可保今後本建築物符合規範安全要求。本中心審查時所引用之學理及規範均為目前所認可者，就其結構審查所提之資料及當面查詢，針對其結構分析方法、設計程序、結構系統及施工可行性，均認為尚屬適當」（見本院卷二第191至192頁），以及結構技師藍朝卿於專家意見中說明：「針對前述結構出現裂縫之情形，本案建物之補強方案既經臺大地震中心進行審查，確認符合建築技術規則，如按此補強方案進行設計施工完成後，即應可認定已無『建築物基礎構造設計規範』第4.4.8節所規定之『有害之裂縫，或影響其使用功能』之情況……本案建物如經結構補強修復後，原有因差異沉陷而造成主體建物與其中庭或連續壁間連接梁所發生之缺陷，應即可認定已修復完成，後續並無需再考量所謂原有之差異沉陷及角變量之問題。實際上，於工程上在探討差異沉陷及角變量，主要是在探求其對於建物是否會造成有害裂縫或影響其使用功能之問題，此亦為「建築物基礎構造設計規範」第4.4.8條之規定本意。因此，於有害裂縫或影響其使用功能之情形經修補後，即沒有再探討差異沉陷或角變量問題之必要。」（見本院卷二第193至197頁）。被告於審查通過後立即進行結構修補，A3區之補強工程已於106年2月完工且於106年5月31日取得使用執照，A2區之補強工程亦於106年8月14日完工並於106年11月9日領得變更後之使用執照，A6區之補強工程已於106年9月4日完工並於107年1月4日領得使用執照（見本院卷第199至203頁）。

(4)準此，系爭建物之梁裂應可修補，被告依五大技師公會之鑑定結果，提出補強計畫，由臺大地震中心就系爭建

案結構修繕補強計畫審查通過後立即進行結構修補，A3區之補強工程已經完成，且取得使用執照，堪認系爭房屋已修補完成，經修補後，亦具其通常效用及品質，已無地下室因差異沉陷造成梁裂之瑕疵，揆諸前揭判決意旨，原告自不得依系爭買賣契約第28.2條約定、民法第359條規定，解除系爭買賣契約。又原告既不可依系爭買賣契約第28.2條約定及民法第359條規定請求解除契約，則被告抗辯原告之契約解除權已逾除斥期間而消滅，以及原告解除契約有無依民法第359條但書所規定顯失公平之情等爭點，自不予審酌，附此敘明。

(二)關於原告主張系爭建物具有角變量超過1/250瑕疵，被告無法補正該瑕疵，致未能依債之本旨給付而給付遲延，依民法第254條規定，解除契約部分：

原告主張系爭建物具有角變量超過1/250之瑕疵，且無法補正，被告未能依債之本旨給付而給付遲延，依民法第254條規定，解除契約云云，為被告所否認。經查：雖系爭建物有梁裂之情，但被告依臺大地震中心通過後之補強計畫及新北市政府工務局核准之建造執照增設鋼板予以補正，系爭建物客觀上已無瑕疵，業如前述。又被告於106年9月11日及106年11月24日通知原告辦理初驗，於107年3月27日以存證信函通知原告辦理交屋及繳清款項，復於107年5月31日以存證信函通知原告繳納使用執照核發期款、金融機構貸款期款、交屋保留款、代收代付款，並說明將待原告繳清全部款項後辦理系爭建物所有權移轉登記，有上開存證信函可考（見本院卷二第299至317頁）。原告迄今尚未繳清款項亦未辦理驗收交屋，致系爭房屋迄今尚未交屋，亦未辦理移轉所有權登記，足見被告所提出之給付已符合債之本旨，並無給付遲延之情。則原告主張系爭建物具有角變量超過1/250瑕疵，且無法補正，其得依據民法第254條規定解除契約云云，即屬無據。

01 (四)關於原告主張被告對系爭房屋進行鋼板補強工程，增設
02 鋼板違反系爭買賣契約第12.1條約定之建材設備表而具
03 有瑕疵，依系爭買賣契約第28.2條、民法第359條規
04 定，解除契約部分：

05 1.雖被告不爭執其有依臺大地震中心通過後之補強計畫進
06 行補強工程而增設鋼板，且該鋼板厚度有5公分，以及
07 該鋼板並未列入系爭買賣契約中建材設備表等情（見本
08 院卷六第123頁、第149頁）。然系爭建物所增設之鋼
09 板，係被告依臺大地震中心通過後之補強計畫辦理補強
10 工程所使用之材料，系爭建物於補強工程後取得變更後
11 之使用執照，則被告增設補強鋼板雖與原契約約定之建
12 材設備表不符，但被告在系爭建物施作鋼板以補強系爭
13 建物結構安全，增設後之鋼板亦不影響原告就系爭房屋
14 之居住使用功能，自難認系爭建物有因增設鋼板違反系
15 爭買賣契約第12.1條約定而具有瑕疵之情。

16 2.原告復主張系爭建物增設鋼板，將致系爭建物之樑或柱
17 若有結構性裂損情形，將無法或難以及時發現云云，然
18 被告就系爭建物已提供30年建築結構保固、監測及檢測
19 計畫，且現執行監測計畫中，有被告所提出之板橋浮洲
20 合宜住宅建築結構保固30年聲明、執行事項、建築結構
21 保固30年問答、測量結果報告書可稽（見本院卷四第38
22 5至408頁），堪認系爭建物若發生監測或檢測數值異常
23 之情時，被告得以及時發現並據此辦理修繕或補強，是
24 原告此部分主張，即不可取。

25 3.因此，原告主張補強鋼板與原契約約定之建材設備表不
26 符，且無從拆除，系爭建物有不能補正之瑕疵，其得依
27 系爭買賣契約第28.2條、民法第359條規定，解除契約
28 部分云云，自無可取。又原告既不得依系爭買賣契約第
29 28.2條約定及民法第359條規定請求解除契約，則被告
30 抗辯原告之契約解除權已逾除斥期間而消滅，以及原告
31 解除契約有無依民法第359條但書所規定顯失公平之情

等爭點，自不予審酌，附此敘明。

(五)關於原告主張被告對系爭房屋進行鋼板補強工程，增設鋼板違反系爭買賣契約第12.1條約定之建材設備表而具有瑕疵，被告無法補正該瑕疵，致未能依債之本旨給付而給付遲延，依民法第254條規定，解除契約部分：

雖補強鋼板與原契約約定之建材設備表不符，但被告在系爭建物施作鋼板以加強系爭建物結構安全，且不影響原告就系爭房屋之居住使用功能，自難認系爭建物有瑕疵之情，已如前述。又被告進行結構修補後，A3區之補強工程已於106年2月完工，於106年5月31日取得使用執照，A2區之補強工程於106年8月14日完工，於106年11月9日領得變更後之使用執照，A6區之補強工程於106年9月4日完工，於107年1月4日領得使用執照。嗣被告於106年9月11日及106年11月24日通知原告辦理初驗，於107年3月27日以存證信函通知原告辦理交屋及繳清款項，復於107年5月31日以存證信函通知原告繳納使用執照核發期款、金融機構貸款期款、交屋保留款、代收代付款，並說明將待原告繳清全部款項後辦理系爭建物所有權移轉登記，詳如前述。是被告向原告所提出之系爭房屋並無瑕疵，其給付已符合債之本旨，無給付遲延之情。則原告主張系爭建物因增設鋼板，違反系爭買賣契約第12.1條約定之建材設備表而具有瑕疵，且無法補正，被告未能依債之本旨給付，其依民法第254條規定，解除契約云云，自屬無據。

(六)關於原告主張被告對系爭房屋進行鋼板補強工程，增設鋼板違反系爭買賣契約第12.1條約定之建材設備表，依系爭買賣契約第12.4條、第28.1條約定，解除契約部分：

原告主張被告增設鋼板，違反系爭買賣契約第12.1條約定之建材設備表，其得依系爭買賣契約第12.4條、第28.1條約定，解除契約云云。惟系爭買賣契約第12.1條

約定之建材設備表內並無不得增設鋼板之約定，且被告依據臺大地震中心通過後之補強計畫辦理補強工程，始增設鋼板，復經新北市政府工務局業105年9月2日核准系爭建物之建造執照變更設計，又於補強工程後核發變更後之使用執照，業如前述，足見系爭建物縱有增設鋼板，但新北市政府工務局已肯認被告得在系爭建物增設鋼板，自難認被告有違反系爭買賣契約第12.1條約定之建材設備表之情。是原告依系爭買賣契約第12.4條、第28.1條約定，主張解除契約云云，亦屬無據。

(七)關於原告依系爭契約第28.3條約定，請求被告給付房地總價15%違約金部分。

系爭買賣契約第28.3條規定：「甲方（即原告）依第1項或第2項解除契約時，乙方（即被告）除應將甲方已繳之房地價款退還予甲方，如有遲延利息應一併退還，並應同時賠償房地總價款百分之十五之違約金。」（見本院卷一第263頁）。故依系爭契約第28.3條約定請求違約金時，應以契約當事人得依系爭買賣契約第28.1條或第28.2條約定解除契約為前提要件。雖原告主張被告增設鋼板，違反建材設備表，其得依系爭契約第28.1條約定解除契約云云，惟該等鋼板係被告依據主管機關所核定之補強計畫辦理補強工程而增設，被告並無違反系爭買賣契約第12.1條約定，原告自不得依系爭契約第28.1條約定解除契約，自無從依系爭契約第28.3條約定，請求被告給付違約金。又原告復主張系爭建物有角變量超過1/250及增設鋼板之瑕疵，其得依民法第359條規定請求解除契約云云，惟依前所述，系爭建物並無前開瑕疵，原告不得依民法第359條規定、系爭契約第28.2條約定解除契約，則原告自無從依系爭契約第28.3條約定，請求被告給付違約金。又原告既不可依系爭買賣契約第28.3條規定，請求被告給付房地總價15%違約金，則被告所謂違約金金額過高，應酌減至零，或至少

01 扣除車位部分之違約金，以及該違約金為損害賠償預定
02 性違約金，原告不得另行請求違約金之遲延利息等抗
03 辯，自不予審酌，併此敘明。

04 六、綜上所述，原告依系爭買賣契約第28.3條約定、民法第259
05 條規定，請求被告應給付5,737萬9,000元，及其中3,532萬
06 元自103年7月10日起，其中2,205萬9,000元自起訴狀繕本送
07 達翌日即108年7月24日起，均至清償日止，按年息5%計算
08 之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假
09 執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

10 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
11 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，
12 附此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日
15 民事第四庭 法 官 趙伯雄

16 以上正本證明與原本無異。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日
20 書記官 康閔雄