

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第654號

原告 陳家鳳
訴訟代理人 楊哲瑋律師
黃儉忠律師
複代理人 周聖諺律師
曾聖翔律師
被告 張翰光
訴訟代理人 張恆嘉律師

上列當事人間請求返還契約價金等事件，經本院於民國114年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣850萬元，及自民國112年9月26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千分之493，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣283萬3,400元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣850萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

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，但請求之基礎同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第2款、第3款、第256條分別定有明文。經查，原告起訴時原以兩造簽立之不動產買賣契約（下稱系爭契約）第8條第2項（見本院卷第11頁至第19頁）為請求權基礎，嗣於民國113年11月4日以民事準備(二)狀暨訴之追加狀追加民法第259條第1項第2款、第2

27條第1項、第226條第1項為備位之請求權基礎（見本院卷第251頁至第258頁），乃本於同一基礎事實，且不甚妨礙被告之防禦及訴訟之終結，被告亦未為反對而為本案之言詞辯論，依首揭法條規定，核無不符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於112年5月7日以新臺幣（下同）850萬元向被告買受其所有之新北市○○區○○路000巷00號4樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地應有部分（以下與系爭房屋合稱系爭房地），並簽訂系爭契約。詎兩造交屋後，經氬離子含量試驗得知系爭房屋之氬離子含量遠高於系爭契約約定之標準（下稱系爭瑕疵）。兩造就系爭房屋為海沙屋協商未果，原告再於112年9月10日發函定7日期限催告被告交付無瑕疵之物，被告未履行，原告再於112年9月22日發函解除契約。為此，爰先位依系爭契約第8條第2項，備位依民法第259條第1項第2款、第227條第1項、第226條第1項請求被告應返還價金及違約金850萬元，且應負擔原告所受相關稅捐及相關無益費用及鑑定費用至少23萬3,288元之損害賠償等語，並聲明：(一)被告應給付原告1,723萬3,288元及自112年9月26日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。(二)如受有利判決，願供擔保請求准予宣告假執行。

二、被告則以：伊原欲以1,095萬元出售系爭房屋，嗣因原告購屋前知悉系爭房屋屋齡逾30年，且有多處壁癌、滲漏水之情事，要求伊減價，伊即同意減價以遠低於市場行情之850萬元出售系爭房屋，並簽立增補契約，兩造約定價金850萬元遠低於市價即已涵蓋未行氬離子檢測（不論數值高低）之風險，伊亦未保證系爭房屋無氬離子過高之瑕疵。原告於112年6月19日點交系爭房屋後單方委請實驗室檢測，非屬系爭契約約定之雙方合意之公正客觀機構，難謂因氬離子超標足以影響系爭房屋結構及居家安全，難達一般居住之效用及品質，亦已罹於買賣標的交付之日、價金撥付前之時效。退言之，縱認伊應負氬離子過高之瑕疵擔保責任，解除契約仍顯

01 失公平，原告之主張無理由等語置辯，並聲明：(一)原告之訴
02 駁回。(二)如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執
03 行。

04 三、本院得心證之理由：

05 (一)系爭房屋有無系爭瑕疵？

06 經查：經本院委託財團法人新北市結構工程技師公會進行鑑
07 定（下稱系爭鑑定），鑑定報告書記載鑑定結果為：「本次
08 現場取樣試驗共12處，表一為本次試驗結果彙整表，其中共
09 有12處氯離子含量高於現行法規標準，由於鋼筋混泥土建築
10 物若具有高氯離子含量，容易因鋼筋鏽蝕導致體積膨脹而有
11 擠壓混泥土造成部分混泥土剝落及降低握裹力之情形，故有
12 危害結構安全之虞以及降低耐震能力情況，至於標的物之耐
13 震強度影響多寡，仍須以整棟建物進行評估為準」（鑑定報
14 告第4頁），而依該公會就系爭房屋取樣點計12處，氯離子
15 含量分別為1.208、2.277、3.315、3.777、1.793、2.955、
16 0.843、1.608、0.880、0.544、1.893、1.875（單位均為kg
17 f/m³，下同），均已超過經濟部標準檢驗局之國家標準（見
18 鑑定報告書第4頁）。本院審酌社團法人新北市結構工程技
19 師公會係以賴宏嘉技師、張雅程技師為鑑定人員，自有其專
20 業上之知識可憑，且與兩造又無何親誼故舊或其餘利害關
21 係，堪認上開鑑定報告為客觀可信，是依系爭鑑定足見系爭
22 房屋確有超出系爭契約訂約時經濟部標準檢驗局之國家標
23 準，造成系爭房屋現況結構有多處裂縫及混凝土剝落情況
24 （見鑑定報告書第5頁），被告對系爭房屋有多處裂縫及混
25 凝土剝落瑕疵（見本院卷第30至48頁）亦不爭執，是原告主
26 張系爭房屋在交屋時有系爭瑕疵一節，應屬可取。則系爭房
27 屋混凝土最大水溶性氯離子含量超標將侵蝕鋼筋結構，致使
28 鋼筋氧化鏽蝕膨脹、水泥塊剝落等情，對於建物局部結構構
29 件已造成安全性影響，亦為通常交易觀念所難以接受，縱無
30 立即之危險，隨時間經過易增加房屋結構之危險性，猶將削
31 弱系爭房屋於不動產交易市場競爭力，減少其經濟價值，不

01 論主、客觀之價值與效用均有減損。是以，系爭房屋混凝土
02 中氯離子含量超標、混凝土剝落、鋼筋外露及鏽蝕，自會減
03 少一般房屋所應具有之通常效用、價值及契約預定效用，應
04 認屬物之瑕疵。另氯離子含量超標，乃係建築房屋時所使用
05 之混凝土中含過量氯離子所致，而混凝土剝落、鋼筋裸露鏽
06 蝕則非一蹴可及之現象，須經長時間累積方可形成，當無可
07 能係於原告受領系爭房屋後所突發，而係於交付移轉前即已
08 長期存在。至不動產說明書現況調查表勾選未曾做過氯離子
09 檢測，被告縱係事後始知有氯離子含量超過標準等瑕疵，仍
10 應負瑕疵擔保之責任，並不因未勾選施作氯離子檢測，即認
11 有免除其擔保之責任。

12 (二)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
13 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
14 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，但減少之程度，無
15 關重要者，不得視為瑕疵，出賣人並應擔保其物於危險移轉
16 時，具有其所保證之品質；又買賣因物有瑕疵，而出賣人依
17 前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請
18 求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅
19 得請求減少價金，民法第354條、第359條分別定有明文。經
20 查：

- 21 1.證人龔禎證稱：伊在112年間作房仲介紹系爭不動產買賣，
22 是伊帶買方去現場帶看。去看的時候，有印象房屋的狀況曾
23 經有漏水，一部分有修過，當時有掀開廚房前面飯廳天花板
24 看，有鋼筋外漏的情形，天花板有裝潢所以沒有辦法全部掀
25 開。其他部分沒有包覆，沒有看到鋼筋外漏。伊帶買方去看
26 過房子很多次，三、四次有，媽媽跟姊妹都有去看。買方看
27 了三次，對於鋼筋外漏這件事情，想測氯離子。後來沒有，
28 當時我有跟屋主說買方想要測量，因為屋主直接拒絕說不要
29 測。買方也沒有表示意見。伊有說這種年份的房子，容易有
30 氯離子過高、鋼筋外漏的情形，建議他們買別間，但前前後
31 後一個月，伊本來以為他們要放棄，最後卻還是決定買這

01 間。伊個人覺得賣方不會知道房屋沒有氯離子過高的情形，
02 伊有跟買方說可能是因為長期漏水造成。整個看房、簽約，
03 也沒有就氯離子是否有過高的情形討論過，沒有就氯離子過
04 高價金要減少討論過，因為是買完後去測量才發現過高。這
05 間房子價格跟當時的實價登錄差不多，議價過程中沒有因為
06 任何原因減少價格。關於房屋現況，當時標的現況說明書填
07 載的時候，除了有表示房屋有漏水、多次壁癌，為何就鋼筋
08 有裸露、氯離子可能過高，沒有記載在標的現況說明書，是
09 因為沒有檢測。氯離子過高是重大瑕疵，我們沒有排除。有
10 寫增補契約只有提到壁癌、漏水，但沒有包含氯離子在內。
11 因為氯離子是重大瑕疵沒有要排除。被證六第三頁，第五條
12 第三項，氯離子含量檢測部分，記載賣方不得拒絕，是簽訂
13 後不能拒絕，但簽訂前有問過屋主，屋主就拒絕，買方還是
14 同意要買就簽約，交屋後，買方就自己去測量，不需要經過
15 賣方的同意。買方在檢測完氯離子之後，有再邀請伊去系爭
16 房屋，另外討論氯離子過高的問題。因為鑰匙已經在買方，
17 所以雙方都有來，而且有找自己信任的師傅來看現場的狀
18 況，當下沒有去鑽房子，所以伊認為沒有檢測報告，買方已
19 經有自己檢測出來的報告才傳給伊，但檢測的過程伊沒有看
20 到。原告當時知道屋齡的狀況，成屋產權說明書的部分，有
21 記載交易價金1095萬元整，最後售價是850 萬元，這1095萬
22 元是委託的開價，廣告的價格。屋主有降價過，但帶看時間
23 很長，所以伊不知道原告拿到的資料是1095萬元還是其他價
24 格。就伊的印象，屋主曾經有降成977萬元，2023年4月18日
25 時。因為買方砍價至850萬元。有說房子可能要整理等語

26 （件本院卷第402至408頁）。是依龔禎證言，可知兩造間訂
27 立增補契約（見本院卷第294頁）係就系爭房屋現況有多處
28 壁癌、漏水情事修復、修繕而為處理，尚無法確認有氯離子
29 含量超標問題，顯見系爭增補契約應係針對系爭房屋壁癌、
30 漏水瑕疵所為處理之約定，而不及於當時尚未確認之氯離子
31 含量超標瑕疵，縱系爭增補契約有約定「甲方（即本件原

告)亦願自行負責修復且同意完全免除乙方(即被告)壁癌、漏水瑕疵擔保責任」,亦僅就壁癌、漏水瑕疵擔保責任之約定,而不及於系爭房屋氬離子含量超標瑕疵。

2.又所謂現況交屋須基於買受人依一般情形審視房屋現況,對於房屋瑕疵情形有所瞭解,或出賣人於買賣契約上,已忠實反映房屋瑕疵,而為買受人所瞭解,否則,出賣人仍不得以契約記載「現況交屋」等語,即謂買受人一概須按房屋現況承擔其瑕疵。經查:兩造訂立系爭契約及交屋時,系爭房屋未經辦理氬離子檢測,且兩造係以系爭房屋為正常房屋,並非海砂屋之標的而為斡旋買賣,被告尚不得以現況交屋為由排除其瑕疵擔保責任。則被告辯稱:系爭房屋係以現況交屋,兩造已就系爭房屋狀況為協商並已減價處理,依民法第355條第1項規定,被告不負瑕疵擔保之責云云,應無足取。且由上述證人龔禎證詞及被告所傳送手機簡訊(見本院卷第433至539頁),亦未見兩造於訂立系爭契約前有協商關於系爭房屋有無氬離子過高之處理情形,自難認原告於看屋、簽訂系爭契約時已知悉系爭瑕疵存在,況且,建物有無混凝土氬離子超標之情形,本須經專業檢測始能知悉,非依通常看屋程序或建物現況確認即可發現,再者,所謂現況交屋,係指按建物現況確認書所確認房屋現況(包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等)交屋,然非謂建物現況確認書所未記載房屋瑕疵,仍納入現況交屋之範疇內,建物現況確認書雖記載未做過海沙屋檢測,然既未特約免除或限制原告就系爭房屋氬離子過高此部分物之瑕疵擔保責任,被告仍應負此部分物之瑕疵擔保責任。是被告以原告於簽訂系爭契約前曾赴系爭房屋看屋數次,屋況不好有漏水、鋼筋外漏等情形為被告所知悉,並減價且訂立增補契約已免除被告之瑕疵擔保責任云云,自未可採。

3.依前開鑑定報告書所載:系爭房屋之結構構件於柱、樑、板、牆皆有結構裂縫即混凝土剝落情形,有危害結構安全之虞以及降低耐震能力情況(見鑑定報告書第4頁、第5頁)。

足認對於原告之居住安全造成威脅，實無法強令原告居住其內，負擔不定時危害發生之風險，可認已欠缺一般對於房屋所應具有之通常效用，是原告依民法第359條規定請求解除契約，應無顯失公平情事，其自得依法主張解除契約。原告已於112年9月10日以律師函通知被告解除契約，被告業已收受（見本院卷第71至75頁），可認系契約已合法解除。

(三)又按契約解除時，當事人雙方負有回復原狀之義務，由他方所受領之給付物應返還之；又當事人一方受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第259條第1款、第2款及第205條分別定有明文。系爭房屋因有氯離子含量超標瑕疵而無法完全去除，將致系爭房屋結構材料劣化，將影響其抗震性、結構安全及耐久性，對系爭房屋之居住安全有重大危險，其情形自屬重大，原告依民法第359條第1項規定據以解除系爭契約於法有據，已如前述。而原告已將系爭房屋價金850萬元交付予被告一節，為兩造所不爭執，系爭契約既經原告解除，則其依民法第259條第1、2款規定，請求被告返還所受領之價金850萬元及自受領時起之利息等語，即屬有據。

(四)原告復主張因被告不履行債務，原告受有支出無益費用過戶相關規費23,243元、房屋稅45元、代書費27,500元，仲介費170,000元、氯離子檢測費7,500元，共計233,288元，原告受有損害計233,288元（計算式：23,243元+45元+27,500元+170,000元+7,500元=233,288元），原告先位依系爭契約第八條第二項、備位依民法第259條第1項第2款、第227條第1項、第226條第1項請求被告賠償，並依系爭契約第八條第2項約定，請求給付懲罰性違約金850萬元，合計8,733,288元等語。惟為被告否認，並以前詞置辯。查：

1.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；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第22

01 7條第1項、第2項定有明文。又物之瑕疵擔保責任與不完全
02 給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能
03 各不相同。是出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任
04 之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出
05 賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，始
06 構成不完全給付之債務不履行責任（最高法院104年度台上
07 字第418號裁判意旨參照）。故給付如以交付特定物為標的
08 者，債務人應以契約成立時雙方約定之現狀交付之，苟以約
09 定現狀交付之，即屬依債務本旨而為交付，自不構成不完全
10 給付（最高法院101年度台上字第1898號裁判意旨參照）。
11 據此，於特定物買賣契約，如契約雙方締約時已約明依標的
12 物之現狀交付，則出賣人依現狀交付即屬依債務本旨給付，
13 自難認屬不完全給付；至於特定物於契約成立時所存瑕疵，
14 則屬物之瑕疵擔保責任問題，並非不完全給付。

15 2.原告主張系爭房屋氯離子含量超標而有重大瑕疵雖屬可取，
16 然此部分瑕疵既非被告行為所致，於系爭契約簽訂時已存
17 在，非系爭契約成立後始發生，且依系爭契約第7條第4項約
18 定：「買賣雙方辦理點交時，除有特別約定應以簽約之現況
19 為準。」，有原告提出之系爭契約在卷可稽（見本院卷第26
20 頁），則被告已約定現況交付一節，為兩造所不爭執，被告
21 已按契約成立時買賣標的物之現狀，交付系爭房屋，揆諸前
22 揭說明，即屬依債務本旨所為之給付，尚不構成不完全給
23 付。

24 3.又依系爭說明書項次28部分「是否曾經做過海砂屋檢
25 測？」，被告係勾選「未檢測」。且證人龔禎亦證稱原告不
26 知氯離子含量超標狀況（見本院卷第405頁），系爭房屋並
27 未經送氯離子檢測，因此難以認定原告於簽立系爭契約前已
28 知悉系爭房屋有氯離子含量超標瑕疵，已如前述。相對而
29 言，系爭房屋既未經施作過氯離子檢測，亦不能據以推認被
30 告有「明知」系爭房屋為海砂屋之氯離子含量超標瑕疵，而
31 隱瞞其情將之賣予原告。又系爭房屋固有鋼筋裸露混凝土剝

01 落之情事，然一般房屋牆、柱、梁或天花板等混凝土剝落是
02 否即可認係氯離子含量超標所致，尚屬可疑。系爭房屋屋況
03 不佳之原因所在多有，非僅混凝土氯離子含量超標造成，則
04 系爭房屋既未做過海砂屋檢測，實難認被告有故意或過失而
05 未告知原告系爭瑕疵情況，此外，原告復未能提出其他證據
06 證明被告有明知系爭房屋為海砂屋之氯離子含量超標瑕疵，
07 而仍隱匿出賣予原告之故意或過失情事。是原告主張被告應
08 就系爭瑕疵負不完全給付責任，尚未可採。

09 4.又查系爭房屋雖有結構混凝土之氯離子含量過高情形，而有
10 系爭瑕疵存在，然其原因乃係建築使用之建築材料即混凝土
11 存在過高氯離子所致，此應為系爭契約簽訂前已存在之瑕
12 疵，原告起訴前自行委託立鋼國際工程股份有限公司中和實
13 驗室鑑定系爭房地所生氯離子檢測費用計7,500元，並非法
14 院所囑託，乃原告起訴前自行調查證據及訴訟外解決紛爭之
15 行為，該支出並非訴訟費用，應屬原告基於訴訟上舉證單方
16 需求所為之支出，難認係因系爭房地瑕疵所生之損害，其請
17 求被告賠償，非有理由。

18 5.系爭房地之買賣係屬特定物之買賣，系爭房屋存有氯離子含
19 量超標瑕疵，於系爭契約訂立時即已存在，兩造無從於系爭
20 契約訂立後，經由違約金之約定確保被告給付氯離子含量符
21 合國家標準之系爭房屋予原告，被告依約亦僅得給付該特定
22 物予原告，並無可歸責之債務不履行即不為給付、給付不能
23 或違約事實存在，已如前述，系爭房屋之氯離子含量過高係
24 系爭契約成立時已存在之情事。系爭契約第8條第2項後段約
25 定：「賣方違反契約之義務，每逾一日按買方已付價款萬分
26 之二計算違約金（自逾期之次日起至完成給付日止），經買
27 方定七日期限催告仍未履行，賣方得解除契約。因可歸責於
28 賣方之事由致契約解除時，除應返還買方已給付之價金外，
29 並同意按買方已支付之價金總額之同額作為違約金賠償買
30 方，且應負擔因此所衍生之全部稅捐及相關費用」（見本院
31 卷第26頁），此約款係為確保債務人即出賣人之履行義務，

並於其債務不履行時，約定由出賣人給付違約金，而擔保義務違反並非違約之債務不履行規範之範疇。系爭房地之買賣係屬特定物之買賣，系爭房屋存有氯離子含量超標瑕疵，於系爭契約訂立時即已存在，兩造無從於系爭契約訂立後，經由違約金之約定確保被告給付氯離子含量符合國家標準之系爭房屋予原告，被告依約亦僅得給付該特定物即系爭房屋予原告，就系爭房屋氯離子過高，被告並無可歸責之債務不履行即不為給付、給付不能或違約事實存在，原告以被告有債務不履行之違約事由，依系爭契約第八條第2項約定，請求被告給付違約金850萬元，為無理由，不應准許。

四、綜上所述，原告主張依民法第359條規定解除契約後，依民法第259條第2款規定，請求被告給付850萬元，及自112年9月26日（見本院卷第75頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。至原告逾前開部分之損害賠償（即支出無益費用、鑑定費用）、違約金請求，則為無理由，則應駁回。

五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
民事第一庭 法 官 朱慧真

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 5 月 2 日
書記官 劉芷寧