

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度訴字第222號

原告 賴芊羽
訴訟代理人 郭美連
吳典哲律師

被告 高志雄
被告 高惠琴

上列當事人間解除買賣契約事件，本院於中華民國111年3月10日
辯論終結，判決如下：

主 文

原告先位之訴駁回。

被告高志雄應給付原告新臺幣參拾玖萬陸仟伍佰捌拾貳元，及自
民國一一〇年三月十七日起至清償日止，按年息百分之五計算之
利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告高志雄負擔。

本判決第二項得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、該訴訟標
的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事
人者，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一
部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回
應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為
之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，
應將筆錄送達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否

之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第255條第1項但書第2、3、5款、第262條分別定有明文。查本件原告起訴時以高志雄、高惠琴、彭國松、劉美華為被告，原訴之聲明為：「被告應返還原告新臺幣（下同）2,563,500元」（本院卷(一)第11頁）；於民國（下同）110年3月4日變更聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）2,563,500元，及自110年1月6日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息」（本院卷(一)第175頁）；於110年3月25日言詞辯論期日撤回對彭國松、劉美華之起訴，並追加竹東房屋仲介經紀有限公司為被告，變更聲明為：「先位聲明：(一)被告高志雄、高惠琴應於原告將土地坐落於新竹縣○○鄉○○○段0000地號土地及其上坐落同段93建號之不動產之所有權移轉登記返還給被告之同時，被告高志雄、高惠琴應連帶給付原告250萬元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告竹東房屋仲介經紀有限公司應給付原告5萬元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)第一項所命給付，於250萬元範圍內，如任一被告為給付，其餘被告於其給付範圍內同免責任。(四)訴訟費用由被告負擔。(五)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行；備位聲明：(一)被告高志雄、高惠琴應連帶給付原告100萬元及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告竹東房屋仲介經紀有限公司應給付原告5萬元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)第一項所命給付，於100萬元範圍內，如任一被告為給付，其餘被告於其給付範圍內同免責任。(四)訴訟費用由被告負擔。(五)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。」（本院卷(一)第219、223-225頁）；於111年3月8日變更聲明為：「先位聲明：(一)被告高志雄、高惠琴應於原告將土地坐落於新竹縣○○鄉○○○段0000地

號土地及其上坐落同段93建號之不動產之所有權移轉登記返還給被告之同時，被告高志雄、高惠琴應連帶給付原告250萬元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告竹東房屋仲介經紀有限公司應給付原告5萬元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)第一項所命給付，於250萬元範圍內，如任一被告為給付，其餘被告於其給付範圍內同免責任。(四)訴訟費用由被告負擔。(五)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行；備位聲明：(一)被告高志雄、高惠琴應連帶給付原告345,927元及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)被告竹東房屋仲介經紀有限公司應給付原告5萬元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)第一項所命給付，於345,927元範圍內，如任一被告為給付，其餘被告於其給付範圍內同免責任。(四)訴訟費用由被告負擔。(五)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。」(本院卷(二)第101頁)；於111年3月10日言詞辯論期日變更先位聲明第3項為：「第一項所命給付，於250萬元範圍內，如被告高志雄、高惠琴為給付，被告高志雄或高惠琴於其給付範圍內同免責任」、備位聲明第3項為：「第一項所命給付，於345,927元範圍內，如被告高志雄、高惠琴為給付，被告高志雄或高惠琴於其給付範圍內同免責任」(本院卷(二)第106頁)。彭國松、劉美華就原告所為之撤回未提出異議，視為同意撤回，核原告所為前開訴之變更及部分撤回均無不合，應予准許。又原告已與竹東房屋經紀有限公司成立和解，有和解筆錄可佐，附此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

- (一)、原告母親郭美連於房屋網站看到土地坐落於新竹縣○○鄉○○段0000地號土地及其上坐落同段93建號之不動產(下稱系爭房屋)，109年11月10日與竹東房屋仲介經紀有限公司

(下稱竹東房屋公司)之仲介彭國松、劉美華一起看屋並簽署要約書，屋主刻意以家具、物品遮住牆面的裂縫，當天仲介表示其中一個房間有人睡在裡面，因而房門上鎖，原告無法進入該房間。同日郭美連與經被告高志雄委託之被告高惠琴就系爭房屋簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並約定原告作為系爭房屋之登記名義人，價款均已付訖，並於109年12月31日將所有權移轉至原告名下。110年1月6日交屋時，仲介急著帶看房屋，沒有進到任何一個房間內，1月12日回到系爭房屋後才發現客廳有淹水之情況，交屋後檢查發現系爭房屋2樓牆壁及未進入的房間內天花板、橫樑、牆壁都是裂縫，水泥塊持續掉落，甚至有壁癌等瑕疵，與被告在屋況說明書「樑、柱是否有顯見之間隙裂痕」勾選「否」不符。系爭房屋經新竹縣建築師公會鑑定，混凝土抗壓強度試驗結果為不符合規定，顯然影響結構安全，2樓之氯離子含量過高不適宜居住。爰依民法第354條、第227條、第359條等規定起訴。

(二)、訴之聲明：

1.先位聲明：

(1)被告高志雄、高惠琴應於原告將土地坐落於新竹縣○○鄉○○段0000地號土地及其上坐落同段93建號之不動產之所有權移轉登記返還給被告之同時，被告高志雄、高惠琴應連帶給付原告250萬元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

(2)被告竹東房屋經紀有限公司應給付原告5萬元，及自本訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（已成立和解）。

(3)第一項所命給付，於250萬元範圍內，如被告高志雄、高惠琴為給付，被告高志雄或高惠琴於其給付範圍內同免責任。

(4)訴訟費用由被告負擔。

(5)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

2.備位聲明：

01 (1)被告高志雄、高惠琴應連帶給付原告345,927元及自本訴狀
02 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

03 (2)被告竹東房屋經紀有限公司應給付原告5萬元，及自本訴狀
04 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息
05 (已成立和解)。

06 (3)第一項所命給付，於345,927元範圍內，如被告高志雄、高
07 惠琴為給付，被告高志雄、高惠琴於其給付範圍內同免責
08 任。

09 (4)訴訟費用由被告負擔。

10 (5)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

11 二、被告答辯：

12 (一)、被告高惠琴：

13 1.我已經有告知仲介1樓廚房跟衛浴有漏水，2樓外面有鋼筋裸
14 露。樑柱有一點點裂痕，我們認為一點點應該沒有影響，我
15 都沒有拿東西擋住，原告看屋的時候應該有看到現況說明書
16 是仲介寫的，不是我勾的，仲介問我是不是凶宅，我說不
17 是，仲介問我是不是海砂屋，我說我不知道。買賣契約是我
18 簽的，現況說明書不是我勾的，我有說有鋼筋裸露、有漏
19 水、一進來就看得到。原告匯給被告高志雄250萬元，因為
20 扣除仲介費跟稅費，所以實際上只有拿到230萬元。我們用
21 收到250萬元的錢去付仲介費跟稅費。

22 2.答辯聲明：

23 駁回原告之訴。

24 (二)、被告高志雄：

25 1.我被告了之後，才知道房子有問題。

26 2.答辯聲明：

27 駁回原告之訴。

28 三、兩造不爭執事項：

29 新竹縣○○鄉○○○段0000地號土地及土地上建物新竹縣○
30 ○鄉○○○段00○號，原為被告高志雄所有，被告高志雄授
31 權被告高惠琴出售前開房屋之事宜，嗣經由被告竹東房屋經

紀有限公司仲介，出售予原告，於109年11月10日簽訂買賣契約書，系爭房屋經鑑定結果如新竹縣建築師公會鑑定報告書內容記載。

四、本件爭點：

原告先位、備位聲明請求，有無理由？

五、法院之判斷：

- (一)、按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，民法第354條第1項本文定有明文。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5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359條亦有規定。買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發現有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人，同法第356條第1項亦有明文。物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第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。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號民事判決意旨參照）。按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，除有顯失公平之情形外，買受人即得解除契約，並無先行通知出賣人補正或修繕之必要，此觀民法第359條規定自明；而所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言（最高法院93年度台上第1825號民事判決意旨參照）。

01 (二)、原告主張系爭房屋有樑柱及牆壁裂痕、壁癌等瑕疵，屋主將
02 房間上鎖或以家具刻意掩飾，顯然有出賣人故意不告知物之
03 瑕疵之情形，原告得依民法第359條規定解除契約，並提出
04 照片為證（本院卷(一)第81-155、303-373頁）。被告否認，
05 辯稱：現況說明書不是被告勾的，有說有鋼筋裸露、有漏
06 水、一進來就看得到等語。經查，原告於109年11月10日前
07 往查勘系爭房屋，並於同日簽訂系爭房屋之要約書及系爭買
08 賣契約。要約書第3條第3項約定：方所提供之不動產權說明
09 書及不動產標的現況說明書，為本要約書之一部份。並經原
10 告之母郭美連簽名（本院卷(一)第65頁）。系爭房屋現況說
11 明書第28項：建物目前是否有滲漏水之情形？是，滲漏水位
12 置說明：1F廚房、衛浴。處理方式：買方自行修繕；第35
13 項：樑、柱部分是否有顯見之間隙裂痕？否。第36項：房屋
14 鋼筋是否有裸露？是，位置：2F房間。系爭房屋現況說明書
15 並有被告高志雄及高惠琴蓋印（本院卷(一)第73頁）。系爭買
16 賣契約第12條房屋現況說明：依現況交屋（本院卷(一)第69
17 頁）。雖現況說明書第35項「樑、柱部分是否有顯見之間隙
18 裂痕？」勾選「否」，然系爭現況說明書第29項已勾選未做
19 過氯離子含量檢測，上述房屋漏水、鋼筋裸露可能為房屋老
20 舊所呈現狀況，非必為混凝土氯離子含量高之海砂屋；被告
21 高志雄為房屋原所有權人，本應最了解屋況，猶未曾懷疑氯
22 離子過高有檢測混凝土氯離子含量必要，自難以原告曾現場
23 看屋遂認其明知或因重大過失而不知該屋混凝土氯離子含量
24 過高或海砂屋。此外，是否為氯離子過高之海砂屋，非依通
25 常程序以目視檢查即能發現，必須經由專業實驗室以專業方
26 法進行檢測始能得知，該瑕疵乃屬不能即知之瑕疵，縱使系
27 爭房屋交屋時有滲漏水、鋼筋外露、水泥塊剝落、龜裂傾斜
28 狀況，仍未可據此即認定原告明知或可得而知系爭房屋有上
29 開氯離子含量過高情事而有影響建物安全之虞，亦難認原告
30 不知上開氯離子含量過高情事，有何重大過失，或視為其已
31 承認受領之系爭房屋。系爭房屋有混凝土氯離子含量過高及

01 鋼筋外露等情況，已有減少其通常效用及價值之瑕疵存在，
02 已如前述，本院審酌後述鑑定報告所載減損交易價值為691,
03 855元/2=345,927元(因2樓因氯離子含量超標不適居住，致
04 建物2樓殘值歸零)，為系爭契約買賣價金250萬元之14%；系
05 爭房屋於109年11月10日買賣當時之屋齡近40年(參鑑定告第
06 6頁)，衡諸一般中古屋之買賣，其外觀瑕疵肉眼即可檢視，
07 故不動產標的現況說明書要求出賣人說明者，多為買受人無
08 法以肉眼立即檢查之「現況」，例如：有無管理費或清潔
09 費、住戶規約、分管協議、氯離子檢測、海砂屋、輻射屋、
10 滲漏水或壁癌、管路堵塞或蟲害蛀蝕、增建或違建、室內格
11 局變更、危險建築、建物傾斜、凶宅、被無權占用、獨立水
12 電及瓦斯、房地訴訟等情形，此觀系爭現況說明書之記載即
13 明。被告高志雄既未曾委託專業機構檢測，即無從知悉系爭
14 房屋之氯離子含量情形，自亦無從告知原告，難認有何故意
15 不告知瑕疵之情事可言。依鑑定報告記載，若依中華民國不
16 動產估價師公會全國聯合會第4號公報評估建物經濟耐用年
17 數表及建物殘餘價格率，建物已無殘餘價值。依新竹縣政府
18 稅務局課稅明細表評定標的物現值為69,800元，減損交易價
19 值為建物2樓部分歸零，為34,900元(鑑定報告第6頁)。原
20 告先位請求依民法第359條解除契約，請求被告高志雄、高
21 惠琴應連帶給付原告250萬元，尚屬無據，應予駁回。

22 (三)、原告復主張系爭房屋經鑑定後有混凝土抗壓強度不足及氯離
23 子過高之情形，即系爭房屋為海砂屋，顯然影響結構安全，
24 原告得請求減少買賣價金，被告應負不完全給付之損害賠償
25 責任等語。按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，
26 買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契
27 約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定
28 有明文。是於特定物買賣之情形，買受人就出賣人應負物之
29 瑕疵擔保責任之情形，自具有選擇行使減少價金之權利。於
30 房屋買賣中，房屋應具備穩固、安全耐用之形體與結構，為
31 買賣雙方所著重者，倘交易之房屋欠缺安全可居住之結構，

即應認為缺乏房屋效用，而有物之瑕疵存在。又建築物結構之鋼筋混凝土最大水溶性氯離子含量過高時，易造成混凝土所包覆之鋼筋結構銹蝕，影響建築物之結構安全，是建築物混凝土中氯離子含量如高於國家標準，縱於興建之初無立即之危險，仍會因時間累積而加劇鋼筋結構銹蝕之程度，對於居住安全造成重大威脅，自有減少一般房屋所應具備之通常效用及價值，應認為物之瑕疵。又「民法第359條規定：買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金。旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人請求減少之價金數額，自應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準。倘買賣當時之價金與市價相當，固應以市價扣除瑕疵物品之實價值，為買受人所得主張減損價值損失之數額。倘買賣價金較市價為低時，不問出賣人是否有將瑕疵物品減損之價值扣除之意，如仍以市價扣除實際價值以為計算其減少之價值損失數額，則失諸公平。是以法院於計算買受人得請求之減少價金數額時，自應先調查買賣當時之市價與買賣價金是否相當，方能為適當之裁量」（最高法院86年台上字第1615號民事判決意旨參照）。

(四)、經查，系爭房屋經本院囑託社團法人新竹市建築師公會鑑定結論：(一)、標的物總計鑽取6個試體，各試體混凝土抗壓強度試驗結果整理如下：1F樑試體編號1符合規定、1F樑試體編號2不符規定、1F樑試體編號3不符規定；2F樑試體編號1不符規定、2F樑試體編號21符合規定、2F樑試體編號3不符規定。(二)、標的物水溶性氯離子含量檢測試驗結果整理如下：試樣編號1（取樣位置1F樑）：氯離子含量 0.0767kg/m^3 符合規定、試樣編號21（取樣位置2F樑）：氯離子含量 1.0244kg/m^3 不符規定。依據經濟部標準檢驗局於87年6月25日修訂之標準規定，水溶性氯離子含量須小於 0.3kg/m^3 ，標的物

01 1F氯離子含量正常，2F氯離子含量超過標準。有鑑定報告在
02 卷可稽。原告主張系爭房屋欠缺通常應具備之品質有瑕疵等
03 語，自屬有據。一般中古屋之交易，雖多會有記載或約定
04 「現況交屋」之情況，然而該等約定之所謂「現況」，在當
05 事人之認知，應係屬於交屋或看屋當時所得發現之狀況，例
06 如屋內裝潢、增建等外觀可見或已明確告知之部分，至於須
07 經由專業人員以精密儀器檢測得知之情況，如海砂屋、輻射
08 屋等，除非另有契約明白具體列出，否則不會在「現況交
09 屋」之認知中。系爭房屋之2樓氯離子超標，非即知之瑕
10 疵，要難僅因系爭買賣契約有記載「現況交屋」之字樣，即
11 謂原告知悉系爭房屋2樓氯離子超標，並同意出賣人不負此
12 部分之瑕疵擔保責任。系爭房屋僅2樓有氯離子含量超標，
13 且原告在買受系爭房屋前，亦未要求必先進行海砂屋檢測
14 後，始願簽訂系爭買賣契約，倘許原告解除系爭買賣契約，
15 對出賣人顯失公平，按其瑕疵程度，原告應僅得主張減少價
16 金。依新竹縣房屋折舊率即耐用年數表，評估系爭房屋為加
17 強磚造殘餘價值為691,855元(依系爭房屋附近房地交易價格
18 以觀，應以此計算系爭房屋價值為宜)，若考慮2樓因氯離子
19 含量超標不適居住致該建物2樓部分殘值歸零，減損交易價
20 值為691,855元/2=345,927元，有鑑定報告附卷可佐。從
21 而，原告備位請求被告高志雄應給付原告345,927元，係屬
22 有據，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。
23 又原告依民法第359條規定請求被告高志雄給付345,927元，
24 既有理由，則其依民法227條規定為同一請求，即毋庸審
25 酌，附此說明。

26 (五)、末查，系爭買賣契約係以原告與被告高志雄為當事人，被告
27 高惠琴僅係代理被告高志雄與原告訂定契約，是系爭契約之
28 效力係發生於原告與被告高志雄之間，原告依民法第359條
29 請求被告高惠琴應與被告高志雄連帶給付原告345,927元，
30 自無理由，應予駁回。

31 (六)、末按「給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延

01 責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
02 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債
03 權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其
04 他相類之行為者，與催告有同一之效力」、「遲延之債務，
05 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
06 利息」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可
07 據者，週年利率為百分之5」，民法第229條第1項、第2項、
08 第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告之請
09 求，係以支付金錢為標的，未約定利率，且給付無確定期
10 限，依上揭規定，原告請求自起訴狀繕本送達（被告高志雄
11 於110年3月16日送達，有送達證書在卷可稽，見本院卷(一)第
12 193頁）之翌日即110年3月17日起至清償日止，按年息百分
13 之5計算之利息，為有理由，應予准許。

14 (七)、綜上所述，原告先位主張依民法第359條解除系爭買賣契
15 約，請求如先位聲明所示，應予駁回。原告備位依民法第35
16 9條請求被告高志雄給付原告345,927元，及自起訴狀繕本送
17 達翌日即110年3月17日起至清償日止按年息百分之5計算之
18 利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，
19 應予駁回。

20 六、本判決主文第一項所命被告高志雄給付之金額未逾50萬元，
21 應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定依職權宣告假執
22 行。至於原告先位之訴敗訴及備位之訴敗訴部分，其假執行
23 之聲請均已失所依附，併應予駁回。

24 七、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
25 所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論
26 列，附此敘明。

27 八、據上論結，本件原告先位之訴為無理由，備位之訴為一部有
28 理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條第1項第
29 5款，判決如主文。

30 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日
31 民事第二庭 法 官 林麗玉

01 以上正本係照原本作成。

02 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。併
03 繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 3 月 31 日

05 書記官 郭春慧