

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

114年度重簡字第1757號

原告 林明祥  
被告 陳玉玲  
喬光廷  
陳文福

王祥安

上四人共同

訴訟代理人 董子涵律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國115年3月16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、程序部分：

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者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告民事起訴狀訴之聲明原為：1.被告應給付原告新臺幣（下同）3萬7,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。2.被告應給付原告39萬6,147元，及其中3萬7,535元自起訴狀繕本送達日翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。上開聲明第1項之訴訟標的為兩造簽定之不動產買賣契約書（下稱系爭不動產買賣契約）第5條第6項、民法第179條，並請求擇一為有利於原告判決；聲明第2項之訴訟標的為民法第179條。嗣於民國115年3月9日提出民事綜合言詞辯論意旨狀，變更訴之聲明為：1.被告應給付原告3萬7,800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定

01 遲延利息。2.被告應給付原告35萬7,781元，並變更上開聲  
02 明第1項訴訟標的為系爭不動產買賣契約第5條第6項、民法  
03 第148條第2項，並請求擇一為有利於原告判決；聲明第2項  
04 之訴訟標的變更為民法第231條第1項、第233條第1項本文。  
05 經核原告上開訴之聲明及訴訟標的之變更，核屬基於同一基  
06 礎事實所為請求，揆諸上開規定，應予准許。

07 貳、實體部分：

08 一、原告起訴主張：

09 (一)兩造於110年10月21日簽立系爭不動產買賣契約，約定原告  
10 以4,160萬元向被告購買新北市○○區○○段0000○0000號  
11 建號房屋（門牌號碼新北市○○區○○路00號1至4樓、41  
12 巷2號1至4樓，權利範圍全部，下稱系爭房屋）及其所坐落  
13 之同區段802、803、804地號土地（權利範圍均為全部，與  
14 系爭房屋合稱系爭不動產），依系爭不動產買賣契約第5條  
15 第3、6項約定，經買賣雙方合意鑑定單位檢測房屋氯離子，  
16 只要一有氯離子超過每立方公尺0.6公斤之情形者，賣方應  
17 負擔檢測費用。嗣經兩造合意選定立鋼國際工程股份有限公  
18 司（下稱立鋼公司）就系爭房屋進行氯離子含量檢測，並由  
19 原告先行墊付檢測費3萬7,800元，檢測結果為氯離子平均含  
20 量0.6489kg/m<sup>3</sup>【計算式：（0.7527+0.9478+0.2462）÷3  
21 =0.6489】、0.9931kg/m<sup>3</sup>【計算式：（0.4367+0.2950+  
22 2.0675）÷3=0.9931】、0.7797kg/m<sup>3</sup>【計算式：（0.5854  
23 +0.7434+1.0105）÷3=0.7797】、0.7603kg/m<sup>3</sup>【計算  
24 式：（0.8409+0.6806+0.7596）÷3=0.7603】、0.7619k  
25 g/m<sup>3</sup>【計算式：（0.9501+0.8827+0.4530）÷3=0.761  
26 9】，即系爭房屋氯離子平均含量超過每立方公尺0.6公斤之  
27 標準，並經臺灣高等法院113年度上字第375號判決（下稱前  
28 案高院判決）認定為俗稱之海砂屋，依系爭不動產買賣契約  
29 第5條第6項約定，被告應負擔被告所墊付檢測費用，另依民  
30 法第148條第2項所定衡平法理誠信原則，被告亦應負擔上開  
31 檢測費，請擇一為有利於原告之判決。

01 (二)兩造於簽定系爭不動產買賣契約後，原告於110年12月6日將  
02 全額價金4,160萬匯入約定之第一建築經理股份有限公司  
03 (下稱第一建經公司)之履保專戶。嗣原告發現系爭房屋有  
04 氯離子含量過高之瑕疵，於111年8月對被告提起請求債務不  
05 履行損害賠償事件，經本院以111年度訴字第2129號判決  
06 (下稱前案第一審判決)後，被告不服提起上訴，經前案高  
07 院判決認定系爭房屋因有氯離子過高之瑕疵，判決系爭不動  
08 產買賣價金之債權於超過3,746萬2,465元部分不存在，即減  
09 少價金數額413萬7,535元，並經最高法院114年度台上字第5  
10 42號民事裁定(下稱前案最高法院裁定)駁回兩造之上訴而  
11 確定，是被告應返還原告之價金為413萬7,535元。又原告曾  
12 於111年1月20日寄發存證信函通知被告減少價金，被告於11  
13 1年1月21日收受，故於111年1月21日即發生減少價金之效  
14 力，被告對於減少之價金無受領之法律上原因，應即將減少  
15 之價金返還原告。原告另於112年8月24日以民事陳報狀催告  
16 被告應返還價金415萬5,000元，係原告向被告催告請求給付  
17 減少價金及法定利息之意思表示，且經前案高院判決減少價  
18 金413萬7,535元，被告經催告仍拒絕返還，自應負遲延責  
19 任。再者，前案高院判決確定後，原告於114年5月15日收受  
20 第一建經公司撥款400萬元，及被告於114年6月4日給付10萬  
21 元、於114年8月7日給付3萬7,535元，共計413萬7,535元，  
22 是被告應給付遲延利息如下：1.413萬7,535元自112年8月24  
23 日(原告催告時)起至114年5月15日，按法定利率5%計算  
24 之利息，共計35萬7,075元。2.13萬7,535元自114年5月16日  
25 起至114年6月4日止，按法定利率5%計算之利息，共計377  
26 元。3.3萬7,535元自114年6月5日起至114年8月7日止，按法  
27 定利率5%計算之利息，共計329元，共計35萬7,781元。爰  
28 依民法第231條第1項、第233條第1項本文為請求。

29 (三)爰聲明：1.被告應給付原告3萬7,800元，及自起訴狀繕本送  
30 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。2.  
31 被告應給付原告35萬7,781元。

01 二、被告答辯意旨：

02 (一)原告請求給付立鋼公司氯離子檢測費用部分：

03 系爭房屋經3次氯離子含量檢測，第一次由尚昕材料實驗室  
04 檢測，費用2萬5,000元由被告負擔，檢驗結果符合法定標準  
05 (小於0.6kg/m<sup>3</sup>)。原告要求進行第二次檢測，並委由立鋼  
06 公司檢測，檢測結果平均值亦符合法定標準。原告再不滿，  
07 於前案訴訟中委請新北市土木技師公會為第三次鑑定。系爭  
08 不動產買賣契約第5條第6項記載為「由買方先行負擔」，且  
09 原告並未解除契約，立鋼公司鑑定結果之氯離子含量平均值  
10 亦未高於標準，契約未載明應由何人負擔此費用，契約內未  
11 載明，不應解讀為由賣方負擔。縱認系爭不動產買賣契約第  
12 5條第6項解釋為應由賣方負擔費用(被告否認)，被告亦已  
13 負擔第一次檢測費用，已按契約本旨給付，第二次以後之檢  
14 測費用，非被告所應負擔之範圍，否則若原告要求檢測無數  
15 次，被告豈非有代墊無數次費用之義務？原告請求被告給付  
16 立鋼公司檢測費3萬7,800元，為無理由。

17 (二)原告請求被告給付遲延利息部分：

- 18 1.原告於前案訴訟中，向第一件建經公司聲明保留400萬元之  
19 保留款，於前案訴訟判決確定前不得撥付予被告，被告始終  
20 未受領此部分之買賣價金，無從給付予被告，遑論有何給付  
21 法定利息之義務。且兩造已有合意僅於400萬元之範圍內為  
22 減少價金之主張，聲明保留之範圍亦為400萬元，原告僅能  
23 於400萬元之範圍內，為減少價金之主張，超出此範圍之13  
24 萬7,535元部分，已排除在前案訴訟可為聲明之範圍內，原  
25 告應受此訴訟契約之拘束，原告請求超出400萬元部分即13  
26 萬7,535元及其利息，已違反訴訟契約之承諾及禁反言原  
27 則。
- 28 2.原告雖主張其於111年1月19日寄發存證信函發生減少價金之  
29 效力，然依系爭不動產買賣契約第7條第9項約定，兩造就點  
30 交及撥款等事項發生爭議而無法協商，且減價金額逾總價款  
31 5%者，應按上開條款約定，由被告催告原告提起減價訴訟

01 後辦理點交，原告並未依約於111年1月19日提起減價訴訟，  
02 其於111年1月19日所寄發之存證信函不發生減少價金形成權  
03 之效力。

04 3.參諸前案高院判決理由，原告匯入第一建經公司履保專戶之  
05 款項係「委託第一建經公司代為執行給付系爭不動產買賣契  
06 約買賣價金」，而非一旦匯入履保專戶即由被告取得該等金  
07 錢之所有權，於原告書面同意第一建經公司撥付履保專戶內  
08 之剩餘款予被告前，尚無從認定原告已經付清價金尾款，惟  
09 於書面同意第一建經公司得將履保專戶內之剩餘款匯入被告  
10 指定之帳戶前，仍未能視為尾款已付清。是原告聲明保留40  
11 0萬元尾款後，第一建經公司未撥款予被告，無從認定原告  
12 已交付400萬元，上開前案判決理由已生爭點效，原告不得  
13 再為辯駁。

14 4.原告辯稱於112年8月22日以書狀催告被告返還價金云云，惟  
15 參諸前案訴訟案卷，前案第一審判決已於112年8月17日言詞  
16 辯論終結，原告於112年8月21日始具狀向前案第一審法院變  
17 更訴之聲明，且書狀並未送達被告，根本未催告被告返還價  
18 金。

19 (三)被告就有下列之主動債權對原告主張抵銷：

- 20 1.應由原告負擔之尚昕材料實驗室檢測費用2萬5,000元，請求  
21 權基礎為系爭不動產買賣契約第5條第6項、第179條。  
22 2.原告違反訴訟契約致被告所生損害即13萬7,535元，及因無  
23 法動支保留款400萬元所生自112年8月22日至114年5月15  
24 日，按法定利率計算之利息34萬6,301元。

25 (四)爰聲明：1.請求駁回原告之訴。2.如受不利判決，願供擔保  
26 請准宣告免為假執行。

27 三、得心證之理由：

28 (一)原告請求立鋼公司氯離子檢測費用部分：

- 29 1.系爭不動產買賣契約第5條第3項約明：「氯離子含量檢測：  
30 本契約簽定後，買賣雙方得合意委請公正客觀機構對本買賣  
31 標的進行氯離子含量檢測（主建物之樑、柱、樓板或牆面等

三處取樣），賣方不得拒絕，檢測結果氯離子含量平均值超過約定標準（如標的建築完成日在87年6月25日【含當日】以前，約定標準為每立方公尺0.6公斤；如為前述日期以後者，約定標準為每立方公尺0.3公斤；前開所指建築完成日期若無從查證，則一律以建物謄本第一次登記日期為準），除買賣雙方另有約定外，買方得主張減少價金或解除契約，並由第一建經確認後執行履保專戶價金之撥付作業。」、第6項約明：「如買方要求檢測本條三、四項時，檢測費用及恢復不動產標的原狀之費用應由買方先行負擔。經檢測後標準值超過前開三、四項約定，並經買方合法解除契約，本案所生相關一切費用（包括但不限於代書費、買方服務費、規費、稅費等）均由賣方負擔。雙方同意檢測報告完成前，買賣標的暫停辦理產權移轉登記作業。買方有無辦理氯離子含量檢測或放射性污染檢測，賣方均應依民法負物之瑕疵擔保責任。」（本院卷第23頁）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段亦有明文。

- 2.原告主張立鋼公司檢測費用應由被告負擔，除系爭不動產買賣契約外，另提出兩造LINE對話記錄、立鋼公司氯離子檢測報告等件在卷為憑（本院卷第37至54頁），惟以上開證據僅得證明原告與仲介、代書曾就委託立鋼公司進行氯離子檢測一事為磋商、原告支出檢測費3萬7,800元，及立鋼公司所為氯離子檢測結果，系爭房屋氯離子含量平均值超過 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 等事實。然參以系爭不動產買賣契約第6項文義解釋，固約定檢測費用由原告「先行負擔」，然亦約定：(1)經檢測後超過上開約定標準時、(2)經「買方合法解除契約」後，所生費用由賣方負擔。尚未約定若檢測後超過約定標準，但未解除契約時，該項檢測費應由何方負擔？本院審酌系爭買賣契約第5條第6項就因契約所生費用之負擔，既有上開明文規定，尚不得任意脫出文義解釋，認為只要檢測後超過約定標準，費用一概由賣方負擔，更無由以同條項前段所載「買方先行

負擔」，逕自解釋事後應由賣方負擔。復參酌民事訴訟法第277條所定舉證責任分配之法理，原告所提證據既不足以證明兩造就系爭不動產買賣契約第5條第6項之真意，包含僅需檢測結果超過約定標準，費用即由賣方負擔，自應由原告負擔敗訴責任。是原告依系爭不動產買賣契約第5條第6項約定，請求被告給付上開檢測費用，為無理由。

3.按行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條第2項定有明文。查：被告依系爭不動產買賣契約主張權利，尚無違反誠實信用原則之情形，原告依民法第148條第2項，請求被告給付上開氬離子檢測費，顯與上開條文之要件不符，自難准許。

4.綜上，原告依系爭不動產買賣契約第5條第6項約定、民法第148條第2項，請求被告給付上開氬離子檢測費，為無理由，應予駁回。

(二)原告請求被告給付遲延利息部分：

原告主張被告應給付前案高院判決所認定減少價金413萬7,535元，自112年8月24日起至114年5月15日之遲延利息35萬7,075元，其中13萬7,535元自114年5月16日起至114年6月4日止之遲延利息377元、其中3萬7,535元自114年6月5日起至114年8月7日止之遲延利息329元，共計35萬7,781元，固據提出民事陳報狀、前案第一審、第二審判決、前案最高法院裁定、第一建經公司傳送之簡訊擷圖、請求項目試算表、普通掛號函件執據等件在卷為憑（本院卷第55至95頁、第97、101、239頁、第269頁）。並聲請函詢名朗法律事務所、臺北北門郵局、第一建經公司、聚興財經大廈管理委員會，分經中華郵政股份有限公司臺北郵局以114年12月9日北遞字第1140002701號函覆（本院卷第325頁）、第一建經公司以114年12月15日第一建經字第0000000號函覆（本院卷第329至333頁）、聚興財經大廈管理委員會回覆之112年8月21日至112年8月29日收發登記簿資料（本院卷第385至393頁）等件為憑，經查：

01 1.就原告主張於112年8月24日催告被告返還所減少價金部分：

02 (1)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
03 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
04 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
05 類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定有  
06 明文。又按訴訟代理人就其受委任之事件有為一切訴訟行為  
07 之權。民事訴訟法第70條第1項前段定有明文。是訴訟代理  
08 人受委任辦理民事訴訟，僅就受委任之事件有為訴訟行為之  
09 權，並不含得代理當事人其他非受委任事件之意思通知之權  
10 利。

11 (2)查：依上開民事陳報狀、普通掛號函件執據、聚興財經大廈  
12 管理委員會回覆之112年8月21日至112年8月29日收發登記簿  
13 資料，固得認原告有於112年8月24日將上開民事陳報狀繕本  
14 送達被告前案訴訟代理人吳啟瑞律師，惟上開民事陳報狀雖  
15 載有原告為訴之變更，並請求被告給付所減少之價金415萬  
16 5,000元等內容，然前案第一審於112年8月17日言詞辯論終  
17 結，上開民事陳報狀係於前案第一審言詞辯論終結後提出，  
18 於訴訟上既已不得為訴之變更，非屬前案訴訟範圍，不發生  
19 訴訟上變更聲明之效力，此觀諸前案第二審判決非以上開變  
20 更後之聲明為上訴範圍，原告亦未於被告上訴後在就此部分  
21 為變更、追加或爭執即明，揆諸上開說明，原告上開民事陳  
22 報狀送達，難認有民法第229條第2項後段因起訴而送達書狀  
23 效力之適用，更非被告前案訴訟代理人吳啟瑞受委任處理事  
24 務之範圍，是原告將上開民事陳報狀繕本送達吳啟瑞律師，  
25 尚難認對被告生催告之效力，是原告主張已於112年8月24日  
26 催告被告返還所減少價金，難認有理。

27 2.就原告請求按其存入第一建經公司履保專戶保留款400萬元  
28 計算法定利息部分：

29 (1)按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負  
30 遲延責任。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生  
31 之損害。民法第230條、第231條第1項定有明文。系爭不動

01 產買賣契約第5條第3項後段「…除買賣雙方另有約定外，買  
02 方得主張減少價金或解除契約，並由第一建經確認後執行履  
03 保專戶價金之撥付作業。」（本院卷第23頁），兩造與第一  
04 建經公司所簽定之價金金融履約保證申請書第9條約明：

05 「一、有關專戶價金之結算及撥付，由第一建經依三方履約  
06 結果進行認定，並指示第一商業銀行作為撥付下列款項之依  
07 據：…三、履保專戶價金由第一建經每日按受託銀行活存牌  
08 告利率計息，於結案時撥付…」（本院卷第28頁），又第一  
09 建經公司114年12月15日第一建經字第0000000號亦函覆稱：

10 「…是以第一建經依約給付予賣方之利息應結算至雙方簽署  
11 點交確認單為止，不包含後續爭議保留款，故400萬元部分  
12 並未有利息給付與買賣方。」（本院卷第329至333頁）。

13 (2)查：原告因購買系爭不動產，將400萬元存入第一建經公司  
14 履保專戶內，兩造若有因物之瑕疵所生減少價金之爭議，參  
15 諸上開系爭不動產買賣契約、價金金融履約保證申請書之約  
16 定，應由第一建經公司依確認後執行履保專戶之撥付作業，  
17 兩造若有提起民事訴訟，通常會以判決確定結果作為撥付之  
18 依據，則原告前對被告提起前案訴訟，請求確認被告對原告  
19 關於系爭不動產買賣契約之價金債權部分不存在，於前案判  
20 決確定前，第一建經公司無法確認所需撥付之金額，依約暫  
21 不撥付予被告，亦無從返還原告，此本為履約保證制度係由  
22 第三方託管資金之當然結果，難認係因可歸責於被告之事由  
23 所致，況被告從未取得履保專戶內之款項，若因此需負擔訴  
24 訟期間該款項所生按法定利率計算利息之不利益，亦難認公  
25 允。是原告請求按其存入第一建經公司履保專戶之400萬元  
26 計算法定利息，亦無理由。

27 3.準此，原告主張已於112年8月24日以民事陳報狀催告被告返  
28 還所減少價金，不生催告效力；又其請求按其存入第一建經  
29 公司履保專戶之400萬元計算法定利息部分，難認被告有歸  
30 責之事由，故其請求被告給付遲延利息35萬7,781元，尚難  
31 准許。

01 四、綜上所陳，原告依系爭不動產買賣契約第5條第6項約定、民  
02 法第148條第2項，請求被告給付立鋼公司氯離子檢測費3萬  
03 7,800元，及依民法第231條第1項、第233條第1項，請求被  
04 告給付遲延利息35萬7,781元，均無理由，應予駁回。原告  
05 之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證  
07 據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不一一論  
08 述。

09 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日  
11 臺灣新北地方法院三重簡易庭  
12 法 官 張誌洋

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明  
15 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達  
16 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

17 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日  
18 書 記 官 陳羽瑄