

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第50號

原告 陳怡伶

訴訟代理人 黃世芳律師

被告 高昱群

訴訟代理人 楊閔翔律師

黃珮菁律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國113年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告將如附表所示不動產所有權移轉登記予被告之同時，給付原告新臺幣玖佰貳拾萬捌仟壹佰參拾元，及其中新臺幣玖佰壹拾伍萬元自民國一一一年一月一日起至清償日止，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百分之九十八；餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參佰零柒萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣玖佰貳拾萬捌仟壹佰參拾元為原告預供擔保，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：伊前經訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房仲）仲介，於民國109年3月29日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定伊以總價新臺幣（下同）915萬元向被告購買如附表所示建物（下稱系爭建物）及如附表所示土地（下合稱系爭土地，並與系爭建物合稱系爭不動產），伊已於同年7月1日給付價金，被告並於同日點交系爭不動產。詎於110年1月22日，系爭建物房間天花板竟剝落水泥塊、鋼筋裸露，經檢測後，發現系爭建物氯離子含量高於系爭買賣契約第13條第2項第1款約定得解除契約之數值，顯存在欠缺建物通常效用及被告保證品質之重大瑕疵。

伊已於110年3月17日在臺北市北投區調解委員會聲請調解時，依系爭買賣契約第13條第2項第1款約定、民法第359條規定，向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，爰先位依民法第259條第1款、第2款、第5款規定，請求被告返還買賣價金及自109年7月1日起之法定遲延利息，暨返還伊已支出之裝潢費用共計20萬9,400元。縱無法解除契約，伊亦得依民法第359條規定，請求減少買賣價金228萬7,500元，並備位依民法第179條規定，請求返還溢付之價金等語。並聲明：(一)、1.先位聲明：被告應給付原告935萬9,400元，及其中915萬元自109年7月1日起、其中20萬9,400元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.備位聲明：被告應給付原告228萬7,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(二)、願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭買賣契約第13條第2項第1款係交屋前始有適用之餘地，原告於交屋後，即不得再依該條約定主張解除契約。又原告於110年1月18日即發現系爭建物有瑕疵，其並未於110年3月17日向伊為解除系爭買賣契約或減少價金之意思表示，而係以起訴狀繕本作為解除系爭買賣契約或減少價金之意思表示，伊於110年8月3日始收受起訴狀繕本，原告之解除權及請求權已罹於民法第365條第1項所定之6個月除斥期間。再系爭建物之氯離子含量雖超標，惟其修復費用僅59萬9,980元，原告解除系爭買賣契約顯失公平，不應准許。縱原告得解除系爭買賣契約，其亦負有將系爭不動產所有權移轉登記予伊之義務，伊得依民法第264條規定，行使同時履行抗辯權，且原告自109年7月1日起占有系爭不動產迄今，伊得依民法第179條、第259條第3款規定，請求原告返還自109年7月1日起至112年12月31日止相當於租金之不當得利共計63萬元，並以之互為抵銷。另否認原告得請求減少之價金為228萬7,500元等語，資為抗辯。並聲明：(一)、原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)、如受不利判決，願供擔保請

01 准宣告免為假執行。

02 三、本院得心證之理由：

03 (一)、按契約之解除，除基於法律之規定（法定解除權）外，倘契
04 約當事人於契約成立之同時，在契約內約定解除契約之權利
05 （約定解除權）者，當事人之一方於該約定之解除權情事發
06 生時，即得依契約之約定行使解除權，不受法律規定之限制
07 （最高法院102年度台上字第1516號判決意旨參照）。經
08 查：

09 1.系爭買賣契約第13條第2項第1款約定：簽訂不動產買賣契約
10 後，甲方（即原告）得自費並請求乙方（即被告）配合辦理
11 房屋混凝土氯離子含量檢測。檢測廠商由雙方協議共同指
12 定，檢測點以主建物之樑、柱等共取三個樣本為準，如三個
13 樣本檢測結果之平均值符合約定解約條件，即建物建築完成
14 日期在84年6月30日（含）當日以前者，約定為 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$
15 （不含）以上；該日期以後者，約定為 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ （不含）以
16 上，除甲乙雙方另有約定外，甲方得逕行解除買賣契約，乙
17 方應退還甲方已付之買賣價款（見本院卷第20頁），而原告
18 主張系爭建物係於76年9月3日建築完成，為被告所不爭執，
19 依上開約定，系爭建物氯離子含量檢測結果之平均值超過 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$
20 者，即符合兩造約定原告得解除系爭買賣契約之條
21 件。至系爭買賣契約第13條第2項第3款雖約定：本買賣標的
22 建物無論甲方於交屋前有無辦理氯離子含量測試，乙方均應
23 依民法負瑕疵擔保責任（見本院卷第20頁），惟此毋寧僅是
24 重申無論原告係於交屋前或後辦理氯離子含量測試，被告均
25 須負民法瑕疵擔保責任，被告不因同條項第1款之約定，即
26 免除民法瑕疵擔保責任，尚無從據此推導原告須於交屋前完
27 成氯離子含量檢測，始取得系爭買賣契約第13條第2項第1款
28 之約定解除權，被告辯稱原告須於交屋前完成氯離子含量檢
29 測始取得系爭買賣契約第13條第2項第1款之約定解除權云
30 云，尚非可採。

31 2.本院依原告聲請囑託台北市結構工程工業技師公會鑑定系爭

01 建物之氯離子含量，經該會鑑定結果略以：主要取室內之梁
02 三個樣本，進行試驗，試驗結果氯離子含量分別為4.739、
03 3.74、0.79 (kg/m³)，平均值為3.0897 (kg/m³)，有該公
04 會鑑定報告可考【見置於卷外之鑑定報告書（下稱系爭鑑定
05 報告）第5頁】，顯已逾系爭買賣契約第13條第2項第1款約
06 定之容許值0.6kg/m³，符合兩造約定原告得解除契約之條
07 件，是原告據此解除系爭買賣契約，即非無據。

08 (二)、按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
09 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之
10 給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受
11 領時起之利息償還之。五、就返還之物，已支出必要或有益
12 之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返
13 還，民法第259條第1款、第2款、第5款定有明文。又按應付
14 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
15 為5%，民法第203條亦有明文。經查：

16 1.原告主張係於109年7月1日交付系爭買賣契約之價金共計915
17 萬元予被告，被告則於同日將系爭不動產點交予原告等情，
18 為被告所不爭執（見本院卷第340、341頁），惟原告已合法
19 依系爭買賣契約第13條第2項第1款約定，解除系爭買賣契
20 約，則原告依民法第259條第1款、第2款規定，請求被告返
21 還買賣價金915萬元，及自109年7月1日起至清償日止，按年
22 息百分之5計算之利息，即屬有據。

23 2.原告另主張其受領系爭不動產後，業已施作木地板、櫥櫃等
24 裝潢工程，該等動產已與系爭建物附合，並支出20萬9,400
25 元等情，固據提出發票2紙、銷貨單、現場照片、原告與施
26 作廠商之對話紀錄為憑（見本院卷第32、34、128至131
27 頁），且為被告所不爭執（見本院卷第342、343頁），惟被
28 告交屋時，系爭不動產屬於有裝潢之狀態，亦為兩造所不爭
29 （見本院卷第342頁），至原告主張被告交屋時，有部分磁
30 磚有龜裂現象云云，為被告所爭執，而迄未見原告就上情舉
31 證以實其說，自難憑採。是被告交付原告之系爭不動產既非

01 屬不堪用之狀態，原告於交屋後，進行木地板鋪設、櫥櫃安
02 裝等工項，即非屬對被告必要或有益之花費，則原告依民法
03 第259條第5款規定，請求被告返還上開裝潢費用20萬9,400
04 元，即非有據。

05 (三)、按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
06 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，但依債之性質不能
07 抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334
08 條定有明文。次按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義
09 務，除法律另有規定或契約另有訂定外，受領之給付為物之
10 使用者，應照受領時之價額，以金錢償還之，民法第259條
11 第3款亦有明文。是買受人受領房屋已居住相當期間，於買
12 賣契約解除後，自應估計與租金額相當之金錢返還出賣人
13 （最高法院78年度台上字第611號、102年度台上字第1222號
14 裁判意旨參照）。再按清償人所提出之給付，應先抵充費
15 用，次充利息，次充原本；第321至第323條之規定，於抵銷
16 準用之，民法第323條前段、第342條復分別著有明文。經
17 查：

- 18 1.系爭買賣契約經原告合法解除後，即溯及訂約時自始無效，
19 原告自109年7月1日起占用系爭不動產迄今，為兩造所不爭
20 執，揆諸前開說明，自應估計與租金額相當之金錢返還被
21 告。
- 22 2.被告抗辯原告前曾出租系爭建物予被告，每月租金1萬5,000
23 元，業據被告提租房屋租賃契約為憑（見本院卷第336
24 頁），且為原告所不爭執（見本院卷第385頁），是被告抗
25 辯得依民法第259條第3款規定，請求原告給付自109年7月1
26 日起至112年12月31日止占用系爭不動產所受相當於租金額之
27 利益共計63萬元（計算式：1萬5,000元×42月＝63萬元），
28 並以之與原告請求之買賣價金本息互為抵銷，即非無據。
- 29 3.又依前開民法第342條準用同法第323條前段規定，被告以其
30 得向原告請求返還占有系爭不動產所受相當於租金額之利
31 益，應先用以抵銷被告應給付原告價金之利息，而核計被告

01 自109年7月1日受領買賣價金915萬元起至110年12月31日
02 止，應返還之利息為68萬8,130元【計算式：915萬元 $\times$ 5% $\times$
03 $[1 + (184/365)] = 68$ 萬8,130元，元以下四捨五入】，經
04 抵銷後，原告就上開期間得請求返還之剩餘利息為5萬8,130
05 元（計算式：68萬8,130元－63萬元＝5萬8,130元），從
06 而，原告得請求被告返還者，為買賣價金915萬元，及截至1
07 10年12月31日止之剩餘利息5萬8,130元，暨自111年1月1日
08 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

09 (四)、又本院已認定原告先位之訴有理由，自無庸再就原告備位之
10 訴加以審酌論斷，附此敘明。

11 (五)、末按當事人因契約解除而生之相互義務，準用第264條至第2
12 67條之規定；因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給
13 付前，得拒絕自己之給付，民法第261條、第264條第1項前
14 段分別定有明文。經查，系爭買賣契約既經原告合法解除，
15 被告對原告負有返還買賣價金本息之義務，業認定如前，則
16 被告抗辯原告依民法第259條第1款規定，亦負將系爭不動產
17 所有權移轉登記予被告之義務，且與其所負返還買賣價金本
18 息之義務立於互為對待給付之關係，而有同時履行抗辯之適
19 用等語，亦屬有據，本件自應為原告於被告給付上開買賣價
20 金本息之同時，移轉系爭不動產所有權予被告之對待給付判
21 決。

22 四、綜上所述，原告先位依民法第259條第1款、第2款規定，請
23 求被告給付920萬8,130元（計算式：買賣價金本金915萬元
24 ＋利息5萬8,130元＝920萬8,130元），及其中915萬元自111
25 年1月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有
26 理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。
27 被告就前開給付義務，與原告應移轉系爭不動產所有權予被
28 告之義務，為同時履行之抗辯，亦有理由，爰判決如主文第
29 1項所示。

30 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原
31 告勝訴部分，經核均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保

金額併宣告之。就原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
民事第二庭 法 官 黃筠雅

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
書記官 陳芝霖

附表：

土地	土地坐落			面積 (平方公尺)	權利範圍
1	新北市○○區○○段0000地號			1255.96	44/1332
2	新北市○○區○○段000000地號			3.8	44/1332
3	新北市○○區○○段0000地號			75.97	44/1332
建物	建號	門牌號碼	坐落地號	面積 (平方公尺)	權利範圍
	新北市○○區○○段0000號	新北市○○區○○路0000號2樓	新北市○○區○○段0000地號	層次面積： 91.57 陽台：8.47	全部

(續上頁)

01

	共有部分：新北市○○區○○段0000○號（面積117.65平方公尺、權利範圍1/15）。
--	--