

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度重上字第176號

上訴人即附

帶被上訴人 朱益成

訴訟代理人 張藝騰律師

複代理人 蔡杰廷律師

訴訟代理人 張靜律師

被上訴人即

附帶上訴人 采庭建設有限公司

法定代理人 林春雄

訴訟代理人 林世民律師

複代理人 葉韋佳律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國112年7月5日臺灣臺中地方法院110年度重訴字第128號第一審判決提起一部上訴，嗣擴張上訴聲明，並為訴之追加，被上訴人為附帶上訴，本院於中華民國114年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

朱益成上訴及追加之訴均駁回。

采庭建設有限公司附帶上訴駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用，由兩造各自負擔。

朱益成假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按對於第一審判決之一部提起上訴時，即阻斷該判決全部之確定，上訴人得於第二審言詞辯論終結前，擴張其上訴聲明，不受上訴期間之拘束。故當事人在上訴期間內提起之上訴，僅對於第一審判決一部不服，而在第二審言詞辯論終結前，復對其他部分一併聲明不服者，應認其上訴聲明之範圍已擴張（最高法院112年度台抗字第631號裁定意旨參照）。原判決駁回上訴人即附帶被上訴人朱益成（下稱上訴人）之

01 先位之訴，就其備位之訴於新臺幣（下同）2萬5,730元請求
02 範圍內，判決其一部勝訴。上訴人僅就原判決關於駁回其於
03 先位之訴所請求3,697萬4,270元本息部分提起一部上訴（見
04 本院卷一第5頁）；嗣於本院審理期間，復就原判決關於其
05 備位之訴敗訴部分，聲明不服（見本院卷二第86、87頁），
06 核屬擴張上訴聲明，揆諸前開說明，自應准許。

07 二、再按第二審訴之追加，非經他造同意，不得為之，但請求之
08 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第
09 255條第1項第2款定有明文。查，上訴人於原審係依民法第3
10 54條、第359條、第259條規定提起先位之訴，另依民法第35
11 9條、第227條規定提起備位之訴。嗣於本院審理時，就先位
12 之訴追加依民法第179條規定為請求，經核上訴人追加之訴
13 與原訴係就同一基礎事實為請求，訴訟證據及資料具有同一
14 性，可於本院審理程序中加以利用，應予准許。另上訴人於
15 本院陳明其於備位之訴之請求權基礎，其中民法第227條係
16 準用第226條第1項規定為請求（見本院卷二第242頁），核
17 屬補充法律上之陳述，應非訴之追加，併予敘明。

18 貳、實體部分：

19 一、上訴人主張：兩造於民國102年3月26日簽訂「○○○○」土
20 地預定買賣契約書（下稱土地買賣契約）、房屋預定買賣契
21 約書（下稱房屋買賣契約，與土地買賣契約合稱系爭契
22 約），約定伊以3,700萬元（下稱系爭價金）向被上訴人即
23 附帶上訴人采庭建設有限公司（下稱被上訴人）購買其所有
24 坐落臺中市○○區○○段000000○000000○地號土地（下合
25 稱系爭土地）及其上同段000建號建物（即門牌號碼臺中市
26 ○○區○○路00○0號建物，下稱系爭房屋，與系爭土地合
27 稱系爭房地）。被上訴人雖於103年10月6日將系爭房地所有
28 權移轉登記予伊，然未點交系爭房地予伊，伊則於105年12
29 月26日依原法院104年度司中簡移調字第168號調解筆錄（下
30 稱系爭調解）給付系爭價金予被上訴人。後伊另訴請求被上
31 訴人交付系爭房地，經原法院以109年度重訴字第225號返還

01 房地等事件（下稱系爭返還房地事件）審理，兩造於109年1
02 2月28日成立訴訟上和解（下稱系爭和解），並於同日完成
03 點交系爭房地。惟伊於系爭和解成立後翌日進入系爭房地
04 時，發現系爭房屋有大門（鐵捲門）損壞、各樓層地坪、牆
05 面及天花板並未依約施作（如：內牆未粉刷、客廳及房間未
06 鋪設馬鬃石、浴廁未輔設壁磚及地磚等）、各樓層之樓梯地
07 板未鋪設及無扶手、未具廚房、衛浴及保全設備、電梯無法
08 使用、多處地板及牆面剝落，及系爭房屋內部天花板、牆面
09 多處漏水、滲水嚴重，而屋外亦有漏水、滲水等瑕疵（下合
10 稱A瑕疵），致完全無法使用，因該瑕疵重大而嚴重影響其
11 價值及效用，經伊通知被上訴人於1個月內修補A瑕疵仍未獲
12 置理。爰依系爭契約第13條第1項第2款約定及民法第359條
13 規定，以本件民事起訴狀繕本送達被上訴人，為解除系爭契
14 約之意思表示，並於先位之訴依民法第259條、第359條規
15 定，請求被上訴人返還3,697萬4,270元本息。倘認先位之訴
16 無理由，則被上訴人所交付之系爭房屋有A瑕疵，缺少其所
17 保證之品質而有刻意隱瞞之情，可見其就系爭房屋之給付不
18 符債之本旨，屬不完全給付，致伊受有修繕費用950萬元之
19 損害，且其顯受有溢領價金之利益，伊於備位之訴依民法第
20 359條、第227條、第226條第1項規定，請求被上訴人於減少
21 價金後返還已受領之價金950萬元本息，或賠償伊修繕費950
22 萬元本息。並於本院就先位之訴追加依民法第179條規定請
23 求被上訴人返還3,697萬4,270元本息（未繫屬本院者，不予
24 贅述）。

25 二、被上訴人則以：兩造就系爭價金已於105年12月26日成立系
26 爭調解，上訴人並已拋棄其餘請求權，其應受系爭調解拘
27 束，不得再請求減少價金。又上訴人於104年間曾進入系爭
28 房屋，知悉房屋現況，嗣於109年12月28日與伊就系爭房地
29 成立系爭和解，約定伊以毛胚屋之現況交屋，上訴人並拋棄
30 系爭房屋未施作部分費用及修繕費用之請求權，上訴人應受
31 系爭和解拘束，不得再以其他理由解除系爭契約，亦不得再

01 向伊為任何請求。又上訴人已將系爭房地出租予他人，且開
02 價4,299萬元欲出售系爭房地，系爭房地顯未欠缺應具備之
03 價值、效用或品質，實無任何瑕疵可言。況上訴人所主張系
04 爭房屋之瑕疵，經鑑定後，僅有原判決附表（下稱附表）編
05 號1、2、5、6、8至11、13等9項易於修補之零碎瑕疵（下稱
06 B瑕疵），所需修補費用僅2萬5,730元，其據以主張解除系
07 爭契約，顯失公平。且伊已於105年12月26日點交系爭房地
08 予上訴人，上訴人於110年2月9日始提起本件訴訟，已逾民
09 法第365條第1項規定6個月之除斥期間等語，資為抗辯。

10 三、原審判決駁回上訴人先位之訴，另就其備位之訴判命被上訴
11 人應給付2萬5,730元及自110年4月17日起至清償日止，按週
12 年利率百分之5計算之利息，並為准、免假執行之宣告，另
13 駁回上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分不服，提起一部
14 上訴，即對於原判決關於駁回其於先位之訴所請求3,697萬
15 4,270元本息部分及其於備位之訴所請求947萬4,270元本息
16 部分提起上訴。其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
17 棄。(二)上開廢棄部分，(1)先位聲明：被上訴人應給付上訴人
18 3,697萬4,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
19 按週年利率百分之5計算之利息。(2)備位聲明：被上訴人應
20 再給付上訴人947萬4,270元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
21 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)願供擔保，
22 請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均
23 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。
24 被上訴人就其敗訴部分，提起附帶上訴，其附帶上訴聲明：
25 (一)原判決關於命被上訴人給付部分，及該部分假執行之宣
26 告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人在
27 第一審之訴及假執行之聲請均駁回。(三)如受不利判決，願供
28 擔保，請准宣告免為假執行。上訴人答辯聲明：附帶上訴駁
29 回(見本院卷二第86頁至第88頁)。

30 四、兩造於本件為爭點整理，結果如下（見本院卷二第34至35
31 頁）：

01 (一)兩造不爭執事項（經採為本件判決基礎）：

02 (1)上訴人於102年3月26日以總價3,700萬元（房屋部分725萬
03 元，土地部分2,975萬元）與被上訴人簽訂系爭契約，購買
04 系爭房地。

05 (2)系爭房屋於103年3月27日完工，由被上訴人於103年10月6日
06 將系爭房地以買賣為原因移轉所有權登記予上訴人，上訴人
07 並於105年12月26日依系爭調解給付系爭價金予被上訴人。

08 (3)上訴人前向被上訴人請求依103年11月4日協議書給付800萬
09 元，經原法院106年度重訴字第664號、本院107年度重上字
10 第128號、最高法院109年度台上字第1417號判決駁回確定。

11 (4)兩造於109年12月28日成立系爭和解。

12 (5)被上訴人已就系爭房地交付上訴人（兩造就交屋日期為109
13 年12月29日或105年12月26日，尚有爭執）。

14 (二)兩造爭執事項：

15 (1)上訴人先位之訴部分：

16 ①上訴人主張系爭房屋有未依系爭契約施作之重大瑕疵即A瑕
17 疵，依系爭契約第13條第1項第2款約定及民法第359條規
18 定，解除系爭契約，並依民法第259條、第359條、第179條
19 規定，請求被上訴人返還價金3,697萬4,270元，有無理由？

20 ②被上訴人抗辯其已依系爭和解筆錄，具毛胚屋品質而為現況
21 交屋，所交付之系爭房屋並無物之瑕疵，有無理由？

22 ③上訴人主張交屋日期為109年12月29日，有無理由？

23 ④被上訴人抗辯交屋日期為105年12月26日，有無理由？

24 (2)上訴人備位之訴部分：

25 上訴人主張被上訴人就系爭房屋有未依約施作之A瑕疵，依
26 民法第359、227、226條第1項，請求被上訴人給付減少之價
27 金或修繕費950萬元，有無理由？

28 (3)被上訴人抗辯上訴人自105年12月26日交屋即得行使權利，
29 然遲於110年2月8日始依民法第359條規定，提起本件訴訟，
30 已逾除斥期間，有無理由？

31 五、得心證之理由：

01 (一)上訴人主張其與被上訴人訂立系爭契約，買受系爭房地，其
02 已給付系爭價金，且被上訴人已將系爭房地所有權移轉登記
03 予其；兩造嗣於109年12月28日成立系爭和解，約定被上訴
04 人以現況交屋等事實，業據提出系爭契約、系爭房地之登記
05 謄本、系爭和解筆錄等為證，且為被上訴人所不爭執，堪信
06 為真正。

07 (二)上訴人於先位之訴主張解除系爭契約，請求返還系爭價金，
08 為無理由：

09 (1)上訴人於先位之訴主張系爭房屋有A瑕疵，被上訴人經通知
10 後仍未修補，依系爭契約第13條第1項第2款約定及民法第35
11 9條規定，解除系爭契約，並依民法第259條、第359條、第1
12 79條規定，請求被上訴人返還價金等情。然為被上訴人所否
13 認，並以前詞置辯。經查：

14 ①按和解有使當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契
15 約所訂明權利之效力，民法第737條定有明文。當事人成立
16 之和解，倘係以原來明確之法律關係為基礎，相互讓步而意
17 思合致，屬認定性和解；此時債權人仍須依原有法律關係為
18 請求依據，僅應受和解內容拘束。而倘當事人係捨原有法律
19 關係，以他種法律關係或單純無因性之債務拘束，相互讓步
20 而意思合致，所成立之和解，則屬創設性和解；此時債權人
21 不得再依原有法律關係為請求，僅得依新創設法律關係為請
22 求（最高法院112年度台上字第1329號判決意旨參照）。

23 ②查，上訴人前主張被上訴人未依約交付系爭房地，向法院
24 提起訴訟，於109年12月28日原法院就系爭返還房地事件審
25 理中，其明知系爭房屋當時確有未施作其所指稱A瑕疵之情
26 形，仍與被上訴人合意以現況交屋，兩造並各自拋棄其等依
27 系爭契約所生之相關權利而成立系爭和解，此有系爭和解筆
28 錄（見原審卷一第385頁至第389頁）及系爭返還房地事件10
29 9年12月28日準備程序期日錄音在卷可憑。且原審已勘驗該
30 期日錄音，並製有勘驗筆錄在卷可稽（見原審卷二第39
31 頁），復經本院調取該事件卷宗（下稱225號卷）核閱無

01 誤。足見兩造以終止系爭房地買賣糾紛為目的，互相讓步，
02 上訴人已知悉系爭房屋並無施作其所指之A瑕疵，而於109年
03 12月28日與被上訴人達成被上訴人就系爭房屋以未施作其所
04 指稱之A瑕疵之情形為現況交屋之合意，而成立系爭和解，
05 依民法第737條規定，被上訴人於系爭和解成立後，已無再
06 依系爭契約繼續施作之契約上義務。是被上訴人就A瑕疵部
07 分未予繼續施作，並非系爭契約第13條第1項第2款約定及民
08 法第359條規定之物之瑕疵。則上訴人於先位之訴主張被上
09 訴人未依約施作A瑕疵部分，所交付之系爭房屋僅為毛胚屋
10 而有物之瑕疵，且該瑕疵重大，被上訴人經其通知後仍未修
11 補，其依系爭契約第13條第1項第2款約定及民法第359條規
12 定解除系爭契約，並依民法第259條、第359條、第179條規
13 定請求被上訴人返還系爭價金本息等語，尚屬無據。

14 (三)上訴人於備位之訴主張依民法第359條規定，請求被上訴人
15 返還所受領之價金2萬5,730元，為有理由；其餘請求減少價
16 金及損害賠償，為無理由：

17 (1)按預備訴之合併，係以當事人先位之訴有理由，為備位之訴
18 裁判之解除條件；先位之訴無理由，為備位之訴裁判之停止
19 條件。本院認上訴人先位之訴無理由，自應就備位之訴加以
20 裁判。

21 (2)上訴人於備位之訴主張被上訴人有未依約施作A瑕疵之債務
22 不履行情形，伊得依民法第359條規定請求減少買賣價金，
23 或請求被上訴人賠償A瑕疵之修補費用，爰依民法第359條、
24 第227條、第226條第1項規定，請求給付950萬元等語。惟被
25 上訴人否認其有未依約履行之A瑕疵存在，並以前詞置辯，
26 經查：

27 ①兩造係以系爭房屋現況交屋成立系爭和解，核如前述。其等
28 係就被上訴人未施作A瑕疵之事項排除被上訴人之出賣人責
29 任。被上訴人並未舉證證明兩造成立系爭和解時即知系爭房
30 屋有B瑕疵存在，其所辯系爭和解已排除其就B瑕疵部分之物
31 之瑕疵擔保責任等語，尚無可採。再查，原法院就系爭房

01 屋送請社團法人臺中市土木技師公會（下稱土木技師公會）
02 鑑定結果，被上訴人所交付之系爭房屋無存在未達兩造協議
03 毛胚屋之瑕疵，然仍有B瑕疵存在，該瑕疵屬於施工品質之
04 瑕疵，所需修補費用合計為2萬5,730元，至附表編號3、4、
05 7、12所示項目，係因系爭房屋交屋後維護有關，與施工品
06 質無關，此有勘驗筆錄、現場照片、土木技師公會112年3月
07 8日（110）中土鑑發字第377-07號函及附件之鑑定報告在卷
08 可憑（見原審卷一第457頁至第459頁、第521頁、外放鑑定
09 報告第11頁至第12頁）。是以系爭房屋雖有施工品質不佳之
10 B瑕疵存在，然並無存在未達毛胚屋品質之瑕疵。參以B瑕疵
11 經修復後，系爭房屋不存在價值減損之問題，此亦有前開鑑
12 定報告可憑（見外放鑑定報告第12頁）。則系爭房屋以B瑕
13 疵修補費用合計2萬5,730元，作為計算上訴人得請求應減少
14 之價金，尚屬合理。是以上訴人主張系爭房屋有B瑕疵，依
15 民法第359條規定，於減少價金後，請求被上訴人返還已受
16 領之價金2萬5,730元等語，應屬可採，逾此範圍之主張，委
17 無足採。

- 18 ②次按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，
19 其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月
20 間不行使而消滅，民法第365條第1項固有明定。惟所稱之通
21 知，係指買受人於知悉標的物有瑕疵時應具體指明瑕疵之所
22 在而對出賣人為觀念通知而言。被上訴人雖辯稱依系爭契約
23 第13條第1項第3款規定，伊於105年12月26日上訴人給付系
24 爭價金時，即已完成交屋，上訴人於110年2月8日始提起本
25 件訴訟，已逾除斥期間等語。然查，系爭契約第13條第1項
26 第3款係約定被上訴人應於使用執照取得6個月內通知上訴人
27 交屋，被上訴人則於交屋時應將未付價金清償完畢等語（見
28 原審卷一第45頁至第47頁），並非約定以上訴人清償價金完
29 畢時即認被上訴人已履行交屋。且兩造於104年10月22日就
30 上訴人應給付買賣價金部分成立系爭調解時，亦無約定於上
31 訴人給付系爭價金完畢時，即認被上訴人已交屋完畢，此亦

有系爭調解筆錄在卷可憑。且被上訴人於收受系爭價金後，仍未交付系爭房地，而於109年12月28日始與上訴人成立系爭和解以現況交屋，有系爭和解筆錄附卷可稽。堪認被上訴人係於109年12月29日始將系爭房屋交付上訴人。被上訴人所辯其已於105年12月26日交屋，而上訴人遲至110年2月8日始提起訴訟請求減少價金，已逾除斥期間云云，並無可取。

③此外，上訴人雖主張被上訴人就系爭房屋之給付不符債之本旨，為不完全給付云云，惟未舉證以實其說，是其依民法第227條、第226條第1項規定請求被上訴人給付其於備位之訴所聲明逾2萬5,730元本息之金額本息，自屬無據。

(3)綜上所述，上訴人於先位之訴依民法第259條、第359條規定，請求被上訴人給付3,697萬4,270元本息部分，為無理由，應予駁回；於備位之訴依民法第359條規定，請求被上訴人給付2萬5,730元本息部分，為有理由，應予准許，逾此範圍請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，判決被上訴人如數給付，於法並無不合，被上訴人附帶上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。就上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，其上訴應予駁回。另上訴人於上訴後，於先位之訴追加依民法第179條規定，請求被上訴人給付3,697萬4,270元本息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴、附帶上訴及追加之訴，均為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 4 月 23 日

民事第六庭 審判長法官 許秀芬

法官 吳國聖

正本係照原本作成。

上訴人朱益成如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

被上訴人采庭建設有限公司不得上訴。

書記官 張惠彥

中 華 民 國 114 年 4 月 23 日