

臺灣高等法院民事判決

110年度上字第501號

上訴人 傅立偉
訴訟代理人 陳立曄律師
陳君沛律師

上列一人
複代理人 齊偉綦律師
被上訴人 翁經衛

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國110年1月28日臺灣新北地方法院109年度重訴字第367號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判（確定部分除外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣壹佰參拾捌萬玖仟柒佰伍拾伍元，及自民國109年6月21日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人其餘上訴及追加之訴駁回。

第一、二審（確定部分除外）及追加之訴訴訟費用，由被上訴人負擔五分之三，餘由上訴人負擔。

上訴人假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1

項、第255條第1項第2款定有明文。查上訴人於原審主張兩造於民國108年11月4日簽訂買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定由上訴人以新臺幣（下同）835萬元之價格，購買被上訴人所有門牌號碼新北市○○區○○街000巷00號3樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落之土地，惟系爭房屋為海砂屋而有瑕疵，爰依民法第359條規定解除系爭買賣契約，並依民法第259條第1款、第2款、第179條規定，請求被上訴人返還價金835萬元，如不能解除契約，則請求減少並返還價金，另依系爭買賣契約第10條第3項前段約定、民法第227條第2項、第260條規定，請求被上訴人賠償裝修費用720,565元、房屋貸款利息25,400元，暨依系爭契約第10條第3項後段約定，請求被上訴人給付懲罰性違約金835萬元，並聲明：被上訴人應給付上訴人17,445,965元，及自起訴狀繕本送達被上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，就其請求減少並返還價金其中1,389,755元、裝修費用720,565元、房屋貸款利息25,400元敗訴部分，提起上訴，嗣於本院審理中，追加依民法第227條第1項、第231條第1項規定，請求被上訴人給付補強費用1,389,755元，另就上開裝修費用、房屋貸款利息部分，改依民法第227條第2項規定請求被上訴人給付裝修費用720,565元、房屋貸款利息56,605元。經核係屬訴之撤回、追加，且其基礎事實並無不同，與前開規定相符，應予准許。

二被上訴人經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一上訴人主張：

(一)伊於108年11月4日與被上訴人簽訂系爭買賣契約，以835萬元向被上訴人購買系爭房屋及其坐落之土地，並於同年12月20日辦理所有權移轉登記及交屋完畢，嗣伊經鄰居告知系爭房屋為海砂屋，乃委託訴外人立鋼國際工程股份有限公司（下稱立鋼

公司) 進行檢測，發現該屋進入大門右側縱向樑、左側縱向樑、出主臥室右側縱向樑之氯離子含量分別為 $4.6483\text{kg}/\text{m}^3$ 、 $0.7945\text{kg}/\text{m}^3$ 、 $1.6400\text{kg}/\text{m}^3$ ，已逾法定標準之 $0.15\text{kg}/\text{m}^3$ ，復經臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定，系爭房屋平均氯離子含量達 $1.96\text{kg}/\text{m}^3$ ，遠超84年間國家規範之 $0.60\text{kg}/\text{m}^3$ ，極有可能影響結構安全，足見系爭房屋確屬海砂屋，且有危害結構安全之重大瑕疵存在。

(二)又系爭買賣契約第15條雖約定「依固定物現況交屋。」、「本案標的，賣方不承擔瑕疵擔保之責」等旨，惟現況交屋所排除之瑕疵擔保範圍應僅限於肉眼可見之瑕疵，而不包含如海砂屋等肉眼不可確認之重大瑕疵。況由被上訴人自承其為借名登記人，並因此取得報酬7萬元，且於108年10月17日買受登記取得系爭房屋所有權後，旋於同年11月4日與伊簽訂系爭買賣契約等情觀之，足認被上訴人主觀上已認知系爭房屋屬海砂屋，始會以借名登記方式取得系爭房屋，並於取得所有權後立即轉手出售，故上開約定依民法第366條規定應屬無效。再系爭鑑定報告鑑定修繕系爭房屋之費用為1,389,755元，可作為系爭房屋貶損之價值，伊自得依民法第359條規定請求減少價金，並依民法第179條規定請求被上訴人返還價金1,389,755元。退步言之，如認上開主張無理由，伊亦得依民法第227條第1項、第231條第1項規定，請求被上訴人賠償上開費用。

(三)另因被上訴人未告知系爭房屋為海砂屋，致伊進場裝修發現瑕疵後，只能停工拆除，而受有裝修費用720,565元之損害。又伊為購買系爭房屋向銀行貸款610萬元，倘被上訴人以減價後之市價出售，伊可減少貸款1,389,755元，佔房屋總貸款22.8%，此部分之房屋貸款自應由被上訴人負擔損害賠償責任，而伊自108年11月起至110年9月止共繳納利息248,270元，則被上訴人應賠償其中22.8%即56,605元，故伊得依民法第227條第2項規定，請求被上訴人如數賠償等語（原審判決駁回上訴人之請求，上訴人不服，就其敗訴部分提起一部上訴，並為訴之追加及撤回如前述，未上訴及撤回部分均已告確定）。

01 並上訴及追加聲明：1.原判決關於駁回上訴人後開第2.項之訴
02 及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判（確定部分除外）均
03 廢棄；2.上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人2,166,925
04 元，及自起訴狀繕本送達被上訴人之翌日起至清償日止，按週
05 年利率百分之5計算之利息；3.願供擔保請准宣告假執行。

06 二、被上訴人則以：

07 (一)訴外人陳彥傑（下稱陳彥傑）借用伊之名義登記為系爭房屋之
08 所有權人，並給付伊7萬元，故伊僅為借名登記人，陳彥傑始
09 為實質所有權人。又系爭房屋係於72年間興建完成，而規範建
10 築物氯離子含量之相關規定係於82年間所制定，上訴人自不得
11 以新法規認定舊建物之系爭房屋不符標準。況系爭買賣契約約
12 定賣方不負瑕疵擔保責任，兩造於簽約時亦言明包含任何可見
13 或不可見之瑕疵，且伊自前手受讓系爭房屋時，該屋並無海砂
14 屋之跡象，伊不知該屋為海砂屋，自毋庸負瑕疵擔保責任。

15 (二)再上訴人於原審未請求補強費用，依民事訴訟法第437條反面
16 解釋，自不得於上訴後為請求，且系爭房屋業已裝修完成，上
17 訴人亦無從補強建築結構。另上訴人於裝修過程中，應可及時
18 發現系爭房屋為海砂屋，上訴人自應於發現時停工，以進行檢
19 測或向伊主張權利，惟上訴人於全部完工並開始使用收益後，
20 始起訴請求，與常理不符等語，資為抗辯。並答辯聲明：1.上
21 訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

22 三、查上訴人以訴外人陳煌益為代理人，被上訴人以陳彥傑為代理
23 人，雙方於108年11月4日簽訂系爭買賣契約，約定由上訴人以
24 835萬元之價格，購買被上訴人所有之系爭房屋及其坐落之土
25 地，上訴人業已清償價金，並於同年12月20日辦理所有權移轉
26 登記及交屋完畢等情，為兩造所不爭執，並有系爭買賣契約、
27 不動產買賣價金履約保證申請書、系爭房屋及其所坐落土地登
28 記謄本及地籍異動索引等件附卷可稽（見原審卷第39至62、
29 156-6、156-27頁；本院卷第295至301頁），自堪信為真正。

30 四、上訴人主張：伊於108年11月4日與被上訴人簽訂系爭買賣契
31 約，約定由伊以835萬元之價格，購買被上訴人所有之系爭房

01 屋及其坐落之土地，伊已清償價金，並於同年12月20日辦理所
02 有權移轉登記及交屋完畢，惟系爭房屋經鑑定為海砂屋而有危
03 害結構安全之重大瑕疵存在，故伊得依民法第359條規定，請
04 求減少價金，並依民法第179條規定，請求被上訴人返還溢領
05 之價金1,389,755元，如認上開主張無理由，伊亦得依民法第
06 227條第1項、第231條第1項規定，請求被上訴人賠償修繕費用
07 1,389,755元；又伊因被上訴人上開不完全給付，而受有裝修
08 費用720,565元、房屋貸款利息56,605元之損害，亦得依民法
09 第227條第2項規定，請求被上訴人如數賠償等語。惟為被上訴
10 人所否認，被上訴人並以前詞置辯。是本件首應審究者厥為：
11 (一)上訴人主張依民法第359條、第179條規定，請求被上訴人減
12 少並返還價金1,389,755元，有無理由？(二)上訴人主張依民法
13 第227條第2項規定，請求被上訴人賠償裝修費用720,565元、
14 房貸利息56,605元，有無理由？(三)被上訴人抗辯系爭買賣契約
15 約定賣方不負瑕疵擔保責任，有無理由？茲分述如下。

16 五、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
17 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
18 其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣
19 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
20 請求減少其價金，民法第354條第1項本文、第359條分別定有
21 明文。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交
22 易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品
23 質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限
24 (最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照)。上訴人主
25 張：被上訴人出售之系爭房屋為海砂屋，伊自得依民法第359
26 條、第179條規定請求被上訴人減少價金並返還溢領之價金
27 1,389,755元等語，為被上訴人所否認。經查：

28 (一)上訴人以陳煌益為代理人，被上訴人以陳彥傑為代理人，雙方
29 於108年11月4日簽訂系爭買賣契約，約定由上訴人以835萬元
30 之價格，購買被上訴人所有之系爭房屋及其坐落之土地，上訴
31 人已清償價金，並於同年12月20日辦理所有權移轉登記及交屋

01 完畢等情，為兩造所不爭執，業如前述。

02 (二)又上訴人主張系爭房屋經鑑定為海砂屋而有危害結構安全之重
03 大瑕疵存在等情，業據其提出立鋼公司出具之硬固水泥砂漿及
04 混凝土中水溶性氯離子含量試驗報告等件為證（見原審卷第63
05 頁）。另原審囑託土木技師公會就系爭房屋是否有氯離子含量
06 過高情事、是否為海砂屋，以及系爭房屋若是海砂屋，是否影
07 響房屋結構安全等事項進行鑑定，經該公會前往系爭房屋進行
08 取樣檢測後，鑑定結果略以：「三、結論：本次鑽心取樣報告中
09 之混凝土平均氯離子含量（ $1.960\text{kg}/\text{m}^3$ ）超過規範之規定
10 （ $0.60\text{kg}/\text{m}^3$ ），房屋之氯離子含量超過規範規定；又混凝土
11 抗壓強度不足，中性化程度超過標準，本件鑑定標的物應可認
12 定為海砂屋，殆無疑義。本件鑑定案人鑑定人結論如下：…
13 (一)…本件房屋三組檢測氯離子含量分別為 $1.4147\text{Kg}/\text{m}^3$ ，
14 $2.0977\text{Kg}/\text{m}^3$ ， $2.3671\text{Kg}/\text{m}^3$ ，平均值為 $1.960\text{Kg}/\text{m}^3$ ，大於84年
15 規範規定之 $0.60\text{Kg}/\text{m}^3$ ，確有氯離子含量過高之情形，即俗稱
16 海砂屋。依鑑定人之學養及經驗，海砂屋若設計妥適，鋼筋未
17 產生嚴重鏽蝕、無抗壓強度不足之情形，並不影響房屋結構安
18 全。惟本件鑑定標的物經檢測抗壓強度分別為 $88\text{Kgf}/\text{cm}^2$ ，
19 $64\text{Kgf}/\text{cm}^2$ ， $164\text{Kgf}/\text{cm}^2$ ，與通常設計採用之 $210\text{Kgf}/\text{cm}^2$ ，低
20 下甚多，鑑定人依自身經歷推斷，本件房屋極有可能影響結構
21 安全…。」等旨【見土木技師公會（109）省土技字第6175號
22 鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）第3、4頁，證物外放），足見
23 系爭房屋確為海砂屋，且已影響系爭房屋之結構安全，堪認系
24 爭房屋具有減少一般建物所應具有通常效用之瑕疵存在。

25 (三)被上訴人雖辯稱：陳彥傑借用伊之名義登記為系爭房屋之所有
26 權人，並給付伊7萬元，故伊僅為借名登記人，陳彥傑始為實
27 質所有權人等語。惟按稱「借名登記」者，謂當事人約定一方
28 將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己管理、使用、處
29 分，他方允就該財產為出名登記之契約。是借名者有將該財產
30 所有權移轉予出名者之意思表示，出名者亦有同意該財產所有
31 權移轉於己之意思表示，並依法完成所有權移轉登記手續，則

出名者即因而取得該財產之所有權。又債權債務之主體應以締結契約之當事人為準，故凡契約上所載明之債權人，不問其實際情形如何，對於債務人當然得行使契約上之權利（最高法院43年台上字第99號判例參照）。查兩造於108年11月4日簽訂系爭買賣契約時，系爭房地既登記為被上訴人所有，且系爭買賣契約之當事人為兩造（見原審卷第39至49、59至62頁，系爭買賣契約、系爭房地登記謄本），則基於債權債務相對性原則，堪認兩造所訂系爭買賣契約之債權債務主體為締結契約之兩造，自應由各該當事人行使契約上之權利或負擔其義務。從而，被上訴人所辯：伊僅為系爭房屋之借名登記人，陳彥傑始為實質所有權人一節，即令非虛，惟陳彥傑既非系爭買賣契約之當事人，該約所生之法律關係即與陳彥傑無涉。因此，上訴人主張依系爭買賣契約所生之法律關係，請求被上訴人依該約為履行，自屬有據。是被上訴人前開所辯，並非可採。

(四)再被上訴人辯稱：系爭房屋於72年間興建完成，而規範建築物氯離子含量之相關規定係於82年間制定，上訴人以新法規認定舊建物之系爭房屋不符標準，難認有據等語。惟買賣當時依通常交易觀念或雙方約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為瑕疵，是系爭房屋建築完成時，我國雖未就混凝土中氯離子含量制定國家標準，此或因當時尚未具備此方面之知識使然，然房屋所有權人於社會大眾具備此一知識、進而制定國家標準後，再以該房屋作為交易商品流通於市面，即應受現行國家標準之規範，始能符合社會大眾對於買賣標的物所應具備通常效用之期待。準此，兩造於簽訂系爭買賣契約時，既已有氯離子含量等規範標準值之法規存在，自應適用當時已公布施行之氯離子含量等規範標準值之法規。是上訴人辯稱系爭房屋興建在前，不應適用興建後之規範標準云云，亦非可採。

(五)另被上訴人辯稱：系爭買賣契約已約定賣方不負瑕疵擔保責任，兩造簽約時亦言明包含任何可見或不可見之瑕疵，且伊自前手受讓系爭房屋時，該屋並無任何海砂屋之徵象，伊不知該

01 屋為海砂屋，自毋庸負瑕疵擔保責任等語。惟按以特約免除或
02 限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不
03 告知其瑕疵，其特約為無效，民法第355條定有明文。依該條
04 立法理由謂：「瑕疵擔保之義務，因買受人之利益而設，故有
05 免除義務或加以限制之特約，當然有效，若出賣人故意不告知
06 物之瑕疵，則違交易上之誠實及信用，雖有免除或限制特約，
07 仍應認為無效」等旨，可知此特約以有效為原則，無效為例
08 外。又解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之
09 辭句，民法第98條定有明文。故解釋當事人之契約，應於文義
10 上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契
11 約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其
12 他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所
13 根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事
14 人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不
15 得拘泥字面或截取書據中一、二語任意推解，致失真意（最高
16 法院39年台上字第1053號判例、106年度台上字第40號判決意
17 旨參照）。準此，當事人間之特約，是否係約定免除或限制出
18 賣人關於物之瑕疵擔保義務？其免除或限制義務之範圍如何？
19 仍應解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證
20 據資料為其判斷之標準，不能拘泥字面或截取書據中一二語，
21 任意推解致失真意。經查：

- 22 1.被上訴人雖辯稱：兩造簽訂系爭買賣契約時，已言明不負任何
23 可見或不可見之瑕疵擔保責任等語。惟按當事人主張有利於己
24 之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
25 定有明文。查被上訴人上開所辯兩造已約定不負任何可見或不
26 可見之瑕疵擔保責任一節，係屬有利於被上訴人之抗辯，依前
27 開說明，自應由被上訴人舉證證明之。惟被上訴人既未舉證以
28 實其說，其前揭所辯，自非可採。
- 29 2.系爭買賣契約第15條固約定「一依固定物現況交屋。…四本案
30 標的，賣方不承擔瑕疵擔保之責。」等旨（見原審卷第47
31 頁），惟參諸一般購屋之人多重在房屋之大小、格局、採光、

有無漏水或其他失修情形、週遭生活機能等事項，苟非已知房屋有海砂屋之異常情形，尚不至於就房屋是否有海砂屋之情事特別注意觀察，且徵諸一般交易常情，如為針對海砂屋免除出賣人之瑕疵擔保責任，避免日後再為此發生爭議，理當將此海砂屋瑕疵之具體事由記載條款內，而非僅以「依固定物現況交屋。…本案標的，賣方不承擔瑕疵擔保之責」之抽象事由為記載。再參諸上訴人係以835萬元之價格購買系爭房屋及其坐落之土地，與其週遭鄰近房地之交易價格並無差異甚鉅之情形（見原審卷第167、169頁），足見上訴人係以相當於市價之價格購買系爭房屋及其坐落之土地，衡諸常情，上訴人要無可能以市價購買系爭房屋及其坐落土地，卻免除被上訴人就海砂屋等肉眼所不能即見之重大瑕疵所應負之瑕疵擔保責任。況系爭買賣契約第12條第6項約定：「乙方（按即被上訴人）已明確告知，買賣標的物主附屬建物即依法約定專用之部分並無兇殺或自殺致死之情事發生，甲方（按即上訴人）確已知悉，嗣後若發現乙方所言不實，乙方仍應負法律上之責任，甲方並得解除契約。」等語，顯見被上訴人在訂立系爭買賣契約時，即使已明確告知上訴人，系爭房屋並無依通常檢查不能發現之兇殺或自殺致死之情事，兩造仍明文約定上訴人得於嗣後發現時，請求被上訴人依法負責並得解除契約。準此，在被上訴人未告知系爭房屋有依通常檢查不能發現之海砂屋之重大瑕疵之情形下，上訴人又豈有同意特約免除海砂屋之瑕疵擔保責任之理！

3. 本院綜合上情，並參酌系爭房屋之海砂屋之重大瑕疵，確非一般人於看屋、訂約時所得察覺，及兩造均未爭執系爭房屋外觀上有海砂屋之跡象，難認兩造於締約當時就系爭房屋具有海砂屋之瑕疵有所認知，進而就免除海砂屋之瑕疵擔保責任有所合意等情，認系爭買賣契約第15條所稱「一、依固定物現況交屋。…四、本案標的，賣方不承擔瑕疵擔保之責。」，係指兩造於訂立系爭買賣契約時，上訴人基於看屋或交屋時所得發現之「現況」而言，包含系爭房屋所在位置、大小、格局、採光、有無漏水或其他失修情形、週遭生活機能，至於在看屋、交屋當時

完全無法得知之海砂屋瑕疵，自非上訴人於簽約時所能得知之「現況」，在兩造未特別約明免除出賣人關於海砂屋之瑕疵擔保責任之前提下，自難認系爭房屋關於海砂屋之重大瑕疵係屬兩造簽訂系爭買賣契約所約定免除被上訴人瑕疵擔保責任之範圍。此外，被上訴人既未能舉證證明兩造特約免除之瑕疵擔保責任包含海砂屋之重大瑕疵，則其執此所為抗辯，自無可取。

六次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之，換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在，買受人對於因此溢付之價金，得依不當得利之法律關係請求返還（最高法院87年台簡上字第10號判例意旨參照）。再民法第359條規定買受人得請求減少其價金，旨在兼顧買賣雙方之利益與損失，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，於計算買受人得請求之減少價金數額時，自應審酌買賣當時標的之市價與買賣價金是否相當，方能為適當之裁量，並應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價格比較後所得之差額而為斟酌（最高法院72年度台上字第726號、86年度台上字第1615號、99年度台上字第1972號判決意旨參照）。經查：

（一）系爭房屋既存有海砂屋之瑕疵，且被上訴人對系爭房屋應負出賣人物之瑕疵擔保責任，業經本院認定如前述，而經原審囑託土木技師公會鑑定，略以：「三結論：…(三)…依目前工程界常採之修復方式之一為碳纖維補強工法，以碳纖維補強工法施作，其費用為1,389,755元，詳附件六。…(四)…本件房屋可確認為海砂屋，其市場交易價值顯有貶損，…」等旨（見系爭鑑定報告第4、5頁），則上訴人依民法第359條規定請求被上訴人減少買賣價金，自無不合。又修復系爭房屋之費用既經系爭鑑定報告鑑定估計為1,389,755元，則上開瑕疵經修復後，系

01 爭房屋應可恢復其通常效用之狀態，且上訴人以835萬元購買
02 系爭房屋及其坐落之土地，所期待買受者係一無海砂屋瑕疵之
03 房屋，而系爭房屋必須花費修復費用1,389,755元始能達到兩
04 造所約定買受之系爭房屋狀態，堪認上訴人執此主張系爭房屋
05 因存有海砂屋之瑕疵所致價格減損應為上開修復費用
06 1,389,755元，尚無不合。

07 (二)因此，上開經減少之價金1,389,755元即屬上訴人溢付而為被
08 上訴人超額領得，被上訴人就此超額領得之款項，係核無法律
09 上原因而受有利益，並致上訴人受有損害，則上訴人依不當得
10 利之法律關係請求被上訴人返還1,389,755元，自屬有據。

11 七末按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
12 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
13 而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條
14 第1項、第2項定有明文。又物之瑕疵擔保責任與不完全給付之
15 債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。
16 是出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，
17 而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由
18 所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，始構成不完全給
19 付之債務不履行責任（最高法院104年度台上字第418號判決意
20 旨參照）。故給付如以交付特定物為標的者，債務人應以契約
21 成立時雙方約定之現狀交付之，苟以約定現狀交付之，即屬依
22 債務本旨而為交付，自不構成不完全給付（最高法院101年度
23 台上字第1898號判決意旨參照）。上訴人主張：伊因被上訴人
24 未告知系爭房屋為海砂屋，致受有裝修費用720,565元、房屋
25 貸款利息56,605元之損害，伊自得依民法第227條第2項規定，
26 請求被上訴人如數賠償等語。惟查上訴人主張系爭房屋為海砂
27 屋而有危害結構安全之重大瑕疵，雖係屬實，然上開瑕疵既非
28 被上訴人之行為所致，於系爭買賣契約簽訂時已存在，非系爭
29 買賣契約成立後始發生，且兩造已約定現況交付，被上訴人並
30 按契約成立時買賣標的物之現狀，交付系爭房屋，揆諸前揭說
31 明，即屬依債務本旨所為之給付，尚不構成不完全給付。從

而，上訴人主張：被上訴人未告知系爭房屋為海砂屋，致伊受有裝修費用720,565元、房屋貸款利息56,605元之損害，應依第227條第2項規定如數賠償上開損害云云，難認有據。

八、綜上所述，上訴人依民法第359條、第179條規定，請求被上訴人給付上訴人1,389,755元，及自起訴狀繕本送達被上訴人之翌日即109年6月21日起【上訴人之起訴狀繕本於109年6月10日寄存送達於被上訴人住所地之警察機關（見原審卷第103頁，送達證書），依民事訴訟法第138條第2項規定，自寄存日之翌日算至109年6月20日發生送達效力】，至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾上開部分之請求，則屬不應准許。原判決就上開應准許部分，駁回上訴人之請求，尚有未洽，上訴意旨聲明廢棄，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，改判如主文第二項所示。至上訴人請求不應准許部分，原判決為上訴人敗訴判決並駁回其假執行之聲請，經核於法並無不合，上訴意旨聲明廢棄改判（確定部分除外），為無理由，應予以駁回。又上訴人追加之訴亦屬無據，應併予駁回。再上訴人陳明願供擔保，聲請宣告假執行，惟本件命被上訴人給付之金額未逾150萬元，兩造均不得上訴第三審，本院之判決即告確定，自無宣告假執行之必要，是上訴人所為假執行之聲請應予駁回。

九、末查上訴人依民法第359條、第179條規定，請求被上訴人給付上訴人1,389,755元，既有理由，則其另依民法第227條第1項、第231條第1項規定為同一請求（即請求被上訴人賠償上開費用），本院即無庸審酌。又本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提未經援用之證據，經審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，追加之訴為無理由。依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第463條、第385條第1項前段、第79條，判決如主文。

中華民國 113 年 2 月 29 日
民事第二十三庭

01 審判長法官 張松鈞
02 法官 楊舒嵐
03 法官 李昆曄

04 正本係照原本作成。

05 不得上訴。

06 中 華 民 國 113 年 3 月 15 日

07 書記官 蕭麗珍