

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第269號

上訴人 許雅菁

訴訟代理人 林明忠律師

複代理人 朱茂銓律師

被上訴人 葉亮廷

訴訟代理人 王啟安律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國112年10月26日臺灣臺北地方法院111年度訴字第1345號第一審判決提起上訴，本院於113年12月18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部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣壹仟捌佰伍拾陸萬零捌佰柒拾陸元，及其中新臺幣壹仟捌佰貳拾伍萬元自民國一百一十年十二月二日起，其餘新臺幣參拾壹萬零捌佰柒拾陸元自民國一百一十二年一月十七日起，均至清償日止，按年息百分之五計算之利息。其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之九十八，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣陸佰貳拾萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣壹仟捌佰伍拾陸萬零捌佰柒拾陸元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、上訴人主張：伊於民國110年9月11日以總價新臺幣（下同）1,825萬元向被上訴人購買其所有坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍：792/10000）暨其上同段000建號建物即門牌號碼：新北市○○區○○路00巷00號房屋（下稱系爭房屋，與上開土地合稱系爭房地），並簽訂不動產買賣契

約書（下稱系爭契約），及增補契約。伊於同年11月15日登記取得系爭房地所有權後，進行室內裝修時，發現系爭房屋天花板有多處大規模水泥塊剝落、鋼筋裸露、斷裂等情事，經社團法人新北市土木技師公會（下稱新北市土木技師公會）鑑定結果（下稱系爭鑑定報告）認系爭房屋混凝土強度嚴重不足及氯離子含量高達 1.435kg/m^3 、鋼筋外露鏽蝕，綜合研判系爭房屋之結構體有安全疑慮，且系爭房屋混凝土中性化深度試驗結果，屬於現行「新北市政府工務局辦理高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定原則」第5點第1項第3款所定得辦理拆除重建之建物，足見系爭房屋已喪失安全居住之效用與價值，而有減少其應具備通常效用之重大瑕疵（下稱系爭瑕疵）存在，且縱經修復後亦無法保證無安全疑慮，另系爭房屋氯離子含量已逾增補契約第3條約定 0.6kg/m^3 標準之瑕疵，而得解除系爭契約，爰先位依民法第359條規定、系爭契約第13條第2項第1款及增補契約第3條約定，以111年10月6日民事準備四暨變更訴之聲明狀為解除系爭契約之意思表示，並依民法第259條第1款、第2款規定請求返還買賣價金1,825萬元，及依民法第227條準用第226條第1項、第259條第5款規定、系爭契約第12條第1項約定，請求被上訴人賠償自110年12月起至111年11月1日止租金及管理費支出等不能使用系爭房地之損失共41萬2,777元、系爭房地交易費用（含印花稅、契稅、規費及過戶手續費等）5萬8,376元、仲介費用18萬2,500元、拆除費用7萬元、土木技師現況鑑定費用2萬4,000元，共74萬7,653元之損害。倘不能解除系爭契約，爰備位依民法第359條、第179條、第182條第2項規定，請求返還應減少之買賣價金284萬5,175元，並依民法第227條準用第226條第1項規定、系爭契約第12條第1項約定，請求賠償上開租金及管理費支出之損失共計41萬2,777元，及法定遲延利息。並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：

(一)上訴人於簽訂系爭契約時，已知悉系爭房屋各樓層多處均存

01 在鋼筋外露水泥剝落之瑕疵，依民法第355條第1項規定，不
02 得主張物之瑕疵擔保責任。再依增補契約第3條已揭露「本
03 戶現況有多處鋼筋外露，可能為高氯離子建築物」，足見上
04 訴人有重大過失，依民法第355條第2項規定，伊既未保證無
05 瑕疵，自不負擔保之責，上訴人不得請求減少價金。增補契
06 約第3條前段約定兩造簽約前委託檢測機關進行氯離子檢
07 測，雙方同意依該檢測結果之數值作為上訴人是否得解除系
08 爭契約之依據，後段內容則約定如檢測結果之平均值為0.6k
09 g/m³（含）以下時，除應續行買賣契約外，日後如發現房屋
10 有鋼筋外露等高氯離子建物現象時，上訴人仍願概括承受，
11 且同意不向被上訴人主張氯離子含量及造成屋況瑕疵等之法
12 律責任。依訴外人立鋼國際工程股份有限公司中和實驗室之
13 氯離子檢測報告書（下稱立鋼公司檢測報告書）記載系爭房
14 屋氯離子含量平均值0.3934kg/m³，低於增補契約第3條約定
15 氯離子之平均值，故上訴人不得解除系爭契約。

16 (二)上訴人於110年12月9日取得蘇國樑土木技師現況勘查評估報
17 告書（下稱蘇國樑評估報告），即知悉系爭房屋瑕疵，其於
18 同年12月27日寄發存證信函表示：系爭房屋2、3樓天花板等
19 處發生嚴重鋼筋外露鏽蝕導致多處鋼筋斷裂等詞，上訴人至
20 遲於110年12月9日知悉系爭房屋存在上述瑕疵，則其於111
21 年10月6日以民事準備四暨變更訴之聲明狀表示解除系爭契
22 約，已逾民法第365條第1項所定6個月除斥期間，不生解除
23 契約之效力，上訴人自不得請求返還買賣價金，及請求賠償
24 損害等語，資為抗辯。

25 三、原審為上訴人敗訴判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲
26 明：(一)原判決廢棄。(二)1. 先位聲明：(1)被上訴人應給付上訴
27 人1,825萬元，及自110年12月2日起至清償日止，按年息百
28 分之5計算之利息。(2)被上訴人應給付上訴人74萬7,653元，
29 及其中9萬8,530元自起訴狀繕本送達翌日即111年2月9日
30 起、其中33萬8,247元自民事準備四暨變更訴之聲明狀繕本
31 送達翌日即111年10月8日起、其餘31萬0,876元自民事準備

01 八暨擴張訴之聲明狀繕本送達翌日即112年1月17日起，均至
02 清償日止，按年息百分之5計算之利息。2. 備位聲明：被上
03 訴人應給付上訴人325萬7,952元，及其中291萬9,705元自11
04 1年2月9日起；其餘33萬8,247元自111年10月8日起，均至清
05 償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)願供擔保，請准宣
06 告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判
07 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

08 四、兩造不爭執事項（本院卷第250至251頁）：

09 (一)兩造於110年9月11日簽訂系爭契約及增補契約，約定由上訴
10 人以總價1,825萬元向被上訴人購買系爭房地（原審卷一第2
11 3至31頁）。

12 (二)被上訴人於110年11月15日將系爭房地所有權移轉登記予上
13 訴人（見中泰不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書
14 〈下稱系爭估價報告〉第107、114頁土地、建物登記謄
15 本），並於110年12月1日辦理點交。上訴人於110年12月2日
16 已將總價款1,825萬元交付予被上訴人。

17 (三)被上訴人收到上訴人所寄發110年12月27日中和中山路郵局
18 第827號存證信函（原審卷一第75至78頁）。

19 (四)上訴人於111年1月14日收到被上訴人寄發111年1月13日臺北
20 信維郵局第867號存證信函（原審卷一第85至88頁）。

21 (五)上訴人以111年10月6日民事準備四暨變更訴之聲明狀解除系
22 爭契約，被上訴人於111年10月7日收受（原審卷一第410
23 頁）。

24 五、上訴人先位之訴：依系爭契約第13條第2項第1款、增補契約
25 第3條約定及民法第359條規定解除系爭契約，並請求被上訴
26 人返還已受領之價金1,825萬元，是否有據？

27 (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
28 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
29 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
30 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
31 時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前

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，民法第354條、第359條本文定有明文。系爭契約第13條第2項第1款約定：「…二、氯離子含量檢測約定：1. 簽定不動產買賣契約後，甲方（即上訴人，下同）得自費並請求乙方（即被上訴人，下同）配合辦理房屋混凝土氯離子含量檢測，檢測廠商由雙方協議共同指定，檢測點以主建物之樑、柱等共取三個樣本為準，如三個樣本檢測結果之平均值符合約定解約條件，即建物建築完成日期在民國84年6月30日（含）當日以前者，約定為 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ （不含）以上：該日期以後者，約定為 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ （不含）以上，除甲乙雙方另有約定外，甲方得逕行解除買賣契約，乙方應退還甲方已付之買賣價款」（原審卷一第27頁），增補契約第3條約定「甲方確已知悉，本戶（或本戶公設）現況有多處鋼筋外露，可能為高氯離子建築物及有影響貸款成數或條件之情事，甲方確已知悉且了解自身權益。乙方已於簽約前委由永慶房屋指定廠商就本標的物進行房屋氯離子含量檢測，檢測方式依不動產買賣契約書之約定為準…。如樣本檢測結果之平均值為 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ （含）以下時，雙方同意續行買賣契約；如樣本檢測結果之平均值高於 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ （不含）以上，除甲乙雙方另有約定外，甲方得逕行解除買賣契約，乙方應無息退還甲方已付之買賣價款。」等詞（原審卷一第30頁），再依證人即本件仲介張智政於本院結證稱：上訴人有明確說她不希望買到海砂屋，所以才約定以氯離子濃度高於 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 作為解約標準，而這個標準值是政府規定的標準值等語（本院卷第174頁）。而系爭房屋建築完成日期在78年間（系爭估價報告第114頁），是依系爭契約第13條第2項第1款及增補契約第3條約定，系爭房屋氯離子含量高於 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 時，上訴人即得解除系爭契約。系爭鑑定報告結果認：系爭房屋氯離子含量整體平均值已高達 $1.435\text{kg}/\text{m}^3$ ，混凝土強度僅為 $97\text{kg}/\text{cm}^2$ ，低於規範標準值，抗壓強度嚴重不足、鋼筋外露鏽蝕，綜合研判系爭房屋之結構體有安全疑慮等系爭瑕疵，

01 顯見系爭房屋因混凝土氯離子含量過高、混凝土抗壓強度不
02 足，已足以影響其結構及居住安全（系爭鑑定報告第8至15
03 頁），堪認被上訴人給付之系爭房屋確有物之瑕疵，且已符
04 合系爭契約第13條第2項第1款及增補契約第3條約定氯離子
05 含量高於 0.6kg/m^3 時，得解除契約之要件，是上訴人依系爭
06 契約第13條第2項第1款、增補契約第3條約定及民法第359條
07 規定，解除系爭契約，即屬有據。

08 (二)被上訴人雖抗辯依立鋼公司檢測報告書記載系爭房屋氯離子
09 含量平均值 0.3934kg/m^3 ，故上訴人不得解除系爭契約云
10 云。惟查：立鋼公司檢測報告書記載：「委託單位：永慶房
11 屋—中興中正店，…平均值 0.3934 …」等詞（原審卷一第19
12 3頁），可知該報告書係由永慶房屋公司中興中正店於110年
13 9月10日委請立鋼公司中和實驗室於同年9月10日至15日進行
14 採檢試驗，於同年月15日完成檢測報告，就檢測報告之採樣
15 檢測程序而言，依增補契約第3條約定「乙方已於簽約前委
16 由永慶房屋指定廠商就本標的物進行房屋氯離子含量檢測，
17 檢測方式依不動產買賣契約書之約定為準」、「氯離子檢測
18 取樣說明：1. 為求檢測結果之公正及正確，檢測取樣時，應
19 通知買賣雙方到場…」，足見檢測取樣時，應通知兩造到
20 場，惟依證人張智政、陳家興之證詞（本院卷第173、174、
21 189頁）可知，立鋼公司未經兩造指定，而後由永慶房屋自
22 行委託，且檢測取樣過程亦未通知上訴人到場，足見其檢測
23 取樣程序已違反增補契約上開約定。再依檢測報告檢測當時
24 有效法令「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑
25 定實施要點」第8點，或目前新北市政府處理高氯離子建物
26 時所採行之「新北市政府工務局辦理高氯離子鋼筋混凝土建
27 築物處理及鑑定原則」第4點，均規定：各樓層混凝土檢測
28 取樣數至少每200平方公尺1件，每樓層不得少於3件，取樣
29 位置須均勻分布（原審卷二第30頁、本院卷第238頁），該
30 檢測報告雖記載系爭房屋氯離子含量平均值為 0.3934kg/m^3
31 等詞，惟系爭房屋為3層樓建物，該檢測報告僅於系爭房屋

餐廳及2樓共採樣3點，3樓全未採樣，採樣位置未通知上訴人到場，相較於系爭鑑定報告係原審委託鑑定，鑑定時會同兩造至現場會勘，了解現場狀況，可知鑑定程序嚴謹、完整，且於1、2、3樓分別進行鑽心試體取樣，每層樓各取樣3處；硬固混凝土粉末於1、3樓各取樣1處；硬固混凝土塊狀於2樓取樣1處（總共12處），據以鑑定氯離子含量結果（系爭鑑定報告第4、7、8、9頁），且取樣之12處氯離子，含量均超過 0.6kg/m^3 ，最高 4.507kg/m^3 ，最低 0.694kg/m^3 ，3樓平頂樓板含量高達 2.177kg/m^3 。反觀立鋼公司檢測報告書卻未顯示出真實氯離子含量，是被上訴人以系爭契約第13條第2項第1款約定：檢測點以主建物之樑、柱等共取三個樣本為準，據以認立鋼公司檢測報告書為可信云云，洵非有據，無從作為有利於被上訴人之認定，是被上訴人此部分抗辯，委無足採。

(三)被上訴人抗辯：依增補契約第3條已告知系爭房屋現況有多處鋼筋外露，足見上訴人於契約成立時已知有瑕疵；縱不知悉亦因重大過失而不知悉，依法均不得主張物之瑕疵擔保責任或上訴人與有過失云云。惟查：

1. 系爭房地之標的物現況說明書第27項「是否現有或曾有鋼筋外露或水泥塊剝落之情事」、第29項「是否有大於0.1公分顯見間隙裂痕或傾斜之情形」等事項，勾選「否」（原審卷一第54頁），系爭鑑定報告結果認：系爭房屋之各項瑕疵，其形成的原因，主要是由於系爭房屋為高氯離子混凝土建築，同時其混凝土中性化深度已到達鋼筋層所致。由氯離子含量試驗結果得知，9個鑽心試體、2個硬固混凝土粉末及1個硬固混凝土塊狀試體，全部試體混凝土氯離子含量均超過CNS3090規定之標準，不及格比例100%，整體試驗平均值 1.435kg/m^3 ，為83年版CNS標準值 0.6kg/m^3 之2.391倍，在混凝土中性化試驗中，9個試體中，中性化深度共有3顆超過4公分，已達鋼筋層，有3顆超過3公分，其餘試體也都達2公分以上，混凝土的鹼性環境已漸漸中性化，以致無法提供鋼筋

防蝕的作用。各瑕疵形成之原因如下：1.鋼筋鏽蝕：氯離子含量高低與鋼筋受侵蝕的機率有密切關係，游離型態的氯離子游走於可透水的空隙或缺陷內，對鋼筋的危害是直接的，鋼筋在含有氯離子的混凝土中，極易形成氯化亞鐵，然後分解成鐵離子及氯離子，形成鋼筋全面腐蝕，從二樓平頂鋼筋的掉落剝離現象判斷，應是受到氯離子的全面腐蝕作用，而混凝土在發生中性化後，固定態的氯離子會被釋放出來，而形成游離態氯離子，加速鋼筋的全面鏽蝕現象。2.保護層混凝土之裂縫與剝落：如上所述，鋼筋在含有氯離子的混凝土中，極易形成氯化亞鐵，鋼筋腐蝕生成物的體積遠比鋼筋體積要大，可達3至7倍，因此，會對混凝土產生張力，當腐蝕生成物累積到某一個程度時，混凝土表面會產生裂縫，愈多鋼筋生鏽，鋼筋和混凝土之間的握裹力逐漸消失，最後產生混凝土剝落的現象等詞（系爭鑑定報告第16、17頁），堪認系爭房屋有上開氯離子等系爭瑕疵存在，其主要原因為系爭房屋為高氯離子混凝土建築，同時其混凝土中性化深度已達到鋼筋層所致。

2. 證人張智政結證稱：伊首次帶上訴人看系爭房屋時，有跟上訴人說有鋼筋外露的情況有如現場照片圖1（即原審卷一第33頁）所示；當時因為天花板都包覆了，除了圖1之外，現場屋況並無其他也看得出來鋼筋外露的地方；伊於看屋或簽約時，並無告知上訴人系爭房屋2樓有大面積水泥塊剝落及鋼筋斷裂的狀況；伊記得簽約當時有詢問屋主，屋主也有口述跟伊等說樓上可能有，但可能跟1樓的情況差不多，他覺得沒有很嚴重；簽約當下，上訴人可能比較擔心鋼筋外露的狀況，所以有主動詢問屋主，屋主就有跟伊等說他印象中可能有遇到一些小石塊掉落，但他說他不知道，可能跟1樓情況差不多；伊沒有告知上訴人系爭房屋2樓頂板曾因水泥塊剝落及鋼筋斷裂有過修繕之情況，因伊不知道，屋主簽約當下也沒有說；混凝土抗壓強度不足，且有結構安全疑慮之瑕疵未於標的物現況說明書、雙方契約與增補契約中揭露，因為

01 增補契約有記載要去作檢測，伊等事前並不知道；在簽署增
02 補契約第3 條時，伊沒有告知上訴人系爭房屋會有樑混凝土
03 抗壓強度不足，且有結構安全疑慮之風險；增補契約第3 條
04 會記載「有多處鋼筋外露」都是公司制式化的條文等語（本
05 院卷第167至174頁），足見兩造訂約時，被上訴人就系爭房
06 屋瑕疵所揭露之範圍，僅限於被上訴人所告知「一樓有圖1
07 所示的小面積洞口範圍的鋼筋外露及二樓有與一樓情形差不
08 多之鋼筋外露」之範圍，上訴人並不知系爭房屋有大面積水
09 泥塊剝落及鋼筋斷裂情形，如圖4、6之狀況（原審卷一第3
10 4、35頁），增補契約第3條「多處鋼筋外露」亦為制式化條
11 文，蘇國樑評估報告係永慶房屋委託鑑定，此為兩造所不爭
12 執（本院卷第337頁），評估方式僅由技師目視、檢視等對
13 標的物進行施作現場勘查、拍照、記錄及施作CONCRETE TES
14 T HAMMER（原審卷一第59頁），並未如系爭鑑定報告之檢測
15 方式，該評估報告認系爭房屋無安全疑慮（原審卷一第59
16 頁），已不足取，自不足以認定上訴人於契約成立時已知悉
17 系爭房屋有系爭瑕疵。況系爭房屋是否為混凝土氯離子含量
18 過高之海砂屋，仍須專業機構鑑測始知，該瑕疵乃屬不能即
19 知之瑕疵，難認上訴人不知系爭房屋為高氯離子瑕疵之房屋
20 為重大過失或上訴人與有過失，是被上訴人此部分抗辯，亦
21 不足取。

22 (四)被上訴人另抗辯上訴人行使解除權已超過除斥期間6個月云
23 云。按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金
24 者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6
25 個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。民法第365
26 條第1項固有明文。上訴人主張其係於新北市土木技師公會
27 於111年9月19日作成系爭鑑定報告，同年月26日於閱卷後才
28 知悉等語。查系爭房屋是否為混凝土氯離子含量過高之海砂
29 屋，且氯離子含量是否高於 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ ，仍須專業機構鑑測始
30 知，該瑕疵乃屬不能即知之瑕疵，系爭鑑定報告係於111年9
31 月19日完成（見系爭鑑定報告封面），上訴人於同年10月6

01 日以民事準備四暨變更訴之聲明狀解除系爭契約，被上訴人
02 於111年10月7日收受（見不爭執事項(五)），自未超過民法第
03 365條規定之6個月期間，被上訴人此部分抗辯，亦未可
04 採。

05 (五)按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
06 定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之
07 給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受
08 領時起之利息償還之。三、受領之給付為勞務或為物之使用
09 者，應照受領時之價額，以金錢償還之。四、受領之給付物
10 生有孳息者，應返還之。五、就返還之物，已支出必要或有
11 益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返
12 還。六、應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返
13 還者，應償還其價額。應付利息之債務，其利率未經約定，
14 亦無法律可據者，週年利率為百分之5。民法第259條、第20
15 3條定有明文。上開民法第259條第2款規定之義務，乃契約
16 解除以後，因債權人之給付而發生，故溯自受領時起算利
17 息，為法定回復原狀方法。查系爭契約買賣價金為1,825萬
18 元，則上訴人依據民法第259條第2款規定，請求被上訴人返
19 還所受領買賣價金1,825萬元及附加自受領時即110年12月2
20 日（見不爭執事項(二)）起按年息百分之5計算之利息，自屬
21 依法有據。

22 六、上訴人先位之訴依系爭契約第12條第1項約定、民法第227條
23 準用第226條第1項規定，請求被上訴人賠償110年12月至111
24 年11月1日租金支出暨管理費支出等不能使用系爭房地之損
25 失共41萬2,777元，及併依民法第259條第5款規定，請求賠
26 償系爭房地交易費用5萬8,376元、仲介費用18萬2,500元、
27 拆除費用7萬元、蘇國樑土木技師現況鑑定費用2萬4,000
28 元，是否有據？

29 (一)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
30 賠償損害；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，
31 債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民

01 法第226條第1項、第227條第1項分別定有明文。次按債務人
02 應依債之本旨為給付，僅在特別情事下始得免責，乃債法之
03 大原則；苟債務人之給付與債之內容不符，而主張免責者，
04 自應就其歸責事由不存在負舉證責任。是於債務不履行，債
05 務人所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要
06 件。故債權人苟證明債之關係存在，債權人因債務人不履行
07 債務而受損害，即得請求債務人負債務不履行責任，如債務
08 人抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，即應由
09 其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責(最高法院89
10 年度台上字第2097號、108年度台上字第2270號判決意旨參
11 照)。復按所謂不完全給付，係指債務人向債權人或其他有
12 受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言。次按物之瑕疵
13 係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人
14 之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即
15 為物有瑕疵。出賣人依民法第354條第1項規定，自負有擔保
16 其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時，無滅失或
17 減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預
18 定效用之瑕疵。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發
19 生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於
20 買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給
21 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
22 責任（最高法院94年度台上字第1112號判決要旨參照）

23 (二)次按解除契約時，當事人雙方回復原狀，民法第259條定有
24 明文。系爭契約第12條違約責任約定：「甲乙雙方其中之一
25 方如未按本契約條款規定履行，即為違約...解除契約後，
26 除雙方另有約定外，應由違約之一方負擔所有稅費」（原審
27 卷一第26頁）。系爭鑑定報告結果認系爭房屋有高氯離子逾
28 0.6kg/m^3 、混凝土強度僅為 97kg/cm^2 ，低於規範標準值，抗
29 壓強度嚴重不足等系爭瑕疵存在，顯見系爭房屋因混凝土氯
30 離子含量過高、混凝土抗壓強度不足，致不符結構安全，已
31 足以影響居住安全，則被上訴人提出之給付顯不符債之本

旨，此不符債務本旨情事不能補正，係屬可歸責於被上訴人之事由，且被上訴人於締約時，已明知系爭房屋混凝土剝落、鋼筋外露等情，業經證人張智政證述如前，且有被上訴人向新北市土木技師公會技師之陳述書狀可憑（系爭鑑定報告第252頁），上訴人主張被上訴人不完全給付等語，應可採信，且依增補契約第3條約定，如系爭房屋氯離子含量之檢測結果平均值高於 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ ，上訴人得逕行解除系爭契約（原審卷一第30頁），而系爭房屋之氯離子含量之檢測結果平均值已高於 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ ，依上約定，上訴人得逕行解除系爭契約，無須催告補正，核屬可歸責於被上訴人之事由致給付不能，是上訴人依民法第227條準用第226條第1項規定，主張被上訴人自應負損害賠償責任等語，自屬有據。

(三)查上訴人支出110年12月至111年11月1日租金及管理費共41萬2,777元，雖據其提出繳納租金轉帳明細、租金管理費收據（原審卷一第367頁、卷二第23頁），然依其所提之房屋租賃契約係於108年4月1日起承租（原審卷一第79至82頁），可知其係在購買系爭房地前即已承租房屋居住，上訴人既已合法解除系爭契約，已如前述，回復原狀為未購買系爭房屋，則此部分租金及管理費支出與被上訴人不完全給付，自無相當因果關係，亦與系爭契約第12條第1項約定不符，上訴人自不得依民法第227條準用第226條第1項規定、系爭契約第12條第1項約定請求被上訴人賠償此部分費用之支出。

(四)查上訴人支出系爭房地交易費用（含過戶所需印花稅、規費等費用）5萬8,376元、仲介費用18萬2,500元、拆除系爭房屋原裝潢費用7萬元，業據提出永泰地政士聯合事務所客戶核對明細清單、永慶房屋仲介公司電子發票證明聯、報價單、存款交易明細為據（原審卷二第145、147至150頁），自屬上訴人因被上訴人不完全給付所受之損害，且依系爭契約第12條第1項約定，上訴人解除契約後，應由違約之被上訴人負擔所有稅費，是上訴人請求此部分損害共31萬0,876

元，自屬有據。

(五)按就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還，民法第259條第5款固有明文，惟上訴人請求之蘇國樑土木技師現況鑑定費用2萬4,000元，非屬民法第259條第5款所定之必要或有益之費用，亦非因被上訴人不完全給付所受之損害，且與系爭契約第12條第1項約定不符，是其請求被上訴人賠償此部分費用，要屬無據。

七、從而，上訴人先位主張解除系爭契約，並請求返還買賣價金1,825萬元本息及請求損害賠償31萬0,876元本息，應屬有據。本院既認上訴人先位之訴為有理由，自毋庸再就其備位之訴為審究，附此敘明。

八、綜上所述，上訴人已合法解除系爭契約，其依民法第259條第1款、第2款、第227條準用第226條第1項規定及系爭契約第12條第1項約定，請求被上訴人給付1,856萬0,876元（計算式：1,825萬元+31萬0,876元=1,856萬0,876元），及其中1,825萬元自110年12月2日起，其餘31萬0,876元自民事準備八暨擴張訴之聲明狀繕本送達翌日即112年1月17日（原審卷二第222頁）起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原判決就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，尚有未合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院改判如主文第2項所示。原判決就上訴人請求不應准許部分，為上訴人敗訴之諭知，並駁回其假執行之聲請，尚無不合，上訴意旨就此部分求予廢棄，為無理由，應駁回此部分之上訴。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

九、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。

01 十、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
02 主文。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 8 日
04 民事第二庭

05 審判長法 官 紀文惠

06 法 官 楊珮瑛

07 法 官 王育珍

08 正本係照原本作成。

09 上訴人不得上訴。

10 被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
11 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
12 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
13 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
14 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
15 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
16 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 1 月 16 日

18 書記官 簡曉君