

臺灣高等法院民事判決

114年度消上更一字第4號

上訴人 陳威廷

訴訟代理人 黃啟銘律師

上訴人 吳羽傑

訴訟代理人 蘇隆惠律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，兩造對於中華民國112年1月31日臺灣士林地方法院111年度消字第2號第一審判決提起上訴，經最高法院第1次發回更審，本院於115年5月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造上訴均駁回。

第二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，由兩造各自負擔。

原判決主文第一項應更正為：上訴人吳羽傑應於上訴人陳威廷將門牌號碼臺北市○○區○○街○○○巷○號四樓房屋回復原狀如附件所示之同時，給付上訴人陳威廷新臺幣貳仟貳佰伍拾萬元，及自民國一百一十年五月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

事實及理由

一、上訴人陳威廷（下稱其名）於原審起訴聲明第1項請求上訴人吳羽傑（下稱其名）給付新臺幣（下同）2,250萬元，及自民國110年5月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息（下稱2250萬元本息，見原審卷一第10頁）。嗣於本院中更正上開聲明為：吳羽傑應於陳威廷將門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號4樓房屋（下稱系爭房屋）回復原狀如附件所示之同時，給付2,250萬元本息（見本院卷第431、432頁），依民事訴訟法第463條、第256條規定，核屬補充及更正法律上陳述，非為訴之變更或追加。

01 二、陳威廷主張：伊經原審共同被告永慶房屋仲介股份有限公司
02 （下稱永慶房屋）士東直營店經紀人員居間仲介，與吳羽傑
03 於110年2月27日簽訂不動產買賣契約書（含增補契約，下稱
04 系爭契約），約定以價金2,250萬元買受系爭房屋與坐落基
05 地即同區○○段0小段000地號土地應有部分639/10000（與
06 系爭房屋合稱系爭房地），於同年5月間依約給付買賣價金
07 及辦理交屋完畢。嗣發現系爭房屋頂板樑柱有多處混凝土掉
08 落、鋼筋裸露斷裂及嚴重鏽蝕，且有多處滲漏水及頂板大範
09 圍修補痕跡，經台北市結構工程工業技師公會（下稱結構技
10 師公會）鑑定該屋氯離子含量平均值超出現行國家標準值及
11 系爭契約約定標準值甚多。吳羽傑明知系爭房屋有上開瑕
12 疵，竟未據實告知，致伊受有財產上損害，經向吳羽傑為解
13 除系爭契約之意思表示。爰依系爭契約第12條第1項、第13
14 條第2項第1、3款（下各稱系爭第12條第1項、第13條第1、3
15 款）約定及民法第359條、第259條第1、2款規定，求為命吳
16 羽傑於伊將系爭房屋回復原狀如附件所示之同時，給付2,25
17 0萬元本息，並命吳羽傑給付2萬5,925元及自110年12月15日
18 起至清償日止，按年息5%計算之利息（下稱2萬5,925元本
19 息）之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

20 三、吳羽傑則以：陳威廷簽約前已至系爭房屋詳細檢查，永慶房
21 屋亦主動告知系爭房屋有疑似傾斜、外牆滲漏水、浴室外牆
22 壁癌等情，兩造為此簽訂增補契約，同意由陳威廷自行修復
23 並負擔費用，免除伊瑕疵擔保責任。上開瑕疵位於室內裝潢
24 頂板內部，肉眼不易查知，伊無故意不告知；陳威廷未依通
25 常程序從速檢查，該危險於交屋後應由陳威廷承擔；且台北
26 市土木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定後表示該瑕疵未
27 影響結構安全。兩造前已共同指定土木技師公會負責鑑定氯
28 離子含量檢測，鑑定結果顯示系爭房屋氯離子含量未超過標
29 準值，陳威廷嗣自行向結構技師公會申請鑑定，違反系爭契
30 約約定，不得以此主張解除契約，且伊否認有收受陳威廷解
31 約之意思表示；倘陳威廷執意解除，須將系爭房屋回復至附

01 件所示原狀等語，資為抗辯。

02 四、原審判決吳羽傑應於陳威廷將系爭房屋回復原狀之同時，給
03 付陳威廷2,250萬元本息，並就陳威廷勝訴部分為准、免假
04 執行之宣告，另駁回陳威廷其餘之訴及假執行之聲請。兩造
05 就敗訴部分不服各自提起上訴，經最高法院發回更審。陳威
06 廷上訴聲明：(一)原判決（除確定部分外）關於駁回陳威廷後
07 開第2項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，吳羽傑應給付陳
08 威廷2萬5,925元本息。(三)願供擔保請准宣告假執行。答辯聲
09 明：吳羽傑之上訴駁回。吳羽傑上訴聲明：(一)原判決（除確
10 定部分外）不利於吳羽傑部分廢棄。(二)上開廢棄部分，陳威
11 廷在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。答辯聲明：(一)陳威
12 廷之上訴駁回。(二)如受不利判決，願提供擔保請准宣告免為
13 假執行。

14 五、兩造不爭執事項（見本院卷第360至361頁）：

15 (一)陳威廷經永慶房屋士東直營店經紀人員居間仲介，與吳羽傑
16 於110年2月27日簽訂系爭契約，約定以價金2,250萬元買受
17 系爭房地，於同年5月間依約給付買賣價金及辦理交屋完
18 畢。

19 (二)兩造於交屋後合意由土木技師公會鑑定氯離子含量標準。嗣
20 系爭房屋於110年8月20日再經結構技師公會鑑定氯離子含量
21 標準，鑑定費用由永慶房屋支付。

22 (三)陳威廷於110年10月15日以存證信函（下稱系爭存函）向吳
23 羽傑為解除系爭契約之意思表示。

24 (四)陳威廷因購買系爭房地支付稅費2萬5,925元。

25 六、本件爭點經兩造協議簡化如下（見本院卷第361頁）：

26 (一)陳威廷依系爭第13條第1、3款約定、民法第359條規定解除
27 系爭契約，有無理由？

28 (二)陳威廷依系爭第12條第1項請求吳羽傑給付稅費2萬5,925元
29 本息，有無理由？

30 七、本院之判斷：

31 (一)陳威廷依系爭第13條第1、3款約定、民法第359條規定解除

01 系爭契約，為有理由：

02 1.系爭第13條第1款約定：簽訂系爭契約後，陳威廷得自費並
03 請求吳羽傑配合辦理房屋混凝土氯離子含量檢測。檢測廠商
04 由雙方協議共同指定，檢測點以主建物之樑、柱等共取3個
05 樣本為準，如3個樣本檢測結果之平均值符合解約條件，即
06 建物建築完成日期在84年6月30日（含）當日以前者為0.6
07 kg/m^3 （不含）以上；該日期以後者為0.3 kg/m^3 （不含）以
08 上，除雙方另有約定外，陳威廷得逕行解除買賣契約，吳羽
09 傑應退還陳威廷已付之買賣價款（見原審卷一第34頁）。系
10 爭房屋經結構技師公會進行混凝土水溶性氯離子含量試驗
11 後，試體平均值為1.0748 kg/m^3 ，有結構技師公會鑑定報告
12 書可參（見原審卷一第106至129頁、外放卷），以該屋建造
13 完成日為67年12月20日（見原審卷一第56頁使用執照存
14 根），明顯高於系爭契約約定數值0.6 kg/m^3 。

15 2.吳羽傑雖以陳威廷自行向結構技師公會申請鑑定，且採樣7
16 處檢測點，違反系爭第13條第1款應由兩造協議指定之廠商
17 鑑定，並僅得於主建物樑、柱採樣3處之約定等詞置辯。惟
18 查：

19 (1)陳威廷前於110年9月間，詢問永慶房屋總公司法務人員邱瑞
20 文關於永慶房屋及賣方吳羽傑對於結構技師公會鑑定費用負
21 擔之意見，邱瑞文答稱：賣方同意再做檢測，並表示如時間
22 確定煩請提前告知，他會到場等語，有通訊軟體對話紀錄可
23 稽（見原審卷二第18至20頁），陳威廷並與永慶房屋簽署協
24 議書，表明雙方同意委由結構技師公會鑑定，鑑定費用由永
25 慶房屋負擔（同上卷第30頁）。嗣於檢測當日，由結構技師
26 公會鑑定技師邱輝煌、上訴人陳威廷、永慶房屋法務人員邱
27 瑞文及代表吳羽傑之江之柔到場，後3人於建築物調查會勘
28 紀錄表（下稱會勘紀錄表）及記載「經現場協調增加兩處S-
29 6、S-7之頂板樣本，其增加費用由永慶房屋仲介支付」之三
30 方同意書（下稱系爭同意書）上簽名等情，經證人邱瑞文、
31 邱輝煌證述無訛（見前審卷一第131、192頁），復有兩造不

01 爭執形式真正之會勘紀錄表及系爭同意書可稽（見原審卷一
02 第124頁，前審卷一第221頁），堪認兩造已重新合意委由結
03 構技師公會進行氯離子含量檢測，並由江之柔代表吳羽傑到
04 場參與檢測採樣，且同意採樣點增至7處並包含頂板。吳羽
05 傑空言抗辯陳威廷違反系爭第13條第2款約定云云，自非可
06 取。

07 (2)證人邱瑞文固於本院證稱：伊打電話問吳羽傑，其表示房子
08 已經交給陳威廷，陳威廷要檢測是他自己的事情，因為有涉
09 及滲漏水，吳羽傑表示要檢測當天他會派人過去看，兩造並
10 未合意變更系爭第13條第1款採樣點限於樑柱之約定云云
11 （見前審卷一第128、133頁）。惟其所證情節與其發送之訊
12 息「賣方同意再做檢測」文義顯然不符，參以其身為法務人
13 員，知悉系爭第13條第1款關於須由兩造協議指定檢測廠
14 商，且採樣點限於主建物之樑、柱等取3處之約定（同上卷
15 第127頁），倘其未經吳羽傑同意再行鑑定並變更上開採樣
16 約定，即擅自安排結構技師公會檢測，並當場同意增加頂板
17 採樣點，由永慶房屋負擔鑑定費用，無異於徒然支出無益勞
18 費，甚至衍生後續爭議及法律責任，實與常理有違，顯見邱
19 瑞文上開證詞，係避重就輕之詞，無足憑取。

20 (3)吳羽傑另辯以伊未授權江之柔出席氯離子含量檢測云云，證
21 人江之柔亦證述：伊係吳羽傑之特助，吳羽傑請伊去現場看
22 房屋漏水，完全沒有提到氯離子檢測，伊沒注意在場人員在
23 做什麼事，會勘紀錄表上並非伊之簽名云云（見前審卷一第
24 234、235、239頁）。惟其後改稱：伊簽名時紀錄表上欄位
25 應該全是空白的，印象中是在白紙上簽名云云（同上卷第23
26 5頁），所述前後不一，已堪置疑。且其不否認有於系爭同
27 意書上簽名（同上卷第236頁），經本院勘驗該簽名與會勘
28 紀錄表上「江之柔」筆跡之外型、結構、筆順均屬相符，兩
29 造對此表示無意見（同上卷第242頁），足見證人江之柔確
30 有於會勘紀錄表簽名。觀諸該表載明「頂版剝落、保護層凸
31 起、鋼筋鏽蝕」等描述文字，並附有8張頂版照片（見原審

卷一第124至129頁），而系爭同意書記載：現場協調增加2次頂板採樣、增加費用由永慶房屋支付等語，均無隻字片語提及「漏水」事宜（見前審卷一第221頁），衡以鑑定人員現場鑽取混凝土試體過程，應有一定程度之聲響及振動，證人江之柔在場長達約20分鐘（同上卷第239頁），自不可能毫無所悉，足認其證稱僅係到場處理漏水、未注意現場人員舉動云云，無非迴護吳羽傑之詞，不足採信。復徵諸結構技師邱輝煌當場提出會勘紀錄表，經陳威廷、邱瑞文、江之柔確認內容後始簽名，且邱輝煌原本規劃檢測5個點，因永慶房屋方現場提出增加為7個點，三方均無爭執而簽名確認，對採樣位置亦無意見等情，業據證人邱輝煌結證在卷（見前審卷一第192、193、195頁）。參以證人江之柔自陳大專畢業、工作18年之智識程度及社會經驗（同上卷第242頁），當可理解上開文書之涵義及法律效果，倘其未獲得吳羽傑之授權處理氯離子含量檢測事宜，當無可能擅自簽署上開影響僱主重大權益之文書。是吳羽傑抗辯未授權江之柔處理檢測採樣事宜，核無可取。

3. 吳羽傑另抗辯：土木技師公會鑑定依系爭第13條第1款約定，在樑上取樣3處，認定氯離子含量未超標，陳威廷未指出該鑑定有何瑕疵，自可採信，且結構技師公會取樣時間距交屋已近4月，採樣之結構體因長期曝露於外，可能質變影響檢測值云云。惟證人邱輝煌證稱：頂板樑柱是一體成型的，是同一批混凝土材質，樑從側面鑽取混凝土不會傷害到鋼筋，柱子不能鑽，因為會鑽斷鋼筋。採樣位置是以伊專業來取樣，以平均分布取樣為原則。混凝土氯離子含量分布不平均，所以必須要取5或7個地點，再來取平均值。採樣7點比較準確，因為分布不平均，需要愈多點來平均確認。會勘紀錄表上記載頂板混凝土剝落、鋼筋鏽蝕等節，依常態判斷有氯離子含量過高的可能性，因為鋼筋生鏽會膨脹，會把混凝土保護層往外擠壓，擠壓後會造成混凝土保護層掉落或凸起，所以須額外取樣，樑的鑽心取樣4處，3處是直接剝落取

01 樣，磨成粉末靜置於化學藥品，溶出氯離子的量作為檢測標
02 準，最後驗證鋼筋生鏽與氯離子過高的數據是一致的。伊不
03 認為鋼筋外露的混凝土曝露在空氣中時間4個月，會讓氯離
04 子含量升高或降低等語（見前審卷一第192至199頁）。是證
05 人邱輝煌已依其結構工程專業，詳述因混凝土氯離子含量分
06 布不均，平均分布取樣位置並增加樣本數之理由，核與擴大
07 樣本數能有效降低極端值之影響，以逼近母體真實狀況之統
08 計學原理相符，並結合其現場觀察之屋況跡象相互印證，排
09 除鋼筋混凝土曝露空氣影響氯離子含量之可能，堪認其鑑定
10 結論較僅取樣3處之土木技師公會鑑定更為可信。則吳羽傑
11 憑空臆測鋼筋外露近4個月造成氯離子含量升高，以此質疑
12 結構技師公會鑑定結果，並執土木技師公會鑑定主張未超標
13 云云，委無足採。

- 14 4. 吳羽傑又辯以：陳威廷怠於從速檢查通知瑕疵，交屋後危險
15 移轉由陳威廷承擔云云。惟按買受人應按物之性質，依通常
16 程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責
17 任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知
18 者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領
19 之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，
20 怠於為通知者，視為承認其所受領之物，民法第356條定有
21 明文。查系爭房屋於110年5月間交屋，嗣於同年8月20日由
22 結構技師公會進行檢測（參不爭執事項(一)、(二)）。衡以房屋
23 氯離子含量超標，並非通常檢查所能發見之瑕疵，陳威廷於
24 裝修過程中發覺多處混凝土掉落、鋼筋裸露斷裂及嚴重鏽
25 蝕，距離交屋尚不足4月，且於發覺後隨即通知吳羽傑，並
26 經吳羽傑同意再為氯離子含量檢測，難認有怠為通知之情
27 形。又依系爭第13條第3款約定，無論陳威廷於交屋前有無
28 辦理氯離子含量檢測，吳羽傑均應依民法負瑕疵擔保責任
29 （見原審卷一第34頁），且系爭房屋既因氯離子含量明顯超
30 過法定標準，導致鋼筋鏽蝕且混凝土剝落，已造成危險性，
31 此經證人邱輝煌證述在卷（見前審卷一第195頁），並有結

01 構技師公會鑑定報告可稽（見原審卷一第109至110頁），該
02 瑕疵難以修補，且影響居住安全，從而陳威廷依系爭第13條
03 第1、3款約定、民法第359條規定，解除系爭契約，並無顯
04 失公平。至吳羽傑於本院中辯稱：伊本人並未簽收陳威廷解
05 除契約之系爭存函，爭執其回執影本之形式上真正云云。惟
06 陳威廷於原審提出起訴狀繕本已檢附系爭存函並送達吳羽傑
07 乙節，有起訴狀繕本、系爭存函及送達證書可考（見原審卷
08 一第10、24、130至134、156頁），足見陳威廷解除契約意
09 思表示已到達吳羽傑。吳羽傑空言抗辯，顯屬無稽，不足採
10 信。

11 5.按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
12 定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之；
13 受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，此
14 觀民法第259條第1、2款甚明。依同法第261條準用第264條
15 規定，當事人因契約解除而生之相互義務，於他方當事人未
16 為對待給付前，得拒絕自己之給付。系爭契約既經陳威廷合
17 法解除，依上說明，吳羽傑負有返還價金2250萬元及償還自
18 受領時即110年5月26日（見原審卷一第31頁）起算之法定遲
19 延利息之義務，而陳威廷亦負有回復原狀之義務，並與吳羽
20 傑所負返還價金義務，互為對待給付關係，且兩造合意陳威
21 廷應將系爭房屋回復原狀之外觀、項目、數量如附件所示
22 （見本院卷第361頁），是吳羽傑以陳威廷應回復系爭房屋
23 原狀如附件所示為同時履行之抗辯，應為可取。

24 (二)陳威廷依系爭第12條第1項約定請求吳羽傑給付稅費2萬5,92
25 5元本息，為無理由：

26 依系爭第12條第1項約定，任一方未依系爭契約條款履行，
27 即為違約，經他方催告通知後仍不履行時，他方得逕行解除
28 本契約。解除契約後，除雙方另有約定外，應由違約之一方
29 負擔所有稅費（見原審卷一第33頁）。職是，須一方違約，
30 經他方催告仍不履行，依系爭第12條第1項約定解除契約
31 後，該他方始得依該約定向違約方請求。陳威廷係依系爭第

01 13條第1、3款約定、民法第359條規定解除契約，並非依系
02 爭第12條第1項約定，因吳羽傑違約並經催告後解除契約，
03 自與系爭第12條第1項所定請求稅費之要件不符。陳威廷雖
04 稱：就吳羽傑違反何約定再具狀陳報等語（見本院卷第360
05 頁），惟迄本件言詞辯論終結時，仍未就此具體主張及舉
06 證，其依系爭第12條第1項約定請求吳羽傑給付2萬5,925元
07 本息，難認有據。

08 八、綜上所述，陳威廷依系爭第13條第1、3款約定及民法第359
09 條、第259條第1、2款規定，請求吳羽傑應給付2,250萬元本
10 息，另依吳羽傑之抗辯附以陳威廷應同時履行回復系爭房屋
11 原狀如附件所示之對待給付條件，為有理由，應予准許；逾
12 此範圍之請求（即依系爭第12條第1項約定請求稅費2萬5,92
13 5元本息部分），為無理由，不應准許。原審就上開應准許
14 部分，判命吳羽傑如數給付，於法並無不合。另就上開不應
15 准許部分，駁回陳威廷之訴，理由雖未盡相同，結論則無二
16 致，仍應予以維持。兩造上訴意旨各指摘原判決對己不利部
17 分為不當，求予廢棄改判，為無理由，均應予駁回。又兩造
18 已於本院特定陳威廷應為對待給付之內容，是原判決主文第
19 1項原載：吳羽傑應於陳威廷將系爭房屋回復原狀之同時，
20 給付陳威廷2,250萬元本息，應更正為如主文第3項所示。

21 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經本院
22 斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

23 十、據上論結，本件兩造上訴均無理由，依民事訴訟法第449
24 條、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
26 民事第二十五庭

27 審判長法 官 潘進柳

28 法 官 呂綺珍

29 法 官 林祐宸

30 正本係照原本作成。

31 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

01 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
02 （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
03 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
04 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
05 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

06 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

07 書記官 高瑞君