

最高法院民事判決

113年度台上字第933號

上訴人 吳羽傑

訴訟代理人 蘇隆惠律師

被上訴人 陳威廷

訴訟代理人 黃啓銘律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國113年1月16日臺灣高等法院第二審判決（112年度消上字第5號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於(一)駁回第一審判決命上訴人給付新臺幣二千二百五十萬元本息及被上訴人應同時將門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號0樓房屋回復原狀之上訴；(二)命上訴人給付新臺幣二萬五千九百二十五元本息，暨各該訴訟費用部分均廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

□本件被上訴人主張：伊經第一審共同被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）直營店經紀人員居間仲介，與上訴人於民國110年2月27日簽訂不動產買賣契約書（含增補契約，下稱系爭契約），約定以價金新臺幣（下同）2250萬元買受門牌號碼臺北市○○區○○街00巷0號0樓房屋（下稱系爭房屋）與坐落基地同區○○段0小段415地號土地應有部分（與系爭房屋合稱系爭房地），於同年5月間依約給付買賣價金及辦理交屋完畢。嗣發現系爭房屋頂板樑柱有多處混凝土掉落、鋼筋裸露斷裂及嚴重鏽蝕，且有多處滲漏水及頂板大範圍修補痕跡，經台北市結構工程工業技師公會（下稱結構技師公會）鑑定該屋氯離子含量平均值超出現行國家標準值及系爭契約約定標準值甚多。上訴人明知系爭房屋有上開瑕疵，竟未據實告知，致伊受有財產上損害，經以存證信函向上訴人為解除系爭契約之意

01 思表示，爰依系爭契約第12條第1項、第13條第2項第1款、第3
02 款約定及民法第259條第2款、第359條規定，求為命上訴人於
03 伊將系爭房屋回復原狀之同時，給付2250萬元及自110年5月26
04 日起至清償日止之法定遲延利息，並命上訴人給付2萬5925元
05 及自110年12月15日起至清償日止之法定遲延利息之判決（未
06 繫屬本院部分，不予贅述）。

07 □上訴人則以：被上訴人簽約前已至系爭房屋詳細檢查，永慶房
08 屋亦主動告知系爭房屋有疑似傾斜、外牆滲漏水、浴室外牆壁
09 癌等情，兩造為此簽訂增補契約，同意由被上訴人自行修復並
10 負擔費用，免除伊瑕疵擔保責任。上開瑕疵位於室內裝潢頂板
11 內部，肉眼不易查知，伊無故意不告知；被上訴人未依通常程
12 序從速檢查，該危險於交屋後應由被上訴人承擔；且台北市土
13 木技師公會（下稱土木技師公會）鑑定後表示該瑕疵未影響結
14 構安全。兩造前已共同指定土木技師公會負責鑑定氯離子含量
15 檢測，鑑定結果顯示系爭房屋氯離子含量未超過標準值，被上
16 訴人嗣自行向結構技師公會申請鑑定，違反系爭契約約定，不
17 得以此主張解除契約；倘被上訴人執意解除，須將系爭房屋回
18 復至交屋前之原狀等語，資為抗辯。

19 □原審就被上訴人請求返還價金2250萬元本息部分，維持第一審
20 所為命上訴人如數給付，並附以被上訴人應同時為回復系爭房
21 屋原狀之對待給付條件之判決，駁回上訴人之上訴；就被上訴
22 人請求給付2萬5925元本息部分，廢棄第一審所為被上訴人敗
23 訴之判決，改判命上訴人如數給付。理由如下：

24 (一)兩造於110年2月27日簽訂系爭契約，約定系爭房地價金2250萬
25 元，於同年5月19日給付買賣價金及辦理交屋完畢；兩造合意
26 由土木技師公會鑑定氯離子含量標準，被上訴人於同年8月20
27 日再將系爭房屋委由結構技師公會鑑定氯離子含量標準，鑑定
28 費用由永慶房屋支付；被上訴人於同年10月15日以存證信函解
29 除系爭契約，並因購買系爭房地支付規費2萬5925元等情，為
30 兩造所不爭。

01 (二)系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
02 後，試體平均值為 1.0748kg/m^3 ，以該屋建造完成日為67年12
03 月20日，明顯高於系爭契約第13條第2項第1款所約定數值 0.6
04 kg/m^3 。上訴人雖以被上訴人自行向結構技師公會申請鑑定，
05 違反系爭契約第13條第2項第1款已由兩造協議指定土木技師公
06 會負責鑑定氯離子含量之約定等詞置辯。惟依證人邱瑞文（永
07 慶房屋法務人員）、邱輝煌（結構技師公會鑑定技師）、江之
08 柔（上訴人受僱人）所為證述，及被上訴人與永慶房屋簽署之
09 協議書、結構技師公會所提記載「經現場協調增加兩處S-6、S
10 -7之頂板樣本，其增加費用由永慶房屋仲介支付」之三方同意
11 書（下稱系爭同意書）與檢測點、原審當庭比對會勘紀錄表會
12 勘人員欄位與系爭同意書「江之柔」手寫筆跡相符等件，相互
13 以察，堪認兩造已重新合意委由結構技師公會進行氯離子含量
14 檢測，由江之柔代表上訴人到場參與系爭房屋檢測採樣，江之
15 柔知悉採樣點增至7處而無異議，並在會勘紀錄表及系爭同意
16 書上簽名確認。上訴人抗辯被上訴人違反系爭契約第13條第2
17 項第1款約定云云，自無可取。依系爭契約第13條第2項第3款
18 約定，上訴人仍不能免其瑕疵擔保之責。

19 (三)按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務。由他方所受
20 領之物，應返還之，為民法第259條第1款所明定。又損害賠償
21 應回復原狀者，並非原來之狀態，而係應有狀態。當事人因契
22 約解除而生之相互義務，依民法第261條準用同法第264條規
23 定，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付。系爭
24 契約既經被上訴人合法解除，依上說明，被上訴人亦負有回復
25 原狀之義務，且與上訴人所負返還價金2250萬元之義務，互為
26 對待給付關係。上訴人以被上訴人負有回復原狀返還義務為同
27 時履行之抗辯，應為可取。被上訴人所應回復原狀者，並非上
28 訴人於110年5月19日交屋時原有之狀態，而是系爭房屋現有狀
29 態。另被上訴人已支付系爭房地之印花、契稅計2萬5925元，
30 依系爭契約第12條第1項約定，應由上訴人負擔該稅費。

01 (四)綜上，被上訴人依系爭契約第13條第2項第1款、第3款約定及
02 民法第259條第2款、第359條規定，請求上訴人返還價金2250
03 萬元本息，另附以被上訴人應同時履行回復系爭房屋原狀之對
04 待給付條件；及依系爭契約第12條第1項約定，請求上訴人給
05 付2萬5925元本息，均有理由，應予准許。

06 □本院廢棄發回之理由：

07 按給付判決須使給付之範圍明確。本件原判決維持第一審判決
08 主文命被上訴人為對待給付部分，係命被上訴人將系爭房屋回
09 復原狀交還上訴人。惟系爭房屋業經被上訴人進行拆除整修，
10 則該屋之原狀，究係指何狀態？原判決雖謂非110年5月19日之
11 交屋現況，而是系爭房屋現有狀態，然就何謂系爭房屋之「現
12 有狀態」，並未具體指明，致對待給付之範圍不能明確，當事
13 人之履行即有困難，自有可議。又按當事人一方如於裁判上援
14 用同時履行抗辯權，法院應為他方提出對待給付時應對之為給
15 付之判決，此種命被告為本案給付及命原告同時履行，二者具
16 有不可分割之關係，不得單獨確定。原判決關於命被上訴人回
17 復系爭房屋原狀之對待給付既屬無可維持，被上訴人本案請求
18 買賣價金2250萬元及與該買賣具有關連之稅費2萬5925元各本
19 息之給付部分，亦應併予廢棄。上訴論旨，指摘原判決關此部
20 分為不當，求予廢棄，非無理由。末查，本件相關事實尚待釐
21 清，無行法律審言詞辯論必要，附此說明。

22 □據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、
23 第478條第2項，判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

25 最高法院民事第三庭

26 審判長法官 魏 大 曉

27 法官 李 瑜 娟

28 法官 胡 宏 文

29 法官 周 群 翔

30 法官 林 玉 珮

31 本件正本證明與原本無異

01

書記官 李佳芬

02

中華民國 114 年 2 月 24 日