

最高法院民事判決

110年度台上字第733號

上訴人 林耀昌（即林火炎之承受訴訟人）

林銘政（即林火炎之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 林錦隆律師

被上訴人 王全興業有限公司

法定代理人 林姝蓓

訴訟代理人 黃錦郎律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國109年6月23日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（107年度重上字第46號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：被上訴人與伊之被繼承人林火炎（於民國105年7月3日死亡，上訴人林耀昌、林銘政承受訴訟）於104年12月26日簽訂不動產買賣契約書，約定由被上訴人以新臺幣（下同）1,000萬元購買林火炎所有○○市○○區○○路0段00、00、00、00、00、00號等未辦理保存登記建物（下稱系爭房屋），第3條並約定價金分4期即簽約款200萬元、用印款200萬元、完稅款300萬元及尾款300萬元給付（下稱系爭契約）。詎被上訴人支付簽約款、用印款後，竟拒絕給付完稅款、用印款合計600萬元，已構成違約，伊得請求被上訴人給付價金，並依系爭契約第12條第3款約定，請求被上訴人按日以買賣總價金1,000萬元之萬分之5即5,000元計算之違約金等情。爰求為命被上訴人給付600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按每日以5,000元計算違約金之判決。

被上訴人則以：系爭房屋經鑑定為氯離子含量超過容許值之建物，情況嚴重，所需修復工程費達437萬5,568元，屬重大物之瑕疵，為伊簽訂時無從得知，伊得依民法瑕疵擔保之規定，解除契約

或請求減少價金。上訴人自承未取得系爭房屋事實上處分權，伊得依民法權利瑕疵擔保之規定，解除契約或請求損害賠償，並以該損害賠償與伊所負前開債務相抵銷。又上訴人尚未交付系爭房屋，伊得為同時履行之抗辯。再者，系爭契約第3條約定完稅款應於系爭房屋竣工圖補發完同時給付，於兩造另案請求返還價金事件判決認定交付系爭房屋竣工圖之約定為無效前，難認伊應負遲延責任。上訴人請求之違約金過高，伊得請求酌減；另伊代墊契稅、奢侈稅，合計38萬9,098元，依約應由上訴人負擔半數即19萬4,549元，得與其所負前開債務相抵銷等語，資為抗辯。

原審以：被上訴人與林火炎於104年12月26日簽訂系爭契約，向林火炎購買系爭房屋，價金為1,000萬元，被上訴人已交付簽約款200萬元、用印款200萬元予林火炎等情，為兩造所不爭。系爭房屋經原審囑託臺中市結構工程技師公會鑑定，認混凝土取樣試驗結果，系爭房屋各樓層頂版氯離子含量均超過0.6kg/m³，均為高氯離子含量，室內柱構件氯離子含量未偏高，可能係閒置過久，經周圍雨水或酸性物質滲入，而誘發嚴重海砂屋症狀。各樓層樓版甚多處呈現混凝土大面積脫落、鋼筋外露鏽蝕斷，部分樑構件亦呈水平開裂或成片脫落、鋼筋外露鏽蝕，屬結構性損壞，大大減損其整體結構強度，非經修復或補強無法按其原設計強度使用。若採樓版與樑敲除置換工法修復，所需工程費用約437萬5,568元，有鑑定報告書可稽。該公會受法院囑託，本公正立場及專業知識，就系爭房屋現況調查，取樣試驗，而得鑑定結果，自堪採信。於房屋買賣，房屋具備安全穩固之形體與結構，為買賣雙方所著重。房屋混凝土氯離子含量過高時，會造成鋼筋容易鏽蝕，混凝土強度降低，房屋耐用年數減短，可認缺乏房屋效用，而有物之瑕疵。系爭房屋有前述物之瑕疵，且所需修復費用達原買賣總價之43.75%，堪認瑕疵已屬重大，買受人主張解除契約應無顯失公平之處，被上訴人依民法第359條規定解除系爭契約，應屬有據。系爭契約第11條記載「本案標的物為未辦保存、沒水、電設備之空屋，以現況交屋」等語，主要係就「未辦保存、沒水、電設備」及非屬影響系爭房屋通常效用之重大瑕疵等事

01 項排除出賣人之責任，上訴人未能舉證證明被上訴人於訂約時即
02 知系爭房屋有上開重大瑕疵，其主張排除物之瑕疵擔保責任云云
03 洵無可採。至上訴人交付予被上訴人之系爭房屋完工證明書固
04 記載「建築物之結構安全與基地使用權問題，均由業主自行負責
05 」等語，惟此為建築主管機關發給及記載，難認兩造間有此約定
06 。又系爭房屋尚未交付被上訴人，上訴人以被上訴人怠於檢查、
07 通知，不能主張物之瑕疵擔保，亦無可採。被上訴人以108年5月
08 15日書狀之送達，解除系爭契約，經上訴人於同年月17日收受，
09 系爭契約已於是日合法解除，上訴人請求被上訴人給付價金，及
10 依系爭契約第12條第3款約定給付違約金，即屬無據。綜上，上
11 訴人依系爭契約第3條及第12條第3款約定，請求被上訴人給付買
12 賣餘款600萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按每
13 日以5,000元計算之違約金，洵非正當，不應准許。因而廢棄第
14 一審所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其第一審之訴，經核於法
15 並無違誤。

16 按既判力為訴訟標的之法律關係，於確定終局判決中經裁判者，
17 有當事人就該法律關係不得更行起訴，亦不得於新訴用作攻擊或
18 防禦方法，而為與確定判決意旨相反主張之效力。又必前後兩訴
19 之當事人及聲明均相同，且訴訟標的相同或可代用，為同一事件
20 ，始有後訴受前訴既判力效力所及。若非同一事件，自無受確定
21 判決拘束可言。查被上訴人前以上訴人未依約交付竣工圖，系爭
22 契約經其合法解除，訴請上訴人返還價金，經判決敗訴確定（臺
23 灣臺中地方法院105年度訴字第974號、原法院106年度重上字第3
24 號、本院106年度台上字第2138號裁判，見一審卷第96至98頁、
25 原審卷(一)第174至183頁），其訴訟標的為解除契約後之回復原狀
26 請求權；被上訴人復以其因林火炎之詐欺而簽訂系爭契約，因而
27 撤銷系爭契約之意思表示，訴請上訴人返還不當得利，亦受敗訴
28 判決確定（臺灣臺中地方法院106年度訴字第3477號、原法院107
29 年度上字第608號判決，原審卷(一)第102至108、170至173頁），
30 該事件訴訟標的為不當得利返還請求權。而本件被上訴人係以系
31 爭房屋有物之瑕疵，提出解除系爭契約，毋庸給付價金之抗辯，

其契約解除權與前案非相同之訴訟標的，自不受前案既判力之拘束。上訴人以被上訴人本件解除契約之抗辯，不得為與前案相反之主張云云，不無誤會。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 8 月 19 日

最高法院民事第八庭

審判長法官 林 恩 山

法官 滕 允 潔

法官 黃 麟 倫

法官 吳 美 蒼

法官 吳 青 蓉

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 110 年 8 月 26 日