

# 臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第507號

原告 胡富善

被告 周珮婕

訴訟代理人 陳佳鴻律師

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國108年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回

訴訟費用由原告負擔。

## 事實及理由

一、原告起訴主張：被告於民國（下同）108年6月22日買受原告所有坐落於新北市○○區○○段○○○號土地及其上910建號即門牌號碼為新北市○○區○○街○○巷○○號3樓之建物（以下簡稱系爭房屋），約定價金為新台幣（下同）1080萬元，並於同日簽立不動產買賣契約（以下簡稱系爭契約）。嗣被告委託民間業者對系爭房地進行氯離子含量檢測，檢測結果氯離子含量為1.197kg/m<sup>3</sup>，被告據此主張解除契約及返還價金，惟檢測公司對系爭房地之取樣過程違反中華民國國家標準CNS14703及新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物及鑑定要點，諸如工具未逐次清潔及採樣地點平均分佈等規定，又立鋼國際工程股份有限公司（以下簡稱立鋼公司）提出之檢驗報告，僅記載系爭房地三處氯離子含量之檢驗結果，有關混凝土抗壓強度及中性化深度、鋼筋腐蝕速率、及斷面量測、裂縫量測（裂損狀況裂縫寬度及長度）、耐震能力、等均未予檢測，系爭房屋是否已達於安全堪慮不適宜居住等情並未鑑定，系爭房屋於76年11月4日完成，歷經921、331大地震，樑、柱、牆面均未產生明顯裂痕，且無壁癌、龜裂、滲漏水、大片混凝土剝落之情形，鋼筋裸露之情形，現場並經被告依其專業確認無訛，故被告據此主張解除契約並不合法，且對原告有失公平，被告仍應履行系爭契約之約定，給付原告系爭房地之尾款864萬元。為此，爰依系爭契約之約定

，提起本訴，並聲明：被告應給付原告864萬元及自民事變更聲明暨準備狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)兩造因系爭契約第5條第3項約定：「本契約簽訂後，買賣雙方得合意委請公正客觀機構對本買賣標的進行氯離子含量檢測（主建物之樑、柱、樓板或牆面等三處取樣），賣方不得拒絕，檢測結果氯離子含量平均值超過約定標準（如標的建築完成日在民國87年6月25日【含當日】以前，約定標準為每立方公尺0.6公斤；如為前述日期以後者，約定標準為每立方公尺0.3公斤）...」，遂合意共同委由居間業者即立信不動產經紀有限公司（下稱立信公司）指定之廠商，於108年7月31日前就系爭房地進行氯離子含量檢測，嗣立信公司委由立鋼公司採樣人員，於108年7月24日協同兩造共同至系爭房地取樣3處檢測氯離子含量，試驗結果氯離子含量高達每立方公尺1.197公斤，遠超過系爭契約第5條第3項約定之標準，被告始知悉系爭房地有氯離子含量過高之瑕疵，遂於108年7月31日寄發存證信函，通知原告解除系爭契約，故被告解除系爭契約自屬有據。

(二)本件認定系爭房地之混凝土之氯離子含量是否不符標準，應以系爭契約第5條第3項約定為斷，而系爭房地建築完成日期為76年11月4日，依上開約定，標的建築完成日在87年6月25日以前，約定標準為每立方公尺0.6公斤。查檢測機關即立鋼公司就系爭房地「1號房左側縱向樑」、「1號房右側縱向樑」、「5號房前方橫向樑」等處採樣檢測氯離子，其檢測結果分別為每立方氯離子含量分別為1.4194kg/m<sup>3</sup>、0.9478kg/m<sup>3</sup>、1.2242kg/m<sup>3</sup>，足見系爭房地之氯離子顯然超過系爭契約第5條第3項約定之標準。又依系爭契約第5條第2項約定「賣方保證本買賣標的於交屋前無物之瑕疵存在，如有前開情事，除契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任。本項瑕疵非屬重大瑕疵者，買方不得解除契約，僅得請求減少價金

01 」、第7條第8項約定「賣方依法對買方負有瑕疵擔保之責，  
02 非有重大權利瑕疵或物之瑕疵（如凶宅、輻射屋或海砂屋等  
03 ）時...」，原告對被告即負有瑕疵擔保之責任，且海砂屋  
04 係屬重大物之瑕疵，且依通常交易觀念，系爭房地本以提供  
05 安全無慮之居住、使用環境為其主要功能，是系爭房地所應  
06 具備之通常效用即應包括穩固、耐用之建築形體、結構在內  
07 ，然系爭房地混凝土中之氯離子含量過高，即有抗壓強度不  
08 足之現象，應可認其混凝土氯離子含量過高已對系爭房地之  
09 建築結構、安全性等造成影響，而有減少一般建築物所應具  
10 有通常效用之瑕疵甚明，故系爭房地自有重大物之瑕疵。從  
11 而，原告對被告負有物之瑕疵擔保責任，且系爭房地之氯離  
12 子含量超過系爭契約第5條第3項約定之標準，自屬重大物之  
13 瑕疵，被告依系爭契約第5條第3項約定及民法第359條之規  
14 定，解除系爭契約之法律關係，自屬有據。

15 (三)原告雖主張檢測公司違反中華民國國家標準CNS14703及新北  
16 市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物及鑑定要點云云，惟依民  
17 事訴訟法第277條本文規定，當事人主張有利於己之事實者  
18 ，就其事實有舉證之責任。本件兩造合意共同委由居間公司  
19 即立信公司指定廠商，於108年7月31日前就系爭房地進行氯  
20 離子含量檢測，復檢測公司即立鋼公司進行檢測時，原告開  
21 門讓檢測人員入內，且原告全程在現場觀看檢測人員之採樣  
22 ，原告並無提出任何異議或反對之意，顯然原告斯時對於檢  
23 測公司之採樣及檢測方法已屬同意，豈能容原告事後爭執。  
24 且原告雖謂檢測工斯違反中華民國國家標準CNS14703及新北  
25 市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物及鑑定要點云云，然未具  
26 體說明檢測公司違反何項規定，僅空言指稱，顯然未盡舉證  
27 之責，更礙被告答辯權利，故原告此部分主張委無足取。

28 (四)原告復稱被告解除系爭契約顯失公平云云，亦無理由。蓋海  
29 砂屋即為高氯離子鋼筋混凝土建築物，其鋼筋容易鏽蝕而使  
30 混凝土破裂鬆動，鋼筋亦會因此外露，使系爭房地之建築結  
31 構、安全性等造成嚴重影響，依通常交易觀念，系爭房地即

01 存有減少通常效用及品質之瑕疵，且迄今仍無方法根本解決  
02 高氯離子所造成之系爭房地持續鋼筋氧化鏽蝕與混凝土孔隙  
03 增大等現象，所伴隨而來之混凝土剝落、鋼筋外露等不良情  
04 形，言重毀損房屋耐久性與安全性，對於被告之居住安全造  
05 成威脅，足見系爭房地存有結構安全之問題，實無法強令被  
06 告居住其內，負擔不定時危害發生之風險，故被告於108年7  
07 月31日通知原告解除系爭房地之買賣契約，核與系爭契約之  
08 約定及民法規定相符，並無顯失公平之處，原告所陳，即非  
09 可採。

10 (五)聲明：原告之訴駁回，如受不利之判決，願供擔保請准宣告  
11 免為假執行

12 三、兩造不爭執之事項（見108年10月1日筆錄，本院卷第139頁  
13 ）：

14 (一)被告於108年6月22日買受原告所有坐落於新北市○○區○○  
15 段○○○號土地及其上建物即門牌號碼為新北市○○區○○街  
16 ○○巷○○號3樓之房地（以下簡稱系爭房地），價金新台幣（  
17 下同）1080萬元，於同日簽訂不動產買賣契約，有原告提出  
18 原證1之不動產買賣契約書可按（見本院卷第15-29頁）。

19 (二)兩造於108年7月16日就系爭房地簽訂氯離子檢測協議書，兩  
20 造合意由全國房屋指定之廠商，約定應於108年7月31日就系  
21 爭房屋進行氯離子含量檢測，有被告提出之被證1之氯離子  
22 檢測協議書可按（見本院卷第93頁）。

23 (三)系爭房地經立鋼國際工程股份有限公司檢測，有原告提出原  
24 證3之硬固水泥砂漿及混凝土中水溶性氯離子含量試驗表可  
25 按（見本院卷第45頁）。

26 (四)被告於108年7月31日以原證2之存證信函，因系爭房地氯離  
27 子含量超過系爭契約第5條第3項之約定為由，解除系爭契約  
28 ，有原告提出原證2存證信函可按（見本院卷第37-43頁）。  
29 原告於108年8月初收受原證2之存證信函。

30 四、原告起訴主張被告主張解除契約並無理由，被告仍應給付原  
31 告系爭房地之尾款864萬元，爰依據系爭契約第5條第3項之

約定，請求如訴之聲明，被告則以前詞置辯，因此，本件爭點應為：被告因系爭房地有海砂屋之重大瑕疵，及違反系爭契約第5條第2項之約定，依據系爭契約第5條第3項約定，解除系爭契約，是否有理由？（如被告解除系爭契約為無理由，原告依據系爭契約之約定，請求被告給付尾款864萬元，是否有理由？）茲分述如下：

1. 兩造於108年6月22日簽約後，並於108年7月16日合意就系爭房屋委託全國房屋指定之廠商進行氯離子含量檢測，並經立鋼公司檢測，取樣位置為進入一號房左側縱向樑、右側縱向樑、進入五號房前方橫向樑，氯離子含量依序為每立方公尺1.4194、0.9478、1.2242公斤，有被告提出之氯離子檢測協議書、原告提出之立鋼公司中和實驗室之硬固水泥砂漿及混凝土中水溶性氯離子含量試驗表可按（見本院卷第93、45頁），且為兩造所不爭，足見，系爭房屋有氯離子含量過高之情形。
2. 契約解除權之行使，依民法第二百五十八條第一項之規定，應向他方當事人以意思表示為之，且依同條第三項規定解除契約之意思表示不得撤銷，故同一契約不可能有二次以上之解除。又契約之合意解除與法定或約定解除權之行使，性質不同，效果亦異。前者為契約行為，即以第二次契約解除第一次契約。後者為單獨行為，其發生效力與否，端視有無法定或約定解除原因之存在，既無待他方當事人之承諾，更不因他方當事人之不反對而成為合意解除（最高法院82年度台上字第1429號民事裁判意旨參照）。民法第二百五十四條之規定，應僅係法律所認解除權之一種。如契約當事人間，約定一方給付遲延時他方得不經催告逕行解除契約（約定解除權），或保留一方應於一定期間履行作為解除條件（附解除條件之買賣契約）者，基於私法自治原則，亦非法所不許。（最高法院86年度台上字第3165號民事裁判意旨參照），準此，基於契約自由原則，契約當事人得自行約定約定解除權，合先敘明。

- 01 3.經查系爭契約第5條第3項約定：「氣離子含量檢測：本契約  
02 簽訂後買賣雙方得合意委請公正客觀機構對本買賣標的進行  
03 氣離子含量檢測（主建物之樑、柱、樓板或牆面等三處取樣  
04 ），賣方不得拒絕，檢測結果氣離子含量平均值超過約定標  
05 準（如標的建築完成日期在民國87年6月25日（含當日）以  
06 前，約定標準為每立方公尺0.6公斤，如為前述日期以後者  
07 ，約定標準為每立方公尺0.3公斤，前開所指建築完成日期  
08 若無從查證者，則一律以建物謄本第一次登記日期為準，除  
09 買賣雙方另有約定外，買方得主張減少價金或解除契約，並由  
10 第一建經確認後執行履保專戶價金之撥付作業」（見本院卷  
11 第23頁），足見系爭房屋之氣離子含量之高低，為系爭買賣  
12 契約之重要事項。次查系爭建物完成於76年12月29日（見本  
13 院卷第95頁），依上開約定，氣離子含量如超過0.6kg/立方  
14 公尺以上，即構成約定解約事由，解釋契約當事人真意，應  
15 認原告應擔保系爭房屋氣離子含量平均值低於0.6kg/立方公  
16 尺，如超過上開氣離子含量，應認系爭房屋欠缺原告所擔保  
17 之品質。又氣離子含量過高將造成系爭建物有龜裂、水泥剝  
18 落、鋼筋外露現象，自屬減少系爭房屋作為居住使用之通常  
19 效用，為公眾週知通常之知識，因此，兩造已系爭房屋氣離  
20 子含量過高作為契約之解除要件，並無不當。另原告主張系  
21 爭房屋並未達於不能居住之危險，並無礙於居住或可得修復  
22 ，被告解除契約顯失公平云云，並以台灣台北地方法院98年  
23 度重訴字第149號判決為據。然查，兩造既已約定系爭房屋  
24 之氣離子含量如高於0.6kg/立方公尺，為約定解除契約之要  
25 件，則系爭房屋是否為不能居住之建物或是否可得修復，即  
26 非所問，被告前開抗辯，自無足取。又上開判決亦無從拘束  
27 本院之判斷，附此敘明。
- 28 4.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危  
29 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  
30 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；出賣人並應擔保其  
31 物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354第1項前

段、第2項定有明文。又所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限，亦有最高法院73年台上字第1173號判例可資參照。經查系爭房屋有混凝土氯離子含量過高等情，有如前述，顯有減少系爭建物作為居住使用之通常效用。

5.系爭契約第5條第3項約定：系爭房屋氯離子含量檢驗結果如檢測樣本平均值符合約定解約條件時，除買、賣雙方另有約定外，買方得減少價金或解除契約，已如前述，係屬約定解除權，被告自得依據前項約定請求解除契約，為有理由，系爭契約既經兩造約定解除，原告依據系爭契約之約定，請求被告給付尾款，自無理由。

五、綜上所述，原告依據系爭契約之約定，請求被告給付尾款864萬元及自108年9月25日民事變更聲明暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

六、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

七、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

八、結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 10 月 15 日  
民 事 第 二 庭 法 官 徐 玉 玲

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 108 年 10 月 15 日  
書 記 官 李 隆 文