

01
臺灣新北地方法院民事判決

02
109年度重訴字第367號

03 原告 傅立偉

04 訴訟代理人 林朝日

05 陳君沛律師

06 複代理人 陳立暉律師

07 被告 翁經衛

08 上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國109年12月24日
09 言詞辯論終結，判決如下：

10 主文

11 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

12 訴訟費用由原告負擔。

13 事實及理由

14 壹、程序部分：

15 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
16 關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
17 法第24條定有明文。經查，本件兩造於不動產買賣契約書第
18 12條第10項約定「本約如有爭議致涉訟時，雙方合意以買賣
19 標的所在地之法院為第一審管轄法院。本約縱經解除亦不影
20 響本條款之適用。」有不動產買賣契約書在卷可考（見本院
21 卷第47頁），而本件買賣標的位在新北市三重區（見本院卷
22 第39頁），是本院就本件訴訟自有管轄權，先予敘明。

23 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
24 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
25 2款定有明文。查原告起訴之聲明為「（一）被告應給付原告新
26 臺幣（下同）17,445,965元，及自起訴狀繕本送達翌日起，
27 按年息5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。」請求
28 權基礎為依民法第359條規定解除契約，並依民法第259
29 條第1款、第2款或第179條規定，及兩造間買賣契約請求
30 返還價金；並依民法第227條第2項、第160條規定，及兩
31 造間買賣契約請求賠償損害；及依兩造買賣契約第10條第3
32 項後段約定請求被告給付原告懲罰性違約金。嗣原告於訴訟

01 繫屬中，追加依民法第359條規定請求減少價金為其備位之
02 請求權基礎（見本院卷第158頁），經核原告所為上開請求
03 權基礎之追加，其原因事實皆為兩造間同一買賣事件，訴訟
04 資料及證據亦均有共通性，為統一解決紛爭，應認原告先後
05 請求之基礎事實同一，且無礙於被告防禦權之保障，依前開
06 說明，於法尚無不合，應予准許。

07 三、本件被告受合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民
08 事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一
09 造辯論而為判決。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張：

12 (一)原告以訴外人陳煌益為代理人，被告以訴外人陳彥傑為代理人，雙方於民國108年11月4日締結買賣契約（下稱系爭契約），約定由原告以835萬元之價格，購買被告所有門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○號3樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地。嗣原告付畢全額價金，被告並於108年12月20日辦理移轉登記及交屋完畢後，原告經鄰居告知系爭房屋為海砂屋，原告遂委託訴外人立鋼國際工程股份有限公司-中和實驗廠進行檢測，發現系爭房屋進入大門右側縱向樑之氯離子含量為 $4.6483\text{kg}/\text{m}^3$ 、進入大門左側縱向樑為 $0.7945\text{kg}/\text{m}^3$ 、出主臥室右側縱向樑為 $1.6400\text{kg}/\text{m}^3$ ，氯離子含量均逾現今CNS3090國家規定標準即 $0.15\text{kg}/\text{m}^3$ 。且經鈞院委由台灣省土木技師公會鑑定結果，亦認系爭房屋為海砂屋而有瑕疵。

25 (二)又系爭契約第15條其他約定事項雙方雖手寫約定「1.依固定
26 物現況交屋。」「4.本案標的，賣方不承擔瑕疵擔保之責」
27 等語，惟現況看不出系爭房屋係海砂屋之瑕疵，故該排除部
28 分應不包括海砂屋之瑕疵。且被告售予原告相當於市價，甚
29 至略高於市價之金額，復以上開台灣省土木技師公會鑑定結
30 果說明系爭房屋外觀並無漏水等跡象，足見被告有意隱藏，
31 而原告亦無法由外觀得知系爭房屋為海砂屋。是以，系爭房

屋有前述瑕疵，業已影響居住使用安全，原告解除契約並無顯失公平之處。復因，系爭房屋與其基地雖為獨立之物，然房屋與基地應併同移轉，系爭房屋既存有海砂屋之瑕疵，土地與房屋分離顯將致買受人受有損害，故原告得解除全部房、地之買賣契約。爰以起訴狀繕本為解除契約之意思表示，依民法第359條規定解除系爭契約，並依民法第259條第1款、第2款或第179條規定，請求被告返還價金835萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定利息。若不能解除契約，則依民法第359條規定，請求減少價金並返還溢付價金。

(三)被告違反誠信原則在先而可歸責於被告不完全給付，致原告受有支出裝修費用720,565元及2個月之房貸利息25,400元，合計745,965元之損害，爰依系爭契約第10條第3項前段、民法第227條第2項、第260條規定，請求賠償。

(四)系爭契約因系爭房屋為海砂屋而遭原告解除，爰依系爭契約第10條第3項後段約定，請求被告給付原告懲罰性違約金835萬元等語。

並聲明：1.被告應給付原告17,445,965元，及自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、得心證之理由：

(一)原告主張其於108年11月4日與被告締結系爭契約，約定由原告以835萬元之價格，購買被告所有之系爭房屋及其坐落土地，且被告不承擔瑕疵擔保之責，又原告已依系爭契約付畢全額價金，而被告亦已於108年12月20日辦理移轉登記並交屋完訖等事實，業據原告提出系爭契約、不動產買賣價金履約保證申請書、系爭房屋及其坐落土地謄本影本各1份為證（見本院卷第39頁至第62頁），而被告經受合法通知，既未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出任何書狀答辯以供本院審酌，本院審酌原告所提證據，堪信其上開主張為真實。

01 (二) 本件尚無從認定系爭房屋有何因氯離子含量過高而減少其價
02 值或效用之瑕疵存在：

- 03 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
04 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或
05 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
06 關重要者，不得視為瑕疵，為民法第354條第1項所明定。
- 07 2. 經查，本院囑託台灣省土木技師公會就系爭房屋是否有氯離
08 子含量過高情事、是否為海砂屋，以及系爭房屋若是海砂屋
09 ，是否影響房屋結構安全等事項進行鑑定，經該公會前往系
10 爭房屋進行取樣檢測後，結論如下：「本件房屋三組檢測氯
11 離子含量分別為 $1.4147\text{Kg}/\text{m}^3$ 、 $2.0977\text{Kg}/\text{m}^3$ 、 $2.3671\text{Kg}/\text{m}^3$ ，平均值為 $1.960\text{Kg}/\text{m}^3$ ，大於84年規範規定之 $0.60\text{Kg}/\text{m}^3$
12 ，確有氯離子含量過高之情形，即俗稱海砂屋。依鑑定人之
13 學養及經驗，海砂屋若設計妥適，鋼筋未產生嚴重鏽蝕、無
14 抗壓強度不足之情形，並不影響房屋結構安全。惟本件鑑定
15 標的物經檢測抗壓強度分別為 $88\text{Kgf}/\text{cm}^2$ 、 $64\text{Kgf}/\text{cm}^2$ 、 16
16 $4\text{Kgf}/\text{cm}^2$ ，與通常設計採用之 $210\text{Kgf}/\text{cm}^2$ ，低下甚多，鑑定
17 人依自身經歷推斷，本件房屋極有可能影響結構安全（註：
18 是否影響房屋結構安全乙節，須以整幢建物檢測並進行結構
19 程式分析後，方可判定。本建案為五層、三幢共110戶，此
20 部分非本件鑑定之範圍）。」（見鑑定報告第4頁）依上開
21 鑑定結果，系爭房屋之氯離子含量過高是否影響房屋結構安
22 全，須以整幢建物檢測並進行結構程式分析後，方可判定，
23 是系爭房屋之氯離子含量過高是否影響房屋結構安全而構成
24 系爭房屋之瑕疵，尚無法據以認定。
- 25 3. 又「施工中建築物混凝土氯離子含量檢測實施要點」係內政
26 部於84年1月28日函頒訂定，而系爭房屋建築完成日期為72
27 年8月8日，有建物登記第二類謄本附卷可考（見本院卷第
28 59頁），是系爭房屋於興建時期，主管機關既尚未對混凝土
29 中氯離子含量訂定國家標準，就72年間興建房屋之「通常效
30 用」，是否必須符合84年間訂定上開要點後所要求之氯離子
31

01 含量標準值，而具備 84 年以後興建房屋所應具備之價值及效
02 用，則非無疑。換言之，72 年間興建之房屋所應具備之價值
03 及效用，不應與 84 年以後興建之房屋等同視之。從而，系爭
04 房屋是否屬「物有瑕疵」，尚非無疑。

05 4. 而原告復未提出其他證據證明系爭房屋有何因氯離子含量過
06 高而影響房屋結構安全之情事，自難遽認有何因氯離子含量
07 過高而減少其價值或效用之瑕疵存在。

08 (二) 系爭契約已免除被告之瑕疵擔保責任：

09 1. 次按以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務
10 者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，為民法第
11 366 條所明定。兩造於系爭契約第 15 條其他約定事項手寫約
12 定「1. 依固定物現況交屋。」「4. 本案標的，賣方不承擔瑕疵
13 擔保之責。」則依系爭契約第 15 條第 4 項約定，兩造已約
14 定免除被告之瑕疵擔保責任。

15 2. 原告雖主張現況看不出系爭房屋有海砂屋之瑕疵，故被告不
16 承擔瑕疵擔保責任部分應不包括海砂屋之瑕疵，且被告售予
17 原告系爭房屋之價格相當於市價，甚至略高於市價，復以台
18 灣省土木技師公會鑑定結果，亦表示系爭房屋外觀並無漏水
19 等跡象，足見被告有意隱藏，原告無法由外觀得知系爭房屋
20 有氯離子過高之瑕疵等語。惟查：

21 (1) 氯離子含量是否超標或為海砂屋一事，非經檢測無從得知，
22 尤難責令被告主動進行檢測並告知，且依原告所提之不動產
23 實價登錄查詢結果進一步查詢可知，相同區段位置、交易年
24 份、型態、屋齡、樓層之房屋交易資料共有 3 筆（見本院卷
25 第 67 頁），其中第 1 筆雖以每坪單價 18 萬之價格成交，惟細
26 鐸其交易明細，備註資料欄中註明「親友、員工或其他特殊
27 關係間之交易」（見本院卷第 163 頁至第 165 頁），是第 1
28 筆交易無法作為市價之參考依據；其中第 2 筆為兩造之交易
29 資料，以每坪單價 30.1 萬元成交，且細鐸其交易明細，備註
30 資料欄中註明「含增建或未登記建物。後陽台。」（見本院
31 卷第 167 頁）；其中第 3 筆則以每坪單價 28.5 萬元成交，其

交易明細則無任何備註資料（見本院卷第169頁）。換言之，與上開第3筆交易之標的相較，系爭房屋及其基地較上開第3筆交易標的多了未計入登記面積之增建或未登記建物及後陽台，則系爭房屋及其基地每坪單價30.1萬元，較第3筆交易標的之每坪單價28.5萬元，每坪僅稍高1,6萬元，於不動產交易實務上尚非不合理。此外，上開第3筆交易標的是否為海砂屋不得而知，亦為原告所自承（見本院卷第139頁），故尚難以系爭房屋之成交價格相當於市價，遽認被告明知系爭房屋為海砂屋仍刻意隱瞞，並以非海砂屋之市價售予原告之事實。

- (2)又原告自承系爭房屋外觀看不出有何海砂屋之異狀（見本院卷第137頁），且經台灣省土木技師公會鑑定結果，鑑定會勘時，因原告已進行整修，故現場並未見到水泥剝落或鋼筋鏽蝕之情形（見鑑定報告第3頁），益徵原告無從由系爭房屋之外觀得知系爭房屋是否為海砂屋。同理，亦難認被告可自系爭房屋之外觀得悉系爭房屋為海砂屋，則原告主張被告有刻意隱瞞之情事，自難認定。
- (3)原告復未舉證證明被告有向原告主動告知系爭房屋氯離子含量未超標或非為海砂屋等語訛騙原告，或明知系爭房屋為海砂屋而有故意不告知瑕疵之情事，是系爭契約第15條第4項約定為有效。則被告之瑕疵擔保責任既經兩造特約予以免除，原告以系爭房屋有氯離子含量超過國家標準值之瑕疵，依民法第359條規定解除契約或請求減少價金，自無理由。
- (4)又系爭契約第10條第3項前段約定「本約簽訂後，乙方（即被告）若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情事致本約解除時，除應負擔甲方（即原告）所受損害之賠償外，並喪失收受買賣價金之權利，且應返還乙方已支配之價金…」（見本院卷第45頁），本件原告既不得以系爭房屋之氯離子含量過高而解除契約，自無系爭契約第10條第3項前段之適用，則原告主張依此約定請求被告返還已收取之價金，亦無理由。

01 (四) 本件無不完全給付之情形：

02 1. 另按債務不履行依民法第227條第1項規定，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人固得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，惟該條所稱之不完全給付，必以契約成立前給付可能，嗣後給付內容不符合債務本旨，違反信義與衡平原則，而積極的債權侵害，始足稱之（最高法院99年度臺上字第2033號判決意旨可資參照）。據此，於特定物買賣契約，如契約雙方締約時已約明依標的物之現狀交付，則出賣人依現狀交付即屬依債務本旨給付，自難認屬不完全給付；至於特定物於契約成立時所存瑕疵，則屬物之瑕疵擔保責任問題，並非不完全給付。

12 2. 經查，原告雖主張系爭房屋有氯離子含量偏高等情事，惟系爭房屋之氯離子含量於72年8月8日系爭房屋興建完成時即存在，即係買賣契約成立時已存在之情事。本件被告既已依約，按契約成立時買賣標的物之現狀，交付系爭房屋，依前揭說明，即屬依債務本旨所為之給付，尚不構成不完全給付。

18 3. 從而，原告主張被告出售系爭房屋，有不完全給付之情形，依民法第227條第2項、第160條規定，及系爭契約第10條第3項前段約定，請求賠償原告支出裝修費用720,565元及2個月之房貸利息25,400元，合計745,965元之損害，亦屬無據。

23 (五) 末按系爭契約第10條第3項後段約定：「本約簽訂後，乙方
24 (即被告)若有擅自解約、不為給付、給付不能或違約情事
25 致本約解除時，…，並同意按甲方(即原告)已支付價金總
26 額及開立本票或支票之面額，作為懲罰性違約金另行給付甲
27 方(即原告)。」(見本院卷第45頁)惟查，本件原告依民
28 法第359條規定行使解除權，為無理由，已如前述，系爭契
29 約既未符合上開「致本約解除」之約定要件，則原告依上開
30 約定請求被告給付原告懲罰性違約金835萬元，為無理由，
31 不應准許。

01 四、從而，原告依民法第359條、第259條第1款、第2款、第
02 179條、第227條第2項、第160條，及系爭契約第10條第
03 3項，請求被告給付原告17,445,965元，及自起訴狀繕本送
04 達翌日起，至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，
05 應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附
06 麗，應併予駁回。

07 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、所提
08 證據及聲請調查之證據，均經斟酌，核與判決之結果不生影
09 譬，爰不一一論述，附此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中　　華　　民　　國　110　　年　　1　　月　　28　　日
12 　　　　　　　　民事第七庭　　法　官　謝宜雯

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中　　華　　民　　國　110　　年　　1　　月　　28　　日
17 　　　　　　　　書記官　劉德玉