

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第432號

上訴人 葉佳宜
訴訟代理人 謝昆峯律師
複代理人 胡慕真律師
訴訟代理人 林泓毅律師
複代理人 孫華顥律師
訴訟代理人 王宜弘（原名王威舜）
被上訴人 首泰開發股份有限公司
法定代理人 劉德發
被上訴人 羅永政
共同
訴訟代理人 郭瓊滿律師
羅元秀律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，上訴人對於民國107年4月30日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第885號第一審判決提起上訴，本院於民國108年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。上訴人原主張其以本件買賣房地有位於中度土壤液化潛勢區域之瑕疵解除契約，並依民法第259條第1款或第179條規定，請求被上訴人連帶返還已給付之價金。嗣於本院追加主張，兩造於民國106年7月26日合意解約，或由被上訴人以上訴人未依約繳款等事由解除契約，亦依民法第179條規定請求被上訴人返還部分已給付之價金。核上訴人追加之主張係不變更訴訟標的，補充事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，被上訴人對此亦不爭執（見本院卷第501頁），

合先敘明。

二、上訴人追加備位聲明，請求被上訴人首泰開發股份有限公司（下稱首泰公司）與羅永政應連帶給付上訴人新臺幣（下同）3,559萬元本息部分，業已撤回（見本院卷第500頁）。

貳、實體方面

一、上訴人起訴及補充主張：上訴人於103年7月16日分與被上訴人羅永政、首泰公司簽署三悉風昀土地買賣合約書（下稱系爭土地買賣契約）、簽署三悉風昀房屋買賣合約書（下稱系爭房屋買賣契約，與系爭土地買賣契約下合稱系爭房地買賣契約），約定由上訴人向首泰公司購買坐落於臺北市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭基地）上之「三悉一風昀」大樓（下稱系爭建案）編號第5樓A戶房屋及地下第三層編號21、22號汽車停車空間（下稱系爭房屋），價金2,360萬元，及向羅永政買受系爭房屋所屬系爭基地持分（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），價金8,797萬元，上訴人業已給付價金4,059萬。詎經濟部中央地質調查所（下稱地質調查所）公布臺北市土壤液化潛勢區域圖後，上訴人發現系爭基地位於土壤液化中度潛勢區範圍，此應屬被上訴人簽約前所知悉，卻隱匿不為告知，系爭房地顯有價值及安全疑慮效用之減損，屬無法修補之瑕疵，上訴人遂於106年6月20日通知被上訴人，依系爭土地買賣契約第12條1項、系爭房屋買賣契約第21條第1項、民法第359條規定解除系爭房地買賣契約；另兩造亦於106年7月26日合意解除，或由首泰公司以上訴人未依約繳款為由，解除系爭房地買賣契約，被上訴人沒收系爭房地買賣契約價金15%之違約金，顯屬過高，應予酌減至500萬元。爰擇一依民法第259條第1款、第179條規定，請求被上訴人連帶返還買賣價金4,059萬，及自106年6月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

二、被上訴人則以：系爭建案興建初，首泰公司已於97年5月間，委由訴外人三力技術工程顧問股份有限公司（下稱三力公

司），依建築技術規則相關規定，進行基地地質調查及基礎分析工作，主管機關並據以核發建造執照。而上訴人除提出新聞報導外，未見舉證證明系爭房地有價值減損、安全疑慮之情，且新聞報導無從直接推論房價下跌係因土壤液化潛勢區之公布。兩造未合意解除系爭房地買賣契約，被上訴人106年7月26日函文僅係催告上訴人依約按期給付價金及利息，並表明如上訴人未履約且片面解除契約，被上訴人有權向上訴人解除系爭房地買賣契約而已，非為解除系爭房地買賣契約之意思表示，亦非屬附停止條件之契約解除權；縱認系爭房地買賣契約業經解除，上訴人簽約時已衡酌相關條件本於自由意識決定之違約金上限，應受拘束等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人之請求，判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴。並聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人應連帶給付上訴人4,059萬元，及自106年6月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件不爭執事項（見本院卷第234頁、第501頁、第504-1頁）：

(一)上訴人與羅永政於103年7月6日簽訂系爭土地買賣契約，約定由上訴人買受系爭土地（見原審卷第8頁至第22頁）。

(二)上訴人與首泰公司於103年7月6日簽訂系爭房屋買賣契約，約定由上訴人買受系爭房屋（見原審卷第23頁至第56頁）。

(三)系爭土地買賣契約及建物買賣契約價金各為8,797萬元、2,483萬元，上訴人業已給付首泰公司系爭房屋買賣契約價款900萬元，及給付羅永政系爭土地買賣契約價款3,159萬（見原審卷第57頁至第61頁）。

(四)上訴人於106年6月20日以臺北長春路郵局存證號碼000000號存證信函通知首泰公司，略以：系爭建案房屋坐落之基地位於土壤液化區，貴公司應知悉但卻未於本人簽訂房屋預定買賣契約書及土地預定買賣契約書時提供相關資訊，影響居住安全，為居住重大問題，亦為房屋重大瑕疵，依民法第36

5 條第 1 項定，本人遂於 106 年 3 月 1 日將前揭瑕疵通知貴公司…依貴我雙方簽訂房屋預定買賣契約書第 12 條第 1 點及房屋預定買賣契約書第 21 條第 1 點約定，特通知貴公司自本函簽收日起，解除房屋購買契約。首泰公司於同年月 21 日收受（見原審卷第 65 頁至第 66 頁）

五、本院之判斷：

兩造均同意簡化本件之爭點（見本院卷第 308 頁、第 501 頁），分述如下：

(一) 上訴人主張被上訴人惡意隱瞞系爭房地位於土壤液化潛勢區而未告知，應負物之瑕疵擔保責任，有無理由？

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，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。民法第 354 條第 1 項前段定有明文。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，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵。

2. 上訴人主張系爭基地位於中度土壤液化潛勢區，並提出地質調查所公告資料（下稱系爭公告）為憑（見原審卷第 62 頁），被上訴人對此不爭執（見本院卷第 501 頁），固堪採信。然查：

(1) 地質調查所於 106 年 11 月 2 日函以：「五、本所公開之土壤液化潛勢圖資屬政府資訊公開的內容，但限於既有地質鑽探資料密度不足的因素，屬於『初級』的精度，係適用於國土計畫或國土防災規劃，對於個別的建築基地僅能作為初步參考。六、個別建築基地之土壤液化潛勢，仍應依說明四提及之建築相關法規，依法進行土壤液化潛勢分析」（見原審卷第 181 頁及背面），及內政部公布之土壤液化潛勢區防制改善示範計畫申請補助作業須知，第 2 條計畫目的記載略為：經濟部於 105 年 3 月 14 日公開國內土壤液化潛勢區資料，該資料屬大範圍之初級圖資，於後續利用時需再予深化，顯見系爭公告之土壤液化潛勢區域圖僅為大範圍初級圖資，適用

01 範圍為國土計畫及國土防災，而認定個別建築基地是否有土
02 壤液化潛勢，仍須依建築相關法規進行分析，無從僅以地質
03 調查所公告之資料即推論系爭基地有土壤液化潛勢之情。

04 (2) 按「建築基地應依據建築物之規劃及設計辦理地基調查，並
05 提出調查報告，以取得與建築物基礎設計及施工相關之資料
06 。地基調查方式包括資料蒐集、現地踏勘或地下探勘等方法
07 ，其地下探勘方法包含鑽孔、圓錐貫入孔、探查坑及基礎構
08 造設計規範中所規定之方法。」、「五層以上或供公眾使用
09 建築物之地基調查，應進行地下探勘。」、「建築基地有五
10 層以上建築物或供公眾使用之建築物位於砂土層有土壤液化
11 之虞者，應辦理基地地層之液化潛能分析。」建築技術規則
12 建築構造篇第64條第1項、第2項、第5項第1款分別定有
13 明文。又「特殊要求建築基地有下列情形之一者，應分別增
14 加調查內容：1.五層以上建築物或供公眾使用之建築物位於
15 砂土層有土壤液化之虞者，應辦理基地地層之液化潛能分析
16 。」建築物基礎構造設計規範第3.1.4亦有規定，復於同規
17 範第10章載明土壤液化評估之相關規定（見原審卷第153頁
18 至第163頁），系爭大樓為地下3層、地上8樓之建物，有建
19 造執照附卷可按（見原審卷第36頁），依前揭規定，首泰公
20 司申請建造執照時，即應辦理基地地層之液化潛能分析。

21 (3) 內政部營建署（下稱營建署）106年9月28日函文所附建築
22 物基礎構造規範第10章土壤液化潛能評估，試驗方法有室內
23 試驗法、現地試驗法，現地試驗法中有日本道路協會簡易經
24 驗法（含新日本道路橋液化評估法，1996）（見原審卷第15
25 2頁、第157頁至第160頁），而被上訴人於97年3月間委
26 由三力公司進行系爭基地調查所提出「臺北市○○區○○段
27 ○○○○○○○○○○○○○○○號土地地基調查及基礎分析報告（下稱系爭
28 報告）採用之新日本道路橋液化評估（1996）（見原審卷第
29 99頁背面），核與前揭建築相關法規之試驗方法評估土壤液
30 化潛能之規定相符；又系爭報告「四、土壤液化潛能分析」
31 略以：「…由於本基地之基礎深度至地表下12 M，因此地表

至地表下12 M之土壤已挖除，而基礎下方至地表下40 M間為低透水性之凝聚性土壤。故本基地在受到地震或其他型式之振動時，應無土壤液化之虞」等語（見原審卷第100頁及背面），臺北市政府都市發展局（下稱都發局）106年12月5日函文說明略為「(一)…有關（基地調查報告）製作時間限制一節，依建築技術規則建造構造編第二章第二節基地調查並無相關規定，係由專業技師簽證負責。」、「(二)依建築技術規則建築構造篇第64條（略以）…『…地基調查方式包括資料蒐集、現地踏勘或地下探勘等方法…』、『五層以上或供公眾使用建築物之地基調查，應進行地下探勘』及同條第5項第1款『建築基地有左列情形之一者，應分別增加調查內容：一、五層以上建築物或供公眾使用之建築物位於砂土層有土壤液化之虞者，應辦理基地地層之液化潛能分析。』，查旨案附件報告書其內容包含：現場調查及試驗、地層及地下水概況、土壤液化潛能分析等相關內容，似已符合前述規則要求」、「(四)有關係爭建築執照坐落基地是否有土壤液化一節，依該報告內容四、土壤液化潛能分析結論（第10頁）：『故本基地在受到地震或其他形式之振動時，應無土壤液化之虞』，另該報告業經相關技師簽證負責在案」（見原審卷第205頁至第206頁），可知系爭建案興建申請建造執照時，首泰公司業已依前揭法規先行委由三力公司調查系爭基地，提出經大地工程技師簽認之系爭報告，且系爭報告內已對於系爭基地之土壤液化潛能分析作出在受到地震或其他形式之振動時，應無土壤液化之虞之結論，嗣後並由都發局審核據以核發系爭建案之建造執照，審酌系爭公告僅係大範圍初級圖資，與系爭報告係針對個案之系爭基地，依相關建築規則所為之地基調查、地下探勘提出之結論無法比擬，顯見系爭公告無法證明系爭基地有土壤液化之情形。至系爭報告製作時間為97年5月較之都發局核發建造執照時間103年5月27日（見原審卷第36頁背面）為早，依都發局前揭106年12月5日函文說明基地調查製作時間並無相關規定，而係由

專業技師簽證負責，故系爭報告業經大地工程技師簽證，且經都發局審核發給建造執照，此部分不影響系爭報告就土壤應無液化之結論。

(4) 上訴人雖主張系爭報告中已敘及該基地地層主要以軟弱之黏性土層為主，且基礎底面位於第二層次粉土質黏土層，非屬穩固，及系爭報告為被上訴人委任技師提出，內容恐有偏頗云云，然依前述，系爭報告就土壤液化潛能分析已依據建築法規所規範之試驗方法為之，結論中亦載明基礎下方至地表下40 M間為低透水性之凝聚性土壤（見原審卷第100頁背面），非透水性高之土壤，都發局前揭106年12月5日函文說明亦載明就系爭報告業經相關技師簽證負責（見原審卷第205頁背面），上訴人又未舉證說明系爭報告簽證之大地工程技師吳立華有何未依相關建築法規進行簽證有偏頗之情，僅以憶測之詞所為系爭報告不足採信之推論，亦不足採。

(5) 從而，系爭基地所在區域雖經地質調查所公告為土壤液化中潛勢區，然系爭基地業經首泰公司提出大地工程技師簽認之系爭報告，其內並已載明對於系爭基地之土壤液化潛能分析作出在受到地震或其他形式之振動時，應無土壤液化之虞之結論，且經都發局核發建造執照，實難認系爭基地有土壤液化，不具居住安全之瑕疵。

3. 上訴人固主張因系爭基地位於土壤液化中潛勢區，被上訴人未揭露該資訊，致系爭房地受有價值減損云云，並提出相關新聞報導等為證（見原審卷第85頁至第87頁、第236頁、本院卷第223頁）。惟查，依內政部公布之預售屋定型化買賣契約應記載及不得記載事項，就基地是否位於土壤液化潛勢區非屬契約應記載之約款，且依前揭作業須知第2條規定、前揭新聞報導（見原審卷第85頁），地質調查所係於105年3月14日公開國內土壤液化潛勢區資料，而系爭房地買賣契約簽約時之103年7月16日，尚無前揭土壤液化潛勢區公布可供查詢，難認被上訴人有未揭露或故意隱匿系爭土地位於土壤液化中潛勢區之資訊；另觀諸前揭新聞報導內容，僅為

個人或各別媒體對房價恐因系爭公告而下跌之預測，或金融監督管理委員房貸之相關建議，上訴人又不否認系爭建案已興建完成，惟實價登錄都是尚未公布土壤液化潛勢區前之資料（見本院卷第502頁），足認前揭新聞報導均無法證明系爭房地確實因系爭公告而有價值減損，上訴人主張系爭基地因位於土壤液化中潛勢區而有價值減損之瑕疵，洵屬無據。

4. 從而，上訴人主張被上訴人惡意隱瞞或未揭露系爭房地位於土壤液化潛勢區，應負物之瑕疵擔保責任，於法無據。

(二) 上訴人得否依土地買賣契約第12條第1項約定、房屋買賣契約第21條第1項及民法第359條規定，解除系爭房地買賣契約？

稽之系爭土地買賣契約第12條第1項約定「乙方（即羅永政）有違約不賣，或無故不履行產權移轉登記義務或交付土地或有增加價款、違反「瑕疵擔保責任」之規定等違約情事發生者，甲方（即上訴人）得解除本約及與本約內有連帶關係之契約或文件，乙方除應返還甲方已繳付價款金額外，並應備同額款項給付甲方，作為違約金，但違約金最高不得超過本約買賣總價之百分之十五。」（見原審卷第14頁背面）、系爭房屋買賣契約第21條第1項約定「乙方（即首泰公司）有違約不賣，或無故不履行產權移轉登記義務或交付房屋或有增加價款、違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「瑕疵擔保責任」之規定等違約情事發生者，甲方（即上訴人）得解除本約及與本約內有連帶關係之契約或文件，乙方除應返還甲方已繳付價款金額外，並應備同額款項給付甲方，作為違約金，但違約金最高不得超過本約買賣總價之百分之十五。」（見原審卷第32頁及背面），承上所述，系爭房地並無上訴人所主張土壤液化之瑕疵擔保責任之事由，則上訴人自無從依前揭約定及民法第359條規定，解除系爭房地買賣契約，故上訴人前揭106年6月20日通知被上訴人解除系爭房地買賣契約，不生解除之效力。

01 (三)上訴人可否依民法第259條第1款或民法第179條規定，請
02 求被上訴人連帶返還已給付之買賣價金4,059萬元？

03 1.依前述，上訴人不得行使系爭土地買賣契約第12條第1項、
04 系爭房屋買賣契約第21條第1項及民法第359條規定之契約
05 解除權，則上訴人主張依民法第259條第1款或民法第179
06 條規定請求被上訴人連帶返還4,059萬元，即屬無據。

07 2.另按系爭土地買賣契約第12條第2項約定：甲方（即上訴人）
08 有違約不買，不按照契約之約定付款，或有其它違約情事
09 發生者，乙方（即羅永政）得解除本契約及與本約內有連帶
10 關係之契約或文件。甲方已繳之價金，任由乙方沒收，作為
11 懲罰性違約金。乙方如有其他損害，並得請求甲方賠償，但
12 該沒收之價款，不得超過本約買賣總價之百分之十五，本戶
13 土地持分由乙方收回另行處分，甲方決無異議（見原審卷第
14 14頁背面）；系爭房屋買賣契約第21條第2項約定：甲方（
15 即上訴人）有違約不買，不按照契約之約定付款，或有其它
16 違約情事發生者，乙方（即首泰公司）得解除本契約及與本
17 約內有連帶關係之契約或文件。甲方已繳之價款，任由乙方
18 沒收，作為懲罰性違約金。乙方如有其他損害，並得請求甲
19 方賠償，但該沒收之價款，不得超過本約買賣總價之百分之
20 十五，本戶房屋持分由乙方收回另行處分，甲方決無異議（
21 見原審卷第32頁）。經查：

22 (1)首泰公司106年7月26日函文略為「二、主管機關公布土壤
23 液化潛勢區用意僅提醒，並非非屬已公告之土壤液化潛勢區
24 即可不必按建築法定及相關規定進行鑽探、試驗等程序。既
25 本大樓無因土壤液化導致毀壞或不堪居住之可能性，業請葉
26 佳宜小姐依貴我雙方簽署之房屋買賣契約書、土地買賣契約
27 書約定，按期繳納房屋、土地之買賣契約價金及衍生之利息
28 。三、倘葉佳宜小姐仍未繳納且單方片面解除房屋購買契約
29 ，本公司將按房屋買賣契約第21條第2項及土地買賣契約第
30 12條第2項約定，以葉佳宜小姐已繳納之價款扣除房屋及土
31 地買賣總價之百分之十五，同意與葉佳宜小姐終止前揭房屋

及土地買賣價金」（見原審卷第149頁）。

(2) 上開函文明文援引系爭房屋買賣契約第21條第2項、系爭土地買賣契約第12條第2項之約定，均為有關違約及「解約」之處理條款，兩造又不爭執此一函文係涉及「解除契約」之意思表示（見本院卷第501頁），無關乎契約之「終止」，是有關上開函文所載「終止」之效力，以下均以「解約」代之，合先敘明。

(3) 上開函文除先回覆上訴人，系爭房地無因土壤液化導至會毀壞或不堪居住之可能性外，已表明請上訴人依系爭房地買賣契約按期繳納價金及衍生之利息。首泰公司如有以上開函文為解除契約意思表示之意，系爭房地買賣契約於上訴人收受上開函文時已失其效力，上訴人焉仍再應依系爭房地買賣契約按期繳納價金及衍生之利息。

(4) 況，系爭房屋買賣契約第21條第2項、系爭土地買賣契約第12條第2項已約明，上訴人「違約不買，不按照契約之約定付款，或有其它違約情事發生」，被上訴人得解除本契約及與本約內有連帶關係之契約或文件，則上開函文所載「倘葉佳宜小姐（即上訴人）仍未繳納且單方片面解除房屋契約，將引用系爭房屋買賣契約第21條第2項、系爭土地買賣契約第12條第2項之約定」解約等語，核僅係前揭上訴人違約，首泰公司得單方面解約條款之重申而已，亦即上訴人收受上開函文後，如仍有未繳納且單方面解除房屋契約之違約情事，首泰公司得單方面解約，系爭房地買賣契約將於首泰公司解約之意思表示送達上訴人時失其效力。惟被上訴人抗辯其未為解除契約之意思表示，系爭房地買賣契約仍有效存在等語（見本院卷第502頁），上訴人復無證據證明首泰公司於發送上開函文後，業將解約之意思表示送達上訴人，則上訴人主張106年7月26日後，其仍繼續「未繳納（價金）」，且仍繼續以訴訟方式主張「解除契約」，應認首泰公司行使解除權之停止條件成就，其解除系爭房地買賣契約之法律行為為已生效力云云（見本院卷第319頁至第323頁），即非可

01 採。

02 (5) 至於上開函文引用前揭違約條款後，又記載「同意與葉佳宜
03 (即上訴人)終止前揭房屋及土地買賣價金」等語，其中「
04 終止」係「解除」之誤，已如前述；解除前揭房屋及土地「
05 買賣價金」部分，則應係「買賣契約」之誤。而「同意與」
06 上訴人解約部分，其前提已表明「將」按系爭房屋買賣契約
07 第21條第2項、系爭土地買賣契約第12條第2項上訴人違約
08 之條款，由首泰公司單方面解除契約，此非「合意」與上訴
09 人解除契約自明。再由上開函文並表明，將「以上訴人已繳
10 納之價款，扣除房屋及土地買賣總價15%」，核即係前揭條
11 款所約定，上訴人違約時，首泰公司得沒收15%價款充作違
12 約金之內容，益證首泰公司係表明如上訴人違約將依前揭條
13 款單方面另為解除契約之意思表示，否則「合意」解約，上
14 訴人無違約責任，自無沒收價金充為違約金之情事。是上訴
15 人主張系爭房地買賣契約，業經兩造合意解除，亦無可採。

16 3. 從而，系爭房地買賣契約未經上訴人合法解除，或兩造合意
17 解除，亦未經被上訴人依約解除而仍繼續有效，則上訴人依
18 民法第259條第1款或民法第179條規定，請求被上訴人連
19 帶返還全部已給付之買賣價金4,059萬元（或返還部分已給
20 付之價金3,559萬元），於法均屬無據。

21 六、綜上所述，上訴人依民法第259條第1款或第179條規定，請
22 求被上訴人連帶返還4,059萬元（或3,559萬元），及自106
23 年6月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無
24 理由，不應准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合
25 。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應
26 駁回上訴。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
31 、第78條，判決如主文。

中華民國 108 年 3 月 7 日

民事第二十庭

審判長法官 陳雅玲

法官 吳燁山

法官 林玉蕙

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 3 月 11 日

書記官 鄭淑昀

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。