

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第1544號

原告

即反訴被告 黃世傑

訴訟代理人 黃坤財

李慶榮律師

劉建畿律師

林宜儒律師

被告

即反訴原告 盧志遠

訴訟代理人 何曜男律師

徐鼎盛律師

何翊萍律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國109年10月13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。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、原告依據兩造於民國108年6月6日簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）法律關係，先位擇一依民法第92條、第88條請求撤銷意思表示或依民法第359條解除契約，備位依民法第359條訴請減少價金。被告於108年12月12日具狀對原告提起反訴，依系爭契約請求原告給付買賣價金新臺幣（下同）372萬元及法定利息（見本院訴字卷第17頁）。反訴與本訴所主張之權利，均係基於系爭契約，且與本訴之標的及防禦方法相牽連；是本訴被告即反訴原告提起本件反訴，經核未牴觸民事訴訟法第260條之反訴限制，應予准許。

貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此

限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。而所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，各請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料，在審理時於相當程度範圍內具有同一性或一體性，得加以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭，符合訴訟經濟者，即屬之（最高法院95年度台抗字第713號裁定意旨參照）。查本件反訴原告原請求聲明為「(一)被告應給付原告3,720,000元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院訴字卷第17頁）。嗣於本件訴訟審理中，擴張反訴訴之聲明為「(一)被告應給付原告3,720,000元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)反訴被告應自108年9月5日起至依第(一)項聲明給付之日止，按日給付反訴原告1,860元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院訴字卷第149頁）。經核反訴原告所為擴張聲明，除屬擴張應受判決聲明之事項者外，均本於兩造間所簽訂之系爭契約，與原訴就原因事實、訴訟資料及證據具共通性或同一性，其紛爭得在同一程序解決，堪認請求基礎事實同一，是以，審酌反訴原告變更前、後之基礎原因事實均為兩造間之系爭契約，考量紛爭解決一次性及訴訟經濟之目的，揆諸前開規定及說明意旨，應予准許，合先敘明。

乙、實體部分：

壹、本訴部分

一、原告主張：被告委由台慶不動產仲介公司高雄霞海榮總加盟店（下稱台慶高雄霞海榮總加盟店）出售其所有坐落高雄市○○區○○段○○號土地（面積702平方公尺，權利範圍16分之1，下稱系爭土地）及其上同段268建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷○○號2樓，下稱系爭房屋，下與系爭土地合稱系爭房地），後於108年6月6日以總價372

萬元出售予原告，雙方有簽立系爭契約。原告已依約於 108 年 6 月 6 日當場將簽約款 10 萬元交付予被告，並簽發到期日為 108 年 8 月 13 日面額 298 萬元之本票乙紙，交由賴○華地政士保管，以作為系爭契約價金尾款之擔保，又陸續於同年 6 月 10 日、6 月 26 日分別給付簽約款 27 萬元、備證用印款 37 萬元予被告，再於 108 年 8 月 12 日依約將 298 萬元之價金尾款全數匯入兩造約定之合泰建築經理股份有限公司（下稱合泰建經公司）履約保證信託專戶 00000-0000000000 帳號（下稱系爭帳號），被告亦於 108 年 7 月 18 日將系爭房地所有權移轉登記予原告。又原告於簽約當日曾問及系爭房屋是否有滲漏水之情形，被告於系爭契約之標的物現況說明書第 15 項「建物現況是否有滲漏水情形」欄內勾選「否」，並由雙方特別於該項欄位簽名、蓋章以資證明被告保證系爭房屋並無滲漏水情形。詎兩造於 108 年 8 月 10 日進行點交時，原告發現系爭房屋之大門外左側牆壁（面對大門口方向）、前陽臺天花板、後陽臺天花板及牆壁等處均有滲漏水形成之壁癌，且甚為嚴重，廚房天花板亦因滲漏水造成大片油漆龜裂，顯然欠缺被告所保證不會滲漏水之品質，而被告為求高價出售系爭房地，明知系爭房屋有漏水情形卻向原告訛稱不會漏水，實已違反其誠實告知義務，且一再謊稱雨水淋進屋內始造成潮濕、系爭房屋並無滲漏水情形，是當日並未完成點交，被告雖表示願意修繕，惟第二次點交時，被告實際上僅係以重新油漆牆面掩飾壁癌之瑕疵。被告隱瞞系爭房屋有漏水之重大瑕疵等交易上重要資訊欺瞞原告，致原告陷於錯誤而為應買之意思表示，另系爭房屋於交屋時即有嚴重漏水而影響居住品質甚鉅之重大瑕疵，顯已減損系爭房屋之價值，並不具備出賣人即被告保證之品質。原告爰先位擇一依民法第 88 條、第 92 條規定主張撤銷所為買受系爭房地之意思表示，或依民法第 354 條第 1 項本文、第 2 項規定，主張被告應負物之瑕疵擔保責任，原告自得依民法第 359 條規定解除系爭契約。原告以起訴狀繕本之送達向被告為撤銷應買之意思表

01 示，並解除系爭契約之意思表示，系爭契約既已經撤銷或解
02 除，依民法第113條、第114條或同法第259條第1款、第
03 2款規定，被告應返還買賣價金372萬元暨加給利息，前開
04 請求權基礎請擇一為勝訴判決，並先位聲明：(一)被告應給付
05 原告372萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
06 年利率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。若認
07 原告上開主張均無理由，因系爭房屋漏水嚴重，屋內濕氣太
08 重，勢必導致家具設備受損，且漏水致牆壁破損亦有礙觀瞻
09 ，長期亦將造成牆內產生壁癌，並已嚴重影響房屋價值，原
10 告爰備位依民法第359條規定請求減少買賣價金180萬元，
11 並備位聲明：(一)被告應給付原告180萬元及自起訴狀繕本送
12 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)願供
13 擔保請准宣告假執行。

14 二、被告則以：查系爭房屋雖於大門外左側牆壁（面對大門口方
15 向）、前陽臺天花板、後陽臺天花板及牆壁、廚房天花板等
16 處有斑駁痕跡，實係因陽臺對外無遮蔽及大門外左側有扇窗
17 戶長年開啟保持通風，日久難免受雨潮濕而導致局部油漆剝
18 落，且系爭房屋屋齡已有38年，亦不免有歲月痕跡，絕非如
19 原告所指有漏水情事。再者，於108年8月10日交屋時，原
20 告提出之房間門、水龍頭、前陽臺排水孔、房間窗框、後陽
21 臺牆壁油漆剝落等改善項目，及兩造於108年8月14日第一
22 次交屋時，協議施作防水油漆等部分，被告均已依約僱工施
23 作防水油漆完畢，足見被告無詐欺之故意。而原告所指之系
24 爭房屋油漆剝落等處，均位於視線可及之明顯位置，顯而易
25 見，被告亦未以裝潢或油漆等手段遮蓋掩飾處理，又原告於
26 簽約便查看過系爭房屋數次，則原告於看屋時當可一目瞭然
27 ，並基於系爭房屋之房屋現況與被告議價磋商，自不得嗣後
28 再推託不知系爭房屋有各該油漆脫落等痕跡。另被告向前手
29 購買系爭房地至出賣予原告之3年持有期間，均出租他人使
30 用，從未聽聞租客有反應漏水情況，且因被告從未實際居住
31 於系爭房屋，恐因對系爭房屋之現況誤判，致影響原告權益

，而與原告協議於系爭房地買賣契約第17條特別約定事項加註「（一）本件點交結案後，賣方滲漏水保固半年，買方自行整修不在此限。」之漏水保固條款，以足表誠信，並由此可知，原告係在明瞭系爭房屋有各該油漆剝落情形及系爭契約各項條款約定內容，並特別約定由被告負漏水保固責任後，乃同意簽訂系爭房地買賣契約，並非如原告所述無意願購買滲漏水房屋，要非如此，原告應於特別約定事項加註漏水解約條款，而非漏水保固條款，益見房屋滲漏水並非原告決定承買之重要因素。且縱使有原告所稱瑕疵存在，原告亦就此事實負舉證之責任。退步言，系爭房屋縱有原告所指之上開滲漏水之瑕疵（被告仍否認之），然其情節尚屬輕微，只要進行修復即可達到未逾一般人預期及適供居住之合理狀態，而仍符合居住之通常效用及通常品質，是該等滲漏水瑕疵非屬重大。綜上，原告主張為無理由等語置辯。並聲明：

（一）原告先位及備位之訴均駁回；（二）如受不利判決，願供擔保免為假執行。

貳、反訴部分

一、反訴原告主張：兩造於108年6月6日簽訂系爭契約，約定反訴原告將系爭房地出賣予反訴被告，買賣價金為372萬元，反訴原告於108年7月18日將系爭房地辦理所有權移轉登記予反訴被告。又依系爭契約第12條前段約定「二、甲方（即反訴被告）若有遲延給付之情形，如遲延交付證件、給付購屋款及繳納稅費等，應賠償乙方自應給付之日起，按買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金至乙方完全給付時為止。…」可知，反訴被告遲延給付購屋款時，應按日給付買賣總價款每日千分之0.5計算之違約金予反訴原告，至反訴被告完全付清買賣價金時為止。並查依一般不動產交易實務，通常於賣方就買賣標的房屋辦理移轉過戶至賣方名下及交屋時，履保公司即應依買賣雙方約定方式及委託內容撥付各款項，並將餘款撥付予賣方，是本件反訴原告已依約將系爭房地過戶至反訴被告名下，則履保公司即應將購屋款撥予反

01 訴原告，然反訴被告竟於108年9月4日寄發存證信函予合
02 泰建經公司，拒絕履保專戶撥付購屋款，故反訴原告至今仍
03 未取得購屋款，反訴被告顯已構成遲延給付購屋款之情事。
04 為此，爰依系爭契約提起本件訴訟，並聲明：(一)反訴被告應
05 給付反訴原告3,720,000元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日
06 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)反訴被告應
07 自108年9月5日起至依第(一)項聲明給付之日止，按日給付
08 反訴原告1,860元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、反訴被告則以：反訴被告已向反訴原告解除系爭契約，即無
10 給付買賣價金之義務。綜使無解除系爭契約，反訴被告亦已
11 於本訴依民法第359條請求減少價金，則反訴原告請求給付
12 買賣價金之全部即無理由。又反訴被告已依系爭契約將全部
13 價金匯入履約保證專戶，反訴原告亦將上開事實列為不爭執
14 事項。本件之系爭契約第9條第7項前段、價金履約保證書
15 第5條第2項均有約定「買賣雙方對於買賣契約之履行或款
16 項撥付等有爭議且已進入司法程序，則應以確定判決或與確
17 定判決有同一效力之文書等結果，作為撥款之依據」，則反
18 訴原告應待本訴判決確定後，方得依判決結果向合泰建經公
19 司請求撥款。另依兩造簽立之系爭契約第12條第2項之約定
20 可知，需甲方（即反訴被告）有「遲延給付購屋款」之情事
21 ，始發生給付違約金之責任，反訴被告於本案起訴後，寄發
22 存證信函請合泰建經公司暫不將買賣價金撥付反訴原告，係
23 依上開履約保證之約定行使權利，且反訴被告已依系爭契約
24 及履約保證契約之約定給付買賣價金，亦即已將系爭契約之
25 全部買賣價金均存入台新銀行系爭帳號履約專戶內，台新銀
26 行即屬民法第309條第1項所定之有受領權人，並基於信託
27 關係而為賣方管理該價金，反訴被告自屬已依債之本旨給付
28 全部價金，自不因依履約保證契約行使權利反倒構成遲延給
29 付等語置辯。並聲明：(一)反訴原告之訴駁回；(二)如受不利判
30 決，願供擔保准免假執行。

31 參、本訴與反訴兩造不爭執及爭執事項（見本院訴字卷第287至

291 頁) :

一、本訴與反訴不爭執事項：

- (一) 本訴被告委由台慶高雄霞海榮總加盟店出售其所有坐落高雄市○○區○○段○○號土地（面積702平方公尺，權利範圍16分之1）其上同段268建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷○○號2樓），並於108年6月6日將系爭房地以總價372萬元出售予本訴原告。
- (二) 本訴原告已依約於108年6月6日當場將簽約款10萬元交付予本訴被告，並簽發到期日為108年8月13日面額298萬元之本票乙紙，由賴○華地政士保管，以作為系爭契約價金尾款之擔保，又陸續於同年6月10日、6月26日分別給付簽約款27萬元、備證用印款37萬元予本訴被告，再於108年8月12日依約將298萬元之價金尾款全數匯入兩造約定之合泰建經公司履約保證信託專戶00000-0000000000帳號（台新國際商業銀行建北分行），本件全部價金全部都在履約保證帳戶，尚未實際給付本訴被告。本訴被告已於108年7月18日將系爭房地所有權移轉登記予本訴原告。
- (三) 本訴被告於標的物現況說明書（成屋）第15項「建物現況是否有滲漏水情形」欄內勾選「否」，並由兩造於該項欄位簽名、蓋章。
- (四) 本訴原告於108年8月10日驗屋時，提出房間門、水龍頭、前陽臺排水孔、房間窗框、後陽台牆壁油漆剝落等改善項目，兩造並於108年8月14日協議施作防水油漆，本訴被告有僱工施作防水油漆。
- (五) 系爭房屋在面對大門口之大門外左側牆壁（公共設施）、前陽臺天花板、後陽臺天花板、後陽臺牆壁、廚房天花板有斑駁、油漆剝落痕跡。
- (六) 系爭契約第17條特別約定事項有記載「賣方滲漏水保固半年」字句，保固範圍為系爭房屋全部。
- (七) 系爭房屋於69年12月1日建造完成，於71年9月24日辦理第一次登記，系爭房地買賣契約簽約時，屋齡已達38年。

01 (八)系爭房地因本訴原告主張有滲漏水情事，迄今未點交。

02 二、本訴與反訴爭執事項：

03 (一)系爭房屋是否有本訴原告所指嚴重漏水之瑕疵？

04 (二)如系爭房屋有本訴原告所指嚴重漏水之瑕疵：

05 1. 本訴被告是否明知系爭房屋滲漏水故意隱瞞本訴原告？

06 2. 本訴原告是否受本訴被告詐欺而為系爭房地買賣之意思表示
07 ？

08 3. 本訴原告是否誤認系爭房屋無重大瑕疵，錯誤為應買之意思
09 表示？

10 4. 本訴原告依民法第92條、第88條撤銷系爭房地買賣之意思表
11 示，是否有理？本訴原告得否依此請求本訴被告返還買賣價
12 金暨法定遲延利息？如可，金額及範圍為何？

13 (三)系爭房地是否不具本訴被告保證之品質？本訴被告應否負物
14 之瑕疵擔保責任？本訴原告依民法第359條解除系爭契約，
15 是否有理？本訴原告得否依此請求被告返還買賣價金暨法定
16 遲延利息？如可，金額及範圍為何？

17 (四)若本訴原告上開先位之訴無理由，則本訴原告是否得依民法
18 第359條請求本訴被告減少價金並返還溢收價金予本訴原告
19 ？如可，金額為何？

20 (五)反訴原告依系爭契約請求反訴被告給付買賣價金372萬元，
21 有無理由？

22 (六)反訴原告主張反訴被告遲延給付，應自寄發存證信函予合泰
23 建經公司翌日即108年9月5日起至給付系爭房地所餘買賣
24 價金日止，按日給付反訴原告1,860元，有無理由？

25 肆、本院之判斷：

26 一、本訴部分：

27 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
28 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
29 訴訟法第277條定有明文；又民事訴訟如係由原告主張權利
30 者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自
31 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，

01 或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。原告主張系
02 爭房屋有滲漏水情形、遭被告詐欺、刻意隱瞞有漏水之瑕疵
03 等情，為被告所否認，依上開舉證責任分配之原則，自應由
04 原告就該等事實，負舉證責任。

05 (二)關於系爭房屋是否有原告所指嚴重漏水之瑕疵部分：原告主
06 張系爭房屋之大門外左側牆壁（面對大門口方向）、前陽臺
07 天花板、後陽臺天花板及牆壁等處均有滲漏水形成之壁癌，
08 甚為嚴重，廚房天花板亦因滲漏水造成大片油漆龜裂之情，
09 固據其提出照片8張（見本院審訴卷第45至59頁）為證。惟
10 查：

11 1.系爭房屋是否有滲漏水一節，經本院囑託高雄市土木技師公
12 會就「系爭房屋於2樓大門口外側牆壁及全屋屋內各處有無
13 滲漏水之情形？如有滲漏水之情形？各滲漏水之發生原因為
14 何？滲漏水之修繕項目及費用各為何？如非滲漏水情形，其
15 水漬、結晶發生原因為何？修復水漬及結晶之合理費用為何
16 ？」進行鑑定，經該會於109年5月25日上午10時30分許至
17 現場勘查逐一比對屋況後，鑑定結果為「雖經幾天連續下雨
18 後，鑑定標的物在會勘時2樓大門口外側牆壁及全屋屋內各
19 處並未有滲漏水之情形；關於其水漬、結晶發生原因部分，
20 鑑定標的物為一近40年屋齡4樓公寓鋼筋混凝土大樓之2樓
21 ，而混凝土本身是由水、水泥、砂、小碎石攪拌產生化學作
22 用的混合產出物，並不是完全水密性的物體，混凝土會吸收
23 打在其表面的雨水，也會吸收空氣中的水氣，混凝土中的鹼
24 性物質會隨水溶解，在水分蒸發之後，析出白色的鹽類附著
25 物質（結晶）稱之為白華，故鑑定標的物既有的水漬、白華
26 皆為老舊混凝土結構物常有的現象；而鋼筋混凝土結構的防
27 水功能主要還是要靠防水塗料或不透水材料予以包覆，對40
28 年屋齡4樓公寓而言，因當時建造的知識尚無在外牆或浴室
29 牆面塗防水漆的概念，故外牆在豪雨強風下很容易就將水滲
30 牆體中，同理浴室牆面也易因接觸潮濕環境而水易滲入牆體
31 中，水漬、白華就應運而生，原告主張門口樓梯間、前陽臺

、後陽臺、客廳浴室門口牆壁、前臥室牆踢腳等地方的水漬、白華現象皆為該壁體長時間與水分接觸而留下的痕跡，目前水漬、白華現象修復方法為刮除受損的部分表面，再重新批土粉刷防水漆；原告主張廚房天花板有一處破損，因會勘時，該處並無滲漏水，故其破損之原因較難判斷，若真如原告主張之曾經有滲漏水造成，其可能之滲漏水來源應在3樓，應與被告無關；另會勘時全部水龍頭總開關是關閉的情況，並不會對本鑑定結果有影響，其理由如下：造成鑑定標的物有水漬、白華現象的地方，除客廳浴室門口牆壁外，皆與2樓之水源無關，而唯一與2樓之水源有關的地方在客廳浴室門口牆壁，業已估算其修復費用」，有高雄市土木技師公會109年6月8日高市土技字第00000000號函暨所附高市土技字第00000000號鑑定報告（外放）在卷可稽。

2. 嗣本院再就上開鑑定報告中「鑑定意見是否表示系爭房屋之前陽臺、後陽臺、客廳浴室門口牆壁、前臥室牆踢腳等處有『滲水』之情形？『環境中的水氣』來源為何處？若非滲水，上開白華形成之現象與滲水有何差異？」、「鑑定意見認定廚房天花板之漏水來源在3樓而與被告無關之判定依據為何？」、「會勘時全部水龍頭總開關均關閉，無法觀察系爭房屋內水管有無破裂、滲漏之情形，鑑定意見認為造成鑑定標的物有水漬、白華之處皆與2樓水源無關之判定依據為何？」等有疑義部分函詢高雄市土木技師公會，經該會復以「(1) 鑑定技師研判前陽臺、後陽臺之外牆應無滲水之情形，而客廳浴室門口牆壁則受浴室潮濕水氣影響較大，前臥室牆踢腳則因外牆易遭雨淋影響較大，進行鑑定時並無觀察到有滲水情事；由於雨水被風吹打至前陽臺、後陽臺，將前陽臺、後陽臺的水泥砂漿打濕或『環境中的水氣』（乃空氣之濕氣，臺灣相對濕度都很高）吸附於前陽臺、後陽臺的水泥砂漿，長期間下來使前陽臺、後陽臺分泌出白華，而客廳浴室門口牆壁則受浴室潮濕長期間下來而分泌出白華，前臥室牆踢腳則因外牆雨林受潮，長期間下來分泌出白華；因以前早期

01 外牆、浴室都沒有做防水措施，因進行鑑定時並無觀察到有
02 滲水情事，而水與水泥長期間接觸，才會分泌出白華結晶，
03 究竟此兩處是否曾經有滲水？亦（抑）或僅因潮濕使白華泌
04 出？其所形成的白華並無差異。(2)鑑定報告說明廚房天花板
05 有一處破損，因會勘時，該處並無滲漏水，故其破損之原因
06 較難判斷；鑑定技師依水往低處流的物理現象，研判如果該
07 處之損壞為滲漏水，水勢必由3樓往下流，而不可能由下往
08 上流。(3)鑑定技師依原告主張有水漬、白華之處分別整理如
09 下①2樓入口之樓梯間（雨水造成）；②前陽臺、後陽臺（
10 雨水、濕氣造成）；③客廳浴室門口牆壁（浴室水氣造成）
11 ；④前臥室牆踢腳（外牆雨水造成）；⑤廚房天花板一處破
12 損（原因不明或3樓造成）。此幾處原告主張損壞的位置與
13 產生的原因，本會鑑定技師在現場與鑑定報告已有說明，研
14 判其皆與2樓之水源無關」等詳細說明內容，亦有高雄市土
15 木技師公會109年9月9日高市土技字第109012709號函存
16 卷可參（本院訴字卷第269至270頁）。故鑑定結果認系爭
17 房屋並無滲漏水情事。

18 3.是以，依上開鑑定結果，足證系爭房屋全屋屋內各處並無存
19 有滲漏水之瑕疵，此部分洵堪認定。又原告雖主張本件系爭
20 房屋於109年5月25日進行滲漏水鑑定時，依交通部中央氣
21 象局觀測資料查詢系統所示，當日該區降水量僅有3公釐，
22 鑑定前一週除5月22日以外，其餘各日之降水量均未達大雨
23 （24小時累積雨量達80毫米以上，或時雨量達40毫米以上之
24 降雨）之程度，則鑑定技師進行鑑定時僅以肉眼觀測，未直
25 接觀察到滲水情形，尚屬合乎常理，不得僅因當日未觀察到
26 滲水即謂系爭房屋全無滲水情事云云。然觀諸原告所檢附本
27 年苓雅區逐日降水量年表（見本院訴字卷第303頁），系爭
28 房屋所坐落區域（苓雅區）於109年5月25日上午進行鑑定
29 前之5月18日至23日連續6日均有降雨情形，於5月22日降
30 雨量更達326公釐，實難認鑑定技師於上開連續降雨日後所
31 為之鑑定報告有何不可採之處；況證人即賣方仲介張○貞到

庭證稱：伊不是專業的，只能用肉眼看，看屋時雖然油漆有剝落，但當時牆壁是乾的，沒有滲漏水的情形，8月10日驗屋前，屋主及買方有各進去系爭房屋一次，因為當初有說要找師傅進入系爭房屋看是否有滲漏水的情形，賣方隔天就帶滲漏水師傅進入系爭房屋內查看，後滲漏水師傅回報的情形是系爭房屋是屬於油漆剝落，反潮的現象，但不是滲漏水，因為整個都是乾的，且那幾天高雄市都是下大雨，且裡面疑似壁癌處也都是乾的，8月9日買方委託伊同事另外帶了滲漏水師傅進去看，也認為是反潮的現象，油漆剝落，但無法肯定是滲漏水等語（見本院卷第67、69頁），足見下大雨時，證人張○貞在系爭房屋內亦未見有何滲漏水情形。而原告並未提出足資證明系爭房屋確實有滲漏水情事之證據以實其說，礙難憑此遽為有利於原告之認定。

4. 本件業經本院認定系爭房屋並無原告所主張之滲漏水瑕疵，已如前述，則上開參二本訴與反訴爭執事項(二)（被告是否明知系爭房屋滲漏水故意隱瞞原告、原告是否受被告詐欺而為系爭房地買賣之意思表示、原告是否誤認系爭房屋無重大瑕疵，錯誤為應買之意思表示、原告依民法第92條、第88條撤銷系爭房地買賣之意思表示，是否合理）部分，即均無審酌必要，併予敘明。

(三) 系爭房地是否不具被告保證之品質？被告應否負物之瑕疵擔保責任？原告依民法第359條解除系爭契約，是否合理？如無理由，原告是否得依民法第359條請求被告減少價金並返還溢收價金予原告？

1. 按判斷買賣標的物是否具有物之瑕疵時，應綜合斟酌一般社會通常交易觀念及買賣雙方當事人之磋商、說明過程、具體約定內容等節，據以認定該標的物是否具備通常或契約預定之效用、品質或價值，倘依此研判後認有欠缺者，乃構成所謂物之瑕疵，出賣人依法應負物之瑕疵擔保責任。又中古房屋因有自然損耗、老化、折舊現象，其屋況本不能與全新之預售屋相提並論，除有影響結構安全、漏水或其他經雙方明

確約定不容許存在之項目外，一般中古屋應係就買受人看屋時之房屋現況進行交易，出賣人並無義務將中古屋重新翻修至相當於新屋程度之品質，只要出賣人交付房屋當時，其屋況已具備足供一般人居住起居之效用及居住品質，即應認已具備通常效用及品質，況有關外觀可輕易查看、檢視之屋況，買受人於決定買受中古屋前本可以事先檢視，並依據當時屋況老舊程度與出賣人議價，非謂中古屋之屋況未達新屋之標準，即屬物之瑕疵而得請求解除契約或減少價金。

2. 查系爭房屋並未存有滲漏水之瑕疵，業如前述，則原告除主張滲漏水瑕疵外，並未舉出其餘證據足資證明系爭房屋有何欠缺被告保證品質之瑕疵或有何減失或減少系爭房屋價值、效用之瑕疵。其次，系爭房地買賣契約簽約時，屋齡已近40年，有損耗、老化、折舊等現象自屬常見，雖然系爭房屋在面對大門口之大門外左側牆壁（公共設施）、前陽臺天花板、後陽臺天花板、後陽臺牆壁、廚房天花板有斑駁、油漆剝落痕跡，然參諸此等斑駁、油漆剝落痕跡均位在視線所及之處，原告復自承系爭契約簽訂前有看屋2次，有看地點、格局、光線、牆壁，牆壁第一次看的時候就有向仲介反應有壁癌，尚未簽約前，即已看到廚房及陽臺天花板、大門口、後陽臺左右隔間、後陽臺欄杆底下牆壁部分都有油漆剝落情形等語明確（見本院訴字卷第41、66、260頁）；此外，證人張○貞亦到庭證稱：簽系爭契約前，前陽臺上沒有任何傢俱，後陽臺只有瓦斯桶及洗衣機，沒有會擋住牆壁的東西，伊印象中是沒有很多遮蔽物，熱水器應該是掛在上面，洗衣機伊有點忘了，疑似滲漏水的地方是一進去後陽臺的右手邊，洗衣機是在左手邊的通道，前陽臺是完全沒有堆積東西，租客的傢俱沒有很多，會有系爭契約第17條特別約定事項之約定因為當時買方認為油漆剝落，疑似有滲漏水的情形，當時屋主有承諾若是帶師傅來看過後，有滲漏水的情形，會願意幫買方做修復，但前提是師傅判定是有滲漏水等語綦詳（見本院訴字卷第68、72、74頁）、證人即買方仲介龔○銘並到

院證稱：最初接洽開始，分別於5月26日、5月29日、5月30日帶買方看房，前陽臺伊帶買方看房時，沒有討論到有瑕疵，後陽臺油漆剝落的情形比較明顯，前陽臺有種花、植物，地上有，鐵欄杆上也有，不會遮蔽到看前陽臺的現況，三次看房每次停留屋內大概都有10分鐘，5月30日看房當天，比較有印象，屋內所有地方都有帶買方看，買方確實有跟伊反應後陽臺的那面很明顯有油漆剝落的痕跡，陽臺是半室外空間，有可能因為水氣造成油漆剝落的狀況，所以這算是常見的情形，因為半室外空間，且屋齡久，油漆又沒有再去修補的話，油漆有它的時效，又受濕氣影響，就會有剝落的情形，滲漏水在兩方在議價或簽約前有針對這個問題討論，買方確實有提出滲漏水的問題，賣方不確定是否有滲漏水，但賣方認為若檢查出來確實有滲漏水的問題，他願意負保固責任，所以有寫在合約裡等語（見本院訴字卷第99、102、103頁）。因此，堪認兩造於簽約前，被告並未故意隱瞞、不告知系爭房屋有油漆剝落之狀況，原告於購屋前至系爭房屋現場看屋時，顯已知悉系爭房屋有油漆剝落痕跡之情形，雙方並因此在系爭契約第17條特別約定事項加註系爭房屋全部保固半年之約定。原告於簽立系爭契約前既已知悉屋況，即可於議約過程就此點提出質疑，就此可輕易事前查看、檢視之屋況，既應由買賣雙方依照中古屋房屋實際老舊程度為議價，實難謂中古屋之屋況未達新屋之標準，即屬瑕疵而得請求解除契約或減少價金。是原告此部分主張，亦屬無據，原告依此請求被告返還買賣價金暨法定遲延利息、減少價金並返還溢收價金均為無理由。

(四)從而，原告先位依民法第88條、第92條規定主張撤銷所為買受系爭房地之意思表示，或依民法第359條規定解除系爭契約之規定，擇一請求被告給付原告372萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；備位依民法第359條規定請求被告給付原告180萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等

節，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回之。

二、反訴部分：

(一)查本件兩造就系爭房地買賣於108年6月6日簽有「價金履約保證申請書」、「價金履約保證書」一節，為兩造所不爭執，並有前揭該等文件影本在卷可稽（見本院審訴卷第27至28頁、訴字卷第61至62頁，其中部分約定條款如附表一、二所示），此情足堪認定。次查，反訴被告有於108年9月3日起訴後之同年月4日寄發社東郵局存證號碼279號存證信函給合泰建經公司（副本給反訴原告），存證信函內表示反訴被告因發現系爭房屋有多處滲漏水且已形成壁癌，甚為嚴重，已向反訴原告要求解除買賣契約並退還價金，本件買賣契約已進入訴訟程序，依價金履約保證書第5條，請合泰建經公司即刻暫停以上開履保專戶撥付款項乙情，為兩造所不爭執，並有上開存證信函影本乙份存卷可考（見本院訴字卷第155至157頁），此部分事實可信為真。

(二)按所謂履約保證，係指房地買賣過程中為保障買賣雙方價金及產權之權利，將買賣價金交由銀行以專戶保管之履約方式。因房地買賣中履行過程較長，手續亦較繁複，而買賣雙方為確保買受人價金確實交付及出賣人確實履行移轉所有權及交付標的之義務，故使用履約保證方式履行契約，即將履行過程切割為數階段，由買賣雙方及履約保證機構間成立履約保證契約，由買受人分階段支付價金與履約保證機構，而於出賣人一一履行相關義務移轉房地所有權予買受人後，即可領取價金，買賣契約履行完成後，履約保證契約即失效。是於此情形，買受人將價金支付予履約保證機構保管，即已完成階段性之買受人義務，而出賣人應負有履行相關契約約定事項之義務，買受人除出賣人違約外，並無法取回價金，要言之，出賣人依據契約一一履行義務，即可向履約保證機構領取價金，於買受人未違約之情況下，出賣人是否得向履約保證機構領取買受人支付之買賣價金，繫於出賣人是否確實

01 履約，買受人全無決定之餘地，是此時應認為買受人將買賣
02 價金支付履約保證機構時，即已交付價金予出賣人，而出賣
03 人與履約保證機構間則受履約保證契約之拘束，於出賣人履
04 行買賣契約義務而受領全部價金前，買賣價金暫由履約保
05 證機構保管，直至出賣人契約義務履行完畢，向履約保證機
06 構領取買賣價金後，買賣契約履行完畢，履約保證契約始失
07 效。

08 (三)本件雙方既已簽立之系爭契約及價金履約保證申請書、價金
09 履約保證書，足見雙方已約定買方即反訴被告必須將買賣價
10 金存入履約保證系爭帳號，而如前揭兩造不爭執事項所述，
11 反訴原告於108年7月18日已將系爭房地所有權移轉登記予
12 反訴被告，反訴被告亦業依系爭契約第4條之約定於108年
13 8月12日將系爭買賣全部價金匯入履約保證系爭帳戶內。依
14 上揭說明，反訴被告將價金支付予履約保證機構保管，即已
15 完成階段性之買受人義務，堪認已依債之本旨為清償，反訴
16 被告除反訴原告違約外，並無法取回價金，反訴原告依據契
17 約一一履行義務，即可向履約保證機構領取價金，於反訴被
18 告未違約之情況下，反訴原告是否得向履約保證機構領取反
19 訴被告支付之買賣價金，繫於反訴原告是否確實履約，反訴
20 被告全無置喙之餘。至反訴被告雖於108年9月4日寄發存
21 證信函給合泰建經公司，然依卷存兩造於108年6月6日所
22 簽訂之系爭契約書，第9條第7項有明確約定「甲（即買方
23 ，反訴被告）乙（即賣方，反訴原告）雙方應依約履行本契
24 約之內容，若雙方就契約之履行、或已發現之瑕疵、修繕、
25 或價金之給付、沒收、或違約金之金額等發生爭議，且於履
26 行期限或催告期限屆至仍未能合意解決時，若案件已進入司
27 法程序，則履保機構（買賣案件辦理履保作業時）應暫停款
28 項之撥付，並以確定判決或與確定判決有同一效力之文書等
29 結果，作為履保機構撥款之依據。甲乙雙方如未訴諸司法程
30 序，亦未能合意解決時，雙方同意由辦理履保作業之機構依
31 據當時之事實情況及既有之相關文件進行認證，並依認證結

01 果執行履保專戶款項之撥付或暫停撥付，若依據既有事實、
02 證據（或鑑定）、相關法令、交易習慣仍認定款項暫停撥付
03 時，雙方同意俟達成協議或依法院確定判決結果再進行款項
04 之撥付作業。」（見本院審訴卷第23頁），如附表一、二所示
05 之履約保證亦有相類似之約定，可認兩造確實有約定若本件
06 買賣發生爭議，且已進入司法程序，履保機構應暫停款項之
07 撥付。又觀之反訴被告於本件起訴後所寄發給合泰建經公司
08 之存證信函內容，亦僅是告知合泰建經公司系爭房地買賣尚
09 有司法程序正在進行釐清中，請合泰建經公司依雙方先前之
10 約定暫停款項之撥付，待雙方本件訴訟解決後再進行後續階
11 段之處理。是此時應認為反訴被告將全數買賣價金支付履約
12 保證機構時，即屬已依債之本旨交付價金予反訴原告，其既
13 已依約將全數買賣價金均存入履約保證系爭帳戶，其支付買
14 賣價金之義務即已完成，尚難認其依約告知合泰建經公司本
15 件已進入司法程序之舉係屬違約遲延給付，本件反訴被告之
16 價金給付義務既已完成，反訴原告主張反訴被告應給付反訴
17 原告3,720,000元買賣價金及遲延之法定利息，即屬無理由
18 。

19 (四)反訴原告另依系爭契約第12條主張反訴被告應給付違約金部
20 分，如上所述，反訴被告將買賣價金全部如數支付履約保證
21 機構時，即屬已交付價金予反訴原告，反訴被告即已依約完
22 成買受人之給付價金義務，難謂有何遲延給付可言，反訴被
23 告既無遲延給付之情，反訴原告此部分違約金之請求，亦無
24 理由。

25 (五)綜上，反訴原告依系爭契約請求反訴被告應給付反訴原告3,
26 720,000元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
27 按週年利率5%計算之利息，並請求反訴被告應自108年9
28 月5日起至前項聲明給付之日止，按日給付反訴原告1,860
29 元，均無理由，應予駁回。又反訴原告之訴既經駁回，其假
30 執行之聲請，即失所附麗，故併予駁回之。

31 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻防方法及所提證據，

經審酌後認與判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。此外，本件反訴訴訟標的與本訴訴訟標的相同，依民事訴訟法第77條之15第1項之規定，不另徵收反訴訴訟費用，爰不為反訴訴訟費用負擔之諭知。

中 華 民 國 109 年 11 月 11 日

民事第六庭法官 鄭靜筠

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 109 年 11 月 11 日

書記官 李方云

附表一（「價金履約保證申請書」節錄）：

第3 條（保證責任內容）：

本保證責任範圍、額度及內容依本申請書及合泰建經核發之「價金履約保證書」為準。

第4 條（履保事由之認定及撥付）：

有關第2 條以下所述履保專戶中款項之撥付或買賣契約之履行或買賣契約有無效、撤銷、解除等爭議或其他爭議之認定，均由合泰建經依據甲乙雙方所簽立之不動產買賣相關資料（包含但不限於不動產買賣契約書、本價金履約保證申請書、價金履約保證書及價金履約保證專戶明細暨點交證明書等）所認定之結果為準。

第5 條（履保專戶款項爭議處理）第1、2 項：

一、若甲乙雙方對於買賣契約之履行或對於合泰建經所為之認定等有爭議且已聲請調解或提出訴訟或聲請交付仲裁，則合泰建經應暫停款項之撥付，並俟雙方達成書面協議、確定判決或與確定判決有同一效力之文書等結果（內容須載明給付之對象與金額），作為合泰建經款項撥付及履保專戶結算之依據，甲乙雙

01 (續上頁)

02 方均不得對合泰建經另行請求遲延利息及損害賠償等。

03 二、甲乙雙方同意，履保專戶款項之撥付或買賣契約之履行或買賣
04 契約有無效、撤銷、解除等爭議或其他爭議時，合泰建經得依
05 第4條認定之結果進行履保專戶款項之撥付或暫停撥付，甲乙
06 雙方均不得對合泰建經另行請求遲延利息及損害賠償等。

07
08
09 第6條（保證責任之消滅、免除）：

10 一、本保證責任自買賣價款匯入之日起生效，至買賣雙方已完全履
11 行不動產買賣契約書之相關義務時消滅。

12 二、如買賣雙方針對不動產買賣契約書主張有撤銷、無效或解除契
13 約之情事發生，且買賣雙方之任一方已取得確定判決或與確定
14 判決有同一效力之文書，並經合泰建經依價金履約保證書約定
15 給付價金予應得之甲方或乙方後，合泰建經即免除保證責任。

16 三、買賣標的物點交前，履保專戶內之金額如係經甲方書面同意而
17 動支之款項不在履約保證範圍內。

18
19 附表二（「價金履約保證書」節錄）：

20
21 第2條（保證責任範圍）第2項第1款、第5款：

22 二、對賣方之保證責任範圍：

23 (一)買方存入履保專戶之價金，經本公司認定賣方已履行買賣契約
24 並交屋完畢，扣除所有必要費用後，即依第5條約定交付賣方
25 。

26 (五)若買方未能證明標的物有重大瑕疵（證明方式須取得政府認可
27 之相關單位檢測之認定資料）而拒絕辦理點交手續，經賣方依
28 約催告買方履約後，則本公司得於賣方通知後依第5條將已存
29 入履保專戶內之買賣價金扣除賣方應給付之必要費用交予賣方
30 。

31
32 第5條（價金撥付及履保爭議處理）：

33 一、第2條有關買賣價金撥付之對象及金額，悉依合泰建經所認定
34

01 (續上頁)

02 之事實及書面通知為之。

03 二、有關履保專戶中款項之撥付或返還及買賣雙方違約解約之認定
04 均，均由本公司依據買賣雙方所簽立之不動產買賣相關資料（包
05 含，但不限於不動產買賣契約書、本價金履約保證申請書、價金
06 履約保證書及價金履約保證專戶明細暨點交證明書等）判斷後
07 所認定之結果為準。若買賣雙方對於買賣契約之履行或款項撥
08 付等有爭議且已進入司法程序，則應以確定判決或與確定判決
09 有同一效力之文書等結果（內容須載明給付之對象與金額），
10 作為撥款之依據。
11

12 第7條（其他約定）：

13 買賣雙方所簽立交予本公司收執之價金履約保證申請書及不動產
14 買賣契約書，並作為本保證書之一部分，本保證書未盡事宜，悉
15 依價金履約保證申請書、不動產買賣契約書及相關法令規定處理
16
17 。