裁判字號：臺灣高等法院 臺南分院 105 年上易字第 203 號民事判決

裁判日期：民國 106 年 06 月 13 日

裁判案由：請求減少價金等

臺灣高等法院臺南分院民事判決 105年度上易字第203號

上訴人 黃秀珠

訴訟代理人 何建宏 律師

陳昱良 律師

被上訴人 優加科技有限公司

法定代理人 陳品寰

訴訟代理人 陳國瑞 律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國105年5月24日臺灣臺南地方法院第一審判決(103年度訴字第1631號)，提起上訴，本院於106年5月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付被上訴人超過新台幣柒拾伍萬陸仟陸佰伍拾肆元本息部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

上開廢棄部分第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔，上訴駁回部分第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張：

- (一)其經原審被告捷勤不動產仲介有限公司（下稱捷勤公司）之仲介，與上訴人於民國（下同）103年7月2日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，買受上訴人黃秀珠所有之坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○號土地，及其上同段195-1建號即門牌號碼臺南市○○區○○路○○○巷○號建物（下稱系爭建物，前開土地、建物下合稱系爭房地）。系爭房地買賣價金為新台幣（下同）1,380萬元，其已依約付清價金並完成所有權移轉登記及交屋。詎其於交屋後委請訴外人正中工程顧問有限公司（下稱正中公司）鑑定，始知系爭建物混凝土氯離子含量過高，而有減少通常效用及價值之瑕疵。本件經社團法人台南市建築師公會(下稱台南市建築師公會)鑑定，該公會以104年11月30日104南市建師鑑字第177號函所附系爭建物海砂屋氯離子檢測鑑定報告書（下稱系爭鑑定），認系爭建物為海砂屋之市價，較若非海砂屋之市價減少148萬5,114元，是系爭買賣契約應減少之價金為148萬5,114元。爰依民法第354條、第359條規定請求上訴人減少價金148萬5,114元，並依民法第179條規定請求上訴人給付上開金額及其法定遲延利息。

(二)爰求為判決聲明：上訴人應給付被上訴人148萬5,114元，及自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息（原審判決上訴人應如數給付被上訴人，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回；至就原審共同被告捷勤公司被訴部分，原審認非為不真正連帶債務，而為被上訴人敗訴判決在案，被上訴人並未上訴，不在本院審理範圍）。

二、上訴人抗辯以：

(一)經濟部標準局未就海砂屋訂定國家標準，系爭鑑定報告以CN S3090預拌混凝土之標準認定系爭建物混凝土氯離子含量過高而為海砂屋，並非合理。

(二)縱認系爭建物混凝土氯離子含量過高，其自92年2月19日買入系爭房地後，未以裝潢遮蔽系爭建物現況；本件被上訴人於訂立系爭買賣契約前，既曾多次至系爭建物查看，而知有漏水、混凝土剝落、鋼筋裸露等瑕疵，足認被上訴人於簽約前已自建物現況知悉系爭建物混凝土氯離子含量過高；雖被上訴人原不知有上開瑕疵，未要求為進一步檢測，亦有重大過失，其無須負瑕疵擔保之責。被上訴人於購買系爭房地前，已就系爭建物前揭因混凝土氯離子含量過高所生之屋況，要求售價自1,580萬元減為1,380萬元，經其同意，並約定其不負物之瑕疵擔保責任，被上訴人自不得以同一事由再次請求減少價金。又被上訴人自簽約前至交屋時長達4個多月期間曾多次看屋，堪認被上訴人就系爭建物疑為海砂屋之認知，並非交屋當日始經鄰居告知，而於簽約時即已存在，乃其竟故意隱而不宣，亦從未要求做進一步檢測，難謂無重大過失。

(三)此外，系爭房地內有建號195-2之1層鋼造建物、後方增建廠房與建號195-1第3層增建，計有95.32坪部分，均為工廠用廠房，依系爭鑑定報告所附不動產估價技術公報—建物經濟耐用年數表(參鑑定報告附-16、附-18頁下方備註欄B、建築物經濟耐用年數記載，及附-27頁)，其鋼筋混凝土造經濟耐用年數應為35年，然系爭鑑定卻以經濟耐用年數50年為其估價之計算基礎，則該系爭鑑定就標的物為「非海砂屋」建物市價之估算部分，恐有錯誤；且系爭鑑定報告附-11頁照片12顯示系爭鑑定人就硬固混凝土取樣五包，參酌系爭鑑定報告第5頁表1可知取樣位置分別為「硬固混凝土屋突頂版、硬固混凝土樓梯間上方梁、硬固混凝土2樓頂梁位、硬固混凝土1樓柱位、硬固混凝土增建1樓柱位」，及系爭鑑定報告第4頁末行記載混凝土取樣位置共5點，分別1樓、2樓、樓梯間、屋頂突出物及增建之位置。系爭鑑定人採樣位置未及於3樓增建鐵厝與195-2建號建物本體，且195-2建號建物本體依系爭鑑定報告附-7頁建物謄本記載為鋼造，3樓增建鐵厝建材應為鐵架，既該處未經採集硬固混凝土為樣本(或無硬固混

凝土可供採樣)，自無從認定該建物範圍內之混凝土氯離子含量偏高，則系爭鑑定人於計算系爭建物為海砂屋之市價時，將195-2建號建物面積及3樓增建鐵厝之面積納入計算，是否得當，亦非無疑等語。

三、兩造不爭執之事實（本院卷第322至323頁）：

- (一)被上訴人係經由原審被告捷勤公司員工黃惠香之仲介，於103年7月2日與上訴人就系爭房地訂立系爭買賣契約，約定買賣價金為1,380萬元，被上訴人已付清全部買賣價金並完成所有權移轉登記。
- (二)上訴人於103年8月17日將系爭房地交付被上訴人。
- (三)系爭契約第14條其他約定事項約定：「賣方依使用現況交付，不負滲漏水及物之瑕疵擔保責任」。不動產標的現況說明書記載系爭建物有滲漏水情形（處置：現況交屋）、未做過海砂屋檢測。
- (四)被上訴人訴訟代理人雖於103年9月10日發存證信函予上訴人：但該存證信函之寄發未經被上訴人法定代理人陳品寰同意，不發生解除契約之效力。

四、得心證之理由：

- (一)被上訴人主張：其向上訴人買受系爭房地，價金為1,380萬元，其已依約付清價金，並完成所有權移轉登記及交屋。詎其於交屋後經台南市建築師公會鑑定，認系爭建物為海砂屋之市價，較非海砂屋之市價減少148萬5,114元，是系爭買賣契約應減少價金148萬5,114元；爰依民法第359條請求減少價金，並依民法第179條請求上訴人如數給付等語，惟為上訴人爭執，並以前詞抗辯。經查：

1. 系爭建物是否有混凝土氯離子含量過高之情形，而構成物之瑕疵？

- (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，但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵；又買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條前段、第359條分別定有明文。而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（最高法院73年台上字第1173號判例參照）。

- (2)就系爭建物經原審囑託台南市建築師公會，就系爭建物是否為海砂屋，混凝土氯離子含量檢測數額為何？系爭建物若非海砂屋，市價若干？若為海砂屋，市價若干？等問題鑑定，經系爭鑑定結果認為：該公會於104年10月20日至系爭建物進行5個位置取樣，並委託正中土木實驗室進行氯離子的數值檢測，試驗方法依據CNS00000(0000)，檢測結果參照國家

標準CNS3090之規定，每立方米水溶性氯離子最大含量為每立方公尺0.3公斤規定最大含量值之比對，系爭建物檢測點取樣5個位置皆為超標，取樣編號的每立方米水溶性氯離子含量分別為CNS標準值的395%、425%、347%、200%及892%，系爭建物為海砂屋。依據「臺南市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」與「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定手冊」第5章規定，系爭建物全棟各層氯離子檢測取樣所得數值與平均值每平方公尺6.1718公斤，皆高於得判定為拆除重建的標準（每立方公尺0.6公斤），惟是否逕判定拆除重建或得以修復補強，仍需進一步鑽心取樣，進行抗壓強度試驗，中性化深度量測與耐震能力計算等評估，方可論斷等語，有該公會104年11月30日104南市建師鑑字第177號函所附系爭建物海砂屋氯離子檢測之鑑定報告附卷可稽（見外放系爭鑑定第5至6頁）。

- (3)又台南市建築師公會，為兩造同意之系爭鑑定單位（見原審卷第76頁背面至第77頁），且兩造對系爭建物經該公會鑑定為海砂屋乙節，均不爭執，是系爭建物之系爭鑑定結果為海砂屋，應堪採信。又系爭建物有混凝土剝落、鋼筋裸露及漏水等現象，為上訴人所自承（見原審卷第187頁）。證人即捷勤公司仲介員工黃惠香亦於原審具結證稱：其帶原告（按即被上訴人，下同）去看系爭房地時，有看到系爭建物有樓板剝落、鋼筋裸露之狀況等語（見原審卷第77頁背面至第78頁背面）。且依系爭鑑定所附系爭建物內部照片，確有部分壁癌、鋼筋裸露等現象（見系爭鑑定報告第附-10、11頁），足認系爭建物確有混凝土氯離子含量過高之情形，且已造成建物內部混凝土剝落、鋼筋裸露等現象，不僅影響建物外觀，亦對建物之堅固及安全性造成威脅，影響房屋之通常效用。再衡諸一般社會通念，混凝土氯離子含量過高已足使該建物在不動產交易市場之競爭力薄弱，降低一般人之交易意願，致減少其經濟價值，此觀諸系爭買賣契約後附不動產標的現況說明書第9點明確將「是否曾經做過海砂屋檢測」乙節列為出賣人於出賣前依約應告知之事項（見原審卷第12頁）即明（上訴人於是否海砂屋檢測欄內勾「否」）。是以，堪認系爭建物確有減少其價值及通常效用之物之瑕疵存在。
- (4)上訴人固辯稱：系爭鑑定報告使用CNS3090預拌混凝土之標準，係適用於產製及運至工地卸交購方之新拌預拌混凝土，非海砂屋之認定標準，且依經濟部標準局未就海砂屋訂定國家標準，鑑定人採樣位置未及於3樓增建鐵厝與195-2建號建物本體，不應以採樣後之氯離子含量檢測報告認定系爭房屋存有瑕疵等語。惟系爭買賣契約後附不動產標的現況說明書中，已書有：「是否曾經做過海砂屋檢測」欄位之備註欄記載：70年1月1日至87年6月25日之建物，其含氯量參考值為每平方公尺0.6公斤以下，87年6月26日以後者，其含氯量參考值為每平方公尺0.3公斤以下等語（見原審卷第12頁），

可見其含氯量參考值與系爭鑑定報告使用之CNS3090標準相同。且自前揭現況說明書下方文字可知，系爭買賣契約及現況說明書係21世紀不動產公司總部付印供加盟店使用之定型化契約條款，足徵不動產交易市場亦係引用CNS3090標準作為認定建物混凝土氯離子含量是否過高之參考標準。又依內政部訂定之「施工中建築物混凝土氯離子含量檢測實施要點」第2條檢測標準規定，依中華民國國家標準CNS3090預拌混凝土及CNS13465新拌混凝土中水溶性氯離子含量試驗法等規定辦理，是政府機關亦係以CNS3090國家標準作為檢測混凝土氯離子含量之標準。基此，系爭鑑定報告參考預拌混凝土CNS3090國家標準，判斷系爭建物混凝土氯離子含量過高，與目前不動產交易市場及政府機關採行之標準一致，並無不當。上訴人黃秀珠前開所辯，尚非可採。

(5)依上所述，系爭建物確有混凝土氯離子含量過高之情形，並造成混凝土剝落、鋼筋外露之狀況，足以減損其通常效用及交易價值，則被上訴人主張系爭建物於危險移轉時，因混凝土氯離子含量過高，而具有減損價值及通常效用之瑕疵等語，應堪採信。

2.上訴人雖又辯稱：被上訴人於簽約前曾多次查看系爭建物，知悉系爭建物有混凝土剝落、鋼筋裸露及漏水等因混凝土氯離子含量過高而生之現象，故被上訴人於簽約時應已知系爭建物為海砂屋；縱被上訴人原不知系爭建物為海砂屋，被上訴人未要求其為進一步檢測，亦有重大過失，故不得主張瑕疵擔保責任等語。惟查：

(1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責，但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355條亦有明文。是以，出賣人主張買受人知有瑕疵，或因重大過失不知瑕疵者，自應就此有利於己之事實負舉證之責。

(2)據證人即為仲介之黃惠香於原審具結證稱：原告在簽約時不知系爭建物為海砂屋，其也不知情，在買受前及簽約時並沒有特別提到海砂屋等語（見原審卷第79頁正、反面）。證人即地政士林宜慶於原審亦具結證稱：原告與被告黃秀珠簽約時，沒有針對海砂屋進行討論等語（見原審卷第82頁背面）。均無證據證明被上訴人於簽約時知悉系爭建物混凝土氯離子含量過高之情，且若被上訴人早已知悉系爭建物有混凝土氯離子含量過高之瑕疵，於簽約時豈會未要求就此瑕疵進行討論，益證被上訴人於簽約時尚不知系爭建物有此瑕疵。而被上訴人雖於簽約時固知悉系爭建物有樓板剝落、鋼筋裸露及漏水等現象，然前開現象之原因多端，非必然因混凝土氯離子含量過高所生。況上訴人原為系爭建物所有權人，期間

逾10年，有系爭建物異動索引可參（見原審卷第18頁）；其固自承系爭建物有混凝土剝落、鋼筋裸露及漏水等現象，然其猶不知系爭建物混凝土氯離子含量過高，亦從未就此送請專業單位檢測，如何能苛責非工程專業之被上訴人於查看系爭建物數次後，即預期系爭建物可能存在此等瑕疵，而要求上訴人於簽約前檢測系爭建物之混凝土氯離子含量，故被上訴人於簽約前未要求上訴人先行檢測，並不具有重大過失。上訴人抗辯：其具有上開瑕疵擔保責任免除事由云云，尚非可採。

3. 上訴人另辯稱：被上訴人已以系爭建物混凝土剝落、鋼筋裸露及漏水等瑕疵，要求減價200萬元，並經其同意減價，且約定其不負物之瑕疵擔保責任，被上訴人不得再以混凝土氯離子含量過高為由，請求減少價金等語。惟查：

(1) 據證人黃惠香於原審具結證稱：原告至系爭房地查看發現有壁癌、漏水及鋼筋裸露的狀況，便要求減少價金，上訴人原欲以1,580萬元出售，嗣依被上訴人要求以1,380萬元成交等語（見原審卷第77頁背面、第79頁背面）。是被上訴人固曾以系爭建物有壁癌、漏水及鋼筋裸露等狀況為由，要求上訴人減價200萬元。然前揭狀況非必然因混凝土氯離子含量過高所生，況衡諸社會通念，建物混凝土氯離子含量過高係海砂屋之問題，對其通常效用及交易價值之影響，顯然較前揭屋況更鉅。被上訴人與上訴人簽約時並未對系爭建物為海砂屋乙節進行討論，既如前述，則其等減少價金之協議，顯非針對系爭建物混凝土氯離子含量過高所為，是上訴人以此抗辯被上訴人不得以系爭建物混凝土氯離子含量過高為由，請求減少價金等語，自非有據。

(2) 又按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。系爭買賣契約第14條固約定：賣方依使用現況交付，不負滲漏水及物之瑕疵擔保責任等語，並經被上訴人法定代理人陳品寰及上訴人於該條款下方簽名（見原審卷第58頁），且為兩造所不爭執。然據證人黃惠香於原審具結證稱：林宜慶代書有明確告知被上訴人物之瑕疵擔保的意義及範圍。就是漏水的部分大家都知道，就交屋給被上訴人讓被上訴人自己去整理等語（見原審卷第80頁）；證人林宜慶亦於原審具結證稱：系爭買賣契約第14條所謂不負物之瑕疵擔保責任，就是現況交屋，不負滲漏水及第9條第5項的內容（按：第9條第5項約定系爭房地未點交前，其室內外門窗廁廚共同使用之定著物及點交前已增建部分，賣方自本約簽訂日起不得任意取卸破壞，應依原狀點交與買方，現有附屬水電、瓦斯、衛生設備亦應恢復或保持正常。如有毀壞、被人侵占等情事，賣方應負責排除或修復，俾使買方完整取得）。在買賣當時沒有談到海砂屋的情形，契約第14條約定排除的部分，除了滲漏水及前開第9條約定外，沒有提到排除其他物之瑕疵擔保責任等語（見原審卷第80頁）。

背面至第81頁)。是以，被上訴人及上訴人固於系爭買賣契約第14條記載賣方不負滲漏水及物之瑕疵擔保責任，然其等之真意應僅免除上訴人關於滲漏水之瑕疵擔保責任，而未排除混凝土氯離子含量過高之瑕疵擔保責任。

(3)另按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物；民法第356條亦定有明文。房屋出賣人與買受人雖約定以現況交屋，惟對於不能即知之瑕疵，出賣人仍應負瑕疵擔保之責任；此因系爭建物混凝土氯離子含量是否過高，尚須經專業單位檢測始得知悉確認，縱使被上訴人與上訴人約定以現況交屋，亦殊無排除被上訴人於發現混凝土氯離子含量過高之瑕疵後關於瑕疵擔保權利之行使；更不能逕認其與上訴人有合意排除混凝土氯離子含量過高於瑕疵範圍外。

(4)基此，被上訴人未曾以系爭建物混凝土氯離子含量過高為由請求減少價金，且其與上訴人未約定排除混凝土氯離子含量過高之瑕疵擔保責任，則上訴人以上開理由抗辯：被上訴人不得主張瑕疵擔保責任云云，並非有據。

4. 被上訴人主張依民法第359條規定請求減少價金，再依民法第179條規定，請求上訴人返還溢付之價金等語。經查：

(1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。是買受人因買賣標的物有瑕疵，依前揭民法第359條規定向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。

(2)系爭建物有混凝土氯離子含量過高，致影響其通常效用及價值之瑕疵，業如前述。又系爭建物雖經台南市建築師公會系爭鑑定結果：系爭建物若非海砂屋之市價為330萬6,563元；為海砂屋之市價為182萬1,449元，差價為148萬5,114元（計算式：3,306,563－1,821,449＝1,485,114）等情，有系爭鑑定報告可參（見外放之系爭鑑定第7、9、附之15、22頁）。

(3)惟上開台南市建築師公會就系爭建物之鑑定結果記載：「標的物（按即系爭建物，下同）若非海砂屋建物市價之估算：系爭建物分為兩部分做市價計算一.為建號000000-000的2層鋼筋混凝土建物，計有45.34坪，二.為建號000000-000的1層鋼造建物、後方增建廠房與建號000000-000第3層增建，計有95.32坪。依不動產估價技術規則，上述兩部分建築物經使用年限折減後其市價計算，分別1,152,617元與2,153,946元，合計為3,306,563元」（見系爭鑑定第7頁），而系爭建物之建號000000-000之1層鋼造建物、後方增建廠房與建

號000000-000第3層增建，計有95.32坪部分，均為工廠用廠房；有上開工廠現場增建前、後之相片可稽（見系爭鑑定附之10頁）；再依不動產估價技術規則第66條規定暨鑑定報告所附不動產估價技術公報－建物經濟耐用年數表（參鑑定報告附-16、18頁下方備註欄B、建築物經濟耐用年數記載，及附-27頁），其鋼筋（骨）混凝土造、預鑄混凝土造之經濟耐用年數應為35年；而系爭鑑定報告卻以經濟耐用年數「50年」為其估價之計算基礎，則系爭鑑定報告就系爭建物非海砂屋建物市價之估算部分，殆有未合。被上訴人雖又主張：耐用年數50年並無任何法規規定鋼筋混凝土造耐用年數為35年，各地政府作地價調查時，都會製定有關「建築改良物耐用年數及每年折舊率表」，臺南市地價調查用建築改良物標準單價表，鋼筋混凝土建物為60年耐用年數，故估價報告採用50年對上訴人已較有利，上訴人要主張其建物只35年耐用年數，應舉證證明之；即使以估價師公會建物經濟耐用年數表依該建造執照，該195-1號建物は辦公室、宿舍，而非廠房，故並非35年耐用年數，惟若本院仍要送鑑定，為求公平，則被上訴人主張應按60年耐用年限計算價格云云，然查被上訴人所提出之該臺南市地價調查用建築改良物耐用年數及折舊率表，僅係地價人員得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，觀察維修及整建情形，推估建物耐用年數（並未載如為工廠使用之年限情形）；亦非法院囑託鑑定使用之建物經濟耐用年數表，而與實際使用為工廠之情形不符，並非可採。上訴人此部分之主張，即非無由；至證人即系爭鑑定之建築師朱益民於本院作證陳稱：（系爭195-2建號是獨立的廠房，且使用用途為工業用？）那時候現場是看它是做辦公室；（鑑定報告書附-9頁部分，建號195-2是廠房？）因為前面有辦公室等語；證人即系爭鑑定之建築師許正傑於本院作證陳稱：（針對上訴人主張的195-2建號折舊年數35年或50年，是否有其他看法？）195-2建號建物沒有法定身份地位是屬於違建，我們不可能把它定為廠房，因為有兩層我們先列為屬於增建，與三樓屋突部分合併為增建的部分，因為沒有法定地位並沒有申請為廠房，而且我們去看現場是空的、沒有人住，才以增建方式來判定50年等語，然均因與現場為工廠並非辦公室之實情不符，有相片可據，證人等此部分之證詞，皆不能資為有利被上訴人之認定。

- (4)再查，台南市建築師公會嗣已向本院以函文說明：「…二、有關經濟耐用年數之考量，原依習慣採同一建物同一耐用年數為基準，進行市價估算。惟若以建物使用用途，區分耐用年數，則廠房使用部分，依不動產估價技術公報-建物經濟耐用年限表，則為35年之耐用年數，據以調整折價金額後之建築成本價格為2,578,103元。」、「三、另依不動產估價技術公報-建物經濟耐用年數表，針對受氯離子影響之耐用年數，並未因使用用途不同而有差異，故『標的物屬海砂屋

』之估價內容不做調整。」亦即依上開35年數計算，系爭建物若非海砂屋之市價應為257萬8,103元，而系爭建物為海砂屋並無改變，若為海砂屋之市價仍為182萬1,449元等情（見本院卷第161至172頁），有該台南市建築師公會於105年10月7日以105南市建師永鑑字第048號函、106年3月15日105南市建師永鑑字第056號函各在卷可稽（見本院卷第161至172、285頁）；至系爭建物之建號195-2第三層增建部分，係鋼骨構造，耐用年數及殘值等同鋼筋混凝土造，而與金屬建造（如輕型鋼材）有別等情，亦經上開公會106年3月15日105南市建師永鑑字第056號函文附卷可憑，並無影響建物價格；綜上，堪認系爭建物因混凝土氯離子含量過高減少之價值為75萬6,654元（257萬8,103元－182萬1,449元＝75萬6,654元）。從而，被上訴人主張依民法第359條規定，以本件起訴狀之送達向上訴人請求減少買賣價金，並依民法第179條規定，請求上訴人返還溢付之價金為75萬6,654元，應屬有據，逾此部分，即有未合，為無理由。

(二)另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；民法第229條第1、2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5；亦為同法第233條第1項及第203條所明定。被上訴人請求上訴人給付上開金額75萬6,654元，未定有給付之期限，則被上訴人請求上訴人給付自民事追加暨準備書狀繕本送達翌日即104年2月4日（見原審卷第93頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，即無不合；逾上開範圍，洵有未合。

五、綜上所述，被上訴人以系爭建物混凝土氯離子含量過高（即為海砂屋）為由，請求上訴人減少價金，並依民法第179條規定，返還溢付之75萬6,654元本息部分，為有理由，應予准許；逾此範圍部分，即非有據，為無理由；從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨據此指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院就此部分廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，核與本判決結果不生影響，爰毋庸一一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條但書，判決如主文。

中 華 民 國 106 年 6 月 13 日
民事第二庭 審判長法官 高明發
法官 李杭倫
法官 莊俊華

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 106 年 6 月 13 日
書記官 歐貞妙

資料來源：司法院法學資料檢索系統