

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第311號

原告 黃玉成

訴訟代理人 沈志偉律師

被告 陳淑娟

訴訟代理人 王健珉律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經本院於民國113年8月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟伍佰壹拾伍萬元，及自民國110年6月30日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍佰零伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹仟伍佰壹拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國110年4月9日以新臺幣（下同）15,150,000元向被告買受新北市○○區○○路○○巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地，並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。簽約前伊即詢問被告關於系爭房屋有無如標的物現況說明書上所載各項瑕疵，經被告稱無各項瑕疵，並於標的物現況說明書上記載關於系爭房屋之現況，其中被告就「棟、柱部分是否有顯見間隙裂痕」問題勾選「否」，伊因而信任被告所載，與被告簽立系爭買賣契約。詎簽約後伊始發現系爭房屋之雨遮疑似為違建、後陽台有明顯外推及化糞池、馬桶堵塞等瑕疵，伊上網查詢後發現被告

自103年12月25日取得系爭房屋以來，先後經兩次舉報違建，顯見被告不僅於締約時隱匿此項交易訊息而於標的物現況說明書上為不實之記載，甚且伊亦發現系爭房屋內柱體所在位置竟有十分嚴重之間隙裂縫，此亦與被告於標的物現況說明書上記載不符。樑柱部分是否有顯見間隙裂痕乃系爭房屋交易上重要之點，因被告於標的物現況說明書上為相反之記載，使伊陷於錯誤簽立系爭買賣契約，伊自得依民法第88條規定並以起訴狀繕本送達被告時為撤銷系爭買賣契約之意思表示，並依民法第179條請求被告返還買賣價金，且因與兩造約定系爭房屋應具有之品質不符，伊亦得依民法第359條規定並以起訴狀繕本送達被告時為解除系爭買賣契約之意思表示，爰先位依民法第179條、第259條第2款規定，請求被告返還已受領之價金15,150,000元，倘認伊解除系爭買賣契約無理由，惟被告交付系爭房地確有顯見間隙裂痕之瑕疵，伊亦得依民法第359條規定備位請求被告減少買賣價金5,000,000元並依民法第179條規定請求被告返還5,000,000元。爰依上開規定提起本件訴訟，並聲明：(一)先位聲明：1. 被告應給付原告15,150,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。2. 願供擔保請准為假執行之宣告。(二)備位聲明：1. 被告應給付原告5,000,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。2. 願供擔保請准為假執行之宣告。

二、被告則以：兩造於110年4月9日簽訂系爭買賣契約時，已對系爭房屋為海砂屋乙事告知原告，且代書當場請兩造簽訂不動產其他約定事項，其上清楚載明：不動產說明書有檢附氬離子含量測試報告，測試結果含量超過標準值，雙方確實告知，買方同意不再檢測，依現況點交等語，兩造並於同日簽訂借屋裝修同意書，被告並交付系爭房屋鑰匙及遙控器，並約定：自借屋日起屋況概由買方自行負保固責任，俟後不應要求賣方修繕或費用補償。且兩造另於110年5月18日再次簽

訂協議書，其上並載明：包括雨遮(有報拆紀錄)、後陽台外移及化糞池、馬桶等問題，雙方合意賣方折讓300,000元、雙方已簽立借屋裝修同意書，雙方視同以現況交屋、不得提出任何異議、申訴或起訴等語。由上可知，原告起訴狀所指之瑕疵均為原告所知悉，又本件為「海砂屋」買賣，依通常情形，海砂屋牆壁水泥有剝落、間隙應為海砂屋買賣時明知或可得預期之情形，是關於系爭房屋因係海砂屋所衍生瑕疵，諸如原告所稱間隙裂縫，亦仍屬系爭房屋為海砂屋之瑕疵範圍，兩造既已同意以現況點交，則依系爭買賣契約第9條第8點及借屋裝修同意書約定，原告即不能再主張系爭房屋所有瑕疵由被告負責等語置辯，並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，被告願供擔保請准免假執行。

三、本院得心證之理由：

(一)兩造於110年4月9日簽訂系爭買賣契約，約定原告以15,150,000元買受被告所有系爭房屋及其坐落基地（以下合稱系爭房地），有系爭買賣契約書可憑（見本院卷一第27至45），堪信屬實。

(二)原告主張先位依民法第88條規定並以起訴狀繕本送達被告時為撤銷系爭買賣契約之意思表示，並依民法第179條請求被告返還已受領之價金15,150,000元，有無理由？

1.按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。民法第88條定有明文。次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條亦有明定。

2.原告主張：簽約前伊即詢問被告關於系爭房屋有無如標的物現況說明書上所載各項瑕疵，經被告稱無各項瑕疵，並於標的物現況說明書上記載關於系爭房屋之現況，其中「棟、柱部分是否有顯見間隙裂痕」問題，被告勾選「否」，伊因信

任被告而陷於錯誤，與被告簽立系爭買賣契約。交屋後發現系爭房屋內柱體所在位置竟有十分嚴重之間隙裂縫，此亦與被告於標的物現況說明書上記載不符。樑柱部分是否有裂痕影響居住安全，為系爭房屋交易上重要之點，因被告於標的物現況說明書上為相反之記載，使伊陷於錯誤簽立系爭買賣契約等語

3.經查：社團法人新北市土木技師公會經本院囑託鑑定，鑑定結果為①目視結構構件（梁、柱、板）情況有鋼筋鏽蝕，混凝土剝落現象。②檢測結果混凝土氯離子含量平均值約為0.829Kg/平方公尺③結論與建議：依鑑定時之現況，系爭房屋存在鋼筋外露（裸露）鏽蝕及氯離子含量超過標準之情事，其結構柱鋼筋外露（裸露）鏽蝕之原因可合理判斷為與系爭房屋氯離子含量超過標準有關，據現場勘驗時間檢視外觀表徵及鋼筋鏽蝕狀況已有修補上防鏽漆之狀況，可合理判斷各該情事於110年4、5月間已存在。依鑑定時之現況，系爭房屋存在結構柱顯見間隙裂痕、柱鋼筋外露（裸露）鏽蝕、氯離子含量超過標準、混凝土強度低於一般設計標準45%等情事，判斷其影響確有結構安全疑慮。如欲修復需分兩個部分，一為鋼筋鏽蝕所減損之強度，二為氯離子仍會持續腐蝕鋼筋的問題。鋼筋鏽蝕所減損之強度，因大部分構件為裝飾材遮蔽掩蓋，無法得知其他樑柱構件之損害情形。氯離子持續腐蝕鋼筋的問題，高氯離子鋼筋混凝土構造物之處理即為棘手，因氯離子會與鋼筋進行電化學反應後，鋼筋將不斷地產生腐蝕反映。有鑑定報告書可稽，原告主張系爭房屋「棟、柱部分有顯見間隙裂痕」之瑕疵問題等語，佐以鑑定報告書內照片，堪信為真。

4.被告固辯以：伊於110年4月9日簽訂系爭買賣契約時，已對系爭房屋為海砂屋乙事告知原告，且代書當場請兩造簽訂不動產其他約定事項，其上清楚載明：不動產說明書有檢附氯離子含量測試報告，測試結果含量超過標準值，雙方確實告知，買方同意不再檢測，依現況點交等語，然查：系爭房屋

交付時之狀況如鑑定報告書所記載大部分構件為裝飾材遮蔽掩蓋，無法得知其他梁柱構件之損害情形。且觀之標的物現況說明書被告於「棟、柱部分是否有顯見間隙裂痕」問題勾選「否」，有現況說明書在卷可憑（見本院卷一第39至40頁），被告縱於110年4月9日簽訂系爭買賣契約時告知原告系爭房屋為海砂屋，且於系爭買賣契約書其他約定事項載明，並檢附測試結果含量超過標準值氯離子含量測試報告（見本院卷一第36頁、第41頁），惟建築物梁、柱無裂痕間隙，一般人均會誤以居住安全無虞，則系爭房屋如前所述，經社團法人新北市土木技師公會鑑定結果為樑、柱、板情況有鋼筋鏽蝕，混泥土剝落現象。系爭房屋存在結構柱顯見間隙裂痕、柱鋼筋外露（裸露）鏽蝕、氯離子含量超過標準、混泥土強度低於一般設計標準45%等情事。且氯離子持續腐蝕鋼筋的問題，因氯離子會與鋼筋進行電化學反應後，鋼筋將不斷地產生腐蝕反映。顯見有居住安全之疑慮。原告主張其因被告於現況說明書「棟、柱部分是否有顯見間隙裂痕」問題勾選「否」，致其陷於錯誤，誤認系爭房屋棟、柱部分無間隙裂痕等語，應堪採信。是以，原告於簽訂系爭買賣契約書時因系爭房屋裝潢包覆無法得知樑柱有裂痕間隙以判斷系爭房屋居住安全問題，原告陷於錯誤簽訂系爭買賣契約並簽訂借屋裝修同意書，約定：自借屋日起屋況概由買方自行負保固責任，俟後不應要求賣方修繕或費用補償等語，難認原告不能依民法第88條規定撤銷所謂之意思表示。

5.被告復辯稱：系爭房屋為「海砂屋」買賣，依通常情形，海砂屋牆壁水泥有剝落、間隙應為海砂屋買賣時明知或可得預期之情形，是關於系爭房屋因係海砂屋所衍生瑕疵，諸如原告所稱間隙裂縫，亦仍屬系爭房屋為海砂屋之瑕疵範圍，兩造既已同意以現況點交，則依系爭買賣契約第9條第8點及借屋裝修同意書約定，原告即不能再主張系爭房屋所有瑕疵由被告負責等語，惟依現況說明書記載，系爭房屋樑、柱部分無間隙裂痕，原告雖知悉系爭房屋為海砂屋，系爭房屋現況

01 應為房屋樑、柱部分無間隙裂痕，換言之，被告關於系爭房
02 屋隱匿樑柱有裂痕之瑕疵，並於標的物現況說明書上記載關
03 於系爭房屋之現況：「樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕」問
04 題勾選「否」，致原告誤信系爭房屋縱為海砂屋惟樑柱無裂
05 痕，而與原告簽立系爭買賣契約，自難僅以被告有告知系爭
06 房屋為海砂屋，認系爭房屋之現況交付即為樑柱均有裂痕之
07 情形，被告主張原告未陷於錯誤云云，與事實不符，難為有
08 利於被告之認定。

09 6.系爭房屋因氯離子仍會持續腐蝕鋼筋的問題。鋼筋鏽蝕所減
10 損之強度，因裝飾遮蔽掩蓋，亦無法得知其他梁柱構件之損
11 害情形，自難認此錯誤係原告自己之過失所致。氯離子持續
12 腐蝕鋼筋的問題，系爭房屋梁柱裂痕之瑕疵無法以補強工法
13 加以除去。衡諸原告係為安家立身，而購買總價將近15,15
14 0,000元之系爭房地，尚非其他低價商品可堪比擬，而系爭
15 房地存在上開無法除去之瑕疵，縱經補強，仍僅能減緩其對
16 房屋結構安全之影響，無法確定得延長使用年限若干，則對
17 於系爭房地而言，殊難認非重大瑕疵，是原告撤銷系爭買賣
18 契約亦無顯失公平。

19 7.基上，被告隱匿系爭房屋內樑柱有嚴重之間隙裂縫之交易上
20 重要之點，致原告陷於錯誤簽立系爭買賣契約，原告依民法
21 第88條規定以起訴狀繕本送達被告時為撤銷系爭買賣契約之
22 意思表示，洵屬有據，應予准許。

23 (三)系爭買賣契約既經原告撤銷，自始不存在，則被告無受理15,
24 150,000元之法律上原因，原告依不當得利之法律關係請求被
25 告返還15,150,000元之本息，核屬有據，應予准許。

26 (四)按預備訴之合併係以當事人先位之訴有理由，為備位之訴之
27 解除條件；先位之訴無理由，為備位之訴之停止條件（最高
28 法院92年度台上字第1445號判決意旨參照），本件原告先位
29 依民法第88條撤銷系爭買賣契約，並依民法第179條規定請求
30 被告返還15,150,000元，既經本院判決認有理由，備位之訴
31 自無庸審理。

01 四、綜上所述，原告本於前揭原因事實，依民法第88條規定撤銷
02 系爭買賣契約，再依民法第179條規定，請求被告給付15,15
03 0,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年6月30日（見本
04 院卷一第67頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利
05 息，為有理由，應予准許。

06 五、兩造分別陳明願供擔保，請准為假執行或免為假執行之宣
07 告，經核依法洵無不合，爰各酌定相當之擔保金額宣告之。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
09 本院審酌後，認於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁
10 贅述。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 8 月 30 日
13 民事第一庭 法 官 朱慧真

14 以上正本係照原本作成

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 9 月 9 日
18 書記官 劉芷寧