

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第1254號

上訴人 葉育桓
訴訟代理人 李明海律師
複代理人 陳俊愷律師
被上訴人 吳傳鈞
訴訟代理人 蔡順雄律師
鄭凱威律師
郭子揚律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國108年10月8日臺灣臺北地方法院106年度訴字第5002號第一審判決提起上訴，本院於109年4月22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

一、被上訴人主張：伊於民國（下同）106年7月12日經由訴外人信義房屋仲介股份有限公司（下稱信義房屋）之仲介，向上訴人購買坐落臺北市○○區○○段0○段00號地號應有部分5分之1之土地（下稱系爭土地）及其上同小段1224建號建物即門牌號碼同區晉江街64巷8號4樓房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並簽定不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定價金為新臺幣（下同）1,358萬元，伊已付清價金，上訴人於106年8月3日將系爭房地所有權移轉登記與伊，並於同年8月11日點交與伊，伊於裝修時發現系爭房屋有混凝土剝落及鋼筋裸露現象，經檢測證實系爭房屋之混凝土氯離子含量平均值為每立方公尺0.9998公斤（下以「kg/m³」標示單位），顯然超過系爭買賣契約第17條第2項第2款所約定0.6kg/m³之標準，其使用、交換價值均明顯低於正常房屋，依系爭買賣契約第9條第8項第4款及民法第

354條、第359條規定，應減少價金46萬5,600元，爰依民法第179條規定，請求上訴人返還伊之溢付價金46萬5,600元，並加計自起訴狀繕本送達翌日即107年1月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息（被上訴人逾上開部分之請求，原審判決被上訴人敗訴，未據其聲明不服，已經確定，非本院審理範圍）。

二、上訴人則以：系爭房屋建築完成日期為72年3月15日，而混凝土氯離子含量不得高於 0.6kg/m^3 ，係83年間頒布之標準，伊無須就房屋興建時尚未制定之法令標準負瑕疵擔保責任，且該瑕疵並無影響系爭房屋結構安全之虞；又系爭買賣契約第9條第8項第4款約定之價金減少請求權，限於房屋點交「前」，買受人自費進行氯離子檢測發現之瑕疵，被上訴人於交屋後，始行檢測，不得依該約定請求減少價金等語，資為抗辯。

三、被上訴人於原審起訴聲明：(一)上訴人應給付被上訴人230萬6,483元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。上訴人於原審答辯聲明：(一)被上訴人之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判令上訴人應給付被上訴人46萬5,600元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年1月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息，且就被上訴人上開勝訴部分，為供擔保准、免假執行宣告，並駁回被上訴人其餘之請求及假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，於本院上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、查系爭房屋建築完成日期為72年3月15日，上訴人於103年8月20日登記因分割繼承取得系爭房地所有權，兩造於106年7月12日簽訂系爭買賣契約，由被上訴人向上訴人買受系爭房地，價金1,358萬元已給付完畢，系爭房地所有權103年8月3

01 日移轉登記與被上訴人，並於同年8月11日點交等情，為兩
02 造所不爭執（見本院卷第144頁），並有系爭買賣契約、建
03 物登記謄本、土地登記謄本及系爭建物地籍異動索引在卷可
04 證（見原審卷(一)第6至12頁、第13頁、第15頁，本院卷第137
05 頁）。又系爭房屋經原審囑託台北市建築師公會檢測鑑定混
06 凝土氯離子含量，經該公會複委託具財團法人全國認證基金
07 會認證資格之厚昇工程顧問有限公司辦理相關取樣及測試，
08 於系爭房屋之頂板樑、柱各取樣3處，混凝土氯離子含量檢
09 測結果為 0.874kg/m^3 、 1.018kg/m^3 、 1.080kg/m^3 、
10 1.668kg/m^3 、 0.766kg/m^3 、 0.593kg/m^3 ，平均值為
11 0.998kg/m^3 ，及系爭房屋因氯離子含量過高而造成之心理負
12 面觀點價格減損（即工程性補償）金額為46萬5,600元等
13 情，亦為兩造所不爭執（見本院卷第216頁），並有外放鑑
14 定報告書、估價報告書可證。

15 五、被上訴人主張系爭房屋之氯離子含量超過系爭買賣契約第17
16 條第2項第2款所約定 0.6kg/m^3 之標準，應減少價金46萬
17 5,600元，依民法第179條規定，請求上訴人返還溢付價金46
18 萬5,600元，為上訴人否認，並以前情詞置辯。經查：

19 (一)查系爭買賣契約第17條第2項第2款約定：「氯離子含量檢測
20 約定：買方得自費並指定檢測廠商，請求賣方配合依通例
21 （由廠商依其專業於主建物之樑、柱、承重牆等共取三處樣
22 本）辦理混凝土氯離子含量檢測，進行檢測時應由信義房屋
23 通知買賣雙方到場，避免檢測樣本因天候環境或滲漏水等外
24 部污染導致爭議，雙方同意檢測時應排除混凝土剝落處及該
25 處向外延伸30公分內之範圍區域。其檢驗結果如全部檢測樣
26 本之平均值超過以下數據（即建築完成日期在87年6月24日
27 含當日以次之建物，約求為 0.6kg/m^3 以上；在87年6月25日
28 至104年1月13日含當日者，約定為 0.3kg/m^3 以上；在104年1
29 月14日以後者，約定為 0.15kg/m^3 以上）時，由買賣雙方進
30 行協商，如協商不在，任一方皆可逕行解除契約（惟應於他
31 方提起民事訴訟或聲請仲裁程序前為之），賣方應退還買方

全部買賣價金，已發生之費用及回復原狀之費用，均各自負擔，惟如賣方有故意不告知之情事，應負擔全部之費用。…」等語（見原審卷(一)第8頁背面），而系爭房屋於72年3月15日建築完成，此為兩造所不爭執，已如前述，依上開約定，系爭房屋氯離子含量約定標準為全部檢測樣本之平均值不得超過 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 。

(二)本件經原審送台北市建築師公會檢測鑑定混凝土氯離子含量，經該公會複委託具財團法人全國認證基金會認證資格之厚昇工程顧問有限公司辦理相關取樣及測試，於系爭房屋之頂板樑、柱各取樣3處，混凝土氯離子含量檢測結果為 $0.874\text{kg}/\text{m}^3$ 、 $1.018\text{kg}/\text{m}^3$ 、 $1.080\text{kg}/\text{m}^3$ 、 $1.668\text{kg}/\text{m}^3$ 、 $0.766\text{kg}/\text{m}^3$ 、 $0.593\text{kg}/\text{m}^3$ ，平均值為 $0.998\text{kg}/\text{m}^3$ 等情，有台北市建築師公會鑑定報告書可證（見外放鑑定報告書第3至4頁），且為兩造所不爭執，已如前述，堪認系爭房屋全部檢測樣本之平均值已逾系爭買賣契約第17條第2項第2款所約定 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 之標準，參以系爭房屋確有混凝土剝落及鋼筋裸露現象（見原審卷(一)第17至19頁之照片及上開鑑定報告附件(八)編號5至9照片），足徵氯離子含量過高確有不利於建築結構之耐久性，未具備買賣當時一般房屋應有之品質、價值，而有瑕疵，被上訴人依民法第354條規定，請求上訴人負瑕疵擔保責任，即屬有據。上訴人辯稱氯離子含量過高並無影響系爭房屋結構安全之虞云云，無足採信。

(三)上訴人辯稱被上訴人已簽認同意於交屋前不進行氯離子含量檢測，且系爭房屋建築完成日期為72年3月15日，而混凝土氯離子含量不得高於 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ ，係83年間頒布之標準，伊無須就房屋興建時尚未制定之法令標準負瑕疵擔保責任，且系爭買賣契約第9條第8項第4款約定之價金減少請求權，限於房屋點交「前」，買受人自費進行氯離子檢測發現之瑕疵，被上訴人於交屋後，始行檢測，不得依該約定請求減少價金云云，為被上訴人否認，經查：

1.民法第354條第1項規定：「物之出賣人對於買受人，應擔

01 保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減
02 少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定
03 效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕
04 疵。」，第2項規定：「出賣人並應擔保其物於危險移轉
05 時，具有其所保證之品質。」，物之瑕疵擔保責任，為出
06 賣人就買賣標的物之瑕疵，應負之法定無過失責任，除故
07 意不告知瑕疵外，當事人得以特約免除、限制或加重之。
08 民法上關於出賣人應負物之瑕疵擔保責任之規定，係為補
09 充當事人之意思表示而設，除當事人有免除擔保責任之特
10 約外，出賣人當然有此責任。

11 2.系爭買賣契約第17條第3項約定：「無論買方有無辦理本
12 件第二項之各項檢測，賣方均應依民法負瑕疵擔保責
13 任。」（見原審卷(一)第9頁），是依約上訴人應擔保系爭
14 房屋交付予被上訴人時，無物之瑕疵存在，並約定依民法
15 負瑕疵擔保責任，而民法第354條之規定為法定無過失責
16 任，已如前述，上訴人抗辯系爭房屋建築完成日期為72年
17 3月15日，混凝土氯離子含量不得高於 0.6kg/m^3 ，係83年
18 間頒布之標準，其無須就房屋興建時尚未制定之法令標準
19 負瑕疵擔保責任云云，並不能解免此項瑕疵擔保責任，被
20 上訴人雖於系爭買賣契約第17項第2項第2款約定內容，簽
21 認同意於交屋前不進行混凝土氯離子含量檢測，但此乃兩
22 造關於被上訴人於交屋前，得進行混凝土氯離子含量檢
23 測、平均值超過約定標準時得解除契約之特別約定，並非
24 免除瑕疵擔保責任之特約，依約上訴人仍應負物之瑕疵擔
25 保責任，且系爭買賣契約第17條第3項已明載無論被上訴
26 人有無辦理該條第2項之各項檢測，上訴人均應依民法負
27 瑕疵擔保責任，上訴人抗辯其無須就房屋興建時尚未制定
28 之法令標準負瑕疵擔保責任云云，並不足採。

29 3.又買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之
30 規定，應負擔保之責，買受人得解除其契約或請求減少其
31 價金。民法第359條定有明文。查系爭房屋於兩造系爭買

賣契約成立時，存有氯離子含量超過約定標準之瑕疵，已如前述，而系爭房屋因氯離子含量過高，於106年7月12日簽約時所造成之心理負面觀點價格減損（即工程性補償）金額為46萬5,600元，此有原審法院送請中鼎不動產估價師事務所估價報告書附卷可憑（見該估價報告書第1至3頁）。被上訴人依民法第354條、第359條規定主張減少價金46萬5,600元，依第179條規定請求上訴人返還溢付價金46萬5,600元，為有理由。至系爭買賣契約第9條第8項第4款約定：「第二款所稱由信義房屋委請專業技師或廠商進行勘驗鑑定及為減價及款項撥付基準等約定，於交屋後發現瑕疵仍適用之。又買方依據第十七條原得請求解除契約而僅請求減少價金，而賣方亦不願解約時，亦同。」等語（見原審卷(一)第18頁），因系爭買賣契約第17項第2項第2款乃兩造關於被上訴人於交屋前，得進行混凝土氯離子含量檢測、平均值超過約定標準時得解除契約之特別約定，是上訴人辯稱系爭買賣契約第17條第2項第2款及第9條第8項第4款約定，於交屋前進行混凝土氯離子檢測超過約定標準時，始有適用乙節，雖屬可採，惟上訴人仍應就被上訴人於交屋後經檢測發現之混凝土氯離子含量過高瑕疵，依民法第354條、第359條規定，負出賣人之瑕疵擔保責任，已如前述，是上訴人此部分抗辯，雖屬可採，但仍無從解免其應負之瑕疵擔保責任。

六、綜上所述，被上訴人主張系爭房地依民法第354條、第359條規定，應減少價金46萬5,600元，而依民法第179條規定，請求上訴人返還其溢付價金46萬5,600元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年1月17日（於107年1月16日送達上訴人住所，未獲會晤本人，由有辨別事理能力之受僱人即其住所地之管理員代收，送達證書見原審卷(一)第25頁，原判決誤為寄存送達）起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，洵屬有據，應予准許。從而，原審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，並無不合，上訴人指摘原判決此部分不

01 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

02 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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

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

07 中 華 民 國 109 年 5 月 20 日

08 民事第十九庭

09 審判長法 官 魏麗娟

10 法 官 游悅晨

11 法 官 陳慧萍

12 正本係照原本作成。

13 不得上訴。

14 中 華 民 國 109 年 5 月 20 日

15 書記官 任正人