

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第295號

上訴人 黃圳民

0000000000000000

訴訟代理人 張慶林律師

被上訴人 呂伊鎔

訴訟代理人 徐惠珍律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國107年12月28日臺灣新北地方法院106年度訴字第1530號第一審判決提起上訴，本院於109年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣玖拾玖萬伍仟零貳拾元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由上訴人負擔百分之九十二，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國102年12月4日透過中信房屋土城/金城加盟店即訴外人泰慶房屋仲介有限公司（下稱泰慶公司）仲介，以新臺幣（下同）860萬元向上訴人購買新北市○○區○○街00巷0號3樓房屋（下稱系爭房屋）及所坐落同區土城段552地號土地（以下合稱系爭房地），並委由訴外人即伊配偶施松議與上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），於103年1月29日登記於伊名下，再於同年2月10日點交予伊。詎105年底，伊欲轉售系爭房屋時，始聽聞其他仲介轉知該棟房屋為海砂屋，伊經正中工程顧問有限公司（下稱正中公司）進行氯離子含量測試，始發現系爭房屋水溶性氯離子含量0.665kg/m³，顯然超過經濟部83年所公布CNS3090鋼筋混凝土氯離子含量

01 標準 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ ，及系爭契約第9條第5項第1款第8目約定之含量
02 標準 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ ，證實系爭房屋確屬海砂屋而有瑕疵，其使用、
03 交換價值均明顯低於正常房屋，依民法第354條、第359條規定
04 應減少價金新臺幣（下同）107萬6,000元，爰依民法第179條
05 規定，請求上訴人給付不當得利107萬6,000元，及自起訴狀繕
06 本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並願供擔保，
07 聲請宣告假執行（原審為上訴人敗訴之敗決，上訴人不服，提
08 起上訴）（被上訴人在原審另請求泰慶公司、黃墩墉給付部
09 分，被上訴人受敗訴判決而未上訴，該部分已確定，不在本件
10 審理範圍）。

11 二上訴人則以：與伊簽訂系爭契約者為施松議，而非被上訴人，
12 被上訴人就本件訴訟無訴訟實施權，當事人不適格。系爭房屋
13 建築完成日期為76年12月10日，依系爭契約第9條第5項第2款
14 第3目約定鋼筋混凝土之氯離子含量標準為 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ ，並非 0.3
15 kg/m^3 。鋼筋混凝土中存有氯離子成因眾多，除了混凝土材料
16 來源外，亦有可能因為建物所處環境潮濕，經由外在滲透或擴
17 散機制穿越混凝土表面，藉由透水孔隙、裂縫，進入內部所
18 致，或因系爭房屋樓上漏水所致，且系爭房屋未有鋼筋氧化膨
19 脹、鏽蝕及混凝土剝落等情況，亦未有結構安全性不足之疑
20 慮，實難逕認為海砂屋而有重大瑕疵。縱系爭房屋確實氯離子
21 含量過高，係於系爭房屋建造時即已存在，而非發生於系爭房
22 地買賣契約成立之時，上開瑕疵應非可歸責於伊，況被上訴人
23 未依約於支付第2期價金前為氯離子含量檢測，怠為檢查通
24 知，應視為承認其所受領之物，危險負擔已移轉於被上訴人，
25 被上訴人無從主張瑕疵擔保責任而請求減少價金。即使被上訴
26 人得請求減少價金，惟系爭房地102年12月4日合意售價860萬
27 元，兩造於103年2月12日協議由伊與仲介合計補貼6萬元，最
28 終實際交易金額為854萬元，扣除永大事務所針對系爭房屋存
29 有氯離子超標所為估算之市場正常價格822萬4,000元計算，即
30 被上訴人僅得請求減少價金31萬6,000元方為合理等語，資為
31 抗辯。其上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之

01 訴及假執行之聲請均駁回。

02 三系爭房地原為上訴人所有。建築完成日期為76年12月10日。被
03 上訴人委由其配偶施松議於102年12月4日簽訂系爭契約，由被
04 上訴人向上訴人買受系爭房地，價金860萬元已給付完畢，系
05 爭房地於103年1月29日所有權移轉登記予被上訴人，並於同年
06 2月10日點交，為兩造所不爭執（見本院卷第114頁），並有系
07 爭契約、新北市板橋地政事務所建物所有權狀在卷（見原審卷
08 1第29至41頁）。

09 四被上訴人主張系爭房屋為海砂屋應減少價金107萬6,000元，依
10 民法第179條規定，請求上訴人給付不當得利107萬6,000元，
11 為上訴人以前情詞所否認。經查：

12 (一)本件被上訴人並無當事人不適格情形。被上訴人為系爭契約之
13 買受人。

14 1.被上訴人主張：伊向上訴人購買系爭房地，委由伊配偶施松議
15 簽約並登記至伊名下等語。上訴人抗辯：締結系爭房地買賣契
16 約之主體為伊及施松議，被上訴人並非系爭契約之當事人，無
17 本件請求權存在，換言之，被上訴人就訴訟標的之法律關係，
18 並無訴訟實施權，即當事人不適格，欠缺權利保護要件等語。

19 2.按在給付之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原
20 告之當事人適格即無欠缺。本件被上訴人主張兩造間有買賣關
21 係，系爭房屋氯離子含量過高，請求減少價金返還不當得利，
22 自屬當事人適格。至上訴人爭執被上訴人無請求權部分，乃屬
23 訴有無理由之問題，尚非當事人不適格之問題。

24 3.被上訴人主張：伊向上訴人購買系爭房地，委由施松議簽約等
25 情（見原審卷1第13頁），業據施松議到場證稱：簽約時，
26 伊、被上訴人、代書、仲介、店長及上訴人在場，是被上訴人
27 要買系爭房屋，伊是代表被上訴人簽約等語（筆錄見本院卷第
28 199至200頁），可知簽約時兩造均在場，被上訴人委由施松議
29 簽約，施松議基於被上訴人之授權，代理被上訴人與上訴人簽
30 約，則系爭契約書係施松議隱名代理被上訴人與上訴人所簽
31 訂，被上訴人主張其為系爭契約之買受人，應屬可信。

01 (二)系爭房屋氯離子含量超過標準，被上訴人得請求減少價金。

02 1. 被上訴人主張：系爭房屋有逾系爭契約第9條第5項第1款第8目
03 所約定經濟部標準檢驗局CNS3090鋼筋混凝土氯離子含量標準
04 0.3kg/m³之情事。上訴人抗辯：系爭房屋於76年12月10日建造
05 完成，氯離子含量標準為0.6kg/m³等語。

06 2. 系爭契約第9條第5項第1款約定：「...1. 甲方（即被上訴人）
07 得於支付第二期價金前，委請合格機構對於買賣標的之建物進
08 行氯離子含量檢測（主建物之樑、柱、樓板剪力牆等3處取
09 樣），乙方（即上訴人）不得拒絕。2. 檢測報告完成前，買賣
10 標的物暫停辦理產權移轉登記。3. 檢測結果氯離子含量超過約
11 定標準【如標的物建築完成日期在70年1月1日以後87年6月25
12 日（含當日）以前，約定標準為每立方公尺0.6公斤；如為87
13 年6月26日以後者，約定標準為每立方公尺0.3公斤】，買賣雙
14 方同意無條件解除買賣契約，檢測費用及回復原狀之費用，由
15 買賣雙方平均分擔。...8. 甲、乙雙方均知悉現行之經濟部標準
16 檢驗局CNS3090鋼筋混凝土氯離子含量標準為每立方公尺0.3公
17 斤，關於雙方之權利義務願依本契約之約定標準。」（見原審
18 卷1第33、35頁），系爭房屋於76年12月10日建築完成（建物
19 所有權狀見原審卷1第41頁），依上開第3目約定，氯離子含量
20 約定標準為0.6kg/m³。至第8目約定僅為兩造均知悉現行鋼筋
21 混凝土氯子含量標準為0.3kg/m³，尚非兩造合意依現行標準為
22 約定標準。

23 3. 本件經原審送厚昇工程顧問有限公司（下稱厚昇公司）鑑定，
24 作成系爭房屋結構氯離子含量報告書（下稱系爭鑑定報告）：
25 「...八、鑑定經過及內容(一)鑑定人於107年4月13日會同相關會
26 勘人員前往現場進行會勘，就現況及鋼筋腐蝕速率偵檢工作，
27 拍照紀錄之，現場經各相關人同意，由鑑定人決定混凝土鑽心
28 位置，共取3顆試體，帶回TAF認證營建材料檢測中心進行...
29 氯離子含量試驗，...十、鑑定結論及建議(一)鑑定標的物之建築
30 物混凝土水溶性氯離子含量檢測結果平均為0.7463kg/m³。依
31 使用執照取得時間推估，其建照時間約為74~76年，當時依中

央標準局對於混凝土水溶性氯離子含量確未有規定，依臺北市及新北市政府對高氯含量混凝土建築物之判斷指標，高氯離子含量是指平均超過 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 。雖然標的物之混凝土氯離子含量與現有標準比較確為偏高，但屋內樑、柱等結構在可檢視範圍內尚稱良好，客廳平頂雖有局部粉刷層拱起現象，但狀況為輕微。(二)是否為海砂屋？海砂屋係為民間對於高氯離子含量混凝土建築物之俗稱，而各地方政府對於高氯離子含量混凝土建築物之判定，係以整棟建築物各層分布為判斷範圍，且判斷指標尚有混凝土強度、混凝土中性化、結構耐震詳細評估等，而耐震評估係由整體結構狀況下進行分析，各項試驗位置應均分於各樓層，亦有規定之試驗數量；鑑定標的物為該棟建築物中其中一戶，故無法施做整體結構分析以了解其試驗數據對整體結構耐震程度之影響。僅就混凝土氯離子含量（過高），實無法說明是否屬高氯離子含量混凝土建築物；惟標的物單從氯離子含量檢測結果確屬偏高，不利於建築結構之耐久性（見原審卷2第43、45、47頁）。上開鑑定自系爭房屋如附件所示①②③位置共3處取樣，以CNS00000(0000)為試驗規範，檢測平均值為 $0.7463\text{kg}/\text{m}^3$ （見原審卷2第43、149頁），已逾系爭買賣契約第9條第5項第1款第3目所約定 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 之標準。縱令混凝土建築物之氯離子含量過高，可能有不同成因，惟此僅為高氯離子含量混凝土建築物之其中一項指標，其他指標尚有混凝土強度、混凝土中性化等，系爭房屋除有鋼筋混凝土氯離子含量超標之外，其鑽心試體抗壓強度採樣3處抗壓強度分別為58、46、131 kgf/cm^2 ，有厚昇公司出具之混凝土鑽心試體抗壓強度試驗報告在卷（見原審卷2第147頁），遠低於系爭房屋75年興建當時送交新北市政府工務局之5層住宅結構計算書之混凝土抗壓強度210 kgf/cm^2 （見原審卷2第163頁），鑑定技師張清雲在原審證稱：系爭房屋抗壓強度平均值78.3 kgf/cm^2 ，小於標準94.5 kgf/cm^2 ，氯離子如果產生腐蝕劣化到混凝土，則混凝土強度會受影響，混凝土抗壓強度如果低於標準值，會影響房屋結構安全等語（筆錄見原審卷2第247、250頁），另系爭房

01 屋採樣3處腐蝕電流分別為3.65、4.25、4.15 $\mu\text{A}/\text{cm}^2$ ，屬中度
02 腐蝕，有鋼筋腐蝕速度檢測成果報告書及張清雲之證詞在卷
03 （見原審卷2第223至231頁，筆錄見同卷第247、249頁）。自
04 系爭鑑定報告、上開試驗報告及張清雲之證詞，可知系爭房屋
05 氯離子含量偏高、混凝土抗壓強度低於標準、鋼筋中度腐蝕，
06 建築結構之耐久性有所不足，未具備買賣當時一般房屋應有之
07 品質、價值，而有瑕疵，被上訴人依民法第359條規定，請求
08 減少價金，即屬有據。

- 09 4. 至上訴人抗辯：厚昇公司檢測結果「試體編號1(客廳樑)氯離
10 子含量0.391kg/m³、試體編號2(房間樑)氯離子含量0.482kg/m
11 ³、試體編號3(與編號2同房但不同樑)氯離子含量1.366kg/m
12 ³，平均值0.7463kg/m³」，可知取樣之3個混凝土試體，僅有
13 試體編號3超過標準，其他2處合於標準，差距達3、4倍，衡情
14 系爭房屋建築時使用同批混凝土，而一般堅固之混凝土，因水
15 泥水化作用及物理吸附，其水溶性氯離子含量隨時間之增加會
16 較新拌混凝土之含量低，應無差距3、4倍之多之道理，聲請就
17 系爭房屋之氯離子含量重行採樣鑑定云云。系爭鑑定報告所附
18 107年4月13日鑑定（估）會勘紀錄表經鑑定技師及兩造代理人
19 簽名，會勘概述欄記載：「一會同相關人員勘驗現場，說明取
20 樣原則，徵求各方同意取樣位置。二依各方同意指定位置進行
21 混凝土鑽心以平均分佈為原則共取3顆試體。...」（見原審卷
22 2第53頁）。鑑定技師張清雲在原審證稱：混凝土是不均質的複
23 合材料，在加上人工泵送，所以混凝土輸送到現場澆築時就會
24 更不均勻，上開3個採樣試體時，兩造都在場，經伊說明後，3
25 位訴代在現場都同意才進行採樣，3處採樣地點的位置都在樑
26 上，第1點在客廳樑上，第2點在房間，第3點在第2點的同一房
27 間但不同樑，是考量破壞性及方便性，位置是經兩造協議，且
28 因為廚房及廁所有磁磚或天花板不方便取樣，伊的原則是以平
29 均分佈為原則，採樣的3個點現場看沒有漏水或裂縫的情形，
30 本件採樣的3個點是在客廳及房間，潮濕的因素比較低等語
31 （筆錄見原審卷1第244至246頁），是試體採樣位置係經兩造協

議，符合平均分布原則，且沒有漏水或裂縫情形。張清雲在本院證稱：這麼多年來也確實有數據差距很大的情況，至於原因雖然是同一批澆灌的混凝土，可是因為來源的車次不同，使用預拌廠材料的粒料也會不同，再加上工地環境的維護情況也不同，所以常常會造成同一個標的物它的數值差距很大，氯離子也有可能因為水的問題而造成氯離子含量不同（筆錄見本院卷第331頁），是同一房屋不同採樣點之氯離子含量，可能因預拌材料、環境維護等不同而有所差異，故系爭契約第9條第5項第1款第3目約定以3處取樣檢測結果氯離子含量計算平均值，而非僅以1處取樣檢測結果定之。又參以被上訴人在本件起訴前於105年間曾委由具TAF認證之合格機構正中公司進行氯離子含量測試，105年11月8日氯離子含量試驗報告記載客廳樑柱氯離子含量為 $0.665\text{kg}/\text{m}^3$ （見原審卷1第45頁），被上訴人於106年7月25日再委由正中公司針對後房間樑、主臥樑、書房樑、走道樑測得氯離子含量分別為 0.862 、 0.538 、 0.766 、 $0.734\text{kg}/\text{m}^3$ （見原審卷1第297至303頁），則被上訴人自行委請正中公司檢測5處之平均值為 $0.713\text{kg}/\text{m}^3$ ，與厚昇公司檢測3處之平均值 $0.7463\text{kg}/\text{m}^3$ ，差異不大，尚難認為厚昇公司之取樣僅有1處超標或各採樣檢測結果有差異，即謂有疑而需重行取樣鑑定，上訴人此部分所辯，並不足採，亦無重行採樣鑑定之必要。

5. 又上訴人抗辯：系爭鑑定報告採樣時間為107年4月13日，試體遲至同年月16日才送至實驗室，如何確認試體未經掉包或未受其他因素影響，又照片日期為100年1月19日，似以過去照片拼貼作成云云。厚昇公司材料實驗室出具之硬固混凝土中水溶性氯離子含量試驗報告記載取樣人員為盛全工程有限公司（下稱盛全公司）楊竣仁，樣品名稱為鑽心試體，取樣日期為107年4月13日，收件日期為同年月16日（見原審卷2第149頁）。系爭房屋高氯離子鑑定之鑽心取樣情形照片上顯示之日期為「2011.1.19 01:56」、「2011.1.19 02:06」、「2011.1.19 02:17」（見原審卷2第155頁）。取樣人員楊竣仁到場證稱：伊為盛全公司員工，負責現場取樣，鑽完後就現場取下，馬上在試體上

01 標記取樣地址樓層及編號，編號與送實驗室的標記取樣位置圖
02 面相符，檢體都會註明是哪裡的試體，夾鍊袋上也會書寫取樣
03 的地方，取樣與送實驗室日期相差3天可能送驗時遇假日實驗
04 室休息無人可收訖，公司相機日期標示可能有問題，所以與取
05 樣日期不一定相符等語(筆錄見本院卷第324至325頁)。鑑定技
06 師張清雲到場證稱：伊是厚昇公司負責人兼執業技師，厚昇公
07 司自己有實驗室，委託盛全公司現場取樣，檢體不會有錯誤，
08 因為試體上都有標記取樣案名地址及試體編號，先放入夾鍊
09 袋，送回實驗室後以塑膠盒密封，照片是取樣人員所拍攝，可
10 能是取樣人員相機日期沒有調到取樣當日等語(筆錄見本院卷
11 第327至329頁)。可知鑽心取樣後在試體上標記取樣地址樓層
12 及編號，並放入夾鍊袋，相機日期未調到取樣當日，故上訴人
13 此部分所辯，亦無足採。

- 14 6. 另上訴人抗辯：如附圖編號③處即試體編號3之氯離子含量偏
15 高，係因受樓上漏水所致云云。原4樓住戶陳楓潭到場證稱：
16 3、4樓房屋配置相同，15年前上訴人告知伊漏水後沒多久，伊
17 請人修繕，漏水的位置在小孩房至廚房間之後陽台熱水器那面
18 牆，漏水點是後陽台，將後陽台的熱水管換新後就沒有再發生
19 漏水等語(筆錄見本院卷第356至357頁)，可知漏水點在後陽
20 台，並非在如附圖編號③(現況照片見原審卷2第73頁)處，
21 況鑑定技師張清雲於原審證稱：興建完成後，自來水比較不影
22 響氯離子含量，因為已經水化凝固完成，陽台放置洗衣機之環
23 境相對潮濕，應該不會影響氯離子含量，因為有隔間等語(筆
24 錄見原審卷2第248頁)，尚難認是因15年前後陽台漏水造成附
25 圖編號③處氯離子含量超標。

26 (三)上訴人應負物之瑕疵擔保責任。

- 27 1. 上訴人抗辯：伊有與仲介李淳卉說系爭房屋以860萬元賣清，
28 縱令系爭房屋所使用之鋼筋混凝土存有氯離子含量過高之瑕
29 疵，係於系爭房屋建造時即已存在，上訴人並非建造人，非可
30 歸責於上訴人，系爭契約第9條第5項第1款第1、3目約定係為
31 避免交屋後因氯離子含量過高所生瑕疵擔保責任，因被上訴人

01 於支付第2期價金前，明知上開約定，卻不為檢測，或怠為檢
02 查、通知上訴人系爭房屋有瑕疵，有重大過失，依民法第356
03 條第3項規定，於點交日起視為承認其所受領之物，又在103年
04 5月間自行加工裝潢，因可歸責於被上訴人事由，造成系爭房
05 屋氯離子平均超標，無從主張物之瑕疵擔保責任云云。

06 2. 民法第354條第1項規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其
07 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
08 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
09 疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」第2項規
10 定：「出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品
11 質。」，物之瑕疵擔保責任，為出賣人就買賣標的物之瑕疵，
12 應負之法定無過失責任，除故意不告知瑕疵外，當事人得以特
13 約免除、限制或加重之。民法上關於出賣人應負物之瑕疵擔保
14 責任之規定，係為補充當事人之意思表示而設，除當事人有免
15 除擔保責任之特約外，出賣人當然有此責任。

16 3. 系爭契約第9條第2項本文約定：「乙方（即上訴人）應擔保本
17 約標的物交付予甲方（即被上訴人）時，無滅失或減少其價值
18 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
19 （民法第354條參照）」，是依約上訴人應擔保系爭房屋交付予
20 被上訴人時，無物之瑕疵存在，並約定參照民法第354條，而
21 民法第354條之規定為法定無過失責任，業如前2. 所述，上訴
22 人抗辯其非建造人，為無過失云云，並不能解免此項責任。系
23 爭契約第9條第5項約定：「標的物檢測約定：(一)氯離子含量檢
24 測：（本項若未勾選，視為甲方得進行檢測）☐ 甲方不得於本
25 買賣標的物點交前，要求進行氯離子含量檢測。☐ 1. 甲方得於
26 支付第2期價金前，委請合格機構對於買賣標的之建物進行氯
27 離子含量檢測（主建物之樑、柱、樓板剪力牆等3處取樣），
28 乙方不得拒絕。2. 檢測報告完成前，買賣標的物暫停辦理產權
29 移轉登記。3. 檢測結果氯離子含量平均值超過約定標準...，
30 買賣雙方同意無條件解除買契約，檢測費用及回復原狀之費
31 用，由買賣雙方平均分擔。...」，為關於被上訴人於點交前

01 之支付第2期價金前，得進行氯離子含量檢測、平均值超過約
02 定標準時得解除契約之特別約定，並非免除擔保責任之特約，
03 依約上訴人仍應負物之瑕疵擔保責任，又房屋之混凝土氯離子
04 含量是否過高，須由專業檢測始能得知，上訴人抗辯被上訴人
05 支付第2期價金前不為檢測或怠為檢查為有重大過失、於點交
06 日起視為承認其所受領之物、無從主張物之瑕疵擔保責任云
07 云，並不足採。

- 08 4. 上訴人在本院陳稱：伊跟仲介李淳卉說可以的話860萬元賣
09 清，其他稅金、房子有什麼事都不負擔，買方有進來看房子，
10 伊只有開門讓仲介及買方進來看房子沒有交談，只有簽約及交
11 屋時才有跟買方接觸談話，伊沒有跟買方說是賣清不負任何瑕
12 疵擔保責任，伊是直接跟仲介講，應該由仲介跟買方談條件，
13 伊跟李淳卉談條件時黃墩墉都在旁邊，黃墩墉簽約時在場等語
14 （筆錄見本院卷第192、206、207頁），是上訴人是向仲介表
15 示可以的話860萬元賣清，並非與被上訴人約定不負瑕疵擔保
16 責任。仲介李淳卉到場證稱：伊是買賣雙方的仲介，上訴人委
17 託時說住20幾年沒有海砂屋現象，簽約時伊有向雙方說明買方
18 在第2期款前可以檢測海砂，系爭房屋買賣價金、賣方是否負
19 責稅金或其他問題，時間久遠伊不太記得，在仲介或簽約過程
20 中上訴人有無說房子賣清不負擔海砂或房屋瑕疵擔保責任，伊
21 不記得了等語（筆錄見本院卷第192至197頁）。經紀人黃墩墉
22 到場證稱：系爭契約簽約時伊不在場，是簽後伊才蓋章或授權
23 他人蓋章，伊沒有見過本件出賣人買受人，沒有與出賣人及買
24 受人接洽，如果有賣斷特約就會在書面上呈現等語（筆錄見本
25 院卷第320至323頁）。縱令上訴人在出售系爭房屋前曾向李淳
26 卉表示可以的話以860萬元賣清，而由仲介與買受人磋商，然
27 兩造間之權利義務，除有其他證據證明之外，應以磋商後所簽
28 之系爭契約書面為準，系爭契約第9條第2項既明文約定上訴人
29 負擔物之瑕疵擔保責任，尚難以兩造磋商前上訴人所提條件，
30 而免除上訴人對被上訴人物之瑕疵擔保責任，上訴人抗辯其為
31 賣清不負瑕疵擔保責任云云，並不足採。

01 5. 系爭鑑定報告即氯離子含量之試體，與混凝土鑽心試體抗壓強
02 度之試體相同（2份試驗報告見原審卷第147、149頁），所採樣
03 3處混凝土鑽心試體尺寸平均長度為8.18至9.37cm、平均直徑
04 為5.54cm，取樣地點3處廣泛而平均之方式，檢測出之混凝土
05 氯離子含量平均值 0.7463kg/m^3 ，不符合系爭契約第9條第5項
06 第1款第3目系爭房屋建造時之標準 0.6kg/m^3 ，業如前述，因附
07 圖編號③位置（現況照片見原審卷2第73頁）之鑽心試體（即
08 試體編號取樣部位3）長度為9.37cm（見原審卷2第147頁），鑽
09 心試體長度即為鑽心深度，鑽心深度達9.37公分之試體檢驗結
10 果，尚難認為係因被上訴人裝潢造成附圖編號③即試體編號3
11 之氯離子檢測超標，上訴人抗辯因被上訴人裝潢所致、係可歸
12 責於被上訴人云云，尚無足採。

13 (四)系爭房屋混凝土氯離子含量過高，應減少價金99萬5,020元。

14 1. 上訴人抗辯：系爭房屋正常價值為930萬元，兩造於102年12月
15 4日合意售價860萬元，於103年2月12日協議由伊與仲介合計補
16 貼6萬元，最終實際交易金額為854萬元，扣除針對系爭房屋存
17 有氯離子超標所為估算之市場正常價格822萬4,000元，被上訴
18 人得請求減少價金為31萬6,000元，又訴訟繫屬中被上訴人透
19 過房屋仲介以928萬元刊登出售系爭房地，顯見系爭房地之交
20 易價值並無減損可言等語。

21 2. 系爭契約所記載之買賣總價固為930萬元（見原審卷1第31
22 頁），然實際上所約定之買賣價金為860萬元，被上訴人給付
23 之買賣價金為860萬元，為兩造所不爭執（筆錄見本院卷第114
24 頁），施松議到場證稱花了860萬元買系爭房屋，加仲介費8萬
25 6,000元等語（筆錄見本院卷第200頁）。可知系爭房屋兩造約
26 定之買賣價金為860萬元。至兩造於103年2月12日簽訂不動產
27 買賣協議書，其內容為：系爭房屋主臥室及公共衛浴間及廚房
28 之冷熱水管裝設達成協議，由上訴人及仲介方各補貼被上訴人
29 3萬元（合計6萬元），交由被上訴人自行僱工裝設，不論明暗
30 管型式，日後雙方皆不得再以此為由，向對方為任何主張及請
31 求（見原審卷1第225頁），乃係針對冷熱水管裝設之協議，由

01 上訴人及仲介各補貼3萬元交由被上訴人僱工裝設，並未涉及
02 買賣價金金額之變更，上訴人抗辯最終實際交易金額為854萬
03 元云云，尚無足採。

04 3. 兩造在原審合意以103年2月10日交屋時做為價格日期送估價
05 （筆錄見原審卷2第251至252頁）。經原審將系爭房屋因氯離
06 子超標於103年2月10日之價格影響程度及所產生之價格差異送
07 永大不動產估價師事務所鑑定，作成不動產估價報告書（下稱系
08 爭估價報告），認為系爭房地市場正常價格為930萬元，因氯
09 離子超標產生之價格減損為107萬6,000元，氯離子超過之市場
10 正常價格為822萬4,000元（見系爭估價報告第79頁）。系爭估
11 價報告依估價目的，採比較法及收益法推估系爭房地於交易時
12 之價格為921萬6,000元，因被上訴人提供之買賣契約書之交易
13 價為930萬元，與估價師所評估之價格相當，故修正以交易價
14 格為勘估標的未受高氯離子影響之正常價格，經情況因素、價
15 格因素、區域因素及個別因素皆無調整，系爭房地之氯離子檢
16 測結果，3處採樣，1處超過國家標準，2處符合興建當時國家
17 標準，而且現況勘察僅客廳1處修補現象，因此其受高氯離子
18 影響程度較輕微，推估系爭房地受高氯離子影響之價格減損比
19 率為11.57%，價格減損107萬6,000元（ $9,300,000 \times 11.57\% = 1,076,000$ ）（見系爭估價報告第46、77、78頁）。系爭估價報告
20 遵循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關
21 規定、國內外之不動產估價理論，則估價師本其專業所估定之
22 價值減損率，除客觀上有明顯不合理之外，自得採為裁判基
23 礎。
24

25 4. 本件兩造就系房地之實際買賣價金為860萬元，而非系爭契約
26 所載之930萬元，則應以860萬元計算價格減損金額。系爭房屋
27 坐落之基地係被上訴人連同向上訴人購買，將來不能分離出
28 售，該基地既係供系爭房屋使用，則系爭房屋正常價格之減
29 損，應包含坐落基地減損價值，始符一般交易常情。依系爭估
30 價報告所載系爭房地受高氯離子影響之價格減損比率為11.5
31 7%，則價格減損金額為99萬5,020元（計算式： $8,600,000 \times 11.57\%$ ）。

57%=995,020)。故系爭房屋氯離子含量過高，應減少價金99萬5,020元。被上訴人依民法第354條、第359條規定主張減少價金99萬5,020元，依第179條規定請求上訴人給付99萬5,020元，為有理由。至上訴人抗辯：應以最終實際交易金額，扣除針對系爭房屋存有氯離子超標所為估算之市場正常價格822萬4,000元計算，系爭房地減少價金應為37萬6,000元云云，未考量兩造議定買賣價金之其他因素及氯離子超標之價格減損比率，並不足採。

5. 被上訴人曾透過房屋仲介以928萬元刊登出售系爭房地，有出售廣告在卷（見本院卷第259至271頁），惟被上訴人表示：該價格是伊希望販售之價格，但至今無人詢問等語（見本院卷第284頁），尚難以被上訴人希望販售之價格，認為系爭房地價值未減損。況物之整體價值縱因其他因素而較高，然此價值升高部分，並非用以填補物之瑕疵價值減損之損害。上訴人抗辯被上訴人刊登928萬出售廣告，其交易價值並無減損云云，尚無足採。

五、綜上所述，被上訴人主張系爭房地應減少價金99萬5,020元，依民法第179條規定，請求上訴人給付不當得利99萬5,020元，及自起訴狀繕本送達翌日即106年4月27日（送達證書見原審卷1第71頁）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；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決並為假執行之宣告，容有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院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為假執行之宣告，並無不合，上訴人指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，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

01 法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

02 中 華 民 國 109 年 4 月 21 日

03 民事第十八庭

04 審判長法 官 吳青蓉

05 法 官 林政佑

06 法 官 周美雲

07 正本係照原本作成。

08 不得上訴。

09 中 華 民 國 109 年 4 月 21 日

10 書記官 呂 筑