

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第866號

上訴人 曹程皓

曹祥苹

曹志興

共同

訴訟代理人 黃斐旻律師

沈曉玫律師

被上訴人 郭吳玉雲

訴訟代理人 張睿文律師

複代理人 鄭詠芯律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國108年9月17日臺灣新北地方法院107年度重訴字第105號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於109年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

一、按「訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第二百五十五條第一項第二款至第六款情形，不在此限」，民事訴訟法第446條第1項定有明文。上訴人就其備位之訴於本院追加另依民法第227條之2第1項之規定為請求（本院卷第84、519-523頁），核與上訴人原主張依民法第359條、第179條之規定為請求之基礎事實同一，依民事訴訟法第255條第1項第2款「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限……二、請求之基礎事實同一者」之規定，

無庸得對造之同意。被上訴人辯稱不應許上訴人追加上開新攻擊防禦方法云云（本院卷第180-181頁）云云，非屬可採。

二、「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限……三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者」，民事訴訟法第447條第1項但書第3款定有明文。上訴人於本院聲請履行勘驗系爭建物、調閱臺灣新北地方檢察署107年度調偵字第715號（下稱相關刑案）偵查卷宗、訊問證人林貴英、陳文煙，提出上證1-7（本院卷第84-86、155-156、273-290、363-369、411-417、435頁）；被上訴人則聲請訊問證人陳泓宇、郭國亮、郭志賢，並提出被上證1-10（被上證1-2重複編碼，各有二份）（本院卷第183、187-223、240、243-264、319-328、385-388頁）。均據兩造釋明符合上開規定，應准其提出。至上訴人提出之上證8（本院卷第529-531頁），僅係影印卷內資料（原審卷一第289-290頁），非屬第二審提出之新攻擊防禦方法，亦非未於準備程序主張之事項，本院無庸審酌是否合於民事訴訟法第447條、第276條之規定。

乙、得心證之理由：

一、上訴人起訴主張：伊等為經營之禾稼有限公司（下稱禾稼公司）擴大經營計，透過訴外人環球地產開發股份有限公司（下稱環球公司）之仲介，與被上訴人於民國105年12月20日簽訂不動產買賣契約，約定伊等以新臺幣（下同）7,200萬元之價額，向其買受坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍498/10,000）及其上同段0000建號門牌號碼同區○○路00巷00號建物（權利範圍全部，下稱系爭建物）暨其共用部分應有部分之不動產（下合稱系爭不動產），伊等已支付價金6,450萬元，餘尾款750萬元未支付。伊等購買系爭房屋不到3個月，系爭不動產之牆壁及天花板陸續發生水泥塊崩落情形，經申請台灣省結構工程技師公會（下稱結構技師公會）檢測，發現系爭不動產為一含超量氯離子之房屋（俗稱海砂屋）。伊等購買系爭不動產時，即見系爭不動產2、3樓部分樑柱旁多設有加強鋼骨樑柱而有異狀，被上訴人表示用來掛豬肉，禾稼公司董事

表示嗣裝潢時再拆除，被上訴人不建議拆，伊相信其說詞。以系爭房屋無故設置鋼柱固定一節，顯然被上訴人知系爭不動產房屋有問題。伊等委請環宇不動產估價師聯合事務所對系爭房地進行鑑價，鑑價結果認為系爭不動產僅值53,079,760元，伊等以高於近2,000萬元價額購入，又檢測出為海砂屋，價值將更低。被上訴人對於伊等應負重大瑕疵擔保責任，就系爭房屋之價金應減少30%即2,160萬元，伊等並以未給付之尾款750萬以起訴狀繕本之送達主張抵銷，被上訴人應給付1,410萬元予伊。再系爭不動產經鑑定確具有混凝土氯離子含量過高之瑕疵，伊亦得解除系爭買賣契約，請求被上訴人返還伊等已付之價金。爰先位之訴依民法第259條第1款之規定，求為命(一)被上訴人將系爭不動產，於106年3月7日所設定擔保債權總金額1,800萬元之最高限額抵押權設定登記〔新北市中和地政事務所（下稱中和地政）以106中登他字第2495號收件登記完竣〕予以塗銷、(二)被上訴人於上訴人將系爭不動產於106年3月7日，以信託為登記原因之所有權登記，及於106年2月24日所設定擔保債權總金額4,440萬元之最高限額抵押權設定登記（中和地政以106中登他字第2171號收件登記完竣）予以塗銷，將所有權移轉登記予被上訴人同時，給付上訴人6,450萬元，及自106年10月13日起加計法定遲延利息。備位之訴依民法第359條、第179條，於本院另追加依同法第227條之2第1項之規定，求為命被上訴人給付1,410萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：上訴人向伊購買系爭不動產前，多次至該屋處看查屋況，本件買賣為現況買賣。其主張購買系爭房屋後，該屋牆壁及天花板出現水泥塊崩落、氯離子含量過高等重大瑕疵等情，伊均否認。伊亦否認上訴人所稱伊知悉系爭不動產有問題，故於系爭不動產2、3樓樑柱旁設有H型加強鋼骨樑柱。上訴人於系爭買賣契約簽定後至系爭不動產點交前，除向伊要求提前進屋裝修外，更多次以買價過高、貸款不足等理由要求減少價金，伊鑑於系爭不動產已由原先8,000萬元降至7,200萬

元，未予理會。詎其仍以系爭不動產存有瑕疵要求減價，伊一再表明系爭不動產為屋齡30年之老屋非新屋，伊將地下1樓、1至2樓部分改裝成冷凍庫，屋內之濕氣較重，油漆斑落屬自然耗損。乃上訴人於點交當日反悔原約定好之借款條件，伊覺上訴人無誠信，遂不願出售系爭不動產予其，當場離開，其立將伊追回，承諾會依約履行，伊為表誠意，依代書之建議於點交時，補償其10萬元後，兩造簽定房屋點交確認書，上訴人聲明放棄對系爭不動產之瑕疵擔保請求權。其尚積欠750萬元之借款未還，經伊催告後仍未履行，所稱750萬元係尾款云云，非屬實在，其抵銷之主張，亦屬無據等語，資為抗辯。

二原審駁回上訴人之請求，上訴人提起上訴，並為訴之追加，聲明：

(一)原判決廢棄。

(二)先位聲明：

1.被上訴人應將坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍1萬分之498）及其上同段0000建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號，權利範圍全部），於106年3月7日所設定擔保債權總金額1,800萬元之最高限額抵押權設定登記（中和地政以106中登他字第2495號收件登記完竣）予以塗銷。

2.被上訴人應於上訴人將上開不動產於106年3月7日，以信託為登記原因之所有權登記及於106年2月24日所設定擔保債權總金額4,440萬元之最高限額抵押權設定登記（中和地政以106中登他字第2171號收件登記完竣）予以塗銷，將所有權移轉登記予被上訴人同時，給付上訴人6,450萬元，及自106年10月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(三)備位聲明：

被上訴人應給付上訴人1,410萬元，並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。

(四)上訴人願供擔保請准宣告假執行。

01 被上訴人答辯聲明：

02 (一)上訴駁回。

03 (二)如受不利判決，須供擔保請准宣告免為假執行。

04 三上訴人主張其等透過環球公司之經紀仲介，與被上訴人於105
05 年12月20日簽訂不動產買賣契約，約定上訴人以7,200萬元之
06 價格，向被上訴人買受系爭不動產（含共用部分應有部分），
07 並已給付6,450萬元之事實，有不動產買賣契約在卷可稽（原
08 審卷一第23-38頁），且為被上訴人所不爭執，堪信為真實。
09 上訴人另主張系爭不動產經鑑定結果，具有混凝土氯離子含量
10 過高之瑕疵，並具有結構嚴重危險之瑕疵，先位之訴依民法第
11 354條、第359條規定解除系爭買賣契約，並依同法第259條第1
12 款規定，請求被上訴人返還上訴人已付之價金；若認上訴人解
13 除契約有顯失公平之情形，則備位依民法第359條之規定，行
14 使減價請求權，請求減少價金1,410萬元，並依民法第179條、
15 第227條之2第1項之規定，請求被上訴人返還1,410萬元等情，
16 則為被上訴人所否認，並以前詞置辯。

17 (一)上訴人主張系爭不動產之混凝土氯離子含量超過國家標準規
18 定一節，固據其委託結構技師公會就系爭房屋混凝土氯離子
19 含量為試驗，試驗結果，系爭房屋1至3樓混凝土塊之氯離子
20 平均含量分別為每立方公尺1.845kg、1.960kg、1.870kg，
21 有結構技師公會鑑定報告書附卷足考（原審卷一第51-60
22 頁）。原審另囑託財團法人新北市土木技師公會（下稱土木
23 技師公會）就系爭不動產之氯離子含量檢測，亦經鑑定技師
24 於107年8月27日前往系爭房屋會勘，派員就系爭房地之各樓
25 層梁、柱鑽心取樣，共採取19個試體並進行各試體檢測，鑑
26 定結果，B1至6樓屋突之各採樣部位，氯離子含量分別為每
27 立方公尺4.080kg、2.719kg、2.537kg、6.173kg、1.834
28 kg、3.502kg、2.914kg、2.602kg、2.592kg、1.886kg、1.8
29 12kg、1.747kg、0.209kg、1.872kg、0.314kg、0.194kg、
30 0.211kg、0.182kg、0.211kg（鑑定報告書第8頁），上開19
31 個採樣部位均超過現行國家標準值（104年1月13日修正後之

國家標準 $0.15\text{kg}/\text{m}^3$)之規定，其平均值約為 $1.979\text{kg}/\text{m}^3$ ，為標準值之13.19倍，顯然系爭不動產確有混凝土氯離子含量過高而不符現行國家標準值之情形存在。上訴人於108年1月2日收受土木技師公會之鑑定報告書，有送達證書在卷可參（原審卷一第331頁），上載：「原建築結構設計之建築物自重僅為地上三層，違建加蓋之4樓～6樓建築物自重，並未於設計階段納入結構計算。當台北地區遇上淺層地震，地震規模在6以上則1、2樓之梁、柱結構系統將因原設計斷面及鋼筋量，不足以承受（抵抗）違建之4樓～6樓所增加之荷重而倒塌，至為明顯」等語（鑑定報告書第11頁），顯然系爭不動產有安全結構危險，上訴人前述主張，固堪信為真實。

(二)然被上訴人抗辯其於105年1月間搬離系爭不動產，委託環球公司以8,000萬元之價格出售系爭不動產，上訴人於105年10月間透過被上訴人張貼於系爭不動產外之遷移啟事上之電話，主動與被上訴人聯絡，表達購買系爭不動產之意願，被上訴人遂領上訴人參觀系爭不動產，並同意以7,800萬元將系爭不動產售予上訴人，上訴人且於105年10月4日給付定金10萬元，有被上訴人當時充當收據之台山食品送貨單可憑（原審卷一第115頁）。上訴人於翌日即105年10月5日偕同家人參觀系爭不動產後議價，被上訴人同意降價20萬元而以7,780萬元出售系爭不動產。詎上訴人離開時，巧遇環球公司之仲介陳泓宇，陳泓宇當場質問上訴人為何跳過仲介與賣方接觸，當場發生口角，陳泓宇同時提出帶看資料，顯然上訴人於購買系爭不動產之前，已數次親自至該屋處看查屋況，對於系爭不動產之現況應屬知悉，被上訴人因認上訴人之行為有違誠信，於同年月26日將前揭定金返還予上訴人，迄105年11月間，環球公司再度致電被上訴人轉告上訴人仍有購買系爭不動產之意願，被上訴人考量有環球公司任仲介人，交易上應無風險，遂同意降價，以7,200萬元售予上訴人，並先與環球公司於105年12月1日在被上訴人處所簽定不

01 動產標的現況說明書（原審卷一第117頁），復於105年12月
02 20日與上訴人簽定不動產買賣契約書（原審卷一第23-38
03 頁）。佐以證人陳泓宇證述：「從我9月30日帶看到12月簽
04 約，大約有3個月的時間，上訴人陸續去看廠房不下幾十
05 次」等語（本院卷第303頁），顯見上訴人購買系爭不動產
06 前，已多次至該屋處看查屋況，本件買賣即應為現況買賣等
07 情，有10萬元訂金收據、不動產標的現況說明書、不動產買
08 賣契約書附卷可佐。上訴人就上開證據之真正，亦不爭執，
09 被上訴人上開「上訴人於購買系爭不動產之前，已數次親自
10 至該屋處看查屋況」之辯解非屬無據。

11 (三)再系爭建物之建築完成日期為77年12月14日，被上訴人於77
12 年間向建商購買，於78年2月14日就建物所有權辦理第一次
13 登記，直接取得原始所有權，有建物登記謄本在卷可憑（原
14 審卷一第35頁），迄兩造於105年12月20日簽訂系爭不動產
15 買賣契約書，已相隔27年之久。參以不動產係以登記為公示
16 方式，上訴人購買系爭不動產時，明知系爭不動產為被上訴
17 人向建商直接購買使用之老舊房地，可能存有一般老舊房屋
18 常見之輻射屋或海砂屋問題，而不動產標的現況說明書關於
19 「建築改良物是否曾經做過輻射屋檢測」、「是否曾經做過
20 海砂屋檢測（氯離子檢測事項）」欄，均勾選「否」，堪認
21 上訴人就系爭不動產是否為輻射屋或海砂屋之問題不在意，
22 否則焉有未經為輻射屋或海砂屋之檢測，即以7,200萬元之
23 價格向被上訴人購買之理，益徵被上訴人抗辯系爭不動產買
24 賣契約為現況買賣一節，洵堪採信。系爭不動產為現況買賣
25 之情形下，上訴人仍主張被上訴人應負物之瑕疵擔保責任，
26 自非可取。

27 (四)上訴人另謂被上訴人在系爭建物無故設置鋼柱固定，顯然知
28 系爭不動產房屋有問題云云。然余文華即為被上訴人施作
29 （筆錄誤載施做，下同）鋼骨樑柱支撐者於相關刑案證稱：
30 「（當初郭吳玉雲是什麼時間請你去施作鋼骨樑柱，施作的
31 位置在建築物的那些地方？）90年10月、11月間，施作的點

01 在一樓的兩邊柱子，它的柱子分布的情況是進門兩則對稱性
02 存在，印象中每層樓是兩對四根柱子，有兩根橫樑總共四根
03 柱子都施作鋼骨加強…」、「當初是跟我講921（按921地震
04 發生於00年0月00日）以後，他們擔心這些地方都是掛肉品
05 的，怕負擔太重，所以才要我去施作加強措施」、「是（施
06 作的目的是要加強結構安全」、「我看到的時候她房子沒有
07 任何問題」等語（筆錄影本見本院卷第414頁）。顯然被上
08 訴人係因樑柱吊掛肉品負重，始委由他人施作鋼骨樑柱加強
09 結構安全，非因系爭建物係海砂屋方施作鋼骨樑柱，顯然不
10 能因系爭建物曾施作鋼骨樑柱遽予推論被上訴人於委由他人
11 施作鋼骨樑柱之初，主觀上已知系爭建物存有海砂屋之問
12 題。再被上訴人搬離系爭建物時，固請人裝修粉刷，但證人
13 林錦銓即為被上訴人裝修系爭建物者於相關刑案證述：
14 「（何時幫郭吳玉雲裝修？）就是郭吳玉雲搬離上開工廠
15 時」、「我是拆一樓辦公室鐵架，及一些後方的磁磚打掉鋪
16 平的工程，二樓的部分則是拆掉水冷式冷氣，施作鋁窗，三
17 樓則單純油漆，四樓則是清運拉攏及拆掉水塔」、「（施作
18 當時建物有何異常？）因為地下室是冷凍庫，比較潮濕，但
19 沒有很嚴重的問題」云云（筆錄影本見本院卷第415-416
20 頁），亦無上訴人所稱天花板補土係粉飾海砂屋之問題。

21 (五)況依上訴人不爭執形式真正之房屋點交確認書記載：「…茲
22 因新北市○○區○○路00巷00號房地買賣於今日完成點交，
23 買賣雙方達成以下確認事宜無誤：1、賣方（即被上訴人）
24 補貼買方（即上訴人）新台幣壹拾萬元整作為房屋修繕費
25 用，買方同意放棄對本標的物之瑕疵擔保請求權，爾後對該
26 房屋之修繕瑕疵與賣方無涉，全部由買方自行負擔…」等語
27 （原審卷一第127頁），是被上訴人縱因系爭不動產買賣契
28 約而應負物之瑕疵擔保責任，亦因上訴人事後拋棄其物之瑕
29 疵擔保請求權，而不復存在。雖上訴人主張系爭房屋於106
30 年3月8日點交前，因發現有鐵門與2樓水管破裂之情形，兩
31 造遂簽立房屋點交確認書以為處理，並未包含氯離子含量過

01 高之瑕疵，且系爭房屋之氯離子含量過高非以目視即可發
02 現，上訴人係因系爭房屋之牆壁、天花板水泥塊崩落，經委
03 請結構技師公會鑑定始知悉系爭房屋氯離子含量過高，系爭
04 買賣契約書亦未記載系爭房屋具體之氯離子含量之情形，可
05 證上訴人簽署房屋確認書斯時，未發現系爭房屋氯離子含量
06 過高之情形，不可能同意房地點交確認書免除被上訴人就氯
07 離子含量過高所負物之瑕疵擔保責任云云。惟兩造於點交時
08 簽立之房地點交確認書上，無上訴人所稱因發現有鐵門與2
09 樓水管破裂情形之文字記載，亦無上訴人拋棄物之瑕疵擔保
10 請求權係排除輻射屋或海砂屋問題之明文，是就該房屋點交
11 確認書之明確文義，不能作為有利於上訴人認定之依據。

12 (六)雖證人林貴英到場證稱：「（房地點交確認書第1條約定
13 『賣方補貼買方新臺幣壹拾萬元作為房屋修繕費用，買方同
14 意放棄對本標的物之瑕(疵)擔保請求權，爾後對該房屋之修
15 繕瑕疵與賣方無涉，全部由買方自行負擔』所指為何？）」
16 我們的認知，12月20日簽了720萬元給郭吳玉雲，後來我們
17 又去看房子，發現一樓的鐵捲門壞了、後面的小門也壞了、
18 二樓廁所門口的水管漏水了、廁所壞了，有很多小東西都壞
19 了，我們要求郭吳玉雲補貼我們修繕費用，10萬元是陳文煙
20 幫我們爭取的，這是修理房子小東西的費用。海砂屋是重大
21 瑕疵，與剛剛所說的小東西壞掉是不同的，買了系爭房子，
22 我們沒有裝潢，我們發現海砂屋是因為有一天我先生曹程皓
23 去地下室看，屋頂就塌下來，我們害怕了，我們馬上去驗，
24 才發現是海砂屋。我們一發現是海砂屋就馬上發存證信函給
25 郭吳玉雲」云云（本院卷第299頁）。姑不論證人林貴英係
26 上訴人曹程皓之配偶（本院卷第297頁），其上開證言與前
27 述「點交確認書上，無因發現有鐵門與2樓水管破裂情形之
28 文字記載，亦無上訴人拋棄物之瑕疵擔保請求權排除輻射屋
29 或海砂屋問題之明文」一節不符，林貴英之證言自難作為有
30 利於上訴人認定之依據。另證人即環球公司前員工陳泓宇到
31 場證述：「簽定『點交確認書』，因為我不在場，我在泡茶

01 區與郭吳玉雲抽菸，所以我不知道」等語（本院卷第303
02 頁），是其證言無由證明上訴人之待證事實。

03 (七)至證人即環球公司之負責人陳文煙到場證稱：「有（看過點
04 交確認書第1條之約定）。買方在交屋前發現系爭房屋的鐵
05 門鏽蝕打不開，還有小壁癌，天花板還有剝落的狀態，但屋
06 主表示他們住這麼久，沒有海砂屋的問題」、「（……10萬
07 元，是如何協商而來？）原本修繕費估算是6、7萬元，後來
08 就直接說10萬元，看哪裡有問題一併修繕，後續就不要再爭
09 執」、「（證人剛才說願意協調減少價金，是向何人說？）
10 是向曹程皓夫婦及曹祥華夫婦四人講」、「我就說請他們趕
11 快去請人估價，他們當場也沒有要不要……」、「（10萬元
12 部分是看哪裡有瑕疵就一併修繕，此部分是如何確定？書面
13 約定何在？）當初交屋時買方發現鐵門鏽蝕及漏水，我就跟
14 賣方說修繕後還要油漆，賣方就說願意提供10萬元修繕，看
15 還有無其他瑕疵一併修繕，以後就不要再爭執這部分。看哪
16 裡一併修繕是雙方同意的，所以才會寫切結書（按指點交確
17 認書）」、「（證人說有到現場看過一次，當時鐵門有鏽蝕
18 及漏水之情形，是否如此？）是。鐵門鏽蝕及漏水都是後來
19 加蓋部分，是在房地點交之前看的，但是在點交前就談好10
20 萬元，也因為談好，才寫點交確認書」、「（該信函內容為
21 何要引用房屋點交書第1點即被上訴人已無任何擔保責
22 任？）點交就是要按照點交之內容履行」等語（本院卷第44
23 3-446頁），僅在重申點交確認書係被上訴人補貼上訴人10
24 萬元作為房屋修繕費用，上訴人嗣後不再爭執。至陳文煙另
25 稱：「海砂屋、幅射屋及地震後的危樓均屬重大瑕疵，應要
26 交給法院審理認定。不能因買方拋棄，賣方就解除責任」云
27 云，僅係陳文煙個人之意見，不能拘束法院。其所稱「勾選
28 未檢測，但我們口頭詢問時，賣方是說不是海砂屋」、「在
29 簽約時我們都會問賣方是否為海砂屋。賣方說不是」等情縱
30 屬實在，而依前述結構技師公會、土木技師公會鑑定結果，
31 系爭建物確屬俗稱之海砂屋，有如前述，惟上訴人未舉證證

01 明被上訴人於出售系爭不動產時確知悉系爭建物係屬海砂
02 屋，況陳文煙所經營之環球公司之仲介或陳文煙本人，如遇
03 賣方堅稱所出售之建物非海砂屋時，依其仲介之專業，應於
04 不動產買賣契約及點交確認書上特別標明系爭建物非海砂
05 屋，乃系爭不動產買賣契約、點交確認書均無上開記載，觀
06 諸陳文煙陳稱：「但系爭房屋之買賣並非我經手」云云（本
07 院卷第442頁），是陳文煙所稱「賣方是說不是海砂屋」、
08 「在簽約時我們都會問賣方是否為海砂屋。賣方說不是」非
09 其親聞親見，自無可採。

10 (八)上訴人另援引上證2即林貴英、陳文煙、曹程皓之錄音譯文
11 為其有利證據，然此為上訴人私下之錄音，未經陳文煙許
12 可，陳文煙並稱：「（你若知道，是否會同意讓其錄音？）
13 不會」等語（本院卷第444頁）。而陳文煙於錄音中稱：
14 「但是重大瑕疵那有可能用十萬塊去把它打發掉、我們就不
15 是在海砂屋這個瑕疵擔保、我在講漏水的瑕疵、因為你屋主
16 自己都說沒有海砂屋了嘛、你寫了這個瑕疵十萬塊這瑕疵指
17 漏水瑕疵嘛、他都是指那個漏水那個部分」云云，如何不足
18 採，均同前述。況民事訴訟法對於證據能力並未設有規定，
19 違法取得之證據是否有證據能力，應從誠信原則、正當程序
20 原則、憲法權利之保障、違法取得證據侵害法益之輕重、發
21 現真實與促進訴訟之必要性等加以衡量，非可一概而論。倘
22 為財產權訴訟勝訴之目的，未得對方之同意即竊錄第三者之
23 談話，非但違反誠信原則，而且嚴重侵害憲法保障之隱私權
24 權，權衡法益輕重，該為個人私益所取得之違法證據，自不
25 具證據能力。以上，證人陳文煙之證言及錄音內文，均難作
26 為有利於上訴人認定之依據。

27 (九)上訴人復引相關刑案中鄭喬云之證言為其有利認定之依據，
28 鄭喬云固於該案中證稱：「我是在雙方付款條件談妥後，賣
29 方已經簽約，換買方審約時……發現他們所使用之僑馥……
30 公司履約保證契約，跟我用的版本不一樣，我的版本有第八
31 條，裡面有提到海砂屋檢測的問題……當時因為沒有這一

01 條，我還特別跟曹祥莘說你們在買賣過程中有沒有提到海砂
02 屋的問題，曹祥莘一聽，馬上轉頭問郭吳玉雲，印象中是問
03 她說妳的房子有沒有海砂屋的問題，郭吳玉雲回答說我房子
04 沒有海砂屋的問題她已經使用了二、三十年了，如果買方不
05 相信，買了之後可以自己去做檢測」云云（筆錄影本見本院
06 卷第289頁）。惟鄭喬云上開證言不能證明被上訴人「回答
07 說我房子沒有海砂屋的問題她已經使用了二、三十年了」
08 時，主觀上確實知悉系爭建物為海砂屋，而有故意隱匿交易
09 上之重大事項情事，且依鄭喬云所稱被上訴人另稱「如果買
10 方不相信，買了之後可以自己去做檢測」等語，反可推知被
11 上訴人主觀上確無系爭建物係海砂屋之認知，故告知上訴人
12 得於買受後再去檢測。此外，上訴人復未能再積極舉證以實
13 被上訴人明知系爭建物係海砂屋之說，其所為主張難遽信為
14 真實。

15 (十)以上，系爭不動產買賣契約為現況買賣，被上訴人不負物之
16 瑕疵擔保責任，遑論上訴人於房屋點交確認書，亦拋棄其物
17 之瑕疵擔保請求權，上訴人依物之瑕疵擔保請求權，主張解
18 除契約回復原狀或減少價金返還不當得利，均於法無據，不
19 應准許。

20 (十一)上訴人於本院就備位之訴減少價金部分，追加依民法第227
21 條之2第1項之規定為請求。按「契約成立後，情事變更，非
22 當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請
23 法院增、減其給付或變更其他原有之效果」，民法第227條
24 之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約
25 原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事
26 由，致發生非當時所得預料之劇變，因而認為依原有效果履
27 行契約顯失公平，始足當之。而本件契約成立後，並無因不
28 可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，因
29 而認為依原有效果履行契約顯失公平之情事，蓋系爭不動產
30 於契約成立當時迄今仍為相同標的，未發生非當時所得預料
31 之劇變，自難認屬情事變更。上訴人依上開規定，主張減少

01 價金，請求被上訴人給付1,410萬元本息，於法無據，不應
02 准許。

03 四綜上所述，上訴人依民法第354條、第359條、第259條第1、2
04 款、第179條等規定即解除契約回復原狀、減少價金返還不當
05 得利等法律關係，請求如前二大段先位聲明、備位聲明所示之
06 聲明，為無理由，應予駁回。上訴人之訴既經駁回，其假執行
07 之聲請即失所依據，應併駁回之。原審為上訴人敗訴之判決，
08 並駁回其假執行之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決不
09 當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴人於本院就備
10 位之訴部分，追加依民法第227條之2第1項之規定，請求被上
11 訴人給付上訴人1,410萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清
12 償日止，按年息百分之5計算之利息，同屬無據，應予駁回；
13 其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

14 五本件因事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立
15 證，經審酌後認與判決之結果不生若何影響，無庸再逐一予以
16 論列，合併敘明。

17 據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，依民事訴訟法第449
18 條第1項、第78條、第85條第1項前段判決如主文。

19 中 華 民 國 109 年 4 月 8 日
20 民事第二十二庭

21 審判長法 官 張靜女

22 法 官 曾部倫

23 法 官 湯美玉

24 正本係照原本作成。

25 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
26 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
27 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
28 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
29 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
30 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
31 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 109 年 4 月 8 日
02 書記官 陳美宜

03 附註：

04 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

05 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
06 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

07 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
08 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
09 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。