

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第996號

上訴人 潘秀德

訴訟代理人 吳振群律師

被上訴人 理論工程有限公司

法定代理人 吳豐偉

訴訟代理人 江順雄律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國112年5月22日臺灣新北地方法院110年度訴字第1443號第一審判決提起上訴，本院於113年5月7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壹佰捌拾肆萬柒仟玖佰零柒元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（確定部分除外）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（確定部分除外）、二審訴訟費用由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造於民國109年12月1日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由伊以新臺幣（下同）2,340萬元向上訴人購買其所有坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍268/10000，下稱系爭土地）及其上同段1505、1506建號門牌號碼新北市○○區○○路000巷00弄00號1樓、2樓房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），並於110年3月12日完成點交。嗣伊整修系爭房屋時發現水泥塊有不正常崩落情形，遂委請訴外人正中土木實驗室（下稱正中實驗室）為氯離子含量檢測後始知系爭房屋存有混凝土氯離子含量超過國家標準值之瑕疵（下稱系爭瑕疵），並受有價值減損365萬400元。伊以起訴狀繕本之送達

01 為減少價金之意思表示，則上訴人受領上開金額為無法律上
02 原因。爰依民法第179條規定，求為命上訴人給付伊365萬40
03 0元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年6月17日）起至清
04 償日止，按年息5%計算之利息之判決（未繫屬本院部分，不
05 予贅述）。

06 二、上訴人則以：被上訴人於簽訂系爭契約後，曾多次至系爭房
07 屋檢查屋況，發現地面磁磚及餐廳天花板有缺損，兩造遂於
08 110年3月4日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定由伊補
09 貼3萬8,000元予被上訴人，由被上訴人自行修繕，並同意免
10 除伊之瑕疵擔保責任後，始於110年3月12日點交系爭房地，
11 而被上訴人為工程公司，具有工程專業知識，應有能力判斷
12 系爭房屋有氯離子超標之情況，仍與伊簽訂系爭協議書，自
13 應受拘束不得再主張瑕疵擔保責任。退步言，縱認伊應就系
14 系爭瑕疵負瑕疵擔保責任，於計算價值減損亦應排除系爭協
15 議書之範圍，始為合理，且在未能確認實際修繕費用前，應
16 無從確認價值減損金額。況原審囑託社團法人新北市不動產
17 估價師公會（下稱新北估價師公會）鑑定所出具之不動產估
18 價報告書（下稱系爭估價報告書），係在未取得實際氯離子
19 含量之比較案例下，逕行價值減損平均計算，明顯有誤，不
20 足採信等語，資為抗辯。

21 三、原審就被上訴人之前揭請求，為其勝訴判決。上訴人就其敗
22 訴部分不服，提起上訴，並聲明：(一)原判決不利於上訴人部
23 分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行
24 之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（原判決駁回
25 被上訴人逾上開請求部分，未據被上訴人聲明不服提起上
26 訴，非本院審理範圍）。

27 四、經查，兩造於109年12月1日簽訂系爭契約，約定被上訴人以
28 總價2,340萬元向上訴人購買系爭房地，於110年3月4日簽訂
29 系爭協議書，並於110年3月12日點交等情，有系爭契約及系
30 爭協議書在卷可參（見原審卷第15頁至第45頁、第95頁），且
31 為兩造所不爭執（見本院卷第88頁），自堪信為真。

01 五、被上訴人以系爭房屋存有系爭瑕疵而請求減少價金，依民法
02 第179條規定請求上訴人給付365萬400元本息，為上訴人所
03 否認，並以前詞置辯，茲就兩造爭執之點及本院判斷論述如
04 下：

05 (一)關於被上訴人得否依民法第359條規定請求減少價金之爭
06 點？

07 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
08 險移轉於買受人時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
09 或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵。出賣人並應擔
10 保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕
11 疵，而出賣人依民法第354條規定應負擔擔保之責者，買受人
12 得請求減少其價金，民法第354條、第359條前段定有明文。
13 而所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀
14 念，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，
15 而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限
16 (最高法院73年台上字第1173號判決意旨參照)。

17 2.觀諸系爭契約第7條第8項約定：「本約簽訂後，若買賣之任
18 一方針對標的物氯離子含量是否超標有疑義……平均值超過
19 以下數值時（即建物建築完成日期在87年6月24日含當日以
20 前之建物，約定為每立方公尺0.6公斤以上……」（見原審
21 卷第23頁），而系爭房屋之建築完成日為77年3月10日，此
22 有建物登記第一類謄本可參（見原審卷第51頁），可徵兩造
23 已約定系爭房屋之混凝土氯離子含量平均值不得超過0.6kg/
24 m³之標準。又系爭房屋前經臺灣新北地方檢察署以110年度
25 他字第4258號囑託社團法人新北市土木技師公會實施氯離子
26 含量鑑定，依其出具之鑑定報告書所載：「……(四)材料檢測
27 結果：1.混凝土抗壓強度試驗結果彙整如下……3.依『結構
28 混凝土施工規範』18.5節之規定，同組試體之平均抗壓強度
29 不低於規定強度 f_c' 之85%，且任一試體之抗壓強度不低於 f_c'
30 之75%視為合格。鑑定標的物（按即系爭房屋）1樓混凝土
31 強度單顆最低強度為100.0kgf/cm²、平均值為117.3kgf/cm

01 ²；2樓單顆最低強度為87.0kgf/cm²、平均值為98kgf/cm²，
02 標的物之混凝土抗壓強度品質不符合原設計之標準。(五)混凝土
03 中性化檢測：……中性化深度平均值1樓為2.77公分、2樓
04 2.67，最大中性化深度為3.2公分；一般而言，梁、柱保護
05 層厚度4公分，樓板設計保護層厚度為2公分，依試驗結果顯
06 示，已超出樓版保護層厚度2公分，但未超過梁構件規定之
07 保護層厚度。(六)硬固混凝土氯離子含量檢測：……檢測結果
08 混凝土氯離子含量平均值1樓約為1.1597kg/m³、2樓約為1.0
09 423kg/m³。一般硬固混凝土氯離子含量之標準，採經濟部標
10 準檢驗局CNS3090A2042（預拌混凝土）國家標準訂定，但因
11 其規定，從民國83年7月22日前無規定到民國83年7月22日後
12 規定其含量標準0.6kg/m³，87年6月25日修改標準為0.3kg/m
13 ³、目前修訂最新之含量標準為104年1月13日版的0.15kg/m
14 ³，已經過數次修訂。因此在判斷建築物之混凝土氯離子含
15 量標準，除契約另有規定外，皆以地方政府對於高氯離子鋼
16 筋混凝土建築物處理及鑑定要點、原則等，訂為超過0.6kg/
17 m³之氯離子含量始屬高氯離子鋼筋混凝土建築物（俗稱海砂
18 屋）。……十結論與建議：……因硬固混凝土氯離子含量檢
19 測皆已超出每立方公尺不得超過0.6公斤之標準，廣義上應
20 屬高氯離子鋼筋混凝土建築物，為一般所稱之海砂屋。樓層
21 中性化深度平均值達2公分以上，1樓混凝土強度平均值為11
22 7.3kgf/cm²；2樓平均值為98kgf/cm²；分別為設計強度之5
23 6%及47%，影響標的物之耐震性及耐久性。」等語（見外放
24 鑑定報告書第5頁至第11頁），足證系爭房屋之混凝土氯離子
25 含量平均值已逾兩造約定之標準值0.6kg/m³甚明，參以系爭
26 房屋因氯離子含量確有超出標準導致混凝土剝落、裂縫等結
27 構損壞之情形，不利於系爭房屋建築結構之耐久性，顯已減
28 損房屋應具備得以長久居住而安全無虞之通常效用，是被上
29 訴人主張系爭房屋有混凝土氯離子含量過高之重大瑕疵，應
30 屬可採。

31 3.上訴人雖辯稱兩造已於110年3月4日簽立系爭協議書以免除

01 上訴人之物之瑕疵擔保責任云云，然為被上訴人所否認，而
02 查，觀諸系爭協議書內容：「……今因現況地面磁磚及餐廳
03 天花板有瑕疵之情事，故甲（按即被上訴人）乙（按即上訴
04 人）雙方合意簽署本協議書並達成協議如下：一、甲、乙雙
05 方合意，由乙方補貼上述拆除地面磁磚及天花板補土之處理
06 費用，新台幣38000元整予甲方，由甲方自行修繕，並於日
07 後針對修繕位置，甲方願免除乙方之瑕疵擔保責任，由甲方
08 自行處理。二、本協議書簽署後，甲、乙雙方各不得再向他
09 方及其受僱人就第一條約定修繕部分之爭議處理為其他任何
10 請求。三、甲、乙雙方在自由意識下經協商溝通後，秉持誠
11 信達成協議，對本協議書內容均已充分了解，慎重同意上述
12 解決方案，且日後不得再持其他理由反悔不履行本協議書內
13 容。四、本協議書未盡事宜應依甲、乙雙方原於民國109年1
14 2月1日簽訂之不動產買賣契約書之各項約定辦理。五、本協
15 議書壹式參份，由甲、乙、承辦代書三方各執乙份為憑，俾
16 茲信守。」等語（見原審卷第95頁），均僅載明系爭房屋有
17 地面磁磚及餐廳天花板之瑕疵，依其文義已難認就氯離子含
18 量超標之瑕疵有所約定，且依系爭協議書第2條約定之內容
19 亦明確表示系爭協議書係針對「拆除地面磁磚及天花板補土
20 之處理費用」部分為約定，顯然僅就「地面磁磚及天花板」
21 之瑕疵為協議，是系爭協議書並未就系爭瑕疵有所約定。況
22 系爭協議書第4條亦約定本協議書未盡事宜應依系爭契約之
23 各項約定辦理，顯未排除系爭契約第7條第8項第4款約定：
24 「無論買方有無依本條約定辦理氯離子含量檢測或放射性污
25 染檢測，倘有依法應負瑕疵擔保責任之情事，則由賣方負
26 擔。」（見原審卷第23頁）之適用，是系爭協議書既非針對
27 系爭瑕疵為約定，上訴人據此辯稱被上訴人已免除系爭瑕疵
28 之瑕疵擔保責任云云，即無足採。

- 29 4.上訴人另辯稱被上訴人之公司登記營業項目包括「不動產買
30 賣業」，應具有工程專業知識以判斷系爭房屋有氯離子超標
31 之情況，且被上訴人未依系爭契約第7條第8項約定協商、檢

01 測程序主張權利，應不得主張瑕疵擔保責任云云，然如前
02 述，系爭房屋於77年間建築完成，距兩造110年3月4日簽訂
03 系爭契約時，已逾33年，期間經歷多次颱風、豪大雨、地
04 震，系爭房屋之屋況難免因此受損，再者，氯離子含量超標
05 並非鋼筋外露之唯一因素，縱有鋼筋外露之情事，不當然與
06 氯離子超標過高產生連結，尚需一定之專業知識及檢測始足
07 判斷其成因，況上訴人於本院審理中亦自陳系爭房屋點交前
08 有找專業人士現場履勘，並無法由現場狀況直接判斷系爭房
09 屋是否為氯離子含量超標之海砂屋等語（見本院卷第73
10 頁），則縱使被上訴人之公司登記營業項目包括「不動產買
11 賣業」，亦難執此推論被上訴人於締約或交屋時即已知悉系
12 爭瑕疵存在，遽以免除上訴人之瑕疵擔保責任。至系爭契約
13 第7條第8項第1款至第3款固就氯離子含量及輻射值劑量之檢
14 測、協商、撥款等程序有所約定（見原審卷第23頁），然同
15 條項第4款已約明無論買方有無依本條約定辦理氯離子含量
16 檢測，賣方仍有依法應負瑕疵擔保之責，足見系爭契約第7
17 條第8項第1款至第3款所定程序並無強制性或失權效果，則
18 上訴人執此辯稱被上訴人未依此程序行使權利即不得主張瑕
19 疵擔保責任云云，亦無可採。

20 5.承上，系爭房屋確實存有系爭瑕疵，且上訴人抗辯被上訴人
21 有不得行使減少價金權利之事由，均非可採，被上訴人自得
22 依民法第359條之規定，行使減少價金之權利。

23 (二)關於被上訴人得請求減少價金若干之爭點？

24 1.按民法第359條規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條
25 之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減
26 少其價金。」旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人請
27 求減少之價金數額，自應依同品質物品之市場價值與系爭瑕
28 疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為計算之
29 基準。倘買賣當時之價金與市價相當，固應以市價扣除瑕疵
30 物品之實際價值，為買受人所得主張減損價值損失之數額。
31 倘買賣價金較市價為低時，不問出賣人是否有將瑕疵物品減

01 損之價值扣除之意，如仍以市價扣除實際價值以為計算其減
02 少之價值損失數額，則失諸公平。是以法院於計算買受人得
03 請求之減少價金數額時，自應先調查買賣當時之市價與買賣
04 價金是否相當，方能為適當之裁量（最高法院86年度台上字
05 第1615號判決意旨參照）。

06 2.經查，原審就系爭房屋於109年12月1日簽訂系爭契約時之正
07 常交易價值、是否因有系爭瑕疵而減損交易價值（即汙名化
08 損失）及所減損之金額若干暨若將地面磁磚及餐廳天花板排
09 除於系爭瑕疵外，價值是否不同等事項，囑託兩造合意之新
10 北估價師公會鑑定，經採用比較法及收益法之直接資本化法
11 等2種估價方法，推估系爭房屋屬非氯離子含量超標之一般
12 正常交易價值，經選用近鄰地區之相關成交案例作為比較標
13 的，進行價格日期、區域因素、個別因素與系爭房屋差異調
14 整百分率絕對值後得出比較單價為每坪33萬3,000元，再以
15 收益法評估後得出每坪29萬9,000元，經考量系爭房屋之性
16 質、估價基準資料可信程度等諸因素，按比較法權重60%、
17 收益法權重40%之加權平均，系爭房地正常屋況下（即無氯
18 離子含量超標瑕疵）於兩造109年12月1日簽訂系爭契約時之
19 價格為2,553萬7,500元（1樓單價為新台幣431,000元/坪）
20 （2樓單價為新台幣319,000元/坪），另蒐集氯離子含量過
21 高之不動產交易案例，以比較法推估1層、2層建物之平均價
22 值減損率為14.50%、17.45%，並據此計算系爭房屋因存有氯
23 離子含量超標瑕疵減損後之價格為2,151萬4,093元，又系爭
24 房屋之地面磁磚及餐廳天花板有鏽蝕、剝落之情事，乃海砂
25 屋應有之現象，參酌系爭協議書之內容已補貼此部分修繕費
26 用，故系爭房屋之減損後價格應加計此部分費用，故系爭房
27 屋因存有系爭瑕疵之價值減損價格為2,155萬2,093元（計算
28 式：2,151萬4,093元+3萬8,000元）等語（見外放系爭估價
29 報告書第37頁至第95頁），是以，未發生減損之價額2,553萬
30 7,500元與存有系爭瑕疵後之價額2,155萬2,093元相比較，
31 系爭房地之價值減損為398萬5,407元（計算式：2,553萬7,5

00元—2,155萬2,093元），此並據證人即承辦鑑定估價師江晨仰到庭證述：伊係蒐集市場上高氯離子建築物之交易案例計算出系爭房屋屬於高氯離子情況下之瑕疵價格，另外蒐集非高氯離子建築交易案例計算系爭房屋非屬高氯離子情況下之正常價格，二者相減後得出系爭房屋應有之減損價值，而伊所蒐集三個海砂屋案例之建築類型都與系爭房屋相似，但因受限海砂屋交易市場案例較少，故跨區選擇交易案例，但交易單價區間均與系爭房屋接近，仍可作為參考基礎，又所謂減損價值包含污名價值減損及修復費用，因海砂屋之修繕費難以估計，若以收益法計算無法量化，故伊係採用比較法計算，再者，倘修繕工程費用大於減損價值，就會拆除重建，而依據兩造協議關於2樓地面磁磚及餐廳天花板部分之修繕費有補貼3萬8,000元，故此部分費用應自差額中扣除等語（見本院卷第114頁至第117頁），堪認鑑定之估價師已就其如何計算系爭房屋屬非氯離子含量超標之一般正常交易價格及存在系爭瑕疵之價格暨系爭房屋之價值減損金額何以加計系爭協議書所載修繕金額之依據予以說明，且衡諸其內容，係鑑定人本於其專業，就鑑定事項所為之判斷，並無違反經驗法則之違誤，應堪憑採。參以兩造於本院已同意2樓地面磁磚及餐廳天花板部分之修繕費以3萬8,000元為計算（見本院卷第128頁），是前揭鑑定價格自足採為本件減損金額之依據。

- 3.承上，系爭房屋因有氯離子含量超標之瑕疵而有瑕疵價值損失為398萬5,407元，業如前述，惟被上訴人於109年12月1日購買系爭房地之價格為2,340萬元，已如前述，相較系爭估價報告書鑑定系爭房地於兩造買賣時之正常交易價格2,553萬7,500元，已存有213萬7,500元之價差（計算式：2,553萬7,500元—2,340萬元），本件買賣價金已較市價為低，則計算交易價值減損自應扣除此部分之價差，換言之，應以系爭房地之價金為比較基準，即184萬7,907元（計算式：2,340萬元—2,155萬2,093元），始符公平，是被上訴人所得請求

01 減少價金之數額為184萬7,907元。

02 4. 末按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求
03 權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，
04 即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範
05 圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第
06 10號判決意旨參照）。是買受人因買賣標的物有瑕疵，向出
07 賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得
08 利之法律關係請求返還。本件上訴人就其出賣之系爭房屋應
09 負擔保責任，被上訴人得請求減少價金184萬7,907元，且經
10 被上訴人以起訴狀繕本之送達為減少價金之意思表示（見原
11 審卷第11頁），上訴人自受有溢領此部分價金之利益，則被
12 上訴人依民法第179條規定，請求上訴人如數返還，於法自
13 屬有據。

14 六、綜上所述，被上訴人依民法第179條規定請求上訴人給付184
15 萬7,907元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年6月17日（見
16 原審卷第85頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
17 理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。
18 從而原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，
19 尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
20 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至上
21 開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
22 人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
23 理由，應駁回其上訴。

24 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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，併此敘明。

27 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
28 訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 5 月 28 日

30 民事第二十庭

31 審判長法 官 周祖民

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12

法 官 鄭威莉
法 官 張永輝

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 5 月 28 日

書記官 鄭淑昀