

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第666號

上訴人 邱雲輝

訴訟代理人 蔡政峯律師

複代理人 江昇峰律師

被上訴人 洪淑敏

訴訟代理人 黃曙展律師

上列當事人間請求返還價金事件，上訴人對於中華民國112年4月28日臺灣臺北地方法院110年度訴字第5950號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人在原審依兩造簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第7條第9項約定、民法第359條第1項、第179條規定為請求，上訴後追加依系爭契約第5條第2項約定為請求（見本院卷第272頁），核其請求之基礎事實均係基於兩造間買賣附表所示不動產（下稱系爭房地）所生糾紛，依民事訴訟法第446條第1項但書及第255條第1項第2款規定，應予准許。

二、上訴人主張：伊於民國110年6月30日與被上訴人簽訂系爭契約，以價金新臺幣（下同）2,788萬元向被上訴人購買系爭房地，被上訴人及仲介人員即太平洋房屋商用不動產加盟店周淦資產管理有限公司（下稱周淦公司）承辦人員吳承豐以書面保證附表編號2-1所示不動產（下稱系爭房屋）並無瑕疵。惟臺北市結構工程工業技師公會（下稱結構技師公會）鑑定報告書（下稱結構技師報告）認系爭房屋有「粉刷層、油漆剝落及粉刷層之網狀裂縫瑕疵（下稱A瑕疵）」及「兩處穿孔樑雖未鑿斷樑箍筋或主筋，然事後鑿除部分樑中混凝

土為管線使用而無補強筋設置，非屬當時結構設計所評估之風險，研判損及樑內RC結構之瑕疵（下稱B瑕疵，與A瑕疵合稱系爭瑕疵）」，且伊於簽約前不知悉臺灣省土木技師公會（下稱土木技師公會）於000年0月00日出具（110）省土技字第北0694號鑑定報告（下稱土木技師報告）照片編號4、8所示瑕疵，系爭房屋確欠缺被上訴人保證之品質與價值，伊因此受有系爭房屋技術性貶值38萬4,798元及交易性貶值56萬0,752元之損害。爰依系爭契約第7條第9項、（追加）第5條第2項約定、民法第359條第1項規定，請求減少價金，並依民法第179條規定請求返還94萬5,550元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被上訴人則以：上訴人於簽訂系爭契約前，已知悉系爭房屋有牆面龜裂之情形，仍願加價購買，依民法第355條第1項規定，伊就牆面龜裂瑕疵不負瑕疵擔保責任。又兩造於110年7月9日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定送請土木技師公會鑑定後，若無結構安全疑慮，以僱工方式修補瑕疵，上訴人不得再就系爭房屋樑柱及頂板裝修面之瑕疵，依系爭契約約定或民法規定請求減少價金。若認上訴人得主張減少價金，系爭瑕疵既經鑑定得以修復補強，則上訴人得主張減價之數額，亦應以修復補強所需之費用為限等語，資為抗辯。

四、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並為訴之追加，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應給付上訴人94萬5,550元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

五、經查，上訴人於110年6月17日與周淦公司簽立不動產購買意願書，委託周淦公司至000年0月00日下午5時止，以2,625萬元之價格仲介購買系爭房地，嗣上訴人於110年6月30日與被上訴人簽訂系爭契約，約定上訴人以價金2,788萬元向被上訴人購買系爭房地，並委由訴外人第一建築經理股份有限公司辦理買賣價金信託履約保證，上訴人已將各期款項匯入履

01 約保證專戶，兩造於110年7月9日簽訂系爭協議書，約定上
02 訴人於簽立系爭契約後，發現系爭房屋現場樑及牆壁有多處
03 裂痕，同意由周淦公司委請土木技師公會鑑定，被上訴人於
04 110年8月24日移轉登記系爭房地所有權予上訴人，於同年9
05 月3日點交等情，為兩造所不爭執（見本院卷第222頁），並
06 有不動產買賣意願書、系爭契約、系爭協議書、價金履約保
07 證申請書、土木技師報告、建物登記第二類謄本、不動產交
08 易稅費分算表、第一商業銀行履約保證專戶出入金明細為證
09 （見原審卷一第21-23、28-33、35-36、205-273、391、
10 395、439頁，本院卷第251-267頁），堪信為真實。本件上
11 訴人主張被上訴人就系爭瑕疵應負擔擔保責任，而應減少價
12 金，請求被上訴人返還減少價金等語，為被上訴人所拒絕，
13 並以前詞置辯。爰就兩造爭執判斷如下：

14 (一)A瑕疵係上訴人簽訂系爭契約時已知悉之瑕疵，被上訴人不
15 負瑕疵擔保責任：

16 1.查證人吳承豐證稱：上訴人於買受系爭房地前進去看過4
17 至5次，伊至少二次搬櫃子撐起天花板，讓上訴人站上櫃
18 子看天花板內，下幹旋時上訴人問看到的裂縫是否屬於結
19 構損傷，伊回答這棟建物沒有結構損傷，110年6月24日幹
20 旋到期，翌日上訴人來電表示想加價購買，110年6月27日
21 主動加價至2,788萬元，110年6月30日雙方簽約，土木技
22 師報告照片編號4、8、13、14、15、16是上訴人簽約前在
23 牆壁、樑柱、屋頂即天花板看到之裂縫等語（見原審卷二
24 第20頁），可知上訴人於簽訂系爭契約前已知悉牆壁、樑
25 柱、天花板有裂縫之情形存在，仍願加價購買。核與上訴
26 人與吳承豐line對話顯示：「110年6月16日，上訴人：請
27 拍攝龜裂照片賴我，包括員工辦公室及主管室。（吳承豐
28 《傳送12張照片後》：依序為辦公廳/主管室/會議室/儲
29 藏室。）上訴人：你傳給我的第一張照片，相片的右上角
30 龜裂處高於樑與牆的接觸處，是否需請土木技師鑑定有沒
31 傷到樑且列入凶宅及海河屋仲介公司的保證項目內。」、

01 「110年6月17日，上訴人：下午2時先到復興北路看一
02 次。（吳承豐：下午3時先看屋，看完再回我公司）上訴
03 人：OK。（吳承豐：那就下午3時先到復北那樓。）」、「
04 「110年6月18日，上訴人：今天請你抽空，我想再去看輕
05 鋼架裡面的狀況。」、「110年6月25日，（吳承豐：為期
06 七天的斡旋期在昨天晚上12時正式到了，很遺憾未能幫雙
07 方的價格找到平衡點…可惜最後沒辦法順利成交。）」、「
08 「110年6月26日，上訴人：與太太討論後，疫情期，看房
09 我評估就好，至於價格，其建議差額不小110萬，需你我
10 共同促成才對。」、「110年6月27日，上訴人：若可爭取
11 沒買方佣金下，2,788萬購入」等文字（見原審卷一第
12 321-387頁）相符。則上訴人於110年6月16日經由吳承豐
13 傳送現場照片知悉系爭房屋牆壁、樑柱、天花板有裂縫之
14 瑕疵，於110年6月17日、18日至系爭房屋現場查看確認
15 後，仍然願意提高價金向被上訴人購買系爭房地之事實，
16 堪以認定。

17 2.次查，上訴人於簽訂系爭契約前知悉之瑕疵為牆壁、樑
18 柱、天花板裂縫，又上訴人所指A瑕疵，乃結構技師鑑定
19 報告中所載系爭房屋修復補強費用估算表項次1至10、12
20 至16、18所示之瑕疵，為牆、樑面、平頂即天花板粉刷層
21 剝落及裂縫（見外放該報告第9、G-2頁），是上訴人簽約
22 前知悉之瑕疵與A瑕疵之位置均為牆、樑、天花板，且瑕
23 疵之方式均為裂縫，可認上訴人簽約前知悉之牆壁、樑
24 柱、天花板裂縫瑕疵即為A瑕疵，則上訴人知悉系爭房屋
25 存有A瑕疵，仍願意提高價金向被上訴人買受系爭房地，
26 其已拋棄本於瑕疵而請求擔保之權利，依民法第355條第1
27 項規定，被上訴人即不負瑕疵擔保責任。

28 3.上訴人雖主張其於簽訂系爭契約前並未知悉土木技師報告
29 照片編號4、8所示瑕疵，被上訴人應負擔保責任云云，惟
30 上訴人始終不能舉證以實其說，是上訴人主張被上訴人須
31 對其負瑕疵擔保責任，難認可取。

01 (二)B瑕疵屬於系爭協議書約定處理之瑕疵，上訴人不得再依系
02 爭契約約定或民法瑕疵擔保規定請求：

03 1.按民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人
04 得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事
05 人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約
06 （最高法院104年度台上字第550號判決意旨參照）。

07 2.查兩造於110年6月30日簽訂系爭契約，並於第5條第2項、
08 第7條第9項為物之瑕疵擔保責任之約定，復於同年7月9日
09 簽訂系爭協議書約定：「一、本出售標的為系爭房屋，因
10 乙方（即上訴人）在簽約後發現標的現場樑及牆壁有多處
11 裂痕，甲（即被上訴人）乙雙方同意仲介方（太平洋商用
12 不動產加盟店）委請政府機關認定之公正、專業土木技師
13 判定之。…若本戶產權內樑柱全部鑑定後無結構安全疑
14 慮，責由雙方於交屋前僱工修補，合約流程應依原訂日期
15 進行。倘本戶產權內樑柱全部鑑定後有結構安全疑慮，則
16 雙方同意由甲方付費委由合法專業之廠商針對有損傷之結
17 構補強，並由該廠商針對施工處保固5年，補強完成後才
18 可繼續完成合約…。二、本協議書納入買賣契約之附註條
19 款，與契約同等效力。」（見原審卷一第33頁），足見兩
20 造就簽約前不知悉之「樑柱及牆壁瑕疵」，約定依系爭協
21 議書履行，依上開說明，基於契約自由原則，系爭協議書
22 自排除系爭契約約定及民法有關瑕疵擔保責任之規定。是
23 兩造就簽約後發現之「樑柱及牆壁瑕疵」所生爭議，應依
24 系爭協議書處理，即應由土木技師鑑定樑柱有無結構安全
25 疑慮，並視鑑定結果有無結構安全疑慮，決定不同之履約
26 流程，上訴人自不得再主張系爭契約及民法所定之物之瑕
27 疵擔保責任。

28 3.上訴人雖主張兩造未以系爭協議書合意排除系爭契約約定
29 及民法瑕疵擔保責任之規定云云。惟查，上訴人與吳承豐
30 line對話顯示：「110年7月6日，上訴人：請加，室內輕
31 鋼架上樑全部鑑定後，甲方同意負責補強(包括傷到RC結

01 構及沒傷到樑粉刷），甲乙雙方同意繼續走完合約流
02 程。」、「110年7月7日，《上訴人於吳承豐傳送之協議
03 書草稿上添加：二、本協議書納入買賣契約之附註條款，
04 與契約同等效力。》上訴人：如此二本協議書納入買賣契
05 約之附註條款，與契約同等效力，才不會與不動產買賣契
06 約書價金信託履約保證衝突…。」、「110年7月9日，上
07 訴人：此回覆文第2點得到屋主共識後，我建議先進行開
08 立協議書，請代書納入買賣合約，再進行買賣雙方已授權
09 你找技師檢測無安全疑慮後，進而完稅、交屋較為重要」
10 等文字（見原審卷一第321-387頁），可知上訴人增加系
11 爭協議書第2條約定之目的係為完成履約交屋，且觀諸系
12 爭協議書之內容，並無上訴人保留解除契約或減少價金權
13 利之約定文字，足認上訴人主觀上確有排除系爭契約第5
14 條第2項、第7條第9項物之瑕疵擔保責任解除契約、減少
15 價金之約定，是兩造就簽約前未發現之「樑柱及牆壁瑕
16 疵」，確有排除系爭契約及民法所定瑕疵擔保責任之意。

17 4.證人吳承豐證稱：土木技師報告照片編號17、22之瑕疵是
18 土木技師於110年7月16日在現場作全面檢測時，翻開天花
19 板才看到的等語（見原審卷二第20頁），參之土木技師報
20 告標的物現況照片紀錄及照片編號17、22顯示內容（見原
21 審卷一第239、259、263頁），可知土木技師報告照片編
22 號17、22之瑕疵為樑鑽孔。又上訴人所指B瑕疵，乃結構
23 技師鑑定報告中所載系爭房屋修復補強費用估算表項次
24 11、17、19所示之瑕疵，為樑面穿孔（見外放該報告第
25 9、G-2頁），是兩造簽訂系爭契約後所發現之瑕疵與B瑕
26 疵之位置均為樑，且瑕疵之方式均為穿孔，可認簽約後發
27 現之樑穿孔瑕疵已包含B瑕疵。

28 5.承上，兩造簽訂系爭協議書後，送請土木技師公會鑑定，
29 鑑定結果為：「八、鑑定結果：…2.基本上，鑑定標的物
30 經現場會勘後，除了發現樑有被鑽孔及梁、頂板裝修面有
31 裂縫外，其他並無明顯結構體受損之情形…。九、鑑定結

論與建議：…2.技師現場勘查結果，標的物並無將用途移
他用，仍為商業用，在正常使用情況下，並無安全上之疑
慮」（見原審卷一第205-207、215頁），是簽約後發現之
「樑柱及牆壁瑕疵」，並無結構安全疑慮，依系爭協議書
約定，由兩造於交屋前僱工修補，上訴人不得再主張被上
訴人應負擔系爭契約約定及民法規定之物之瑕疵擔保責
任。

六、綜上所述，上訴人依系爭契約第7條第9項約定、民法第359
條第1項、第179條規定，請求被上訴人給付上訴人94萬
5,550元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
利率5%計算之利息，為無理由，不應准許。從而，原審所
為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不
當，求予廢棄改判，為無理由。又上訴人追加依系爭契約第
5條第2項約定為請求，亦非有理，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 11 月 28 日
民事第二十五庭

審判長法 官 謝碧莉

法 官 林俊廷

法 官 楊惠如

附表：

編號	子編號	不動產名稱	權利範圍
1		臺北市○○區○○段0○段000 地號土地	10000分之91
2	2-1	臺北市○○區○○○路000號9 樓之1房屋（即臺北市○○區○ ○段0○段0000○號建物）	全部
	2-2	臺北市○○區○○○路000號地	10000分之97

(續上頁)

01

		下2樓房屋（即臺北市○○區○ ○段0○段0000○號建物）	
--	--	----------------------------------	--

02

正本係照原本作成。

03

不得上訴。

04

中 華 民 國 112 年 11 月 28 日

05

書記官 張永中