

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1192號

上訴人 王慈尹

訴訟代理人 陳佳鴻律師

複代理人 戴宜亭律師

上訴人 曾梅清

訴訟代理人 呂奕賢律師

上列當事人間請求損害賠償事件，兩造對於中華民國113年8月21日臺灣士林地方法院110年度訴字第856號第一審判決各自提起上訴，上訴人王慈尹並為訴之追加，本院於114年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回王慈尹後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，曾梅清應給付王慈尹以新臺幣壹佰零陸萬捌仟參佰伍拾元計算，自民國一一〇年七月十四日起至一一二年四月二十六日止，按週年利率百分之五計算之利息。

曾梅清應再給付王慈尹新臺幣捌拾捌萬捌仟零柒拾元，及自民國一一〇年七月十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

曾梅清之上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審（含追加之訴）訴訟費用，均由曾梅清負擔。

本判決所命給付，於王慈尹以新臺幣貳拾玖萬陸仟元供擔保後得假執行，但曾梅清如以新臺幣捌拾捌萬捌仟零柒拾元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

按於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款定有明文。上訴人王慈尹（下逕稱姓名）於原審主張於民國109年12月6日與上訴人曾梅清（下逕稱姓名）簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），向曾梅清買受坐落臺北市○○區○○段○小段000地號土地（權利範圍100000分之1290，下稱系爭土地）及同段00000建號（權利範圍全部）即門牌號碼臺北市○○區○○街○段000巷0弄0號0樓建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），約定買賣價金新臺幣（下同）1,370萬元，系爭房地已於110年1月8日移轉登記予王慈尹，並於110年1月25日完成系爭房地交付程序，然系爭房地因有結構混凝土中氯離子含量過高之瑕疵，爰依系爭契約第9條第5項約定、民法第359條規定請求減少價金，並按民法第179條規定，請求曾梅清返還已受領價金166萬8,350元本息之不當得利。原審判決曾梅清應返還166萬8,350元，及其中60萬元自110年7月14日起，其中106萬8,350元自112年4月27日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並駁回王慈尹其餘利息請求，王慈尹就其敗訴部分提起上訴，並追加請求曾梅清應再返還已減少價金88萬8,070元，及自原審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（見本院卷第121、123、140頁）。核王慈尹所為訴之追加，核屬擴張應受判決之聲明，且與原訴之原因事實有其社會事實上之共通性及關聯性，原訴之請求所主張之事實及證據資料，於追加之訴仍得利用，與法相符，亦應予准許。

貳、實體部分：

一、王慈尹主張：伊於109年12月6日與曾梅清簽訂系爭契約，向曾梅清買受系爭房地，約定買賣價金1,370萬元，於110年1月8日為所有權移轉登記，並於同年1月25日完成交屋，嗣伊進行整修裝潢系爭房屋，於同年3月29日發現系爭房屋之廚

01 房、客廳、廁所、陽台等多處天花板與臥室牆面及梁柱等，
02 均有鋼筋暴露且嚴重鏽蝕、斷裂、混凝土剝落等情狀，且有
03 滲漏水現象，經台北市土木技師公會(下稱土木技師公會)鑑
04 定，確認系爭房屋之混凝土氯離子含量平均值為1.998kg/m³，
05 超過83年國家標準CNS3090 A2042(預拌混凝土)第19節
06 (新拌混凝土最大水溶性氯離子含量規定)之標準值0.6kg/
07 m³，為高氯離子含量之建物(即俗稱海砂屋)，系爭房地自
08 有價值及效用減少之瑕疵存在，已屬物之瑕疵，爰依系爭契
09 約第9條第5項、民法第359條規定請求減少價金，並按民法
10 第179條規定，請求曾梅清返還已受領價金255萬6,420元
11 (原審請求166萬8,350元+本審追加請求88萬8,070元)本
12 息之不當得利等語(王慈尹於原審逾166萬8,350元本息之其
13 餘請求，經原審判決王慈尹敗訴，未據王慈尹聲明不服，該
14 部分已確定，非本院審理範圍，下不贅述)。

15 二、曾梅清則以：系爭房屋係於69年6月30日建築完成，國家標
16 準CNS3090 A2042(預拌混凝土)第19節(新拌混凝土最大
17 水溶性氯離子含量規定)迄至83年7月22日始實施，且混凝
18 土中最大水溶性氯離子含量就鋼筋混凝土部分一般環境為0.
19 6kg/m³，所處環境須作耐久性考量者為0.3kg/m³，均係規範
20 「新拌」混凝土之氯離子含量標準，已經建築完成房屋當然
21 不適用該氯離子含量標準，不應按上述國家標準作為判斷系
22 爭房屋之混凝土氯離子含量有無超標基準，系爭房屋自無土
23 木技師公會鑑定所指混凝土中水溶性氯離子含量超過標準之
24 瑕疵。又系爭契約第13條第2項第1款約定王慈尹得自費並請
25 伊配合辦理房屋混凝土氯離子含量檢測，兩造更合意檢測結
26 果如未符合約定標準之法律效果為解除契約，倘若系爭房屋
27 確有混凝土氯離子含量過高情事，王慈尹僅得依前開約定解
28 除系爭契約，不得請求減少價金，更應自行負擔本件鑑定費
29 用，方符兩造約定意旨，王慈尹本件請求減少價金已違反系
30 爭契約第13條第2項第1款約定，於法未合。另縱認伊就系爭
31 房屋之混凝土氯離子過高情事應負物之瑕疵擔保減少價金責

01 任，然兩造曾以增補契約特約王慈尹應自行修復系爭房屋前
02 臥室天花板水泥塊隆起及前臥室外牆滲漏水部分且負擔修繕
03 所需費用，王慈尹並已免除伊就該部分之瑕疵擔保責任，而
04 前臥室天花板面積17.76平方公尺，前臥室外牆面積25.32平
05 方公尺，約占系爭房屋整體天花板及外牆面積18.87%，故王
06 慈尹所得請求減少價金應按上述比例扣除18.87%金額等語，
07 資為抗辯。

08 三、王慈尹於原審起訴聲明：(一)曾梅清應給付王慈尹549萬2,618
09 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
10 計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。原審判決曾梅
11 清應給付王慈尹166萬8,350元，及其中60萬元自110年7月14
12 日起，其中106萬8,350元自112年4月27日起，均至清償日
13 止，按週年利率5%計算之利息，並為供擔保得、免假執行之
14 宣告，駁回王慈尹其餘之訴，兩造分別就其敗訴部分，提起
15 上訴。曾梅清上訴聲明：(一)原判決不利於曾梅清部分廢棄。
16 (二)上開廢棄部分，王慈尹在第一審之訴及假執行聲請均駁
17 回。王慈尹上訴及追加聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項
18 之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，曾梅清應再給付王慈尹以
19 106萬8,350元計算，自110年7月14日起至112年4月26日止，
20 按週年利率5%計算之利息。(三)曾梅清應再給付王慈尹88萬8,
21 070元及自110年7月14日起至清償日止，按週年利率5%計算
22 之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。曾梅清於本院答辯
23 聲明：王慈尹之上訴、追加之訴及假執行聲請均駁回。王慈
24 尹於本院答辯聲明：曾梅清之上訴駁回。

25 四、兩造不爭執事項（見本院卷第58、59、141、142頁）：

26 (一)兩造於109年12月6日簽訂系爭契約（含「增補契約」及「標
27 的物現況說明書」），王慈尹向曾梅清買受系爭房地，約定
28 買賣價金1,370萬元，曾梅清於110年1月8日移轉登記系爭房
29 地予王慈尹所有，並於同年1月25日交屋，王慈尹已給付全
30 部價金。

31 (二)原審法院曾囑託土木技師公會對系爭房屋為鑑定，鑑定事項

01 內容：(1)系爭房屋之廚房天花板、廁所天花板、陽台天花
02 板、臥室牆面及柱、客廳天花板等處，有無鋼筋暴露、混凝土剝落且嚴重鏽蝕、斷裂及滲漏水之情形？如有，原因為
03 何？(2)系爭房屋之天花板等處如經確認有上開情形，則該情
04 形是否於110年1月25日交屋前即可能已存在？可能已發生存
05 在多久？(3)系爭房屋之陽台天花板水泥於110年6月9日突然
06 崩落之原因為何？是否為拆除窗框工程所造成？(4)系爭房屋
07 天花板經鑑定確認存有第(1)項瑕疵之情形，如欲修復該等瑕
08 疵，修復方法、項目、費用（請將工資及材料費用分開計
09 算）分別為何？經土木技師公會鑑定後已出具鑑定報告書
10 （案號：111010115，下稱系爭鑑定報告）。

12 (三)原審法院曾檢附系爭鑑定報告，囑託宇豐不動產估價師聯合
13 事務所（下稱不動產估價師事務所）對系爭房地為鑑定，鑑
14 定事項內容：(1)於109年12月6日（即兩造訂立系爭契約
15 時），若系爭房地無系爭鑑定報告之鑑定結果所列瑕疵（下
16 稱系爭瑕疵）存在，系爭房地之市價為何？若有系爭瑕疵存
17 在，系爭房地之市價又為何？(2)又依系爭鑑定報告所載內
18 容，系爭房屋之系爭瑕疵，如需修復及修復方式及所需費用
19 為362萬3,722元，若依系爭鑑定報告所示修復方法為修復
20 後，系爭房屋之市場價值是否會因有系爭瑕疵曾為修復而減
21 損？如會，減損價值為多少？或減損之比例為何？不動產估
22 價師事務所鑑定後已出具不動產估價報告書（下稱系爭估價
23 報告）。

24 五、王慈尹主張系爭房屋為高氯離子含量之建物（即俗稱海砂
25 屋），系爭房地有價值及效用減少之瑕疵存在，依系爭契約
26 第9條第5項、民法第359條規定請求減少價金，並按民法第1
27 79條不當得利規定，請求曾梅清返還已受領價金255萬6,420
28 元本息等情，為曾梅清所否認，並以前詞置辯，則本件應審
29 究者為：(一)王慈尹主張系爭房屋之廚房、客廳、廁所、陽台
30 等處天花板與臥室牆面、樑柱等有混凝土剝落、鋼筋暴露且
31 嚴重鏽蝕、斷裂及滲漏水等現象，且系爭房屋之混凝土氯離

子含量平均值為 $1.998\text{kg}/\text{m}^3$ ，為高氯離子含量之建物，已構成物之瑕疵，是否有理由？(二)王慈尹依系爭契約第9條第5項約定、民法第359條規定，請求減少系爭房地買賣價金，是否依法有據？所得減少買賣價金應為多少？王慈尹依民法第179條規定，請求曾梅清返還價金255萬6,420元本息，應否准許？曾梅清抗辯兩造已特約系爭房屋氯離子含量過高之法律效果為「逕行解除契約」，王慈尹不得請求本件減少價金，是否有據？(三)曾梅清抗辯王慈尹已免除系爭房屋前臥室天花板及前臥室外牆之瑕疵擔保責任，是否可採？系爭房地所得減少價金金額是否應排除王慈尹已免除瑕疵擔保部分？排除後之減少價金金額應為多少？

(一)王慈尹主張系爭房屋之廚房、客廳、廁所、陽台等處天花板與臥室牆面、樑柱等有混凝土剝落、鋼筋暴露且嚴重鏽蝕、斷裂及滲漏水等現象，且系爭房屋之混凝土氯離子含量平均值為 $1.998\text{kg}/\text{m}^3$ ，為高氯離子含量之建物，已構成物之瑕疵，是否有理由？

(1)查兩造於109年12月6日簽訂系爭契約（含「增補契約」及「標的物現況說明書」），王慈尹向曾梅清買受系爭房地，約定買賣價金1,370萬元，曾梅清於110年1月8日移轉登記系爭房地予王慈尹所有，並於同年1月25日交屋，王慈尹已給付全部價金之情，已如不爭執事項(一)所示。又王慈尹主張於系爭房屋交屋後委託房屋裝潢業者移除系爭房屋之固定裝潢欲進行裝修，於同年3月29日發現系爭房屋之廚房、客廳、廁所、陽台等處天花板與臥室牆面、樑柱等有混凝土剝落、鋼筋暴露且鏽蝕、斷裂及滲漏水等現象，且系爭房屋之陽台天花板下層水泥防護層於同年6月9日碎裂掉落之情，則據王慈尹提出照片（見原審卷一第57至71頁）為證，曾梅清對王慈尹所提系爭房屋前述狀況之照片真正已不爭執（見原審卷一第136頁），則王慈尹主張於同年3月29日發現所買受系爭房屋存在上述混凝土剝落、鋼筋暴露且鏽蝕、斷裂及滲漏水等物之缺點事實，自屬有據。

(2)原審法院曾囑託土木技師公會對系爭房屋為鑑定，鑑定事項內容如不爭執事項(二)所示，經鑑定單位就系爭房屋現況勘查分析結果為：「1. 廚房天花板：廚房平頂有嚴重鋼筋暴露生鏽斷裂及混凝土剝落掉落地面，外梁有用混凝土或無收縮水泥修補過痕跡」、「2. 浴廁天花板：浴廁平頂有嚴重鋼筋暴露生鏽斷裂及混凝土剝落掉落地面，平頂有用混凝土或無收縮水泥修補過痕跡」、「3. 陽台天花板：陽台平頂有嚴重鋼筋暴露生鏽斷裂及混凝土剝落掉落地面」、「4. 臥室牆面及柱：臥室柱牆面有嚴重鋼筋暴露生鏽及混凝土剝落掉落地面」、「5. 客廳天花板：客廳平頂有不規則及網狀裂縫（寬約0.3mm）及局部鋼筋暴露生鏽與混凝土剝落」，並有勘查照片可據；就「系爭房屋氯離子檢驗結果分析」為：「1. 依據『新拌混凝土最大水溶性氯離子含量規定』，國內在83年7月22日以前尚無國家標準。經濟部標準檢驗局於83年7月22日修訂之CNS3090 A2042（預拌混凝土）國家標準第19節（新拌混凝土最大水溶性氯離子含量規定）表10規定鋼筋混凝土（一般）須小於 0.6kg/m^3 （依水溶法），該表之備註欄註明：『超過 0.3kg/m^3 至 0.6kg/m^3 時，鋼筋須做防蝕處理』；國家標準係於83年7月22日公布始有氯離子含量標準規定，該標準以『所處環境須作耐久性考量者』為 0.3kg/m^3 ，『一般環境』為 0.6kg/m^3 ，本案所屬並處環境並無特別需作耐久性考量（如海邊），故為後者 0.6kg/m^3 標準」、「2. 目前尚無『硬固混凝土之水溶性氯離子含量』之國家標準，僅於91年12月始訂定『硬固混凝土氯離子含量試驗方法』。因此，工程實務上不得已均暫以國家標準CNS 3090 A 2042（預拌混凝土）第19節（新拌混凝土最大水溶性氯離子含量規定）中表10之規定作為參考依據。是以檢驗標的物是否為『高氯離子建築物』乃以上開檢驗標準為據，亦一併敘明」、「3. 為了解系爭房屋『氯離子含量』情況，於第一次會勘日會同兩造於系爭房屋5樓指定位置，進行2組鑽心試體強度取樣，並隨機抽樣6顆試體進行氯離子含量檢測，取樣

後送至財團法人全國認證基金會（TAF）之『國立檢驗科技股份有限公司』，進行硬固混凝土氯離子含量檢測，其氯離子含量如表二（即廚房-1、廚房-2、客廳-6、臥室-7、臥室-8、臥室-9所取樣部位「梁」部分試體，經檢驗其氯離子含量分別為 3.094kg/m^3 、 1.517kg/m^3 、 1.234kg/m^3 、 1.440kg/m^3 、 2.539kg/m^3 、 2.156kg/m^3 ，平均氯離子含量為 1.998kg/m^3 ）所示，試驗報告資料詳見附件十五所示。系爭房屋為69年完工，由表二可知即使係以83年國家標準仍超過標準 0.6kg/m^3 之規定，表示系爭房屋為『高氯離子建物』；就「系爭房屋鋼筋腐蝕電位及腐蝕速率檢測」為「1. 本會鑑定人為了解系爭房屋『鋼筋腐蝕』情況，於第一次會勘日進行於系爭房屋進行鋼筋電位腐蝕檢測，其檢測結果如表三（即廚房-1、臥室-2、臥室-3、臥室-4、客廳-5、陽台-6所取樣部位「版」部分試體，其腐蝕狀況（程度）為中度至嚴重）所示，試驗報告資料詳見附件十六。從表三資訊顯示，系爭房屋中度至嚴重腐蝕狀況，益證系爭房屋為受有氯離子污染情形」、「2. 一般鋼筋混凝土結構在一般50年使用期限內，即面臨鋼筋腐蝕之威脅，主要原因在於建造時使用了受氯離子污染之粒料，或由於保護層混凝土中性化，或因長期受海風之吹襲，導致混凝土氯離子含量過高，減弱對鋼筋防蝕之作用所導致，將降低鋼筋於混凝土之握裹強度」；就「系爭房屋中性化檢測」為：「1. 混凝土結構『中性化』是空氣中二氧化碳 CO_2 浸透於硬固混凝土內部，水泥水化物中的氫氧化鈣 $\text{Ca}(\text{OH})_2$ 被碳酸化成碳酸鈣 CaCO_3 ，因而使混凝土失去鹼性，此種現象稱為混凝土的『中性化』（參109年1月20日訂頒之『臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定手冊』）。混凝土本來是鹼性，PH值大約12，在這個環境裡鋼筋表面會形成一層鈍化膜，能保護鋼筋不會腐蝕，但是房屋使用期間，會隨時間之空氣中二氧化碳及水氣形成碳酸鈣，侵入曝露在空氣中的結構體表層，日積月累下酸化漸漸深入，跟人一樣會自然老化，包覆鋼筋表面之混凝土，會逐漸喪失保護鋼筋的作

01 用，若混凝土PH值還不到10以下，鋼筋就不容易生鏽，結構
02 體使用年限就不會提早報銷；反之，過早中性化，鋼筋一生
03 鏽，建築物的耐用能力就會降低」、「2. 本會鑑定人為了了解
04 系爭房屋『中性化』情況，於第一次會勘日進行混凝土鑽心
05 取樣後，進行混凝土中性化試驗，亦即將取樣混凝土鑽心試
06 體於現場表面陰乾後，立即進行中性化深度試驗，參考RILE
07 M CPC-18所建議之方法為在濃度為70%的乙醇溶液中加入1%
08 的酚酞指示劑，噴灑於鑽心試體表面上，然後看顏色的變化
09 來決定混凝土內的碳化前緣」、「3. 以系爭房屋中性化檢測
10 狀況分析，超過中性化比率約89%，且僅中性化試驗試體僅
11 一處未超過4公分（按：通常超過4公分鋼筋必定生鏽，一般
12 來說中性化1公分需7~10年，2公分需25~40年，5公分大約
13 需百年），系爭房屋使用41年（按：系爭房屋於69年完
14 成），是以，系爭房屋中性化程度約4~7.9公分，超出系爭
15 房屋應有中性化程度2公分。系爭房屋梁結構之保護層設計
16 為4公分，而試驗結果中性化已經超過4公分，表示系爭房屋
17 鋼筋已經失去高鹼環境，造成鋼筋鈍態膜破壞並使鋼筋腐
18 蝕，從現場量測電位腐蝕達中等至嚴重程度可更加印證」；
19 就「系爭房屋混凝土鑽心取樣試驗」為：「本會鑑定人為了
20 了解系爭房屋結構強度狀況，於第一次會勘日會同兩造進行鑽
21 心強度取樣結果如表五所示，試驗報告資料詳見附件十八所
22 示。」、「系爭房屋係於69年完成，至鑑定日前將近約使用
23 41年，按照鋼筋混凝土建築使用年限50年，基於混凝土材料
24 強度隨時間逐漸衰減，依據中華民國土木技師公會全聯會針
25 對建築物耐震評估混凝土強度建議值，在80年以前5F以下採
26 用160kg/cm²判斷，以取樣試驗結果，混凝土鑽心取樣試驗
27 結果平均強度僅102.67kg/cm² < 160kg/cm²，故強度不符系
28 爭房屋材齡應有強度」；就「是否為滲漏水造成氯離子濃度
29 增加」為：「系爭房屋於興建當時即有加入海砂。又後來不
30 排除有颱風豪雨外來雨水，有可能從屋頂露臺滲入系爭房屋
31 屋頂結構體內，造成氯離子濃度增加」等內容。其鑑定結論

為：就鑑定事項(1)部分為：「系爭房屋之廚房天花板、廁所天花板、陽台天花板、臥室牆面及柱、客廳天花板等處，有鋼筋暴露、混凝土剝落掉落地面且鋼筋嚴重鏽蝕、斷裂，屋頂露台有滲漏水之情形」、「因系爭房屋混凝土氯離子含量過高（即海砂屋），已經達到平均值 1.998kg/m^3 ；以83年國家標準仍超過標準 0.6kg/m^3 之規定（平均值大於 0.6kg/m^3 ），表示系爭房屋為『高氯離子建物』」、「又，後來不排除有颱風豪雨外來雨水，有可能從屋頂露台滲入系爭房屋屋頂結構體內，造成氯離子濃度增加」；就鑑定事項(2)部分為：「一般情況『高氯離子建築物』主要來自有二個可能因素，其一為『混入』，也就是在新建過程中混凝土配比（包含水泥、粗細骨材、水、添加料等）含有氯離子成份，其二為『滲入』，也就是鋼筋混凝土結構物受外來氯離子污染或有受污染之情形，穿越混凝土表面、內部可透水孔隙和混凝土病變處如裂縫、蜂窩、冷縫等缺陷處進入」、「系爭房屋為高氯離子建物，依據『結構混凝土施工規範』3.3.2節，正常未受外來氯離子污染之堅固混凝土，會因水泥的水和作用及物理吸附，其水溶性氯離子含量會隨時間增加較新拌混凝土略微降低。然，本案系爭房屋經氯離子取樣試驗結果呈現相反結論，表示本案結構物於興建過程材料上即含有氯離子成份，而且使用期間系爭房屋持續受有外來污染之情形，主要為空氣中水氣或濕氣，依據文獻，含有氯離子結構物會因水滲入會造成氯離子濃度增加，尤其建築物越高受到迎鋒面影響越大」、「綜上所述，系爭房屋含有『高氯離子建築物（俗稱海砂屋）』於110年1月25日交屋前即可能已存在，且於系爭房屋興建時即已經存在，且隨時間不排除外來雨水污染造成氯離子濃度隨時間增加而增加」；就鑑定事項(3)部分為：「系爭房屋陽台窗戶屬二次工程增加之附屬設施，尚非系爭房屋主要結構（柱、牆、梁、版等），理論上不管有無窗戶，均不應承擔任何載重，也不應該拆除後就發生陽台樓版混凝土掉落情事，先予以敘明」、「依據前述鑑定事項

第(1)項，系爭房屋中性化檢測狀況分析，超過中性化比率約89%，且僅中性試驗試體僅一處未超過4公分，系爭房屋使用41年，系爭房屋中性化程度約4~7.9公分，超出系爭房屋應有中性化程度2公分」、「由以上原因造成系爭房屋陽台平頂有嚴重鋼筋暴露生鏽斷裂及混凝土剝落掉落地面，且因為露臺陽台外伸約1.2m，版厚度12公分會產生容許撓度，然因為鋼筋生鏽部分斷裂強度不足，撓度必會增加超過容許撓度，拆除窗戶後露臺陽台尾端產生下墜，造成混凝土剝落，實際原因為混凝土受高氯離子侵蝕，混凝土內部鋼筋已經生鏽膨脹，縱然不拆除窗戶，混凝土生鏽膨脹撐開混凝土也隨時會剝落」；就鑑定事項(4)部分為：「系爭房屋天花板經確認存在第(1)項瑕疵之情形，如欲修復該瑕疵，必須先確認系爭房屋結構是否安全。系爭房屋為69年新建，屬於88年921地震之前蓋的房子，耐震係數普遍較低，因此耐震能力通常不足，如今系爭房屋結構含有氯離子成分，且抗壓強度及中性化程度未達原有材齡應有水準，不符通常效用，使得原本耐震能力就不足情況下更加不足」、「鑑定人針對系爭房屋現有結構之梁與版結構應力分析，並考量系爭房屋材料正常折減後之強度，經分析結果符合規定；惟經現場勘查及試驗結果，依現場狀況予以強度折減，梁與版分析結果並不符系爭房屋應有強度，故系爭房屋結構補強實有需要」、「考量鋼筋嚴重腐蝕及部分鋼筋斷裂的情形，梁配筋結構分析時採用原設計強度之60%進行計算，經程式分析結果大梁配筋需求量應為 12.41cm^2 ，提供鋼筋量為 7.7cm^2 ，無法滿足強度需求。雖實際混凝土所承受壓應力及剪應力足夠，但實際鋼筋所承受拉應力強度不足」、「樓版已嚴重剝落，樓版結構應力分析採用7.5公分估算，經Midas程式分析結果，樓版厚度、鋼筋量均必須補強，建議應將既有樓版打除，進行樓版重建」、「本案系爭房屋之瑕疵修復部分，應有二個部分必須處理，第一部分為屋頂露臺防水處理，第二部分為結構補強部分」、「露臺防水層修復方式，採用PU防水工法（但不

限於此種材料），但由於屋頂原有防水層已經老化，部分修繕並無法達到修復功能，必須全面刨除更新原有防水層，並建議採用『3mm防水PU防熱型施工法』施工」、「結構補強修復方式，前述鑑定意見已經陳述必須整體（1～5F）耐震初評分析，且必須整體補強，方具實益；惟考量系爭房屋減少價金計算，必須進行瑕疵修補費用計算，且僅計算至目前材齡應有強度，尚非目前法規標準；又考量結構體不適合增加太大載重及施工簡便快捷之補強方式，建議採用『碳纖維補強工法』，此工法係利用強化碳纖維包覆於受損結構體外部，強化纖維以特配環氧樹脂固定於結構體後，使強化纖維及結構體合為一體，以增加結構體之握裹強度及韌性，包含柱之軸力，梁之彎矩及剪力，以抵抗外力；惟在包覆強化纖維前應將結構體原有之瑕疵先行修復（如裂縫或鋼筋外露等）」、「系爭房屋瑕疵補強整體施工流程如下：a. 地坪及公用樓梯保護。b. 頂層樓版人工打除及廢料清除。c. 樓版重建（含植筋）。d. 柱鋼筋除鏽、梁柱面層整理及防水油漆粉刷。e. 梁柱碳纖維補強（雙層雙向）。f. 穿線及燈具復原。g. 平頂水泥油漆復原燈具安裝。h. 垃圾清理及室內清潔」等情，有系爭鑑定報告（見外放系爭鑑定報告第13至44頁）可據。

- (3)按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院94年度台上字第1112號判決參照）。兩造就系爭鑑定報告內容並不爭執，而按系爭鑑定報告所載，系爭房屋之結構混凝土之氯離子含量確已超出83年7月22日修訂之國家標準CNS3090 A2042（預拌混凝土）第19節（新拌混凝土最大水溶性氯離子含量規定）所訂標準，而如建物之結構混凝土內存有過量之氯離子，將致使混凝土粉刷層及保護層剝落、鋼筋外露及銹蝕等現象，而系爭房屋確有廚房、客廳、廁所、陽台等處天花板與臥室牆面、梁柱等有混凝土剝落、鋼筋暴露且鏽蝕、斷裂，屋頂露

01 臺有滲漏水等現象，進行鋼筋電位腐蝕檢測，其檢測結果腐
02 蝕狀況（程度）為中度至嚴重，且系爭房屋結構體混凝土中
03 性化程度約4~7.9公分，超出系爭房屋應有中性化程度2公
04 分，以取樣試驗結果，混凝土鑽心取樣試驗結果平均強度僅
05 $102.67\text{kgf/cm}^2 < 160\text{kgf/cm}^2$ ，強度不符系爭房屋材齡應有
06 強度，系爭房屋因此有修復必要，應進行屋頂露臺防水處理
07 及結構補強修繕，屋頂露臺防水處理修繕費用約為20萬0,54
08 6元，結構補強修繕費用約為362萬3,722元等情，已有系爭
09 鑑定報告可據，足認系爭房屋因結構混凝土之氯離子含量超
10 過標準，導致現況確有混凝土剝落、鋼筋外露及銹蝕等現象
11 存在，不利系爭房屋建築結構之耐久性，對於系爭房屋之結
12 構安全造成影響，而有修繕必要，顯已減損系爭房屋應具備
13 得以長久居住而安全無虞之通常效用，自屬民法第354條第1
14 項所指物之瑕疵，是王慈尹主張系爭房屋於買賣交付時有上
15 述瑕疵存在，為屬可採。

- 16 (4)曾梅清雖抗辯系爭房屋建築完成當時並無硬固混凝土氯離子
17 含量之國家標準，CNS 3090 A2042預拌混凝土最大水溶性氯
18 離子含量 0.6kg/m^3 國家標準係83年7月22日實施，且係規範
19 「新拌」混凝土之氯離子含量標準，已經建築完成之房屋當
20 然不適用該氯離子含量標準，系爭房屋自無氯離子含量超過
21 標準之瑕疵云云。然不僅系爭契約第13條第2項「氯離子含
22 量檢測約定」有：「1.簽定不動產買賣契約後，甲方（即王
23 慈尹）得自費並請求乙方（即曾梅清）配合辦理房屋混凝土
24 氯離子含量檢測。檢測廠商由雙方協議共同指定，檢測點以
25 主建物之樑、柱等共取三個樣本為準，如三個樣本檢測結果
26 之平均值符合約定解約條件，即建物建築完成日期在民國84
27 年6月30日（含）當日以前者，約定為 0.6kg/m^3 （不含）以
28 上；該日期以後者，約定為 0.3kg/m^3 （不含）以上，除甲乙
29 雙方另有約定外，甲方得逕行解除買賣契約，乙方應退還甲
30 方已付之買賣價款。2.前款所指建築完成日期如無法確認
31 時，雙方同意均以建物謄本第一次登記日期為準。3.本買賣

01 標的建物無論甲方於交屋前有無辦理氯離子含量檢測，乙方
02 均應依民法負瑕疵擔保責任」約定內容（見原審卷一第30
03 頁），兩造就系爭房屋之結構混凝土之氯離子含量檢測標準
04 應按CNS 3090 A2042預拌混凝土最大水溶性氯離子含量0.6k
05 g/m³國家標準為據，已有約定，可見曾梅清就系爭房屋之結
06 構混凝土之氯離子含量檢測標準應適用83年7月22日所實施C
07 NS 3090 A2042預拌混凝土最大水溶性氯離子含量0.6kg/m³
08 國家標準於訂約時已有同意，且建物之結構混凝土之氯離子
09 含量如超過CNS 3090 A2042預拌混凝土最大水溶性氯離子含
10 量標準，該建物即為俗稱「海砂屋」，「海砂屋」因其結構
11 混凝土中氯離子過高極易導致混凝土粉刷層及保護層剝落、
12 鋼筋外露及銹蝕等現象，嚴重減損建物之強度及耐久性，而
13 系爭房屋確有「海砂屋」所導致廚房、客廳、廁所、陽台等
14 處天花板與臥室牆面、梁柱等有混凝土剝落、鋼筋暴露且鏽
15 蝕、斷裂，屋頂露臺有滲漏水等現象，其鋼筋腐蝕已達中度
16 至嚴重狀況，結構體混凝土中性化程度更超出應有中性化程
17 度，強度亦不符系爭房屋材齡應有強度，已達應進行屋頂露
18 臺防水處理及結構補強修繕必要，已見前述，足認系爭房屋
19 之結構混凝土因氯離子含量過高，已減損系爭房屋應具備得
20 以長久居住而安全無虞之通常效用而有瑕疵存在，可資確
21 認。曾梅清抗辯系爭房屋無氯離子含量超過標準之瑕疵云
22 云，自未可採。

23 (二)王慈尹依系爭契約第9條第5項約定、民法第359條規定，請
24 求減少系爭房地買賣價金，是否依法有據？所得減少買賣價
25 金應為多少？王慈尹依民法第179條規定，請求曾梅清返還
26 價金255萬6,420元本息，應否准許？曾梅清抗辯兩造已特約
27 系爭房屋氯離子含量過高之法律效果為「逕行解除契約」，
28 王慈尹不得請求本件減少價金，是否有據？

29 (1)按本買賣標的物於交屋前如有存在物之瑕疵（例如：滲漏
30 水、海砂屋、輻射屋…等或其他影響結構安全之瑕疵）時，
31 除本契約另有約定外，乙方（即曾梅清）應負瑕疵擔保責

任。系爭契約第9條第5項有所約定。且按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第359條第1項亦有明文。又買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得任意酌減（最高法院110年度台上字第3191號、109年度台上字第1289號判決參照）。另按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年度台簡上字第10號判決參照）。系爭房地於交付時既有上述物之瑕疵存在，則王慈尹依系爭契約第9條第5項、民法第354條第1項規定主張曾梅清應負系爭契約買賣標的物即系爭房地之瑕疵擔保之責，而為系爭房地買賣價金應減少請求，即屬有據。

- (2)至於王慈尹所得請求減少系爭房地之買賣價金金額，經原審囑託不動產估價師事務所對系爭房地為鑑定如不爭執事項(三)所示，不動產估價師事務所以兩造交屋之日即110年1月25日為價格日期，經選定比較法、收益法為估價方法，針對市場面、收益面分別進行評估，鑑定後所出具系爭估價報告，其鑑定結果為考量產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的最有效使用情況下，最終價格決定如下：(1)正常情況價值：若無系爭瑕疵存在，合理市價為1,479萬1,800元（即面積33.24坪、評估單價44萬5,000元/坪，評估價格1,479萬1,800元）。(2)瑕疵情況未修復時之價格：若有系爭瑕疵存在，合理市價為1,203萬1,650元（即汙名價值減損比率為18.7%，汙名價值減損金額276萬0,150元）。(3)瑕疵情況修復後之價格：若依鑑定報告所示修復方法修復後，勘估標的市場價值仍有2.79%之汙名價值減損，減損價值金額約為41萬3,376元（即汙名價值減損金額41萬

3,376元)。以上內容均有系爭估價報告（見外放系爭估價報告第99至102頁）可據。兩造就系爭估價報告估價結果既不爭執（見原審卷二第110頁），且核系爭估價報告已說明價格評估之估價方法，評估系爭房地於110年1月25日無系爭瑕疵之市價（即正常情況價值），及系爭房地因有系爭瑕疵之市價（區分瑕疵情況未修復及已修復之市場價格），系爭估價報告所敘明評估方法、評估結論已屬有據，具客觀專業性，自堪憑採。

- (3)系爭估價報告所鑑定系爭房地於110年1月25日如無系爭瑕疵存在之合理市價（即正常交易價值）為1,479萬1,800元，及系爭房地於110年1月25日因有系爭瑕疵且瑕疵未修復之合理市價（因有系爭瑕疵而減損後之交易價值）為1,203萬1,650元，兩者間之差額276萬0,150元（計算式：1,479萬1,800元－1,203萬1,650元＝276萬0,150元）即為汙名價值減損，揆諸上開最高法院判決意旨，買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就交付時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，非逕依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算，而系爭房地若無系爭瑕疵存在，於系爭房地點交時之正常交易價值即合理市價1,479萬1,800元，因有系爭瑕疵存在，受有汙名價值減損即交易性價值貶損276萬0,150元，則系爭房地因系爭瑕疵存在，所減損價值比例為18.66%（計算式：276萬0,150元÷1,479萬1,800元＝0.1866，小數點第四位以下四捨五入），系爭契約約定買賣價金為1,370萬元，已如不爭執事項(一)所示，是系爭房地因結構混凝土氯離子含量過高之瑕疵存在（瑕疵尚未修復情況），得減少之價金應為255萬6,420元（計算式：1,370萬元×18.66%＝255萬6,420元）。
- (4)曾梅清雖抗辯系爭契約第13條第2項第1款已特約系爭房屋氯離子含量過高之法律效果為「逕行解除契約」，王慈尹不得請求減少價金云云。然系爭契約第13條第2項「氯離子含量檢測約定」第1款雖約定：「1.簽定不動產買賣契約後，甲

01 方（即王慈尹）得自費並請求乙方（即曾梅清）配合辦理房
02 屋混凝土氯離子含量檢測。檢測廠商由雙方協議共同指定，
03 檢測點以主建物之樑、柱等共取三個樣本為準，如三個樣本
04 檢測結果之平均值符合約定解約條件，即建物建築完成日期
05 在民國84年6月30日（含）當日以前者，約定為 0.6kg/m^3

06 （不含）以上；該日期以後者，約定為 0.3kg/m^3 （不含）以
07 上，除甲乙雙方另有約定外，甲方得逕行解除買賣契約，乙
08 方應退還甲方已付之買賣價款」，然同條項第3款亦約明：

09 「3. 本買賣標的建物無論甲方於交屋前有無辦理氯離子含量
10 檢測，乙方均應依民法負瑕疵擔保責任」內容（見原審卷一
11 第30頁），可見系爭契約第13條第2項第1款雖約定王慈尹得
12 自費就系爭房屋進行氯離子檢測，檢測結果如符合約定解約
13 條件，王慈尹得逕行解約，然王慈尹如未自費進行檢測，曾
14 梅清仍應依民法規定負瑕疵擔保責任等情，則上述約定內容
15 顯未限制王慈尹因系爭房地存在結構混凝土氯離子含量過高
16 瑕疵所得依民法物之瑕疵擔保規定請求減少價金權利，故曾
17 梅清上述抗辯，並未足採。

18 (5)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
19 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
20 179條定有明文。且接受領人於受領時，知無法律上之原因
21 或其後知之者，應將受領時所得之利益，或知無法律上之原
22 因時所現存之利益，附加利息，一併償還；如有損害，並應
23 賠償。民法第182條第2項亦有規定。又按應付利息之債務，
24 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。
25 民法第203條復有明文。且按買受人因買賣標的物有瑕疵，
26 依民法第359條規定向出賣人主張價金減少請求權，一經買
27 受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少
28 之範圍內縮減之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之
29 請求權存在。買受人對於因此溢付之價金，即得依不當得利
30 之法律關係請求返還。查系爭房地因結構混凝土氯離子含量
31 過高瑕疵存在，得減少之價金應為255萬6,420元，既如前

述，且王慈尹已於原審起訴狀為減少買賣價金之意思表示（見原審卷一第12至22頁），經曾梅清於110年7月13日收受起訴狀繕本無誤（見原審卷一第80頁），系爭契約買賣價金因王慈尹合法行使減少價金形成權，所應減少價金數額為255萬6,420元，則王慈尹依民法第179條不當得利規定，請求曾梅清返還已受領買賣價金255萬6,420元，且應依民法第182條第2項、第203條規定，請求加計自起訴狀繕本送達翌日即110年7月14日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，即有理由，應予准許。

(三)曾梅清抗辯王慈尹已免除系爭房屋前臥室天花板及前臥室外牆之瑕疵擔保責任，是否可採？系爭房地所得減少價金金額是否應排除王慈尹已免除瑕疵擔保部分？排除後之減少價金金額應為多少？

(1)曾梅清抗辯王慈尹已免除系爭房屋前臥室天花板及前臥室外牆之瑕疵擔保責任云云，固據曾梅清舉系爭契約之「增補契約」（見原審卷一第40頁）為證。然王慈尹已否認曾梅清上述抗辯事實，且檢視「增補契約」約定內容：「三、甲方（即王慈尹）已至房屋現場確認，本標的物現況前臥室天花板有水泥塊隆起情事，前揭瑕疵處，甲方同意自行修復並負擔修繕所需費用，完全免除乙方（即曾梅清）上述部分之瑕疵擔保責任」、「四、甲方已至房屋現場確認，本標的物現況前臥室外牆有滲漏水情事，前揭滲漏水處，甲方同意自行修復並負擔修繕所需費用，完全免除乙方上述部分之滲漏水瑕疵擔保責任，且該部分不適用永慶房屋提供之漏水保固保障辦法。除前揭滲漏水處外，日後若有其他滲漏水情事，乙方仍應負滲漏水瑕疵擔保責任」（見原審卷一第40頁），兩造係僅就「臥室天花板有水泥塊隆起」、「前臥室外牆有滲漏水」之特定部分、特定瑕疵狀態約定免除瑕疵擔保責任，不及於系爭房屋其他瑕疵狀態，結構混凝土氯離子含量過高非兩造特約所排除之瑕疵，況且，依系爭契約所附系爭房地之「標的物現況說明書」（見原審卷二第100、101頁），項

01 次25「是否曾經做過氯離子含量檢測（若是，需檢附檢測報
02 告書）」勾選「否」，曾梅清更已陳述出賣系爭房地予王慈
03 尹前未做過氯離子檢測等語（見原審卷一第334頁），可見
04 兩造為「增補契約」約定時，均未知系爭房屋有結構混凝土
05 氯離子含量過高情事，該「增補契約」所排除之瑕疵狀態，
06 自未包括結構混凝土氯離子含量過高之瑕疵，故縱使兩造曾
07 就「臥室天花板有水泥塊隆起」、「前臥室外牆有滲漏水」
08 之特定部分為約定免除瑕疵擔保責任，該免除瑕疵擔保範圍
09 自不及系爭房屋所存在混凝土氯離子含量過高瑕疵部分，可
10 資認定。

11 (2)再者，系爭估價報告所鑑定系爭房地於110年1月25日如無混
12 凝土氯離子含量過高瑕疵存在之合理市價（即正常交易價
13 值）為1,479萬1,800元，若有該瑕疵存在且瑕疵未修復時之
14 合理市價為1,203萬1,650元，若該瑕疵已修復後則其市場價
15 值仍有2.79%之汙名價值減損，減損價值約為41萬3,376元，
16 有系爭估價報告（見外放系爭估價報告第99至102頁）可
17 據，系爭估價報告所鑑定系爭房地因上述瑕疵未修復時之合
18 理市價，係單指汙名價值減損部分，而系爭房屋因結構混凝
19 土之氯離子含量超過標準，現況確有混凝土剝落、鋼筋外露
20 及銹蝕等現象存在，不利系爭房屋建築結構之耐久性，對於
21 系爭房屋之結構安全造成影響，而有修繕必要，應進行結構
22 補強修繕，另應支出結構補強修繕費用362萬3,722元之情，
23 亦有系爭鑑定報告可稽，可見系爭房地除因系爭瑕疵導致汙
24 名價值減損而影響市場交易價格情況，尚須額外支出上開修
25 補費用，方能具備居住安全無虞之通常效用，是上述修補系
26 爭瑕疵應支出費用，乃係買受系爭房地所必須支出之額外費
27 用，其性質核屬系爭房屋之物理性價值貶損，則計算系爭房
28 地因有系爭瑕疵存在所導致價值減損，本應合併考量物理性
29 價值貶損及交易性價值貶損，方屬合理（此可參考中華民國
30 不動產估價師公會全國聯合會第九號公報-瑕疵不動產汙名
31 價值減損估價指引所載「壹、名詞定義」、「三、瑕疵價值

減損：指不動產受有瑕疵所造成的價值減損總額，包括『修復費用』及『汙名價值減損』」內容），故縱使王慈尹曾就「臥室天花板有水泥塊隆起」、「前臥室外牆有滲漏水」之特定部分約定免除瑕疵擔保責任，該約定未涉及混凝土氯離子含量過高問題，即與汙名價值減損部分無涉，核屬物理性價值貶損問題，所應扣除者為物理性價值貶損部分即結構補強修繕費用部分，而系爭房地為結構補強修繕費用既為362萬3,722元，已如前述，縱使「臥室天花板有水泥塊隆起」、「前臥室外牆有滲漏水」特定部分修繕費用應自物理性價值貶損部分扣除，然因王慈尹所請求減少價金僅涉及汙名價值減損部分，仍不影響王慈尹所得請求因汙名價值減損而減少價金255萬6,420元，是曾梅清抗辯因王慈尹免除系爭房屋前臥室天花板及前臥室外牆之瑕疵擔保責任，王慈尹請求減少價金應按比例扣除255萬6,420元之18.87%金額云云，即未可採。

六、綜上所述，王慈尹於原審依系爭契約第9條第5項、民法第359條、第179條規定，請求曾梅清應給付166萬8,350元及自起訴狀繕本送達翌日即110年7月14日（見原審卷一第80頁）起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。故原審判決曾梅清應給付王慈尹166萬8,350元，及其中60萬元自110年7月14日起，其中106萬8,350元自112年4月27日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，駁回王慈尹其餘利息請求。就判決曾梅清敗訴部分，並無不合，曾梅清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。至於判決王慈尹敗訴部分，尚有未洽，王慈尹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2項所示。至於王慈尹追加請求曾梅清應再給付88萬8,070元，及自110年7月14日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又本院判命曾梅清應給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

01 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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 八、據上論結，本件曾梅清之上訴為無理由，王慈尹之上訴及追
05 加之訴為有理由，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日
07 民事第十五庭

08 審判長法 官 陳杰正

09 法 官 潘曉玫

10 法 官 吳若萍

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 （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
15 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
16 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
17 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
18 者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日
20 書記官 林雅瑩