臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第572號

上　訴　人　杜宗樺

000000000000000000

訴訟代理人　楊文瑞律師

複 代理 人　彭立賢律師

上　訴　人　盧俊福

　　盧尉安

共　　同

訴訟代理人　朱光仁律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，兩造對於中華民國112年11月22日臺灣桃園地方法院110年度重訴字第214號第一審判決各自提起上訴，杜宗樺並為訴之追加，本院於113年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

杜宗樺上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

盧俊福、盧尉安上訴駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用，關於杜宗樺上訴部分由其負擔；關於盧俊福、盧尉安上訴部分由其等連帶負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款分別定有明文。查，上訴人杜宗樺（下稱姓名）提起上訴後，基於買賣標的即附表所示房屋有氯離子超標之同一基礎事實下，追加依民法第360條規定請求對造上訴人盧俊福、盧尉安（下稱盧俊福等2人）連帶賠償2年租屋租金損害（下稱2年租金）新臺幣（下同）50萬4000元本息（本院卷第203、204、264頁），核屬訴之追加，依上開規定，應予准許。至杜宗樺就原審駁回其先位之訴部分，未聲明不服，另就原審駁回其備位請求盧俊福等2人應連帶

給付減少價金303萬9068元本息〈含修復費96萬3068元、房屋使用年限21年之定期檢測費（下稱定期檢測費）84萬元、交易價值減損123萬6000元，見原審卷二第144、148、153頁〉，提起上訴後，減縮請求盧俊福等2人應再連帶給付減少價金180萬3068元（含修復費96萬3068元、定期檢測費84萬元），減縮上訴聲明為上訴之一部撤回，業已確定，下不贅述。

貳、實體事項

一、杜宗樺主張：伊於109年11月13日以1236萬元向盧俊福等2人購買其等所有如附表所示房地（下稱系爭房地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。伊於109年12月14日登記取得系爭房地所有權後，進行室內裝修時，發現房屋天花板有多處混凝土剝落、鋼筋裸露等情事，經社團法人桃園市土木技師公會（下稱桃園土木技師公會）鑑定系爭房屋混凝土氯離子含量1.343kg/m^3，已超過系爭買賣契約第7條第1項約定0.6kg/m^{3}標準之瑕疵（下稱系爭氯離子超標瑕疵），依民法第359條規定請求減少價金368萬7331元（含修復費284萬7331元、定期檢測費84萬元）等情。爰依民法第359條、第179條規定及系爭買賣契約第6條第4項約定，求為命盧俊福等2人應連帶給付368萬7331元本息之判決。並願供擔保請准宣告假執行。

二、盧俊福等2人則以：系爭房屋於締約時屋齡已25年，伊等已詳實告知系爭房地使用現況，並無任何故意不告知瑕疵或保證無瑕疵之情，兩造於系爭買賣契約第16條其他約定事項第3點已載明依現地（屋）現況交付免除伊等物之瑕疵擔保責任，復於不動產標的現況說明書（下稱現況說明書）項次14右側再為相同記載，並經兩造簽名確認。又杜宗樺早於110年4月16日發現瑕疵並寄發桃園民生路存證信函（下稱系爭存證信函）通知伊等，卻遲至112年5月4日始請求減少價金，已逾民法第365條規定之6個月除斥期間。退步言，桃園土木技師公會鑑定結果系爭房屋僅2樓樓版存有系爭氯離子

超標瑕疵，損壞修復範圍僅40.5平方公尺，修復費188萬4263元，杜宗樺卻主張按61.2平方公尺計算修復費，為無理由，且採取上述修復方式，無再逐年定期檢測之必要，杜宗樺迄未進行修復，系爭房屋亦非完全不能居住，自無在外租屋之必要，杜宗樺請求再給付定期檢測費84萬元及2年租金50萬4000元，亦無理由等語，資為抗辯。

三、原審依杜宗樺備位之訴為其一部勝、敗之判決，即判命盧俊福等2人應連帶給付188萬4263元，及自110年9月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並依兩造聲請為准免假執行之宣告，另駁回杜宗樺其餘之訴及假執行之聲請。杜宗樺對於原判決駁回其餘備位之訴部分，提起上訴，上訴、追加及答辯聲明：㈠原判決關於駁回杜宗樺後開之訴部分廢棄。㈡上開廢棄部分，盧俊福等2人應再連帶給付180萬3068元（即修復費96萬3068元、定期檢測費84萬元），及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。㈢盧俊福等2人應連帶給付50萬4000元，及自113年8月30日民事上訴理由狀送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣願供擔保，請准宣告假執行。㈤盧俊福等2人之上訴駁回。盧俊福等2人之上訴及答辯聲明：㈠原判決不利盧俊福等2人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，杜宗樺在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。㈢杜宗樺之上訴、追加之訴及其假執行之聲請均駁回。㈣如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、杜宗樺主張其於109年11月13日以1236萬元向盧俊福等2人購買系爭房地，於109年12月14日登記取得系爭房地所有權，嗣以110年4月16日系爭存證信函向盧俊福等2人為系爭氯離子超標瑕疵通知等情，為兩造所不爭（本院卷第206、207頁），並有系爭買賣契約及系爭存證信函可稽（本院卷第145至191頁，原審卷一第17、18、47至53頁），堪信為真。

五、茲就兩造協議簡化之爭點（本院卷第207、208頁)及本院之判斷分述如下：

㈠杜宗樺主張系爭房屋2樓樓版氯離子含量1.343kg/m³，超過系爭買賣契約第7條第1項約定氯離子含量標準0.6kg/m³，有桃園土木技師公會112年4月6日鑑定報告可稽（原審卷三第14頁），復為盧俊福等2人所不爭執（本院卷第138、139頁），足見系爭房屋確實存有系爭氯離子超標瑕疵。

㈡按若買受人已證明買賣標的物確有物之瑕疵，出賣人若主張買受人已免除出賣人之物之瑕疵擔保責任，自應由出賣人負舉證責任（最高法院109年度台上字第2299號判決要旨參照）。盧俊福等2人固以系爭買賣契約第16條及現況說明書有記載依現地（屋）現況交付，辯以杜宗樺已免除伊等物之瑕疵擔保責任云云，為杜宗樺否認。經查：

1.依系爭買賣契約第7條氯離子及輻射檢測約定：「一、氯離子含量檢測約定：本約簽訂後，買方得請求賣方配合辦理房屋混凝土氯離子含量檢測，…如檢測結果氯離子含量平均值超過約定標準…，除買賣雙方另有約定外，買方得主張解除契約，…。三、…無論買方有無辦理氯離子含量檢測…賣方均應依民法負瑕疵擔保責任。」，盧俊福等2人應就系爭房屋混凝土氯離子含量超過約定標準負瑕疵擔保責任；系爭買賣契約第16條第3點及現況說明書雖記載：「本案甲乙雙方同意，乙方（指盧俊福等2人）依民法第351條規定以現地（屋）現況交付予甲方（指杜宗樺），乙方不負民法356及365條物之瑕疵擔保責任，雙方知悉，無異議」等語。然成屋交易市場，買賣雙方依房屋之物理性、外顯性已存在之現況，例如買受人得以目視觀察、五官感受房屋建築使用材料、構造、格局、增建、裝潢、設備等顯而易見者，出賣人已在現況說明書上載明或有明確告知瑕疵等，約定出賣人按房屋現況交屋，買受人不得再主張物之瑕疵擔保責任，核屬常見之交易習慣，惟如須透過專業檢測或尚待檢視、隱而未顯之瑕疵，例如房屋傾斜、結構安全、漏水、海砂屋、輻射屋等，非肉眼感官可立即查知者，自非房屋現況。佐以杜宗樺主張其係於取得系爭房屋所有權登記後，請工班裝潢開啟

天花板發現多處混凝土剝落、鋼筋裸露，始驚覺系爭房屋混凝土氯離子含量可能超過約定標準等情，有現場照片可稽（原審卷一第43、175頁），盧俊福等2人亦自陳系爭房屋外觀，無明顯裂損或不堪居住使用，其等不知有混凝土氯離子含量超標情事（原審卷一第225、226頁），並在現況說明書項次17：「本標的物是否做過氯離子含量檢測？（如有請檢附資料）」，勾選「否」。益徵兩造洽商買賣及現場看屋時，並無法經由系爭房屋物理性、外觀性或現況說明書之記載，以五官感受有氯離子超標之瑕疵存在，自無商議免除盧俊福等2人此部分物之瑕疵擔保責任之可能。是系爭買賣契約第16條第3點及現況說明書所載「現地（屋）現況」，應僅限於系爭房屋於簽約當時物理性、外觀性或經盧俊福等2人明確告知之現況瑕疵，並不包含隱而未顯須要透過專業檢測方可探知房屋混凝土氯離子含量超過約定標準之瑕疵，始符當事人之真意。是盧俊福等2人辯稱杜宗樺已免除其等就系爭氯離子超標瑕疵擔保責任云云，自無可採。

2.盧俊福等2人另辯以當時係因杜宗樺急欲交屋入住，願意在無庸進行房屋檢測前提下，簽約免除其等物之瑕疵擔保責任，換取其等同意以極低價出售云云（本院卷第214頁）。惟系爭房地買賣總價為1236萬元，換算每坪單價為27.5萬元，對照系爭房地周邊之實價登錄資料（本院卷第217至220頁），與系爭房地坐落同一巷弄，屋型、屋齡、樓層相仿，買賣時間在109年間者之物件僅有1件，但兩者總建坪、地坪仍有差異，並無法據此推知杜宗樺有免除盧俊福等2人就系爭氯離子超標之瑕疵負物之瑕疵擔保責任，換取盧俊福等2人低價出售情事，故盧俊福等2人此部分抗辯，並非可取。

㈢次按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使而消滅，民法第365條第1項固有明定。惟所稱之通知，係指買受人於知悉標的物有瑕疵時應具體指明瑕疵之所在而對出賣人為觀念通知而言。上揭法條之契約解除權或價

金減少請求權，買受人僅得擇一行使，此項瑕疵通知自與買受人所能行使之瑕疵擔保請求權有關。又因買賣之標的物有瑕疵而解除契約，與因解除契約顯失公平而僅得請求減少價金，在實體法上為兩種不同之請求權，在訴訟法上為兩種不同之訴訟標的。故價金減少請求權與契約解除權得擇一行使，是為原則，然依其情形，解除契約顯失公平者，則依民法第359條但書規定，買受人僅得請求減少價金。準此以觀，買受人於起訴之初以買賣標的瑕疵重大，僅行使契約解除權而不行使價金減少請求權，嗣獲悉鑑定報告認定之瑕疵狀況，於6個月內依民法第359條但書規定請求減少價金，並未逾除斥期間（最高法院96年度台上字第1277號判決意旨參照）。查，杜宗樺於110年3月間自行囑託鄭兆鴻結構土木技師事務所材料試驗室就系爭房屋1樓大門、樓梯間及車庫上方天花板、橫樑進行硬固混凝土氯離子含量試驗後，認為瑕疵重大，居住堪慮，以110年4月16日系爭存證信函向盧俊福等2人為瑕疵通知及解除契約，遭其等委託律師回函拒絕等情，有試驗報告、系爭存證信函及律師函可參（原審卷一第45、47至53、55至56頁），杜宗樺於110年5月26日提起本件訴訟，主張解除契約返還買賣價金，因盧俊福等2人否認上開試驗報告，杜宗樺遂於111年8月19日具狀聲請囑託桃園土木技師公會鑑定，復於111年9月27日具狀表明是否追加備位聲明請求減少價金，待鑑定結果而定等語，而桃園土木技師公會於112年4月6日出具鑑定報告認定系爭房屋2樓樓版存有系爭氯離子超標瑕疵，修復範圍面積合計40.5平方公尺後，杜宗樺旋於112年5月4日具狀追加備位聲明，請求減少價金等情（見原審卷一第3至13、224至226、227、233、239、249頁，原審卷二第78、88至100頁，原審卷三第14、188至192頁），足見杜宗樺待鑑定報告，知悉瑕疵非重大，解除契約恐非公平，旋請求減少價金，依上開說明，並未逾民法第365條規定除斥期間。是盧俊福等2人執上開約款辯稱杜宗樺遲至112年5月4日始具狀請求減少價金，已逾除斥期間云云，

並無可取。

㈣杜宗樺主張系爭房屋因系爭氯離子超標瑕疵，請求減少價金368萬7331元云云，為盧俊福等2人否認，經查：

1.桃園土木技師公會採樣系爭房屋1、2樓之樑、柱及天花板後，試驗成果顯示主要是2樓樓版有系爭氯離子超標瑕疵，損壞修復範圍為40.5平方公尺，有鑑定報告第九點鑑定結果及附件九修復範圍圖例可稽（原審卷三第14、188頁），杜宗樺主張2樓樓版是一起灌漿的，修復面積不可能僅有40.5平方公尺，應以61.2平方公尺計算云云（本院卷第205頁），委無可採。

2.系爭房屋2樓樓版因系爭氯離子超標瑕疵而發生之損壞，可採陰極防蝕工法及碳纖維包覆方法進行修復，陰極防蝕工法主要是藉由外加電流或犧牲陽極強制鋼筋形成陰極，使鋼筋之Fe沒有機會釋出，進而得到保護，達到鋼筋腐蝕抑制之效果；損壞部分可以採用碳纖維包覆方式，利用碳纖維有較佳之抗拉強度，於鋼筋混凝土版底黏貼碳纖維，補足現況2樓樓版混凝土剝落及鋼筋鏽蝕之強度折損，依此工法修復費估算為188萬4263元，有鑑定報告第九點鑑定結果及附件九碳纖維修復工程+外加電流工法概算表可稽（原審卷三第14、16頁）。是杜宗樺請求減少價金188萬4263元，為有理由；逾此部分之請求，則為無理由。

3.杜宗樺主張系爭房屋使用年限21年，尚須支出定期檢測費84萬元云云，然依鑑定報告建議採取之陰極防蝕工法及碳纖維包覆方法，應可將系爭氯離子超標瑕疵修復完畢，雖杜宗樺提出「陰極防蝕技術應用於含氯鋼筋混凝土之研究」期刊摘要認為：「…隨著外加電流密度的增加及通電時間的增長，鋼筋混凝土試體內剩餘之氯離子含量會明顯下降，下降量以在鋼筋附近最為顯著，惟最終的去氯成效仍有一定的限度。此外，若試體的水灰比愈高，則其去氯成效愈佳。綜合評估可得：為防護鋼筋免於腐蝕發生，其所需施加之最佳電流密度應為10mA/㎡～20mA/㎡」（本院卷第247至260頁），僅在

說明採取陰極防蝕技術，應施加之最佳電流密度，並無法證明依此方式修復後，仍有支出定期檢測費之必要，故杜宗樺請求盧俊福等2人再給付定期檢測費84萬元云云，尚非可取。

㈤復按買受人得向出賣人請求不履行之損害賠償者，以買賣之物缺少出賣人所保證之品質為限，若出賣人就標的物之品質未有特別之保證時，縱有瑕疵，買受人亦僅得解除契約或請求減少價金，而不得請求損害賠償，此觀民法第359條、第360條之規定自明。至於約定之方式，不問係由出賣人主動提出保證，或由買受人要求其品質，而出賣人予以同意，均無不可，惟必以出賣人與買受人間有此項保證品質之特約，始足當之（最高法院109年度台上字第512號判決要旨參照）。可知買受人欲依民法第360條規定請求損害賠償，須出賣人有特別保證品質，方得為之。查，杜宗樺固主張其因氯離子超標瑕疵，依民法第360條規定追加請求2年租金50萬4000元，惟觀系爭買賣契約第7條第1項尚約定杜宗樺得請求盧俊福等2人配合辦理房屋混凝土氯離子含量檢測，如超過約定標準，其等應負瑕疵擔保責任，已見前述，足見盧俊福等2人並未就系爭房屋混凝土氯離子未超標有保證品質之特約，則杜宗樺依上開規定追加請求2年租金，為無理由。

六、綜上所述，杜宗樺依民法第359條請求減少其價金，依民法第179條及系爭買賣契約第6條第4項約定，請求盧俊福等2人應連帶給付188萬4263元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾上開範圍（即修復費96萬3068元、定期檢測費84萬元本息）之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為盧俊福等2人敗訴之判決，另就不應准許部分，駁回杜宗樺之請求及假執行之聲請，於法並無不合。兩造上訴意旨各自指摘原判決不利已之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，均應予駁回。另杜宗樺於本院追加依民法第360條、系爭買賣契約第6條第4項約定，請求盧俊福等2人應

連帶給付2年租金50萬4000元本息，亦無理由，其所為假執行聲請失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，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。

八、據上論結，杜宗樺之上訴及追加之訴，盧俊福等2人之上訴均為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　12　　月　　10　　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　廖慧如

法　官　黃欣怡

附表：

編號	不動產明細	原登記所有權人	備註
1	桃園市○○區○○段00000地號土地。 面積：117平方公尺。 權利範圍：全部。	盧俊福	共同出賣人
2	同上段000建號房屋（門牌號碼桃園市○○區○○○路○段000巷00弄00○0號）。 層數：2層。 總面積：148.34平方公尺。 第一次登記日期：84年8月15日。	盧尉安	共同出賣人

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　　12　　月　　10　　日

書記官　卓雅婷