

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第227號

上訴人 曹姿瓊

曹永弘

共同

訴訟代理人 黃重鋼律師

林詠嵐律師

魏士軒律師

謝和軒律師

被上訴人 李建明

訴訟代理人 陳虹均律師

上列當事人間請求解除契約等事件，上訴人對於中華民國112年8月10日臺灣桃園地方法院109年度重訴字第450號第一審判決提起上訴，被上訴人為訴之減縮，本院於113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人曹姿瓊給付逾新臺幣貳佰零伍萬貳仟陸佰元本息、上訴人曹永宏給付逾新臺幣壹佰零貳萬陸仟參佰元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨除減縮、確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

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。

第一審（除減縮、確定部分外）、第二審訴訟費用，由被上訴人負擔二十分之一，餘由上訴人曹姿瓊負擔三十分之十九、上訴人曹永弘負擔六十分之十九。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第1款定有明文。查被上訴人原起訴備位聲明請求上訴人連帶給付新臺幣（下同）550萬元本息，嗣於本院不再請求上訴人連帶給付，並減縮請

01 求上訴人給付325萬0,765元本息，均為上訴人所同意（見本
02 院卷142頁），應予准許。

03 貳、實體方面：

04 一、被上訴人主張：伊於民國109年6月17日以總價1,100萬元買
05 受上訴人共有之門牌桃園市○○區○○路0段000巷00號房屋
06 （下稱系爭房屋）暨坐落基地（下與系爭房屋，合稱系爭房
07 地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），伊付訖
08 買賣價金，上訴人於109年7月13日移轉系爭房地所有權予
09 伊，並完成交屋。詎伊於109年8月間進行室內裝修時，發現
10 系爭房屋混凝土剝落、鋼筋裸露鏽蝕，經鑑定始發現系爭房
11 屋之氯離子含量超出 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 之國家標準，上訴人應負物之
12 瑕疵擔保責任，伊得請求減少本件買賣價金。又系爭房屋因
13 系爭瑕疵所生之修繕費用為238萬0,665元，並減損交易價值
14 87萬0,100元，故本件買賣價金應減少325萬0,765元（238萬
15 0,665元+87萬0,100元=325萬0,765元）。爰依民法第359
16 條、第179條等規定，請求上訴人返還價金325萬0,765元本
17 息等情（原審判命上訴人連帶如數給付，上訴人聲明不服，
18 提起上訴。被上訴人於本院審理時減縮聲明為共同給付，另
19 就原審先位敗訴部分，並未提起上訴或附帶上訴，均非本院
20 審理範圍，不贅）。並答辯聲明：上訴駁回。

21 二、上訴人則以：系爭房屋因老舊及被上訴人裝修工程致混凝土
22 剝落、鋼筋裸露鏽蝕，並非物之瑕疵。如認屬物之瑕疵，被
23 上訴人未依系爭契約第9條第5項約定於給付第2期款前為系
24 爭房屋氯離子含量之檢測，已特約免除伊對系爭房屋氯離子
25 偏高之瑕疵擔保責任，且因遲誤該期間，而屬重大過失不知
26 前揭瑕疵，伊自無庸負瑕疵擔保責任等語，資為抗辯。並上
27 訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
28 分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

29 三、查被上訴人於109年6月17日以1,100萬元向上訴人購買其等
30 所共有之系爭房地，上訴人未保證系爭房屋無氯離子含量偏
31 高之瑕疵，被上訴人於給付第2期價款前未進行系爭房屋之

01 氯離子檢測。嗣被上訴人付訖買賣價金，上訴人則於109年7
02 月13日完成移轉交付系爭房屋等情，有系爭契約、系爭現況
03 調查表、房屋交易安全制度專戶收支明細表（買方）、房屋
04 交易安全契約書、土地及建物登記第一類謄本等件為證（見
05 原審卷一14至36頁、40頁、96至98頁、100至107頁），復為
06 兩造所不爭執（見本院卷184頁、227頁），堪信為真實。

07 四、被上訴人主張系爭房屋於交付時具有鋼筋裸露鏽蝕、混凝土
08 氯離子含量偏高之瑕疵（下合稱系爭瑕疵），其得請求上訴
09 人減少價金325萬0,765元等語，為上訴人所否認，並於前詞
10 抗辯。茲查：

11 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
12 定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
13 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條
14 第1項前段定有明文。又若買受人已證明買賣標的物確有物
15 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
16 責任，自應由出賣人負舉證責任（最高法院109年度台上字
17 第2299號判決參照）。查：

18 1.被上訴人主張系爭房屋於109年7月13日移轉交付時，具有系
19 爭瑕疵等情，業據提出社團法人桃園市土木技師公會（下稱
20 桃園土木技師公會）鑑定書（下稱系爭鑑定書）為證。觀諸
21 系爭鑑定書綜合研判欄記載系爭房屋建築完成於79年，當時
22 尚無混凝土中氯離子含量之國家標準，參考國家標準公布日
23 最接近上揭興建完成日之83年7月22日所訂新拌混凝土中最
24 大水溶性氯離子含量標準、臺北市高氯離子混凝土建築物鑑
25 定原則手冊，及系爭不動產買賣契約第9條第5項之約定標
26 準，如混凝土中氯離子含量大於 0.6kg/m^3 （下合稱系爭標
27 準），可初步判斷系爭房屋有高氯離子建築物（海砂屋）情
28 形。經檢測系爭房屋各樓層混凝土中氯離子含量，測得2樓
29 前側頂版樑含量為 0.692kg/m^3 ，超出前開基準容許值，3樓
30 前側頂版含量則為 0.537kg/m^3 ，接近基準值，顯示系爭房屋
31 部分位置有海砂屋之情形。另系爭房屋部分結構體位置混凝

01 土剝落、鋼筋外露鏽蝕，經逐層進行鋼筋鏽蝕檢測，檢測結
02 果1樓前側頂版鋼筋有嚴重腐蝕情形，2樓前側頂版鋼筋有中
03 度腐蝕情形，3樓後側頂版鋼筋有輕微至中度腐蝕情形，屋
04 頂版鋼筋有中度腐蝕情形，可能原因為氯離子偏高等。由於
05 主要危及房屋結構安全因素遍佈於各樓層，綜合研判應予
06 「重建」為宜，然因系爭房屋為連棟式建築，另建議可執行
07 之修繕方式。又不論混凝土中氯離子含量、中性化程度、混
08 凝土強度、結構體鋼筋鏽蝕情形、鋼筋配置及結構體尺寸等
09 檢測項目，皆由系爭房屋結構體採樣檢測，其檢測結果並不
10 會因原告（即被上訴人）裝修工程進行打除或混凝土開孔切
11 斷鋼筋因素而改變，乃鑑定系爭瑕疵為「被告（即上訴人）
12 交屋時之屋況」等語（見系爭鑑定報告6至18頁），堪認系
13 爭房屋於交付時因混凝土氯離子含量偏高，而具有減損系爭
14 房屋通常效用之瑕疵，且該瑕疵與被上訴人裝修工程進行打
15 除或混凝土開孔切斷鋼筋無涉。則上訴人辯稱系爭瑕疵係因
16 被上訴人裝修工程所致云云，實屬無據。上訴人另抗辯系爭
17 房屋係因老舊乃生系爭瑕疵云云，亦無可採。

18 2.系爭房屋確有民法354條第1項前段規定之物之瑕疵，已如前
19 述。然上訴人執系爭契約第9條第5項約定，抗辯被上訴人未
20 於給付第2期價款前進行氯離子檢測，已免除其關於系爭房
21 屋氯離子含量偏高之瑕疵擔保責任云云。系爭契約第9條第5
22 項第1款約定：「1.氯離子含量檢測（俗稱海砂屋檢測），
23 甲方（即被上訴人）如要求做本項檢測，『得』於支付第二
24 期價金前自行委託檢測機構進行檢測。2.甲方應予委託檢測
25 同時通知承辦地政士，承辦地政士接獲通知後，於檢測報告
26 完成前，買賣標的物暫停辦理產權移轉登記。3.檢測結果氯
27 離子含量平均值超過約定標準〔如標的物建築完成日期在民
28 國70年1月1日以後87年6月25日（含當日）以前，約定標準
29 為每立方公尺0.6公斤…〕，買賣雙方同意無條件解除買賣
30 契約，檢測費用及回復原狀之費用，由買賣雙方平均分攤」
31 （見原審卷一16、18頁）。按解釋契約，固須探求當事人立

約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院112年度台上字第2192號民事判決意旨參照）。觀諸上開契約文義，旨在賦予被上訴人「得」於支付第2期價金前進行氯離子含量檢測，並依檢測結果後解除契約之權利，並非課予被上訴人有檢測混凝土氯離子含量之義務，更遑論有被上訴人逾期未檢測，即得免除該瑕疵擔保責任。則上訴人自不得以被上訴人未於給付第2期價金前檢測系爭房屋之氯離子含量，而免除瑕疵擔保責任。

3.上訴人再抗辯被上訴人未於給付第2期款前進行氯離子含量檢測，乃有重大過失而不知系爭瑕疵，其亦不負物之瑕疵擔保責任云云。按買受人因重大過失而不知民法第354條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責，民法第355條第2項定有明文。查被上訴人於109年7月13日系爭房屋交付後之同年8月間進行裝修，陸續發現鋼筋鏽蝕、混凝土剝落，而於同年10月6日委由厚昇工程顧問有限公司進行氯離子含量試驗，發現系爭房屋於交付時存有系爭瑕疵等情，有照片、厚昇公司氯離子含量試驗報告附卷可考（見原審卷一44至78頁、156至162頁）。參以系爭房屋本有裝潢，此為兩造所不爭執（見本院卷228頁），衡情被上訴人未拆卸系爭房屋原裝潢前，實難以從外觀知悉存在系爭瑕疵，則被上訴人未於給付第2期價金前發現該瑕疵，難認具重大過失。上訴人抗辯其乃不負氯離子含量過高之瑕疵擔保責任云云，即非有據。

4.系爭房屋於交付時具有混凝土氯離子含量偏高之瑕疵，致結構體頂版鋼筋腐蝕，影響系爭房屋結構安全，足以減損該房屋之通常效用，被上訴人並未免除上訴人該瑕疵擔保責任，亦非因重大過失而不知該瑕疵，既如前述，則上訴人自應負物之瑕疵擔保責任。

(二)按買賣因物有瑕疵，而出買人依民法第354條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。又無

法律上原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第359條本文、第179條分別定有明文。次按，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（最高法院110年台上字第3191號判決要旨參照）。查：

1. 證人即正聯國際不動產估價師聯合事務所（下稱正聯事務所）所長趙基榮到庭證述系爭房地相近之標的即桃園市○○區○○路○段000巷00號及000巷00號之房地成交總價依序約1,250萬及1,110萬元。而系爭房地離鐵道較近，認系爭房地如無氯離子過高之瑕疵時，於109年6、7月間之應有價值為1,100萬元，應屬合理等語（見本院卷225頁），並有正聯事務所估價報告書（下稱系爭估價報告書）可參（見系爭估價報告書55頁），足見系爭房地於109年6、7月間如無氯離子過高之瑕疵時，市場合理之應有價值為1,100萬元（同本件買賣價金）。然系爭房地（全棟之透天厝）因本件瑕疵，縱經修復，仍會影響修費者購買之意願，而減損交易價值（見系爭估價報告書55頁）；再參酌系爭估價報告書第53頁之全棟透天厝因氯離子含量超標之瑕疵標的1至3個案，其屋齡依序為31、34、24年，房屋價值減損率依序為28.52%、28.03%、28.22%，爰審酌系爭房屋屋齡為33年（見系爭估價報告書53頁），其因系爭瑕疵減損價格比例約為27.99%為妥適（見本院卷246頁）。是以，系爭房地因系爭瑕疵其價值應為792萬1,100元【計算式： $11,000,000 \times (100\% - 27.99\%) = 7,921,100$ 】，則系爭房地所減損之價值為307萬8,900元（計算式： $11,000,000 - 7,921,100 = 3,078,900$ ）。
2. 又買受人依民法第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101年度台上字第1

916號判決要旨參照)。系爭房地減損價值307萬8,900元，被上訴人依民法第359條規定，於本件起訴狀中就本件買賣價金，為減少價金之意思表示，並據上訴人收受起訴狀繕本（見原審卷一118、120頁），則系爭契約之買賣價金即因被上訴人合法行使減少價金形成權，所應減少之數額為307萬8,900元，被上訴人主張超逾前揭數額部分，與法未合，即非可採。

3.上訴人再抗辯系爭買賣價金債權尚非不可分之債，應按上訴人就系爭房地之權利範圍，分擔或分受該價金等語。按數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之；其給付本不可分而變為可分者亦同，民法第271條定有明文。查系爭房地乃上訴人共同出賣予被上訴人，且未約定上訴人間分受價金之比例為何，有買賣契約可按（見原審卷一102頁），足見上訴人享有同一買賣價金債權。次查，上訴人曹姿瓊、曾永宏原為系爭房地之共有人，權利範圍依序為2/3、1/3，有系爭房地所有權狀可按（見本院卷35、37頁），而本件買賣價金債權1,100萬元尚非不可分之債，且上訴人係出售系爭房地權利範圍全部（見原審卷102頁），堪認曹姿瓊就本件買賣價金分受2/3、曹永宏分受1/3。又被上訴人得請求減少本件買賣價金為307萬8,900元，則曹姿瓊就已受領之買賣價金中205萬2,600元部分（ $3,078,900 \times 2/3 = 2,052,600$ ）、曹永宏就已受領之買賣價金102萬6,300元部分（ $3,078,900 \times 1/3 = 1,026,300$ ）之法律上原因已不存在，並分別致被上訴人受有前述損害，被上訴人自得依不當得利規定，請求上訴人各自返還上揭數額之買賣價金。

五、綜上所述，被上訴人依民法第359條、179條等規定，請求曹姿瓊給付205萬2,600元、曹永宏給付102萬6,300元，及均自起訴狀繕本送達之翌日即110年1月31日（於110年1月20日寄存送達地之警察機關，經10日發生效力，見原審卷一118、120頁送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬

01 正當，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。
02 從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判
03 決，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽，上
04 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
05 爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部
06 分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳
07 詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應
08 駁回其上訴。

09 六、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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
13 主文。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

15 民事第五庭

16 審判長法 官 賴劍毅

17 法 官 賴秀蘭

18 法 官 洪純莉

19 正本係照原本作成。

20 上訴人合併上訴利益額逾新臺幣150萬元，如不服本判決，應於
21 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，
22 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
23 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
24 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
25 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
26 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
27 判費。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

29 書記官 何旻珈