

臺灣高等法院民事判決

114年度重上字第165號

上訴人 陳淑娟

訴訟代理人 余淑杏律師

陳芃安律師

被上訴人 黃玉成

訴訟代理人 沈志偉律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國113年8月30日臺灣新北地方法院110年度重訴字第311號第一審判決提起上訴，本院於115年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審先位之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上訴人應給付被上訴人新臺幣參拾參萬伍仟元，及自民國一一〇年六月二十六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

四、被上訴人其餘備位之訴及假執行之聲請均駁回。

五、第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔百分之九十八，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國110年4月9日以新臺幣（下同）1,515萬元向上訴人買受新北市○○區○○路○○巷00弄0號房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地（下合稱系爭房地），兩造並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），伊已給付買賣價金完畢。詎伊簽約後始發現系爭房屋柱體有嚴重間隙裂縫、鋼筋外露（裸露）鏽蝕、氯離子含量超過標準、混凝土強度低於一般設計標準45%等瑕疵，與現況說明書記載不符，且屬交易上重要之點，伊締約之意思表示顯有錯誤，上訴人亦應負瑕疵擔保責任，故伊先位依民法第88條第1、2項

01 撤銷締約之意思表示，或依民法第359條規定解除系爭契約
02 後，得各依民法第179條、第259條第1、2款規定請求上訴人
03 返還買賣價金1,515萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
04 償日止，按年息5%計算之利息。如認伊所主張撤銷或解除
05 契約無理由，備位依民法第359條規定請求減少價金，並依
06 民法第179條規定請求上訴人給付500萬元，及自起訴狀繕本
07 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。原審就被
08 上訴人先位之訴，判決上訴人全部敗訴，上訴人對於先位敗
09 訴部分提起上訴，聲明求為：(一)原判決廢棄。(二)上開廢棄部
10 分，被上訴人在第一審先位之訴及假執行之聲請均駁回。其
11 上訴效力應及於被上訴人備位之訴，該備位之訴亦生移審之
12 效力。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

13 二、上訴人則以：伊於簽約時已告知被上訴人系爭房屋為海砂
14 屋，且經代書即地政士當場於系爭契約載明「不動產說明書
15 有檢附氯離子含量測試報告，測試結果含量超過標準值，雙
16 方確實告知，買方同意不再檢測，依現況點交」等語，兩造
17 並於110年4月19日簽訂借屋裝修同意書後，於同年5月18日
18 再簽訂協議書載明「包括雨遮（有報拆紀錄）、後陽台外移
19 及化糞池、馬桶等問題，雙方同意賣方折讓30萬元，雙方已
20 簽立借屋裝修同意書，雙方視同以現況交屋，不得提出任何
21 異議、申訴或起訴」等語，是被上訴人已知悉系爭房屋有前
22 揭瑕疵，且依通常情形，海砂屋牆壁水泥有剝落、間隙為買
23 賣海砂屋時明知或可得預期，被上訴人所稱系爭房屋柱體有
24 間隙裂縫應屬海砂屋之瑕疵範圍，兩造既已同意現況點交，
25 依系爭契約第9條第8項、借屋裝修同意書、協議書約定，被
26 上訴人不得再對伊主張系爭房地有瑕疵等語，資為抗辯。並
27 為上訴聲明如前。

28 三、兩造不爭執事項（本院卷一第215頁）：

29 (一)兩造於110年4月9日簽訂系爭契約，約定上訴人將其所有之
30 系爭房地以總價1,515萬元出售被上訴人，被上訴人已依約
31 給付買賣價金1,515萬元予上訴人，系爭房地於同年5月14日

01 以買賣為原因移轉所有權登記予被上訴人。

02 (二)兩造於110年4月19日簽立借屋裝修同意書，上訴人同意將系
03 爭房屋先行借給被上訴人裝修，並約定自借屋日起屋況蓋由
04 被上訴人自行負保固責任，不應要求上訴人修繕或費用補償
05 等語；兩造復於同年5月18日簽立協議書，約定上訴人折讓
06 價金30萬元予被上訴人，上訴人不再就雨遮（有報拆紀
07 錄）、後陽台外移、化糞池及馬桶等問題負擔瑕疵修繕及瑕
08 疵擔保責任，兩造簽立上開同意書，視同以現況交屋，不得
09 向對方、仲介公司、地政士等相關人等提出任何異議、申訴
10 或起訴等請求。

11 四、被上訴人主張其簽約後始知系爭房屋柱體有嚴重間隙裂縫、
12 鋼筋外露（裸露）鏽蝕、氯離子含量超過標準、混凝土強度
13 低於一般設計標準45%等瑕疵，先位依民法第88條第1、2項
14 撤銷締約之意思表示，或依民法第359條規定解除系爭契約
15 後，各依民法第179條、第259條第1項第1、2款規定請求上
16 訴人給付1,515萬元本息；備位依民法第359條規定請求減少
17 價金後，依民法第179條規定請求上訴人給付500萬元本息等
18 情，均為上訴人所否認，並以前詞置辯。查：

19 (一)上訴人應負擔瑕疵擔保責任之範圍：

20 1.依社團法人新北市土木技師公會（下稱土木技師公會）補充
21 鑑定報告所載「一般建築用混凝土材料之組成係水泥、粗粒
22 料（碎石）、細粒料（河砂）、拌合用水、藥劑（如需特殊
23 性能，如快凝、緩凝、高強度等），經適當級配比例充分拌
24 合組成之複合材料；依內政部訂定之《建築技術規則》及其
25 授權編訂之《建築物混凝土結構設計規範》、《結構混凝土
26 施工規範》規定，混凝土構件之抗壓強度必須於設計時指
27 定，施工時依規範試體試驗作為品質保證，並不可低於構造
28 設計需要之強度。一般實務上結構用混凝土通常至少指定21
29 0kg/cm²（約21MPa）或以上，從混凝土生產到現場澆築、硬
30 固需要維持其不低於設計強度；換言之，混凝土原料、拌
31 和、運輸、洗築、振動及養護等施工過程，均須遵循《結構

01 混凝土施工規範》檢驗與試驗要求。標的物（即系爭房地）
02 之混凝土強度經鑽心試驗僅達設計強度之38%，即與前述過
03 程不合施工規範有關。」等語（補充鑑定卷第5至6頁），及
04 系爭房屋經原審送請鑑定瑕疵情形後，其結果為「(四)依鑑定
05 時之現況，系爭房屋存在樑柱顯見間隙裂痕、鋼筋外露（裸
06 露）鏽蝕、氯離子含量超過標準等情事，據現場勘驗時間檢
07 視外觀表徵及鋼筋鏽蝕狀況已有修補上防鏽漆之現況，可合
08 理判斷各該情事於110年4、5月間已存在。(五)依鑑定時之現
09 況，系爭房屋存在結構柱顯見間隙裂縫、柱鋼筋外露（裸
10 露）鏽蝕、氯離子含量超過標準、混凝土強度低於一般設計
11 標準45%等情事，判斷其影響情形及程度，確有結構安全疑
12 慮」等語（見鑑定卷第11至12頁），足徵系爭房屋於110年
13 4、5月間已存有結構柱顯見間隙裂縫、柱鋼筋外露（裸露）
14 鏽蝕、氯離子含量超過標準、混凝土強度低於一般設計標準
15 45%之情事。又上訴人於本院審理時表示其於104年1至3月
16 間有委託他人就系爭房屋進行裝修，關於鑑定報告所載鋼筋
17 曾為砂漿修補，應該是當時裝修所為，裝修後沒有任何顯著
18 裂縫或鋼筋裸露即交付租客使用等語（本院卷一第299、30
19 0、304頁），參以兩造所提出系爭房屋於110年4月17日、同
20 年5月24日、同年9月5日之現況照片，及111年3月23日鑑定
21 會勘所攝照片（本院卷一第281至293、245至269頁、鑑定卷
22 附件(三)第3至11頁），及證人即仲介潘世奇於本院審理時證
23 稱：伊於兩造簽約前有到系爭房屋現場看過兩三次，當時房
24 屋有裝潢，沒有看到牆壁龜裂或鋼筋外露等情形，後來被上
25 訴人借屋裝修期間，伊跟被上訴人一起進屋裝修，拆除進門
26 的一片木板牆，就發現裡面有龜裂與鋼筋外露之情形，伊就
27 聯絡賣方仲介王姿芳，請她跟上訴人聯繫反應等語（本院卷
28 二第186、188頁），可知上訴人前以包覆樑柱之木作裝潢方
29 式裝修系爭房屋，經被上訴人於110年5月24日因借屋裝修而
30 拆除房屋部分木作裝潢時，始發現系爭房屋柱體嚴重間隙裂
31 縫、鋼筋外露（裸露）鏽蝕等情，且斯時系爭房屋牆壁裂縫

01 深度非淺，並已有鋼筋裸露，顯無可能係兩造於110年4月9
02 日簽約後至同年5月24日短短1個月所形成，堪認系爭房屋於
03 110年4月9日簽約前確已存在房屋柱體有嚴重間隙裂縫、鋼
04 筋外露（裸露）鏽蝕、氯離子含量超過標準及混凝土強度低
05 於一般設計標準45%等影響結構安全之情形，核屬減少系爭
06 房屋價值及通常效用之瑕疵。

- 07 2.證人即地政士余春慈於本院審理時證稱：系爭契約之不動產
08 其他約定事項所載內容為伊書寫，當時伊有當場說明系爭房
09 屋超過氯離子測試標準，且將該測試報告做為契約附件，該
10 等文件均經兩造親自簽名等語（本院卷一第372至373頁）；
11 證人即仲介王姿芳於本院審理時證稱：本件買賣伊是負責屋
12 主即上訴人，買方由仲介潘先生負責，不動產其他約定事項
13 則由代書余春慈手寫內容，伊跟買方仲介都有跟兩造解釋氯
14 離子含量過高，也就是大家所稱海砂屋，解釋完後兩造都有
15 簽名。伊是以上訴人所提出氯離子含量過高之測試報告，在
16 簽約前半小時有跟被上訴人解釋標的物有海砂屋及氯離子含
17 量過高之情形。標的物現況說明書是伊受委託銷售時拿給上
18 訴人填寫的等語（本院卷一第378、380至381頁）；及證人
19 即仲介潘世奇於本院審理時證稱：標的物現況說明書是公司
20 做的，由屋主填寫，買賣雙方即兩造於簽約前有再次確認該
21 說明書內容才會簽名，不動產其他約定事項是代書寫的，其
22 中所指氯離子含量測試報告就是指尚昕材料實驗室硬固混凝
23 土氯離子含量測試報告，伊照該測試報告內容跟被上訴人說
24 報告顯示氯離子有超過標準，有提出給被上訴人看並經簽名
25 等語（本院卷二第186至187、189至190頁），併觀諸系爭契
26 約及不動產其他約定事項，暨簽約時提供之標的物現況說明
27 書、尚昕材料實驗室硬固混凝土氯離子含量測試報告（本院
28 卷一第41至53頁）所載，兩造簽訂之系爭契約第3條約定
29 「甲方（即被上訴人）於簽訂本約前確已至買賣標的所在地
30 現場詳細檢視，並充分瞭解不動產經紀業所提供之產調資
31 料」，而仲介人員所提供之標的物現況說明書關於是否曾經

01 做過海砂屋檢測欄業經上訴人勾選「是」，氯離子含量測試
02 報告則載「試體樣品編號NO.1及NO.2之氯離子含量分別為0.
03 584kg/m³、0.656kg/m³，平均值為0.620kg/m³。附註：1.本
04 測試方法參考依據AASHTO T260施行。2.CNS 3090於83年訂
05 定新拌混凝土中水溶性氯離子含量限值如下：一般鋼筋混凝土
06 土：0.6kg/m³以下；鋼筋混凝土（所處環境考量耐久性）：
07 0.3kg/m³。3.CNS 3090於87年修訂，更改新拌鋼筋混凝土中
08 水溶性氯離子含量：鋼筋混凝土：0.3kg/m³以下」等語，並
09 經兩造同意於系爭契約不動產其他約定事項載明「不動產說
10 明書有檢附氯離子含量測試報告，測試結果含量超過標準
11 值，雙方確實告知，買方同意不再檢測，依現點交」（本院
12 卷一第53頁），堪認兩造於簽訂系爭契約時，被上訴人已經
13 由標的物現況說明書、氯離子含量測試報告知悉系爭房屋有
14 氯離子含量超過一般鋼筋混凝土標準0.6kg/m³之情形，仍同
15 意買受系爭房地，並經兩造於系爭契約約明不再對系爭房屋
16 進行檢測氯離子含量，則被上訴人已拋棄本於氯離子含量超
17 標之瑕疵而得請求擔保之權利，依民法第355條第1項規定，
18 上訴人就系爭房屋關於氯離子含量超過標準之瑕疵部分即不
19 負擔擔保責任。

- 20 3.上訴人雖以系爭房屋其餘瑕疵部分亦屬海砂屋即氯離子含量
21 超過標準之瑕疵範圍，兩造已同意現況點交，該等瑕疵均於
22 系爭契約特約免除其責任，復依系爭契約第9條第8點、借屋
23 裝修同意書及協議書約定，被上訴人不得再行主張相關權利
24 云云，然觀諸上訴人所指特約即前揭系爭契約不動產其他約
25 定事項，其上並無關於系爭房屋有柱體有嚴重間隙裂縫、鋼
26 筋外露（裸露）鏽蝕、混凝土強度低於一般設計標準45%等
27 瑕疵內容，且遍查系爭契約全文內容，兩造亦未明文約定免
28 除上訴人就此部分瑕疵之擔保責任；又依兩造所提系爭房屋
29 照片（本院卷一第281至293頁），被上訴人於締約前因系爭
30 房屋原有裝潢而未能知悉柱體有嚴重間隙裂縫、鋼筋外露
31 （裸露）鏽蝕等情，且未經鑑定取樣檢測亦無可能知悉系爭

01 房屋之混凝土強度低於一般設計標準45%；況上訴人於系爭
02 房屋現況說明書關於「樑、柱部分是否有顯見間隙裂縫」、
03 「房屋鋼筋有無裸露」欄上均勻選「否」（本院卷一第41至
04 42頁），兩造自無可能於締約時以系爭契約免除上訴人對於
05 上述瑕疵之擔保責任。再依系爭契約第9條第1、2、8項分別
06 約定「除有特別約定以外，甲方依約完成價金給付，且本約
07 買賣標的物完成產權移轉登記、點交手續無誤後，即由僑馥
08 建經將乙方（即上訴人）應收之買賣價金餘款結算後匯入乙
09 方指定之帳戶」、「雙方應於辦理買賣標的物點交時個別簽
10 立『不動產買賣價金履約保證專戶收支明細表暨點交確認
11 書』，乙方應將買賣標的物騰空（雙方另有約定者除外）現
12 場點交與甲方，點交時如有未搬離之物件，應視同廢棄物處
13 理，處理費用由乙方負擔」、「經甲乙雙方同意提前辦理點
14 交或借屋裝修（應另定書面協議）者，買賣標的之利益危險
15 自標的物交付時起由甲方承受負擔，乙方就買賣價金之收受
16 仍依本約之約定辦理」、借屋裝修同意書約定「自借屋日起
17 屋況概由買方自行負責保固責任，俟後不應要求賣方修繕或
18 費用修補。買方絕對尊重買賣契約，並履行付款義務，若有
19 故意拖延或違約，除自願將所裝修之固定物由賣方沒收外，
20 並自願負一切賠償責任」、協議書約定「1.包括雨遮（有報
21 拆紀錄）、後陽台外移及化糞池、馬桶等問題，雙方合意由
22 賣方折讓價金30萬元整予買方自行處理，賣方不再就上開瑕
23 疵負責修繕及物之瑕疵擔保責任。2.雙方已簽立借屋裝修同
24 意書，雙方視同以現況交屋。3.以上合意確定，雙方不得向
25 對方、仲介公司、地政士等相關人等提出任何異議、申訴或
26 起訴等請求無誤。」（本院卷一第49、55、57頁），參以證
27 人潘世奇於本院審理時證稱：兩造簽完系爭契約後，被上訴
28 人有提出要向上訴人借屋裝修，伊與被上訴人到現場發現前
29 面雨遮已經被拆掉，鄰居當時也說後陽台、化糞池也有被報
30 拆，故向上訴人提出此問題，因而有上開協議書。但在簽訂
31 上開借屋裝修同意書及協議書時，現場因無鋼筋裸露、樑柱

有顯見間隙裂縫等情，兩造並無討論這些，是等伊與被上訴人進屋要進行裝修並拆掉木牆時，才發現有鋼筋裸露、樑柱裂縫，伊等才透過賣方仲介向上訴人反應等語（本院卷二第187至188頁），而依照上開契約內容以觀，兩造原約定被上訴人給付買賣價金完畢及完成產權移轉登記後，由上訴人將系爭房屋現場點交予被上訴人，惟被上訴人因裝潢需求，而與上訴人約定借用系爭房屋進行裝修，因此雙方於110年4月19日約定自借屋日起由被上訴人自行負擔保固責任，並因系爭房屋有雨遮、後陽台外移、化糞池及馬桶等問題，兩造於同年5月18日協議由上訴人折讓買賣價金30萬元，免除上訴人就上開問題之瑕疵擔保責任，及合意以現況交屋，是兩造簽訂上開文件僅免除上訴人就系爭房屋關於雨遮、後陽台外移、化糞池及馬桶等瑕疵之相關修繕及擔保責任，而未及於柱體有嚴重間隙裂縫、鋼筋外露（裸露）鏽蝕、混凝土強度低於一般設計標準45%等瑕疵，更未約定被上訴人不得就上開瑕疵向上訴人為請求，自無從以該等證據資料而認被上訴人已免除上訴人此部分瑕疵之擔保責任。另依補充鑑定報告，可知系爭房屋之混凝土抗壓強度顯著低於設計強度，工程實務上常見之可能成因，包括但不限於：1.原始材料配比不當，例如水膠比過高、水泥用量不足；2.施工品質不良，例如拌和不均、澆置或振實不足；3.養護條件不良，導致水化反應未能充分進行。上述因素均可能直接影響混凝土抗壓強度，並有能力造成抗壓強度大幅低於設計值之結果等語（補充鑑定卷第6頁），亦無從認定系爭房屋混凝土強度低於一般設計標準45%之情事為氯離子含量超過標準之瑕疵範圍。是上訴人前揭所辯，均非可取。

- 4.至被上訴人辯稱：上開氯離子含量測試報告係於系爭房屋門口取樣測試，兩造所約定不得主張瑕疵擔保責任之範圍不及於系爭房屋專有部分云云，惟依前述，上訴人已於系爭房屋現況說明書關於是否做過海砂屋檢測勾選「有」，並檢附前揭氯離子含量測試報告，又兩造締約前經買賣仲介提供上開

01 現況說明書、測試報告審閱，且經上開證人以測試報告內容
02 告知系爭房屋有氯離子含量超過標準之情事，則該測試報告
03 即屬上訴人依現況說明書所提供就系爭房屋是否為海砂屋之
04 檢測報告甚明；再者，兩造於系爭契約復約明「不動產說明
05 書有檢附氯離子含量測試報告，測試結果含量超過標準值，
06 雙方確實告知，買方同意不再檢測，依現點交」（本院卷一
07 第53頁），可認被上訴人於簽約前即知悉系爭房屋為氯離子
08 含量超標之海砂屋，自不因該測試報告取樣位置係系爭房屋
09 之門口或屋內而有所不同，故被上訴人所辯前情，並非可
10 採。

11 5.基此，系爭房屋於110年4月9日兩造簽訂系爭契約前已存在
12 柱體有嚴重間隙裂縫、鋼筋外露（裸露）鏽蝕、氯離子含量
13 超過標準、混凝土強度低於一般設計標準45%之瑕疵，然被
14 上訴人於簽約時已知系爭房屋有氯離子含量超過標準之情
15 形，即屬上訴人不負瑕疵擔保責任之範圍，被上訴人自不得
16 以系爭房屋於締約時存有氯離子含量超過標準之瑕疵為由，
17 向上訴人主張此部分意思表示錯誤或物之瑕疵擔保等相關權
18 利。

19 (二)被上訴人以系爭房屋於締約前已存有柱體有嚴重間隙裂縫、
20 鋼筋外露（裸露）鏽蝕、混凝土強度低於一般設計標準45%
21 等瑕疵為由，先位依民法第88條第1、2項規定撤銷買受系爭
22 房地之意思表示或依同法第359條規定解除系爭契約，並依
23 民法第179條、第259條第1、2款規定請求上訴人返還買賣價
24 金1,515萬元本息，均無理由：

25 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
26 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或
27 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
28 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
29 時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
30 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，為民
31 法第354條、第359條所明定。又按買賣因物有瑕疵，而出賣

人依民法第354條至第358條之規定應負擔保之責者，為保護買受人之利益，買受人固得退還原物而解除買賣契約，亦得受領其物而請求減少價金。惟依買賣之情形，解除契約顯失公平者，為兼顧出賣人之利益，買受人僅得請求減少價金，以免出賣人因此受有重大損失。被上訴人所指系爭房屋存有柱體有嚴重間隙裂縫、鋼筋外露（裸露）鏽蝕、混凝土強度低於一般設計標準45%等瑕疵，而欠缺房屋穩固、安全可居住之效用及品質等情，查依前述，系爭房屋於系爭契約成立時既確有上開瑕疵，且上訴人於標的物現況說明書關於「樑、柱部分是否有顯見間隙裂縫」、「房屋鋼筋有無裸露」欄上均勻選「否」，復依上開鑑定報告內容，該等瑕疵均屬影響結構安全之因素，揆諸前揭說明，上訴人就此部分瑕疵自應負瑕疵擔保責任。惟依土木技師公會所為鑑定報告、補充鑑定報告所載（鑑定卷第12頁、補充鑑定卷第4至5、8頁），可知系爭房地市場正常價格為1,158萬8,000元，在不考量系爭房屋氯離子含量超過標準之瑕疵情形，系爭房屋因柱體有嚴重間隙裂縫、鋼筋外露（裸露）鏽蝕、混凝土強度低於一般設計標準45%等瑕疵，而需要進行結構修復，又關於鋼筋鏽蝕所減損之強度，因大部分構件為裝飾材遮蔽掩蓋，無法得知其他樑柱構件之損害情形，一般修復補強可採鋼板或碳素纖維網被覆，尤其之前已有修復部分亦難判斷損害情形，但一般可以「高中職及國中小校舍補強設計及監造費之參考單價計價方式」，不含裝修費用下耐震補強之單價每平方公尺編列約5,000元之預算進行估算，概估此部分樓地板面積為67m²，鑑估費用即為33萬5,000元（計算式：5,000元/m²×67m²=33萬5,000元），又上開瑕疵造成系爭房屋減損交易價值即上開結構修復費用33萬5,000元，而修復後回復系爭房地價格為1,158萬8,000元等情（鑑定卷第12頁、補充鑑定卷第4至5頁），可知系爭房屋雖有柱體有嚴重間隙裂縫、鋼筋外露（裸露）鏽蝕、混凝土強度低於一般設計標準45%之瑕疵，惟以鑑定報告所指之工法修繕完畢後，

並未造成系爭房屋交易價值減損之情事，併參以此部分瑕疵修復費用33萬5,000元，僅占系爭契約買賣價金1,515萬元約0.02%，二者比例並不相當，再考量被上訴人於締約時已知系爭房屋有氯離子含量過高之情事，如認被上訴人得以解除系爭契約，依其客觀情狀對上訴人顯失公平，是被上訴人依民法第359條規定解除系爭契約，於法即有未合。

2.至被上訴人復以前揭瑕疵為由，依民法第88條第1、2項規定撤銷締結系爭契約之意思表示乙情，按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤，民法第88條定有明文。查依前述，被上訴人所主張系爭房地存有上述瑕疵非足以影響系爭房地交易價值，且被上訴人於締約前明知系爭房地屬氯離子含量超過標準之海砂屋，仍與上訴人簽訂系爭契約，實難謂上開瑕疵屬影響被上訴人締約意願之交易上重要事項，故被上訴人就系爭房屋所為締約之意思表示未有錯誤，自無權依民法第88條第1、2項規定撤銷締結系爭契約之意思表示。

3.綜前，被上訴人以起訴狀繕本送達上訴人為解約或撤銷締約之意思表示，均於法不合，不生解約或撤銷之效力，被上訴人復依民法第259條解約後回復原狀、第179條返還不當得利規定，請求上訴人返還買賣價金1,515萬元本息，即非有理。

(三)又按買賣因物有瑕疵，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項定有明文。是於特定物買賣之情形，除因解除契約顯失公平者外，買受人就出賣人應負物之瑕疵擔保責任之情形，得於解除契約、減少價金或請求損害賠償等權利中，擇一行使。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；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。故買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。經查：

- 1.系爭房屋於兩造簽訂系爭契約時已存有柱體有嚴重間隙裂縫、鋼筋外露（裸露）鏽蝕、混凝土強度低於一般設計標準45%之瑕疵，且上訴人就此部分瑕疵應負擔擔保責任，業經本院認定如前，故被上訴人備位依民法第359條前段規定請求減少買賣價金，並依民法第179條規定請求上訴人返還溢付之價金，應屬有據。
- 2.本院就系爭房地存有上開瑕疵所致價值減損乙節囑託土木技師公會為鑑定後，其鑑定結果略以「在無樑柱顯見間隙裂痕、鋼筋外露（裸露）鏽蝕、混凝土強度低於一般設計標準45%、氯離子含量超過標準等瑕疵之情形下正常價格為1,158萬8,000元。若考量樑柱顯見間隙裂痕、鋼筋外露（裸露）鏽蝕、混凝土強度低於一般設計標準45%（不考慮氯離子含量超過標準）之情事，系爭房地存有交易性價值之減損，且結構修復費用及減損金額均為33萬5,000元，修復前（以110年4月9日為基準點）正常價格為1,125萬3,000元，修復後正常價格為1,158萬8,000元」等語（補充鑑定卷第4至5頁），由上可知，系爭房地於系爭契約成立時正常價格為1,158萬8,000元，於不考慮氯離子含量超過標準之瑕疵情形下，因系爭房屋仍存有柱體有嚴重間隙裂縫、鋼筋外露（裸露）鏽蝕、混凝土強度低於一般設計標準45%等瑕疵，而造成交易價值減損即為結構修復費用33萬5,000元，系爭房地於修復前、後價格各為1,125萬3,000元、1,158萬8,000元，是於未將系爭房地存有房屋氯離子含量超過標準之瑕疵評估下，系

01 爭房地前述瑕疵情形，經結構修復後即可恢復其通常效用狀
02 態，並回復無該等瑕疵之正常交易價值，且鑑定單位亦認前
03 開修復費用與系爭房地減少之價金核屬一致，是被上訴人備
04 位請求上訴人返還溢領價金在33萬5,000元範圍內，應屬有
05 據；逾此範圍之請求，則非有理。

06 五、綜上所述，被上訴人提起先位之訴，主張撤銷或解除契約，
07 依民法第179條規定、第259條第1、2款規定請求上訴人返還
08 買賣價金1,515萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
09 止，按年息5%計算之利息，為無理由，不應准許；其此部
10 分假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。原審就先位之訴
11 判決上訴人敗訴，自有未洽，上訴意旨指摘原判決不當，求
12 予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第
13 2項所示。又被上訴人所提備位之訴，主張依民法第359條規
14 定減少買賣價金，並依民法第179條規定，請求上訴人給付3
15 3萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年6月26日（原
16 審卷一第65頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息部
17 分，為有理由，應予准許，逾此部分之備位請求，為無理
18 由，不應准許；至被上訴人就備位之訴聲明願供擔保請准宣
19 告假執行，關於上開請求有理由部分因未逾150萬元，不得
20 上訴，經本院判決即告確定，其假執行之聲請即無必要，關
21 於上開請求無理由部分，其假執行之聲請亦失所附麗，均應
22 予駁回，爰由本院判決如主文第3、4項所示。

23 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
24 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
25 逐一論列，併此敘明。

26 七、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人備位之訴為一部有
27 理由、一部無理由，判決如主文。

28 中 華 民 國 115 年 7 月 14 日

29 民事第十五庭

30 審判長法 官 陳慧萍

31 法 官 吳若萍

法 官 潘曉玫

正本係照原本作成。

上訴人不得上訴。

被上訴人如不服本判決，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 115 年 7 月 14 日

書記官 賴竺君