臺灣高等法院民事判決

115年度上易字第276號

上　訴　人　曹雅芳
訴訟代理人　陳明宗律師
複 代理 人　蔡爵陽律師
被 上訴 人　黃水盛
訴訟代理人　陳鼎駿律師
　　鄭芷晴律師

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，上訴人對於中華民國114年8月22日臺灣士林地方法院112年度訴字第1869號第一審判決提起上訴，本院於115年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊經訴外人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋）仲介，於民國111年7月17日與上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定伊以總價新臺幣（下同）650萬元買受上訴人所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00號3樓房屋（下稱系爭房屋）及其坐落基地（下稱系爭房地）。伊於111年8月31日點交後，經檢測及勘查系爭房屋結果，發見上訴人交付之系爭房屋為一含超量氯離子之房屋（俗稱海砂屋），且有鋼筋外露、鏽蝕、混凝土剝落、樓地板南北向傾斜率1/169、東西向傾斜率1/173，樓頂板南北向傾斜率1/184、東西向傾斜率1/111之瑕疵（下合稱系爭瑕疵），足以減少系爭房屋之通常效用及交易價值，伊因而受有修復費用70萬5000元、交易性價值貶損40萬4950元，合計110萬9950元之損害，伊自得請求上訴人賠償其中之110萬1100元，或減少該部分損害之價金，經減價後，上訴人先前受領價金即為不當得利，應予返還。爰依民法第359條、第179條、第227條第1項、第231條第1項規定，擇一求

為命上訴人給付110萬1100元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

二、上訴人則以：如認系爭房屋氯離子含量平均值為2.309，被上訴人即得依系爭契約第13條第2項第1款約定解除系爭契約，伊亦同意解除系爭契約，是系爭契約業經兩造合意解除，且永慶房屋應依其制訂之高氯離子建物保障辦法第8條、第9條規定買回系爭房地，被上訴人請求伊返還價金，為無理由。另系爭瑕疵乃兩造簽訂系爭契約時即已存在，且係不可歸責於伊，則被上訴人依民法第227條第1項及第231條第1項規定，請求伊負債務不履行損害賠償責任，即屬無據。又被上訴人買受系爭房地時，即知悉系爭房屋存在系爭瑕疵，並表示會自行處理該等瑕疵，且被上訴人係以低於市場行情買受系爭房地，復於買受系爭房地後，繼續使用收益系爭房屋，被上訴人並未受有交易性價值貶損之損害，被上訴人係以損害伊為目的而請求減少價金，依民法第148條規定，不得行使及主張減少價金等語，資為抗辯。

三、原審命上訴人給付110萬1100元，及自112年6月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，上訴人不服，提起上訴，其聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、經查，被上訴人經永慶房屋仲介，於111年7月17日與上訴人簽訂系爭契約，約定被上訴人以總價650萬元買受系爭房地，並於111年8月31日點交乙節，有卷附系爭契約、標的物現況說明書、使用執照存根為證（見原審卷㈠第38至60頁），且為兩造所不爭執（見原審卷㈠第191頁、本院卷第127頁），堪信為真實。

五、茲就兩造之爭點：被上訴人請求上訴人給付110萬1100元，有無理由？說明本院之判斷如下：

㈠兩造並無合意解除系爭契約：

1.按契約當事人於契約成立之同時，在契約內約定解除契約之權利（約定解除權）者，當事人之一方於該約定之解除權情

事發生時，即得依契約之約定行使解除權，不受法律規定之限制（最高法院102年度台上字第1516號判決意旨參照）。約定解除權之行使，係當事人取得解除權，尚須向對造為解除之意思表示，契約始消滅（最高法院114年度台上字第1530號判決意旨參照）。

2.經查，觀諸系爭契約第13條第2項第1款約定：「簽定不動產買賣契約後，甲方（即被上訴人，下同）得自費並請求乙方（即上訴人，下同）配合辦理房屋混凝土氯離子含量檢測。檢測廠商由雙方協議共同指定，檢測點以主建物之樑、柱等共取三個樣本為準，如三個樣本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在民國84年6月30日(含）當日以前者，約定為0.6kg/m^3（不含）以上；該日期後後者，約定為0.3kg/m^3（不含）以上，除甲乙雙方另有約定外，甲方得逕行解除買賣契約，乙方應退還甲方已付之買賣價款」（見原審卷第50頁）。依上可知，兩造係約定系爭房屋混凝土氯離子含量檢測結果之平均值符合約定解約條件，被上訴人得依上開約定行使解除權。惟被上訴人並無解除系爭契約，此據被上訴人陳明在卷（見本院卷第172頁），且上訴人復未舉證證明被上訴人已為解除系爭契約之意思表示。故上訴人辯稱：兩造已合意解除系爭契約云云，洵屬無據。

3.次查，依上訴人提出之永慶房屋高氯離子建物保障辦法第1條規定，可知該條規定係適用於透過永慶房屋仲介承購建物，且與賣方簽定該公司提供之不動產買賣契約書，並已完成交屋手續與付清買方仲介服務費之買方（見本院卷第145頁）。又細繹該辦法第9條第1項第2款規定：「屬於第四級情形（即氯離子含量平均值大於2.0，參同辦法第8條規定），買賣雙方未能達成協議解除契約且經法院判決解除契約確定，而賣方不履行購回手續時，本公司（即永慶房屋）將於收到確定判決書後通知買方，由本公司或本公司指定之人與買方簽立不動產買賣契約書承購，並由本公司選派之地政士辦理產權移轉等代書手續」（見本院卷第146頁），乃

係針對法院判決解除契約確定，且賣方不履行購回手續時，永慶房屋始有依上開規定辦理承購手續。然本件被上訴人未為解除系爭契約之意思表示，自無上開規定之適用。故上訴人辯稱：兩造已合意解除系爭契約，永慶房屋應依高氯離子建物保障辦法第8條、第9條規定買回系爭房地，被上訴人不得請求伊返還價金云云，亦無可取。

㈡被上訴人依民法第359條規定請求減少價金，並依民法第179條規定，請求上訴人返還經減少之價金110萬1100元，為有理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，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179條、第359條分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。次按凡依通常交易觀念，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114年度台上字第2033號判決意旨參照）。再按買受人依民法第359條規定，請求因物有瑕疵而減少其價金者，旨在平衡買賣雙方之利益與損失，是該減少之價金數額，應依同品質物品之市場價值與瑕疵物之買賣價金，並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準（最高法院86年度台上字第1615號判決參照）。買受人因買賣標的存有瑕疵而請求減少價金者，其本質為不完全給付損害賠償之一種，此觀同法第360條規定自明（最高法院89年度台上字第30號民事裁判參照）。由是而論，減少價金之數額，應將因瑕疵存在所致之變動狀況考慮在內，即除應審酌物因瑕疵存在所生物理性價值貶損（即修復費用）外，尚應視有無因瑕疵存在而生交易性價值貶損，以為適當衡量。又

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年台簡上字第10號判決先例意旨參照）。是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。

2.經查，觀諸系爭契約第9條第5項約定：「本買賣標的物於交屋前如有存在物之瑕疵（例如：滲漏水、海砂屋、幅射屋……等或其他影響結構安全之瑕疵）時，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任」（見原審卷㈠第48頁），可見兩造已約定上訴人就系爭房屋所存在海砂屋或其他影響結構安全之瑕疵，均應負瑕疵擔任責任。其次，系爭房屋於74年3月4日核發使用執照，有卷附使用執照存根可稽（見原審卷㈠第60頁），為84年6月30日建築完成之建物，參以系爭契約第13條第2項第1款約定，如系爭房屋檢測點之3個樣本氯離子含量檢測結果之平均值為0.6kg/m^3（不含）以上，被上訴人得解除系爭契約（見原審卷㈠第50頁）。佐以經濟部標準檢驗局（前身為經濟部中央標準局）於83年7月22日修訂之CNS3090A2042預拌混凝土國家標準第19節（新拌混凝土中最大水溶性氯離子含量規定），規定鋼筋混凝土（一般）須小於0.6kg/m^3（依水溶法）（見台北市土木技師公會113年11月13日北土技字第1132004705號函所附鑑定報告書〈鑑定案號：000000000，下稱系爭鑑定報告〉第4頁，置於卷外）。是倘系爭房屋檢測點之3個樣本氯離子含量檢測結果平均值大於0.6kg/m^{3}者，當認系爭房屋為含超量氯離子之房屋，即為俗稱之海砂屋，上訴人應負瑕疵擔保責任。

3.次查，永慶房屋大稻埕直營店委託並經訴外人輻而磨砂科技偵檢有限公司於112年2月6日至同年月10日至系爭房屋之樑、柱等3處取樣試驗結果，氯離子含量檢測結果平均值大於0.6kg/m^3，有卷附輻而磨砂科技偵檢有限公司於112年2月

10日出具之硬固混凝土水溶性氯離子含量試驗報告可稽（見原審卷㈠第86頁）。永慶房屋於112年2月8日向訴外人蘇國樑土木技師事務所申請勘查，該事務所至系爭房屋施作標的物水準測量後，發現系爭房屋樓地板南北向傾斜率1/169、東西向傾斜率1/173，樓頂板南北向傾斜率1/184、東西向傾斜率1/111乙節，有卷附現況勘查評估報告書可稽（見原審卷㈠第88至100頁）。其次，本件經兩造合意囑託臺北市土木技師公會指派鑑定技師（下逕稱鑑定人）就系爭房屋進行鑑定，經鑑定人於系爭房屋「進臥室左前柱」、「進儲藏室前方柱」、「進浴廁左側縱向梁」處，抽取混凝土粉末試樣檢測其氯離子含量，檢測結果分別為0.279kg/m³、1.138kg/m³、1.696kg/m³，平均值為1.0377kg/m³；系爭房屋確有鋼筋外露、鏽蝕、混凝土剝落之情形，主要原因為混凝土氯離子含量過高，超過標準值所致等情，有卷附系爭鑑定報告書可稽（置於卷外，第6頁）。觀諸被上訴人提出之照片（見原審卷㈠第62至84頁、第208至228頁、第258至274頁），系爭房屋確有鋼筋外露、鏽蝕、混凝土剝落之情事。依上各節，系爭房屋氯離子含量檢測結果平均值為1.0377kg/m³，已大於0.6kg/m³，核屬海砂屋，且系爭房屋因氯離子含量過高而有鋼筋外露、鏽蝕、混凝土剝落之情形，又有樓地板及樓頂板傾斜之情狀。又系爭房屋係含超量氯離子之海砂屋，且有鋼筋外露、鏽蝕、混凝土剝落、樓地板及樓頂板傾斜等瑕疵（即系爭瑕疵）乙節，復為兩造所不爭執（見本院卷第126頁）。準此，系爭房屋有海砂屋，且有鋼筋外露、鏽蝕、混凝土剝落、樓地板及樓頂板傾斜等瑕疵（即系爭瑕疵），堪以認定。

4.再查，一般混凝土氯離子含量若超出0.6kg/m³時，對建築物使用及結構安全性將造成潛在之長期危害，且建築物一旦施工澆置完成後，有益建築物使用的生命週期中，幾乎為不可逆轉之情事；建築物結構發生混凝土氯離子含量超標、鋼筋外露、混凝土剝落、建築物傾斜等潛在危害情形時，進一步

影響建築物結構強度及安全性等節，業據系爭鑑定報告書敘明在卷（見系爭鑑定報告書第5頁、第12頁），足認海砂屋屬建物之重大瑕疵。又觀諸系爭契約所附標的物現況說明書，將「是否現有或曾有或曾修復鋼筋外露或水泥塊剝落之情事」、「本標的是否有傾斜之情形」，列為出賣人即上訴人應揭露之事項（見原審卷㈠第58頁）。系爭房屋係屬海砂屋，且有鋼筋外露、鏽蝕、混凝土剝落、樓地板及樓頂板傾斜等瑕疵（即系爭瑕疵），依通常交易觀念，乃屬系爭房屋不應具備之缺點，且影響系爭房屋之結構安全，上訴人應依系爭契約第9條第5項約定負瑕疵擔保責任。準此，系爭瑕疵足以減少系爭房屋通常效用及價值減損（此為兩造所不爭，見本院卷第92至93頁），被上訴人依民法第359條規定，於112年3月9日委由律師發函通知上訴人請求減少價金，該函於同月10日送達上訴人（見原審卷㈠第102至116頁），距蘇國樑土木技師事務所於112年2月9日出具現況勘查評估報告書、輻而磨砂科技偵檢有限公司於112年2月10日出具之硬固混凝土水溶性氯離子含量試驗報告（見原審卷㈠第86頁、第88頁）間，未逾民法第365條第1項所定6個月之除斥期間（此為上訴人所不爭執，見本院卷第93頁），則被上訴人請求上訴人減少價金，洵屬有理。

5.上訴人雖辯稱：被上訴人買受系爭房地時，即知悉系爭房屋有系爭瑕疵，並表示會自行處理該等瑕疵，自不得請求減少價金云云。惟系爭契約所附標的物現況說明書第27頁「樑、柱、牆面是否有顯見間隙或補強」項下，固經上訴人勾選「是」，並於備註說明欄勾選「顯見間隙裂痕」乙項等節，有卷附現況說明書可稽（見原審卷㈠第58頁），然造成樑、柱、牆面有顯見間隙裂痕之原因甚多，且上訴人於「是否現有或曾有或曾修復鋼筋外露或水泥塊剝落之情事」及「本標的物是否有傾斜之情形」欄均勾選「否」，尚難據此逕認被上訴人於簽訂系爭契約時，即已知悉有系爭房屋係因氯離子含量超標而有上開瑕疵存在。至訴外人白翊為承辦系爭房地

買賣契約之永慶房屋仲介人員；被上訴人之子黃煒捷於系爭契約簽訂時於永慶房屋任職等節，雖據永慶房屋115年6月18日永慶總115字第088號函覆明確（見本院卷第105頁），然此亦無足證明被上訴人於簽訂系爭契約時，即已知悉有系爭房屋存有系爭瑕疵及瑕疵存在原因為何。基此，上訴人上開抗辯，自無可採。

6.又查，系爭瑕疵之修復費用經估算為70萬5000元，且該等瑕疵縱經修復，仍受有總價6.23%交易性價值貶損等節，有卷附系爭鑑定報告書為憑（見系爭鑑定報告書第17頁），亦據兩造合意囑託李林國際不動產估價師聯合事務所鑑定明確，有該事務所114年6月2日出具之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書）可稽（見系爭估價報告書第4至5頁，置於卷外）。是以系爭房地總價為650萬元計算，系爭瑕疵經修復後，系爭房地仍受有交易性價值貶損40萬4950元（計算式：650萬元×6.23%=40萬4950元）。據此，被上訴人主張系爭房屋因系爭瑕疵而受有物理性價值貶損即修復費用70萬5000元及交易性價值貶損40萬4950元，並據此請求上訴人減少價金110萬1100元等語，未超逾其得請求上訴人減少價金之數額（計算式：70萬5000元+40萬4950元=110萬9950元），且上訴人對於上開價值貶損之數額均不爭執（見本院卷第93頁），洵屬有據。

7.上訴人復辯稱：被上訴人係以低於市場行情買受系爭房地，復於買受系爭房地後，繼續使用收益系爭房地，被上訴人並未受有交易性價值貶損之損害，其係以損害伊為目的而請求減少價金，依民法第148條規定，不得行使及主張減少價金云云。惟查，系爭房地於111年7月17日推估正常交易總價為658萬2300元，有卷附系爭估價報告書可稽（見系爭估價報告書第4頁），而被上訴人以總價650萬買受系爭房地，與正常交易總價658萬2300元相近，並無低於市場行情。其次，系爭房地係1棟5層房屋中之3樓房屋，有卷附使用執照存根可稽（見原審卷㈠第60頁）。而系爭房地之樓上即門牌號碼

臺北市○○區○○○路0段000巷00號5樓房屋及其坐落基地（下稱同棟5樓房地），於112年7月1日出售總價為750萬元乙情，亦有卷附不動產交易實價查詢服務網為憑（見原審卷㈠第186-2至187頁）。參諸同棟5樓房地係位於該棟房屋之頂樓，其採光、通風與視野景觀，本與位於3樓之系爭房屋有異，且同棟5樓房地買賣交易日期為112年7月1日，距離兩造於111年7月17日簽訂系爭契約，已近1年，而近年來不動產價格不斷高漲，應為公知之事實，自難以同棟5樓房地於112年7月1日之買賣總價750萬元推認系爭房地於111年7月17日之正常交易價格。故上訴人辯稱：被上訴人係以低於市場行情買受系爭房地云云，亦無可取。再者，被上訴人本得就系爭房屋因系爭瑕疵所致之物理性及交易性價值貶損，請求上訴人減少價金，核屬被上訴人正當行使權利，至於被上訴人是否因使用收益系爭房地而獲致之利益，要非所問，難認有何違反誠信原則或權利濫用之情。故上訴人辯稱：被上訴人係以損害伊為目的，依民法第148條規定，不得行使及主張減少價金云云，洵無理由。

8.綜上，系爭房屋因系爭瑕疵存在，得減少之價金為110萬1100元，被上訴人就上開金額範圍，於112年3月9日委由律師發函通知上訴人請求減少價金，該函於同月10日送達上訴人（見原審卷㈠第102至116頁），揆諸前揭說明，上訴人得取得之價金，即於應減少之範圍內縮減之，則上訴人受領該減少價金即110萬1100元之法律上原因已不復存在。故被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人返還經減少之價金110萬1100元，自屬有據。又被上訴人依民法第359條、第179條規定所為請求既有理由，則其另依民法第227條第1項、第231條第1項規定所為同一之請求，已無論述之必要，併此敘明。

六、從而，被上訴人依民法第359條、第179條規定，請求上訴人給付110萬1100元，及自起訴狀繕本送達之翌日即112年6月9日（見原審卷㈠第124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。原審為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，於法核無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴人之上訴。

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，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由。爰依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　8　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　郭顏毓

法　官　楊雅清

法　官　陳心婷

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　8　　日

書記官　簡　如