

最高法院民事判決

109年度台上字第2299號

上訴人 曹程皓
曹祥苹
曹志興

共同

訴訟代理人 李永然律師
黃斐旻律師
沈曉玫律師

被上訴人 郭吳玉雲

訴訟代理人 張睿文律師

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國109年4月8日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第866號），提起上訴，就備位之訴上訴部分，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人備位請求命被上訴人給付之上訴及追加之訴，暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、上訴人主張：伊等與被上訴人於民國105年12月20日簽訂不動產買賣契約，約定伊等以新臺幣（下同）7,200萬元向被上訴人購買坐落新北市○○區○○段○○○○號土地（權利範圍498/10,000）及其上同段0000建號即門牌號○○區○○路○○巷○○號建物（權利範圍全部，下稱系爭建物）暨其共用部分應有部分之不動產（下合稱系爭不動產），伊等已支付價金6,450萬元，餘尾款750萬元未支付。伊等購買3個月內，即發現牆壁及天花板陸續發生水泥塊崩落情形，經台灣省結構工程技師公會（下稱結構技師公會）檢測結果，為一含超量氯離子之房屋（俗稱海砂屋），並經環宇不動產估價師聯合事務所鑑價結果，系爭不動產僅值5,307萬9,760元，伊等以高於近2,000萬元價額購入，又檢測出為海砂屋，價值將更低。被上訴人對於伊等應負重大瑕疵擔保責任，就系爭建物之價金應減少30%即2,160萬元，伊等並以未給付之尾款

750萬元以起訴狀繕本之送達主張抵銷，被上訴人應給付1,410萬元予伊。爰備位依民法第359條、第179條及第二審追加依同法第227條之2第1項之規定，求為命被上訴人給付1,410萬元，並自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決（先位之訴上訴部分本院另以裁定駁回，不予贅述）。

二、被上訴人則以：本件買賣為現況買賣，上訴人購買系爭不動產前，多次至現場查看屋況，且上訴人於系爭不動產點交前，除要求提前進屋裝修外，更多次要求減少價金，因伊已由原先8,000萬元降至7,200萬元，為伊所拒。又伊於點交時，即補償上訴人10萬元，並於106年3月8日簽定房地點交確認書（下稱系爭點交確認書），上訴人已聲明放棄對系爭不動產之瑕疵擔保請求權等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其備位之訴之上訴及追加之訴，理由如下：

（一）被上訴人向建商購買系爭不動產，於78年2月14日辦理保存登記而取得所有權，迄兩造於105年12月20日簽訂系爭不動產買賣契約書，已相隔27年之久，依財團法人新北市土木技師公會（下稱土木技師公會）就系爭建物採樣鑑定結果，B1至6樓屋突之各採樣部位，氣離子含量均超過現行國家標準值，其平均值約為1.979kg/m³，為標準值之13.19倍，顯然系爭不動產確有混凝土氣離子含量過高而不符現行國家標準值之情形存在，且有結構安全危險。惟上訴人於購買系爭不動產之前，已數次親自至該屋處勘查屋況，對於系爭不動產之現況應屬知悉，且被上訴人原不願出售，經上訴人再次透過仲介表達購買意願，被上訴人始同意降價，以7,200萬元售予上訴人。則上訴人明知系爭不動產為老舊房地，可能存有一般老舊房屋常見之輻射屋或海砂屋問題，且不動產標的現況說明書關於「建築改良物是否曾經做過輻射屋檢測」、「是否曾經做過海砂屋檢測（氣離子檢測事項）」欄，均勻選「否」，堪認上訴人就系爭不動產是否為輻射屋或海砂屋之問題不在意，否則焉有未經為輻射屋或海砂屋之檢測，即

01 以 7,200萬元之價格向被上訴人購買之理，故被上訴人抗辯
02 系爭不動產買賣契約為現況買賣一節，應堪採信。系爭不動
03 產為現況買賣之情形下，上訴人仍主張被上訴人應負物之瑕
04 疵擔保責任，自非可取。

05 (二)又依上訴人所不爭執之系爭點交確認書記載：上訴人同意放
06 棄對本標的物之瑕疵擔保請求權，爾後對該房屋之修繕瑕疵
07 與被上訴人無涉等語，故被上訴人縱因系爭不動產買賣契約
08 而應負物之瑕疵擔保責任，亦因上訴人事後拋棄其物之瑕疵
09 擔保請求權，而不復存在。

10 四、本院廢棄發回之理由：

11 (一)按取捨證據、認定事實固屬第二審法院之職權，惟其採證、
12 認事如與經驗法則、論理法則或證據法則有悖，即難謂非違
13 背法令，當事人自得援為第三審上訴之理由。次按物之出賣
14 人對於買受人，應擔保其物依民法第 373條之規定危險移轉
15 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
16 通常效用或契約預定效用之瑕疵，同法第 354條第 1項前段定
17 有明文。若買受人已證明買賣標的物確有物之瑕疵，出賣人
18 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
19 賣人負舉證責任。

20 (二)查上訴人以 7,200萬元向被上訴人購買系爭不動產，系爭建
21 物經土木技師公會鑑定後，確有混凝土氯離子含量過高而不
22 符現行國家標準值之情形存在，並有結構安全之危險等情，
23 為原審所認定之事實，果爾，上訴人主張系爭房屋有俗稱海
24 砂屋之物之瑕疵，似已舉證明確，則被上訴人主張系爭不動
25 產係以現況買賣，上訴人已免除被上訴人物之瑕疵擔保責任
26 ，自應由出賣人負舉證之責。查系爭點交確認書雖載明被上
27 訴人補貼上訴人 10萬元房屋修繕費用，上訴人同意放棄對系
28 爭不動產物之瑕疵擔保請求權等語，有該確認書影本在卷足
29 稽（見第一審卷一第 127頁）。惟依證人即仲介系爭買賣之
30 環球地產開發股份有限公司負責人陳文煙證詞（見原審卷第
31 443至 445頁），似見被上訴人曾向上訴人否認系爭房屋為海

砂屋，而兩造簽認系爭點交確認書僅就已發現之鐵門鏽蝕、漏水需修繕部分之瑕疵而為協商。揆之海砂屋屬建物之重大瑕疵，若上訴人知悉系爭建物有海砂屋之瑕疵，衡諸經驗法則，是否可能僅以10萬元之對價而拋棄物之瑕疵擔保請求權，則原審以確認書前揭記載認定上訴人已拋棄系爭建物具有海砂屋瑕疵之物之瑕疵擔保請求權，尚嫌速斷，亦與經驗法則有違。上訴人上訴論旨，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，即有理由。

五、結論：本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 7 日

最高法院民事第八庭

審判長法官 魏 大 曉

法官 李 寶 堂

法官 李 文 賢

法官 林 玉 珮

法官 陳 毓 秀

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 109 年 10 月 13 日