臺灣士林地方法院民事判決

107年度重訴字第413號

原　　告　李榮顯
訴訟代理人　劉上銘律師
　　林于舜律師
　　莊友翔律師
被　　告　楊坤輝
訴訟代理人　林重宏律師
被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
法定代理人　孫慶餘
被　　告　高柏原
上二人共同
訴訟代理人　林淑惠律師
複代理人　王福民律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，本院於民國108年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴以其得解除與被告楊坤輝（下稱楊坤輝）間簽訂之不動產買賣契約書（下稱系爭契約），且依系爭契約第13條第2項第1款約定或民法第259條第2款規定請求被告返還買賣價金新臺幣（下同）4,630萬元，及依民法第184條第1項、第185條、第188條第1項等規定，請求被告高柏原（下稱高柏原）、永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公司，與高柏原合稱永慶公司等2人）及楊坤輝（下與永慶公司等2人合稱被告）連帶賠償其損害4萬800元，並聲明：　楊坤輝應給付原告新臺幣（下同）4,630萬元

，及自民國107 年6 月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 被告應連帶給付原告4 萬800 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷一第9 頁）。嗣以其解除系爭契約如無理由，系爭建物因有氯離子含量超標及傾斜等瑕疵導致價值減損，追加以民法第359 條、第179 條為依據，備位請求楊坤輝應給付原告1,421 萬9,328 萬元，及自追加訴之聲明暨準備ㄖ狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷二第62、66頁）。核其追加備位之訴與原訴均基於兩造間買賣房地爭執之同一基礎事實，依上開說明，應准許之。

貳、實體事項：

一、原告主張：

、伊於107 年1 月12日經永慶公司介紹，與該公司忠孝敦化店店長高柏原陪同之楊坤輝簽訂由永慶公司所提供，屬定型化契約之系爭契約，以4,630 萬元買受楊坤輝所有之門牌號碼臺北市○○區○○街○○號1 樓房屋（下稱系爭房屋）、可單獨使用而無產權登記之地下室（下稱系爭地下室，與系爭房屋合稱系爭建物），及臺北市○○區○○段0 ○段000 000 000 地號土地應有部分各505/10000 （下與系爭建物合稱系爭房地）。伊簽訂系爭契約前，高柏原、楊坤輝未告知系爭建物有傾斜，所坐落之社區且有建物氯離子檢測過高與鋼筋外露情狀，反而再三保證系爭建物非海砂屋。楊坤輝簽署之標的物現況說明書（下稱系爭現況書）復保證系爭建物無滲漏水、鋼筋外露、水泥塊剝落、未有大於0.1 公分顯見間隙裂縫或傾斜情事。伊簽訂系爭契約時，高柏原將永慶公司事先繕打，屬定型化契約條款，記載伊知悉系爭建物所在社區曾有建物氯離子檢測過高與鋼筋外露，伊日後如發現系爭建物有氯離子過高情狀，不得向永慶公司及楊坤輝主張瑕疵，亦不適用永慶公司高氯離子建物保障辦法（下稱系爭保障辦法）等排除責任文句之增補契約（下稱系爭增補契約），夾帶在系爭契約內，以話術促使伊在系爭契約、系爭增補契約

上簽名，未予伊充分時間審閱及向伊說明系爭增補契約內容，有違誠信原則及「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」中契約審閱期限與不得約定排除民法上瑕疵擔保責任之規定。系爭增補契約依消費者保護法（下稱消保法）第12條第1項、第17條第4項規定應屬無效。又系爭契約第17條本可增列「特別約定事項」，系爭增補契約未緊鄰系爭契約之後，夾雜在其他文件中，顯非伊所得預見，依消保法第14條規定，系爭增補契約亦不構成系爭契約內容。

、伊嗣發現系爭建物牆壁剝落，於同年5月17日委請社團法人中華民國建築技術學會（下稱建築技術學會）鑑定系爭地下室混凝土氯離子含量，所得平均值逾國家CNS標準，系爭地下室頂板復有多處混凝土保護層剝落、鋼筋鏽蝕、滲水、白華；系爭房屋1樓陽台、牆壁、頂板有嚴重裂縫、水泥塊剝落等現象，高柏原、楊坤輝顯係故意不告知瑕疵，而以系爭增補契約免除瑕疵擔保，依民法第366條規定，系爭增補契約亦屬無效。又被告故意以上開方式對伊施用詐術，致伊陷於錯誤簽訂系爭增補契約，並以高於鄰近建物之價格購買系爭建物，伊為此於同年6月25日寄發律師函予永慶公司及楊坤輝，表明依民法第92條第1項規定撤銷簽訂系爭增補契約之意思表示。

、系爭增補契約有上開無效、不構成契約之內容或經撤銷簽訂系爭增補契約意思表示情事，系爭建物更有混凝土氯離子過高、傾斜等瑕疵而危害居住安全，伊自得因系爭建物混凝土氯離子含量高於0.6kg/m3，依系爭契約第13條第2項第1款約定及民法第359條規定解除契約，並依系爭契約同條款及民法第259條第2款規定，先位請求被告返還買賣價金4,630萬元及利息。

ŋ、伊因楊坤輝、高柏原之上開詐欺行為而簽訂系爭增補契約，意思決定自由之人格權受有不法侵害，其後支出4萬800元委請建築技術學會鑑定系爭地下室氯離子含量用以保障權益而受有損害，爰依民法第184條第1項、第185條、第188

條第1項規定，先位請求被告連帶賠償4萬800元及法定遲延利息。

ē、伊解除系爭契約如無理由，系爭建物因有混凝土氯離子含量超標及傾斜等瑕疵，導致價值減損1,421萬9,328元，爰依民法第359條、第179條規定，備位請求被告給付1421萬9,328元及法定遲延利息。

、聲明：

先位聲明：－楊坤輝應給付原告4,630萬元，及自107年6月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。—被告應連帶給付原告4萬800元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。．願供擔保，請准宣告假執行。

備位聲明：－楊坤輝應給付原告1,421萬9,328元，及自追加訴之聲明暨準備ŋ狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。—願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

、永慶公司等2人部分：

楊坤輝於106年2月5日委託永慶公司銷售系爭建物時出具之系爭現況書，係勾選其所知系爭房地現況供永慶公司參考，非向原告保證系爭建物無瑕疵。永慶公司其後對系爭建物進行調查時，發現系爭建物所在社區之其他住戶檢測氯離子含量逾0.6kg/m3，及疑似有傾斜情事，判斷系爭建物有傾斜、氯離子含量超標及其他瑕疵，因此在不動產說明書（下稱系爭說明書）四、【提醒事項】欄載明該等事項，用以提醒承辦經紀人留意使買賣雙方於簽約前再次確認，並建議買方應進行氯離子含量及買賣雙方協議是否進行傾斜檢測，且應聲明排除適用系爭保障辦法。

高柏原於兩造107年1月12日簽訂系爭契約前1、2週，經人介紹與原告見面洽談買受系爭房地意願，並於簽約日上午在原告開設之公司，向其簡報永慶公司調查系爭建物產權、屋況、週遭環境、使用現況之結果。原告聞言表明系爭房地

可以投資，要求高柏原立即帶看屋況及周圍環境，並詢問承租系爭建物之統一超商店員營業情形，於返回其公司途中即表示願出價4,500萬元購買，高柏原為此再依系爭說明書向原告說明系爭建物狀況、應注意事項，原告於詳閱系爭說明書及附件資料後簽名，應知系爭建物混凝土氯離子含量有超標之虞，仍願以4,600萬元購買，並簽署委託書及簽發斡旋金支票。高柏原遂通知楊坤輝、原告於當日晚上8時許在永慶公司之簽約中心議價，是時高柏原與楊坤輝之仲介陳炯叡向買賣雙方解說系爭說明書內容，原告表明不需檢測，願承受系爭建物瑕疵及風險予以買受，高柏原為免日後爭議，就系爭說明書「重要注意事項」、「提醒事項」中所載影響一般人購買意願之瑕疵及其他重要事項，委請代書張永圳繕打系爭增補契約，並就系爭契約及系爭增補契約逐條說明，待原告將相關契約交予其子當場確認後，原告、楊坤輝即在其上簽名，未對原告施用詐術，而原告為開設公司從事珊瑚生意之商人，買賣經驗豐富，無單純聽從高柏原指示即在文件簽名之理，其自不得請求伊等賠償其4萬800元之損害。縱原告得請求損害賠償，其於簽約時未閱覽系爭契約、系爭增補契約即逕自簽名，顯有重大過失，應減輕或免除伊等賠償責任。

聲明：－原告之訴及假執行之聲請均駁回。－如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

、楊坤輝部分：

伊與原告係就系爭房地為單一交易之自然人，不適用消保法之相關規定。又伊與原告經濟地位相當，均未經常性與他人締結房地買賣契約，僅係使用永慶公司準備之契約文本，難謂系爭契約為定型化契約。另伊為小兒麻痺患者，不良於行，從未至系爭地下室查看狀況，系爭現況書係伊就系爭房屋之說明，未及於系爭地下室，無故意不告知瑕疵之欺瞞行為。況依系爭說明書所載，原告於系爭契約成立時應知悉或因重大過失而不知系爭建物有混凝土氯離子含量超標情狀，永

慶公司仲介人員及承辦代書於原告簽約前，復就系爭增補契約逐條說明，原告選擇不於簽約前為氯離子含量檢測，且同意不向伊主張相關氯離子含量與所造成之屋況瑕疵，伊不負此部分擔保責任。再者，縱使系爭建物混凝土氯離子含量過高，不必然影響安全結構，且屬可補正之瑕疵，系爭建物未經證明達不能居住、收益之程度，原告不得依民法第359 條規定解除系爭契約，請求伊返還買賣價金4,630 萬元及賠償其損害4 萬800 元。

聲明：－原告之訴及假執行之聲請均駁回。－如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

、楊坤輝於106 年2 月5 日委託永慶公司銷售其所有之系爭房地時，曾出具系爭現況書。永慶公司對系爭房地進行調查後作成系爭說明書。原告於107 年1 月12日在永慶公司忠孝敦化店長高柏原安排下，簽署永慶公司提供之系爭契約、系爭增補契約，以4,630 萬元向楊坤輝買受系爭房地。原告於107 年5 月17日委請建築技術學會鑑定得知系爭地下室混凝土平均氯離子含量為0.6233kg/m3 ，遂於同年6 月25日向永慶公司、楊坤輝寄發律師函，表明遭其等詐欺而撤銷簽訂系爭增補契約之意思表示，及依系爭契約第13條第2 項第1 款約定解除系爭契約，請求楊坤輝返還買賣價金4,630 萬元本息等情，有原告提出之永慶公司買方作業流程說明、備證用印－買賣雙方應備證件（本院卷一第59、60頁）、系爭契約（本院卷一第61至67頁）、系爭說明書（含系爭現況書，本院卷一第77至111 頁）、系爭增補契約（本院卷一第115 頁）、建築技術學會鑑定報告書（本院卷一第118 至144 頁）、律師函、收件回執（本院卷一第145 至152 頁）為證，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

、原告主張系爭契約（含系爭增補契約）為永慶公司提供之定型化契約，其中系爭增補契約條款符合消保法第12條第1 項、第14條、第17條第4 項所定要件，應為無效或不構成系爭

契約內容，為被告否認。查：

消費者保護法上所謂之消費關係，依該法第2條之立法解釋，係指消費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係，而企業經營者，則指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業之人。其立法目的在於使消費者充分了解契約內容，避免消費者於匆忙間不及了解其依契約所得主張之權利及應負之義務，致訂立顯失公平之契約而受有損害。茲暫不論系爭契約（含系爭增補契約）非為定型化契約（詳下述），縱系爭契約屬定型化契約，本件系爭房地交易兩造均為自然人，買賣標的價額高達4,630萬元，買受人即原告係開設公司經營珊瑚買賣之負責人，且於其子陪同下簽約，原告顯非經濟上弱者，而出賣人即楊坤輝僅係委託永慶公司居間出售系爭房地，非以不動產買賣為業，系爭契約（含系爭增補契約）條款亦可磋商變更，不動產買賣依社會常情更無非買不可或急迫性可言，依上開說明，系爭契約應無適用消費者保護法之餘地。

定型化契約，通常係當事人之一方為與不特定多數人訂立同類契約而單方預先擬定契約條款之契約，而定型化契約之所以應受衡平原則限制，係因締約一方之契約條款已預先擬定，他方僅能依該條款訂立契約，否則即受不締約之不利益，為排除不公平之「單方利益條款」，避免居於經濟弱勢之一方實質喪失締約自由或忍受不締約之不利益，乃認縱他方接受該條款而締約，亦因違反衡平原則而無效，以維平等互惠原則。本件原告非經濟上弱者，楊坤輝亦非以不動產買賣為業，原告就系爭契約（含系爭增補契約）條款應得磋商變更，均如前述，是系爭契約（含系爭增補契約）雖係永慶公司提供，應僅係原告、楊坤輝基於便利而使用，系爭契約（含系爭增補契約）應不具定型化契約性質。

從而，原告主張系爭契約（含系爭增補契約）屬定型化契約，系爭增補契約條款符合消保法第12條第1項、第14條、第17條第4項所定要件，應為無效或不構成系爭契約內容，並

無足取。

、原告另主張楊坤輝故意不告知系爭建物有傾斜、混凝土氯離子檢測過高；系爭房屋有陽台、牆壁、頂板嚴重裂縫、水泥塊剝落；系爭地下室有頂板混凝土保護層剝落、鋼筋鏽蝕、滲水、白華等情狀，反而保證系爭建物非海砂屋，且以系爭現況書保證無滲漏水、鋼筋外露、水泥塊剝落、未有大於0.1公分顯見間隙裂縫或傾斜，並以話術及將系爭增補契約夾帶在系爭契約內之詐術，致其陷於錯誤簽署免除瑕疵擔保責任之系爭增補契約，其得依民法第92條第1項規定撤銷簽訂系爭增補契約之意思表示，系爭增補契約依民法第366條規定亦屬無效，為被告否認，並以上開情詞置辯。查：

系爭建物於系爭契約成立（107年1月12日）時，應有混凝土氯離子含量超標之瑕疵：

-原告就系爭地下室混凝土氯離子含量是否超標，委請建築技術學會鑑定，經該學會人員於107年5月25日到場勘查，並依立鋼國際工程股份有限公司（下稱立鋼公司）於同年4月27日自系爭地下室鑽心取樣之3個試體所做試驗結果，認系爭地下室混凝土氯離子含量平均值為0.6233kg/m3，逾我國所定國家標準，有建築技術學會鑑定報告書可佐（本院卷一第118至144頁）。

—本院就系爭房屋混凝土氯離子含量是否超標，委請社團法人台灣住宅品質消費者保護協會（下稱住宅消保會）鑑定，經該會人員於108年3月27日自系爭房屋採取10個試樣送請立鋼公司試驗後，認系爭房屋混凝土氯離子含量平均值為1.6081 kg/m3，系爭房屋於107年1月12日之混凝土氯離子含量超過我國所定國家標準。而混凝土氯離子含量超標，鋼筋易被腐蝕，因氯離子對混凝土中鋼筋進行鏽蝕之生成物體積較鋼筋體積大3至7倍，會對混凝土產生張力造成擠壓，導致混凝土表面產生裂縫，終致混凝土剝落、鋼筋外露，有住宅消保會鑑識鑑定報告書可稽（外放卷）。

·證人即統一超商店長謝家惠於本院審理時證稱：伊自102年

6月21日起在承租之系爭建物擔任店長。系爭地下室係倉庫及辦公室，需輸入密碼由系爭房屋旁之85號房屋樓梯出入。系爭房屋於102年12月底曾發生頂板水泥塊掉落，導致裝潢之天花板塌陷，經統一超商之工程單位維修後即無再有明顯塌陷，但持續會有沙子掉到天花板。系爭地下室於承租期間，有明顯之牆壁剝落；頂板鋼筋鏽蝕、些微塌陷、沙子掉落情狀。統一超商工程單位技師於8、9年前裝潢時曾說系爭建物疑似是海砂屋等語（本院卷一第304至307頁、第310頁）。

j 依上開鑑定報告內容，參酌證人謝家惠證述系爭地下室長期以來有牆壁剝落及頂板鋼筋鏽蝕、塌陷等情狀，核與上開一住宅消保會就混凝土氯離子含量超標將導致混凝土剝落、鋼筋外露之論述相符，可認系爭房地於107年1月12日系爭契約成立時，應有混凝土氯離子含量超標之瑕疵。

系爭契約成立時，系爭建物難認有傾斜；系爭房屋陽台、牆壁、頂板嚴重裂縫、水泥塊剝落；系爭地下室滲水、白華等瑕疵：

- 住宅消保會人員於108年3月27日在系爭房屋選擇A（超商門口）、B（斜面左側）、C（側面右側）、D（背面隔壁棟右側）共4方向，於各方向結構體牆柱角正面延伸線上設一定點擺設儀器，以水平尺作為每樓層之定點，逐層量測於水平尺上傾斜之距離，計算得出A方向傾斜比率為1/105；B方向傾斜比率為1/157.5；C方向傾斜比率為1/630；D方向傾斜比率為1/132，認系爭房屋確有傾斜現象。惟造成傾斜可能有地震、土壤強度、鄰近新建房屋施工或裝修行為敲打隔間牆等原因，系爭房屋復為50年之老舊建物，該房屋傾斜真正原因、係一次或持續性傾斜、何時開始發生傾斜均屬不明，有上開鑑識鑑定報告書可稽（外放卷）。

— 證人謝家惠於本院審理時證稱：伊於107年4月間發現系爭地下室有積水，經查找確認係1樓往2樓設在牆壁之自來水管破掉，水沿著牆壁流到地下室，嗣由房東將暗管改成明管

解決。又系爭房屋1樓沒有牆壁剝落，原告於107年1月12日查看屋況時，1樓後陽台未有水泥塊剝落，但於同年11月有發生水泥塊剝落等語（本院卷一第305至307頁）。

．依上開－，雖可認系爭房屋有傾斜，惟無從確認傾斜原因、時日；依上開　、．僅足為系爭房屋頂板於系爭契約成立「前」之102年12月間曾發生水泥塊掉落；依上開—，僅足為系爭地下室於系爭契約成立「後」之107年4月間有漏水，及系爭房屋1樓陽台於同年11月間有水泥塊剝落等情事，均難據為認定系爭契約成立時，系爭建物有傾斜；系爭房屋有陽台、牆壁、頂板嚴重裂縫、水泥塊剝落；系爭地下室有滲水、白華等瑕疵。

原告於系爭契約成立時，應有因重大過失而不知系爭建物有傾斜及混凝土氯離子含量超標之瑕疵：

－按買受人因重大過失，而不知有前條第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。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。民法第355條第2項定有明文。又民法上之「過失」，以其欠缺注意之程度為標準，可分為抽象的過失、具體的過失，及重大過失三種。應盡善良管理人之注意（即依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意）而欠缺者，為抽象的過失，應與處理自己事務為同一注意而欠缺者，為具體的過失，顯然欠缺屭通人之注意者，為重大過失。故過失之有無，抽象的過失，則以是否欠缺應盡善良管理人之注意定之，具體的過失，則以是否欠缺應與處理自己事務為同一之注意定之，重大過失，則以是否顯然欠缺屭通人之注意定之，苟非欠缺其注意，即不得謂之有過失（最高法院42年台上字第865號判例參照）。

—原告簽訂系爭契約前，高柏原曾向其簡報系爭說明書內容，原告並在該說明書簽名確認，為永慶公司等2人陳稱明確（本院卷一第198頁），且為原告所不爭執，應為事實。而系爭說明書載有：「…三、【重要注意事項】…本案未曾做過氯離子含量檢測…四、【提醒事項】提醒您，下列事項須請

買賣雙方於簽約前再次確認，請務必留意…本案建物現況疑似有傾斜情形，請於簽約時由買賣雙方再行協議是否進行檢測…本社區其他戶曾進行氯離子含量檢測，其檢測平均值已超過0.6 公斤/ 立方米，本標的亦有超過標準之虞。永慶房屋建議應就本標的物進行房屋氯離子含量檢測，本案買賣標的建物排除適用永慶房屋提供之高氯離子建物保障辦法…」等語（本院卷一第82頁）。

. 原告簽署之系爭增補契約載有：「…二、甲方（原告）確已知悉，本標的物所屬社區曾發現建物之氯離子含量檢測值高於0.6kg/m3及鋼筋外露等高氯離子建物現象之情事，乙方（楊坤輝）及永慶房屋於簽約前已詳盡告知甲方可能影響貸款成數或條件之相關風險，並建議於用印前就本標的物進行房屋氯離子含量檢測，甲方經評估相關風險並知悉永慶房屋之高氯離子保障辦法且了解自身權益後，甲方仍表達意願承購且不須檢測，若日後發現房屋有鋼筋外露等高氯離子建物現象時，不論氯離子含量檢測數值多寡，甲方願概括承受且同意不向乙方主張房屋氯離子含量及造成屋況瑕疵等之法律責任，本案亦不適用永慶房屋提供之高氯離子建物保障辦法，甲方不得再就該部分之屋況理由，向乙方及永慶房屋為任何請求…四、本買賣標的外觀經肉眼觀察疑似有傾斜情事，永慶房屋於簽約前已詳盡告知甲方相關權利義務且提供鑑定手冊及建物傾斜之法院乙則判決供甲方判斷，並建議應於用印前完成檢測，甲方確已知悉相關風險且了解自身權益，甲方表達仍願承購並同意不須檢測，日後若有屋況傾斜情事，甲方願概括承受自行承擔風險，且同意完全免除乙方前述部分之民法瑕疵擔保責任，甲方不得再就屋況傾斜理由，向乙方及永慶房屋為任何請求。五、甲方於簽約前已至本案標的確認過屋況…」等語（本院卷一第115頁）。

j 證人即原告之子李嘉恩於本院審理時證稱：伊不清楚原告何時看屋，伊係原告臨時告知始陪同前去簽約，原告要伊陪同之目的應是為了避免出錯，聽看看有沒有屘通人覺得奇怪的

地方。簽約時高柏原拿出含系爭增補契約之文件說要在那裡簽名，沒有不准伊詳細看契約內容。伊有看契約，但有印象的只是付款期限。伊先前陪同原告簽訂其他契約時，原告幾乎沒有看契約內容，人家說要簽那裡他就簽名，連在銀行買基金也是如此等語（本院卷二第9至10、15、19至21頁）。

LL依上開一至．，可認原告於系爭契約成立時，因高柏原告知、簽署系爭說明書及系爭增補契約，應得了解系爭建物可能有傾斜及混凝土氯離子含量超標之瑕疵，而房屋是否有傾斜及混凝土氯離子含量超標，為屘通人決定買賣契約是否成立及價金高低之重要因素，應為原告特別關注事項，加以系爭房地買賣價額高達4,630萬元，衡情更會審慎為之，而上開疑義，於囑託相關鑑識機關檢測即得查知，其猶逕自簽約而不為鑑定，顯然欠缺屘通人之注意，是縱系爭建物於系爭契約成立時併有傾斜之瑕疵，依上開說明，應為其因重大過失而不知系爭建物有傾斜及混凝土氯離子含量超標瑕疵之認定。再者，縱上開j證人李嘉恩證述屬實，原告於簽訂系爭契約前未詳細審閱系爭增補契約，忽略檢視影響自身權益之規範，益見欠缺屘通人應盡之注意而有重大過失。

高柏原、楊坤輝難認有向原告保證系爭建物非海砂屋，或無滲漏水、鋼筋外露、水泥塊剝落、未有大於0.1公分顯見間隙裂縫或傾斜情事：

－原告主張高柏原、楊坤輝曾向原告保證系爭建物非海砂屋，為被告否認，原告就此未提出證據證明，難認可採。

—系爭現況書係楊坤輝於106年2月5日填載，其在系爭現況書「建物現況是否有滲漏水情形」、「是否現有或曾有鋼筋外露或水泥塊剝落情事」、「是否有大於0.1公分顯見間隙裂縫或傾斜之情形」等欄位雖均勾選「否」（本院卷一第94至95頁），惟考量該等欄位文字用語及系爭現況書係供永慶公司居間銷售使用之目的，可認系爭現況書僅係楊坤輝表明其填載時所知系爭房地概況，非向原告「保證」系爭建物並無上開瑕疵。

楊坤輝應未有故意不告知系爭建物有混凝土氯離子含量超標之瑕疵：

－按民法第355條第2項但書所謂「出賣人故意不告知瑕疵」，係指物交付時，買受人不知瑕疵，出賣人明知該情仍不為告知而言，藉以處罰出賣人違背交易誠信之行為。倘依一般人之通常理解或感官認知，買方極易認知交付之物有瑕疵之存在，而出賣人未再為告知，自非所謂故意不告知瑕疵。

—依上開　、　，僅可認系爭建物於契約成立時有混凝土氯離子含量超標之瑕疵。而上開　、．證人謝家惠所述系爭房屋於102年間頂板水泥塊掉落時，楊坤輝非房屋所有權人，自難以系爭房屋頂板水泥塊掉落之事實，逕認其知房屋曾有上開瑕疵。又楊坤輝於104年6月間購入系爭建物後，僅於同年月19日委請輻而磨砂科技偵檢有限公司為輻射偵測，未曾做過氯離子含量檢測，此經楊坤輝陳明在卷（本院卷二第94頁），核與證人謝家惠證述楊坤輝曾帶人前來測量輻射數值等語相符（本院卷一第308頁），且經系爭說明書記載明確（本院卷一第82、91頁），並有輻射偵測證明可佐（本院卷一第111頁），是縱系爭建物所在社區之其他住戶檢測氯離子含量超標，亦難逕以推論未為檢測之楊坤輝知悉系爭建物有相同瑕疵。至證人謝家惠雖證稱曾見行動不便之楊坤輝拄枴杖下樓梯，但不知下至樓梯何處等語（本院卷一第310頁），然系爭地下室係由系爭房屋旁之85號房屋樓梯出入，已如前述，而證人謝家惠既證述楊坤輝僅在85號房屋往地下室之樓梯上下移動，顯未進入系爭地下室區域，縱系爭地下室有明顯之牆壁剝落、鋼筋鏽蝕，難認其得因此知悉該等屋損情狀，遑論於未經檢測下，可逕依屋損情狀知悉係混凝土氯離子含量超標所致。

高柏原、楊坤輝應未對原告施以詐術令其簽署系爭增補契約：

－按民法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。倘

行為人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示，仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1項規定撤銷意思表示之餘地（最高法院98年度台上字第171號裁判參照）。

㈠楊坤輝應未向原告保證系爭建物非海砂屋，或無滲漏水、鋼筋外露、水泥塊剝落、未有大於0.1公分顯見間隙裂縫或傾斜等情事，已如上開　所載。又原告主張高柏原將系爭增補契約夾帶在系爭契約內，及以話術促使其簽訂系爭增補契約，為楊坤輝否認，原告就其所指施用「話術」之詐欺方式，未舉證以實其說，而依上開　、j，可認被告係將系爭增補契約提出予原告及其子觀覽，未曾阻止其等查看契約內容，原告主張其簽署之系爭增補契約係夾帶在系爭契約內云云，亦無足取。

從而，原告主張楊坤輝有故意不告知系爭建物瑕疵情事，其且遭高柏原、楊坤輝詐欺而簽署系爭增補契約，均無足取，其據之依民法第366條規定，認屬免除或限制出賣人物之瑕疵擔保義務之特約即系爭增補契約為無效，或得依同法第92條第1項規定，撤銷簽訂系爭增補契約之意思表示，即乏論據。

ŋ、按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。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。民法第354條第1項前段、第2項、第355條第2項分別定有明文。依上開　至　，可認楊坤輝未就系爭建物為無瑕疵之保證，且未有故意不告知瑕疵情事，原告係因重大過失而不知系爭建物有瑕疵，是系爭建物於系爭契約成立時，除有混凝土氯離子含量超標之瑕疵外，縱認併有傾斜之瑕疵，依上開規定，楊坤輝就系爭建物於系爭契約成立時所存上開

瑕疵，本不負擔保之責，其依系爭增補契約約定，更已免除上開瑕疵之擔保義務。原告以系爭建物有上開瑕疵為由，依系爭契約第13條第2 項第1 款約定及民法第359 條規定解除系爭契約，並依系爭契約同條款及民法第259 條第2 款規定，先位請求被告返還買賣價金4,630 萬元，及依民法第359 條、第179 條規定，備位請求被告返還系爭房地價值減損之1,421 萬9,328 元，均無足取。

ē、依上開　、　，可認高柏原、楊坤輝應未對原告施以詐術令其簽署系爭增補契約，原告以其遭詐欺為由，依民法第184 條第1 項、第185 條、第188 條第1 項規定，先位請求被告連帶賠償4 萬800 元，亦屬無據。

四、綜上所述，原告主張系爭增補契約為定型化契約，且符合消保法第12條第1 項、第14條、第17條第4 項及民法第366 條所定要件，應為無效或不構成系爭契約內容，或其得因遭詐欺，依民法第92條第1 項規定撤銷簽訂系爭增補契約之意思表示，均無足採，楊坤輝且不負系爭建物傾斜及混凝土氯離子含量超標瑕疵之擔保責任，則其以系爭契約因系爭建物有上開瑕疵業經解除，依系爭契約第13條第2 項第1 款約定、民法第259 條第2 款規定，及依民法第184 條第1 項、第185 條、第188 條第1 項，或依同法第359 條、第179 條等規定，先位請求楊坤輝給付原告4,630 萬元，及自107 年6 月27日起；被告連帶給付原告4 萬800 元，及自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。備位請求楊坤輝給付原告1,421 萬9,328 元，及自追加訴之聲明暨準備ŋ狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告受敗訴判決，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經本院審酌後，於判決結果均不生影響，爰不一一予以論駁贅述，附此敘明。

參、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，

判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　21　　日

民事第三庭　法　官　林昌義

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　23　　日

書記官　吳旻玲