

臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第105號

原告 曹程皓
曹祥苹
曹志興

共同

訴訟代理人 徐立信律師
蔡宜臻律師

被告 郭吳玉雲
訴訟代理人 張睿文律師
複代理人 鄭詠芯律師
鄭任斌律師
蔣艾璉

上列當事人間減少價金事件，本院於民國108年8月16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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，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。本件原告曹程皓、曹祥苹、曹志興（下稱原告）起訴求為判決被告郭吳玉雲（下稱被告）應給付原告新台幣（下同）1,410萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣於訴訟程序中，本於所主張不動產買賣之同一基礎事實，為訴之追加、變更，最終求為判決：（一）先位聲明：①被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○號土地（權利範圍1萬分之498）及其上同段1541建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號，權利範圍全部），於民國106年3月7日所設定擔保債權總金額1,800萬元之最高限額抵押權設定登記（新北市中和地政事務所106中登他字第2495號收件登記完竣）予以塗銷。②被告應

01 於原告將上開不動產於106年3月7日，以信託為登記原因之
02 所有權登記及於106年2月24日所設定擔保債權總金額4,440
03 萬元之最高限額抵押權設定登記（新北市中和地政事務所以
04 106中登他字第2171號收件登記完竣）予以塗銷，將所有權
05 移轉登記予被告同時，給付原告6,450萬元，及自106年10月
06 13日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。（二）備位聲
07 明：被告應給付原告1,410萬元，並自起訴狀繕本送達翌日
08 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。經核上開規定
09 相符，自屬合法。

10 二、原告起訴主張：（一）原告為經營訴外人禾稼有限公司之股東，
11 為擴大經營事業，透過訴外人環球地產開發股份有限公司之
12 經紀仲介，與被告於105年12月20日簽訂不動產買賣契約，
13 約定原告以7,200萬元之價額，向被告買受其所有坐落新北
14 市○○區○○段○○○○號土地（權利範圍1萬分之498）及其
15 上同段1541建號即門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號建
16 物（權利範圍全部）暨其共用部分應有部分之不動產（下稱
17 系爭不動產），且原告已支付買賣價金6,450萬元予被告，
18 只剩尾款750萬元尚未支付。詎料，購買系爭房屋不到3個月
19 ，系爭不動產之牆壁及天花板陸續發生水泥塊崩落情形，令
20 原告及員工相當憂心遭水泥塊砸中頭部，經申請台灣省結構
21 工程技師公會檢測後，竟發現系爭不動產為一含超量氯離子
22 之房屋，也就是俗稱的海砂屋，對於以鉅額資金購入之系爭
23 不動產竟為海砂屋，實令原告震驚並難以接受。再以，系爭
24 不動產2、3樓部分，在購買時即有看到異常情形，因當時2
25 、3樓於樑柱旁大多設有加強鋼骨樑柱，被告表示是用來掛
26 豬肉（原2、3樓係台山食品，從事冷凍食品業），原告經營
27 之禾稼有限公司董事們表示當時有提到公司裝潢時，再進行
28 拆除，被告卻說不建議拆，而董事們也就單純相信此番說詞
29 。事後看來，被告顯然知道系爭不動產房屋有問題，否則為
30 何無故設鋼柱固定事實上，原告於購入系爭不動產後，即委
31 請環宇不動產估價師聯合事務所對系爭房地進行鑑價，經鑑

價後，鑑價報告認為系爭不動產僅值5,307萬9,760元，故原告實際上係以高於實際價格近2,000萬元的代價購入，現又檢測出為海砂屋，日後價值將更為低落。對此，原告除蒙受鉅大財產損失外，在內之工作人員生命及身體亦有危殆之虞，故被告對於買受人即原告等，實應負民法上重大瑕疵擔保責任，就系爭房屋之價金應減少百分之30，即2,160萬元為適當，就超過部分價金之給付，即屬不當得利，因本件買賣價金總計為7,200萬元，原告已支付6,450萬元予被告，尚差750萬元尾款，原告請求被告就系爭不動產減少價金2,160萬元，並以尚未付給被告之尾款750萬元為抵銷，而請求被告給付原告1,410萬元（計算式：2160萬－750萬＝1410萬），即行使抵銷權，並以本件起訴狀繕本作為行使抵銷之通知，非無理由。(二)系爭不動產經鑑定確具有混凝土氯離子含量過高之瑕疵，原告自得依民法第354條、第359條規定解除系爭買賣契約，並依同法第259條第1款規定請求被告返還原告已付之價金：①原告主張系爭不動產之混凝土氯離子含量超過國家標準規定，有系爭不動產現況照片共24幀及錄影光碟1片、台灣省結構工程技師公會（下稱台灣省結構技師公會）之鑑定報告、社團法人新北市土木技師公會（下稱新北市土木技師公會）之系爭不動產氯離子含量檢測鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）等在卷可稽。其中原告委託台灣省結構工程技師公會就系爭房屋之混凝土氯離子含量進行試驗，經該公會試驗報告結果，顯示系爭房屋1至3樓混凝土塊之氯離子平均含量分別為1.845kg/m³、1.960kg/m³、1.870kg/m³；另於訴訟中法院囑託新北市土木技師公會就系爭不動產之氯離子含量檢測，亦經新北市土木技師公會鑑定技師於107年8月27日前往系爭房屋會勘，並派員就系爭房地之各樓層梁、柱鑽心取樣，共採取19個試體並進行各試體檢測，系爭鑑定報告結果顯示，B1至6樓屋突之各採樣部位氯離子含量分別為4.080 kg/m³、2.719 kg/m³、2.537 kg/m³、6.173 kg/m³、1.834 kg/m³、3.502 kg/m³、2.914 kg/m³、2.602 kg/m³、

2.592 kg/m³、1.886 kg/m³、1.812 kg/m³、1.747 kg/m³、
0.209 kg/m³、1.872 kg/m³、0.314 kg/m³、0.194 kg/m³、
0.211 kg/m³、0.182 kg/m³、0.211kg/m³，上開19個採樣部
位不僅均超過現行國家標準值（即104年1月13日修正後之國
家標準0.15 kg/m³）之規定，且整體19處採樣點之平均值約
為1.979kg/m³，約為標準值之13倍，足認系爭不動產確有混
凝土氯離子含量過高而不符現行國家標準值之情形存在，足
以影響房屋結構及居家安全，實難達到一般居住之效用及品
質，可認定確有不備通常效用及品質之重大瑕疵存在。綜上
，原告依民法第354條規定，請求被告負出賣人物之瑕疵擔
保責任，自屬有據。②縱系爭不動產於77年間建築完成之時
，並無氯離子含量標準規範，然於兩造訂約當時，既已有氯
離子含量標準之規範，其不符該標準即屬欠缺通常效用及價
值之瑕疵，被告雖就上開瑕疵，並無故意或過失，或明知而
隱瞞之情形，被告仍應負瑕疵擔保責任。且就氯離子含量過
高之瑕疵，須經由專業檢測始可查知，實難僅憑房屋外觀之
即可查覺，況一般中古屋之買賣，屋齡逾20年者所在多有，
然並非屋齡久遠者，即必然存有氯離子含量過高之情形，而
有進行檢測之必要，被告稱原告於簽約前多次查看屋況後才
簽約，顯示被告並無隱瞞或欺騙之情，實不足採。從而，原
告主張被告應負物之瑕疵擔保責任，請求被告解除契約，自
有理由。③系爭不動產具欠缺通常效用及價值之瑕疵，且此
瑕疵係屬重要之瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保之責，業如前
述，而系爭買賣契約係106年3月8日完成點交，原告分別於
107年1月25日、108年1月15日提起、追加本件訴訟請求減少
價金、解除系爭契約，並未逾5年時效期間；且原告於發現
瑕疵後先於106年8月14日函通知被告改善前揭瑕疵，惟遭被
告拒絕，並於106年8月30日臺灣省結構工程技師公會檢驗確
定瑕疵後，於106年10月11日以中和中山路郵局存證號碼440
號存證信函為解除契約之意思表示，而該存證信函業於106
年10月12日送達被告，可證原告自發現有前述瑕疵通知後未

逾6個月即向被告請求解除契約，是已生解除契約之效力，則原告依民法第259條第1款及第2款規定請求被告返還買賣價金6,450萬元及自存證信函送達翌日起即106年10月13日至清償日止，按年息5%計算之利息，自屬有據。④末按，系爭不動產買賣契約書第2條第2項規定買賣標的如有未依法申請或與現行法令不合之增建、加蓋部分（含經主管機關列管在案備查者），乙方應誠實告知。在簽約後至交屋前被通知須拆除（或被拆除）者，甲乙雙方同意應按估價師事務所就拆除部分辦理鑑價，減少買賣價金，可知兩造就系爭房地約定之買賣價金顯係包含增建部分。再按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物，民法第356條第1、3項分別定有明文。查系爭不動產結構是否具有嚴重危險之瑕疵，非經專業機關進行調閱竣工圖等資料進行分析判斷，實無從得知，況兩造於洽談買賣過程，被告從未提出竣工圖等資料供原告參考，應屬不能即知之瑕疵至明。又系爭不動產係於106年3月8日完成交屋，原告係於108年1月2日接獲新北市土木技師公會提出系爭鑑定報告：原建築結構設計之建築物自重僅為地上3層，違建加蓋之4樓-6樓建築物自重，並未於設計階段納入結構計算。當台北地區遇上淺層地震，地震規模在6以上則1、2樓之梁、柱結構系統將因原設計斷面及鋼筋量，不足以承受（違抗）違建之4樓-6樓所增加之荷重而倒塌，至為明顯等語，始知悉系爭不動產上開安全結構危險之重大瑕疵，原告旋於108年1月15日追加解約事由，並主張系爭不動產具有結構嚴重危險之瑕疵，而以民事追加暨準備(二)狀繕本送達為解除系爭買賣契約之意思表示，則原告於獲悉上開鑑定報告關於結構安全瑕疵後10日餘即通知被告。從而，原告並無違買受人應盡之通常檢查義務，自應生解約之效力。(二)倘認原告解除系爭買賣契約有顯失公平之情形，則原告亦得依民法第

359條之規定，行使減價請求權，請求減少價金1,410萬元，並依民法第179條之規定，請求被告返還1,410萬元；①查系爭不動產部分經鑑定氯離子含量過高，確已構成物之瑕疵，有系爭鑑定報告書在卷可稽，故原告據此以系爭房屋之市場交易價值減損，請求減少系爭房屋之買賣價金，為有理由。②依系爭鑑定報告於鑑定過程提供予兩造之修繕費用估算為1,036萬0,849元，另依系爭估價報告書記載：「…經『比較法』及『收益法』之推估，得知勘估標的無瑕疵時正常房地總價為7,262萬3,975元，…而考量上述三個比準標的與勘估標的在情況因素、價格日期因素、區域因素及個別因素調整之幅度，…，求得勘估標的之減損價金比例為17.9675%，四捨五入後取17.97%為勘估標的之價值減損比率。…求得勘估標的於氯離子含量過高瑕疵時之價格減損為：7,262萬3,975元 $\times$ 17.97%=1,305萬0,528元」。原告係以7,200萬元購入系爭不動產，惟系爭不動產因氯離子含量過高使結構安全危險，造成房地價值僅有5,957萬3,447元之價值，且原告需再另支付結構補強修復費用1,036萬0,849元，是原告得以請求減少價金之金額，自應包含修復費用1,036萬0,849元，及系爭不動產雖修復後仍無法恢復至無瑕疵發生水準之污名價值減損1,242萬6,553元（計算式：7,200萬元－5,957萬3,447元＝1,242萬6,553元），共計2,278萬7,402元（計算式：1,242萬6,553元＋1,036萬0,849元＝2,278萬7,402元），故倘認原告解除系爭買賣契約有顯失公平之情形，則原告亦得依民法359條之規定，行使減價請求權，請求減少價金2,278萬7,402元，扣除未付價金750萬元，並依民法第179條之規定，請求被告返還1,528萬7,402元。原告暫以原訴之聲明金額1,410萬元為請求等情。並為訴之聲明：（一）先位聲明：①被告應將坐落新北市○○區○○段○○○號土地（權利範圍1萬分之498）及其上同段1541建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號，權利範圍全部），於106年3月7日所設定擔保債權總金額1,800萬元之最高限額抵押權設定

01 登記（新北市中和地政事務所106中登他字第2495號收件
02 登記完竣）予以塗銷。②被告應於原告將上開不動產於106
03 年3月7日，以信託為登記原因之所有權登記及於106年2月24
04 日所設定擔保債權總金額4,440萬元之最高限額抵押權設定
05 登記（新北市中和地政事務所106中登他字第2171號收件
06 登記完竣）予以塗銷，將所有權移轉登記予被告同時，給付
07 原告6,450萬元，及自106年10月13日起至清償日止，按年息
08 百分之5計算之利息。③原告願供擔保請准宣告假執行。（二）
09 備位聲明：①被告應給付原告1,410萬元，並自起訴狀繕本
10 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。②原
11 告願供擔保請准宣告假執行。

12 三、被告則以：（一）原告向被告購買系爭不動產前，已多次至該屋
13 處看查屋況，是本件買賣應為現況買賣：①查被告於105年1
14 月間搬離系爭不動產，委託環球地產公司以8,000萬元，出
15 售系爭不動產。②嗣原告於105年10月間透過被告張貼於系
16 爭不動產外之遷移啟事上的電話，主動與被告聯絡，表達購
17 買系爭不動產之意願，被告遂領原告參觀系爭不動產，並同
18 意以7,800萬元將系爭不動產售予原告，原告並於105年10月
19 4日給付定金10萬元與被告，有被告當時充當收據之台山食
20 品送貨單可憑。隔日即105年10月5日，原告再度偕同其家人
21 參觀系爭不動產後砍價，被告復同意降價20萬元，以7,780
22 萬元出售系爭不動產予原告。③詎料，原告於105年10月5日
23 離開系爭不動產時，巧遇環球地產公司負責委託銷售系爭房
24 屋之仲介陳泓宇，陳泓宇當場質問原告為何跳過仲介與賣方
25 接觸，渠等當場發生口角，陳泓宇並同時提出帶看資料，易
26 言之，原告於購買系爭不動產之前，已數次親自至該屋處看
27 查屋況，對於系爭不動產之現況應屬知悉。④又被告斯時甚
28 感原告之行為有違誠信，竟為求免付仲介服務費予環球地產
29 公司，違反交易誠信私下與被告聯絡，便向原告表示不願出
30 售系爭不動產，並於105年10月26日將前揭定金返還予原告
31 。⑤至105年11月間，環球地產公司再度致電被告傳遞原告

01 仍有意購買系爭不動產，被告雖於前次交易時深覺原告之誠
02 信有問題，但考量本次有環球地產公司擔當仲介人，交易上
03 應無風險，遂再同意將系爭不動產降價，以7,200萬元售予
04 原告，故被告先與環球地產公司於105年12月1日在被告處所
05 簽定不動產標的現況說明書。復於105年12月20日與原告簽
06 定不動產買賣契約書，本件實屬現況買賣無訛。(二)原告主張
07 其向被告購買系爭房屋後，該屋牆壁及天花板出現水泥塊崩
08 落、氣離子含量過高等重大瑕疵，為被告否認：①原告在買
09 受系爭不動產前，已數次看查系爭不動產之屋況，而被告自
10 77年間向建商買受系爭不動產後，於該址經營台山食品冷凍
11 有限公司，並將系爭不動產之地下1樓、1至3樓部分改裝成
12 冷凍庫，至將系爭不動產出售予原告前，被告及其家人均生
13 活於系爭不動產內，被告居住近30年之期間，均無原告所稱
14 系爭不動產之牆壁及天花板水泥塊崩落之情事存在，且亦不
15 曾聽聞系爭不動產之氣離子含量過高，原告因係裝潢之故，
16 破壞系爭不動產結構，造成前述牆壁及天花板水泥塊崩落之
17 現象，縱上開情事卻屬實在，亦係因原告之行為所致。②又
18 原告提出原證3鑑定報告為證，惟前開文書僅為原告於訴訟
19 外自行委託他人所為之文書報告，該次鑑定被告並無會同參
20 加，對於原告局部採樣過程均無從得知，該鑑定是否公允，
21 非無疑義，故被告認原證3之文書無從作為系爭房屋存有氣
22 離子含量過高之憑據。而原證4係原告為申辦房屋貸款所為
23 之估價，亦與系爭不動產是否存有瑕疵乙節無涉，原告實應
24 就前揭情事負舉證責任。(三)原告主張被告顯然知悉系爭不動
25 產有問題，而於系爭不動產2、3樓樑柱旁設有H型加強鋼骨
26 樑柱云云，為原告之臆測，與事實不符：①系爭不動產2、3
27 樓之H型加強鋼骨樑柱係被告於88年間所加設，因88年9月21
28 日全台發生規模芮氏7.3之強震，造成全台萬餘戶房屋震毀
29 ，而被告從事冷凍食品行業，除將系爭不動產部分改裝成冷
30 凍庫外，亦常將商品懸掛屋內，造成系爭不動產之濕氣較一
31 般單純住家為重，且系爭不動產樓板承受之重量亦與一般住

家有別，被告當時深受921大地震之餘悸，擔心系爭不動產之結構於經歷921大地震後有所耗損，為求居住安心，加設前開H型加強鋼骨樑柱。②被告於系爭不動產2、3樓H型加設樑柱乙事，為原告買受前即已知悉之事實，原告當時僅詢問被告加設之原因，被告亦已如實告知，其事後逕以被告於系爭不動產加設H型鋼骨樑柱即斷言系爭不動產存有瑕疵云云，顯與事實不符。(四)原告於系爭買賣契約簽定後至系爭不動產點交前，除向被告要求提前進屋裝修外，更次數以買價過高、貸款不足等理由要求被告減少價金，被告鑑於系爭不動產之賣價已由原先8,000萬元降至7,200萬元，便不理會原告之請求。熟料，原告卻仍不斷以系爭不動產存有瑕疵要求被告減價，被告一再表明系爭不動產為屋齡30年之老屋非新屋，且被告將地下1樓、1至2樓部分改裝成冷凍庫，屋內之濕氣較重，如果油漆斑落之情形，應屬自然耗損。然原告竟於點交當日反悔原約定好之借款條件，被告當時深覺原告出爾反爾，實無誠信，遂表示不願出售系爭不動產予原告，並當場離開系爭不動產，原告當時立刻將被告追回，並再三承諾會依約履行。但被告為表誠意，仍聽從代書建議於系爭不動產點交時，補償被告10萬元後，雙方簽定房屋點交確認書，由原告聲明放棄對系爭不動產之瑕疵擔保請求權。由上可知，原告實係不願依借款契約書之約定，於約定時間內返還所借之款項予被告，而以前揭情詞達其逼迫被告將系爭不動產價金降低之目的，其心實屬可議。又原告尚欠750萬元之借款未還，經被告催告後仍拒不履行，渠等主張上開750萬元為尾款云云，明顯與事實不符，其抵銷之主張，亦屬無據等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、原告主張渠等為擴大經營事業，透過環球地產公司之經紀仲介，與被告於105年12月20日簽訂不動產買賣契約，約定原告以7,200萬元之價格，向被告買受其所有坐落新北市○○區○○段○○○○號土地（權利範圍1萬分之498）及其上同段

1541建號即門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號建物（權利範圍全部）暨其共用部分應有部分之系爭不動產，並已給付買賣價金6,450萬元之事實，有不動產買賣契約在卷可稽（本院卷一第23至38頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

五、原告復主張系爭不動產經鑑定結果，確具有混凝土氯離子含量過高之瑕疵，並具有結構嚴重危險之瑕疵，原告自得先位依民法第354條、第359條規定解除系爭買賣契約，並依同法第259條第1款規定，請求被告回復原狀，返還原告已付之價金；又倘認原告解除系爭買賣契約有顯失公平之情形，則原告亦得備位依民法第359條之規定，行使減價請求權，請求減少價金1,410萬元，並依民法第179條之規定，請求被告返還1,410萬元，而求為判決如先、備位聲明所示等情。則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

（一）原告主張系爭不動產之混凝土氯離子含量超過國家標準規定，其中原告委託台灣省結構工程技師公會就系爭房屋之混凝土氯離子含量進行試驗，經該公會試驗報告結果，顯示系爭房屋1至3樓混凝土塊之氯離子平均含量分別為1.845kg/m³、1.960kg/m³、1.870kg/m³；另於訴訟中法院囑託新北市土木技師公會就系爭不動產之氯離子含量檢測，亦經新北市土木技師公會鑑定技師於107年8月27日前往系爭房屋會勘，並派員就系爭房地之各樓層梁、柱鑽心取樣，共採取19個試體並進行各試體檢測，系爭鑑定報告結果顯示，B1至6樓屋突之各採樣部位氯離子含量分別為4.080 kg/m³、2.719 kg/m³、2.537 kg/m³、6.173 kg/m³、1.834 kg/m³、3.502 kg/m³、2.914 kg/m³、2.602 kg/m³、2.592 kg/m³、1.886 kg/m³、1.812 kg/m³、1.747 kg/m³、0.209 kg/m³、1.872 kg/m³、0.314 kg/m³、0.194 kg/m³、0.211 kg/m³、0.182 kg/m³、0.211kg/m³，上開19個採樣部位不僅均超過現行國家標準值（即104年1月13日修正後之國家標準0.15 kg/m³）之規定，且整體19處採樣點之平均值約為1.979kg/m³，約為標準值之

13倍，足認系爭不動產確有混凝土氯離子含量過高而不符現行國家標準值之情形存在；又原告於108年1月2日接獲新北市土木技師公會提出系爭鑑定報告記載：原建築結構設計之建築物自重僅為地上3層，違建加蓋之4樓-6樓建築物自重，並未於設計階段納入結構計算。當台北地區遇上淺層地震，地震規模在6以上則1、2樓之梁、柱結構系統將因原設計斷面及鋼筋量，不足以承受（違抗）違建之4樓-6樓所增加之荷重而倒塌，至為明顯等語，可見系爭不動產亦有安全結構危險等情，有台灣省結構工程技師公會鑑定報告書（本院卷一第51至60頁）及新北市土木技師公會鑑定報告書（外放）可稽，固堪信為真實。

(二)被告抗辯其係於105年1月間搬離系爭不動產，委託環球地產公司以8,000萬元，出售系爭不動產，嗣原告於105年10月間透過被告張貼於系爭不動產外之遷移啟事上的電話，主動與被告聯絡，表達購買系爭不動產之意願，被告遂領原告參觀系爭不動產，並同意以7,800萬元將系爭不動產售予原告，原告並於105年10月4日給付定金10萬元與被告，有被告當時充當收據之台山食品送貨單可憑，隔日即105年10月5日，原告再度偕同其家人參觀系爭不動產後砍價，被告復同意降價20萬元，以7,780萬元出售系爭不動產予原告，詎原告於105年10月5日離開系爭不動產時，巧遇環球地產公司負責委託銷售系爭房屋之仲介陳泓宇，陳泓宇當場質問原告為何跳過仲介與賣方接觸，渠等當場發生口角，陳泓宇並同時提出帶看資料，易言之，原告於購買系爭不動產之前，已數次親自至該屋處看查屋況，對於系爭不動產之現況應屬知悉，被告因認原告之行為有違誠信，即於105年10月26日將前揭定金返還予原告，至105年11月間，環球地產公司再度致電被告傳遞原告仍有意購買系爭不動產，被告考量本次有環球地產公司擔當仲介人，交易上應無風險，遂再同意將系爭不動產降價，以7,200萬元售予原告，並先與環球地產公司於105年12月1日在被告處所簽定不動產標的現況說明書，復於105年

01 12月20日與原告簽定不動產買賣契約書，故原告向被告購買
02 系爭不動產前，既已多次至該屋處看查屋況，本件買賣即應
03 為現況買賣等情，有105年10月4日台山食品送貨單及105年
04 12月1日、20日不動產標的現況說明書附卷可佐（本院卷一
05 第115、117頁），且原告對於上開證據之真正，亦不爭執，
06 是被告上開所辯即非無據。復觀諸系爭不動產係被告於77年
07 間向建商購買，並於78年2月14日就建物所有權辦理第1次登
08 記，而由被告直接取得原始所有權，迨至105年12月20日被
09 告再與原告簽訂系爭不動產買賣契約書，其間已相隔27、28
10 年之久等節，有土地建物謄本在卷可稽（同卷第33至36頁）
11 ，可見本件原告向被告購買系爭不動產時，已明知系爭不動
12 產為被告向建商直接購買而使用已近30年之老舊房地，極有
13 可能有一般老舊房屋常見輻射屋或海砂屋之問題，參以上開
14 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
15 屋檢測」、「是否曾經做過海砂屋檢測（氣離子檢測事項）
16 」欄，均勻選為否，亦可見原告應不在意系爭不動產是否為
17 輻射屋或海砂屋之問題，否則豈有未經實施輻射屋或海砂屋
18 檢測，即願以7,200萬價格向被告購買之理，益徵被告抗辯
19 系爭不動產買賣契約應為現況買賣等情，洵堪採信。是於系
20 爭不動產為現況買賣之情形下，原告仍主張被告應負物之瑕
21 疵擔保責任，自非可取。

22 (三) 況依被告提出而為原告不爭執其形式真正之房屋點交確認書
23 記載：「…茲因新北市○○區○○路○○巷○○號房地買賣於今
24 日完成點交，買賣雙方達成以下確認事宜無誤：1、賣方（
25 即被告）補貼買方（即原告）新台幣壹拾萬元整作為房屋修
26 繕費用，買方同意放棄對本標的物之瑕疵擔保請求權，爾後
27 對該房屋之修繕瑕疵與賣方無涉，全部由買方自行負擔…」
28 等語（本院卷一第127頁），是縱本件系爭不動產買賣契約
29 ，被告應負物之瑕疵擔保責任，亦因原告事後拋棄其物之瑕
30 疵擔保請求權，而不復存在。雖原告主張系爭房屋於106年3
31 月8日點交前，因發現有鐵門與2樓水管破裂之情形，雙方遂

另行簽立房屋點交確認書以為處理，並未包含氣離子含量過高之瑕疵乙事，系爭房屋之氣離子含量過高並非目視即可發現，原告係因系爭房屋之牆壁、天花板水泥塊崩落，經委請台灣省結構工程技師公會鑑定始知悉系爭房屋有氣離子含量過高，再遍觀系爭買賣契約書，亦未明確記載系爭房屋具體之氣離子含量之情形，益徵原告簽署房屋確認書時，既未發現系爭房屋氣離子含量過高等節，原告豈可能同意以上述條款內容免除被告就氣離子含量過高所負物之瑕疵擔保責任云云。惟查，兩造於點交系爭不動產當時所簽立之房地點交確認書上，並無原告所稱因發現有鐵門與2樓水管破裂情形之文字記載，亦無原告拋棄物之瑕疵擔保請求權，應排除輻射屋或海砂屋問題之明文，是就該房屋點交確認書之明確文義，並不能認為原告前述主張之事實為真實，此外，原告復未能再積極舉證以實其說，所為主張事實即難遽信為真實。

(四)綜上所述，原告主張系爭不動產有混凝土氣離子含量超過國家標準規定等瑕疵之事實，業據提出台灣省結構工程技師公會及新北市土木技師公會之鑑定報告書為證，固非無據，然系爭不動產買賣契約應為現況買賣，被告應不負物之瑕疵擔保責任，遑論原告於房屋點交確認書，亦拋棄其物之瑕疵擔保請求權，故原告仍依物之瑕疵擔保請求權，主張解除契約回復原狀或減少價金返還不當得利，自屬不應准許。

六、從而，本件原告依民法第354條、第359條、第259條第1、2款、第179條等規定即解除契約回復原狀、減少價金返還不當得利等法律關係，求為判決：(一)先位聲明：①被告應將坐落新北市○○區○○段○○○○號土地（權利範圍1萬分之498）及其上同段1541建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號，權利範圍全部），於106年3月7日所設定擔保債權總金額1,800萬元之最高限額抵押權設定登記（新北市中和地政事務所106中登他字第2495號收件登記完竣）予以塗銷。②被告應於原告將上開不動產於106年3月7日，以信託為登記原因之所有權登記及於106年2月24日所設定擔保債

01 權總金額4,440萬元之最高限額抵押權設定登記（新北市中
02 和地政事務所106中登他字第2171號收件登記完竣）予以
03 塗銷，將所有權移轉登記予被告同時，給付原告6,450萬元
04 ，及自106年10月13日起至清償日止，按年息百分之5計算之
05 利息。（二）備位聲明：被告應給付原告1,410萬元，並自起訴
06 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
07 ，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之
08 聲請即失依附，應併駁回之。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判
10 決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
12 段。

13 中 華 民 國 108 年 9 月 17 日
14 民事第四庭 法官 連士綱

15 以上正本係照原本作成

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 108 年 9 月 17 日
19 書記官 許碧如