

臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第683號

原告 施富榮

訴訟代理人 江倍銓律師

許鳳紋律師

被告 丁荔香

訴訟代理人 林萬憲律師

楊佳樺律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於中華民國108年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應於原告移轉如附表一所示不動產所有權、塗銷如附表二所示之最高限額抵押權之同時，給付原告新臺幣950萬元，及自民國107年9月13日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新台幣317萬元或等值銀行無記名可轉讓定存單供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣950萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告於民國107年4月24日透過第一建築經理股份有限公司（下稱第一建經），以新台幣（下同）950萬元購買被告所有新北市○○區○○○街○○巷○號2樓房屋及其坐落基地應有部分5分之1（建號：新北市○○區○○段○○○○○號，地號：新北市○○區○○段○○○○○○○號）。惟被告於簽約時隱瞞系爭房屋已有混凝土氯離子含量過高之情形，並以特約免除被告之氯離子瑕疵擔保責任，原告不疑有他，與被告簽訂系爭買賣契約，並依約給付全部價金予被告，系爭房地所有權亦於107年6月5日辦理移轉登記完畢，並於107年6月21日完成點交。詎點交後約三個月，原告因重新裝潢必要而拆除天花板，始發現屋頂竟加蓋二層天花板，以掩蓋生鏽且裸露之鋼筋。原

01 告懷疑系爭房屋為海砂屋，乃委請厚昇工程顧問有限公司材
02 料實驗室對系爭房屋進行鑑定，果真鑑定出系爭房屋房間樑
03 混凝土氯離子含量每立方公尺達0.614kg，後房間樑混凝土
04 氯離子含量每立方公尺更高達0.883kg，係屬海砂屋之嚴重
05 瑕疵。原告乃透過第一建經通知被告解約並請求返還價金，
06 被告拒絕，兩造復於107年9月12日至三重區調解委員會調解
07 ，是日原告再次向被告為解除系爭買賣契約之意思表示，惟
08 因意見不一致，致調解不成立。系爭買賣契約既已於107年9
09 月12日解除，被告自應負返還買賣價金之責。

10 二、被告故意不告知瑕疵，依民法第366條規定，兩造免除被告
11 瑕疵擔保責任(氯離子含量)之特約自屬無效。原告依民法第
12 354條第1項本文、第359條本文規定，請求被告負物之瑕疵
13 擔保責任並解除兩造買賣契約，應有理由：

14 (一)兩造雖有特約免除被告本應負之瑕疵擔保責任(氯離子含量)
15 ，惟事實上係被告見原告年紀尚輕，且為第一次購屋，故於
16 兩造訂約時哄騙原告，被告明知「依通常交易觀念，建物本
17 以提供安全無虞之居住、使用環境為其主要功能，是建物所
18 應具備之通常效用即應包括穩固、耐用之建築形體、結構在
19 內，苟建物形體、構造缺乏此一功能或有受損之虞，即應認
20 該建物之通常效用有所減失或減少，而有物之瑕疵存在。混
21 凝土中之氯離子含量過高及抗壓強度不足，即可能對建物造
22 成極大影響，應可認其混凝土氯離子含量過高及抗壓強度不
23 足已足對建物之建築結構、安全性等造成影響，而有減少一
24 般建物所應具有通常效用之瑕疵」，卻於系爭買賣契約標的
25 現況表第26項就「是否曾經做過海砂屋檢測」勾選「否」之
26 情形下，仍要求加註免除被告瑕疵擔保責任(氯離子含量)之
27 特約，若非被告明知系爭房屋為「海砂屋」，又豈會於未曾
28 做過海砂屋檢測之情形下特地以手寫加註海砂屋之免責條款
29 ？被告所為顯係欲蓋彌彰，足見其心虛！故由系爭買賣契約
30 檢附之標的現況表第26項及特約條款可知，被告係故意不告
31 知系爭房屋為海砂屋(氯離子含量超標)之物之瑕疵，依民法

第366條規定，其免除被告瑕疵擔保責任之特約自屬無效。

(二)再查，被告既自承系爭房屋之前手並未裝潢、亦未於第一次裝潢後二次施工，則可證明原告請裝潢師傅拆除之裝潢為被告於18年前施作之裝潢。而原告向被告購買系爭房屋後為自住請裝潢師傅重新施作裝潢，經裝潢師傅拆除天花板後告知系爭房屋有鋼筋裸露、疑似有海砂屋之情形，故原告方才拍攝照片，且由裝潢師傅告知，系爭房屋之天花板曾經做過鋼筋裸露之修補工程（即原證3照片中白色天花板與鋼筋中間之灰色水泥夾層），顯然係故意掩蓋系爭房屋有鋼筋裸露、疑似海砂屋之情形。被告既然自承原告購得系爭房屋之現況為其所裝潢，則被告顯然明知系爭房屋有海砂屋之瑕疵，卻仍故意隱瞞、欺騙原告，並於系爭買賣契約訂立免除被告物之瑕疵擔保之特約條款，依民法第366條規定，其免除被告瑕疵擔保責任之特約自屬無效。

三、謹查原告起訴狀已載明兩造訂立之買賣契約為具有通常效用之房屋，被告故意隱瞞系爭房屋有海砂屋（氯離子含量超標）之瑕疵，致原告就系爭房屋之性質有所誤認，即有民法第88條意思表示內容之錯誤及民法第92條意思表示遭詐欺之情形，則原告請求追加依民法第88條第1項本文、同法第92條第1項本文之規定，撤銷其意思表示，並依民法第179條規定返還買賣價金：

(一)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條規定自明。而有關物之性質錯誤，本質上屬於動機錯誤，即表意人在其意思形成過程中，對於就其決定為某特定意思表示之物之性質，認識不正確，原不影響意思表示之效力，非在得撤銷之列，但如所涉物之性質係交易上認為重要者，依前開規定第2項「其錯誤視為意思表示內容之錯誤」之規定，即得由表意人將其意思表示撤銷之。

」(最高法院99年度台上字第678號判決參照)。換言之，倘買受人對於買賣標的物之性質(用途與價值)發生誤認，而一般人若處於表意人地位，亦易為相同錯誤之意思表示，且該項物之性質在交易上確屬重要，表意人自得依民法第88條第2項規定將此項錯誤之意思表示予以撤銷(最高法院82年度台上字第215號、105年度台上字第2080號判決參照。)

(二)兩造就系爭不動產簽訂買賣契約，約定內容雖加註以房屋現況交屋，惟原告之真意應係買受合於正常效用、並非海砂屋之房屋。本件原告係以自身工作積蓄，第一次購買不動產以供自住，若原告知系爭房屋為海砂屋，即不為買受之意思表示。而被告故意隱瞞系爭房屋之瑕疵，使原告對於本件買賣標的物之性質發生誤認，依不動產交易實務及前揭最高法院判決意旨並參照民法第88條第2項規定，是否為海砂屋為交易上重要之點，即視為意思表示內容之錯誤，原告自有權撤銷意思表示。是本件原告顯有因意思表示錯誤或受詐欺而購買系爭不動產，故原告依民法第88條、第92條規定，並以民事準備狀繕本送達為撤銷系爭買賣契約之意思表示，再依民法第179條規定請求被告返還買賣價金，應有理由。

四、綜上，原告主張因意思表示錯誤或受詐欺而購買系爭房地，依民法第88條、第92條規定撤銷系爭買賣契約之意思表示；或主張系爭房地存有瑕疵，依民法第359條規定解除系爭買賣契約，並依民法第179條規定或民法第259條規定(選擇合併)，請求被告於原告移轉系爭房地所有權登記予被告時，返還原告已付之價金及利息。請鈞院擇一為原告勝訴之判決。並聲明：(一)被告應於原告移轉如附表所示不動產所有權予被告同時，給付原告950萬元，及自107年9月12日調解不成立之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(二)原告願供擔保(現金或等值銀行無記名可轉讓定存單)，請准宣告假執行。

貳、被告方面：

一、原告主張系爭房屋有減少價值或效用之瑕疵、瑕疵於交屋時

01 已存在、出賣人即被告有故意不告知瑕疵或買賣標的物缺少
02 保證之品質之情形。被告否認，應由原告就此有利於己之事
03 實負舉證證明之責。

04 二、系爭房屋氯離子含量「未」超過國家標準值，並無減少其效
05 用或價值之瑕疵存在：

06 (一)按經濟部標準檢驗局於83年訂定新拌混凝土中水溶性氯離子
07 含量限制如下：一般鋼筋混凝土：0.6公斤/立方公尺以下；
08 鋼筋混凝土（所處環境考慮耐久性）：0.3公斤/立方公尺；
09 87年6月25日修訂公布之鋼筋混凝土中最大水溶性氯離子含
10 量之中華民國國家標準（CNS，總號3090，類號A 2042）為
11 0.3公斤/立方公尺，有國家標準可稽。準此，凡於87年6月
12 25日前建築完成之建築物，混凝土氯離子含量容許值應為
13 0.6公斤/立方公尺，至於87年6月25日後始建築完成之建築
14 物，混凝土氯離子含量始為0.3公斤/立方公尺。

15 (二)系爭房屋係於74年1月7日建造完成，則系爭房屋之氯離子含
16 量容許值，依87年6月25日修正前之國家標準應為0.6公斤/
17 立方公尺。又兩造所簽訂系爭買賣契約第5條第3款亦約定：
18 氯離子含量檢測，如標的建築完成日在87年6月25日（含當
19 日）以前，約定標準為每立方公尺0.6公斤。而依原告交屋
20 後於107年8月16日自行委由「厚昇工程顧問有限公司材料實
21 驗室」進行檢測，該檢測廠商分別於客廳樑、房間樑、後房
22 間樑進行取樣，上開三處氯離子數值分別為0.293、0.614、
23 0.883(公斤/立方公尺)，平均值為0.596公斤/立方公尺。縱
24 如系爭契約第5條第3款（此為假設語氣，因兩造已另特約免
25 除被告應負之瑕疵擔保責任）及經濟部標準檢驗局所定標準
26 ，系爭房屋並「未」逾氯離子含量0.6公斤/立方公尺，難認
27 系爭房屋有氯離子含量過高之瑕疵，自難遽認系爭房屋有何
28 減少其效用或價值之瑕疵存在。原告執此主張系爭房屋氯離
29 子含量超過國家標準值，而具有減少其效用或價值之瑕疵云
30 云，容有誤會。

31 三、系爭房屋交屋時氯離子含量並「未」超標，台灣省土木技師

公會做成之鑑定報告無法呈現被告交屋時之房屋狀態，不得遽為不利被告之認定：

(一) 依據台灣省土木技師公會做成之鑑定報告書，系爭房屋氯離子含量檢測結果雖均高於83年7月22日修訂公布之國家標準0.6公斤/立方公尺，惟被告甫交屋時，原告自行委託厚昇工程顧問有限公司對系爭房屋進行氯離子含量測量，並於107年8月20日做成之硬固混凝土中水溶性氯離子含量試驗報告，斯時系爭房屋氯離子含量平均值為0.596公斤/立方公尺，並未逾越國家標準0.6公斤/立方公尺，而台灣省土木技師公會前往系爭房屋取樣時間為108年5月13日，距離107年6月兩造交屋時已將近一年，期間系爭房屋經原告拆除所有裝潢、敲打牆面、平頂樓板、地板等，以物理力破壞房屋原有保護機能，致使系爭房屋鋼筋、混凝土、紅磚等結構直接曝露於空氣中，已非被告交屋時之狀態，外界汙染物易侵入混凝土層，對於鑑定結果可能產生影響，從而台灣省土木技師公會對於系爭房屋所做成之鑑定報告，是否能如實呈現系爭房屋交屋時之狀態，已非無疑。

(二) 又系爭房屋建築完成日期為74年1月7日，為屋齡逾30年之中古屋，期間歷經88年921大地震及89年之331大地震，系爭房屋除前陽台柱面、廚房的樑出現可目視之裂縫（此部分瑕疵被告已如實揭露），並未產生傾斜或其他結構安全問題，被告自住18年期間，亦未曾因房屋結構問題進行補強、修繕工程，是以被告交屋時系爭房屋並無結構安全及居家安全之疑慮。又原告坦承：「我們把天花板敲開以後，發現水泥剝落而膨脹，我們就把水泥敲開」，益徵系爭房屋出現大面積鋼筋裸露、平頂樓板混凝土剝落厚度達7公分等狀況，皆係肇因於原告敲打行為所致，要與被告無涉，若系爭房屋結構安全出現疑慮，尚不得遽以歸責於被告。

(三) 綜前，台灣省土木技師公會未考量系爭房屋所有牆面良好的狀態，無一般高氯離子建築物常見之壁癌、白華、析晶等現象，且無裝潢之公共區域亦無任何海砂屋之跡象，僅以氯離

子含量數值、大面積鋼筋裸露及平頂樓板混凝土剝落厚度「現況」作為判斷基礎，未加以考量原告自行敲打、破壞系爭房屋結構之行為，即判定系爭房屋為海砂屋，尚屬率斷。

四、兩造已特約免除被告本應負之瑕疵擔保責任（氯離子含量），被告依約不負瑕疵擔保責任：查系爭買賣契約就相關擔保責任約定於第5條第2款：「物之瑕疵擔保：賣方保證本買賣標的物於交屋前即無物之瑕疵存在，如有前開情事，除契約另有約定外，賣方應負瑕疵擔保責任…」、同條第3款：「氯離子含量檢測…檢測結果氯離子平均值超過約定標準（如標的建築完成日在87年6月25日【含當日】以前，約定標準為每立方公尺0.6公斤…前開所指建築完成日期若無從查證，則一律以建物謄本第一次登記日期為準），除買賣雙方另有約定外，…」。

惟兩造於系爭合約附件之協議書另有特別約定，兩造以手寫方式書寫「五、雙方協議同意本標的賣方不負任何滲漏水及氯離子（海砂）瑕疵擔保責任，依現況點交」，該條款係屬兩造特別約定事項，係以特約免除被告以賣方身分本應負之瑕疵擔保責任，即被告「未」予保證系爭房屋之氯離子含量數值，此部分另觀諸兩造復於系爭契約第12條之特約事項再特別註明：「定著物依現況點交」即明，且該約定皆經兩造特別於上親簽、用印，足認兩造係另以特約方式免除被告之擔保責任，且經原告同意、確認並親簽用印，自難認原告有何受詐欺或陷入錯誤以及被告有何故意不告知之情事，故兩造特約免除之約定應為有效，原告事後主張以民法第88條、第92條撤銷系爭買賣契約之意思表示；或依第359規定主張系爭房屋存有瑕疵請求解除契約，除有違雙方約定之行為外，亦屬無理由。

五、姑不論系爭房屋是否符合海砂屋之定義（被告否認），惟被告於交屋時並無任何故意隱瞞交易資訊之情事，此部分業經新北地方檢察署、臺灣高等檢察署調查認定在案，原告主張解除契約應為無理由：

（一）按以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者

，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第366條定有明文。依此規定之反面解釋，如出賣人非故意不告知其瑕疵者，當事人所為免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務當然有效。又依該條立法理由謂：「瑕疵擔保之義務，因買受人之利益而設，故有免除義務或加以限制之特約，當然有效，若出賣人故意不告知物之瑕疵，則違交易上之誠實及信用，雖有免除或限制特約，仍應認為無效。」可知此特約以有效為原則，無效為例外。

(二)臺灣新北地方檢察署107年度偵字第37879號不起訴處分書略以：告訴人於偵查中自陳：伊覺得本案房屋買賣時是舊裝潢，也知道房屋買賣合約上的海砂屋檢測選項為「否」，當時也有看到協議書上有「雙方協議同意本標的賣方不負任何滲漏水及氣離子（海沙屋瑕疵擔保責任，依現況點交）」等文字，但伊最後還是有在合約上簽名等語。未見被告有藉由施做新裝潢來掩飾剝落水泥之事實，再觀諸本案房屋照片，尚難僅以本案買賣契約書上所註記之文字之客觀事實，即遽認被告主觀上有何為自己不法所有之意圖云云。而對被告為不起訴處分，復經臺灣高等檢察署108年度上聲議字第1962號處分書，駁回再議。

(三)被告購入系爭房屋後，僅於18年前為供自住使用而裝潢系爭房屋，出售予原告前未再重新裝潢，原告所見均為舊裝潢，原告起訴指摘被告以裝潢遮掩房屋瑕疵以及故意不告知瑕疵云云，業經臺灣新北地方檢察署檢察官、臺灣高等檢察署調查後作成不起訴處分及駁回再議聲請在案，足證被告並無任何故意隱瞞之情事。又被告已將所知之屋況悉數告知房仲，並誠實揭露於標的現況說明書，原告亦於審理中自陳：「(法官問：你去現場的時候依房子當時的外觀有看到什麼屋況?)雙方的房仲跟被告都有說廚房的樑上面有裂縫，就說這樣。我自己觀察房屋的屋況也是這樣。」原告復未提出其他積極事證證明被告知有瑕疵而故意不告知，尚不得徒憑原告片面指摘，遽認被告有故意不告知瑕疵之行為。

六、退步言之，縱認原告主張系爭買賣契約已因瑕疵擔保等規定而解除（此為假設語氣），惟兩造應互負回復原狀之義務，於原告就系爭房屋及坐落土地為抵押權塗銷、並將其破壞系爭房屋裝潢及結構回復原狀以及將系爭房屋所有權返還登記予被告前，被告無返還價金之義務，被告主張同時履行抗辯：

（一）按契約解除，雙方互負回復原狀之義務，民法第259條定有明文。此項互負之義務，依同法第261條準用第264條之規定，於他方未為對待給付前，得拒絕自己之給付，此一同時履行抗辯權之援用無需以訴為之，倘當事人一方在訴訟上已為此抗辯，法院即應為他方提出對待給付時，應對之為給付之判決（最高法院85年度台上字第2220號、72年度台上字第1309號判決參照）。

（二）兩造於107年4月24日簽訂系爭買賣契約及附件協議書，被告已依約於同年6月5日以買賣為原因將系爭房屋及坐落土地所有權移轉登記予原告，原告嗣於同日以系爭房屋及坐落土地共同設定最高限額抵押權600萬元予訴外人永豐商業銀行股份有限公司，此有建物、土地登記第一類謄本可稽，又原告並將系爭房屋原有裝潢，包含隔間牆、地板磁磚、浴廁、廚房設備等在內悉數拆除，已非被告交屋時之原貌，揆諸前開說明意旨，若認為原告主張解除契約有理由（被告否認），兩造均負回復原狀之義務，亦即原告於系爭買賣契約解除後，請求被告返還買賣價金同時，除應返還未設定有前揭最高限額抵押權之系爭房屋及坐落土地，並將所有權移轉登記返還予被告外，尚需將系爭房屋回復至被告交屋時未為任何拆除工程之原貌。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，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

參、兩造不爭執事項：

一、兩造於107年4月24日簽訂不動產買賣契約書，原告以950萬元購買被告所有新北市○○區○○○街○○巷○號2樓房屋及其

坐落基地應有部分5分之1（建號：新北市○○區○○段○○○○號，地號：新北市○○區○○段○○○○○○號）。原告已依約給付價金，被告亦已依約辦理所有權移轉登記完畢。

二、兩造於合約附件之協議書約定：「雙方協議同意本標的賣方不負任何滲漏水及氣離子（海砂）瑕疵擔保責任，依現況點交。」

三、原告曾以被告詐欺為由，訴請臺灣新北地方檢察署檢察官偵查，業經該署檢察官認被告罪嫌不足，以107年度偵字第37879號為不起訴處分書。原告不服聲請再議，復經臺灣高等檢察署以108年度上聲議字第1962號處分書，駁回再議。

肆、兩造爭執事項：

一、原告主張系爭房屋具有瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保責任，是否有理由？

二、原告主張解除系爭買賣契約，請求返還價金，有無理由？

三、被告主張若契約解除，兩造應互負回復原狀之義務，原告應將系爭房屋所有權返還登記予被告、塗銷抵押權登記、並將包含隔間牆、地板磁磚、浴廁、廚房設備等拆除部分，回復被告交屋時之原貌，有無理由：

伍、本院之判斷：

一、原告主張系爭房屋具有瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保責任，是否有理由？

（一）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減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質」，民法第354條定有明文。是所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。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，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。而於房屋買賣中，房屋應具備穩固、安全耐用之形體與結構，為買賣雙方

所著重者，倘交易之房屋欠缺安全可居住之結構，即應認為缺乏房屋效用，而有物之瑕疵存在。又所謂「海砂屋」，係為民間一般之用語，在學術界、主管機關及土木、結構業界係以房屋之混凝土氯離子含量超過設計環境條件下之國家規範值為判定標準。易言之，社會一般民眾泛稱之「海砂屋」，其意即在於房屋之混凝土氯離子含量超過國家標準之規範值。倘房屋預拌混凝土中鋼筋混凝土最大水溶性氯離子含量過高時，會造成鋼筋容易鏽蝕，混凝土強度降低，易造成水泥塊剝落之情事，房屋之耐用年限，亦因此減短。是房屋之混凝土氯離子含量過高及抗壓強度不足，如對於房屋結構安全造成影響或有影響之虞時，自有減少一般房屋所應具備之通常效用，而應認為物之瑕疵。

(二)經查，系爭房屋建築完成日期為74年1月7日，此有建物登記第一類謄本附卷可證（見第23頁），則系爭房屋之氯離子含量容許值，依87年6月25日修正前之83年版CNS標準值應為0.6公斤/立方公尺。原告交屋後於107年8月16日自行委由「厚昇工程顧問有限公司材料實驗室」進行檢測，經檢測廠商分別於客廳樑、房間樑、後房間樑進行取樣，上開三處氯離子數值分別為0.293、0.614、0.883(公斤/立方公尺)，其平均值為0.596公斤/立方公尺，固尚未逾越83年版CNS標準值之0.6公斤/立方公尺，惟有二處逾越該標準值。本院審理中，再囑託台灣省土木技師公會鑑定，該公會進行混凝土氯離子含量試驗、混凝土中性化試驗、混凝土抗壓試驗、標的物之現況調查。其中：(一)混凝土氯離子含量試驗：該公會於樑、平頂樓板進行鑽心試體取樣3處，混凝土粉末取樣3處（共6處），依據AASHTO T260-97程序進行混凝土氯離子含量檢測結果，氯離子含量分別為：1.159、0.971、1.473、2.153、2.534、2.913（公斤/立方公尺），每處之氯離子含量均超過83年版CNS標準值之0.6公斤/立方公尺，整體試驗平均值1.867公斤/立方公尺，更為83年版CNS標準值之3.112倍。(二)混凝土中性化試驗：硬固後混凝土呈鹼性，而包覆於鋼

筋外層之混凝土呈鹼性情況下，具有保護鋼筋以防鏽蝕之作用，當保護層之混凝土趨近於中性時，即失去此保護作用，一般結構物混凝土保護層厚度於樑、柱至少4.0公分，對於樓板、牆至少為2.0公分，當中性化深度大於混凝土保護層厚度時，鋼筋有鏽蝕之虞。經取樣3處試驗結果，系爭房屋樑混凝土中性化深度分別為：6.3、6.3、4（公分），平均值5.53公分，超過鋼筋之保護層厚度4.0公分，顯示包覆於鋼筋外層之既有混凝土已失去保護鋼筋防鏽蝕之作用。（三）混凝土抗壓試驗：依據「結構混凝土施工規範」第18章第18.5.5節規定「鑽心試體合格之標準為同組試體之平均強度不低於規定強度 f_c' 之85%，且任一試體之強度不低於規定強度 f_c' 之75%」，試驗結果本標的物之試體抗壓強度平均值為116kgf/cm²，低於規範標準值，為0.85× f_c' 的65%，個別試體之強度亦全部低於0.75× f_c' 。顯示系爭房屋樑之混凝土強度嚴重不足，研判可能與高氯離子混凝土老化及劣化加速有關。（四）標的物之現況調查：調查結果顯示，本標的物平頂樓板、樑及柱等結構體，有鋼筋鏽蝕膨脹導致混凝土龜裂及裂縫現象，局部樓板及樑鋼筋鏽蝕情形嚴重，混凝土因樓板鋼筋鏽蝕、膨脹遭致大面積混凝土剝落，最大面積有約3平方公尺，剝落的厚度最多達7公分，一般樓板厚度約12至15公分，顯示該處樓板厚度只剩5至8公分，樓板之承载力降低，鏽蝕鋼筋有效斷面積減損嚴重，局部鋼筋與混凝土剝離，剝離之鋼筋將失去結構力學效用。鑑定結論：（一）系爭房屋之氯離子含量試驗結果，平均值超過CNS3090於83年訂定新拌混凝土中水溶性氯離子含量（即國家標準）之限制。建築物之混凝土，其氯離子含量平均值超過設計環境下之國家標準值0.6公斤/立方公尺、中性化深度檢測樓層平均值達4.0公分以上，多處樓板、樑、柱產生鏽蝕膨脹裂縫及剝落。綜合研判系爭房屋符合海砂屋之定義。（二）現況調查顯示，本標的物平頂樓板、樑及柱等結構體，有鋼筋鏽蝕膨脹導致混凝土龜裂及裂縫現象，局部樓板及樑鋼筋鏽蝕情形嚴重，混

01 凝土因樓板鋼筋鏽蝕、膨脹遭致大面積混凝土剝落，鋼筋有
02 效斷面積減損嚴重，局部鋼筋與混凝土剝離，剝離之鋼筋將
03 失去結構力學效用，研判有結構安全疑慮。(三)系爭房屋氯
04 離子含量檢測結果，均超過CNS3090規定之標準，且目前平
05 頂樓板有大面積混凝土剝落的情況，最大面積有約3平方公
06 尺，剝落的厚度最多達7公分，一般樓板厚度約12至15公分
07 ，顯示該處樓板厚度只剩5至8公分，樓板之承载力降低，加
08 上高氯離子混凝土有加速老化及劣化作用，研判混凝土有持
09 續剝落的疑慮，掉落的混凝土塊可能造成人員的傷害，而鋼
10 筋裸露、鏽蝕等將造成鋼筋有效斷面積減損失去結構力學效
11 用，若要居住，應進行結構修復補強，以達人員安全居住之
12 要求。(四)有關類似本案重大瑕疵屋其不動產價值污名化
13 遭致市場交易價格之貶損程度，參考各級法院判決及各級估
14 價師公會操作實務，建議污名化市場交易價值減損採買賣合
15 約總價(950萬元)之15%至19%計算，即本系爭房屋除結構修
16 復補強費用(工程性補償金額)外，不動產之市場交易價值
17 估計貶損金額為142萬5千元至180萬5千元。有系爭鑑定報告
18 可參(見本院卷第285至303頁)。系爭房屋確有混凝土氯離
19 子含量超過國家標準CNS3090之規定值3.112倍(即為海砂屋
20)、混凝土中性化深度超過鋼筋保護層厚度使得既有混凝土
21 失去保護鋼筋防鏽蝕之作用、鋼筋鏽蝕膨脹致混凝土龜裂及
22 裂縫、樑混凝土強度嚴重不足，足以危害系爭房屋之結構及
23 居家安全，衡諸通常交易觀念，縱使買賣之標的為中古屋，
24 惟房屋之結構仍必須達到可居住並且安全無虞之程度，始具
25 備其效用及品質，倘該效用及品質之缺乏已足以影響房屋之
26 結構及安全，即應認該房屋具有物之瑕疵。是原告主張系爭
27 房屋混凝土之氯離子含量過高及抗壓強度不足，建物有結構
28 、安全性疑慮之情事，構成物之瑕疵，洵屬有據。被告辯稱
29 台灣省土木技師公會取樣時間距兩造交屋時已將近一年，又
30 經原告拆除裝潢、敲打牆面等，以物理力破壞房屋原有保護
31 機能，致使鋼筋、混凝土、紅磚等結構曝露於空氣中，該鑑

01 定報告不能如實呈現系爭房屋交屋時之狀態。而原告於107
02 年8月16日自行委由厚昇工程顧問有限公司材料實驗室進行
03 檢測，系爭房屋氯離子含量未逾標準值，難認系爭房屋有氯
04 離子含量過高之瑕疵云云。惟查，台灣省土木技師公會共採
05 樣9處進行試驗，其中有6處為鑽心試體，3處為混凝土粉末
06 ，並進行混凝土氯離子含量試驗、混凝土中性化試驗、混凝
07 土抗壓試驗，而厚昇工程顧問有限公司材料實驗室，僅採樣
08 3處之硬固混凝土粉末，進行混凝土氯離子含量試驗，台灣
09 省土木技師公會之鑑定方法較為精確，自應以其鑑定報告為
10 可採。又台灣省土木技師公會有6處採樣為鑽心試體，混凝
11 土並未曝露於空氣中，自無被告所稱混凝土曝露於空氣中之
12 疑慮，況所謂混凝土直接曝露於空氣中數月，即會導致氯離
13 子含量過高，亦無實據。是被告前開所辯委無足取。

14 (三)復按「買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕
15 疵者，出賣人不負擔保之責」，民法第355條第1項定有明文
16 。又買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而
17 出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而
18 買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不
19 符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高
20 法院94年度台上字第1112號判決意旨參照）。經查，兩造於
21 107年4月24日簽訂系爭買賣契約於第5條第3款約定：氯離子
22 含量檢測，如標的建築完成日在87年6月25日（含當日）以
23 前，約定標準為每立方公尺0.6公斤。而於標的現況說明書
24 第26項就「是否曾經做過海砂屋檢測」勾選「否」，及於合
25 約附件之協議書約定：「雙方協議同意本標的賣方不負任何
26 滲漏水及氯離子（海砂）瑕疵擔保責任，依現況點交。」等語
27 （見本院卷第30、36、39頁），被告據此抗辯兩造已約定排
28 除系爭房屋氯離子含量過高之瑕疵擔保責任，固非無據。惟
29 查，依台灣省土木技師公會鑑定報告顯示，系爭房屋確有混
30 凝土氯離子含量超過國家標準CNS3090之規定值3.112倍、平
31 頂樓板、樑及柱等結構體，有鋼筋鏽蝕膨脹導致混凝土龜裂

01 及裂縫現象、局部樓板及樑鋼筋鏽蝕情形嚴重、混凝土大面
02 積剝落、樑混凝土強度嚴重不足等瑕疵，足以危害系爭房屋
03 之結構及居家安全之情形。但被告於系爭說明書關於「房屋
04 鋼筋是否有裸露」欄勾選記載為「否」（見本院卷第39頁）
05 。惟據原告指稱：其委託朋友重新裝潢，於拆裝潢時發現天
06 花板非常牢固，遂從兩邊的牆壁先拆，再拆天花板時，發現
07 被告裝兩層天花板，其等把天花板敲開後，發現水泥剝落而
08 膨脹，越敲發現越嚴重，並提出現場照片3件為證（見第41
09 至45頁）。觀該照片平頂樓板水泥剝落嚴重、鋼筋鏽蝕膨脹
10 裸露、混凝土大片龜裂，在平頂樓板裸露之鋼筋旁猶見有大
11 片水泥修補後之痕跡。被告雖否認有裝釘兩層天花板，惟坦
12 承於裝釘天花板處曾以水泥修補過，並有裝釘天花板之情形
13 ，並陳稱：「房屋的前手是作倉庫使用，我裝潢的時候，師
14 傅建議我直接在屋頂釘一層薄薄的天花板，直接裝潢就好」
15 「當初因為我發現有點裂痕，因為是老屋，師傅建議不要用
16 打的，因為怕用打的會一大片」云云。被告裝潢系爭房屋時
17 ，既已發現平頂樓板有裂痕，又恐用打的水泥會大片脫落，
18 足見當時水泥裂痕應非尋常，遂改以水泥修補及裝釘天花板
19 遮掩方式為之，被告知悉有此瑕疵未據實以告，應有於締約
20 時故意未告知該瑕疵於買受人之情形。原告雖簽訂特約同意
21 不得以房屋氣離子含量之理由向被告主張法律責任，此僅屬
22 兩造就系爭房屋高氣離子含量之瑕疵部分為免責約定，但系
23 爭房屋尚有平頂樓板、樑及柱等結構體，有鋼筋鏽蝕膨脹導
24 致混凝土龜裂及裂縫現象、局部樓板及樑鋼筋鏽蝕情形嚴重
25 、混凝土大面積剝落、樑混凝土強度嚴重不足等瑕疵，足以
26 危害系爭房屋之結構及居家安全等締約重大事項，原告於簽
27 立系爭買賣契約時並不知悉，被告亦未盡其告知義務，且原
28 告買受系爭房地之價格並無顯著低於當時市場行情，難認原
29 告未知悉足以危害房屋結構安全等瑕疵係屬重大過失，故尚
30 難以原告就高氣離子含量之瑕疵為免責約定，遽認原告有一
31 併免除系爭房屋因鋼筋鏽蝕膨脹致混凝土龜裂及裂縫、樑混

01 凝土強度嚴重不足等足以危害房屋結構安全之瑕疵責任。系
02 爭房屋有重大結構瑕疵，影響系爭房屋之居住安全，被告以
03 一般可提供居住使用之房屋出售予原告，故被告應負物之瑕
04 疵擔保責任。被告辯稱免責特約已排除被告應負擔之瑕疵擔
05 保責任云云，尚難為有利被告之認定。

06 二、原告主張解除系爭買賣契約，請求返還價金，有無理由？

07 (一)按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解
08 除其契約，或請求減少價金，但依情形，解除契約顯失公平
09 者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。所
10 謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解
11 除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言。則買受人解除
12 契約是否顯失公平，自應比較買賣雙方因解除契約所受損害
13 程度而為判斷（最高法院97年度台上字第256號判決要旨參
14 照）。又按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法
15 律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應
16 返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償
17 還之，民法第259條第1款、第2款定有明文。

18 (二)依前所述，系爭房屋平頂樓板、樑及柱等結構體，有鋼筋鏽
19 蝕膨脹導致混凝土龜裂及裂縫現象、局部樓板及樑鋼筋鏽蝕
20 情形嚴重、混凝土大面積剝落、樑混凝土強度嚴重不足等情
21 形，足以危害系爭房屋之結構及居家安全等瑕疵。而本件標
22 的物係屬區分所有建物，其餘樓層之混凝土氯離子含量、鋼
23 筋鏽蝕情況、鋼筋混凝土裂縫損害情況皆屬不明，要以全棟
24 建物補強修復方式，處理本建物的損害有其困難，僅能以所
25 有權專有之範圍進行修復工程，惟系爭房屋包覆於鋼筋外層
26 之既有混凝土已失去保護鋼筋防鏽蝕之作用，樑混凝土強度
27 嚴重不足，此外混凝土內含之氯離子依現有技術無法完全去
28 除，縱使進行修復補強亦不易回復系爭房屋原設計之強度及
29 安全，自足以影響原告日後居住使用系爭房屋之安全性，若
30 認原告不得以系爭房屋有危害居住安全之瑕疵為理由解除契
31 約，而僅得請求被告減少買賣價金，此顯有違原告係欲買受

01 可供安全居住使用房屋之真意不符，亦對原告造成重大損害
02 ．原告主張解除系爭買賣契約，即屬有據。原告於107年9月
03 12日至三重區調解委員會調解時，向被告為解除系爭買賣契
04 約之意思表示（見49頁調解不成之證明書），即生合法解除
05 系爭買賣契約之效力。從而，原告請求被告應返還價金950
06 萬元及利息，應予准許。

07 三、被告主張若契約解除，兩造應互負回復原狀之義務，原告應
08 將系爭房屋所有權返還登記予被告、塗銷抵押權登記、並將
09 包含隔間牆、地板磁磚、浴廁、廚房設備等拆除部分，回復
10 被告交屋時之原貌，有無理由：

11 （一）按契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務，除法律另
12 有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還
13 之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之
14 ；應返還之物有毀損、滅失或因其他事由，致不能返還者，
15 應償還其價額。民法第259條第1、2、6款分別定有明文。又
16 此項互負之義務，依同法第261條準用第264條之規定，於他
17 方未為對待給付前，得拒絕自己之給付，此一同時履行抗辯
18 權之援用無需以訴為之，倘當事人一方在訴訟上已為此抗辯
19 ，法院即應為他方提出對待給付時，應對之為給付之判決（
20 最高法院85年度台上字第2220號、72年度台上字第1309號民
21 事裁判要旨參照）。

22 （二）本件兩造於107年4月24日簽訂系爭買賣契約，被告已依約於
23 同年6月5日將系爭房地所有權移轉登記予原告，原告於同日
24 以系爭房地共同設定最高限額抵押權600萬元予永豐商業銀
25 行股份有限公司，此有建物、土地登記第一類謄本附卷可證
26 （見67至72頁）。是被告請求原告應將系爭房屋所有權返還
27 登記予被告、塗銷抵押權登記之主張洵屬有據，應予准許。

28 （三）有關被告主張原告將系爭房屋原有裝潢，包含隔間牆、地板
29 磁磚、浴廁、廚房設備等在內悉數拆除，已非被告交屋時之
30 原貌，故原告需將系爭房屋回復至被告交屋時未為任何拆除
31 工程之原貌等語。惟查，系爭房屋被告交屋時有關隔間牆、

01 地板磁磚、浴廁、廚房等設備裝潢之樣式、品質如何，已不
02 復存在，況且有些平頂樓板、樑及柱等結構體，本即有鋼筋
03 鏽蝕膨脹導致混凝土龜裂及裂縫現象及混凝土大面積剝落之
04 情形，此非回復原狀可為之，堪認回復被告交屋時之原貌顯
05 非可能，是被告此部分之主張難以准許。應由被告另行請求
06 原告以金錢賠償之。

07 四、綜上所述，原告依民法第359條之規定解除買賣契約，為有
08 理由，雙方應互負回復原狀之義務，則依民法第259條第1、
09 2款規定，原告請求被告應於原告移轉如附表所示不動產所
10 有權予被告同時，給付原告950萬元，及自107年9月12日調
11 解不成立之翌日即107年9月13日起至清償日止，按年息百分
12 之5計算之利息，即屬有據，應予准許。被告主張同時履行
13 抗辯，原告於移轉如附表一所示不動產所有權、塗銷如附表
14 二所示之最高限額抵押權前，被告無返還價金之義務，亦為
15 有理由，爰判決如主文第一項所示。至於被告另行主張原告
16 需將系爭房屋回復至被告交屋時未為任何拆除工程之原貌部
17 分，則難以准許。兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免
18 為假執行，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
20 酌後，認與判決結果無影響，爰不一一論駁，附此敘明。

21 六、結論：本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

22 中 華 民 國 108 年 8 月 29 日
23 民事第四庭 法官 毛崑山

24 以上正本係照原本作成

25 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
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 108 年 8 月 29 日
28 書記官 喻誠德

29 附表一：應移轉所有權登記之標的

編號	不動產標的	權利範圍
1	新北市○○區○○段○○○○○號 即門牌號碼：新北市三重區下 竹圍街93巷3號2樓房屋。	全部
2	新北市○○區○○段2022-2地 號	5分之1

附表二：應塗銷登記之標的

權利種類：最高限額抵押權600萬元
收件字號：民國107年莊重登字第014130號
登記日期：民國107年6月5日
權利人：永豐商業銀行股份有限公司
債權額比例：全部