

臺灣高等法院民事判決

107年度上字第997號

上訴人 林正銘
訴訟代理人 莊賀元律師
張世柱律師
複代理人 潘宜靜律師
被上訴人 林志祥

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國107年5月31日臺灣新北地方法院106年度訴字第3165號第一審判決提起上訴，本院於108年2月19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、上訴人主張：其以總價新臺幣（下同）1,700萬元向被上訴人買受被上訴人所有坐落新北市○○區○○段○○段00000地號土地及其上同小段4799建號即門牌號碼為新北市○○區○○路○○○號2樓房屋（下稱系爭房屋），並於民國106年3月13日與被上訴人簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），系爭買賣契約第4條第5項約定：「乙方（即被上訴人）就買賣標的依法對甲方（即上訴人）負有瑕疵擔保責任。」被上訴人並於105年12月16日所簽署之系爭房屋「不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）」第32點載明：「是否有施作過混凝土中水溶性氯離子含量（海砂屋）檢測？」、「本標的房屋鋼筋是否裸露？」中之「否」欄位中「打勾」。詎上訴人於系爭房屋交付後，陸續發現系爭房屋多處均出現鋼筋鏽蝕等俗稱海砂屋情形，依正中工程顧問有限公司106年5月26日氯離子含量試驗報告（下稱系爭正中公司試驗報告）及台北市土木技師公會高氯離子混凝土建築物安全鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），系爭房屋為高氯離子混凝土建築物，被上訴人明知前述瑕疵，且其曾就系爭房屋之高氯離子含量部分送請今塘工程顧問有限公司台北實驗室試驗，並於

01 105年12月6日作成硬固混凝土中水溶性氯離子（CL⁻）含量
02 試驗報告（下稱系爭今塘公司試驗報告），卻刻意隱瞞該房
03 屋有高氯離子含量等海砂屋情形，而於上列現況說明書第32
04 點為不實記載，使上訴人確信系爭房屋非海砂屋而購買。嗣
05 兩造雖於106年5月25日就系爭房屋之高氯離子含量情形協商
06 ，被上訴人表明無需擔心系爭房屋之安全結構問題，願意給
07 付上訴人50萬元作為補償，並於當日簽訂協議書（下稱系爭
08 協議）。惟上訴人於106年11月10日會同新北市工務局等人
09 就系爭房屋進行會勘，並申請台灣省結構工程技師公會進行
10 評估，建議上訴人搬離，並做成台灣省結構技師公會新北市
11 既有建築物耐震安全作業初步評估報告書（下稱系爭評估報
12 告）。上訴人因誤信被上訴人說詞，方同意簽署系爭協議。
13 被上訴人明顯違反系爭契約第4條第5項，上訴人依原房地價
14 值之15%請求減少價金255萬元，而上訴人已全數給付買賣價
15 金，上訴人自得依不當得利請求返還255萬元。又系爭協議
16 之基礎事實錯誤，以及被上訴人詐欺，上訴人亦得依民法第
17 738條第3款、民法第88條第1、2項、第92條第1項等之規定
18 ，撤銷系爭協議遭詐欺之錯誤意思表示。縱認上訴人不得撤
19 銷系爭協議之被詐欺意思表示，惟自系爭協議簽訂後，始有
20 系爭正中公司試驗報告及系爭鑑定報告、系爭評估報告之出
21 現，由上開資料皆客觀指出系爭房屋抗壓強度極差、梁柱版
22 鋼筋已在受侵蝕範圍、鋼筋已鏽蝕、材料持續老化中、重複
23 補強修復之機率極高等其他重大瑕疵，報告中更建議系爭房
24 屋應優先考慮重建，顯非當時系爭協議所能預料，兩造僅以
25 50萬元作為瑕疵得以修補之和解金額，客觀上顯失公平，上
26 訴人應得備位主張依民法第227條之2第1項之規定，除原約
27 定之50萬元外，上訴人應得再請求增加給付205萬元。先位
28 聲明依民法第354條、第359條、第179條規定，求為判決：
29 被上訴人應給付上訴人255萬元，及自起訴狀繕本送達被
30 上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。 願
31 供擔保，請准宣告假執行。備位聲明依民法第227條之2規定

01 ，求為判決：將系爭協議第一段關於「甲方願給付50萬元
02 整。作為補償乙方之用。」之契約效果變更為：「甲方願給
03 付乙方255萬元整，作為補償乙方之用」。被上訴人應給
04 付上訴人255萬元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至
05 清償日止，按週年利率5%計算之利息。願供擔保，請准宣
06 告假執行。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，
07 提起上訴）。並上訴聲明：原判決廢棄。如原審上開聲
08 明。

09 二、被上訴人則以：被上訴人於105年11月23日向原屋主陳兆銘
10 以1,900萬元購買系爭房屋供作自用。嗣於106年3月13日，
11 被上訴人因配偶癌症復發，龐大醫藥費用，不得不將系爭房
12 屋以1,700萬元賠本出賣系爭房屋予上訴人，上訴人買受系
13 爭房屋後向被上訴人詢問系爭房屋氬離子含量超標問題，被
14 上訴人便將今塘公司試驗報告提供予上訴人。兩造嗣於106
15 年5月25日就系爭房屋氬離子含量超標乙節於大家房屋公司
16 協商，並在2位大家房屋員工見證下，以50萬元達成和解協
17 議，簽訂系爭協議。被上訴人並當場簽發面額50萬元之支票
18 交付上訴人簽收，上訴人再以超標為由請求減少價金無理由
19 。被上訴人從未向上訴人保證系爭房屋沒有問題，被上訴人
20 曾於106年5月25日和解當天詢問上訴人是否待系爭正中公司
21 試驗報告出來後始進行協商，然上訴人堅持進行協商，並明
22 確表示有關係爭房屋氬離子含量，以今塘公司試驗報告為依
23 據，顯見上訴人並無意思表示錯誤，被上訴人亦無詐欺，且
24 本件更無情事變更原則之適用。上訴人自不得於簽訂系爭協
25 議後，以其他鑑定機構就系爭房屋所為之試驗報告數值不同
26 ，主張撤銷系爭協議等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴
27 駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執事實：

29 被上訴人曾就系爭房屋之高氬離子含量部分送請今塘公司台
30 北實驗室試驗，並於105年12月6日作成系爭今塘公司試驗報
31 告（該試驗報告載明系爭房屋之氬離子含量高達0.992kg/m³

，已超過目前最大容許值0.3kg/m³，為高氯離子鋼筋混凝土建築物，即俗稱之「海砂屋」）。

嗣上訴人以總價1,700萬元向被上訴人買受系爭房屋及其基地，並於106年3月13日與被上訴人簽立系爭買賣契約，被上訴人並於105年12月16日在「不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）」第32點：「是否有施作過混凝土中水溶性氯離子含量（海砂屋）檢測？」、「本標的房屋鋼筋是否裸露？」中之「否」欄位中「打勾」。

兩造於106年5月25日簽訂系爭協議，協議內容載明：「經甲（即被上訴人）、乙（即上訴人）雙方磋商就新北市○○區○○路○○○號2樓標的物氯離子超標部分，甲方願給付新台幣伍拾萬元整。作為補償乙方之用。乙方承諾日後不得再以此標的物氯離子超標或其他房屋瑕疵，對甲方提出刑、民事之訴訟。」被上訴人並將面額50萬元之支票交付上訴人簽收。

四、兩造爭執事項：

上訴人先位主張兩造系爭協議後，系爭房屋為高氯離子鋼筋混凝土建築物，即俗稱之「海砂屋」，訴請被上訴人給付相當於減少價金255萬元，有無理由？

上訴人備位主張依民法第227條之2第1項之規定，請求變更契約約定效果並請求增加給付賠償費用225萬元，是否有據？

五、本院之判斷：

上訴人先位主張兩造系爭協議後，系爭房屋為高氯離子鋼筋混凝土建築物，即俗稱之「海砂屋」，訴請被上訴人給付相當於減少價金255萬元，有無理由？

兩造於系爭買賣契約第4條第5項約定：「乙方（即被上訴人）就買賣標的依法對甲方（即上訴人）負有瑕疵擔保責任。」，且按「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。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

01 危險移轉時，具有其所保證之品質。」民法第354條定有明
02 文。又經濟部中央標準局公佈之中華民國國家標準（CNS）
03 ，於83年7月22日始規範混凝土內水溶性氯離子含量之最大
04 容許值為0.6kg/m³，直至87年6月25日更趨嚴格而修正為目
05 前最大容許值為0.3kg/m³，復於104年修正為目前最大容許
06 值為0.15kg/m³（見原審卷第59頁）。倘房屋混凝土水溶性
07 氯離子含量超過目前最大容許值0.15kg/m³，即為高氯離子
08 鋼筋混凝土建築物，即俗稱之「海砂屋」者，因其混凝土內
09 氯離子會侵蝕鋼筋，造成鋼筋腐蝕而體積膨脹數倍，進而直
10 接擠壓混凝土，造成混凝土破裂、剝落之情形，影響房屋結
11 構安全，依上說明，即有減少或滅失通常效用或契約預定效
12 用之瑕疵。查上訴人係於106年3月13日向被上訴人購買系爭
13 房屋，其買賣時間係在104年之後，故衡酌系爭房屋之氯離
14 子含量是否超過標準值，自應以104年修正後之0.15kg/m³標
15 準衡之。又被上訴人曾就系爭房屋之高氯離子含量部分送請
16 今塘公司台北實驗室試驗，並於105年12月6日作成系爭今塘
17 公司試驗報告（該試驗報告載明系爭房屋之氯離子含量高達
18 0.992kg/m³，已超過目前最大容許值0.15kg/m³，為高氯離
19 子鋼筋混凝土建築物，即俗稱之「海砂屋」），已如前述，
20 並有正中公司試驗報告、系爭鑑定報告、系爭房屋「鋼筋裸
21 露」等「海砂屋」照片、台灣省結構工程技師公會之新北市
22 既有建築物耐震安檢作業初步評估報告書等專業鑑定書（即
23 系爭評估報告）附卷可稽（見原審卷第59-114頁、第223-23
24 9頁、第357-432頁），足見系爭房屋確為高氯離子鋼筋混凝
25 土建築物，即俗稱之「海砂屋」，有減少或滅失通常效用或
26 契約預定效用之瑕疵。

27 按「稱和解者，謂當事人約定，互相讓步，以終止爭執或防
28 止爭執發生之契約。」、「和解有使當事人所拋棄之權利消
29 滅及使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。」民法第73
30 6條、第737條定有明文。查兩造於106年5月25日簽訂系爭協
31 議，協議內容載明：「經甲（即被上訴人）、乙（即上訴人

01) 雙方磋商就新北市○○區○○路○○○號2樓標的物氯離子超
02 標部分，甲方願給付新台幣伍拾萬元整。作為補償乙方之用
03 。乙方承諾日後不得再以此標的物氯離子超標或其他房屋瑕
04 疵，對甲方提出刑、民事之訴訟。」被上訴人並將面額50萬
05 元之支票交付上訴人簽收無訛等情，有兩造間106年5月25日
06 協議書、發票日為106年5月26日面額50萬元之支票、兩造10
07 6年5月25日和解協商錄音光碟及其譯文附卷可稽（見原審卷
08 第197-199頁、第457頁、第585-600頁），且被上訴人於106
09 年5月25日兩造協議時提出系爭今塘公司試驗報告，上訴人
10 亦表示有請其他鑑定公司（即正中工程顧問有限公司）鑑定
11 ，被上訴人提議等上訴人請其他鑑定公司鑑定之鑑定報告出
12 來再協商，上訴人當下打電話去問該鑑定公司，但因鑑定報
13 告尚未出來，故上訴人表示不用等鑑定報告出來再談，而以
14 系爭今塘公司試驗報告作為協議的基礎，上訴人、被上訴人
15 及仲介大家房屋馬碧燕均有提到氯離子會影響結構，協調時
16 間約3個小時，協調好才由仲介大家房屋謝明雯依被上訴人
17 之要求，先就系爭協議內容打字，並由仲介大家房屋馬碧燕
18 將協議內容唸給兩造聽，經上訴人看過後才在系爭協議上簽
19 名，依仲介大家房屋楊景棋的判斷，系爭房屋如果氯離子含
20 量超標，當初對外出售，會折損約100萬元，兩造有磋商討
21 論，最後結果才會達成50萬元。一開始是針對氯離子，後來
22 屋主是說日後有什麼事情怎麼辦，後來說全部都到這邊為止
23 ，就一切瑕疵就以那張協議書的內容，以後系爭房屋如果發
24 生任何瑕疵買賣雙方都不能再提了等情，亦據證人謝明雯、
25 陳莊明麗、馬碧燕、楊景棋到庭結證明確（見原審卷第297-
26 302頁、第463-475頁、本院卷第179、199頁），足見兩造於
27 106年5月25日簽訂系爭協議，協議內容載明就系爭房屋標的
28 物氯離子超標部分，被上訴人願給付50萬元作為補償上訴人
29 之用。上訴人承諾日後不得再以此標的物氯離子超標或其他
30 房屋瑕疵，對被上訴人提出刑、民事之訴訟，被上訴人並將
31 面額50萬元之支票交付上訴人簽收無訛。又上訴人既承諾日

01 後不得再以此標的物氯離子超標或其他房屋瑕疵，對被上訴
02 人提出刑、民事之訴訟，亦足見上訴人已表示拋棄未來上訴
03 人就系爭房屋氯離子超標或其他房屋瑕疵依法得以刑、民事
04 訴訟請求之任何權利。

05 按「和解不得以錯誤為理由撤銷之。但有左列事項之一者，
06 不在此限：三、當事人之一方，對於他方當事人之資格或對
07 於重要之爭點有錯誤，而為和解者。」、「意思表示之內容
08 有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得
09 將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人
10 自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認
11 為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。」、「因被
12 詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。
13 但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知
14 者為限，始得撤銷之。」民法第738條第3款、第88條、第92
15 條第1項定有明文。查被上訴人固於105年12月16日在「不動
16 產委託銷售標的現況說明書（成屋）」第32點：「是否有施
17 作過混凝土中水溶性氯離子含量（海砂屋）檢測？」、「本
18 標的房屋鋼筋是否裸露？」中之「否」欄位中「打勾」。惟
19 被上訴人於106年5月25日兩造協議時已提出系爭今塘公司試
20 驗報告，坦承系爭房屋確有施作過混凝土中水溶性氯離子含
21 量（海砂屋）檢測，且該試驗報告載明系爭房屋之氯離子含
22 量高達0.992kg/m³，已超過目前最大容許值0.15kg/m³，為
23 高氯離子鋼筋混凝土建築物，即俗稱之「海砂屋」，上訴人
24 亦表示有請其他鑑定公司（即正中工程顧問有限公司）鑑定
25 ，被上訴人提議等上訴人請其他鑑定公司鑑定之鑑定報告出
26 來再協商，上訴人當下打電話去問該鑑定公司，但因鑑定報
27 告尚未出來，故上訴人表示不用等鑑定報告出來再談，而以
28 系爭今塘公司試驗報告作為協議的基礎。足見兩造係經上訴
29 人同意，而以系爭今塘公司試驗報告作為協議的基礎，上訴
30 人於106年5月25日兩造協議時對於系爭房屋為高氯離子鋼筋
31 混凝土建築物，即俗稱之「海砂屋」之瑕疵，並無誤認。上

01 訴人主張系爭協議係立於「高氯離子含量超標仍得修繕補正
02 」之基礎事實下進行協商，顯見該協議之基礎存有「重要爭
03 點」之基礎事實錯誤，以及被上訴人詐欺之事實，上訴人自
04 得依民法第738條第3款、第88條第1、2項、第92條第1項等
05 之規定，撤銷系爭協議遭詐欺之「錯誤意思表示」等語，被
06 上訴人則辯稱被上訴人業提出系爭今塘公司試驗報告供上訴
07 人作風險評估，且兩造已於106年5月25日就系爭房屋所生「
08 一切瑕疵」達成和解協議（即系爭協議），上訴人自不得以
09 兩造於和解協商過程所為之讓步、磋商內容，主張撤銷和解
10 協議或變更其內容等語。查兩造之系爭協議，係依仲介大家
11 房屋楊景棋的判斷，系爭房屋如果氯離子含量超標，當初對
12 外出售，會折損約100萬元，兩造有磋商討論，最後結果才
13 會達成50萬元，足見依系爭協議，被上訴人願給付50萬元作
14 為補償上訴人之用，係基於系爭房屋如果氯離子含量超標，
15 當初對外出售之折損價值而來，並非基於系爭房屋「高氯離
16 子含量超標仍得修繕補正」之基礎事實下進行協商而來。是
17 上訴人之上列主張，即屬無據，洵不可採。

18 基上，上訴人於兩造間之系爭協議後，再主張系爭房屋為高
19 氯離子鋼筋混凝土建築物，即俗稱之「海砂屋」，而先位聲
20 明依民法第354條、第359條、第179條規定，訴請被上訴人
21 給付相當於減少價金255萬元等語，即屬無據。

22 上訴人備位主張依民法第227條之2第1項之規定，請求變更
23 契約約定效果並請求增加給付賠償費用225萬元，是否有據
24 ？

25 按「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
26 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
27 他原有之效果。」，民法第227條之2第1項定有明文。

28 依系爭協議，被上訴人願給付50萬元作為補償上訴人之用，
29 既係基於系爭房屋如果氯離子含量超標，當初對外出售之折
30 損價值而來，而非基於系爭房屋「高氯離子含量超標仍得修
31 繕補正」之基礎事實下進行協商而來，則縱認上訴人主張自

01 系爭協議簽訂後，始有系爭正中公司試驗報告及系爭鑑定報
02 告、系爭評估報告之出現，由上開資料皆客觀指出系爭房屋
03 抗壓強度極差、樑柱板鋼筋已在受侵蝕範圍、鋼筋已鏽蝕、
04 材料持續老化中、重複補強修復之機率極高等其他重大瑕疵
05 ，報告中更建議系爭房屋應優先考慮重建等情屬實，亦仍屬
06 系爭房屋為高氯離子鋼筋混凝土建築物，即俗稱之「海砂屋
07 」之瑕疵範圍，並無「契約成立後，情事變更，非當時所得
08 預料，而依其原有效果顯失公平者」，況依系爭協議內容，
09 上訴人既已表示拋棄未來上訴人就系爭房屋氯離子超標或其
10 他房屋瑕疵依法得以刑、民事訴訟請求之任何權利。是上訴
11 人備位主張依民法第227條之2第1項之規定，請求變更契約
12 約定效果並請求增加給付賠償費用如備位聲明所示等語，亦
13 屬無據。上訴人聲請函詢宏大不動產估價師聯合事務所，依
14 台北市土木技師公會鑑定報告書及臺灣省結構工程技師公會
15 評估報告書之鑑定結果，鑑估系爭房屋價值減損之數額，即
16 無必要。

17 六、綜上所述，上訴人先位之訴依民法第354條、第359條、第17
18 9條規定；備位之訴依民法第227條之2規定，各請求如先位
19 聲明、備位聲明所示，均為無理由，不應准許。從而原審所
20 為上訴人先位、備位敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘
21 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

22 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
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

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

27 中 華 民 國 108 年 2 月 27 日
28 民 事 第 一 庭
29 審 判 長 法 官 林 陳 松
30 法 官 鄭 威 莉
31 法 官 曾 錦 昌

01 正本係照原本作成。

02 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
03 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
04 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
05 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
06 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
07 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
08 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 108 年 3 月 4 日
10 書記官 高婕馨

11 附註：

12 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

13 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
14 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

15 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
16 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
17 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。