

01
臺灣高雄地方法院民事判決

02
108年度訴字第796號

03 原告 杜建樺

04 訴訟代理人 陳樹村律師

05 洪鑑珍律師

06 被告 陳勤聰

07 訴訟代理人 黃進祥律師

08 黃建雄律師

09 蔡志宏律師

10 上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國109年1月8日言
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主文

13 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 訴訟費用由原告負擔。

15 事實及理由

16 一、原告主張：原告於民國107年5月16日經由訴外人永慶不動
17 產之居間介紹，以總價新臺幣（下同）320萬元向被告購買
18 其所有坐落高雄市○○區○○段一小段71、72、76、77、80
19 、80-1、81、105地號土地（權利範圍均為79/10000），及
20 其上門牌號碼高雄市○○區○○街○○○號房屋（下稱系爭房
21 屋，權利範圍全部）（下合稱系爭房地），並簽訂買賣契約
22 （下稱系爭契約）。原告依約於同年6月25日付清全部價金
23 320萬元，並支付買賣相關之契稅、登記規費、印花稅、委
24 任代書費用，被告於同年6月7日將系爭房地交付並移轉登
25 記為原告所有。兩造就系爭房地之買賣於議價過程中，原告
26 細委託訴外人李孟偉與永慶新崛江加盟店（太禾不動產仲介
27 股份有限公司）之仲介張家榆前往看屋，被告明知系爭房屋
28 為海砂屋，特意於出售前將系爭房屋牆壁粉刷，掩飾因海砂
29 屋導致之斑駁及龜裂，復於看屋過程中僅告知李孟偉該屋有
30 些許漏水情形。然原告買受系爭房地不到半年，因電視新聞
31 報導系爭房地坐落區域有海砂屋，遂於108年1月3日委託
32 台灣檢驗科技股份有限公司（下稱台灣檢驗公司）針對系爭

房屋作相關測試，並支出 8,400 元測驗費用，其檢測值均較國家規定標準值高出 8 至 13 倍，甚至有高達每立方公尺 2.054 者，顯示系爭房屋有氯離子含量嚴重過高之重大瑕疵，經原告向被告反應，被告均置之不理。又系爭房屋為海砂屋，被告出售並交付欠缺居住安全品質之海砂屋予原告，屬違反債之本旨之交付，應負擔債務不履行之責。系爭房屋並因混凝土氯離子含量過高，影響房屋結構安全，欠缺一般房屋所應具備之通常效用，而屬物之瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保責任。原告乃依民法第 227 條第 1 項、第 226 條、第 256 條、第 259 條第 1 、 2 、 5 款、第 260 條、第 354 條、第 359 條規定，以起訴狀繕本之送達作為解除系爭契約之意思表示送達，並請求被告返還價金 320 萬元及賠償原告支出登記規費及印花稅 5,817 元、代書費 1 萬 9,000 元、仲介費用 6 萬 4,000 元、裝修費 98 萬元、檢測費 8,400 元等損害，共計 427 萬 7,217 元。退步言之，倘法院認為原告解除契約顯失公平，則依據民法第 359 條但書規定，原告得請求減少價金，蓋因系爭房屋縱無立即之危險性，然隨時間經過，危險性增加，使系爭房屋在不動產交易市場競爭力薄弱，目前坊間尚無消除氯離子含量之治本方法，交易價值必定比正常房屋價格低，而海砂屋之交易市價與一般氯離子含量正常之不動產交易價額相較，大約為一般市價之七成，故以系爭房地交易價額 320 萬元為依據，被告應將系爭房屋因氯離子含量過高所導致之市場交易價值減損 94 萬元返還予原告。另兩造欲簽約之際，原告請求除漏水自行修繕外，有關買賣標的是否有輻射、海砂屋及凶宅等事，均要求被告應依照契約內容提供保固。惟被告斯時特別針對海砂屋一節提出爭執，稱其既未檢驗該屋，自無從知悉是否為海砂屋，並要求仲介向原告表示，從未聽說附近有海砂屋之狀況，不應負擔瑕疵擔保責任，原告遂同意被告加註系爭契約第 17 條（下稱系爭條款）之排除條款，然亦僅限於經仲介人員查證而不知，並未免除出賣人惡意隱匿不告知之情形，被告故意不告知系爭房屋具有

海砂屋之瑕疵，刻意誘導原告同意系爭條款，依民法第222條，其故意或重大過失責任不得預先免除，且依民法第366條規定，系爭條款無效，原告並依民法第92條規定，撤銷遭詐欺所為意思表示等語。並先位聲明：(一)被告應給付原告427萬7,217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（下稱法定遲延利息）；(二)願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：(一)被告應給付原告94萬元，及自108年7月2日民事變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息；(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告雖提出台灣檢驗公司108年1月15日試驗報告（下稱系爭報告），欲證明系爭房屋之混凝土中水溶性氯離子含量超過現行標準，然系爭報告之取樣未經被告確認，故被告否認其檢驗結果之正確性。又系爭房屋係公寓之1樓，於70年12月28日建築完成，被告係首購，迄今已經將近40年，如果是海砂屋，整棟公寓被混凝土包覆之鋼筋應該早已腐朽裸露在外，但由現況照片觀之並無此情形，既然整棟公寓及系爭房屋之外觀並未出現鋼筋腐朽裸露之情形，且原告購買時有先看過屋況，事後也是經由檢驗才提出為海砂屋之質疑，而被告非建商，被告顯不可能「明知」為海砂屋仍「惡意隱瞞」將之出售予原告。況建商於69年間興建系爭房屋時，當時之中央標準局（現為標準檢驗局）並無新拌混凝土中水溶性氯離子含量之規定，表示被告購買當時系爭房屋並非瑕疵屋，自不應該因為現在國家訂有標準而變成瑕疵屋，否則將發生第一手出賣人毋庸負瑕疵擔保責任，反而其買受人在出賣時卻必須負瑕疵擔保責任之不合理情況，有失衡平。另兩造於107年5月16日簽約，當天在永慶房屋仲介公司的辦公室，仲介張家榆在勾選買賣合約條款時有問被告是否為海砂屋，被告說從69年建屋（建築完成日期70年12月28日）到107年已經將近40年，被告是首購，如果是海砂屋早就腐朽了等語，原告則當場以「點頭」之方式表示認同被告的說法，且是否為海砂屋，若原告認為是構成契約的重要事項

，即應在簽約之前申請檢驗，再決定是否購買，原告捨此不為，於購買後再以現行國家標準來爭執，若果真受有損害，亦與有過失，依民法第 217 條規定，法院得減輕被告之賠償金額或免除之。而原告主張之登記規費、印花稅、代書費、裝潢費、檢驗費，並非瑕疵損害（履行利益），而是瑕疵結果損害（固有利益），原告依民法第 227 條第 1 項、第 226 條、第 260 條規定請求損害賠償，於法無據；且前述費用非原告行使解除權之前已發生損害，自不得請求被告賠償。又系爭條款第 1 、 2 項載明：「本買賣價款，賣方已折價讓與買方，故本標的物依現況交屋，賣方不負漏水修繕保固責任；本標的物仲介經紀人員經查訪鄰居、里長詢問，無從得知海砂屋之情事，賣方及仲介經紀人員簽約時，已明確告知買方知悉，賣方不負擔保責任。」足見被告並無明知係海砂屋，卻故意不告知原告其瑕疵之情形，兩造已特別排除被告關於海砂屋之瑕疵擔保責任，原告不得請求被告負瑕疵擔保責任，原告故意未提出載有系爭條款之契約資料，乃意圖誤導法院等語置辯。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。

三、兩造不爭執事項：

- (一)兩造於 107 年 5 月 16 日就系爭房地成立買賣契約，原告為買方，被告為賣方，買賣價金為 320 萬元，原告並於同年 6 月 25 日付清前開價金。
- (二)原告因向被告購買系爭房地，已支付買賣相關之印花稅及地政規費 5,817 元、仲介費 6 萬 4,000 元。
- (三)原告於 108 年 1 月 3 日委託台灣檢驗公司針對系爭房屋進行硬固混凝土氯離子含量試驗，因此支出 8,400 元試驗費用。

四、本院得心證之理由：

原告主張系爭房屋為海砂屋而欠缺一般房屋應具備之通常效用，被告應負瑕疵擔保、債務不履行責任，並先位主張解除契約，請求被告返還已交付之價金及賠償已支出之相關費用，備位則主張減少價金而請求被告返還溢領之價金，為被告

所否認，並以前詞置辯。茲就本件應審酌之爭點論述如下：
（一）系爭房屋是否為海砂屋？是否欠缺一般房屋應具備之通常效用而具有瑕疵？

1. 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。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中華民國國家標準（即CNS）規範值為判定標準。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事，房屋之耐用年限亦因此減短。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，而應認屬物之瑕疵。
2. 查系爭房屋為公寓大廈之一層樓建物，屋內並有兩處（含牆面）經台灣檢驗公司於108年1月3日採集試體檢測後，其硬固混凝土氯離子含量檢測結果分別為 $1.287\text{Kg}/\text{m}^3$ 、 $2.054\text{Kg}/\text{m}^3$ ，高於現行及歷來國家標準CNS 3090規定之新拌混凝土中水溶性氯離子含量限制 $0.15\text{--}0.6\text{Kg}/\text{m}^3$ 之標準一節，有建物所有權狀、台灣檢驗公司試驗報告、台灣檢驗公司108年10月30日函文及附件、進行取樣時之照片在卷可稽（見審訴卷第51、67至69頁，訴字卷第135至185、212至213頁）

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

，足見系爭房屋為一層之建物，屋內即有兩處之混凝土氯離子含量超過我國國家規範值甚多，而依前開說明，系爭房屋應為俗稱之海砂屋無誤。另系爭契約制式條款第9條第5項（見訴字卷第61頁），乃規定海砂屋為賣方應保證於交屋前無存在之瑕疵（被告辯稱另有特約免除此瑕疵擔保責任部分，詳下述），顯見依系爭契約簽立當時之房屋買賣通常交易觀念，海砂屋普遍經認為屬物之瑕疵，而氯離子含量過高時，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，對房屋結構安全性亦可能有影響，已如前述，則系爭房屋因屬海砂屋、氯離子含量過高，應已欠缺一般房屋應具備之通常效用，自具物之瑕疵。被告雖辯稱其購買系爭房屋時，我國無關於混凝土中水溶性氯離子含量限制之規定，然本件兩造係於107年5月間簽立系爭契約，本應以交易當時之時空背景認定系爭房屋是否存有物之瑕疵，而非以被告購買系爭房屋時之相關規定為標準，是被告此部分所辯並無依據。

(二)兩造是否已特約排除被告關於海砂屋之瑕疵擔保責任？

1. 按民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約。是民法關於出賣人物之瑕疵擔保責任，非不得依當事人之特約予以免除，於此情形，買受人即不得再依民法第359條規定為解除契約或減少價金之主張。
2. 查系爭條款第2項載明：「本標的物仲介經紀人員經查訪鄰居、里長詢問，並無從得知海砂屋之情事，賣方及仲介經紀人員簽約時，已明確告知買方知悉，賣方不負擔保責任」等詞，有系爭契約存卷為證（見訴字卷第65頁）。足見兩造已特別約定排除被告關於系爭房屋為海砂屋之瑕疵擔保責任。原告雖主張系爭條款為其受被告詐欺所為之意思表示，其得依民法第92條第1項規定撤銷該意思表示，且被告故意不告知系爭房屋為海砂屋，依民法第366、222條規定，系爭條

款無效，被告不得預先排除其責任等語，然為被告所否認，依民事訴訟法第277條本文規定，應由原告就此有利於己之事實負舉證之責，茲分述如下：

(1) 證人李孟偉於本院審理時證稱：是我跟我太太杜建欣代理原告簽系爭契約，我們當時有經原告授權簽約，也有拿授權書去簽約，簽約當時代書有講到關於民法瑕疵擔保責任相關條文時，被告有當場講到不清楚系爭房屋是否是海砂屋，要如何給我保固，我當下表示就不簽約了，當下大家就有點尷尬，仲介王淑真就跟我講說她問過鄰居跟里長都不清楚系爭房屋有海砂屋的情形，且我聽說高雄好像沒有什麼海砂屋，當下就覺得應該不會有海砂屋才會繼續代理原告簽立系爭契約等詞（見訴字卷第194至195頁）。證人即仲介人員王淑真於本院審理時亦證稱：我有參與系爭契約簽約及售屋前就系爭房屋鄰居做訪查，我們會去問鄰居系爭房屋是否有凶宅或海砂屋的情形，每間房屋都會做這樣的調查，簽約當時買方有問我們是否有去做海砂屋的訪查，我說我有去訪查該里的里長及系爭房屋對面鄰居，是我本人親自到現場訪查的，里長部分是透過里長夫人打電話問里長，他們都回答我說系爭房屋這一帶沒有海砂屋的情形，系爭條款第2項所載仲介經紀人員是指我等語（見訴字卷第198、200、201頁）。足認被告於系爭契約簽立當天係向原告代理人表示不清楚系爭房屋是否為海砂屋而非保證該屋絕非海砂屋（被告雖自承有向原告此方人員表示系爭房屋從69年建屋到107年已經將近40年，如果是海砂屋早就腐朽了等語，然核其前後語意，亦僅係以現況推測系爭房屋非海砂屋，而非保證該屋絕非海砂屋，附此敘明），依系爭條款第2項之記載，亦僅係表明經仲介人員王淑真查訪鄰居或里長後，無從查知系爭房屋是否為海砂屋，並非明確向原告保證系爭房屋非海砂屋，則原告代理人在系爭房屋仍存有海砂屋可能性之情況下，猶代理原告與被告簽約，原告自不能僅以事後系爭房屋經檢驗為海砂屋之事實，即謂被告有故意以不實之事詐欺原告，而應證明

01 被告確實知悉系爭房屋為海砂屋，仍誑稱不知情或說服原告
02 無海砂屋可能始屬之。另證人即里長曾茂信固到院證述：我
03 忘記有無房屋仲介向我詢問過系爭房屋是否為海砂屋這件事
04 ，但我確定我不會去回答關於房屋仲介的相關問題，我通常是
05 對都更的問題才會去回應，也不記得有無仲介透過我太太打電
06 話問我系爭房屋的事，但我太太一般不管事情等語（見訴字卷第
07 281、282頁），原告並執此主張被告有詐欺其簽立系爭條款之行為，然縱使證人王淑真實際上未曾詢問過
08 里長系爭房屋是否為海砂屋之問題，仍向原告代理人陳稱向里長
09 詢問過而無從得知，亦屬證人王淑真此第三人為詐欺行為，
10 而非被告為詐欺行為，依民法第92條第1項但書，原告應證明被
11 告明知或可得而知證人王淑真未詢問過里長仍為不實陳述，惟原告就此未提出任何證據以實其說，自不能僅以
12 證人曾茂信前開證詞主張受詐欺而撤銷其意思表示。

13 (2)再者，被告自承其係系爭房屋首購者（見訴字卷第33頁），
14 原告亦未主張系爭房屋為被告所興建或提出證據證明此事，
15 堪認被告僅係一般買受房屋之人，而系爭房屋既非被告所興
16 建，系爭房屋為海砂屋（即氯離子含量過高）之瑕疵，應非
17 被告本身故意或過失行為所致，而氯離子含量是否過高，無法
18 僅以系爭房屋是否有混泥土剝落及鋼筋外露之外觀為判定，
19 尚須由專業人員以專業儀器鑽取試體檢測始得確定，實非
20 一般人得以感官目視、觸覺、嗅覺、聽覺得以認定，是被告
21 縱使為第一手購入系爭房屋之人，在經過正式檢驗前，實無
22 法確知系爭房屋是否為海砂屋。

23 (3)原告雖舉數則新聞媒體報導（下合稱系爭報導，見訴字卷第
24 87至89、255至265頁）為證，主張系爭房屋所在區域存有
25 海砂屋之狀況已久，為居民、里長所週知，被告既於87年即
26 取得系爭房地所有權，當無不知之理云云。然依系爭報導內
27 容，僅可證明「仁愛河濱商城」（下稱系爭商城；系爭房屋
28 為該商城其中一戶之事實經證人曾茂信證述在卷，詳下述）
29 部分居民受訪表示知悉系爭商城房屋有海砂屋之情形，以及

01 證人曾茂信於受訪時曾稱：系爭商城社區興建時可能用到愛
02 河海水，導致社區是海砂屋，氯離子含量超過2、30倍等語
03 ，並於其中一則報導（下稱A報導，如訴字卷第263至265
04 頁所示）中稱：到處走走看看，差不多將近20年前就有這個
05 問題存在等語。惟關於受訪居民何時知悉有海砂屋問題、是
06 否系爭商城所有房屋均為海砂屋、住戶是否均知悉有海砂屋
07 狀況等項，俱屬不明；而A報導除報導系爭商城存有海砂屋
08 外，尚提及系爭商城房屋狀況不佳之議題，則證人曾茂信於
09 A報導所稱20年前即存在之問題，究係指系爭商城屋況非佳
10 或經檢驗得知房屋氯離子含量過高，並非明確。系爭報導中
11 復無系爭房屋業經檢驗出氯離子含量過高之相關新聞，且系
12 爭報導之時間均在107年11月7日之後，與兩造簽立系爭契
13 約之時間相隔近半年，故本院無從單憑系爭報導得出被告於
14 簽立系爭契約時明知或可得而知系爭房屋為海砂屋之事實。

15 (4)又證人曾茂信於本院審理中證稱：我從83年擔任河邊里長
16 至今，系爭報導中受訪的里長是我本人，系爭商城共249戶
17 ，系爭房屋是其中一戶，有的地方屋況很好，有的屋況不好
18 ，我會講氯離子超量的原因是都更協會跟我講的，至於算不
19 算是海砂屋我不清楚，確切知道系爭商城房屋氯離子超量的
20 時間我不記得，這起源於河邊街115巷32號4樓當時損壞得
21 很嚴重，天花板掉下來，住戶要請負責鐵路地下化的泛亞公
22 司賠償，泛亞公司認為這是房屋本身的問題，就有請技師來
23 做檢測，才知道河邊街32號4樓有氯離子超量的問題，這可
24 能是107年左右的事，我不清楚海砂屋的定義，也不清楚系
25 爭房屋有無氯離子超標的事，被告不住在系爭房屋，之前都
26 是出租，且我跟被告針對系爭房屋是否為海砂屋一事沒有討
27 論接觸過等語（見訴字卷第280至282頁），足見證人曾茂
28 信於本院作證時，無法明確指出系爭商城中房屋何時經檢驗
29 確認存有海砂屋之狀況，更表明對海砂屋定義不了解，則其
30 於系爭報導中縱曾指稱海砂屋狀況存在系爭商城已久，其所
31 說是否屬實，亦有疑問。況依證人曾茂信上開證詞，可知系

爭房屋雖屬系爭商城一部分，然系爭商城共200餘戶，並非所有房屋之屋況均不好，甚至部分屋況很好，且其不知悉系爭房屋是否為海砂屋或氯離子含量過高；而依被告所提系爭商城相關建物照片（見訴字卷第229至241頁），確可見非所有房屋均有坍塌、鋼筋外露或水泥、磁磚剝落的情形，是縱使系爭商城部分房屋早前即存有海砂屋之狀況，亦難認定其他屋況非差之居民必然會認定自己的房屋為海砂屋，更無法斷定系爭商城所有居民或房屋所有人均得在房屋經檢驗前判斷自己的房屋亦為海砂屋，故本院無從以被告很早就購入系爭房屋之事實，推論被告明知或可得而知系爭房屋為海砂屋。

- (5)原告雖主張被告僅特別約定排除海砂屋之瑕疵擔保，而未要求排除諸如輻射屋等其他瑕疵擔保責任，故被告應知悉系爭房屋為海砂屋云云。惟若依原告此邏輯推論，凡約定排除某瑕疵擔保責任者，必然知悉該瑕疵存在，則特約排除瑕疵擔保責任者，等同推定出賣人故意不告知瑕疵，實有倒置舉證責任之虞，是原告此部分主張無足憑採。另一般人出售房屋前，本有可能油漆牆面以提高售價或使屋況看起來較佳而容易售出，不必然係知悉存有海砂屋狀況所為，是縱使證人李孟偉證稱系爭房屋牆面有油漆過等詞（見訴字卷第195至197頁），亦不能論斷此係被告為掩飾系爭房屋為海砂屋所為舉止。況證人李孟偉亦證述：我去看系爭房屋時，系爭房屋室內外牆多處有壁癌水痕，且有明顯漏水的痕跡，我不清楚是何時油漆的等語（見訴字卷第195至196頁），則若被告明知系爭房屋係海砂屋並刻意於出售前油漆牆面，何以仍留有明顯壁癌及漏水痕跡，是原告主張被告出售系爭房地前曾粉刷房屋牆面以掩飾海砂屋之屋況云云，無以憑採。
- (6)從而，原告並未舉證證明被告於締約時即知悉或可得而知系爭房屋為海砂屋，亦未舉證證明被告有何詐欺行為或明知、可得而知第三人有詐欺行為，更未證明被告有何預先免除故意或重大過失責任之情，系爭條款自屬有效，且原告無從撤

01 銷其意思表示。揆諸前開說明，系爭房屋為海砂屋之瑕疵擔
02 保責任既經兩造約定排除，原告即不得再依民法第359條規
03 定解除系爭契約，自不得請求被告返還買賣價金。

04 (三)原告主張被告有不完全給付之情事而得解除契約，且被告應
05 負損害賠償責任，有無理由？

06 按民法第227條所謂之不完全給付，係指債務人向債權人或
07 其他有受領權人提出之給付，不符合債務本旨而言，其型態
08 有瑕疵給付及加害給付兩種；因可歸責於出賣人之事由，致
09 買賣標的有瑕疵時，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時
10 應負不完全給付之債務不履行責任。查被告既非建商，系爭
11 房屋為海砂屋之瑕疵非被告本身故意或過失行為所致，原告
12 並未舉證證明被告於締約時即知悉或可得而知系爭房屋為海
13 砂屋，且兩造已約定排除系爭房屋為海砂屋之瑕疵擔保責任
14 等節，業經認定如前。而依一般房屋買賣之交易習慣，身為
15 出賣人之被告通常無在簽立系爭契約前預先檢驗系爭房屋是
16 否為海砂屋之義務，原告在系爭房屋存有海砂屋可能之情況
17 下，復未在簽約前要求進行相關檢驗，縱使系爭房屋事後經
18 確認為海砂屋，亦難認被告有何故意、過失或重大過失等可
19 歸責事由，被告行為自不構成未依債之本旨給付之不完全給
20 付，原告依民法不完全給付之相關規定，主張解除系爭契約
21 ，並請求被告返還價金及賠償相關損害，於法尚屬無據。

22 (四)原告備位依民法第359條但書規定，主張減少價金並請求被
23 告返還溢領價金部分，因兩造已特約排除海砂屋之瑕疵擔保
24 責任，如前所述，原告自亦不得依物之瑕疵擔保之相關規定
25 請求減少價金，故原告備位聲明並無理由。

26 五、綜上所述，原告本件先備位請求均無理由，不應准許。原告
27 之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
29 與判決結果無影響，爰不逐一論列，併此敘明。

30 七、據上論結：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
31 判決如主文。

01 中 華 民 國 109 年 1 月 31 日

02 民事第二庭 法官 林明慧

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 109 年 1 月 31 日

07 書記官 林雅婷