

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1443號

原告 理論工程有限公司

法定代理人 吳豐偉

訴訟代理人 江順雄律師

被告 潘秀德

訴訟代理人 吳振群律師

上列當事人間請求減少價金事件，於民國112年4月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參佰陸拾伍萬零肆佰元，及自民國一一〇年六月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十二，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣壹佰貳拾貳萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣參佰陸拾伍萬零肆佰元預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴時原聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）585萬元，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。嗣於訴狀送達後變更聲明如後，經核屬減縮應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國109年12月1日就新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍268/10000）及坐落其上之同段1505

01 建號、1506建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路000巷0
02 0弄00號1樓、2樓；與前開土地合稱系爭房地，如單指其
03 一，則分稱系爭土地、房屋）成立買賣契約，買賣價金2340
04 萬元（下稱系爭買賣契約），兩造已於110年3月12日辦理交
05 屋。嗣原告整修系爭房屋時，發現水泥不正常脫落，因之委
06 請鑑定機關正中土木實驗室檢測氯離子含量，發現嚴重超
07 標，始確認系爭房屋為俗稱之海砂屋。因系爭房屋為海砂
08 屋，通常效用有所減少，亦減少其經濟上價值，爰依民法第
09 354條、第359條規定，以本件起訴狀繕本之送達為減少買賣
10 價金之意思表示，再依民法第179條規定請求被告返還溢收
11 價金等語，並聲明：被告應給付原告398萬5407元，及自起
12 訴狀繕本送達翌日起至清償日，按週年利率5%計算之利
13 息，並願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告抗辯：原告於109年12月1日簽訂系爭買賣契約後，曾多
15 次到現場，經察後原告認為系爭房屋有瑕疵，兩造遂於110
16 年3月4日簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定由被告補貼
17 3萬8000元予原告，原告同意免除被告之瑕疵擔保責任，兩
18 造確認無誤後，始於110年3月12日點交系爭房地。況且，系
19 爭買賣契約第7條第8項亦明訂兩造對於系爭房屋是否為海砂
20 屋有疑義，程序上應由兩造共同指定檢測廠商檢測，並將買
21 賣價金暫時保留於履約保證金專戶中，待爭議釐清後才撥
22 付。原告於簽約後至點交前，有充裕時間可要求檢測，卻默
23 不行使，更於110年3月4日與被告簽立系爭協議書，免除被
24 告瑕疵擔保責任，其後於同年3月12日再同意點交，並撥付
25 全額價金予被告，事後才辯稱其不知瑕疵，顯不可採。遑論
26 原告為工程公司，具有工程專業知識，較被告僅係出售長期
27 自住房屋之一般人，有顯著工程優勢，應可認原告對於瑕疵
28 已為同意等語，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；
29 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、兩造就系爭房地於109年12月1日簽訂系爭買賣契約、於110
31 年3月4日簽訂系爭協議書，並於110年3月12日點交；完成系

01 爭房地點交後，原告同意自訴外人安新建築經理股份有限公司
02 設立之買賣價金履約保證金帳戶，給付全額買賣價金予被
03 告等情，有系爭買賣契約、系爭協議書在卷可參，並為兩造
04 所不爭執，應堪認定。

05 四、原告另主張系爭房屋氯離子含量超標，存有減少其價值、通
06 常效用之瑕疵，其已依民法第359條規定減少價金，再依民
07 法第179條規定請求被告返還溢收價金等節，則經被告以前
08 揭情詞置辯。經查：

09 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
10 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
11 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕
12 疵，而出賣人依民法第354條至第358條規定，應負擔保之責
13 者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金，民法第354
14 條第1項、第359條前段分別定有明文。而建物氯離子含量超
15 過標準會侵蝕鋼筋結構，造成鋼筋氧化鏽蝕、膨脹，對於建
16 物之居住安全造成威脅，足已減少得以長久居住而安全無虞
17 之通常效用，且為交易大眾所難以接受，縱無立即之危險，
18 隨時間經過增加其危險性，不論主、客觀之價值與效用均有
19 減損；又系爭買賣契約所附現況說明書記載系爭房屋未曾做
20 過混凝土中水溶性氯離子含量檢測，但於第7條第8項約明：
21 「本約簽訂後，若買賣之任一方針對標的物氯離子含量是否
22 超標有疑義，…平均值超過以下數值時（即建物建築完成日
23 期在87年6月24日含當日以前之建物，約定為每立方公尺0.6
24 公斤以上；…」（見本院卷第23、45頁），參以系爭房屋係
25 於77年間建築完成（見本院卷第51至57頁之建物登記謄
26 本），是倘系爭房屋混凝土中氯離子含量高於每立方公尺0.
27 6公斤，自有減少或欠缺一般房屋所應具有之價值及通常效
28 用，而應認為物之瑕疵。

29 (二)系爭房屋經臺灣新北地方檢察署以110年度他字第4258號囑
30 託社團法人新北市土木技師公會實施氯離子含量鑑定，鑑定
31 人依隨機及均勻分布原則，分層採樣（每層各取3顆）進行

01 檢測，檢測結果略為：(1)混凝土抗壓強度部分，系爭房屋1
02 樓最低強度為 100.0kgf/cm^2 、平均值為 117.3kgf/cm^2 ，2樓
03 最低強度為 87.0kgf/cm^2 、平均值為 98kgf/cm^2 ，不符合「結
04 構混凝土施工規範」所定平均抗壓強度不低於規定強度 f_c'
05 之85%即 178.5kgf/cm^2 、任一試體之抗壓強度不低於 f_c'
06 之75%即 157.5kgf/cm^2 之標準；(2)中性化深度部分，系爭
07 房屋1樓中性化深度平均值為2.77公分、2樓中性化深度平均
08 值為2.67公分，最大中性化深度為3.2公分，均超出樓版保
09 護層厚度2公分；(3)硬固混凝土氯離子含量部分，系爭房屋1
10 樓氯離子含量平均值約為 1.1597kg/m^3 、2樓氯離子含量平均
11 值約為 1.0423kg/m^3 ，超過經濟部標準檢驗局83年7月22日所
12 定預拌混凝土國家標準 0.6kg/m^3 （見社團法人新北市土木技
13 師公會新北土技字第1110000172號鑑定報告書）。由上可
14 知，系爭房屋之混凝土平均抗壓強度不足，且中性化深度平
15 均值亦已超出樓版保護層厚度，氯離子含量更高於每立方公
16 尺0.6公斤，足以影響系爭房屋之耐震性及耐久性。

17 (三)系爭房屋之混凝土氯離子含量既高於每立方公尺0.6公斤，
18 且耐震性、耐久性不足，自有減少一般房屋所應具有之價值
19 及通常效用而有瑕疵，則原告依民法第359條規定行使減少
20 價金權，尚屬有據。被告雖辯稱兩造已以系爭協議書免除被
21 告就系爭房屋氯離子含量超標之瑕疵擔保責任；原告未依系
22 爭買賣契約第7條第8項規定協商、檢測程序主張權利，應已
23 同意瑕疵云云，然觀諸系爭協議書內容（詳如附表所示，見
24 本院卷第95頁），兩造係針對系爭房屋之「地面磁磚及餐廳
25 天花板有瑕疵」乙事相互讓步，文義明確，實未涵蓋系爭房
26 屋之氯離子含量超標瑕疵，被告據此辯稱原告已免除其此部
27 分之瑕疵擔保責任，尚不可採；至系爭買賣契約第7條第8項
28 第1款至第3款固有就氯離子含量及輻射值劑量之檢測、協
29 商、撥款等程序有所約定，然同條項第4款亦約明：「無論
30 買方有無依本條約定辦理氯離子含量檢測或放射性污染檢
31 測，倘有依法應負瑕疵擔保責任之情事，則由賣方負擔」

(見本院卷第23頁)，足見系爭買賣契約第7條第8項第1款至第3款所定程序並無強制性或失權效果，被告據此辯稱原告未依此程序行使權利應已同意瑕疵，亦無可採。

(四)又本院囑託社團法人新北市不動產估價師公會鑑定，鑑定結果略為：系爭房屋正常屋況下（即無氯離子含量超標瑕疵）於兩造109年12月1日簽訂系爭買賣契約時之價格為2553萬7500元，而因存有氯離子含量超標瑕疵之價格為2151萬4093元；嗣兩造以3萬8000元先行修復「地面磁磚及餐廳天花板」之鏽蝕、剝落，因此為海砂屋典型現象，故系爭房屋瑕疵價值減損應扣除該修復費用亦即應為2155萬2093元【計算式： $21,514,093 + 38,000 = 21,552,093$ 】，有該公會（111）估字第021號估價報告書可參。本院審酌新北市不動產估價師公會係由具專業證照之不動產估價師組成，且與兩造間無利害關係，其所為鑑定應屬客觀可信，故兩造約定系爭房地買賣價金為2340萬元，以存有氯離子含量超標瑕疵之價格減損比例為15.6%計算【計算式： $(25,537,500 - 21,552,093) \div 25,537,500 \div 0.1560$ 】，價格減損為365萬400元【計算式： $23,400,000 \times 15.6\% = 3,650,400$ 】，故原告減少系爭買賣契約價金365萬400元，並依民法第179條規定請求被告如數返還，為屬可採，逾此範圍部分，則非有據。

(五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。原告之上開請求，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其請求自起訴狀繕本送達翌日即110年6月17日（見本院卷第85頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法有據，應予准許。

五、綜上所述，系爭房屋存有氯離子含量超標之瑕疵，被告應對原告負物之瑕疵擔保責任，原告得依民法第359條規定減少價金365萬400元，並依民法第179條規定請求被告如數返還並加給遲延利息。從而，原告請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍部分，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 5 月 22 日
民事第二庭 法 官 楊雅萍

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。

中 華 民 國 112 年 5 月 22 日
書記官 廖宇軒

附表

立協議書人 買方：論理工程有限公司 負責人：吳豐偉（以下簡稱甲方）
賣方：潘秀德（以下簡稱乙方）

緣甲、乙雙方經由○○加盟店居間仲介於民國109年12月1日就乙方所有座落新北市○○區○○路000巷00弄00號一樓及二樓之房地簽訂不動產買賣契約書，並辦理…。今因現況地面磁磚及餐廳天花板有瑕疵之情事，故甲、乙雙方合意簽署本協議書並達成協議如下：

一、甲、乙雙方合意，由乙方補貼上述拆除地面磁磚及天花板補土之處理費用，新臺幣38000元整予甲方，由甲方自行修繕，並於日後針對修繕位置，甲方願免除乙方之瑕疵擔保責任，由甲方自行處理。

二、本協議書簽署後，甲、乙雙方各不得再向他方及其受僱人就第一條約定修繕部分之爭議處理為其他任何請求。

(續上頁)

01

三、(略)

四、(略)

五、(略)