

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1476號

原告 周恩如

訴訟代理人 周宜隆律師

被告 鄭淑霞

訴訟代理人 李晉銘律師

何家仰律師

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國111年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）157萬3000元，及自民國110年6月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用除撤回部分外，由被告負擔百分之88、原告負擔百分之12。

四、本判決於原告以52萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以157萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序事項

原告起訴時請求被告給付新臺幣（下同）572萬元及法定遲延利息，嗣於民國111年3月4日具狀變更其請求之金額為177萬9770元。核原告所為變更，為減縮應受判決事項之聲明，與民事訴訟法第255條第1項第3款之規定相符，應予准許。

二、原告的主張

（一）原告於109年11月9日以1430萬元向原告購買新北市○○區○○○路000號3樓房屋及其坐落土地（下稱系爭不動產），並簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。

原告已給付全部價金，被告則於109年1月11日完成系爭不動產所有權移轉登記，且於110年1月12日完成點交。

（二）系爭不動產之建築完成日在87年6月25日以前，依系爭買

賣契約第5條第3項約定，氯離子含量平均值標準為每立方公尺0.6公斤。惟經原告委由訴外人正中工程顧問有限公司檢測，發現系爭不動產有3處氯離子含量分別為每立方公尺0.912公斤、1.577公斤、1.087公斤，均已超過前述標準。且經本院囑託新北市建築書公會鑑定，結果為在系爭不動產鋼筋混凝土粉末取樣採樣點共3處，氯離子含量分別為每立方公尺1.106公斤、1.255公斤、1.426公斤，修復費用為20萬6770元，交易減損為157萬3000元。

(三) 原告依系爭買賣契約第5條第3項約定及民法第359條規定，請求被告給付修復費用及系爭不動產價值減損合計177萬9770元。

(四) 聲明：

1. 被告應給付原告177萬9770元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2. 願供擔保請准宣告假執行。

三、被告的答辯

(一) 系爭買賣契約為現況買賣，被告已清楚告知系爭不動產從未做過海砂屋檢測，且兩造約定倘原告對此部分有疑義，即應於簽約後、履保帳戶撥付前，向被告提出經雙方合意委請公正客觀機構進行氯離子含量檢測之要求，被告不得拒絕。而參照實價登錄資料可知，本件之交易價金數額低於鄰近不動產交易價格，顯見兩造已合意用較為經濟之方式（即前述約定內容）來進行。換言之，原告當初已能預見本件買賣標的是否為海砂屋實屬不確定，被告同意以低於鄰近不動產之價格賣給原告，兩造乃達成前述約定。

(二) 系爭不動產屋況尚可，屋齡雖逾30年但均未有油漆剝落、鋼筋裸露之現象。被告委託數家房仲業者代為銷售前，從未重新油漆或有刻意裝潢之情事，此均為原告所知悉，並且由各家不同房仲業者刊登之網站廣告上，亦可明顯看到屋況確實如被告所述。且衡諸交易習慣，買方於購買不動產前通常都會親自或委託專人勘查屋況，對於買賣標的之

01 房屋現況應屬知悉，何況原告本身即為不動產仲介從業人
02 員。原告明知系爭不動產為老舊房地，可能存有一般老舊
03 房屋常見之海砂屋問題，且被告於不動產標的現況說明書
04 中「（建築物）是否曾經做過海砂屋檢測（氯離子檢測事
05 項）」問題回答「否」，堪認原告就系爭不動產是否為海
06 砂屋之問題不在意，自不得主張被告應負物之瑕疵擔保責
07 任。

08 （三）原告依系爭買賣契約約定，本應於履保帳戶撥付買賣價金
09 前進行氯離子含量檢測，卻遲至系爭不動產點交後數個
10 月，逕自告知系爭不動產氯離子含量檢測超過標準，顯與
11 系爭買賣契約約定不符。

12 （四）聲明：

13 1. 原告之訴駁回。

14 2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 四、本院的判斷

16 （一）兩造於109年11月9日簽立系爭買賣契約，約定由原告以14
17 30萬元向被告購買系爭不動產，其中第5條第3項之完整約
18 定內容如附表所示，被告於109年7月14日就系爭不動產簽
19 立標的現況說明書，且於第26項「是否曾經做過海砂屋檢
20 測」回答「否」；原告已付清價金，被告則於110年1月11
21 日完成所有權移轉登記，並於110年1月12日完成點交；原
22 告於110年4月間自行委請正中工程顧問有限公司就系爭不
23 動產為氯離子濃度檢測等情，為兩造所不爭，且有系爭買
24 賣契約（含標的現況說明書）、土地建物登記第一類謄
25 本、正中工程顧問有限公司氯離子含量試驗報告可證（本
26 院卷第19至49、77至81頁），首堪認定。

27 （二）本院囑託財團法人新北市建築師公會就系爭不動產建物部
28 分之氯離子濃度進行鑑定，結果為「樑」採樣3處之氯離
29 子濃度分別為每立方公尺1.106公斤、1.255公斤、1.426
30 公斤，平均值為每立方公尺1.2623公斤乙情，有該公會11
31 1年2月7日新北市建師建字第060號鑑定報告書可證。又依

01 系爭不動產建物登記第一類謄本所載（本院卷第45頁），
02 第一次登記日期為75年10月1日，足認其建築完成應在87
03 年6月25日以前。則依系爭買賣契約第5條第3項約定，系
04 爭不動產之氯離子濃度顯已超過每立方公尺0.6公斤之約
05 定標準甚明。

06 （三）被告雖辯稱原告未於價金撥付前為氯離子濃度檢測、兩造
07 約定為現況交屋云云。然原告自行檢測之日，距點交約僅
08 隔3個月，尚屬從速檢查房屋氯離子濃度之合理時間範
09 圍，難認原告有何無故拖延或不在乎之情。況系爭買賣契
10 約亦未特別約定買方於價金撥付後始檢測氯離子濃度之法
11 律效果，自難以此解免被告之瑕疵擔保責任。至被告所謂
12 現況交屋之「現況」，應按被告簽立之標的現況說明書認
13 定，其中既未明載系爭不動產有何氯離子濃度超標之情，
14 則兩造所約定之「現況」，自不包含氯離子濃度超標。是
15 原告依系爭買賣契約第5條第3項約定主張減少價金，應屬
16 有據。

17 （四）關於價金減少數額，前述鑑定報告依比較法及成本法分析
18 後，判斷系爭不動產因氯離子濃度超標而減損157萬3000
19 元之交易價值。是原告依系爭買賣契約第5條第3項約定主
20 張買賣價金應減少157萬3000元，尚屬可採。又原告雖主
21 張前述鑑定報告所載修復費用20萬6770元亦屬價金減少之
22 範圍，然原告既選擇減少價金而不解除契約，表示原告願
23 意以較低之價格購買「氯離子濃度超標」之系爭不動產。
24 而系爭不動產經減少157萬3000元價金後，已符合「氯離
25 子濃度超標」房地之正常市價，倘再令被告負擔修復費
26 用，結果將使原告以「氯離子濃度超標瑕疵未修復」之價
27 格購得「氯離子濃度超標瑕疵已修復」之房地，顯非公
28 平。是原告依系爭買賣契約第5條第3項約定所得減少之價
29 金，應為157萬3000元，不包含修復費用20萬6770元。是
30 被告已收受價金中之157萬3000元，即失法律上之依據，
31 原告自得依民法第179條規定請求被告返還157萬3000元。

另原告本件請求係以支付金錢為標的，未約定利率，且給付無確定期限，其請求被告自起訴狀繕本送達翌日即110年6月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，亦屬有據。

五、結論

（一）原告請求被告給付157萬3000元，及自110年6月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

（二）關於原告勝訴部分，分別酌定相當擔保金額各准許假執行及免為假執行；至原告其餘敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，併駁回之。

（三）本件事證已臻明確，當事人其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不逐一論列。

（四）撤回394萬0230元部分之訴訟費用，依民事訴訟法第83條第1項前段規定由原告負擔，餘依同法第79條規定分配兩造負擔比例。

中 華 民 國 111 年 4 月 18 日
民事第四庭 法 官 林琮欽

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 111 年 4 月 18 日
書記官 陳威同

附表（系爭買賣契約第5條第3項）

氯離子含量檢測：本契約簽訂後，買賣雙方得合意委請公正客觀機關對本買賣標的進行氯離子含量檢測（主建物之樑、柱、樓板或牆面等三處取樣），賣方不得拒絕，檢測結果氯離子含量平均值超過約定標準（如標的建築完成在民國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；如為前述日期以後者，約定標準為每立方公尺0.3公斤；前開所指建築物完

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，買方得主張減少價金或解除契約，並由第一建經確認後執行履保專戶價金之撥付作業。