

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第427號

原告 潘宥宏

訴訟代理人 羅一順律師

被告 林杰翰

訴訟代理人 劉琦富律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國111年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰陸拾壹萬壹仟柒佰伍拾元，及自民國一一零年三月四日起至清償日止，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六十四，餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣伍拾參萬柒仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾壹萬壹仟柒佰伍拾元供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國107年3月22日向被告購買門牌號碼新北市○○區○○街000巷0弄0號5樓房屋（含增建及坐落基地，下合稱系爭房屋），嗣後原告將系爭房屋出售訴外人黃渝晴。黃渝晴於系爭房屋點交後裝修過程中，發現鋼筋裸露故而檢測氯離子含量，委託具有財團法人全國認證基金會（TAF）認證資格之輻而磨砂科技偵檢有限公司（下稱輻而磨砂公司）辦理取樣檢測後發現，系爭房屋為高氯離子混凝土建築物即所謂海砂屋，並按民法物之瑕疵擔保相關規定向原告請求減少買賣價金，經原告與黃渝晴協商後，雙方於110年1月15日達成協議同意以減價新臺幣（下同）250萬元，黃渝晴同意不再

就系爭房屋對原告為任何請求。依照兩造就系爭房屋簽訂之不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約）第16條其他約定事項第二項約定「標之物之屋況買賣雙方合意依現況由買方概括承受（包含現有之已生或日後發生之滲漏水情事）且賣方不負民法物之瑕疵擔保責任。但若有海砂屋、輻射屋之重大瑕疵時（含非自然身故）賣方仍需負擔。」，兩造雖已免除瑕疵擔保責任，然海砂屋等重大瑕疵不在此限。而系爭房屋於黃渝晴委請輻而磨砂公司進行氯離子檢測，關於每立方公尺水溶性氯離子重量分別測出：1. 入口前4.2m左4.5m柱位為0.8967kg/m³。2. 入口前4.6m左5.1m處樑位為1.11977kg/m³。3. 入口前4.0m左9.1m處樑位為1.1383kg/m³，三者平均值為1.0515kg/m³等情。而依照經濟部標準檢驗局於83年7月所修訂之「新預拌混凝土國家標準」規定，預拌混凝土最大水溶性氯離子含量容許值為0.6公厘以下，而系爭房屋為75年6月18日完工登記，其氯離子平均值為1.0515kg/m³顯已超標。系爭房屋確有氯離子含量過高之事實，而有影響約定與通常效用及價值之瑕疵，致貶值250萬元，原告自得依民法第359條前段、第179條規定，請求減少系爭買賣契約之價金，就因此溢付之價金即被告所受不當得利請求被告返還。

(二)退步言之，縱兩造於系爭買賣契約第9條第5項約定混凝土氯離子含量平均值超過約定標準時僅能合意解除契約，原告現再依系爭買賣契約第9條第5項約定，以民事準備狀為通知，向被告為解除系爭契約之意思表示，發生溯及之除去效果，兩造間自始無系爭買賣契約存在，僅得依不當得利之規定請求返還利益。系爭房屋業經原告出售而不能返還，原告僅能償還其價額，該償還價額之計算，應以其價額償還義務成立時之客觀交易價值定之，即107年3月22日系爭房屋之客觀交易價值，而原告應可取回已付價金與系爭房屋客觀交易價值之差額，其結果應與原告行使買賣價金減少請求權之結果相同，如此方能符合最高法院所闡明避免受損人反而因此獲得

不當之利益，轉失不當利益制度維護衡平之意旨。原告行使價金減少請求權與契約解除權為選擇合併，請求法院擇一訴訟標的為勝訴判決，其審理順序為先審理行使價金減少請求權，後再審理契約解除權等語。

(三)並聲明：1.被告應給付原告250萬元，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。2.如受有利判決，願供擔保為假執行。

二、被告則以：

(一)被告將系爭不動產以1,050萬元出售予原告，並於特約事項中說明系爭房屋及增建部分有多處漏水。嗣後原告欲就系爭房屋整修、隔間成套房出租，詎料裝修進行時遭檢舉未合法申請，又無法取得直下層之同意書故無法遂行，而於109年8月12日以1,338萬元出售予黃渝晴，黃渝晴委託代理人王建欽自行取樣後於109年12月11日送交鑑定氯離子含量，並於109年12月再次將系爭房屋以1,380萬元出售予第三人，出售後，黃渝晴於110年1月15日與原告簽訂250萬元之賠償協議。然原告提出之輻而磨砂公司檢驗報告不足以證明系爭房屋為海砂屋，因依照「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定手冊」所載鑑定原則、「新北市政府高氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定實施要點」第七點，鑑定是否為高氯離子建築物，不只包含檢測氯離子含量，尚須為抗壓強度、中性化深度、鋼筋檢測、混凝土檢測等鑑定始得確認。然前開檢驗報告之檢驗點均為王建欽自稱，未經公正之第三人確認，且被告於出售系爭房屋時業已說明有多處漏水，則取樣處是否即為漏水處亦將影響氯離子檢測值之高低，且海砂屋之檢測並需整棟採樣鑑定，然系爭檢驗報告僅有其自稱之系爭房屋內採樣，更未進行抗壓強度、中性化深度、鋼筋檢測、混凝土檢測，自難認得以此證明系爭房屋為海砂屋。又高氯離子混凝土結構物不一定會出現損害，是否出現損害則與混凝土之酸鹼值、緻密性、環境所含水氣量及成分、混凝土結構物之鋼筋保護層厚度等因素，單由硬固混凝土氯離子含量檢測結

01 果，尚不能直接認定會對整體結構混凝土之耐久性及結構安
02 全性造成影響。此外，系爭房屋之樓下或左鄰右舍並未有聽
03 聞海砂屋情事，而「施工中建築物混凝土氯離子含量檢測實
04 施要點」係內政部於84年1月28日函頒訂定，故系爭房屋75
05 年興建期間，主管機關尚未就混凝土中氯離子含量訂定國家
06 標準，就75年興建房屋之「通常效用」是否必須符合84年以
07 後興建房屋所應具備之價值及效用，則非無疑。退萬步言，
08 原告係以高於購入價格288萬元出售予黃渝晴，黃渝晴復於
09 購入後即以高於購入價格42萬元出售第三人，並無實際之損
10 失，黃渝晴與原告以250萬元達成賠償協議，不僅與常情不
11 符，更難以此作為減少價金之標準，且系爭房屋存有氯離子
12 含量超過約定標準之價值減損比例為15.35%，價值減損金額
13 為161萬1,750元，原告逾此金額部分之主張，難認有理。

14 (二)又原告既主張解除系爭買賣契約，被告依約亦無條件同意解
15 除系爭買賣契約，兩造即應互負回復原狀之義務，原告應返
16 還系爭房屋，被告負返還收受價金之義務，然依民法第261
17 條準用第264條之規定，被告就原告主張之請求返還價金部
18 分，主張同時履行抗辯，請求原告將系爭房屋擔保債權總額
19 1,325萬元之最高限額抵押權（權利人安泰商業銀行股份有
20 限公司）登記塗銷，並將所有權移轉登記返還被告後，始負
21 擔返還原告給付價金之義務。惟如認兩造互不負回復原狀義
22 務，僅得依不當得利請求時，被告得請求原告返還系爭房屋
23 之時點為原告以110年5月19日民事準備狀解除系爭買賣契約
24 之時，故原告應返還系爭房屋於110年5月19日之客觀價額即
25 1,167萬3,354元予被告，被告就此主張同時履行抗辯，若認
26 有不能主張同時履行抗辯時，則主張抵銷等語，資為抗辯。

27 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
28 決，願供擔保免為假執行之宣告。

29 三、本院之判斷：

30 原告主張其向被告購買系爭房屋，並簽訂系爭買賣契約，被
31 告依系爭買賣契約第16條其他約定事項第二項約定，就海砂

01 屋之重大瑕疵負瑕疵擔保責任，而系爭房屋經檢測發現氯離
02 子含量超過兩造約定標準每立方公尺0.6公斤，原告得依民
03 法第359條主張減少價金250萬元，並依同法第179條規定請
04 求被告返還不當得利；抑或原告得依系爭買賣契約第9條第5
05 項約定解除系爭買賣契約，並請求被告償還以償還義務成立
06 時之客觀交易價值，結果應與原告行使買賣價金減少請求權
07 之結果相同等語。被告固未否認系爭房屋存有氯離子含量超
08 過約定標準每立方公尺0.6公斤之事實，然就原告得否行使
09 價金減少請求權及返還不當得利，則以前揭情詞置辯。是本
10 件兩造爭執所在厥為：(一)原告得否行使減少價金請求權？倘
11 可，得請求減少數額為多少？(二)系爭買賣契約是否業經解
12 除？倘是，被告得否主張同時履行抗辯或抵銷？經查：

13 (一)原告主張價金減少請求權部分：

14 1.兩造於107年3月22日就系爭房屋簽訂系爭買賣契約，約定買
15 賣價金為1,050萬元，且於第16條其他約定事項二、約定：
16 「標的物之屋況買賣雙方合意依現況由買方概括承受（包含
17 現有之已生，或日後發生之滲漏水情事）且賣方不負民法物
18 之瑕疵擔保責任。但若有海砂屋、輻射屋之重大瑕疵時（含
19 非自然身故）賣方仍需負擔。」等情，有系爭買賣契約在卷
20 可憑（見第17頁至第22頁），可知系爭房屋若有俗稱「海砂
21 屋」之重大瑕疵，被告仍應對原告負物之瑕疵擔保責任。又
22 觀諸系爭買賣契約第9條第5項(一)、3.約定：「檢測結果氯離
23 子含量超過約定標準【如標的物建築完成日期在民國70年1
24 月1日以後87年6月25日（含當日）以前，約定標準為每立方
25 公尺0.6公斤；如為民國87年6月26日以後者，約定標準為每
26 立方公尺0.3公斤】，買賣雙方同意無條件解除買賣契約，
27 檢測費用及回復原狀之費用，由買賣雙方分擔。」，則系爭
28 房屋乃75年6月8日為第一次登記，依前開約定其氯離子含量
29 標準應不得超過每立公尺0.6公斤。而系爭房屋經本院囑託
30 厚昇工程顧問有限公司（下稱厚昇公司）鑑定氯離子含量，
31 經該公司檢送110年10月6日鑑定報告書（見外放鑑定報

告)，其鑑定結果為系爭房屋氯離子含量平均值為1.1293kg/m³，已逾兩造約定標準，此鑑定結果並為被告所不爭執（見本院卷第217頁），堪認系爭房屋確屬海砂屋，為兩造約定之重大瑕疵，被告依系爭買賣契約第16條其他約定事項二、約定，應對原告負物之瑕疵擔保責任。

2.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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項、第359條定有明文。系爭房屋氯離子含量超逾兩造約定標準而屬重大瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保，原告依前開規定請求被告減少系爭買賣契約價金，自屬有據。被告雖辯稱：高氯離子混凝土建物不一定會出現損害，尚須為中性化深度、抗壓強度、鋼筋檢測，方能判斷建物具有危險等瑕疵云云，然系爭房屋經厚昇公司檢測後，其抗壓強度平均值皆小於 $0.45f_c' = 94.5\text{Kgf/cm}^2$ ，屬抗壓強度極低，且於可見範圍，結構梁確有部分結構梁因鋼筋鏽蝕、鋼筋斷面減少、混凝土剝落及開裂（已修補）等情（見外放鑑定報告第11頁至第12頁），併考量系爭房屋氯離子含量為導致鋼筋發生腐蝕之主要有害物質（見外放鑑定報告第8頁），堪認系爭房屋結構雖未具有立即危險性，而達不堪使用之程度，然其耐久性顯著低於通常房屋效用具有物之瑕疵，故被告前開所辯，尚無可採。被告雖又辯稱：系爭房屋於75年興建完成，而內政部係於84年間頒訂「施工中建築物混凝土氯離子含量檢測實施要點」，75年房屋興建之「通常效用」是否必須符合84年訂定之標準值，則非無疑云云。然兩造業於系爭買賣契約第9條第5項(一)、3明確約定氯離子含量標準，可見被告締約時已同意以該標準值判定系爭房屋是否屬海砂屋，則被告自應受前開約定之拘束，與該標

01 準值係何時經主管機關頒訂無關，況系爭房屋除氯離子含量
02 逾兩造約定標準外，抗壓強度亦有不足、部分結構梁鋼筋並
03 有鏽蝕等情，如前所述，可認系爭房屋確有未達通常效用之
04 瑕疵存在。

05 3.另被告辯稱：依系爭買賣契約第9條第5項(一)、3約定，系爭
06 房屋氯離子含量超過約定標準時，兩造同意無條件解除買賣
07 契約，並非原告得減少買賣價金云云。然兩造於系爭買賣契
08 約第16條其他約定事項二、僅約定系爭房屋存有海砂屋瑕疵
09 時，被告應負「物之瑕疵擔保責任」，即包含民法所定買受
10 人於此情形下所得行使之權利，並未明定原告僅得請求解除
11 契約。又參酌系爭買賣契約第9條第5項(一)、1約定：「甲方
12 (即原告)如要求做本項檢測，得於支付第二期價金前自行
13 委託檢測機構進行檢測。」，及同條項(一)、2約定：「甲方
14 應於委託檢測同時通知承辦地政士，承辦地政士接獲通知
15 後，於檢測報告完成前，買賣標的物暫停辦理產權移轉登
16 記。」(見本院卷第19頁至第20頁)，可知氯離子含量檢測
17 若係於第2期買賣價金支付前進行，所有權移轉登記程序並
18 因此暫停，於檢測結果發現氯離子含量超過約定標準時，雙
19 方同意無條件解除買賣契約，原告不得再為減少價金或損害
20 賠償之請求。然系爭房屋業經原告支付全部買賣價金，並完
21 成所有權移轉登記，原告復於109年8月12日與黃渝晴簽訂買
22 賣契約，再行將系爭房屋出售，有原告與黃渝晴簽立之買賣
23 契約在卷可參(見本院卷第41頁至第46頁)，系爭房屋並於
24 原告提起本件訴訟後由厚昇公司進行氯離子檢測，如前所
25 述，與系爭買賣契約第9條第5項(一)、1及2約定之氯離子檢測
26 時點、兩造買賣履約時程均有不同，尚難認原告請求被告應
27 負物之瑕疵擔保責任時，須受系爭買賣契約第9條第5項(一)、
28 3約定僅能解除系爭買賣契約之拘束，被告前開所辯，與兩
29 造約定不符，並無可採。

30 4.原告雖主張其因系爭房屋為海砂屋，而經後手黃渝晴請求負
31 擔物之瑕疵擔保責任，雙方並協議以減價250萬元方式解

01 決，故原告得請求被告減少系爭買賣契約價金250萬元云
02 云，並提出經公證之協議書為佐（見本院卷第61頁至第65
03 頁）。然兩造係於107年3月22日簽訂系爭買賣契約，買賣價
04 金為1,050萬元，而原告與黃渝晴簽立買賣契約時點則在109
05 年8月12日，買賣價金則為1,338萬元，此參原告提出系爭買
06 賣契約、與黃渝晴簽訂之買賣契約即明（見本院卷第17頁至
07 第58頁），可知系爭不動產因交易時點、交易雙方議價能力
08 等因素，議定之價金數額係有所差異，故原告與黃渝晴約定
09 減價250萬元僅能認定原告同意以該數額解決糾紛，尚非可
10 認系爭房屋為海砂屋而價值減損金額亦為250萬元。而系爭
11 不動產存有厚昇公司檢測氯離子含量超過兩造約定標準所受
12 價值減損比例為15.35%，此有本院囑託華晟不動產估價師事
13 務所製作之鑑定可參（見外放鑑定報告第摘-7頁），據此計
14 算，原告就系爭買賣契約得請求被告減少之買賣價金數額應
15 為161萬1,750元（計算式：10,500,000×15.35%＝
16 1,611,750），故原告請求被告減少價金161萬1,750元，並
17 依民法第179條規定請求被告返還161萬1,750元，為屬可
18 採，逾此範圍部分，則非有據。

19 5.被告雖抗辯原告係以高於系爭買賣契約價金288萬元價格出
20 售予黃渝晴，獲有出售之利益，並無實際之損失云云。然系
21 爭房屋在正常情況下，於107年3月22日、110年5月19日、
22 110年10月6日之客觀合理市價分別為1,166萬8,948元、
23 1,361萬1,261元、1,398萬8,573元，此參華晟不動產估價師
24 事務所之鑑定報告可知（見外放鑑定報告第摘-7頁），顯見
25 斯時不動產市場行情係持續上漲，且原告將系爭房屋出售予
26 黃渝晴之翌年，系爭房屋市價1,361萬1,261元已超逾原告出
27 售價格1,338萬元，故原告以高於系爭買賣契約價金288萬元
28 出售，僅可謂與系爭房屋於正常情形下之市場行情相當而
29 已，難認係受有利益而無損失，被告前開所辯，並無可採。

30 (二)原告主張解除契約權部分：

31 原告請求價金減少請求權部分，業經認屬有理，如前所述，

01 且原告請求先審理價金減少請求權部分，故原告另主張解除
02 契約權部分，自無再予審理之必要。

03 四、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
04 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
05 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
06 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
07 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
08 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
09 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
10 條分別定有明文。本件起訴狀繕本係於110年3月3日送達被
11 告，有送達證書在卷可佐，故原告請求被告給付自110年3月
12 4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

13 五、綜上所述，系爭房屋之氯離子含量超過兩造約定標準，屬系
14 爭買賣契約第16條其他約定事項二、之重大瑕疵，被告應負
15 物之瑕疵擔保責任，原告得請求被告減少價金161萬1,750
16 元，被告應將該不當得利返還原告。從而，原告依民法第
17 359條、第179條規定，請求被告給付如主文第1項所示，為
18 有理由，應予准許，逾此範圍部分，為無理由，應予駁回。
19 又原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保為假執行及免為假執行
20 之宣告，核無不合，爰分別酌定相當擔保金額後准許之。至
21 原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
22 麗，應併予駁回。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
24 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，故
25 不一一加予論述，附此敘明。

26 七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
27 訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
28 文。

29 中 華 民 國 111 年 12 月 6 日

30 民事第四庭 法 官 莊佩穎

31 以上正本係照原本作成

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 12 月 6 日

04 書記官 李瑞芝