

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1875號

原告 莊懷智
訴訟代理人 楊忠憲律師
陳婕妤律師

被告 楊子鈺
訴訟代理人 洪欣儒律師
鍾安律師

被告 楊鎧榮

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國112年9月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告楊子鈺應給付原告新台幣（下同）727,500元，及自民國111年8月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告楊子鈺負擔十分之七，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分於原告以242,500元供擔保後，得為假執行。但被告楊子鈺如於假執行程序實施前，以727,500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、本件被告楊鎧榮經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告訴之聲明：（一）被告楊子鈺應給付原告810,009元及自起訴狀繕本送達被告之翌日起按年息5%計算之利息。（二）被告楊鎧榮應給付原告23萬元及自起訴狀繕本送達被告之翌日起按年息5%計算之利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。並主張略以：
（一）原告於民國000年0月間因購屋需求而與層峰地產有限公司即大家房屋不動產經理人員接洽，表達委買意願後，旋由該公

01 司仲介即被告楊鎧榮帶看各物件，嗣經由楊鎧榮仲介促成與
02 被告楊子鈺簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），
03 約定以1,250萬元買受楊子鈺所有門牌新北市板橋區縣○○
04 道○段000號5樓之房地（下稱系爭房屋），原告依約給付價
05 金後，楊子鈺於111年2月24日移轉所有權予原告。

06 (二)詎料，原告於同年4月4日發現家中牆面有局部出現鼓起及剝
07 落情形，經詢問社區管理委員會主委孫家玲，據其說明系爭
08 建物為爐碴屋，且社區住戶均知情。原告得知此事後，便與
09 仲介楊鎧榮聯絡詢問，楊鎧榮竟表示其並不知情，要與屋主
10 聯繫詢問。然楊鎧榮係一位擁有十三年資歷的不動產經理
11 人，應不可能對附近公寓大廈的屋況不清楚。「爐碴屋」是
12 相當特殊的案例，本案的建商還召開協調會與住戶協商。楊
13 鎧榮豈能不知，可見其未盡職務上告知義務，顯有重大疏
14 失，嗣後又遲不處理。

15 (三)原告為了解系爭房屋之「爐碴屋」是否影響結構安全性，同
16 時需要了解適當改善處理方法，故委請社團法人新北市土木
17 技師公會（下稱新北市土木技師公會）進行鑑定，經公會現
18 場會勘並委派2位鑑定人員到現場進行取樣、測試等，提出
19 新北市土木技師公會爐碴建築物結構安全鑑定報告書一份
20 （下稱系爭鑑定報告），認「綜上所述，粉刷曾粒蹦出發生
21 表面淺層點狀缺陷，主因為游離氧化鈣與水結合的膨脹反應
22 速率較快，初期表面局部缺陷，經各項試驗其粗、細料卻有
23 發現鋼碴磁吸反應，即粒料有誤用或添加俗稱『爐碴』之成
24 分，但經抗壓強度等檢測結果顯示，尚不致對混凝土強度或
25 構件乘載力構成影響，……」等語，可知系爭房屋經檢測
26 確實為「爐碴」建物，惟其含量讓深層混凝土中部分粒料發
27 生膨脹反應的機率或反應量不高，故整體而言結構應屬安
28 全。至於檢修建議則為「（一）一般粉刷層及混凝土表面粒
29 料蹦出修復方式：（1）首先利用高壓空氣清潔粒料蹦出遺
30 留的凹洞表面，（2）以特殊乾拌水泥砂漿或樹脂砂漿填
31 封；如凹孔過多或需維持混凝土表面顏色一致時，可於粉刷

01 曾表面施作厚度很小的覆面層。(二)建議採間斷性檢修及
02 觀察，每三個月觀察一次，原則上一年檢修一次，但經觀察
03 後倘若蹦出數量過多有礙觀瞻時則須立即檢修。」等語。由
04 此可知，原告日後一年需要檢修一次，每一年就牆面須以特
05 殊乾拌水泥砂漿材料粉刷修補，此一不便之支出是原告未來
06 每年都將面臨的必要費用。

07 (四)系爭房屋因使用爐碴，於牆壁結構部分局部出現鼓起及剝落
08 情形，確實存有瑕疵，不論楊子鈺簽約時主觀是否知情，皆
09 應負瑕疵擔保責任並同時構成不完全給付之債務不履行。職
10 爰依民法第360條、第227條第1項、第226條第1項規定請求
11 楊子鈺賠償810,009元，說明如下：

12 1.系爭房屋因建材使用爐碴之瑕疵致其交易上價值減損
13 740,409元，原告自得向楊子鈺請求該損害賠償或減少之
14 價金。依社團法人新北市不動產估價師公會112年度估字
15 第008號不動產估價報告書(下稱系爭估價報告)所示，
16 系爭房屋於111年1月24日購屋時正當屋況之市價為1272萬
17 1810元，然現因建材使用爐碴之狀況致其價額減損比例
18 5.82%，價值減損之金額為740,409元。從而，系爭房屋因
19 爐碴之狀況造成之價值減損比例為5.82%，致原告受有
20 740,409元之損害。原告得依民法第360條或第227條第1項
21 準用第226條第1項不完全給付或第359條、第179條減少價
22 金之規定向被告楊子鈺請求給付之。系爭房屋買賣價格為
23 1250萬元，較估價報告為低，此為原告之議價能力與楊子
24 鈺自由磋商之金額，依照系爭買賣契約原告仍應取得當時
25 正常屋況市價為1272萬1810元之系爭房屋，惟系爭房屋卻
26 因存有爐碴之狀況而受有價值減損740,409元，此仍屬原
27 告受損害之範圍，亦為系爭房屋應減少價金之數額，不應
28 以系買賣價金乘以減損比例計算原告此部分所受損失，併
29 予敘明。

30 2.新北市土木技師公會前開鑑定費用69,600元應為損害賠償
31 之一部。按當事人為伸張權利所必要支出之費用，如可認

01 為係因他造侵權行為所受之損害，即加害行為與損害賠償
02 範圍間有相當因果關係者，均非不得向他造請求賠償（最
03 高法院99年台上字第224號判決要旨參照）。同此意旨，
04 於債之關係中，債權人請求債務人為損害賠償時，倘能認
05 債權人之支出為伸張權利所必要，亦應准債權人所請。

06 （臺灣臺北地方法院108年度訴字第1179號民事判決參
07 照）。本件原告為證明系爭房屋建材使用爐碴之瑕疵，於
08 起訴前自行委請新北市土木技師公會進行鑑定，並支出鑑
09 定費用69,600元，該鑑定事項非一般人僅憑目測或感官體
10 驗即得加以判斷，確有委請專業人士鑑定，以判斷責任歸
11 屬之必要。況該等房屋經鑑定後，確實存有建材使用爐碴
12 之瑕疵，應認此部分鑑定費用為原告伸張權利致需支出
13 者，原告自得依民法第360條或第227條第1項準用第226條
14 第1項不完全給付之規定，向楊子鈺請求賠償。

15 3.再者，依證人即社區主委孫家玲到庭證述：系爭社區房屋
16 確有爐碴屋之狀況，且為建商肯認之事實，其於約106年
17 間購屋後發現上情，便一直與建商協調此事等語，顯見系
18 爭房屋確於建商建造完成時即存有爐碴狀況多年。且系爭
19 社區對於爐碴屋之狀況均有定期開會討論，並將開會內
20 容、建商賠償之協議書公布於社區公佈欄。又系爭社區住
21 戶共有13戶，已有10戶與建商簽署爐碴屋之協議書，顯見
22 系爭社區房屋為爐碴屋之事實，已廣為公告周知，楊子鈺
23 縱未參與會議，亦得自公告內容知悉該情事，實難諉為不
24 知，顯見系爭房屋除欠缺楊子鈺依買賣契約約定之保證品
25 質外，亦有故意不告知原告瑕疵之情事，且有可歸責之事
26 由，原告亦得依民法第360條前段或後段或第227條第1項
27 準用第226條第1項之規定，向其請求損害賠償。

28 (五)再者，證人孫家玲尚證述其於系爭社區房屋買賣時，均有主
29 動告知仲介需向買方說明系爭社區房屋爐碴屋之狀況等語。
30 且系爭房屋屬爐碴屋之資訊，均已公告於系爭社區公佈欄，
31 被告楊鎧榮依其仲介之專業，自應於進行訂約事項調查時，

01 依善良管理人之注意義務，查知該瑕疵情事，並主動告知原
02 告，然其卻未為之，致原告於資訊不對等之情形下購得爐碴
03 屋，而受有價值減損之損害，此自屬可歸責於被告楊鎧榮之
04 事由而生之不完全給付情事，且該情形無從補正，原告自得
05 依民法第227條第1項準用第226條第1項、民法第256條解
06 約，並依民法第259條第2款請求其返還仲介費23萬元。

07 三、被告楊子鈺聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不
08 利判決願供擔保請准免為假執行。並答辯略以：

09 (一)我購買系爭房屋後，並未自己入住，而係出租他人收取租
10 金，故從未參與社區委員會或是社區相關會議，並不知悉系
11 爭房屋與建商間有爐碴屋之爭議，亦無對原告隱瞞瑕疵之故
12 意或過失。

13 (二)系爭估價報告「未」將最近3年內，本案不動產同棟大樓之
14 不動產交易案，列為本案比較標的，顯然違反常理。事實
15 上，我出售系爭房屋時，是參考000年00月間，本案不動產
16 所在之大樓246號6樓之實價登錄價格，該屋坪數、格局與系
17 爭房屋完全相同，交易價格為12,766,000元，與系爭買賣契
18 約之價金12,500,000元相近。位於同一棟大樓之相同格局房
19 屋交易案，理當具有參考價值，卻完全未出現在系爭估價報
20 告內。況且，早於000年0月間，本案不動產所在之大樓住
21 戶，就有因牆面氣泡等疑似爐碴建材之問題，與建商洽談和
22 解，大多數住戶也接受4萬元之和解價格，可見本案不動產
23 所在之大樓之房屋價值並未受到影響。又牆面氣泡狀況於
24 108年發生，自109年度起迄今，本案不動產所在之大樓之房
25 屋交易價格一再上升，可見未影響本案不動產之市場價值。
26 系爭估價報告未將最近3年內系爭房屋同棟大樓之不動產交
27 易案列為本案比較標的，可見製作方式有謬誤，選擇之比較
28 標的有所偏誤，其結論難以採信。

29 (三)系爭估價報告第63頁所列出之比較標的2，同屬有爐碴屋爭
30 議的「璀璨之都米蘭特區」作為取樣比較之標的，固有根
31 據。然而，系爭買賣契約交易時間為111年1月24日，鑑定報

告取樣時，竟捨棄「璀璨之都米蘭特區」中111年1月11日（與本案相差0.5個月）及3月29日（相差2個月）之交易案，而以110年11月7日（相差3個月）的交易案作為比較標的，理由何在？系爭估價報告選擇「璀璨之都米蘭特區」內與本案交易時間相隔更久（3個月）價格較低（每坪30.3萬元）之交易案，捨棄與本案交易時間相隔更近（半個月、2個月）價格較高（每坪32.6萬元、35.6萬元）之交易案作為本案比較標的，顯然有所偏誤，其結論難以採信。

(四)系爭估價報告的偏誤，在於所列出被鑑定為爐碴的3個比較標的，成交額確實比估算價值低，但鑑價報告並未證明有取得上列物件買賣雙方降價的確認原因，即將成交額偏低之完整事實，全部歸屬單一因素爐碴事件。查交易不動產時，買賣雙方本會就產權、區域因素、個別因素、不動產市場現況等項目加以考量而決定價格，應非僅就系爭不動產有無爐碴瑕疵之單一因素所決定。因此，若日後交易時減價之金額，超過該不動產當時因瑕疵而客觀上減損之價額者，則屬於市場其他因素所致，不能全部歸因為爐碴之瑕疵結果。從而，原告所受之損害，應以系爭房屋因上開瑕疵而客觀上減損之價額為準，而非以日後市場交易減價之全部價差定之。

(五)系爭房屋自原告購入並裝潢後6年內，歷經多次地震，磁磚未掉落，牆壁無裂痕，可見本案房屋縱有電弧爐石作為建材，亦不影響房屋之使用功能，系爭估價報告忽略此情事，仍認定房屋之建材成本應予減損，並不合理。又系爭房屋位於後棟，不受空汙及噪音干擾，樓層高於鄰近建物，採光景觀優良，廁浴及廚房都有對外窗，通風良好，為何系爭鑑定報告書忽略此情事，將房屋列為景觀列為「普通」等級？

(六)依不動產之通常交易觀念，建物應以提供安全無虞居住、使用環境為其主要功能。系爭房屋所使用之混凝土，結構應屬安全，故爐碴建材僅會產生美觀問題，經修復後不影響使用，不生未來安全疑慮，亦無汙名減損之虞。爐碴粒料因熱脹冷縮係數異於天然砂石，遇冷、熱、水效應，導致表面水

01 泥產生氣泡，造成表面水泥剝落、凹陷，土木技師公會鑑定
02 報告第十點已有明確指出此事。而系爭房屋自建造完成至被
03 告轉讓原告時，已歷時6年，其對建物美觀之影響，可透過
04 粉刷工程一次性修復，不至重覆發生影響。

05 (七)系爭估價報告之比較標的（璀璨之都米蘭特區），原告對於
06 爐碴建材之處理，亦由出售人負責修復，並未求償污名減
07 損，足見此類美觀瑕疵可以修復。另一比較標的（順天領航
08 家），經臺灣臺中地方法院109年度訴字第3613號民事判決
09 判決主文為駁回原告請求，被告僅負修補牆面凹洞之責，不
10 負賠償金錢之責。又使用爐碴建材之松菸文創大樓2012年完
11 工、2013年啟用，官方發言人於2016年透過媒體宣布修復完
12 成，2013～2016逾2年，水泥氣泡凸起情事不再發生，自
13 2016至今已逾7年，沒有新聞再提出松菸文創大樓有因爐碴
14 事件造成建物損傷。

15 (八)兩造締結買賣契約時，已約定依現況交屋，並依照該現況決
16 定買賣價格，原告所求償之金額遠超過合理修繕費用，並不
17 合理。系爭買賣當時，我並未使用其他物品掩飾爐碴造成的
18 水泥漆、壁紙瑕疵，而係以現況供原告參觀，原告經重複查
19 看後仍無異議，並就該現況狀態，與被告商議買賣價格，則
20 應視為其評估交易風險利害關係後所為之法律行為，不應事
21 後再行追究瑕疵擔保責任。爐碴雖然對本案建築無安全影
22 響，但就美觀而言實屬瑕疵，然而，該瑕疵並非不能修復，
23 實應比照松菸文創園區大樓、璀璨之都、順天領航家之案例
24 辦理，由我負責僱工修繕，或者比照原先永雄雅築管委會與
25 建商協商之標準辦理，由我回饋原告當初建商所賠償之4萬
26 元，後續由原告自行僱工修繕即可等語。

27 四、被告楊鎧榮聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不
28 利判決願供擔保請准免為假執行。並以下列情詞置辯：我不
29 同意原告的請求，我都有按照內政部的不動產說明書由屋主
30 親簽，內政部的版本上沒有「爐碴屋」這項，我沒有違反仲
31 介的契約，該提供的資料都有提供，我帶原告去現場看了

01 三、四次。後來土木技師檢驗時我也有到場，調解的時候我
02 也有到場。原告提告時，我已經離職，所以後來法院的通知
03 前公司沒有跟我說，我就不知道。而且仲介費用部分不是個
04 人收的，我個人沒有收到23萬元的費用，是公司即大家房屋
05 收的。我從帶原告看屋到丈量到賣屋，都沒有遇到住戶或主
06 委這些人。對於爐碴部分我們仲介無從查詢，我們只能查到
07 輻射、海砂、凶宅等資料等語。

08 五、兩造不爭執之事項：

09 (一)本件原告係透過「大家房屋」（即層峰地產有限公司）之仲
10 介而與被告楊子鈺就系爭房屋成立系爭買賣契約，仲介人員
11 為被告楊鎧榮，系爭契約價金1250萬元之交付及不動產所有
12 權移轉登記，雙方均已依約履行完畢，原告之仲介費用23萬
13 元亦已給付完畢。

14 (二)系爭房屋為永雄建設股份有限公司（下稱永雄公司）所興
15 建，因建材混入爐碴而屬「爐碴屋」。系爭房屋所屬社區
16 「永雄雅築」之管理委員會曾與建商協調，如有住戶願簽署
17 與建商之協議書，永雄公司則願每戶賠償4萬元。

18 (三)系爭房屋經新北市土木技師公會鑑定雖有使用「爐碴」為建
19 材，但不影響混凝土強度或構件承载力，整體結構應屬安
20 全。

21 六、本件爭點及本院得心證之理由：

22 (一)本件原告請求被告楊子鈺賠償系爭房屋之價值減損740,409
23 元部分，是否有理由？

24 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
25 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
26 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
27 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
28 危險移轉時，具有其所保證之品質。又買賣因物有瑕疵，
29 而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解
30 除其契約或請求減少其價金，民法第354條、359條前段分
31 別定有明文。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。

01 凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之
02 價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物
03 質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使
04 物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之（最高法院73年
05 台上字第1173號判決意旨參照）。

- 06 2.經查，本件系爭房屋之建材混有「爐碴」，已據系爭鑑定
07 報告記載：「現況調查：經現場勘驗，室內在牆面發現粉
08 刷表面有分布不均之局部粒料點狀蹦脫情形，且粒料蹦脫
09 處有些許白色粉狀晶粒」等語。而鑑定結果認為：「粉刷
10 層粒料蹦出發生表面淺層點狀缺陷，主因為游離氧化鈣與
11 水結合的膨脹反應所致，氧化鈣的膨脹反應速率較快，初
12 期表面局部淺層點狀缺陷，經各項試驗其粗、細料確有發
13 現鋼碴磁吸反應，即粒料有誤用或添加俗稱「爐碴」之成
14 分，但經抗壓強度等檢測結果顯示，尚不致對混凝土強度
15 或構件乘載力構成影響，後期表層會發生膨脹反應的粒料
16 數量或膨脹量可能減少，又混凝土具有良的緻密性，大氣
17 中水分不滲入混凝土內層，深層混凝土中部分粒料發生膨
18 脹反應的機率或膨脹反應量不高，故整體結構而言應屬安
19 全。」等語。而檢測與檢修建議則為：「（一）一般粉刷
20 層及混凝土表面粒料蹦出修復方式：（1）首先利用高壓
21 空氣清潔粒料蹦出遺留的凹洞表面，（2）以特殊乾拌水
22 泥砂漿或樹脂砂漿填封；如凹孔過多或需維持混凝土表面
23 顏色一致時，可於粉刷層表面施作厚度很小的覆面層。
24 （二）建議採間斷性檢修及觀察，每三個月觀察一次，原
25 則上一年檢修一次，但經觀察後倘若蹦出數量過多有礙觀
26 瞻時則須立即檢修。」等語（見本院卷第69、75頁）而系
27 爭房屋存在上述使用「爐碴」建材並有牆面會出膨脹突出
28 以致粒料蹦出掉落之情形，並為兩造所不爭執。是以，衡
29 諸我國不動產交易之常情，室內之牆壁若因建材問題而會
30 造成表面粒料蹦出，不但會影響建物之美觀，其併同產生
31 的白色粉狀晶粒，也會使居住其中之人擔心對於健康之影

響，自足以影響住戶之生活品質。本件兩造買賣之系爭不動產既係作為住家使用，則上開使用「爐碴」建材造成之不良影響，自應認屬系爭房屋之瑕疵無疑。且被告亦具狀自承：「爐碴雖然對本案建築無安全影響，但就美觀而言實屬瑕疵」等語（見本院卷第316頁）。是以，本件原告主張物之瑕疵擔保，自屬於法有據。

3. 本件系爭房屋係屬爐碴屋之瑕疵，是否會造成系爭房屋價值之減損一節，業經本院送請新北市不動產估價師公會委派日升不動產估價師事務所為鑑價，業據其提出112估字第008號不動產估價報告書（即系爭估價報告），內容略以：瑕疵不動產係指不動產受到特定事件影響，而造成使用、效用或價值上，劣於其他相似但未受特定事件影響之不動產。不動產發生瑕疵問題後，市場價值可能下跌，當投入修復費用進行修復後，市場價值可能回升，但亦可能無法恢復至發生瑕疵問題前之價值水準。「瑕疵價值減損」包含「修復費用」及「污名價值減損」，前者可以修復，而以支出之修復費用作為減損之價額，是為「技術性貶值」；後者則是進行修復後，仍無法恢復至瑕疵發生前價值水準之差額，申言之，若市場上多數的潛在交易者，認為完好標的物與修復後標的物，不具相同的價值，二者之價差即為污名價值減損。而依比較法、收益法及對偶分析為勘估標的價格之推估方法，得出系爭房屋之評估結果如下：

(一)勘估標的正常屋況下之評估總價：NT\$12,721,810.-

價格明細詳如下表：

門牌 (新北市板橋區)	面積 (坪)	評估單價 (元/坪)	評估總價 (元)
縣民大道3段246號5樓	24.55	518,200	12,721,810
合計	24.55	--	12,721,810

(二)勘估標的因建材使用爐渣情況下之價格減損比率及價格減損金額：

價格明細詳如下表：

門牌 (新北市板橋區)	因建材使用爐渣情況下 之價格減損比率(%)	因建材使用爐渣情況下 之價格減損金額(元)
縣民大道3段246號5樓	5.82%	740,409

4.被告楊子鈺雖辯稱：系爭建物並無安全之疑慮，至於外觀瑕疵，可透過粉刷工程完全修復，爐渣建材僅會產生美觀問題，經修復後不影響使用，不生未來安全疑慮，故無污名減損之虞。爐渣粒料因熱脹冷縮係數異於天然砂石，遇冷、熱、水效應，導致表面水泥產生氣泡，造成表面水泥剝落、凹陷。而系爭房屋件自建造完成至轉讓原告時，已歷時6年，其對建物美觀之影響，可透過粉刷工程一次性修復，不致重覆發生影響。系爭估價報告之比較標的（璀璨之都米蘭特區），對於爐渣建材之處理，亦由出售人負責修復，並未求償污名減損，足見此類美觀瑕疵可以修復。另一比較標的（順天領航家），依臺灣臺中地方法院109年度訴字第3613號民事判決判決主文為駁回原告請求，被告僅負修補牆面凹洞之責，不負賠償金錢之責。又使用爐渣建材之松菸文創大樓2012年完工、2013年啟用，官方發言人於2016年透過媒體宣布修復完成，迄今已逾7年，沒有新聞再提出松菸文創大樓有因爐渣事件造成建物

01 損傷。況且，締結系爭買賣契約時，雙方已約定依現況交
02 屋，並依照該現況決定買賣價格，楊子鈺並未使用其他物
03 品掩飾爐碴造成的水泥漆、壁紙瑕疵，而係以現況供原告
04 參觀，原告經重複查看後仍無異議，應視為其評估風險後
05 所為之法律行為，不應事後再行追究楊子鈺負擔瑕疵擔保
06 責任等語。惟查：

07 (1)被告楊子鈺提出臺灣臺中地方法院109年度訴字第3613
08 號民事判決先例作為本案之主張，惟該前案判決之意見
09 並不拘束本院，合先敘明。且依該案判決理由所示，法
10 院係認定該案原告主張消費者保護法第7條第1項或依與
11 被告間之保固契約所為之請求為無理由，並未論及該案
12 原告未主張之物之瑕疵擔保責任，自難與本案比附援
13 引。

14 (2)又被告楊子鈺以「璀璨之都米蘭特區」之例為抗辯，稱
15 對於爐碴建材之處理，係由出售人負責修復而已云云。
16 然此乃係該建案之屋主與建商協商處理之結果，自無從
17 用以推論本件爐碴屋不會造成系爭房屋污名之價值減
18 損。至被告所舉松菸文創園區爐碴屋之前例，縱有官方
19 發言人於2016年透過媒體宣布已修復完成，亦無從解為
20 該爐碴屋之瑕疵並未造成松菸文創園區建築物之污名。
21 況且，松菸文創園區係屬公共建築，並不存在市場交易
22 之考量，與本案系爭房屋係屬住宅，係房地產市場可資
23 流通之交易標的，顯不相類，自無從類比之。

24 (3)被告楊子鈺抗辯兩造係採現況交屋，其並未遮掩牆面故
25 為掩飾，原告購買前曾多次看屋，應不得事後主張物之
26 瑕疵擔保等語。惟查，依楊子鈺所辯：其於出售系爭房
27 屋前亦不知系爭房屋為爐碴屋，如其所辯屬實，自無可
28 能於買賣契約成立時告知買受人即原告系爭房屋有爐碴
29 屋之瑕疵。又若原告看屋之時牆壁已有表面粒料蹦出之
30 損害外觀，而表示願意接受者，或可謂原告之購買行為
31 係已評估風險利害關係後所為之決定，而得免除被告之

01 物之瑕疵擔保責任。惟本件被告楊子鈺並未為此一內容
02 之抗辯，原告亦稱係於111年2月買受系爭房屋後，至4
03 月才發生牆壁表面粒料蹦出之情形。可見系爭房屋於交
04 易當時，有關爐碴屋之瑕疵確為原告所無由得知。是
05 以，楊子鈺再辯稱原告已經評估過系爭房屋之利害風險
06 才為購買，故其毋庸就爐碴屋一事負瑕疵擔保責任云
07 云，自不足採信。

08 (4)至被告辯稱爐碴物之瑕疵可以完全修復，不足以造成系
09 爭房屋之污名損失云云，核與系爭鑑定報告所載：「建
10 議採間斷性檢修及觀察，每三個月觀察一次，原則上一
11 年檢修一次，但經觀察後倘若蹦出數量過多有礙觀瞻時
12 則須立即檢修。」等情不符。且衡諸吾國不動產交易之
13 習慣，若有其他條件均相同之房屋二戶，一戶為爐碴
14 屋，另一戶非爐碴屋，則一般買受人應有極高之概然性
15 會對爐碴屋該戶為減價之磋商要求。由此可見，被告辯
16 稱系爭房屋係屬爐碴屋一事，只需僱工修繕之費用，並
17 不存在污名化減損等語，並不可採。

18 5.被告應有極高之概然性復就系爭估價報告所為之估價標準
19 表示反對（如前述），惟日升不動產估價師事務所為本院
20 採認合格之不動產估價機構，亦為本院委請新北市不動產
21 估價師公會所指派之鑑定人，其估價之依據於系爭估價報
22 告中均有明確記載。針對被告之質疑，社團法人新北市不
23 動產估價師公會已函覆本院（112年5月8日(112)公字第
24 0000000號）稱：本案之不動產估價報告書，已經本會專
25 案暨都市更新委員會委員審查，符合不動產估價技術規則
26 及本公會估價報告書襄閱項目之相關規定（見本院卷第
27 217頁）。並據日升不動產估價師事務所以112年7月31日
28 日估字第1120702號函覆：一、補充鑑定說明項目1. 鑑定
29 報告為何「未」將最近3年內，本案不動產同棟大樓之不
30 動產交易案，列為本案比較標的？回應1. 本案係經由新北
31 市估價師公會審查後出具之估價報告書，即出具之報告書

01 需經2位估價師審查通過，且於會勘當時，2位審查估價師
02 亦需到場共同進行現場勘察，並於勘察完畢後，針對本案
03 估價方法進行討論，當時於討論估價方法時，已有提出是
04 否可採用同棟大樓案例進行討論，惟依實價登錄登載資
05 料，同棟大樓交易資料並未載明有特殊情況交易（即買方
06 已知標的建材有爐碴問題）且搜尋市場對該大樓評價等資
07 料亦未載明該棟大樓建材有爐碴問題，故無法將同棟大樓
08 案例視為建材有爐碴問題之比較案例，另依貴院提供之新
09 北市土木技師公會鑑定報告，該棟大樓確實建材有爐碴問
10 題，且依其屋齡判斷，修復次數應該已有2~3次，故無法
11 將同棟大樓案例視為一般正常屋況之交易案例，經上述考
12 量後，因而未採用同棟大樓之不動產交易案為本案之比較
13 標的。二、補充鑑定說明項目2. 鑑定報告第63頁所列出之
14 比準標的2, 交易時間為110年11月，本案房屋之交易發生
15 時間為111年2月，同一社區(璀璨之都米蘭特區)之房屋於
16 111年1月、3月均有交易紀錄，與本案之交易時間更近，
17 為何鑑定報告「未」採時間較近之交易案例作為比較標
18 的？回應2. 本案估價目的係供「提供法院訴訟價值減損認
19 定之參考」，委託者係貴院，基於公正第3人的立場，由
20 於比準案例之選取會影響減損比率之高低，故於評估過程
21 中除了報告書中所顯示最後3個所選取之比準案例外，都
22 會對該3個比準案例社區內可共作比準標的之案例進行減
23 損比率試算，再排除可能產生偏高或偏低之減損比例交易
24 案例後，即選取為本案最後決定之比準案例等語（見本院
25 卷第295-297頁），堪認已就估價之標準及方法為詳盡之
26 說明。是以，被告楊子鈺以非不動產估價專業之意見任意
27 指摘系爭估價報告之憑信性，本院自難遽予採認。

28 6. 綜上，依系爭估價報告所載，系爭房屋因建材使用爐碴之
29 價格減損比例為5.82%，兩造就系爭房屋之買賣價金為
30 1250萬元，故依上開減損比例計算，系爭房屋所減損之金
31 額應為727,500元（ $12,500,000 \times 5.82\% = 727,500$ ）。原

告雖主張：系爭房屋之價值減損應依系爭估價報告之損害金額740,409元計算，因系爭估價報告評估系爭房屋價值為12,721,810元，較兩造成交之金額為高，此仍原告議價所得之利益，故被告所負物之瑕疵擔保金額仍應以740,409元計算云云。惟本件被告楊子鈺所應負物之瑕疵擔保責任，係基於兩造間系爭買賣契約而來，楊子鈺即出賣人所負之擔保責任，自然係以兩造約定之買賣價金為上限，要無出賣人出賣100萬元之物品，尚需擔保120萬元物品價值之理，此乃物之瑕疵擔保之當然解釋。準此以觀，於計算物之瑕疵所致之價值減損時，既已就價格減損之比例為鑑定，自應以契約約定價格乘以該減損比例作為計算減損價額之方法。是本件原告此部分之主張要無可採，併此說明。

(二)本件原告請求被告楊子鈺賠償系爭鑑定報告之花費69,600元部分，是否有理由？

1.按當事人為伸張權利所必要支出之費用，如可認為係因他造侵權行為所受之損害，即加害行為與損害賠償範圍間有相當因果關係者，均非不得向他造請求賠償。於債之關係中，債權人請求債務人為損害賠償時，倘能認債權人之支出為伸張權利所必要，亦應准債權人所請。合先敘明。

2.本件原告主張其委請新北市土木技師公會所為之鑑定報告係為伸張權利所必要等語。惟查，依系爭鑑定報告所載鑑定要旨略以：申請人（即原告）因購屋後發現室內部分牆面發生局部粒料點狀蹦脫情形，且有白色粉狀晶粒，申請人為確認是否為俗稱「爐碴屋」建築物，對結構物安全的影響性，同時了解改善處理方案，遂委託本進行安全鑑定等語。惟本件依系爭鑑定報告之鑑定結果，系爭房屋之結構安全並無受不良影響，已如前述。至於系爭房屋係屬爐碴屋一事，依證人孫家玲於本院證稱：社區的建築物有爐碴屋的狀況，我是5年前購屋後才發現。我是跟建商買的，建商並未告知這件事情。買完之後牆面一直脫落才知

道，有一直跟建商協調。建商說爐碴是合法使用，但建商與三創園區用的是同一批不良的爐碴。因為這件事情公共設施的部分還沒有跟建商點交完。社區住戶都知道這件事，我們都有開會。社區房屋買賣時我都有去跟仲介說有爐碴屋的狀況，要跟買方說明。有關爐碴屋開會內容有公布在公佈欄。建商有一個協議書，住戶可以跟我申請，被告較少在家，也沒有來開會，所以沒來申請。協議書有公告等語（見本院卷第173-175頁），可見原告只要與社區主委或左右鄰居詢問，即可得知系爭房屋有爐碴屋之情況。原告亦自陳在發現屋內牆壁有膨起剝落時，即向主委孫家玲詢問，乃得知系爭房屋為爐碴屋之事實。因此，原告所為前開鑑定之支出，對於了解系爭房屋是否為爐碴屋一事，尚非屬必要之支出。而原告委請鑑定機關鑑定系爭房屋使用爐碴之情形是否影響結構安全，鑑定結論為並不影響結構安全，且原告於本案亦未請求有關係爭房屋結構安全之損害賠償項目。故而，本院認系爭鑑定報告之費用，尚難認屬原告於本件請求被告楊子鈺為損害賠償時為伸張權利所必要。是原告此部分關於支出鑑定費用之請求，尚難准許。

(三)本件原告請求被告楊鎧榮賠償仲介費用23萬元部分，是否有理由？

- 1.本件原告主張依民法第227條第1項準用第226條第1項、民法第256條解除仲介契約，並依民法第259條第2款請求被告楊鎧榮返還仲介費23萬元等語，為楊鎧榮所否認，辯稱仲介費用並非由其個人收取等語。
- 2.本院查，依原告提出原證二之不動產買賣契約（見本院卷第39-58頁）觀之，其封面已載明「大家房屋」、「不動產買賣價金履約保證專用」，其契約簽名之丙方（不動產仲介方）簽章，係蓋用「層峰地產有限公司合約專用章」及「不動產經紀人侯槍敏」；此外，依原告提出之被告楊鎧榮名片（見本院卷第37頁），亦載明「大家房屋板橋層

01 峰加盟店」之抬頭。由此可見，本件原告應係與大家房屋
02 之層峰加盟店即層峰地產有限公司成立不動產仲介契約，
03 而被告楊鎧榮僅係層峰地產有限公司之員工，為原告提供
04 不動產仲介服務而已。且原告並未就本件不動產買賣係其
05 本人與被告楊鎧榮個人簽訂仲介契約一事，提出任何證據
06 加以證明。是被告楊鎧榮辯稱本件仲介費用並非由其個人
07 收取等語，衡情應屬可信。從而，本件原告成立不動產仲
08 介契約之對象既應為層峰地產有限公司，則其主張仲介契
09 約有不完全給付而得解除契約請求返還價金之對象，自當
10 為契約之對造當事人即層峰地產有限公司，始為合理。今
11 原告向被告楊鎧榮為上述解除契約請求返還價金之主張，
12 於法不合，自難准許。

13 (四)綜上所述，本件原告主張被告楊子鈺出賣系爭房屋有建材使
14 用爐碴的瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保責任，應賠償價值減
15 少之損失727,500元，應為可採。至請求被告楊子鈺賠償系
16 爭鑑定報告之費用支出69,600元，暨對被告楊鎧榮請求返還
17 仲介費用23萬元部分，則屬於法無據，不應准許。

18 七、從而，原告請求被告楊子鈺給付727,500元，及自起訴狀繕
19 本送達翌日（即111年8月5日）起至清償日止，按年息5%計
20 算之法定遲延利息，為有理由，應予准許。至原告逾上開部
21 分之請求，為無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保請准宣
22 告假執行及免予假執行，於原告勝訴部分，核無不合，爰分
23 別酌定相當之擔保金額予以准許。至原告敗訴部分，其假執
24 行之聲請失其依附，應併予駁回。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 九、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
27 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

28 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
29 民事第六庭 法 官 許映鈞

30 以上正本係照原本作成

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日

03 書記官 陳逸軒