

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2333號

原告 蔡宜霖

訴訟代理人 陳建文律師
蘇惠君

被告 黃慶香

訴訟代理人 許景鏡律師
黃美月

上列當事人間請求減少價金事件，經本院於民國112年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣柒拾陸萬陸仟捌佰元，及自民國111年9月25日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之四十六，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣貳拾伍萬伍仟陸佰元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾陸萬陸仟捌佰元為原告預供擔保，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、原告主張：

(一)原告經全國不動產蘆洲中正店居間仲介，於民國110年9月5日與被告簽訂不動產買賣契約書（原證1；下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）1,278萬元向被告購買坐落新北市○○區○○段000號土地（權利範圍434/10000）（下稱系爭土地）及其上建號2338號，門牌號碼新北市○○區○○街00號4樓建物全部（下稱系爭房屋）（系爭房屋與系爭土地下合稱系爭房地），並於110年10月8日付清尾款，被告亦於110年10月11日交付系爭房地與原告。

01 (二)詎料系爭房屋如原告所提附圖所示之臥室B接連自111年5月
02 28日發生滲漏水外，且系爭房屋客廳頂板及臥室A、B天花
03 板亦自000年0月00日下午3時起發生混凝土剝落、鋼筋鏽
04 蝕、下垂等損害，原告甚感憂心，並主動詢問同棟鄰居，始
05 得知系爭大樓除氯離子超標、房屋傾斜外，尚有結構安全之
06 疑慮，且鄰居亦主動向原告表示被告在出售系爭房屋前，非
07 但重新裝修天花板外，並曾告知其系爭房屋發生滲漏水，請
08 求協同處理等語。為此，原告迫於無奈，立即於同日以通訊
09 軟體line委請買方仲介代表侯鉉峰轉知被告，然被告竟透過
10 侯鉉峰向原告誣稱：「屋主說他們當初買來就是這個裝潢，
11 完全沒動過也沒變更過，住10多年都沒發生過，所以他們昨
12 天聽到也很訝異，我這邊會再跟屋主溝通看看」云云，嗣後
13 原告再以存證信函催告被告：「通知台端應於函到五日內會
14 同本人履勘新北市○○區○○街00號4樓(下稱：系爭房
15 屋)，並商討減少價金或賠償方法，否人本人將依法對台端
16 撤銷買賣系爭房屋之意思表示、及主張解除契約或減少價
17 金，並請求債務不履行之損害賠償，敬請查照辦理。」等語
18 後(原證6)，兩造始於111年8月9日在全家蘆洲義興店協商，
19 然被告說詞除一再顛三倒四外，且關於原告所提賠償方案，
20 被告亦充耳不聞，並拒絕賠償原告所受損害，故原告迫於無
21 奈方提起本件訴訟。

22 (三)系爭房屋因有結構安全、房屋傾斜、滲漏水及氯離子超標之
23 瑕疵，故原告依民法第359條但書規定，並依同法第179條規
24 定，向被告主張減少價金，並請求返還價金至少168萬元：

25 1. 系爭房屋有安全結構之瑕疵：

26 (1)由社團法人新北市結構工程技師公會於111年8月3日所出具
27 之新北市○○區○○路00號4樓安全鑑定報告書記載：「…
28 □鑑定要旨：委任單位新購房屋位於新北市○○區○○路00
29 號4樓，於交屋後客廳位置天花板墜落，可目視結構樓板混
30 凝土剝落、鋼筋鏽蝕，特函請本公會進行建築物結構安全及
31 損害修復評估鑑定。…□由於損壞為整層全面性行為，因此

01 需要全面修復補強工程。其修復補強費用總計新台幣2,031,
02 912元整(詳附件七)。由於鋼筋已鏽蝕嚴重,修復補強只能
03 維持現況使用之安全,另修復補強工程需委由專業技師辦
04 理。」(原證4)。準此,系爭房屋因結構樓板混凝土剝落、
05 鋼筋鏽蝕及天花板塌陷,並影響結構安全,致欠缺供人安全
06 居住所應具備之價值、效用或品質之瑕疵存在,故原告主張
07 系爭房屋因有安全結構之瑕疵,至少得向被告主張減少價金
08 50萬元。

09 (2)原告本項所稱安全結構之瑕疵,為系爭房屋因氯離子瑕疵,
10 致結構樓板混凝土剝落、鋼筋鏽蝕,因而有結構安全之瑕
11 疵。

12 2.系爭房屋有傾斜之瑕疵:

13 查在被告出售系爭房屋與原告前,系爭房屋即具有傾斜瑕
14 疵,然被告在出系爭房屋予原告時,明知房屋傾斜除影響房
15 屋之不便利性、維修費用之可能增加、及加速折舊現象外,
16 且影響居住者使用之恐懼性,仍故意不告知原告,致使原告
17 陷於錯誤,仍以無瑕疵物之價額購買系爭房屋,故原告依民
18 法第359條但書規定,並依同法第179條規定,向被告主張減
19 少價金,並請求返還價金至少50萬元。

20 3.系爭房屋在被告交付予原告前即存有滲漏水瑕疵:

21 查被告在出售系爭房屋予原告前,除曾告知鄰居系爭房屋有
22 滲漏水瑕疵,並請求鄰居協同處理,然被告嗣後非但未與鄰
23 居處理系爭房屋滲漏水處,反將系爭房屋內部重新裝潢並以
24 油漆分刷,藉此掩飾滲漏水、天花板塌陷、混凝土剝落之瑕
25 疵,致使原告無法依通常程序從速檢查系爭房屋,直至系爭
26 房屋內部牆面因滲漏水而膨脹剝落,原告始知悉系爭房屋自
27 始存有滲漏水瑕疵,故原告向被告主張滲漏水瑕疵,因而向
28 被告主張減少價金至少18萬元。

29 4.系爭房屋具有氯離子超標之瑕疵:

30 兩造在簽訂系爭買賣契約時,被告尚刻意出具同意書並記
31 載:「雙方已確實知悉因甲方未檢測氯離子含量,乙方願放

棄辦理氯離子含量檢測，依簽約日現況點交，日後不得再以任何氯離子檢測結果，向甲方主張瑕疵擔保及損害賠償責任」等語，且要求原告簽名，然系爭大樓各樓天花板除均曾發生天花板塌陷、鋼筋外露、水泥塊剝落等現象外，且被告在買受系爭房屋，亦曾因天花板塌陷、鋼筋外露、水泥塊剝落，分別在年及出售系爭房屋前，裝訂天花板並系爭房屋天花板，顯見被告明知系爭房屋為海砂屋外，且被告亦明知系爭房屋氯離子超標，仍故意不告知原告系爭房屋氯離子含量過高，因此，依民法第355條第2項但書規定，被告仍應就此部分負瑕疵擔保責任，且依同法第366條規定，縱其於系爭增補契約排除此部分瑕疵擔保責任，該特約亦屬無效，從而，原告向被告主張系爭房屋具有氯離子瑕疵，並向被告主張減少價金至少50萬元。

(四)從而，系爭房屋有前述瑕疵，故原告依民法第359條請求減少價金後，依同法第179條規定請求被告返還價金至少168萬元。

(五)並聲明：

1. 被告應給付原告168萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則抗辯：

(一)系爭房屋據社團法人台灣住宅品質消費者保護協會（下稱住宅消保會）鑑識鑑定報告書第84頁「估價報告摘要」記載：7. 建築完成日期（民國78年6月15日）。而被告取得系爭房地所有權之日期為100年11月7日（簡言之，系爭房屋興建22年間後，被告才從訴外人丁○○手上以815萬元之價格買受系爭房地）。被告在100年11月7日買受後，因腳不方便而於000年0月0日出售系爭房地給原告。被告居住在系爭房屋10年之久，此時距離78年6月15日已有超過32年之久之屋齡。此為其一。

(二)而被告從100年11月7日買系爭房屋至110年出售期間，共有9

個人住在此房屋（被告之子黃財福取妻生子、被告之女辛○○嫁為人妻生女），甚至於100年間幫被告前手丁○○仲介此房屋的仲介乙○○，還是被告之親戚，也住在附近。而被告之女辛○○也是任職在信義房屋仲介公司。被告一家9口住此房屋之10年期間內（既無房屋傾斜、也無天花板榻陷、鋼筋鏽蝕、房屋也無漏水）凡此有證人乙○○、辛○○、黃財福及被告提出之戶籍謄本、生活照片可稽。

(三)被告100年間係花了815萬元，分3次匯給僑馥建築經理股份有限公司，此有該公司出據之履約保證專戶入帳明細表可稽。從此客觀之履約公司出具被告買系爭房地價金金額，也可動搖證人丁○○證稱500多萬低價售出系爭房地之可信度。其次，乙○○之證詞與丁○○就她出售系爭房屋時之屋況證詞係完全不同。證人戊○○之證詞也與乙○○不符，自應以乙○○之證詞為可採。再者，原告所聲請傳訊之證人丙○○於112年2月3日至鈞院做證，具結後所為與事實不符之虛偽證詞，被告已提出偽證罪之告發。

(四)住宅消保會鑑定報告之估價結論頁89-90，無傾斜損及安全結構、無氯離子含量超過0.6kg/立方公尺、無漏水現象每坪29.4萬元、總價為1247萬元云云，與被告無關。鑑定意見氯離子含量超過0.6kg/立方公尺，此為兩造110年9月5日簽約時即已切結不包括氯離子含量乙節。外牆防水層並無破損。承上所述，屋齡已32年之久之系爭房屋，鋼筋鏽蝕已屬難免，且被告也只是使用此屋之過客，110間以現況售屋合情合理。

(五)系爭房屋從被告000年0月0日出售予原告至今屋況之變化情形：

時間	房屋標的：新北市○○區○○路00號4樓屋況照片	情況：當時屋況證據與所呈現之人造損害狀況
110年8月	明亮、乾淨、無傾斜、天花板無榻陷現象	被告委託「信義房屋」與「全國不動產」之屋況照片（鈞院卷第123-129頁）

110年9月5日 兩造簽訂不動產買賣契約書	同上	原告起訴狀所付之照片 (鈞院卷第49頁)
111年7月原告以手機line給被告房仲之銷售人員，再轉傳予甲○○	天花板微凹陷與地上雜物之照片	證人甲○○之手機照片 證人辛○○、甲○○證述原告拒絕讓其二人進屋查看屋況。
111年8月3日原告自行委託新北市結構技師公會	客廳天花板拉扯至地面水泥塊散落地面。臥室天花板下垂。「新開檢修口A、B、C」	原告起訴狀所附之照片。 (鈞院卷第67-69頁、第103-117頁) 此為原告自行加工破壞之屋況。
鈞院應原告聲請，囑託住宅消保會履勘	同上	
住宅消保會派員拆除所有天花板	房屋之所有天花板全部拆除，鏽蝕鋼筋裸露、木條裝釘痕跡明顯非新裝潢狀態	彩色照片24張(被告拍攝系爭房屋)
住宅保護協會派員鑽探取樣	在鏽蝕鋼筋裸露、木條裝釘痕跡明顯之屋況下，四處鑽孔取樣，增添人造損害之慘狀。	彩色照片4張(住宅消保會報告第76頁)

因此，系爭房屋原告片面誇張不實之主張（房屋傾斜：與被告無關，因房屋非被告所興建之緣故）、天花板榻陷（天花板乃丁○○售與被告前所裝潢，非被告所為）、鋼筋鏽蝕（此乃78年興建之房屋至今之正常現象豈能苛責於被告），

01 為無理由。

02 (六)答辯聲明：

03 1. 原告之訴駁回。

04 2. 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
06 堪認定：

07 (一)兩造於110年9月5日就系爭房地簽訂系爭買賣契約，由原告
08 以總價1,278萬元向被告購買系爭房地。原告已付清全部價
09 金與被告。系爭房地已於110年9月8日辦理所有權移轉登記
10 與原告，並於110年10月11日點交與原告。以上事實，並有
11 系爭買賣契約影本（原證1；見本院卷第25至64頁）、系爭
12 房地第一類登記謄本（見本院卷第191至195頁）附卷可證。

13 (二)系爭房屋為5層樓鋼筋混凝土造建築之第4層，該棟建築為78
14 年6月15日建築完成，使用執照號碼為78使字第862號。此有
15 系爭房屋之建物第一類登記謄本上之登載可證（見本院卷第
16 193頁）。

17 (三)被告係於100年11月7日以買賣為原因自訴外人丁○○處移轉
18 登記取得系爭房地所有權，並有原告所提系爭買賣契約之不
19 動產說明書上之系爭房地登記資料查詢（見本院卷第41至43
20 頁），及被告所提異動索引（見本院卷第569至頁）附卷可
21 證。

22 (四)原告於111年7月27日寄發台北杭南郵局000816號存證信函與
23 被告，經被告於111年8月11日收受。並有上開存證信函暨回
24 執影本附卷可稽（見本院卷第145至159頁）

25 四、本院之判斷：

26 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。

27 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民法第354條規定：

28 「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
29 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
30 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
31 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉

01 時，具有其所保證之品質。」。而買受人於受領出賣人所交
02 付之買賣標的物後，如主張該買賣標的有物之瑕疵，即應由
03 買受人就此有利於己之事實負舉證責任。次按民法第359條
04 規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負
05 擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依
06 情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價
07 金。」、同法第366條規定：「以特約免除或限制出賣人關
08 於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕
09 疵，其特約為無效。」，依該條立法理由謂：「瑕疵擔保之
10 義務，因買受人之利益而設，故有免除義務或加以限制之特
11 約，當然有效，若出賣人故意不告知物之瑕疵，則違交易上
12 之誠實及信用，雖有免除或限制特約，仍應認為無效」，可
13 知此特約以有效為原則，無效為例外。又所謂故意不告知其
14 瑕疵，應就出賣人個人之情事定之，亦即須出賣人事實上知
15 悉有瑕疵而不告知，方足當之。是就上開約定無效之例外情
16 形，自應由主張該約定無效之當事人負舉證責任。

17 (二)原告主張系爭房屋有氯離子超標並造成系爭房屋混凝土剝
18 落、鋼筋鏽蝕而影響結構安全之瑕疵，以及系爭房屋有傾
19 斜、滲漏水之瑕疵，且上開瑕疵為被告所明知而故意不告知
20 原告，故原告依民法第359條規定主張減少價金後，依同法
21 第179條請求被告返還價金至少168萬元等語。惟為被告所否
22 認，並以前開情詞為辯。經查：

23 1. 關於原告主張系爭房屋有氯離子超標並造成結構樓板混凝土
24 剝落、鋼筋鏽蝕，因而影響結構安全之瑕疵部分：

25 (1)查原告主張系爭房屋有氯離子超標，致結構樓板混凝土剝
26 落、鋼筋鏽蝕，因而有結構安全瑕疵一節（見本院卷第269
27 頁），並提出其自行於111年7月22日委託社團法人新北市結
28 構工程技師公會鑑定之安全鑑定報告書1冊（見本院卷第71
29 至142頁）及輻而磨砂科技偵檢有限公司輻而磨砂材料實驗
30 室出具之「硬固混凝土水溶性氯離子含量檢驗報告」1份
31 （見本院卷第163至167頁）為證。上開安全鑑定報告書上載

該公會於111年7月29日現場會勘，現況損壞調查結果，系爭房屋主要損壞為4樓鋼筋混凝土頂版裂縫等語；上開檢驗報告上載系爭房屋3處取樣之氯離子含量分別為0.7294kg/m³、2.7388kg/m³者、4.9968kg/m³。以及本件經本院依原告聲請囑託住宅消保會鑑定結果，該會於112年2月21日鑑定當日現況檢測前觀測屋內天花板有混凝土塊掉落及裂痕、鋼筋裸露生鏽嚴重情形，以及經於系爭房屋內7個位置取樣進行下列檢測：1. 氯離子含量：均超過0.6kg/m³。2. 中性化深度：僅於採樣點5、6深度未達2cm，其深度平均值已達約2.43cm>2cm。3. 抗壓強度：均大於0.45f_c（94.5kgf/cm²）。鑑定結果認系爭房屋其混凝土中之氯離子含量、中性化深度與抗壓強度均屬不良，已逾越法規規範管制標準。有該會出具之112年6月20日鑑識鑑定報告書（下稱鑑定報告）在卷可稽。是系爭房屋有氯離子過高，致天花板混凝土剝落、鋼筋裸露生鏽嚴重之情事，堪以認定。

(2)惟兩造於110年9月5日所簽立之系爭買賣契約，於第五條第三項原雖記載：「☐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構對本買賣標的進行氯離子含量檢測（…），賣方不得拒絕，檢測結果氯離子含量平均值超過約定標準（…），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。」（見本院卷第29頁），然兩造於當日已另簽立同意書1紙而另為約定：「氯離子含量協議約定如下：☐雙方已確實知悉因甲方（即被告）未檢測氯離子含量，乙方（即原告）願放棄辦理氯離子含量檢測，依簽約日現況點交，日後不得以任何氯離子檢測結果，向甲方主張瑕疵擔保及損害賠償責任。」，此有原告所提同意書影本附卷可稽（見本院卷第59頁；下稱系爭同意書），並於系爭買賣契約第十二條特約事項再手寫約明「現況交屋」（見本院卷第31頁）。又經兩造簽章並作為系爭買賣契約附件之「物件現況資料」，就系爭房屋「是否有施作過氯離子含量（海砂屋）」

01 檢測」一欄，已載明為否（見本院卷第53頁）。足證兩造已
02 以特約免除出賣人即被告關於系爭房屋氯離子含量過高所可
03 能造成系爭房屋混凝土剝落、鋼筋裸露鏽蝕，甚至影響結構
04 安全之物之瑕疵擔保義務及損害賠償責任，並同意按系爭買
05 賣契約簽約日之現況點交系爭房屋。

06 (3)原告雖主張被告明知系爭房屋為海砂屋、氯離子含量超標，
07 卻故意不告知原告，依民法第355條第2項但書、第366條規
08 定，仍應就該瑕疵負擔保責任等語。然為被告所否認，依前
09 開說明，即應由原告就其此項主張負舉證之責。則查：

10 ①按建物之鋼筋鏽蝕或混凝土剝落，其原因多端，不一定是氯
11 離子含量過高所造成，故單憑建物出現鋼筋鏽蝕、混凝土剝
12 落之情事，並不足以認定該建物之氯離子含量必有過高之情
13 形。而關於建物混凝土之氯離子含量是否過高，是否已影響
14 結構安全，參酌前開系爭房屋2次鑑定所載之檢驗過程，均
15 必須先就系爭房屋部分之混凝土鑽心取樣為試體，再將試體
16 送專業之實驗室為化學分析，以及經專業技師為結構安全之
17 鑑定，顯非憑肉眼觀察即得知悉。故已難單憑被告知悉系爭
18 房屋有鋼筋鏽蝕、混凝土剝落之情形，即得證明被告知悉系
19 爭房屋氯離子含量過高。

20 ②原告聲請之證人庚○○於111年12月2日固到庭證稱略以：我
21 自81年間起居住於新北市○○區○○街00號3樓迄今，系爭
22 房屋（78號4樓）在原告買受前，住的人好像姓黃，他們住
23 好幾年了。民義街78號公寓建築是5棟一起蓋的，是連棟
24 式，民義街78、76號是同一個公梯，另外還有74巷1、3、5
25 號。民義街78號5層樓公寓有傾斜之情形，房子蓋好在79年
26 的時候交屋，隔壁民義街72號那棟電梯大樓大約在79或是80
27 年蓋的時候，因為挖地基沒有做好擋土牆，底下因為土質鬆
28 軟，導致我們這棟的地基流失，造成我們的房屋有傾斜。我
29 是在82年左右搬進去的，是房子傾斜後才搬進去。因為房子
30 傾斜我們有各自拿到賠償，就按照自己的程度去補強，因為
31 他們說沒有及時塌落的危險。民義街78號5層樓公寓幾乎每

01 戶都有發生天花板塌落這情況，就是這房子傾斜之後，房子
02 結構就產生問題，所以除漏水外，天花板常常有裂開情事，
03 地震時水泥會有掉落情事，為了安全我一直有做補強。這20
04 幾年來，有下雨或是地震時，有時候就會發生這情事。因為
05 被告比較晚搬來，有時候倒垃圾時遇到會討論當初蓋房子的
06 時候上開傾斜的事情，我確定我有跟4樓的人講過，好像是
07 跟4樓的爸爸講過。我不知道系爭房屋屋主○○有無裝修
08 過系爭房屋等語（見本院卷第278至283頁）。然依證人庚○
09 ○之證詞，可知其主觀認為其78號3樓房屋天花板有水泥掉
10 落是因房屋傾斜所造成，且其並證稱未曾就此請專業人士為
11 鑑定等語（見本院卷第281頁），是單憑其前開證稱其曾向
12 當時被告系爭房屋之某男性居住者講過系爭房屋之該棟公寓
13 建築前曾發生前述鄰損傾斜之事，自不足以證明被告明知系
14 爭房屋有氯離子含量超標致影響結構安全而故意不告知原告
15 之情事。且另一證人戊○○到庭證稱：我住在新北市○○區
16 ○○街00號5樓到現在大約13年。我居住78號5樓房屋期間，
17 房屋有漏水，後陽台天花板有一點龜裂，其他室內有一些細
18 微的雞爪痕跡。但沒有水泥塊掉落情事，因為我們沒有做裝
19 潢，所以可以直接看到水泥，水泥就是平平的等語（見本院
20 卷第476至478頁）。故顯然系爭房屋所在該棟公寓，並非每
21 戶房屋都已有出現天花板混凝土塌落之情事。

- 22 ③又原告稱：被告將系爭房屋出售原告之前，曾裝修系爭房屋
23 天花板一節，雖經證人丙○○於112年2月3日到庭證稱略
24 以：我居住於新北市○○區○○街00號4樓30幾年。系爭房
25 屋（78號4樓）在110年9月原告買受之前，是壬○○一家人
26 在住。民義街76號與78號均為5層樓公寓建築，是共用一公
27 梯。後面整條74巷的建築都跟我們的這棟有相連。民義街76
28 號、78號公寓建築有傾斜之情形。我們從蓋好就搬進去住，
29 當初是隔壁棟蓋的時候，地基抽太多，地基打太深，導致我
30 們的房屋有輕微傾斜，當初隔壁棟的建商有跟我們協調做補
31 償，他們也有做灌漿補強，大約是78年間我們這棟蓋好，隔

壁約1-2年內開始施工挖地基，賠償範圍包含我們76、78號這兩棟。民義街76號、78號公寓建築各樓層天花板曾有發生塌落之情形，都很嚴重，且很多次了。這大約是我們搬進去住約10年左右，就開始有天花板水泥龜裂，後來就越來越嚴重，有大塊水泥掉下來，有時候還會看到鋼筋外漏。左右鄰居也有這情況，我左右鄰居後來陸續搬走都是這情況所致。我們沒有請人鑑定，我們跟78號3樓是最早蓋好就搬進來的，當時我們跟78號3樓比較有往來，我們有相互討論這房子可能是海砂屋。壬○○有裝修過系爭房屋，在原告搬進來之前，壬○○已經先搬出去，房子是空的將近1年，也就是在壬○○搬出去而原告搬進來這段期間，可能大約是1年左右的時間，這段期間陸續有工人來施工，我有看到搬運水泥、木條等情事，在工人搬運水泥、木條之前，我們就有聽到敲打等施工的聲響。施工期間我無法確定，因為他們不是一次工程就做好，因為我記得壬○○的大女兒好像是做仲介的，工人可能是他們有配合的工人，工人不是每日都有來施工，可能來個幾天，就又幾天沒有來了。施作的項目，我只有看到搬運水泥，可能是做補強。我前幾日有進去78號4樓去看過，我有跟原告說，你們的木條都是新的，這是做在天花板的，因為我們家以前是做建築的，天花板的木條我看就是新的木條。壬○○的前屋主曾經施工過，才賣給壬○○，壬○○住了快10年，所以塌落的天花板木條不可能是新的，但現況的木條是新的。我大概看一下，是有整理過很多地方，因為我家都沒有裝潢，我家的天花板及牆面都有龜裂，如果有剝落，我們會請人補強跟油漆，但經1年就又会開始龜裂，所以不可能壬○○他們居住的10年間都沒有水泥塌落或是龜裂，因為每一戶都有這情況。最近幾年，頻率越來越高，大約2-3年就會有龜裂或是局部位置有水泥掉落等語（見本院卷第352至356頁）。然證人丙○○並非檢測氯離子含量、建物結構安全之專業人士，且其亦證稱未曾為海砂屋及結構安全之檢測鑑定，並證人戊○○已證稱其居住78號5

樓13年多期間，其房屋並無水泥塊掉落之情事，業如前述，故證人丙○○自行臆測被告居住於系爭房屋10年期間，系爭房屋不可能都沒有水泥塌落之情事云云，洵無足採。至證人丙○○前開證稱系爭房屋在被告搬出去、原告搬進來之前這段期間，被告有裝修過一節，與證人甲○○證稱其仲介系爭房地買賣時有去看過屋況，當時屋況在我去看的時候是沒有新裝修的痕跡等詞（見本院卷第443頁）已有不符，自不能單憑丙○○之證詞而認被告於將系爭房地出售給原告之前，確有裝修天花板之情事。再者，證人丙○○稱其係看到工人搬運水泥、木條，聽到敲打聲音，然其並未實際看到施工之情形與施作項目為何，是僅憑證人丙○○自行判斷認為系爭房屋天花板的木條是新的木條，自不能證明被告將系爭房屋出售與原告之前，確有重新裝修系爭房屋天花板之情事。故原告以：被告於出售系爭房地與原告之前，有重新裝修系爭房屋天花板之情事，因此被告應明知系爭房屋有鋼筋鏽蝕、混凝土剝落之情事等語，已難採憑。遑論氯離子過高之海砂屋，並非依通常程序以目視檢查即能發現，即使已見混凝土剝落或鋼筋外露鏽蝕情狀，仍須經鑑定進行檢測才能認定氯離子是否超標或是否為海砂屋，一般大眾難有判斷能力，業如前述。故縱被告知悉系爭房屋有鋼筋外露鏽蝕、混凝土剝落等情，亦難認其已知系爭房屋氯離子超標或為氯離子過高之海砂屋。因此，原告主張被告明知系爭房屋氯離子含量超標或為海砂屋而故意不告知，未提出相當之證據證明，即無可採。

(4)再者，證人甲○○於112年5月15日到庭證稱：我之前在全國不動產擔任房屋仲介。我是兩造系爭房地買賣之賣方仲介。當時我有看到同業有上市這個案件，我就去拜訪被告，後來簽回委託，之後我們就帶看，之後就成交。當時賣方委託書有附房屋現況說明，是由被告的女兒辛○○勾選項目。這個買賣在委託出售的時候是辛○○代辦，但簽約的時候被告有出現。我當時有去看過屋況，當時屋況在我去看的時候是沒

01 有新裝修的痕跡，沒有發現有壁癌漏水等情事，房屋現況說
02 明書的其他事項我有去對過，沒有不符的情形，我當下是沒
03 有看到系爭房屋天花板有龜裂或水泥塊掉落情事，賣方也沒
04 有講過。我沒有看過系爭房屋天花板的上方，因為天花板沒
05 有維修孔。我不知道系爭房屋所在之公寓的其他住戶有無天
06 花板坍塌或是水泥剝落情事。兩造會簽立系爭同意書的緣
07 由，是我們在賣蘆洲的房子，如果是老舊公寓，通常都會簽
08 立一份放棄氯離子檢測的同意書，因為蘆洲的老舊公寓氯離
09 子通常偏高，所以雙方同意後，才會簽立此同意書等語（見
10 本院卷第441至446頁）。是依證人甲○○之證詞，顯然原告
11 知悉位於新北市蘆洲區之系爭房屋可能會有氯離子含量過高
12 之情事，惟原告仍願簽立系爭同意書，放棄辦理氯離子含量
13 檢測及免除被告此項瑕疵擔保責任及損害賠償責任，並同意
14 按簽約日況點交，則原告自不得再以系爭房屋氯離子含量過
15 高造成系爭房屋鋼筋鏽蝕、混凝土剝落而影響結構安全為
16 由，請求被告負物之瑕疵擔保責任。

17 (5)從而，原告已簽立系爭同意書，特約免除被告關於系爭房屋
18 氯離子含量過高所可能造成系爭房屋混凝土剝落、鋼筋裸露
19 鏽蝕，甚至影響結構安全之瑕疵擔保義務，並同意按系爭買
20 賣契約簽約日之現況點交系爭房屋。原告復不能證明被告有
21 故意不告知此瑕疵之情事。則原告其就此瑕疵依民法第359
22 條請求減少價金，並依民法第179條請求被告返還該價金，
23 即無理由。

24 2. 關於原告主張系爭房屋有傾斜瑕疵部分：

25 (1)按民法第354條規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其
26 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
27 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
28 疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並
29 應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」，是前
30 開所謂之「瑕疵」，乃指物之通常效用、契約預定效用，或
31 其經濟價值之減少或滅失而言，且如其減少之程度無關重要

者，亦不得視為瑕疵。又民法第355條第1項規定：「買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。」。查系爭買賣契約之「物件現況資料」（見本院卷第51至55頁）並無記載系爭房屋有無傾斜之情事。而系爭買賣契約亦無就系爭房屋傾斜率為何約定，即被告並無擔保系爭房屋完全無傾斜之情形。而造成房屋傾斜的原因多端，地震等天災或是工程因素等造成的影響都有可能，且臺灣位處地震帶，故屋齡數十年之中古房屋幾乎無可能完全垂直毫無傾斜之情形，此應為買受中古房屋之當事人依通常經驗可得而知，並得於議價時審酌。再參酌「新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊」第6.1規定，一般而言，建物最大傾斜率（ Δ/H ）小於1/200，且結構體無結構安全顧慮時，基礎並不需要修復或補強。是可認傾斜率對建築物之影響，若傾斜率小於1/200，原則上應屬正常容許的傾斜。故除非買賣雙方當事人另有約定，否則屋齡數十年之中古房屋傾斜率若小於1/200，且無結構安全顧慮時，應為通常中古屋交易時所得容許，即難視為瑕疵。

(2)查系爭房屋係78年6月15日興建完成，至原告買受之時，屋齡已逾32年，此為原告買受系爭房屋時所明知，故系爭房屋之屋況自無從與新成屋相類比，兩造復無就系爭房屋傾斜率為何特別約定，則原告自不得要求系爭房屋應具新成屋之品質，即要求系爭房屋需完全垂直毫無傾斜。而經本院依原告聲請囑託住宅消保會鑑定結果以：1. 系爭房屋位於新北市蘆洲區，按新北市工務局制定之「新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊（下稱鑑定手冊）」，其第五章測量作業說明第5.1.1傾斜率定義規定，建物傾斜時，結構安全可能出現疑慮，需測量建築物之垂直度，其常以傾斜率(S)表示之，傾斜率之計算式為 $S=\Delta/H$ 。各符號代表意義為H垂距：指上下兩觀測點之垂直距離。 Δ 偏移量：上下兩觀測點之水平偏移量。S傾斜率：水平偏移量與垂距之比值。2. 鑑定手冊第5.1.2垂直測量之要點第3點規定，原則上，通視良好且為

具代表性傾斜率之屋角皆應雙向施作垂直測量。在可施測的情況下，每一棟結構體至少須針對二面互成垂直之牆面實施垂直測量。當發現建物傾斜時，依其主體結構狀況，區分處理方式。鑑定手冊第六章建物傾斜處理第6.1規定，一般而言，建物最大傾斜率（ Δ/H ）小於1/200，且結構體無結構安全顧慮時，基礎並不需要修復或補強，但基礎出現淘空、邊坡滑動等狀況時，仍應考慮基礎之修復與補強。3. 系爭房屋傾斜率依上開規定測量後，建物最大傾斜率出現在T03測點 $\Delta/H=1/208$ ，由外觀視之亦無出現結構裂縫、建材剝落等情形，可證系爭房屋並無危及居住安全與影響房屋通常效用之狀況（參鑑定報告第10頁）。是系爭房屋雖有傾斜之情形，然其最大傾斜率小於1/200，且並無危及居住安全與影響房屋通常效用之狀況，無論依民法第354條第1項本文或但書之規定，均不能有瑕疵。

(3)從而，原告以系爭房屋有傾斜之瑕疵，而依民法第359條請求減少價金，並依民法第179條請求被告返還該價金，即無理由。

3. 關於原告主張系爭房屋有滲漏水瑕疵部分：

(1)查被告於系爭房屋之「物件現況資料」填載系爭房屋無滲漏水情形（見本院卷第53頁），並以之為系爭買賣契約之附件，則兩造約定系爭房屋按現況交屋，被告即應依該「物件現況資料」所記載之無滲漏水之現況交付系爭房屋，始符合債之本旨。

(2)原告主張被告交付之系爭房屋有滲漏水之情事，雖為被告所否認，辯稱其出售系爭房屋前，已將系爭房屋外牆之滲漏水修復等語，並提出順驊工程企業有限公司000年0月00日出具之「保固切結書」影本1紙為證（見本院卷第380頁）。然證人己○○到庭證稱：上開「保固切結書」是順驊工程企業有限公司出具的，該開「保固切結書」所載「蘆洲區民義街78號4樓外牆防水施作工程」是系爭房屋屋主的女兒黃小姐委託施作。系爭房屋有壁癌，我們公司是防水公司，黃小姐

請我們去修繕，黃小姐有說是局部外牆有壁癌，我有親自去看過，當時我去看的時候，確實有看到壁癌，我從4樓的室內看就有壁癌，壁癌要從室內看，從外面是看不出來的。我當時施工的時候，裡面外面都有施工。裡面的施工就是把壁癌打除、防水塗刷、泥作補平。外牆是做防水塗刷。之後室內再做油漆，就完成了等語（見本院卷第435至438頁）。可證被告委託順驊工程企業有限公司所施作者，僅外牆之防水與室內壁癌之修繕。惟經本院囑託住宅消保會鑑定結果以：（一）鑑定當日現況檢測前，系爭房屋之臥室二壁面，目視即有壁癌情形，惟現況屬乾燥狀態並無水滴滴落。（二）系爭78號4樓房屋經檢測，其滲漏水原因為埋設於牆體內之排氣管支管未妥善廢除封閉所致，其理由如下：該會於系爭房屋進行下列檢測：1. 外牆防水層測試，於系爭房屋之外牆，以持續性注水並加入螢光色劑，檢測外牆防水層是否破損。經注水檢測6小時後，其上開（一）之壁癌處仍屬乾燥狀態亦無螢光反應，證外牆防水層並無破損。2. 因上開測試驗證外牆防水層並無破損，鑑定委員即另尋可能造成滲漏之來源。由於系爭臥室二並未開窗，於起造時即於牆體內埋設排氣主管，自頂樓貫穿整棟建物，再於各層樓分接排氣支管，俾利室內換氣通風。雖現況系爭房屋將該排氣支管開口表層封閉，惟因該孔洞仍存於建築結構，故鑑定當日即自頂樓排氣主管開口進行注水測試。3. 於系爭78號房屋頂樓之排氣管，以持續性注水並加入螢光色劑，經注水檢測20分鐘左右，旋即於臥室二壁癌處及其直下層系爭78號3樓房屋之相同位置之臥室，滲漏出大量水流。可證系爭房屋臥室二滲漏水形成壁癌之瑕疵，係因排氣管支管未確實封閉所致（參鑑定報告第11頁）。可知被告雖於出售系爭房屋前，有修繕施作系爭房屋外牆防水塗刷及屋內之壁癌，然系爭房屋確仍有滲漏水之情事，且滲漏水之原因並非外牆防水失效，而是上述鑑定報告所稱排氣管支管未確實封閉所致。故被告自仍須就系爭房屋因此項原因所致之滲漏水瑕疵對原告負瑕疵擔保之責。因

01 此，原告據此主張減少價金，應屬有據。

02 (3)按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與
03 無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應
04 有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買
05 賣標的物之比例計算（最高法院99年度台上字第1972號裁判
06 意旨參照）。本件經囑託住宅消保會鑑定結果，系爭房屋若
07 無上列瑕疵，於000年00月間之合理市價為每坪單價294,000
08 元，總價為12,470,000元；系爭房屋如有前述滲漏水之瑕
09 疵，則系爭房屋連同系爭基地於000年0月間之合理市價為1
10 1,718,059元（參鑑定報告第11至12頁）。而原告係以總價1
11 278萬元向被告購買系爭房地。職是，原告因系爭房屋上開
12 滲漏水之瑕疵而得請求減少之價金，應為766,800元〔計算
13 式：1278萬元×（11,718,509元/1247萬元）＝1278萬元×94%
14 ＝12,013,200元。1278萬元－12,013,200元＝766,800
15 元〕。因此原告得依民法第179條請求被告返還之價金為76
16 6,800元。

17 五、綜上所述，原告以系爭房屋有滲漏水之瑕疵，被告就此瑕疵
18 應負擔擔保責任，而依民法第359條請求減少價金後，依民法
19 第179條請求被告給付766,800元，及自起訴狀繕本送達翌日
20 即111年9月25日起（見本院卷第177頁送達證書）至清償日
21 止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；
22 逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

23 六、兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核
24 原告勝訴部分，於法尚無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
25 准許之；至原告敗訴部分，因該部分之訴業經駁回，其此部
26 分假執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
28 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
29 列，附此敘明。

30 結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法
31 第79條、第390條、第392條，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日
02 民事第八庭 法 官 黃信樺

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 112 年 8 月 25 日
07 書記官 楊振宗