

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2695號

原告 蔡連春
訴訟代理人 黃怡騰律師
被告 李家菊
訴訟代理人 王寶蒞律師

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，本院於民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣貳佰貳拾伍萬元，及自民國一一一年十月十四日起至清償日止，按週年利率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五十四，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣柒拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰貳拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起10日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第4項亦有明文。經查，本件原告起訴時原聲明第1項為：被告應給付原告新臺幣（下同）450萬元，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（見本院卷一第11頁）。並以兩造簽立之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第17條

01 第2項、第3項約定、民法第354條、第359條、第360條作為
02 請求權基礎（見本院卷一第23頁至25頁）。嗣於訴狀送達
03 後，撤回系爭契約第17條第2項、第3項約定、民法第360條
04 等請求權基礎，追加民法第179條規定作為請求權基礎（見
05 本院卷一第271頁至277頁、第375頁），迭經變更聲明，最
06 後之聲明為請求被告應給付原告415萬元，及自起訴狀繕本
07 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並追
08 加民法第227條第1項為請求權基礎（見本院卷二第115頁、
09 第162頁），與前開規定並無不合，應予准許。原告撤回請
10 求權基礎部分，被告未於10日內提出異議，追加請求權基礎
11 部分，被告雖不同意原告之追加（見本院卷一第369頁、本
12 院卷二第131頁至133頁、第150頁），惟此係基於同一之基
13 礎事實，核無不合，應予准許。

14 貳、實體事項：

15 一、原告主張：原告前經訴外人信義房屋股份有限公司（下稱信
16 義房屋）居間仲介，於民國110年10月4日與被告簽訂系爭契
17 約，約定以1,900萬元向被告購買坐落新北市○○區○○街0
18 0號3樓房屋（下稱系爭房屋）暨坐落土地（與系爭房屋合稱
19 系爭房地），買賣契約書房屋現況說明書中未標示氬離子含
20 量過高之說明，兩造遂於110年11月12日辦理移轉登記及相
21 關手續，惟原告於111年4月10日入厝當日突接獲信義房屋及
22 被告之配偶倪崗通知，與系爭房屋同一樓層即門牌號碼新北
23 市○○區○○街00號3樓之買受人發現所購買房屋氬離子超
24 標，原告隨即於111年4月21日委請立鋼國際工程股份有限公
25 司（下稱立鋼公司）到場檢測，經檢測結果確顯示系爭房屋
26 有氬離子超標之情形，原告始知系爭房屋存有氬離子超標之
27 瑕疵（下稱系爭瑕疵），爰依民法第359條、第179條、第22
28 7條第1項，請求被告減少價金380萬元並賠償損害35萬元等
29 語。並聲明：（一）被告應給付原告415萬元，及自起訴狀繕本
30 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願
31 供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：系爭房屋係在77年1月6日建築完成，斯時並無氯
02 離子含量之標準，立鋼公司檢測報告上加註平均值異常字
03 樣，具批判性而有失公平。且依系爭契約第17條第2項、第3
04 項約定可知本件原告未請求進行檢測，如何令被告負擔瑕疵
05 擔保之責。又本件亦無故意不告知瑕疵、或保證品質之情，
06 且原告亦未依民法第356條通知被告瑕疵，視為承認所受領
07 之物，是原告請求均屬無據，又縱使認系爭瑕疵存在，亦僅
08 存在於系爭房屋，而不存在系爭土地，原告以總價為分母計
09 算減價金額尚非妥適，所主張之減價比例亦有疑慮等語，資
10 為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如
11 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

12 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第162頁至164頁）：

13 (一)兩造於110年10月4日簽立系爭契約，約定以1,900萬元為對
14 價，由原告向被告購買系爭房地（見本院卷一第39頁至143
15 頁）。

16 (二)兩造於110年11月12日完成將系爭房地移轉所有權登記至蔡
17 侑霖名下及交付系爭房屋之手續（見本院卷一第251頁至259
18 頁）。

19 (三)立鋼公司-中和實驗室111年4月26日硬固水泥砂漿及混凝土
20 中水溶性氯離子含量試驗檢測結果認為系爭房地平均值1.24
21 36，結果異常。系爭房地復經本院囑託新北市建築師公會鑑
22 定，鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）所載廚房旁臥房進門前
23 方橫向樑氯離子含量為 $1.5355\text{kg}/\text{m}^3$ ，進主臥左側柱為 1.077
24 $9\text{kg}/\text{m}^3$ ，浴廁旁臥房進門右側上方縱向樑為 $1.1174\text{kg}/\text{m}$
25 3 ，平均值為 $1.2436\text{kg}/\text{m}^3$ ，大於83年至104年CNS三次公布標
26 準。依照系爭鑑定報告認為系爭房地因前開氯離子數值，污
27 名價值減損金額為190萬元、修繕補強費用為35萬元，合計
28 價值減損金額共為225萬元。

29 (四)新北市○○區○○街00號3樓係由被告之夫倪崗出售予訴外
30 人陳佳婷，2人於111年11月1日因氯離子檢測平均值達 0.951
31 $7\text{kg}/\text{m}^3$ ，超過2人所簽立之契約標準，爰訂立和解協議書

01 (見本院卷一第399頁至401頁)。

02 四、得心證之理由：

03 (一)系爭房屋之氯離子數值超標已構成物之瑕疵，被告自應負瑕
04 疵擔保之責：

05 1. 按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
06 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
07 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，
08 而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
09 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
10 者，買受人僅得請求減少價金；買受人因物有瑕疵，而得解
11 除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依
12 第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過
13 5年而消滅，民法第354條第1項前段、第359條、第365條第1
14 項分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而
15 言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備
16 之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵（最高法院90年
17 度台上字第1460號判決意旨參照）。

18 2. 經查，系爭契約第17條其他約定事項第2項第2款約定：氯離
19 子含量檢測約定：買方得自費並指定檢測廠商，請求賣方配
20 合依通例（由廠商依其專業於主建物之樑、柱、承重牆等共
21 取三處樣本）辦理混凝土氯離子含量檢測，進行檢測時應由
22 信義房屋通知買賣雙方到場，且為避免檢測樣本因天候環境
23 或滲漏水等外部污染導致爭議，雙方同意檢測時應排除混凝
24 土剝落處及該處向外延伸30公分內之範圍區域。其檢驗結果
25 如全部檢測樣本之平均值超過以下數據（即建築完成日期在
26 87年6月24日含當日以前之建物，約定為 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 以上；在8
27 7年6月25日到104年1月13日含當日者，約定為 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ 以
28 上；在104年1月14日以後者，約定為 $0.15\text{kg}/\text{m}^3$ 以上）時，
29 由買賣雙方進行協商，如協商不成，任一方皆可逕行解除契
30 約（惟應於他方提起民事起訴或聲請仲裁程序前為之），賣
31 方應退還買方全部買賣價金，已發生之費用及回復原狀之費

01 用，均各自負擔，惟如賣方有故意不告知之情事，應負擔全
02 部之費用。如建築完成日期無從查知時，概以建物謄本第一
03 次登記日期為準；同條第3項約定：無論買方有無辦理本條
04 第2項各項檢測（包括氯離子含量檢測約定），賣方均應依
05 法負瑕疵擔保責任（見本院卷一第52頁至55頁），是細譯系
06 爭契約之約定可知兩造對於氯離子超出上開標準乙節均認定
07 屬瑕疵，且縱原告於買受系爭房地時未進行氯離子檢測，亦
08 不排除被告之瑕疵擔保責任。而本件依照立鋼公司-中和實
09 驗室111年4月26日硬固水泥砂漿及混凝土中水溶性氯離子含
10 量試驗檢測結果認為系爭房屋氯離子含量平均值為1.2436，
11 結果異常，兩造同意以此作為系爭房屋氯離子含量之數值
12 （見本院卷一第453頁、第457頁），經本院囑託新北市建築
13 師公會鑑定，鑑定報告所載廚房旁臥房進門前方橫向樑氯離
14 子含量為1.5355kg/m³，進主臥左側柱為1.0779 kg/m³，浴
15 廁旁臥房進門右側上方縱向樑為1.1174kg/m³，平均值為1.2
16 436kg/m³，大於83年至104年CNS三次公布標準，此有立鋼公
17 司試驗報告、新北市建築師公會新北市建師鑑字第610號鑑
18 定報告書在卷可參（見本院卷一第171頁），且系爭房屋係
19 在77年建築完成，此有原告提出之臺北縣政府工務局使用執
20 照存根、建物登記第一類謄本在卷可查（見本院卷一第129
21 頁、第255頁），自己超過系爭契約約定之0.6kg/m³以上，
22 是系爭房屋具氯離子瑕疵乙節，應堪採信。

- 23 3. 原告主張其於111年4月10日信義房屋仲介通知原告，隔壁房
24 屋有海砂屋之情形，原告得知有此情形後，請仲介通知買賣
25 雙方於111年4月21日到場，當日被告配偶及兒子有到場，11
26 1年4月26日取得立鋼公司-中和實驗室氯離子超標檢驗報
27 告，並透過仲介通知被告該情形等語；被告則抗辯：原告確
28 有透過房屋仲介通知被告之配偶倪崗，然並未通知被告本
29 人，故原告未依民法第356條即時通知等語（見本院卷一第3
30 79頁、第395頁、本院卷二第124頁），惟查，證人即接受原
31 告委任擔任系爭房地仲介之胡家偉到庭證稱：我有告訴原告

01 隔壁房屋氡離子超標事實。並建議原告辦理氡離子含量檢
02 測。檢測公司時前來房屋現場辦理氡離子含量檢測及採樣
03 時，我及我同事蘇榮利及原告一家人、原來的屋主即被告及
04 她先生，（經回頭確認在場旁聽之人）、被告的兒子也在
05 場。檢測後發現氡離子有超標。有通知原告及賣方經紀人蘇
06 榮利，沒有通知被告。我一開始跟原告蔡連春做協商，原告
07 的想法是價金要減少多少，沒有跟被告協商，我是跟蘇榮利
08 告知，由蘇榮利跟被告做協商，一開始雙方針對房屋價金做
09 減價處理，後來沒有共識，我就交給公司的客戶法務去跟雙
10 方做協商等語（見本院卷一第420頁至422頁）。證人蘇榮利
11 到庭證稱：經由檢測報告才知道系爭房屋氡離子超標之情
12 形。由胡家偉傳給我的。我有把檢測報告用LINE傳給被告的
13 配偶倪崗先生。委託書是被告簽的，但因為該戶與新北市○
14 ○區○○街00號3樓兩戶一起談委售，所以條件的部分都是
15 跟倪崗談。立鋼公司辦理檢測時，在場人員有我及胡家偉、
16 原告、倪崗到場。我沒有直接與被告聯絡上，我都是透過倪
17 崗聯繫。4月26日檢測報告出來後，胡家偉把東西傳給我
18 後，我就傳給倪崗。這兩件都是我與倪崗認識，透過倪崗來
19 委託我，一戶委託人是倪崗，另一戶委託人是被告，委託書
20 是被告與倪崗分別簽的，但是兩戶的帶看與出價回報或事情
21 都是與倪崗聯繫，後續有狀況也都是跟倪崗聯繫等語（見本
22 院卷一第424頁至428頁），是依上開證人所述，可知系爭房
23 地之買賣事宜均係被告配偶倪崗代被告處理、負責與仲介聯
24 繫相關事宜，是原告既已於上開時間透過仲介通知倪崗，自
25 己屬即時通知，被告上開抗辯，委無足採。從而，系爭房屋
26 之氡離子數值超標既已構成物之瑕疵，且經原告即時通知被
27 告系爭瑕疵情事，被告自應負瑕疵擔保之責。

28 (二)原告得依民法第359條、第179條減少價金並請求返還已給付
29 之價金225萬元，逾此部分，則屬無據：

30 1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
31 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第

01 179條定有明文。又買受人依民法第359條規定所得主張之價
02 金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請
03 求之價金，即於應減少之範圍內縮減之（最高法院87年台簡
04 上字第10號判決意旨參照）。本件被告既應負物之瑕疵擔保
05 責任，已如前述，原告即得依民法第359條規定請求減少價
06 金，被告就其已受領應減少之價金部分，即屬雖原本有法律
07 上之原因而其後已不存在之情形，構成不當得利，則原告依
08 民法第179條規定，請求被告返還應減少之價金，洵為正
09 當。經查，本件經本院囑託新北市建築師公會鑑定系爭房地
10 於110年11月12日移轉所有權登記時，經兩造合意以立鋼公
11 司檢測之氯離子含量鑑定本件氯離子超標所生之價值減損金
12 額，鑑定結果為：依不動產估價及價值減損實務，房屋之市
13 場交易價格之價值減損係指瑕疵價值減損：一般不動產受到
14 污名瑕疵所造成的價值減損總額，包含「修繕補強費用」及
15 「污名瑕疵價值減損金額」。承上可知：不動產受到瑕疵所
16 造成的價值減損總額等於修繕補強費用加上污名瑕疵價值減
17 損金額。因此，本鑑定案之不動產受到瑕疵所造成的價值減
18 損總額，必須估算修繕補強費用與污名瑕疵價值減損金額。
19 鑑定標的物權狀面積：主建物為103.51m²，附屬建物為陽台
20 8.8花台0.7= 9.5m²詳附件（六）-2。估算瑕疵價值減損金
21 額時，必須瞭解兩造於110年11月12日移轉登記時合意買賣
22 之金額，經系爭契約書可知金額為1,900萬元。依一般高氯
23 離子混凝土建築物實務，平頂發生混凝土塊脫落、鋼筋裸露
24 情形時之面積約為天花板面積之三分之一左右。本標的物之
25 氯離子平均值為1.2436kg/m³，研判平頂連其周邊需修繕補
26 強之面積為56平方公尺，乃研判補強修繕費用為35萬元。系
27 爭房屋經由現場會勘時之觀察與體驗後，對室內外現況、外
28 觀造型、空間使用機能、採光通風與日照、建築設施設備等
29 等，體驗出一些心得，再參酌一般房地產買賣市場行情實
30 務，可知僅就建築物（包括土地）影響市場行情之因子有：
31 外觀造型與美感、空間使用機能、採光通風與日照、結構安

01 全、消防安全、電氣安全、逃生避難安全、室內健康品質、
02 設施設備品質、房屋恆久性品質、環景永續品質等等。本鑑
03 定案僅就「氯離子含量過高」探討影響該「房地」之污名價
04 值減損之比例為多少，茲將影響房地市場行情之因子分配權
05 重與污名價值減損影響權重進行分析，可知本件氯離子含量
06 過高時，該「房地」之污名價值減損之比例研判為百分之
07 十。又再參考三個相似系爭房屋之高氯離子建築物買賣案
08 例，經法院判決有關交易價格減損金額之百分比，並衡量系
09 爭房屋之混凝土氯離子含量平均值為 $1.2436\text{kg}/\text{m}^3$ 後，綜合
10 研判系爭房屋因混凝土之氯離子含量過高致污名減損之百分
11 比為百分之十為合理。復以系爭房地買賣價金1,900萬元計
12 算，應認系爭房地污名價值減損之金額為190萬元等語（見
13 系爭鑑定報告第4頁、第7頁至9頁）。

- 14 2. 本院審酌系爭房屋之氯離子含量確已逾系爭契約之約定標
15 準，並超過上開國家標準之規範值，為俗稱之「海砂屋」，
16 亦與系爭房屋之標的物現況說明書中被告所勾選現況不符
17 （見本院卷一第111頁）。又混凝土最大水溶性氯離子含量
18 超標將侵蝕鋼筋結構，致使鋼筋氧化鏽蝕膨脹、水泥塊剝落
19 等情，對於建物局部結構構件已造成安全性影響，亦為通常
20 交易觀念所難以接受，縱無立即之危險，隨時間經過易增加
21 房屋結構之危險性，猶將削弱系爭房地整體於不動產交易市
22 場競爭力，減少其經濟價值，不論主、客觀之價值與效用均
23 有減損。是以，系爭房屋氯離子含量超標、混凝土剝落、鋼
24 筋外露及鏽蝕之情形，自會減少一般房屋所應具有之通常效
25 用、價值及契約預定效用，自將影響系爭房地之交易價值，
26 被告雖援引同棟建物房屋於發現氯離子後之交易價格仍高於
27 系爭房地交易價格乙節，辯稱系爭房地並無交易價值減損，
28 而認系爭鑑定報告不可採等語（見本院卷二第79頁至91頁、
29 第124頁），惟影響各別房屋成交價格之因素眾多，自無法
30 以發現氯離子瑕疵後該建物其他戶房屋之成交價格推認系爭
31 房地即無交易價值減損之情形。參諸前揭鑑定結果乃經中立

01 公正之鑑定人實地勘查，並拍攝現場照片，本諸其專業知識
02 及一般房地產買賣實務而作成，自堪採為本件認定原告得請
03 求減少價金數額之依據。是由上開鑑定結果，足認系爭房屋
04 因氯離子過高之瑕疵，包括瑕疵修復費用及該等瑕疵縱經修
05 復後對系爭房地整體價值所造成之影響，致系爭房地交易價
06 值減損共計225萬元（污名價值減損金額為190萬元+修繕補
07 強費用為35萬元=225萬元）。準此，原告依民法第179條規
08 定，得請求被告返還已受領而應減少之價金為225萬元，逾
09 此部分之請求，則屬無據，不應准許。

10 3. 至被告抗辯縱認系爭房屋有價值減損，土地部分應無價值減
11 損等語（見本院卷一第379頁），惟考量不動產價格係由土
12 地及建物聯合貢獻所得，然一旦發生瑕疵（本案為氯離子含
13 量過高），價格減損自不應限縮於建物，且參以區分所有建
14 物亦不得分開移轉，交易實務上，買家係同時購買土地及建
15 物，自應以房地一體之總價格做為價格減損之計算基礎，是
16 本院認系爭鑑定報告以系爭房地合併評估價格減損應無違
17 誤，被告上開所辯，自不足採。

18 (三)另原告主張依民法第227條第1項請求被告賠償修繕補強費用
19 35萬元，此部分既經本院認定計入得減少價金之範圍，原告
20 自不得再依民法第227條第1項重複請求，是此部分請求自屬
21 無據。

22 (四)又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
24 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
25 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
26 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
27 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段
28 及第203條分別定有明文。從而，原告就本件訴訟，請求被
29 告加計給付自民事起訴狀繕本送達之翌日起即自111年10月1
30 4日起（見本院卷一第233頁）至清償日止，按週年利率5%計
31 算之利息，與前揭規定，核無不合，應予准許。

01 五、綜上所述，原告依民法第359條、第179條，請求被告給付22
02 5萬元，及自111年10月14日起至清償日止之法定遲延利息，
03 為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁
04 回。

05 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
06 核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金
07 額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附
08 麗，應予駁回。

09 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
10 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

11 肆、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

13 民事第六庭 審判長法官 許瑞東

14 法官 黃信滿

15 法官 謝依庭

16 以上正本係照原本作成。

17 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
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

20 書記官 邱雅珍