

01 臺灣新北地方法院民事判決

02 111年度訴字第1390號

03 原 告 陳玉玲

04 陳文福

05 以上2人

06 訴訟代理人 楊家寧律師

07 原 告 喬光廷

08 原 告 王祥安

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 0000000000000000

12 以上4人

13 訴訟代理人 陳敬穆律師

14 複代理 人 盧怡璇律師

15 被 告 吳蔡素華

16 楊詠鱗

17 共 同

18 訴訟代理人 吳存富律師

19 郭光煌律師

20 複代理 人 李宜真律師

21 上列當事人間請求減少買賣價金事件，經本院於民國113年10月1
22 日言詞辯論終結，判決如下：

23 主 文

24 被告應給付原告新臺幣490萬1000元，及被告吳蔡素華自民國111
25 年5月17日起，被告楊詠鱗自民國111年5月5日起，均至清償日
26 止，按年息5%計算之利息。

27 原告其餘之訴駁回。

28 訴訟費用由被告負擔98/100，餘由原告負擔。

29 本判決第1項於原告以新臺幣163萬元為被告供擔保後，得假執
30 行。倘被告以新臺幣490萬1000元為被告預供擔保，得免為假執

01 行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 **事實及理由**

04 **一、原告主張：**

05 (一)原告4人於民國107年3月30日以新臺幣（下同）3630萬元共
06 同向被告2人購買門牌號碼新北市○○區○○○○路00號1至4
07 樓及同路41巷2號1至4樓房屋（下稱系爭房屋）及其所坐落
08 土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），原告4
09 人已依約給付價金，並辦妥移轉登記取得系爭房地所有權。
10 翌原告4人於110年10月21日以4160萬元將系爭房地出售予訴
11 外人林明祥，並依約合意囑託立鋼國際工程股份有限公司
12 （下稱立鋼公司）就系爭房屋進行氯離子含量檢測，赫然發
13 現系爭房屋存有混凝土氯離子含量超標之瑕疵，原告於發見
14 前開瑕疵後，隨於111年1月28日發函（下稱原證5函）通知
15 被告，未獲被告回應，不得已提起本訴。

16 (二)訴外人林明祥前以其向原告購買之系爭房屋氯離子含量超過
17 中央標準局最大容許值（即每立方公尺0.6公斤）為由，對
18 原告4人起訴請求減少價金等（本院111年度訴字第2129號，
19 下稱另案），經另案囑託新北市土木技師公會（下稱土木公
20 會）鑑定結果，亦確定系爭房屋具有氯離子超過中央標準局
21 最大容許值（即每立方公尺0.6公斤）之瑕疵，交易價值減
22 損比率為系爭房地總價12.88%。經本院囑託永大不動產估價
23 師事務所（下稱永大事務所）鑑定結果，交易價值減損比則
24 為系爭房地總價13.5%。原告4人爰以起訴狀繕本送達被告2
25 人，依民法第359條規定請求減少價金500萬元，並依民法第
26 179條規定，請求被告返還已收價金500萬元。

27 (三)併為聲明：被告應給付原告500萬元，及自起訴狀繕本送達
28 翌日（被告吳蔡素華為111年5月17日、被告楊詠鱗為111年5
29 月5日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。原告願供擔
30 保請准宣告假執行。

31 **二、被告抗辯：**

(一)對於系爭房屋經另案囑託土木公會鑑定結果氯離子含量超過每立方公尺0.6公斤一節，被告不爭執，但否認因前述瑕疵合理減少價值為按買賣總價3630萬元13.5%計算。即兩造固僅就系爭房地之買賣總價為約定（即並未區分房地各別價格），然系爭土地既不因系爭房屋氯離子含量超過每立方公尺0.6公斤致發生減損情形，則永大事務所鑑定結果，認本件瑕疵，價格減損不應限縮於系爭房屋，尚應包含系爭土地；且於認定減損比例包含系爭土地之前提，未依法院囑託內容拆分系爭土地及系爭房屋各減損金額，自無可採，而有再行補充鑑定之必要。即本件因為永大事務所鑑定結果並未拆分，被告因此無法為訴訟上之攻防。

(二)併為答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請免為假執行。

三、兩造不爭執之事項：

(一)原告4人於107年3月30日以3630萬元（未區分房、地價額）共同向被告2人購買系爭房地，原告4人已依約給付價金，並辦妥移轉登記取得系爭房地所有權。

(二)原告4人於110年10月21日以4160萬元將系爭房出售予訴外人林明祥，嗣於111年1月6日囑託立鋼公司就系爭房屋進行氯離子含量檢測後，發現系爭房屋存有混凝土氯離子含量超標之瑕疵。原告於知悉前開瑕疵後，隨於111年1月28日以原證5函通知被告等情，並有不動產買賣契約書（詳原證2）、立鋼公司檢驗報告（原證4）、原證5函附卷可佐。

(三)訴外人林明祥前以其向原告購買之系爭房屋氯離子含量超過中央標準局最大容許值（即每立方公尺0.6公斤）為由，對原告4人起訴請求減少價金等（本院111年度訴字第2129號，即另案），經另案囑託土木公會鑑定結果，確定系爭房屋具有氯離子超過中央標準局最大容許值（即每立方公尺0.6公斤）之瑕疵，交易價值減損比率為以系爭房地總價12.88%計算等情，並有另案土木公會鑑定報告在卷可佐。

(四)經本院依原告聲請囑託永大事務所鑑定結果，內容略以：系

爭房地107年3月30日以房地總價3630萬元計，因氯離子含量過高所造成價值減損比例13.5%，減損金額為490萬1000元。本案僅鑑定系爭房地有混凝土氯離子超標之瑕疵，合理市場交易價值減損比率，對於系爭房地合理市場交易價值，本案不予鑑定。考量不動產價格係由土地及建物聯合貢獻所得，然一旦發生瑕疵（本案為氯離子含量過高），價格減損自不應限縮於建物，目前估價實務上，瑕疵不動產之減損金額，多未拆分土地建物，況且以三個瑕疵不動產所推估之減損比率，亦未拆分土地建物，因此本案之價值減損仍按目前估價實務之通常作法，以房地一體之總價格做為價格減損之計算基礎等情，並有該所鑑定報告附卷可憑。

四、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；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；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第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5年而消滅，民法第354條第1項前段、第359條、第365條第1項分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號判決意旨參照）。

(一)觀諸兩造於107年3月30日就系爭房地締結買賣契約（下稱系爭買賣契約）第15條第5項約定：「兩造合意交屋時概依現況點交，被告不負瑕疵擔保責任。但輻射屋、海砂屋、非自然身故不在此限。」（詳本院卷第22頁）；參酌系爭房屋於72年5月26日建築完成（參永大事務所鑑定報告中所附系爭房屋登記謄本）等情，可認系爭買賣契約第15條第5項所稱「海砂屋」之認定標準，探諸兩造間締約之真意，應以中央

標準局於83年7月22日通過「新拌混凝土」水溶性氯離子最大容許值的規定（CNS 3090），鋼筋混凝土所處環境作耐久性考量者，氯離子含量每一立方米不得超過0.6公斤（參原證3）認定，若逾前述標準，即應由被告對原告負瑕疵擔保責任。承前，系爭房屋經另案委託土木公會鑑定結果，確定系爭房屋具有氯離子超過中央標準局最大容許值（即每立方公尺0.6公斤）一節，既為兩造所未爭執，而可認屬實。則原告主張：原告107年3月30日向被告買受系爭房屋為海砂屋，不符合兩造約定之品質，應認有瑕疵等語，自屬有據。

(二)系爭房屋所具前述瑕疵，既非經採檢顯難得悉，性質上屬不能即知之瑕疵，原告於107年3月30日向被告買受系爭房地，辦理點交完畢後之5年內（即111年1月11日立鋼公司出具檢驗報告時）發見瑕疵後，復隨於111年1月28日依民法第356條第3項規定以原證5函將前述瑕疵情事通知被告，並於111年4月19日（通知後6個月內）提起本訴，以起訴狀繕本送達被告（被告吳蔡素華於111年5月16日收受、被告楊詠鱗111年5月4日收受），依民法第359條規定向被告為減少價金之意思表示，按諸前開法律規定，自無不合。

五、原告主張：系爭房屋因氯離子含量超過法定容許標準值之瑕疵，造成系爭房地交易價值減損500萬元，爰依民法第359條規定請求減少價金500萬元，並依同法第179條規定請求被告應返還原告500萬元及法定遲延利息等情。為被告所否認，抗辯：系爭房屋因氯離子含量超過法定容許標準值之瑕疵結果，僅會造成系爭房屋交易價格減損，並不會造成系爭土地價格減損，本件經法院囑託永大事務所鑑定結果，該所出具鑑定報告既認交易價格損範圍，包含土地及房屋，又未依法院託事項將土地、房屋減損價額拆分，自無可取，應有另請其補充鑑定或傳訊鑑定人到庭說明之必要等語。查：

(一)經本院囑託依原告聲請囑託永大事務所鑑定結果，認：系爭房地107年3月30日以房地總價3630萬元計，因氯離子含量過高所造成價值減損比例13.5%，減損金額為490萬1000元等

01 情，已如前述。則原告以系爭房屋有瑕疵為由，請求減少價
02 金490萬1000元，應屬有據；逾此部分之主張，則無理由。

03 (二)關於本院於113年5月22日發函通知永大事務所「倘其鑑定結
04 果認減損價值者，非僅房屋，尚包含土地，請說明理由，並
05 分列房屋及土地合理之減損金額。」，經其函覆：本案僅鑑
06 定系爭房地有混凝土氯離子超標之瑕疵，合理市場交易價值
07 減損比率，對於系爭房地合理市場交易價值，本案不予鑑
08 定。考量不動產價格係由土地及建物聯合貢獻所得，然一旦
09 發生瑕疵（本案為氯離子含量過高），價格減損自不應限縮
10 於建物，目前估價實務上，瑕疵不動產之減損金額，多未拆
11 分土地建物，況且以3個瑕疵不動產所推估之減損比率，亦
12 未拆分土地建物，因此本案之價值減損仍按目前估價實務之
13 通常作法，以房地一體之總價格做為價格減損之計算基礎等
14 語。被告雖以永大事務所未按本院囑託內容拆分鑑定等由，
15 否定該所鑑定結果。然經譯細永大事務所提出鑑定報告，其
16 不動產交易價格減損評估依據，係依內政部實價登錄資料庫
17 整理而得。估價方法之選定，則採比較法。並肇於所取得3
18 個比較標的，均以房地一體總價做為成交價格，故經分析調整
19 後，認以房地總價13.5%做為系爭房地交易價值減損比例
20 為當。即該所函覆：價格減損不應限縮在建物云云，固非可
21 採。然其所採鑑定方法及評估依據，既基於現行實價登錄資
22 料庫多以房地一體總價做為成交價格，系爭房地與本件採樣
23 3個比較標的，也均以房地一體總價做為成交價格，鑑定內
24 容復未特別將土地交易價格（包含待鑑物及比較標的）另為
25 評估（結果應是將系爭房屋因瑕疵造成交易減損比例攤入房
26 地總價）。則該所函覆：價格減損不應限縮在建物一節，顯
27 不影響鑑定最終結果。即鑑定結果所謂減損金額490萬1000
28 元，仍足認屬系爭房屋因氯離子含量過高所造成系爭房屋交
29 易價值減損之總額。此部分自無再依被告聲請補充鑑定或傳
30 訊鑑定人或調取系爭房地107年間經稅捐機關核定價值之必
31 要。

六、綜上所述，原告本於民法第179條規定請求被告應給付原告490萬1000元，及被告吳蔡素華自111年5月17日起，被告楊詠鱗自111年5月5日起，均至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行宣告，經核原告勝訴部分，並無不合，爰各酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失依據，應併駁回。

八、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不逐一論列說明。

結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　10　　月　　24　　日

民事第六庭　　法　官　黃信滿

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　　113　　年　　10　　月　　24　　日

書記官　吳佳玲