

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1721號

原告 李思曄  
訴訟代理人 毛國樑律師  
複代理人 蔡佩嬛律師  
被告 劉佳欣

訴訟代理人 陳耀文

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國113年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣壹佰陸拾參萬零捌佰元，及自民國一一一年七月二十日起至清償日止，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（除減縮外）由被告負擔百分之四十三，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣壹佰陸拾參萬零捌佰元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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3款定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明原為「被告應給付原告新臺幣（下同）3,403,500元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」（見本院卷一第9頁），嗣變更為「被告應給付原告2,872,981元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」（見本院卷二第295頁），核屬減

01 縮應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

02 貳、實體方面

03 一、原告起訴主張：

04 (一)原告於民國111年3月14日與被告簽立不動產買賣契約書（下  
05 稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）1,350萬元向被告購  
06 買門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0弄0號4樓房屋（下  
07 稱系爭房屋）暨其坐落新北市○○區○○段000地號土地  
08 （權利範圍10000分之232）（下稱系爭土地，與系爭房屋合  
09 稱系爭房地），原告嗣於111年5月5日付清價款，並已辦畢  
10 系爭房地所有權移轉登記。

11 (二)詎料，原告於111年5月間進行房屋裝潢工程而將天花板隔板  
12 拆除時，赫然發現系爭房屋有疑似海砂屋之情形，原告委請  
13 有認證專業實驗室之立鋼國際工程股份有限公司進行氯離子  
14 含量檢測，結果為含量超過標準值，屬嚴重等級之海砂屋，  
15 復經本院囑託財團法人新北市結構工程技師公會（下稱結構  
16 技師公會）檢測，發現系爭房屋確實存在上開瑕疵，且修復  
17 補強費用為1,220,981元。又經本院囑託永大不動產估價師  
18 事務所（下稱永大估價事務所）鑑定系爭房屋因前揭瑕疵造  
19 成買賣價值減損金額為1,652,000元。故系爭房屋因氯離子  
20 含量超過標準值，造成價值減損金額共2,872,981元（即1,2  
21 20,981元與1,652,000元之加總）。

22 (三)是系爭契約之買賣標的物有氯離子含量超標之物之瑕疵，原  
23 告得依民法第359條請求減少價金後，依同法第179條請求返  
24 還該價金；又該瑕疵同時構成不完全給付，原告亦得依民法  
25 第227條1項規定請求損害賠償。爰依民法第359條及第179條  
26 規定、第227條第1項規定，請求擇一為原告勝訴判決，並聲  
27 明：「1. 被告應給付原告2,872,981元，及自起訴狀繕本送  
28 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2. 原告願供擔  
29 保，請准宣告假執行。」。

30 二、被告則以：

31 (一)對於永大估價事務所鑑定價值減損之1,652,000元，我願意

01 賠償，但結構技師公會鑑定結果之修復補強費用1,220,981  
02 元，我不願意賠償，因為我對於氯離子含量超過標準值之瑕  
03 疵存在毫不知情，而且我賣給原告時，原告也同意不檢測。

04 (二)並答辯聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。如受不利  
05 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、原告主張於111年3月14日與被告簽立系爭契約，以總價1,35  
07 0萬元向被告購買系爭房地，原告嗣於111年5月5日付清價  
08 款，並已辦畢系爭房地所有權移轉登記等情，為被告所不爭  
09 執，並有系爭契約、系爭房地之土地、建物登記第一類謄本  
10 可佐（見本院卷一第23-79頁；卷二第149-153頁），堪以認  
11 定。

12 四、本院之判斷：

13 (一)民法第373條規定「買賣標之物之利益及危險，自交付時  
14 起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此  
15 限。」，同法第354條規定「物之出賣人對於買受人，應擔  
16 保其物依民法第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或  
17 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  
18 效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕  
19 疵。」。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通  
20 常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效  
21 用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院94年度台上  
22 字第1112號判決參照）。又物之瑕疵擔保責任係無過失責  
23 任，縱出賣人不知瑕疵之存在，仍不得免除其擔保責任。再  
24 者，所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言；凡依通常交  
25 易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或  
26 品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為  
27 限。是依當事人之約定或通常交易觀念，認為物應具備之價  
28 值、效用或品質不具備者，即為民法所規定之物之瑕疵。

29 (二)系爭房屋氯離子含量是否超標、是否為物之瑕疵？

30 本院依兩造合意囑託結構技師公會進行鑑定，該公會指派莊  
31 金洞技師於112年9月25日至系爭房屋取樣，鑑定結果為：取

01 樣位置為梁中央3處，該3處之氯離子含量分別為0.929、0.7  
02 90、0.999kg/m<sup>3</sup>，平均值為0.906kg/m<sup>3</sup>，均超過現行國家標  
03 準值即104年CNS 3090 A2042新拌合混凝土中水溶性氯離子  
04 0.15kg/m<sup>3</sup>，且樓板與梁等均出現混凝土剝落、裂縫及鋼筋  
05 鏽蝕外露等徵候（下稱系爭瑕疵），建議進行強化碳纖維貼  
06 附補強與裂損修復，修復費用共需1,220,981元，具體修復  
07 方式如鑑定報告附件八所示等情，有結構技師公會112年11  
08 月3日新北市結技鑑字第112063號函鑑定報告（下稱系爭氯  
09 離子鑑定報告）為憑（該鑑定報告外放），兩造對上開鑑定  
10 報告內容不爭執（見本院卷二第310頁），是依上開鑑定內  
11 容，足認系爭房屋之結構混凝土之氯離子含量超過標準，有  
12 腐蝕鋼筋及使混凝土崩裂之可能，且現況確有混凝土剝落、  
13 裂縫及鋼筋鏽蝕外露等現象存在，不利系爭房屋建築結構之  
14 耐久性，對於系爭房屋之結構安全造成影響，顯已減損系爭  
15 房屋應具備得以長久居住而安全無虞之通常效用，自屬民法  
16 第354條第1項所指物之瑕疵，是原告主張系爭房屋有系爭瑕  
17 疵存在，自可為採。

18 (三)原告依民法第359條及第179條規定請求減少價金，有無理  
19 由？若有，金額為若干？

- 20 1. 民法第359條規定「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之  
21 規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其  
22 價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減  
23 少價金。」。按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買  
24 賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額  
25 占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依  
26 瑕疵部分占買賣標的物之比例計算（最高法院99年度台上字  
27 第1972號判決意旨參照）。
- 28 2. 被告固辯稱其不知系爭瑕疵等語（見本院卷二第310頁），  
29 然揆諸前揭說明，物之瑕疵擔保責任係無過失責任，縱出賣  
30 人即被告不知瑕疵之存在，仍不得免除其擔保責任。從而，  
31 原告主張被告應依民法第354條第1項規定，就系爭契約買賣

01 標的物之瑕疵，負瑕疵擔保之責，即屬有據。

02 3. 關於原告可請求減少價金之數額：

03 (1) 本院依兩造合意囑託永大估價事務所，鑑定系爭房屋於111  
04 年3月14日簽訂系爭契約時，因系爭氬離子鑑定報告認定之  
05 氬離子含量過高之數額，造成之交易價值減損情形，並檢附  
06 系爭氬離子鑑定報告書光碟1片為憑（本院囑託鑑定函文見  
07 本院卷二第263頁），經鑑定結果為：勘估標的於111年3月1  
08 4日之正常價格為13,674,000元，在「未修復前」，因上開  
09 瑕疵造成劣於其他相似但未受氬離子含量過高影響之正常價  
10 格，其間減損價格金額為1,652,000元（價值減損比率為12.  
11 08%）等情，有永大估價事務所113年7月3日113年永估字第1  
12 1305017號函所附鑑定報告（函文見本院卷二第277頁；鑑定  
13 報告外放，下稱系爭估價報告）、永大估價事務所113年9月  
14 9日113年永估字第11305017號函（見本院卷二第324頁）在  
15 卷可佐，兩造對系爭估價報告及上開函文均不爭執（見本院  
16 卷二第310、342頁），且系爭估價報告敘明評估方法、評估  
17 結論已屬有據，具客觀專業性，自堪憑採。

18 (2) 由前開系爭估價報告及函文內容可知，系爭房屋正常價格1  
19 3,674,000元因系爭瑕疵造成價值減損比率12.08%計算之金  
20 額為1,652,000元，係指系爭房屋之系爭瑕疵「未修復前」  
21 之狀態，並已將系爭氬離子鑑定報告認定之系爭瑕疵情形、  
22 補強修復費用1,220,981元評估在內，是原告逕以補強修復  
23 費用1,220,981元與系爭估價報告鑑定之價值減損金額1,65  
24 2,000元之總額2,872,981元（計算式： $1,652,000 + 1,220,9$   
25  $81 = 2,872,981$ ）為其聲明請求，即屬無據。

26 (3) 然依上開系爭估價報告之鑑價方式及前開最高法院裁判意  
27 旨，本件原告可得請求減少之價金，即應以系爭契約約定之  
28 買賣價金1,350萬元，以修復前因系爭瑕疵造成價值減損比  
29 率12.08%計算之，計算結果1,630,800元（計算式： $13,500,$   
30  $000 \times 12.08\% = 1,630,800$ ）即為修復前因系爭瑕疵造成之價  
31 值減損使被告溢收之金額。故原告請求超逾1,630,800元之

01 部分，即於法無據。

02 (4)又按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求  
03 權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，  
04 即於應減少之範圍內縮減之（最高法院87年度台簡上字第10  
05 號判決參照）。是買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請  
06 求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法  
07 律關係請求返還。被告就其出賣之系爭房屋應負瑕疵擔保責  
08 任，原告得請求減少價金1,630,800元，起訴狀既請求減少  
09 價金，則其繕本送達被告即為減少價金意思表示之到達（回  
10 證見本院卷一第159頁），被告即受有溢領此部分價金之利  
11 益，則原告依民法第179條規定，請求被告如數返還，自於  
12 法有據。

13 (四)至於原告另主張上開瑕疵同時構成系爭契約之不完全給付，  
14 亦得依民法第227條1項規定請求損害賠償等語。惟按民法第  
15 227條1項不完全給付，若其瑕疵給付可能補正者，依給付遲  
16 延之規定行使其權利，其補正給付無確定期限者，定作人於  
17 行使上開損害賠償請求權，必先依民法第229條第2項或第3  
18 項規定，催告或定有期限催告承攬人補正而未為給付後，承  
19 攬人自受催告或自期限屆滿時起，負遲延責任，定作人亦於  
20 此時始得謂有該項損害賠償請求權存在（最高法院101年度  
21 台上字第661號裁判意旨參照）。系爭房屋存在之系爭瑕  
22 疵，觀諸系爭氣離子鑑定報告附件八所載修復方式及費用可  
23 知，核屬可能補正之瑕疵，且其補正給付無確定期限，揆諸  
24 前揭說明，應由原告先依民法第229條第2項或第3項規定，  
25 催告或定有期限催告被告補正而未為給付後，被告自受催告  
26 或自期限屆滿時起，負遲延責任，原告於此時始得謂有該項  
27 損害賠償請求權存在。原告固主張起訴前向被告寄發之原證  
28 5詠信法律代書聯合事務所111年6月24日111詠字第009號律  
29 師函即有催告修補瑕疵以為完全給付之意思，此外別無其他  
30 書面文件等語（見本院卷二第341頁），然觀諸上開律師函  
31 （見本院卷一第127-131頁），其內容僅有請求被告返還價

01 值減少之價金，並無催告修復之旨，與上開催告補正之要件  
02 不合。原告復陳稱起訴前有透過仲介去談等語（見本院卷二  
03 第342頁），然並未提出證據為佐，自無從採信。原告既未  
04 催告被告補正上開瑕疵，被告給付期限尚未屆至，自不負遲  
05 延責任，原告當無民法第227條1項賠償請求權存在，故此部  
06 分請求於法無據。

07 五、綜上所述，原告依民法第359條及第179條規定，請求被告給  
08 付1,630,800元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年7月20日  
09 （回證見本院卷一第159頁）起至清償日止，按年息5%計算  
10 之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則為無理  
11 由，應予駁回。

12 六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告  
13 勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額准許之；至  
14 原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

15 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  
16 擊防禦方法，經本院審酌後，認與本件判決之結果不生影  
17 響，爰不另一一論述，附此敘明。

18 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日  
20 民事第五庭 審判長法官 黃信樺

21 法 官 鄧雅心

22 法 官 劉容好

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日  
27 書記官 廖宇軒