

臺灣新北地方法院民事判決

115年度訴字第208號

原告 許佳瑜

訴訟代理人 陳仲豪律師

被告 陳秀美

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國115年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰萬元，及自民國114年7月18日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣陸拾陸萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於民國113年2月26日以新臺幣(下同)1,100萬元向被告購買坐落新北市○○區○○段00地號土地（應有部分5分之1）及其上同段921建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路00號5樓，權利範圍：全部），被告並保證上開建物於交屋前無存在物之瑕疵（例：傾斜、龜裂等影響結構安全或滲漏水、海砂屋、輻射屋…等瑕疵），且被告於標的物現況說明書亦記載上開建物並無鋼筋外露或水泥塊剝落之情事。原告於買受上開房地時，因上開建物仍有承租人居住使用中，是原告並未直接占有，直至114年3月始收回上開建物重新裝潢，於拆除上開建物壁紙時，發現上開建物牆壁及天花板均有大範圍鋼筋外露且嚴重鏽蝕之情形，且

01 原告委託輻而磨砂科技偵檢有限公司進行混凝土氯離子含量  
02 檢測發現該建物之氯離子含量竟高達1.262kg/m<sup>3</sup>，遠高於容  
03 許之範圍而嚴重影響系爭建物之結構安全，原告向被告反  
04 應，惟被告卻置之不理，因上開建物存有上開結構安全上之  
05 瑕疵，導致原告須雇工進行結構補強工程，至少支出工程款  
06 50,925元，仍無法根除系爭建物中混凝土氯離子濃度超標之  
07 問題，系爭建物因上開瑕疵所生之物理性及交易性價值貶損  
08 之金額至少200萬元，此係可歸責於被告之不完全給付，爰  
09 以本件民事聲請調解暨起訴狀向被告主張減少買賣價金200  
10 萬元，並請求被告應負瑕疵擔保及債務不履行責任。爰依民  
11 法第179條規定，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告2  
12 00萬元，及自聲請調解暨起訴狀繕本送達被告翌日起至清償  
13 日止，按年息百分之5計算之利息；且願供擔保請准宣告假  
14 執行。

15 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
16 述。

17 三、經查，原告主張之前揭事實，業據其提出土地登記第一類謄  
18 本、建物登記第一類謄本、不動產買賣契約書暨附件價金履  
19 約保證申請書、標的物現況說明書（成屋）、收款明細確認  
20 表、現況照片、輻而磨砂科技偵檢有限公司輻而磨砂材料實  
21 驗室之硬固混凝土水溶性氯離子含量測試報告、Line對話紀  
22 錄截圖及茂邑有限公司報價單等件為證（見本院114年度重  
23 司調字第181號卷〈下稱重司調卷〉第21至73頁），而被告  
24 於相當時期受合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未  
25 提出任何書狀答辯以供本院斟酌，本院審酌上開事證，堪信  
26 原告之主張為真實。

27 四、從而，原告依民法第179條規定，請求被告給付200萬元，及  
28 自114年7月18日（即聲請調解暨起訴狀繕本送達翌日，送達  
29 證書見重司調卷第81頁）起至清償日止，按年息百分之5計  
30 算之利息，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保，聲  
31 請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額准許，併

01 依職權酌定相當之擔保金額宣告免為假執行。

02 五、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條  
03 第1項前段、第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決  
04 如主文。

05 中 華 民 國 115 年 5 月 12 日  
06 民事第五庭 法 官 鄧雅心

07 以上正本係照原本作成。

08 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  
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 115 年 5 月 13 日  
11 書記官 賴峻權