

臺灣士林地方法院民事判決

111年度重訴字第254號

原告 林智新

訴訟代理人 吳采凌律師

被告 陳盼佑

訴訟代理人 楊羽萱律師

複代理人 黃博瑋律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國112年12月26日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告以新臺幣（下同）6,820,000元向被告購買如附表所示
土地、建物及車位（下合稱系爭房地，分別以系爭土地、房
屋、車位稱之），於民國110年10月11日簽訂不動產買賣契
約書（下稱系爭契約），於同年11月22日完成不動產所有權
移轉登記。被告交屋前，從未告知原告系爭房屋有鋼筋裸
露、氯離子過高之情形，復於不動產說明書現況調查表第39
項「房屋鋼筋有無裸露」項下勾選「否」。及至交屋後，原
告將系爭房屋天花板拆除，進行裝修及粉刷時始發現，系爭
房屋之廚房、兩間浴室、主臥房、走廊天花板等處均有嚴重
鋼筋裸露之情形，嗣後又陸續發現大、小客房天花板、陽台
等處亦有相同情形。

(二)依系爭契約第9條第5項第1款第3目約定，足證被告應擔保系
爭房屋無海砂屋之瑕疵。系爭房屋於82年1月11日建築完
成，然依訴外人金塘工程顧問有限公司臺北實驗室作成之實
驗報告，系爭房屋氯離子含量為每立方公尺2.177公斤（系
爭房屋氯離子過高之瑕疵下稱系爭瑕疵），已超過約定標
準，並致鋼筋嚴重腐蝕裸露，具物之瑕疵。系爭房地之價值

01 因而減損2成即1,364,000元，所需修補費用為1,760,000
02 元。原告因購買海砂屋，有身家安全疑慮而終日惴惴不安，
03 受有精神上之痛苦。原告於111年5月24日委託律師將系爭瑕
04 疵通知被告。

05 (三)原告爰先位依系爭契約第9條第5項第1款第3目約定、民法第
06 359條、第256條規定，解除系爭契約，並以起訴狀繕本作為
07 解除系爭契約之意思表示。依民法第259條規定請求被告返
08 還買賣價金6,820,000元；併依系爭契約第9條第5項第1款第
09 3目約定、民法第227條、第226條、第227條之1規定，擇一
10 請求被告賠償半數檢測費用750元、半數回復原狀之費用27
11 5,047元及精神慰撫金200,000元等損害，共計475,797元。

12 (四)原告備位依民法第359條前段規定請求減少價金，並依民法
13 第179條規定，請求被告返還減少之價金1,364,000元、賠償
14 修補費用1,762,000元；併依民法第227條、第226條、第227
15 條之1規定，擇一請求被告補償施工期間之租金22,500元及
16 賠償精神慰撫金200,000元等語。

17 (五)並先位聲明：1.被告應於原告將系爭房地返還並移轉所有權
18 登記予被告之同時，給付原告7,295,797元，及自起訴狀繕
19 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.原
20 告願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：1.被告應給付原
21 告3,348,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
22 按週年利率5%計算之利息。2.原告願供擔保，請准宣告假執
23 行。

24 二、被告則以：

25 (一)被告原欲以7,680,000元出售系爭房地，嗣因考量系爭房屋
26 為屋齡廿餘年之老屋，為免出售後因瑕疵問題發生爭議，已
27 減少買賣價金，將系爭房屋以6,820,000元出賣予原告。

28 (二)兩造已於系爭契約約定混凝土水溶性氯離子濃度以每立方公
29 尺0.6公斤作為標準，系爭房屋經法院囑託財團法人臺灣營
30 建研究院檢測並無超逾上開標準之情形。原告自己提出之試
31 驗報告，僅於系爭房屋之「天花板」1處取樣檢測氯離子濃

01 度，取樣位置單一，又未標示取樣之天花板位於何處；復未
02 就系爭房屋之混凝土抗壓強度、中性化深度、鋼筋腐蝕速率
03 及斷面量測、裂縫量測（裂損狀況、裂縫寬度及長度）、耐
04 震能力等項進行檢測，其採樣方式、數量、位置等程式均與
05 新北市工務局辦理氯離子鋼筋混凝土建築物處理及鑑定原則
06 第3點、第4點不符，更遑論上開試驗報告下方附註第(1)點業
07 已載明：「本試驗對外僅供參考，並不得作為商業廣告及法
08 律訴訟之證明。」，結果自不足採信。

09 (三)被告從未就系爭房屋之氯離子含量為任何保證。系爭瑕疵固
10 屬不能即知之瑕疵，然被告業於不動產說明書現況調查表第
11 32項勾選未曾執行混凝土中水溶性氯離子含量檢測，此為原
12 告所明知，卻未依系爭契約第9條第5項第1款第1目於支付第
13 2期價金前自行檢測，即屬因重大過失而不知系爭瑕疵。況
14 系爭房屋於110年11月22日完成所有權移轉登記，並於110年
15 12月9日交屋，及至上開試驗報告於111年3月10日收件並於
16 同年月15日完成，歷時近4個月，期間原告未曾將系爭瑕疵
17 通知被告。更遲至111年6月底始提出本件訴訟，距被告交付
18 系爭房屋之日，已逾6個月，依民法第356條規定，應視為原
19 告已承認其所受領之物，不得再行使瑕疵擔保請求權。

20 (四)系爭房屋歷經921及331地震，其樑、柱及牆面，均無明顯裂
21 損情形，於110年12月9日交屋時，亦無鋼筋裸露、牆壁剝落
22 等情事，原告並未證明系爭瑕疵於被告交付系爭房屋時即已
23 存在。另系爭房屋現況瑕疵並不足以影響結構現況安全，縱
24 有混凝土鼓起、剝落及鋼筋外露、生鏽等瑕疵，亦非於系爭
25 房屋交屋時即已存在，並非被告應負物之瑕疵擔保責任之範
26 疇等語置辯。

27 (五)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判
28 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、得心證之理由

30 (一)系爭房屋混凝土中水溶性氯離子含量標準應依系爭契約第9
31 條第5項第1款第3目定之

01 1.物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
02 險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失
03 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
04 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
05 危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明
06 文。是所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常
07 交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效
08 用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院94年度台
09 上字第1112號判決要旨參照）。民法關於買賣瑕疵擔保之
10 規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重
11 之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有
12 特約者，原則上自應從其特約（同院104年度台上字第550
13 號判決意旨參照）。

14 2.系爭契約第9條第5項第1款（標題為：氯離子含量檢測
15 【俗稱海砂屋檢測】）第1目約定：「甲方（原告）如要
16 求做本項檢測，得於支付第二期價金前自行委託檢測機構
17 進行檢測。」、第2目：「甲方應於委託檢測同時通知承
18 辦地政士；承辦地政士接獲通知後，於檢測報告完成前，
19 買賣標的物暫停辦理產權移轉登記。」、第3目：「檢測
20 結果氯離子含量超過約定標準【如標的物建築完成日期在
21 民國70年1月1日以後87年6月25日（含當日）以前，約定
22 標準為每立方公尺0.6公斤；如為民國87年6月26日以後
23 者，約定標準為每立方公尺0.3公斤】，買賣雙方同意無
24 條件解除買賣契約，檢測費用及回復原狀之費用，由買賣
25 雙方分擔。」、第7目：「甲、乙雙方（乙方即被告）均
26 知悉經濟部標準檢驗局104年1月13日修訂CNS 3090新拌混
27 凝土中最大水溶性氯離子含量標準為0.15kg/m³（應為立
28 方公尺之誤），關於雙方之權利義務願依本契約之約定標
29 準。」（見本院卷一第45至46頁）。系爭房屋係於82年1
30 月11日完成（見本院卷一第62頁），由系爭系爭契約第9
31 條第5項第1款第3目、第7目約定，可見兩造係約定以混凝

01 土中水溶性氯離子含量超過每立方公尺0.6公斤，為系爭
02 房屋具有瑕疵之標準。

03 3.原告固主張：系爭契約第9條第5項第1款第3目、第7目僅
04 為就系爭房屋氯離子含量數值過高時能否解除契約所為約
05 定，但非對於出賣人物之瑕疵擔保責任之特別約定，不能
06 排除被告之瑕疵擔保責任等語（見本院卷二第288頁）。
07 然系爭契約第9條第5項第1款第7目已明載兩造知悉經濟部
08 標準檢驗局於104年1月13日修訂之新拌混凝土水溶性氯離
09 子含量標準為每立方公尺0.15公斤，仍約定關於「雙方之
10 權利義務」願依本契約之約定標準定之，並未限定僅於認
11 定是否解除契約時依照該款所定標準。原告此節主張，並
12 無理由。況混凝土中最大水溶性氯離子濃度規範並非一成
13 不變，而係越趨嚴格，於83年為每立方公尺0.6公斤，至8
14 7年為每立方公尺0.3公斤，於104年則更改為每立方公尺
15 0.15公斤（見本院卷一第74頁）。一般房屋買賣市場上，
16 雖期待所交易之房屋品質均符合最新標準，但不可否認市
17 場上仍有較早完成，而適用過去標準之房屋存在。而因混
18 凝土為房屋難以替換之重要材料，房屋落成後，其混凝土
19 中水溶性氯離子濃度即無法改變。若一律不許買賣雙方在
20 評估利害得失後，以特約約定適用過去較寬鬆之混凝土水
21 溶性氯離子濃度規範，作為房屋是否具有瑕疵之標準，將
22 造成市場上屋齡較大之房屋難以流通。而如於兩造為此等
23 特約後，又許買受人執現行混凝土水溶性氯離子標準為
24 據，主張房屋具有瑕疵，亦將危害交易安全。本件兩造既
25 已於系爭契約第9條第5項第1款第7目特約約定以同款第3
26 目作為雙方間權利義務之依據，本於契約自由原則及交易
27 安全之保障，即應尊重雙方之約定。至原告雖援引臺灣高
28 等法院110年度上字第1089號判決為其論據，然該案之買
29 賣雙方當事人並無如本件系爭契約第9條第5項第1款第7目
30 之約定（見本院卷二第366至369頁），該案事實與本件容
31 有不同，自無從比附援引於本案。

01 4.原告另主張：系爭契約第9條第5項第1款第3目、第7目約
02 定因違反民法第366條、第247條之1、消費者保護法第12
03 條而無效等語（見本院卷二第293頁、第298頁）：

04 (1)「以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義
05 務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。」
06 民法第366條定有明文。原告主張被告故意不告知系爭
07 房屋有氯離子濃度過高之瑕疵，所持論據無非係被告於
08 不動產說明書現況調查表上「房屋鋼筋有無裸露」、
09 「是否有滲漏水情形」欄均勾選「否」（見本院卷一第
10 84頁），然此僅足證明被告未告知該等瑕疵，無從憑以
11 推斷被告係知悉該等瑕疵存在，仍故意不予告知，原告
12 就被告於締約前即知悉瑕疵存在乙節，並未提出證據以
13 資證明，其此節主張即屬無據。

14 (2)「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契
15 約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分
16 約定無效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責
17 任者。二、加重他方當事人之責任者。三、使他方當事
18 人拋棄權利或限制其行使權利者。四、其他於他方當事
19 人有重大不利益者。」、「本法所用名詞定義如下：
20 ……二、企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、
21 經銷商品或提供服務為營業者。三、消費關係：指消費
22 者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係。
23 ……七、定型化契約條款：指企業經營者為與多數消費
24 者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定
25 型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌
26 示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之。……九、
27 定型化契約：指以企業經營者提出之定型化契約條款作
28 為契約內容之全部或一部而訂立之契約。」、「定型化
29 契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無
30 效。」消費者保護法第2條第2款、第3款、第7款、第9
31 款、第12條第1項規定亦明。依系爭買賣契約封面及首

頁上有「中信房屋」之商標及公司名稱（見本院卷一第38頁、第40頁）可見，該契約為中信房屋仲介股份有限公司（下稱中信房屋）為供其居間成交之成屋買賣雙方使用，而擬定之契約條款，並非該契約買賣雙方所擬定，即無民法第247條之1規定之適用。又本件並無證據證明被告係以經銷房屋為營業之企業經營者，兩造間關係即非消費者保護法第2條第3款所稱之消費關係。系爭契約雖為中信房屋所擬定，但並非供其自己與消費者訂立契約之用，亦難認有消費者保護法第12條規定之適用。原告此部分主張，亦無理由。

(二)系爭房屋混凝土水溶性氯離子濃度之認定

1.原告雖提出金塘工程顧問有限公司台北實驗室所出具之硬固混凝土中水溶性氯離子含量試驗報告（見本院卷一第74頁，下稱金塘報告），主張系爭房屋水溶性氯離子含量達每立方公尺2.177公斤，已達可依系爭契約第9條第5項第1款第3目解除契約之標準。但金塘報告附註(2)記載：「本試驗試樣由委託單位自行取樣、送樣，所列記錄僅對樣品負責」，而取樣、送樣人員均記載為原告。參以就硬固水泥砂漿及混凝土中水溶性氯離子含量進行試驗，我國經濟部標準檢驗局定有CNS14703號標準，其中關於取樣設備、取樣方法均有明定（見外放財團法人臺灣營建研究院報告【下稱營建研究院報告】附件五），則金塘報告所檢測之試樣，非由第三方中立單位依CNS14703號標準所規範之程序採取，亦無從確保該等試樣來源係系爭房屋，即無從以該報告為依據，認定系爭房屋混凝土水溶性氯離子之濃度超過兩造約定之每立方公尺0.6公斤標準。

2.嗣於本院審理中，原告聲請本院囑託財團法人臺灣營建研究院就系爭房屋實施鑑定，依照實務上採行之標準檢測方式實施混凝土檢測，在系爭房屋中至少採樣3點檢測混凝土水溶性氯離子含量，3點需平均分佈於房屋中（見本院卷一第366頁、第510頁）。嗣經該院依上開CNS14703試驗

01 法進行混凝土中水溶性氯離子含量檢測，採樣3點之硬固
02 混凝土水溶性氯離子含量分別為每立方公尺0.485、0.32
03 4、0.190公斤，平均值為每立方公尺0.333公斤（見外放
04 營建研究院報告第4頁）。上開鑑定過程遵循CNS14703規
05 範，於採樣時為防止樣品遭受污染，有避免手接觸樣品或
06 汗水滴入樣品，所有用於採樣之工具，於每一次取樣操作
07 前，均有先洗淨、以乙醇淋洗，再經乾燥後取樣。鑽取之
08 3點硬固混凝土粉末有分別以夾鏈袋分裝，並送經財團法
09 人全國認證基金會認證合格之厚昇工程顧問有限公司材料
10 實驗室進行混凝土水溶性氯離子含量試驗（見外放營建研
11 究院報告第6至7頁），其結論應屬可信。則依營建研究院
12 報告，該院所鑽取各點混凝土水溶性氯離子含量，均低於
13 系爭契約第9條第5項第1款第3目所定每立方公尺0.6公斤
14 之標準，原告自不得依該目解除系爭契約。另兩造就系爭
15 契約權利義務約定依系爭契約第9條第5項第1款定之，即
16 以系爭契約第9條第5項第1款第3目所定混凝土水溶性氯離
17 子濃度，為系爭房屋有無瑕疵之標準。系爭房屋混凝土水
18 溶性氯離子經檢測既未達該目所定濃度，系爭房屋即無何
19 瑕疵可言，被告交付系爭房屋，亦無何不完全給付可指。
20 原告先位依民法第359條、第256條規定，以系爭房屋有瑕
21 疵、被告有不完全給付主張解除契約，併依民法第259條
22 規定請求被告返還買賣價金6,820,000元；另依系爭契約
23 第9條第5項第1款第3目約定、民法第227條、第226條、第
24 227條之1規定，請求被告賠償半數檢測費用750元、半數
25 回復原狀之費用275,047元及精神慰撫金200,000元之損
26 害，共計475,797元。備位依民法第359條前段規定，以系
27 爭房屋有瑕疵請求減少價金，並依民法第179條規定，請
28 求被告返還減少之價金1,364,000元、修補費用1,762,000
29 元；併依民法第227條、第226條、第227條之1之不完全給
30 付之規定，請求被告補償施工期間之租金22,500元及賠償
31 精神慰撫金200,000元，均屬無據。

四、綜上所述，原告先位依系爭契約第9條第5項第1款第3目約定、民法第259條、第227條、第226條、第227條之1規定，請求被告於原告將系爭房地返還並移轉所有權登記予被告之同時，給付7,295,797元，及自原告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；備位依民法第179條、第227條、第226條、第227條之1規定，請求被告給付原告3,348,500元，及自原告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，均無理由，應予駁回。原告假執行之聲請，亦因訴之駁回失所依附，一併駁回之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，經核均於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 1 月 19 日
民事第三庭 法 官 江哲瑋

附表：

編號	土地標示					面積 (平方公尺)	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○ 段	地 號		
1	新北市	八里區	中山		0000	000.00	00000分之80
2	新北市	八里區	中山		0000	0000.00	00000分之80

編號	建 號	基 地 坐 落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建 物 面 積 (平 方 公 尺)		權 利 範 圍
		建 物 門 牌		樓 層 面 積 合 計	附屬建物之面積 及用途	
1	2673	新北市○里區○ ○段0000地號 新北市○里區○ ○路0段000巷00 號2樓	鋼筋混凝 土造8層	2層：82.72 合計：82.72	陽台：7.60 花台：0.75	全部
備註	共有部分：中山段2641建號。含車位：地下1層編號40號。					

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
02 命補正逕行駁回上訴。

03 中 華 民 國 113 年 1 月 19 日

04 書記官 楊宗霈