臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1869號

原　　告　黃水盛
訴訟代理人　陳鼎駿律師
　　鄭芷晴律師
被　　告　曹雅芳
訴訟代理人　陳明宗律師
複　代理人　蔡爵陽律師

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，本院於民國114年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣1,101,100元，及自民國112年6月9日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣40萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

壹、程序部分

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。查原告起訴時，訴之聲明原為請求被告給付新臺幣（下同）210萬元及其遲延利息。嗣於民國114年6月23日具狀變更上開聲明為如後所示，核屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張略以：原告於111年7月17日以650萬元向被告購買其所有門牌號碼臺北市○○區○○○路○段000巷00號3樓房屋（下稱系爭房屋），並於111年8月31日點交。詎原告嗣欲裝修系爭房屋而拆除包樑、天花板後，始發現系爭房屋之天花板鋼筋生鏽外露、混擬土搖搖欲墜而以大量大型鋼條支撐，經辦理混凝土氯離子含量檢測、土木技師勘驗後，方

知悉系爭房屋因氯離子濃度嚴重超標而造成鋼筋嚴重腐蝕及混凝土剝落、鋼筋外露之狀況，且樓地板及樓頂板均嚴重傾斜，而存在重大瑕疵，足以減損系爭房屋通常效用及交易價值，亦不符被告保證之品質，被告就此自應依民法第354條第1、2項規定及買賣契約第9條第5項、第13條第2項第3款約定負瑕疵擔保責任。又被告明知有上開瑕疵存在，於出售系爭房屋時卻未告知原告，甚至以油漆粉刷牆面、包樑、裝設鋼條等方式美化上開情事，復於買賣契約標的物現況說明書中，針對「是否現有或曾有或曾修復鋼筋外露或水泥塊剝落之情事」、「本標的是否有傾斜之情形」，均勾選「否」而為不實之記載，顯係刻意隱瞞、惡意欺騙原告，致原告因上開瑕疵而受有系爭房屋物理性價值貶損（即修繕費用）及交易性價值貶損（即汙名價值貶損）之損害，其價值減損比率共計為16.94%，為此，爰依民法第359條規定，請求按系爭房屋價值減損之金額，減少買賣價金1,101,100元【計算式：系爭房屋之買賣價金650萬元x價值減損比率16.94%＝1,101,100元】，併依民法第179條不當得利之規定請求被告返還溢領價金之利益等語。並聲明：（一）被告應給付原告1,101,100元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於100年8月4日購買系爭房屋時，已有原告購屋時之裝潢設施存在，被告之前屋主並未告知系爭房屋有氯離子含量過高或傾斜之情事，被告復未居住於系爭房屋，而係出租他人，且未聽聞承租人表示有上開瑕疵，故不知悉系爭房屋有何異常狀況，自無刻意隱瞞、欺騙原告之事。又就系爭房屋氯離子含量超標之情事，若原告依買賣契約第13條第2項之約定行使契約解除權，則被告亦同意解除買賣契約，是原告請求減少價金即無理由。另被告係以低於市場行情價值之650萬元出售系爭房屋，與系爭房屋同品質之上方5樓房屋市場價值為750萬元，顯見原告買受系爭房屋並未受

有交易性價值貶損，反受有100萬之利益。況原告應僅能就物理性價值貶損或交易性價值貶損為擇一請求等語置辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）經查，原告主張其於111年7月17日以650萬元向被告購買系爭房屋，並於111年8月31日點交等情，為被告所不爭執（見本院卷一第191頁），並有不動產買賣契約書在卷可稽（見本院卷一第38至60頁），足認屬實，合先敘明。

（二）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，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。」民法第354條第1項前段、第359條前段分別定有明文，次按所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具備之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣特定物其所含數量短少，足使物之價值、效用或品質有所欠缺者，亦屬之（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。又民法第365條第1項另規定：「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條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。」而民法第365條所規定之期間係屬無時效性質之法定期間，買受人之減少價金請求權已否因該期間之經過而消滅，法院無待當事人之主張或抗辯，亦應依職權予以調查審認，以為判斷之依據（最高法院87年度台上字第2872號民事裁判參照）。經查：

1.系爭房屋混凝土氯離子含量平均值為1.0377kg/m^3，確有超過0.6kg/m^{3}之國家標準值，並因而導致系爭房屋牆壁及天花板有鋼筋外露、鏽蝕、混凝土剝落等情形；又系爭房

屋之樓地板、樓頂板確有傾斜之情形；以及上開情事對於系爭房屋之建築結構強度及安全性均有所影響，得藉由修繕方式予以修復等情，此業經本院依兩造合意囑託臺北市土木技師公會指派鑑定技師到場鑑定確認無誤，有該公會所出具113年11月13日北土技字第1132004705號函所附鑑定報告書（鑑定案號：000000000，下稱系爭鑑定報告書）附卷可查，並有現場照片存卷可考（見本院卷一第62-84、208-228、258-274頁），被告就此亦未爭執（見本院卷一第324頁），足認為真實。準此，系爭房屋既有混凝土氯離子含量超過國家標準值並已牆壁、天花板有鋼筋外露、鏽蝕、混凝土剝落等情形，系爭房屋之樓地板、樓頂板復有傾斜等情事，且上開情事已對系爭房屋之建築結構強度及安全造成影響，自足以減少系爭房屋供安全居住使用之通常效用。再者，依一般社會觀念，購屋者購買房屋時，無不期望所購買之房屋堅固耐用而能提供基本程度之安全，因此，交易標的是否為海砂屋、有無傾斜等情形，均係購屋者決定購買與否及交易價格之重要考量事項，倘建築物混凝土氯離子含量超過標準值，甚至出現水泥塊龜裂剝落、鋼筋外露鏽蝕等情形，以及有樓地板、樓頂板傾斜等情形，該建築物於交易市場之價格勢必因此受有相當之貶損而低於無此情狀之建築物，從而系爭房屋上開混凝土氯離子含量偏高導致混凝土剝落及鋼筋暴露、鏽蝕，以及樓地板、樓頂板傾斜等情事，顯足以貶損系爭房屋之交易價值乙節，亦堪認定，此觀兩造間所締結不動產買賣契約書第9條第5項將「海砂屋」或「其他影響結構安全之瑕疵」列為出賣人即被告應負擔保責任之瑕疵；不動產買賣契約書第13條第2款將「氯離子含量檢測」結果約定為買受人得解除買賣契約之事由；標的物現況說明書將「是否有或曾有或曾修復鋼筋外露或水泥快剝落之情事」、「本標的是否有傾斜之情形」列為出賣人即被告應揭露之事項等情，益徵明確（見本院卷一第48、50、58

頁）。據上，系爭房屋上開混凝土氯離子含量超過國家標準值，導致系爭房屋牆壁及天花板有鋼筋外露、鏽蝕、混凝土剝落，以及系爭房屋之樓地板、樓頂板有傾斜等情狀均係屬足以減少其通常效用及交易價值之瑕疵乙節，應堪認定。

2. 次查，原告主張其係經辦理混凝土氯離子含量檢測、土木技師勘驗後，方知悉系爭房屋有氯離子含量超標致鋼筋嚴重腐蝕及混凝土剝落、鋼筋外露等狀況，以及系爭房屋樓地板及樓頂板嚴重傾斜之情事，業據提出輻而磨砂科技偵檢有限公司輻而磨砂材料實驗室於112年2月10日出具之硬固混凝土水溶性氯離子含量試驗報告、蘇國樑土木技師事務所112年2月9日出具之現況查評報告書為證（見本院卷一第86-100頁），且原告嗣於112年3月10日即已本於民法第359條第1項規定向被告請求減少系爭房屋之買賣價金，此亦有鼎碩法律事務所112年3月9日之律師函暨收件回執在卷可考（見本院卷一第102-116頁），是原告行使民法第359條第1項所規定之買賣價金減少請求權，顯未逾民法第365條第1項所定6個月之除斥期間，從而原告所為減少買賣價金之請求，核屬適法。

3. 再按買受人依民法第359條規定，請求因物有瑕疵而減少其價金者，旨在平衡買賣雙方之利益與損失，是該減少之價金數額，應依同品質物品之市場價值與瑕疵物之買賣價金，並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準（最高法院86年度台上字第1615號民事裁判參照）。另買受人因買賣標的存有瑕疵而請求減少價金者，其本質為不完全給付損害賠償之一種，此觀同法第360條規定自明（最高法院89年度台上字第30號民事裁判參照）。由是而論，減少價金之數額，應將因瑕疵存在所致之變動狀況考慮在內，即除應審酌物因瑕疵存在所生物理性價值貶損（即修復費用）外，尚應視有無因瑕疵存在而生交易性價值貶損，以為適當衡量（臺灣高等法院106年重上字第493號民

事判決參照），準此，原告請求按系爭房屋因上開瑕疵所生物理性價值貶損（即修復費用）以及交易性價值貶損（即污名價值貶損）之總額作為減少本件買賣價金之數額，當屬有理。再查，系爭房屋因上開瑕疵所生物理性價值貶損即修復所需費用為705,000元，有系爭鑑定報告書在卷可稽；又系爭房屋上開瑕疵縱經修復，仍會因曾有上開瑕疵而有總價6.23%之交易性價值貶損（即污名價值貶損），此亦經本院依兩造合意囑託李林國際不動產估價師聯合事務所鑑定確認無誤，有該事務所出具之不動產估價報告書附卷可參，則以兩造買賣總價650萬元計算，原告得主張之交易性價值貶損（即污名價值貶損）金額應為404,950元【計算式：系爭房屋之買賣價金650萬元×污名價值貶損比率6.23%＝404,950元】。據上，原告得主張減少買賣價金之數額共計應為1,109,950元【計算式：物理性價值貶損705,000元＋交易性價值貶損404,950元＝1,110,950元】，從而原告於此範圍內請求減少價金1,101,100元自亦有據。

（三）末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號民事判例要旨參照）。據上，兩造間就系爭房屋之買賣價金既經原告本於民法第359條規定行使價金減少請求權，自已於1,101,100元之範圍內發生縮減買賣價金之效果，是系爭房屋之出賣人即被告受領此部分價金之法律上原因即已失其存在，從而原告本於民法第179條不當得利之規定請求被告返還所受領之上開利益，自屬有理。

四、綜上所述，原告本於民法第359條之規定請求減少系爭房屋

之買賣價金1,101,100元，併依民法第179條不當得利之規定請求被告返還所受領之上開價金，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即112年6月9日起至清償日止按法定利率計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，核屬有據，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　22　　日

民事第五庭　法　官　趙彥強

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　22　　日

書記官 陳玥彤