

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第828號

01
02
03 原 告 李佳蓉
04 訴訟代理人 吳俊達律師
05 複代理人 王亭涵律師
06 被 告 葉舜書
07 訴訟代理人 沈宗翰
08 被 告 宋其露
09 上二被告
10 訴訟代理人 馬健縉律師
11 被 告 耶林房屋仲介有限公司

12
13 法定代理人 陳文筆

14 上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國114年7月2
15 日言詞辯論終結，判決如下：

16 主 文

17 被告葉舜書應給付原告新臺幣1,211,200元，及自民國112年4月1
18 7日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。

19 原告其餘之訴駁回。

20 訴訟費用由被告葉舜書負擔10分之7，餘由原告負擔。

21 本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣403,733元供擔保後，得假
22 執行。但如被告葉舜書以新臺幣1,211,200元為原告預供擔保
23 後，得免為假執行

24 原告其餘假執行之聲請駁回。

25 事實及理由

26 壹、程序部分：

27 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
28 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
29 條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明：(一)被告葉舜
30 書應給付原告新臺幣(下同)160萬元及自起訴狀繕本送達
31 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告耶林

01 房屋仲介有限公司（下稱耶林公司，並與被告宋其露、葉舜
02 書合稱被告，如個別指稱則省略稱呼）、宋其露應連帶給付
03 原告160萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
04 年利率5%計算之利息。(三)前二項給付如有任一被告已履行給
05 付，他被告於給付範圍內同免給付責任。(四)願供擔保，請准
06 宣告假執行。後於民國114年2月18日提出言詞辯論期日意旨
07 狀（見本院卷二第394頁）變更聲明第(一)、(二)項請求金額為
08 1,335,400元。經核原告係減縮應受判決事項之聲明，於法
09 並無不合，應予准許。

10 二、次按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清
11 算；公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用之；公司
12 之清算，以全體股東為清算人，但本法或章程另有規定或經
13 股東決議，另選清算人者，不在此限；有限公司解散及清
14 算，準用無限公司有關之規定；公司之清算人，在執行職務
15 範圍內，亦為公司負責人，公司法第24條、第26條之1、第7
16 9條、第113條及第8條第2項定有明文。查，耶林公司經股
17 東會決議解散，並選任陳文筆為清算人，及經新北市政府於
18 111年12月22日以新北府經司字第1118091702號函為解散登
19 記，有公司變更登記表、公司章程、股東同意書等件可佐
20 （見本院卷一第76頁至77頁、第108頁至110頁、卷外公司
21 卷），依上開說明，應以陳文筆為耶林公司之法定代理人，
22 先予說明。

23 三、耶林公司未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條
24 各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

25 貳、實體部分：

26 一、原告主張：

27 (一)、對葉舜書部分：原告透過耶林公司之職員宋其露介紹，向葉
28 舜書購買門牌號碼臺北市○○區○○路00巷0號4樓房屋（下
29 稱系爭房屋），葉舜書與宋其露向原告告聲稱系爭房屋屋況
30 良好，並由葉舜書於109年9月7日出具「不動產說明書現況
31 調查表」，擔保系爭房屋無漏水或氣離子過高等瑕疵，原告

01 遂於110年7月31日與葉舜書簽立不動產買賣契約書（下稱系
02 爭買賣契約），約定總價858萬元，原告已付清價金，並已
03 辦妥所有權移轉登記。原告於110年9月5日交屋，搬入系爭
04 房屋後，於111年3月間發現廚房、臥室一、客廳靠前陽台
05 處、靠廚房處（位置圖如本院卷一第320頁）有漏水情形。
06 另原告委由訴外人立鋼國際工程股份有限公司（下稱立鋼公
07 司）於111年7月28日進行氬離子檢測後，始發現其中「廚房
08 旁臥室上方橫向樑」之氬離子含量為2.706kg/m²、「進主臥
09 前方柱」之氬離子含量2.074kg/m²，均超出系爭買賣契約所
10 載標準值（0.6kg/m²）。後本件審理中，再經本院委託臺北
11 市建築師公會鑑定後提出鑑定報告書（下稱系爭鑑定報
12 告），結果為系爭房屋氬離子含量0.908kg/m²，亦已超過系
13 爭買賣契約約定之標準值。另系爭房屋如系爭鑑定報告附件
14 （五）B平面現況示意圖標示之①、②、③與④位置仍有漏
15 水之情形，漏水之成因研判為屋頂屋面之防水層功能欠佳，
16 研判漏水形成時間有5年以上等語。可認系爭房屋於交屋前
17 已有漏水以及氬離子含量逾契約約定標準值之瑕疵，葉舜書
18 自應負瑕疵擔保責任。原告自得依民法第359條規定請求減
19 少價金1,335,400元（氬離子含量超標補強修繕費用439,000
20 元、污名價值減損772,200元、漏水減損價值124,200元），
21 葉舜書無受領該部分價金之法律上原因，應返還予原告。另
22 葉舜書未依契約本旨提供無瑕疵之房屋予原告，屬不完全給
23 付，原告亦得依民法第360條或第227條規定，請求葉舜書賠
24 償1,335,400元之損害。

25 (二)、對宋其露及耶林公司部分：宋其露受僱於耶林公司，其執行
26 仲介業務時，負有依其仲介業務應查知事項，並將該事項告
27 知原告之善良管理人義務，對於系爭房屋有漏水，以及氬離
28 子含量超標等情況當屬知悉，然竟未告知原告或協助原告為
29 進一步之必要檢查，任憑葉舜書擔保系爭房屋無瑕疵，甚或
30 與葉舜書聯合故意隱匿系爭房屋有有漏水及氬離子含量過高
31 之瑕疵，已構成違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定

01 之調查、說明義務，致原告未獲充分必要及真實資訊之情形
02 下買受系爭房屋，而受有前揭1,335,400元之損害，宋其露
03 及耶林公司應依同條例第26條第2項定，對原告負連帶賠償
04 責任。

05 (三)、爰依民法第179條、民法第359條、第360條、第227條（擇一
06 請求）、民法第567條第1項、不動產經紀業管理條例第24條
07 之2、第26條第2項規定提起本件訴訟等語。並聲明：

- 08 1. 葉舜書應給付原告1,335,400元及自起訴狀繕本送達翌日起
09 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 10 2. 耶林公司、宋其露應連帶給付原告1,335,400元及自起訴狀
11 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 12 3. 前二項給付如有任一被告已履行給付，他被告於給付範圍內
13 同免給付責任。
- 14 4. 願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告答辯：

16 (一)、葉舜書、宋其露則以：

17 原告已於111年11月6日通知宋其露請求損害賠償，係行使民
18 法第360條之損害賠償請求權。自不得同時或再變更依民法
19 第359條規定請求減少價金。而系爭買賣契約第9條第5項僅
20 係有關標的物檢測之約定，同條第3項僅係有無漏水之說
21 明，故葉舜書並未曾就系爭房屋有不漏水及氯離子含量未超
22 標之品質保證。縱使系爭房屋有漏水及氯離子含量超標之瑕
23 疵，原告依民法第360條規定向被告請求損害賠償，仍不合
24 該條之要件。另原告並未依民法第229條第2項或第3項規定
25 催告或定有期限催告葉舜書修補漏水或氯離子過高等瑕疵以
26 為完全給付，自不得依民法第227條規定行使損害賠償請求
27 權。又令出賣人負不完全給付之損害賠償責任者，須以不完
28 全給付之瑕疵係在契約成立後始發生，且可歸責於債務人之
29 事由為限，系爭房屋氯離子含量超過標準之瑕疵，係在系爭
30 買賣契約成立前即已存在，則原告自不能適用民法第227條
31 不完全給付之規定向葉舜書請求損害賠償。再原告於110年7

01 月31日簽訂系爭買賣契約，至111年因不詳原因才檢測氯離
02 子含量，且遲至112年才以民事起訴狀繕本之送達行使價金
03 減少請求權，顯已逾6個月除斥期間。又原告於110年7月31
04 日簽訂系爭買賣契約，至111年3月發現系爭房屋漏水，於11
05 1年5月知悉系爭房屋有氯離子含量問題，卻遲逾半年後之同
06 年10月25日方通知葉舜書上開情形，足見原告未盡速檢查並
07 通知，屬怠於為瑕疵通知，應視為承認所受領之系爭房屋。
08 而宋其露在交易過程中已有多次告知原告，就屋齡將40年老
09 房如有氯離子含量疑慮，應要求於簽約後支付第2期款前檢
10 測系爭房屋氯離子含量，然原告均未表示要做氯離子含量檢
11 測，可見原告自始知悉系爭房屋之相關狀況，同意自行承
12 受，且不需要檢測氯離子含量。且兩造再於系爭買賣契約約
13 定，檢測系爭房屋氯離子含量是否超標之義務由原告負責，
14 原告自應依約要求檢測，然原告怠於簽約後支付第2期款前
15 檢測系爭房屋氯離子含量，故原告至少有因重大過失而不知
16 系爭房屋有氯離子含量超標問題。則葉舜書就系爭房屋氯離
17 子含量問題不負擔保責任。況原告未舉證證明系爭房屋之漏
18 水係可歸責於葉舜書，葉舜書亦未曾有保證品質，且漏水係
19 交屋後始發生，原告主張葉舜書應負民法第227條不完全給
20 付之損害賠償責任，以及民法第360條之不履行損害賠償責
21 任，尚屬無據。又倘認被告上開答辯無理由，原告與葉舜書
22 簽訂系爭買賣契約時，主觀上均不知系爭房屋有氯離子含量
23 超標情事，而系爭買賣契約係以系爭房屋有氯離子含量超標
24 事實為解除條件，既系爭房屋經檢測有氯離子含量超標情
25 事，應認條件成就，系爭買賣契約無效。則原告以無效之系
26 爭買賣契約為前提，請求葉舜書減少價金並返還已付之款
27 項，自無從准許。其次，房屋氯離子含量或抗壓強度等影響
28 結構安全之事項，需進行專業檢測鑑定方可確知，並非宋其
29 露能獨立完成調查，且原告與葉舜書之系爭買賣契約上已約
30 定有關氯離子含量檢測之約款，堪認已有機制提供原告檢視
31 系爭房屋之機會，且系爭房屋現況並無鋼筋腐蝕、混凝土剝

01 落等現象，原告亦未發現異狀而同意買受及受領系爭房屋，
02 宋其露更無隱匿任何交易資訊導致原告誤判，甚至多次告知
03 原告如對氯離子含量有疑慮，應要求於簽約後支付第2期款
04 前檢測系爭房屋氯離子含量，然原告均未表示要做氯離子含
05 量檢測。可見宋其露已盡其注意義務，不能認其執行仲介業
06 務有何故意或過失。原告依不動產經紀業管理條例第24條之
07 2、第26條第2項等規定，要宋其露及耶林公司連帶負賠償責
08 任，即屬無據等語，資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁回。
09 2. 如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

10 (二)、耶林公司經合法通知無正當理由不到場，亦未提出書狀作何
11 聲明或陳述。

12 三、不爭執事項（見本院卷二第13頁至14頁）：

13 (一)、原告透過宋其露介紹，向葉舜書購買系爭房屋。葉舜書於10
14 9年9月7日出具「不動產說明書現況調查表」。原告於110年
15 7月31日與葉舜書簽立系爭買賣契約（見本院卷一第36頁至4
16 8頁），約定總價858萬元，原告已付清價金，並已辦妥所有
17 權移轉登記，及於110年9月5日交屋。

18 (二)、葉舜書於「不動產說明書現況調查表」（見本院卷一第48
19 頁），第32項「有無混凝土中水溶性氯離子含量檢測」，勾
20 選「否」，第34項「有否有滲漏水情形」，勾選「是」，敘
21 明欄記載「與隔壁交接隔壁鐵皮屋頂漏水至我們屋頂已修理
22 完成」。另外原告於110年7月25日及27日將斡旋金委託書攜
23 回審閱且簽名，斡旋委託書上均有記載「於簽訂不動產契約
24 書後支付第2期價金前，對於本不動產進行氯離子含量檢
25 測，賣方不得拒絕」等約款。

26 (三)、系爭買賣契約第9條第5項第3款所載之氯離子含量標準為
27 「建物完成日期在70年1月1日以後，87年6月25日以前，約
28 定標準為0.6kg/m²」（見本院卷一第39頁）。

29 (四)、系爭房屋建築完成日期為70年12月23日（見本院卷一第52頁
30 建物所有權狀）。

31 (五)、宋其露仲介買賣系爭房屋之交易時為耶林公司之職員。

01 四、本院之判斷：

02 (一)、葉書舜是否應就系爭房屋漏水負瑕疵擔保責任？

03 1. 按買賣標之物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受
04 負擔，但契約另有訂定者，不在此限。物之出賣人對於買受
05 人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅
06 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
07 預定效用之瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有
08 其所保證之品質。民法第373條、第354條第1項本文、第2項
09 定有明文。可知物之出賣人就出賣標之物所負物之瑕疵擔保
10 責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第
11 354條規定自明。是買受人應就瑕疵於出賣人交付標之物時
12 即已存在之事實，負舉證之責。本件原告主張系爭房屋有出
13 賣人即葉舜書應負責之漏水瑕疵，為葉舜書所否認，依前開
14 說明，自應由原告就葉舜書於110年9月5日交付系爭房屋
15 時，系爭房屋存有漏水瑕疵之事實，負舉證之責任。

16 2. 經查：依原告稱110年9月5日交屋搬入系爭房屋後，於111年
17 3月間發現廚房、臥室一、客廳靠前陽台處、靠廚房處有漏
18 水情形之情事，並提出照片、格局平面圖為佐（見本院卷一
19 第256頁至260頁、第320頁至354頁）。另經本院委託臺北市
20 建築師公會鑑定，依系爭鑑定報告記載，於113年6月4日現
21 場進行漏水測試後，系爭房屋如系爭鑑定報告附件（五）B
22 平面現況示意圖標示之①餐廳及客廳、②書房、③主臥室與
23 ④廚房位置有漏水之情形，上開漏水測試時發現之漏水點，
24 除②書房外，其餘均與原告所稱於111年3月間發現的漏水位
25 置相當，應可信系爭鑑定報告所指①餐廳及客廳、③主臥室
26 與④廚房之漏水點至少於111年3月間已存在。然而，依原告
27 提出110年7月19日現場看屋時所拍攝照片（見本院卷一第41
28 8頁至430頁），並無漏水之痕跡。再佐以系爭鑑定報告稱上
29 開位置漏水之成因研判為屋頂屋面之防水層功能欠佳。依該
30 漏水的原因而言，在屋頂屋面遇有水附著於屋頂屋面（通常
31 係指下雨的情形），如屋頂屋面之防水層失效而未修繕的情

01 形下，該積水即會透過失效的防水層往下滲透樓板而在系爭
02 房屋滲出。另再以系爭房屋當時的裝潢材質係木質天花板，
03 並無任何防水能力，此點亦可由臺北市建築師公會於鑑定當
04 天，於12時55分左右在屋頂放積水（見系爭鑑定報告照片2
05 1），約15分鐘後，①餐廳及客廳、②書房就有明顯漏水情
06 形可證（見系爭鑑定報告第11頁）。則當屋頂屋面有下雨等
07 積水並透過失效之防水層往下滲透時，通常在短時間內即會
08 使系爭房屋明顯出現漏水狀況。而從原告於110年9月5日交
09 屋搬入系爭房屋後，於111年3月間始發現系爭房屋有漏水現
10 象，期間長達半年之久，衡情這段期間多少會有下雨而積水
11 在屋頂屋面情形，然均未見有水滲漏至系爭房屋之情事，以
12 此來看，難認本件葉舜書於110年9月5日交屋時，已發生屋
13 頂屋面的防水層已失效，致積水往系爭房屋滲漏之情事。原
14 告雖稱因為系爭房屋有裝潢，故系爭房屋早已存在之漏水瑕
15 疵無從察知，然如前所述，如屋頂屋面有積水滲透下來，以
16 系爭房屋之天花板的材質，會立即滲漏出天花板表面，並不
17 能延緩漏水從天花板再滲漏出來的時間，是原告此部分主張
18 尚非可採。又系爭鑑定報告固稱研判漏水形成時間有5年以
19 上，在110年9月5日之前（見系爭鑑定報告第11頁、第13
20 頁），另臺北市建築師公會於114年4月22日函覆補充說明亦
21 稱「就屋頂地坪現況觀之，呈老舊久未整修之外貌，故研判
22 漏水形成時間有5年以上」（見本院卷二第484頁）。然一般
23 而言，地坪防水層固然因時間之經過而發生失效結果，但自
24 施工後，迄至何時失效，則因材料、工法、維護狀況、使用
25 習慣、氣候條件等因素而無法有定論。本件防水層「現況」
26 是否失效，尚且要透過前述的積水測試等方式來確認，非僅
27 可以地坪現況老舊未整修之外觀來判斷，至於防水層「溯及
28 自」何時失效，自應有相當的測試或儀器輔助始能確認，若
29 僅以地坪之外觀來研判防水層失效形成時間，尚嫌速斷，而
30 不足取信於人，故本院認為尚不能憑系爭鑑定報告的結論來
31 認定系爭房屋之屋頂屋面防水層已失效5年以上，或是於110

01 年9月5日交屋時，已屬失效狀態。亦即，依卷內事證，不足
02 認系爭房屋於點交予原告時，已有漏水情形。則系爭房屋漏
03 水瑕疵並非於「危險移轉時」存在者，原告主張葉舜書應就
04 漏水瑕疵負瑕疵擔保責任，自非可採。

05 (二)、葉書舜是否應就系爭房屋氬離子超標負瑕疵擔保責任？

06 1. 經查，系爭買賣契約第9條第5項第3款所載標的物檢測有關
07 氬離子含量標準約定為「建物完成日期在70年1月1日以後，
08 87年6月25日以前，約定標準為 $0.6\text{kg}/\text{m}^2$ 」（見本院卷一第3
09 9頁）。又系爭房屋建築完成日期為70年12月23日（見本院
10 卷一第52頁建物所有權狀）。是可認原告與葉舜書就系爭房
11 屋氬離子含量之約定標準應為 $0.6\text{kg}/\text{m}^2$ 。

12 2. 本件經臺北市建築師公會就氬離子含量檢測，系爭鑑定報告
13 檢附訴外人厚昇工程顧問有限公司材料實驗室提出試驗報
14 告，結論略以：取樣部位客廳樑、臥室樑及主臥樑的氬離子
15 含量分別為 $0.874\text{kg}/\text{m}^2$ 、 $0.890\text{kg}/\text{m}^2$ 、 $0.960\text{kg}/\text{m}^2$ 〔見系爭
16 鑑定報告附件（八）〕，平均值為 $0.908\text{kg}/\text{m}^2$ ，已超過系爭
17 買賣契約約定之標準 $0.6\text{kg}/\text{m}^2$ ，足以影響及妨害系爭房屋之
18 安全居住使用目的，應認係屬減少房屋通常效用及價值之瑕
19 疵。

20 3. 被告抗辯依民法第355條第1項、第2項及第356條規定，主張
21 不負瑕疵擔保責任，並無理由。

22 (1)按買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵
23 者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有
24 前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，
25 不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。買受
26 人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如
27 發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣
28 人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發
29 見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，
30 至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承
31 認其所受領之物。民法第355條、第356條分別定有明文。

01 (2)被告抗辯宋其露在交易過程中已有多次告知原告，就屋齡
02 將40年老房如有氯離子含量疑慮，應要求於簽約後支付第
03 2期款前檢測系爭房屋氯離子含量，然原告均未表示要做
04 氯離子含量檢測，可見原告自始知悉系爭房屋之相關狀
05 況，同意自行承受，且不需要檢測氯離子含量。且系爭買
06 賣契約約定，檢測系爭房屋氯離子含量是否超標之義務由
07 原告負責，原告自應依約要求檢測，然原告怠於簽約後支
08 付第2期款前檢測系爭房屋氯離子含量，故原告至少有因
09 重大過失而不知系爭房屋有氯離子含量超標問題。則葉舜
10 書就系爭房屋氯離子含量問題不負擔保責任等語。經查，
11 依系爭鑑定報告記載「系爭房屋室內有裝修過，尚難以目
12 視外觀來斷定氯離子含量究為如何」之意旨，此於具專業
13 能力之建築師尚且如此（見系爭鑑定報告第4頁），則原
14 告於簽約過程中乃至簽約時，未能以目視外觀知悉系爭房
15 屋有氯離子含量超標之瑕疵，並非有違常情。而葉舜書於
16 委託出售系爭房屋時，於不動產說明書現況調查表第32項
17 「有無混凝土中水溶性氯離子含量檢測」欄勾選「否」
18 （見本院卷一第48頁）。另外兩造不爭執原告於110年7月
19 25日及27日將斡旋金委託書攜回審閱且簽名，斡旋委託書
20 上均有記載「於簽訂不動產契約書後支付第2期價金前，
21 對於本不動產進行氯離子含量檢測，賣方不得拒絕」等約
22 款。此項原告於簽約後支付第2期價金前，有權要求進行
23 氯離子含量檢測，係賦予買方要求檢測之權限，並得依檢
24 測結果，按系爭買賣契約第9條第5項約定要求賣方負擔檢
25 測費用及令系爭買賣契約無條件解除，故要求進行檢測並
26 非原告之義務。尚不能憑認原告已知出賣人葉舜書未曾進
27 行氯離子含量檢測，其卻未依約進行氯離子含量檢測，而
28 未行使該項權利，即可推認其明知有氯離子含量超標情形
29 而仍願意買受系爭房屋。亦不能認原告因未要求進行檢
30 測，未行使其權利，致不知系爭房屋有氯離子含量超標之
31 瑕疵，即屬義務之違反而且係屬重大過失。故被告抗辯原

01 告未要求進行氬離子含量係屬重大過失而不知有氬離子含
02 量超標之瑕疵，係屬重大過失而不知，依民法第355條第1
03 項、第2項規定，葉舜書不負瑕疵擔保責任，自非可採。

04 (3)被告另抗辯原告於110年7月31日簽訂系爭買賣契約，於11
05 1年5月知悉系爭房屋有氬離子含量超標問題，卻遲逾半年
06 後之同年10月25日方通知葉舜書上開情形，足見原告未盡
07 速檢查並通知，屬怠於為瑕疵通知，應視為承認所受領之
08 系爭房屋等語。經查，如原告提出如前述之110年7月19日
09 現場看屋照片所示，系爭房屋係經過裝潢，一般人尚無法
10 由外觀加以斷定是否氬離子含量超標，亦即其氬離子含量
11 超標之瑕疵應係一般人依通常之檢查所不能發現者。而原
12 告委託立鋼公司於111年7月28日進行氬離子檢測，而於同
13 年8月2日出具試驗報告（見本院卷一第50頁），其報告內
14 容載「廚房旁臥室上方橫向樑」之氬離子含量為2.706kg/
15 m²、「進主臥前方柱」之氬離子含量2.074kg/m²，已超過
16 系爭買賣契約所載出標準值（0.6kg/m²）。可認原告應係
17 於斯時才知悉系爭房屋有氬離子含量超標之瑕疵。又葉舜
18 書於系爭買賣契約上所填載之地址為系爭房屋地址，其出
19 售系爭房屋後，已於110年9月8日遷離系爭房屋地址，再
20 於111年12月29日遷移戶籍至臺北市○○區○○路00號5
21 樓，後再遷移至現在戶籍址等情，有法院依職權調閱個人
22 戶籍資料在卷可佐（見限制閱覽卷）。則原告稱起初因不
23 知葉舜書地址，無從將系爭房屋氬離子含量超標之瑕疵通
24 知葉舜書，非屬無稽之談。而原告曾於111年10月25日起
25 至同年12月3日期間，以LINE通知宋其露，並委由宋其露
26 約葉舜書見面以及討論系爭房屋瑕疵事宜，且宋其露於對
27 話中有將葉舜書對瑕疵事項之反應回饋予原告等情，有對
28 話內容可佐（見本院卷一第228頁至244頁），應認原告其
29 後已有透過宋其露將系爭房屋氬離子含量超標之瑕疵通知
30 葉舜書。由上開原告之作為來看，尚不能認其係怠於為通
31 知。是以被告抗辯原告怠於為瑕疵之通知，應依民法第35

01 6條第3項規定，視為承認其所受領之物，葉舜書不負物之
02 瑕疵擔保責任等語，自非可採。

03 4. 綜上，系爭房屋氯離子含量確實已超過系爭買賣契約所約定
04 之標準，未符合所約定之品質，屬物之瑕疵，葉書舜應就此
05 負瑕疵擔保責任。

06 (三)、原告以系爭房屋有氯離子含量超標之瑕疵為由請求減少價
07 金，並依民法第179條規定請求返還該部分價金，有無理
08 由？如有，減少金額若干？

09 1. 按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之
10 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
11 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。買受人因
12 物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請
13 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
14 物之交付時起經過5年而消滅。民法第359條、第365條第1項
15 分別定有明文。

16 2. 經查，系爭房屋有氯離子含量超標之瑕疵，已如前述，則原
17 告主張系爭房屋有該瑕疵，依民法第359條請求減少價金，
18 核屬有據。被告抗辯原告減少價金請求權已罹於6個月除斥
19 期間，不得再行使等語。查，原告於111年10月25日起透過
20 宋其露將系爭房屋有氯離子含量超標之瑕疵通知宋其露，業
21 如前述。之後原告於112年1月19日提起本件訴訟請求減少價
22 金乙節，有本院收狀章可佐。是原告行使減少價金請求權，
23 並未罹於6個月除斥期間，被告此部分抗辯自非可採。被告
24 另抗辯原告已於111年11月6日通知宋其露請求損害賠償，係
25 行使民法第360條之損害賠償請求權。自不得同時或再變更
26 依民法第359條規定請求減少價金等語。經查，前揭原告透
27 過與宋其露LINE對話，依其11月6日對話內容提及「我們也
28 就氯離子超標一事表達賣方應賠償此瑕疵物件。麻煩請您聯
29 繫賣方，並請於3天內回覆我對方是否要出面開賠償調解
30 會」，內容固提及「賠償」而未提及「請求減少價金」，然
31 考量原告並非精通法律之人且並未委任律師，自不能以其對

01 話用語「賠償」，即斷定其係行使「民法第360條之損害賠
02 償請求權」，故被告抗辯原告既已行使民法第360條之損害
03 賠償請求權，自不得同時或再變更依民法第359條規定請求
04 減少價金等語，亦非可採。

05 3. 按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與
06 無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應
07 有價值之比例，計算其應減少之數額，非逕依瑕疵部分占買
08 賣標的物之比例計算。本件依系爭鑑定報告，系爭房屋若無
09 氯離子含量超標之瑕疵存在，於系爭買賣契約成立時之合理
10 市價為8,362,917元，惟因有氯離子含量超標之瑕疵存在，
11 受有物理性價值貶損439,000元（修繕補強費用），以及交
12 易性價值貶損9%，換算貶損金額為752,663元（ $8,362,917 \times$
13 $9\% = 752,663$ ），合計為1,191,663元（ $439,000 + 752,663 =$
14 $1,191,663$ ），則系爭房屋因氯離子含量超標之瑕疵，於系
15 爭買賣契約成立時之實際價值應為7,171,254元（計算式：
16 $8,362,917 - 1,191,663 = 7,171,254$ ），故系爭房屋因氯離
17 子含量超標之瑕疵存在，所減損價值比例為14.2%（計算
18 式： $1 - 7,171,254 / 8,362,917 = 0.142$ ，小數點第三位以下
19 四捨五入）。以此計算系爭房屋因氯離子含量超標之瑕疵存
20 在，得減少之價金應為1,218,360元（計算式： $8,580,000 \times$
21 $14.2\% = 1,218,360$ ）。原告主張減少價金之數額為1,211,200
22 元，未逾此數額，應予准許。

23 4. 被告以下列事由抗辯系爭鑑定報告內容不足採等語。然查：
24 (1)被告抗辯系爭鑑定報告關於「氯離子含量過高之修繕補強
25 費用估算」部分，記載「建議以碳纖維補強」，然系爭房
26 屋肉眼未見鋼筋裸露之情形，難認系爭鑑定報告中建議以
27 碳纖維補強之必要等語。就此，依臺北市建築師公會114
28 年4月22日函覆「因本案混凝土氯離子含量平均值0.908
29 kg/m^3 ，大於CNS標準，會對鋼筋發生化學反應致生鏽，且
30 屋齡已有43年，表示鋼筋已持續生鏽43年，又屋頂兼有滲
31 漏水狀況，故研判鋼筋已有生鏽腐蝕影響結構之情形，同

01 時本案屋主居住屋內，避免施工等過多的敲除工項影響居
02 住生活，因此就安全層面及使用需求考量，建議以碳纖維
03 補強」（見本院卷二第482頁），是以鋼筋既因氯離子含
04 量超標而研判有生鏽情形，系爭鑑定報告認應以碳纖維補
05 強之，應屬可採。

06 (2)被告抗辯系爭鑑定報告以百分率調整法評估、比較價格，
07 所採之鑑價方式並無依據，且其中案例二「臺北市○○區
08 ○○路00號5樓」房屋，其成交時間實際為111年6月27
09 日，而非110年6月，系爭鑑定報告以此作出之「系爭房屋
10 合理之市場交易價值」鑑定結論，顯有重大瑕疵等語。就
11 此，依臺北市建築師公會114年4月22日函覆「…係參考
12 『不動產估價技術規則』規定之相關鑑價方式，3個比較
13 標的係參考同一供需圈、類似地區甚至是近鄰地區之市場
14 交易實價登錄價格，因係近鄰地區，故環境因素、個別因
15 素之修正百分比接近。因係正常買賣，尚無特殊交易情
16 形，故情況因素無需調整。至於期日因素也是視其交易日
17 期合理微調。因此對於每個項目（期日因素、情況因素、
18 環境因素、個別因素）之修正百分比，亦參考前開技術規
19 則之相關規定調整之。」、「案例二…成交日期為111年6
20 月27日，若果真如此，則比較標的二加權調整後價格單價
21 應調為84,645元/坪，最後推定估算價格單價（P）調為30
22 4,660元/坪，系爭房屋與坐落土地之市場正常價格調為8,
23 362,917元」，應可認系爭鑑定報告就系爭房屋合理之市
24 場交易價值係依「不動產估價技術規則」規定之相關鑑價
25 方式，以同一供需圈、類似地區甚至是近鄰地區之3個市
26 場價格，再依期日因素、情況因素、環境因素、個別因素
27 去修正百分比，而得出系爭房屋之合理市場交易價值，其
28 中作為比較基礎之案例二之實際交易日期雖有誤，但仍不
29 影響其計算系爭房屋合理市場交易價值之結論。是被告此
30 部分抗辯尚不足採。

31 (3)被告抗辯系爭鑑定報告有關「污名價值減損金額」，其記

01 載影響房地產市場行情之因子分配權重及污名價值減損影響
02 權重並無依據，且所提出之3個法院判決參考案例，未據
03 說明其與理由以及與本案有何相似之處，自不能採信其結
04 論等語。就此，依臺北市建築師公會114年4月22日函覆稱
05 鑑定依據為：臺北市建築師公會「瑕疵不動產價值減損估
06 價作業原則」，包括（一）勘估標的經由鑑定人現場會勘
07 之觀察與體驗後，對室內外現況、外觀造型、空間使用機
08 能、採光通風與日照、建築設施設備等勘估標的之價值因
09 子，可表列出價值因子權重百分比。（二）表列出之價值因
10 子權重百分比經由排序比較有瑕疵與無瑕疵之差異，再參
11 酌一般房地產買賣市場交易行情實務，排序比較其價值因
12 子權重百分比。（三）探討勘估標的（包括土地）影響市場
13 行情之價值因子有：外觀造型與美感、空間使用機能、採
14 光通風與日照、結構安全、消防安全、電氣安全、逃生避
15 難安全、室內建康品質、房屋恆久性品質、環境永續品質
16 等等。（四）依述價值因子排序比較百分比列表計算其影響
17 買賣價值之總百分比。另系爭鑑定報告所選作為參考的3
18 個法院判決案例，係因其與系爭房屋之混凝土氯離子含量
19 平均值較為相近，且可與依前述之瑕疵不動產價值減損估
20 價作業原則估算結果相印證等語。是以，系爭鑑定報告係
21 依上開作業原則，得出系爭房屋污名價值減損金額，且該
22 結論與所參考之3個法院判決案例得到的結論相去不遠，
23 應認系爭鑑定報告此部分結論可資採信，被告之抗辯，尚
24 非可採。

25 5. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
26 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
27 179條定有明文。本件經原告請求減少價金後，葉舜書所受
28 領之1,211,200元價金之法律上原因已不存在，則原告依民
29 法第179條規定，請求葉舜書返還1,211,200元，為有理由，
30 應予准許。

31 6. 被告另抗辯原告與葉舜書簽訂系爭買賣契約時，主觀上均不

01 知系爭房屋有氯離子含量超標情事，而系爭買賣契約係以系
02 爭房屋有氯離子含量過高事實為解除條件，既系爭房屋有氯
03 離子含量過高情事，應認條件成就，系爭買賣契約無效。則
04 原告以無效之系爭買賣契約為前提，請求葉舜書減少價金並
05 返還已付之款項，自無從准許等語。查，依系爭買賣契約第
06 9條第5項第1款約定內容來看，係指買方在支付第2期價金
07 前，得自行檢測氯離子，且如檢測結果氯離子有超過約定標
08 準時，買賣雙方均得無條件解除契約。其並非指系爭買賣契
09 約有以系爭房屋有氯離子含量過高事實為解除條件，條件成
10 就時，系爭買賣契約即失其效力。而本件原告係於葉舜書已
11 履行移轉所有權及交屋後，始另進行氯離子含量檢測，而發
12 現氯離子含量超標之事實，其並不符合前開約定之要件，原
13 告自不能憑此解除系爭買賣契約，更不能主張系爭買賣契約
14 之解除條件已成就，系爭買賣契約已失其效力。是被告此部
15 分抗辯自無足採。

16 (四)、本件原告就系爭房屋氯離子含量超標之瑕疵，依民法第179
17 條請求為有理由，原告另依民法第227條規定或依民法第360
18 條規定，請求葉舜書負損害賠償責任，而為相同之聲明部
19 分，即無庸再探究。至於原告就系爭房屋漏水瑕疵，主張應
20 減少價金，其得依民法359條規定請求減少價金，並請求葉
21 舜書返還不當得利，以及葉舜書應依民法第227條規定或依
22 民法第360條規定就漏水瑕疵負損害賠償責任部分，依原告
23 提出證據，無從認定系爭房屋漏水係在系爭買賣契約成立時
24 或交屋時存在，或認定葉舜書有故意不告知漏水瑕疵，業如
25 前述，則原告依上開規定為此部分請求，均不能認為有理
26 由，不能准許。

27 (五)、原告依民法第567條第1項、不動產經紀業管理條例第24條之
28 2第1項、第26條第2項規定，請求耶林公司與宋其露負連帶
29 損害賠償責任，有無理由？

30 1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
31 人。經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，

01 得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：..三、提供買
02 受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承
03 租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或
04 承租人對不動產進行必要之檢查。經紀業因經紀人員執行仲
05 介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損者，該經紀
06 業應與經紀人員負連帶賠償責任。民法第567條第1項前段、
07 不動產經紀業管理條例第24條之2第1項第3至5款、第26條第
08 2項分別定有明文。

09 2. 原告主張宋其露為耶林公司之受僱人，其執行職務時，應盡
10 善良管理人之注意義務，然宋其露未告知原告或協助原告就
11 系爭房屋漏水及氯離子含量超標等節為進一步之必要檢查，
12 致原告買受系爭房屋，因有漏水及氯離子含量超標之瑕疵，
13 受有交易價值減損及支出修復費用之損害等語。經查，本件
14 依原告提出之證據，尚無法認為系爭房屋漏水係在系爭買賣
15 契約成立時或交屋時存在，或認定葉舜書有故意不告知漏水
16 瑕疵，業如前述。又葉舜書於委託耶林公司出售系爭房屋
17 時，已在「不動產說明書現況調查表」第34項「有否有滲漏
18 水情形」欄勾選「是」，並於敘明欄記載「與隔壁交接隔壁
19 鐵皮屋頂漏水至我們屋頂已修理完成」，僅就隔壁鐵皮屋頂
20 漏水乙節為說明，而未提及其他漏水情事。另依原告提出其
21 於110年7月19日現場看屋之照片，系爭房屋並無漏水情形，
22 既如此，縱令系爭房屋有漏水情形，亦難期待宋其露得以查
23 覺。自無從認宋其露於仲介買賣系爭房屋過程中，就漏水事
24 項有何注意義務之違反。其次，系爭房屋之氯離子含量超標
25 之瑕疵並非目視可得發現，難期待宋其露在仲介過程中可以
26 發現並告知原告以及協助原告為必要之檢查。又原告不爭執
27 其於110年7月25日及27日將斡旋金委託書攜回審閱且簽名，
28 斡旋委託書上均有記載「於簽訂不動產契約書後支付第2期
29 價金前，對於本不動產進行氯離子含量檢測，賣方不得拒
30 絕」等約款，足見宋其露及耶林公司已在交易過程中亦已提
31 醒原告得就系爭房屋氯離子含量進行檢測，自難認其有何注

01 意義務之違反。而原告既未在交易過程中要求進行檢測，縱
02 其事後經檢測始發覺系爭房屋氫離子含量超標之情事，而受
03 有損害，亦不能令宋其露及耶林公司負損害賠償責任。是原
04 告之主張，並非可採。原告依不動產經紀業管理條例第24條
05 之2第1項、第26條第2項規定，請求耶林公司與宋其露負連
06 帶損害賠償責任，賠償1,335,400元本息，核屬無據。

07 (六)、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
08 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
09 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
10 類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支付
11 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
12 但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其
13 利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民
14 法第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。
15 本件原告請求有理由部分，係返還不當得利之債，屬無確定
16 期限之給付。原告並請求自起訴狀繕本送達翌日起，即自11
17 2年4月17日起（見本院卷一第96頁）至清償日止，按週年利
18 率5%計算之利息，為有理由。

19 五、從而，原告依民法第179條規定，請求葉舜書給付1,211,200
20 元，及自112年4月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之
21 利息部分，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應
22 予駁回。

23 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，原告勝
24 訴部分，核無不合，均酌定相當擔保金額准許之。原告敗訴
25 部分，其假執行之聲請，亦失其依據，應併予駁回。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
27 後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此敘明。

28 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日

30 民事第二庭 法官 林銘宏

31 以上正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 補正逕行駁回上訴。。

04 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日
05 書記官 陳珮勻