

臺灣士林地方法院民事判決

112年度訴字第1347號

原告 尤楷勛

訴訟代理人 林威伯律師

複代理人 李詩涵律師

被告 王桂園

况開元

共同

訴訟代理人 王維立律師

賴邵軒律師

被告 朱麗芳

大展事業有限公司

上一人

法定代理人 張鑑欽

訴訟代理人 邱國峰

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王桂園應給付原告新臺幣壹佰捌拾壹萬壹仟捌佰陸拾元，及自民國一一二年八月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王桂園負擔十分之六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾萬元為被告王桂園供擔保後，得假執行；但被告王桂園如以新臺幣壹佰捌拾壹萬壹仟捌佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

01 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
02 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
03 款定有明文。查原告起訴時聲明第1項原為：被告王桂園、
04 况開元（下與王桂園合稱王桂園等2人）、朱麗芳（下與王
05 桂園等2人合稱王桂園等3人）、大展事業有限公司（下稱大
06 展公司，並與朱麗芳合稱朱麗芳等2人，另與王桂園等3人合
07 稱被告）應連帶給付原告新臺幣（下同）300萬元，及自起
08 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
09 息（見本院卷一第11頁），嗣變更上開聲明為：(一)、王桂園
10 等3人應連帶給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)、朱麗芳等2人
12 應連帶給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
13 償日止，按年息百分之5計算之利息；(三)、前二項所命給
14 付，如其中任一被告為全部或一部之給付，其他被告於該給
15 付範圍內免為給付（見本院卷二第392頁），核係基於同一
16 基礎事實所為變更，與前揭規定並無不合，應予准許。

17 貳、實體事項

18 一、原告主張：王桂園於民國110年間，授權况開元委託大展公
19 司出售臺北市○○區○○段0○段000○號建物（門牌號碼臺
20 北市○○區○○○○街000巷00號3樓，權利範圍全部，下稱
21 系爭建物）、及其共用部分同小段884、958建號建物（權利
22 範圍均101/10000），暨其坐落之同小段1地號土地（權利範
23 圍：94/10000，下稱系爭土地，並與系爭建物及其共用部分
24 合稱系爭不動產），並由大展公司員工朱麗芳擔任承辦人。
25 詎王桂園等3人竟刻意隱匿系爭建物有混凝土氯離子含量過
26 高、鋼筋裸露、鏽蝕、水泥剝落、滲漏水等瑕疵，致伊陷於
27 錯誤，乃於110年5月7日與代理王桂園之况開元簽訂不動產
28 買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定以總價金1,460萬
29 元向王桂園購買系爭不動產。嗣伊僱工拆除天花板裝飾隔層
30 後，始發現上開瑕疵，爰先位依民法第184條第1項前段、後
31 段、第2項（僅針對朱麗芳）、第185條第1項規定，請求王

01 桂園等3人連帶賠償300萬元，備位依民法第359條規定，請
02 求減少買賣價金，並依民法第179條規定，請求王桂園返還3
03 00萬元，再備位依民法第360條、第227條第1項準用第226條
04 第1項規定，請求王桂園賠償300萬元。另依民法第188條第1
05 項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求朱麗芳
06 等2人連帶賠償300萬元等語。並聲明：(一)、王桂園等3人應
07 連帶給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
08 日止，按年息百分之5計算之利息；(二)、朱麗芳等2人應連帶
09 給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
10 止，按年息百分之5計算之利息；(三)、前二項所命給付，如
11 其中任一被告為全部或一部之給付，其他被告於該給付範圍
12 內免為給付；(四)、願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告答辯：

14 (一)、王桂園2人辯以：伊等於簽立系爭買賣契約時，已交付由訴
15 外人尚昕科技檢驗有限公司（下稱尚昕公司）於102年5月31
16 日出具之硬固混凝土氯離子含量測試報告（下稱系爭甲報
17 告）予原告，且況開元於102年間向訴外人王君豪購買系爭
18 不動產後，王君豪係於103年農曆新年前夕，始點交系爭不
19 動產，系爭不動產登記在王桂園名下後，王桂園並未再對系
20 爭建物進行裝潢，伊等不知系爭建物有鋼筋裸露、鏽蝕、水
21 泥剝落、滲漏水等瑕疵，且原告簽立系爭買賣契約前，已至
22 現場看屋數次，亦未察覺，伊等並無刻意隱匿上情，自不構
23 成詐欺侵權行為。又系爭建物乃76年間建成，氯離子含量於
24 0.6公斤/立方公尺以下即符合系爭買賣契約之約定，而系爭
25 甲報告之測試結果顯示系爭建物之氯離子含量並未逾上開標
26 準，且系爭不動產交屋之際，並未存有鋼筋裸露、鏽蝕、水
27 泥剝落、滲漏水等瑕疵，王桂園自無須負瑕疵擔保責任。況
28 原告於110年間拆除系爭建物天花板後，已發現系爭建物有
29 滲漏水瑕疵，並於同年對王桂園等3人提起刑事告訴，將該
30 瑕疵通知王桂園，卻於112年6月30日提起本件訴訟時，始就
31 該部分主張減少價金，已罹於民法第365條規定之6個月除斥

01 期間。另原告主張上開瑕疵在系爭買賣契約成立前已然存
02 在，原告自不得請求王桂園負不完全給付之責等語。並聲
03 明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，
04 願供擔保請准宣告免為假執行。

05 (二)、朱麗芳等2人則以：原告前係經訴外人台灣房屋內湖特許加
06 盟店即興富金不動產仲介有限公司（下稱台灣房屋）之員工
07 即訴外人張獻云帶看系爭建物，朱麗芳並未參與帶看之過
08 程。系爭買賣契約簽立時，賣方有交付系爭甲報告予原告閱
09 覽，又原告自承乃拆除天花板裝潢後始發現有鋼筋裸露、鏽
10 蝕、水泥剝落、滲漏水等瑕疵，朱麗芳確實並不知情，亦無
11 可能就此進行調查，並無故意隱匿上情或違反注意義務之情
12 事。另不動產經紀業管理條例第23條第1項規定非屬於保護
13 他人之法律等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之
14 聲請均駁回。

15 三、兩造不爭執之事項：

16 (一)、大展公司前於102年間受王君豪委託出售系爭不動產，嗣經
17 大展公司仲介，由況開元於102年5月26日與王君豪簽訂買賣
18 契約（如本院卷二第239至279頁所示），由況開元向王君豪
19 購買系爭不動產，並指定登記名義人為王桂園，並於不動產
20 標的現況說明書約定同意檢測海砂屋（氯離子），檢測結果
21 若超出標準值，則合約作廢，王君豪、況開元並在不動產標
22 的現況說明書（如本院卷二第261頁所示）簽名、用印。況
23 開元遂委託尚昕公司就系爭建物進行硬固混凝土氯離子含量
24 試驗，尚昕公司於102年5月31日出具系爭甲報告（如本院卷
25 一第114頁所示）。王桂園於102年6月20日以買賣為登記原
26 因，登記為系爭不動產之所有權人。嗣因王君豪向王桂園承
27 租系爭建物，租賃期間自102年7月1日起至103年2月1日止，
28 其後王君豪於103年農曆新年前夕將系爭不動產點交予王桂
29 園。

30 (二)、王桂園於110年間授權況開元委託大展公司出售系爭不動產
31 （承辦人為大展公司員工朱麗芳），況開元於110年2月8日

01 代理王桂園填寫系爭不動產之不動產標的現況說明書（如本
02 院卷二第219、235頁所示，下稱系爭現況說明書）。大展公
03 司於110年2月18日製作大湖新銳天下邊間三樓成屋不動產說
04 明書【如本院卷一第78至113頁所示（含系爭現況說明
05 書），下稱系爭不動產說明書】。訴外人即原告之母簡玉筑
06 於110年5月4日，經台灣房屋之員工張獻云帶看系爭建物，
07 張獻云並提供系爭不動產說明書予簡玉筑閱覽，原告於同年
08 月7日在系爭不動產說明書上簽名。

09 (三)、況開元於110年5月7日代理王桂園與原告簽訂系爭買賣契約
10 （如本院卷一第56至73頁所示），約定原告以總價1,460萬
11 元向王桂園購買系爭不動產，因代書即訴外人張順澤於簽約
12 當日發現系爭甲報告之存在及系爭現況說明書上所載內容與
13 現況不符後，原告、況開元及代理王桂園遂於同日在系爭現
14 況說明書項目第3、9、32、40、41項塗改處用印（塗改後之
15 現況說明書如本院卷二第75、76頁所示），並由況開元當場
16 將系爭甲報告原本交付張順澤收執。嗣原告於110年5月16日
17 授權簡玉筑處理後續事宜，簡玉筑於同日與王桂園之代理人
18 況開元簽立增補契約（如本院卷一第75頁所示）。

19 (四)、況開元、朱麗芳係於110年5月7日簽立系爭買賣契約時，始
20 第一次見到原告、簡玉筑。

21 (五)、王桂園與原告於110年5月7日簽定借屋裝修協議書（如本院
22 卷二第113頁所示），約定借屋狀修日期為110年6月11日，
23 後原告取消借屋裝修，並於系爭增補契約約定須於110年7月
24 2日（含）前完成過戶。嗣原告與王桂園實際於110年7月1日
25 交屋時，原告之代理人張獻云收受系爭甲報告原本，嗣張獻
26 云交付簡玉筑，簡玉筑再交付原告收執。

27 (六)、簡玉筑於110年7月15日委託訴外人正中工程顧問有限公司中
28 正土木實驗室（台北）就系爭建物進行氬離子含量檢測，經
29 該實驗室於110年7月22日出具氬離子含量檢測報告（如本院
30 卷一第124至127頁所示，下稱系爭乙報告）。

31 (七)、原告於110年7月27日寄發台北光華郵局存證號碼000285號存

01 證信函（如本院卷一第128至135頁所示）予王桂園之代理人
02 况開元，副本寄予台灣房屋、大展公司，並於同年月28日送
03 達王桂園、大展公司。大展公司於110年8月5日寄發內湖週
04 美郵局存證號碼000099號存證信函（如本院卷一第298至310
05 頁所示）予原告，副本寄予王桂園之代理人况開元、台灣房
06 屋，嗣已送達原告。

07 (八)、簡玉筑前因系爭建物有氯離子含量過高情事，對王桂園、况
08 開元、朱麗芳提起詐欺告訴，經臺灣士林地方檢察署（下稱
09 士林地檢署）檢察官於111年4月14日以111年度偵字第8286
10 號為不起訴處分，嗣簡玉筑聲請再議，經臺灣高等檢察署
11 （下稱高檢署）發回士林地檢署續行偵查，士林地檢署檢察
12 官於112年6月1日以111年度偵續字第180號為不起訴處分，
13 簡玉筑聲請再議，經高檢署於112年8月1日以112年度上聲議
14 字第6260號駁回再議聲請。

15 四、本院得心證之理由：

16 (一)、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
17 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
18 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
19 任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人
20 與行為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第
21 2項、第185條第1項前段、第188條第1項前段固分別定有明
22 文。惟按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他
23 人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與
24 損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請
25 求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法
26 院100年度台上字第328號判決意旨參照）。原告主張王桂園
27 等3人有故意隱匿系爭建物有混凝土氯離子含量過高、鋼筋
28 裸露、鏽蝕、水泥剝落、滲漏水等瑕疵之行為云云，為被告
29 所否認，自應由原告負舉證之責。經查：

30 1.况開元於110年5月7日代理王桂園與原告簽訂系爭買賣契
31 約，約定原告以總價1,460萬元向王桂園購買系爭不動產，

01 王桂園係於同年7月1日交屋等情，為兩造所不爭執（見不爭
02 執事項(三)、(五)），又本院依原告聲請囑託臺北市建築師公會
03 鑑定系爭建物之氯離子含量及系爭建物是否存有鋼筋裸露、
04 鏽蝕、水泥剝落、滲漏水之情形，經該會鑑定結果略以：系
05 爭建物之混凝土氯離子含量平均值為1.2166公斤/立方公
06 尺，已超過歷次之國家標準值，屬於高氯離子混凝土建築
07 物，對建物之結構安全有影響。又系爭建物存有鋼筋裸露、
08 鏽蝕、水泥剝落、滲漏水之情形，分布位置分散各處，如客
09 廳平頂、主臥室平頂、浴室平頂、廚房平頂、走道平頂等。
10 依系爭建物存有上開鋼筋裸露、鏽蝕、水泥剝落、滲漏水之
11 外觀現況樣態，研判存在之時間應有10年以上，亦即於110
12 年7月1日交屋之前即已存在等情，有臺北市建築師公會鑑定
13 報告（下稱系爭丙鑑定報告）、本院公務電話紀錄可稽（見
14 置於卷外之系爭丙鑑定報告第6、7、10、11頁、本院卷二第
15 413頁），堪認系爭建物が在王桂園於110年7月1日交屋前，即
16 存有混凝土氯離子含量過高、鋼筋裸露、鏽蝕、水泥剝落、
17 滲漏水之情形。

18 2. 惟王桂園於110年間授權況開元委託大展公司出售系爭不動
19 產，況開元於同年2月8日代理王桂園填寫系爭現況說明書，
20 嗣況開元於同年5月7日代理王桂園與原告簽訂系爭買賣契
21 約，約定原告以總價1,460萬元向王桂園購買系爭不動產，
22 因代書張順澤於簽約當日發現系爭甲報告之存在及系爭現況
23 說明書上所載內容與現況不符後，原告、況開元及代理王桂
24 園遂於同日在系爭現況說明書項目第3、9、32、40、41項塗
25 改處用印（塗改後之現況說明書如本院卷二第75、76頁所
26 示），並由況開元當場將系爭甲報告原本交付張順澤收執等
27 情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、(三)），參諸塗改後
28 之現況說明書項目第32項記載：「混凝土中水溶性氯離子含
29 量檢測情事？有」（見本院卷二第76頁）；又證人即承辦
30 系爭買賣契約之地政士張順澤於本院到庭證稱：系爭現況說
31 明書有修改的部分都是伊在簽約的當時修改的，因為伊詢問

01 賣方對屋況的敘述後，發現原本的現況說明書內容有誤植，
02 所以幫忙修改，並經兩造簽名確認，項目第32項部分，原來的
03 的氯離子含量檢測本來是勾選無，但簽約過程中，賣方在交
04 付權狀時有氯離子測試報告即系爭甲報告夾在權狀裡面，所
05 以才從無修改成有，當天當場就交付給原告、原告之母簡玉
06 筑、買方仲介張獻云審閱，因為該檢測報告的平均數值符合
07 83年以前的含量限制，是難得的等語（見本院卷二第324至3
08 25頁），足見原告對於系爭甲報告所載之混凝土氯離子含
09 量，知之甚詳，是原告以王桂園等3人未提供系爭甲報告供
10 其審閱為由，主張王桂園等3人有刻意隱匿系爭建物混凝土
11 氯離子含量過高之舉措，及朱麗芳有違反告知、解說義務云
12 云，均非可採。

13 3.至系爭現況說明書固記載：第36項「樑柱部分有無顯見間隙
14 裂痕？無」、第37項「房屋鋼筋有無裸露？無」、第39
15 項「有無滲漏水狀況？無」（見本院卷二第76頁），惟原
16 告自承其係於拆除系爭建物原有天花板裝飾隔層後，始發現
17 系爭建物樑柱有多處間隙裂縫、鋼筋裸露、鏽蝕、水泥剝
18 落、滲漏水痕跡（見本院卷一第23頁），並有現場照片足考
19 （見本院卷一第116至122頁），可見上開瑕疵並非肉眼一望
20 即可查知。再參諸原告提出拆除系爭建物原有天花板裝飾隔
21 層後發現沾有疑似防水針劑之報紙，該報紙出刊日期為102
22 年7月20日（見本院卷一第116頁），然況開元前於102年5月
23 26日與王君豪簽訂買賣契約，由況開元向王君豪購買系爭不
24 動產，並指定登記名義人為王桂園，王桂園於102年6月20日
25 以買賣為登記原因，登記為系爭不動產之所有權人。嗣因王
26 君豪向王桂園承租系爭建物，租賃期間自102年7月1日起至
27 103年2月1日止，其後王君豪於103年農曆新年前夕將系爭不
28 動產點交予王桂園等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項
29 一），可知王桂園實係於103年農曆新年前夕，始占有系爭
30 不動產，難認上開報紙係王桂園等2人所放置，則原告執此
31 主張王桂園等2人於102年7月間已知悉系爭建物存有前揭鋼

01 筋裸露、鏽蝕、水泥剝落、滲漏水之情事，並故意在系爭現
02 況說明書為上開不實之記載云云，不足為採。

03 4.另審諸產權調查表注意重點說明第4項：「建物瑕疵情形，
04 仲介人員依通常程序之檢查可由肉眼判別者」（見本院卷一
05 第86頁），而系爭建物之鋼筋裸露、鏽蝕、水泥剝落、滲漏
06 水等情形，需經拆除系爭建物原有天花板裝飾隔層後始得發
07 現，並非肉眼一望即可查知，已如前述，尚難認朱麗芳有何
08 查知上開情事之可能，是原告以系爭建物客觀上存有前揭瑕
09 疵為由，主張朱麗芳違反告知、解說義務云云，亦非可取。

10 5.此外，原告所舉證據尚不足以認定王桂園等3人有何故意隱
11 匿系爭建物存有混凝土氯離子含量過高、鋼筋裸露、鏽蝕、
12 水泥剝落、滲漏水等情形之舉措，亦不足以認定朱麗芳有何
13 違反告知、解說義務之情事，則原告先位依民法第184條第1
14 項前段、後段、第2項（僅針對朱麗芳）、第185條第1項規
15 定，請求王桂園等3人連帶負損害賠償責任，另依民法第188
16 條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求朱
17 麗芳等2人連帶負損害賠償責任，均非有據。

18 (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
19 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
20 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項
21 本文定有明文。又按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而
22 言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備
23 之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院
24 73年台上字第1173號裁判意旨參照）。經查：

25 1.系爭建物在王桂園於110年7月1日交屋前，即存有混凝土氯
26 離子含量過高、鋼筋裸露、鏽蝕、水泥剝落、滲漏水之情
27 形，已認定如前，又系爭建物之混凝土氯離子含量平均值為
28 1.2166公斤/立方公尺，必然造成鋼筋生鏽甚至腐蝕，腐蝕
29 後不但使鋼筋有效斷面減少，且其腐蝕後之體積膨脹，會擠
30 壓混凝土保護層，致混凝土表層崩落且鋼筋裸露，損害結構
31 體，對系爭建物之結構安全有影響乙節，亦經臺北市建築師

01 公會鑑定明確在卷（見系爭丙鑑定報告第8、9頁），足認系
02 爭建物確有混凝土氯離子含量過高，致混凝土表層崩落、鋼
03 筋裸露，而影響結構安全之情形。另衡諸一般社會通念，混
04 凝土中氯離子含量過高、鋼筋裸露、鏽蝕、水泥剝落、滲漏
05 水之房屋，在不動產交易市場之競爭力較為薄弱，降低一般
06 人之交易意願，致減少其經濟價值，則系爭建物存有混凝土
07 中氯離子含量過高、鋼筋裸露、鏽蝕、水泥剝落、滲漏水等
08 情事，自屬有減少其價值及通常效用之物之瑕疵無疑。

09 2.至王桂園辯稱系爭丙報告檢測系爭建物氯離子含量過高之原
10 因，係其交屋後樓上層造成之滲漏水所致，而系爭甲報告檢
11 測時，系爭建物並無滲漏水之情形，系爭甲報告較為可採云
12 云。查系爭甲報告雖載有略以：系爭建物之試體樣品編號
13 1、2、3之氯離子含量分別0.522公斤/立方公尺、0.591公
14 斤/立方公尺、0.566公斤/立方公尺等語（見本院卷一第114
15 頁），惟系爭甲報告之取樣日期為102年5月29日，距離系爭
16 買賣契約簽立時點，已相隔近8年，系爭建物之混凝土氯離
17 子含量於此段期間，是否發生變化，顯有未明，自難逕採為
18 有利於王桂園之認定。又系爭建物於110年7月1日交屋前，
19 已存在滲漏水情形，業如前述，則王桂園辯稱系爭丙報告檢
20 測系爭建物氯離子含量過高之原因，係交屋後樓上層造成之
21 滲漏水所致云云，尚非可採。

22 (三)、按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解
23 除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
24 者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條第1項定有明
25 文。是於特定物買賣之情形，除因解除契約顯失公平者外，
26 買受人就出賣人應負物之瑕疵擔保責任之情形，得於解除契
27 約、減少價金或請求損害賠償等權利中，擇一行使。次按買
28 受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕
29 疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價
30 值之比例，計算其應減少之數額；買受人依民法第359條規
31 定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行

01 使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。
02 換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存
03 在（最高法院87年台簡上字第10號、99年度台上字第1972
04 號、110年度台上字第3191號裁判意旨參照）。故買受人因
05 買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢
06 付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。經查：

07 1.系爭建物存有混凝土中氯離子含量過高、鋼筋裸露、鏽蝕、
08 水泥剝落之瑕疵，已如前述，則原告備位依民法第359條前
09 段規定請求減少系爭買賣契約之買賣價金，並依民法第179
10 條規定，請求王桂園返還溢付之價金，洵屬有據。

11 2.王桂園抗辯原告就系爭建物存有滲漏水瑕疵部分，其價金減
12 少請求權已逾6個月除斥期間等語。按買受人應按物之性
13 質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣
14 人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人；不能即知之瑕
15 疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為
16 承認其所受領之物；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請
17 求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規
18 定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消
19 滅，民法第356條第1項、第3項、第365條第1項分別定有明
20 文。經查：

21 (1)原告於110年7月間發現系爭建物有氯離子含量過高之情事
22 後，隨即於同年月27日寄發台北光華郵局存證號碼000285號
23 存證信函（如本院卷一第128至135頁所示）予王桂園之代理
24 人況開元以為通知，副本寄予台灣房屋、大展公司，並於同
25 年月28日送達王桂園、大展公司，雖為兩造所不爭執（見不
26 爭執事項(七)），惟上開存證信函中並未敘及系爭建物有滲漏
27 水瑕疵乙節，有該存證信函可稽（見本院卷一第128至135
28 頁）。

29 (2)又原告於110年10月15日以王桂園等3人未據實告知系爭建物
30 存有混凝土氯離子含量過高、鋼筋外露、生鏽、牆壁龜裂、
31 滲漏水等瑕疵為由，對王桂園等3人提起涉犯刑法第339條第

01 1項詐欺取財罪之告訴，嗣士林地檢署檢察官於111年4月14
02 日以111年度偵字第8286號為不起訴處分，並於同年月27日
03 送達王桂園等情，業經本院職權調取上開偵查全案卷宗確認
04 無訛。參諸上開不起訴處分書已明確記載：原告主張系爭建
05 物樑柱多處有間隙裂縫、鋼筋裸露、牆面水泥剝落及滲漏水
06 痕跡等情（見本院卷一第313頁），可認原告於110年10月
07 間，對王桂園等3人提出上開刑事告訴時，已就系爭建物存
08 有滲漏水瑕疵為通知，王桂園至遲於111年4月27日收受上開
09 不起訴處分書時，已受領該瑕疵通知。惟原告遲至112年6月
10 30日（見本院卷一第10頁民事起訴狀之本院收文章戳印），
11 始針對系爭建物之滲漏水瑕疵，對王桂園行使瑕疵擔保之減
12 少價金請求權，有本件民事起訴狀可考（見本院卷一第16至
13 21頁），是王桂園辯稱原告就系爭建物有滲漏水瑕疵部分，
14 其價金減少請求權已逾6個月除斥期間而消滅等語，尚非無
15 據。故原告就系爭建物存有滲漏水瑕疵部分，即不得行使減
16 少價金請求權。

17 3.經本院就系爭建物存有混凝土氯離子含量過高、鋼筋裸露、
18 鏽蝕、水泥剝落之瑕疵（因原告不得就滲漏水瑕疵行使減少
19 價金請求權，以下即不再就該部分瑕疵為論述）所致價值減
20 損乙節，囑託臺北市建築師公會鑑定，其鑑定結果略以：經
21 以系爭不動產附近3個相似案例比較分析後，系爭不動產於1
22 10年5月7日之正常價格為1,401萬4,206元。又系爭建物之混
23 凝土氯離子含量平均值為1.2166公斤/立方公尺，因混凝土
24 氯離子含量愈高時，與鋼筋之化學反應愈強，鋼筋生鏽腐蝕
25 之跡象愈明顯，鋼筋之有效斷面必然減少，換言之，造成房
26 屋之損害或影響房屋之結構安全愈大，故考量汙名化價值減
27 損時，其減損百分比必然較大。經蒐集類似案例以比較法估
28 算後，系爭不動產汙名化價值減損金額為146萬3,245元，又
29 修繕補強上開瑕疵之費用為27萬6,000元，亦屬系爭不動產
30 價值減損之範圍等語，有系爭丙報告足考（見系爭丙報告第
31 9至11至13、17頁），由上可知，系爭不動產於系爭買賣契

01 約成立時之正常價格為1,401萬4,206元，因存有混凝土氯離
02 子含量過高、鋼筋裸露、鏽蝕、水泥剝落之瑕疵而造成之價
03 值減損為173萬9,245元（計算式：146萬3,245元+27萬6,00
04 0元=173萬9,245元），是系爭不動產存有上開瑕疵之價格
05 應為1,227萬4,961元（計算式：1,401萬4,206元-173萬9,2
06 45元=1,227萬4,961元），則系爭不動產因上開瑕疵造成價
07 格減損之比例為12.41%（計算式：173萬9,245元÷1,401萬
08 4,206元=0.1241，四捨五入至小數點後四位數），故系爭
09 不動產於110年5月7日買賣時有「混凝土氯離子含量過高、
10 鋼筋裸露、鏽蝕、水泥剝落」瑕疵之價值差額占系爭不動產
11 無該部分瑕疵應有價值之比例即瑕疵減損價值比率為12.4
12 1%，再以系爭買賣契約總價1,460萬元計算，應認原告就上
13 開瑕疵得請求減少價金之金額為181萬1,860元（計算式：1,
14 460萬元×12.41%=181萬1,860元），是原告備位請求王桂
15 園返還溢領之價金在181萬1,860元範圍內，應屬有據，逾此
16 範圍之請求，則非有理。

17 (四)、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
18 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人
19 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支
20 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
21 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
22 週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第233條第1項前
23 段、第203條分別定有明文。查本件起訴狀繕本係於112年8
24 月7日送達王桂園，有本院送達證書可稽（見本院卷一第144
25 頁），王桂園經此請求後，迄未給付，應負遲延責任，是原
26 告就其得請求王桂園給付181萬1,860元之未定期限債務，併
27 請求自起訴狀繕本送達被告翌日即112年8月8日起至清償日
28 止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有據。

29 五、綜上所述，原告備位依民法第179條規定，請求王桂園給付1
30 81萬1,860元，及自112年8月8日起至清償日止，按年息百分
31 之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，

01 則無理由，應予駁回。

02 六、原告及王桂園等2人均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免
03 為假執行。就原告勝訴部分，核無不合，茲分別酌定相當金
04 額，宣告得假執行及免為假執行；就原告敗訴部分，其假執
05 行之聲請即失所依附，應併予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本
07 院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不逐一論述，附
08 此敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日

11 民事第二庭 法官 黃筠雅

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 命補正逕行駁回上訴。

16 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

17 書記官 周苡彤