

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第277號

原告 謝煌益
訴訟代理人 郭泓志律師
被告 陳清源

兼訴訟代理

人 陳清郁

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國114年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣617,094元，及自民國112年10月29日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之7，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣205,698元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣617,094元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

- 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1、2、4項定有明文。查原告提起本件訴訟時，原係以陳清源、陳清郁、鴻運家不動產開發有限公司（下稱鴻運家不動產）、周忠萍為共同被告，原告嗣於民國113年3月18日與鴻運家不動產、周忠萍成立調解（見重訴卷第183至18

4頁)，再於113年3月29日具狀撤回對鴻運家不動產、周忠萍部分之起訴(見重訴卷第193頁)，因鴻運家不動產、周忠萍未於收受原告撤回起訴狀後10日內提出異議，是依前揭規定，原告就鴻運家不動產、周忠萍部分撤回起訴應合法有效，從而鴻運家不動產、周忠萍已非本件當事人，合先敘明。

二、次按訴狀送達後，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之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，同法第256條亦定有明文。查原告起訴時對陳清源、陳清郁、鴻運家不動產、周忠萍連帶請求為：「被告應連帶給付原告新臺幣(下同)8,800,000元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。」，嗣因原告撤回對鴻運家不動產及周忠萍部分之訴，已如前述，原告乃於113年9月11日言詞辯論時變更聲明為：「被告陳清源、被告陳清郁應連帶給付原告8,800,000元，及自本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。」(見重訴卷第229頁)，再於114年4月9日言詞辯論時變更聲明為：「被告應給付原告6,945,329元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之利息。」(見重訴卷第283至284頁)，核原告上開所為，其請求給付對象變更為陳清源、陳清郁，應屬更正法律上之陳述，其請求金額縮減且不再請求被告連帶給付，則屬減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，應屬適法。

三、被告陳清源、陳清郁未於最後一次言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張略以：原告前經鴻運家不動產、周忠萍之居間仲介(鴻運家不動產、周忠萍部分之訴業經原告撤回)，於112

01 年2月28日與被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契
02 約），約定以8,800,000元向被告購買坐落臺南市○○區○
03 ○段000○號房屋（門牌號碼臺南市○○區○○街00巷000弄0
04 0號）及其所座落之同段652、652-1地號土地（下分稱系爭房
05 屋、系爭土地，合稱系爭房地），系爭房地並於112年4月10
06 日移轉登記予原告，原告亦於112年4月27日付清所有款項並
07 於當日交屋。嗣經原告委請臺南市土木技師公會到場檢測，
08 檢測結果顯示系爭房屋有氯離子超標、建物傾斜、鋼筋斷裂
09 等情形，原告始知系爭房屋存有以上瑕疵，且瑕疵已影響系
10 爭房屋之通常效用並影響其價值，爰依民法359條瑕疵擔保
11 減價請求權及不當得利等規定，請求被告減少並返還系爭房
12 屋之價金等語。聲明：被告應給付原告6,945,329元，及自
13 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
14 算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：被告於16年前買房子交屋前，裝潢已經裝潢好
16 了，我們住進去也不可能去拆開裝潢來檢查，所以我們確實
17 不知道海砂屋的狀況等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁
18 回。

19 三、得心證之理由：

20 原告主張系爭房屋有系爭瑕疵，爰依瑕疵擔保請求權之規定
21 請求減少並返還買賣價金等情，為被告所否認，並以前辭置
22 辯，茲分述如下：

23 (一)系爭房屋有瑕疵，被告應負瑕疵擔保責任，原告得請求減少
24 系爭房屋之全部價金：

25 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
26 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
27 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；買賣因物有瑕疵，
28 而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
29 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
30 者，買受人僅得請求減少價金；買受人因物有瑕疵，而得解
31 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6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第354條第1項前段、第359條、第365條第1項分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號判決意旨參照）。

2. 依系爭契約第5條「擔保責任」，其第3項「氯離子含量檢測」之約定：「本契約簽訂後，買賣雙方得合意委請公正客觀機構對本買賣標的進行氯離子含量檢測（主建物之樑、柱、樓板或牆面等三處取樣），賣方不得拒絕，檢測結果氯離子含量平均值超過約定標準（如標的建築完成日在87年6月25日【含當日】以前，約定標準為每立方公尺0.6公斤；如為前述日期以後者，約定標準為每立方公尺0.3公斤：前開所指建築完成日期若無從查證，則一律以建物謄本第一次登記日期為準），除買賣雙方另有約定外，買方得主張減少價金或解除契約，並由第一建經確認後執行履保專戶價金之撥付作業。」。又查系爭房屋之建築完成日期為69年11月11日（見補卷第31頁），依前開約定，則系爭房屋之氯離子含量平均值應以每立方公尺0.6公斤為限。從而兩造既已約明系爭房屋之氯離子含量平均值不得超過每立方公尺0.6公斤，若逾約定標準時，即不具備契約預定之效用或品質，屬物有瑕疵，被告即應負民法之瑕疵擔保責任，至為明晰。

3. 查原告前經鴻運家不動產、周忠萍之居間仲介，於112年2月28日與被告簽訂系爭契約，約定以8,800,000元向被告購買系爭房地，系爭房地並於112年4月10日移轉登記予原告，原告亦於112年4月27日付清所有款項並已交屋，而系爭房屋於交屋予原告後，經原告雇工檢查系爭房屋發現有水泥嚴重剝落，且牆壁、天花板中之鋼筋有嚴重鏽蝕、斷裂之情事，原告乃委請臺南市土木技師公會進行檢測等情，凡此有原告提出之系爭買賣契約書、系爭房地所有權狀暨第一類謄本、價金履約保證機構之簡訊通知、系爭房屋照片、臺南市土木技

01 師公會112年8月18日之（112）南土技字第2009號安全鑑定
02 報告書（下稱系爭報告書）等件為證（見補卷第21至28、29至
03 34、35、37至42、43至151頁），且為被告所不爭執，堪信
04 為真實。本院審酌兩造於系爭契約第5條第3項中已約定兩造
05 得合意委請公正客觀機構對系爭建物進行氯離子含量檢測
06 （見補卷第23頁），而臺南市土木技師公會進行檢測過程，
07 被告陳清源亦曾於112年6月2日初勘時到場（見補卷第58
08 頁），且被告於訴訟進行中亦未曾爭執系爭報告書之內容或
09 檢測結果，堪認系爭報告書確係依上開約定經由兩造合意委
10 請臺南市土木技師公會作成，從而系爭報告書固非訴訟進行
11 中依鑑定程序所作成，其內容或檢測結果仍得作為本案判斷
12 之依據。

13 4.系爭房屋於臺南市土木技師公會進行檢測時經氯離子含量試
14 驗，試驗結果為：「1-1（1F頂梁）之氯離子含量為每立方
15 公尺0.32公斤、1F-1柱之氯離子含量為每立方公尺1.46公
16 斤、1F-2頂版之氯離子含量為每立方公尺1.02公斤、2-2（2
17 F頂梁）之氯離子含量為每立方公尺0.79公斤、2F-1頂版之
18 氯離子含量為每立方公尺0.68公斤、2F-2頂版之氯離子含量
19 為每立方公尺2.79公斤」，並認定系爭房屋「依據CNS 3090
20 民國83年7月22日訂定新拌混凝土中最大水溶性氯離子含量
21 為每立方公尺0.6公斤（一般環境），民國87年6月25日修訂
22 為每立方公尺0.3公斤，民國104年1月13日修訂為每立方公
23 尺0.15公斤。經隨機取樣試驗結果，除試樣編號1之氯離子
24 含量低於83年版規定之最大含量外，其餘試驗結果均高於83
25 年版、87年版及104年版規定之最大含量。」、「經現場目
26 視檢視結果（詳附件八，照片1～13、17～19）顯示，鑑定
27 標的物部分主要梁、柱及版，混凝土有隆起、剝落、鋼筋鏽
28 蝕，甚至有鋼筋鏽斷之情形，且混凝土強度偏低、氯離子含
29 量偏高、建築物向北傾斜，綜合研判，本案鑑定標的物『臺
30 南市○○區○○街00巷000弄00號』有安全虞慮。」，業經
31 系爭報告書記載甚明（見補卷第51頁），可知系爭房屋之氯

離子含量平均值已超過系爭契約約定之每立方公尺0.6公斤標準，故系爭房屋具氯離子含量過高之瑕疵，被告應負瑕疵擔保責任，原告自得請求減少價金。被告雖辯稱不知道系爭房屋為海砂屋的狀況等語，惟依系爭契約第5條第3項之約定，被告就系爭房屋「氯離子含量平均值不得超過每立方公尺0.6公斤」負有擔保責任，故依約被告應擔保系爭房屋交付予原告時並無上揭「氯離子含量過高」之瑕疵存在，兼以民法第354條規定之瑕疵擔保責任為法定無過失責任，不因出賣人主觀上是否知悉而受影響，是以被告上開答辯尚無可採。

5.承上，原告固得向被告主張瑕疵擔保責任並請求減少價金，惟價金減少之程度，仍應視系爭房屋之瑕疵程度而定。經本院就「系爭房屋是否得以修繕之方式達到符合居住安全之標準？抑或需拆除重建？」、「如得以修繕之方式達到居住安全之標準，則本件房屋合理之修繕方式為何？所需費用為何？」等問題函詢臺南市土木技師公會，經該會以113年7月11日（113）南土技字第1856號函覆稱：「本案鑑定標的物『臺南市○○區○○街00巷000弄00號』，經檢測結果顯示『混凝土強度偏低、氯離子含量偏高、建築物向北傾斜』，且高氯離子含量建築物僅能抑制鋼筋腐蝕速度，無法回復，建議拆除重建。」（見重訴卷第215頁）。是以，系爭房屋之瑕疵應已達無法修繕而必須拆除重建之程度，從而，原告主張被告應負瑕疵擔保責任並請求減少關於系爭契約中系爭房屋部分之全部價金，應屬合法有據。

(二)系爭房屋部分之全部價金應認定為969,094元：

1.系爭契約僅約定系爭房地之買賣總價為880萬元，但未就系爭土地、房屋分別計價（見補卷第21至22頁），就此，本院審酌兩造就系爭土地於申報土地增值稅時所出具之土地所有權買賣移轉契約書，係以1,850,467元作為系爭土地之買賣價款，並經兩造簽章（見重訴卷第271頁），而系爭房屋於申報契稅時所出具之建築改良物所有權買賣移轉契約書，係以22

01 9,000元作為系爭土地之買賣價款，亦經兩造簽章(見重訴卷
02 第277頁)，足見兩造就系爭房屋及系爭土地之價值比例應為
03 「229000：0000000」已有共識，從而，系爭房屋之價金應
04 以系爭房地買賣總價中系爭房屋所占之上開比例計算，即96
05 9,094元【計算式： $8,800,000 \times 229,000 / (229,000 + 1,850,46$
06 $7) = 969,094$ ，元以下四捨五入】。

07 2.原告雖主張系爭土地之公告地價共為1,854,671元，應以此
08 作為系爭土地之買賣價金，故以系爭契約約定之系爭房地總
09 價扣除系爭土地之公告地價後即為系爭房屋之價金6,945,32
10 9元(計算式： $8,800,000 - 1,854,671 = 6,945,329$)，並以此請
11 求減價，而被告既未就上開計算方式表示意見，本於辯論主
12 義即應以原告之主張為準等語。惟按當事人主張有利於己之
13 事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段
14 定有明文，則原告既主張瑕疵擔保之減價金額應以系爭房屋
15 之價金計算，就系爭房屋之價金金額即應由原告負舉證責
16 任，原告既未就系爭房屋之價金另行舉證，尚無從僅以被告
17 未爭執為由即認定原告之主張為真，此與辯論主義無涉，合
18 先敘明；再者，公告地價低於土地之正常市價而有相當之差
19 距，原則上僅作為稅捐機關核課地價稅之標準，無從認定為
20 土地之正常市價，此為眾所週知之事實，原告以此作為系爭
21 土地之買賣價金，難謂有據；且依兩造申報土地增值稅時所
22 出具之土地所有權買賣移轉契約書及申報契稅時所出具之建
23 築改良物所有權買賣移轉契約書(見重訴卷第271、277頁)，
24 其上所記載系爭土地之買賣價金係高於系爭房屋之買賣價
25 金，已與原告上開主張相左；何況，房屋有折舊問題，土地
26 則無折舊問題，衡以系爭房屋為鋼筋混凝土造(見補卷第34
27 頁)，依照卷附建築改良物耐用年數及每年折舊率表，鋼筋
28 混凝土造房屋之使用年限為60年，而系爭房屋建築完成日期
29 為69年11月11日(見補卷第31頁)，至兩造112年4月10日移轉
30 登記時，系爭房屋已使用超過40年，使用年限僅餘約3分之
31 1，如依原告主張系爭土地之價金為1,854,671元、系爭房屋

01 之價金為6,945,329元，則已折舊40年之系爭房屋價金，竟
02 高於無庸折舊之系爭土地價金之3倍以上，顯與一般社會通
03 念與經驗法則不符，是以原告之上開主張實難憑採。

04 (三)原告得請求被告給付之金額為617,094元：

05 原告本於瑕疵擔保請求權而得向被告請求減少系爭房屋之價
06 金為969,094元，已如前述，因原告已將系爭房地全部價金
07 給付被告，則減少價金後被告就上開部分已無受領之法律上
08 權源，原告自得本於不當得利請求權請求返還該部分之價金
09 969,094元。惟原告前與鴻運家不動產、周忠萍成立調解，
10 調解成立內容記載鴻運家不動產、周忠萍願給付原告352,00
11 0元，並以此充作被告對原告購買系爭房屋之補償，此有調
12 解筆錄在卷可參(見重訴卷第183至184頁)，原告亦表示本院
13 認定被告應給付原告之數額應再扣除上開352,000元(見重訴
14 卷第285至286頁)，則經扣除352,000元後，原告得向被告請
15 求之金額應為617,094元(計算式：969,094-352,000=617,
16 094)，故原告得請求被告給付之金額應為617,094元，逾此
17 部分之請求，則屬無據，不應准許。

18 (四)又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
19 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
20 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
21 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
22 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
23 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
24 項前段及第203條分別定有明文。就上開本院准許原告請求
25 之給付，屬無確定期限之給付，從而原告就本件訴訟請求被
26 告給付自起訴狀繕本送達翌日起即自112年10月29日起(112
27 年10月18日寄存送達，同年00月00日生送達效力，送達證書
28 見重訴卷第17、19頁)至清償日止，按週年利率百分之5計
29 算之利息，與前揭規定，核無不合，應予准許。

30 四、綜上所述，原告依民法第359條、第179條等規定，請求被告
31 給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之

請求，為無理由，應予駁回。

五、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額，予以准許；另依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告如預供擔保得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

六、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。爰斟酌兩造勝敗之情形，確定訴訟費用之負擔比例如主文第3項所示。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第390條第2項、第392條第2項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 5 月 7 日
民事第四庭 法 官 蔡岳洲

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 5 月 7 日
書記官 陳惠萍