

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第18號

上訴人 朝坤建設股份有限公司

法定代理人 葉純英

訴訟代理人 張智學律師

參加人 楠峰實業股份有限公司

法定代理人 黃文典

訴訟代理人 高進根律師

複代理人 張嘉琪律師

陳思紐律師

被上訴人 劉愛玲

輔佐人 劉成河

上列當事人間請求確認債權不存在等事件，上訴人對於中華民國108年11月29日臺灣雲林地方法院第一審判決（108年度訴字第67號）提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於110年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴人應再給付被上訴人新臺幣伍萬柒仟捌佰捌拾壹元，及自民國109年12月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

第二審及追加之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但民事訴訟法第255條第1項第2款至第6款情形不在此限；又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限．．．(二)請求之基礎事實同一者。(三)擴張或減縮應受判決事項之聲明者．．．民事訴訟法第44

01 6條第1項、第255條第1項第2、3款分別定有明文。本件被上
02 訴人於原審請求賠償新臺幣（下同）609,172元及法定遲延
03 利息，提起上訴後擴張請求再賠償57,881元及法定遲延利息
04 （見本院卷第431頁），核屬請求之基礎事實同一，且擴張
05 應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

06 二、上訴人主張：被上訴人於民國（下同）105年3月29日，與伊
07 簽訂預售屋買賣契約書（下稱系爭買賣契約書），以價款41
08 4萬元向伊購買門牌號碼：嘉義縣○○鄉○○○街00號房屋
09 （下稱系爭房屋）。因該屋當初建造時所使用混凝土含有爐
10 碴，致交屋後被上訴人發現牆壁、天花板有剝落之情形，伊
11 遂委託臺灣省土木技師公會（下稱臺灣土木公會）進行鑑
12 定，其鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）認定系爭房屋結
13 構安全符合規定，上開瑕疵可以修補。伊乃依系爭買賣契約
14 書第11條約定，委請專業之廠商按照上開公會鑑定報告書建
15 議之修復工法及方式進行修補，修補期間願意比照其他九戶
16 之不方便住宿補貼，應無價值及使用效用之減損；長信不動
17 產估價師聯合事務所（下稱長信估價事務所）估價報告書
18 （下稱系爭估價書）亦認為沒有價格減損之爭議。況系爭房
19 屋連同土地市場價值超過1,000萬元，交易價值應未減損。
20 被上訴人卻拒絕伊就系爭房屋為修復之行為，而請求伊賠償
21 200萬元之損害，應為無理由，又其反訴行使減少價金形成
22 權已罹於除斥期間。爰請求確認被上訴人對於上訴人所主張
23 200萬元損害賠償債權不存在；被上訴人應容忍上訴人進入
24 系爭房屋為如系爭鑑定報告書附件七所示施工說明之修繕方
25 法為修繕等語。原審判命確認被上訴人對於上訴人所主張損
26 害賠償債權在超過609,172元部分不存在，駁回上訴人其餘
27 之訴；反訴部分上訴人應給付被上訴人347,170元、609,172
28 元及法定遲延利息。上訴人對敗訴部分（除請求容忍其進入
29 系爭房屋修繕外）不服提起上訴，被上訴人併為反訴之訴之
30 追加。上訴聲明：(一)原判決主文第一項關於駁回確認上訴人
31 對於被上訴人所主張損害賠償債權新臺幣609,172元不存在

01 部分及該部分訴訟費用均廢棄。(二)上開廢棄部分，確認被上
02 訴人對於上訴人之損害賠償債權新臺幣609,172元部分不存
03 在。(三)原判決主文第四項命上訴人給付部分，及該部分訴訟
04 費用均廢棄。(四)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之反訴
05 駁回；對被上訴人追加反訴之訴之答辯聲明：追加反訴之訴
06 駁回。

07 三、被上訴人則以：系爭房屋交屋後，伊發現1、2樓天花板表面
08 水泥剝落而造成大小坑洞約160個，牆壁出現有多處細微裂
09 痕及膨管，伊遂委託黃敏修土木技師於107年11月6日就系爭
10 房屋鑑定，始知系爭房屋全部樓層使用之混凝土中含有不能
11 供建築使用之「未安定轉爐碴」或「還原碴」之再生粒料，
12 一方面導致已硬固混凝土產生表面突出及脫落現象（即現約
13 160 個凹洞），另一方面已降低混凝土的耐久性，有減少房
14 屋價值及通常效用之瑕疵，且欠缺上訴人於系爭買賣契約書
15 第6條第2項約定所保證之品質，故伊得依民法第359條規定
16 解除買賣契約或減少價金。再系爭估價書所載估價結果，系
17 爭房屋除修繕費用外，其瑕疵情形於修繕完後對該不動產市
18 場價值已有減損，減損金額為347,170元，爰依同條規定反
19 訴請求上訴人減少買賣價金347,170元。又兩造信任已然破
20 裂，伊實無法相信上訴人按照系爭鑑定報告書建議之修復工
21 法及方式修繕系爭房屋，乃主張自行僱工按照前述修繕方式
22 修復，由上訴人賠償伊修復費用之損害536,632元及修復期
23 間（約8天）伊支出承租系爭房屋5名房客住宿汽車旅館之費
24 用損害，爰反訴請求上訴人賠償609,172元。又上開修復後
25 系爭房屋價值減損金額為347,170元有誤，經長信估價事務
26 所發函本院更正為405,051元，較前增加57,881元，爰於本
27 院追加請求57,881元本息等語，資為抗辯。對上訴人之上
28 訴，答辯聲明：上訴駁回。並追加反訴之訴之聲明：上訴人
29 應再給付被上訴人57,881元，及自本件追加訴狀繕本送達之
30 翌日即109年12月29日起，至清償日止，按年息百分之5計算
31 之利息。

01 四、參加人楠峰實業股份有限公司則未於言詞辯論期日到場，惟
02 依其準備程序及提出書狀所作陳述，則以：臺灣土木公會系
03 爭鑑定報告書中關於「爐石粉引起爆裂點」，其認定之修繕
04 方式已逾必要性，所需費用顯然過高且不符常情。本件非
05 權利瑕疵事件，故無民法第353條規定之適用，買受人不得
06 依關於債務不履行規定行使其權利。系爭房屋之瑕疵僅影響
07 到外觀，不影響結構安全。因此若予以修繕即可回復買賣當
08 時之標的物現狀、外觀、效用，是無所謂減損價值之問題等
09 語。

10 五、兩造不爭執事項：

11 (一)兩造於105年3月29日簽訂系爭買賣契約書，上訴人出售嘉義
12 縣○○鄉○○○段000000地號土地及其上系爭房屋予被上訴
13 人，約定房價414萬元。

14 (二)系爭房屋經臺灣土木公會鑑定後，鑑定意見為：「八、鑑定
15 結果及分析、... 3.所謂『爐渣』乃鋼鐵業於製程中所產生
16 的副產物又稱為爐石，依其不同製程階段而產生不同種類的
17 爐渣，常見的爐渣種類有煉鐵時產生之氣冷高爐石、水淬高
18 爐石、及煉鋼時產生之脫硫渣、轉爐渣、氧化渣與還原渣
19 等。一般工程常見且已被普遍再利用的水淬爐渣，工程界稱
20 之為爐石粉（水淬高爐石粉），已在臺灣工程建設中使用近
21 30年，為高經濟價值之再生材料，普為世界各國所認可。4.
22 工業界所稱的有害爐渣或稱煉鋼爐渣，係指水淬高爐石粉以
23 外，對混凝土具負面效應的爐渣，因其體積變化尚未安定。
24 未安定爐渣被誤摻混於混凝土之細粒料，因未安定爐渣含部
25 分游離CaO及MgO，此成分與水反應會導致體積膨脹，由於此
26 體積膨脹現象遠比混凝土硬固時間遲緩，一方面導致屬準脆
27 性的已硬固混凝土，產生表面突出及脫落等現象，詳如附件
28 四-現況照片編號2~15所示，另一方面因未安定爐渣遇水體
29 積膨脹，亦降低混凝土的耐久性，故將結構混凝土材料與水
30 份隔絕為重要課題，如此方能避免損害發生及回復混凝土使
31 用年限。... 8... 鑑定標的物所使用之混凝土抗壓強度為合

01 格。9...鑑定標的混凝土PH值試驗結果12.1在正常範圍
02 內。九、鑑定結論與建議：1.綜上鑑定結果及分析知，鑑定
03 標的物在混凝土強度與PH值等試驗數據顯示符合原設計要
04 求，但在1樓與2樓平頂外觀所呈現出凸破脹裂與爆點剝落及
05 凹洞內米粒大小之鐵鏽點等樣態，符合未安定爐渣遇水體積
06 膨脹之特性所反映出的現象。經鑑定，鑑定標的發生損害處
07 之混凝土材料中拌合砂的部分，是有誤用或夾雜再生粒料
08 （未安定轉爐渣或還原渣其一）情形。2.鑑定標的物在損害
09 數量尚屬輕微之情形下應立即處理。建議修復方式，依附件
10 七爐石粉引起爆裂施工說明處理之，另在浴廁部分需於外層
11 進行防水漆重新粉刷，以隔絕水氣與未安定爐渣再次作用，
12 若有其他新增損害亦適用此規範進行修復；至於在牆面表層
13 之細微裂縫，其處理方式則重新披土及油漆即可。3.倘經上
14 述規範修復後，則可保有混凝土材料原設計強度及使用年
15 限，亦可回復損害處外觀，在正常使用下其結構應安全無
16 虞。...」。

17 (三)原審會同兩造及長信估價事務所估價師劉生泉於105年5月10
18 日至系爭房屋現場履勘結果如下（原審卷第198、199頁）：

19 1.一樓（計算已剝落成黑點之數量，膨脹但未爆裂者則未
20 計）

21 (1)玄關外天花板(門外)約8個。

22 (2)玄關、走道之天花板約12個。

23 (3)房間內天花板約8個。

24 (4)餐廳天花板約21個。

25 2.二樓：前房間、後房間之天花板皆有批土修補之痕跡，
26 兩造稱於土木技師鑑定後，原告派員前來修繕。

27 3.三樓：前房間天花板約有4個膨脹點但未爆裂、後房間天
28 花板沒有膨脹點。

29 4.四樓：天花板沒有膨脹點。

30 5.系爭房屋三樓的混凝土摻有轉爐石（轉爐渣）、四樓則
31 沒有。

01 (四)系爭房地修繕完成後之市場價值減損，經長信估價事務所鑑
02 定，估價結果（鑑定報告第4頁）如下：

03 (1)正常價格結論

04 本案依比較法及收益法進行評估勘估標的如未受損之市場
05 正常房地總價10,075,904元。

06 (2)價值減損比率

07 本案以蒐集相關之爐碴屋之案例行分析評估其減損比率，
08 並以專家問卷調查之方式進行分析佐證，最後評估其價值
09 減損比率為4.02%。

10 (3)價值減損金額

11 本案經上述評估正常價格結論後，再乘以價值減損比率，
12 最終評估其價值減損之金額為405,051元。

13 六、兩造爭執事項：

14 (一)被上訴人依民法第359條請求上訴人給付減少價金405,051元
15 ，是否有理由？

16 (二)被上訴人依民法第227條第1項、第266條第1項，請求上訴人
17 給付修補費用536,632元、住宿費用72,540元，是否有理
18 由？

19 (三)被上訴人反訴追加請求上訴人給付減少價金57,881元，是否
20 有理由？

21 七、本院之判斷：

22 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
23 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
24 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；出賣人並應擔保其
25 物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，
26 而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除
27 其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
28 者，買受人僅得請求減少價金。民法第354條、第359條分別
29 定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通
30 常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效
31 用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。再按因可歸責於債務

人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民法第227條第1項、第226條第1項分別定有明文。又依最高法院77年度第7次民事庭會議決議(一)：「出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如主張：…二、出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法第226條第2項規定請求損害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求補正或賠償損害，並有民法第264條規定之適用。」。

(二)依不爭執事項(一)至(三)所示，被上訴人向上訴人購買系爭房屋，確實有誤用或夾雜再生粒料（未安定轉爐碴或還原碴其一），該等爐碴含部分游離CaO 及MgO，遇水體積膨脹而在一樓至三樓牆壁及天花板呈現出凸破脹裂與爆點剝落及凹洞內米粒大小之鐵鏽點等態樣，業經原審於108年5月10日會同兩造及長信估價事務所劉生泉估價師至現場履勘，並經臺灣土木公會鑑定無訛，並有系爭買賣契約書、勘驗筆錄、臺灣土木公會鑑定報告書及釋疑函文在卷可稽（見原審卷第19頁至第24頁、第37頁至第80頁、第197頁至第201頁、本院卷第465至469頁），自堪信為真實。查，爐碴為煉鋼廠之廢棄物，夾雜重金屬、塑膠、藥品及放射性物質；且煉鋼過程中須添加助溶劑，溶解後之鋼渣，殘留許多游離氧化鈣、游離氧化鎂，此等殘留游離物與水結合後會導致混凝土體積明顯膨脹，造成系爭房屋牆壁及天花板呈現凸破脹裂與爆點脫落及凹洞，易降低混凝土的耐久性（見陳純森技師著「爐渣到底可不可用」一文，原審卷第165頁至第167頁），且依經濟部事業廢棄物再利用管理辦法規定，爐渣不得用於建築結構體（見原審卷第211頁至第223頁），又內政部108年10月31日修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項草案增

訂「禁止爐渣再利用於預售屋之規定」，包括：(一)賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐、煉鋼爐渣（石）、未經處理之海砂等材料或其他類似物。(二)預售屋若有使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之爐渣，或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方得通知金融機構終止撥付貸款予賣方，有內政部108年5月2日台內地字第10802623801號函修正通過之「預售屋買賣契約書範本」第10條規定可憑（見原審卷第227、234、235頁）。足見系爭房屋為爐渣屋，確實有減少價值及減少通常效用之重大瑕疵（下稱系爭瑕疵），應堪認定。則被上訴人請求減少價金，即屬有據。

(三)依不爭執事項(四)所示，系爭房屋經合理修繕後因該房屋所使用之混凝土無法移除而仍有瑕疵造成價值減損金額部分，經原審囑託長信估價事務所劉生泉估價師為鑑定，於108年9月19日長信字第10803008號函之系爭估價書鑑定結論為「本案經上述評估正常價格結論後，再乘以價值減損比率，最終評估其價值減損之金額為347,170元」，後因估價減損之金額為347,170元有誤，於109年12月11日發函本院更正金額為405,051元（見本院卷第347頁，更正後之估價報告書第4頁），則被上訴人為行使減少價金之形成權，主張系爭房屋應減少價金405,051元，並請求上訴人返還該部分價金，即屬有據。

(四)承上，被上訴人依據民法第227條第1項、第226條第1項主張自行僱工按照系爭鑑定報告書附件七所載之修繕方式為修復，而由上訴人給付修復費用以賠償被上訴人損害，以及賠償系爭房屋修復期間（約8天）被上訴人應支付系爭房屋5名承租房客無法住宿之費用，應屬合理。而上訴人就為上開修復自行提出廠商報價單（見原審卷第275頁），其上記載上開修復方式所需費用為536,632元，該報價單既為上訴人自行提出，應無高價低報或偏頗被上訴人之虞，足供為本院認定事實之參考，故被上訴人主張其自行僱工依據系爭鑑定報

告書附件七所載方式修繕系爭房屋之修繕費為536,632元，且該修繕費為其損失之一部，即屬有據。另外，被上訴人主張其目前係將系爭房屋出租予房客5人，有其提出之房屋租賃契約影本在卷可稽（見原審卷第311頁至第338頁），又其主張於系爭房屋為上開修復期間需負擔房客另行在外住宿之費用，以國立中正大學附近之湯野汽車旅館住宿最低費用每晚3,100元，再以6日平日住宿打6折、2日假日住宿打8折計算，連住8晚打9折（見上開汽車旅館網頁資料，原審卷291頁至第299頁），其需支付之金額為72,540元【計算式： $\{ (3,100 \times 0.6 \times 6 \times 5) + (3,100 \times 0.8 \times 2 \times 5) \} \times 0.9 = 72,540$ 】，亦屬合理，故反訴上訴人於系爭房屋修繕期間需支付房客之另行住宿費用72,540元，亦為其預定損失，因而被上訴人請求上訴人賠償609,172元【計算式： $536,632 + 72,540 = 609,172$ 】，亦屬有據。

(五)又按系爭買賣契約書第11條約定：「驗收：賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力，於有天然氣地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕；買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。」等語。然觀此約定內容，僅係上訴人於系爭房屋「驗收時」其所負契約附隨義務及物之瑕疵改善義務之約定，並非系爭房屋於完成驗收及交屋後上訴人仍得基於該約定請求被上訴人容忍其進入該房屋修補瑕疵，況且民法第359條規定買賣標的物之瑕疵擔保責任部分，亦無出賣人得主張修補瑕疵之規定，故上訴人請求被上訴人容忍其進入系爭房屋為如系爭鑑定報告書所載附件七所示施工說明之修繕方法為修繕，尚非有據。

(六)至上訴人抗辯被上訴人於108年10月18日提起反訴時行使減少價金形成權已經罹於除斥期間。然按買受人因物有瑕疵，

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6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅。前項關於6個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，民法第365條定有明文。本件被上訴人係於107年10月9日以存證信函通知上訴人系爭房屋之瑕疵，有存證信函在卷可佐（見原審卷第349頁至第350頁），而被上訴人於107年12月9日申請消費爭議申訴（調解）時即已主張減少價金200萬元，有申請消費爭議申訴（調解）資料表在卷可查（見原審卷第85頁至第86頁），又被上訴人提起反訴時始具體提出減少價金之金額，乃係依系爭估價書所為之估價而為行使權利減縮之意思表示，並非其未於6個月除斥期間內行使減少價金之形成權，則被上訴人行使減少價金形成權並未罹於6個月時效，並無疑義，故上訴人上開抗辯，無足採取。上訴人雖又抗辯系爭估價書之估價參考標的物與本件系爭房屋之情況均不同，不能作為判斷減少價金金額之參考。然系爭估價書之估價已經估價師以系爭鑑定報告書為評估基礎，並就減損價值考量心理因素、標的損壞情況、市場分析、其他相關案例參考，運用估價方法及問卷統計方式綜合分析而得價格結論，有該估價報告書隨卷在案，其估價並無欠缺專業、失之偏頗等不可信之情形，況且同一區域、同一使用分區、同一價位、同一瑕疵之建物本屬有限，上開估價報告書所參考之案例雖與系爭房屋及瑕疵未必完全符合，亦不能因此即認為其估價結果不可採信，再者估價師亦已秉其專業就系爭房屋與比較標的之各項條件為整體比較並製作修正比率表（估價報告書第48頁至第49頁）而為估價，即不能認為其估價結論不具可信性，故上訴人上開抗辯，亦不可採。

八、綜上所述，兩造依據契約、買賣物之瑕疵擔保、不完全給付等法律關係，上訴人請求確認被上訴人對於上訴人所主張損害賠償債權在超過609,172元部分不存在，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即無理由，應予駁回；被上訴人反

訴請求減少系爭房屋買賣價金347,170元、損害賠償609,172元，及相關給付之法定遲延利息，即屬有理由，應予准許。原審就上開損害賠償債權不能准許及反訴准許部分，為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由應予駁回。又如上所述，系爭估價書原載估價減損之金額為347,170元有誤，嗣更正金額為405,051元，是系爭房屋價值減損金額較更正前增加57,881元，被上訴人追加請求上訴人再給付57,881元，及自本件追加訴狀繕本送達之翌日即109年12月29日（見本院卷第531頁，查詢紀錄表）起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人之追加之訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第463條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 14 日
民事第六庭 審判長法官 吳上康

法 官 張季芬

法 官 王浦傑

上為正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 110 年 4 月 15 日

書記官 蔡曉卿