

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度消字第49號

原告 羅佑華

訴訟代理人 陳奕仲律師

被告 龔雪梅

訴訟代理人 呂聿雙律師

被告 宏邦房屋仲介股份有限公司

法定代理人 楊良堅

被告 蔡振祈

上二人共同

訴訟代理人 蔣美龍律師

複代理人 吳宜學

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國110年6月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告龔雪梅應給付原告新臺幣伍拾陸萬肆仟陸佰捌拾元，及自民國一百零七年九月二十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告龔雪梅負擔百分之六十三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣拾玖萬元為被告龔雪梅供擔保後，得假執行；但被告龔雪梅如以新臺幣伍拾陸萬肆仟陸佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟

01 法第24條定有明文。經查，本件依原告與被告龔雪梅簽訂之
02 不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第12條約定，合意以買
03 賣標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院（見本院卷第
04 39頁），而本件買賣標的物坐落於新北市新店區，位於本院
05 轄區，是本院就本件訴訟自有管轄權。

06 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但擴張或
07 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
08 條第1項第3款定有明文。查原告起訴時訴之聲明第1項為：
09 龔雪梅應給付原告新臺幣（下同）100萬3,000元，及自起訴
10 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息
11 （見本院卷第9頁）。嗣於本院審理中，減縮聲明第1項如後
12 述（見本院卷第531頁）。原告所為，核屬減縮應受判決事
13 項之聲明，揆諸上開規定，於法即無不合，應予准許。

14 貳、實體方面：

15 一、原告主張：

16 （一）伊經由被告宏邦房屋仲介股份有限公司（下稱宏邦公司）介
17 紹購買龔雪梅所有座落新北市○○區○○段000地號土地暨
18 其上門牌號碼為新北市○○區○○路00巷0弄0號3樓之房
19 屋（下稱系爭房屋），雙方並於民國106年11月27日簽訂系爭
20 契約，約定買賣價金為1,088萬元，於107年1月10日完成交
21 屋手續。嗣系爭房屋交屋後，伊發現系爭房屋後陽台與廚房
22 皆有漏水，後陽台有龜裂，系爭房屋亦有鋼筋外露之瑕疵。
23 且伊於107年3月中旬與鄰居閒聊時始知系爭房屋及其所屬建
24 物與社區皆因海砂屋欲改建，伊始發現買到海砂屋，旋即聯
25 繫被告處理，然未獲置理。

26 （二）就各別請求之情形分述如下：

27 1、龔雪梅於106年11月27日之標的物現況說明書確認表上所提供
28 之資訊與系爭房屋實際狀況不符，使伊在不知情之情形下購
29 買海砂屋，且龔雪梅就上述瑕疵並未據實告知，以致系爭房
30 屋有價值減損之損害，更足已影響居住之目的，影響通常效
31 用及契約預定效用之價值，其給付之內容亦不符合債之本

旨，屬可歸責於龔雪梅之事由而有債務不履行情，且伊因前述漏水瑕疵業已支付3,000元之修繕費用，爰依民法第354條、第359條及系爭契約第7條第8項第4款之規定，向龔雪梅請求減少買賣價金57萬3,000元，並依民法第227條第2項之規定向龔雪梅請求賠償3,000元之修繕費。

2、蔡振祈為本件買賣之經紀人員，其為宏邦公司執行本件仲介與代銷業務，其岳母亦居住於系爭房屋坐落之社區，故蔡振祈對於系爭房屋為海砂屋當知之甚詳，其本應將系爭房屋之真實現況如實告知伊，並應詳實調查系爭房屋，以保障伊之權益，避免爭議發生，然蔡振祈竟捨此不為，故意隱匿系爭房屋為海砂屋及漏水等情，拒絕告知伊，致伊在不知情之下購買海砂屋。又宏邦公司為提供仲介服務之營業者，伊接受仲介服務，雙方當為消費者保護法中所規定之「企業經營者」與「消費者」，雙方自存在消費關係，而蔡振祈及宏邦公司未盡善良管理人之注意義務，其本不得向伊請求仲介報酬5萬4,400元，現伊既已交付仲介報酬5萬4,400元，則伊受有損害，宏邦公司所提供之仲介服務亦不符合現行專業水準可合理期待之安全性，是伊爰依民法第571條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條、消費者保護法（下稱消保法）第2條第1款、第2款及第7條之規定向宏邦公司與蔡振祈請求連帶賠償5萬4,400元。

3、蔡振祈為本件買賣之經紀人員，明知系爭房屋為海砂屋，竟故意不告知伊，致伊受有損害，其為宏邦公司執行本件仲介與代銷業務，是伊爰依消保法第51條之規定向宏邦公司請求損害額5倍即27萬2,000元之懲罰性賠償金。

（三）並聲明：1.龔雪梅應給付原告57萬6,000元，及自民事起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.宏邦公司與蔡振祈應連帶給付原告5萬4,400元，及自民事起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.宏邦公司應給付原告27萬2,000元，及自民事起訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。4.願供擔

01 保，請准宣告假執行。

02 二、被告部分：

03 (一)龔雪梅則以：

04 1、原告稱系爭房屋有「後陽台漏水」、「廚房漏水」、「後陽
05 台龜裂」、「鋼筋外露」等情形，並未提出任何證據以實其
06 說，自無可採，原告應就上開瑕疵是否存在、如何存在、形
07 成之原因、存在之時間、何以得歸責於伊之因果關係等，負
08 舉證責任。況系爭房屋係於107年1月10日點交予原告，原告
09 受領後即負有從速檢查之義務，然伊於交屋後，從未收到原
10 告通知有何瑕疵，直至107年9月底收到本件起訴狀繕本，方
11 知悉原告上開主張，距交屋已相隔長達9個月之久。準此，原
12 告既怠於檢查在先，又怠於通知於後，依民法第356條之規
13 定，即視為承認其所受領之物，不得再主張瑕疵擔保，亦不
14 得主張債務不履行。再以社會常情及經驗法則，原告於購屋
15 前曾多次親自現場看屋，並停留查看許久，倘當時確實有其
16 所述之上開瑕疵，理應以肉眼即可即見即知，何以原告看屋
17 時、交屋時、交屋後合理檢查期間內皆未反應？突於交屋後
18 長達9個月之後，才遽以訴訟方式指控伊，顯有違一般社會常
19 態對購屋糾紛之處理方式。是上開瑕疵是否存在，是否可歸
20 責於伊，抑或是原告使用不當所造成，應待查明。

21 2、伊前後曾委託4間不動產仲介業者出售系爭房屋，均有據實將
22 系爭房屋之氯離子含量狀況告知各仲介，況系爭社區之氯離
23 子含量問題亦為不動產仲介業者普遍所知之基本市場資訊，
24 足見伊並沒有對任何人隱瞞氯離子含量之動機和必要性，也
25 沒有隱瞞的可能性。蔡振祈並非伊主動委任之仲介業者，而
26 係於其他仲介業者之網站上看到系爭房屋後，主動帶著原告
27 登門拜訪要求看屋，伊同意讓渠等看屋後，也於看屋之當場
28 告知蔡振祈系爭房屋之氯離子含量狀況，蔡振祈則回覆因伊
29 之岳母就住在系爭社區一樓，因此非常清楚知悉。詎蔡振祈
30 竟未將上開資訊告知原告，不論係故意隱匿或過失未告知，
31 均為蔡振祈未盡善良管理人義務所造成，並非伊隱匿不告

01 知，而蔡振祈為原告之代理人或使用人，依民法第224條之規定，其故意過失，原告應負同一故意過失責任，自不得將此
02 歸責於伊而主張債務不履行。又伊於出售系爭房地時，因考
03 量氯離子含量之問題，委託出售之開價已是低於一般行情之
04 價格1,198萬元，雙方議價以1,088萬元成交，復又再降價110
05 萬元，伊已因氯離子含量之問題而一再降價。從而，本件之
06 成交價係已考量氯離子含量問題後之合理價格，並未過高，
07 原告自無從再請求減少價金，亦無交易價格減損之損害等
08 語，資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁
09 回。(2)如受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

11 (二)宏邦公司與蔡振祈則以：

12 1、所謂海砂屋係指建物鋼筋混凝土中的氯離子含量超過國家標
13 準會侵蝕鋼筋結構，造成鋼筋氧化鏽蝕、膨脹，對於建物之
14 居住安全造成威脅，原告既主張系爭房屋為海砂屋，即應就
15 此物之瑕疵存在負舉證責任，而非僅憑聽聞或臆測。

16 2、又系爭房屋並未經新北市政府造冊列管，蔡振祈擔任經紀人
17 員銷售期間並未聽聞系爭房屋存在任何氯離子含量超標之情
18 事，而原告購買系爭房屋時亦曾看屋多次，亦未發現任何異
19 狀，系爭契約簽訂時，蔡振祈即已告知系爭房屋未曾做過海
20 砂屋檢測，此可從標的物現況說明書之記載及原告簽名確認
21 即可明瞭，顯見蔡振祈並無任何故意不告知的行為。而原告
22 主張之5萬4,400元係因宏邦公司仲介本件原告與龔雪梅因系
23 爭契約成立所收取之服務報酬，係基於民法第568條第1項的
24 規定及雙方之契約約定，並無不法，是原告之主張為其損害
25 顯無依據。況消保法第51條之構成要件係以企業經營者故意
26 所致之損害，然其等並無任何之故意行為，是原告據此主張
27 宏邦公司給付5倍之懲罰性賠償金顯無理由等語，資為抗辯。
28 並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔保請准
29 免予假執行。

30 三、兩造不爭執事項如下（見本院卷第566頁）：

31 (一)原告於106年11月間透過宏邦公司之不動產經紀人蔡振祈，

01 向龔雪梅購買新北市○○區○○路00巷0弄0號3樓房屋
02 (坐落地號為大豐段第239地號)，買賣價金1,088萬元，原
03 告與龔雪梅於106年11月27日簽訂原證1之買賣不動產買賣契
04 約書。

05 (二)原告已支付宏邦房屋仲介服務費5萬4,400元。

06 (三)系爭房屋於107年1月10日交屋。

07 四、經與兩造協議簡化爭點如下(見本院卷第567頁):

08 (一)系爭房屋是否存在下列瑕疵：

09 1、海砂屋及氯離子含量過高。

10 2、後陽台與廚房漏水。

11 3、後陽台龜裂。

12 (二)龔雪梅在標的物現況說明書上，就房屋「是否有做氯離子含
13 量檢測」、「是否有滲漏水或壁癌情形(含他戶漏至本戶或
14 本戶漏至他戶)」，「房屋鋼筋有無裸露」等項目之說
15 明，是否已說明實際情形？

16 (三)原告有無依民法第356條通知出賣人，並依民法第365條規定
17 請求？

18 (四)原告主張龔雪梅應依民法第354條、第359條規定及系爭契約
19 第7條第8項第4款約定，負瑕疵擔保責任，請求減少價金57
20 萬3,000元，並依民法第227條第2項請求賠償3,000元，是否
21 有理由？

22 (五)原告主張蔡振祈、宏邦公司依民法第571條、第184條、消費
23 者保護法第2條第1款、第2款、第7條連帶負損害賠償責任，
24 應連帶賠償原告5萬4,400元，是否有理由？

25 (六)原告請求宏邦公司給付5倍之懲罰性賠償金即27萬2,000元，
26 是否有理由？

27 五、得心證之理由：

28 (一)系爭房屋確實存在氯離子含量過高、後陽台與廚房漏水及後
29 陽台龜裂之瑕疵：

30 1、原告主張系爭房屋有海砂屋及氯離子含量過高之瑕疵等語。
31 經送鑑定結果：

(1)鑑定單位現場取樣進行混凝土氯離子含量試驗，因標的物建造當時（民國82年）並無相關混凝土氯離子含量標準，僅能依83.07.22修訂CNS3090規定，鋼筋混凝土其新拌混凝土中水溶性氯離子含量必須小於 0.6kg/m^3 ，其含量數據如下表：

試體 編號	部位	氯離子含量 (kg/m^3)	備註
1	3F梁（陽台-1）	1.397	超過CNS3090規定 0.6kg/m^3
2	3F梁（陽台-2）	1.174	超過CNS3090規定 0.6kg/m^3
3	3F梁（房間）	1.315	超過CNS3090規定 0.6kg/m^3
平均值		1.295	取編號1、2、3等三處進行平均

註：建築混凝土澆置時為同層進行澆置，其試驗結果值應為差異不大之相近值。

(2)由上述勘查及各項試驗成果，系爭房屋取樣三處進行氯離子含量檢驗，結果三處均超出 0.6kg/m^3 標準規定，並將其餘取平均值如下圖表。依據「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」附圖，本案混凝土pH值雖高於10.5，唯依下圖，當混凝土內pH值較高時，則產生鈍態保護膜之反應較強，則混凝土內可容許較多的氯離子含量存在；反之，若中性化作用致使混凝土內之pH值降低，則氯離子破壞鈍態保護膜之作用較易進行。本案混凝土中性化影響深度未到鋼筋層，現況氯離子含量偏高，混凝土雖尚無明顯剝落龜裂情形，但仍需持續觀察注意。

	氯離子含量 (kg/m^3)	酸鹼度 (PH值)
平均值	1.295	10.93

(3)復參臺北市建築管理工程處針對「海砂屋」之定義如下：

「所謂海砂屋，即建築房屋時混凝土所用的砂；用的是來自海邊的海砂而非正常所用的河砂。由於海砂中含有氯離子，短期會使牆面滲出白色的痕漬，即俗稱之「壁癌」，長期則

會加速腐蝕鋼筋，造成混凝土塊剝落，嚴重損害房屋的結構體」，有臺北市建築管理工程處網路資料1份可稽（見本院卷第575頁）。而系爭房屋經鑑定結果，系爭房屋經檢測3處之氯離子含量平均值為 1.295kg/m^3 ，混凝土中氯離子含量偏高，惟經檢視屋內情況未有明顯如鑑定報告圖1即鋼筋外漏之情形，因混凝土中酸鹼度pH值均大於10.5值，具有保護鋼筋不被腐蝕之作用，惟須預防混凝土中性化深度加劇使鋼筋生鏽。鑑定單位另進行鑽心取樣一處並進行混凝土抗壓強度試驗作為參考依據，其結果顯示抗壓強度偏低，建議須另案委託專業技師評估建築結構是否安全。依前所述，本件尚無證據證明系爭房屋為海砂屋，而係氯離子含量過高，應可認定。

(4)又氯離子含量超過國家標準會侵蝕鋼筋結構，造成鋼筋氧化鏽蝕、膨脹，對於建物之居住安全造成威脅。依一般社會觀念，購屋者購置房屋時，無不期望所購買之房屋堅固、耐用並具備符合一般品質之安全性，而房屋之混凝土氯離子含量倘過高，已減少得以長久居住而安全無虞之通常效用，且為交易大眾所難以接受，縱無立即之危險，隨時間經過增加其危險性，而使該房屋在不動產交易市場競爭力薄弱，減少其經濟價值，不論主、客觀之價值與效用均有減損。是房屋混凝土中氯離子含量過高，對於房屋結構安全造成影響，自有減少一般房屋所應具有之通常效用，而應認為物之瑕疵。又房屋有滲漏水之情形，自屬減少其通常效用之瑕疵，並減損系爭房屋之價值。

(5)再參酌系爭契約第7條第8項記載：「八、氯離子及輻射檢測約定：1、本約簽訂後，若買賣之任一方針對標的物氯離子含量是否超標有疑義，則由雙方協議共同指定合格檢測廠商。檢測點以主建物之樑、柱、樓板或剪力牆等三處取樣，如三處樣本檢測結果之平均值超過以下數值時（即建物建築完成日期在民國87年6月25日含當日以前之建物，約定為每立方公尺0.6公斤以上；在民國87年6月26日到民國104年…），除買

賣雙方另有約定外，買賣雙方應先行協商，倘未有共識，專戶價金保留於履保專戶內，待爭議釐清或司法判決確定後，再由安新建經執行後續有關款項之作業。…4、無論買方有無依本條約辦理氯離子含量檢測或放射性污染檢測，倘有依法應負瑕疵擔保責任之情事，則由賣方負擔。」（見本院卷第37頁）。兩造於系爭契約中約定氯離子含量為每立方公尺0.6公斤以下，是此部分系爭房屋氯離子含量已超過前開標準，不符系爭契約所約定之內容。從而，原告主張系爭房屋有氯離子含量過高之瑕疵，違反系爭契約第7條第8項第4款之約定，亦屬有理。

- 2、原告主張系爭房屋有後陽台及廚房漏水之瑕疵等語，並提出照片為據（見本院卷第293頁）。而系爭房屋經送臺北市土木技師公會鑑定結果，經各項勘查及試驗，系爭房屋3F「後陽台與廚房」確實導致下樓層（8號2F）屋內漏水，初步研判為「後陽台與廚房」地板之排水管線損壞所致。是從上開鑑定結果可知，系爭房屋確有因後陽台與廚房導致下層樓（即8號2樓）屋內漏水之情形。而就漏水之原因，經鑑定研判為後陽台與廚房地板之排水管線損壞所致。而此一漏水發生時間，經證人即系爭房屋樓下住戶張素婚到庭證稱：伊為新北市○○區○○路00巷0弄0號2樓之所有權人，在龔雪梅住的時候，房屋就有漏水了。原告住進來後仍然有漏水。漏水的情形已經十幾年了。之前有跟龔雪梅調解，但龔雪梅沒有出面。十幾年來漏水的地點都一樣，都是廚房跟後陽台的地方漏水。伊女兒在網路上有看到龔雪梅要賣房子的訊息，伊問龔雪梅，龔雪梅否認。伊跟龔雪梅說，如果要賣房子，要把房子處理好才能賣。之前只要龔雪梅有洗地板，伊家就會漏水。伊跟龔雪梅講，都講不聽，也不出面，之前有找過師傅，師傅說是陽台跟廚房的水管破掉。伊有跟龔雪梅說，但龔雪梅都否認。當時有兩間仲介公司來看，伊有跟仲介公司說房子會漏水，但是當時是跟誰說的伊忘記了。目前房屋只要原告沒有使用就不會漏水，有使用就還是會漏水等語（見

01 本院卷第490頁至第491頁）。依前述，系爭房屋確有「後陽
02 台與廚房漏水」之瑕疵，且此瑕疵係在龔雪梅出售系爭房屋
03 予原告前即已存在，且為龔雪梅早已知悉。而公寓大廈房
04 屋，其物之通常效用即為供居住使用，倘有滲漏水及牆壁龜
05 裂，自足影響居住之目的，而屬物之瑕疵，且參證人張素婚
06 之證述，系爭房屋之漏水情形存在已久，其減少效用之程度
07 難謂輕微，故本件滲漏水顯然已有降低居住之品質，妨害原
08 告使用系爭房屋之情形，依通常交易觀念，應認系爭房屋之
09 效用、品質有欠缺，已難謂非屬瑕疵

10 3、原告主張系爭房屋有後陽台龜裂等情。經送鑑定結果，系爭
11 房屋後陽台龜裂確實存在，位置在系爭房屋房屋外側陽台。
12 龔雪梅雖辯稱該處非原告所主張之後陽台龜裂處等語，然其
13 位置，係在系爭後陽台外側牆壁，亦屬後陽台之一部分，有
14 鑑定報告所裂平面示意圖可佐（見鑑定報告附件6第3項平面
15 示意圖），是此部分龔雪梅所辯，難認有理。而此處龜裂為
16 磚牆之表面混凝土層邊緣龜裂，因系爭房屋興建迄今有27年
17 之久，龜裂之牆面為屬外邊牆面常年接觸環境風吹雨打，易
18 導致產生龜裂，有鑑定報告可佐。是後陽台牆壁龜裂確於交
19 屋前即已存在，應認屬瑕疵。而兩造就系爭房屋之屋況，並
20 未約定以現況交屋，此為兩造所不爭執（見本院卷第570
21 頁），自應由龔雪梅就此後陽台龜裂之瑕疵負擔擔保之責。龔
22 雪梅雖辯稱中古屋之買賣交易習慣係以現況交屋等語，然未
23 見龔雪梅就此部分舉證確有此一交易習慣存在；又龔雪梅辯
24 稱交屋時均有一一驗收系爭房屋之屋況，並簽署點交單等
25 語，然為原告所否認，龔雪梅亦未就此有利於之事實，提出
26 任何證據以資證明，是此部分龔雪梅所辯，難認有理。

27 4、綜合上述，本件依鑑定結果，系爭房屋確存有氯離子含量過
28 高、後陽台及廚房漏水、後陽台龜裂等瑕疵，堪可認定。

29 (二)本件龔雪梅在標的物現況說明書上，就房屋「是否有做氯離
30 子含量檢測」、「是否有滲漏水或壁癌情形（含他戶漏至本
31 戶或本戶漏至他戶）」之說明，並未說明實際情形：

01 系爭房屋經鑑定結果，並無鋼筋外漏，已於前述，是此部分
02 龔雪梅於標的物現況說明書勾選「無」，應認已說明實際情
03 形。至系爭房屋「是否曾做過海砂屋檢測（氯離子含量檢
04 測）」，依系爭房屋之「標的物現況說明書」上記載，原告
05 勾選「否」；就系爭房屋「是否有滲漏水或壁癌情形（含他
06 戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」，原告勾選「是」，並在
07 「備註說明」中記載漏水位置為「浴室門外」，並未記載後
08 陽台及廚房有漏水情事，有標的物現況說明書可佐（見本院
09 卷第53頁），可認龔雪梅於系爭房屋出售時，並未提供系爭
10 房屋之氯離子含量檢測資料，亦未告知系爭房屋有後陽台與
11 廚房漏水之情。龔雪梅雖辯稱賣屋時，都有把房屋狀況告知
12 蔡振祈，蔡振祈也知情，而現況說明書上是仲介公司所勾選
13 等語。然依前開「標的物現況說明書」所勾選之現況，為龔
14 雪梅確認後而親自簽名，此參「標的物現況書」中記載「應
15 盡誠實告知義務，並已詳閱及逐一確認本標的物現況說明
16 書，確實無誤」、「委託人依法應負瑕疵擔保責任」等語，
17 復由龔雪梅親自簽名可知，足認內容確經龔雪梅確認後而填
18 寫。龔雪梅另辯稱內容為蔡振祈詢問龔雪梅後，龔雪梅回
19 答，蔡振祈代為填寫，但伊沒有注意看，蔡振祈也沒有問伊
20 有無做氯離子含量檢測此一問題等語（見本院卷第102
21 頁）。然此部分，龔雪梅並未為任何舉證，足以證明蔡振祈
22 有何未加詢問或虛偽不實填載標的物現況說明書之情形。至
23 龔雪梅稱當時將系爭房屋同時委託4間不動產仲介經紀業者
24 出售，均有據實將系爭房屋之氯離子含量狀況告知各不動產
25 仲介經紀人等語。此部分經本院函詢原告所稱委託之不動產
26 仲介經紀業者，太平洋房屋仲介股份有限公司函覆未曾與龔
27 雪梅間有何居間仲介交易紀錄，重信有限公司、信義房屋仲
28 介股份有限公司、東永不動產經紀有限公司則稱委託資料已
29 銷毀，住商實業股份有限公司則稱未留存資料，有太平洋房
30 屋仲介股份有限公司107年12月13日太屋總法字第107121301
31 號函、重信有限公司107年12月12日聲明書、信義房屋仲介

股份有限公司107年12月12日107年客法字第1071212002號函、東永不動產經紀有限公司107年12月6日北院中民德107消49字第1070023539號函及住商實業股份有限公司108年1月25日(108)住總字第10801002號函可稽（見本院卷第159頁、第161頁、第163頁、第223頁、第251頁）。至永慶房屋仲介股份有限公司提供之標的物現況說明書中，龔雪梅針對「是否曾經做過氯離子含量檢測」一項雖勾選「是」，但未見提供任何檢測報告書，有永慶房屋仲介股份有限公司107年12月18日永慶總107字第235號函附資料在卷可佐（見本院卷第237頁至第244頁）。是前開資料，均無法證明龔雪梅於本件委託宏邦公司出售系爭房屋時，有告知系爭房屋之氯離子含量及提供氯離子檢測報告等情。至龔雪梅辯稱系爭房屋所在社區之氯離子含量問題，為不動產仲介業者所知之基本市場資訊，蔡振祈岳母住同一社區，亦為蔡振祈所明知等語。然此部分，亦未見龔雪梅有任何舉證，自難採信。綜合上述，本件龔雪梅並未舉證確有告知並提供系爭房屋之氯離子檢測狀況，亦未告知後陽台及廚房有漏水等情，足認龔雪梅在標的物現況說明書上，就房屋「是否有做氯離子含量檢測」、「是否有滲漏水或壁癌情形（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）」，等內容，並未說明實際情形，應可認定。

(三)就被告抗辯原告未依民法第356條通知出賣人，並依民法第365條規定請求部分：

1、買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。前條規定，於出賣人故意不告知瑕疵於買受人者，不適用之。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，於買受人依第三百五十六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

01 消滅。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕
02 疵者，不適用之。民法第356條、第357條及第365條分別定有
03 明文。

04 2、龔雪梅抗辯原告未依規定告知系爭房屋有瑕疵，不得再依民
05 法第365條規定請求等語。經查，系爭房屋於107年1月10日交
06 屋，為兩造所不爭執（見本院卷第566頁）。而交屋後，原告
07 於107年1月11日即有請仲介即蔡振祈告知龔雪梅系爭房屋龜
08 裂一事，蔡振祈表示「說了，會幫妳處理」，之後並經蔡振
09 祈告知「我有跟龔小姐說1萬5妳不接受，她已讀不回」等
10 語，有原告所提line對話紀錄可佐（見本院內第459頁至第46
11 9頁），足認原告確有於交屋後透過仲介蔡振祈告知龔雪梅系
12 爭房屋有龜裂一事。然原告於107年1月間即已透過蔡振祈告
13 知龔雪梅系爭房屋龜裂一事，卻遲至107年8月31日始起訴請
14 求龔雪梅減少價金，民事起訴狀繕本則於同年9月26日送達龔
15 雪梅，有民事起訴狀本院收文戳及送達回證可憑（見本院卷
16 第9頁、第79頁），是此部分原告未於通知後6個月間行使減
17 少價金請求權，顯已逾民法第365條第1項所定6個月之除斥期
18 間。

19 3、至後陽台及廚房漏水部分，龔雪梅抗辯原告並未告知漏水等
20 語。然此部分依前揭張素婚之證述，漏水問題一直存在，且
21 龔雪梅早已知悉，均未為處理，故就瑕疵之通知及檢查義
22 務，於出賣人故意不告知瑕疵於買受人者，不適用之，且民
23 法第365條關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵
24 者，亦不適用之，已於前述。則龔雪梅於出售系爭房屋前，
25 既已知後陽台及廚房有漏水情形，均未處理，故意未將此瑕
26 疵告知原告，自無民法第356條、第365條之適用。是此部
27 分，龔雪梅抗辯原告未依民法第356條通知、第365條請求等
28 語，難認有理。

29 4、綜合上述，原告就後陽台龜裂部分，雖已通知龔雪梅，但未
30 於通知後6個月內行使權利，已罹除斥期間。至後陽台及廚房
31 漏水部分，為龔雪梅已知之瑕疵，卻故意未告知原告，自無

01 民法第356條、第365條之適用。

02 (四)原告主張龔雪梅應依民法第354條、第359條規定及系爭契約
03 第7條第8項第4款約定，負瑕疵擔保責任，請求減少價金，
04 於56萬1,680元之範圍內，為有理由，逾此部分之請求，為
05 無理由；另依民法第227條第2項請求賠償3,000元，為有理由：
06

07 1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險
08 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
09 其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項定
10 有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常
11 交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用
12 或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者
13 為限，最高法院73年台上字第1173號判決參照。次按出賣人
14 就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係
15 於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，
16 出賣人除負物的瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務
17 不履行責任，亦即此際物的瑕疵擔保責任與不完全給付之
18 債務不履行責任，形成請求權競合之關係，當事人得擇一行之。
19 再者，不完全給付之損害賠償請求權乃屬原來給付義務之變形
20 與延長，出賣人應予排除、修補瑕疵並重行提出給付。
21 若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而
22 受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任，倘債務人
23 抗辯損害之發生為不可歸責於債務人之事由所致，自應由其
24 負舉證責任，如未能舉證證明，即不能免責。

25 2、本件系爭房屋於交付原告時，業已存在後陽台及廚房漏水、
26 後陽台龜裂及氯離子含量過高之情形，且前開情形應認已構成
27 民法第354條第1項之減少系爭房屋通常效用之瑕疵，故原告
28 主張龔雪梅應負民法第354條第1項物之瑕疵擔保責任，應
29 屬有據。而原告就後陽台龜裂部分之請求已罹於除斥期間，
30 故僅得就後陽台及廚房漏水及氯離子含量過高之瑕疵，請求
31 減少價金。本件就氯離子含量過高部分，依鑑定報告，混凝

土中氯離子含量偏高問題，就目前技術及研究資料而言，尚無有效根除或使含量降低的方法。如導致混凝土所包裹之鋼筋產生鏽蝕時，目前一般工程上的處理方式較多採用隔離法處理，此法無法降低混凝土中氯離子含量，僅能控制鋼筋繼續鏽蝕，已鏽蝕的鋼筋必須進行補強。經現場屋內調查時可能因混凝土PH值10.5，中性化深度未達鋼筋保護層，所以並未發現明顯因氯離子含量值偏高而導致鋼筋鏽蝕，使鋼筋體積膨脹撐裂周圍之混凝土材料產生損害之情況。由鑑定結果顯示，硬固混凝土氯離子含量超過中國國家標準規定，混凝土中性化深度小於鋼筋保護層厚度。混凝土中酸鹼度pH值均大於10.5值，雖具有保護鋼筋不被腐蝕之作用，惟仍須持續觀察。又鑑定標的物尚無明顯結構性損壞，但混凝土抗壓強度偏低，恐有不符使用需求。建議須另案委託專業技師評估建築結構是否安全。有鑑定報告可佐。依此，系爭房屋雖具有氯離子含量過高之瑕疵，然此部分尚無法以修復方式處理，原告亦未表示此部分減少價金之數額為何，合先敘明。

3、至後陽台及廚房漏水瑕疵之修繕項目及費用，經鑑定結果認應以附表所示之方式，總計後陽台及廚房漏水部分之修繕費用為56萬1,680元（即附表編號3-6、8-14，其餘部分為後陽台龜裂之修復費用，原告請求已罹除斥期間，故應予扣除），有鑑定報告及臺北市土木技師公會109年12月1日北土技字第1092004205號函在卷可佐（見本院卷第419頁至第421頁）。龔雪梅依系爭契約本應交付無滲漏水瑕疵之建物與原告，然龔雪梅交付之系爭房屋既有上開瑕疵而須修補，則由原告自行支付上開修補至無瑕疵建物之費用，堪認屬龔雪梅交付之系爭房屋所減少之通常效用，原告主張此部分應減少價金，並依修復後陽台及廚房漏水之費用，即56萬1,680元，作為減少價金之依據，核屬有據。至龔雪梅抗辯不應依此為減少價金之標金標準，然並未舉證應以何標準計算，空言指摘，難認有理。

4、原告主張交屋後，因系爭房屋後陽台漏水，前已修繕而花費

3,000元，業據原告提出免用統一發票收據1份可參（見本院卷第55頁）。龔雪梅雖抗辯此並非後陽台及廚房漏水瑕疵所導致之損害，然依前開收據上記載，修繕項目為「通後陽台」、「排水管」、「處理流理台」、「水漕漏水+通」、「排水」等內容，足認修繕之處，為後陽台之一部分，自應屬後陽台漏水所生之修繕費用。從而，原告依民法第227條第2項，請求龔雪梅賠償修繕費用3,000元，為有理由，應予准許。

5、綜合上述，本件原告主張龔雪梅應依民法第354條、第359條規定及系爭契約第7條第8項第4款約定，負瑕疵擔保責任，請求減少價金，於56萬1,680元之範圍內，為有理由，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回；另依民法第227條第2項請求賠償3,000元，為有理由。

(五)原告主張被告蔡振祈、宏邦公司依民法第571條、第184條消費者保護法第2條第1款、第2款、第7條應連帶負損害賠償責任，為無理由：

1、按居間人關於訂約事項，如買賣標的物之價值、效用、品質、瑕疵等，應就其所知，據實報告於各當事人；其以居間為營業者，對於上開事項並有調查之義務，此觀民法第567條第1項、第2項規定自明。而在房地產仲介業務，涉及房地買賣之專業知識，而仲介業者針對其所為之仲介行為，收取高額酬金，自應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務，並就其所知依民法第567條之規定，據實報告於各當事人。如有違反致委託人因此受損害者，固應負債務不履行責任（最高法院91年度台上字第1660號判決意旨參照）。且按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第26條第2項亦定有明文。惟仲介業者即使為不動產交易之專家，仍非專業之鑑定人，關於不動產之物的專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，例如是否為混凝土中氯離子濃度過高之建築物等，亦應具有專業調查、

01 檢測或鑑定之能力。從而，仲介業者如就物的性狀，以通常
02 之注意確認其現狀並為說明，即難以其未進一步調查及檢測
03 隱性瑕疵之存在，即認其有違居間人之調查及報告義務（最
04 高法院105年度台上字第65號判決意旨參照）。

05 2、原告主張蔡振祈、宏邦公司未據實告知系爭房屋有漏水、牆
06 壁龜裂、海砂屋等情，然系爭房屋之漏水並非存在於系爭房
07 屋內，而係因後陽台及廚房水管破裂導致系爭房屋樓下房屋
08 漏水，此部分並無法透過肉眼即可從系爭房屋之內部查悉。
09 至證人張素婚雖證述曾告知來看房屋的仲介系爭房屋有漏水
10 情形，惟張素婚無法說明當時係告知何間仲介，且依龔雪梅
11 所述，當時曾委託多間仲介出售系爭房屋，已於前述，是此
12 部分，尚無證據證明張素婚有告知宏邦公司或蔡振祈系爭房
13 屋會漏水一事。

14 3、至龔雪梅並未舉證證明有告知宏邦公司或仲介蔡振祈就系爭
15 房屋有做氯離子檢測或有氯離子過高情事，已於前述。而宏
16 邦公司、蔡振祈縱具有不動產交易之專業，但並非就建物混
17 凝土氯離子含量亦有調查檢查檢測能力之專業鑑定人，且其
18 並非系爭房屋所有權人、出賣人或買受人，其本無權或義務
19 自行為系爭房屋做氯離子檢測或強迫買賣雙方須就系爭房屋
20 為氯離子檢測，難認宏邦公司、蔡振祈有已知系爭房屋氯離
21 子含量超過標準且有明顯響響結構安全危險之虞之瑕疵存
22 在，而有未盡告知說明義務或不法侵權行為或未盡調查報告
23 義務。至原告主張蔡振祈之岳母住在同一社區，早已知悉系
24 爭房屋有氯離子超過標準而正準備進行都更一事等語，此部
25 分未見原告有何舉證，其空言指摘，自難採憑。綜合上述，
26 原告未提出任何證據足資證明宏邦公司、蔡振祈於訂立系爭
27 合約時即明知系爭房屋有漏水及氯離子含量過高之情，從
28 而，原告主張被告蔡振祈、宏邦公司依民法第571條、第184
29 條消費者保護法第2條第1款、第2款、第7條應連帶負損害賠
30 償責任，為無理由，應予駁回。

31 (六)原告請求被告宏邦公司給付5倍之懲罰性賠償金，是否有理

01 由？

02 1、按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於
03 提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服
04 務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。企業經
05 營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負
06 連帶賠償責任。消費者保護法第7條第1、3項定有明文。且按
07 依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費
08 者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所
09 致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之
10 損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金，同法第51條
11 亦定有明文。

12 2、原告主張宏邦公司未誠實告知系爭房屋有氯離子含量過高之
13 建物即為俗稱之海砂屋，及未告知系爭房屋有漏水情事，應
14 給付其仲介費5萬4,400元之5倍之賠償金等語。如前所述，原
15 告並未舉證宏邦公司、蔡振祈於簽立系爭合約前，即有明知
16 系爭房屋有漏水、氯離子超標等情事而故意不告知之情，且
17 海砂屋僅是造成建物混凝土高氯離子可能的原因之一，高氯
18 離子含量非等同於海砂屋。宏邦公司所提供之服務已符合當
19 時科技或專業水準可合理期待之安全性。原告此部分之主
20 張，難謂可採。

21 六、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
22 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
23 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權
24 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
25 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
26 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
27 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
28 利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前
29 段、第203條亦有明文。本件瑕疵擔保與債務不履行之債，
30 屬無確定期限之債，龔雪梅已於107年9月26日收受起訴狀繕
31 本（見本院卷第79頁），則原告請求被告就前項損害賠償之

債，應另加計自107年9月27日起至清償日止按週年利率5%計算之遲延利息，核屬有據，併予准許。

七、綜上所述，原告主張龔雪梅出賣之系爭房屋有後陽台及廚房漏水之瑕疵，應依民法物之瑕疵擔保及不完全給付之規定負損害賠償責任，應為可取；至其餘部分原告之主張則為無理由，應予駁回。從而，原告依上開規定請求被告給付56萬4,680元（計算式：56萬1,680元+3,000元=56萬4,680元），及自107年9月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即無不合，應予准許。逾此部分則無理由，應予駁回。

八、本件原告及龔雪梅均陳明願供擔保後，請准宣告假執行或免為假執行，核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。又原告其餘之訴既經駁回，其該部分假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經審酌與本院前揭判斷不生影響，毋庸再予審酌，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 7 月 2 日
民事第一庭 法 官 賴淑萍

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 110 年 7 月 2 日
書記官 黃怜瑄