

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第752號

原告 傲士英投資股份有限公司

法定代理人 林郁芳

訴訟代理人 毛國樑律師

複代理人 蔡佩嬛律師

被告 蔡英梅

訴訟代理人 吳誌銘律師

丁秋玉律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國109年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒佰肆拾貳萬伍仟元及自民國一百零七年七月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳佰肆拾柒萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒佰肆拾貳萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告法定代理人原為周林瑞薰，嗣變更為林郁芳，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第409-416 頁），核無不合，應予准許。

二、原告主張：兩造於民國103年2月24日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定由伊以新臺幣（下同）4950萬元向被告購買門牌號碼臺北市○○區○○街000○○號房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），伊已給付全部價金且辦畢所有權移轉登記。依訴外人臺北市結構工程工業技師公會檢送之鑑定報告（下稱系爭鑑定報

告)所載，系爭房屋混凝土氯離子含量平均值達1.337公斤/立方公尺，已逾系爭契約第9條第5項第1款約定之0.6公斤/立方公尺。系爭房屋因欠缺契約預定及通常效用之瑕疵，依訴外人臺北市不動產估價師公會檢送之不動產估價報告(下稱系爭估價報告)所載，系爭房地有買賣總價款15.09%即746萬9550元之價值減損。依民法第359條規定，應減少系爭房地之買賣價金746萬9550元，爰以起訴狀繕本送達被告為減少價金之意思表示，被告收受該部分價金即屬無法律上原因而受有利益，並依民法第179條規定，請求被告返還742萬5000元等語，聲明：(一)被告應給付原告742萬5000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：系爭房屋係於70年11月17日興建完成，斯時未有氯離子管制規範，原告主張系爭房屋有氯離子過高之瑕疵而主張減少價金，違反法律不溯及既往原則；原告使用系爭房屋4年後始進行氯離子檢測，違反從速檢查義務及誠信原則，有重大過失，不得再為主張；原告應證明系爭房屋有結構安全上之問題始得請求減少價金；縱使系爭房屋現有氯離子過高之情，未能證明系爭房屋於點交時已有氯離子過高之瑕疵；縱使原告得請求減少價金，計算標的不應包含系爭土地；系爭契約第9條第5項第1款第3點已約定如有氯離子超標情事，兩造同意無條件解除契約，既有此特約，原告不得再請求減少價金。又系爭鑑定報告之檢測結果明顯高於原告於本件起訴前所進行氯離子含量檢測結果平均值，而原告使用系爭房屋期間，可能因諸多因素導致氯離子含量改變，況氯離子含量只會增加不會減少，是系爭鑑定報告不能證明系爭房屋交屋時即存在氯離子過高之瑕疵。再系爭估價報告有誤載系爭房屋前經訴外人臺灣省土木技師公會鑑定及建物面積誤算之明顯錯誤，作成之估價結論必然錯誤，且系爭估價報告未針對系爭房屋確實之市場行情調查，再系爭房屋位在松山區，系爭估價報告卻以文山區瑕疵案例房屋作為調整案例，又未說明該瑕疵案例房屋之使用不便

性，明顯不當，不應採為判決基準等語，資為抗辯，答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四兩造不爭執事項（見本院卷一第105-107頁、第153頁）：

兩造於103年2月24日簽訂系爭契約，由原告以4950萬元向被告購買系爭房地，原告已給付全部價金，且辦畢所有權移轉登記。

五、本院之判斷：

(一)原告主張系爭房屋交屋時有氬離子含量超過約定標準之瑕疵，依民法第359條規定，請求減少價金，是否有據？

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，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，民法第354條第1項本文定有明文。又所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即是。查系爭契約第9條第5項第1款約定：「氬離子含量檢測：…1.甲方（即原告）得於支付第二期價金前，委請合格機構對於買賣標的之建物進行氬離子含量檢測（主建物之樑、柱、樓板剪力牆等三處取樣），乙方（即被告）不得拒絕。…3.檢測結果氬離子含量平均值超過約定標準【如標的物建築完成日期在民國70年1月1日以後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；如為民國87年6月26日以後者，約定標準為每立方公尺0.3公斤】，買賣雙方同意無條件解除買賣契約，檢測費用及回復原狀之費用，由買賣雙方平均分擔」（見本院卷一第23頁）。又系爭房屋建築完成日期為70年9月7日，有建物登記謄本在卷可稽（見本院卷一第31頁），依兩造約定，系爭房屋之混凝土氬離子含量經檢測超過0.6公斤/立方公尺，即應認系爭房屋存有瑕疵。被告抗辯系爭房屋於70年11月17日興建完成時並無氬離子管制規範，原告主張系爭房屋有氬離子過高之瑕疵違反法律不溯及既往原則云云，洵屬無據。

01 2.原告主張因系爭房屋之鄰屋即門牌號碼臺北市○○區○○街00
02 0○○號房屋於107年3月間出售時經檢測出有氯離子過高之情，
03 其得知後於同年5月間委託訴外人尚昕材料實驗室（下稱尚昕
04 實驗室）檢測後發現系爭房屋之硬固混凝土氯離子含量平均值
05 高於0.6公斤/立方公尺，業據提出尚昕實驗室硬固混凝土氯離
06 子含量測試報告為證（見本院卷一第35頁）。被告固對上開尚
07 昕實驗室測試報告內容有所爭執，然兩造於本院合意由臺北市
08 結構工程工業技師公會為氯離子含量鑑定（見本院卷一第225
09 頁），鑑定過程中，並經兩造訴訟代理人代表同意於系爭房屋
10 現場鑽取梁構件鑽心試體1組3個共3個進行抗壓測試（見系爭
11 鑑定報告第4頁），堪認兩造已認同上開取樣位置之檢驗結果
12 可呈現系爭房屋氯離子含量狀況。依系爭鑑定報告所載，上開
13 取樣位置之氯離子含量分別為1.159、1.096、1.756公斤/立方
14 公尺，經計算平均值為1.337公斤/立方公尺（見系爭鑑定報告
15 第6頁）。系爭鑑定報告亦載明一般房屋之混凝土氯離子含
16 量，研判不會隨正常使用狀況下之人為、時間、環境等外在因
17 素而增加或減少，除非該房屋於建造完成後，或長期與海水接
18 觸之位置，或長期以自來水（因水中含有氯離子）洗車之洗車
19 場所位置，且該接觸位置防水性能消失，方會因氯離子入侵致
20 隨人為、時間、環境等外在因素而增加（見系爭鑑定報告第7
21 頁）。而系爭房屋乃供住宅用，未見有何上述外在影響氯離子
22 含量之情（見系爭鑑定報告附件八系爭房屋現況調查成果），
23 堪信系爭鑑定報告檢驗結果應與兩造辦理系爭房屋交屋時之氯
24 離子含量狀況大致相符。是原告主張系爭房屋有氯離子含量過
25 高之瑕疵，應屬可採。被告抗辯系爭鑑定報告不能證明系爭房
26 屋交屋時即存在氯離子過高之瑕疵云云，尚乏所據。

27 3.被告雖抗辯系爭鑑定報告之檢測結果明顯高於尚昕實驗室之測
28 試報告，故系爭鑑定報告並不可採云云。然取樣位置不同，檢
29 驗數值本會不同，此觀系爭鑑定報告3不同位置之試體之檢驗
30 結果即可明，故系爭鑑定報告之檢測結果與尚昕實驗室之測試
31 報告有所差異，亦無悖於常情。是被告據此抗辯系爭鑑定報告

01 不可採云云，尚非可採。

02 4.系爭房屋於兩造辦理交屋前未曾做過氯離子含量檢測，為兩造
03 所不爭執，且有系爭契約所附之房地產標的物現況說明書在卷
04 可憑（見本院卷一第135頁），自堪信為真實。而系爭房屋交
05 付後至原告使用迄今，外觀上無鋼筋外露，亦無水泥塊剝落等
06 氯離子含量過高建物之情形，亦為兩造所不爭執，且氯離子含
07 量檢測須由專業人員以專業儀器鑽取試體檢測，並非一般人以
08 感官目視得以認定，是原告未於系爭房屋交屋前進行氯離子含
09 量檢測，難謂有何重大過失。況兩造於系爭契約中亦未約定課
10 以原告該項檢查義務，尚無法逕予認定原告於使用數年後始檢
11 測系爭房屋之氯離子含量之行為有重大過失。故被告抗辯原告
12 使用系爭房屋4年後始進行氯離子檢測，違反從速檢查義務及
13 誠信原則，有重大過失，其不負物之瑕疵擔保責任云云，應不
14 可採。

15 5.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責
16 者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359條前
17 段定有明文。系爭房屋於兩造交屋時確有氯離子含量超過約定
18 標準之瑕疵，且被告所辯其可免除瑕疵擔保之事由，並非可
19 採，已如前述，故原告依民法第359條規定，請求減少價金，
20 即屬有據。被告抗辯原告應證明系爭房屋有結構安全上之問題
21 始得請求減少價金云云，顯屬無據；至系爭契約第9條第5項第
22 1款第3點係約定原告得於支付第二期價金前進行氯離子含量檢
23 測，如檢測結果超過約定標準，兩造同意無條件解除系爭契約
24 （見本院卷一第23頁），被告執此抗辯兩造已特別約定如有氯
25 離子超標之情，僅能依上開約定解除系爭契約，不能請求減少
26 價金云云，要屬對上開約定內容之單方解讀，並不可採。

27 (二)系爭房屋之價值減損數額為？

28 1.系爭估價報告認依據系爭鑑定報告所載系爭房屋有氯離子含量
29 超標之情形，另依混凝土鑽心取樣之抗壓強度試驗結果，研判
30 稍影響系爭房屋之結構安全，惟程度尚屬輕微，系爭房屋確實
31 因氯離子含量超標造成上述瑕疵情形，屬瑕疵不動產，評估瑕

疵價值減損率為15.09%（見系爭估價報告第3頁）。本院審酌作成系爭估價報告之陳柏宏估價師與兩造於本件涉訟前並無特別情誼或怨隙，則其對系爭房地進行估價時應無偏頗之虞。再者，系爭估價報告業經臺北市不動產估價師公會襄閱小組3位估價師形式審查，認定其內容符合不動產估價技術規則要求乙情，有臺北市不動產估價師公會108年11月5日（108）臺北估價師字第144號函及輪值案件出件通知書在卷可稽（見本院卷一第423頁、外置系爭估價報告最前頁）。系爭估價報告之鑑定方式及內容既經臺北市不動產估價師公會以小組形式審查認定符合不動產估價技術規則之相關規範，則系爭估價報告當屬客觀。

2. 被告雖抗辯本件價值減損之計算標的不應包含系爭土地云云。

惟即使瑕疵僅存在於建物，因對土地使用造成限制，土地價值亦會受到影響，衡諸一般不動產買賣交易之實務，均以房屋坪數計算房屋及其坐落土地之買賣價金，亦即以房屋每坪單價乘以房屋總坪數，計算所欲購買之房屋及其坐落土地之買賣總價之交易實務習慣觀之，堪認原告主張系爭土地亦會因其上房屋混凝土氯離子含量過高之瑕疵，而與房屋價值一起減損乙節，足堪採信。是被告上開所辯，應不可採。

3. 被告另抗辯系爭估價報告未針對系爭房屋確實之市場行情調查，且系爭房屋位在松山區，系爭估價報告卻以文山區瑕疵案例房屋作為調整案例，又未說明該瑕疵案例房屋之使用不便性，明顯不當云云。然系爭估價報告並非僅以文山區瑕疵案例房屋作為調整案例，系爭估價報告並載明本次評估作業以比較法、收益法之直接資本化、折現現金流量分析法作為評估方法，並依不動產市場狀況及市場瑕疵個案交易價格減損比例，運用比較法分析，推估系爭房屋之價格減損比例（見系爭估價報告第2頁、第52-74頁）。足認系爭估價報告並未違反不動產估價技術規則之相關規範，尚難逕憑被告上開指摘即認定系爭估價報告有何不可採之處。加以，系爭估價報告業經臺北市不動產估價師公會以小組形式審查認定符合不動產估價技術規則

之相關規範，業如前述。是被告抗辯系爭估價報告不具專業性云云，即非可採。

4.至系爭估價報告雖於第9頁誤載參考資料包含「臺灣省土木技師公會鑑定報告書」，然此僅為明顯誤載，要不影響鑑定結果。另系爭估價鑑定報告第1頁所載建物面積並無錯誤，有建物登記謄本可憑（見本院卷一第31頁），被告稱系爭估價報告誤算建物面積，應有誤會。

5.按民法第359條前段減少價金之計算方式，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之「應有價值」比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額（最高法院101年度台上字第1916號判決意旨參照）。原告就系爭房屋之氯離子含量超過兩造約定標準之瑕疵（下稱系爭瑕疵）得請求減少價金之金額，依系爭估價報告所載系爭房屋於兩造103年2月24日買賣時，無瑕疵之正常價格為4934萬8000元，有瑕疵之價格為4190萬1387元（見系爭估價報告第3頁），則應有價值差額為744萬6613元，依該差額占無瑕疵物應有價值之比例計算，本件買賣價金應減少之數額為746萬9550元（計算式：4950萬元×744萬6613元/4934萬8000元＝746萬9550元，元以下四捨五入）。

(三)原告依民法第179條規定，請求被告返還742萬5000元，是否有據？

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。次按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院101年度台上字第1916號判決意旨參照）。是買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。原告因系爭瑕疵得請求減少價金746萬9550元，是其以起訴狀繕本送達被告為減少價金之意思表示後，被告就上開金額即無價金請求權存在。故原告依民法第

179條規定，僅請求被告返還742萬5000元，即屬有據。

六、綜上，原告依民法第179條規定，請求被告給付742萬5000元及自起訴狀繕本送達翌日即107年7月6日（見本院卷一第51頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之金額准許之。

八、本件事證已臻明確，被告聲請函詢臺北市結構工程工業技師公會補充鑑定（鑑定內容詳見本院卷一第391-393頁）、函詢訴外人臺北市建築師公會鑑定高氯離子混凝土建物是否會影響其坐落土地應有部分之交易價格，核無必要。又兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 109 年 4 月 21 日
民事第八庭 法官 陳筠媛

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 109 年 4 月 21 日
書記官 施盈如