

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第1010號

原告 蔡雅琪

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

被告 王星文

訴訟代理人 林延慶律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國109年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌拾伍萬肆仟元，及自民國一〇九年二月二十一起至清償日止按週年利率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貳拾捌萬肆仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾伍萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年9月11日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由被告以總價新臺幣（下同）2,458萬元出賣臺北市○○區○○路00號5樓之2房屋及所坐落基地應有部分（下稱系爭房屋）予原告，被告當時表示系爭房屋已施作氯離子含量檢測均符合標準，然於108年10月31日交屋後，原告始發現天花板有鋼筋裸露鏽蝕、混凝土掉落情形，經原告委託檢測鑑定，發現系爭房屋之氯離子含量竟高達每立方公尺2.767，遠超過國家標準數倍，嗣於本件訴訟中，再經本院囑託臺北市建築師公會鑑定，系爭房屋六個試體的氯離子含量最高為2.170，最低為1.231，均已高於國家標準之4倍至7倍，足認系爭房屋顯然存有無從補正之重大瑕疵，且構成不完全給付，經臺北市建築師公會鑑定，補強費

01 用需85萬4,000元，故原告得依民法第359條、第227條第1項
02 規定，請求被告減少價金或損害賠償85萬4,000元等語。並
03 聲明：被告應給付款原告85萬4,000元，及自起訴狀繕本送
04 達翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息；願供
05 擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告答辯：被告於本件買賣前已居住系爭房屋30餘年，居住
07 情形良好，未曾察覺任何異狀，且系爭房屋所屬之大樓社區
08 為數棟之集合式住宅大樓，亦未聽聞其他房屋有氯離子含量
09 超標情形。系爭房屋係於75年間建築完成，當時法規並無規
10 範建築物之氯離子含量標準，且依兩造簽訂之系爭契約亦載
11 明依現況交屋，被告於本件買賣時，並未向原告或任何仲介
12 人員表示系爭房屋「有」或「沒有」氯離子含量超標情形，
13 被告並無隱瞞原告之情事等語。並聲明：原告之訴駁回；如
14 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

15 三、本院之判斷

16 （一）查兩造於108年9月11日簽訂系爭契約，由被告以總價
17 2,458萬元出賣系爭房屋予原告，系爭房屋於同年10月28
18 日完成所有權移轉登記予原告之登記名義人即訴外人即原
19 告配偶曾建勛，兩造於同年10月31日完成交屋等情，為兩
20 造所不爭執，並有系爭契約、系爭房屋之建物登記謄本為
21 證（訴字卷第17至31頁），自堪信為真正。

22 （二）原告主張其於本件交屋後始發現系爭房屋有鋼筋裸露鏽
23 蝕、混凝土掉落情形，經其委託檢測鑑定，發現系爭房屋
24 有氯離子含量超過國家標準之瑕疵，並於109年1月間通知
25 被告一節，業據提出系爭房屋現場照片及其自行委託正中
26 工程顧問有限公司檢測製作之氯離子含量試驗報告、兩造
27 間LINE對話紀錄為證（訴字卷第33至43頁）。嗣於本件訴
28 訟中，經本院囑託兩造合意之鑑定單位即臺北市建築師公
29 會會同兩造至系爭房屋現場會勘後，以兩造合意之鑑定方
30 法即「針對系爭房屋之客廳之樑與擇一房間之樑採樣」，
31 檢測是否有氯離子含量超過標準之情形？若有，若要將系

01 爭房屋修復至氯離子含量符合標準，所需修繕費用估計為
02 多少？若不能將系爭房屋修復至氯離子含量符合標準，可
03 否以補強方式修繕？所需的補強方式為何？補強費用為多
04 少？（參見訴字卷第87至88、175至176頁）。經臺北市建
05 築師公會針對系爭房屋之客廳之樑與擇一房間之樑混凝土
06 鑽心取樣，各取3處，共6處試體，複委託具財團法人全國
07 認證基金會認證資格之厚昇工程顧問有限公司材料試驗室
08 進行混凝土氯離子含量檢驗、鑽心試體抗壓強度試驗、混
09 凝土中性化深度檢測，於混凝土抗壓強度試驗中，6個試
10 體有4個試體抗壓強度未達標準、不符規定；混凝土氯離
11 子含量檢測結，6個試體均超過標準規定；依專業判斷要
12 將系爭房屋氯離子含量修復至符合標準必須置換混凝土，
13 然混凝土乃主要結構體元件之一無法移除置換，故無法將
14 系爭房屋修復至氯離子含量符合標準；再參酌本案混凝土
15 中性化深度檢測成果，本案建議可以補強方式修繕，可採
16 用樑U型碳纖維材料補強工法及版底碳纖維材料補強工法
17 修繕，補強修繕費用共計為85萬4,000元等情，有臺北市
18 建築師公會109年7月24日（109）（十七）鑑字第2016號
19 鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）存卷可參（見外放之鑑
20 定報告書）。經本院於同年7月29日檢附系爭鑑定報告送兩
21 造，命應於同年8月12日前具狀就系爭鑑定報告表示意
22 見，逾期視為無意見（訴字卷第205頁），本院此通知函
23 於同年7月31日、8月5日分別送達被告、原告後（訴字卷
24 第207、211頁），兩造均未於期限前對於系爭鑑定報告認
25 定之鑑定結果提出反駁意見，被告並於109年12月21日言
26 詞辯論時表示對於鑑定結果認定系爭房屋所需之上開補強
27 修繕費用數額並無意見等語在卷（訴字卷第247頁）。綜
28 合上開卷證資料，堪認系爭房屋確實具有氯離子含量超過
29 國家標準之瑕疵，修補瑕疵所需之費用為85萬4,000元，
30 應可認定。故原告主張被告應負民法第354條物之瑕疵擔
31 保責任，而依民法第359條規定，請求被告減少價金，並

01 以瑕疵修繕所需費用85萬4,000元作為減少價金請求之數
02 額，當屬有理。復按民法第354條以下規定之出賣人應負
03 之物之瑕疵擔保責任，原則上並不以「出賣人於買賣成立
04 時知情此瑕疵而隱瞞買受人」為成立要件。被告既自陳其
05 於本件買賣時並不知悉系爭房屋有所謂氯離子含量超標之
06 問題，亦未向原告或仲介人員表示該屋是否有氯離子含量
07 超標情事等語，堪認本件原告主張原告於本件買賣成立
08 時，不知系爭房屋有氯離子含量超標之瑕疵一節，應屬可
09 採。又本件既然連自稱居住於系爭房屋長達30餘年之久之
10 被告均表示不知系爭房屋有氯離子含量超標之瑕疵，自難
11 認原告於本件買賣時不知系爭房屋存有該瑕疵有何重大過
12 失情事，故本件亦無民法第355條物之瑕疵擔保責任免除
13 規定之適用。

14 (三) 又俗稱為「海砂屋」之高氯離子混凝土建築物，係指建築
15 物建築時使用未經去氯離子處理之海砂，致鋼筋表面的混
16 凝土品質因中性化或氯離子侵入造成鋼筋腐蝕，當鋼筋腐
17 蝕生成物的體積較鋼筋體積大至3-7倍時，即對混凝土產
18 生張力，造成擠壓，累積至某一個程度時，混凝土表面會
19 產生裂縫，並因裂縫而導致愈多鋼筋生鏽，造成混凝土剝
20 落，鋼筋外露，最終影響建物結構，亦即係一逐漸惡化之
21 過程。故被告抗辯系爭房屋於75年建築完成時以及其居住
22 期間並無異狀一節，縱認可採，亦無礙於108年9月11日本
23 件買賣成立時已具備氯離子含量超過標準之物之瑕疵之認
24 定。

25 四、綜上所述，系爭房屋於本件買賣成立、交屋時確實存有氯離
26 子含量超過標準之物之瑕疵，從而，原告依民法第359條規
27 定，請求被告給付85萬4,000元，及自起訴狀繕本送達翌日
28 即109年2月21日起（訴字卷第63頁）至清償日止，按週年利
29 率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至原告另依
30 民法第227條第1項規定請求，係以單一聲明，請求法院與民
31 法第359條規定之請求為同一之判決，本院既認原告依民法

01 第359條規定為有理由判決，則原告另依民法第227條第1項
02 規定請求部分，縱經審酌，其金額無從為更有利於原告之判
03 斷，此部分自無須再加以論究，併予敘明。

04 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核均
05 與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
07 經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘
08 明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 109 年 12 月 31 日
11 民事第二庭 法 官 林伊倫

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 109 年 12 月 31 日
16 書記官 黃品蓉