

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第7235號

原告 卓玉雪

訴訟代理人 沈川閔律師

複代理人 鄭瑋律師

被告 杜陳祥

訴訟代理人 劉韋廷律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國112年7月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣1,890,564元，及其中新臺幣600,000元自民國110年11月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；其中新臺幣1,290,564元自民國111年12月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣630,188元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣1,890,564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，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，十日內未提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1項、第4項分別定有明文。查原告提起本件訴訟時，原係以杜陳祥、王俊勝、巨天不動產仲介經紀有限公司（下稱巨天不動產公司）為共同被告，原告嗣於民國111年6月22日具狀

01 撤回對王俊勝、巨天不動產公司之起訴（見本院卷第303頁
02 至第304頁），因王俊勝、巨天不動產公司未於收受原告撤
03 回起訴狀後十日內提出異議，是依民事訴訟法第262條第4項
04 之規定，原告就王俊勝、巨天不動產公司所為撤回起訴應合
05 法有效，從而，王俊勝、巨天不動產公司已非屬本件之當事
06 人，合先敘明。

07 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
08 或減縮應受判決事項者，不在此限；不變更訴訟標的，而補
09 充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。
10 民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查
11 原告起訴時就被告之請求原為：「被告應給付原告新臺幣
12 （下同）600,000元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
13 止，按週年利率百分之5計算之利息。」等語（見本院卷第
14 11頁）；嗣於112年2月21日，以民事擴張訴之聲明二狀，擴
15 張請求為：「被告應給付原告2,282,564元，其中600,000
16 元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
17 分之5計算之利息；其中1,290,564元，應自民事擴張訴之聲
18 明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
19 之利息。其中392,000元，應自民事擴張訴之聲明二狀繕本
20 送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
21 」等語（見本卷第453頁至第455頁），並同時補充民法第
22 179條為其請求權基礎，核原告前開所為，應屬擴張應受判
23 決事項，同時更正法律上陳述之情形，與上開民事訴訟法條
24 文規定並無不合，自應予准許。

25 貳、實體事項

26 一、原告主張略以：

27 (一)緣原告前於110年1月12日，經由王俊勝、巨天不動產公司之
28 居間，與被告簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定以
29 196,000,000元之價金購買被告所有臺北市○○區○○○○
30 段○○○○號建物（門牌號碼為臺北市○○區○道路00號5
31 樓，下稱系爭房屋）及坐落之臺北市○○區○○○○段

○000地號土地應有部分，兩造並於110年5月29日完成交屋。

(二)惟原告於被告完成交屋後，發現系爭房屋可能有氯離子含量過高之情事，經原告向被告反應後，兩造協議選任SGS材料暨工程實驗室就系爭房屋進行檢測，檢測結果顯示系爭房屋確有氯離子含量過高之情事。因系爭房屋有前開氯離子含量過高之瑕疵；又系爭房屋經朝華不動產估價師事務所鑑定後，市場交易價值應減損約1,890,564元，是以，原告自得依民法第354條、第359條、第179條、第184條第1項後段、第227條等規定，擇一請求被告給付1,890,564元。另原告因系爭房屋有前開瑕疵及訴訟進行之需要，同時受有需另行租屋之損害，是原告爰依民法第227條之規定，請求被告就原告之前開損害負賠償責任，金額為392,000元等語。

(三)並聲明：

1.被告應給付原告2,282,564元，及其中600,000元暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；其中1,290,564元自民事擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；其中392,000元自民事擴張訴之聲明二狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告依民法第184條第1項後段之請求部分：

被告於系爭房屋買賣前，並未親自使用系爭房屋，且系爭房屋之屋況良好，外觀上並無任何氯離子過高之表徵，是被告應不知悉系爭房屋有氯離子含量過高之情事，從而，被告應難認有故意損害原告權利可言，從而，原告依民法第184條第1項後段所為之請求，並不足採。

(二)原告依民法第227條之請求部分：

1.系爭房屋有氯離子含量過高一事，應非於系爭買賣契約簽立後始發生。因兩造於系爭買賣契約第16條第2項已明確約定

01 應以系爭房屋之現況進行交屋等語，是被告應已依債務本旨
02 進行給付，從而，本件應無民法第227條不完全給付相關規
03 定之適用。

04 2.另原告雖援引朝華不動產估價師事務所出具之估價報告（下
05 稱系爭估價報告），主張系爭房屋交易價值因氯離子含量過
06 高而減損之價值約為1,890,564元等語，惟系爭估價報告不
07 僅漏未估算系爭房屋頂樓增建部分之價值，所擇用之比較標
08 的亦未依照不動產估價技術規則第12條所規定之擇用標準，
09 且其估價方法亦與不動產估價技術規則所規定之估價方法相
10 違背，其認定自不足採。

11 (三)原告依民法第354條、第359條規定請求減少價金部分：

12 1.兩造於系爭買賣契約第9條第5項第1點應已明確約定原告得
13 於支付第二期價金前請求進行氯離子含量檢測，若過高則買
14 賣雙方同意無條件解除買賣契約（反之，未進行檢測，系爭
15 買賣契約第16條約定「依現況固定物交屋」）。因兩造就氯
16 離子含量過高之法律效果已有特別之約定，是原告自不得依
17 民法第354條、第359條等規定請求減少買賣價金。

18 2.又原告於系爭買賣契約簽立時，就氯離子含量是否過高等情
19 已明確表示不另做檢測，且兩造已明確約定係以現況交屋，
20 應足證兩造已合意排除「氯離子含量過高」之瑕疵擔保責
21 任，從而，原告自不得持系爭買賣契約簽立後所進行之氯離
22 子含量檢測，主張系爭房屋有所瑕疵，並依民法第354條、
23 第359條等規定請求減少買賣價金。

24 3.另原告於系爭房屋檢測有氯離子含量過高之情事後，仍於
25 111年10月間將系爭房屋以20,800,000元之價格轉手，應難
26 認系爭房屋有因氯離子含量過高，而受有價值上之減損；亦
27 難認原告有因系爭房屋之氯離子含量過高而受有損害。

28 (四)另縱本院認定被告應負損害賠償責任，惟原告應已與巨天不
29 動產公司、王俊勝達成和解，是被告所應給付之金額自應扣
30 除原告自巨天不動產公司、王俊勝處所受領之和解金；又原
31 告就系爭房屋所受之損害，同時係巨天不動產公司、王俊勝

01 之行為所致。因原告依民法第224條之規定，應與巨天不動
02 產公司、王俊勝負同一責任，是以，被告應得請求依民法第
03 217條之規定，減免半數之賠償責任等語，資為抗辯。

04 (五)並聲明：

05 1.原告之訴暨假執行之聲請均駁回。

06 2.如受不利益判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、本件不爭執事項如下（見本院卷第441頁）：

08 (一)原告於110年1月12日經巨天不動產公司之房屋仲介經紀人員
09 王俊勝居間，以19,600,000元之價格向被告購買系爭房屋。

10 (二)原告與被告約定選任SGS材料暨工程實驗室就系爭房屋進行
11 檢測（取樣日期110年8月17日），其結果以：「硬固混凝土
12 氯離子含量，臥室樑為每立方公尺0.88公斤、餐廳樑為每立
13 方公尺0.99公斤、主臥室樑為每立方公尺0.55公斤。」

14 四、得心證之理由：

15 (一)系爭房屋應有建物中氯離子含量過高之情事，理由如下：

16 1.按由當事人一方自行委託具專門知識經驗者，就具體事實適
17 用專門知識所得鑑定判斷，稱為「私鑑定」。私鑑定做成之
18 鑑定報告，雖與民事訴訟法所謂「鑑定」之證據方法不同，
19 但仍具私文書性質，是以，如當事人曾就私鑑定之進行達成
20 協議，或法院已於嗣後給予當事人辯論之機會，自得做為法
21 院認定事實之依據。

22 2.查兩造前於110年8月20日，約定選任SGS材料暨工程實驗室
23 就系爭房屋進行檢測，其結果以：「硬固混凝土氯離子含
24 量，臥室樑為每立方公尺0.88公斤、餐廳樑為每立方公尺
25 0.99公斤、主臥室樑為每立方公尺0.55公斤。」等語，此有
26 試驗報告影本在卷可證（見本院卷第103頁），且為兩造所
27 不爭執，應無疑義。因系爭房屋後臥室樑、餐廳樑之混凝土
28 氯離子含量，顯已高於83年7月22日修訂之CNS3090標準之每
29 立方公尺0.6公斤，是以，系爭房屋客觀上應確有原告所稱
30 氯離子含量過高之情事，堪予認定。

31 (二)原告依民法第359條之規定，請求減少系爭房屋之買賣價

01 金，並依民法第179條之規定，請求被告給付1,890,564元，
02 為有理由：

03 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
04 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
05 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
06 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
07 時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
08 五條（即民法第354條至第358條）之規定，應負擔保之責
09 者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解
10 除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第354
11 條、第359條分別定有明文。次按所謂物之瑕疵，指存在於
12 物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認
13 為物應具備之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕
14 疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣特定物其所含數量
15 短少，足使物之價值、效用或品質有所欠缺者，亦屬之，此
16 有最高法院73年台上字第1173號判例意旨可資參照。再按關
17 於物之瑕疵擔保責任之規定，係基於買賣標的與價金在財產
18 價值上之對等性，自應由出賣人就買賣標的在相對應之價金
19 上應具有之價值及通常效用或契約預定效用為擔保，以符合
20 交易之誠信及安全，並維雙方間權益之衡平。是此瑕疵之存
21 否，自不以出賣人具可歸責性為必要，此有臺灣高等法院
22 111年度上字第837號判決意旨足資參照。

23 2.查系爭房屋應確有氯離子含量過高之情事，業如上述；又依
24 不動產通常之交易觀念，建物應以提供安全無虞之居住、使
25 用環境為其主要功能。因系爭房屋確有氯離子含量過高之情
26 事，將有造成水泥塊剝落、鋼筋外露等損害之可能，而有影
27 響系爭房屋之居住或使用環境之虞，堪認系爭房屋客觀而言
28 確有民法第354條所稱之物之瑕疵。被告雖答辯：兩造已合
29 意排除「氯離子含量過高」所應負之瑕疵擔保責任，是以，
30 原告應不得以系爭房屋之氯離子含量過高為由主張系爭房屋
31 有所瑕疵等語，惟查，被告已於書狀中自陳其於系爭買賣契

01 約簽立時並不知悉系爭房屋有氯離子含量過高之情事，且系
02 爭房屋於進行檢測前應無從依外觀得知氯離子含量高於標準
03 等語，自難認原告已明確知悉系爭房屋有氯離子含量過高之
04 情事；亦難認原告係因重大過失而不知系爭房屋有氯離子含
05 量高於標準。因被告之前開答辯，與民法第355條之規定顯
06 有不符，是被告應無從據以免除系爭房屋氯離子含量過高之
07 瑕疵擔保責任，從而，被告之前開答辯，並無可採。

08 3.次查，經本院囑託朝華不動產估價師事務所就系爭房屋進行
09 鑑定之結果，系爭房屋因氯離子含量過高而減損之交易價
10 值，約為1,890,564元，此有朝華不動產估價師事務所出具
11 之系爭估價報告附卷可稽。因朝華不動產估價師事務所於系
12 爭估價報告中已詳實說明就系爭房屋比參價格之因素、出
13 處、遵循之規範等必要事項，且鑑定人劉乾華並已於本院
14 112年2月17日庭期到庭具結就估價之依據與結果進行說明，
15 自有相當之可信度，是以，原告依民法第359條之規定，請
16 求減少兩造間就系爭房屋買賣之價金，金額為1,890,564元
17 等情，於法有據，自應予准許；又原告有關減少兩造間就系
18 爭房屋買賣價金之請求既經本院認定為有理由，則被告受領
19 此部分價金之法律上原因即不復存在，從而，原告依民法第
20 179條之規定，請求被告返還此部分之買賣價金等情，亦屬
21 有據，亦應予准許。被告雖抗辯兩造已於系爭買賣契約中約
22 定如系爭房屋有經檢測氯離子含量過高之情事，法律效果為
23 解除契約，是原告應不得再依民法第359條之規定請求減少
24 買賣價金等語，惟系爭契約有關氯離子含量檢測之約定，既
25 約定係原告於給付第2期款前「得」要求為之，應可知該約
26 定之目的在於保護原告之權利，而非限制原告權利之行使；
27 參以民法359條已明文規定物之瑕疵擔保責任係以減少價金
28 為原則，解除契約則為較嚴重之最後手段，是以，原告選擇
29 以減少價金之方式向被告進行請求，於法應屬有據，從而，
30 被告之前開答辯，亦無可採。

31 4.另民法有關物之瑕疵擔保責任之相關規定，旨在保障買賣標

01 的與價金在財產價值上之對等性，以維雙方間權益之衡平，
02 而與被告是否具可歸責性、原告是否受有實際之損害等情無
03 直接之關聯性，從而，被告有關原告已自巨天不動產公司、
04 王俊勝處受領和解金、原告應與有過失之答辯，於前開命被
05 告給付部分應無適用之餘地，併此敘明。

06 (三)原告依民法第227條第2項之規定，請求被告賠償因不完全給
07 付所生之損害，金額為392,000元，為無理由：

08 1.按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而
09 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
10 所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完
11 全給付之債務不履行責任，此有最高法院77年度第7次民事
12 庭會議決議意旨可資參照。

13 2.查系爭房屋氯離子含量過高之情事，應難認係於兩造簽立系
14 爭買賣契約後始發生，且原告亦未提出具體之事證以證明被
15 告有何可歸責之事由，揆諸前開說明，原告依民法第227條
16 第2項之規定，請求被告賠償因不完全給付所生之損害，金
17 額為392,000元等情，難認為有理由，自應予駁回。

18 (四)綜上所述，原告依民法第359條、第179條等規定，請求被告
19 給付1,890,564元，及其中600,000元自起訴狀繕本送達翌日
20 即110年11月18日（見本院卷第123頁）起至清償日止，按週
21 年利率百分之5計算之利息；其中1,290,564元自民事擴張訴
22 之聲明狀繕本送達翌日即111年12月28日（見本院卷第383
23 頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息等情，
24 為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，自應予
25 駁回。

26 五、據上論結，原告依民法第359條、第179條等規定，請求被告
27 給付1,890,564元，及其中600,000元自110年11月18日起至
28 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；其中1,290,564
29 元自111年12月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
30 之利息等情，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬
31 無據，應予駁回。另原告陳明願供擔保，請准宣告假執行等

01 語，於原告勝訴部分核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告
02 之，又被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行等語，亦無不
03 合，爰酌定相當之擔保金額予以宣告；至原告敗訴部分，其
04 假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉未經援用
06 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決之結果，爰
07 不一一論駁，併此敘明。

08 七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 112 年 8 月 3 日
10 民事第二庭 法 官 陳雅瑩

11 以上正本係照原本作成

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 8 月 3 日
15 書記官 陳薇晴