

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第891號

原告 鼎生有限公司

法定代理人 謝詩藝

訴訟代理人 徐仕瑋律師

周芳儀律師

趙昕妍律師

被告 英利生股份有限公司

法定代理人 梁志豪

訴訟代理人 闕光威律師

複代理人 陳婉茹律師

訴訟代理人 周志潔律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國111年11月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰參拾柒萬玖仟貳佰陸拾貳元及自民國
一百一十年十月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣柒拾玖萬肆仟元為被告供擔保後，
得假執行。但被告如以新臺幣貳佰參拾柒萬玖仟貳佰陸拾貳元為
原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原聲明為：「(一)被告
應給付原告新臺幣（下同）1,000萬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)願供擔保請准予假執行。」，嗣於民國111年8月1日具狀變更聲明(一)為：「被告應給付原告237萬9,262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。」(見本院卷(一)第415頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，且經被告表示無意見，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)原告於109年12月18日與被告簽立不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，約定原告應給付2億5,844萬元予被告，被告應交付位於長虹NASDAQ科技大樓(下稱長虹大樓)內，臺北市○○區○○路000號9樓(下稱系爭房屋)(含10個坡道平面式汽車位及10個機車車位之約定專用)及所坐落土地持分(即臺北市○○區○○段○○段000地號，權利範圍合計約4314/100000)(下合稱系爭標的物)予原告。嗣被告於110年3月18日交付系爭標的物後，原告遂著手進行內部規劃與裝修，惟於拆除原有裝潢時，察覺長虹大樓同樓層門牌號碼瑞光路605號9樓(下稱系爭605號9樓房屋)之天花板處上方結構鋼樑竟遭截斷，經探詢後得知，被告曾同時擁有長虹大樓門牌號碼瑞光路605號及607號之9樓與10樓，並在上開截斷鋼樑處打通上下層即605號9樓與10樓，設置內部迴旋梯，而於出售系爭標的物予原告，及出售605號9樓予其他買受人前，始拆除該迴旋梯，並修補天花板，是以被告於系爭契約成立前已然明知此瑕疵，且並未告知原告，顯見被告故意隱瞞不告知前開瑕疵，依法應負物之瑕疵擔保責任及不完全給付責任，原告得依民法第354條、第359條、第360條、第227條規定請求減少價金或損害賠償。並聲明：1. 被告應給付原告237萬9,262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；2. 願供擔保請准予假執行。

(二)對被告答辯之陳述：

1. 被告辯稱本件瑕疵位於香港商鼎弘資產管理股份有限公司

(下稱鼎弘公司)買受之不動產，與原告買受之標的無涉；系爭605號9樓鋼樑與10樓間樓板回補工程（下稱系爭回補工程）之施作範圍，僅限於系爭605號9樓與10樓間之附屬構造，與區分所有建築物之其他部分無涉云云。惟系爭605號9樓房屋與10樓間結構鋼樑與樓地板，屬原告就區分所有建築物之共有部分。原告之買受標的為臺北市○○區○○路000號9樓，而與該標的同樓層之605號9樓，其天花板處上方結構鋼樑及605號9樓與10樓間之樓地板，不得獨立使用供做專有部分，上揭系爭結構鋼樑與樓地板並非如被告所主張，僅屬於鼎弘公司所有之不動產，縱經修繕後而設置「回補小樑」，該處仍非如被告所主張「僅屬於605號9樓與10樓間之附屬構件」，而係與大樓之門廳、連通數個專有部分之走廊或樓梯等相同，同屬於原告、鼎弘公司與全體區分所有權人所共有，共有部分受損，全體共有人當然同蒙不利益。

2. 系爭605號9樓房屋與10樓間鋼骨結構鋼樑遭切除、樓地板遭挖洞，屬原告買受之607號9樓建物之瑕疵，被告自應負瑕疵擔保責任。被告出賣系爭房屋607號9樓予原告時，上揭區分所有建築物共有部分之瑕疵（即605號9樓與10樓間鋼骨結構鋼樑遭切除、樓地板遭挖洞）已存在，而為原告所不知，無論瑕疵是否為被告所致，抑或係長虹建設自始建造時即已存在，均無礙原告請求被告負擔瑕疵擔保責任。且被告業已自承曾參與截斷鋼樑、挖開樓板之工程，此有被告於97年5月27日與長虹建設公司間變更施工申請單及9、10樓（包含605號及607號）及97年8月29日變更施工之結構平面圖可證。系爭605號9樓房屋與10樓間之鋼骨結構鋼樑、樓地板，於原告買受前已遭截斷、挖開，雖嗣後經被告修補，不致對於原告買受之建物造成直接物理性之損傷或降低房屋之通常效用，惟依我國社會民情，一般社會大眾對於此類建築結構遭不可逆破壞之建物，多存有嫌惡心理，居住於其內之住戶，除會對其居住品質產生疑慮外，在心理層面上亦會造成負面影響，是以上開遭截斷之鋼樑及遭挖開之樓地板，當屬價值

01 及品質上物之瑕疵。

02 3. 被告尚辯稱，交付605號9樓予鼎弘公司時，9樓天花板乃裸
03 露於外，無任何裝潢遮掩，原告主張不知鋼樑回補之情事，
04 並非事實等語。惟被告所提出之系爭房屋及系爭605號9樓房
05 屋不動產點交紀錄（下稱系爭點交記錄），係契約成立後、
06 危險移轉前所為之文書，而無從證明兩造或被告與鼎弘公司
07 成立買賣契約時，原告、鼎弘公司是否知情上開遭截斷鋼
08 樑、遭挖開樓地板之存在。

09 4. 被告辯稱中泰不動產估價師聯合事務(下稱中泰事務所)所出
10 具之估價報告書(下稱中泰估價報告書)所選取之「對偶分析
11 案例」，涉有主要結構、漏水之瑕疵，縱經修復，潛在交易
12 相對人恐仍存有疑慮，導致交易價值貶損，與本件情形不符
13 等語。惟被告上開答辯，顯然忽視中泰估價報告書所列之
14 「對偶分析案例」，係以已經修復，並於房市中經實際交易
15 而有實價登錄記載之建物為選取對象，已無所謂「潛在交易
16 相對人恐仍存有疑慮」可言，從而本院選任之估價師於計算
17 系爭房屋之交易價值減損比例時，必以其專業智識，綜合各
18 條件後，決定各「對偶分析案例」所佔權重，鑑價結果應屬
19 公允。是依中泰估價報告書堪認被告出賣予原告之系爭房屋
20 之交易價值，確實已因605號9樓與10樓間之鋼骨結構鋼樑、
21 樓地板瑕疵，有所減損，且減損金額達237萬9,262元，原告
22 自得主張減少買賣價金，並請求被告給付溢收之價金237萬
23 9,262元。

24 二、被告則以：

25 (一)長虹大樓於97年11月19日竣工，長虹建設為設置605號9樓、
26 10樓間之迴旋梯，乃自始將樓板留空，預先調整鋼梁結構、
27 確保結構安全。被告為單獨出售605號9樓部分，乃就前述
28 「自始留空」部分進行「回補」，並未截斷任何鋼梁，且系
29 爭回補工程經台灣省土木技師公會以英利生公司台北市○○
30 區○○路000號9樓10樓樓板回補結構安全評估鑑定報告書
31 (下稱土木技師公會鑑定報告)認定無安全疑慮，施工方法與

標準圖一致。是長虹大樓九樓天花板(即10樓樓地板)，不曾因合法樓板工程，而有原告所稱之瑕疵。退步言之，原告於點交時，既明知或可得而知，建商就605號9樓上方樓板所為鋼梁結構調整，自不得據此請求減少價金。

(二)長虹大樓乃一層兩戶之設計，點交時系爭房屋即607號9樓與605號9樓完全相通，無任何間隔。原告因此得同時檢查2件建物之狀態，且被告係於110年3月18日同時將系爭房屋即607號9樓及605號9樓分別點交予原告及鼎弘公司，且該層兩戶的點交紀錄亦係做成同一份。依系爭契約第5條約定，雙方依標的物現狀辦理點交，而系爭點交紀錄上清楚可見，回補工程完工後，系爭605號9樓上方樓板結構直接裸露於外，無任何裝潢遮掩，足見原告於點交當時，就該爭議事由當已明知或可得而知，且被告就此未刻意隱匿。是以，依民法第356條第1項、第2項規定，系爭房屋既經擬制為無瑕疵，原告訴求自失其附麗，顯無足採。

(三)原告固以長虹大樓之固有結構，因本件爭議事由，遭受永久性損壞，不可逆而無法回復原狀云云。惟605號9樓上方樓板回補工程，經鑒定安全無虞，且施工方法與標準圖一致。系爭房屋不因此欠缺任何物理結構上應有之品質。是以，系爭房屋絕無減少通常或預定效用之瑕疵，其作為辦公空間，完足發揮契約預定效用。縱認系爭房屋具價值減損之瑕疵，其減損比例，必低於中泰估價報告書所推算之1%。中泰估價報告書為計算減損比率，選取之對偶分析案例，皆涉及有「主要結構」之瑕疵，甚至「漏水」之瑕疵，影響整棟區分所有建築物之安全性甚鉅，此等重大瑕疵縱經修復，潛在交易相對人恐仍存有疑慮，導致交易價值貶損。惟本件結構瑕疵僅限於605號9樓、10樓樓板，未影響區分所有建築物之其它部分。長虹建設於90年間建造之初，並為設置605號9樓、10樓之迴旋梯，乃自始將10樓部分樓板留空，預先調整鋼梁結構、確保結構安全。嗣109年間之工程，乃就前述「自始留空」部分進行「回補」，並未截斷任何鋼樑。且該回補工程

01 經台灣省土木技師公會認定無安全疑慮，施工方法與標準圖
02 一致，回補工程施作範圍，既僅限於605號9樓與10樓間之附
03 屬構件，自與區分所有建築物之其它部分無涉。準此，中泰
04 估價報告書以對偶分析案例，程度足以危及或影響整棟區分
05 所有建築物結構安全瑕疵，論本件「自始留空，嗣後回補附
06 屬構件」之情形，有交易性貶值，委無足採。

07 (四)被告不負民法第360條規定之損害賠償責任：系爭房屋始終
08 具應有之品質，不曾存在物之瑕疵。又縱認系爭房屋具「瑕
09 疵」，然該「瑕疵」於點交時直接裸露於外，並無任何裝潢
10 遮掩。被告始終信賴鑑定報告之結果，並無任何不告知「瑕
11 疵」之故意。是以，原告依民法第360條規定，作為求償之
12 規範依據，委無可採。

13 (五)被告不負民法第227條第1項規定之損害賠償責任：系爭房屋
14 始終具應有之品質，洵無瑕疵給付可言。又縱認系爭房屋有
15 瑕疵，該瑕疵於契約成立時既已存在，洵無可能該當民法第
16 227條不完全給付責任之要件。是原告依民法第227條第1項
17 作為求償之規範依據，委無可採。被告僅就原長虹建設留空
18 之樓板區域，進行回補工程，於回補工程後，更已二次經由
19 結構技師認定，系爭房屋並無任何結構安全疑慮。又中泰估
20 價報告書參考之對偶分析案例，其瑕疵顯較本件情形嚴重，
21 故其估價結果，並不足證明本件鋼骨結構回補，構成物之瑕
22 疵或瑕疵給付等語置辯。並聲明：1. 原告之訴及其假執行之
23 聲請均駁回；2. 願供擔保請准免為假執行。

24 三、法院之認定

25 (一)經查，原告主張其於109 年12 月18日以2億5,844萬元1,280
26 萬元向被告購買系爭標的物等情，未經被告為爭執，並有不
27 動產買賣契約書在卷可稽（見本院卷(一)第17至30頁），是此
28 部分事實堪認屬實，合先敘明。

29 (二)原告主張系爭房屋因系爭605號9樓房屋之天花板結構鋼樑曾
30 遭截斷而使系爭房之交易價值減損金額達237萬9,262元，原
31 告自得主張減少買賣價金及損害賠償等語，並提出系爭605

號9樓天花板鋼骨結構鋼樑照片、長虹建設公司間變更施工申請單、長虹大樓9、10樓於97年8月29日變更施工之結構平面圖等件為證；被告則以系爭605號9樓房屋天花板鋼樑係「自始留空」，被告已就系爭605號9樓房屋天花板鋼樑進行「回補」，且該回補工程經台灣省土木技師公會認定無安全疑慮，故系爭房屋並無瑕疵，且系爭房屋點交時，系爭605號9樓天花板結構直接裸露於外，無任何裝潢遮掩，足見原告於點交當時，就系爭605號9樓天花板之情形已明知或可得而知等語置辯，並提有系爭605號9樓房屋及系爭房屋點交紀錄及照片、英利生公司台北市○○區○○路000號9樓10樓樓板回補結構安全評估鑑定報告書、英利生公司台北市○○區○○路000號10樓樓板回補結構補強評估報告書、台北市政府都市發展局使用執照存根98使字第7號、97年5月29日長虹建設股份有限公司工程變更施工申請單在卷為佐；是本件爭點厥為(一)系爭605號9樓房屋天花板鋼樑中斷經回補，是否構成系爭房屋有減少其價值之瑕疵？(二)原告於點交時是否知悉系爭605號9樓房屋鋼樑瑕疵？被告依民法第356條主張原告於點交時明知或可得而知上開鋼樑瑕疵有無理由？(三)原告請求被告給付237萬9,262元及法定遲延利息有無理由？

(一)系爭605號9樓房屋天花板鋼樑中斷經回補，是否構成系爭房屋有減少其價值之瑕疵？

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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第354條第1項本文、第359條本文分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，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，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。

2.查系爭605號9樓房屋天花板鋼骨結構鋼樑遭截斷後再事後修

01 補之情形，是否導致系爭房屋產生價值或品質瑕疵致生之交
02 易價值減損一節，業經兩造就鑑定內容表示意見後由本院囑
03 託中泰事務所鑑定結果略以：「五、評估價值結論：(一)同大
04 樓門牌號碼瑞光路605號9樓與10樓間之樓地板曾遭挖穿，其
05 中鋼梁結構遭截斷：1.若該等樓地板及結構鋼梁均屬607號9
06 樓之法定共有部分，其所減損之金額：2,379,262元。2.
07 若該等樓地板及結構鋼梁非屬607號9樓之法定共有部分，其
08 所減損之金額說明如下：經參酌公寓大廈管理條例第7條、
09 內政部營建署營署建管字第1002916708號函規範，本勘估標
10 的之樓地板遭挖穿、鋼梁結構遭截斷部分為法定共用部分，
11 故無非屬法定共用部分情形下致生減損金額之情事。」此有
12 中泰估價報告書在卷可稽（參見中泰估價報告書第2-3
13 頁），足認系爭605號9樓房屋天花板鋼樑曾遭截斷而非被告
14 所稱有「自始留空」之情形，且系爭605號9樓房屋天花板鋼
15 樑應為法定共有部分無誤，衡以系爭房屋與系爭605號9樓房
16 屋位於同樓層且天花板緊接連續，系爭房屋與系爭605號9樓
17 房屋天花板之鋼樑應為連續不中斷始符建築之常規，參以中
18 泰鑑定報告書之意旨已認系爭605號9樓房屋天花板鋼樑遭截
19 斷後再事後修補之情形，造成系爭房屋減損價值之金額為2,
20 379,262元，足認系爭605號9樓房屋天花板鋼樑遭截斷後再
21 事後修補之情形，確實已造成系爭房屋有減少其價值之瑕疵
22 無誤。

23 3.被告雖辯以系爭605號9樓房屋該回補工程經土木技師公會鑑
24 定報告認定無安全疑慮，施工方法與標準圖一致，是長虹大
25 樓九樓天花板，不因系爭回補工程，而有原告所稱之瑕疵等
26 語，並提出土木技師公會鑑定報告（本院卷(一)第179-326
27 頁）在卷為憑，惟參以土木技師公會鑑定報告之鑑定結果
28 為：「十、鑑定結果(一)經現地勘查及測量後，將現況相關參
29 數回饋於結構分析程式MIDASGEN模擬計算分析檢核，該樓版
30 回補之鋼結構施工尚符合結構安全之規定。(二)惟鑑定過程中
31 發現之施工瑕疵，並無嚴重影響結構安全性，仍提出以下幾

點建議供參。」（本院卷(一)第186頁），足認系爭605號9樓房屋天花板經修補工程施作後雖符合結構安全之規定，然修補工程仍有施工之瑕疵，自難認修補工程已完全回復系爭605號9樓房屋天花板鋼樑於未截斷前之完整性而無交易價值之瑕疵，是被告所辯應無足取。

(二)原告於點交時是否知悉系爭605號9樓房屋鋼樑瑕疵？被告依民法第356條主張原告於點交時明知或可得而知上開鋼樑瑕疵有無理由？

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。如發現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，民法第356條訂有明文。

2.被告雖辯以系爭605號9樓房屋鋼樑瑕疵於點交時直接裸露於外，並無任何裝潢遮掩，故原告於點交時已知悉該瑕疵，依民法第356條應視為承認其瑕疵等語，並提出系爭605號9樓房屋及系爭房屋點交紀錄、605號9樓房屋點交紀錄細節放大照片為參（本院卷(一)第99-134頁、第135-139頁），惟觀以系爭605號9樓房屋點交紀錄細節放大照片可知，系爭房屋點交時，系爭回補工程所在位置之鋼樑上僅看出另釘有數顆鋼釘及鋼板，並未見有鋼樑遭截斷之情形（本院卷(一)第135-139頁），且系爭回補工程所在位置之鋼樑之外觀顏色與造型均與其他天花板鋼樑相同一致，原告自難從外觀知悉或可得而知系爭605號9樓房屋天花板鋼樑曾有截斷經回補之情形，況原告向被告所購買之系爭房屋之門牌號碼為607號9樓，原告所負檢查買賣標的物瑕疵之範圍亦應以607號9樓房屋之內部為主，系爭605號9樓房屋非兩造買賣之標的，自難課以原告亦有檢查系爭605號9樓房屋瑕疵之義務，故被告依民法第356條主張原告已承認其所受領系爭房屋之瑕疵云云，自屬無據。

01 (三)原告請求被告給付237萬9,262元及法定遲延利息有無理由？

02 1.按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除
03 契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故
04 意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條訂有明文。查被告
05 自承系爭605號9樓房屋天花板鋼樑有經回補施工之情形，系
06 爭回補工程完成後，經土木技師公會認定無安全疑慮，被告
07 並進而以土木技師公會鑑定報告主張被告認定系爭房屋並無
08 瑕疵，自無明知瑕疵而不告知之情事等語，惟觀以系爭點交
09 記錄記載系爭房屋點交之日期為110年3月18日（見本院卷(一)
10 第101頁），而土木技師公會鑑定報告之申請日期為110年6
11 月1日，鑑定報告出具之日期則為110年8月19日，足認土木
12 技師公會鑑定報告係在系爭房屋點交之後始完成，被告於點
13 交時自無從以土木技師公會鑑定報告之內容而認定系爭房屋
14 房屋無瑕疵存在，是被告所辯應不可採，再衡以土木技師公
15 會鑑定報告所附之系爭回補工程鋼樑配置圖及照片（見本院
16 卷(二)第195頁、第230-232頁）可知，系爭回補工程後之鋼樑
17 結構與外觀，已與原始鋼樑配置情形不同，且有多處鋼樑遭
18 截斷之情形，難認被告不知悉爭回補工程對同樓層且相鄰之
19 系爭房屋已產生瑕疵，堪認被告於系爭買賣契約簽訂前已知
20 悉系爭房屋具有瑕疵，再參以系爭契約及系爭點交記錄均未
21 記載系爭回補工程之內容，故認被告於簽訂系爭契約時，應
22 有故意不告知物之瑕疵之情事。

23 2.又中泰估價報告書鑑定結果另認定以：「五、評估價值結論
24 (二)3.臺北市○○區○○路000號9樓、10樓於109年12月18日
25 有鋼骨結構鋼梁遭切除挖洞後再事後修補之情形，曾經臺灣
26 省土木技師公會鑑定結果尚不影響安全，則前述所認之交易
27 價值是否產生減損之情形是否有所不同，說明如下：本案評
28 估瑕疵是否致生交易價值減損之價格日期時點為民國109年1
29 2月18日，價格日期當時瑕疵修復屬於已發生事實，故評估
30 之瑕疵減損為交易性貶值（即汙名價損），準此，瑕疵減損
31 價值不因上述事項而有所不同，瑕疵減損金額為2,379,262

元」(中泰估價報告書第3頁)，足認系爭房屋於系爭契約簽訂時，確有減損2,379,262元交易價值之瑕疵存在。被告雖辯以中泰估價報告書計算減損比率所選取之對偶分析案例，皆涉及有主要結構之瑕疵，影響整棟區分所有建築物之安全性甚鉅，與本件結構瑕疵僅限於系爭605號9樓房屋、與同號10樓樓板，未影響區分所有建築物之其它部分之事實不同，中泰估價報告書上開認定系爭房屋有2,379,262元交易價值之減損應不可採等語，惟系爭回補工程之鋼樑及有關遭截斷之鋼樑亦應屬系爭605號9樓房屋及系爭房屋之主要結構，被告未就系爭605號9樓房屋鋼樑非屬建物之主要結構及鋼樑瑕疵未影響區分所有建築物之其它部分等事實舉證以實其說，自難認被告上開所辯可採，且亦難以估價報告書所採之參考分析案例未與本件之事實完全相同，即認中泰估價報告書所鑑定之價值有失其客觀之處，故認中泰估價報告書之內容應屬公允，被告所辯應無足取。

3.從而，原告依民法第354條、第359條、第360條之法律關係，請求被告給付237萬9,262元之損害，及自起訴狀繕本送達翌日即110年10月29日起(見本院卷(一)第73頁)至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。另兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。又本件既已認定原告依上開法律依據之請求可採，自無另就原告主張民法227條之部分予以論斷之必要，爰附此敘明。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經本院審酌後，認均與本件判斷結果無影響，毋庸再予一一審酌，附此敘明。

五、依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 24 日
民事第八庭 法 官 陳宣每

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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 111 年 11 月 24 日

03 書記官 連晨宇