臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第2041號

原　　告　高筱柔
訴訟代理人　柳慧謙律師
複代理人　　徐家慧
被　　告　趙君婷
訴訟代理人　洪振庭律師
複代理人　　李柏勳律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣216萬2900元，及其中新臺幣50萬0001元自民國114年1月23日起，其中新臺幣166萬2899元自民國115年4月21日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之86，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣72萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣216萬2900元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

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。查原告起訴時訴之聲明原為：被告應給付原告新臺幣（下同）50萬0001元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷第9頁），嗣於民國115年4月16日變更聲明為如後所示（本院卷第391頁）。核原告所為屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：伊於113年7月13日以1368萬元之價格，向訴外人林斐嬋買受其所有坐落新北市○○區○○段000○00000地號土地、權利範圍72/10000，及其上門牌號碼新北市○○區○○路0000號6樓之11即同段737建號、權利範圍全部，暨共有部分應隨同移轉之同段649建號、權利範圍22/10000之建物（下稱系爭房屋，與坐落土地合稱系爭房地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱113年7月13日買賣契約）。而林斐嬋係於106年1月15日以770萬元之價格，向被告買受系爭房地，並簽訂不動產買賣契約書（下稱106年1月15日買賣契約），被告向林斐嬋保證系爭房屋應具備氯離子含量並未超標之品質，然被告在出售系爭房屋給林斐嬋前，輻而磨砂科技偵檢有限公司（下稱輻而磨砂公司）曾對系爭房屋進行硬固混凝土水溶性氯離子含量試驗，該公司於105年11月10日所出具之試驗報告（下稱系爭試驗報告），顯示系爭房屋氯離子含量之平均值為1.2118kg/m^3，惟系爭房屋係於82年10月22日建築完成，氯離子含量須小於0.6kg/m^3，故系爭房屋之氯離子含量顯然高出標準值1倍以上，經本院囑託臺北市建築師公會鑑定結果，系爭房屋於115年1月9日平均氯離子含量為1.3527kg/m^3，於106年1月15日確有氯離子含量超標之瑕疵，顯不符合雙方約定之品質，而有減少通常效用之瑕疵。被告明知系爭房屋有作過氯離子含量檢測且氯離子超標之事實，仍刻意隱瞞上情，確有故意不告知系爭房屋有氯離子超標之瑕疵，系爭房屋既有氯離子含量超標之瑕疵，被告應對林斐嬋負瑕疵擔保及不完全給付之債務不履行責任，林斐嬋自得請求被告賠償系爭房地之交易價值減損之損害251萬0748元，而林斐嬋已將債權讓與伊，伊以起訴狀繕本之送達作為債權讓與通知，爰依民法第360條、第227條規定、債權讓與法律關係，請求被告給付251萬0748元等語。並聲明：㈠被告應給付原告251萬0748元，及其中50萬0001元自起訴狀繕本送達翌日起，其中201萬0747元自民事準備(二)暨擴張

聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊否認原告所提出之系爭試驗報告形式上及實質上真正，無從證明系爭房屋有氯離子含量超標瑕疵，且系爭試驗報告載明委託單位為永慶房屋大坪林店，而非伊，伊不知情。縱系爭房屋有氯離子含量超標之瑕疵（假設語氣，被告否認），伊未曾委託相關專業人士進行檢測，且伊本身亦不具相關專業知識背景，並不知系爭房屋氯離子含量超標之事實，未隱瞞林斐嬋系爭房屋有氯離子含量超標之瑕疵。伊未於106年1月15日買賣契約所附之標的物現況說明書項次24、25有特別約定為保證之記載，僅於欄位單純勾選「否」，屬於伊對系爭房屋現況之說明記載及單純表明主觀上之認知，並非對林斐嬋為系爭房屋品質之保證，無民法第360條之適用。伊與林斐嬋約定106年3月11日為最後交屋日故由106年3月11日起算迄今（114年），已逾民法第365條第1項所定之5年時效，伊主觀上並無知悉系爭房屋氯離子含量超標之事實，遑論有故意不告知瑕疵之情事，本件並無民法第365條第2項適用，原告請求權已罹於時效。系爭房屋氯離子含量超標之瑕疵於伊與林斐嬋間之106年1月15日買賣契約成立時即已存在，非買賣契約成立後始發生，亦非伊行為所致，雙方約定以房屋現況為點交，即屬依債務本旨所為之給付，尚不構成不完全給付，原告復未證明伊有明知系爭房屋之氯離子含量超標瑕疵，仍隱匿出賣林斐嬋之情事，則原告主張伊有可歸責事由之不完全給付情事，其得依民法第227條規定請求損害賠償，自無可取。臺北市建築師公會鑑定報告書（下稱鑑定報告）所載污名化減損，不應以現今市價計算，應以106年當時買賣之價格770萬元計算等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷第185至186、194頁）

㈠林斐嬋於106年1月15日向被告買受系爭房地，並於106年2月

15日登記為系爭房地之所有權人（本院卷第47至48頁）。

㈡原告於113年7月13日經由信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋公司）仲介，向林斐嬋以1368萬元買受系爭房地，並於113年8月26日登記為系爭房地之所有權人（本院卷第15至42、75至76頁）。

㈢系爭房屋係於82年10月22日建築完成（本院卷第75頁）

㈣原告、林斐嬋與信義房屋公司於113年8月20日簽訂原證3協議書，約定林斐嬋將因前手所有權人（即被告）未將系爭房地曾檢測氯離子含量事宜予以揭露事暨檢測無論有、無超出林斐嬋與被告間之契約約定標準值而衍生之一切民、刑事相關請求權利悉讓與原告（本院卷第71頁），原告以本起訴狀繕本之送達作為民法第297條所規定之債權讓與通知。

四、本院之判斷：

㈠按依民法第373條前段規定，買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔。又依民法第354條第1項前段、第2項規定，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；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。又買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。次按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條亦有明文。又買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院94年度台上字第1112號民事判決意旨參照）。

㈡經查，輻而磨砂公司曾對系爭房屋進行硬固混凝土水溶性氯離子含量試驗，該公司於105年11月10日之系爭試驗報告，顯示系爭房屋氯離子含量之平均值為1.2118kg/m³，有輻而磨砂公司回復本院之電子郵件及所附之系爭試驗報告電子檔列印資料可稽（本院卷第203至205頁）。又經本院囑託臺北市建築師公會鑑定結果略以：「一般鋼筋混凝土構造物之氯離子含量超過標準值即俗稱『海砂屋』，該海砂必於建造當時即已拌合混凝土中使用，研判系爭房屋於80年建造時已含高氯離子，再比對鈞院檢附之105年11月10日輻而磨砂材料實驗室之氯離子含量平均值1.2118kg/m³及本鑑定單位115年1月9日系爭現場取樣試體之試驗報告，平均之氯離子含量為1.3527kg/m³，均遠大於最低之氯離子含量標準0.6kg/m³，故研判系爭房地於106年1月15日確有氯離子含量超標之瑕疵存在」，亦有鑑定報告可憑（見外放鑑定報告第16頁）。據上，堪認系爭房地於106年1月15日被告與林斐嬋成立買賣契約時，確有氯離子含量超標之瑕疵。

㈢原告主張被告有向林斐嬋保證系爭房屋應具備氯離子含量並未超標之品質，且故意不告知系爭房屋有氯離子超標之瑕疵等語，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

1.被告曾透過永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋公司）居間仲介與買方林沛汝於105年10月29日就系爭房地簽立不動產買賣契約書，並約定就該房屋進行氯離子含量檢測（如增補契約第4條），故永慶房屋公司委託輻而磨砂公司進行檢測，並於得知檢測報告結果後告知被告，又永慶房屋公司通知被告檢測時間，並取得被告同意後，使用被告借予該公司人員之鑰匙與輻而磨砂公司檢測人員一同進入屋內進行氯離子含量檢測，檢測時永慶房屋公司人員亦在場陪同，嗣被告與林沛汝於105年11月15日解除買賣契約等情，有永慶房屋公司函及所附不動產買賣契約書、增補契約、解約協議書附卷可稽（本院卷第299至309頁），參以上開增補契約第4點約定：「甲方（即林沛汝）確已知悉，本標的所屬社

區曾發現建物之氯離子含量檢測值高於0.6kg/m³及鋼筋外露等高氯離子建物現象之情事...。甲乙（即被告）雙方合意共同委由永慶房屋指定廠商於用印前就本標的物進行房屋氯離子含量檢測...；如樣本檢測結果之平均值高於0.6kg/m³（不含）以上，除甲乙雙方另有約定外，甲方得逕行解除買賣契約...」（本院卷第308頁），足見被告確有委由永慶房屋公司委託輻而磨砂公司進行檢測，永慶房屋公司並於得知檢測報告結果後告知被告，被告辯稱永慶房屋公司委託輻而磨砂公司進行檢測及檢測結果，伊不知情云云，尚非可採。又輻而磨砂公司檢測結果爭試驗報告顯示系爭房屋氯離子含量超標，業如前述，是原告主張被告於106年1月15日與林斐嬋成立買賣契約時，已知悉系爭房屋氯離子含量超標之情，卻隱瞞上情，故意不告知系爭房屋有氯離子超標之瑕疵等情，應可採信。

2.再106年1月15日買賣契約（本院卷第219至263頁），均無出賣人即被告有特別瑕疵告知或就氯離子含量為特別免責之聲明，被告並在標的物現況說明書項次24「本標的物是否曾做過氯離子含量檢測？（如有請檢附資料）」欄、項次25「是否知悉聽聞本標的物或同社區他戶有海砂屋或鋼筋外露、混凝土剝落之情形？」，均勾選「否」，於下方記載「注意：除已告知外，委託人依法應負瑕疵擔保責任」（本院卷第252頁），並於該契約第17條第2項第2款、第3項約定，無論買方即林斐嬋有無辦理混凝土氯離子含量檢測，被告均應依民法負擔瑕疵擔保責任（本院卷第225至226頁），被告明知系爭房屋曾做氯離子含量檢測且超標，仍就上開氯離子含量、海砂屋等問題均為否定之表示，堪認原告主張被告已向林斐嬋保證系爭房屋氯離子含量未超標之品質等語，亦可採信。

㈣據上，系爭房地於被告移轉占有予林斐嬋前，確有缺少被告所保證氯離子含量未超標之品質，且被告故意不告知林斐嬋爭房屋有氯離子超標之瑕疵，則被告關於106年1月15日買賣契約出賣人義務之履行既有給付內容不符債務本旨之情事，

復未舉證有何不可歸責事由，依首揭說明，原告主張被告應依民法第360條、第227條規定負瑕疵擔保及不完全給付之債務不履行損害賠償責任，自屬可採。又民法第360條不履行保證品質之損害賠償請求權，無民法第365條所定法定期間之適用（最高法院76年度台上字第1449號裁判意旨參照），被告抗辯請求權罹於時效云云，為不可採。

㈤又損害賠償目的在於填補所生損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀（最高法院104年度台上字第523號裁判意旨參照）。經查，高氯離子影響系爭房屋構造安全性，其回復原狀之修復方式為補強修護，而修復費用為100萬7900元等情，有鑑定報告可稽（見外放鑑定報告第8至10、16至17頁），應可採取。又系爭房屋經修復後仍受有污名價值減損，造成市場價值減損比例為15%，亦有鑑定報告可佐（見外放鑑定報告第15、17頁），而林斐嬋係於106年1月15日以770萬元向被告買受系爭房地（本院卷第221頁），以此計算系爭房地交易性價值貶損為115萬5000元（0000000x15%=0000000），原告主張應以系爭房屋113年至114年8月間之市價1001萬8988元（見外放鑑定報告第12頁）或被告與林沛汝之買賣價金826萬元（本院卷第302頁）計算交易性價值貶損，尚非可採。承上，林斐嬋所受系爭房地修復費用100萬7900元及交易價值損害115萬5000元，合計216萬2900元，而林斐嬋已將對被告之上開債權讓與原告，並以起訴狀繕本送達通知被告，有協議書、起訴狀可稽（本院卷第9、71頁）。從而，原告依民法第360條、第227條規定，請求被告賠償216萬2900元，應屬有據，逾此範圍，應屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第360條、第227條規定、債權讓與法律關係，請求被告給付216萬2900元，及其中50萬0001元自

起訴狀繕本送達（114年1月22日，見本院卷第133頁）翌日即114年1月23日起，其中166萬2899元自民事準備(二)暨擴張聲明狀繕本送達（115年4月20日，見本院卷第403頁）翌日即115年4月21日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行或免為假執行，經核就原告勝訴部分，合於規定，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告。至原告其餘之訴既經駁回，其該部分假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　9　　日

民事第二庭　　法　官　蕭清清

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　　115　　年　　7　　月　　9　　日

書記官　蔡沂倢