

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第270號

上 訴 人

即被上訴人 蔡宜霖

訴訟代理人 蘇惠君

盧國勳律師

上 一 人

複 代理人 陳建文律師

被上訴人即

上 訴 人 黃慶香

訴訟代理人 黃美月

許景鏡律師

上列當事人（下均省略稱謂）間請求減少價金事件，兩造對於中華民國112年8月25日臺灣新北地方法院111年度訴字第2333號第一審判決各自提起上訴，蔡宜霖並為訴之追加，本院於113年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回蔡宜霖後開第二項之訴及假執行之聲請，暨該訴訟費用之裁判均廢棄。

二、前項廢棄部分，黃慶香應再給付蔡宜霖新臺幣柒拾陸萬陸仟捌佰元，及自民國一一一年九月二十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、蔡宜霖之其餘上訴及追加之訴均駁回。

四、黃慶香之上訴駁回。

五、第一審訴訟費用關於廢棄改判部分，由黃慶香負擔。第二審訴訟費用，關於蔡宜霖上訴部分，由黃慶香負擔百分之八十四，餘由蔡宜霖負擔；關於蔡宜霖追加之訴及黃慶香上訴部分，由蔡宜霖、黃慶香各自負擔。

六、本判決第二項所命給付，於蔡宜霖以新臺幣貳拾伍萬陸仟元

01 為黃慶香供擔保後得假執行，但黃慶香如以新臺幣柒拾陸萬
02 陸仟捌佰元為蔡宜霖預供擔保，得免為假執行。

03 七、蔡宜霖其餘假執行之聲請駁回。

04 事實及理由

05 壹、程序事項：

06 按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
07 但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟
08 法第446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。本件
09 蔡宜霖於原審起訴聲明：黃慶香應給付蔡宜霖新臺幣（下
10 同）168萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
11 年息5%計算之利息。嗣於本院審理中將本金數額擴張為383
12 萬4,000元（本院卷二第317、445頁），依上開說明，應予
13 准許。

14 貳、實體事項：

15 一、蔡宜霖起訴主張：伊經全國不動產蘆洲中正店仲介，於民國
16 110年9月5日與黃慶香簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買
17 賣契約），以1,278萬元向黃慶香購買坐落新北市○○區○
18 ○段000地號土地，權利範圍434/10000（下稱系爭土地），
19 及其上同段0000建號，權利範圍全部，門牌號碼新北市○○
20 區○○街00號0樓房屋（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系
21 爭房地），伊於110年10月8日付清尾款，黃慶香依序於110
22 年9月29日、10月11日將系爭房地所有權移轉登記及辦理點
23 交。然系爭房屋自111年5月28日起發生滲漏水之情形，且客
24 廳頂板及臥室天花板亦於111年7月11日發生混凝土剝落、鋼
25 筋鏽蝕、下垂等損害，因系爭房屋有氯離子含量超標、房屋
26 傾斜、滲漏水等瑕疵，依民法第359條但書規定，請求減少
27 價金，再依民法第179條規定，請求黃慶香給付168萬元，及
28 自起訴狀繕本送達翌日即111年9月25日起至清償日止，按年
29 息5%計算之利息等語。原審判決黃慶香應給付蔡宜霖76萬6,
30 800元，及自111年9月25日至清償日止，按年息5%計算之利
31 息，兩造均不服，各自提起上訴，蔡宜霖並為訴之追加。蔡

01 宜霖之上訴及追加聲明：(一)原判決關於駁回後開第(二)項之訴
02 及假執行之聲請均駁回。(二)黃慶香應再給付蔡宜霖91萬3,20
03 0元，及自111年9月25日起至清償日止，按年息5%計算之利
04 息。(三)黃慶香應再給付蔡宜霖215萬4,000元，及自民事準備
05 (三)狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)
06 願供擔保，請准宣告假執行。對於黃慶香所提上訴之答辯聲
07 明：上訴駁回。

08 二、黃慶香則以：系爭房屋係於78年6月15日建造完成，伊於100
09 年10月19日向訴外人花芬嬌（下以姓名稱之）購買系爭房
10 地，並於同年11月7日完成系爭房地所有權移轉登記，嗣伊
11 於110年9月5日將系爭房地出售予蔡宜霖，伊與家人居住系
12 爭房屋10年期間未曾發生房屋傾斜、天花板塌陷、鋼筋鏽蝕
13 或滲漏水等情形。兩造在系爭買賣契約第12條特約事項約定
14 以現況交屋，系爭房屋點交時未有滲漏水之情形，蔡宜霖占
15 有使用系爭房屋9個月後才發生滲漏水，依民法第373條規
16 定，自系爭房屋交付時起，已由蔡宜霖承受該瑕疵。又蔡宜
17 霖於110年9月5日簽立同意書（下稱系爭同意書），其上記
18 載兩造已知悉伊未曾檢測系爭房屋氯離子含量，蔡宜霖願放
19 棄辦理氯離子含量檢測，依簽約日現況點交，日後不得再
20 以任何氯離子檢測結果，向伊主張瑕疵擔保及損害賠償責任。
21 伊未隱瞞系爭房屋有氯離子含量超標、房屋傾斜、滲漏水等
22 情事，上開瑕疵均為系爭房屋興建時即已存在，與伊無關等
23 語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決關於命黃慶香給付及假
24 執行宣告部分均廢棄。(二)上開廢棄部分，蔡宜霖在第一審之
25 訴及假執行之聲請均駁回。對於蔡宜霖所提上訴及追加之訴
26 之答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利之判
27 決，願預供擔保，請准宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執事項：

29 (一)系爭房屋為新北市○○區○○街00號之0層樓鋼筋混凝土造
30 建物（下稱系爭公寓）之第4層，系爭公寓於78年6月15日興
31 建完成，使用執照號碼為78蘆使字第862號。

01 (二)黃慶香於100年10月19日向花芬嬌購買系爭房地，並於同年1
02 1月7日完成系爭房地所有權移轉登記。

03 (三)蔡宜霖於110年9月5日以總價1,278萬元向黃慶香購買系爭房
04 地，並於同年9月29日完成系爭房地所有權移轉登記。

05 (四)蔡宜霖於111年7月27日寄發台北杭南郵局816號存證信函
06 (下稱816號存證信函)予黃慶香，黃慶香於同年8月11日收
07 受該存證信函。

08 (五)社團法人台灣住宅品質消費者保護協會（下稱系爭住宅消保
09 會）於111年2月21日、2月24日會同兩造至系爭房地現場會
10 勘，於112年6月20日出具住宅糾紛爭議現況紀錄暨證據保全
11 鑑識鑑定報告書（下稱系爭鑑識鑑定報告，外放）。

12 四、得心證之理由：

13 (一)蔡宜霖主張系爭房屋有氯離子含量超標之瑕疵，依民法第35
14 9條但書規定請求減少價金，有無理由？

15 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
16 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
17 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
18 保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕
19 疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規定，應負擔保之
20 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，
21 解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。以特約免
22 除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人
23 故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第354條第1項本
24 文、第2項、第359條、第366條分別定有明文。又民法第366
25 條之立法理由記載：「瑕疵擔保之義務，因買受人之利益而
26 設，故有免除義務或加以限制之特約，當然有效，若出賣人
27 故意不告知物之瑕疵，則違交易上之誠實及信用，雖有免除
28 或限制特約，仍應認為無效」，可知該條所指「特約」以有
29 效為原則，無效為例外。所謂「故意不告知其瑕疵」，係指
30 出賣人事實上已知悉有瑕疵存在而故意不告知買受人，始足
31 當之。

01 2.蔡宜霖主張：系爭房屋有氯離子含量超標之瑕疵等情，業據
02 提出其自行委託訴外人即社團法人新北市結構工程技師公會
03 （下稱新北市結構技師公會）出具之安全鑑定報告書（下稱
04 系爭安全鑑定報告）、訴外人即輻而磨砂科技偵檢有限公司
05 輻而磨砂材料實驗室（下稱輻而磨砂實驗室）出具之硬固混
06 凝土水溶性氯離子含量檢驗報告（下稱系爭氯離子檢驗報
07 告）等件為證（原審卷第71至142、163至167頁）。觀諸系
08 爭安全鑑定報告記載，新北市結構技師公會於111年7月29日
09 派員至現場會勘之系爭房屋現況損壞調查結果，系爭房屋主
10 要損壞為4樓鋼筋混凝土頂版裂縫（原審卷第79頁）；系爭
11 氯離子檢驗報告記載，輻而磨砂實驗室於111年7月28日派員
12 至系爭房屋內3處取樣之氯離子含量分別為 0.7294kg/m^3 、 $2.$
13 7388kg/m^3 、 4.9968kg/m^3 （原審卷第163頁）。嗣原審經兩
14 造合意囑託系爭住宅消保會鑑定系爭房屋有無蔡宜霖所主張
15 各項瑕疵及該瑕疵減損之交易價值（原審卷第277、296至29
16 7頁），系爭住宅消保會於112年6月20日出具系爭鑑識鑑定
17 報告，其中對於氯離子含量之鑑定結論記載：「系爭00號0
18 樓房屋（即系爭房屋，下同）於鑑定當日現況檢測前觀測屋
19 內天花板有混凝土塊掉落及裂痕、鋼筋裸露生鏽嚴重情形，
20 本會（指系爭住宅消保會）複委託具TAF（Taiwan Accredit
21 ation Foundation）認證資格之立鋼國際工程股份有限公
22 司，辦理鑽心取樣。鑑定意見一於系爭房屋內之七個位置取
23 樣進行下列檢測。1.氯離子含量一均超過 0.6kg/m^3 。2.中性
24 化深度一僅於採樣點5、6深度未達2cm，其深度平均值已達
25 約 $2.43\text{cm}>2\text{cm}$ 。3.抗壓強度：均 $>0.45\text{f}'\text{c}$ （ 94.5kgf/cm^2 ）。
26 綜上可證，系爭房屋其混凝土中之氯離子含量、中性化深度
27 與抗壓強度均屬不良，已逾越法規規範管制標準」（系爭鑑
28 識鑑定報告第10至11頁），足認系爭房屋確有氯離子含量超
29 標之情事。

30 3.次查，系爭買賣契約第5條第3項雖約定：「本契約簽訂後，
31 買賣雙方得合意委請公正客觀機構對本買賣標的進行氯離子

01 含量檢測（主建物之樑、柱、樓板或牆面等三處取樣），賣
02 方（即黃慶香）不得拒絕，檢測結果氯離子含量平均值超過
03 約定標準（如標的建築完成日在民國87年6月25日【含當
04 日】以前，約定標準為每立方公尺0.6公斤；如惟前述日期
05 以後者，約定標準為每立方公尺0.3公斤；前開所指建築完
06 成日期若無從查證，則一律以建物謄本第一次登記日期為
07 準），除買賣雙方另有約定外，買方（即蔡宜霖，下同）得
08 主張減少價金或解除契約，並由第一建經確認後執行履保專
09 戶價金之撥付作業」（原審卷第29頁），惟兩造於簽約當日
10 另簽署系爭同意書，其上記載：「雙方已確實知悉因甲方
11 （即黃慶香，下同）未檢測氯離子含量，乙方（即蔡宜霖）
12 願放棄辦理氯離子含量檢測，依簽約日現況點交，日後不得
13 以任何氯離子檢測結果，向甲方主張瑕疵擔保及損害賠償責
14 任」（原審卷第59頁），核與系爭買賣契約第12條特約事項
15 以手寫載明：「現況交屋」（原審卷第31頁）相符。參以系
16 爭買賣契約附件之「物件現況資料」，就系爭房屋「是否有
17 施作過氯離子含量（海砂屋）檢測」欄勾選「無」（原審卷
18 第53頁），蔡宜霖復未能舉證黃慶香在居住系爭房屋期間曾
19 有私下找專業鑑定機關檢測系爭房屋氯離子含量，則兩造簽
20 署系爭買賣契約時，黃慶香表明其未曾檢測系爭房屋之氯離
21 子含量，蔡宜霖未要求黃慶香依爭買賣契約第5條第3項配合
22 辦理對系爭房屋進行氯離子含量檢測，而由兩造合意以簽約
23 當日之系爭房屋現況進行點交，蔡宜霖同意免除黃慶香關於
24 系爭房屋日後檢測發現氯離子含量超標應負之瑕疵擔保及損
25 害賠償責任，系爭同意書已該當於民法第366條所指特約。

- 26 4. 蔡宜霖雖主張：系爭公寓屬於高氯離子混凝土建築物，且結
27 構體強度及耐震能力已不符合原設計要求，並有局部樓板有
28 坍塌危險，倘遇重大天然災害時可能易造成損害，補強亦不
29 具經濟效益，且該當於新北市政府工務局辦理高氯離子鋼筋
30 混凝土建築物處理及鑑定原則第5點第1項第1款、第3款及第
31 4款「拆除重建」規定，及111年3月30日新北市高氯離子鋼

筋混凝土建築物處理自治條例第7條第1項「停止使用」規定，若伊知悉系爭房屋有氯離子含量超標之瑕疵，衡諸常情，即無可能拋棄物之瑕疵擔保請求權云云。然民法第366條未規定買受人若知悉特約免除或限制出賣人應負物之瑕疵擔保義務之瑕疵屬於重大瑕疵，買受人即可不受該特約之拘束，且依上開四之(一)3.所示，蔡宜霖簽署系爭同意書時，即已知悉系爭房屋未曾檢測過氯離子含量，仍未要求黃慶香依系爭買賣契約第5條第3項配合辦理對系爭房屋進行氯離子含量檢測，並同意以簽約當日之系爭房屋現況進行點交，迄至本件言詞辯論終結前，蔡宜霖亦未依法將系爭同意書所為意思表示撤銷，系爭同意書尚有效存在，其應受系爭同意書之拘束，其前開主張，要無可取。

5. 蔡宜霖另主張：黃慶香出售系爭房屋前曾重新裝修系爭房屋之天花板及粉刷牆壁，並遮隱系爭房屋之所有樓板及天花板，致使伊買受系爭房屋時，無從知悉系爭房屋之現況，顯見黃慶香明知系爭房屋之氯離子含量超標而故意不告知，依民法第366條規定，黃慶香對於上開瑕疵仍應負物之瑕疵擔保責任云云。然查，建物之鋼筋鏽蝕或混凝土剝落，其原因多端，不一定是氯離子含量過高所造成，單憑建物出現鋼筋鏽蝕、混凝土剝落之情事，尚不足以認定該建物之氯離子含量必有過高之情形，系爭安全鑑定報告雖記載：「由新開檢修口A檢視：結構樓板曾補修（結構樓板已裂損分離）」，然系爭安全鑑定報告係針對系爭房屋結構安全進行鑑定，而未認定系爭房屋之結構樓板曾補修（結構樓板已裂損分離）之發生原因，自難據此認定黃慶香明知系爭房屋之氯離子含量超標而蓄意遮隱系爭房屋之所有樓板及天花板，致使蔡宜霖無從知悉系爭房屋之現況。再者，建物混凝土之氯離子含量是否過高，是否已影響結構安全，須先就該建物之部分混凝土鑽心取樣為試體，再將試體送專業實驗室為化學分析，經專業技師為結構安全鑑定，顯非一般人憑肉眼觀察即得知悉，參以系爭住宅消保會113年6月20日函文記載：「房屋有

01 氯離子含量超標之瑕疵時，經過多久時間會開始出現牆面裂
02 痕、地面不規則隆起、混凝土剝落等特徵沒有固定，依據一
03 般營造工程慣例通常是數十年以上才會顯現，氯離子含量過
04 高導致牆面裂痕等瑕疵屬混凝土狀態保護膜與氯離子產生化
05 學反應所致，其產生時間視氯離子濃度與混凝土個部位反應
06 狀況而定，鑑定當日觀察其室內角材年份約為100年間，依
07 據一般營造工程慣例研判其氯離子發生時間約莫95年至105
08 年間發生」（本院卷一第339頁），依上開三之(二)所示，黃
09 慶香係於100年10月19日向花芬嬌購買系爭房地，迄至110年
10 9月5日始將系爭房屋出售予蔡宜霖，黃慶香與家人在系爭房
11 屋居住長達10年，且黃慶香於本院審理中陳稱：其對系爭房
12 屋沒有進行氯離子含量檢測，亦未懷疑系爭房屋有氯離子含
13 量超標之情形，經原審鑑定後，其始知悉系爭房屋之氯離子
14 含量超標等語（本院卷一第269頁），黃慶香未曾以系爭房
15 屋之氯離子含量超標為由，依買賣之法律關係請求前手花芬
16 嬌負物之瑕疵擔保責任。佐以證人即系爭公寓3樓住戶陳維
17 新於原審證稱：系爭公寓是連棟式建築，系爭公寓與新北市
18 ○○區○○街00號公寓（下稱00號公寓）是同一個公梯，另
19 外還有新北市○○區○○街00巷0、0、0號公寓（下分別稱0
20 0巷0、0、0號公寓，與系爭公寓及00號公寓合稱系爭5棟公
21 寓）一起興建，系爭公寓於79年間交屋，隔壁新北市○○區
22 ○○街00號電梯大樓（下稱00號電梯大廈）約在79年或80年
23 間興建，當時因為挖地基沒有做好擋土牆，底下土質鬆軟，
24 導致系爭5棟公寓之地基流失，造成系爭5棟公寓有房屋傾斜
25 之情形，00號電梯大廈建商有按照損害程度賠償購買系爭5
26 棟公寓的人，拿到賠償後再依各自損害程度去補強，系爭公
27 寓每戶都有樓層天花板塌落之情形，就是房屋傾斜之後，房
28 屋結構產生問題，除了漏水以外，天花板常有裂開情事，但
29 沒有人委請專業人士鑑定天花板塌落之原因等語（原審卷第
30 279至281頁），核與證人即00號公寓0樓住戶林秀如於原審
31 證述內容（原審卷第353至354頁）大致相符，依證人陳維新

01 及林秀如之證言，可知渠等均認定系爭公寓及00號公寓之天
02 花板有塌落情形應係00號電梯大廈興建時施工不當，導致系
03 爭公寓及00號公寓之房屋傾斜所致，且系爭公寓及00號公寓
04 住戶均未對氯離子含量進行檢測。此外，證人即系爭公寓0
05 樓住戶徐偉哲於原審證稱：伊住在系爭公寓0樓到現在大約1
06 3年。居住期間，房屋有漏水，後陽台天花板有一點龜裂，
07 其他室內有一些細微的雞爪痕跡，但沒有水泥塊掉落情事，
08 因為伊沒有做裝潢，所以可以直接看到水泥，水泥就是平平
09 的等語（原審卷第476至478頁），顯見黃慶香於110年9月5
10 日出售系爭房屋予蔡宜霖時，系爭公寓並非各層樓均有出現
11 氯離子含量過高導致牆面裂痕、天花板塌落等特徵。又證人
12 即撰寫系爭鑑識鑑定報告之呂宗信於本院審理僅證稱：系爭
13 房屋氯離子含量過高可能出現混凝土剝落等特徵，約莫在95
14 年至105年間會顯現等語（本院卷一第323頁），而未證稱系
15 爭房屋出現混凝土剝落等特徵即可認定系爭房屋之氯離子含
16 量超標。至於證人即00號公寓0樓住戶李致瑩於本院審理中
17 證稱：伊有看過系爭房屋進行裝潢，大概是伊於110年1月購
18 入00號公寓0樓房屋後約2、3個月，當時伊知悉系爭房屋要
19 出售，伊就認為是賣屋後進行裝潢。00號公寓0樓及系爭公
20 寓3樓曾因水泥掉落而重新裝潢等語（本院卷一第326至328
21 頁），充其量僅可認定系爭房屋在兩造簽署系爭買賣契約前
22 後曾有進行裝潢工程，證人李致瑩上開證言無法為有利於蔡
23 宜霖有利之認定。縱認蔡宜霖主張黃慶香出售系爭房屋前曾
24 裝修系爭房屋之天花板及粉刷牆壁乙節屬實，亦不能據此逕
25 予推論兩造簽署系爭買賣契約時，黃慶香早已知悉系爭房屋
26 之氯離子含量超標而故意不告知蔡宜霖之情形，故蔡宜霖此
27 部分主張，僅係其片面臆測之詞，委無可取。

28 6. 蔡宜霖主張：黃慶香未親自填寫系爭房屋之「物件現況資
29 料」，而係由其在房屋仲介擔任店長之女兒黃美月以代理人
30 身分勾選「物件現況資料」內容，且花芬嬌出售系爭房屋予
31 黃慶香時，黃慶香未簽訂放棄氯離子檢測同意書，黃慶香居

住系爭房屋期間發生天花板塌落之情事，欲出售系爭房屋予伊時，始以伊已繳納斡旋金為由，要求伊簽立系爭同意書，足證黃美月早已知悉系爭房屋為海砂屋，要求伊簽立系爭同意書，試圖免除物之瑕疵擔保責任，黃慶香未盡告知義務，並隱瞞系爭房屋現況，黃美月則規避不動產經紀業管理條例第23條規定，不盡解說義務，故伊得以黃慶香故意不告知系爭房屋有氯離子含量超標之瑕疵為由，仍可主張依民法第359條但書規定減少價金云云。然查，證人即系爭買賣契約之賣方仲介賴永祥於原審證稱：當時伊有看到同業有上市這個案件，伊就去拜訪黃慶香，後來簽回委託，之後我們就帶看及成交。伊有去看過系爭房屋之屋況，當時沒有新裝修的痕跡，伊有核對過系爭房屋之現況說明書其他事項，沒有不符的情形。伊在賣蘆洲的房子，如果是老舊公寓，通常都會簽立一份放棄氯離子檢測的同意書，因為蘆洲的老舊公寓通常氯離子偏高，所以雙方同意後，才會簽立系爭同意書等語（原審卷第443至446頁），蔡宜霖對於黃美月以伊已繳納斡旋金為由，要求伊簽立系爭同意書乙節亦未能舉證以實其說，依證人賴永祥之上開證言，蔡宜霖係在自由意識下簽署系爭同意書。況且，系爭買賣契約之當事人為兩造（原審卷第32頁），黃美月並非黃慶香之賣方代理人，黃美月所為不等同黃慶香之行為，黃美月對蔡宜霖不負解說系爭房屋現況之義務，是蔡宜霖此部分主張，為不足採。

7. 綜上，蔡宜霖既已簽立系爭同意書，以特約免除黃慶香關於系爭房屋氯離子含量超標之瑕疵擔保及損害賠償責任，復未舉證證明黃慶香明知上開瑕疵存在而故意不告知之情事，故蔡宜霖主張系爭房屋有氯離子含量超標之瑕疵，依民法第359條但書規定請求減少價金，核屬無據。

(二) 蔡宜霖主張系爭房屋有房屋傾斜之瑕疵，依民法第359條但書規定請求減少價金，有無理由？

1. 按民法第354條所謂「瑕疵」，乃指物之通常效用、契約預定效用，或其經濟價值之減少或滅失。經查，系爭鑑識鑑定

01 報告針對系爭房屋有無傾斜之情形、傾斜率若干、該傾斜是
02 否已損及系爭房屋結構安全、有無減少系爭房屋之通常效用
03 等事項之鑑定意見記載：「1.系爭00號0樓房屋（即系爭房
04 屋，下同）位於新北市蘆洲區，按新北市工務局制定之『新
05 北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊（下稱鑑定手
06 冊）』，其第五章測量作業說明第5.1.1傾斜率定義規定，
07 建物傾斜時，結構安全可能出現疑慮，需測量建築物之垂直
08 度，其常以傾斜率(S)表示之，傾斜率之計算式為 $S=\Delta/H$ 。
09 各符號代表意義為H垂距：指上下兩觀測點之垂直距離。 Δ
10 偏移量：上下兩觀測點之水平偏移量。S傾斜率：水平偏移
11 量與垂距之比值。2.鑑定手冊第5.1.2垂直測量之要點第3點
12 規定，原則上，通視良好且為具代表性傾斜率之屋角皆應雙
13 向施作垂直測量。在可施測的情況下，每一棟結構體至少須
14 針對二面互成垂直之牆面實施垂直測量。當發現建物傾斜
15 時，依其主體結構狀況，區分處理方式。鑑定手冊第六章建
16 物傾斜處理第6.1規定，一般而言，建物最大傾斜率（ Δ/H ）
17 小於1/200，且結構體無結構安全顧慮時，基礎並不需要
18 修復或補強，但基礎出現淘空、邊坡滑動等狀況時，仍應考
19 慮基礎之修復與補強。3.系爭房屋傾斜率依上開規定測量
20 後，建物最大傾斜率出現在T03測點 $\Delta/H=1/208$ ，由外觀
21 視之亦無出現結構裂縫、建材剝落等情形，可證系爭房屋並
22 無危及居住安全與影響房屋通常效用之狀況」（系爭鑑識鑑
23 定報告第10頁），足認系爭房屋確有房屋傾斜之情形，然因
24 最大傾斜率小於1/200，而無危及居住安全與影響系爭房屋
25 之通常效用。然查，系爭住宅消保會113年6月20日函文記
26 載：「系爭建物（即系爭房屋）僅有肉眼可見之傾斜情形
27 （雖不影響結構安全），惟基於考量市場多數參與者即買方
28 擔心瑕疵問題增加風險或不確定性，建議本項房屋傾斜交易
29 價值減損比例為5%」（本院卷一第337頁），依上開說明，
30 系爭房屋因房屋傾斜之情形而有交易價值減損，則蔡宜霖主
31 張系爭房屋有上開瑕疵，依民法第359條但書規定請求減少

01 價金，核屬有據。

02 2.黃慶香抗辯：伊未隱瞞系爭房屋有房屋傾斜之情事，上開瑕
03 疵為系爭房屋興建時即已存在，與伊無關云云。然依證人陳
04 維新、林秀如於原審證言，可知系爭公寓及00號公寓（連棟
05 式建築）係因00號電梯大廈於79年至80年間興建過程中施工
06 不當，導致系爭公寓及00號公寓發生房屋傾斜之情形（原審
07 卷第280、354頁），而非系爭公寓興建時即已存在房屋傾斜
08 之瑕疵。又民法第373條本文規定，買賣標的物之利益及危
09 險，自交付時起，均由買受人承受負擔。查蔡宜霖係於110
10 年9月5日向黃慶香購買系爭房地，兩造簽署系爭買賣契約
11 時，系爭房屋已有房屋傾斜之瑕疵，即使黃慶香當時不知悉
12 有該瑕疵存在而未對蔡宜霖有何隱瞞行為，然系爭房屋既因
13 該瑕疵造成交易價值減損，黃慶香仍應依民法第354條第1項
14 規定對蔡宜霖負物之瑕疵擔保責任，黃慶香此部分所辯，要
15 無可取。

16 (三)蔡宜霖主張系爭房屋有滲漏水之瑕疵，依民法第359條但書
17 規定請求減少價金，有無理由？

18 1.經查，黃慶香於系爭買賣契約所附「物件現況資料」之「滲
19 漏水情形」欄勾選「無」（原審卷第53頁），足認黃慶香已
20 保證系爭房屋無滲漏水之情形。又兩造約定系爭房屋按簽約
21 當日現況辦理點交（原審卷第31、59頁），黃慶香即應依上
22 開「物件現況資料」所示交付無滲漏水之系爭房屋予蔡宜
23 霖，始符合債之本旨。

24 2.黃慶香雖辯稱：伊出售系爭房屋前，已將系爭房屋外牆之滲
25 漏水修復云云，並提出順驊工程企業有限公司（下稱順驊公
26 司）110年4月18日出具之「保固切結書」（下稱系爭保固
27 書）影本1紙為證（原審卷第380頁）。然查，證人即順驊公
28 司之總經理陳啟順於原審證稱：系爭保固書是順驊公司出
29 具，該保固書所載「○○區○○街00號0樓外牆防水施作工
30 程」是系爭房屋屋主的女兒黃小姐（即黃美月，下同）委託
31 施作。系爭房屋有壁癌，順驊公司是防水公司，黃小姐請我

們去修繕，有說是局部外牆有壁癌，伊有親自去看過，確實有看到壁癌，當時施工時，裡面外面都有施工，裡面的施工就是把壁癌打除、防水塗刷、泥作補平。外牆是做防水塗刷，之後室內再做油漆就完成等語（原審卷第435至437頁），顯見黃慶香委託順驛公司施作範圍為系爭房屋外牆之防水與室內之壁癌修繕。惟系爭鑑識鑑定報告針對系爭房屋有無滲漏水之情形、滲漏水之位置、原因等事項之鑑定意見記載：「(一)鑑定當日現況檢測前，系爭房屋之臥室二壁面，目視即有壁癌情形，惟現況屬乾燥狀態並無水滴滴落。(二)系爭00號0樓房屋（即系爭房屋，下同）經檢測，其滲漏水原因為埋設於牆體內之排氣管支管未妥善廢除封閉所致，其理由如下：本會（指系爭住宅消保會）於系爭房屋進行下列檢測：1.外牆防水層測試，於系爭房屋之外牆，以持續性注水並加入螢光色劑，檢測外牆防水層是否破損。經注水檢測6小時後，其上開(一)之壁癌處仍屬乾燥狀態亦無螢光反應，證外牆防水層並無破損。2.因上開測試驗證外牆防水層並無破損，鑑定委員即另尋可能造成滲漏之來源。由於系爭臥室二並未開窗，於起造時即於牆體內埋設排氣主管，自頂樓貫穿整棟建物，再於各層樓分接排氣支管，俾利室內換氣通風。雖現況系爭房屋將該排氣支管開口表層封閉，惟因該孔洞仍存於建築結構，故鑑定當日即自頂樓排氣主管開口進行注水測試。3.於系爭房屋頂樓之排氣管，以持續性注水並加入螢光色劑，經注水檢測20分鐘左右，旋即於臥室二壁癌處及其直下層系爭00號0樓房屋之相同位置之臥室，滲漏出大量水流。可證系爭房屋臥室二滲漏水形成壁癌之瑕疵，係因排氣管支管未確實封閉所致」（系爭鑑識鑑定報告第11頁），則黃慶香雖於出售系爭房屋前，有修繕施作系爭房屋外牆防水塗刷及處理屋內壁癌，然系爭房屋仍有滲漏水之情事，且滲漏水之原因並非外牆防水失效，而係排氣管支管未確實封閉所致，黃慶香上開所辯，要無可取。黃慶香仍應就系爭房屋之滲漏水瑕疵對蔡宜霖負物之瑕疵擔保責任，蔡宜霖主張系

01 爭房屋有滲漏水之瑕疵，依民法第359條但書規定請求減少
02 價金，核屬有據。

- 03 3.黃慶香另抗辯：系爭房屋點交時未有滲漏水之情形，蔡宜霖
04 占有使用系爭房屋9個月後才發生滲漏水，依民法第373條規
05 定，自系爭房屋交付時起，已由蔡宜霖承受該瑕疵，且伊未
06 隱瞞系爭房屋有滲漏水之情事，該瑕疵為系爭房屋興建時即
07 已存在云云。經查，民法第354條第2項規定，出賣人應擔保
08 其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。本件黃慶香已保
09 證系爭房屋無滲漏水之情形，且滲漏水之原因係排氣管支管
10 未確實封閉所致，業如前述，黃慶香復未能舉證證明其曾修
11 繕上開滲漏水之原因，足認黃慶香於110年10月11日將系爭
12 房屋點交予蔡宜霖時，系爭房屋有滲漏水之瑕疵仍存在，黃
13 慶香上開所辯，為不足採。

14 (四)蔡宜霖依民法第179條規定，請求黃慶香給付383萬4,000元
15 本息，有無理由？

- 16 1.按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與
17 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
18 有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買
19 賣標的物之比例計算（最高法院99年度台上字第1972號判決
20 意旨參照）。
- 21 2.經查，蔡宜霖主張系爭房屋有房屋傾斜、滲漏水之瑕疵，依
22 民法第359條但書規定請求減少價金，均屬有據，業如前
23 述。依系爭住宅消保會113年6月20日函文記載：「基於考量
24 市場多數參與者即買方擔心瑕疵問題增加風險或不確定性，
25 故在房屋同時具備兩項以上瑕疵時，其減損價值之總額僅為
26 最低底線標準，視情況有可能會更高」、「經本會不動產估
27 價師計算，同時具備『滲漏水瑕疵』、『房屋傾斜瑕疵』
28 時，價格減損額為12%。滲漏水瑕疵為5.9%，房屋傾斜瑕疵
29 為5%，兩項瑕疵加總額為10.9%，外加10%多項瑕疵加成，合
30 計為12%」（本院卷一第339至341頁）。因系爭房屋有上開
31 兩項瑕疵，則系爭房屋之交易價格減損額為12%，本件蔡宜

霖係以總價1,278萬元向黃慶香購買系爭房地，蔡宜霖因系爭房屋上開兩項瑕疵而得請求減少之價金為153萬3,600元（12,780,000元X12%），是蔡宜霖依民法第179條規定，請求黃慶香給付153萬3,600元，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據。

五、綜上所述，蔡宜霖依民法第179條規定，請求黃慶香給付153萬3,600元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年9月25日（原審卷第177頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原判決就上開應准許部分，僅命黃慶香給付蔡宜霖76萬6,800元本息，其中駁回76萬6,800元（1,533,600元-766,800元）本息部分，尚有未合，蔡宜霖對原判決此部分提起上訴，求予廢棄改判，為有理由，爰依法判決如主文第2項所示。至原判決駁回蔡宜霖其餘請求及命黃慶香給付部分，均無違誤，蔡宜霖、黃慶香對原判決該部分分別提起上訴，指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，均應予駁回。又蔡宜霖依同一請求權基礎，追加請求黃慶香再給付215萬4,000元本息，並為假執行之聲請，為無理由，不應准許。本判決為蔡宜霖勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，本判決為蔡宜霖敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件蔡宜霖之上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴為無理由，黃慶香之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第78條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 20 日
民事第十九庭

審判長法官 魏麗娟
法官 張婷妮
法官 林哲賢

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 113 年 11 月 20 日

書記官 李昱蓁