

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第303號

原告 黃翠香

訴訟代理人 劉育志律師

被告 耀太建設有限公司

法定代理人 李昀逾

被告 蘇孟光

上二人共同

訴訟代理人 陳群志律師

吳家維律師

上列當事人間請求解除契約事件，本院於民國111年3月25日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。參加，應提出參加書狀，於本訴訟繫屬之法院為之。參加書狀，應表明下列各款事項：一、本訴訟及當事人。二、參加人於本訴訟之利害關係。三、參加訴訟之陳述。法院應將參加書狀，送達於兩造。民事訴訟法第58條第1項、第59條定有明文。本院前依被告聲請，對受訴訟告知人國產建材實業股份有限公司（下稱受訴訟告知人）為訴訟告知（見被告告知訴訟聲請狀及本院函稿，本院卷第1宗第177至179、203頁），受訴訟告知人收受通知後，亦多次提出書狀表示意見，而且有在書狀

01 當事人攔自稱為「訴訟參加人」的情形（如本院卷第1宗第3
02 67頁、第2宗第134頁），然始終未依民事訴訟法第59條規
03 定，提出參加書狀表明各該相關事項，受訴訟告知人並表明
04 其被動接受訴訟告知，並非主動參加訴訟，應毋庸繳納裁判
05 費等語（見本院公務電話紀錄，本院卷第2宗第230頁），受
06 訴訟告知人並未參加訴訟甚明，其在本件繫屬中所陳述之意
07 見及提出之證據，亦不生輔助被告為訴訟行為之效力，合先
08 敘明。

09 貳、實體事項：

10 一、原告主張：

11 （一）原告於109年3月28日與被告耀太公司、蘇孟光分別簽立系
12 爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約，買受系爭房地，房
13 地總價原約定為新臺幣（下同）1,298萬元，嗣協議減價
14 為1,050萬元，原告已於109年4月25日給付尾款並與被告
15 耀太公司辦理交屋程序。

16 （二）原告在交屋後，於109年5月23日至系爭房屋查看，發現4
17 樓側牆漏水、1樓天花板多處剝落崩裂，遂通知被告耀太
18 公司進行修繕，經被告耀太公司於109年6月5日派員施作
19 簡易防水工程後，原告另於109年6月19日委請訴外人宏遠
20 工程檢測有限公司（下稱宏遠公司）進行建物檢測之結
21 果，系爭房屋竟存有4樓側牆漏水、2樓窗框滲水、浴缸底
22 部滲水、室外電箱滲水、各樓層樑柱及天花板多處裂紋、
23 油漆剝落、全棟天花板、樑柱、地磚及牆面多處空鼓、瓦
24 斯管線不符安全規格、冷氣電源及弱電系統不全、排水系
25 統不良，甚且1樓天花板樓板局部凸破脹裂且開裂之殘渣
26 摻雜磁性反應，即坊間俗稱之爐渣屋，顯具有嚴重減少系
27 爭房屋價值暨通常效用之瑕疵並欠缺保證品質，原告乃於
28 109年7月1日以律師函向被告耀太公司為解除契約之意思
29 表示並請求回復原狀，又依系爭房屋買賣契約第22條及系
30 爭土地買賣契約第17條約定，系爭房地兩份買賣契約為聯
31 立契約，被告2人對原告應負不真正連帶債務，爰依買賣

01 契約之法律關係，請求被告2人返還買賣價金等語。

02 (三) 並聲明：(1)被告耀太公司應給付原告1,050萬元，及自起
03 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
04 算之利息；(2)被告蘇孟光應給付原告1,050萬元，及自起
05 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
06 算之利息；(3)前二項請求，如任一被告為給付時，其他被
07 告於其給付範圍內，免除其給付責任；(4)願供擔保請准宣
08 告假執行。

09 二、被告2人則以：

10 (一) 被告耀太公司收受原告前開律師函後，即於109年7月16日
11 以存證信函向原告表示，除空鼓部分非屬瑕疵及爐渣屋非
12 屬事實外，其餘瑕疵經被告耀太公司檢測確認屬實後，願
13 負保固責任並完成修補，嗣亦積極與原告聯繫修繕事宜。
14 系爭房屋若有漏水、電源、弱電系統不全、排水系統不良
15 之瑕疵存在，均與系爭房屋整體結構安全無涉，被告亦無
16 拒絕修補情事，原告憑以解除契約，要屬無據。

17 (二) 社團法人桃園市土木技師公會（下稱桃園市土木技師公
18 會）受本院委託進行鑑定而出具之鑑定報告書，雖稱系爭
19 房屋混凝土疑似摻用鋼碴膨脹性材料，並無直接認定系爭
20 房屋確實含有電弧爐渣；又姑不論其鑑定結論是否即代表
21 系爭房屋含有電弧爐渣成分，然其亦認為仍屬可修繕及補
22 正復原，對於系爭房屋之整體結構強度、抗震能力毫無減
23 損，符合規範，並不影響系爭房屋居住或交易之使用目
24 的，至所提及之其餘瑕疵非常輕微，僅須簡易修繕即可，
25 其費用僅需2、30萬元，是系爭房屋並無重大瑕疵，原告
26 拒絕修補，逕行解除契約，顯失公平等語，以資抗辯。

27 (三) 並答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受
28 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

29 三、買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負
30 擔，但契約另有訂定者，不在此限。物之出賣人對於買受
31 人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅

01 失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或減少其通常效用或契約
02 預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕
03 疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品
04 質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保
05 之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情
06 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法
07 第373條、第354條、第359條定有明文。

08 四、得心證之理由：

- 09 （一）本件原告主張：原告於109年3月28日與被告耀太公司、蘇
10 孟光各簽立系爭房屋買賣契約及系爭土地買賣契約，買受
11 系爭房地，房地總價原約定為1,298萬元，嗣協議減價為
12 1,050萬元，原告已於109年4月25日給付尾款並與被告耀
13 太公司辦理交屋程序等語，並提出各該契約書為證（見本
14 院卷第1宗第13至80頁），且為被告2人所不爭執，堪可採
15 認。然原告返還價金之請求為被告2人否認，並以前詞抗
16 辯，則本件主要爭點在於：系爭房屋有無瑕疵？倘原告主
17 張之瑕疵屬實，原告得否據以解除兩造之間的買賣契約？
- 18 （二）所謂鋼碴或爐碴，泛指煉鋼廠再生產過程的副產品，又分
19 為高爐爐碴、轉爐爐碴、電弧爐碴（分別又稱高爐爐石、
20 轉爐爐石、電弧爐石），其中，「高爐爐石」簡稱高爐
21 石，為一貫作業煉鋼廠在煉鐵過程所生產之副產物，國家
22 標準(CNS)稱為「高爐爐碴」，屬一種卜作嵐材料
23 （Pozzolanic material）。高爐石若以水淬方式冷卻，
24 可具有潛在之水硬性，研磨成細粉添加於混凝土中會產生
25 卜作嵐反應（Pozzolanic reaction），而增加混凝土之
26 晚期強度，並使混凝土更加緻密，增進其耐久性，故可適
27 當地配合使用於水泥混凝土（見公共工程高爐石混凝土使
28 用手冊，本院卷第1宗第191、193頁）。又所謂卜作嵐反
29 應，指混凝土中鋁質或矽質材料，與水泥水化生成的氫氧
30 化鈣發生之化學反應，卜作嵐反應產生之膠體能填補孔隙
31 並膠結骨材，有助於提升混凝土之強度。

(三) 原告主張系爭房屋所使用的混凝土摻混電弧爐碴云云，並提出兩項證據，首先是起訴時就提出的宏遠公司房屋品質檢測報告書（見本院卷第1宗第81至105頁），其次則是桃園市土木技師公會受本院委託鑑定並製作的鑑定報告書。就前者而言，整份報告書裡，沒有一點一劃提到使用電弧爐碴的事，顯然無從證明原告主張的這部分事實；後者的鑑定結論則稱：「由各項試驗結果顯示，系爭房屋結構有摻用膨脹性物質（如鋼碴等材料）之疑慮。其理由如下：(1)針對混凝土鑽心試體以酚酞指示劑確認其PH屬性，均是屬於高鹼性之深紫色，紫色顯示為PH值 > 10 以上，代表無中性化情況，本案係利用酚酞指示劑做為選擇鋼碴（粒料）之用，故以選用相對紫色的標的為SEM及EDX（按：Energy Dispersive X-ray Spectroscopy，能量色散X射線光譜）的試體。(2)蒸壓膨脹試驗歷經試體超過標準0.8%，顯示試體中具有膨脹性物質。(3)進行SEM及EDX試驗結果：1F-1及1F-3樣品疑似具有膨脹性物質 $\text{CaO}/\text{SiO}_2 \geq 1$ 以上， $\text{K}_2\text{O} < 1.0$ 並含有MgO成分，且樣品含有碳及氯等有機物也可能是瀝青混凝土回收骨粒料，研判混凝土疑似摻用鋼碴膨脹性材料疑慮。(4)磁鐵吸附鐵質試驗混凝土試體含鐵質約0.6~0.8%。」、「本鑑定利用掃描式電子顯微鏡（Scanning Electron Microscope，簡稱SEM）觀測材料內部組織、結構、孔隙及缺陷，另利用能量色散X-射線光譜（Energy-Dispersive X-ray Spectroscopy，簡稱EDX）檢測骨材及混凝土成分分佈情況進行骨材材質檢驗分析，綜合了解混凝土 $\text{PH} > 9$ 、 $\text{CaO}/\text{SiO}_2 = 1 \sim 3.5$ 、 $\text{P}_2\text{O}_5 < 1.0$ 、 $\text{K}_2\text{O} < 1.0$ 及 $\text{Cr}_2\text{O}_3 > 0.03$ 且偏高情況下判斷是否和有鋼碴等不安定材料。試驗過程係以酚酞指示劑篩選樣品，乾燥後於臺灣工藝研究中心OXFORD電子顯微鏡進行SEM及EDX試驗，篩選過程如附件五圖4所示，放大4000倍後的SEM及EDX結果照片如附件五圖5所示，根據EDX結果彙整其成分如表2所示，表中疑似具有膨脹性物質 $\text{CaO}/\text{SiO}_2 \geq 1$ 以上， $\text{K}_2\text{O} <$

01 1.0有1F-1及1F-3樣品並含有MgO，且樣品含有碳及氯
02 (1F-3)等有機物也可能是瀝青混凝土回收骨粒料，綜合
03 以上分析，研判混凝土疑似摻用鋼碴膨脹性材料疑慮。」
04 等語（見鑑定報告書第5頁）。

05 （四）然而，雖經本院委託鑑定爐碴之種類，前開鑑定報告書上
06 仍僅泛稱「鋼碴膨脹性材料」，原告也沒有另行舉證證明
07 爐碴之種類，自難遽認系爭房屋有使用電弧爐石作為混凝土
08 摻料的瑕疵。當然，高爐石混凝土應依據使用高爐石粉
09 之目的及其混凝土所需求之性能，做適當之配比設計（見
10 公共工程高爐石混凝土使用手冊，本院卷第1宗第194
11 頁），不當的配比設計足可構成瑕疵，但雖經本院委託鑑
12 定其配比，前開鑑定報告書上，並未就系爭房屋所使用的
13 混凝土指出其配比，原告也沒有另行舉證證明其配比設計
14 有何不當，自難遽認系爭房屋有使用高爐石混凝土配比設
15 計不當的瑕疵。前開鑑定報告書既然沒有明確指出，系爭
16 房屋建築時所使用的混凝土有何摻雜電弧爐碴，或使用高
17 爐石混凝土而配比設計不當的情形，其修繕及補正之建議
18 （見鑑定報告書第6頁）即乏依據。

19 （五）前開鑑定報告書鑑定結果雖另稱系爭房屋全棟多處牆面、
20 樑柱、天花板、地磚、牆磚空鼓、一樓廁所無電源、整棟
21 冷氣電源及室外電源未裝設漏電斷路器、整棟弱電箱電源
22 無接地線、抽水機未裝設漏電斷路器（見鑑定報告書第
23 7、8頁），這些情形固然也是物之瑕疵，但並不影響系爭
24 房屋的結構安全，它們固然會影響系爭房屋的正常使用，
25 但它們的修繕也相對容易且便宜，原告僅得據以請求減
26 價，其據以解除契約，顯失公平，其返還價金之請求為無
27 理由，應予駁回。

28 （六）前開鑑定報告書，雖經本院委託鑑定系爭房屋結構是否摻
29 雜爐碴、若有則併請鑑定爐碴之種類、配比及品質，其鑑
30 定結果在形式上就沒有針對委託鑑定的待證事實表示意
31 見，在這種狀況，是可以透過函詢桃園市土木技師公會或

傳喚鑑定人，進一步查明事實的。不過，主張物之瑕疵擔保責任的一方當事人，應就物之瑕疵的存在負舉證責任，本件原告就其關於系爭房屋建築時所使用的混凝土有摻雜電弧爐渣之主張，應負舉證責任，而原告援引前開鑑定報告書為證，受訴訟告知人雖表示應傳喚鑑定人到庭接受訊問及函詢其他學術機構（見本院卷第2宗第140、141頁），原告則明確表示沒有調查必要（見本院卷第2宗第132頁），既然原告都這麼說了，本院基於訴訟經濟的考量，就不作進一步的調查了，附此敘明。

五、綜上所述，原告依買賣契約之法律關係，請求被告耀太公司給付原告1,050萬元，及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、請求被告蘇孟光給付原告1,050萬元，及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、前2項請求，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內，免除其給付責任，為無理由，應予駁回；原告之訴既經駁回，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，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔。民事訴訟法第87條第1項、第78條定有明文。本件訴訟費用應由原告負擔，爰判決如主文第2項。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 4 月 22 日
民事第一庭 法 官 孫健智

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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 111 年 4 月 25 日

