臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第214號

原　　告　杜宗樺

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　張藝騰律師

被　　告　盧俊福

　　盧尉安

共　　同

訴訟代理人　朱光仁律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，於民國112年11月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告新臺幣壹佰捌拾捌萬肆仟貳佰陸拾參元，及自民國一百一十年九月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之十三，其餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾貳萬捌仟元供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣壹佰捌拾捌萬肆仟貳佰陸拾參元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：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此為民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款所明定。經查，原告起訴時之聲明為：㈠被告應連帶給付原告新臺幣（下同）1,489萬3,840元，及其中1,236萬元自民國109年12月14日起，其餘253萬3,840元自起訴狀繕本送達翌日

起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行（本院卷一第3頁），嗣原告之聲明迭經變更，最後於112年11月9日更正其聲明如下列聲明欄所示（本院卷二第144頁），核原告上開所為變更，係基於同一契約之基礎事實所生，而擴張或減縮應受判決事項之聲明，與上開規定相符，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：伊於109年11月13日向被告盧尉安、盧俊福購買其所有門牌號碼桃園市○○區○○○路0段000巷00弄0000號房屋（下稱系爭房屋）暨該屋坐落之中壢區普義段907-2地號土地（下稱系爭土地），並簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定買賣價金為1,236萬元，伊已付清全部價款，被告則於109年12月14日將系爭房地移轉登記予伊。詎伊於進行室內裝修時，發現系爭房屋天花板有多處混凝土剝落、鋼筋裸露等瑕疵情形，經伊於000年0月間委請訴外人進行氯離子含量檢測，測得系爭房屋混凝土氯離子含量遠超過法規標準，且系爭房屋有混凝土剝落、鋼筋裸露及鏽蝕情形，亦有結構安全疑慮，被告自應負瑕疵擔保責任，原告已於110年4月16日發函向被告解除系爭契約。爰此，先位部分依民法第359條規定解除系爭契約，並依民法第259條第5款、第260條及第227條第2項規定，請求被告返還受領之買賣價金1,236萬元、原告就系爭房屋所支出之必要、有益費用249萬1,210元（即裝潢費用）；備位部分則依民法第359條規定主張減少買賣價金，並依民法第179條不當得利之法律關係，請求被告給付原告492萬3,331元（含修補費用284萬7,331元、系爭房屋耐用年限21年之定期檢測費用84萬元、交易價值減損123萬6,000元）等語。並聲明：㈠先位聲明：1.被告應於原告將系爭房、地所有權移轉登記予被告盧尉安、盧俊福之同時，連帶給付原告1,485萬1,210元，及其中1,236萬元自109年12月14日起，其餘249萬1,210元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計

算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告應連帶給付原告492萬3,331元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭房屋是否因瑕疵而達不能居住之程度，非僅氯離子含量一項即可認定，尚須就鋼筋強度、混凝土抗壓強度、有無損壞其程度如何及其他房屋構造等項目綜合判斷始能認定，且應審酌該瑕疵可否經由補強及防鏽蝕處理方法修復之。系爭房屋自外觀形式上觀察，並未有何明顯裂損或不堪居住使用之狀態，是自難認原告僅憑單一原因即得主張解除契約。又依系爭契約第16條，原告已特約拋棄民法第356條及第365條買受人之權利，無論其契約解除權或價金減少請求權，自均已消滅。另系爭房屋於000年00月間即交付於原告使用，原告遲至111年8月19日始具狀主張減少價金，該價金減少請求權亦已因逾6個月之除斥期間不行使而消滅。縱認應以原告發現瑕疵而通知被告之時間起算6個月，原告於110年4月19日通知被告系爭房屋存有氯離子超標之瑕疵，故原告之價金減少清求權至遲於110年10月19日已逾民法第365條所定之6個月除斥期間等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、經查，原告於109年11月13日與被告簽立系爭契約，購買系爭房屋暨坐落基地，約定買賣價金為1,236萬元，原告已依約付清買賣價金，被告亦於同年12月14日將系爭房地所有權移轉登記為原告所有，系爭房屋建築完成日期為84年8月15日，屬於87年6月24日以前建築完成之建物，另被告於不動產標的現況說明書第17項「本標的物是否做過氯離子含量檢測？（如有請檢附資料）」勾選「否」；嗣原告於進行室內裝修時，發現系爭房屋有混凝土剝落、鋼筋裸露鏽蝕情形等節，業據原告提出系爭契約、不動產標的現況說明書、土地及建物登記第二類謄本、鋼筋鏽蝕照片等件為證（本院卷一

第17-20、43、113-136頁），復為兩造所不爭執，應堪信為真實。

四、本院之判斷：

㈠原告先位依民法第359條規定主張解除系爭契約，並請求被告返還買賣價金及賠償所支出之必要、有益費用，有無理由?

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依第354條至第358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；但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條定有明文。再所謂買受人解除契約顯失公平，係指瑕疵對於買受人所生之損害，與解除契約對於出賣人所生之損害，有失平衡而言（最高法院107年度台上字第76號判決要旨參照）。是依上開規定，於房地買賣發生瑕疵擔保責任時，非僅有解除契約一途而已，倘瑕疵經善加維修後並無繼續擴大之趨向及安全上之顧慮，且修復費用與原買賣價金相較尚非過鉅或失衡者，如許買方以瑕疵為由逕行解除契約，即屬民法第359條但書顯失公平情事。

2.查：經本院囑託社團法人桃園市土木技師公會之鑑定結果略以：系爭房屋有部分試體硬固混凝土氯離子含量超過法定標準之情形，主要是位於2FL版，可採陰極防蝕工法及碳纖維包覆方式進行修復。極陰防蝕工法主要是藉由外加電流或犧牲陽極強制鋼筋形成陰極，使鋼筋之Fe沒有機會釋出，進而得到保護，達到鋼筋腐蝕抑制之效果；損壞部分可以採用碳纖維包覆方式，利用碳纖維有較佳之抗拉強度，於鋼筋混凝土版底黏貼碳纖維，補足現況2FL版混凝土剝落及鋼筋鏽蝕之強度折損，其修復費用概算約為192萬4,263元（含定期測試及系統檢測費用4萬元），另建議逐年定期測試及系統檢測，每次約為4萬元等情（本院卷三第14、16頁），惟參以鑑定報告所附「碳纖維修復工程+外加電流工法概算表」，本件以「碳纖維修復工程+外加電流工法」修復方式所需之費用扣除測試及系統檢測費用4萬元後僅188萬4,263元（本

院卷三第192頁）。審酌該公會鑑定報告所認定之上揭修繕方式及所需費用金額，乃鑑定單位至現場履勘並評估瑕疵狀況後，詳列須修復之項目與數量，並將修復方式、工法、材料、位置明確載於鑑定報告中，應屬可採。又系爭房屋雖有氯離子含量超標之瑕疵，然該瑕疵尚非無法修復，仍得採極陰防蝕工法及碳纖維包覆方式進行修補，且所需修繕費用188萬4,263元，與系爭房地買賣價金1,236萬元相較，修復所需費用尚非過鉅；況系爭房屋於兩造締約當時係屋齡25年之老舊房屋，此為原告所明知，系爭房屋之品質自無法與新成屋相比擬。從而，倘允為原告解除系爭契約，實有失平衡，揆諸前揭說明，應構成民法第359條但書顯失公平情事，原告僅得請求減少買賣價金。是原告主張依民法第359條規定解除系爭契約，並依民法第259條第5款、第260條、第227條第2項等規定，請求被告返還其已支付之買賣價金及賠償所支出之必要、有益費用，即屬無據。

㈡原告備位依民法第359條規定請求減少價金，有無理由？若有，得請求減少價金之數額若干？

1.被告就系爭房屋之氯離子含量過高瑕疵應負瑕疵擔保責任：

⑴按買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限，民法第355條定有明文。又同法第366條規定：「以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效。」。惟當事人間之特約，是否係約定免除或限制出賣人關於物之瑕疵擔保義務？其免除或限制義務之範圍如何？仍應解釋當事人所立書據之真意，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不能拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意。

⑵系爭契約第7條第1項、第3項約定：「一、氯離子含量檢測約定：本約簽訂後，買方得請求賣方配合辦理房屋混凝土氯

離子含量檢測，並由雙方協議共同委請公正客觀之合格檢測機構，檢測點以主建物之樑、柱或剪力牆等三處取樣，如檢測結果氯離子含量平均值超過約定標準…，除買賣雙方另有約定外，買方得主張解除契約，…。」、「三、…無論買方有無辦理氯離子含量檢測…賣方均應依民法負瑕疵擔保責任。」，明確約定被告就氯離子含量過高應負瑕疵擔保責任，與系爭契約第16條其他特別約定事項：「本案甲乙雙方同意，乙方依民法第351條以現地（屋）現況交付予甲方，乙方不負民法356及365條物之瑕疵擔保責任，雙方知悉，無異議。」之內容顯有矛盾（本院卷一第117、120頁）。又所謂依現況交屋，本係不動產買賣實務上使用之文字，乃指出賣人出賣之房屋於簽約時，就房屋物理存在之一切性質，均以交付房屋當時之現況為據，通常對如屋內裝潢、增建等得由買受人依肉眼觀察，或用手觸摸，或用嗅覺去感受包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局外觀可見，或已經出賣人明確告知之部分，至不動產如有房屋傾斜、結構安全、漏水、海砂屋、輻射屋等其他尚待檢視、隱而未顯之瑕疵，既非肉眼感官立即可得察知，自無所謂「依現況交屋」可言。而本件原告主張其在系爭房屋交屋後僱工整修，始發現天花板內有混凝土剝落，對照不動產標的現況說明書第17項記載系爭房屋未做過氯離子含量檢測，可認原告在締約前對系爭房屋「氯離子含量超過約定標準」之事實無所悉，衡以上開缺失情形均非物理上得以感官直接覺察，被告亦未主動告知，併參酌一般交易習慣及自用住宅買賣所欲達成之經濟目的，自難認原告在簽約當下，已有就其外觀上無從發現，尚未認知之瑕疵，與被告達成免除擔保責任之合意，並使之成為契約條款之可能，始為合於當事人之真意、締約目的及客觀背景之解釋。被告以系爭契約第16條之特約事項約定，稱其已無須負氯離子含量超過約定標準之瑕疵擔保責任，自非可採。

2.原告得否請求被告減少價金部分：

⑴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，民法第354條第1項定有明文。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，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例參照）。氯離子含量超過標準會侵蝕鋼筋結構，造成鋼筋氧化鏽蝕、膨脹，對於建物之居住安全造成威脅。依一般社會觀念，購屋者購置房屋時，無不期望所購買之房屋堅固、耐用並具備符合一般品質之安全性，而房屋之混凝土氯離子含量倘過高，已減少得以長久居住而安全無虞之通常效用，而應認為物之瑕疵，則原告主張被告應負物之瑕疵擔保責任，並請求行使價金減少請求權，核屬有據。

⑵按減少價金之目的，在於使買賣標的與其價金相當，而修復費用係在於回復買受人於買賣之際，買賣標的應有之價值及效用，故非不得以修復費用作為評估減少價金之數額。查系爭房屋經鑑定關於修復費用為188萬4,263元，業如前述，自可採為減少價金之計算標準。是本件減少價金之金額應以188萬4,263元為當。又一般中古房地之買賣，通常並未分拆房地，分別定價買賣，此觀兩造之買賣契約自明。是於瑕疵擔保責任計算減少價金數額，亦無從分拆割裂計算。另系爭契約第6條第4項約定：「擔保責任：四、買方若為二人以上時，應負連帶責任。賣方若為二人以上時，亦同。」，則被告若有任何一人違約，被告全體自應依該約定對原告負連帶賠償之責。

⑶至原告主張2FL樓地板係同一時間施作，一部分有氯離子含量超標情形，他部分必然亦有同樣瑕疵，故應以2FL樓版面積61.2平方公尺之比例計算修復費用為284萬7,331元云云，惟鑑定單位業已就系爭房屋氯離子含量超過法定標準及現況有損壞範圍進行修復估算（本院卷二第120頁），原告就

「一部分有氯離子含量超標情形，他部分必然亦有同樣瑕疵」此利己之事實既未舉證以實其說，自無從為其有利之認定。原告復主張系爭房屋每年需支出定期檢測費用4萬元，該屋耐用年限尚有21年，請求被告一次給付定期測試費用84萬元云云，惟請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，民事訴訟法第246條定有明文。又按將來給付之訴，以債權已確定存在，僅請求權尚未到期，因到期有不履行之虞，為其要件（最高法院86年度台上字第1385號判決意旨參照）。該檢測費用固屬日後每年原告可向被告收取之款項，然原告並未舉證證明其持續使用系爭房屋至耐用年限屆期或該等款項日後到期有不履行之虞等相關事證，自難認此部分以將來給付之主張為可採。另就系爭房屋因有瑕疵而減損交易價值（即污名化損失）部分，本院業經選任估價機關而送請鑑定，惟嗣後原告捨棄聲請鑑定，原告復未提出其他證據方法足證系爭房屋因氯離子含量過高瑕疵所減少之交易價額究為若干，則其依物之瑕疵擔保減少價金之規定，請求被告賠償此部分之損害123萬6,000元，即屬無據。

⑷按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。復按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在(最高法院87年台簡上字第10號民事判例意旨參照）。系爭房屋之氯離子含量過高，兩造依買賣契約所應減少價金之金額為188萬4,263元，依前開說明，經原告向被告為減少價金188萬4,263元之意思表示後，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。是原告依不當得利之規定，請求被告返還所受利益188萬4,263元，即屬有據。

3.原告行使減少價金權利是否罹於除斥期間：

⑴按買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其

解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第365條第1項訂有明文。次按「系爭房屋倘屬瑕疵重大，居住堪虞，則上訴人於起訴之初選擇行使契約解除權而不行使價金減少請求權，即與前開存證信函為瑕疵通知並表明屆期將依法解除契約之旨相符，而難責令上訴人逕予行使價金減少請求權。…。倘上訴人買受之房屋未達到不適宜居住之狀態，其瑕疵又非重大，且解除契約顯失公平，上訴人亦確於土木公會作成上開鑑定報告始知悉其瑕疵狀況，則上訴人依民法第359條但書之規定行使價金減少請求權，是否不應自為此瑕疵通知時起算6個月期間，即值斟酌」等語，亦有最高法院96年度台上字第1277號判決可資參照。

⑵原告於109年12月14日取得系爭房屋所有權後開始進行整修，嗣發現系爭房屋恐有氯離子含量超標之情事，於000年0月間進行氯離子含量檢測，並於110年4月19日以桃園民生路郵局第120號存證信函向被告主張解除系爭契約乙情，有上開存證信函暨收件回執在卷可證（本院卷一第47-53頁），是原告已於權利行使期間行使其解除權。再者，於買受人已合法於法定期間內行使解除權之情形，若認買受人解除契約為顯失公平而無理由，而又不許買受人嗣後變更為請求減少價金，如此恐對買受人過於不公，從而，應認原告依民法第359條但書之規定行使價金減少請求權，不應自其為瑕疵通知時起算，而應以原告知悉瑕疵未達解除契約之程度時起算6個月期間為除斥期間，否則實係責令其必行使價金減少請求權，而不得主張解除契約。故被告指摘原告行使價金減少請求權，已逾6個月除斥期間云云，要非可採。

㈢按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求

依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項及第203條亦有明文。本件原告對被告之前開債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，且本件起訴狀繕本於110年9月24日送達被告，有送達證書可參（本院卷一第87、91頁）。從而，原告就本件遲延利息部分，請求被告應給付自110年9月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

五、綜上所述，原告先位主張依民法第359條規定解除系爭契約，並請求被告連帶返還買賣價金1,236萬元，及賠償修繕費用249萬1,210元，為無理由，應予駁回。備位主張依民法第359條、第179條規定，請求被告連帶給付188萬4,263元及自110年9月25日起至清償日止，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，為無理由，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰各酌定相當金額併予准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述、攻擊防禦方法及證據聲請調查，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　22　　日

民事第一庭　　法　官　李麗珍

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　　112　　年　　11　　月　　23　　日

書記官　謝伊婕