臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1286號

原　　告　信義房屋股份有限公司
法定代理人　薛健平
訴訟代理人　羅凱正律師
訴訟代理人　黃子盈律師
被　　告　張翠蓮
訴訟代理人　陳台金
　　游文愷律師

上列當事人間請求減少價金事件，經本院於民國110年4月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新台幣壹佰壹拾伍萬陸仟陸佰壹拾貳元及自民國109年5月16日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之六十八，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾捌萬陸仟元供擔保後，得為假執行。如被告以新台幣壹佰壹拾伍萬陸仟陸佰壹拾貳元預供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

1原告於民國108年7月8日向訴外人邱惠以購買門牌號碼新北市○○區○○路○○巷○○號4樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落之土地，並於同年7月11日辦理移轉登記，有不動產登記謄本可稽（原證2號），原告並受讓訴外人邱惠以對被告關於系爭房地之相關請求權（原證1號第3頁）。

2訴外人邱惠以先前於107年1月8日透過原告向被告購買系爭房屋，買賣總價金為新臺幣（下同）1475萬元，有不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）為證（原證3號）。渠等於107年2月2日辦理所有權移轉登記，並於同年2月12日辦理交屋。詎料，雙方完成交屋手續後，訴外人邱惠以打開客廳天

花板查檢孔察看內部狀況時，竟有一盛水容器掉落，且內有餘水，系爭房屋天花板處並有滲漏水狀況，且已持續滲漏相當之時間。其後，訴外人邱惠以於訪查鄰居後發現，系爭房屋所在之公寓他戶有天花板剝落、鋼筋裸露等海砂屋之徵狀，遂依買賣契約之約定，經由原告協助會同被告，並委託SGS材料及工程實驗室（下稱SGS實驗室）檢測混凝土中氯離子含量，經檢測結果發現氯離子含量平均值為0.64 8kg/m3（原證5號），超過系爭買賣契約第17條第2項第2款約定之平均值0.6kg/m3。由於系爭房屋第一次登記日期為79年2月23日，得推定系爭房屋之建築完成日於87年6月24日以前，依系爭買賣契約第17條第2項第2款規定，應適用氯離子檢測平均值為0.6kg/m3之標準，系爭房屋確實存在氯離子含量超標之瑕疵。被告於「標的物現況說明書」中，就系爭房屋於委託前六個月內是否曾修繕漏水、壁癌之事項，勾選「有」，並說明修繕地點為浴室，修繕時間為委託買賣之三個月前，然就系爭房屋現況有無滲漏水或壁癌之情形，被告竟勾選「無」，顯係故意隱瞞客廳天花板漏水之情事；另就系爭房屋是否曾進行氯離子含量檢測，以及是否聽聞系爭房屋或同社區他戶有海砂屋或鋼筋外露、混凝土剝落等事項，被告亦均勾選「否」並簽名其上（原證6號）。訴外人邱惠以曾於107年5月23日委由律師發函予被告（斯時因無被告現址，故係過原告公司法務人員轉交被告之配偶），要求被告儘速出面解除買賣契約及損害賠償乙事。惟被告藉故推拖、避而不見，訴外人邱惠以遂於107年8月1日訴請被告減少價金（本院107年度訴字第2200號，下稱前案），前案囑託臺灣省土木技師公會就系爭房屋氯離子含量數據及是否過高為鑑定，經鑑定結果，系爭房屋氯離子含量平均值為0.659k g/m3（原證8號），超過系爭買賣契約約定平均值小於0.6kg/m3之標準，系爭房屋確實存有氯離子過高之瑕疵。訴外人邱惠以將對被告之債權於107年7月4日讓與原告，故於109年1月15日具狀撤回前案訴訟。原告既受讓訴外人邱惠以對被告之請

求權，自得以自己之名義提起本件訴訟。原告於前案為參加人，參加邱惠以那一方，原告於108年9月24日前案言詞辯論期日曾當庭向法院陳報已受讓邱惠以對被告之請求權，請求承當訴訟，被告當時在場，堪認債權讓與已由原告通知被告，不然以本件起訴狀繕本送達被告，亦可作為債權讓與之通知。

3 就氯離子含量超標部分，原告依民法第359條之規定，請求被告減少價金0000000元。而原告依法請求減少價金後，被告就系爭房屋價值減損部分，自無受領該部分價金之法律上原因，原告依不當得利之規定請求被告返還不當得利0000000 元。原告於受讓系爭房屋後，已雇請廠商進行修繕，支出費用88200 元，以修繕費用之金額，依民法第359 條規定請求減少價金，再依不當得利之規定請求被告返還不當得利0000 000元（0000000+88200=0000000 ）。

4 被告於109年6月11日開庭時，已表示對於系爭房屋於交屋前已漏水及漏水位置等情均不爭執。而就被告抗辯系爭房屋修復漏水之費用部分，系爭房屋門牌號碼位於四樓，然實則為五樓露臺防水層破裂，下雨時滲漏至四樓客廳水泥天花板，因此，被告遂於四樓天花板夾層中放置盛水容器，水才未滲漏到木質天花板夾層，故訴外人邱惠以於購買系爭房屋前多次檢視房屋狀況均未能發現。訴外人邱惠以於交屋後打開天花板檢查孔查看內部狀況時始發現一盛水容器掉落，內有餘水，遂向原告反應並找人估價，斯時估價廠商僅評估排水孔周圍滲漏，預估修繕費用為30000元。然實際由訴外人建眾工程有限公司進行修繕時，因滲漏原因為五樓露臺防水層劣化，廠商表示若只修復排水孔附近區域，而未就防水層全部修復，無法解決漏水問題，必須將五樓露臺重修，始能避免反覆發生漏水情況，修繕完畢後費用為88200元。被告雖辯稱當時估價費用僅3萬元以內云云，然估價單畢竟僅為「預估」性質，於實際進行修復施工以前往往難以發現實際狀況，施工後增加修復費用之情形所在多有。系爭房屋漏水問題

業經原告請廠商修復完畢，漏水根源為五樓露臺，最終原告實際支出修繕費用為原證10號所示之88200元。

5 並聲明：被告應給付原告0000000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

1 原告於前案拒絕提供其與訴外人邱惠以間完整之協議書，於本件故技重施，無法證明原告有受讓邱惠以對被告之請求權。且依協議書第三條（八），原告必須履行義務後，訴外人邱惠以始同意將債權讓與原告，被告無法驗證原告有無履行義務，故原告能否受讓取得債權，被告質疑。

2 關於系爭房屋漏水，被告並未刻意隱瞞。相反的，由被告於系爭買賣契約中早已誠實勾選6個月內曾有漏水或修繕之情事，即可知悉被告乃係本於誠信進行買賣程序。只不過就原告所主張之漏水處，一來因位於天花板夾層內；二來，因長久已來該處並無滲漏之情形，因此被告對於該處多年前曾經疑似漏水之狀況早已淡忘。交屋後，經訴外人邱惠以反映此一問題，被告甚為重視，基於誠信原則曾交付原告15000元，請原告代為尋覓相關從業人員加以改善，當時由原告找來數家工班分別開立估價單，金額僅有15000元至33600元不等。修繕內容皆包括樓頂部分之防水層敲除重做、測漏、復原地磚等，皆可達到相同之效果。原告卻於本件訴訟主張修繕費用要8萬餘元，顯然違反禁反言原則，不值採信。

3 參酌系爭買賣契約第17條第4項約定，原告當時居於仲介方，依約負有委託廠商估價後，以估價金額作為減少價金金額之義務，可知原告當時係居於相對公正之立場委託廠商估價。而當時既已交屋，以買方之立場，勢必會希望做最完整、詳盡之檢查以絕後患，故被證一之3紙估價單，應較原證10更為可採。且被證一之估價單做成之時間，皆在交屋不久，但原證10之估價單係在107年8月30日始做成，當時已交屋半年之久，屋況是否遭原告或訴外人邱惠以變動，均屬有疑，

自難認屬民法第354條所謂「危險移轉於買受人時」之瑕疵。

4 被告早在107年2月間，就已交付15000元予原告，只不過因訴外人邱惠以堅持不同意修繕，原告遂再將此15000元交還被告。就此而言，應認被告已就此漏水瑕疵減少價金部分，對訴外人邱惠以為給付，但邱惠以「拒絕受領」。故若認原告受讓邱惠以之權利，其權利也僅限於受領此筆15000元款項而已，不得另外起訴請求。

5 關於系爭房屋氯離子超標部分：

依系爭買賣契約即可知悉，當時係訴外人邱惠以主動放棄氯離子檢測，而非被告故意不告知。由原告起訴狀檢附之鑑定報告可知，系爭房屋僅有少部分超標，前案鑑定報告明確指出目前屋況良好，並無立即修復之必要。原告一方面指摘氯離子超標將導致房屋無人購買云云，一方面卻又以1495萬元之價格，向訴外人邱惠以購入系爭房地，此價格甚至還高於被告出售之1475萬元，有實價登錄資料可證（被證二）。被告推測，原告之所以買進系爭房地，諒係查詢實價登錄資料後之決定。蓋同樣依實價登錄資料，鄰近地段之類似條件房屋（相同樓層4、5樓、總面積56.38坪），尚有以1568萬元、1770萬元售出之紀錄（被證三），衡情原告應係在查詢過後，確認還有賺取差價之空間，方會決定購買系爭房屋。然而，此舉除有違不動產仲介經紀業倫理規範第22條「不動產經紀人員不得利用仲介買賣契約機會賺取差價」之規定外，亦使原告主張系爭房屋價值減損之說法不攻自破。倘若系爭房屋之價值確實低落，原告又豈有可能無端高價買進？益見原告除聲稱氯離子超標減少房屋價值毫無可取外，更有趁機套利之不法，嚴重悖於誠信原則。

6 財團法人新北市不動產估價師公會估價報告書雖然認定系爭房屋有瑕疵減損的價額大約10.94%，但鑑定報告係以其他地段的房屋有氯離子超標與沒有氯離子超標的問題來做比較，但是這會有一個盲點，也就是說，同樣是氯離子超標，但是

超標的情況不一，屋況也不一，在鑑定報告當中並沒有看到這些比較標的氯離子超標的情形為何，以及是如何取得這些氯離子超標房屋的資訊，有必要請估價師到庭說明。事實上從估價報告書及前案土木技師的報告，都顯示出系爭房屋雖然是二年沒有居住了，但是屋況非常良好，所謂氯離子超標的位置看起來也沒有混凝土剝落、壁癌的狀況，所以是不是可以直接用10.94%來計算，我們認為略顯粗糙。針對系爭房屋氯離子的檢測，當時邱惠以是勾選不需要檢測，也就是說邱惠以看完系爭房屋之後認為不需要去做氯離子檢測，對照估價報告提到價值減損的原因，並不是需要花費費用去修理，而是所謂交易價值性的貶值，在這個案件當中，到底有沒有因為系爭房屋是氯離子超標而產生邱惠以和被告交易的價值有所影響的情況呢，換句話說，也就是到底有沒有發生交易價值的貶值是有疑義的。縱使系爭估價報告認定系爭房屋的價值減損是來自於氯離子超標，但是系爭房屋當時的賣價，原告也承認是比市價要低的，是否有重複減價的問題，希望能傳喚估價師到庭釐清等語置辯。

7 並聲明：原告之訴駁回。被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告主張自訴外人邱惠以受讓債權之事實，業據原告提出原證一協議書為證，並經證人翁興隆證述在卷，堪信為真實。又原告於本院107年度訴字第2200號事件為參加人，參加邱惠以那一方，原告於108年9月24日前案言詞辯論期日曾當庭向法院陳報已受讓邱惠以對被告之請求權，請求承當訴訟，被告當時在場，業經調卷查明，堪認債權讓與已由原告通知被告，又原告以本件起訴狀繕本送達被告，亦可認為債權讓與已通知被告。被告另以原告有無履行其對訴外人邱惠以之義務，質疑原告有無受讓取得債權，惟據證人翁興隆證稱原告已經履行義務完畢，且觀諸原告已自訴外人邱惠以受讓取得系爭房地之所有權，及邱惠以於前案撤回起訴，改由原告另對被告提起本件訴訟，堪認原告已對邱惠以履行義務而受

讓取得債權。

四、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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明文。次按買賣因物有瑕疵，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，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。系爭房屋於前案（本院107年度訴字第2200號事件）經送臺灣省土木技師公會鑑定，結果略以：房屋共鑽心取樣六處，為四樓梁，其混凝土氯離子含量分別為0.367、1.723、0.830、0.941、0.593、0.566（單位kg/m3），取編號1、3、4、5、6之試體平均含量為0. 659kg/m3，大於83年7月22日標準值0.6kg/m3，惟其中PH值均大餘10.5，依據臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊附圖，本案混凝土PH值尚在無腐蝕臨界值上，經檢視屋況尚稱完好，研判系爭房屋尚無因氯離子含量偏高導致鋼筋鏽蝕而使混凝土崩壞及剝落等情況。另系爭房屋之混凝土抗壓強度偏低，建議另案辦理建築物耐震能力詳細評估，以確認是否影響建築結構安全，此有臺灣省土木技師公會鑑定報告可稽，經調卷查明。系爭房屋混凝土氯離子平均含量為0. 659kg/m3，以系爭房屋第一次登記日期為79年2月23日，使用執照字號為78使字第0000號（見卷一第31頁建物謄本），堪認系爭房屋為78年間完成興建，依訴外人邱惠以與被告間之買賣契約第17條約定，房屋建築完成日期在87年6月24日以前，以0.6kg/m3為標準，故系爭房屋之氯離子含量超過標準，不具備契約預定之效用，為有瑕疵，原告請求減少價金，自屬有據。次就原告請求減少價金多少為合理予以審酌：本院送社團法人新北市不動產估價師公會鑑定，勘估系爭房地正常情況價格為00000000元，氯離子平均含量0. 659kg/m3瑕疵情況減損價

格0000000元，勘估瑕疵情況價格00000000元，有估價報告書可稽，再查訴外人邱惠以與被告間之買賣價金為1475萬元，有買賣契約供參，則以1475萬元與00000000元之差距，原告受讓債權，得請求減少價金0000000元（00000000-00000000=0000000）。被告就系爭房屋價金減少部分，自無受領該部分價金之法律上原因，原告依不當得利之規定得請求被告返還不當得利0000000元。

五、原告主張：其於受讓系爭房屋後，就漏水部分已雇請廠商進行修繕，支出費用88200元，以修繕費用之金額，依民法第359條規定請求減少價金，再依不當得利之規定，請求被告返還不當得利88200元等情。被告則以：交屋後，經訴外人邱惠以反映漏水問題，被告甚為重視，基於誠信原則曾交付原告15000元，請原告代為尋覓相關從業人員加以改善，當時由原告找來數家工班分別開立估價單，金額僅有15000元至33600元不等。修繕內容皆包括樓頂部分之防水層敲除重做、測漏、復原地磚等，皆可達到相同之效果。原告卻於本件訴訟主張修繕費用要8萬餘元，顯然違反禁反言原則，不值採信等語置辯。就系爭房屋之漏水修繕之必要費用，業據證人周成鴻到庭證稱：發現漏水之位置係在四樓陽台外推房間之天花板，其上方就是五樓的陽台，漏水的原因係五樓陽台防水層劣化，不是排水孔附近漏水，防水一定是一個陽台都做，不可能只做一個角落，卷一第245頁估價單15000元，只有修一個角落，排水孔處補丁，26000元的估價單，以目視坪數只有0.5坪，鄰近水孔區，屬於小面積修繕，卷一第249頁33600元估價單也是屬於水孔區修繕，我們做了7坪，7坪與0.5坪價差就差很多，陽台要全面修，局部修會造成其他地方漏水或是與鄰戶相連處漏水等語（見110年4月22日言詞辯論筆錄），依證人所述，要解決系爭房屋天花板漏水問題，需要將5樓陽臺防水層劣化全面修繕，因修繕面積不同，價格自有差距，原告支出88000元之費用是有必要，被告未能證明訴外人邱惠以或是原告與被告達成以15000元修

繕漏水之合意，則原告請求以修繕費用88000元主張減少價金，自屬合理，被告就系爭房屋價金減少部分，自無受領該部分價金之法律上原因，原告依不當得利之規定得請求被告返還不當得利88000元，為有理由。

六、綜上，原告依民法第359條、第179條之規定，請求被告減少價金並返還價金0000000元（0000000+88000=0000000），及自起訴狀繕本送達翌日（即109年5月16日）起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，被告另聲請傳訊估價師到庭說明，核無必要，附此敘明。

九、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　13　　日

民事第七庭法　官　陳映如

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　　110　　年　　5　　月　　13　　日

書記官　黃頌棻