

臺灣新竹地方法院民事判決

107年度重訴字第119號

原告 童文勝

被告 鄒宜庭

訴訟代理人 曾彥峯律師

上列當事人間請求解除買賣契約等事件，於民國109年3月3日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾捌萬元，及自民國一百零七年六月二十三日起到清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十五，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾陸萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣柒拾捌萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款、第7款定有明文。再按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項亦定有明文。本件原告起訴聲明為：先位聲明（一）被告鄒宜庭應於原告將附表所示之不動產之所有權移轉登記返回給被告鄒宜庭之同時，給付原告新臺幣7,350,000元，及自本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。

（二）被告世大興股份有限公司應給付原告新臺幣147,000元，及自本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。（三）原告願供擔保後，請准宣告得為假執行。備位聲明（一）被告鄒宜庭應給付原告新臺幣2,205,000元，及自本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。(二)被告世大興股份有限公司應給付原告新臺幣147,000元,及自本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。(三)原告願供擔保後,請准宣告得為假執行。嗣於107年9月6日,原告與被告世大興股份有限公司達成和解,撤回被告世大興股份有限公司部分,並於108年4月25日具狀減縮訴之聲明為:(一)被告應給付原告新臺幣2,205,000元,及自本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。(二)原告願供擔保後,請准宣告得為假執行。核原告所為訴之變更,其聲明之基礎事實同一,且係減縮應受判決事項聲明,並無礙被告之防禦及訴訟之終結,揆諸前開說明,於法尚無不合,應予准許。

二、原告主張:原告於民國107年1月23日透過世大興股份有限公司(下稱世大興公司)居間,與被告就被告所有坐落於新竹市○○街○○巷○號5樓之2房屋(新竹市○○段○○○○號建號,下稱系爭房屋)暨土地持分(即新竹市○○段○○○○○號○號土地,權利範圍3262/32800,下稱系爭土地,合稱系爭房地),以新臺幣(下同)7,350,000元為價金,訂定系爭房地不動產買賣契約(下稱系爭買賣契約),並於同年3月29日交屋。原告進行裝修工程時發現系爭房屋陽台有水泥塊掉落之情事,爰進行氯離子含量檢驗,發現系爭房屋大門後方柱子、客廳窗戶上方橫樑處之硬固混凝土氯離子含量分別高達每立方公尺0.7666公斤、每立方公尺0.8456公斤。嗣於審理中兩造同意交由台灣檢驗科技股份有限公司鑑定,鑑定結果系爭房屋客廳樑、書房樑與臥房樑之氯離子含量達每立方公尺0.460公斤、每立方公尺0.633公斤、每立方公尺0.369公斤,均高於104年修訂新拌混凝土中最大水溶性氯離子含量規定之鋼筋混凝土每立方公尺0.15公斤以下之標準。系爭房屋有混凝土氯離子等情形,危害系爭房屋之結構及居家安全,造成系爭房屋市場交易價值減損。爰依民法第354條、第359條及第179條規定提起本件訴訟,並聲明:

01 (一) 被告應給付原告新臺幣 2,205,000 元，及自本訴狀繕
02 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
03 。

04 三、被告則以：本件兩造簽訂系爭房地不動產買賣契約時，於第
05 17 條特別約定事項第 3 項免除被告瑕疵擔保責任。又系爭房
06 屋於 83 年興建，當時修訂新拌混凝土中最大水溶性氯離子含
07 量規定為鋼筋混凝土每立方公尺 0.6 公斤，依台灣檢驗科技
08 股份有限公司鑑定報告內容，系爭房屋平均氯離子含量為每
09 立方公尺 0.487 公斤，符合 83 年所訂之國家標準，且系爭房
10 屋亦無鋼筋裸露、銹蝕或天花板、牆壁剝落之情形，原告主
11 張系爭房屋為海砂屋並非事實。至黃小娟不動產估價師事務
12 所之不動產估價報告，鑑定結果並非公允，原告主張減少價
13 金之金額過高等語，資為抗辯，並聲明：(一) 原告之訴及
14 假執行之聲請均駁回。(二) 如受不利之判決，願供擔保請
15 准宣告免為假執行。

16 四、得心證之理由：

17 (一) 坐落新竹市○○街○○巷○號5樓之2房屋即新竹市○○段
18 ○○○○號建號，係83年間建造；原告於107年1月23日透過
19 世大興公司以總價金7,350,000元向被告購買系爭房地，
20 系爭房地已於107年3月29日點交原告，並辦理所有權移
21 轉登記完畢；系爭房地不動產買賣契約第17條第3項特別
22 約定事項：「雙方約定以現況點交，乙方不負瑕疵擔保責
23 任」有系爭房地登記第一類謄本、系爭買賣契約可查（見
24 本院卷(一)第13至33頁），堪信為真實。

25 (二) 原告主張因系爭房屋氯離子含量超標之瑕疵，應依民法第
26 359條規定減少價金等節，則為被告所否認，並以前詞置
27 辯。是本院應審酌者厥為：

28 1. 原告依據民法第359條規定請求減少價金，有無理由？

29 2. 原告得請求減少價金之數額為何？

30 茲分述如下。

31 (三) 原告依據民法第359條規定請求減少價金，有無理由？

- 01 1.物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
02 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無
03 滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第
04 354條本文定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺
05 點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為
06 物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕
07 疵，且不以物質上應具備者為限。於房屋買賣中，房屋
08 應具備穩固、安全耐用之形體與結構，為買賣雙方所著
09 重者，倘交易之房屋欠缺安全可居住之結構，即應認為
10 缺乏房屋效用，而有物之瑕疵存在。而建築物結構之鋼
11 筋混凝土最大水溶性氯離子含量過高時，易造成混凝土
12 所包覆之鋼筋結構銹蝕而影響建築物之結構安全，是建
13 築物混凝土中氯離子含量如高於國家標準，縱於興建之
14 初無立即之危險，仍會因時間累積而加劇鋼筋結構銹蝕
15 之程度，對於居住安全造成重大威脅，自有減少一般房
16 屋所應具備之通常效用，應認為物之瑕疵。
- 17 2.另按83年修訂之CNS 3090就新拌混凝土中最大水溶性氯
18 離子含量規定如下：鋼筋混凝土（一般）：每立方公尺
19 0.6公斤以下；87年修訂之CNS 3090，新拌混凝土中最
20 大水溶性氯離子含量規定如下：鋼筋混凝土（一般）：
21 每立方公尺0.3公斤以下；104年修訂之CNS 3090，新
22 拌混凝土中最大水溶性氯離子含量規定如下：鋼筋混凝
23 土（一般）：每立方公尺0.15公斤以下。系爭房屋雖係
24 於83年10月28日建築完成之鋼筋混凝土造建物（見本院
25 卷（一）第15頁），當時混凝土中氯離子含量之國家標準
26 雖為每立方公尺0.6公斤以下，惟於107年間被告出售
27 系爭房地予原告時，國家標準值已經修改，則被告自應
28 擔保系爭房屋於移轉及交付予原告時，應具備符合當時
29 法令規定之效用及品質，亦即104年修訂之混凝土氯離
30 子含量國家標準。被告辯稱系爭房屋混凝土氯離子含量
31 平均未超過83年建築完成時之國家標準值，系爭房屋並

01 無物之瑕疵云云，並不可取。

02 3.系爭房屋經台灣檢驗科技股份有限公司於108年6月6
03 日採樣，檢驗結果認為該屋之客廳樑、書房樑、臥室樑
04 之硬固混凝土氯離子含量依序為每立方公尺0.460公斤
05 、每立方公尺0.633公斤、每立方公尺0.369公斤之事
06 實，有該公司108年6月18日台檢（材）-北字第
07 1080618001號函所附鑑定報告在卷可憑（見本院卷（一）
08 第175至180頁）。依上開檢驗結果，足認系爭房屋於
09 107年3月29日（即被告交付系爭房屋予原告之日），
10 其混凝土氯離子含量顯高於上述104年修訂之國家標準
11 值（即鋼筋混凝土須小於每立方公尺0.15公斤），則原
12 告執此主張其向被告買受之系爭房屋具有混凝土氯離子
13 含量過高之瑕疵，自屬可採。

14 4.至兩造間系爭買賣契約第17條特別約定事項第3項雖約
15 定：「雙方約定以現況點交屋，乙方不負瑕疵擔保責任
16 」（見本院卷（一）第22頁）。惟查，世大興公司訴訟代
17 理人陳羣政即系爭房地買賣之仲介證稱：一般老房屋我
18 們都會寫這個特別條款，也會特別講說瑕疵擔保的排除
19 條款不包括海砂屋及凶宅等語（見本院卷（一）第55頁）
20 ；證人張作祥即系爭房地買賣之代書證稱：一般就是房
21 屋有一些瑕疵屋況不是很漂亮，就以簽約當下的房子狀
22 況交給你，日後就買方自己去處理。一般是針對眼睛看
23 得到的屋況瑕疵等語（見本院卷（一）第85頁）。自上開
24 證人陳述可知，於一般交易習慣上，現況交屋之瑕疵擔
25 保排除應限於肉眼可見之瑕疵，不包括海砂屋及凶宅等
26 類型，上開特別約定事項應無免除或限制被告就系爭房
27 屋氯離子含量過高之瑕疵擔保責任。又證人張作證亦證
28 稱：在寫特約條款第17條第3項時也沒有特別去問跟第
29 9條第5項的關係，就是17條有沒有包括第9條瑕疵我
30 沒有特別去問。如果有，我們一般會寫下來，這件沒有
31 特別寫，所以我不知道是包括還是排除等語（見本院卷

01 (一)第86頁)。審酌兩造訂約時，系爭房屋為20餘年之
02 中古屋，必然因長期使用有所耗損及折舊等各節，是探
03 究上開特別約定事項之真意，應係指就系爭房屋在正常
04 使用情況下所生之耗損、折舊，被告以現況交屋而不負
05 修復責任。至於系爭房屋之混凝土氯離子含量，非經檢
06 測無從得悉，當非屬上開特別約定事項免除被告義務之
07 範圍。是被告抗辯上開特別約定事項已免除其瑕疵擔保
08 責任云云，委無足取。

09 (四)原告得請求減少價金之數額為何？

- 10 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔
11 保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；又
12 無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
13 利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
14 民法第359條前段、第179條分別定有明文。是買受人
15 因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於
16 溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。
- 17 2.原告主張系爭房屋應減少3成價金，即2,205,000元為
18 合理等語，為被告否認之。經本院囑託黃小娟不動產估
19 價師事務所鑑定，以107年1月23日為價格日期，勘查
20 勘估標的之實際使用現況及建物受損害情形，並參酌台
21 灣檢驗科技股份有限公司108年6月17日報告編號
22 LB-00-00000、C-00-00000試驗結果、實務界論著與行
23 政實務操作相關準則，再以司法院法學資料檢索系統裁
24 判書查詢之三個類似案例，經比較分析權衡其受損輕重
25 程度，進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不
26 動產市場現況及本次勘估條件、最有效使用情況，以比
27 較法、收益法與比較案例分析，及估價師專業意見分析
28 後，勘估標的因氯離子含量致減損交易之價值為
29 780,000元，有不動產估價報告書可稽（見本院卷(二)
30 第64頁）。至兩造固分別主張上開鑑定結果認定之減損
31 交易之價值過低或過高云云，惟均未就所主張之減損交

01 易價值舉證以實其說，是渠等之主張，自難遽採。又本
02 院審酌估價師所採行之上開專業鑑定、估價之方式，認
03 其鑑價之結果，尚屬客觀有據，復考量本件鑑定人領有
04 不動產估價師證照，具不動產鑑價專業，且與兩造無利
05 害關係，亦無偏頗一造之虞，是其鑑定之結果，自具有
06 相當之參考性。是原告主張價金應予減少於780,000元
07 範圍內，應屬可採，逾此範圍之請求，原告舉證仍有不
08 足，為無理由，不應准許。

09 (五) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
10 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
11 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
12 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務
13 ，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之
14 遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律
15 可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第
16 233條第1項前段及第203條分別定有明文。查本件起訴
17 狀繕本係於107年6月22日送達於被告，有送達回證在卷
18 可參（本院卷(一)第49頁）。揆諸前揭說明，原告自得請
19 求自起訴狀繕本送達翌日起即107年6月23日起至清償日
20 止，按週年利率百分之5計算之利息。

21 五、綜上所述，系爭房屋確有氯離子含量過高之事實，並有影響
22 約定與通常效用及價值之瑕疵，致有減損交易價值780,000
23 元之事實。原告主張依民法第354條、第359條、第179條
24 規定，請求減少價金並返還價金差額780,000元及自起訴狀
25 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
26 息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應
27 予駁回。

28 六、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
29 原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額
30 宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應
31 併予駁回。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
02 經本院斟酌後，認為均不足以影響本件判決結果，爰不逐一
03 論述，併此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 109 年 3 月 30 日

06 民事第一庭 法官 彭淑苑

07 以上正本，係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 109 年 3 月 30 日

11 書記官 林琬茹