

淺談買賣房子應注意的事-傾斜房屋篇

馮世道技師暨律師

許多技師先進都曾做過施工損鄰鑑定案件，也知道損鄰費用包括有所謂「修復費用」、「補強費用」以及「補償費用」。其中傾斜補償費用係指建物最大傾斜率(Δ/H)大於 $1/200$ 時因使用性不便所需之建物傾斜補償費用。事實上除了施工損鄰時會發生這個狀況，如果買賣房屋時遇到這樣的情況，那該怎麼辦呢？本文就以臺灣高等法院臺南分院110年度上字第277號民事判決來跟各位分享一下這個問題。

【故事背景】

A於民國108年12月7日向B購買坐落臺南市○○區○○段00000地號土地及其上同段0000建號即門牌號碼臺南市○○區○○路000巷00弄00號房屋(下分稱系爭土地、系爭房屋，合稱系爭房地)，買賣總價新臺幣(下同)1,330萬元，並簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，且已辦理所有權移轉登記，及於109年2月26日交屋。惟A於109年3月間進行裝潢時，因對系爭建物似有傾斜一事有疑義，向00房屋反應，於109年3月27日委請00土木水土保持技師事務所檢測，調查結果有傾斜之情形。A即向B反應此事，B對此有爭執。A認為系爭房屋於買賣時已存有傾斜之重大瑕疵，雖傾斜角度未達拆除等級，惟對一般日常生活產生影響，B卻於標的物現況說明書勾選本棟建築物無傾斜，A爰依民法第354條、第359條規定，請求B減少價金，並依民法第179條不當得利規定請求上訴人給付系爭房屋因傾斜之價值減損。

【兩造爭執事項】

A依民法第354條、第359條、第179條請求B給付176萬3282元，有無理由？

【法院見解】

※買賣物之瑕疵擔保責任

按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值（通常效用與預定效用）及所保證品質之瑕疵；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 103 年度台上字第 196 號判決參照）。又買賣之物之瑕疵擔保責任，係基於買賣關係對價之均衡，為補充當事人之意思表示，根據法律規定而生之法定無過失責任，不以有可歸責於出賣人之事由為必要（最高法院 104 年度台上字第 2437 號判決參照）。再按買受人依民法第 359 條規定所得主張之價金減少請求權，於買受人以意思表示行使時，則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 年度台簡上字第 10 號判決參照）。

※系爭房屋有傾斜之瑕疵

- (1) 傾斜率測量：依目前各直轄市制定之「建築物施工損鄰鑑定手冊」規定，考量建築物施工平整度誤差及測量儀器可能之誤差因素，不影響安全且未造成使用不便之傾斜率測量值最大界限為 $1/200$ ；而若建築物之傾斜率超過 $1/40$ 者，則應予重建；如傾斜率介於 $1/200\sim 1/40$ 間，除必要時應考量其結構安全需求進行補強外，另應依其使用不便及價值減損程度估列非工程性補償費用。據此研判，標的物左右方向並無明顯之傾斜問題，前後方向則明顯向後傾斜，且傾斜率超過 $1/100$ ，通常使用者已可感覺傾斜現象，確實已達使用不便及價值減損程度。
- (2) 樓版高程差異測量：基於地坪高程差異測量資料研判，標的物整體結構應係往後傾斜，各樓層之傾斜率為 $1/75\sim 1/133$ ，平均值為 $1/96$ ，可見與立面傾斜率測量結果尚屬一致。
- (3) 綜合比對研判：
 - ①依垂直傾斜率測量結果研判，標的物左右方向之最大傾斜率為 $1/324$ ，傾斜方向為正面往右；前後方向之傾斜率平均值為 $1/85$ ，傾斜方向為往後。
 - ②依各樓層地坪高程差異測量結果研判，標的物整體結構應係往後傾斜，各樓層之傾斜率為 $1/75\sim 1/133$ ，平均值為 $1/96$ 。
 - ③綜合前述可知，標的物左右方向並無明顯之傾斜問題，前後方向則明顯向後傾斜，且傾斜率超過 $1/100$ ，已達使用不便及價值減損程度。

※系爭建物傾斜之原因為何？

鑑定報告指出系爭建物傾斜之可能原因，有①興建時因逐層施築時模板組立及灌漿偏差所致，或②完工後因地震或地層不均勻沉陷所致；惟如係原因①，通常結構體完成後進行各樓層地坪鋪貼地磚時，施工人員仍會將各樓層地坪整平以恢復水平，如此則

僅存有柱牆之立面傾斜，各樓層地坪將無明顯傾斜。故研判應係原因②較為可能。

※有交易價值貶損

核諸臺南市結構工程技師公會係專業機構，與兩造亦無利害關係，而為公正之第三方，且鑑定技師曾會同兩造至現場初勘及聽取兩造陳述，並為瞭解系爭房屋之傾斜程度，委託專業測量公司以經緯儀進行正面柱牆傾斜率測量，及於壹至頂樓等地坪各選擇數十個點位測量其相對高程差異，以綜合評估標的物之傾斜程度或差異沉陷嚴重性，且對鑑定依據、經過、計算方式等節，均已詳細說明，復無其他事證足資認定鑑定報告書有何錯誤之處，應屬可採。

是依上開鑑定結果，系爭房屋左右方向雖無明顯之傾斜問題，惟前後方向則明顯向後傾斜，且傾斜率超過1/100，通常使用者已可感覺傾斜現象。是依房地交易常情，一般市場潛在交易大眾認為完好之物與修復之物具有不同交易價值，如買方得知欲購買之房地有傾斜情形，衡情會降低其購買意願或拒卻買受，致生交易價格貶抑之結果，難謂此瑕疵無關重要或無價值減損之情，此由B簽訂之信義房屋買賣仲介專任委託書所附標的物現況說明書中，將「本棟建物是否有傾斜」列為說明事項之一，亦足佐證。

※系爭房屋因傾斜造成之價值減損

就系爭房屋傾斜之程度是否影響房價及因此減損之金額部分，經原審囑託00不動產估價師事務所鑑定，鑑價結果為：經估價師針對勘估標的（即系爭房地）進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用情況下，及估價師專業意見分析後，因勘估標的為四層透天厝，屋齡約16年，目前房屋有傾斜現象，在推估房屋因傾斜所造成汙名價值減損率、減損金額時，係以勘估標的未發生傾斜時之正常價格為基準，評估房屋因傾斜造成之價值減損率，以勘估標的未發生傾斜之正常價格乘上因傾斜造成之價值減損率，即為減損金額。有關勘估標的正常價格分別採比較法、房地成本法評估；價值減損率採「法院判決案例分析」，參考法院過去類似案件之判決，加以比較、調整後決定；減損金額＝勘估標的正常價格×價值減損率，經評估勘估標的於108年12月7日之正常價格、價值減損率及減損金額如下：

- (1) 房屋傾斜，此事件對房屋價值之影響有二個不同面向，一為「技術性貶值」或直接減損；一為「汙名化減損」或交易性貶值。「汙名化減損」會造成不動產買賣過程議價空間加大，實際交易價格下跌，導致不動產交易價值減少。
- (2) 房屋在價格日期未傾斜之正常價格為13,808,000元。

(3) 住宅因傾斜所造成污名價值減損率為 12.77%。污名價值減損金額為 1,763,282 元。

※土木技師與估價師的角色

估價報告書並說明：買賣房屋之瑕疵可概分為二種，一為「技術性貶值」，即標的物有瑕疵，該瑕疵可修復，一經修復可回復原有功能，則修復之費用即是該瑕疵對房屋造成之價值減損，如房屋傾斜，經修復補救整治後未再傾斜，房屋可正常使用，此為房屋斜此之直接減損。一為「汙名化減損」，又稱間接損害、交易性貶值，房屋傾斜就算修復，沒有居住安全疑慮，然而未來在市場上買賣交易，依相關法律規定，須向市場揭露房屋曾發生傾斜事件，縱使傾斜目前已修復，但市場買方會因建物曾有瑕疵而影響其購買意願，導致交易過程議價空間加大，實際交易價格較無此類事件房屋低，造成此類房屋交易價格減損。買賣房屋傾斜，此事件對房屋價值之影響有二個不同面向；一為房屋傾斜，因無法使用或部分功能受損，此部分須經修復，房屋才能繼續供正常使用，此修復費用即是房屋傾斜所造成之「技術性貶值」或直接減損；此「技術性貶值」一般係由土木技師等專業機構鑑定。一為房屋發生傾斜，縱使傾斜部分經修復，但對使用者而言，仍會存在心理層面之影響，進而影響其在不動產市場上之交易價格；此部分即屬「汙名化減損」、交易性貶值，本案接受委託，所評估之減損即屬此「汙名化減損」、交易性貶值。是估價報告係針對系爭房地因房屋傾斜所造成之交易價值減損，而非因房屋傾斜所需之實體修復費用。

【小結】

從這個法院實務判決來觀察，必須提醒大家的是，所謂買賣瑕疵擔保並不需要可歸責於賣方，在後學擔任律師時常常發現許多人都是認為房子又不是我蓋的，我為什麼需要負責??其實所謂買賣瑕疵擔保，基本上就是站在一個價格公平的水平上，法律的效果之一也就是減少價金，例如本案的情形，法院認為如果當初買賣的時候，消費者如果知道房子有傾斜的情形，房價應該會低 12.77%，白話一點就是當初買貴了，這時候賣方就應該退回這筆錢。所以建議大家出售房屋的時候，現況說明書需要更加的謹慎，而不是誰誰誰跟你說這樣勾就對了，如果對於一些專業的術語不懂，可以多請教土木技師，事先的謹慎可以減少許多事後的麻煩。還記得後學跨領域從事律師工作之後，個人接到的第一件案件就恰巧是施工損鄰案件，其實不管是施工損鄰還是這種傾斜買賣糾紛，都必須要仰賴我們土木技師的專業鑑定，這就是專業的價值所在，也可以協助法院解決人民的紛爭，讓我們大家一起努力為社會貢獻心力。