臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度原上易字第4號

上訴人即
附帶被上訴人 李俊龍
訴訟代理人　羅文昱律師
被上訴人即
附帶上訴人　李佩玲
訴訟代理人　吳敏誠
　　蕭芳芳律師(法扶律師)

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國111年4月8日臺灣臺東地方法院108年度原訴字第31號第一審判決提起上訴，被上訴人並提起附帶上訴，本院於民國111年8月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用兩造各自負擔。

理　由

壹、程序部分

按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴，民事訴訟法第460條第1項前段定有明文，本件被上訴人於本案言詞辯論終結前，具狀提起附帶上訴（本院卷第85頁至第88頁），合於上開規定，應予准許。

貳、實體部分

一、被上訴人即附帶上訴人李佩玲(下稱被上訴人)主張：

㈠被上訴人於民國108年4月14日以新台幣（下同）510萬元，向上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）購買其所有臺東市○○段000號建物（門牌號碼：臺東市○○路000巷00號，下稱系爭房屋）及所坐落土地（以下合稱系爭房地），並已交付買賣價金，於108年5月24日辦妥所有權移轉登記。惟被上訴人於108年7月1日遷入系爭房屋後，始發現系爭房屋有附表一所示之瑕疵。然上訴人於兩造締結不動產買賣契約（下

稱系爭買賣契約）所附「不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）」（下稱現況說明書），為不實勾填，故意隱瞞房屋瑕疵，此不僅影響交易價格及交易意願，且影響系爭房屋之居住品質及安全，妨害其對系爭房屋之使用，依通常交易觀念，應認足以減損系爭房屋之價值、效用及品質，而屬瑕疵。

㈡本案買賣時，上訴人之代理人李玉琪並不知系爭房屋騎樓位於建物內部，亦不知悉系爭房屋輕鋼架上面之情形及排水管排放方式，甚而向被上訴人稱位於系爭房屋一樓三角形突出物區域之廁所為增建部分致其拆除原合法建物，則被上訴人自無可能經其帶看房屋與屋況說明而知悉系爭房屋有何瑕疵。故上訴人謂「雙方簽約當時，有就房屋及土地之現況及權利登記之面積等進行確認，並就登記之圖面資料記載之面積及現況使用面積差異進行溝通，衡情，既已有圖面資料，而使用現況面積與圖面不符，則不符部分自屬於取得使用執照後之增改建，即俗稱之違建建物，承而，被上訴人自亦當然知悉違建所在之位置及面積為何」與事實不符，當無可採。

㈢一般人對於所購買房屋曾遭火災情事，其通常之價值自有所減損，是系爭房屋顯然欠缺應具備之價值、效用及品質，而有瑕疵甚明。另上訴人故意不告知原應屬騎樓部分卻興建違建之事實，有遭第三人舉報拆除之風險。倘若被上訴人知悉系爭房屋有上開瑕疵並不會購買，且因不知情而未就此等瑕疵為議價。

㈣系爭房屋另有如附表一編號5所示之漏水瑕疵，且該瑕疵非限於系爭房屋1、2樓，況兩造於108年4月14日簽約時，仲介表示如有漏水，上訴人會負責任等語，其於108年8月24日漏水時，即向仲介反應處理，有雙方之line截圖可證。又所提出之光碟（原證十）內容可看出漏水致電箱外殼、電器鏽蝕嚴重，並非白鹿颱風造成，且建築師在系爭房屋現勘時並無整修。故系爭房屋交屋前，即有漏水瑕疵，被上訴人就此請

求減少價金，應屬有據。

㈤為此，爰依民法第359條、第179條規定，請求以臺東縣建築師公會鑑定之修復費用144萬3,341元、恢復原有空間所需費用6萬7,035元，及冠翔企業社就系爭房屋經火災高溫影響致內部鋼筋破壞及混凝土本身強度受損之估修費用25萬6,500元減少買賣價金，並請求上訴人返還所受領之部分價金。起訴聲明：上訴人應給付被上訴人176萬6,876元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保，請准宣告假執行。

㈥原判決認系爭房屋有附表一編號1至4、6、7所示之瑕疵，並依此減少買賣價金86萬5,329元，應無不合，對造上訴為無理由，答辯聲明：上訴駁回。另原判決否認附表一編號5所示之瑕疵，駁回上訴人此部分請求，則有未當，爰提起附帶上訴，聲明：上訴人應再給付被上訴人64萬5,047元及自108年10月10日起至清償日止按週年利率5%算之利息。至系爭房屋結構體經火災高溫影響致內部鋼筋破壞及混凝土本身強度受損之價值減損部分，不再聲請鑑定及請求。

二、上訴人則以：

㈠上訴人之仲介林武君證稱有告知被上訴人及其仲介侯君蓉系爭房屋有失火之情況，此有林武君與侯君蓉之LINE紀錄可憑。又上訴人之代理人李玉琪於簽約前、被上訴人前往系爭房屋看屋時，曾告知系爭房屋發生火災過，及因此改房門、擦油漆及架輕鋼架等情。故簽約前之現況說明書雖有填載錯誤之情形，然被上訴人已透過上開證人之說明，充分知悉系爭房屋之狀況，並無刻意隱瞞之意思。另由簽約時之錄音錄影畫面可知，雙方簽約時，有就房屋土地之現況及面積等進行確認，並就登記圖面及現況使用面積差異溝通。又現況面積與圖面不符之部分，依常理，即屬取得使用執照後之增改建，為違建物，被上訴人理應知曉違建物位置及其面積，自無主張瑕疵擔保責任，請求減少價金之理。

㈡對原判決認定系爭房屋有如附表一編號1、2、3、4、6、7所

示之瑕疵及所需修補費用均不爭執，然本件為二手房屋買賣，縱未遭火災，仍會因建築年限而生折舊、價值下降之問題，故應計算折舊比例以評估回復原狀之價額。

㈢系爭房屋於出售前，由上訴人家人長期居住使用，未有樑柱滲漏水之情形，且實際交付予被上訴人已有一段時間，故被上訴人對系爭房屋進行整修工程才是造成108年8月24日漏水之原因，並非系爭房屋原有瑕疵。

㈣原判決命上訴人給付部分，應有未合，為此提起上訴，聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄，駁回被上訴人於第一審之訴。另就附帶上訴答辯聲明：附帶上訴駁回。

三、兩造不爭執事項(原審卷二第198頁至第199頁、第193頁，本院卷第102頁、第103頁，並由本院依相關卷證酌為修校)：

㈠系爭房地原為上訴人所有，被上訴人於108年4月14日以總價510萬元向上訴人價購，並簽立系爭買賣契約。上訴人已於108年5月24日將系爭房地所有權移轉登記為被上訴人所有，被上訴人則給付價金完畢。

㈡系爭買賣契約書第1條第1款約定：「本買賣標的包括現有未依法申請增建（外推）之違章建物，賣方保證有權處分且隨同主建物移轉，區域在頂樓、廚房及廁所。」，上訴人並簽立現況說明書而為如附表一「上訴人屋況說明書記載內容」欄所示之記載。

㈢系爭房屋曾於93年8月15日11時34分發生火災。

㈣系爭房屋有附表一編號1至4、6、7所示瑕疵，上訴人同意臺東縣建築師公會認定該等瑕疵之修補費用即附表二編號壹、一、二、三、四、六各項加計廠商利潤及管理費、營造綜合保險、營業稅，暨附表三各項費用，合計86萬5,329元。

㈤被上訴人不聲請鑑定「系爭房屋結構體經火災高溫影響致內部鋼筋破壞及混凝土本身強度受損之程度」，亦不就「系爭房屋因系爭房屋結構體經火災高溫影響致內部鋼筋破壞及混凝土本身強度受損之價值減損」項目，向上訴人請求減少價金。

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，並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，出賣人應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第354條第1項本文、第2項、第359條本文分別定有明文。又買受人依民法第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年度台簡上字第10號民事判決意旨參照）。

五、被上訴人主張系爭房屋有附表一編號1至4、6、7所示之瑕疵，請求上訴人減少並返還價金86萬5,329元，為有理由。

㈠查上訴人於現況說明書記載不實，系爭房屋有附表一編號1至4、6、7所示瑕疵，所需修補費用如附表二編號壹、一、二、三、四、六各項加計廠商利潤及管理費、營造綜合保險、營業稅，暨附表三各項費用所載，合計86萬5,329元等情，為兩造所不爭執。然上訴人以本件交易為中古屋買賣，其透過仲介或代理人告知系爭房屋曾經失火並曾帶看房屋，簽約時雙方已就現況及面積進行確認，故被上訴人係在知悉屋況下，始簽約買受系爭房屋，其無庸負瑕疵擔保責任等語置辯，然所辯各節均為被上訴人否認。茲分述如後：

1.上訴人就附表一編號1、2所示瑕疵提供錯誤資訊，致被上訴人拆除合法建物。

⑴查系爭房屋一、二層及騎樓原登記面積各為33.16、81.05、48.48平方公尺，總面積為162.69平方公尺，有謄本及建物複丈（勘測）結果圖可稽（原審卷一第25頁、第29頁）。嗣因有違建而變更、擴充原建物面積，並將該等違建併入本件買賣標的，為兩造所不爭執。

⑵由現況說明書第11項之記載內容，上訴人僅承認系爭房屋「頂樓」違建之情事（原審卷一第20頁），另於系爭

買賣契約第1條第1款約定「本買賣標的包括現有未依法申請增建（外推）之違章建物，賣方保證有權處分且隨同主建物移轉，區域在頂樓、廚房及廁所。」（原審卷一第12頁），可知上訴人只告知系爭房屋之違建位於頂樓、廚房及廁所等處。

⑶然系爭房屋之廁所實為合法建築空間，原建物之騎樓則作為屋內玄關使用，為違建物，依法應予淨空等情，有原審勘驗筆錄、臺東縣建築師公會鑑定報告書、鑑定補充說明等可證（原審卷一第117頁至第118頁、卷二第11頁、第35頁）。而上訴人確實未告知系爭房屋一樓改建及占用騎樓違建之事實，致被上訴人受誤導，將位於系爭房屋一樓三角形突出物區域之合法建物廁所打除（原審卷一第60頁、第103頁），受有財產損失，應為明確。

⑷本件買賣交易上訴人方之仲介林武君雖證稱：簽約當時有不動產說明書等資料，上訴人代理人李玉琪當場有說明系爭房屋的界址位置等語（原審卷二第57頁）。然證人李玉琪明確證稱自己不清楚系爭房屋騎樓是被包在內部空間，不知道系爭房屋騎樓的位置（原審卷二第100、103頁）。稽之簽約當時，李玉琪說明系爭房屋違建部分之相關內容：「代書：等一下，增建部分在哪？李玉琪：廚房、廁所、頂樓。侯君蓉：一樓前面。李玉琪：一樓、二樓、三樓前面都是增建。代書：廚房、廁所、還有？李玉琪：3樓。代書：就這樣嗎？李玉琪：嗯。」（原審卷二第117頁）可知證人李玉琪僅告知系爭房屋違建部分為廚房、廁所、頂樓，一樓、二樓、三樓前面。另於解釋圖說與現況面積差異時之相關內容：「李玉琪：我最了解，我跟你講，豐榮路在這，這邊是到滿的，這個地方沒有在裡面，這條是這樣過來，路在這邊，門在這邊、放車子的地方，面馬路有收進來…廁所弄到這邊來，這個廁所和廚房就是多出來的地方，占

的地方就是蓋滿的地方，就是差這個地方。吳敏誠：24坪就是按圖蓋的地方，你會覺得地籍圖24和32差很多…姐姐這邊把他蓋出來蓋到馬路。李玉琪：就是差這個地方。」（原審卷二第115頁）可知證人李玉琪錯將廁所及廚房所在位置認與圖說不符之處所。衡酌證人李玉琪本人都不知道系爭房屋騎樓位於建物內部，甚而向被上訴人夫妻稱該位於系爭房屋一樓三角形突出物區域之廁所為增建部分，被上訴人夫妻自無可能經由證人李玉琪帶看房屋及簽約時之屋況說明，知悉系爭房屋有如上之瑕疵。

2.上訴人就附表一編號4所示瑕疵，未據實以告。

⑴查系爭房屋曾於93年8月15日11時34分發生火災乙節，有台東縣消防局火災證明書可稽（原審卷一第46頁）。火災發生當日下午4時20分許，上訴人以屋主身分接受火災調查時陳稱：火災發生於93年8月15日上午11時30分許，因火災導致房屋全毀，並延燒到隔壁住家○○路000巷00號，損失約250萬元等語，有該筆錄及現場照片附卷可稽（原審卷一第174頁、第190頁至第200頁）。可見系爭房屋發生火災時，上訴人居住其內且清楚知悉災損之程度，卻於現況說明書第36項「是否曾因火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形？」之項目，勾選「否」（原審卷一第21頁），此與系爭房屋現況仍存在一、二樓天花板粉刷層剝落嚴重且有火災燻黑痕跡之情狀（原審卷一第66頁第70頁、第124頁至第126頁、卷二第21頁至第22頁）明顯不符，是上訴人有隱瞞上開瑕疵之情，堪予認定。

⑵證人林武君雖證稱：我有告訴侯君蓉系爭房屋以前有火災過，曾有一次被上訴人夫婦在場，有人聊起系爭房屋發生火災過，所以我認為被上訴人在買賣之前已經知道此事，我是在簽約當下才見到李玉琪，事後有聽李玉琪提起被上訴人曾到系爭房屋看屋，她有向被上訴人說房

屋被火燒過等語（原審卷二第55頁至第56頁、第57頁至第58頁）。以及證人李玉琪證稱：108年2月初，被上訴人夫妻來找我，我帶他們從頂樓看到樓下時，到樓下時我有說我們的門在火災後有改過，我們住了16、7年，因為火災有擦油漆跟裝輕鋼架，但沒有指出輕鋼架上面的情形，因為我也不知道輕鋼架上面是什麼情形，簽約那天沒有再說到火災情形等語（原審卷二第99頁、第100頁、第103頁）。由上開兩名證人證述內容，似認被上訴人在簽約前看屋時，已由證人李玉琪告知系爭房屋失火之資訊，嗣後閒聊之場合，亦有人提起此話題。然稽之證人即被上訴人方之仲介侯君蓉證稱：買賣之前，住商不動產業務員有以電話告訴我系爭房屋有發生過火災，是廚房煮菜燒到旁邊，但是沒有人員傷亡，並不嚴重，所以屋況說明書勾「否」，我想說這是家庭常見的廚房火災，且係發生在廚房增建物部分，不致於影響到交易意願及房屋結構，故我沒有回覆被上訴人，就直接把屋況說明書交給被上訴人。簽約前雖有跟被上訴人一起看過房屋，但天花板上有輕鋼架，又有一位老太太在裡面，我們並沒有掀開輕鋼架查看，是被上訴人買了後發現火災很嚴重告訴我，我才知道等語（原審卷二第106頁、第107頁、第110頁、第111頁），並有林武君於108年3月5日回覆侯君蓉稱「對以前燒過沒有很嚴重」、「人員沒有怎樣」，及於同年月15日提供現況說明書之LINE通訊截圖可證（原審卷二第62頁）。足知本件買賣雙方仲介所獲知之訊息（廚房煮菜不慎燒到旁邊，沒有很嚴重），與臺東縣消防局火災原因調查報告書記載「現場並未發現有炊事爐具及相關炊事用鍋具、食物碳渣等烹煮事證，因此本案有關炊事不慎起火之可能性微乎其微，可加以排除」之事實（原審卷一第148頁）不符，也與上訴人於火災發生時自陳系爭房屋全毀、高達250萬元之災損程度相去甚遠，則被上訴人經由仲介方

轉知之相關訊息，顯與客觀事實差異甚大。又倘若證人李玉琪於被上訴人夫妻看屋時有如實告知系爭房屋嚴重燒損乙情，被上訴人夫妻自無可能忽視此一重大資訊，然由證人李玉琪證述自己不知道系爭房屋輕鋼架上方之屋況（原審卷二第100頁），及被上訴人簽約前未曾要求查看系爭房屋失火處、確認輕鋼架內天花板之狀況，作為其是否購買及評估房屋價金之基礎，顯見被上訴人並不知實情，嗣後上訴人透過仲介林武君提供之現況說明書第36項更否認系爭房屋曾因火災造成建築物損害及修繕情形，足見上訴人隱瞞此交易之重要資訊明確。

⑶依一般社會觀念，曾發生火災之房屋會影響購買意願，於交易市場之價格亦必受相當之貶損而低於無此情狀之房屋，此從系爭房屋現況說明書之「建物瑕疵情形」欄要求賣方揭露不動產委託銷售標的是否曾因火災造成建築物損害及其修繕情形乙節可證。而該瑕疵經原審囑託臺東縣建築師公會鑑定結果，認「自一樓裸露之天花板檢視，其原有泥作裝修因火災而燻黑且剝落嚴重，觸摸質感較一般房屋泥作為粉粹，初步判定因受高溫致表層泥作失去原有功能」（原審卷二第11頁），當然減少系爭房屋之通常效用，故被上訴人以此瑕疵請求減少買賣價金，應屬有據。

3.上訴人就附表一編號3、6、7所示瑕疵，均未告知。

查上開瑕疵部分，業經原審囑託臺東縣建築師公會鑑定屬實，且現況說明書均記載不實，為上訴人所不爭執（原審卷二第11頁、卷一第20頁至第21頁，本院卷第102頁）。而依證人侯君蓉證述：住商不動產業務員僅有告知廚房、頂樓有增建、及廚房曾因用火不慎發生輕微之火災外，其他瑕疵均未告知，議價時被上訴人也不清楚屋況，故都沒有提到減價的問題（原審卷二第106頁、第108頁）。證人林武君亦證述：不清楚上訴人有無告知系爭房屋瑕疵，李玉琪只有講說她有告知火災，我自己有去看過房屋，當時

有輕鋼架，故天花板是否粉層剝落、鋼筋裸露、焦黑、裂痕等狀看不出來（原審卷二第56頁、第57頁）。另觀兩造簽約時錄影畫面之勘驗內容，均未見上訴人代理人李玉琪有提及系爭房屋違建以外之瑕疵，有原審勘驗筆錄可稽（原審卷二第114頁至第117頁），是上訴人辯稱被上訴人知悉屋況瑕疵而為買受，難認有理。

㈡綜上所述，上訴人於現況說明書為不實記載，未據實告知系爭房屋瑕疵，其代理人李玉琪或仲介林武君轉知之資訊亦有不足或與客觀事實不符之情形，被上訴人係在不知屋況瑕疵情形下而為買受，上訴人執此主張免負瑕疵擔保責任，要無可取。系爭房屋既有上開瑕疵，自已減少系爭房屋作為居住使用之通常效用，則上訴人依民法第354條第1項規定應負物之瑕疵擔保責任，被上訴人依同法第359條規定請求減少買賣價金，並以上訴人受領上開金額為無法律上原因，依民法第179條規定請求返還，洵屬有據。

㈢查系爭房屋瑕疵修復後，應可恢復其通常效用狀態，而回復無上開瑕疵之正常交易價值，另參臺東縣建築師公會於排除結構本身因火災導致強度折損等因素，僅以「現況天花板泥作粉刷剝落及騎樓違建」部分評估，即認定「本案標的物房屋，就相關瑕疵評估整體價值應較同區域同年代建物折減50%價值」（原審卷二第15頁），則被上訴人請求依臺東縣建築師公會鑑定之修復費用即附表二編號壹、一、二、三、四、六併依此計算廠商利潤、管理費、營造綜合保險、營業稅，及附表三各項費用，合計86萬5,329元【計算式：粉刷層刨除工程185,880元＋騎樓淨空工程109,300元＋復原工程244,689元＋排水修復工程120,300元＋其他修復工程45,000元＋廠商利潤及管理費[（185,880元＋109,300元＋244,689元＋120,300元＋45,000元）×7%]＋營造綜合保險費｛[185,880元＋109,300元＋244,689元＋120,300元＋45,000元＋（185,880元＋109,300元＋244,689元＋120,300元＋45,000元）×7%]×0.8%｝＋營業稅｛[185,880元＋109,300元＋24

4,689元＋120,300元＋45,000元＋（185,880元＋109,300元＋244,689元＋120,300元＋45,000元）×7%]×5%｝＋恢復原有空間67,035元＝865,329元，元以下4捨5入】，作為減少價金之認定標準，應無不可。上訴人雖抗辯修復工程中之材料部分均應計算折舊，然考量修復行為屬工程上二次施工狀態，雖近期表徵回復原狀，但長期上仍有加速折舊之虞，且本案被上訴人所請求者為減少買賣價金，無計算折舊之問題，併此敘明。

六、被上訴人主張系爭房屋有附表一編號5所示瑕疵，請求減少價金64萬5,047元，為無理由。

㈠被上訴人就此部分雖提出相關圖片及影像資料（原審卷二第127頁、原證十光碟），可看出系爭房屋內部於拍攝（照）時有明顯滴漏水及水痕情形。然上訴人否認為原有瑕疵，並以系爭房屋漏水係在房屋點交一段時間之後，應係被上訴人進行房屋整修所致等語置辯。

㈡查系爭房屋於108年6月10日業已點交完畢，為被上訴人所是認，並有房地點交證明暨買賣價金履約保證結案單（原審卷一第91頁、第104頁），距被上訴人提出屋漏圖片影像拍攝（照）日期108年8月24日已間隔2個多月，且拍攝（照）日期適逢白鹿颱風襲臺期間（本院卷第123頁），由原審於108年12月24日現場勘驗時，被上訴人所指滲漏位置已無漏水痕跡情形，有勘驗筆錄及照片可稽（原審卷一第118頁、第127頁、卷二第23頁），可知被上訴人所指滲漏水並非持續狀態。再參以系爭房屋點交後，被上訴人已有僱工進行打除廁所等修建工程，及臺東縣建築師公會鑑定認「有關被上訴人影片中雨天會造成屋內漏水情事，由於造成漏水之原因眾多，建議處理方式為切斷外部水路，將屋頂及立面全面重新施作防水」等意見（原審卷二第12頁），則上開屋漏顯不能排除係颱風挾帶豪雨等原因所致，被上訴人所指瑕疵於系爭房屋點交之時是否存在，即非無疑。被上訴人就此部分復未提出其他證據以實其說，此部分請求自無可採。

七、綜上所述，被上訴人主張系爭房屋有附表一編號1至4、6、7所示瑕疵，應為可信，依民法第359條、第179條規定，請求上訴人給付86萬5,329元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年10月10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；被上訴人另主張系爭房屋有附表一編號5所示之瑕疵，則不可採，此部分請求減少價金並返還價金部分，不應准許。原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，及就上開不應准許部分，駁回被上訴人之訴及假執行之聲請，均無不合。上訴人就其敗訴部分提起上訴，以及被上訴人就其前開敗訴部分提起附帶上訴，請求上訴人再給付64萬5,047元本息，求予廢棄改判，均無理由，應分別予以駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴人之上訴、被上訴人之附帶上訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　13　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　顏維助

法　官　劉雪惠

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　13　　日

書記官　林鈺明

附表一

編號	現況說明書項次	屋況說明書（原審卷一第20頁至第21頁）	瑕疵
1	2、11	基地上無供公眾通行之私有道路（指道路、現有巷道、人行道及沿道路邊緣帶等）、頂樓有違建、改建、增建之情事	基層騎樓違建封閉道路
2	11	頂樓有違建、改建、增建之情事	被告僅告知頂樓、廚房及廁所為違建，未告知1樓改建及占用騎樓部分亦屬違建，致其誤將廁所拆除而受有損害。

（續上頁）

3	22	水管、馬桶及各項排水設施可正常使用	被告興建鐵皮屋導致2樓排水不良
4	31	本標的房屋鋼筋無裸露	2樓天花板鋼筋裸露，被告竟以輕鋼架遮蔽而故意不告知瑕疵
5	34	現況無滲漏水情形	1、2樓牆柱滲漏
6	36	未曾因火災及其他天然災害或人為破壞，造成建築物損害及其修繕情形。	系爭房屋於93年8月15日發生火災，致1、2樓天花板水泥嚴重剝落
7	38	本標的樑、柱部分無顯見隙縫裂痕	頂樓梁柱明顯裂痕

附表二（出處：原審卷二第24頁至第25頁）

項次	項目	單位	數量	單價（單位：新臺幣）	總價（單位：新臺幣）
壹	直接費用				
一	粉刷層刨除工程				
1	斷水斷電及安全區隔作業費	式	1	6,000元	6,000元
2	現有設施包覆保護	式	1	10,000元	10,000元
3	移動式施工架	式	1	10,000元	10,000元
4	刨除作業	㎡	162.69	550元	89,480元
5	手持鑿除、敲除機具（含耗品及油料）	式	1	15,000元	15,000元
7	廢棄物運棄	式	1	35,000元	35,000元
8	領班	工	2	2,500元	5,000元
9	水電技術工	工	1	2,200元	2,200元
10	一般小工	工	4	1,800元	7,200元
11	雜費及零星材料	式	1	5,000元	5,000元
12	臨時水電費	式	1	1,000元	1,000元
	一項小計				185,880元
二	騎樓淨空工程				
1	牆面打除	式	1	30,000元	30,000元
2	手持鑿除、敲除機具（含耗品及油料）	式	1	15,000元	15,000元
3	廢棄物運棄	式	1	50,000元	50,000元
4	領班	工	1	2,500元	2,500元
5	水電技術工	工	1	2,200元	2,200元
6	一般小工	工	2	1,800元	3,600元
7	雜費及零星材料	式	1	5,000元	5,000元
8	臨時水電費	式	1	1,000元	1,000元
	二項小計				109,300元
三	復原工程				
1	1：3水泥砂漿粉光	㎡	162.69	350元	56,942元
2	天花板補土油漆	㎡	162.69	315元	51,247元
3	騎樓柱裝修工程	式	1	50,000元	50,000元
4	鋼筋裸露部分灌注無收縮水泥修補	式	1	30,000元	30,000元
5	與牆面交接處修補	式	1	25,000元	25,000元
6	輕鋼架天花板復原	式	1	5,000元	5,000元
7	領班	工	3	2,500元	7,500元

（續上頁）

8	水電技術工	工	1	2,200元	2,200元
9	一般小工	工	6	1,800元	10,800元
10	雜費及零星材料	式	1	5,000元	5,000元
11	臨時水電費	式	1	1,000元	1,000元
	三項小計				244,689元
四	排水修復工程				
1	地坪開挖	式	1	25,000元	25,000元
2	與公共排水接管作業	式	1	10,000元	10,000元
3	破損外管更換	式	1	5,000元	5,000元
4	內部排水管路更換	工	1	50,000元	50,000元
5	領班	工	3	2,500元	7,500元
6	水電技術工	工	6	2,200元	13,200元
7	一般小工	工	2	1,800元	3,600元
8	雜費及零星材料	式	1	5,000元	5,000元
9	臨時水電費	式	1	1,000元	1,000元
	四項小計				120,300元
五	防水工程				
1	外部立面材料健檢	式	1	5,000元	5,000元
2	外部鍍鋅鋼管鷹架、含防護防塵網	㎡	200	450元	90,000元
3	表面材料刨除	㎡	282	500元	141,000元
4	廢棄物運棄	式	1	30,000元	30,000元
5	防水才塗佈	㎡	282	350元	98,700元
6	外部保護才塗佈	㎡	282	550元	155,110元
7	領班	工	5	2,500元	12,500元
8	一般小工	工	15	1,800元	27,000元
9	雜費及零星材料	式	1	10,000元	10,000元
10	臨時水電費	式	1	500元	500元
	五項小計				569,800元
六	其他修復工程				
1	屋頂柱頭無收縮水泥砂漿灌注修補	式	1	15,000元	15,000元
2	鋼架屋頂除鏽上漆	式	1	30,000元	30,000元
	六項小計				45,000元
	一~六合計				1,274,968元
三	廠商利潤及管理費 [（一~六）×7%]	式	1	89,248元	89,248元
	壹項合計				1,364,216
貳	其他費用				
一	營造綜合保險費 （壹項合計×0.8%）	式	1		10,914元
二	營業稅 （壹項合計×5%）	式	1		68,211元
	貳項合計				79,125元
	總計（壹＋貳）				1,443,341元

附表三（出處：原審卷二第35頁）

項次	項目	單位	數量	單價（單位：新臺幣）	總價（單位：新臺幣）
壹	直接費用				
一	結構恢復工程				
1	磚牆結構體	㎡	20	1,000元	20,000元
2	1：3水泥砂漿打底	㎡	20	300元	6,000元
3	面材裝修（含內外）	㎡	40	500元	20,000元
4	領班	工	1	2,500元	2,500元
5	一般小工	工	2	1,800元	3,600元
6	雜費及零星材料	式	1	5,000元	5,000元
7	臨時水電工	式	1	500元	500元
	五項小計				57,600元
二	廠商利潤及管理費[10%]	式	1		5,760元
	壹項合計				63,360元
貳	其他費用				
一	營造綜合保險費（×0.8%）	式	1		507元
二	營業稅（5%）	式	1		3,168元
	貳項合計				3,675元
	總計（壹＋貳）				67,035元