

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度重訴字第129號

原告 黃麗靜
歐昱輝
歐昱廷
蘇奕達
蘇毓哲

共同

訴訟代理人 江雍正律師
陶德斌律師
蕭乙萱律師

被告 曄龍開發股份有限公司

法定代理人 張育豐
許詩萍

共同

訴訟代理人 陳欽煌律師
吳哲華律師

上列當事人間減少價金等事件，本院於民國112年11月14日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告曄龍開發股份有限公司（下稱曄龍公司）於民國111年1
月3日由有限公司變更組織為股份有限公司，法定代理人未
有更動，有經濟部函文及變更登記表附卷可憑，其法人格仍
為同一，組織變更前之權利義務，當然由變更後之公司概括
承受，合先陳明。

二、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、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款及第2項定有明文。查原告起訴時原訴之聲明為：「(一)被告曄龍公司與被告許詩萍應給付原告歐昱輝、歐昱廷、蘇奕達、蘇毓哲各新臺幣（下同）500萬元；暨自108年12月24日起按日給付原告歐昱輝17,500元、給付原告歐昱廷15,000元、給付原告蘇奕達15,500元、給付蘇毓哲17,000元，至交付系爭房屋竣工圖、消防圖、水電圖及確認給水、排水、漏水檢測證明書以及交屋日止。被告二人中一人已給付上揭金額，另一人在已給付之金額範圍內之債務消滅。(二)願供擔保，請准宣告假執行」（見109年度審重訴字第58號卷第9至11頁，下稱審重訴卷）；嗣於112年7月21日具狀變更前項聲明為：「(一)被告曄龍公司與被告許詩萍應各給付原告歐昱輝1,249萬元、原告歐昱廷1,142萬元、原告蘇奕達1,227萬6000元及原告蘇毓哲1,163萬4000元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被告二人中一人已給付上揭金額，另一人在已給付之金額範圍內之債務消滅。(二)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷三第193頁）。原告上開變更，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告黃麗靜前經訴外人永慶不動產大順龍華加盟店（下稱永慶公司）仲介以1億3,000萬元向被告曄龍公司、許詩萍購買如附表所示之不動產（下分別稱系爭土地及系爭房屋、合稱系爭房屋），雙方並於108年7月25日簽立不動產買賣契約書（審重訴卷第27頁至41頁，原證1）。嗣後原告黃麗靜與被告協議將附表所示不動產分別指定登記予原告蘇奕達、蘇毓哲、歐昱輝與歐昱廷，並由原告蘇奕達、蘇毓哲、歐昱輝與歐昱廷於108年7月31日各與被告簽訂不動產買賣契約（審重訴卷第42頁至81頁，原證2，下合稱系爭買賣

契約），並約定依訴外人合泰建築經理股份有限公司之價金履約保證之相關手續辦理價款給付，原告已於108年12月23日將買賣價金全數匯入履約保證專戶。另原告黃麗靜與被告於108年7月31日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定被告應於108年8月15日前提供系爭房屋之竣工圖、消防圖、水電圖予原告黃麗靜，並於108年10月30日前完成點交結清尾款，且於確認給水、排水、漏水檢測完成後點交。原告黃麗靜於100年0月間查看系爭房屋時，發現系爭房屋有多處牆壁龜裂、陽台滲水、屋頂漏水等情，已於108年10月22日以存證信函通知被告曄龍公司上情，並請求減少價金與損害賠償。又原告蘇奕達、蘇毓哲、歐昱輝與歐昱廷於108年11月25日、26日登記為系爭房屋之所有權人，經調閱系爭房屋平面圖及圖面發現系爭房屋有二次施工違法增建之事，而上開漏水情事可能係違法增建所致，惟遭被告全然否認，致系爭房屋迄今尚未順利點交。系爭房屋既已有前揭漏水、違法增建等重大瑕疵，足徵系爭房屋欠缺物應具備之價值、效用、品質，而該等瑕疵係被告保證且明知故意而不告知之，原告自得依民法第359條、第360條及第227條第1項之規定主張解約或減少價金，本件原告主張減少價金共計2,000萬元，原告各人請求之金額為500萬元；其次，被告遲延交屋，依約被告應按日計付契約總價萬分之五予原告，故被告應給付歐昱輝749萬元、歐昱廷642萬元、蘇奕達727萬6000元及蘇毓哲663萬4000元等逾期違約金等語。並聲明：如上開之聲明。

二、被告均以：系爭房屋是否滲漏水此節既已經鑑定報告書詳載並無發現滲漏水情事，本案當不具有原告訴請之瑕疵存在，被告係以其向建商興富發公司買受之不動產現況狀態（即毛胚屋及精裝屋狀態），並未就系爭房屋施作任何裝修工程，自無違法增建可言，縱認有此「陽台外推」之二次施工、增建瑕疵，原告亦已罹於時效。原告於簽約前、後均多次前往系爭房屋查看屋況，對於屋況確認無虞後始於「標的物現況

說明書」上簽名，就系爭房屋以現況狀態早已知悉，自無「瑕疵」可言，雙方亦有以「現況交屋」之意，被告並無逐一就細項告知之義務，被告無故意不告知或保證等情事，原告自不得請求減少價金。本件為原告惡意拒絕受領被告之給付，更未履行其給付足額價金之主給付義務在先，被告無遲延交付系爭房屋，更本得依法主張同時履行抗辯權，原告主張被告應負不完全給付、瑕疵擔保及遲延責任，顯無理由等語資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回。(二)若受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)原告黃麗靜於108年7月25日以總價13,000萬元，向被告曄龍有限公司、許詩萍購買系爭房屋，雙方簽立買賣契約書。

(二)原告於108年7月31日就系爭房屋分別與原告歐昱輝、歐昱廷、蘇奕達、蘇毓哲另行簽立買賣契約書，各買賣契約內容如附表所示。

(三)原告黃麗靜與被告於108年7月31日簽訂系爭協議書。

(四)兩造就買賣契約價金，約定原告應：①於108年8月1日支付300萬元、②於108年8月15日支付300萬元、③於108年8月31日支付700萬元、④於108年9月30日支付1300萬元，及⑤於108年10月30日前支付尾款10,400萬元，以代清償被告之銀行貸款，雙方並應於108年10月30日完成點交結清尾款。

(五)原告已依約將上開前4筆價款共2,600萬元匯入履保專戶。原告於108年10月22日寄發存證信函與被告，指稱系爭房屋有嚴重漏水瑕疵而欲減少價金1,300萬元。

(六)被告於108年11月26日將系爭房屋所有權移轉登記予原告歐昱輝、歐昱廷、蘇奕達、蘇毓哲。

(七)原告於108年12月12日將價金尾款10,400萬元，扣除代償被告銀行貸款69,465,837元後之餘款34,534,163元存入履保專戶。

(八)原告於108年12月16日以系爭房屋存有陽臺外推二次施工等

情形為由，欲圈存價金2,000萬元於履保專戶。

四、本院之判斷：

原告主張系爭房屋顯有漏水、二次施工等物之瑕疵，而被告故意不告知有該等瑕疵，自應負物之瑕疵擔保責任，為此請求被告減少價金並返還予原告情，為被告所否認，且以上情置辯。是本件爭點，當為：(一)系爭房屋是否有漏水、違法增建等重大瑕疵，足徵系爭房屋欠缺物應具備之價值、效用、品質，而該等瑕疵係被告保證且明知故意而不告知之？(二)原告得否請求被告賠償修復費用及價值減損？得否請求被告賠償違約金至交付系爭房屋竣工圖、消防圖、水電圖及確認給水、排水、漏水檢測證明書及交屋之日止？金額各為何？茲論述如下：

(一)系爭房屋是否有漏水、違法增建等重大瑕疵，足徵系爭房屋欠缺物應具備之價值、效用、品質，而該等瑕疵係被告保證且明知故意而不告知之？

1.按所謂物之瑕疵，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。物之出賣人依民法第354條第1項規定，固負有擔保其物依民法第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，然民法第355條第1項亦規定，買受人於契約成立時，知其物有瑕疵者，出賣人不負擔保之責。又買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，始應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參照）。蓋買受人於締結買賣契約時，若已明知標的物之價值或效用有滅失或減少之瑕疵，則是拋棄本於瑕疵而請求擔保之權利，不必使出賣人負其責任。且於交易上，買受人於買賣契約成立時（或之前）發現買賣標的物有瑕疵時，就該已知之瑕

疵，本可向出賣人請求瑕疵減價，若雙方達成減價合意，當可就買賣價金互相同意，而使買賣契約得以成立並進而生效。又按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文，就舉證責任分配而言，買受人主張出賣人應負物之瑕疵擔保責任，而為出賣人所否認時，應由買受人先就物之瑕疵存在之有利於己事實，負舉證責任，必須證明其為真實後，出賣人於其抗辯之事實，始應負證明之責（最高法院104年度台再字第20號判決要旨參照）。

2.查：原告主張原告黃麗靜於000年0月間前往察看系爭房屋時，始發現系爭房屋有滲漏水、違法增建等重大瑕疵，而被告於系爭契約交易前均未盡誠實告知之義務，欠缺出賣人保證之品質等情，為被告所否認，則依上揭說明，自應由原告就其等所指系爭房屋有該等瑕疵存在及被告未盡誠實告知義務等有利事實，擔負舉證責任。

3.原告主張依土木技師胡福如111年11月8日所製作之報告書之認定，系爭房屋有漏水之情事云云，參諸證人即本案法院囑託之鑑定人即證人蔡蔗宏於112年9月12日本院言詞辯論期日中到庭具結證稱：「（原告共同訴訟代理人：請問建築師公會為何會要求土木技師一同參與鑑定？）沒要求，是要求專門在做防漏工程的師傅一起協助鑑定。」、「（原告共同訴訟代理人：請問土木技師提出之鑑定報告第八點鑑定結果記載…等語，及相關照片佐證，為何您仍認為並無漏水？）我們當時有要求他們做更進一步檢測，但他們也只是用目視跟紅外線熱顯像儀，我們認為這樣不夠謹慎，才叫他們補正，但他們沒有補。」、「依照我的專業判斷不可只憑針孔痕跡就來認定有漏水…」、「（原告共同訴訟代理人：莊清河在該次討論的意見為何？）他也認為若用注射針孔應該不只一個孔，應該會很多，像外面有陽台，如果是窗連下面的漏水應該從漏水那道牆外面來處理，所以不會用這種注射的方式來處理。」、「（被告共同訴訟代理人陳律師：所以證人方

才回答原告訴訟代理人胡福如有使用紅外線熱顯像儀，是否為記憶有誤？）是。」、「（被告共同訴訟代理人陳律師：不採土木技師的報告是否因他們只採用目測法，並沒有使用其他專業儀器檢測？）是。」等語；佐以法院囑託之鑑定人即證人莊清河亦證稱：問「現場會勘胡福如、劉安心都有到場，我們有請他們依他們專業知識解釋給兩造聽，但他們不接受，希望他們製作報告書先與我們協商，檢測人也不接受，我認為鑑定報告書太個人化，也有不合理的地方。例如（一）本來露台變陽台，在女兒牆上加蓋混泥土板，變成陽台的屋頂板，如果屋頂板漏水施工方式應該會在屋頂板上上方做防水層才可一勞永逸，不可能用高壓灌漿方式去解決漏水。（二）陽台出入口踢角有些防水漆痕跡檢測人依此判斷說有灌注防水痕跡，但我們一般正常施工方式，外面如果有陽台，是出入口踢角處漏水，我們會從陽台外面進行防水處理，不會從房子裡面高壓灌漿。（三）我們有調管委會紀錄這段期間沒有工人進出房屋內進出施工。（四）如果真的有漏水不可能只有一個針頭的痕跡來處理漏水，會有好幾個針頭痕跡。」、「（被告共同訴訟代理人：胡福如、劉安心沒有提出專業判斷，只是隨口說，所以你們才不採？）我的意見就如我剛剛所說，施工方式不合理。」等語（見本院卷第235至247頁），可見土木技師胡福如非由鑑定人委請到場、亦顯非由被告曄龍公司等委請，而係原告為其片面利益而委託到場者，胡福如出具之報告書內容更專為原告個人利益所製作，且土木技師胡福如僅以目測方式短暫見過系爭房屋，亦未以如紅外線檢測儀等精密儀器進行檢測，即草率判斷，更經專業之鑑定人二人均認為所述施工方法顯不合理，有違通常經驗，胡福如之報告書當不具任何可採信之處。

4.再者，原告另主張高雄市建築師公會（下稱建築師公會）進行鑑定時多為晴天或未達豪雨雨量之日，其採用目視法及紅外線檢測法據以認定系爭房屋並未有滲漏水不足為採云云，然查，依建築師公會於112年5月8日提出鑑定案號第0000000

01 0號之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）第38頁認定：「被
02 告有履行點交系爭房屋前，於作室內108年10月當時被告已
03 請建商興富發公司派水電專業人員至現場確認並完成漏水相
04 關檢測」，且第39頁記載：「（四）系爭房屋，於四度進行
05 現場以目視法勘查，並採用紅外線熱顯像儀進行檢測，並經
06 探討分析結果，並未有原告於本件訴訟中主張有滲漏水部
07 分，有滲漏水情事。是與門、窗或通風排氣孔未妥善關閉所
08 致及是否為因氣候或房屋建築材料所生之自然現象及是否屬
09 於房屋依其屋齡而生之正常老舊現象，均無關係」等語。是
10 依本院囑託鑑定之結果，已確認系爭房屋早於108年10月當
11 時經檢測確認無漏水情事。完成鑑定前系爭房屋歷經數年，
12 鑑定人多次進行現場勘查及鑑定，多次逢連日豪雨、淹水、
13 颱風等水災，再核以鑑定人即證人蔡蔗宏於112年9月12日本
14 院言詞辯論期日中到庭具結證稱：「（原告共同訴訟代理
15 人：請問以上進行紅外線熱顯像儀檢測時，當天是否有下
16 雨？）有時有，有時沒有，我們選在下大雨的隔天檢測，但
17 有時會選沒有下雨的時候去檢測。」、「（被告共同訴訟代
18 理人：依你專業判斷，連續豪雨一、二個月去目測與紅外線
19 熱顯像儀的房子，是否有跡證還是毫無跡證？）用紅外線熱
20 顯像儀應該可以看出來有漏水。」、「（被告共同訴訟代理
21 人：如果用目視及紅外線熱顯像儀都無法看出有漏水，是否
22 代表沒有漏水？）是。」等語（見本院卷第235至247頁），
23 可證鑑定人已於雨季、豪雨成災之期間、甚至大雨隔日，數
24 次至系爭房屋，並採以精密儀器紅外線熱顯像儀完成勘查取
25 證，惟經歷多次取證時仍未曾發現滲漏水之情事，是系爭房
26 屋無原告主張之滲漏水之瑕疵無疑。

27 5.又原告雖依建築師公會系爭鑑定報告書第十一、(二)(2)之
28 認定，主張系爭房屋明顯應有二次施工、違法增建之情形云
29 云。惟查：依建商興富發公司於出售系爭房屋時提供予被告
30 之「A1、A2、B1、B2標準層傢俱配置參考圖」廣告圖（見本
31 院卷二第63頁，被證8）以及興富發公司交付之100年6月24

01 日平面圖(見本院卷二第281頁，被證12)，可證系爭房屋於
02 東側牆面現況與建商興富發公司出售時及其所設計者相較，
03 於興富發公司設計、出售之初，其位於東側牆面之位置均與
04 現在屋況所示牆面位置完全相同、毫無更動，並不存在被告
05 向興富發公司買售不動產後，再另為陽台外推等二次施工之
06 情事，足證被告從未要求興富發公司就「位於東側之陽台」
07 進行拆除原牆面、重新施作牆面等工程。又比對上開興富發
08 公司之參考圖上「紅線標示之東側處」，與鑑定報告書附件
09 十七之「陽台外推及露臺增建頂板作室內使用、露臺增建頂
10 板作陽台使用位置示意圖之『紅色、黃色標示處』」，二者
11 完全相同，亦可見二圖之最外圍牆之位置相當，足證系爭房
12 屋之總面積並無變更，且於建商興富發公司向被告出售系爭
13 房屋時，即係以被證8之廣告圖向被告進行銷售，系爭房屋
14 就陽台等格局之規劃均為建商興富發公司所為，此自系爭房
15 屋同棟建物35樓、34樓之房屋格局亦屬相同此節亦可證之，
16 被告係以建商交付之系爭房屋現況再出售予原告，自無瑕疵
17 可言。

- 18 6.復查鑑定報告書第36頁記載：「(5)系爭房屋A1、A2、B1、B
19 2各戶陽台外推之面積減損之價值若干？(a)依系爭房屋現況
20 平面圖及被告空間利用之需要，同意委託與興富發建設股份
21 有限公司代覓廠商施工同意書及原告委託永慶不動產房仲公
22 司出售時，在建物現況說明書上勾選『本件標的無陽台外
23 推』（如附件十九建築物現況說明書）。等情事下，確有系
24 爭房屋A1、A2、B1、B2各戶陽台外推之情事。再查建築法相
25 關規定，上述行為確有違反建築法之情事。再依地政單位於
26 辦理建物登記時，將未計入樓地板面積之陽台，登記為附屬
27 建物。是該陽台面積自有減損之價值。再依現行市面售屋慣
28 例（此慣例尚無明文規定，是僅供參考），係將上述附屬建
29 物，以市售房地產價值一半計價。」等語，此核以鑑定人蔡
30 蔗宏證述：「（被告共同訴訟代理人：一開始雙方約定陽台
31 面積為10平方公尺，後來地政登記也是10平方公尺，這樣有

01 無價值減損？）沒有，登記都一樣的話。」等語可證：鑑定
02 報告書係以「地政單位辦理建物登記時，只能將陽台登記為
03 附屬建物」為由，故而認定本件陽台面積有減損之價值，惟
04 依兩造之買賣契約書均已明確將出賣之陽台面積部分標示為
05 「附屬建物」，並無將「謄本登記之附屬建物陽台面積」改
06 增列於不動產買賣契約書之「主建物面積」此情事存在，鑑
07 定報告書顯有誤解兩造買賣契約內容，其關於陽台外推而有
08 減損價值之鑑定意見顯不足採。綜上，本件被告係以其向建
09 商興富發公司買受之不動產現況狀態（即毛胚屋及精裝屋狀
10 態），尚來不及施作裝潢，即再轉售予原告，既為依房屋現
11 況直接轉售，被告並未就系爭房屋施作任何裝修工程，自無
12 違法增建可言，且買賣契約書約定之主建物面積、附屬建物
13 面積均與建物謄本登記者相符，亦無鑑定報告書所載減價事
14 由存在。

15 (二)原告得否請求被告賠償修復費用及價值減損？得否請求被告
16 賠償違約金至交付系爭房屋竣工圖、消防圖、水電圖及確認
17 給水、排水、漏水檢測證明書及交屋之日止？金額各為何

18 1.按買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵
19 者，出賣人不負擔擔保之責，民法第355條第1項定有明文。是
20 故，買受人得否以主張物之瑕疵擔保請求權乙事，受其主觀
21 認知之拘束，此即為「瑕疵相對性」原則。次按一般中古屋
22 之買賣，因房屋之缺損或老化程度多已形諸於外，或可由其
23 屋齡直接估算，除非保證品質或特別約定其效用，應認當事
24 人以默示同意按訂約時房屋之現況交易。而所謂現況交屋，
25 係不動產買賣實務上使用之文字，通常係作為減少或免除出
26 賣人物之瑕疵擔保責任之判斷依據，揆其意旨，乃係指對於
27 出賣人出賣之房屋，於簽約時，就房屋物理存在性質，包括
28 房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等，可任由買受人依肉
29 眼觀察，或用手觸摸，或用嗅覺去感受者，均以交付房屋當
30 時之現況為據，此有臺灣高等法院高雄分院99年上易字第33
31 3號民事判決可資參照。

01 2.原告主張系爭房屋之瑕疵系被告保證且明知故意而不告知，
02 自得依民法第359條、第360條規定請求減少價金及逾期違
03 約金云云，然系爭房屋並無滲漏水及違法增建等情事，業如
04 前述，原告於簽約前、後均多次前往系爭房屋查看屋況，對
05 於屋況確認無虞後始於「標的物現況說明書」上簽名，就系
06 爭房屋以現況狀態早已知悉，又系爭房屋為未經裝潢遮掩屋
07 狀之毛胚屋及精裝屋，其中不論天花板、牆角等處均未有裝
08 潢阻擋原告之視線，原告本已以肉眼直接判斷及評估屋況，
09 並多次觀察現場建物之外牆、隔間等屋況，對於陽台外推部
10 分亦屬原告依肉眼觀看即可知悉者，復於簽約時經原告確認
11 當時屋況無誤後，始由原告於標的物現況說明書簽名，原告
12 自108年1月6日起至108年7月底分二次簽訂買賣契約止，從
13 最初看屋之日起已相隔半年始決定簽訂買賣契約，其間不僅
14 前往看屋數次，並多次挑選高雄市正逢豪雨成災之時期前往
15 看屋，然原告於簽約前均未就此有所質疑，當已難認被告有
16 何故意隱匿上情之意圖及行為。從而，系爭房屋即便有約定
17 現況內之房屋缺損或不足，亦應屬當事人間買賣合意之射程
18 範圍，要無認屬瑕疵之理，更非所謂物之瑕疵，是縱買受人
19 即原告於買受後因該瑕疵而遭受不利益，惟既屬買受人即原
20 告於買受時所得評估及預見，自不得因此主張損害或請求給
21 付。準此，原告主張系爭房屋依現況交屋後，發現被告故意
22 不告知，為此請求被告應負物之瑕疵擔保及不完全給付之責
23 任，亦嫌無據，無從准許。

24 3.再者，系爭協議書僅記載：「賣方於點交前確認給水、排
25 水、漏水檢測完成後點交。」等語（見審重訴卷第147頁，
26 原證3），依其文字所示，並未記載被告有應交付確認給
27 水、排水、漏水檢測完成證明文件予原告之約定。又依鑑定
28 報告書第8頁亦認定：「且依系爭協議書僅記載：賣方於點
29 交前確認給水、排水、漏水檢測完成後點交」等語，是以被
30 告並無交付「確認給水、排水、漏水檢測完成證明文件」之
31 義務，自無對此而生之遲延責任。再查被告於108年8月15日

已將系爭不動產之竣工圖、消防圖、水電圖及設計平面圖提供予仲介轉交原告，此有被告與仲介之LINE對話紀錄可證（見本院卷一第129頁，被證6），今原告隱瞞其已收受上開圖說文件之事實，不足採信。況依鑑定報告書第38頁亦認定：

「被告有履行點交系爭房屋前，於作室內108年10月當時被告已請建商興富發公司派水電專業人員至現場確認並完成漏水相關檢測」等語，更證被告並無遲延或違約情事，原告主張被告應負擔遲延違約金之賠償責任，並無足取。

五、綜上所述，原告主張依買賣契約物之瑕疵擔任責任及不完全給付損害賠償等規定，請求被告減少系爭買賣價金、延遲違約責任，及加計法定遲延利息返還予原告，均認屬無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，當併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 12 月 22 日
民事第六庭 法 官 張茹棻

附表：

編號	不動產地號及建號	登記 所有權人	買賣價金
1	高雄市○○區○○段00地號土地（權利範圍659/100,000）及其上同段6442建號建物（權利範圍全部，即門牌號碼高雄市○○區○○路000號36樓房屋）	蘇奕達	3,100 萬元
2	高雄市○○區○○段00地號土地（權利範圍718/100,000）及其上同段6477建號建物（權利範圍全部，即門牌號碼高雄市○○區○○路000號36樓房屋）	蘇毓哲	3,400 萬元

01

3	高雄市○○區○○段00地號土地（權利範圍738/100,000）及其上同段6372建號建物（權利範圍全部，即門牌號碼高雄市○○區○○路000 號36樓房屋）	歐昱輝	3,500 萬元
4	高雄市○○區○○段00地號土地（權利範圍679/100,000）及其上同段6407建號建物（權利範圍全部，即門牌號碼高雄市○○區○○路000 號36樓房屋）	歐昱廷	3,000 萬元

02

以上正本係照原本作成。

03

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

04

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05

中 華 民 國 112 年 12 月 22 日

06

書記官 黃振祐