

臺灣苗栗地方法院民事判決

111年度訴字第348號

原告 張軒穎
訴訟代理人 張家萍律師
被告 陳碧真

訴訟代理人 陳偉民律師
被告 欣瑞泰不動產有限公司

法定代理人 陳臻誼

訴訟代理人 湛址傑律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年8月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳碧真應給付原告新臺幣壹拾肆萬柒仟元，及自民國一百一十一年九月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告陳碧真負擔百分之一十一，餘由原告負擔。
- 四、本判決原告勝訴部分得假執行；但被告陳碧真如以新臺幣壹拾肆萬柒仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者，三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告原以苗栗縣○○市○○段0000○號即門牌號碼苗栗縣○○市○○街000號房屋

01 (下稱系爭房屋)具有漏水瑕疵為由而起訴請求：(一)被告陳
02 碧真應給付原告新臺幣(下同)90萬元，及自民事起訴狀繕
03 本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(二)被告欣瑞
04 泰不動產有限公司(下稱欣瑞泰公司)應給付原告28萬元，
05 及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之
06 利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷一第13
07 頁)。嗣原告就被告欣瑞泰公司部分，追加以民法第227條
08 第1項規定準用同法第226條第1項規定、第256條規定解除雙
09 方居間契約而依民法第259條、第179條之規定請求返還仲介
10 服務費用(見本院卷一第165至167頁)；原告再基於鑑定結
11 果確認部分漏水原因為系爭房屋陽台外推之違建，乃追加上
12 開陽台外推違建瑕疵(下稱系爭陽台外推瑕疵)之事實，並
13 追加請求為：(一)被告陳碧真應給付原告140萬元，及其中90
14 萬元自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算
15 之利息，其餘50萬元自民事準備一狀繕本送達翌日起至清償
16 日止按年息5%計算之利息。(二)被告欣瑞泰公司應給付原告28
17 萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%
18 計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷一第
19 387至389頁)，關於原告上開所為訴之變更，經核本於主張
20 同一房屋所存瑕疵之事實而為請求，其原因事實在社會生活
21 上具有共通性及關聯性，並仍援用原訴主張之訴訟資料及證
22 據，且屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，尚無不
23 合，應予准許。

24 貳、實體方面

25 一、原告主張：被告陳碧真經由被告欣瑞泰公司居間仲介出售系
26 爭房屋與坐落基地同市○○段000000地號土地(應有部分1/
27 1)及同市○○段000000地號土地(應有部分1/19，與上開土
28 地、系爭房屋下合稱系爭房地)，原告購買系爭房地而與被
29 告陳碧真於民國109年12月19日簽訂不動產買賣契約書(下
30 稱系爭契約)後，於110年2月8日辦理交屋完畢。嗣原告於
31 交屋後不久，即發現附表編號4至9所示位置因大雨出現漏

01 水，遂於110年3月間通知被告陳碧真，雖被告陳碧真雇工修
02 繕，然未修復；原告復於111年2月20日、111年5月17日發現
03 附表編號1至3所示位置出現漏水並通知被告陳碧真，詎被告
04 陳碧真拒絕修繕；再系爭房屋存有陽台外推之違建事實。被
05 告陳碧真明知系爭房屋就附表所示位置有漏水（下稱系爭漏
06 水瑕疵）及系爭陽台外推瑕疵（與系爭漏水瑕疵下合稱系爭
07 瑕疵）而故意向原告隱匿，且系爭瑕疵對於系爭房屋有交易
08 性貶值之影響各50萬元，原告自得依不完全給付法律關係請
09 求系爭漏水瑕疵修復費用之損害賠償，及依民法第354條、
10 第359條之物之瑕疵擔保請求減少價金共100萬元並依民法第
11 179條不當得利法律關係請求返還之。被告欣瑞泰公司既為
12 居間系爭房屋買賣之仲介，就系爭房屋存有系爭瑕疵一事依
13 民法第567條規定負有積極調查據實報告之義務，因被告欣
14 瑞泰公司查證不實或應調查而未調查，該未調查事項致原告
15 陷入錯誤之購買判斷，被告欣瑞泰公司屬不完全給付而應依
16 民法第227條準用同226條第1項規定對原告就已支出之仲介
17 服務費用28萬元負損害賠償之責；又被告欣瑞泰公司明知系
18 爭房屋存有系爭漏水瑕疵，就系爭瑕疵未盡據實報告與調查
19 義務，被告欣瑞泰公司未依債之本旨所為不完全給付具可歸
20 責事由，其與原告間之信賴遭破壞而喪失締約基礎，屬於不
21 可補正之瑕疵，原告依民法第227條第1項準用同法第226條
22 第1項、第256條規定解除雙方之居間契約，並以111年10月2
23 0日民事準備狀作為解約之意思表示通知，被告欣瑞泰公司
24 應依民法第259條規定回復原狀，其受領28萬元仲介服務費
25 用已無法律上原因，應返還該28萬元予原告，上開對被告欣
26 瑞泰公司之請求權基礎為選擇合併等語。為此，爰依民法第
27 227條第1項準用給付遲延相關規定及同法第359條、第179
28 條、民法第227條第1項準用民法第226條、第256條、第259
29 條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明。

30 二、被告部分：

31 (一)被告陳碧真則以：否認原告主張系爭房屋有因漏水需修復之

01 損害費用40萬元及因系爭瑕疵減損價值之情事；附表編號4
02 至9之漏水問題經原告於110年3、8月間通知後，原告與被告
03 陳碧真已協議由原告找防水師傅即訴外人楊萬春修繕而由被
04 告陳碧真支付修繕費用，經楊萬春修繕完成並由防水師傅保
05 固兩年，而無滲漏水問題，被告陳碧真亦因此支付相關修繕
06 費用完畢；附表編號1至3之漏水問題並非交屋時已存在，且
07 依系爭契約第16條約定被告陳碧真負滲漏水之瑕疵擔保於交
08 屋日計半年內為期，原告稱111年2月之後系爭房屋縱認有上
09 開漏水問題，並非發生在交屋日半年內，業經原告使用長達
10 1年多，漏水原因多端，不可歸責於被告陳碧真；附表編號
11 2、5、6、7、8之漏水瑕疵雖經鑑定機關即社團法人苗栗縣
12 建築師公會（下稱建築師公會）認定係因於104年8月後之陽
13 台外推二次施工所致，然被告陳碧真係於107年7月12日登記
14 取得系爭房地所有權，縱前手所有人於104年8月後有將陽台
15 外推，系爭陽台外推瑕疵於系爭契約簽立前及被告取得系爭
16 房屋前即已存在，且未經專業機關測試鑑定顯難知悉漏水，
17 難認被告陳碧真出售系爭房屋時對系爭瑕疵有所認知甚且隱
18 匿，亦不可歸責被告陳碧真；附表編號4、9所示漏水原因為
19 落水頭老化，屬自然耗損亦不可歸責於被告陳碧真；被告陳
20 碧真在系爭房屋之現況說明書（下稱系爭現況說明書）勾選
21 無漏水為現況事實陳述，並無保證品質，故原告請求被告陳
22 碧真就系爭瑕疵應負不完全給付責任賠償損害應屬無據；縱
23 認系爭房屋有系爭漏水瑕疵，修復漏水完畢經確認不會漏水
24 後而再行出售時，不會造成市價減損；爭執建築師公會認定
25 之修復費用部分非修繕必要費用；原告於110年3月間發現通
26 知被告陳碧真系爭房屋漏水，並於111年5月25日提起本訴主
27 張物之瑕疵而行使減少價金請求權，其價金減少請求權已逾
28 民法第365條規定之除斥期間而消滅等語，資為抗辯。並聲
29 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣
30 告免為假執行。

31 (三)被告欣瑞泰公司則以：被告欣瑞泰公司未違反民法第567條

01 之據實報告及調查義務，房屋現況說明書多由房屋所有權人
02 勾選，並無保證記載內容均屬實，交屋前並無跡象得預見有
03 何滲漏水現象，被告欣瑞泰公司非具有滲漏水專業，無於系
04 爭契約成立前事前調查系爭房屋有無實際滲漏水之能力，被
05 告欣瑞泰公司並無蓄意隱瞞系爭房屋有滲漏水情況或處理委
06 任事務有故意或過失；縱認系爭房屋確有系爭漏水瑕疵，此
07 屬可修補之瑕疵，並非逕向被告欣瑞泰公司主張解除居間契
08 約；而原告既主張系爭漏水瑕疵為自始存在，應不得主張不
09 完全給付之債務不履行責任；滲漏水瑕疵經修復後即可恢復
10 其通常效用，無交易價值減損；原告與被告陳碧真就系爭房
11 屋滲漏水瑕疵已於起訴前達成和解，由被告陳碧真進行一次
12 性修繕，後續由原告自己負責，原告卻提起本訴顯違反禁反
13 言之法理；爭執建築師公會認定系爭漏水瑕疵為二次施工之
14 原因；被告欣瑞泰公司就系爭房屋及目光能見之現況已向屋
15 主充分詢問調查，並揭露、告知予原告，已就所知關於訂約
16 之事項據實報告於原告，縱為專業土木技師亦無從於親見滲
17 漏水及查閱使用執照等資料前查知系爭陽台外推瑕疵，系爭
18 房屋之系爭陽台外推瑕疵於外觀上難以發現，於建物登記謄
19 本、房屋外觀、原所有人出具之系爭現況說明書均無法查
20 知，且系爭房屋對照一般流通之不動產無特殊設計或異常設
21 施，被告欣瑞泰公司已本於不動產經紀業專業、忠實義務及
22 誠信原則履行受任事務，不能以被告欣瑞泰公司事前未能查
23 悉上情即認有何未依債之本旨給付、未盡義務、過失或可歸
24 責，故原告請求解除契約實屬無據等語，資為抗辯。並聲
25 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣
26 告免為假執行。

27 三、本院協同兩造整理不爭執之事項及爭點如下（部分文字依本
28 判決用語調整之）：

29 (一)不爭執事項（見本院卷一第260至261頁）

30 1.系爭房屋原為被告陳碧真所有，被告陳碧真委由仲介即被告
31 欣瑞泰不動產有限公司仲介出售系爭房屋。

- 01 2.被告陳碧真於109年6月15日就系爭房屋之系爭現況說明書第
02 39項就「有無滲漏水狀況？」勾選無。
- 03 3.被告陳碧真經被告欣瑞泰公司仲介，於109年12月19日以總
04 價為1398萬元與原告就系爭房屋簽立系爭契約，被告陳碧真
05 並於110年2月8日將系爭房屋交付予原告。
- 06 4.依系爭契約第16條約定：「本案現況交屋，本案賣方(被告)
07 負滲漏水之瑕疵擔保於交屋日計半年內為期」。
- 08 5.原告於110年3月間通知被告陳碧真系爭房屋之「4樓主臥窗
09 框及天花板牆角」滲漏水，經楊萬春到場修繕，被告陳碧真
10 於110年8月10日委由訴外人即其配偶張文興支付楊萬春修繕
11 費用16,000元。
- 12 6.原告於111年2月20日通知被告陳碧真關於發現「廚房及客廳
13 牆壁牆角」有漏水，及於111年5月17日發現「1樓後陽台門
14 框上下牆面」有漏水。

15 (二)爭點（見本院卷二第196頁）

- 16 1.原告以系爭房屋存有系爭漏水瑕疵及系爭陽台外推瑕疵為
17 由，以系爭漏水瑕疵之不完全給付損害賠償即瑕疵修復費用
18 40萬元、系爭漏水瑕疵之交易性貶值為50萬元、系爭陽台外
19 推瑕疵之交易性貶值50萬元計算，依民法第227條第1項準用
20 給付遲延相關規定請求上開損害賠償40萬元及依民法第359
21 條規定請求減少價金100萬元（系爭漏水瑕疵交易性貶值50
22 萬元及系爭陽台外推瑕疵50萬元）後，請求被告陳碧真依上
23 開規定給付損害賠償40萬元及依民法第179條規定返還溢付
24 價金100萬元，有無理由？
- 25 2.原告以被告欣瑞泰公司就系爭房屋存有系爭漏水瑕疵及系爭
26 陽台外推瑕疵乙節未調查並報告原告而違反民法第567條規
27 定之調查、據實報告義務，應依民法第277條第1項準用民法
28 第226條第1項規定賠償原告之損害即所支出仲介費用28萬
29 元，或依民法第227條、第226條、第256條規定解除契約而
30 依同法第259條規定返還28萬元之仲介費用，有無理由？

31 四、得心證之理由：

01 (一)爭點 1.

02 1.系爭房屋於危險移轉時，是否有系爭漏水瑕疵存在，而構成
03 物之瑕疵？

04 (1)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
05 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
06 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
07 關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉
08 時，具有其所保證之品質，為民法第354條第1、2項定有明
09 文。而所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交
10 易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或
11 品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為
12 限（最高法院73年台上字第1173號原判例意旨參照）。

13 (2)原告主張系爭房屋有滲漏水瑕疵乙節，為被告所爭執，惟經
14 建築師公會以112年7月7日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報
15 告）鑑定結果：系爭房屋有原告所指之系爭漏水瑕疵，附表
16 編號1之1層後門門框滲水主因為上方採光罩有二處出水點沿
17 牆面向下滲入門框內；附表編號2、5、6、7、8之窗框滲水
18 主因為窗戶為104年8月後違章（陽台外推）屬二次施工，且
19 窗框與結構體嵌縫不確實導致窗框內部有氣室之情形，外牆
20 表面水滲入該氣室並沿窗框各部構件連接處溢出；附表編號
21 3之窗框下方轉角處滲水主因為窗框下方有45°斜裂縫導致滲
22 水情形；附表編號4、9之4層臥室上方樑柱交接處滲水，為
23 頂版上方設有落水頭一處，研判落水頭附近防水層施工未落
24 實或老化或90°PVC排水管銜接處滲漏等語（見系爭鑑定報告
25 第4頁）。建築師公會復就上開鑑定內容補充說明：附表編
26 號1之出水點形成原因為採光罩面材與外牆面銜接位置以矽
27 利康產生硬化現象體積收縮形成隙縫（滲水水路），通常於
28 矽利康完成後3至5年會有硬化現象，該處上方採光罩與外牆
29 接縫有二處因矽利康老化破洞導致有出水點可沿牆面向下滲
30 入門框內；附表編號2有原告所指漏滲水出水點，主因為窗
31 框角隅滲水向下溢流所行經之路徑；附表編號2、5、6、7、

01 8之漏水，判斷於104年12月取得使用執照後進行二次施工，
02 窗框與結構體間嵌縫不確實是於該二次施工完成後存在迄
03 今；附表編號3所示位置，45度斜隙縫判斷上是因地震造成
04 的，至於發生時間難以判斷，109年1月間及111年1、2、3月
05 間均有發生數次震度規模4以上之有感地震，斜裂縫原因為
06 牆面因設有開窗於角落處會有應力集中情形遇地震作用下會
07 產生斜向開裂損壞；附表編號4、9之漏水處非經楊萬春修復
08 滲漏水修復後新發生之現象，4層主臥室為取得使照後二次
09 施工範圍，即樓版與樑屬非同時施工之結構體，容易產生版
10 量銜接面施工縫；附表編號5至8之漏水處非經楊萬春修復滲
11 漏水修復後新發生之現象，110年間楊萬春修復漏水方法未
12 完全修復滲漏水瑕疵所產生之後果等情，有建築師公會112
13 年10月20日（112）苗建師鑑字第120號函所附回覆說明、11
14 3年1月31日（113）苗建師鑑字第012號函所附回覆說明存卷
15 可參（見本院卷二第19至23頁、本院卷二第51至69頁），堪
16 認系爭房屋確存有系爭漏水瑕疵，且：

17 ①附表編號1之漏水係因採光罩面材與外牆面銜接位置以矽利
18 康封塗，矽利康產生硬化現象體積收縮形成隙縫（滲水水
19 路），通常於矽利康完成後3至5年會有硬化現象，佐以不爭
20 執事項6.所示原告於111年5月17日發現附表編號1之1樓後陽
21 台門框上下牆面漏水乙節，距離不爭執事項3.所示交屋日11
22 0年2月8日已逾1年，難認該漏水及矽利康產生硬化現象等情
23 係系爭房屋於交付前即已存在。

24 ②附表編號2、5、6、7、8之漏水原因為系爭房屋於104年12月
25 取得使用執照後進行陽台外推違建之二次施工，因窗框與結
26 構體嵌縫不確實導致窗框內部有氣室之情形，外牆表面滲入
27 該氣室並沿窗框各部構件連接處溢出，而該窗框與結構體間
28 嵌縫不確實是於該二次施工完成後存在迄今。佐以系爭房屋
29 於105年5月間之街景圖已存有該陽台外推違建之二次施工完
30 工樣貌，有廣地不動產估價師事務所估價報告書（下稱系爭
31 估價報告）附件6-25、6-26之街景圖存卷可參，堪認上開漏

01 水原因即系爭陽台外推瑕疵應於105年5月間即系爭契約簽立
02 前已存在。佐以不爭執事項5.所示原告於110年3月間即已通
03 知4樓主臥室窗框發現漏水，暨被告陳碧真陳稱原告係於110
04 年3月6日向其通知滲漏水（見本院卷一第260頁），並有原
05 告委任律師發送之存證信函在卷可參（見本院卷一第275至2
06 77頁），距離不爭執事項3.所示交屋日110年2月8日未逾1
07 月，衡以上開漏水情形及原因均非1個月即可形成，附表編
08 號5、6、7、8之漏水復屬110年間楊萬春修復漏水方法未完
09 全修復滲漏水瑕疵所產生之後果，是原告主張上開漏水瑕疵
10 為系爭房屋於交付前即已存在乙節，應屬可採。

11 ③附表編號3之窗框下方轉角處滲水主因為窗框下方有45°斜裂
12 縫，該45°斜裂縫係因地震造成的，且111年1、2月間均有發
13 生數次震度規模4以上之有感地震，佐以不爭執事項6.所示
14 原告於111年2月20日發現附表編號3之2樓廚房牆角漏水乙
15 節，距離不爭執事項3.所示交屋日110年2月8日已逾1年，難
16 認該漏水及因地震所產生斜裂縫等情係系爭房屋於交付前即
17 已存在。

18 ④附表編號4、9之部分，4層主臥室因二次施工，其樓版與樑
19 非同時施工而容易產生版量銜接面施工縫，4層臥室上方樑
20 柱交接處滲水為頂版上方設有落水頭一處，研判落水頭附近
21 防水層施工未落實或老化或90°PVC排水管銜接處滲漏，可徵
22 該滲漏水原因非屬短期所造成，佐以不爭執事項5.所示原告
23 於110年3月間即已通知4樓主臥室天花板牆角發現漏水，暨
24 被告陳碧真陳稱原告係於110年3月6日向其通知滲漏水，距
25 離不爭執事項3.所示交屋日110年2月8日未逾1月，衡以落水
26 頭附近防水層施工未落實或老化或90°PVC排水管銜接處滲
27 漏，均非1個月即可形成，是原告主張上開漏水瑕疵為系爭
28 房屋於交付前即已存在乙節，應屬可採。

29 2.原告主張就系爭漏水瑕疵之交易性貶值依民法第359條規定
30 請求減少價金50萬元後，請求被告陳碧真依民法第179條規
31 定返還溢付價金50萬元，有無理由？

01 (1)關於附表編號1、3部分，原告無法舉證證明該漏水情形於房
02 屋交付時或依不爭執事項4.所示約定擔保時點（於交屋日計
03 半年內）前即存在，已如前述，即難認構成民法瑕疵擔保規
04 定範圍內之物之瑕疵，而無從向被告陳碧真請求負擔瑕疵擔
05 保之責。

06 (2)關於附表編號2、4、5、6、7、8、9部分：

07 ①買受人因物有瑕疵，而請求減少價金者，其解除權或請求
08 權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物
09 之交付時起經過5年而消滅。前項關於6個月期間之規定，於
10 出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之；以特約免除或限制出
11 賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知
12 其瑕疵，其特約為無效，民法第365條、第366條定有明文。
13 依不爭執事項5、8.所示，原告於110年3月間已通知被告陳
14 碧真系爭房屋就附表編號5、6、7、8及4、9之滲漏水情事，
15 經楊萬春到場修繕，被告陳碧真於110年8月10日委由張文興
16 支付楊萬春修繕費用16,000元，可徵原告通知被告陳碧真上
17 開漏水後僅協議如何修繕漏水及由何人支付楊萬春修繕費用
18 等事宜。原告遲至111年5月25日始提起本訴主張依民法第35
19 9條物之瑕疵規定就系爭房屋因漏水瑕疵之交易性貶值行使
20 減少價金，已逾民法第365條規定之法定除斥期間及依不爭
21 執事項4.所示系爭契約第16條關於被告負滲漏水之瑕疵擔保
22 於交屋日起計半年內為期之約定期間，原告於111年2月20日
23 始通知被告陳碧真關於附表編號2之滲漏水情事，亦已逾系
24 爭契約第16條關於被告負滲漏水之瑕疵擔保於交屋日（110
25 年2月8日）起計半年內為期之約定期間，自不得以系爭房屋
26 有附表編號2、4、5、6、7、8、9所示漏水瑕疵而行使減少
27 價金。

28 ②原告另主張被告陳碧真有故意不告知系爭房屋系爭漏水瑕疵
29 等語，為被告陳碧真所否認。查附表編號2、4、5、6、7、
30 8、9所示漏水原因固經建築師公會鑑定認為非屬短期所造
31 成，惟負責開發系爭房屋之居間仲介營業員即證人余小玲到

01 庭證稱：營業員的職務為買賣房屋之居間仲介，營業員具體
02 工作為找房源跟找買方，我是系爭房屋之開發，開發後與被
03 告陳碧真簽仲介委託，屋主帶我們去現場拍照看房子，再請
04 屋主勾選系爭現況說明書，林筠翔是銷售系爭房屋的業務，
05 就我知悉範圍系爭房屋交屋前沒有找楊萬春修繕過，我於10
06 9年6月15日開發系爭房屋，於109年6月15日至110年2月8日
07 之期間，我自己帶看大概有1、20次，具體次數記不清楚，
08 去系爭房屋帶看過程沒有看到有壁癌之情況，原告是林筠翔
09 的客人，都是林筠翔去帶看、介紹，林筠翔有跟我們借鑰匙
10 4、5次，借鑰匙就是要帶原告或原告家人去看系爭房屋，借
11 鑰匙的4、5次都是在109年6月15日後、系爭房屋交屋前，我
12 記得帶原告去看系爭房屋的次數至少有3次以上，被告陳碧
13 真在委託期間未曾告知系爭房屋有漏滲水情況而不方便帶
14 看，被告陳碧真在交屋前不知道漏水狀況，據我所知被告陳
15 碧真在交屋前沒有找人修繕過漏水問題，我針對系爭房屋有
16 以肉眼確認房屋狀況，當時為空屋無遮蔽物等語（見本院卷
17 一第262頁至第268頁），並有110年7月9日之16,000元估價
18 單（下稱系爭估價單）、110年3月4日羅玫沁收款單據（下
19 稱系爭收據）、楊萬春8月10日簽收16,000元收據存卷可考
20 （見本院卷一第135、139至141頁）。堪認於證人余小玲於1
21 09年6月15日至110年2月8日之期間內因居間仲介職務而多次
22 至系爭房屋，均無發現滲漏水之跡象；佐以依原告起訴狀所
23 述，其於交屋日後因逢大雨或連日綿雨方於4樓主臥室天花
24 板牆角發現漏水（見本院卷一第15頁），參酌上開漏水原因
25 係基於二次施工所形成窗框間氣室、落水頭附近防水層施工
26 未落實或老化或90°PVC排水管銜接處滲漏，已如前述，且是
27 否能查悉漏水尚受上開氣室空間所容滲水量、排水管老化或
28 銜接處滲漏程度、大量或連續降雨等因素影響，又被告陳碧
29 真於109年6月15日後即以空屋狀態委由被告欣瑞泰公司居間
30 仲介售屋，是否能僅以附表編號2、4、5、6、7、8、9所示
31 漏水原因逕認被告陳碧真於交付房屋前已明知且故意不告知

01 上開漏水瑕疵，實堪置疑，是被告陳碧真雖在系爭現況說明
02 書第38項次「有無滲漏水狀況？」，勾選「無」，並為簽
03 名，亦難認被告陳碧真就上開漏水瑕疵係故意不告知。再原
04 告雖舉證人余小玲於111年4月22日苗栗縣消費爭議調解委員
05 會調解過程中所述內容主張被告陳碧真於系爭契約成立前已
06 知悉系爭房屋存有系爭滲漏水瑕疵乙節，然觀諸上開譯文內
07 容及該次消費爭議申訴（調解）資料表、調解不成立證明書
08 （見本院卷一第169頁），可徵原告係於111年3月17日提起
09 消費爭議調解，於111年4月22日調解過程中，余小玲一開始
10 所稱爭議為第一次漏水而由「楊師傅保固」，第二次漏水即
11 該次消費爭議調解內容，則上開「第一次漏水」顯屬不爭執
12 事項5.所示修繕行為及系爭估價單所示「保固兩年」之內
13 容。就余小玲嗣於同日調解過程所述「前面那個5000塊是我
14 們還沒有賣給他的時候，里長他就請那個楊先生在付那個就
15 是做防水處理…他們還沒有買的時候就已經在…」部分（見
16 本院卷一第171頁），參酌其於本院審理中證稱：我知道有
17 一筆5千元的費用但不知道詳細內容，我會知道有這筆5千元
18 是因為銷售本件物件的業務林筠翔叫我通知屋主陳碧真說有
19 一筆費用5千元沒有支付給楊萬春，林筠翔有透過我向陳碧
20 真索討兩次款項，一次是5,000元，一次是16000元等語（見
21 本院卷一第263、265頁），堪認證人余小玲於111年4月22日
22 調解過程中所指5,000元即為系爭收據之款項。依系爭收據
23 所示係由訴外人羅玫沁於交屋後之110年3月4日簽收被告陳
24 碧真所給付系爭房屋之1至4樓水電整修費用（見本院卷一第
25 139頁），參酌羅玫沁同時為擔任原告代理人而簽立系爭契
26 約之人（參本院卷一第29頁），系爭收據所示相關水電整修
27 工程即應為原告所明知，依系爭收據所載「水電整修工程」
28 亦難認與漏水或防水處理相關，證人余小玲復已證稱伊實不
29 知系爭收據所載5,000元為何費用等語明確（見本院卷一第
30 63、265頁），凡此均徵證人余小玲於111年4月22日調解過
31 程中關於該5,000元為被告陳碧真於簽立系爭契約前所應支

01 付之漏水修繕費用等陳述內容，均與上開事證不符，難認可
02 信，自無從僅憑證人余小玲上開調解過程中之陳述內容逕認
03 被告陳碧真於簽立系爭契約前已明知系爭房屋有漏水瑕疵之
04 情事。從而，被告陳碧真既不知系爭房屋有漏水，即難認有
05 何故意不告知系爭漏水瑕疵之情事，原告以被告陳碧真故意
06 不告知系爭漏水瑕疵為由而主張其應負物之瑕疵擔保責任，
07 難認有據。

08 3.原告主張依民法第227條第1項準用給付遲延相關規定，請求
09 被告陳碧真給付系爭漏水瑕疵之不完全給付損害賠償即瑕疵
10 修復費用40萬元，有無理由？

11 (1)關於附表編號1、3部分，原告無法舉證證明該漏水情形及原
12 因於房屋交付時已存在，已如前述，即難認構成未依債之本
13 旨給付之情事。

14 (2)關於附表編號2、4、5、6、7、8、9部分：

15 ①按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
16 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
17 條第1項定有明文。亦即債務人如依民法第227條第1項規定
18 請求瑕疵給付之損害賠償，且其瑕疵給付可能補正者，依給
19 付遲延之規定行使其權利；其不能補正時，則依給付不能之
20 規定發生法律效果。又買賣標的物如係特定物，於契約成立
21 前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該
22 瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人
23 所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務
24 不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨參
25 照）。另雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將
26 不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不
27 動產說明書上簽章；前項不動產說明書視為租賃或買賣契約
28 書之一部分，不動產經紀業管理條例第24條定有明文。

29 ②查系爭契約第10條第1項、第13條第7項前段約定：「買賣標
30 的之點交應以簽約時之現狀或本約之約定為準」、「本約如
31 有附件或有辦理履約保證之申請書，亦視同本約之一部

01 分」，而被告陳碧真所簽立系爭現況說明書第39項「有無
02 滲漏水情形」欄位，勾選「無」，並於委託人確認簽名處簽
03 名，有系爭契約、系爭現況說明書附卷可稽（見本院卷一第
04 29至41頁），足認原告與被告陳碧真於締約時已明確約定被
05 告陳碧真於交屋時，應交付無滲漏水情形之房屋，則被告陳
06 碧真自應以無滲漏水狀況之房屋交付予原告，始符債務本
07 旨。又關於附表編號2、5、6、7、8之漏水原因係於105年5
08 月間所建之系爭陽台外推瑕疵所造成，附表編號4、9部分之
09 漏水原因亦與105年5月間所建之系爭陽台外推瑕疵相關，雖
10 被告陳碧真於系爭陽台外推瑕疵建造完成時非其持有系爭房
11 屋產權期間，有系爭房屋之地籍異動索引存卷可考（見本院
12 卷二第165頁），惟依不爭執事項5.所示，原告於交付系爭
13 房屋後旋於民法第365條規定之法定除斥期間及依不爭執事
14 項4.所示系爭契約第16條關於被告負滲漏水之瑕疵擔保於交
15 屋日起計半年內為期之約定期間內，於110年3月間通知被告
16 陳碧真修復附表編號4、5、6、7、8、9所示漏水瑕疵；且上
17 開漏水瑕疵之漏水原因均非短期所能形成，亦均非經楊萬春
18 修復滲漏水修復後新發生之現象，其中附表編號5至8所示漏
19 水部分尚屬110年間楊萬春修復漏水方法未能完全修復所產
20 生之後果等情，亦如前述，則被告陳碧真就附表編號4、5、
21 6、7、8、9所示漏水瑕疵既未予完全修復，致系爭房屋迄今
22 仍存有上開漏水瑕疵而減少其通常效用、價值，並未符合債
23 務本旨為給付，復有可歸責於被告陳碧真之事由，則原告就
24 此部分依民法第227條第1項規定準用給付遲延相關規定，向
25 被告陳碧真請求給付上開漏水瑕疵修復費用之損害賠償，即
26 屬有據。至附表編號2所示漏水瑕疵，非屬110年間由楊萬春
27 修復而未完全修復所產生漏水之處，其漏水原因之陽台外推
28 違建亦非為被告陳碧真持有系爭房屋產權期間所設置，難認
29 有何可歸責於被告陳碧真之事由，是原告此部分之請求，難
30 認有據。

31 ③參酌系爭鑑定報告之附件八、建築師公會112年10月20日（1

01 12) 苗建師鑑字第120號函所附回覆說明(見本院卷二第19
02 頁至第21頁)、113年7月30日(113)苗建師鑑字第52號函
03 所附雜項概算書(見本院卷二第187頁至第189頁)所示內
04 容,與附表編號5、6、7、8及4、9部分漏水相關之修復費用
05 應為項次4「四層臥室窗框環陽樹酯砂將低壓注射填塞及油
06 漆復舊」65,000元、項次5「屋頂落水頭防水層改善及pvc落
07 水頭檢修」40,000元、項次6「屋頂前側欄杆底部泛水包覆
08 ㄇ形不銹鋼版」35,000元,加計營業稅5%(140,000元×5%
09 =7,000元)後共計147,000元(參系爭鑑定報告第21頁、本
10 院卷二第21、189頁),且敘明不建議以壁面防水漆之修繕
11 方式,蓋系爭房屋未滿2年即產生諸多滲漏情況,上開修繕
12 方式未達預期防水效果等情(參本院卷二第55頁),堪認系
13 爭鑑定報告所載上開修繕費用應屬必要費用。另原告主張建
14 築師公會就上開修繕費用係以112年7月之物價費用估算,因
15 應物價指數膨脹,請求按行政院主計處公布營造工程物價指
16 數(總指數)銜接表調整等語。惟原告並未證明上開必要修
17 復費用,實際上有確因物價指數膨脹而調漲金額,故其逾14
18 7,000元之請求,為無理由。

19 ④被告陳碧真固舉證人余小玲之證述及LINE對話紀錄為證,抗
20 辯依不爭執事項5.所示漏水部分業已與原告合意由楊萬春保
21 固云云,為原告所否認。經查,證人余小玲證稱其所知原告
22 同意由楊萬春依不爭執事項5.修繕後所有問題由原告自己負
23 責乙情,係透過林筠翔轉告等語(見本院卷一第266至267
24 頁),堪認證人余小玲並無親自聽聞原告同意上開漏水瑕疵
25 部分後續由楊萬春負責之過程,則林筠翔是否確經原告授權
26 表示上情,已非無疑。參以證人余小玲為負責接洽被告陳碧
27 真之營業員,被告陳碧真所舉證人余小玲對其所稱「現在雙
28 方都同意,以後這個部分漏水由楊老闆保固,那就安排施工
29 了哦」等語之對話紀錄(參本院卷一第137頁),尚難認上
30 開證人余小玲所述內容得代表原告之真意,上開事證復無原
31 告自行表明同意上情之內容,即無從佐證原告存有上開漏水

01 瑕疵嗣由楊萬春保固負責並免除被告陳碧真相關履約責任之
02 合意，是被告陳碧真此部分抗辯難認可採。

03 4.原告主張就系爭陽台外推瑕疵之交易性貶值依民法第359條
04 規定請求減少價金50萬元後，請求被告陳碧真依民法第179
05 條規定返還溢付價金50萬元，有無理由？

06 (1)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危
07 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
08 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
09 關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉
10 時，具有其所保證之品質。買受人於契約成立時，知其物有
11 前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。買受人因
12 重大過失，而不知有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人如未
13 保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，
14 不在此限，民法第354條、第355條定有明文。

15 (2)依系爭契約第1條第2項內容，已約定被告陳碧真應給付系爭
16 房屋之附屬建物陽台27.70平方公尺（參本院卷一第29
17 頁），且系爭房屋之登記謄本（參本院卷一第363頁、本院
18 卷二第161頁）亦明確記載附屬建物陽台面積27.70平方公
19 尺，惟依系爭房屋之正面現況照片（參系爭鑑定報告第13頁
20 上方照片、系爭估價報告附件6-1），只須稍加抬頭觀看，
21 一望即知系爭房屋正面2、4樓之前陽台有外推情形而幾無陽
22 台存在，且3樓陽台現況約1.167平方公尺之面積（參使用執
23 照卷內參層面積計算圖所示），原告亦自陳知悉系爭房屋現
24 況未設陽台（參本院二第200頁），顯然與系爭契約及系爭
25 房屋謄本上所載前揭陽台面積不符，復原告購屋前原已踏勘
26 系爭房屋內外，並於系爭房屋內簽約時應知悉屋內空間情況
27 與一般陽台不同，依一般社會交易狀況，原告就陽台外推之
28 增建為不合法，應可認識。系爭房屋出賣人即被告陳碧真於
29 出售前，雖於系爭現況說明書第40項「建物有無違建、增建
30 情事？其位置、約略面積及建管機關列款情形？（包括未登
31 記之改建、增建、違建及建商二次施工部分）」欄位，勾選

01 「無」（見本院卷一第41頁），然參酌系爭契約第16條其他
02 約定事項記載「本案現況交屋」等語（見本院卷一第37
03 頁），原告既於看屋時應已知悉前揭陽台外推違建之現況，
04 仍願意以1,398萬元購買系爭房地，足認原告當時評估後認
05 系爭房地之價值、效用值得其以上揭價格購入，自不因被告
06 陳碧真於系爭現況說明書上開填載而影響其購買意願，堪認
07 本件原告已知悉或依通常情形可得知悉系爭房屋存有系爭陽
08 台外推瑕疵之情形，原告於簽約時既未就系爭陽台外推瑕疵
09 提出異議而簽立系爭契約，明知而仍決意買受，益徵系爭陽
10 台外推瑕疵非屬本件買賣原告在意之重要交易因素，被告陳
11 碧真既已依建物登記謄本上所登記之面積移轉所有權，並將
12 系爭房屋依兩造合意之現況交付予原告，自難認系爭房屋因
13 系爭陽台瑕疵有何通常效用或價值減少之瑕疵。再者，系爭
14 房屋之系爭陽台外推瑕疵經廣地不動產估價師事務所鑑定結
15 果認為：陽台用途為防水、防曬、調節溫度及提供逃生安全
16 空間，重視消防及結構安全之消費者不會購買此類型物件。
17 願意承擔拆除風險，認為陽台外推可增加室內空間符合需求
18 之買方，則不會因此降低購買意願及出價金額。考量系爭房
19 屋將陽台外推所增加之建築成本有限及能迎合部分消費者需
20 求，故認為系爭房屋之系爭陽台外推瑕疵之違法建築情形，
21 對市場價值增減無顯著影響，且系爭陽台外推瑕疵之違法建
22 築部分遭拆除，對交易價格亦無影響等情，有系爭估價報告
23 存卷可考（參估價報告第3、49至50頁）。是依原告所舉事
24 證，不足證明系爭陽台外推瑕疵有造成系爭房屋交易性貶
25 值，原告既不能證明系爭陽台外推瑕疵足以減損系爭房屋之
26 價值或效用，即難認屬物之瑕疵，則其主張此部分應依民法
27 第354條、第359條規定減少價金及被告陳碧真應依不當得利
28 之法律關係返還50萬元，即無理由。

29 (二)爭點2.

- 30 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
31 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，

01 不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之
02 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條
03 第1項、第2項分別定有明文。又房地仲介業之業務，涉及房
04 地買賣之專業知識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理
05 買賣事宜之原因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向
06 消費者收取高額之酬金，即應就其所從事之業務負善盡預見
07 危險及調查之義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之
08 規定，據實報告於各當事人（最高法院91年度台上字第1660
09 號判決意旨參照）。原告主張被告欣瑞泰公司受其委任擔任
10 買賣系爭房地不動產之仲介，收取原告支付之仲介服務費28
11 0,000元一節，為被告欣瑞泰公司所不爭執，是原告此部分
12 主張自堪信為真實。

13 2. 仲介業者雖以不動產交易居間為業，仍非專業之鑑定人，是
14 關於不動產之物的專業事項，尚難要求其對於隱藏之瑕疵，
15 亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能力。從而，仲介業者如
16 就物之性狀，以通常之注意確認其現狀並為說明，即難以其
17 未進一步調查及檢測隱性瑕疵之存在，指其有違居間人之調
18 查及報告義務。被告陳碧真雖就附表編號2、4、5、6、7、
19 8、9所示漏水瑕疵未依債之本旨而為給付，惟原告於109年1
20 2月19日與被告陳碧真簽訂系爭契約前，曾由被告欣瑞泰公
21 司之經紀營業員林筠翔帶原告前往系爭房屋查看屋況至少3
22 次乙情，業據證人余小玲證述在卷（見本院卷一第265、267
23 頁）。復原告於110年2月8日完成交屋後，於同年3月間始通
24 知有關係爭房屋之4樓主臥窗框及天花板牆角滲漏水，可徵
25 縱原告多次至系爭房屋內觀看，亦係在購得系爭房屋後待下
26 大雨或連日綿雨時顯現滲漏水表徵始知悉有滲漏水情形，被
27 告欣瑞泰公司並非實際居住系爭房屋之人，於買賣前亦要求
28 原屋主即被告陳碧真填具系爭現況說明書，並將系爭現況說
29 明書作為調查結果供原告審閱。佐以曾任被告欣瑞泰公司之
30 經紀營業員即證人余小玲證稱：我帶看系爭房屋現場1、20
31 次之過程中，被告陳碧真未曾向其告知系爭房屋有滲漏水情

01 況而不方便帶看，亦沒有看到有壁癌之情況，據我所知被告
02 陳碧真在交屋前沒有找人修繕過漏水問題，我以肉眼確認系
03 爭房屋狀況，當時為空屋無遮蔽物等語（見本院卷一第264
04 至268頁），且證人余小玲於審理中證稱不知系爭收據所載
05 5,000元為何費用一事如前，是證人余小玲於111年4月22日
06 調解過程中關於該5,000元為被告陳碧真於簽立系爭契約前
07 應支付之修繕漏水費用等陳述內容，顯難信實，原告舉證人
08 余小玲於上開調解過程之陳述內容為憑而主張被告欣瑞泰公
09 司於簽立系爭契約前已明知系爭房屋有漏水瑕疵之情事，難
10 認可採。而系爭房屋究竟有無滲漏水之情形，實非從事仲介
11 之經紀人員專業知識及經驗所能及，尚難期待其完足無誤之
12 查證。被告欣瑞泰公司所屬仲介人員林筠翔歷次帶同原告及
13 其親友前往系爭房屋看屋時，倘因天候狀態尚不足以發現原
14 告所指滲漏水等瑕疵，既無從發覺有何滲漏水之情狀，且屋
15 主即被告陳碧真又向其陳報系爭房屋並無滲漏水瑕疵之情形
16 下，被告欣瑞泰公司因此未能發覺系爭房屋隱藏之上開瑕
17 疵，自難認其就上開漏水瑕疵部分對於原告有違反民法第56
18 7條規定據實報告及調查義務之情事。至關於附表編號1、3
19 部分，原告無法舉證證明該漏水情形及原因於房屋交付時已
20 存在，已如前述，此部分亦無從據以認定被告欣瑞泰公司有
21 違反民法第567條規定據實報告及調查義務甚明。

22 3. 查系爭陽台外推瑕疵屬一般人於看屋時可輕易知悉之系爭房
23 屋現況，並與系爭房屋謄本所記載之陽台面積顯然不符，已
24 如前述。被告欣瑞泰公司為專門營業房屋買賣之居間仲介事
25 務，具有相當專業知識經驗，依其專業素養，就系爭房屋現
26 況存有一望即知系爭陽台外推瑕疵之外觀及陽台面積，顯與
27 被告陳碧真所填載系爭現況說明書中所載無增建、違建內容
28 及系爭房屋謄本所記載之陽台面積互為矛盾一事，可輕易查
29 悉，自不得徒憑賣方即被告陳碧真一面之詞即毫無疑慮，其
30 未主動向原告就系爭房屋關於陽台面積、系爭陽台瑕疵部分
31 為任何說明、提醒或建議，固有疏失。惟原告既於看屋時亦

01 可輕易知悉系爭房屋關於系爭陽台外推瑕疵，且同意系爭契
02 約中所約定之「現況交屋」，系爭陽台外推瑕疵復不足以減
03 損系爭房屋之交易價值，難認系爭陽台外推瑕疵屬物之瑕疵
04 或原告在意之重要交易因素，自難認被告欣瑞泰公司有何未
05 進行調查或據實報告訂約重要事項、未盡其善良管理人應盡
06 之注意義務等情事。

07 4.從而，被告欣瑞泰公司就系爭瑕疵既難認定對原告有違反民
08 法第567條規定之調查、據實報告義務，則原告主張被告欣
09 瑞泰公司應依民法第277條第1項準用民法第226條第1項規定
10 賠償原告之損害即所支出仲介費用28萬元，或依民法第227
11 條、第226條、第256條規定解除契約而依同法第259條規定
12 返還已受領之28萬元之仲介費用，均屬無據，

13 五、給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催
14 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
15 訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類
16 之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢
17 為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約
18 定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率
19 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第2
20 29條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。本件原
21 告得請求被告給付之金額，給付並無確定期限，而原告起訴
22 請求，起訴狀繕本業於111年9月23日送達被告陳碧真，有本
23 院送達證書在卷足參（見本院卷一第103至105頁），已生催
24 告給付之效力；參諸前開規定，原告請求被告陳碧真給付自
25 起訴狀繕本送達翌日即111年9月24日起至清償日止，按年息
26 5%計算之遲延利息，應屬有據。

27 六、綜上所述，原告依民法第227條第1項準用給付遲延相關規
28 定，請求被告陳碧真給付147,000元，及自111年9月24日起
29 至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，
30 逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

31 七、本判決原告勝訴部分所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴

01 訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行；原告
02 陳明願供擔保請准宣告假執行，僅係促使本院職權之發動，
03 爰不另為准駁之諭知；另被告陳碧真陳明願供擔保聲請宣告
04 免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告
05 之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予
06 駁回。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
08 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

09 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 113 年 9 月 9 日

11 民事第一庭 法官 賴映岑

12 以上正本係照原本作成。

13 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。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 113 年 9 月 9 日

16 書記官 趙千淳

17 附表（漏水處）：

18

編號	系爭房屋漏水處	相關照片之卷證出處
1	1樓後陽台門框上下牆面	本院卷一第217頁
2	2樓客廳牆角	本院卷一第61、219頁
3	2樓廚房牆角	本院卷一第221頁
4	4樓主臥室天花板牆角	本院卷一第223頁
5	4樓主臥室窗框	本院卷一第225頁
6	同上	本院卷一第225頁上方照片、同卷第227頁上方照片
7	同上	本院卷一第225頁上方照片、同卷第227頁下方照片、同卷第229頁上方照片

(續上頁)

01

8	同上	本院卷一第225頁上方照片、同卷第229頁下方照片
9	4樓主臥室天花板牆角	本院卷一第231頁