

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第1953號

原告 許尤孟

訴訟代理人 洪戡穀律師

被告 王紹宇

訴訟代理人 洪維廷律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國114年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣88萬8,620元，及自民國112年10月7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之33，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣30萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣88萬8,620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、程序事項

- 一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件兩造於不動產買賣契約書(下稱系爭契約)第12條第10項約定系爭契約如有涉訟，雙方合意以買賣標的所在地之法院為第一審管轄法院，有系爭契約在卷可稽(見本院卷第61頁)。本件買賣標的位於新北市○○區○○路0段000巷00弄0號2樓，依前揭說明，本院即有管轄權。

- 二、原告與共同被告金曜房屋仲介有限公司(下稱金曜公司)於

01 民國114年6月4日成立和解(見本院卷第479頁和解筆錄)，
02 金曜公司部分訴訟程序終結，先予敘明。

03 三、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
04 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255
05 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時聲明請求被告應給
06 付原告新臺幣(下同)337萬5,800元本息(見本院卷第9
07 頁)，嗣於114年4月14日具狀減縮聲明為：被告應給付原告
08 271萬7,496元本息(見本院卷第411頁)，經核與上開規定相
09 符，應予准許。

10 貳、實體事項

11 一、原告主張：

12 (一)原告於112年4月21日經由金曜公司之不動產營業人員即訴外
13 人陳佳筠之仲介，與被告簽訂成屋不動產說明書(下稱系爭
14 不動產說明書)，嗣於112年5月5日簽訂系爭契約，由原告向
15 被告購買如附表所示房地(下稱系爭房屋、土地，合稱系爭
16 房地)，約定買賣價金1,333萬元，原告已依約給付全部價
17 金予被告，被告亦於112年6月17日將系爭房地交付原告。

18 (二)原告於112年7月3日進行系爭房屋裝潢工程時，發現系爭房
19 屋有天花板鋼筋裸露、鋼筋鏽蝕、廁所大樑龜裂、天花板隆
20 起出現裂痕之情形，原告即速將此情，經陳佳筠通知被告。
21 經本院囑託臺北市建築師公會鑑定出具之113年2月15日(11
22 3)(十七)鑑字第0340號鑑定報告書(下稱系爭鑑定報
23 告)記載，針對系爭房屋5處取得混凝土鑽心試體5個，進
24 行：混凝土鑽心試體抗壓強度試驗、混凝土中性化深度試
25 驗、硬固混凝土氯離子含量試驗等3種檢驗鑑定，鑑定結果
26 為：①系爭房屋氯離子濃度平均值大於CNS3090混凝土中最
27 大水溶性氯離子含量規定 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ 。②混凝土抗壓強度5個
28 試體均低於原設計 $210\text{kgf}/\text{cm}^2$ (3000psi)值，平均值為 $92\text{kgf}/\text{cm}^2$ (1307psi)，亦未符合 $f_c' = 210\text{kgf}/\text{cm}^2 * 85\% = 178.5$
29 kgf/cm^2 (2535.5psi)之規定。③混凝土中性化深度平均值
30 為8.46cm，5處均超過樑、柱法規建議值4.0cm之規定，致系
31

01 爭房屋存有客餐廳天花板鋼筋裸露、鏽蝕、天花板混凝土膨
02 脹、龜裂，廁所樑鋼筋裸露、鏽蝕、混凝土龜裂、樑斷裂，
03 主臥室及臥室天花板鋼筋裸露、鏽蝕、膨脹(裂痕)等瑕疵。
04 (三)系爭房屋建築完成於72年，雖當時尚無混凝土氯離子含量之
05 標準，然而：

06 1.系爭契約特別約定事項第9項記載：「賣方（即被告）保證
07 本建築物未使用未經處理之海砂，氯離子含量是否過高，雙
08 方約定建築完成於87年6月24日（含）以前，氯離子含量標
09 準為0.6kg/m³，87年6月25日（含）到104年1月13日
10 （含），標準為0.3kg/m³，104年1月14日（含）以後，標準
11 為0.15kg/m³，以三孔平均值為準…」等約定，依上開鑑定
12 結果可知，系爭房屋之氯離子含量已超過標準。

13 2.系爭不動產說明書第11項記載：「樑、柱部分有顯見間隙裂
14 痕？」勾選「否」、「房屋鋼筋是否有裸露之情形？」勾選
15 「否」；系爭契約特別約定事項第9項記載：「……賣方
16 （即被告）保證本建築物未使用未經處理之海砂……」（本
17 院卷第67頁）；系爭不動產說明書之附件不動產標的現況說
18 明並未載明系爭房屋為氯離子含量過高（即海砂屋），詎系
19 爭房屋竟有天花板鋼筋裸露、鋼筋鏽蝕、廁所大樑龜裂、天
20 花板隆起出現裂痕等情形，顯然被告交付之房屋與擔保之品
21 質不一致，且已減少得以長久居住而安全無虞之通常效用，
22 為交易大眾所難以接受，縱無立即之危險，隨時間經過增加
23 其危險性，而使該房屋在不動產交易市場競爭力薄弱，減少
24 其經濟價值，不論主、客觀之價值與效用均有減損。是房屋
25 混凝土中氯離子含量過高，以及房屋有天花板鋼筋裸露、鋼
26 筋鏽蝕，廁所大樑龜裂，天花板隆起出現裂痕之情形，對於
27 房屋結構安全與生活起居造成影響，縱經修復亦無法完全排
28 除此一腐蝕作用，自有減少一般房屋所應具有之通常效用，
29 應認為物之瑕疵；且系爭房屋縱經物理性修復，仍受有污名
30 化之交易性價值貶損，被告王紹宇應負瑕疵擔保責任，原告
31 自得依民法第359條之規定，請求被告王紹宇減少價金。

01 (四)系爭房屋經鑑定有上開瑕疵而必需修繕，修繕費用88萬8,62
02 0元。又系爭房屋因氯離子含量超過法定標準，縱經修復亦
03 無法完全排除此一腐蝕作用，因而受污名之影響至為顯著。
04 一般消費者通常不買或要求減價，故系爭房屋受有污名化之
05 交易性價值貶損，經本院囑託社團法人新北市不動產估價師
06 公會估價出具114年2月17日113估字第011號不動產估價報告
07 書（下稱系爭估價報告），系爭房屋交易成交價值減損值為
08 182萬8,876元。為此，原告依民法第359條前段規定，以民
09 事起訴狀繕本之送達向被告為減少系爭房地買賣價金之意思
10 表示，再依民法第179條規定，請求被告返還原告溢付系爭
11 房地買賣價金271萬7,496元（計算式：系爭房屋修繕費用88
12 萬8,620元＋交易價值減損182萬8,876元＝271萬7,496元）
13 等語。

14 (五)聲明：

- 15 1.被告應給付原告271萬7,496元，及自起訴狀繕本送達被告翌
16 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 17 2.原告願供擔保請准予假執行。

18 二、被告則抗辯：

19 (一)系爭契約特別約定事項第9項約定關於氯離子是否過高，若
20 建築物於87年6月24日前完成，氯離子含量標準為0.6kg/m³。
21 而系爭房屋於72年興建完成，依系爭鑑定報告，系爭房
22 屋氯離子含量為0.49kg/m³，故被告有依債之本旨履行，原
23 告未舉證系爭房屋有違上開系爭契約特別約定事項之氯離子
24 標準，其請求無理由。退步言之，原告之主張縱有理由，系
25 爭鑑定報告所列之修繕費用88萬8,620元，應包含於系爭估
26 價報告所認定價值減損之範圍內，原告主張修繕費用與減少
27 交易價值顯有重複，原告之主張並無理由等語。

28 (二)聲明：

- 29 1.原告之訴駁回。
- 30 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實（見本院卷第212

頁、第477頁）：

- (一)原告於112年4月21日經由金曜公司之不動產營業人員即訴外人陳佳筠之仲介，與被告簽訂系爭不動產說明書，嗣於112年5月5日簽訂系爭契約，由原告向被告購買如附表所示房地，約定買賣價金1,333萬元，原告已依約給付全部價金予被告，被告亦於112年6月17日將系爭房地交付原告(見本院卷第19至74頁系爭不動產說明書、系爭契約等影本)。
- (二)系爭不動產說明書第11項記載：「樑、柱部分有顯見間隙裂痕？」勾選「否」、「房屋鋼筋是否有裸露之情形？」勾選「否」(見本院卷第24頁系爭不動產說明書影本)。
- (三)系爭契約特別約定事項第9項記載：「賣方(即被告)保證本建築物未使用未經處理之海砂，氯離子含量是否過高，雙方約定建築完成於87年6月24日(含)以前，氯離子含量標準為 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ ，87年6月25日(含)到104年1月13日(含)，標準為 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ ，104年1月14日(含)以後，標準為 $0.15\text{kg}/\text{m}^3$ ，以三孔平均值為準...」(本院卷第67頁系爭契約特別約定事項影本)。
- (四)經本院依原告之聲請囑託臺北市建築師公會鑑定出具系爭鑑定報告記載，針對系爭房屋之客餐廳2處及主臥房、浴廁、臥房各1處共5處之樑鑽心取樣，取得混凝土鑽心試體5個，進行：混凝土鑽心試體抗壓強度試驗、混凝土中性化深度試驗、硬固混凝土氯離子含量試驗等3種檢驗鑑定，鑑定結果為：1.依據CNS(Chinese National Standards即中華民國國家標準，下稱CNS)3090混凝土中最大水溶性氯離子含量規定為 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ ，檢測結果本案5個試體2個試體超過中華民國國家標準規定，5個試體平均值為0.49， $0.49 > 0.3$ ，平均值大於CNS3090混凝土中最大水溶性氯離子含量規定 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ ，致客餐廳天花板鋼筋裸露、鏽蝕、天花板混凝土膨脹、龜裂，廁所樑鋼筋裸露、鏽蝕、混凝土龜裂、樑斷裂，主臥室及臥室天花板鋼筋裸露、鏽蝕、膨脹(裂痕)等情形。2.瑕疵具體情形為：A.客餐廳；樓板混凝土保護層剝落、裂縫約

01 4mm寬3m長鋼筋外露鏽蝕面積約0.4m²、二處天花板混凝土剝
02 落、鋼筋裸露、鏽蝕、天花板隆起。樓板混凝土裂縫約3mm
03 寬面積約2.5m²。模板混凝土保護層裂縫約3mm寬長1.2m。標
04 編號5. 第5組鑽心取樣旁、樑下方混凝土保護層裂縫約2mm
05 寬，長約 1.5m。B. 主臥室：樓板混凝土保護層剝落共7處。
06 樓板混凝土保護層剝落，鋼筋外露鏽蝕面積共2處約0.2m²。
07 樓板混凝土保護層剝落，鋼筋外露鏽蝕第3處面積約0.18
08 m²。C. 浴室：樑破壞，保護層剝落、樑裂縫約6mm寬、1.5m長
09 *2，樑打孔位置不佳1處，1處過大。樑混凝土保護層剝落、
10 樑鋼筋外露約0.3m長*2，樑打孔位置不佳3 處。樓板混凝土
11 保護層剝落，鋼筋外露鏽蝕面積約0.36m²，樑裂縫約3mm寬、
12 2m長，樑打孔位置不佳1處。樑側破壞縫約6mm寬、1.5m長。
13 樑底破壞縫約3mm寬、1.2m長。D. 臥室1：樓板粉刷層剝落、
14 油漆剝落約0.12m²。樓板粉刷層修理、再開裂面積約1.3
15 m²。樓板粉刷層及混凝土剝落、約0.2m²。樓板方形粉刷層
16 剝落、油漆剝落約0.12m²。樓板粉刷層剝落、開裂面積約0.
17 2m²。3. 修繕瑕疵即補強的方式採用版底碳纖維材料補強工
18 法及樑U型碳纖維材料補強工法。修繕所需工期120天，費用
19 88萬8620元（見系爭鑑定報告第10至12頁、附件八修繕費用
20 表及附件十第6至24頁現場照片）。

21 (五)經本院依原告之聲請囑託社團法人新北市不動產估價師公會
22 估價出具系爭估價報告，估價結論為系爭房屋因氯離子含量
23 標準超過0.3kg/m³影響所致之成交價值減損值為182萬8,876
24 元（見系爭估價報告第4頁）。

25 四、本件爭點：

- 26 (一)系爭房屋有無減少其通常效用之瑕疵？被告應否負瑕疵擔保
27 責任？
28 (二)原告得否請求減少價金？減少價金後得請求返還之數額為若
29 干？

30 五、本院之判斷：

31 原告主張系爭房屋有氯離子超過CNS3090混凝土中最大水溶

性氯離子含量規定 $0.3\text{kg}/\text{m}^3$ ，致客餐廳天花板鋼筋裸露、鏽蝕、天花板混凝土膨脹、龜裂，廁所樑鋼筋裸露、鏽蝕、混凝土龜裂、樑斷裂，主臥室及臥室天花板鋼筋裸露、鏽蝕、膨脹(裂痕)等瑕疵，依民法第359條前段、第179條規定，請求被告減少價金，返還原告系爭房屋修繕費用88萬8,620元及交易價值減損值182萬8,876元，共271萬7,496元本息等語。被告對於系爭房屋有客餐廳天花板鋼筋裸露、鏽蝕、天花板混凝土膨脹、龜裂，廁所樑鋼筋裸露、鏽蝕、混凝土龜裂、樑斷裂，主臥室及臥室天花板鋼筋裸露、鏽蝕、膨脹(裂痕)等瑕疵之事實固無爭執，惟以前詞抗辯系爭房屋於72年興建完成，經鑑定氯離子含量為 $0.49\text{kg}/\text{m}^3$ ，並未超過系爭契約特別約定事項第9項約定氯離子含量標準 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ ；原告之主張縱有理由，系爭鑑定報告所列之修繕費用88萬8,620元，應包含於系爭估價報告所認定價值減損之範圍內等語。經查：

(一)系爭房屋有減少其通常效用之瑕疵，被告應負瑕疵擔保責任：

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，民法第354條第1項本文定有明文。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，或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不具備者，即為物有瑕疵。
2. 經本院依原告之聲請囑託臺北市建築師公會鑑定，鑑定結果為：系爭房屋有客餐廳天花板鋼筋裸露、鏽蝕、天花板混凝土膨脹、龜裂，廁所梁鋼筋裸露、鏽蝕、混凝土龜裂、樑斷裂，主臥室及臥室天花板鋼筋裸露、鏽蝕、膨脹(裂痕)等情形。瑕疵具體情形為：A. 客餐廳；樓板混凝土保護層剝落、裂縫約4mm寬3m長鋼筋外露鏽蝕面積約 0.4m^2 、二處天花板混凝土剝落、鋼筋裸露、鏽蝕、天花板隆起。樓板混凝土裂縫約3mm寬面積約 2.5m^2 。模板混凝土保護層裂縫約3mm寬長1.2

m。標編號5. 第5組鑽心取樣旁、樑下方混凝土保護層裂縫約2mm寬，長約 1.5m。B. 主臥室：樓板混凝土保護層剝落共7處。樓板混凝土保護層剝落，鋼筋外露鏽蝕面積共2處約0.2m²。樓板混凝土保護層剝落，鋼筋外露鏽蝕第3處面積約0.18m²。C. 浴室：樑破壞，保護層剝落、樑裂縫約6mm寬、1.5m長*2，樑打孔位置不佳1處，1處過大。樑混凝土保護層剝落、樑鋼筋外露約0.3m長*2，樑打孔位置不佳3處。樓板混凝土保護層剝落，鋼筋外露鏽蝕面積約0.36m²，樑裂縫約3mm寬、2m長，樑打孔位置不佳1處。樑側破壞縫約6mm寬、1.5m長。樑底破壞縫約3mm寬、1.2m長。D. 臥室1：樓板粉刷層剝落、油漆剝落約0.12m²。樓板粉刷層修理、再開裂面積約1.3m²。樓板粉刷層及混凝土剝落、約0.2m²。樓板方形粉刷層剝落、油漆剝落約0.12m²。樓板粉刷層剝落、開裂面積約0.2m²等情，有系爭鑑定報告及現場照片在卷可稽（見系爭鑑定報告第10至11頁及附件十第6至24頁），且為兩造所不爭執，堪認系爭房屋確有上開客餐廳天花板鋼筋裸露、鏽蝕、天花板混凝土膨脹、龜裂，廁所樑鋼筋裸露、鏽蝕、混凝土龜裂、樑斷裂，主臥室及臥室天花板鋼筋裸露、鏽蝕、膨脹（裂痕）等瑕疵，尚未修復，足以影響居住之安全及品質，自屬減損系爭房屋應具備之價值或通常效用之物之瑕疵。是以原告主張系爭房屋有上開減少其通常效用之瑕疵，被告依民法第354條第1項本文規定，應負物之瑕疵擔保責任，即屬有據。

3. 至於原告主張系爭房屋有氯離子超過CNS3090混凝土中最大水溶性氯離子含量規定0.3kg/m³之瑕疵云云，惟查：系爭房屋係於72年興建完成，有建物登記謄本在卷可憑（見本院卷第131頁）。又系爭契約特別約定事項第9項記載：「賣方（即被告）保證本建築物未使用未經處理之海砂，氯離子含量是否過高，雙方約定建築完成於87年6月24日（含）以前，氯離子含量標準為0.6kg/m³，87年6月25日（含）到104年1月13日（含），標準為0.3kg/m³，104年1月14日（含）」

01 以後，標準為0.15kg/m³，以三孔平均值為準...」有系爭契
02 約特別約定事項影本附卷可憑（本院卷第67頁），是以系爭
03 房屋係於72年建築完成，且兩造已特別約定房屋建築完成於
04 87年6月24日之前氯離子含量標準為0.6kg/m³，而系爭房屋
05 經鑑定結果氯離子含量為0.49kg/m³，並未超過兩造約定之
06 氯離子含量標準0.6kg/m³，則原告主張系爭房屋經鑑定結果
07 氯離子含量為0.49kg/m³，超過氯離子含量標準0.3kg/m³而
08 有瑕疵，原告應負瑕疵擔保責任云云，尚無可採。

09 4.從而，原告主張系爭房屋有客餐廳天花板鋼筋裸露、鏽蝕、
10 天花板混凝土膨脹、龜裂，廁所樑鋼筋裸露、鏽蝕、混凝土
11 龜裂、樑斷裂，主臥室及臥室天花板鋼筋裸露、鏽蝕、膨脹
12 （裂痕）等減少其通常效用之瑕疵，原告應負瑕疵擔保責任，
13 洵屬有據；至於原告主張系爭房屋有氯離子含量超過標準之
14 瑕疵，原告應負瑕疵擔保責任，則無可採。

15 (二)原告得請求減少價金返還88萬8620元：

16 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依第354條至第358條之規定，
17 應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價
18 金。但依情形解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價
19 金，民法第359條定有明文。出賣人所負物之瑕疵擔保責
20 任，係採無過失責任，以物之瑕疵存在為前提。次按無法律
21 上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有
22 法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條亦
23 有明定。

24 2.查系爭房屋有上開客餐廳天花板鋼筋裸露、鏽蝕、天花板混
25 凝土膨脹、龜裂，廁所樑鋼筋裸露、鏽蝕、混凝土龜裂、樑
26 斷裂，主臥室及臥室天花板鋼筋裸露、鏽蝕、膨脹（裂痕）等
27 減少其通常效用之瑕疵，依上開說明，被告應依民法第354
28 條第1項本文規定，負物之瑕疵擔保責任，是以原告依民法
29 第359條本文規定以起訴狀繕本之送達向被告表示減少價金
30 （見本院卷第14頁起訴狀、第113頁送達證書），即屬有據。
31 又經臺北市建築師公會鑑定結果，上開瑕疵之修繕工法應採

01 用版底碳纖維材料補強工法及樑U型碳纖維材料補強工法；
02 修繕所需工期120天，修繕費用為88萬8620元等情，有系爭
03 鑑定報告在卷可佐（見系爭鑑定報告第11至12頁及附件八修
04 繕費用表）。參以系爭房屋因上開瑕疵致價值減損，經修繕
05 完成後，足使系爭房屋回復其通常效用至無瑕疵之狀態，自
06 堪以其修繕費用據為減少價金之數額。從而，原告主張依民
07 法第359條規定減少價金後依民法第179條規定請求被告返還
08 88萬8620元，即屬有據。

09 3.至於原告主張系爭房屋經鑑定結果氯離子含量為 0.49kg/m^3
10 ³，超過氯離子含量標準 0.3kg/m^3 ，請求被告返還系爭房屋
11 超過氯離子含量標準 0.3kg/m^3 因污名化所致成交價值減損值
12 182萬8,876元云云，並以系爭估價報告為憑（見系爭估價報
13 告第4頁）。惟查，系爭房屋係於72年建築完成，且兩造已
14 於系爭契約特別約定事項第9項約定房屋建築完成於87年6月
15 24日之前氯離子含量標準為 0.6kg/m^3 ，而系爭房屋經鑑定結
16 果氯離子含量為 0.49kg/m^3 ，並未超過兩造約定之氯離子含
17 量標準 0.6kg/m^3 ，則原告主張系爭房屋經鑑定結果氯離子含
18 量為 0.49kg/m^3 ，超過氯離子含量標準 0.3kg/m^3 而有瑕疵，
19 並無可採，有如前述，原告自不得主張系爭房屋超過氯離子
20 含量標準 0.3kg/m^3 因污名化致成交價值減損182萬8,876元，
21 而依民法第359條、第179條規定請求被告返還。

22 4.從而，原告依民法第359條規定減少價金後依民法第179條規
23 定請求被告返還88萬8620元，為有理由，應予准許；逾此範
24 圍之請求，則無理由，應予駁回。

25 (三)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
26 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
27 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以
28 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
29 息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
30 週年利率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項前
31 段、第203條各有明文。基此，原告依上開規定，請求被告

01 加付自起訴狀繕本送達被告之翌日即112年10月7日（見本院
02 卷第113頁送達證書）起至清償日止之法定遲延利息，亦屬
03 有據。

04 六、綜上所述，原告依民法第359條規定減少價金後依民法第179
05 條規定請求被告給付88萬8620元，及自112年10月7日起至清
06 償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准
07 許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

08 七、假執行之宣告：本件原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，
09 經核原告勝訴部分並無不合，應予准許，爰酌定相當擔保金
10 額宣告之，並依聲請宣告被告得預供擔保免為假執行。至原
11 告敗訴部分，其假行之聲請已失所附麗，不應准許，併予駁
12 回。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
14 據，經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

15 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 114 年 10 月 9 日
17 民事第四庭 法 官 張筱琪

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 10 月 13 日
22 書記官 廖美紅

23 附表：系爭房地標示

24 坐落新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍1萬分之131）
25 及其上同段2536建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路0段000
26 巷00弄0號2樓，權利範圍全部）。