

臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第249號

原告 唐玉如

訴訟代理人 張寧洲律師

被告 胡志雄

訴訟代理人 羅凱正律師

複代理人 賴昱如律師

被告 信義房屋股份有限公司

法定代理人 周耕宇

被告 陳威瑜

許立憲

蘇郁棻

上四人共同

訴訟代理人 陳柏任律師

李岳霖律師

劉耀文律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年4月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止，然於有訴訟代理人時不適用之；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第173條、第175

01 條第1項、第176條分別定有明文。查被告信義房屋股份有限
02 公司（下稱被告信義房屋）之法定代理人原為信義股份有限
03 公司，嗣於本院審理中，其法定代理人變更為周耕宇，並由
04 其具狀聲明承受訴訟，有其民國113年1月11日民事聲明承受
05 訴訟狀附卷可稽（見本院卷二第447頁），核與首揭規定相
06 符，應予准許。

07 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
08 基礎事實同一；或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在
09 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款分別定有明文。所
10 謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因
11 事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為
12 有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程
13 度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先
14 後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能
15 統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院105年度
16 臺抗字第651號裁定參照）。經查，本件原告起訴時原係主
17 張依民法第92條、第179條、系爭買賣契約第10條、侵權行
18 為之法律關係及不動產經紀條例第26條第2項規定為請求，
19 並聲明：(一)被告胡志雄應給付原告新臺幣（下同）916萬
20 元，並自起訴狀繕本送達翌日起算，按年息百分之5計算之
21 利息。(二)被告信義房屋、陳威瑜、許立憲及蘇郁棻等應連帶
22 給付原告2,370,108元，並自起訴狀繕本送達翌日起算，按
23 年息百分之5計算之利息等語，有原告之民事起訴狀可憑
24 （見本院卷一第11頁）。嗣於本院審理時，原告就上開聲明
25 (一)請求權基礎部分變更追加民法第359條規定，且就請求權
26 基礎部分排定順序，先依民法第92條規定以受詐欺為由撤銷
27 買賣契約買受之意思表示，被告胡志雄應依不當得利規定，
28 返還原告前給付之買賣價金，如無理由，次依買賣契約第10
29 條解除契約請求回復原狀返還價金，如亦無理由，再依民法
30 第359條規定請求減少價金等情，有本院115年4月2日言詞辯
31 論筆錄佐卷可考（見本院卷三第251頁），核原告上開所為

01 追加請求權基礎及排定審理順序部分，均係基於同一不動產
02 買賣契約所生爭執，堪認基礎事實同一，其主要爭點有其共
03 同性，請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而
04 就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範
05 圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利
06 用，避免重複審理，亦無礙於被告防禦及訴訟終結，雖被告
07 表示不同意追加請求權基礎，惟揆諸前開規定，仍應准許，
08 以利紛爭一次解決（至原告另追加追加被告A、B及追加聲明
09 部分，則不合法，由本院另以裁定駁回，附此敘明）。

10 貳、實體方面：

11 一、原告起訴主張：

12 (一)原告前有購屋需求，於111年委請被告信義房屋居間仲介房
13 屋物件。嗣被告許立憲於111年8月居間仲介被告胡志雄所有
14 坐落新北市○○區○○段000○○000地號土地（以下合稱系爭
15 土地，單則各以地號稱之）及其上建物即門牌號碼新北市○
16 ○區○○路0段000巷00弄00號4樓房屋（下稱系爭房屋），
17 而被告等為誘騙原告購買系爭房屋，明知系爭房屋坐落基地
18 內另有法定空地之權利瑕疵，且系爭房屋有大範圍壁癌、漏
19 水、漏電、水管馬桶堵塞、未安裝熱水管、廚房與廁所磁磚
20 多處損害及房屋傾斜等重大瑕疵，施以下列詐術，致原告陷
21 於錯誤，於111年8月27日向被告楊志雄購買系爭房屋，約定
22 總價為916萬元，並簽約不動產買賣契約（下稱系爭買賣契
23 約）：

24 1.被告胡志雄佯稱熱水管並未使用，故以膠帶封閉。然事實上
25 為該處僅設置水龍頭，並無銜接熱水管，又浴室洗手台之熱
26 水管堵塞，其向原告表示得正常使用。且系爭房屋內多處電
27 源插座漏電鏽化及兩間房間內無220V電源插座得使用，其故
28 意以白膠帶遮蔽掩蓋。再系爭房屋內3間房間之天花板、牆
29 壁、客廳之天花板均有大面積壁癌及發霉之情況，其卻以油
30 漆粉刷掩蓋；廚房與廁所之磁磚有多處損害，其刻意以黏貼
31 白膠帶方式掩蓋。又被告胡志雄對於系爭房屋有偏側採光罩

01 破損、對講機無法使用、門窗無法正常開啟、水龍頭有鐵鏽
02 雜質、建物沉陷及傾斜、外牆龜裂等瑕疵知情，惟並未告知
03 原告，更甚於系爭房屋之標的物現況說明書中「29. 本標的
04 物現況有無滲漏水或壁癌情形？（含他戶漏至本戶或本戶漏
05 至他戶）」之項次，先勾選「無」，再於簽約時改填
06 「有」，惟僅記載「浴廁三面牆、廚房天花板陽台、熱水器
07 牆面」。而被告胡志雄又於「31. 標的物是否有水管或馬桶
08 管路阻塞之情況？」之項次，故意勾選「無」，且明知系爭
09 房屋之坐落基地有法定空地之權利瑕疵，均未告知原告。

10 2. 被告陳威瑜、許立憲分別為被告胡志雄、原告之居間仲介，
11 均明知被告胡志雄向原告施以上開之詐術，致原告陷於錯誤
12 而購買系爭房屋，惟刻意未告知原告，更於系爭買賣契約中
13 加註：「九、本物件現況主臥廁所牆壁、客用浴室牆壁、次
14 臥室冷氣框有壁癌之情形（位置以斌凱估價單為主…）」使
15 原告誤以為有壁癌部分，僅限於上開加註部分。惟實際上系
16 爭房屋內3間房間之天花板、牆壁、客廳之天花板均有大面
17 積壁癌及發霉之情況，且明知系爭房屋之坐落基地有法定空
18 地之權利瑕疵，惟均未告知原告。而被告蘇郁棻受原告所託
19 辦理系爭房屋之移轉登記事項，亦明知系爭房屋之坐落基地
20 有法定空地之權利瑕疵，惟於111年8月27日原告簽訂系爭買
21 賣契約、同年9月22日原告向其詢問、同年9月28日其調閱系
22 爭房屋之電子謄本及同年10月5日系爭房屋交屋時，均刻意
23 隱瞞系爭房屋有上開權利瑕疵而未通知原告，致原告除受有
24 給付買賣價金之損害外，尚有1年房貸費用124,608元（計算
25 式：10,384元×12月=124,608元）及信貸費用121,020元
26 （計算式：10,085元×12月=121,020元）、買家仲介服務費
27 91,600元、代書服務費32,880元及精神上損害200萬元，共
28 計2,370,108元（計算式：124,608元+121,020元+91,600
29 元+32,880元+200萬元=2,370,108元）之損害。

30 (二)原告向被告信義房屋反應系爭房屋有電源插座有漏電情況，
31 且被告信義房屋委請廠商完成第一次修繕後，經檢測仍存在

01 漏電之情形，然第二次修繕，廠商僅更換系爭房屋約一半數
02 量之電線，原告及家人仍經常因電源插座之漏電情形而觸
03 電，至被告信義房屋公司111年12月29日函覆新北市政府地
04 政局已先行完成修繕，惟原告於112年1月8日調解時即明確
05 告知其尚未完成修繕。

06 (三)系爭房屋土地登記謄本之列印日期為111年10月5日即交屋
07 日，被告蘇郁棻皆未說明，直至112年1月8日調解，原告方
08 才得知系爭土地內有法定空地之情事，此顯為權利瑕疵及務
09 之瑕疵甚明。另319地號土地有3分之2部分屬道路用地，而
10 剩餘3分之1部分尚須與他人共用，無法自行利用，且上情並
11 非系爭房屋之不動產說明書得呈現，是被告辯稱原告可於不
12 動產說明書中知悉等語，實屬無稽。

13 (四)另社團法人新北市土木技師公會115年1月9日新北土技字第1
14 150000190號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告書）就系爭房
15 屋共11處損壞位置進行原因及發生時間研判，其中9處損壞
16 經鑑定認定其發生時間應為系爭房屋交屋前（見系爭鑑定報
17 告書第30至31頁），故系爭房屋漏水問題係於交屋前即已存
18 在之瑕疵。縱滲漏水原因為系爭房屋上層5樓房屋之用水設
19 施影響，被告仍應負物之瑕疵擔保責任。

20 (五)如鈞為認未達解除契約程度，追加依民法第359條規定減少
21 價金2,268,926元，計算式係鑑定報告之436,926元及實務上
22 減少屋價20%即1,832,000元（即916萬元×20%=1,832,000
23 元），合計2,268,926元，係涵蓋在第一項聲明內。

24 (六)綜上，原告業以本起訴狀繕本之送達被告之日，撤銷受詐欺
25 而為之意思表示及為解除系爭買賣契約之意思表示，如未達
26 解除契約程度，請求減少價金。為此，就被告胡志雄部分依
27 民法第92條、第179條、第349條、第353條、第226條、第25
28 6條、第259條、第359條、第179條規定；就被告信義房屋、
29 陳威瑜、許立憲、蘇郁棻部分依侵權行為之法律關係及不動
30 產經紀條例第26條第2項規定，提起本件訴訟，並聲明：1.
31 被告胡志雄應給付原告916萬元，及自起訴狀繕本送達翌日

01 起算，按年息百分之5計算之利息。2.被告信義房屋、陳威
02 瑜、許立憲及蘇郁荼應連帶給付原告2,370,108元，及自起
03 訴狀繕本送達翌日起算，按年息百分之5計算之利息；3.願
04 供擔保，請准宣告假執行。

05 二、被告部分：

06 (一)被告胡志雄則以：

07 原告於簽約前曾兩度現場查看系爭房屋之屋況，並於系爭房
08 屋交屋前再次進行現場查驗，是原告主張廚房僅設置水龍
09 頭，並無銜接熱水管，而以膠帶封閉乙節，斯時均可供原告
10 詳細檢視，並未刻意隱瞞。浴室洗手台之熱水管堵塞為被告
11 楊志雄所不知情，惟系爭房屋浴室內之冷、熱水管曾改以明
12 管形式架設，故有更換磁磚之痕跡。又原告主張系爭房屋內
13 多處電源插座漏電鏽化及兩間房間內無220V電源插座得使
14 用，其故意以白膠帶遮蔽掩蓋等節，然疑似漏電之電源插
15 座，現均已更換完畢，此觀被告信義房屋111年12月29日函
16 覆新北市政府地政局函文：「……其中關於屋（註：系爭房
17 屋）內電座漏電之部分，本公司業已協助委請廠商先行完成
18 修繕作業…」即明，又220V電源插座非為房間內所必須，故
19 並無設置，另就系爭鑑定報告書所示，系爭房屋共計有22處
20 電燈開關及電源插座存在漏電問題，故修復之數量應僅有22
21 處，非系爭鑑定報告書附件8第3頁所列數量為44處。再系爭
22 房屋內3間房間之天花板、牆壁、客廳之天花板均有大面積
23 壁癌及發霉之情況，其卻以油漆粉刷掩蓋等節，被告胡志雄
24 先前委請被告信義房屋公司銷售系爭房屋時，即發現內有壁
25 癌情形，嗣委請訴外人斌凱有限公司（下稱斌凱公司）就其
26 進行修繕評估，且有斌凱公司之報價單可憑，而兩造締約時
27 亦將報價單列為附件，並一併將「浴室周邊牆面、左後房間
28 窗框左側牆面、後陽台熱水器牆面及窗戶下方牆面、廚房天
29 天花板局部壁癌處理」列為不負瑕疵擔保之範圍，此觀系爭買
30 賣契約第17條第9項、標的物現況說明書第29項記載可明，
31 且最終兩造達成共識並簽署斡旋金協議書，並載明：「以此

01 金額承購，依斌凱有限公司估價單金額，由買方自行承擔」
02 等節。就系爭鑑定報告書所示，編號2、4至11位置確實存在
03 漏水問題；其中除編號5-1、5-2、5-3位置，為浴室牆面防
04 水層失效；編號7為外牆窗框嵌縫、防水失效所致外，其餘
05 編號2、4、6、8至11等位置，其漏水成因均與系爭房屋無
06 關，而係與系爭房屋上層5樓房屋用水設施有關。而編號5-
07 1、5-2、5-3、7位置之漏水損壞，鑑定單位認合理之修繕方
08 式及費用分為2個層級，分別為受滲漏水影響之表面修復費
09 用113,168元及修復至不漏水費用127,634元、8,111元，而
10 鈞院囑託鑑定之函文「三、鑑定事項」所指稱之範圍僅限於
11 「合理之修繕方式及費用」，並非以「修復至不漏水」為目
12 標，是被告胡志雄應負擔之層級應限於除去滲漏水問題造成
13 之白華、油漆剝落及粉刷曾損害，故僅須負擔修繕第一層修
14 繕層級之費用113,168元，可知原告事實上已知悉系爭房屋
15 之壁癌情形，且被告胡志雄亦願減少買賣價金而與原告達成
16 協議。廚房與廁所之磁磚有多處損害，其刻意以黏貼白膠帶
17 方式掩蓋，著實為被告胡志雄因美觀因素所為，然遮蓋處均
18 顯而易見，惟原告多次檢視屋況均未徵詢被告，足見原告已
19 接受。又原告主張系爭房屋有偏側採光罩破損、對講機無法
20 使用、門窗無法正常開啟、水龍頭有鐵鏽雜質、建物沉陷及
21 傾斜、外牆龜裂等瑕疵乙節，然原告所提之事證均無從證明
22 系爭房屋有原告所指摘之情事。綜上，原告主張上開瑕疵等
23 節，對於系爭房屋均非屬嚴重減損交易價值之重大瑕疵，且
24 兩造於締約時，即一併附與系爭房屋土地登記第一類謄本，
25 其內容即詳實記載：「內有法定空地」，然原告亦於「閱覽
26 者」乙欄簽名，足認原告於締約時已知悉系爭房屋有法定空
27 地之事項，原告亦明知319地號土地現作為鄰近社區停車場
28 使用，且與其他共有人一同收取回饋金。是被告胡志雄並未
29 施以任何詐術，原告主張受被告胡志雄之詐術行為，而為購
30 買系爭房屋之意思表示，係對其有利之事實，自應負舉證責
31 任，然原告就此並未舉證以實其說，自無可採。從而，原告

01 請求以被告胡志雄對於系爭房屋負瑕疵擔保責任及系爭房屋
02 有法定空地為由解除系爭買賣契約，且須返還買賣價金部分
03 均無理由等語資為抗辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請
04 均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

05 (二)被告信義房屋、陳威瑜、許立憲、蘇郁棻則以：

06 緣被告胡志雄於111年7月12日將其所有系爭房屋、土地委請
07 被告信義房屋進行銷售，由被告陳威瑜擔任被告胡志雄之居
08 間，嗣被告陳威瑜發現系爭房屋之浴廁牆壁、廚房天花板、
09 後陽台熱水器牆面等處有壁癌之情事，爰委請斌凱有限公司
10 進行修繕評估，並於同年7月29日開立工程報價單。嗣被告
11 許立憲遂於111年8月21日下午及晚間陪同原告參觀系爭房屋
12 兩次，原告即表示願意承買，經被告許立憲向原告說明系爭
13 房屋之不動產說明書，原告即分別於同年8月21日20時、8月
14 24日21時、8月27日17時以880萬元、900萬元、916萬元等承
15 購金額簽署斡旋契約，被告許立憲並將上開斌凱有限公司之
16 報價單提供予原告閱覽作為承購條件之參考，然前述8月27
17 日之斡旋契約即於「其他承購條件」一欄內載明：「以此金
18 額承購，依斌凱有限公司估價單金額，由買方自行負擔。」
19 嗣被告胡志雄同意出售系爭房屋，原告與被告胡志雄旋於信
20 義地政士聯合事務所雙和分所辦理簽約作業，由承辦之地政
21 士即被告蘇郁棻依序向買賣雙方說明及確認系爭房屋之不動
22 產買賣契約書各項約定後，買賣雙方即於該契約書之一般約
23 定事項及其他特殊約定事項處為簽署。而關於本物件現況有
24 無壁癌及滲漏水問題，因被告胡志雄先前就標的物現況說明
25 書第29項誤填為「無」(即有關本標的現況有無滲漏水或壁
26 癌之情形)，故買賣雙方特於該契約書中載明此誤填之情形
27 於簽約時已確認修正完成，並經原告於標的物現況說明書上
28 簽名確認。此外，買賣雙方亦於系爭買賣契約書第17條第9
29 項約定「本物件主臥廁所牆壁、客用浴室牆壁、次臥室冷氣
30 窗框有壁癌之情形(位置以斌凱估價單為主，詳如附件)，雙
31 方合意就該部分不負物之瑕疵擔保責任外，房屋現況仍應比

01 照契約第9條第8項及第17條第4項約定方式辦理。」意即雙
02 方約定除本項約定所載明之位置外，就其他屋況瑕疵仍依第
03 17條第4項約定處理，由信義房屋公司委請廠商評估修繕或
04 處理之費用，被告胡志雄應按該費用減少價金，減價後該等
05 瑕疵則應由原告自行處理。足證被告陳威瑜及許立憲已善盡
06 居間人之調查及報告義務，更無明知被告胡志雄施用詐術而
07 故意不告知之情事。然原告主張被告陳威瑜、許立憲明知被
08 告胡志雄施用各項詐術而故意不告知原告一事，並未盡其舉
09 證責任，退萬步言，縱認原告已就被告胡志雄施用詐術盡舉
10 證之責，原告仍未提出具體事證，證明被告陳威瑜及許立憲
11 已明知被告胡志雄有施用詐術之情事。再原告主張被告信義
12 房屋公司、陳威瑜、許立憲、蘇郁棻等人均明知本物件坐落
13 基地有法定空地之權利瑕疵而故意隱瞞等語，然原告雖提出
14 系爭房屋之土地登記第一類謄本為證，惟就該等法定空地之
15 實際情況為何、該等法定空地係何為建築物之法定空地、是
16 否有權利瑕疵之情況，單憑系爭房屋之土地登記第一類謄
17 本，實不足以作為原告上述主張之佐證，且原告亦未提出任
18 何具體事證，證明被告有故意隱瞞而不予告知之情事，是原
19 告就其各項主張均未盡其舉證之責，而被告陳威瑜、許立憲
20 及信義房屋皆已善盡居間人之調查及報告義務，被告蘇郁棻
21 亦無故意隱瞞基地內有法定空地之情事。又原告主張侵權行
22 為損害賠償請求權，不僅未就被告等人之有何不法行為盡舉
23 證責任，亦無提出具體事證證明其所受之損害及相當因果關
24 係，其主張精神賠償部分更與法規要件有違，反觀前述被告
25 4人，已提出委託銷售契約、斡旋契約、不動產說明書、系
26 爭買賣契約書、斌凱有限公司之報價單、使用執照影本等各
27 項事證，足證原告之各項主張與事實顯有不符等語資為抗
28 辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判
29 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、本院之判斷：

31 原告主張其於111年8月27日經被告信義房屋之員工即被告許

01 立憲居間仲介，與被告胡志雄簽立系爭買賣契約，以916萬
02 元向被告胡志雄買受系爭房屋及系爭土地，被告陳威瑜則為
03 賣方即被告胡志雄之仲介，被告蘇郁棻係辦理系爭房地移轉
04 登記之地政士，並於111年9月28日將系爭房地移轉登記予原
05 告，又被告胡志雄於111年10月5日將系爭房地及土地點交予
06 原告等情，為被告所不爭執，並有不動產買賣契約書、代辦
07 履約保證委任契約書為證（見本院卷一第55至75頁），此部
08 分事實自堪信為真正。原告復主張：被告等明知系爭房地有
09 權利瑕疵及重大物之瑕疵，而施用詐術，使原告陷於錯誤同
10 意購買系爭不動產，依民法第92條規定以受詐欺為由撤銷買
11 賣契約買受之意思表示，請求被告胡志雄先位不當得利規
12 定，返還原告前給付之買賣價金916萬元，如無理由，次依
13 買賣契約第10條解除契約請求回復原狀返還價金，如亦無理
14 由，再依民法第359條規定請求減少價金；被告信義房屋、
15 陳威瑜、許立憲、蘇郁棻則依民法第184條、第185條、第19
16 5條及不動產經紀管理條第26條第2項規定，連帶賠償原告2,
17 370,108元（即1年房貸費用124,608元、1年信貸費用121,02
18 0元、買家仲仲費用91,600元、代書服務費32,880元、精神
19 慰撫金200萬元）等語，則為被告所否認，茲審酌如下：

20 (一)系爭房地是否存在原告主張之下列瑕疵：①廚房無熱水管、
21 浴室洗手台/水管堵住、②房間內及浴室電座有多處繡化有
22 漏電，兩間房間無20v電使用、③3間房間及客廳/天花板出
23 現大面積壁癌和發霉甚至有水痕及漏水爭議/廚房天花板、
24 後陽台、熱水器上方部分、④浴室/用彩色膠帶貼磁磚破損
25 廚房磁磚損壞/白膠貼住部分、⑤房子建築物有沉陷、有傾
26 斜及外牆龜裂等瑕疵、⑥法定空地、⑦水塔漏水曾修繕過等
27 情事？原告以被告共同施用詐術隱匿上開情事致原告陷於錯
28 誤而簽訂系爭買賣契約，依據民法第92條撤銷系爭契約之意
29 思表示，有無理由？

30 1.本件經本院囑託社團法人新北市土木技師公會（下稱土木技
31 師公會）鑑定，鑑定事項為：（一）系爭房屋就本院卷二第263

01 頁之附表「三間房間及客廳/出現大面積壁癌和發霉甚至水
02 痕」欄位所載平面圖，及本院卷二第269頁之附表「漏水爭
03 議/廚房天花板、後陽台、熱水器上方、疑似漏水地方：廚
04 房天花板、陽台天花板、客廳天花板、主臥、次臥、客臥天
05 花板」欄位所載平面圖所示位置有無滲漏水之情形？如有，
06 造成上開滲漏水之原因為何？發生滲漏水之時間為何？合理
07 之修繕方式及費用為何（請依修復位置、範圍分列工資及材
08 料）。(二)系爭房屋就本院卷二第267頁之附表「房子建築物
09 有沉陷、傾斜等瑕疵」欄位所載平面圖所示位置有無沉陷、
10 傾斜之情形？若有，其沉陷量/傾斜率為何？是否已達影響
11 系爭房屋之結構安全性？(三)系爭房屋就本院卷二第261頁之
12 附表「房間內及浴室電座有多處鏽化有漏電」欄位所載平面
13 圖所示位置有無漏電情形？若有，其漏電情形為何？發生漏
14 電之時間為何？合理之修繕方式及費用為何？（請依修復位
15 置、範圍分列工資及材料），而經土木技師公會鑑定認：

16 「七、鑑定過程及分析：鑑定技師針對標的物之鑑定項目進
17 行現場踏勘，鑑定過程如下：(一)時程彙整：1.不動產買賣契
18 約簽訂日期：兩造於111年8月27日簽訂不動產買賣契約，買
19 賣標的即為本案系爭房屋。2.交屋日期：系爭房屋於111年1
20 0月5日辦理點交程序，由原告取得占有並開始使用。3.原告
21 主張各項瑕疵時點：依原告陳述及卷證資料顯示，原告於11
22 1年10月8日入住後，即陸續發現系爭房屋多處牆面出現壁癌
23 現象，並於111年10月16日發生疑似漏電情形（本院卷一第4
24 01頁）。另自111年12月4日起至112年8月27日期間，系爭房
25 屋多處平頂及牆面反覆發生滲漏水情形，原告並提出相關照
26 片及影片作為佐證。(二)系爭房屋滲漏水損壞調查：鑑定技師
27 於會勘時，針對系爭房屋各空間之平頂及牆面進行全面檢
28 視，彙整疑似受滲漏水影響之位置、損壞型態與範圍如下
29 表：

空間	編號	損壞位置及滲漏損壞狀況	
前陽台	1	平頂	油漆剝落。
客廳	2	平頂	水斑、白華、粉刷層開裂。

	3	牆面	鄰前陽台牆面上方色差(疑似水斑)。
浴室	4	平頂	平頂白華、油漆剝落。
	5-1	浴室及外側牆面	鄰主臥牆面下方白華、油漆剝落。
	5-2		鄰客廳牆面下方白華、油漆剝落。
	5-3		鄰次臥牆面下方白華、油漆剝落。
主臥	6	牆面	鄰廁所牆面上方白華、油漆剝落。
	7	牆面	窗戶下方白華、油漆剝落。
客臥	8	平頂	鄰廁所平頂白華、裂縫周邊水斑。
次臥	9	牆面	鄰陽台牆面上方水斑。
廚房	10	平頂	鄰陽台平頂白華、油漆剝落。
後陽台	11	平頂及牆面	白華、油漆剝落。

綜合上述調查結果，系爭房屋疑似受滲漏水影響之損壞型態，主要表現為平頂及牆面出現即建築物發生滲漏水後，除可見之滲漏水外常見伴隨白華，白華是水泥基構造物受水侵蝕後，劣化過程的一種現象，學名為析晶，俗稱壁癌及油漆剝落等損壞，其調查紀錄與照片詳如附件五。……

(四)分析系爭房屋滲漏水可能因素：一般鋼筋混凝土建築物之滲漏水成因，依實務經驗與工程原理，常見可歸納為下列類型：1.給水管或排水管滲漏：當給水管或排水管因接頭鬆動、管材老化或破裂時，水分即可能沿裂縫或接縫處滲出，並經由樓板或牆體內部向下或向外擴散。2.牆體或樓板防水失效所致滲漏：當牆體或樓板本身存在裂縫，或原有防水層因施工品質不良、老化劣化而失效時，雨水或生活廢水即可能沿牆體或樓板滲入，並於相鄰牆面或樓板下方顯現滲漏痕跡。依據系爭房屋實際滲漏損壞之位置分布及型態，可概分為平頂區域、牆面上方區域及牆面下方區域三類。其中，平頂及牆面上方之滲漏水現象，依其位置關係與滲漏型態，初步研判多與系爭房屋上方五樓房屋之用水行為或防水狀況有關。經將系爭房屋各滲漏損壞位置，與上方五樓房屋之用水區域（包含浴室、廚房及後陽台）進行空間比對分析，除損壞位置1、位置3、位置7及位置9外，其餘多數損壞位置，皆與上方五樓房屋之用水區域呈現鄰近或重疊關係。相關位置比對情形，已彙整如圖4（見系爭報告書第15頁）所示。

(五)系爭房屋滲漏水調查結果及分析：1.損壞位置1-前陽台平

01 頂：系爭房屋前陽台平頂僅觀察到油漆剝落情形，剝落面屬
02 舊有塗料，未見白華、水斑或其他滲漏水常見跡象（見系爭
03 報告書第16頁左圖）。另該區域正上方為31號5樓原前陽台
04 位置，現已外推並外包鋁帷幕作為室內使用（見系爭報告書
05 第16頁右圖），且非屬廚房或浴廁等用水空間（見系爭報告
06 書第17頁圖）。綜合現場觀察結果及上方房屋使用性質，查
07 無證據顯示損壞位置1存在滲漏水問題。2.損壞位置2-客廳
08 平頂：系爭房屋客廳平頂可明顯觀察到白華、粉刷層開裂，
09 且裂縫周邊伴隨水斑，屬典型滲漏水痕跡（見系爭報告書第
10 18頁上圖左）。該位置正上方為31號5樓201室設置之廚房用
11 水區域（見系爭報告書第18頁上圖右），原告亦提出入住後
12 曾發生滴漏水之影片資料（見系爭報告書第18頁下圖右）。
13 經鑑定技師進一步採用下列檢測方式進行確認：(1)GPR雷達²
14 掃描檢測：顯示客廳平頂粉刷層開裂處之樓板內部，存在不
15 明管線（見系爭報告書第18頁下圖左），且其位置與31號5
16 樓201室廚房配置相對應。(2)混凝土水分儀²檢測：損壞位置
17 2附近平頂含水量約為百分之4.3，明顯高於系爭房屋其他未
18 受影響區域平頂之約百分之2.1。綜合上述調查及檢測結
19 果，系爭房屋客廳平頂應存在滲漏水問題，其滲漏水原因研
20 判與31號5樓201室廚房設施有關。3.損壞位置3-客廳牆面：
21 該牆面上方僅呈現色差現象，疑似水斑，但未見白華、油漆
22 剝落或其他明確滲漏水跡象（見系爭報告書第20頁左圖）。
23 該區域上方同樣為31號5樓已外推並作為室內使用之空間
24 （見系爭報告書第20頁右圖），且非用水區域。綜合判斷，
25 查無證據顯示損壞位置3存在滲漏水問題。4.損壞位置4-浴
26 室內平頂：系爭房屋浴室平頂可清楚觀察到白華及油漆剝落
27 現象（見系爭報告書第21頁上圖左），屬明顯滲漏水跡象。
28 其正上方為31號5樓201室及205室所設置之浴室用水區域
29 （見系爭報告書第21頁上圖右）。經鑑定技師進行以下檢
30 測：(1)紅外線熱影像儀⁴檢測：白華及油漆剝落區域溫度顯
31 著偏低，顯示該處含水量較高（見系爭報告書第21頁下圖

01 左)。(2)GPR雷達掃描檢測：顯示31號5樓浴室地板增厚至26
02 公分(見系爭報告書第22頁圖)，與系爭房屋地板厚度不
03 同，研判與上方房屋曾改裝過浴室，驗證結果符合31號5樓2
04 01室、205室改裝過浴室。綜合判斷，損壞位置4應存在滲漏
05 水問題，其原因研判與31號5樓201室及205室浴室用水設施
06 有關。另因該位置亦鄰近33號5樓房屋，惟目前資料不足，
07 尚無法完全排除33號5樓房屋之影響。5.損壞位置5-1、5-
08 2、5-3浴室外側牆面：上述三面牆分別位於主臥、客廳及次
09 臥側，其牆面下方均有白華及油漆剝落情形(見系爭報告書
10 第23頁圖)。鑑定技師於系爭房屋浴室內進行灑水試驗，並
11 於試驗前後，分別以混凝土水分儀及紅外線熱影像儀檢測牆
12 面變化(見系爭報告書第24頁圖)。結果顯示：(1)灑水後牆
13 面含水量明顯上升。(2)白華及油漆剝落區域溫度降低，顯示
14 含水量增加。綜合調查結果，損壞位置5-1、5-2及5-3應存
15 在滲漏水問題，其滲漏水原因研判為浴室牆面防水層失效所
16 致。6.損壞位置6-主臥牆面：主臥鄰廁所牆面上方可見白華
17 及油漆剝落現象(見系爭報告書第25頁左圖)，該位置位於
18 損壞位置4之外側，其正上方為31號5樓205室所設置之浴室
19 用水區域(見系爭報告書第25頁右圖)。綜合位置關係與滲
20 漏型態判斷，損壞位置6應存在滲漏水問題，其原因研判與3
21 1號5樓201室及205室浴室有關。惟因亦鄰近33號5樓房屋，
22 尚無法完全排除其影響。7.損壞位置7-主臥窗戶下方牆面：
23 主臥窗戶下方牆面呈現白華及油漆剝落現象(見系爭報告書
24 第26頁圖)，屬外牆常見滲漏型態，依其位置及損壞樣態判
25 斷，滲漏水原因研判與外牆窗框滲漏有關。8.損壞位置8-客
26 臥鄰廁所平頂：客臥平頂可見白華及裂縫周邊水斑(見系爭
27 報告書第27頁上圖左)，其正上方為31號5樓201室廚房與浴
28 室之間的用水區域(見系爭報告書第27頁上圖右)。經混凝
29 土水分儀檢測，其含水量明顯高於其他區域，且原告亦提出
30 曾發生滴漏水之紀錄。綜合位置關係與調查結果，損壞位置
31 8應存在滲漏水問題，其滲漏水原因研判與31號5樓201室廚

01 房及浴室用水設施有關。9.損壞位置9、10、11-次臥、廚
02 房、後陽台之平頂與牆面：上述位置正上方雖為31號5樓202
03 室室內空間，非用水區域，惟其位置緊鄰29號5樓後陽台及
04 廚房等用水空間，且於外牆可觀察到濕式白華由上方流下之
05 現象。另經檢測，其附近平頂及牆面含水量顯著偏高，並有
06 原告提出之滴漏水影像佐證。綜合分析結果，損壞位置9、1
07 0及11應存在滲漏水問題，其滲漏水原因研判與29號5樓房屋
08 後陽台或廚房用水設施有關（見系爭報告書第28至29頁
09 圖）。

10 (六)分析損壞處滲漏水的狀態，依前述現場調查、檢測結果及
11 上下樓層用水區域配置比對，系爭房屋各損壞位置之滲漏水
12 來源，主要可歸納為：與上方五樓房屋之浴室、廚房、後陽
13 台等用水區域（含配管或排水）相關、系爭房屋自身浴室牆
14 面防水層失效所致、外牆窗框嵌縫／防水失效所致。就滲漏
15 水「發生時間」之研判，說明如下：1.倘滲漏水原因與上方
16 5樓房屋之浴室、廚房、後陽台等用水區域相關，則該等用
17 水設施之設置及使用時間通常早於系爭房屋交屋日（111年1
18 0月5日），在無證據顯示交屋後新增上開用水設施或改管之
19 情形下，該類滲漏水較可能於交屋前即已存在，並於交屋後
20 持續或加劇而被察覺。2.系爭房屋浴室牆面防水層失效及外
21 牆窗框滲漏，依其成因多與施工品質、防水層劣化及屋齡因
22 素相關，且依原告使用情形，交屋後未見對浴室或外牆窗框
23 進行變更或重作，故該類滲漏水亦較可能於交屋前即已存
24 在，並於使用後逐漸顯現。綜合上述，彙整各損壞位置之滲
25 漏水判定、原因及發生時間研判如下表：
26

空間	編號	是否存在滲漏水現象	滲漏原因研判	發生時間研判
前陽台	1	平頂：查無證據顯示存在滲漏水問題	-	-
客廳	2	平頂：應存在滲漏水問題	與31號5樓201室廚房用水設施相關	交屋前應已存在
	3	牆面：查無證據顯示存在滲漏水問題	-	-
浴室	4	平頂：應存在滲漏水問題	與31號5樓201室及205室浴室用水設施相關（另	交屋前應已存在

			尚難排除鄰近33號5樓影響)	
	5-1 5-2 5-3	浴室外側牆面： 應存在滲漏水問題	系爭房屋浴室牆面防水層失效	交屋前應已存在
主臥	6	牆面： 應存在滲漏水問題	與31號5樓201室及205室浴室用水設施相關（另尚難排除鄰近33號5樓影響）	交屋前應已存在
	7	牆面： 應存在滲漏水問題	外牆窗框嵌縫／防水失效	交屋前應已存在
客臥	8	平頂： 應存在滲漏水問題	與31號5樓201室廚房／浴室用水設施相關	交屋前應已存在
次臥	9	牆面： 應存在滲漏水問題	與29號5樓後陽台或廚房用水設施相關	交屋前應已存在
廚房	10	平頂： 應存在滲漏水問題	與29號5樓後陽台或廚房用水設施相關	交屋前應已存在
後陽台	11	平頂及牆面： 應存在滲漏水問題	與29號5樓後陽台或廚房用水設施相關	交屋前應已存在

(七)修復作業方式及修復費用，本案修復可分為2個部分：

1.受滲漏水損壞處修復作業方式及修復費用，系爭房屋受滲漏水損壞之位置包含：位置2、4、5-1、5-2、5-3、6、7、8、9、10、11（其中位置5-1~5-3屬同一浴室外側牆面群組）。主要損壞型態為白華（壁癌）、油漆剝落及粉刷層破壞。其修復方式原則為：剔除鬆動粉刷層及受潮劣化塗層、白華（壁癌）處理與粉刷層整平、乾燥養護後重新批土、底漆及面漆塗裝復原，估算修繕費用為113,168元。（修復項目及費用估算表詳系爭報告書附件八）

2.滲漏水修復作業（修復至不漏水）方式及修復費用：(1)與上方五樓房屋相關之平頂滲漏水（位置2、4、6、8、9、10、11），此7處依本鑑定調查研判，其滲漏水原因與上方五樓房屋用水區域或管線相關。此類滲漏水欲「修復至不漏水」，原則上應自滲漏源頭所在之五樓房屋端進行查修（例如：防水設施重置、配管更換、地坪排水改善等），方能確保止漏效果。惟因上方房屋非本案當事人，且未能進入室內檢查確認施工範圍，該部分之止漏工程已逾本案可執行之鑑定範圍，本報告僅就合理修復原則予以說明。(2)浴室外側牆面滲漏水（位置5-1、5-2、5-3），若以「修復至不漏水」

01 為目標，依本案試水結果，研判為系爭房屋浴室牆面防水層
02 失效所致，合理止漏修復方式包含：拆卸／移置浴室內衛浴
03 設備（並施作保護）、剔除地磚及壁磚、重置地面及牆面防
04 水層、試水確認後再行復貼磁磚、重新安裝浴室內衛浴設
05 備，估算修繕費用為127,634元。（修復項目及費用估算表詳
06 系爭報告書附件八）。(3)外牆窗框滲漏（位置7），若以「修
07 復至不漏水」為目標，合理修復方式為：鑿除窗框嵌縫周邊
08 粉刷層與鬆動之不良嵌縫材、以樹脂水泥砂漿（拌合細骨
09 料）修復窗框嵌縫未填實處、以1:3水泥砂漿粉刷復原粉刷
10 層、完成批土及面漆復原（必要時外側另行耐候填縫），估
11 算修繕費用為8,111元。（修復項目及費用估算表詳系爭報告
12 書附件八）。

13 (八)系爭大樓之傾斜/沉陷狀況：1.垂直測量依據與方法說

14 明：依據「新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊」所載
15 之垂直測量原則，針對系爭房屋所在整棟大樓進行垂直測量
16 取得傾斜率，以判斷是否存在建築物沉陷或傾斜情形，並據
17 以評估是否影響系爭房屋之結構安全性或使用安全。鑑定技
18 師依現場可視條件及周邊環境，於系爭大樓外牆選定三條測
19 線，分別進行垂直測量，測線配置如下（見系爭報告書第34
20 頁圖5）：測線A、測線B為南北向；測線C為東西向。藉由不
21 同方向之測線配置，反映建築物整體傾斜狀況（見系爭報告
22 書第35至36頁圖）。2.測量結果與傾斜率計算，各測線之測
23 量高度（H）、傾斜值（e）及計算所得傾斜率如下表所示
24 （垂直測量紀錄及調查照片詳系爭報告書附件六）：
25

測線	測量值H		傾斜值e		傾斜率	傾斜方向
測線A	8.234	M	0.0039	M	1/2,111	頂點向右傾
測線B	8.065	M	0.0077	M	1/1,047	頂點向右傾
測線C	5.556	M	0.0039	M	1/1,425	頂點向右傾

26 系爭大樓各測線之傾斜率介於1,047分之1至2,111分之1之
27 間。3.現場周邊及室內輔助觀察結果，除垂直測量外，鑑定
28 技師亦同步進行以下輔助性現場觀察：(1)大樓周邊地表巡

01 查：巡查系爭大樓四周地面，未發現建築物若發生差異沉陷
02 或傾斜所致地面開裂之異常現象。(2)系爭房屋室內巡查：於
03 系爭房屋室內牆壁、梁柱交接處，亦未發現角隅處有因建築
04 傾斜或差異沉陷而發生之斜向裂縫。4.綜上，依據工程實務
05 及相關鑑定手冊，一般建築物若其傾斜率達200分之1以上，
06 始可能構成結構安全或使用安全疑慮，並需進一步評估是否
07 屬異常沉陷或傾斜。本案系爭大樓實測傾斜率介於1,047分
08 之1至2,111分之1，均遠低於200分之1之判斷基準，且未伴
09 隨地表破壞或室內結構裂縫等異常現象。綜合判斷，查無證
10 據顯示系爭大樓或系爭房屋存在沉陷、傾斜等瑕疵，亦無影
11 響其結構安全性之情形。

12 (九)開關插座及漏電檢測調查：1.開關及插座內接線盒體皆有
13 鏽蝕。鑑定技師於會勘時，針對系爭房屋共計22處電燈開關
14 及電源插座進行檢查，結果顯示其內部接線盒體均有不同程
15 度之鏽蝕情形（相關調查紀錄及照片詳系爭報告書附件
16 七）。其中，位於浴室、廚房及後陽台牆面（含兩側牆面）
17 之電燈開關及電源插座，其接線盒鏽蝕狀況尤為明顯，鏽蝕
18 程度亦較其他室內空間嚴重。綜合其位置分布與環境條件判
19 斷，接線盒鏽蝕之主要原因，研判與長期受滲漏水及室內潮
20 濕環境影響有關（見系爭報告書第38至39頁編號14、15、1
21 2、16、7、8圖）。2.電燈與插座之供電迴路配置狀況。經
22 檢視系爭房屋配電箱，箱體內部未見明顯鏽蝕或受潮痕跡，
23 外觀及整體狀況尚屬正常。配電箱內共設置四組分路迴路，
24 其供電配置如下（見系爭報告書第40頁左圖編號A、B、C、D
25 所示）：(1)迴路A：供應客廳冷氣，額定電流30安培。(2)迴
26 路B：供應客臥冷氣，額定電流30安培。(3)迴路C：供應客
27 廳、浴室及客臥之照明與插座，額定電流30安培。(4)迴路
28 D：供應餐廳、廚房、後陽台、次臥及主臥之照明與插座，
29 額定電流20安培。上述配置方式屬於早期住宅常見之電力設
30 計型式，即將照明與插座配置於同一迴路。在當時家庭用電
31 設備功率較低之情況下，尚能滿足使用需求。惟隨著現代家

01 庭電器功率普遍提高，於高負載使用時，該類配置容易造成
02 瞬間負載增加，進而導致電壓波動，產生照明燈具閃爍等現象。
03 此情形可類比為多個用水設備共用同一供水管線，當其中
04 一處大量用水時，其他端點之水量即可能受到影響。因
05 此，照明與插座共用單一迴路，屬早期供電配置之結構性限制，
06 並非特定設備故障或異常所致。3.插座電壓及插拔狀況
07 檢測結果。鑑定技師進一步針對系爭房屋各插座進行電壓檢
08 測，在無負載狀態下，廚房抽油煙機插座及後陽台洗衣機插
09 座之中性線（N線）（見系爭報告書第40頁右圖），分別量
10 測到約38V及13V之異常電壓（見系爭報告書第41頁左圖）。
11 一般而言，中性線屬接地導線，其電位應接近地電位（約0
12 V），出現電壓之可能原因包括：中性線接觸不良、感應電
13 壓、多個火線迴路共用單一中性線等原因。其餘插座經檢
14 測，未發現中性線帶電之異常情形。另於後陽台洗衣機插座
15 多次插拔插頭時，觀察到插入瞬間出現火花。該現象屬電氣
16 工程中所稱之「接觸電弧」或「插拔電弧」（見系爭報告書
17 第41頁右圖），係插入瞬間導電端子尚未完全貼合，在帶電
18 狀態下形成短暫放電，原則上屬常見物理現象。惟若火花頻
19 繁或明顯，則可能與插座接點老化、鏽蝕或接觸不良有關。
20 4.有關「積污導電」之專業說明。於滲漏水及潮濕環境長期
21 存在之老舊建築物中，常見所謂「積污導電」（亦稱電痕）
22 現象。依據國內研究文獻「溫控預警保護裝置對預防電路異
23 常升溫之研究-以積污導電為例」第三章說明「積污導電(又
24 稱電痕)是兩異極導體間，插頭、插座長時間未清理，絕緣
25 物固體表面視環境不同而附著灰塵、鹽分、水份或含有電解
26 液體、接線粉塵等導電性物質時，絕緣物的表面會流通電流
27 而產生焦耳熱，結果引起表面局部性水分之蒸發，而該等帶
28 電之附著物間，發生小規模放電。因電流不夠大，因此斷電
29 器、保險絲將無作用，周而復始，絕緣物表面的絕緣性受到
30 破壞，並可看見許多小光點之電氣火花，易引燃周圍之易燃
31 物，其常發生於建築物濕氣較重之處……」綜合系爭房屋長

01 期滲漏水情形、室內潮濕環境、開關插座內接線盒鏽蝕狀況
02 及使用現況，已符合「積污導電」發生之必要條件。5.關於
03 原告所稱感電（漏電）之鑑定判斷。原告所稱之「漏電」，
04 依電氣工程定義，係指在固定用電設備（如插座、開關或電
05 器外殼）上，因受潮、鏽蝕或施工不良，致使異常漏電流存
06 在於可觸及部位或牆體結構中，已達影響人身或用電安全之
07 程度。綜合鑑定結果，系爭房屋具備以下高風險條件之組
08 合：(1)多處滲漏水問題長期存在；(2)開關插座內接線盒普遍
09 鏽蝕；(3)電氣設備老舊，故研判系爭房屋確實存在漏電問
10 題，其主要發生機制為「積污導電」所致。6.改善系爭房屋
11 漏電問題，需同時完成下列2項作業：(1)修復至不滲水：滲
12 漏水為導致室內濕度升高及接線盒鏽蝕之根本原因，若未排
13 除滲漏水來源，則積污導電風險難以根除。(2)更換開關電源
14 插座內部接線盒及面板：既有接線盒及面板已長期受潮並附
15 著鏽蝕粉末、水分及灰塵，屬潛在導電介質，應予以全面更
16 新。另有關電燈異常閃爍部分，依本案檢測結果，該現象主
17 要與迴路配置方式及用電負載變化有關，與漏電問題無直接
18 因果關係。

19 (十)系爭房屋漏電之修復方式及修繕費用。依前述第(九)節之調
20 查與分析結果，系爭房屋之漏電問題，主要係因長期滲漏水
21 導致室內潮濕、開關插座內接線盒鏽蝕，進而形成「積污導
22 電」之不利用電環境。因此，漏電問題之改善，需分別就滲
23 漏水源頭及既有電氣設備劣化二個層面進行說明如下：1.修
24 復滲漏水源頭。系爭房屋之漏電問題，根本原因之一為滲漏
25 水長期侵入室內空間，致室內濕度升高並加速電氣設備劣
26 化。有關滲漏水之修復方式及其所需費用，已於本章第(七)節
27 中詳為說明，茲不再贅述。另依本鑑定結果，系爭房屋多處
28 平頂滲漏水（包含與漏電高度相關之位置），其滲漏原因研
29 判與上方五樓房屋之用水區域或配管設施有關。此類滲漏水
30 若欲「修復至不滲漏水」，原則上須自滲漏源頭所在之5樓
31 房屋端進行修復作業，方能確保止漏效果。惟因上方房屋非

01 本案當事人，且鑑定技師無法進入其室內進行查修確認，該
02 部分止漏工程已逾本案可實際執行之鑑定範圍，本報告僅就
03 合理修復原則予以說明。2.改善既有電氣設備劣化（更換開
04 關插座內部接線盒及面板）。除滲漏水源頭改善外，為即時
05 降低系爭房屋既存之漏電問題，尚需就已受潮鏽蝕之電氣設
06 備進行更新。依本案調查結果，系爭房屋多處開關及電源插
07 座之內部接線盒，已長期受潮並附著鏽蝕粉末、水分及灰
08 塵，屬潛在導電介質，若持續使用，仍可能發生漏電或感電
09 風險。因此，合理且必要之修復作業方式包括：打除既有開
10 關及插座內部接線盒、重置接線盒、更新電燈開關及電源插
11 座面板、修復開關插座周邊牆面粉刷層。上述修復作業屬改
12 善既有用電安全之必要措施，其修繕費用估算為52,769元
13 （修復項目及費用估算表詳系爭報告書附件八）。

14 八、結論與建議：(一)系爭房屋就本院卷二第263頁之附表

15 「三間房間及客廳/出現大面積壁癌和發霉甚至水痕」欄位
16 所載平面圖，及本院卷二第269頁之附表「漏水爭議/廚房天
17 花板、後陽台、熱水器上方、疑似漏水地方：廚房天花板、
18 陽台天花板、客廳天花板、主臥、次臥、客臥天花板」欄位
19 所載平面圖所示位置有無滲漏水之情形？如有，造成上開滲
20 漏水之原因為何？發生滲漏水之時間為何？合理之修繕方式
21 及費用為何（請依修復位置、範圍分列工資及材料）。

22 鑑定結論如下：

23 1.系爭房屋滲漏水所受損壞調查結果如下：就本院卷二第26
24 3頁及第269頁附表所示之平面圖位置，經鑑定技師現場會
25 勘、儀器檢測及資料比對後，判定結果如下：

26 (1)查無滲漏水之位置：前陽台平頂（僅見舊有油漆剝落）、
27 客廳鄰前陽台牆面上方（僅色差，無白華或含水異常）。

28 (2)確認存在滲漏水之位置：客廳坪頂、浴室平頂、浴室外側
29 牆面（鄰主臥、客廳、次臥）、主臥鄰廁所牆面、主臥窗戶
30 下方牆面、客臥平頂、次臥牆面、廚房平頂、後陽台平頂及
31 牆面，上述位置均可觀察到白華、油漆剝落、水斑、含水量

01 偏高或經試水驗證滲漏之情形。

02 2.滲漏水原因研判，依位置對位、上方房屋使用配置、儀器
03 檢測結果，滲漏水原因可歸納如下：

04 (1)與上方5樓房屋用水區域相關者：客廳平頂、浴室平頂、
05 主臥牆面、客臥平頂，滲漏水原因為31號5樓房屋之廚房及
06 浴室用水設施、配管或防水失效。次臥、廚房、後陽台之滲
07 漏，則研判與29號5樓房屋後陽台或廚房用水設施相關。

08 (2)與系爭房屋自身構造相關者：浴室外側牆面為浴室牆面之
09 防水層失效，主臥窗戶下方牆面為外牆窗框嵌縫、防水失
10 效。

11 3.滲漏水發生時間研判，綜合用水設施設置時間、屋齡、防
12 水劣化特性及交屋後未變更構造等因素判斷：(1)所有確認存
13 在之滲漏水問題，均研判於交屋前即已存在。(2)交屋後係因
14 實際居住使用、環境條件變化而逐漸顯現或加劇。

15 4.合理之修繕方式及費用（依修復層級說明）：

16 (1)受滲漏水影響之表面修復（不含止漏），修復內容為剔除
17 受潮粉刷層、白華及壁癌處理、重新批土、底漆及面漆復
18 原，此修復方式適用位置為系爭房屋客廳、浴室、主臥、客
19 臥、次臥、廚房、後陽台等受損牆面及平頂，估算修繕費用
20 為113,168元（工資及材料分列詳系爭報告書附件八）。

21 (2)修復至不漏水（止漏工程），與上方5樓房屋相關之滲漏
22 水，因須自5樓房屋端進行防水或配管修復，因非本案當事
23 人，已逾本案鑑定可執行範圍，故無從估算。而系爭房屋浴
24 室牆面防水重作之估算費用為127,634元，外牆窗框滲漏修
25 復之估算費用為8,111元（以上止漏費用見系爭報告書附件
26 八）。

27 (二)系爭房屋就本院卷二第267頁之附表「房子建築物有沉
28 陷、傾斜等瑕疵」欄位所載平面圖所示位置有無沉陷、傾斜
29 之情形？若有，其沉陷量/傾斜率為何？是否已達影響系爭
30 房屋之結構安全性？鑑定結論如下：1.是否存在沉陷或傾
31 斜：經依「新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊」進行

01 垂直測量，並輔以周邊地表及室內裂縫巡查，查無證據顯示
02 系爭房屋或其所在大樓存在沉陷或異常傾斜情形。2.傾斜率
03 及結構安全性判斷：實測傾斜率範圍約1,047分之1至2,111
04 分之1，一般工程判準為傾斜率達200分之1以上，始可能影
05 響結構或使用安全。但本案傾斜率遠低於該判準，且未伴隨
06 地表裂縫或結構裂縫。故綜合判斷：未影響系爭房屋之結構
07 安全性。(三)系爭房屋就本院卷二第261頁之附表「房間內及
08 浴室電座有多處鏽化有漏電」欄位所載平面圖所示位置有無
09 漏電情形？若有，其漏電情形為何？發生漏電之時間為何？
10 合理之修繕方式及費用為何？（請依修復位置、範圍分列工
11 資及材料）。鑑定結論如下：1.是否存在漏電情形：經檢查
12 系爭房屋22處電燈開關及電源插座，內部接線盒普遍存在鏽
13 蝕，而部分插座中性線量測到異常電壓，且插拔插頭時出現
14 電弧現象，研判系爭房屋存在漏電問題。2.漏電情形及發生
15 機制：漏電主要機制為長期滲漏水、且潮濕環境、造成接線
16 盒鏽蝕所導致的「積污導電」現象，非屬單一設備瞬間故
17 障，而係長期環境劣化所致。3.漏電發生時間研判：因滲漏
18 水問題研判於交屋前即已存在，接線盒鏽蝕及積污導電屬長
19 期累積現象，故漏電問題亦研判於交屋前即已存在。4.合理
20 之修繕方式及費用：(1)修復滲漏水源頭：原則同前述滲漏水
21 止漏工程，涉及上方5樓房屋部分，已逾鑑定可執行範圍，
22 故無從估算。(2)開關插座面板及接線盒更換：打除並重置開
23 關插座內部接線盒、更新開關、插座面板、修復周邊牆面，
24 估算修繕費用：52,769元（鑑定報告書誤繕為10,432元）
25 （工資及材料分列詳系爭報告書附件八），系爭房屋之漏電
26 問題，根本原因之一為滲漏水長期侵入室內空間，致室內濕
27 度升高並加速電氣設備劣化。若欲「修復至不滲漏水」，原
28 則上須自滲漏源頭所在之五樓房屋端進行修復作業，方能確
29 保止漏效果，也才能根本解決漏電問題。」等情，有土木技
30 師公會115年1月9日新北土技字第1150000190號鑑定報告書
31 佐卷可考（下稱系爭鑑定報告書），且系爭鑑定報告書第51

01 頁所載「估算修繕費用」誤植為10,432元，項正確金額應為
02 52,769元，此與鑑定報告書第45頁及附件八所列金額一致，
03 爰函請就本案鑑定報告書第51頁前開誤植內容予以更正，更
04 正後金額應為52,769元，以資正確等情，亦有財團法人新北市
05 市土木技師公會115年3月13日新北土技字第1150001073號函
06 存卷可稽（見本院卷三第183頁），而系爭鑑定報告係由具
07 專業執照之木木技師公會指派專業鑑定技師進行鑑定，並經
08 鑑定技師會同兩造初勘、正式會勘，現場進行建物現況勘
09 查、滲漏水及損壞位置調查、必要之測量與測繪作業，並就
10 房屋使用情形向兩造進行詢問，同時實施相關電路檢測作
11 業，並全程記錄及拍攝存證照片，且有召開鑑定說明會，經
12 鑑定技師同步辦理內業作業，彙整各次現場會勘資料、檢測
13 數據及相關文件，經綜合分析與專業判斷後，完成本鑑定報
14 告，其鑑定內容自堪採信。足認系爭房屋於系爭買賣交屋
15 時，就客廳平頂、浴室平頂、浴室外側牆面（鄰主臥、客
16 廳、次臥）、主臥鄰廁所牆面、主臥窗戶下方牆面、客臥平
17 頂、次臥牆面、廚房平頂、後陽台平頂及牆面有滲漏水之瑕
18 疵，且有漏電問題，而前開滲漏水瑕疵及漏電問題均係於系
19 爭買賣交屋前即已存在；另系爭房屋並無存在沉陷或異常傾
20 斜之情形，未影響系爭房屋之結構安全性。

21 2.原告主張：被告故意未告知水塔漏水曾修繕過部分等語，並
22 提出原證19、20為證（見本院卷二第53至60頁），然此為被
23 告所否認，而觀諸原告所提出之原證19所附之照片部分，系
24 爭房屋之滲漏水情狀，並無從證明水塔有漏水且因而損害系
25 爭房屋，再原證20係系爭買賣所附之標的物現況說明書，亦
26 無佐證系爭房屋所屬之水塔有何漏水並因而影響系爭房屋之
27 情，況依原證19最末所附之函文內容為：「緣新北市○○區
28 ○○路0段000巷00弄00號5樓、31號5樓近日牆壁頻頻滲水，
29 經請專業水電師傅探查，恐係因本建物頂樓水塔老舊、排水
30 管連接處因地震、風雨之侵蝕下而生破損，故造成29號、31
31 號5樓發生漏水乙情」，有該函文可佐（見本院卷二第58

01 頁)，是依該函文所指恐因水塔老舊、排水管破損而發生滲
02 水之住戶為該棟29號5樓、31號5樓，並未包括位於該棟31號
03 4樓之系爭房屋，是原告執此主張水塔有修繕過部分係系爭
04 房屋之瑕疵，自無可採。

05 3.原告又主張：系爭土地存在法定空地之權利瑕疵等語，查，
06 系爭土地即坐落新北市○○區○○段000○○000地號土地之土
07 地登記第一類謄本上之其他登記事項記載：「（一般註記事
08 項）內有部分法定空地」之情，有土地登記第一類謄本可佐
09 （見本院卷一第51至54頁），是系爭土地確有存在部分法定
10 空地之情，應堪認定。惟按所謂權利瑕疵擔保，依民法第34
11 9條、第350條規定，係指出賣人擔保第三人就買賣之標的物
12 對買受人不得主張任何權利，及擔保其權利確係存在，亦即
13 出賣人應擔保買賣標的之權利完整無缺或權利存在之謂；所
14 謂不得主張任何權利，例如不得主張不動產所有權上之地役
15 權、地上權、典權、抵押權，動產所有權上之質權、留置權
16 等是。至於法律因土地相鄰關係對於土地所有人所加之限制
17 （例如鄰地所有人之袋地通行權），則不在出賣人擔保之範
18 圍。次按法定空地，為建築基地法定應留設之空地面積，為
19 建築基地之部分，屬於供建築使用之土地建築基地。法定空
20 地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物
21 間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。應留設之法定空
22 地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用，建築法第
23 11條第1項、第2項、第3項前段分別定有明文。法定空地乃
24 依建築法令所規定，其目的在維護居住環境之品質，使建築
25 物便於日照、通風、採光及防火等目的，此乃基於法令之規
26 定，對地使用目的所做之限制，尚與所有權之行使無涉，揆
27 諸前開關於權利瑕疵擔保之說明，自難認系爭土地有部分屬
28 法定空地，其所有權之移轉即有權利瑕疵情事。故原告主張
29 該法定空地存存之事實為權利瑕疵等語，洵屬無據。

30 4.按因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。民
31 法第92條第1項定有明文。又民法上所指詐欺，重在對表意

01 人自由意思形成過程中為不當干涉，故須對表意人意思形成
02 過程屬於重要而有影響之不真事實，積極表示為真，而使他人
03 人陷於錯誤，或有告知義務但消極隱匿該事實，使他人既存
04 之錯誤加深或保持，並該事實與表意人自由意思之形成有因
05 果關係者，始克當之。又被詐欺而為意思表示者，依民法第
06 92條第1項前段規定，表意人固得撤銷其意思表示，然應就
07 受詐欺之有利事實負舉證責任（最高法院112年度台上字第2
08 895號判決可參）。倘行為人主觀上並無詐欺之意思，亦未
09 以不實之事示人，即不能遽認係詐欺之行為。原告主張：被
10 告胡志雄將廚房洗手台熱水管以膠帶封閉，並向原告詐稱未
11 使用熱水而封閉；就浴室熱水管阻塞，亦告知原告打開水龍
12 頭即可使用；漏電及無220v電部分，故意以白膠帶遮蔽；天
13 花板及牆壁壁癌發霉部分，故意以油漆粉刷掩蓋；浴室廚房
14 磁磚破損，故意以白膠帶掩蓋，並刻意於現況說明書勾選無
15 漏滲水，再於簽約時改填有，但僅記載「浴廁三面牆、廚房
16 天花板陽台、熱水器牆面」等詐術，被告陳威瑜、許立憲身
17 為仲介，明知被告胡志雄有施用上開詐術，故意不告知原告
18 上開瑕疵，並故意於買賣契約記載現況主臥廁所牆壁、客用
19 浴室牆壁、次臥室冷氣框有壁癌之情形（位置以斌凱估價單
20 為主），使原告陷於錯誤等語，然被告否認有何施用詐術詐
21 欺原告之情，查系爭房屋於原告前往看屋時，被告胡志雄即
22 以膠帶封閉廚房水龍頭、牆壁壁面部分貼有白膠帶及重新油
23 漆粉刷，就該貼有白膠帶及油漆粉刷等事實並無刻意遮掩之
24 情，為原告所不爭執，自難認被告就此有何施用詐術之行
25 為。況依標的物現況說明書第29項本標的物現況有無滲漏水
26 或壁癌之情形？（含他戶漏至本戶或本戶漏至他戶）之內
27 容，勾選為「有」，並畫掉原勾選之無，且勾選係「滲漏
28 水」、「壁癌」，位置：浴廁三面牆、廚房天花板、陽台、
29 熱水器、牆面」，並經原告、被告胡志雄簽名確認無誤，有
30 該標的物現況說明書在卷可稽（見本院卷一第363頁），且
31 被告斯時亦有提供斌凱有限公司出具之工程報價單為買賣契

01 約之附件（見本院卷一第349頁），而依該斌凱有限公司出
02 具之工程報價單載明：「施工項目：一、浴室地坪防水處理
03 （牆面第五片磚高度）……。二、浴室週邊下方牆面局部、
04 左後房間窗框左側牆面局部、後陽台熱水器牆面（整面）
05 ……。三、浴室衛浴設備拆裝及熱水器復原……。四、廚房
06 天花板局部壁癌處理……。五、施工處牆面及天花板批土、
07 油漆（近似色）。六、施工區PP保護板及防塵膜包覆防護處
08 理。……。總計壹拾萬伍仟元等情，是被告胡志雄已有告知系
09 爭房屋之浴廁三面牆、廚房天花板、陽台、熱水器、牆面等
10 處有滲漏水及壁癌，並經被告信義房屋提出斌凱有限公司出
11 具之工程報價單，已清楚揭示系爭房屋之滲漏水情形，並於
12 上開資料欄位親筆署名及蓋印，顯見原告於簽署系爭買賣契
13 約前即已知悉系爭房屋上開部分有滲漏水及壁癌瑕疵，且廚
14 房水龍頭以白膠帶封閉，而有被告胡志雄所稱未使用熱水情
15 形，且部分磁磚壁面亦貼有白膠帶，並有牆面重新油漆粉刷
16 情形，其事後主張被告胡志雄故意施用詐術欺瞞原告，被告
17 信義房屋及其所屬仲介陳威瑜、許立憲亦明知而不告知原告
18 等情，自無可採。復原告與被告胡志雄就系爭房地簽訂買賣
19 契約時，原告為具有相當智識程度及社會經驗之成年人，就
20 系爭買賣契約之現況說明書已明確記載滲漏水位置，且經房
21 仲業者即被告信義房屋及陳威瑜、許立憲於簽訂契約時提出
22 漏水修復估價單，並於系爭買賣契約第17條第9項約定有免
23 除特定位置之壁癌瑕疵之物之瑕疵擔保責任（見本院卷一第
24 329頁），原告就系爭買賣契約之前項約定自難諉為不知，
25 則原告片面陳稱被告胡志雄以白膠帶封閉水龍頭及壁面、磁
26 磚，表示未使用熱水，打開即可使用，其即全然相信進而簽
27 訂系爭契約，衡情不動產價值高昂，買賣雙方就相關契約內
28 容無不詳加確認後始為簽訂，原告豈有可能僅因被告前開所
29 述，即誤以為系爭房屋之廚房、浴室僅係未使用熱水，率爾
30 同意簽訂系爭契約，並免除特定位置壁癌瑕疵之物之瑕疵擔
31 保責任，此與一般購屋之社會常情難認相符，是原告主張其

01 係受詐欺始簽訂系爭契約等語，礙難憑信。原告復未舉證證
02 明被告有何隱匿前開情事而為詐欺之情事，則原告主張依民
03 法第92條規定撤銷系爭契約，於法無據。

04 (二)原告得否主張依買賣契約第10條解除契約請求回復原狀返還
05 價金，如無理由則得否依民法第359條規定請求減少價金部
06 分：

07 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物危險移轉於買受人時
08 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
09 契約預定效用之瑕疵；又買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔
10 保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，固為民
11 法第354條第1項、第359條所明定。惟民法關於買賣物之瑕
12 疵擔保規定，非強行規定，當事人得以特約免除、限制之；
13 基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任另有特約者，
14 原則上自應從其特約，此種情形，買受人即不得再依物之瑕
15 疵擔保請求權而為減少價金之主張（最高法院104年度台上
16 第550號、71年度台上字第208號、83年度台上字第2372號民
17 事裁判意旨參照）。

18 2.經查，原告主張系爭房屋有滲漏水、漏電、法定空地、沉陷
19 及異常傾斜等瑕疵部分，僅足認定系爭房屋於系爭買賣交屋
20 前即已存在客廳平頂、浴室平頂、浴室外側牆面（鄰主臥、
21 客廳、次臥）、主臥鄰廁所牆面、主臥窗戶下方牆面、客臥
22 平頂、次臥牆面、廚房平頂、後陽台平頂及牆面有滲漏水及
23 漏電等瑕疵，惟系爭房屋並無存在沉陷或異常傾斜之情形，
24 未影響系爭房屋之結構安全性，已如前述。而被告辯稱：上
25 開漏水原因經鑑定僅編號5-1至5-3浴室外側牆面防水層失
26 效，編號7主臥牆面為外牆窗櫃嵌縫、防水失效所致外，其
27 餘漏水成因均與系爭房屋無關，而係與5樓住戶用水設施有
28 關等語，惟系爭房屋既於系爭買賣時即已存在如鑑定報告所
29 鑑定之上開滲漏水損害，即屬物之瑕疵，無論其形成原因為
30 何，均係買賣標的物交付時所存在之瑕疵無誤，被告胡志雄
31 抗辯：漏水成因與系爭房屋本身無誤，即無庸負擔物之瑕疵

01 擔保責任等語，自屬無據，而無可採。被告復辯稱：系爭鑑
02 定報告書就編號5-1至5-3浴室外側牆面及編號7主臥牆面之
03 滲漏水部分，僅需負擔除去滲漏水問題造成之白華、油漆剝
04 落及粉刷層損害，至修復至不漏水之止漏工程，不在減疵擔
05 擔保責任等語，惟系爭房屋既有上開滲漏水瑕疵，被告胡志
06 雄所負物之瑕疵擔保責任自應包含修復系爭房屋本身之瑕
07 疵，而非如被告所稱僅需除去白華、油漆剝落及粉刷層損
08 害，而未包含系爭房屋本身之漏水瑕疵，是被告此部分所
09 辯，亦無可採。再就漏電部分，被告雖以系爭鑑定報告書就
10 電燈開關及電源插座之牆面修復時，需以水泥漆修復之數量
11 於第38、50頁記載係22處，然附件八之修復工程估費表8-2
12 則列為44處，明顯與鑑定報告之應修復數量不符，超過22處
13 部分自應予剔除等語，惟系爭鑑定就此為誤繕，業經木木技
14 師公會函覆本院予以更正，略以：本會前送鑑定報告書內，
15 第51頁所載「估算修繕費用」誤植為10,432元，查該項正確
16 金額應為52,769元，此與鑑定報告書第45頁及附件八所列金
17 額一致等情，有財團法人新北市土木技師公會115年3月13日
18 新北土技字第1150001073號函存卷可考（見本院卷三第183
19 頁），是系爭鑑定報告係就修復數量有誤載，以致估算修繕
20 費用亦因此而誤值，被告執此辯稱應剔除超過部分，自屬無
21 據。

22 3.被告胡志雄又辯稱：就系爭鑑定報告編號5-1至5-3、7、1
23 0、11之瑕疵，亦經兩造於簽約時合意排除被告胡志雄之擔
24 保責任等語，經查，觀諸標的物現況說明書，可知被告胡志
25 雄於現況說明書記載系爭房屋之「浴廁三面牆、廚房天花
26 板、陽台、熱水器、牆面」有「滲漏水」、「壁癌」，並經
27 原告確認，已如前述，再依原告與被告胡志雄所簽立之系爭
28 買賣契約第17條第9項約定：「本物件現況主臥廁所牆壁、
29 客用浴室牆壁、次臥室冷氣窗框有壁癌之情形（位置以斌凱
30 估價單為主，詳如附件），雙方合意賣方除就該瑕疵不負物
31 之瑕疵擔任責任外，房屋現況仍應比照契約第九條第八項及

01 第十七條第四項約定方式辦理。」等情，有系爭買賣契約可
02 佐（見本院卷一第329頁），再參以斌凱有限公司所出具之
03 工程報價單載明：「施工項目：一、浴室地坪防水處理（牆
04 面第五片磚高度）……。二、浴室週邊下方牆面局部、左後
05 房間窗框左側牆面局部、後陽台熱水器牆面（整面）……。
06 三、浴室衛浴設備拆裝及熱水器復原……。四、廚房天花板
07 局部壁癌處理……。五、施工處牆面及天花板批土、油漆
08 （近似色）。六、施工區PP保護板及防塵膜包覆防護處理。
09 ……等情，有該工程報價單存卷為證（見本院卷一第349
10 頁），可知原告與被告胡志雄業於系爭買賣契約第17條第9
11 項約定之免除被告胡志雄物之瑕疵擔保責任之位置係以斌凱
12 公司所出具之工程報價單之施工項目位置為定，而此部分對
13 應至系爭鑑定報告所鑑定之滲漏水位置即係編號5-1至5-3所
14 示之浴室外側牆面（即上開工程報價單之施工項目一、浴室
15 地坪防水處理（牆面第五片磚高度），二、浴室週邊下方牆
16 面局部）、編號7所示之主臥牆面（即上開工程報價單之施
17 工項目二、……。左後房間窗框左側牆面局部）、編號10所示
18 廚房平頂（即上開工程報價單之施工項目四、廚房天花板局
19 部壁癌處理）、編號11所示後陽台之平頂及牆面（即上開工
20 程報價單之施工項目二、……。後陽台熱水器牆面（整
21 面）），是被告胡志雄辯稱：就系爭鑑定報告所指之編號5-
22 1至5-3浴室外側牆面、編號7主臥牆面、編號10廚房平頂、
23 編號11後陽台平頂及牆面所示滲漏水瑕疵不負物之瑕疵擔保
24 責任，即堪採信。

25 4.承前所述，本件被告胡志雄所應負之物瑕疵擔保部分，扣除
26 前揭所述免除物之瑕疵擔保責任範圍外，應為系爭鑑定報告
27 書鑑定之編號2客廳平頂、編號4浴室平頂、編號6主臥牆
28 面、編號8客臥平頂、編號9次臥牆面之滲漏水瑕疵，及漏電
29 問題瑕疵，而上開部分修繕費用經木木技師公會鑑定就前開
30 滲漏水瑕疵之修復方式及費用為：「(一)系爭房屋滲漏水所受
31 損壞及調查結果如下：……。4.合理之修繕方式及費用（依修

01 復層級說明)：(1)受滲漏水影響之表面修復(不含止漏)，
02 修復內容為剔除受潮粉刷層、白華及壁癌處理、重新批土、
03 底漆及面漆復原，此修復方式適用位置為系爭房屋客廳、浴
04 室、主臥、客臥、次臥、廚房、後陽台等受損牆面及平頂，
05 估算修繕費用為113,168元(工資及材料分列詳系爭鑑定報
06 告書附件八)」；就漏電問題之修復方式及費用鑑定為
07 「(三)……4.合理之修繕方式及費用：……(2)開關插座面板及
08 接線盒更換：打除並重置開關插座內部接線盒、更新開關、
09 插座面板、修復周邊牆面，估算修繕費用：52,769元(鑑定
10 報告書誤繕為10,432元，業經鑑定單位發函更正，已如前
11 述)(工資及材料分列詳系爭報告書附件八)」等情，有系
12 爭鑑定報告書可佐(見系爭鑑定報告書第46至51、附件八之
13 8-1、8-3)，合計鑑定之修復費用為165,937元(計算式：1
14 13,168元+52,769元=165,937元)。至系爭鑑定報告書就止
15 漏工程之修復部分：「①與上方5樓房屋相關之滲漏水，因
16 須自5樓房屋端進行防水或配管修復，因非本案當事人，已
17 逾本案鑑定可執行範圍，故無從估算。②系爭房屋浴室牆面
18 防水重作：估算費用127,634元。③外牆窗框滲漏修復之估
19 算費用為8,111元(以上止漏費用見系爭鑑定報告書附件
20 八)」等語(見系爭鑑定報告書第49頁)，上開②、③部分
21 依系爭鑑定報告書附件八之修復項目及費用估算表8-1貳
22 「修復之標的為損壞位置5-1及5-2及5-3滲漏水修復工程
23 」、8-2參「修復之標的為損壞位置7滲漏水修復工程」等
24 情，有附件八修復項目及費用估算表可佐，是此部分係屬原
25 告合意免除被告胡志雄物之瑕疵擔保責任之範圍，被告胡
26 志雄自無庸負責，併此敘明。綜上，被告胡志雄應負責之瑕
27 疵擔保責任範圍之滲漏水瑕疵係在客廳平頂、浴室平頂、主
28 臥牆面、客臥平頂、次臥牆面，且有漏電問題，然上開滲漏
29 水瑕疵及漏電之修復費用為165,937元，而該滲漏水及漏電
30 亦無從判斷有嚴重影響系爭房屋結構及居住安全之虞，則原
31 告據此解除系爭買賣契約，顯失公平，難認可採。

01 5.原告復主張：如認瑕疵未達解除契約程度，請求減少價金2,
02 268,926元等語，此同為被告所否認。而按買受人應按物之
03 性質，依通常程序從速檢查其所受領之物；如發見有應由出
04 賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人，民法第356條
05 第1項定有明文。又依同法第365條規定：「買受人因物有瑕
06 疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，
07 於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交
08 付時起經過5年而消滅。前項關於6個月期間之規定，於出賣
09 人故意不告知瑕疵者，不適用之。」在買受人減少價金請求
10 權部分，其性質係形成權，故本條第1項所定期間性質為除
11 斥期間；並於買受人依民法第356條通知瑕疵，即係自買受
12 人就標的物有瑕疵之通知，於出賣人了解或達到時起算6個
13 月期間。查，系爭房屋雖有前述之滲漏水及漏電瑕疵存在，
14 而系爭房屋係於111年10月5日交屋，原告自陳於交屋後發現
15 有瑕疵，並於112年3月31日提起本件訴訟，惟原告本件起訴
16 時係主張系爭房屋之瑕疵重大，行使解除契約之意思表示，
17 請求被告胡志雄返還價金等情，有原告之民事起訴狀可佐
18 （見本院卷一第11至20頁），而原告係於本院審理之末於11
19 5年4月2日言詞辯論時，當庭主張：如果鈞院認定未達解除
20 契約程度，追加359條規定減少價金等語，有本院115年4月2
21 日言詞辯論筆錄（見本院卷三第251頁），足徵原告於112年
22 3月31日提起本件訴訟時，僅主張瑕疵重大，而行使解除契
23 約之意思表示，並未向被告胡志雄同時為減少價金之意思表
24 示，嗣原告於起訴3年後之115年4月2日始行使民法第359條
25 之減少價金請求權，顯已逾民法第365條第1項所定之6個月
26 除斥期間，所為減少價金請求權之行使，自不生效力，其依
27 同法第179條規定請求被告胡志雄給付2,268,926元，自屬無
28 據。

29 (三)原告依民法第184條、第185條、第195條及不動產經紀條例
30 第26條第2項規定，請求被告信義房屋、陳威瑜、許立憲及
31 蘇郁荼負連帶損害賠償責任部分，亦均為前開被告所否認，

01 而承前所述，被告信義房屋、陳威瑜、許立憲於居間仲介系
02 爭房地買賣時，經賣方即被告胡志雄更正標的物現況說明書
03 之滲漏水狀況後，即於系爭買賣契約載明並由被告信義房屋
04 委請廠商提出漏水修復工程估價單，且法定空地亦於土地登
05 記謄本有明確記載，原告並未舉證被告有何故意不告知而隱
06 瞞上開事項之詐術，則其主張被告信義房屋、陳威瑜、許立
07 憲、蘇郁棻應連帶負損害賠償責任，自屬無據。

08 (四)綜上，原告主張其就被告胡志雄部分，先依民法第92條撤銷
09 受詐欺之意思表示，而依民法第179條規定，請求返還價
10 金；再依系爭買賣契約第10條約定、民法第349條、第353
11 條、第226條、第256條、第259條規定，以瑕疵重大為由解
12 除系爭買賣契約，再依民法第259條規定請求被告胡志雄返
13 還價金；又依民法第359條、第179條規定，請求被告胡志雄
14 返還減少之價金；並依民法第184條、第185條、第195條及
15 不動產經紀條例第26條第2項規定，請求被告信義房屋、陳
16 威瑜、許立憲及蘇郁棻負連帶損害賠償責任，均於法無據，
17 不能採取。

18 三、從而，原告就被告胡志雄部分，依民法第92條、第179條、
19 第349條、第353條、第226條、第256條、第259條、第359
20 條、第179條規定；就被告信義房屋、陳威瑜、許立憲及蘇
21 郁棻部分，依民法第184條、第185條、第195條及不動產經
22 紀條例第26條第2項規定，請求(一)被告胡志雄應給付原告916
23 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
24 之5計算之利息。(二)被告信義房屋、陳威瑜、許立憲及蘇郁
25 棻非凡公司應連帶給付原告2,370,108元，及自起訴狀繕本
26 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，均無
27 理由，應予駁回；而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，
28 即失所附麗，應併予駁回。

29 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，原告請求再開辯論並補強證據部分，經本院斟酌後，認
31 為均不足以影響本判決之結果，認無必要，爰不逐一論列，

01 附此敘明。

02 五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
03 判決如主文。

04 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日
05 民事第五庭 法 官 鄧雅心

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日
10 書記官 賴峻權