

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第304號

上訴人 林家年

訴訟代理人 申惟中律師

複代理人 賴俊嘉律師

上訴人 羅治平

訴訟代理人 賴盈志律師

被上訴人 百益不動產經紀股份有限公司

法定代理人 張玉玲

被上訴人 蔡美玲

陳怡蓁

上三人共同

訴訟代理人 鐘為盛律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人林家年、羅治平分別對於中華民國112年5月18日臺灣臺中地方法院111年度重訴字第166號第一審判決提起上訴，林家年並為訴之追加，本院於中華民國115年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命羅治平給付林家年新臺幣346萬5,687元，及自民國111年4月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（確定部分除外）之裁判，均廢棄。

上開廢棄部分，林家年在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

林家年上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

第一審（確定部分除外）、第二審（含追加之訴部分）訴訟費用，由林家年負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、

第255條第1項第2款定有明文。查，上訴人林家年於原審主張解除其與羅治平就坐落臺中市○○區○○段○○000地號土地（下稱系爭土地）、及其上同段000、000、000、000建號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路000巷0弄00號地下一層（下稱系爭地下室）及臺中市○○區○○路000巷0弄00號建物（下稱系爭房屋），與系爭地下室及系爭土地下合稱系爭房地）訂立之買賣契約（下稱系爭契約），依民法第259、179條規定（下稱A規定），擇一請求羅治平返還價金新臺幣（下同）693萬1,373元本息，並依同法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項前段規定（下稱B規定），請求羅治平、蔡美玲、陳怡蓁等3人（下合稱羅治平等3人）連帶賠償71萬5,752元本息，及依民法第184條第1項後段、第2項、第188條、不動產經紀業管理條例第26條2項規定（下稱C規定），請求百益公司、蔡美玲、陳怡蓁等3人（下合稱百益公司等3人，與羅治平下合稱羅治平等4人）連帶賠償71萬5,752元本息。原審判決羅治平應給付林家年346萬5,687元，並駁回林家年其餘之訴。林家年就其敗訴部分不服提起上訴（林家年就張玉玲部分提起上訴後經減縮，原訴就張玉玲部分視為撤回，其嗣後再追加張玉玲部分為不合法，另經本院以裁定駁回）並主張依A規定，擇一請求羅治平再給付346萬5,686元；及依B規定，擴張聲明請求羅治平等3人應連帶給付林家年312萬7,791元，及自110年11月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及依C規定，擴張聲明請求百益公司等3人應連帶給付林家年年312萬7,791元，及自110年11月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。並聲明就上訴聲明第3、4項部分，如羅治平等4人任一人已為給付，其餘之人於給付範圍內，免除給付義務。其擴張請求羅治平等3人、百益公司等3人給付金額部分，均係基於系爭房地買賣糾紛所為請求，基礎事實同一，揭諸前開法律規定，應予准許，合先敘明。

貳、實體部分：

01 一、林家年主張：羅治平於110年5月18日將其所有系爭房地委由
02 百益公司之仲介蔡美玲、陳怡蓁居間銷售。其明知系爭房屋
03 及地下室有如附表所示之瑕疵（下稱系爭瑕疵），仍不實填
04 載不動產說明書現況調查表（下稱現況調查表）表示無瑕
05 疵。蔡美玲、陳怡蓁明知有系爭瑕疵，於同年7月5日、8月3
06 日帶伊看系爭房屋2次時，未帶同伊查看系爭地下室而隱匿
07 系爭瑕疵存在，致伊陷於錯誤，於同年8月22日與羅治平就
08 系爭房地簽立系爭契約，以總價688萬元買受系爭房地。伊
09 已給付買賣價金共計693萬1,373元。後伊於同年10月14日驗
10 屋時發現系爭瑕疵，並於110年11月12日在臺中市政府不動
11 產消費爭議案件協調會（下稱系爭協調會）調解（下稱系爭
12 調解）時，依民法第92條規定撤銷系爭契約，爰依同法第17
13 9條規定，請求羅治平返還已受領之價金693萬1,373元。如
14 認伊不得撤銷系爭契約，然羅治平所出售之系爭房屋及地下
15 室因有減損價值及契約預定效用之系爭瑕疵存在，伊亦得依
16 民法第354條、第359條規定解除系爭契約，及依A規定，請
17 求羅治平返還所受領之買賣價金693萬1,373元。另伊與羅治
18 平就系爭房地瑕疵糾紛，於110年11月12日為系爭調解時，
19 合意解除系爭買賣契約，爰依民法第179條、第259條規定請
20 求羅治平返還所受領之買賣價金693萬1,373元。再者，百益
21 公司等3人為仲介業，依不動產經紀業管理條例（下稱經紀
22 業管理條例）第23條規定，經紀人員在執行業務過程中，應
23 以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書
24 於提供解說前，應經委託人簽章；同條例24條規定雙方當事
25 人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付
26 與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽
27 章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分；第
28 24條之2規定經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書
29 面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、
30 公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供
31 雙方當事人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承

01 租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲
02 介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對
03 不動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買
04 賣或租賃當事人所為之規定；第26條第2項規定經紀業因經
05 紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損
06 害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任（下合稱系爭
07 管理規定）。系爭管理規定核屬民法第184條第2項之保護他
08 人法律。百益公司等3人故意隱匿系爭瑕疵存在，與羅治平
09 共同詐欺伊訂立系爭契約，致其受有支出仲介服務費68,800
10 元（下稱仲介費）、房屋稅1萬6,944元（下稱房屋稅）、地
11 價稅1,824元（下稱地價稅）、火災保險費1萬200元（下稱
12 火險費），及因為購買系爭房地而向農會貸款支出利息47萬
13 2,623元（下稱貸款利息）、農會入會費1,500元（下稱入會
14 費），並林家年因本件訴訟需另行租屋花費租金110萬4,000
15 元（下稱租金費用）、搬家費1萬1,900元（下稱搬家費）、
16 及工作損失144萬元（下稱工作損失），合計312萬7,791元
17 （下合稱系爭損害），爰依B規定，請求羅治平等3人應連帶
18 賠償伊系爭損害。另百益公司等3人故意隱匿系爭瑕疵，致
19 伊與羅治平訂立系爭契約，伊爰依C規定，請求百益公司等3
20 人連帶賠償伊系爭損害。羅治平等4人就系爭損害，並應負
21 不真正連帶責任等語。

22 二、羅治平則以：伊因無系爭地下室停車位使用權，未曾至系爭
23 地下室，而不知系爭地下室有林家年所指系爭瑕疵，且伊於
24 現況調查表亦僅載明為系爭房屋，並不包括系爭地下室，伊
25 並非故意不告知瑕疵，亦無不實填載現況調查表。伊並無隱
26 匿系爭瑕疵而詐欺林家年訂立系爭契約，其主張因受詐欺而
27 撤銷系爭契約，為無理由。再者，林家年與伊於110年8月22
28 日訂立系爭契約，其於112年9月8日所為撤銷系爭契約之意
29 思表示，亦已逾除斥期間。又縱伊所有之系爭房屋及系爭地
30 下室，固因建築材料老化現象、地震等自然因素致有系爭瑕
31 疵，然系爭瑕疵所生損害即須花費之修補費用合計為4萬5,9

69元，損害程度甚為輕微，仍可為通常之使用，並無減少系爭房地之通常效用或契約預定效用，林家年僅得請求減少價金，其主張解除系爭契約，顯失公平。且伊與林家年逾110年9月29日簽立協議書（下稱系爭協議書），約定驗屋如有瑕疵，其同意以系爭買賣價金之保留款5萬元（下稱系爭保留款），作為修繕賠償，該保留款已足填補系爭瑕疵所生修補費用損害。並其買受系爭房地價格較系爭房地未修復前之合理市價697萬1,000元為低，其並無因系爭瑕疵而受有價值減損之損害。另伊與林家年於110年11月12日為系爭調解時，調解不成立，並無合意解除系爭契約等語，資為抗辯。

三、百益公司等3人則以：伊因羅治平就系爭地下室雖有持分，但無車位使用權而無磁扣可通行至系爭地下室，而未至系爭地下室查看。且伊經林家年同意而未帶其查看系爭地下室。林家年簽立系爭契約前已詳閱系爭房屋之建物登記謄本，系爭契約亦載明買賣標的範圍。伊並無故意隱匿系爭地下室持分及系爭瑕疵，亦無拒絕林家年查看系爭地下室，而詐欺林家年簽立系爭契約，其基依民法第92條之規定撤銷系爭契約，為無理由。又系爭房屋及地下室雖有系爭瑕疵，然經鑑定結果確認系爭瑕疵並無影響結構安全，所生損害程度係屬輕微，系爭房屋仍可為通常之使用，林家年僅得請求減少價金之損害，而不得解除系爭契約。況林家年買受系爭房地之價格較系爭房地修繕前之市價為低，其所支出仲介費、房屋稅及地價稅、火險費、貸款利息、入會費、租金費用、搬家等，均為其為履約所為支出，其因系爭契約糾紛請假，亦非屬損害，林家年實際上無任何損害存在。則其請求系爭損害，亦屬無據等語，資為抗辯。

四、原審就林家年本訴部分，為林家年一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命羅治平應給付林家年346萬5,687元，及自111年4月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，並酌定供擔保後為准、免假執行之宣告。另駁回林家年其餘之訴及假執行之聲請。林家年、羅治平就其等不利部分各自提起

上訴，林家年並為訴之追加。羅治平就其反訴敗訴部分，未據聲明不服，未繫屬本院者，不予贅述。並林家年上訴聲明：(一)原判決不利於林家年部分廢棄。(二)羅治平等3人應連帶給付林家年346萬5686元，及自114年3月26日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(三)上開廢棄部分，羅治平等3人應連帶給付林家年312萬7791元，及自110年11月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(四)上開廢棄部分，百益公司等3人應連帶給付林家年312萬7791元，及自110年11月12日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。(五)第(三)、(四)項給付如任一人已為給付，其於被上訴人於給付範圍內，免除給付義務。(六)願供擔保，請准宣告假執行。羅治平等4人答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。羅治平上訴聲明：(一)原判決不利於羅治平部分廢棄。(二)上開廢棄部分，林家年在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。林家年答辯聲明：羅治平之上訴駁回。

五、得心證之理由：

(一)林家年主張百益公司僱用蔡美玲等2人擔任仲介人員。居間其與羅治平經百益公司仲介訂立系爭契約，由其以688萬元買受羅治平所有系爭房地。並系爭房地有系爭瑕疵等情，業據林家年提出不動產買賣契約書、系爭房地土地及建物登記謄本、現況調查表、現場照片、現場錄影、房屋交易安全專戶（下稱履約專戶）收支明細表、大里區農會匯款申請書等為證（見原審卷一第20頁至第194頁、卷二第112頁、本院卷一第111頁至第127頁、第169頁至第227頁、卷二第119頁至第139頁、卷四第7頁至第11頁、第19頁），並有社團法人臺中市建築師公會鑑定報告書在卷可憑，且為羅治平等4人所不爭執，堪信為真正。惟羅治平等4人否認有故意隱匿系爭瑕疵而詐欺林家年訂立系爭契約等情，並以前詞抗辯。

(二)林家年主張依民法第92條第1項規定撤銷系爭契約，依民法第179條規定請求羅治平返還系爭價金，為無理由：

01 (1)林家年主張羅治平等4人隱匿系爭瑕疵，詐騙其訂立系爭契
02 約。其若知悉上情，絕對不會購買系爭房屋之意思表示，並
03 依法撤銷該錯誤之買賣意思表示云云。然按被詐欺而為意思
04 表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其意
05 思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實，
06 負舉證責任。復按因被詐欺而為意思表示者，表意人撤銷其
07 意思表示，應於發見詐欺終止後，一年內為之，民法第93條
08 定有明文。林家年主張羅治平等4人隱匿系爭瑕疵，固提出
09 其與陳怡蓁之LINE通聯紀錄，然參諸該通聯紀錄，為林家年
10 與陳怡蓁協調於何時進行驗屋，及要求羅治平修繕已拔除之
11 瓦斯表，並於110年10月14日表示窗框有滲漏水情形等語
12 （見原審卷一第208頁至第219頁），惟無任何關於系爭房屋
13 及地下室於買賣前有系爭瑕疵之陳述。復參以林家年所提其
14 與羅治平於110年11月12日系爭調解時之錄音，羅治平亦表
15 示其住在系爭房屋時並無滲漏水情形，出租他人時亦未接獲
16 承租人表示有滲漏水情形等語（見原審卷一第468頁）。再
17 者，經送建築師公會鑑定結果，其於113年7月11日會勘時發
18 現2樓前窗檯兩處有裂痕及滲水痕；2樓後側牆壁有壁癌；1
19 樓往2樓磨石子樓梯牆角處及轉角處有3道裂痕，門框處有裂
20 縫，2樓牆壁6處有裂痕，因同年4月3日臺中市測得四級震，
21 爾後陸續有餘震，可能會有4月3日起才增加之裂痕。系爭房
22 屋樓梯磨石子級踏及牆壁之裂紋為地震造成，2樓廁所外之
23 裂紋為兩塊板材之間空隙，因當初施工時，銜接處未貼膠布
24 覆蓋，受地震等外力時裂紋出現，有鑑定報告在卷可憑（見
25 鑑定報告第7頁），難認系爭房屋之前開裂痕、滲水痕，係
26 林家年與羅治平訂立系爭契約前即已存在，亦難遽以認定羅
27 治平於出售系爭房屋前即知悉有如附表編號1至5所示瑕疵存
28 在。林家年主張羅治平等4人隱匿系爭房屋前開瑕疵而詐欺
29 其訂立系爭契約云云，尚無可採。

30 (2)林家年雖主張羅治平等4人明知系爭地下室有如附表編號6至
31 19所示瑕疵，而隱匿該瑕疵詐欺其訂立系爭契約等語。查，

01 依系爭契約所示，林家年買受部分，包括系爭房屋及地下
02 室。而現況調查表所載標的為系爭房屋，並未包括系爭地下
03 室，亦經林家年簽名確認無誤。且參諸現況調查表第2、2
04 2、23項記載系爭房屋並無分管協議或使用、管理等登記，
05 亦無約定專用或共用部分。核與林家年自陳羅治平、蔡美
06 玲、陳怡蓁等人以羅治平無地下室停車位使用權而未帶看地
07 下室等情相符。復觀諸現況調查表第35、47項有塗改修正情
08 形，如林家年認羅治平等4人拒絕帶其查看系爭地下室，何
09 以未於系爭現況調查表載明此情。參以羅治平無地下室使用
10 權，則羅治平等4人辯稱因羅治平無車位，管委會並未提供
11 地下室鑰匙而無法帶林家年至地下室查看等語，非屬無據。
12 林家年復未提出其他證據證明羅治平等4人明知系爭地下室
13 有如附表編號6至19所示瑕疵，而故意隱匿該瑕疵詐欺其訂
14 立系爭契約云云，仍無可採。則林家年主張羅治平等4人故
15 意隱匿系爭瑕疵，詐騙其訂立系爭契約，其依民法第92條規
16 定撤銷訂立系爭契約之意思表示，並依民法第179條規定請
17 求羅治平返還買賣價金云云，尚屬無據。

18 (三)林家年主張依民法第359條解除系爭契約，依A規定請求羅治
19 平返還系爭價金，為無理由：

20 (1)又林家年主張其因系爭房屋及地下室有系爭瑕疵，依民法
21 第359條規定解除系爭契約等語。然按買賣因物有瑕疵，而
22 出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少
23 價金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求
24 減少價金，此觀民法第359條規定自明。買受人解除契約是
25 否顯失公平，則應衡酌買賣雙方因解除契約所受損害而為
26 判斷（最高法院111年度台上字第230號判決意旨參照）。

27 (2)查，林家年雖主張系爭瑕疵影響結構等語，然經送請建築
28 師公會鑑定結果，系爭房屋如附表編號6至19所示瑕疵，係
29 因材料老化及地震所致；系爭地下室如附表編號6至19所示
30 瑕疵，主要為建材老化至中庭地板出現裂紋，雨水滲入滴
31 至地下室。地下室牆壁滲水主因為建材老化出現裂紋。部

分柱表面水泥砂漿曾有裂紋，該裂紋是否深入柱結構體無從判斷，但符合震災後危險建築物緊急鑑定評估表（下稱鑑定評估表）第Ⅱ級「有明顯之裂痕」描述。車道下方有施作鋼骨支撐，編號36-40車位上方樑下加鋼骨以補強，鋼骨施作後車道及樑已使用多年，經113年4月3日地震後仍在使用的，結構應可為通常之使用，鋼筋外露原因為水滲入後鋼筋生鏽膨脹，擠壓混凝土產生裂痕後混凝土剝落。該瑕疵會降低該構件之結構承载力，但非可直接導致房屋結構不安全之結論。依鑑定評估表之損害程度分級，標的物樑柱沒有Ⅲ級以上之裂紋。無Ⅳ、或Ⅴ級損害，受災程度可評為輕微。系爭瑕疵係因自然損耗及地震造成，系爭房屋及地下室之損害程度應為輕微，該棟建築物仍可為通常之使用。系爭瑕疵如需修復，系爭房屋部分之修復費用為4萬4,300元，系爭地下室部分修復費用為29萬8,000元，按林家年所有系爭地下室持分比例10000分之56計算應負地下室之修復費用為1,669元。此亦有建築師公會同此意見（見鑑定報告第9至11頁、第13、14頁）。堪認系爭房屋及地下室雖有系爭瑕疵存在，然不影響結構安全，可為通常之使用。且所花費之修復費用合計僅4萬5,969元，較之林家年解除系爭契約後，羅治平應返還之系爭房地價金688萬元，林家年因系爭瑕疵解除系爭契約，顯失公平。則其主張依民法第359條規定解除系爭契約，並依A規定請求羅治平返還系爭房地價金云云，尚無可採。

(四)林家年主張與羅治平已合意解除系爭契約，依A規定請求羅治平返還系爭價金，為無理由：

林家年主張其與羅治平於110年11月12日在系爭協調會為系爭調解時，合意解除系爭契約等語，並提出系爭調解會議紀錄（見原審卷一第224頁）。然為羅治平所否認。查，證人即臺中市政府地價科股長○○○證稱：林家年、羅治平因系爭房地買賣糾紛至地政局進行調處，並由其負責該案之調處。林家年及羅治平一開始有表示考慮合意解除系爭契約，

但因雙方對於解除契約後，相關稅費、解約費用如何負擔無法達成協議，最後連解除系爭契約部分也無法達成合意，該案最後是協商不成立。其因雙方一開始表示可以朝解除契約方向談，所以其才在會議紀錄註記合意解除，但雙方最後並無合意解除系爭契約。其在開會前已跟雙方當事人表示需雙方當事人同意並簽字，才会有法律效力，當時林家年及羅治平只是在協商，並無協商成立，該次會議紀錄並非雙方已達成合意解除系爭契約等語（見本院卷四第44頁至第46頁）。足認林家年與羅治平確無於系爭調解時合意解除系爭契約甚明。則林家年主張其與羅治平等3人已合意解除系爭契約，並依A規定請求羅治平等3人返還買賣價金等語，仍屬無據。

(五)林家年主張羅治平等3人故意隱匿系爭瑕疵，共同詐欺其與羅治平等3人訂立系爭契約，依B規定請求羅治平等3人連帶賠償，為無理由：

林家年雖主張羅治平等3人故意隱匿系爭瑕疵，共同詐欺其與羅治平等3人訂立系爭契約，致其受有系爭損害合計312萬7,791元等語。然按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，民法第184條第1項前段、第2項分別定有明文。查，蔡美玲、陳怡蓁仲介林家年與羅治平等3人就系爭房地成立系爭契約。然林家年所為舉證不足以證明羅治平等3人明知並刻意隱匿系爭瑕疵，再對林家年提供正面意見，詐欺其買受系爭房地，已如前述。且系爭房地未修繕前之市價已逾林家年所買受之價格，亦難認林家年因此買受價值顯不相當之系爭房地而受有損害。另林家年因買受系爭房地而支出仲介費、房屋稅、地價稅、火險費、貸款利息、入會費，為其為履行系爭契約所為支出，並非羅治平等3人有何侵權行為所生之損害。其因系爭房地買賣糾紛而另行租屋支付租金費用、搬家費，及請假進行訴訟，核屬其為進行訴訟所為決定，亦非屬損害。則林家年主張羅治平等3人故意隱匿系爭瑕疵，共同詐欺其與羅治平等3人訂立系爭契約，而受有系爭損

01 害，依B規定請求羅治平等3人連帶賠償系爭損害云云，尚無
02 可採。

03 (六)林家年主張百益公司等3人故意隱匿系爭瑕疵使其與羅治平
04 訂立系爭契約，依C規定請求百益公司等3人連帶賠償，為無
05 理由：

06 按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠
07 償責任，民法第184條第1項後段定有明文。又所謂背於善良
08 風俗，係指所涉行為違反法律秩序所呈現之社會倫理評價。
09 以悖於誠實信用之方式，獲取顯不相當之暴利者，與社會一
10 般良善倫理顯有扞格，而應成立民法第184條第1項後段之侵
11 權行為（最高法院114年度台上字第984號判決意旨參照）。

12 查，林家年與羅治平經百益公司等3人仲介，訂立系爭契
13 約，然無證據證明百益公司等3人有故意隱匿系爭瑕疵，再
14 由蔡美玲、陳怡蓁以第三人之立場偽提供正面意見，促使林
15 家年買受價值顯不相當之系爭房地而受有損害，核如前述。
16 則林家年主張百益公司等3人，違反系爭管理規定之保護他
17 人之法律，共同以悖於誠實信用之方式，促使林家年訂立系
18 爭契約，而獲取顯不相當之暴利，構成侵權行為，並依C規
19 定請求百益公司等3人連帶賠償系爭損害云云，亦無可
20 採。

21 (七)綜上所述，林家年所舉證據，無從證明羅治平等4人明知有
22 系爭瑕疵而故意隱匿，共同詐欺其訂立系爭契約之情形。並
23 系爭瑕疵所生損害尚屬輕微，林家年以有系爭瑕疵為由，解
24 除系爭契約顯失公平。另林家年與羅治平於系爭調解時並未
25 合意解除系爭契約。則林家年依A規定，請求羅治平返還買
26 賣價金693萬1,373元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
27 止，按週年利率百分之5計算之利息；依B規定請求羅治平等
28 3人連帶賠償312萬7,791元，及自110年11月12日起至清償日
29 止，按週年利率百分之5計算之利息；依C規定請求百益公司
30 等4人連帶賠償312萬7,791元，及自110年11月12日起至清償
31 日止，按週年利率百分之5計算之利息。並羅治平等4人就該

312萬7,791元本息部分，如任一人已為給付，其餘之人於給付範圍內，免除給付義務，為無理由，應予駁回。林家年假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。原審就上開不應准許部分，為羅治平敗訴之判決，於法未合。羅治平上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄，改判如主文第2項所示。又上開不應准許部分，原審判決林家年敗訴，理由雖有不同，但結論並無二致，原判決此部分仍應予維持。林家年上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。又林家年追加之訴為無理由，應駁回其追加之訴。其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

六、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。

七、據上論結，本件林家年上訴及追加之訴為無理由，羅治平之上訴為有理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 6 日

民事第四庭 審判長法官 楊熾光

法官 郭妙俐

法官 戴博誠

正本係照原本作成。

林家年得上訴。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 張惠彥

02 附表：

03

編號	項 目	出處 (參鑑定報告)
1	二樓前窗檯兩處有裂痕及滲水痕	第7頁
2	二樓後側牆壁有壁癌	同上
3	一樓往二樓磨石子 樓梯牆角處轉角處有三道裂痕	同上
4	門框處有裂縫	同上
5	二樓牆壁六處有裂痕	同上
6	地下一樓停車場電梯出入口上方有油漆 剝落之情形。	同上
7	地下室編號41-42車位天花板上設有浪 板，天花板有裂痕，編號54車位樑上方 有滲漏痕跡，屋頂有多處油漆脫落，補 漏之痕跡。	第8頁
8	地下室編號36-40車位上方樑與柱有以 鋼板鎖螺絲(應為以鋼骨撐梁)之情 形，天花板也有油漆剝落，滲漏情形。	同上
9	地下室編號29車位上方有施作浪板，浪 板上方屋頂油漆剝落及裂痕，車位前方 車道上天花板靠近樑部分，油漆剝落、 可見鋼筋裸露。	同上
10	地下室編號29-30車位旁之牆壁有油漆 剝落及裂縫。	同上
11	地下室編號33車位旁電錶之牆壁有裂 痕。	同上

12	地下室編號39-44車位上方有油漆剝落痕跡。	同上
13	地下室電梯出入口外牆有油漆剝落及裂痕，門旁消防栓懸掛之牆壁有油漆剝落之情形。	同上
14	地下室編號10車位後方牆壁有裂縫滲水，編號10-11車位及前方車道有裂痕。	同上
15	地下室編號8車位右前方電梯口之牆面有裂痕。	同上
16	地下室編號51-53車位上方屋頂均有油漆剝落、裂痕。	同上
17	地下室編號50車位前方車道上方天花板有油漆剝落、裂痕。	同上
18	地下室進出車道下方有施作鋼筋（應為鋼骨）支撐。	同上
19	地下室其餘牆壁有多處油漆剝落、滲水情形。	第9頁