

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1092號

原告 郭欣怡

訴訟代理人 朱柏璵律師

江明軒律師

被告 鄭美玲

訴訟代理人 陳慧珊

王仕升律師

戴君豪律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國110年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應於原告將附表一所示土地及房屋所有權移轉登記予被告之同時，給付原告新臺幣捌佰玖拾玖萬壹仟伍佰元。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告負擔百分之九十三，餘由原告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣貳佰玖拾玖萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌佰玖拾玖萬壹仟伍佰元為原告預供擔保，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：

一、本件原告起訴主張兩造於民國108年1月13日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由原告向被告購買後者所有如附表一所示土地及房屋（以下分別稱系爭土地、系爭房屋，合稱為系爭不動產），然因系爭房屋氬離子含量平均值超過標準，爰依民法第359條、第259條、第179條規定，解除系爭契約並請求返還給付之價金，並依民法第227條第1項準用第226條第1項、第256條規定請求損害賠償，若原告不得解除

契約，則依系爭契約第5條第3項約定及民法第359條規定，請求減少價金，而以主觀預備合併方式，先位聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）986萬3,999元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，備位聲明請求被告應給付原告至少358萬3,999元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息。嗣於訴訟進行中，原告具狀撤回備位之訴部分（見本院卷第254至255頁），被告就此並無異議（見本院卷第361頁、第385頁、第409頁），合於民事訴訟法第262條規定，應予准許。

二、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。」民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。查原告起訴原請求被告給付986萬3,999元及法定遲延利息（見本院卷第8頁），嗣於10年1月14日具狀變更請求被告應給付原告966萬7,343元及法定遲延利息（見本院卷第254至255頁），經核原告所為變更屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於108年1月13日簽訂系爭契約，由原告向被告購買系爭不動產，約定買賣總價金為898萬元，被告已於108年3月7日將系爭不動產所有權移轉登記予原告，並於同年月28日移轉占有予原告。原告嗣發現系爭房屋天花板上方有鋼筋鏽蝕至斷裂、水泥塊大量剝露等情況，乃於108年5月29日委請SGS台灣檢驗科技股份有限公司（下稱SGS公司）進行檢驗，發現客廳樑、客廳柱、臥室樑之硬固混凝土氯離子含量分別高達1.28公斤/立方公尺、1.719公斤/立方公尺、2.936公斤/立方公尺，超越系爭房屋建築時即75年間之判定標準值，顯見系爭房屋之結構安全有疑慮，而有重大瑕疵，其後經本院囑託台北市土木技師公會鑑定結果（下稱系爭鑑定報告），認為系爭房屋氯離子含量極高，無法修補至符合一般安全居住之標準，此外，系爭房屋亦有鋼筋裸露、混凝土

01 抗壓強度不合乎標準之情形，原告爰依民法第359條規定解
02 除系爭契約，並依民法第259條、第179條規定求返還已支付
03 之價金898萬元。又被告於系爭房屋標的現況說明書第34項
04 次「房屋鋼筋是否有裸露」竟勾選「否」，顯有故意不告知
05 瑕疵之情形，造成原告受有如附表二所示之額外裝潢費用、
06 檢測費用等損害共計68萬7,343元，爰依民法第227條第1項
07 規定準用第226條第1項及第256條規定，主張解除契約及此
08 部分之損害賠償，而原告前於108年6月11日以台北青田郵局
09 存證號碼000266號存證信函為解除契約之意思表示，是系爭
10 契約已經原告合法解除等語。並聲明：(一)被告應給付原告96
11 6萬7,343元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
12 息5%計算之利息。(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

13 二、被告則以：系爭鑑定報告認定系爭房屋交易價值減損僅114
14 萬4,052元（包含修復費用及污名價值減損），減損比率僅1
15 2.74%，倘確實無法修補至符合一般安全居住之標準，價格
16 減損比率應該更高，顯見系爭鑑定報告率斷且有矛盾。又被
17 告長年居住在系爭房屋3樓，不曾聽說同棟房屋有氯離子過
18 高或鋼筋裸露情況，被告依所知現況，於系爭房屋說明書勾
19 選無鋼筋裸露情形，並非刻意隱瞞現況，而於系爭房屋為不
20 實勾選表述，原告就被告故意不告知瑕疵乙事既未舉證，且
21 就如何構成不完全給付，亦未敘明，而附表編號二編號6、7
22 所示之檢測費，並未與被告商議即自行送驗，難認有支出之
23 必要；退步言之，縱認系爭房屋有瑕疵，至多僅可以減少價
24 金；再退步言之，如認原告解除系爭契約有理由，被告亦得
25 行使同時履行抗辯權，即原告請求被告給付上開金額之同
26 時，應將系爭不動產移轉登記予被告所有等語置辯。並聲
27 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判
28 決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

29 三、原告主張其於108年1月13日與被告簽訂系爭契約，由原告向
30 被告購買系爭不動產，約定買賣總價金為898萬元，原告業
31 已依約給付價金，被告則已移轉系爭不動產所有權予原告；

又系爭契約之標的現況說明書關於「房屋鋼筋是否有裸露」，被告勾選記載為「否」；再依系爭契約之增補契約第5條約定，兩造合意被告應於交屋前拆除臥室天花板及衣櫃、客廳天花板、浴廁天花板，而內梯增建部分應於代償前拆除復原；另原告於108年6月10日寄發台北青田郵局存證號碼000266號存證信函（下稱系爭存證信函）予被告，為解除系爭契約之意思表示，經被告於108年6月15日收受等情，業據原告提出系爭契約、標的現況說明書、系爭存證信函及回執為據（見本院卷第16至18頁、第30至31頁、第374至380頁），並有增補契約在卷可考（見本院卷第150頁），且為被告所不爭執（見本院卷第387頁、第412頁），自堪信為真實。

四、得心證之理由：

(一)原告主張系爭房屋具有瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保責任，是否有理由？

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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」民法第354條定有明文。是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，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判決參照）。而於房屋買賣中，房屋應具備穩固、安全耐用之形體與結構，為買賣雙方所著重者，倘交易之房屋欠缺安全可居住之結構，即應認為缺乏房屋效用，而有物之瑕疵存在。又所謂「海砂屋」，係為民間一般之用語，在學術界、主管機關及土木、結構業界係以房屋之混凝土氯離子含量超過設計環境條件下之國家規範值為判定標準。易言之，社會一般民眾泛稱之「海砂屋」，其意即在於房屋之混凝土氯離子含量超過國家標準之

01 規範值。倘房屋預拌混凝土中鋼筋混凝土最大水溶性氯離子
02 含量過高時，會造成鋼筋容易鏽蝕，混凝土強度降低，易造
03 成水泥塊剝落之情事，房屋之耐用年限，亦因此減短。是房
04 屋之混凝土氯離子含量過高及抗壓強度不足，如對於房屋結
05 構安全造成影響或有影響之虞時，自有減少一般房屋所應具
06 備之通常效用，而應認為物之瑕疵。

07 2.經查，原告於108年5月29日委由SGS公司進行系爭房屋硬固
08 混凝土氯離子含量檢驗，試驗報告顯示系爭房屋客廳樑、客
09 廳柱、臥室樑之硬固混凝土氯離子含量分別為1.28公斤/立
10 方公尺、1.719公斤/立方公尺、2.936公斤/立方公尺，有SG
11 S試驗報告在卷可稽（見本院卷第22至23頁）；又本件經本
12 院於109年2月14日囑託台北市土木技師公會進行鑑定，鑑定
13 結果記載：系爭房屋經兩造及本院指定位置鑽孔取樣混凝土
14 粉末，檢測結果氯離子含量為1.594公斤/立方公尺、1.882
15 公斤/立方公尺、1.579公斤/立方公尺、3.154公斤/立方公
16 尺，平均超過約定標準即每立方公尺0.6公斤，而有氯離子
17 含量極高之情形（且氯離子含量皆超過現行及歷來國家標準
18 CNS3090規定之0.15公斤/立方公尺-0.6公斤/立方公尺），
19 無法修補至符合一般安全居住之標準；又系爭房屋經現場取
20 樣結果，混凝土抗壓強度不合乎標準；此外，現場勘查系爭
21 房屋天花板已有3處鋼筋裸露，以該等位置檢測，結果為鋼
22 筋腐蝕機率均大於90%等語，有系爭鑑定報告可參（見系爭
23 鑑定報告第4至7頁）。是依上述SGS公司試驗報告及系爭鑑
24 定報告內容，系爭房屋確有硬固混凝土氯離子含量超過系爭
25 契約第5條第3項所約定之數值（且有超過國家標準CNS3090
26 之規定值情形）、混凝土抗壓強度未合乎標準、鋼筋腐蝕機
27 率大於90%等情形，足以危害系爭房屋之結構及居家安全，
28 衡諸通常交易觀念，縱使買賣之標的為中古屋，惟房屋之結
29 構仍必須達到可居住並且安全無虞之程度，始具備其效用及
30 品質，倘該效用及品質之缺乏已足以影響房屋之結構及安
31 全，即應認該房屋具有物之瑕疵。原告主張系爭房屋有氯離

01 子含量超過系爭契約約定、混凝土抗壓強度未合乎標準、鋼
02 筋裸露之情事，而有結構安全疑慮，構成物之瑕疵，洵屬有
03 據。

04 (二)原告主張解除系爭契約，請求返還價金，有無理由？

05 1.按「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保
06 之責者，買受人得解除其契約，或請求減少價金。但依情
07 形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」民
08 法第359條定有明文。所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對
09 買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失
10 平衡而言，則買受人解除契約是否顯失公平，自應比較買賣
11 雙方因解除契約所受損害程度而為判斷（最高法院97年度台
12 上字第256號判決意旨參照）。又按「契約解除時，當事人
13 雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，
14 依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。
15 二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還
16 之。」民法第259條第1款、第2款定有明文。

17 2.如前所述，系爭房屋有氯離子含量超過系爭契約約定、混凝
18 土抗壓強度未合乎標準、鋼筋裸露之情事，足以危害系爭房
19 屋之結構及居住安全等瑕疵，依系爭鑑定報告記載，系爭房
20 屋因混凝土氯離子濃度偏高而有危建物結構安全性之瑕疵，
21 造成系爭房屋市場交易價值減損為114萬4,052元，有系爭估
22 價報告可佐（見系爭鑑定報告第5至6頁）。惟依系爭鑑定報
23 告鑑定結果記載：系爭房屋有氯離子含量極高，平均超過標
24 準（即每立方公尺0.6公斤）之情形，無法修補至符合一般
25 安全居住之標準等語（見系爭鑑定報告第4頁），另參酌系
26 爭房屋經兩造及本院指定位置鑽孔取樣混凝土粉末，檢測結
27 果氯離子含量最高值為3.154公斤/立方公尺，顯然已高於兩
28 造約定數值之5倍餘，堪認縱使進行修補亦無法完全回復系
29 爭房屋原設計之強度及安全，自足以影響原告日後居住使用
30 系爭房屋之安全性，若認原告不得以系爭房屋有危害居住安
31 全之瑕疵為理由解除契約，而僅得請求被告減少買賣價金，

01 此即有違原告係欲買受可供安全居住使用房屋之真意不符，
02 亦對原告造成重大損害，原告主張解除系爭契約，即屬有
03 據。原告於108年6月11日以系爭存證信函通知被告，依民法
04 第359條規定解除系爭契約請求返還已付價金，該存證信函
05 於108年6月15日送達被告等節，有系爭存證信函及回執在卷
06 可考（見本院卷第374至380頁），即生合法解除系爭契約之
07 效力。

08 3.被告雖辯稱：系爭鑑定報告認定系爭房屋交易價值減損僅11
09 4萬4,052元（包含修復費用及污名價值減損），減損比率僅
10 12.74%，倘確實無法修補至符合一般安全居住之標準，價格
11 減損比率應該更高，顯見系爭鑑定報告率斷且有矛盾等語，
12 惟系爭鑑定報告既已斟酌系爭房屋經兩造及本院指定位置鑽
13 孔取樣混凝土粉末之檢測結果，而認定無法修補至符合一般
14 安全居住之標準，其鑑定結論尚屬有據。至被告以交易價值
15 減損之比例為據，抗辯系爭鑑定報告此部份有矛盾之處，然
16 被告並未舉證何以二者有其所述之關連性，是被告此部份之
17 抗辯，要無足採。

18 4.從而，原告請求被告應返還價金898萬元，為有理由，應予
19 准許。

20 (三)原告依民法第227條規定請求被告賠償損害68萬7,343元，有
21 無理由？

22 1.按「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
23 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全
24 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」民法
25 第227條定有明文。又按買賣標的物如係特定物，於契約成
26 立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知
27 該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣
28 人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債
29 務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號判決意旨
30 參照）。被告交付之系爭房屋有氯離子含量超過系爭契約約
31 定、混凝土抗壓強度未合乎標準、鋼筋裸露之情事，足以危

01 害系爭房屋之結構及居住安全等瑕疵，惟被告既自承系爭房
02 屋天花板有剝落之情形，其於原告購買系爭不動產前曾請人
03 整修天花板等語（見本院卷第146頁），則被告對於系爭房
04 屋有鋼筋裸露乙節，難謂無從知悉，然被告於標的現況說明
05 書關於「房屋鋼筋是否有裸露」欄勾選記載為「否」，隱瞞
06 系爭房屋有鋼筋裸露之情形，致原告不知有瑕疵而買受，自
07 屬可歸責於被告，被告自應負不完全給付之損害賠償責任。

08 2.原告主張因買受系爭房屋而支出附表二所示之費用，合計68
09 萬7,343元，係因被告不完全給付所致損害，自得依民法第2
10 27條規定請求如數賠償。經查，原告主張支出附表二編號6
11 至7所示之檢測費共計1萬1,500元（計算式：1,500元+10,0
12 00元=11,500元），業據其提出今塘工程顧問有限公司統一
13 發票、SGS公司統一發票、鑑定費用明細表為證（見本院卷
14 第270至274頁），該等檢測費用係伸張權利之必要費用，被
15 告應依民法第227條規定如數賠償。又原告主張支出附表二
16 編號1至5所示裝修工程相關費用、編號11至16所示費用，固
17 據其提出拆除工程明細表、保護與清潔工程明細表、配管工
18 程明細表、配線工程明細表、免用統一發票收據、繳費憑
19 證、管理費收據、免用統一發票收據、房屋稅繳款書、地價
20 稅繳款書地價稅轉帳繳納證明、繳費通知單（繳費憑證）、
21 到期通知書暨續保要保書為證（見本院卷第260至268頁、第
22 290至356頁），然原告支出裝修工程相關費用，無非係出於
23 居住使用系爭不動產之需要，管理費、水電瓦斯費、稅費、
24 保險費亦係原告占有使用系爭房地期間所繳納之相關稅費，
25 此顯難認與被告不完全給付所生之損害有關。另原告主張支
26 出附表二編號8至10所示之代書費、仲介服務費、房貸、開
27 辦費、匯費，固提出客戶核對明細清單、服務費確認單、貸
28 款繳款明細、放款帳戶還款交易明細為憑（見本院卷第276
29 至288頁、第400至401頁），惟原告給付之上開費用係為履
30 行系爭契約義務，則原告因而給付該等費用，即與被告給付
31 不能所生之損害無涉，故原告依民法第227條規定，請求被

01 告賠償不完全給付所致損害1萬1,500元，自屬有據；逾此部
02 分請求則屬無據，不應准許。

03 (四)被告就原告請求返還價金及損害賠償部分行使同時履行抗辯
04 權，有無理由？

05 1.按「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得
06 拒絕自己之給付。」民法第264條第1項本文定有明文。而契
07 約解除，雙方互負回復原狀之義務，民法第259條亦有明
08 定。此項互負之義務，依同法第261條準用第264條之規定，
09 於他方未為對待給付前，得拒絕自己之給付（最高法院44年
10 台上字第702號判決、106年度台上字第392號判決意旨參
11 照）。又被告在裁判上援用民法第264條之抗辯權時，原告
12 如不能證明自己已為給付或已提出給付，法院應為原告提出
13 對待給付時，被告即向原告為給付之判決，不能遽將原告之
14 訴駁回（最高法院29年上字第895號判決、107年度台上字第
15 319號判決意旨參照）。

16 2.經查，兩造各為系爭契約之買受人、出賣人，而原告既已依
17 民法第359條規定，以系爭存證信函之送達解除系爭契約，
18 為有理由，迭於前述，於原告解除系爭契約後，兩造依民法
19 第259條規定，即各生原告應將系爭不動產所有權（回復）
20 移轉登記予被告，以及被告應返還已付價金898萬元於原告
21 之給付義務，茲屬因系爭契約之解除所生兩造互負回復原狀
22 之債務，而兩造所負給付義務間，乃具對價性及履行上牽連
23 關係，自有民法第264條第1項前段所定同時履行抗辯權之適
24 用。另有關損害賠償之部分，既係因系爭契約而生，於系爭
25 契約經原告合法解除後，自非不得類推適用民法第264條第1
26 項前段之規定，為同時履行抗辯。又原告現為系爭不動產登
27 記所有權人，迄本院言詞辯論終結時止，尚未將系爭不動產
28 所有權（回復）移轉登記予被告等情，為原告所不爭執（見
29 本院卷第410頁），且原告就被告行使同時履行抗辯權陳
30 明：若被告可以提出價金及損害賠償，隨時可以移轉回去等
31 語（見本院卷第410頁），職此，被告就原告應將系爭不動

01 產所有權（回復）移轉登記予被告之給付義務主張同時履行
02 抗辯，應屬有據。

03 (五)原告請求被告給付法定遲延利息，有無理由？

04 1.按「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
06 人起訴，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為
07 者，與催告有同一之效力。」「遲延之債務，以支付金錢為
08 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。」民法
09 第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。經查，原
10 告對於被告之價金返還請求權及損害賠償請求權，屬未定給
11 付期限之金錢債權，而本件起訴狀繕本係於109年8月17日生
12 送達於被告之效力（見本院卷第42頁送達證書），則原告就
13 上開得請求之金額，併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日
14 即同年月18日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，固
15 非無憑。

16 2.惟按「因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，
17 得拒絕自己之給付。」民法第264條第1項本文定有明文。又
18 債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍
19 可發生遲延責任之問題，必須行使以後始可免責（最高法院
20 50年台上字第1550號判決參照）。準此，債務人得主張同時
21 履行抗辯者，未行使抗辯權前，固可發生遲延責任，然於其
22 合法提出同時履行之抗辯後，其遲延責任即溯及免除（最高
23 法院107年度第8次民事庭會議決議意旨參照）。是本件被告
24 為同時履行抗辯既有理由，則於其於110年4月12日當庭以言
25 詞行使同時履行抗辯權之際（見本院卷第410頁），就價金
26 返還及損害賠償義務所負遲延責任應即溯及免除，是原告請
27 求被告給付法定遲延利息，自屬無理由。

28 五、綜上所述，原告依民法第259條、第179條、第227條規定，
29 請求被告返還原告已付價金898萬元及賠償損害1萬1,500
30 元，即屬有據，應予准許；被告就原告移轉系爭不動產所有
31 權之給付義務所為同時履行抗辯，亦屬有據，爰為對待給付

判決如主文第1項所示。另原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，經核無不合，爰酌定相當之金額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，經本院詳予斟酌後，認為均不足影響判決之結果，自無逐一論駁之必要。至被告聲請函詢台北市土木技師公會，經本院審酌並無函詢之必要，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 5 月 10 日
民事第一庭 法 官 莊仁杰

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 5 月 10 日
書記官 徐語姍

附表一：

土地	地號		面積 (平方公尺)	權利範圍(即所有 權應有部分)	備註
	臺北市○○區○○段○○ 段000地號		361	346/10000	
建物	建號	門牌號碼	面積 (平方公尺)	權利範圍(即所有 權應有部分)	
	臺北市○○區 ○○段○○段 0000○號	臺北市○ ○區○○ 路0段000 號2樓	主建物：44.88 附屬建物： ①陽台：7.31 ②雨遮：1.01 層數：7層 層次：2層	1/1(全部)	共有部分：永昌段 五小段1213建號 權利範圍：156/10 000

附表二：原告請求損害賠償之明細(見本院卷第258頁)

編號	名稱	金額(新臺幣)	備註
----	----	---------	----

1	4月材料費一批	142,200	電線、水電材料、水泥、壓接材料、排水材料…等
2	4月裝潢工資	157,500	
3	5月材料費一批	14,100	排水材料、水電材料、泥作材料、管線…等
4	5月裝潢工資	87,500	
5	垃圾車	4,000	運送施工及拆除等垃圾
6	今塘工程顧問有限公司台北實驗室檢測費	1,500	天花板氯離子檢測
7	SGS台灣檢驗科技股份有限公司檢測費	10,000	客廳樑、客廳柱、臥室樑氯離子檢測
8	代書費	43,951	
9	仲介服務費	89,800	
10	108年4月至109年12月房貸、開辦費、匯費	109,081	房貸105,031元、開辦費4,000元、匯費50元
11	水費	1,719	108年2月至109年12月
12	大樓管理費	16,800	108年5月至109年10月及消防改善工程費用10,500元
13	稅費	5,864	108年房屋稅831元、地價稅1,532元、109年房屋稅1,968元、地價稅1,533元
14	電費	585	108年8月至同年12月195元、109年2月至同年12月390元
15	瓦斯費	1,084	108年8月至同年12月364元、109年1月至同年12月720元
16	火險地震險	1,659	109年
	總計	687,343	