

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4545號

原告 徐家琳  
訴訟代理人 黃重鋼律師  
林詠嵐律師  
洪煜盛律師

被告 毛櫟鎡  
訴訟代理人 吳俊達律師  
複代理人 王亭涵律師

被告

兼

法定代理人 陳錫琮  
上二人共同

訴訟代理人 蘇千祿律師

被告 北大房屋仲介有限公司

法定代理人 簡志軒

被告 陳秣芳  
林信重

騰曜不動產經紀有限公司

兼

法定代理人 周天龍

被告 林睿騏  
黃烱焜

上七人共同

訴訟代理人 林明正律師

複代理人 朱峻賢律師

01 上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國111年12月2  
02 9日言詞辯論終結，判決如下：

03 主 文

04 被告毛櫟鎡應給付原告新臺幣捌拾玖萬伍仟零肆元，及自民國一  
05 一〇年七月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之  
06 利息。

07 原告其餘之訴駁回。

08 訴訟費用由被告毛櫟鎡負擔百分之三十七，餘由原告負擔。

09 本判決第一項於原告以新臺幣參拾萬元為被告毛櫟鎡供擔保後，  
10 得假執行。但被告毛櫟鎡如以新臺幣捌拾玖萬伍仟零肆元為原告  
11 預供擔保，得免為假執行。

12 原告其餘假執行之聲請駁回。

13 事實及理由

14 壹、程序方面：

15 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  
16 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  
17 訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為  
18 承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有  
19 明文。本件被告北大房屋仲介有限公司（下稱北大公司）法  
20 定代理人原為陳秣芳，於本院審理期間變更為簡志軒，並經  
21 其聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟暨答辯狀、新北市政  
22 府新北府經司字第1108056667號暨變更登記表在卷可稽（見  
23 本院卷一第475頁至第477頁、第509頁至第513頁），於法相  
24 符，應予准許。

25 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求  
26 之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不  
27 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。  
28 本件原告起訴時，僅列被告毛櫟鎡、住商實業股份有限公司  
29 （下稱住商公司）、陳錫琮、林信重、林睿騏及黃烱焜為被  
30 告，並聲明：（一）毛櫟鎡應給付原告新臺幣（下同）236萬  
31 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率

5%計算之利息。(二)住商公司、陳錫琮、林信重、林睿騏、黃烱焜應連帶給付原告236萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前2項所命給付部分，如其中一被告已履行給付，他被告於給付範圍內同免給付責任。(四)願供擔保請准為假執行（見本院卷一第9頁至第10頁）。嗣於民國110年8月10日以民事準備(一)狀追加北大公司、陳秣芳、騰曜不動產經紀有限公司（下稱騰曜公司）及周天龍為被告，就住商公司部分並追加民法第169條規定，並變更第2項聲明為：住商公司、陳錫琮、北大公司、陳秣芳、林信重、騰曜公司、周天宏、林睿騏、黃烱焜應連帶給付原告236萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於111年8月29日再以民事準備(八)狀變更聲明如後述（見本院卷三第98頁）。經核原告所為請求之基礎事實同一，屬擴張應受判決事項之聲明，且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圍內具有一體性，揆諸前揭規定，應予准許。

## 貳、實體方面：

### 一、原告主張：

#### (一)訴之聲明第1項部分：

1. 伊於109年9月間因有購屋需求，透過北大公司營業員林信重之介紹（林信重及北大公司對外以住商公司名義營業招攬仲介業務），購買毛櫟鉉名下座落於新北市○○區○○街000巷00弄0號3樓之房屋（下稱系爭房屋），簽約前伊曾數次前往看屋，林信重向伊介紹系爭房屋之狀況時均稱該屋狀況良好、只是略有氯離子檢測超標，但保證絕無漏水或其他瑕疵，且氯離子超標不會影響居住等情，並於109年9月16日簽約當日在不動產現況說明書之「建物瑕疵情形」第34項「現況是否有滲漏水之情形？」之欄位勾選「否」，向伊保證系爭房屋絕無漏水瑕疵，伊信以為真並表示不會追究氯離子超標情事，乃與毛櫟鉉簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並依約交付買賣價金680萬元予毛櫟鉉。詎伊於109

01 年12月15日交屋後，始知悉系爭房屋因漏水而與2樓住戶正  
02 進行修復漏水訴訟，伊為確保系爭房屋現況，便委託駿瑩工  
03 程實業有限公司對系爭房屋進行履勘及檢測鑑定，始知系爭  
04 房屋竟有如附表一所示之漏水瑕疵（下稱系爭漏水瑕疵）。  
05 系爭漏水瑕疵均屬因年深日久長期累積而成，非短時間所能  
06 造成，亦非從交屋日起迄伊實施檢測鑑定期日（109年12月1  
07 5日起至110年3月5、6、8日）短短2個半月期間所能形成。  
08 且從另案即本院109年度店簡字第141號命伊承受訴訟之裁定  
09 亦可知，系爭漏水瑕疵在系爭買賣契約成立前即已存在，系  
10 爭房屋顯有減少其通常效用及減損價值之瑕疵，並欠缺所保  
11 證之品質，毛櫟鉉自應負出賣人之瑕疵擔保責任，伊得請求  
12 減少價金返還不當得利或債務不履行之損害賠償。

13 2. 又依臺北市建築師公會(111)(十七)鑑字第1208號鑑定報告  
14 書（下稱鑑定報告）及(111)(十七)鑑字第2171號補充鑑定  
15 報告書（下稱補充鑑定報告）可知，系爭房屋於交屋前既已  
16 存在天花板鋼筋裸露、鏽蝕之瑕疵，而毛櫟鉉刻意用天花板  
17 隔板、燈罩等裝潢遮掩，並在不動產現況說明書上勾選「無  
18 鋼筋裸露」，騙伊相信系爭房屋無鋼筋裸露之瑕疵而加以購  
19 買，堪認毛櫟鉉已以系爭買賣契約向伊擔保系爭房屋無鋼筋  
20 裸露之情形，毛櫟鉉亦應負出賣人之瑕疵擔保責任。

21 3. 茲請求之金額分述如下：

22 (1)系爭房屋之漏水修復費用80萬8,172元。

23 (2)系爭房屋因漏水情事致價值減損之損害80萬8,172元。

24 (3)租金損害27萬3,000元：伊於交屋後經始知悉系爭房屋有漏  
25 水情事，為免居住使用致2樓住戶損失擴大，便不敢遷入系  
26 爭房屋居住，迄今仍在外租屋，額外支出每月租金1萬3,000  
27 元，自110年1月至111年9月共計21個月之租金損害（計算  
28 式：1萬3,000元×21個月=27萬3,000元）。

29 (4)系爭房屋之鋼筋裸露、鏽蝕修復費用33萬6,118元。

30 (5)系爭房屋因鋼筋裸露、鏽蝕情事致價值減損之損害20萬7,88  
31 2元。

(6)以上，共計243萬3,344元（計算式：80萬8,172元+80萬8,172元+27萬3,000元+33萬6,118元+20萬7,882元=243萬3,344元）。

(二)訴之聲明第2項部分：

1. 伊係經由北大公司（對外以住商公司名義營業）之介紹，與毛櫟鉉進行系爭房屋買賣交易，並由騰曜公司（對外亦以住商不動產公司名義營業）代表人周天龍與該公司所屬職員黃烱焜擔任系爭房屋買賣之經紀人，林信重、林睿騏則分別為北大公司及騰曜公司之經紀營業員。北大公司、騰曜公司及周天龍、林信重、林睿騏、黃烱焜未告知伊系爭房屋有漏水瑕疵及存在訴訟之必要資訊，致伊在未獲得充分、必要及真實資訊之情形下買受系爭房屋，受有前揭損害共計243萬3,344元，顯係違反不動產經紀業管理條例第24條之2規定之調查、說明義務及善良管理人之注意義務，是北大公司、騰曜公司自應依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，就上開損害與周天龍、林信重、林睿騏、黃烱焜負連帶損害賠償責任。至陳秣芳為北大公司之代表人，周天龍為騰曜公司之代表人，亦應依公司法第23條第2項規定各自與北大公司、騰曜公司負連帶賠償責任。

2. 林信重、林睿騏在進行系爭房屋之交易仲介時，均是使用「住商不動產」之名義，對伊亦自稱為住商公司之營業員，且依系爭買賣契約首頁、第2條及第15條規定均可知，住商公司不但授權其加盟店於契約書內使用其公司名稱標章，仲介方欄位記載為住商公司，系爭房屋買賣之地政士亦是由住商公司指定來負責系爭房屋買賣之相關流程控管，住商公司有權蒐集買賣雙方之個人資料且明確稱之為其「客戶管理」、「營業活動」所必需之資料，甚至若買賣雙方不願提供，住商公司還有權拒絕或中止系爭買賣委託契約，由上開情節均足認住商公司對於其加盟店之業務有相當之監督、管理權限，且足以使伊確信自己是委任住商公司進行本案之居間仲介，而北大公司、騰曜公司及其營業員等均不過為住商

01 公司之代理人而已，縱認北大公司、騰曜公司及其經紀人員  
02 等非住商公司之有權代理，依民法第169條規定，亦構成表  
03 見代理，住商公司對伊仍應負授權人之責任，是依同法第22  
04 4條規定，其表見代理人北大公司、騰曜公司及其經紀人員  
05 對伊既負有前揭243萬3,344元之連帶賠償責任，住商公司對  
06 伊前揭243萬3,344元之損害亦應負賠償責任。

07 (三)本件被告係分基於民法第359條、第360條、179條、169條、  
08 224條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、公司法第23條  
09 第2項等不同原因，而對於伊上開請求數額各負全部給付之  
10 責任，其給付具有同一之目的，是其性質仍應為不真正連帶  
11 債務，其中一人為給付，其餘被告自應同免責任。爰依民法  
12 第359條、第360條、第179條、第227條、不動產經紀業管理  
13 條例第24條之2、第26條第2項、公司法第23條第2項規定，  
14 請求擇一為有利之判決，提起本件訴訟等語。並聲明：1.毛  
15 櫟鉉應給付原告243萬3,344元，及自起訴狀繕本送達翌日起  
16 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.住商公司、陳錫  
17 琮、北大公司、陳秣芳、林信重、騰曜公司、周天龍、林睿  
18 騏、黃炯焜應連帶給付原告243萬3,344元，及自起訴狀繕本  
19 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.前2  
20 項所命給付部分，如其中一被告已履行給付，他被告於給付  
21 範圍內同免給付責任。4.原告願供擔保請准宣告假執行。

## 22 二、被告部分：

### 23 (一)毛櫟鉉則以：

24 1.系爭房屋建於76年，屋齡約35年，故本件屬中古屋（且屬  
25 「老屋」）買賣，系爭房屋因長達35年自然老化，難免有損  
26 耗、老化現象，包含系爭房屋之防水層早已超過一般防水層  
27 之通常耐用年限5至10年。且系爭房屋為海砂屋，經過長達3  
28 5年之時間推移，系爭房屋專有部分或共用部分，如出現老  
29 舊、混凝土龜裂、防水層失效等情事，尚屬情理內之現象，  
30 況系爭買賣契約並無特約保證系爭房屋之防水層有效或水管  
31 完全無問題，亦無特約保證系爭房屋不會出現鋼筋裸露、鏽

01 蝕之問題，是縱認系爭房屋於交屋前有滲漏水或鋼筋裸露、  
02 鏽蝕之情形，仍不得認為系爭房屋有欠缺通常效用或契約預  
03 定效用之瑕疵。又於簽立系爭買賣契約時，因考量系爭房屋  
04 有氯離子超標之情，且氯離子超標所生油漆剝落、壁癌，甚  
05 至滲漏水部分，可能不僅侷限臥室上方一處（此處漏水原因  
06 應為4樓以上問題），故兩造乃商議將系爭買賣契約注意事  
07 項第2點修改為「雙方合意現況交付」，且未特別侷限於  
08 「特定空間位置」，出賣人即伊自免除瑕疵擔保責任，且範  
09 圍不限於臥室上方，舉凡牆壁裂痕、油漆斑駁、滲漏水、壁  
10 癌等買受人即原告肉眼可見、用手觸摸、用嗅覺去感受者，  
11 均在免除瑕疵擔保責任之範圍。再者，從原告及其父母均親  
12 自查看過系爭房屋屋況，加總起來至少4次，及原告母親曾  
13 琴與林睿騏之對話紀錄可知，原告已確實明瞭系爭房屋之屋  
14 況，包括但不限於系爭房屋臥室上方油漆剝落有滲漏水及壁  
15 癌狀況，及伊告知系爭房屋有氯離子超標等情，是原告既已  
16 明瞭系爭房屋之屋況，且在此前提下與伊約定「現況交付  
17 （交屋）」，足見兩造業已約定免除出賣人即伊之瑕疵擔保  
18 責任，是原告不得再向伊主張瑕疵擔保責任，亦不得依民法  
19 第355條第2項規定向伊請求。另由鑑定報告及補充鑑定報告  
20 均可知系爭房屋滲漏水及鋼筋裸露、鏽蝕之成因均為高氯離  
21 子所致，則本件既已就高氯離子部分約定排除伊「與氯離子  
22 相關」之瑕疵擔保責任，則因高氯離子所生之問題（包含滲  
23 漏水、鋼筋裸露及鏽蝕）亦已一併排除伊之瑕疵擔保責任，  
24 原告不得再以系爭房屋有滲漏水、鋼筋裸露、鏽蝕為由，向  
25 伊請求損害賠償。

- 26 2. 依原告109年12月22日所簽立之協議書（下稱系爭12月22日  
27 協議書）中「日後由甲方雇工修繕滲漏」之記載可知，所約  
28 定免除責任之範圍，依文義解釋應為「系爭房屋滲漏水之部  
29 分」，而非如原告主張係針對「系爭房屋外牆裂縫之部  
30 分」，縱如原告主張，則系爭12月22日協議書約定免責範圍  
31 至少包含「系爭房屋外牆裂縫本身」及「因系爭房屋外牆裂

01 縫所生滲漏水部分」。是以，原告既已簽立系爭12月22日協  
02 議書，承諾不再針對滲漏水問題向伊為任何請求，原告自應  
03 受系爭12月22日協議書之拘束。又依鑑定報告可知，系爭房  
04 屋天花板保護層破裂、潮濕發霉等情形，實為系爭房屋樓上  
05 （即4樓）地坪滲漏水，而非系爭房屋天花板有滲漏水，故  
06 此部分非屬系爭房屋之瑕疵，原告自不得要求伊就系爭房屋  
07 天花板保護層破裂、潮濕發霉之情形負瑕疵擔保責任。

08 3. 又本件縱認伊應負瑕疵擔保責任，原告請求之項目及金額並  
09 無理由：

10 (1)原告主張滲漏水瑕疵部分：依行政院制頒固定資產耐用年數  
11 表，裝潢材料屬房屋附屬設備之「其他」，耐用年數為10  
12 年。系爭房屋建於76年，屋齡約35年，故系爭房屋之裝潢早  
13 已逾耐用年數10年，故系爭房屋原有裝潢材料僅於殘值1/1  
14 0，而就附表三即鑑定報告中所估算之修復費用，其中(一)  
15 室內「專有部分」漏水修復工程中「天花板工程」、「牆面  
16 壁癌防水工程」、「地坪防水工程」、「結構體修復工  
17 程」、「水電配管工程」等工程如附表二(一)「應折舊」欄之  
18 項目並未區分工資與材料，伊認為工資與材料以1:1為適  
19 當，因此，各工程之材料費用經折舊後如附表二(一)「折舊後  
20 金額」欄所示，各項工程之工資如附表二(一)「工資」欄所  
21 示，另因「廢料清理及運什費」及「利潤、稅捐及管理費」  
22 無折舊問題，故得請求之金額如附表二(一)「無折舊問題」欄  
23 所示，至「其他費用」部分，因伊無從判斷為何費用，故此  
24 部分均應非屬修繕必要費用。原告就此部分得請求之金額至  
25 多為32萬2,263元。至附表三編號(二)外牆「共用部分」之  
26 情形亦同，區分工資及材料以1:1之比例後，計算金額如附  
27 表二(二)「共計」欄所示，又系爭房屋之外牆於法律上應為  
28 系爭房屋所在建築物全體區分所有權人共有及共用，自應由  
29 全體區分所有權人共同負擔修繕、管理、維護責任，是系爭  
30 房屋所在建築物共5層樓，每層2戶，共10戶，伊就外牆共用  
31 部分所應負擔之修復費用應為總修復費用15萬7,695元之1/1



01 0，即1萬5,770元(計算式：15萬7,695x1/10=1萬5,770元，  
02 小數點下四捨五入)。又依系爭12月22日協議書之內容可  
03 知，原告已受有7,500元之損害填補，故原告就外牆共用部  
04 分得請求之金額至多為8,270元(計算式：1萬5,770元-7,50  
05 0元=8,270元)。

06 (2)系爭房屋因漏水情事致價值減損之損害部分：依鑑定報告結  
07 果，系爭房屋之漏水情形如經修繕後，即無房屋價值貶損之  
08 問題，因此，原告至多僅能請求修復漏水工程之金額以為損  
09 害賠償，不得再另外請求房屋價值貶損之損害。

10 (3)租金損害部分：縱系爭房屋有原告所稱防水失效致滲漏水或  
11 鋼筋裸露之情形，然系爭房屋已屬屋齡高達35年之老屋，隨  
12 時間推移，難免有自然老化、破損甚至滲漏水之現象，然並  
13 未達不能使用、居住之程度，否則依原告之主張，豈非所有  
14 老屋均無法使用、居住？是以，系爭房屋既得以使用、居  
15 住，原告以系爭房屋有漏水或鋼筋裸露為由向伊主張受有租  
16 金之損害，自屬無據。

17 (4)就原告主張鋼筋裸露、鏽蝕部分：此部分同前，應區分工資  
18 與材料並扣除折舊，各工程之材料費用經計算折舊後及無須  
19 折舊部分，金額應如附表二編號(三)「共計」欄所示金額，  
20 原告得請求之金額至多為18萬1,166元。

21 (5)系爭房屋因鋼筋裸露致房屋價值貶損損害部分：補充鑑定報  
22 告評估房屋價值貶損的對象為「高氯離子因素」，而非鋼筋  
23 裸露、鏽蝕因素。然系爭房屋為高氯離子房屋早已為原告所  
24 知悉，且原告同意不再以高氯離子為由向伊主張相關法律責  
25 任，因此，本件原告不得再以「高氯離子」向伊請求房屋價  
26 值貶損之損害。

27 4. 綜上所述，原告之主張顯無理由等語，資為抗辯。

28 (二)住商公司、陳錫琮則以：

29 林信重、林睿騏、黃炯焜並非住商公司之經紀人或經紀營業  
30 員，且由系爭買賣契約第8頁之記載，買賣雙方營業員、仲  
31 介公司及負責人均個別表彰其姓名及公司名稱，其上完全無

住商公司及負責人陳錫琮之名稱或簽章，是原告主張係委託住商公司仲介買賣，實屬錯誤。又北大公司及騰曜公司僅加盟於伊公司，使用「住商不動產」服務標章，住商公司對加盟店及其人員並無選任監督之權限，亦非由住商公司提供不動產經紀服務，自無民法第188條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項連帶賠償責任之適用。又物之瑕疵擔保責任係民法上明定出賣人之法定責任，並非仲介人員之責任且無連帶賠償責任之規定，且不動產現況說明書係出賣人親自簽名負責，其細項部分除非顯而易見，仲介人員係依賣方向買方簽名負責之不動產現況說明書加以說明，並無任何未盡查明之義務。又居間業者應調查事項係為「關於訂約事項及當事人之履約能力或訂立該契約之能力」，有關房屋漏水細項屬專業機關鑑定事項範圍，非一般人得以肉眼觀察或個人感受察覺得知，須經由專業人員檢測及鑑定方得知悉，另系爭房屋有無涉訟及涉訟原因為何，亦非仲介服務範圍，是原告主張仲介人員對系爭房屋漏水問題應負連帶賠償責任實無理由。又鑑定報告指房屋減損價值即為修復費用，原告竟將修復費用及減損價值重複計算，實屬錯誤。而租金損害與本件無關且無依據，原告又請求鋼筋修復費用及房屋減損費用，此部分應包含於鑑定報告修復費用範圍內，原告另外請求並無理由。況原告購買系爭房屋實即已知悉瑕疵存在，應無瑕疵擔保請求權等語，資為抗辯。

(三)北大公司、陳秣芳、林信重、騰曜公司、周天龍、林睿騏、黃烱焜則以：

關於仲介經紀業者、仲介營業員就漏水調查之方法及內容，依內政部所訂「不動產委託銷售契約書範本」並無具體規範，交易常情係由房仲業者詢問賣方有無滲漏水情事，並就其因此詢問查知之訊息告知買方，伊等已依上開房仲交易常情處理，原告復未舉證證明伊等就系爭房屋漏水，有何應為調查卻未為調查之方式、項目及內容；再者，原告自承不動產現況說明書末頁「注意事項」第2點曾記載「本標的物臥

01 室上方油漆剝落滲漏水及壁癌狀況，屋主表示由買方負責修  
02 繕」，顯見伊等就其所知之系爭房屋滲漏水及壁癌狀況業已  
03 盡說明、告知之義務，原告聽信賣方即毛櫟鉉之說詞而更動  
04 記載，自不應歸責於伊等。且系爭房屋滲漏水情況，須具備  
05 多項專業資格及使用多項儀器，自不應對不具建築專業之伊  
06 等課以如此重之調查義務。而系爭房屋滲漏水涉訟之情形並  
07 未列於不動產現況說明書之記載事項內，自非仲介人員應盡  
08 調查義務之範圍。另原告未指明陳秣芳及周天龍有何對於公  
09 司業務之執行違反法令之行為，所主張伊等違反不動產經紀  
10 業管理條例規定之說明義務、善良管理人注意義務，及陳秣  
11 芳、周天龍應依公司法第23條第2項規定負損害賠償責任等  
12 語，即無理由。且縱認伊等有違反義務而應負損害賠償責  
13 任，原告主張損害賠償之範圍亦與伊等違反義務行為無因果  
14 關係，應由系爭房屋之賣方負責。原告另自承交屋後係因知  
15 悉2樓住戶與賣方有訴訟案件，故不敢搬入使用，足見原告  
16 並非系爭房屋不堪居住而須在外租屋，此部分之租金支出非  
17 屬必要等語，資為抗辯。

18 (四)並均聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保  
19 請准免為假執行。

20 三、原告與毛櫟鉉於109年9月16日就系爭房屋簽訂系爭買賣契約  
21 及買賣價金履約保證申請書(下稱系爭申請書)，系爭買賣契  
22 約之封面記載為「住商不動產不動產買賣契約書」，系爭申  
23 請書記載仲介方為住商不動產，又營業員分別為林信重、林  
24 睿騏，系爭房屋於109年12月15日交屋等情，為兩造所不爭  
25 執，復有系爭買賣契約、系爭申請書在卷可稽(見本院卷一  
26 第25頁至第39頁)。原告主張系爭房屋有附表一所示系爭漏  
27 水瑕疵及鋼筋裸露、鏽蝕瑕疵，毛櫟鉉應負瑕疵擔保責任，  
28 其餘被告亦應依不動產經紀業管理條例第24條之2、第26條  
29 第2項、公司法第23條第2項，對伊負連帶賠償責任等語，為  
30 被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點為：(一)附表一系  
31 爭漏水瑕疵是否在系爭房屋交屋前即已存在？(二)系爭房屋

在交屋前有無鋼筋裸露、鏽蝕之瑕疵?(三)原告主張毛櫟鉉應賠償系爭房屋之漏水修復費用80萬8,172元，及因漏水情事致價值減損之損害80萬8,172元等語，有無理由?(四)原告主張因系爭房屋漏水，請求毛櫟鉉賠償伊租金損害27萬3,000元，有無理由?(五)原告主張因系爭房屋有鋼筋裸露、鏽蝕等瑕疵，請求毛櫟鉉給付修復費用33萬6,118元及因鋼筋裸露、鏽蝕情事致價值減損之損害20萬7,882元，有無理由?(六)原告主張住商公司、陳錫琮、北大公司、陳秣芳、林信重、騰曜公司、周天宏、林睿騏、黃炯焜(下合稱仲介方)未告知伊系爭房屋有漏水瑕疵及訴訟存在之情，致伊買受系爭房屋，違反不動產經紀業管理條例第24條之2、第26條第2項、第23條第2項規定，應與毛櫟鉉就前開給付之金額負連帶賠償責任，有無理由?茲說明得心證之理由如下：

(一)系爭房屋目前仍存有漏水之情，且漏水形成時間是在109年12月15日交屋之前：

1、就系爭房屋是否有漏水情形，本院依原告聲請囑託臺北市建築師公會鑑定，系爭房屋經紅外線熱影像滲水檢測，檢測結果共計10處位置出現水氣反應，多處牆面有嚴重濕漬、壁癌、漆（壁紙）剝落；及有結構體龜裂、保護層破裂、鋼筋銹蝕等現象。研判目前仍存有滲漏水情形。另水壓檢測結果，顯示熱水管有嚴重洩漏現象，亦會直接造成樓下層住戶之漏水情形。又就漏水所在之位置及成因如下所示：

| 空間        | 位置 | 成因                                                                                     | 漏水源<br>型態 |
|-----------|----|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 主、次<br>臥室 | 牆面 | 牆面滲漏水位置，大都位於開窗周邊之外牆面及窗戶上方梁，主、次臥室臨東北側之外牆尤為明顯。研判為外牆因受高氯離子含量及外力影響致柱梁牆結構發生裂縫，東北季風將雨水侵入而導致。 | 二次側<br>漏水 |
| 主臥浴       | 天花 | 樓板大面積保護層破裂、鋼筋銹蝕                                                                        | 二次側       |

|      |    |                                                                        |       |
|------|----|------------------------------------------------------------------------|-------|
| 廁    |    | 外露，造型天花板潮溼發霉，研判為樓上層浴廁地板防水層失效，鋼筋因長期受潮而加速銹蝕膨脹，導致保護層浮凸破裂及掉落。              | 漏水    |
|      | 地坪 | 1. 防水層失效。<br>2. 熱水管洩漏。熱水管因埋設於混凝土樓板內，金屬管會因地震、材質老化、熱漲冷縮、接頭鬆動及銹蝕等因素導致滲漏水。 | 一次側漏水 |
| 公用浴廁 | 地坪 | 同主臥浴廁說明。                                                               | 一次側漏水 |
| 廚房陽台 | 天花 | 樓板濕漬、壁癌、漆剝落，研判為樓上層陽台地板防水層失效。                                           | 二次側漏水 |
|      | 地坪 | 同主臥浴廁說明。                                                               | 一次側漏水 |
| 廚房   | 地坪 | 熱水管洩漏。（同主臥浴廁熱水管部分說明）                                                   | 一次側漏水 |
| 外牆   | 牆面 | 研判為外牆因受高氯離子含量及外力影響致柱梁牆結構發生裂縫，雨水長期侵入而導致。                                | 一次側漏水 |

## 02 2、就系爭房屋漏水形成時間之研判：

03 (1)一般而言，鋼筋混凝土建築物經過20~30年達到中性化現象  
 04 時，才會導致鋼筋銹蝕現象，但也有可能發生鋼筋加速銹蝕  
 05 之情形，其他影響中性化速度之因素，還包括材料、環境條件等(參考國立臺灣海洋大學研究報告《建築物耐久性指標  
 06 與殘餘壽命預測方法之研究》)，加速試驗預測方法，試體  
 07 長期浸泡硫酸鈉溶液中試驗，鋼筋膨脹破壞時間縮至18~24  
 08 年。試體反覆乾、溼交替試驗，結果縮短時間為長期試驗之  
 09

01 1/8，也就是2.25~3年即發生膨脹破壞。而一般使用環境，  
02 因控制因子非定值，故會比實驗室時間稍為長一點。

03 (2)鋼筋混凝土建築物發生漏水變化之情形，依序是從龜裂、白  
04 華、鐘乳石（俗稱）、鋼筋銹蝕膨脹、保護層浮凸、破裂及  
05 掉落之過程。依工程經驗及前述第1點說明，本標的物之漏  
06 水屬反覆乾、溼交替情形，研判從龜裂、白華到鐘乳石之形  
07 成過程約3至5年不等，再到鋼筋銹蝕膨脹約8至10年左右，  
08 而鋼筋嚴重到銹蝕膨脹至斷面變小低於規定強度，約為10年  
09 以上之時間。

10 (3)依原告及被告所提供之鑑定報告，1號2樓主臥浴廁天花樓板  
11 皆有紀錄到白華及鐘乳石之現象，應為長時間漏水所導致，  
12 合理研判漏水現象於109年9月25日之前應已存在3年以上。

13 (4)依被告所提供之鑑定報告p5（右下角編號），1號2樓檢測平  
14 面圖c漏水點及打斜線漏水區域範圍，顯示1號2樓室內頂板  
15 現況漏水位置，合理研判此熱水管漏水現象於109年9月25日  
16 之前即已存在。

17 (5)依標的物壁癌、白華及鋼筋銹蝕程度及上述第3、4點說明，  
18 綜合研判本標的物滲漏水形成時間合理會是在109年12月15  
19 日之前。

20 3、上開情節，有鑑定報告可佐，復參毛櫟鉉因系爭房屋漏水一  
21 事，於另案即本院109年度店簡字第141號案件與第三人劉李  
22 月容進行訴訟，嗣經本院於110年4月24日命原告為毛櫟鉉之  
23 承受訴訟人，亦有本院109年度店簡字第141號裁定附卷足佐  
24 （見本院卷一第47頁至第48頁），均足認系爭房屋確實存在如  
25 附表一所示系爭漏水瑕疵，且漏水形成時間係在109年12月1  
26 5日交屋之前，此部分事實堪可認定。

27 (二)系爭房屋確有鋼筋裸露、鏽蝕之瑕疵，且於109年12月15日  
28 交屋之前即已存在：

29 經鑑定結果，系爭房屋多處有結構體龜裂、保護層浮凸、剝  
30 落及鋼筋銹蝕等損壞現象。又系爭房屋同棟1號2樓曾於102  
31 年11月3日經黃昭琳土木技師研判為海砂屋。氯離子是從結

01 構體內部，直接影響鋼筋導致銹蝕膨脹，混凝土龜裂後水氣  
02 侵入又再加速鋼筋銹蝕之複合行為，嚴重者會導致大面積保  
03 護層浮凸、剝落及鋼筋銹蝕等現象。另參考鑑定報告鑑定結  
04 論：「依標的物壁癌、白華及鋼筋銹蝕程度…，綜合研判本  
05 標的物滲漏水形成時間合理會是在109年12月15日之前」等  
06 情，依高氯離子對鋼筋銹蝕及混凝土損壞之變化時間研判，  
07 系爭房屋鋼筋裸露、銹蝕現象形成之時間，於109年12月15  
08 日之前即已存在，有補充鑑定報告可佐。是系爭房屋確有鋼  
09 筋裸露、鏽蝕之情形，且於109年12月15日交屋前即已存  
10 在，此部分事實亦可認定。

11 (三)原告主張毛櫟鉉應給付系爭房屋因系爭漏水瑕疵之減少價金  
12 55萬8,886元，為有理由，逾此部分之請求，則無理由：

13 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  
14 險移轉於買受人時無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失或  
15 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵；但減少之程度，無  
16 關重要者，不得視為瑕疵；出賣人並應擔保其物於危險移轉  
17 時，具有其所保證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前  
18 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求  
19 減少其價金；但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得  
20 請求減少價金，民法第354條、第359條分別著有規定。前開  
21 所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀  
22 念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質  
23 而不具備者，即為物有瑕疵。而買受人依民法第359條規定  
24 所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，  
25 出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之；換言  
26 之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在  
27 （最高法院87年台簡上字第10號判決要旨可參）。次按無法  
28 律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖  
29 有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條  
30 亦有明文。前開所謂無法律上之原因而受利益，就受損害人之  
31 給付情形而言，對給付原因之欠缺，目的之不能達到，亦

屬給付原因欠缺形態之一種，即給付原因初固有效存在，然因其他障礙不能達到目的者是（最高法院96年度台上字第2929號判決意旨參照）。

2、系爭房屋有系爭漏水瑕疵存在，且時間在109年12月15日交屋之前，已於前述。依前揭說明，毛櫟鉉就系爭房屋於危險移轉即交付時有系爭漏水瑕疵，自應負出賣人物之瑕疵擔保責任。依系爭房屋之現況條件可分一次側防水（治本）與二次側防水（治標），治本目標需先修復來自於樓上層住戶及外牆共用部分之一次側漏水源，其次才能治標將標的物專有部分二次側漏水源完成修復。惟經目測現況同棟各樓層外牆皆有發生許多裂縫情形，且海砂屋之混凝土水密性效果差，導致其滲漏水路徑複雜而非單一，若只單針對標的物之外牆漏水修復不一定能完全解決一次側漏水之問題。而漏水修復工程係參考「新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊」進行工程估算，本標的物因漏水源型態，需要針對一次側及二次側之漏水源進行修復工程，包括：【壹、室內「專有部分」】及【貳、外牆「共用部分」】，如附表三編號(一)(二)所示。就附表三編號(一)部分既為系爭房屋室內專有部分之漏水修復費用，可認係原告與毛櫟鉉簽立系爭買賣契約時，就系爭房屋確有減損相當於漏水修復費用之交易價值瑕疵存在，則原告依民法第359條規定請求減少價金後，毛櫟鉉受領減少部分之價金，即屬無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，是原告依民法第179條規定，請求毛櫟鉉返還應減少之價金即附表三編號(一)之修復費用共計55萬8,886元，應認有據。

3、至附表三編號(二)外牆共用部分之修繕，按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定，公寓



大廈管理條例第10條第2項定有明文。是此部分之費用既應由區分所有權人共同維護及負擔，而毛櫟鉉已非系爭房屋之所有權人，原告復未舉證外牆部分之修繕費係因可歸責於毛櫟鉉之事由所致，原告請求毛櫟鉉支付外牆共用部分之修繕費用，即難認有理，應予駁回。

4、至原告請求系爭房屋因漏水致價值減損部分，鑑定單位參考鄧勝軒技師《從工程與法律結合觀點談建築物漏水鑑定》乙文尾段結論：「一般房屋漏水瑕疵，通常在技術上一定可以修復，只是修護費用高低差別而已。倘若短時間之漏水，其對於建築物之結構安全影響其實是有限的，此與海砂屋、輻射屋等不可回復之情況大為不同，漏水如經修繕完畢，仍可維持房屋原有價值，並不會造成太大之交易價格貶損，除非長時間漏水，因水滲入結構後，造成混凝土中性化及鋼筋之鏽蝕，始有探討是否造成建物價值減損餘地，然此是否可以藉由減價或補強方式為之，亦必須同時列入考量，鑑定人仍應審慎為之。」認系爭房屋因漏水加速鋼筋鏽蝕，若僅經短期漏水修復，因海砂屋鋼筋鏽蝕情形延續發生所導致長期建築物安全性及耐久性影響部分，經研判市場上客觀交易價值確會有減損。然就減損之價值為何，鑑定單位以系爭房屋市場上客觀交易價值而言，地政局所公布2022年全台六都最新土地現值數據，各地均呈上漲趨勢，新北市今年為六都之冠，平均漲幅3.5%。故以市場交易面而論，房屋之漏水瑕疵所產生之交易價值減損，目前並無相關科學性客觀資料可供佐參，故僅以實際漏水修復工程之金額為減損價值之參考，雖有鑑定報告在卷可佐。然依前開鑑定報告內容，並未具體說明倘系爭房屋就漏水部分經修復後，於客觀上實際減損之價值為何，亦未說明系爭漏水瑕疵就系爭房屋建築物之結構安全影響為何【至於系爭房屋因氯離子含量過高而致價值減損部分，詳後述(五)】，且未提出以修復費用80萬8,172元做為系爭房屋因漏水而生價值減損計算之依據。且鑑定報告亦提及鄧勝軒技師所述：縱使因長時間漏水，因水滲入結構

01 後，造成混凝土中性化及鋼筋之鏽蝕，而有探討是否造成建  
02 物價值減損餘地，然是否可以藉由減價或補強方式為之，亦  
03 必須同時列入考量，鑑定人仍應審慎為之等語，故本院認若  
04 系爭房屋已依附表三編號(一)所示方式修復後，是否仍存在  
05 客觀上交易價值之減損、實際減損之價值為何，尚難從鑑定  
06 報告前開內容而為認定。此外，原告復未舉證倘系爭房屋依  
07 附表三編號(一)方式修復後，仍存在客觀上交易價值之減  
08 損，從而，原告請求毛櫟鉉給付系爭房屋修復所存在客觀上  
09 交易價值減損部分80萬8,172元等語，難認有據。

- 10 5、毛櫟鉉抗辯於簽立系爭買賣契約後，於同年12月22日另簽立  
11 系爭12月22日協議書，已約定就漏水部分不得再向伊主張等  
12 語。然觀之系爭12月22日協議書上記載：「立協議書人：徐家  
13 琳(以下稱甲方)、住商不動產新店安康加盟店(以下稱乙  
14 方)：緣甲方經由乙方居間仲介，向賣方毛櫟鉉購買坐落於新  
15 北市○○區○○街000巷00弄0號3樓之房地，已於民國109年  
16 9月16日簽立買賣契約書。因發現上揭房地外牆裂痕及屋內  
17 水泥剝落現象希望賣方修繕，乙方為維護三方情誼同意折讓  
18 甲方新台幣七千五百元正，日後由甲方雇工修繕滲漏，並由  
19 該廠商負保固責任。甲方並同意配合辦理乙方所需之服務費  
20 折讓手續。本協議書簽定後，甲方不得再向乙方及賣方為任  
21 何之請求」等語(見本院卷二第49頁)。從上開文義內容，係  
22 針對系爭房屋外牆裂痕及屋內水泥剝落部分，由仲介方提供  
23 折讓方式，原告不得再向仲介方及毛櫟鉉請求，亦即不得再  
24 請求之範圍，僅限於系爭房屋外牆裂痕及屋內水泥剝落現象  
25 部分，並不包括系爭房屋其他部分之瑕疵；復參原告與林信  
26 重之line對話紀錄，原告曾詢問林信重：「叔叔我在確認一  
27 下，之前我們簽署的7500合約是怎麼回事的？」、「(林信重)：  
28 是我跟小林那邊補貼給你們外牆整修的、我有問小林，怎麼  
29 毛先生說是他出的？小林說他要這樣說他也沒辦法」、「(原  
30 告)：嗯嗯我記得是外牆裂縫整修的對吧？跟漏水無關」、「  
31 「(林信重)：對」，有line對話紀錄在卷可稽(見本院卷二第

239頁)，足認系爭12月22日協議書所商議之範圍，確僅限於外牆整修及屋內水泥剝落部分，並未包括系爭房屋漏水部分。是毛櫟鉉以系爭12月22日協議書辯稱原告不得再請求系爭房屋其他漏水部分損害賠償，縱認應負損害賠償之責，亦應扣除7,500元等語，尚難認有據。

6、毛櫟鉉另辯稱系爭房屋之不動產現況說明書上，於「注意事項」中第2點原本係記載「2、本標的物臥室上方油漆剝落有滲漏水及壁癌狀況，屋主表示由買方負責修繕」語，然經劃掉後改記載「雙方合意現況交付」（見本院卷一第42頁至第44頁），未局限特定空間位置，故伊免除瑕疵擔保責任等語。惟按民法上關於出賣人應負物之瑕疵擔保責任之規定，係出賣人當然應負之法定責任，自不因係中古屋買賣，或買賣契約約定按現況交屋，即認出賣人不負物之瑕疵擔保責任。而所謂「現況交屋」，係指對於出賣人出賣之房屋，於簽約時，依不動產標的現況說明書就房屋物理存在性質，包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局等，倘出現瑕疵非可由買受人目視、手摸或嗅聞之事項或現象，不應納入現況交屋之範疇內（最高法院107年度2072號判決意旨參照）。本件從系爭房屋不動產現況說明書「注意事項」欄第2點雖記載「雙方合意現況交付」等語，然依鑑定報告所舉漏水位置，其中主、次臥室漏水位置係在牆面，成因已於前述，並非系爭不動產現況說明書「注意事項」中第2點原本所記載「2、本標的物臥室上方油漆剝落有滲漏水及壁癌狀況」之範圍，至其餘所載漏水地點，毛櫟鉉亦未舉證係可透過買受人由目視、手摸或嗅聞即可知悉之事項或現象，依前所述，自難僅憑系爭不動產現況說明書中記載「雙方合意現況交付」等語，即可免除出賣人之瑕疵擔保責任，毛櫟鉉所辯，自難採憑。

7、至毛櫟鉉辯稱系爭房屋為中古屋買賣，因長達35年自然老化，包括系爭房屋之防水層早已超過一般防水層之通常耐用年限，系爭買賣契約亦未保證系爭房屋之防水層有效或水管

01 完全無問題，自難認伊所提供之系爭房屋欠缺通常效用或契  
02 約預定效用之瑕疵等語。查本件系爭買賣契約標的之系爭房  
03 屋屬住宅，其最主要之功能即供人居住使用，而遮風避雨為  
04 住宅房屋之最基本要求，房屋一旦發生滲漏水之情事，不但  
05 將致毀損屋內財物，且會嚴重干擾使用人之生活起居，無以  
06 完足發揮其供人居住之目的，是房屋有滲漏水之情形，自屬  
07 重大之瑕疵。系爭房屋雖屬中古屋（建築完成日為76年7月2  
08 9日，見本院卷一第41頁、卷二第361頁），經長久使用，不  
09 免產生自老舊之折損，然依通常之交易觀念，購買中古屋  
10 者，仍然預期出賣人所交付之房屋，其屋況應具備上述足供  
11 人遮風避雨而無滲漏水情形之效用及居住品質，不得謂中古  
12 屋之交易，即無需具備此房屋住宅應具備之通常效用及品  
13 質，毛櫟鉉所辯，洵無足採。

14 8、至毛櫟鉉抗辯附表三(一)部分之金額應扣除折舊等語。惟  
15 查，本件原告係主張系爭房屋因滲漏水瑕疵存在致系爭房屋  
16 不符合通常效用及契約預定效用，而請求減少價金，而附表  
17 三(一)所示之修復方式，即屬回復系爭房屋通常效用及契約  
18 預定效用之合理方法，自得以修復之全部費用作為減少價金  
19 之酌量標準，而無計算折舊之必要，是此部分毛櫟鉉所辯，  
20 亦屬無據。

21 9、綜合上述，原告因系爭房屋存在系爭漏水瑕疵，依民法第35  
22 9條規定請求減少價金後，毛櫟鉉受領減少部分之價金，即  
23 屬無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，是原告依民  
24 法第179條規定，請求毛櫟鉉返還應減少之價金即附表三編  
25 號(一)之修復費用共計55萬8,886元，為有理由，逾此部分  
26 之請求則無理由，應予駁回。

27 (四)原告主張因系爭房屋漏水，請求毛櫟鉉賠償伊租金損害27萬  
28 3,000元等，為無理由：

29 原告主張因系爭房屋漏水致無法居住，故有租金損害27萬3,  
30 000元等語，雖提出房屋租賃契約書及給付租金之相關資料  
31 為據(見本院卷一第57頁至第67頁)。然原告自承係因交屋

01 後，經2樓住戶告知因系爭房屋漏水正與毛櫟鉉進行訴訟，  
02 伊不敢搬入系爭房屋居住，以免遭毛櫟鉉推卸責任稱系爭房  
03 屋之漏水是伊所造成等語(見本院卷一第16頁至第17頁)，足  
04 認原告未進入系爭房屋居住，非因系爭房屋漏水致無法居  
05 住，而係原告因訴訟考量而未進入住居，尚難認係系爭房屋  
06 之瑕疵所受之損害。故原告請求毛櫟鉉給付系爭房屋租金損  
07 害27萬3,000元等語，難認有據，應予駁回。

08 (五)原告主張因系爭房屋有鋼筋裸露、鏽蝕等瑕疵，請求毛櫟鉉  
09 給付修復費用33萬6,118元，為有理由，逾此部分之請求則  
10 無理由，應予駁回：

11 1、系爭房屋因有鋼筋裸露、鏽蝕等瑕疵，修復費用經鑑定單位  
12 鑑定結果如附表三編號(三)補強工程部分費用所示，合計33  
13 萬6,118元，有補充鑑定報告在卷可佐。從而，原告請求毛  
14 櫟鉉就系爭房屋因鋼筋裸露、鏽蝕而減少價金部分，以附表  
15 三編號(三)部分之修繕金額33萬6,118元為相當，是原告依  
16 民法第359條規定，主張以修復瑕疵費用於33萬6,118元之範  
17 圍內，請求減少價金，並依不當得利請求返還，應屬有理。  
18 至毛櫟鉉抗辯附表三編號(三)部分之金額亦應扣除折舊等  
19 語，惟原告係主張系爭房屋因鋼筋裸露、鏽蝕瑕疵存在致系  
20 爭房屋不符合通常效用及契約預定效用，而請求減少價金，  
21 而附表三編號(三)所示之修復方式，即屬回復系爭房屋通常  
22 效用及契約預定效用之合理方法，自得以修復之全部費用作  
23 為減少價金之酌量標準，而無計算折舊之必要，毛櫟鉉所  
24 辯，即無可採。

25 2、毛櫟鉉雖舉原告於簽立系爭買賣契約同日，另簽立協議書  
26 (下稱系爭9月16日協議書)，而認原告不得再就系爭房屋因  
27 氯離子過高而致漏水、鋼筋裸露、鏽蝕部分之瑕疵再為請求  
28 等語。惟觀之系爭9月16日協議書上記載：「本物件現況有氯  
29 離子檢測超過政府標準的情形，買方確已知悉，並同意賣方  
30 就物件不負氯離子過高瑕疵擔保責任，買方事後不得再向賣  
31 方或仲介及代書主張任何相關法律責任。立協議書人(簽章)

徐家琳，中華民國109年9月16日」(見本院卷一第40頁)。從上開文義內容，僅能說明原告知悉系爭房屋有氯離子檢測超過政府標準一事，日後不得再以氯離子超標向賣方、仲介或代書請求，但並未記載包括因氯離子超標而引起之漏水、鋼筋裸露、鏽蝕等情，此觀系爭房屋之不動產現況說明書上，並未記載系爭房屋有氯離子超過檢測標準而現存有如附表一所示系爭漏水瑕疵及鋼筋裸露、鏽蝕之情自明(見本院卷一第42頁至第44頁)。且氯離子檢測超過標準，與因氯離子超標而致系爭房屋現存漏水、鋼筋裸露、鏽蝕等情，實屬二事，系爭9月16日協議書之內容，僅能說明原告日後不得再以系爭買賣契約成立後，因氯離子超過標準而產生新的漏水、鋼筋裸露、鏽蝕等瑕疵，再向原告或仲介、代書主張任何法律上權利，亦即系爭9月16日協議書所免除者，係指發生在系爭買賣契約訂立後而生之漏水、鋼筋裸露、鏽蝕之其他瑕疵，自不包括發生在系爭買賣契約訂立前即已存在之瑕疵。另觀諸系爭房屋之不動產現況說明書中「注意事項」欄第3點係記載：「本標的物所在社區為氯離子含量偏高區域，買方於付幹、轉定或簽約前需再次確認承購條件，並詳細記載於相關契據及合約之上」(見本院卷二第358頁)，可知原告於買受系爭房屋之前，僅知悉系爭房屋有氯離子含量偏高一事，毛櫟鉉並未告知原告系爭房屋已因氯離子偏高而生漏水、鋼筋裸露、鏽蝕等瑕疵，自難認原告已免除毛櫟鉉就系爭買賣契約訂立前已生之漏水、鋼筋裸露、鏽蝕之瑕疵擔保責任，毛櫟鉉所辯，難認有據。

- 3、就原告請求系爭房屋因鋼筋裸露、鏽蝕情事致價值減損部分，雖經鑑定單位認定此部分系爭房屋經修復鋼筋裸露、鏽蝕後，仍有污名價值減損20萬7,882元(參補充鑑定報告)。惟原告於買受系爭房屋時，既知悉系爭房屋已有氯離子含量超過標準一事，亦應可知悉日後於出售系爭房屋時，將因系爭房屋存有氯離子過高一事而致在市場上交易價格有所減損，故原告既已簽立系爭9月16日協議書，免除系爭房屋日

01 後因氯離子過高而生之瑕疵，此部分自應包括系爭房屋日後  
02 交易時之污名價值減損部分，是此部分原告請求毛櫟鉉給付  
03 系爭房屋因鋼筋裸露、鏽蝕而致污名價值減損20萬7,822  
04 元，自難認有理，應予駁回。

05 4、綜合上述，原告因系爭房屋存在鋼筋裸露、鏽蝕瑕疵，依民  
06 法第359條規定請求減少價金後，毛櫟鉉受領減少部分之價  
07 金，即屬無法律上原因而受有利益，致原告受有損害，是原  
08 告依民法第179條規定，請求毛櫟鉉返還應減少之價金即附  
09 表三編號(三)之修復費用共計33萬6,118元，為有理由，逾  
10 此部分之請求則無理由，應予駁回。

11 (六)原告主張仲介方未告知伊系爭房屋有漏水瑕疵及訴訟存在之  
12 情，致伊買受系爭房屋，違反不動產經紀業管理條例第24條  
13 之2、第26條第2項、第23條第2項規定，應與毛櫟鉉就前開  
14 給付之金額負連帶賠償責任，為無理由：

15 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。  
16 民事訴訟法第277 條前段定有明文。又經紀人員在執行業務  
17 過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。  
18 經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同  
19 時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：…四、告知買受人  
20 或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受  
21 人或承租人對不動產進行必要之檢查。經紀業因經紀人員執  
22 行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該  
23 經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經紀業管理條  
24 例第23條第1項、第24條之2第4、5款及第26條第2項分別定  
25 有明文。前開法律規定雖課予不動產經紀業者就訂約事項有  
26 調查之義務，並應以不動產說明書向交易相對人解說，且應  
27 依其專業查知不動產之瑕疵及協助進行必要之檢查，惟並非  
28 謂一旦不動產說明書之記載與現實情況有所落差，不動產經  
29 紀業者及經紀人員即應依不動產經紀業管理條例第26條第2  
30 項負損害賠償責任，尚需進一步認定不動產經紀業者或經紀  
31 人員有無可歸責之事由，及交易相對人有無損害、其間有無

01 因果關係等要件為必要。又仲介業者即使為不動產交易之專  
02 家，仍非專業之鑑定人，關於不動產之物的專業事項，尚難  
03 要求其對於隱藏之瑕疵，例如是否為混凝土中氯離子濃度過  
04 高之建築物等，亦應具有專業調查、檢測或鑑定之能力。從  
05 而，仲介業者如就物的性狀，以通常之注意確認其現狀並為  
06 說明，即難以其未進一步調查及檢測隱性瑕疵之存在，即認  
07 其有違居間人之調查及報告義務（最高法院105年度台上字  
08 第65號判決意旨參照）。

09 2、就系爭房屋是否有漏水一情，觀之系爭房屋不動產現況說明  
10 書上編號第34項「現況是否有滲漏水之情形？」欄，毛櫟鉉  
11 係勾「否」，而於「注意事項」中第2點原本係記載「2、本  
12 標的物臥室上方油漆剝落有滲漏水及壁癌狀況，屋主表示由  
13 買方負責修繕」語，嗣經劃掉後改記載「雙方合意現況交  
14 付」等情，有系爭房屋不動產現況說明書在卷可稽（見本院  
15 卷一第42頁至第44頁）。依此部分之記載，簽立系爭買賣契  
16 約時，仲介方已告知系爭房屋在臥室上方有油漆剝落滲漏水  
17 及壁癌情形，後由原告與毛櫟鉉自行協議此部分以現況交  
18 付，自難認仲介方有故意不告知系爭房屋漏水瑕疵一情。至  
19 其餘漏水部分，在本件尚未經鑑定前，亦難認依仲介方之專  
20 業能力，得以知悉系爭房屋已存有如附表一所示系爭漏水瑕  
21 疵；至原告主張仲介方未善盡調查及告知義務，致伊不知系  
22 爭房屋因漏水而有訴訟等語，然此部分，因毛櫟鉉與他人間  
23 之訴訟並未告知仲介方，系爭房屋不動產現況說明書上亦未  
24 將系爭房屋是否有因瑕疵涉訟一事列為應記載之事項，且系  
25 爭房屋於簽立系爭買賣契約及交屋時，毛櫟鉉與他人間之訴  
26 訟亦尚未判決，自難認仲介方可知悉系爭房屋有因漏水而涉  
27 訟一事。此外，原告復未舉證仲介方明知或可得而知系爭房  
28 屋現因漏水而與他人有訴訟、或系爭房屋於買賣時已存在明  
29 確可得知悉之漏水瑕疵，從而，原告主張仲介方應與毛櫟鉉  
30 就前開請求部分連帶負賠償責任，自難認有據。

31 3、就氯離子超標部分，依系爭9月16日協議書，已記載原告知



01 悉系爭房屋有氯離子超標情事，並同意賣方就系爭房屋不負  
02 氯離子過高之瑕疵擔保責任，原告事後不得再向賣方或仲介  
03 或代書主張任何相關法律責任等情，已於前述，此部分亦可  
04 認仲介方已善盡告知系爭房屋氯離子超標之義務，難認有何  
05 未盡調查義務或未告知之情。至鋼筋裸露、鏽蝕部分，在未  
06 經本案鑑定前，亦難認仲介方可從外觀即知悉系爭房屋因氯  
07 離子超過標準而有鋼筋裸露、鏽蝕一情。綜合前述，原告主  
08 張仲介方未告知伊系爭房屋有系爭漏水瑕疵及訴訟存在之  
09 情，致伊買受系爭房屋，違反不動產經紀業管理條例第24條  
10 之2、第26條第2項、第23條第2項規定，應與毛櫟鉉就前開  
11 給付之金額負連帶賠償責任等語，難認有理。

12 (七)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權  
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
15 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付  
16 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。  
17 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年  
18 利率為百分之5。民法第203條、第229條第2項、第233條第1  
19 項前段分別定有明文。原告請求有理由部分，其請求自起訴  
20 狀繕本送達毛櫟鉉翌日即110年7月24日（見本院卷一第139  
21 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自屬有據。

22 四、綜上所述，系爭房屋於交屋前即存有漏水、鋼筋裸露、鏽蝕  
23 等已影響房屋通常效用及價值之瑕疵。從而，原告主張依民  
24 法第359條規定，請求減少系爭買賣契約之價金，並依民法  
25 第179條，請求毛櫟鉉返還溢付之價金89萬5,004元(計算式：  
26 55萬8,886元+33萬6,118元=89萬5,004元)，及自110年7月24  
27 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應  
28 予准許，逾此部分之請求，於法無據，應予駁回。至兩造陳  
29 明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴  
30 部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。  
31 至原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 112 年 2 月 3 日  
民事第一庭 法官 賴淑萍

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 112 年 2 月 3 日  
書記官 蔡彰雅

附表一：

| 編號 | 漏水部分                                                 |
|----|------------------------------------------------------|
| 1  | 外牆局部之防水失效，有漏水現象。                                     |
| 2  | 浴廁（二間）之地坪防水失效，有漏水現象。                                 |
| 3  | 後陽台之地坪防水失效，有漏水現象。                                    |
| 4  | 後房間上方之牆面有滲漏水現象，該漏水導致該處產生壁癌、油漆脫落，且該漏水與外牆局部之防水有直接之關聯性。 |
| 5  | 前房間下方之牆面有滲漏水現象，該漏水導致該處產生壁癌、油漆脫落，且該漏水與外牆局部之防水有直接之關聯性。 |

附表二：

(一)室內「專有部分」漏水修復工程

| 編號 | 項目名稱  | 修復必要費用          |          |                                               |                                            |          |                                 |                   |
|----|-------|-----------------|----------|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------|---------------------------------|-------------------|
|    |       | 應折舊             |          |                                               | 工資                                         | 無折舊問題    |                                 | 共計<br>(A)+(B)+(C) |
|    |       | 細項名稱            | 金額       | 折舊後金額<br>(A)                                  | 金額<br>(B)                                  | 細項名稱     | 金額<br>(C)                       |                   |
| 1  | 天花板工程 | 一般造型天花板新作       | 8萬2,075元 | 4,591元<br>計算式：(8萬2,075元+4,590元+5,145元)÷2×1/10 | 4萬5,905元<br>計算式：(8萬2,075元+4,590元+5,145元)÷2 | 花板拆除     | 1萬元                             | 7萬2,595元          |
|    |       | 塑膠企口板(PVC)天花板新作 | 4,590元   |                                               |                                            | 廢料清理及運什費 | 3,025元<br>計算式：(4,591元+4萬5,905元) |                   |

|   |          |                |          |                                                                        |                                                                     |           |                                                  |          |
|---|----------|----------------|----------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------|----------|
|   |          |                |          |                                                                        |                                                                     |           | 5元+1萬元)×5%                                       |          |
|   |          | 造型天花油漆(一底二度)   | 5,145元   |                                                                        |                                                                     | 利潤、稅捐及管理費 | 9,074元<br>計算式:(4,591元+4萬5,905元+1萬元)×15%          |          |
| 2 | 牆面壁癌防水工程 | 裂縫EPOXY灌注      | 1萬3,600元 | 4,930元<br>計算式:(1萬3,600元+5萬3,600元+2萬5,000元+1萬元)÷2×1/10                  | 4萬9,300元<br>計算式:(1萬3,600元+5萬3,600元+2萬5,000元+1萬元)÷2                  | 粉刷層敲除     | 2萬2,500元                                         | 9萬2,077元 |
|   |          | 牆面白華壁癌處理       | 5萬元      |                                                                        |                                                                     | 廢料清理及運什費  | 3,837元<br>計算式:(4,930元+4萬9,300元+2萬2,500元)×5%      |          |
|   |          | 1:3水泥粉刷復原      | 2萬5,000元 |                                                                        |                                                                     | 利潤、稅捐及管理費 | 1萬1,510元<br>計算式:(4,930元+4萬9,300元+2萬2,500元)×15%   |          |
|   |          | 水泥漆(一底二度)      | 1萬元      |                                                                        |                                                                     |           |                                                  |          |
| 3 | 地坪防水工程   | 塗膜系水和凝固型L-S5工法 | 1萬1,880元 | 3,695元<br>計算式:(1萬1,880元+1萬6,200元+1萬960元+2萬1,900元+6,960元+6,000元)÷2×1/10 | 3萬6,950元<br>計算式:(1萬1,880元+1萬6,200元+1萬960元+2萬1,900元+6,960元+6,000元)÷2 | 衛生設備拆除及安裝 | 1萬元                                              | 7萬5,354元 |
|   |          | 1:2防水水泥砂漿粉刷    | 1萬6,200元 |                                                                        |                                                                     | 原有地坪及牆面敲除 | 1萬2,150元                                         |          |
|   |          | 地坪20cm×30cm磁磚  | 1萬960元   |                                                                        |                                                                     | 廢料清理及運什費  | 3,140元<br>計算式:(3,695元+3萬6,950元+1萬元+1萬2,150元)×5%  |          |
|   |          | 牆貼20cm×30cm磁磚  | 2萬1,900元 |                                                                        |                                                                     | 利潤、稅捐及管理費 | 9,419元<br>計算式:(3,695元+3萬6,950元+1萬元+1萬2,150元)×15% |          |
|   |          | 牆貼馬賽克          | 6,960元   |                                                                        |                                                                     |           |                                                  |          |
|   |          | 地排落水頭及管材等工料    | 6,000元   |                                                                        |                                                                     |           |                                                  |          |
| 4 | 結構修復工程   | 梁、柱、牆裂縫EPOXY灌注 | 1萬3,600元 | 2,480元<br>計算式:(1萬3,600元+1萬2,000元+2萬4,000元)÷2×1/10                      | 2萬4,800元<br>計算式:(1萬3,600元+1萬2,000元+2萬4,000元)÷2                      | 廢料清理及運什費  | 1,364元<br>計算式:(2,480元+2萬4,800元)×5%               | 3萬2,736元 |
|   |          | 鋼筋防銹處理         | 1萬2,000元 |                                                                        |                                                                     | 利潤、稅捐及管理費 | 4,092元<br>計算式:(2,480元+2萬4,800元)×15%              |          |
|   |          | EPOXY砂漿整平      | 2萬4,000元 |                                                                        |                                                                     |           |                                                  |          |
| 5 | 水電配管工程   | 熱水管配明管工程       | 6萬元      | 3,750元<br>計算式:(6萬元+1萬5,000元)÷2×1/10                                    | 3萬7,500元<br>計算式:(6萬元+1萬5,000元)÷2                                    | 廢料清理及運什費  | 2,063元<br>計算式:(3,750元+3萬7,500元)×5%               | 4萬9,501元 |
|   |          | 打鑿及水泥          | 1萬5,000元 |                                                                        |                                                                     | 利潤、稅捐     | 6,188元                                           |          |

(續上頁)

01

|                   |              |                |          |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                |                   |
|-------------------|--------------|----------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|
|                   |              | 修補             |          |                                                                                                                                                  |                                                                               | 及管理費                                         | 計算式：(3,750元+3萬7,500元)x15%                      |                   |
| 總計                |              |                |          |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                | 32萬2,263元         |
| (二)外牆「共用部分」漏水修復工程 |              |                |          |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                |                   |
| 編號                | 項目名稱         | 修復必要費用         |          |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                |                   |
|                   |              | 應折舊            |          |                                                                                                                                                  | 工資                                                                            | 無折舊問題                                        |                                                | 共計<br>(A)+(B)+(C) |
|                   |              | 細項名稱           | 金額       | 折舊後金額<br>(A)                                                                                                                                     | 金額<br>(B)                                                                     | 細項名稱                                         | 金額<br>(C)                                      |                   |
| 1                 | 假設工程         | 施工活動圍籬 H=1.8m  | 1萬1,900元 | 3萬1,672元<br>計算式：<br>❶折舊價：<br>{(1萬1,900元+9萬2,340元+4萬7,600元+3,000元+6,000元+4,620元+6,300元+1萬8,270元)÷2}x3<br>4/51年=6萬3,343元<br>❷折舊後：9萬5,015元-6萬3,343元 | 9萬5,015元<br>計算式：(1萬1,900元+9萬2,340元+4萬7,600元+3,000元+4,620元+6,300元+1萬8,270元)÷2) | 粉刷層敲除                                        | 4,725元                                         | 15萬7,695元         |
| 2                 | 外牆漏水修復工程     | 梁、柱、牆裂縫EPOXY灌注 | 4萬7,600元 |                                                                                                                                                  |                                                                               | 廢料清理及運什費                                     | 6,571元<br>計算式：(3萬1,672元+9萬5,015元+4,725元)x5%    |                   |
|                   |              | 鋼筋防銹處理         | 3,000元   |                                                                                                                                                  |                                                                               | 利潤、稅捐及管理費                                    | 1萬9,712元<br>計算式：(3萬1,672元+9萬5,015元+4,725元)x15% |                   |
|                   |              | EPOXY砂漿整平      | 6,000元   |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                |                   |
|                   |              | 塗膜系水和凝固型L-S5工法 | 4,620元   |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                |                   |
|                   |              | 1：2防水水泥砂漿粉刷    | 6,300元   |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                |                   |
|                   |              | 牆貼馬賽克          | 1萬8,270元 |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                |                   |
| 總計                |              |                |          |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                | 15萬7,695元         |
| (三)補強工程           |              |                |          |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                |                   |
| 編號                | 項目名稱         | 修復必要費用         |          |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                |                   |
|                   |              | 應折舊            |          |                                                                                                                                                  | 工資                                                                            | 無折舊問題                                        |                                                | 共計<br>(A)+(B)+(C) |
|                   |              | 細項名稱           | 金額       | 折舊後金額<br>(A)                                                                                                                                     | 金額<br>(B)                                                                     | 細項名稱                                         | 金額<br>(C)                                      |                   |
| 1                 | 強化碳纖維貼附補強工程  | 鋼筋防銹處理         | 2萬1,000元 | 12萬8,655元<br>計算式：(2萬1,000元+4萬2,000元+13萬8,810元+1萬500元+4,200元)÷2x1/10                                                                              | 12萬8,655元<br>計算式：(2萬1,000元+4萬2,000元+13萬8,810元+1萬500元+4,200元)÷2                | 天花板粉刷敲除                                      | 9,450元                                         | 18萬1,166元         |
|                   | EPOXY砂漿填封    | 4萬2,000元       | 廢料清理及運什費 |                                                                                                                                                  |                                                                               | 7,549元<br>計算式：(1萬2,866元+12萬8,655元+9,450元)x5% |                                                |                   |
|                   | 天花板強化碳纖維貼附補強 | 13萬8,810元      |          |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                |                   |
|                   | 天花板1:3水泥粉刷   | 1萬500元         |          |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                |                   |
|                   | 天花板刷水泥漆一底二   | 4,200元         |          |                                                                                                                                                  |                                                                               |                                              |                                                |                   |

(續上頁)

01

|    |             |        |  |  |  |                    |           |
|----|-------------|--------|--|--|--|--------------------|-----------|
|    | 度           |        |  |  |  | 8,655元+9,450元)x15% |           |
|    | 天花裂縫EPOXY灌注 | 4萬800元 |  |  |  |                    |           |
| 總計 |             |        |  |  |  |                    | 18萬1,166元 |

02

附表三：（幣別均為新臺幣）

## (一)室內「專有部分」漏水修復工程

| 編號 | 項目名稱     |                 | 單位             | 數量   | 單價     | 複價        | 備註                    |
|----|----------|-----------------|----------------|------|--------|-----------|-----------------------|
| 1  | 天花板工程    | 天花板拆除           | 式              | 1    | 1萬元    | 1萬元       |                       |
|    |          | 一般造型天花板新作       | m <sup>2</sup> | 24.5 | 3,350元 | 8萬2,075元  | 臥室，含工料                |
|    |          | 塑膠企口板(PVC)天花板新作 | m <sup>2</sup> | 3    | 1,530元 | 4,590元    | 浴廁                    |
|    |          | 造型天花油漆（一底二度）    | m <sup>2</sup> | 24.5 | 210元   | 5,145元    | 臥室，含批土                |
| 小計 |          |                 |                |      |        | 10萬1,810元 |                       |
| 2  | 牆面壁癌防水工程 | 粉刷層敲除           | m <sup>2</sup> | 50   | 450元   | 2萬2,500元  |                       |
|    |          | 裂縫 EPOXY 灌注     | M              | 10   | 1,360元 | 1萬3,600元  |                       |
|    |          | 牆面白華壁癌處理        | 處              | 25   | 2,000元 | 5萬元       | 以 2 m <sup>2</sup> 一處 |
|    |          | 1:3 水泥粉 刷復原     | m <sup>2</sup> | 50   | 500元   | 2萬5,000元  |                       |
|    |          | 水泥漆（一底二度）       | m <sup>2</sup> | 50   | 200元   | 1萬元       | 含批土                   |
| 小計 |          |                 |                |      |        | 12萬1,100元 |                       |
| 3  | 地坪防水工程   | 衛生設備移除及安裝       | 間              | 2    | 5,000元 | 1萬元       |                       |
|    |          | 原有地坪及牆面敲除       | m <sup>2</sup> | 27   | 450元   | 1萬2,150元  |                       |
|    |          | 塗膜系水和           | m <sup>2</sup> | 27   | 440元   | 1萬1,880元  |                       |

|    |                     |                        |                |    |          |          |             |
|----|---------------------|------------------------|----------------|----|----------|----------|-------------|
|    |                     | 凝固型L-S5<br>工法          |                |    |          |          |             |
|    |                     | 1:2防水水泥砂漿粉<br>刷        | m <sup>2</sup> | 27 | 600元     | 1萬6,200元 |             |
|    |                     | 地坪20cm*<br>30cm磁磚      | m <sup>2</sup> | 8  | 1,370元   | 1萬960元   | 浴廁          |
|    |                     | 牆貼20cm*3<br>0cm磁磚      | m <sup>2</sup> | 15 | 1,460元   | 2萬1,900元 |             |
|    |                     | 牆貼馬賽克                  | m <sup>2</sup> | 4  | 1,740元   | 6,960元   | 陽台          |
|    |                     | 地排落水頭<br>及管材等工<br>料    | 間              | 3  | 2,000元   | 6,000元   |             |
| 小計 |                     |                        |                |    |          | 9萬6,050元 |             |
| 4  | 結構<br>體修<br>復工<br>程 | 梁、柱、牆<br>裂縫EPOXY<br>灌注 | M              | 10 | 1,360元   | 1萬3,600元 |             |
|    |                     | 鋼筋防銹處<br>理             | m <sup>2</sup> | 12 | 1,000元   | 1萬2,000元 | 含脫落砂<br>漿清除 |
|    |                     | EPOXY砂漿<br>整平          | m <sup>2</sup> | 12 | 1,000元   | 1萬2,000元 |             |
| 小計 |                     |                        |                |    |          | 4萬9,600元 |             |
| 5  | 水電<br>配管<br>工程      | 熱水管配明<br>管工程           | 式              | 1  | 6萬元      | 6萬元      | 含工料         |
|    |                     | 打鑿及水泥<br>修補            | 式              | 1  | 1萬5,000元 | 1萬5,000元 |             |
| 小計 |                     |                        |                |    |          | 7萬5,000元 |             |
| 6  | 其他費用                |                        | 式              | 1  |          | 2萬6,614元 | 6%          |
| 7  | 廢料清理及運什<br>費        |                        | 式              | 1  |          | 2萬2,178元 | 5%          |
| 8  | 利潤、稅捐及管<br>理費       |                        | 式              | 1  |          | 6萬6,534元 | 15%         |

|                   |                                  |                         |    |      |           |           |             |
|-------------------|----------------------------------|-------------------------|----|------|-----------|-----------|-------------|
| (一)共計             |                                  |                         |    |      | 55萬8,886元 |           |             |
| (二)外牆「共用部分」漏水修復工程 |                                  |                         |    |      |           |           |             |
| 編號                | 項目<br>名稱                         |                         | 單位 | 數量   | 單價        | 複價        | 備註          |
| 1                 | 假設<br>工程                         | 施工活動圍<br>籬H=1.8m        | M  | 4    | 50元       | 1,900元    |             |
|                   |                                  | 框式施工架                   | m² | 162  | 570元      | 9萬2,340元  | 含護網         |
| 小計                |                                  |                         |    |      |           | 10萬4,240元 |             |
| 2                 | 外牆<br>漏<br>水<br>修<br>復<br>工<br>程 | 粉刷層敲除                   | m² | 0.5  | 450元      | 4,725元    |             |
|                   |                                  | 梁、柱、牆<br>裂縫 EPOXY<br>灌注 | M  | 35   | 1,360元    | 4萬7,600元  |             |
|                   |                                  | 鋼筋防銹處<br>理              | m² | 3    | 1,000元    | 3,000元    | 含脫落砂<br>漿清除 |
|                   |                                  | EPOXY 砂 漿<br>整平         | m² | 3    | 2,000元    | 6,000元    |             |
|                   |                                  | 塗膜系水和<br>凝固型L-S5<br>工法  | m² | 10.5 | 440元      | 4,620元    |             |
|                   |                                  | 1:2 防 水 水<br>泥砂漿粉<br>刷  | m² | 10.5 | 600元      | 6,300元    |             |
|                   |                                  | 牆貼馬賽克                   | m² | 10.5 | 1,740元    | 1萬8,270元  |             |
| 小計                |                                  |                         |    |      |           | 9萬515元    |             |
| 3                 | 其他費用                             |                         | 式  | 1    |           | 1萬5,580元  | 8%          |
| 4                 | 廢料清理及運什<br>費                     |                         | 式  | 1    |           | 9,738元    | 5%          |
| 5                 | 利潤、稅捐及管<br>理費                    |                         | 式  | 1    |           | 2萬9,213元  | 15%         |
| (二)共計             |                                  |                         |    |      |           | 24萬9,286元 |             |
| (三)補強工程           |                                  |                         |    |      |           |           |             |
| 編                 | 項 目                              |                         | 單  | 數量   | 單價        | 複價        | 備註          |

| 號         | 名稱                      |                      | 位              |    |        |                |                       |
|-----------|-------------------------|----------------------|----------------|----|--------|----------------|-----------------------|
| 1         | 強化<br>碳纖維貼<br>附補<br>強工程 | 天花板粉刷<br>敲除          | m <sup>2</sup> | 21 | 450元   | 9,450元         | 含鬆脫粉<br>刷清除           |
|           |                         | 鋼筋防銹處<br>理           | m <sup>2</sup> | 21 | 1,000元 | 2萬1,000元       |                       |
|           |                         | EPOXY砂漿<br>填封        | m <sup>2</sup> | 21 | 2,000元 | 4萬2,000元       |                       |
|           |                         | 天花板強化<br>碳纖維貼附<br>補強 | m <sup>2</sup> | 21 | 6,610元 | 13萬8,810元      | 雙層雙<br>向，20k<br>g/mm2 |
|           |                         | 天花板1:3<br>水泥粉刷       | m <sup>2</sup> | 21 | 500元   | 1萬500元         |                       |
|           |                         | 天花板刷水<br>泥漆一底二<br>度  | m <sup>2</sup> | 21 | 200元   | 4,200元         | 含披土                   |
|           |                         | 天花裂縫EP<br>OXY灌注      | M              | 30 | 1,360元 | 4萬800元         |                       |
| 小計        |                         |                      |                |    |        | 26萬6,760元      |                       |
| 2         | 其他費用                    |                      | 式              | 1  |        | 1萬6,006元       | 6%                    |
| 3         | 廢料清理及運什<br>費            |                      | 式              | 1  |        | 1萬3,338元       | 5%                    |
| 4         | 利潤、稅捐及管<br>理費           |                      | 式              | 1  |        | 4萬14元          | 15%                   |
| (三)共計     |                         |                      |                |    |        | 33萬6,118元      |                       |
| (一)~(三)總計 |                         |                      |                |    |        | 114萬4,290<br>元 |                       |