臺灣臺北地方法院民事判決

114年度消字第33號

原　　告　林柏翰
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　李仲唯律師
　　陳怡伶律師
被　　告　恒輝不動產開發股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李勁節
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　宋易軒律師

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國115年8月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按「法人因合併而消滅者，訴訟程序在因合併而設立或合併後存續之法人承受訴訟以前當然停止」、「第168條、第169條第1項及第170條至前條之規定，於有訴訟代理人時不適用之。」民事訴訟法第169條第1項、第173條本文分別定有明文。查於本案審理期間，被告與訴外人福座開發股份有限公司（下稱福座公司）合併，福座公司為存續公司、被告公司為消滅公司，此有被告公司董事同意書、福座公司第14屆第16次董事會議事錄、經濟部函、股份有限公司變更登記表可稽（見本院卷二第115至123頁），而被告公司於合併解散前已宋易軒律師為訴訟代理人（有特別代理權，見本院卷一第

227頁），是本件訴訟程序無當然停止規定之適用，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠兩造於民國113年4月2日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由伊向被告購買如附表二所示之不動產（含編號19停車位，下稱系爭不動產），約定買賣總價金為新臺幣（下同）754萬元（含房屋價金691萬元、車位價金63萬元），伊先後於同年3月24日、同年4月2日分別刷卡支付5萬元、15萬元予被告，並於同年9月5日交付如附表三所示之本票（下稱系爭本票）予被告。惟被告明知系爭不動產所在之社區（下稱系爭社區）公共區域有如附表四所示之違章建築情形（下稱系爭違章建築），竟於伊看屋詢問系爭不動產有無二次施工時，隱瞞系爭違章建築之重大瑕疵，反而大力推薦系爭不動產內具有豐富多元之公共設施，致伊信以為真，而買受系爭不動產，嗣於同年11月29日經新北市政府工務局發函（下稱系爭函文），以系爭違章建築違反建築法等規定而查封，致系爭社區處於無公共設施可用之情況，伊始知悉上開違法問題，並於114年3月12日寄發律師函撤銷買賣之意思表示與主張解除系爭契約，此外，系爭不動產內又有如附表五所示之瑕疵，伊自得先位依民法第259條第2款、第179條規定，請求被告返還已支付如附表六編號1所示之價金；依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第259條第5款、第227條第1項準用第226條第1項、消費者保護法（下稱消保法）第51條規定，請求被告賠償伊已支付如附表六編號2至11所示之損害（附表六編號12至21部分為保留未來預為請求之項目及金額【見本院卷二第112頁】）；依系爭契約第8條第1項中段約定，請求被告給付違約金170萬8,000元；依民事訴訟法第247條規定，請求確認被告就系爭本票對伊之本票債權不存在，再依民法第179條規定，請求被告將系爭本票返還予伊。為此，爰依前開請求權基礎，為一部請求而向被告請求

754萬元併計付法定遲延利息（並保留起訴前之利息請求），並確認被告就系爭本票對伊之本票債權不存在，暨被告應將系爭本票返還予伊。

㈡又縱認伊不得主張撤銷或解除系爭契約，被告隱瞞系爭違章建築之資訊，並請網路紅人大力宣傳多元公共設施，以此作為引誘伊購買系爭不動產，違反消保法第22條規定，得依同法第51條規定，請求754萬元懲罰性賠償金；縱被告對於系爭違章建築不知情，而非刻意欺騙伊，對於上開違建問題未盡其調查義務，違反消保法第22條規定，致伊陷於錯誤而誤信廣告內容為真，得依同法第51條規定請求1倍或3倍之懲罰性賠償金即377萬元或754萬元。退步言之，系爭社區位處新北市邊陲地帶，生活機能不佳，必須仰賴社區內之公共設施，惟系爭社區之公共設施均遭查封而無法使用，致欠缺契約預定效用及通常效用，並經管理委員會（下稱管委會）函覆難以再請建築師規劃以符合法規，系爭不動產自無系爭契約所定之價值，得依民法第359條規定，請求減少原定價金之5成。又被告違反仲介之據實告知義務，伊尚得依民法第227條第1項準用第226條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求價金減損之損害377萬元。為此，伊得備位依消保法第51條規定、系爭契約第8條第1項約定，或民法第359條、第227條第1項準用第226條第1項、不動產經紀業管理條理第26條第2項規定，請求被告給付754萬元併計付法定遲延利息（並保留起訴前之利息請求）。

㈢並聲明：㈠先位聲明：1.被告應給付原告754萬元，及其中20萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其中178萬2,040元自民事擴張訴之聲明暨補正狀繕本送達翌日起，其中499萬5,692元自民事擴張訴之聲明暨準備（二）狀繕本送達翌日起，其餘56萬2,268元自114年9月23日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。2.確認被告就系爭本票對原告之本票債權不存在。3.被告應將系爭本票返還予原告。4.願供擔保，請准宣告假執行。㈡備位聲明：1.被告應給付原告754萬元及自起

訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭契約內未載明伊須提供何公共設施，亦未於屋況檢查表中針對公共設施（下稱系爭公設）予以檢驗，足見有無公共設施並非交易上重要之點；且兩造於建物現況確認書（下稱系爭確認書）明確約定「公共設施現況移交」，系爭不動產於113年9月5日交屋時，系爭公設均得正常使用，而新北市政府工務局係於113年11月29日始發函要求改善未果，屬危險移轉時點後所發生之事由，且該函文係要求管委會補辦手續改善，而非直接勒令停用或對伊發函，顯不可歸責於伊。又兩造於系爭確認書內對於「是否有包括未登記之改建、增建、加建、違建部分」業已明確勾選「是」，足見原告簽約時即已知悉系爭公設存有相關改建爭議；且系爭不動產之使用執照係於86年核發，距今已近30年且建商已倒閉，管委會亦不知改建細節，伊非建商且已盡查證及告知義務，並無詐欺故意或隱瞞瑕疵之情事。

㈡再者，訴外人姚采辰之網路貼文純屬個人體驗分享，非伊委託發布之廣告，而其發文時間為112年6月9日，遠早於系爭函文發函時點，且系爭不動產危險移轉時點即交屋日為113年9月5日，系爭公設縱因改建而無法使用，亦屬危險移轉後所發生，顯不可歸責於伊，更遑論系爭函文係要求管委會進行改善、補辦手續後仍可使用，原告應向有權申請之人即管委會要求辦理；至原告主張系爭不動產位在新北市邊陲地帶，仰賴公共設施，僅為其個人動機錯誤。另伊係自行銷售自有不動產，非經紀業者，無不動產經紀業管理條例之適用；原告事後更委託仲介對外刊登廣告出售，顯見其明知無瑕疵，係因投資失利始要求解約，且出售價格高於購買時之金額，其主張無該價值亦不可採。

㈢又系爭公設非屬契約特約事項或保證品質，亦非房屋主體重大瑕疵，且與消保法第7條安全衛生危險無關，室內屋況如

新，系爭公設無法使用實係因政府政策所致，非可歸責於伊，不生違約金或消保法第51條懲罰性賠償金問題；另原告主張之代書費、管理費、稅費、房屋保險費、房貸手續費及律師費等，均非履約必要費用，律師費亦非三審強制代理費用，原告請求均無理由；又縱認可解約，原告尚未返還系爭不動產，伊自得主張同時履行抗辯，請求命原告於返還系爭不動產並塗銷抵押權登記後，伊始負返還價金之責等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張其於113年4月2日與被告簽訂系爭契約，由原告向被告購買系爭不動產，約定買賣總價金為754萬元等情，業據原告提出系爭契約、不動產買賣契約增補協議書為據（見本院卷一第33至63頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。

四、得心證之理由：

㈠先位部分

1.關於原告依民法第92條、第179條、第259條第2項等規定，就系爭違章建築瑕疵主張撤銷買賣之意思表示，並請求返還價金部分（見本院卷二第58頁）：

⑴按民法第92條第1項前段規定，因被詐欺而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，其所欲保護之法益為「表意者意思表示形成過程之自由」；所稱詐欺行為，係指對於表意人意思形成過程屬於重要而有影響之不真實事實，表示其為真實，而使他人陷於錯誤、加深錯誤或保持錯誤者而言，不包括就行為對象（事或物）之特性為不實或誇大之陳述，欲以價值判斷影響表意人決定自由之情形。又不真實之事實是否重要而有影響意思之形成，應以該事實與表意人自由形成意思之過程有無因果關係為斷，且主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實負舉證責任。

⑵查原告主張被告就系爭違章建築瑕疵有詐欺情事，致伊就系爭不動產具備附表一所示公共設施此一重要且影響買賣意願

之不真實事實產生誤信，而同意買受系爭不動產等情，無非係以臉書粉絲專頁貼文為據（見本院卷一第67至71頁）。惟查：

①依原告所提出其與姚采辰之對話紀錄（見本院卷一第267至269頁）可知，其所張貼如附表一所示之文章係被告委託合作所撰寫者，首堪認定。

②而依附表一所示之內容，其提及系爭社區有多項公共設施，依消保法第22條規定，被告自應確保其所提供之商品即系爭不動產有不低於該廣告之內容，亦即系爭不動產包含附表一所示之公共設施。

③又證人即原告友人簡仕錡於本院言詞辯論時證稱：業務蔡小姐有帶我們逛公設，有保齡球場、游泳池等，已經有人使用，感覺設備有點舊等語（見本院卷一第468頁），而系爭不動產係於113年9月5日點交乙節，亦經被告公司關係企業會計兼行政人員於本院審理時證述明確（見本院卷一第472頁），參以系爭函文係於113年11月29日發文（見本院卷一第79頁），足認系爭社區公設於點交時尚可使用；佐以原告於點交後即於同月委請仲介銷售系爭不動產，此經原告自陳在卷（見本院卷一第232頁），而其廣告文宣內尚有介紹系爭社區之公共設施，則被告是否確有隱瞞系爭違章建築之重大瑕疵，即非無疑，原告復未提出其他證據證明被告確有施用詐術之情。

④從而，原告依民法第92條、第179條、第259條第2項等規定，對被告主張撤銷買賣之意思表示，並請求返還價金，核屬無據。

2.關於原告依民法第354條、第359條、第227條第1項準用第256條、第179條、第259條第2規定，就系爭不動產專有部分之瑕疵（即附表五）、系爭公設等瑕疵，對原告主張解除契約，並請求返還價金及系爭本票部分（見本院二第66頁）：

⑴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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第357條第1項本文及第359條分別定有明文。是該瑕疵於買受人所生之損害與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡者，即不得解除契約（最高法院97年度台上字第739號判決意旨參照）。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，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵，其以公寓大廈之部分為買賣標的者，其缺點不問存在於專有部分或共用部分，倘其應具備之價值、效用或品質因而不具備者均難謂無瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號判決意旨參照）。

⑵原告主張：系爭違章建築隨時有遭主管機關拆除之風險，且具無法修補之重大瑕疵，伊得依民法第359條規定解除系爭契約等語。查原告依約固有提供合法興建之公共設施義務，然系爭公設並非使用執照核准之用途，系爭社區建商於取得使用執照後，未申請變更用途獲准即逕為施作，而屬於違建，固存在欠缺契約預定價值、效用之瑕疵，被告應負物之瑕疵擔保責任，然衡諸一般人購買房屋係以供居住使用為主要目的，原告亦自陳係因自住需求而買入（見本院卷一第232頁），系爭違章建築主要位在地下1、2層法定空間，屬共有部分之一部，且為休閒娛樂設施（見本院卷一第79至81頁），而系爭不動產買賣總價款為754萬元，包括房屋價款691萬元、車位價款63萬元（見本院卷一第35頁即系爭契約第2條），均未提及共有部分價款之價值，可見系爭公設之價值佔總價值之極小比例，系爭公設未能合法興建，對原告購買之系爭不動產整體而言，其價值、效用減少之程度甚微，且不影響主建物本身之居住使用，加以其已於113年7月15日辦理所有權移轉登記（見本院卷一第73至77頁所有權狀），反觀被告因遭原告解除契約，須負擔系爭不動產銷售費用、稅

費、再行出售之仲介費用、不動產價值變動之損失，堪認上開瑕疵對於原告所生之損害甚少，但解除契約對於被告所生之損害則可謂重大，依民法第359條但書規定，原告自不得解除契約。是以，原告主張其依民法第359條規定，對被告為解除契約之意思表示，尚不發生效力。

⑶次按「因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。前項情形，給付一部不能者，若其他部分之履行，於債權人無利益時，債權人得拒絕該部之給付，請求全部不履行之損害賠償」、「債權人於有第226條之情形時，得解除其契約」，民法第226條及第256條分別定有明文。又買賣標的物有瑕疵，出賣人應負不完全給付之債務不履行責任時，必瑕疵不能補正，買受人始得依民法第256條規定解除契約（最高法院88年度台上字第1100號判決意旨參照）。

⑷查系爭違章建築部分與使用執照核准之用途不符，係屬使用執照取得後二次施工之違建，有遭主管機關要求回復原狀或拆除之虞乙節，有系爭函文可憑（見本院卷一第79至81頁），被告固然未依債之本旨給付，惟觀諸該函文所載：「有關所管本市○里區○○0○0號C棟1樓、地下1樓、地下2樓（三普夢想家社區）建築物，涉及『未經核准擅自變更使用及室內裝修、未維護建築物合法使用與其構造及設備安全』一案，應請於114年1月5日前改善或補辦手續或恢復原狀…」等語，則系爭違章建築之瑕疵是否不能補正，非無疑義。至原告固提出104年7月19日第18屆第2次區分所有權人會議紀錄（見本院卷第313至315頁），以建築師於該次會議之說明，佐證該瑕疵已無法補正，然觀諸該次建築師發言，非謂全然無法補正，且自該次會議迄今已逾10年，以現今建築技術或法規是否全然無法補正，亦非無疑；另原告又以管委會於113年11月26日向新北市政府工務局提出陳述書略謂，由於這些不符現行建築法規使用問題已存在多年，現要完全符合法規，存在較大困難，實無經費再請建築師重新規

劃以符法規等語（見本院卷一第81頁），然此僅是管委會陳述之意見，而未經區分所有權人會議再次確認，尚難逕認此瑕疵無法補正。是原告執此主張系爭公設之瑕疵不能補正，構成給付不能乙節，難以遽信。從而，原告依民法第259條第1款規定，請求被告返還價金，為無理由。

⑸又原告尚不得撤銷買賣之意思表示或解除系爭契約，已如上述，其自應依不動產買賣契約增補協議書第1條約定，給付剩餘之價金131萬元（見本院卷一第55頁），而原告簽發系爭本票之目的係為擔保上開價款之給付（見本院卷一第55頁即增補協議書第2條第2項約定），是原告請求確認被告就系爭本票伊之本票債權不存在，並請求被告返還系爭本票，均無理由。

3.關於原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第259條第5款規定、第227條第1項準用第226條第1項、消保法第51條規定，請求被告給付損害賠償或懲罰性違約金部分：

⑴原告主張因買受系爭不動產而支出附表六編號2至21所示之費用，係因被告不完全給付所致損害，自得依民法第227條規定請求如數賠償。經查，原告主張支出附表六編號5至6、9至10、12至17、20所示費用，固據其提出各該編號所示之證據為據，然管理費、稅費、保險費係原告占有使用系爭不動產期間所繳納之相關稅費，此不論被告有無應付不完全給付責任，均難認係屬原告之損失。另原告主張支出附表六編號2至4、7至8、18、21所示之房貸壽險、交屋雜支、代書費用、房貸手續費、票信費、火災保險保險費、房貸利息，固提出各該編號所示之證據為憑，惟原告給付之上開費用係為履行系爭契約義務，則原告因而給付該等費用，即與被告無涉。至原告主張支出附表六編號11所示律師費，然民事訴訟目前並非採取律師強制代理制度，自難認為屬於原告之損失。原告自不得依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請求被告賠償之。

⑵又原告不得解除系爭契約，已如上述，其依民法第259條第5

款規定，請求被告返還支出之必要費用，亦屬無據。

⑶再者，不動產經紀業管理條例之經紀業，依該法第4條4款為「依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號」，縱被告所營事業包含仲介或代銷業務，然於本件買賣中，其僅為買賣契約之一方即出賣人，自無該條例所定告知或調查義務之適用，亦無該條例第26條所定損害賠償責任之適用。是原告依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告負損害賠償責任，同屬無據。

⑷原告固主張被告為企業經營者，伊得依消保法第51條規定，請求被告給付懲罰性賠償金等語，惟：

①按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額3倍以下之懲罰性賠償金；但因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金，修正前消保法第51條定有明文。依其文義，消費者須於「依本法所提之訴訟」，始得請求懲罰性賠償金。所謂「依本法所提之訴訟」，於消費者與企業經營者間就商品或服務所生之爭議，依消保法之規定（如第7條第3項等）提起損害賠償之訴訟者，即屬之。準此，該懲罰性賠償金，係以依消保法規定所生之損害賠償請求權存在為要件（最高法院民事大法庭108年度台上大字第2680號裁定意旨參照）。

②原告固主張被告違反消保法第22條規定乙節，然此僅係攻擊防禦方法，並非依消保法規定所生之損害賠償請求權，則原告依消保法第51條規定，請求被告給付懲罰性賠償金，自屬無據。

4.關於原告依系爭契約第8條第1項中段約定請求違約金部分：按「若可歸責於乙方（即被告，下同）之事由，經甲方（即原告，下同）催告後契約仍無法履行，則乙方除退還甲方已給付之全部款項外，並應給付該已給付款項及總價款20%之違約金，作為違約賠償。」系爭契約第8條第1項中段定有明文（見本院卷一第39頁），查本件無從認定被告有故意不告知瑕疵或過失未盡調查義務之情，則原告依本條項約定，請

求被告給付違約金，難謂有據。

㈡備位聲明

1.關於原告依消保法第51條規定、系爭契約第8條第1項中段約定，請求懲罰性賠償金或違約金部分：

原告無從依消保法第51條規定請求被告給付懲罰性賠償金，或依系爭契約第8條第1項中段約定，請求被告給付違約金，已如前述，是原告此部分主張，均無理由。

2.關於原告依民法第359條、第227條第1項準用第226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求減少價金或減價損害賠償部分：

⑴按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金，民法第359條定有明文。而民法第359條規定，旨在兼顧買賣雙方之利益與損失。是買受人請求減少之價金數額，自應依同品質物品之市場價值與系爭瑕疵物之買賣價金並其減少後之實際價格相比較，以為計算之基準（最高法院86年度台上字第1615號判決要旨參照）。

⑵經查，原告固主張系爭不動產具有公設為違章建築之瑕疵，致其價值有減損等語（見本院卷一第529頁），然系爭違章建築瑕疵並非全然無法補正，已如前述，且本院前依原告之聲請送請社團法人新北市不動產估價師公會，就未經核准擅自作為公共設施部分對於系爭不動產價值是否有造成減損為鑑定，然因原告不願預納鑑定費用，且不再請求鑑定，致鑑定機關終止本案之鑑定，再佐以原告所委請仲介銷售系爭不動產，其所刊登之售價為958萬元，顯然高於原告當初買受時之價格，揆諸前開說明，尚無從認定原告受有價金損害或得請求減少價金。

⑶是原告依民法第359條、第227條第1項準用第226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求減少價金或減價損害賠償，並無理由。

五、從而，原告：①先位依民法第259條第2款、第5款、第227條

第1項準用第226條第1項、第179條規定、消保法第51條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第259條第5款、第227條第1項準用第226條第1項規定、系爭契約第8條第1項中段約定，請求被告給付754萬元，及其中20萬元自起訴狀繕本送達翌日起，其中178萬2,040元自民事擴張訴之聲明暨補正狀繕本送達翌日起，其中499萬5,692元自民事擴張訴之聲明暨準備（二）狀繕本送達翌日起，其餘56萬2,268元自114年9月23日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；依民事訴訟法第247條規定，請求確認被告就系爭本票對伊之本票債權不存在；依民法第179條規定，請求被告返還系爭本票。②備位依消保法第51條、民法第359條、第227條第1項準用第226條第1項、不動產經紀業管理條理第26條第2項規定、系爭契約第8條約定，請求被告給付754萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　7　　日

民事第六庭　　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　　115　　年　　9　　月　　8　　日

書記官　　鄭宇安

附表一：

編號	刊登時間	刊登網站	刊登內容	證據出處	備註
1	112年6月10日	帳號為「碧藍	✸享受五星級服務設施	本院卷一第67至71頁	

		灣｜大台北絕版總價288萬起｜漫遊北海岸5星級飯店精品宅 」之Facebook（臉書）粉絲專頁	☀→室內游泳池🏊、兒童遊戲區🎮→保齡球館🎳、回力球場、乒乓球場🏓、撞球桌🎱→舒適SPA🧖、KTV包廂🎤多種休閒娛樂設施供您盡情體驗！現在就一起踏上夢想之旅吧！🛳		

附表二：系爭不動產地號、建號（地籍圖重測前者，見本院卷一第33頁、第73至77頁）

土地				
編號	地號	面積（平方公尺）	權利範圍	備註
1	新北市○里區○○里○○段○○○段000000000地號	73	10000分之43	權利範圍：1000分之40（主建物） 權利範圍：10000分之3（車位）
2	新北市○里區○○里○○段○○○段000000000地號	5860	10000分之43	權利範圍：10000分之6（交誼廳）

建物					
編號	建號	門牌號碼	面積（平方公尺）	權利範圍	備註
1	新北市○里區○○里○○段○○○段000000000○號	新北市○里區○○0○0號6樓之9	主建物：58.58 附屬建物： 陽台：12.73 層數：15層 層次：6層	1分之1	共有部分： 中萬里加投段龜吼小段00000-000建號，權利範圍：10000分之117 中萬里加投段龜吼小段00000-000建號，權利範圍：10000分之39 中萬里加投段龜吼小段00000-000建號，權利範圍：196分之1
2	新北市○里區○○里○○段○○○段000000000○號	新北市○里區○○0○0號	72.76	10000分之124	共有部分： 中萬里加投段龜吼小段00000-000建號，權利範圍：10000分之127 中萬里加投段龜吼小段00000-000建號，權利範圍：10000分之43

附表三：（金額：新臺幣/日期：民國，見本院卷一第65頁）

編號	發票人	票面金額	發票日	到期日	本票號碼
1	林柏翰	131萬元	113年9月5日	未記載	TH0000000

附表四：原告主張系爭社區之公共區域瑕疵（見本院卷第79至80頁）

未經核准擅自將地下1樓、地下2樓作為公共設施使用（地下1

樓：會議室、管理空間、男、女三溫暖、健身房及增設室內梯；地下2樓：桌球、撞球、保齡球場、迴力球場），1樓變動（拆除部分）樓板、增設室內梯、破壞區劃牆與原核准內容不符之變更使用行為，涉及違反建築法第73條、第77條第1項規定。

附表五：原告主張系爭不動產專有部分之瑕疵（見本院卷一第245至259頁）

編號	瑕疵內容	證據出處
客廳		
1	冰箱沒插座，於原告反應後即自行挖洞	本院卷一第95頁、第245頁
2	天花板牆角處未經溝通即自行挖洞	本院卷一第245頁
3	大門門片及側邊異常	本院卷一第95頁、第245頁
4	流理台漏水、內有水泥	本院卷一第95頁、第246頁
5	電視下方插座脫落	本院卷一第95頁、第246頁
6	三角窗飾板脫落	本院卷一第95頁、第246頁
7	木工斷裂	本院卷一第95頁、第247頁
8	櫃子裡面（自己看）側面	本院卷一第95頁、第247頁
9	廚房窗未密合	本院卷一第95頁、第247頁
10	電視飾板刮傷、不平	本院卷一第95頁、第248頁
11	牆面汙損、接縫沒做好	本院卷一第248頁
廁所		
12	洗手台漏水、大理石與洗手台分離、地板有油漆、水泥	本院卷一第95頁、第248頁
13	鏡子上方有洞	本院卷一第95頁、第249頁
14	馬桶發霉	本院卷一第95頁、第249頁
15	大門邊條脫落	本院卷一第95頁、第249頁

16	乾溼分離握把異常	本院卷一第95頁、第249頁
17	牆體磁磚破損	本院卷一第95頁、第250頁
18	洗手台發霉	本院卷一第95頁、250頁
19	鏡子後面有洞及電線	本院卷一第95頁、第250頁
20	毛巾架高低不一	本院卷一第95頁、第251頁
房間：主臥室		
21	木工多處異常（歪的）、床旁桌大理石會掉落分離、床板毀損、插座異常、床頭包強掉落	本院卷一第95頁、第251頁
22	房間門木工異常	本院卷一第95頁、第252頁
23	多處牆體汙損有畫圖、上面不平及汙損	本院卷一第95頁、第252頁
24	景觀窗異常聲響	本院卷一第95頁、第253頁
房間：次臥室		
25	抽屜及臥榻異常	本院卷一第95頁、第253至254頁
26	牆體異常	本院卷一第、254頁
27	牆面不平	本院卷一第254頁
28	書桌異常	本院卷一第255頁
其他		
29	全室牆體多處髒汙及不平、施工不良	本院卷一第255至258頁
30	主臥室壁癌	本院卷一第258頁
31	洗衣機沒水、沒電，亦無排水功能	本院卷一第259頁

附表六：原告因購買系爭不動產所支出之費用（見本院卷二第85至87頁）

編號	項目	金額（新臺幣）	證據出處	備註

1	買賣價金	6,230,000元	本院卷一第35頁、第277頁、第279頁	
2	房貸壽險	524,144元	本院卷一第279頁	
3	交屋雜支（買方應補貼）	731元	本院卷一第281頁	
4	代書費用	74,040元	本院卷一第283頁	
5	管理費（113年11月至114年6月）	29,472元	本院卷一第285頁	
6	114年度房屋稅	3,227元	本院卷一第289頁	
7	房貸手續費	3,000元	本院卷一第279頁	
8	票信費	300元	本院卷一第279頁	
9	113年度住宅綜合保險	3,238元	本院卷一第291頁	
10	114年度住宅綜合保險	3,216元	本院卷一第293頁	
11	律師費	110,000元	本院卷一第295頁	
12	113年度地價稅	558元	本院卷二第89頁	
13	114年度地價稅	113元	本院卷二第91頁	
14	管理費（114年7月至114年12月）	21,904元	本院卷二第93至95頁	
15	管理費（115年1月至115年3月）	11,052元	本院卷二第97頁	
16	管理費（115年4月至115年6月）	11,052元	本院卷二第99頁	
17	管理費（115年7月至115年9月）	11,052元	本院卷二第101頁	
18	火災保險保險費	3,216元	本院卷二第103頁	
19	房貸利息（113	236,072元	本院卷二第105至	

	年8月至115年8月）		107頁	
20	管理費（115年10月至115年12月）	11,052元	預先請求	
21	房貸利息（115年9月至115年12月）	35,676元	預先請求	