臺灣臺北地方法院民事判決

115年度北訴字第12號

原　　告　賴韻琦

被　　告　何薇薇

000000000000000000

　　紘福不動產經紀有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃川源

訴訟代理人　李玉娥

　　歐政和

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年8月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告何薇薇應給付原告新臺幣壹拾壹萬參仟參佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告何薇薇負擔百分之十一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告何薇薇以新臺幣壹拾壹萬參仟參佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之。民事訴訟法第24條定有明文。本件依原告與被告何薇薇間所簽立之不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第12條，雙方合意以買賣標的物所在地（如附表所示，以下合稱系爭不動產；建物部分下稱系爭房屋）之地方法院即臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院（見本院卷第393頁），故原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、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項第2款、第3款分別定有明文。經查，原告起訴時聲明為：「被告應給付原告新臺幣（下同）17萬2,134元及瑕疵價值減損4%」（見本院卷第9頁）。嗣於民國115年6月30日言詞辯論期日變更訴之聲明為：「（一）被告何薇薇應給付原告83萬9,506元。（二）被告紘福不動產經紀有限公司（下稱紘福公司）應給付原告15萬7,600元。」（見本院卷第433頁），其請求之基礎同一，且屬擴張應受判決事項之聲明，參諸前揭規定，應予准許。

二、再按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以下者，適用本章所定之簡易程序。因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。民事訴訟法第427條第1項、第435條第1項分別定有明文。本件訴訟因原告上開擴張訴之聲明，其請求金額已逾50萬元，依上開規定自應適用通常訴訟程序，本院已於115年6月30日改依通常程序審理（見本院卷第434頁），附此敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告前於112年12月24日與被告何薇薇簽立系爭契約，約定原告向被告購買系爭不動產，被告何薇薇並於「不動產委託銷售標的現況說明書（成屋）」（下稱系爭現況說明書）中勾選「本標的房屋鋼筋是否裸露是□、否☑」、「現況是否有滲漏水情形是□、否☑」，且原告與被告何薇薇已於113年3月29日完成系爭房屋之現場點交。豈料，其後原告欲進行裝修就系爭房屋原有裝潢拆除後發現，系爭房屋存有鋼筋裸露、滲漏水及磁磚突起等情況，原告即於113年4月10日通知被告何薇薇後，被告何薇薇並未置理。嗣原告於113年5月1日委請土木技師公會進行鑑定確認有鋼筋裸露及滲漏水之情形後，被告何薇薇雖於113年5月8至9日委請訴外人安心宅室內裝修有限公司（下稱安心宅公司）進

行修復，然鋼筋裸露及滲漏水情形卻遲遲未修復完成。因此，被告何薇薇應賠償原告如下項目：1、違約金：3萬9,400元、2、修繕施工費35萬元、3、租屋費7萬0,800元、4、房貸利息5萬2,200元、5、管理費6,906元、6、鑑定費5,000元、價金減少31萬5,200元。又被告紘福公司因未善盡其告知及協力之義務，致使原告買受之系爭房屋有鋼筋裸露及滲漏水之瑕疵，因而受有損害，故被告紘福公司應依民法第567條第1項前段及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，返還仲介費用15萬7,600元等語。並聲明：（一）被告何薇薇應給付原告83萬9,506元。（二）被告紘福公司應給付原告15萬7,600元。

二、被告則以：

（一）被告何薇薇：被告何薇薇於109年疫情期間，因擔心原本承租房屋之屋主不願續租，故於109年間購買屋齡39.9年、建坪11.51坪，且業經裝潢及陽臺外推之系爭不動產。嗣又考量每月貸款及全家私人物品太多無法即刻搬遷，故僅就系爭房屋重新粉刷後，即分別於109年11月25委請東昇國際管理顧問股份有限公司（下稱東昇公司）及110年8月6日委請寄居蟹租屋有限公司（下稱寄居蟹公司）進行社會住宅之代租代管，其後未再進行系爭房屋之裝修，即於112年8月間委請房屋仲介協助出售系爭房屋。又因被告何薇薇未曾搬遷至系爭房屋居住，且委託代租代管期間，系爭房屋必需符合「社會住宅包租代管屋況及租屋安全檢核表」，確認系爭房屋無受損及漏水問題後，始能通過安全檢核申請為社會住宅，甚至代租代管期間亦未有代管公司向被告何薇薇反應有鋼筋裸露或滲漏水情形，因此，被告何薇薇並無刻意隱匿系爭房屋鋼筋裸露或滲漏水之情形。另被告何薇薇亦係於原告拆除原有裝潢後發現系爭房屋有鋼筋裸露之情形後，經原告告知始知悉系爭房屋有鋼筋裸露之情形，然被告何薇薇於知悉後即已委請安心宅公司於115年5月8至9日完成鋼筋裸露之修繕。再原告

所稱滲漏水部分，因原告最初並無告知系爭房屋有滲漏水之情形，且嗣後僅泛稱水電師傅稱有滲漏水，但無提出滲漏水之照片或指明漏水點，且因代租代管期間並無人向被告何薇薇反應有滲漏水情形，故原告所稱滲漏水究係生鋼筋生鏽痕跡抑或漏水，並無法證明及釐清，故被告否認系爭房屋交付時有滲漏水之瑕疵。況且，系爭房屋之滲漏水嗣經鈞院委託之鑑定機關即社團法人台灣防水工程技術協進會（下稱防水工程協進會）初步認定與上層之使用有關，但無認定該漏水係被告何薇薇所造成，故原告所稱之滲漏水與被告何薇薇之責任無關等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

（二）被告紘福公司：系爭不動產之出賣人即被告何薇薇於112年勾選系爭現況說明書時，並無告知被告紘福公司有鋼筋外露及滲漏水情形。又由原告及被告何薇薇於鈞院出庭時親口自承，由系爭房屋之外觀無法直接看出有鋼筋裸露抑或滲漏水之情況，而係在交屋後原告拆除原有裝潢後始知悉鋼筋裸露或滲漏水之情形，可見被告紘福公司並無刻意隱瞞或有疏未告知之情事。因此，被告紘福公司於從事居間業務，已就關於訂約事項，就其所知負據實報告之義務，且已善盡通知、協力之義務，故原告請求被告返還仲介費用15萬7,600元，即無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

（一）被告何薇薇部分：

1、按買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。又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。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373條及第354條第1項前段、第2項分別定有明文。而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。

2、查稽諸被告何薇薇所填具之「系爭說明書」，其上有關「建物瑕疵情形」第32項「本標的房屋鋼筋是否裸露？」係勾選為「□是；☑否」、第35項「現況是否有滲漏水之情形？」係勾選為「□是；☑否」(見本院卷第173頁)，可認被告何薇薇曾保證系爭房屋並無鋼筋裸露及滲漏水之情形。又系爭房屋係於113年3月29日交屋，此有成屋買賣現場點交單在卷可稽（見本院卷第185頁）。而系爭房屋交付時是否已存有鋼筋裸露之情形，參諸原告所提出系爭房屋交屋後，經其拆除原有裝潢後之照片顯示，天花板確實已有鋼筋裸露之情況（見本院卷第19頁、第29頁）；又參以原告於113年5月1日委請土木技師公會會同兩造進行系爭房屋之初勘，初勘結論亦表示：「…現場發現有混凝土脫落和鋼筋裸露的問題，這些問題主要發生在入口流理台上方的天花板內、浴室的天花板內（有修補存在）和陽台等地方（此為初步研判，確認位置待鑑定會勘進一步確認）。這些損害是由於混凝土的保護層不足導致鋼筋生鏽或係高氯離子待鑑定會勘進一步確認，但混凝土的保護層不足為常見的可能，這些因素進而導致混凝土剝落。」等語（見本院卷第31頁）；再參以被告何薇薇自承其經原告告知系爭房屋有鋼筋裸露之情形後，即於113年5月8至9日委請安心宅公司進行鋼筋裸露之修補等語（見本院卷第164頁），並且提出安心宅公司出具之說明為憑（下稱系爭說明書，見本院卷第191頁）；復參以本院前就系爭房屋鋼筋裸露之爭議委請防水工程協進會進行鑑定，經鑑定機關函覆本院以：「…（2）系爭房屋鋼筋裸露是否有經過修補情形？經現場勘查，『系爭8樓之1房屋』中所標示之鋼筋裸露位置經檢視，確見修補作業痕跡，如混凝土保護層打除跡象、鋼筋表面防鏽塗層殘跡、填補砂漿與覆蓋層

之現象。由此可判定該處曾進行鋼筋裸露之修補處理。」等語（見本院卷第330頁），以上，堪認系爭房屋於交付時已存有鋼筋裸露之情形，則原告主張被告交付之系爭房屋缺少其保證無鋼筋裸露品質之瑕疵，應屬可採。而有關系爭房屋交付時是否已存有滲漏水之部分，參諸本院前委請防水工程協進會就系爭房屋滲漏水之爭議進行鑑定，經鑑定機關函覆本院以：「十六、複勘結果細述：…7.鑑定人員於現場勘查時，至系爭建物（系爭8樓之1房屋）內部，針對『窗戶前上方天花板部位之標示A點』進行現況結構體含水率量測作業。經以專業儀器（MMS2/BLD8800型號含水率測定儀器）於該處直接量測，其檢測結果顯示含水率為『51.2%』。…並推論有持續性或近期之滲漏水現象，應列為水損滲漏疑義區域。8.鑑定人員於現場勘查時，至系爭建物（系爭8樓之1房屋）內部，針對『窗戶前上方天花板部位之標示B點』進行現況結構體含水率測量作業。經以專業儀器（MMS2/BLD8800型號含水率測定儀器）於該處直接量測，其檢測結果顯示含水率為『36.8%』。…並推論有持續性或近期之滲漏水現象。應列為水損滲漏疑義區域。…10.鑑定人員於現場勘查時，至系爭建物（系爭8樓之1房屋）內部，針對『窗戶前上方天花板部位之標示D點』進行現況結構體含水率量測作業。經以專業儀器（MMS2/BLD8800型號含水率測定儀器）於該處直接量測，其檢測結果顯示含水率為『22.8%』。…並推論有持續性或近期之滲漏水現象，應列為水損滲漏疑義區域。11.鑑定人員於現場勘查時，至系爭建物（系爭8樓之1房屋）內部，針對『窗戶前上方天花板部位之標示E點』進行現況結構體含水率量測作業。經以專業儀器（MMS2/BLD8800型號含水率測定儀器）於該處直接量測，其檢測結果顯示含水率為『20.2%』。…並推論有持續性或近期之滲漏水現象，應列為水損滲漏疑義區域」（見本院卷第290至291頁）、「答覆：1、系爭房屋是否有滲漏水情事？

答覆：經現場檢測並量測結構體含水率，其測值顯著偏高，顯示系爭房屋（系爭8樓之1房屋）局部區域存在滲漏水現象，推定為活性或持續性漏水情形，非單純濕氣累積所致。2、滲漏水之原因為何？答覆：經查滲漏部位之上方為同號棟9樓房屋，鑑定人員於現場亦觀察該戶有疑似滲水跡象。初步判斷，滲漏水之成因與上層使用空間有關，惟本案鑑定標的僅限於（系爭8樓之1房屋），且其上方已無其他樓層可供進一步查驗，故目前無法就滲水之具體來源與成因作出完整確認。」（見本院卷第335頁），固可認系爭房屋分別於114年10月7日初勘及114年11月20日複勘當時，於系爭房屋窗戶前天花板A、B、D、E點處確實存有滲漏水之現象，惟因初勘及複勘日相距兩造113年3月29日交屋日已距相當之時日，且複勘結果亦有細述或可能為近期之滲漏水現象；又參以原告所提出系爭房屋交屋後拆除原有裝潢後之照片，以及113年5月1日原告委請土木技師公會進行初勘之結論顯示（見本院卷第29頁、第31頁），尚無顯示或提及關於系爭房屋窗戶前天花板滲漏水之情形；且參以被告何薇薇於原告拆除原有裝潢後，於115年5月8至9日至系爭房屋進行鋼筋裸露修復前、後所拍攝之窗戶前天花板照片（見本院卷第131頁、第457頁），亦無顯示與鑑定單位鑑定時所拍攝之窗戶天花板照片相符之油漆剝落或壁癌等情形（見本院卷第306頁），以上，尚難認定系爭房屋於交付時確實已存有鑑定單位所指之滲漏水瑕疵。從而，原告主張被告交付之系爭房屋有缺少其保證無滲漏水品質之瑕疵，即無可採。此外，有關原告主張系爭房屋玄關入口處左側磁磚有剝落之部分，查稽諸防水工程協進會函覆本院之鑑定結果：「十六、複勘結果細述：…13.鑑定人員於現場勘查時，至系爭建物（系爭8樓之1房屋）內部，針對『玄關入口處左側磁磚牆面部位』，使用外牆專業打診棒進行現況磁磚表面之空鼓檢測作業。…14.磁磚多處貼上小橘色標記：顯示應為檢測磁

磚內部空洞後標記的部位，範圍涵蓋牆面中央至上方，應為空心或剝離位置。多處磁磚破損、剝落露出水泥機底或配管。…」（見本院卷第291至292頁），雖可認系爭房屋之玄關入口處左側磁磚有空心或剝離之情形，惟因系爭房屋係屬中古房屋，衡情應有自然損耗、老化、折舊等現象，其屋況本不能與全新屋相提並論，故除有影響結構安全、漏水或其他經雙方明確約定不容許存在之項目外，一般中古屋應係就買受人看屋時之房屋現況進行交易，出賣人並無義務將中古屋重新翻修至相當於新屋程度之品質，況有關外觀可輕易查看、檢視之屋況，買受人於決定買受中古屋前本可以事先檢視，並依據當時屋況老舊程度與出賣人議價，非謂中古屋之屋況未達新屋之標準，即屬物之瑕疵而得請求減少價金或損害賠償。故縱玄關入口處左側磁磚牆面有空心或剝離之情形，因此非原告購屋前所不可查看或檢視之情況，是依前揭說明，原告不得於購屋後再行主張系爭房屋有磁磚剝落之瑕疵。

3、至系爭契約第14條固有約定：「☑其它：固定裝潢，依現況交屋等語(見本院卷第393頁)。惟所謂現況交屋，本係不動產買賣實務上使用之文字，乃指出賣人出賣之房屋於簽約時，就房屋物理存在之一切性質，均以交付房屋當時之現況為據，通常對如屋內裝潢、增建等得由買受人依肉眼觀察，或用手觸摸，或用嗅覺去感受包括房屋材質、新舊、結構、裝潢、格局外觀可見，或已經出賣人明確告知之部分，至不動產如有房屋傾斜、結構安全、漏水、海砂屋、輻射屋等其他尚待檢視、隱而未顯之瑕疵，既非肉眼感官立即可得察知，自無所謂「依現況交屋」可言。亦即須基於買受人依一般情形審視房屋現況，對於房屋瑕疵情形有所瞭解，或出賣人於買賣契約上，已忠實反映房屋瑕疵，而為買受人所瞭解，否則，出賣人仍不得以契約記載「現況交屋」等語，即謂買受人一概須按房屋現況承擔其瑕疵。查被告何薇薇辯稱其於109年7月26日購買系爭不動

產後，因系爭房屋內已有裝潢，故僅就系爭房屋之壁面進行粉刷後，即分別於109年11月25日委請東昇公司及110年8月6日委請寄居蟹公司進行社會住宅之代租代管，其後未再進行系爭房屋之裝修，即於112年8月間委請房屋仲介協助出售系爭房屋等語，並提出上開兩家公司之社會住宅代租代管委託管理契約書及委託仲介出售系爭房屋之通訊軟體紀錄等件為憑（見本院卷第91至115頁），核屬相符，堪認真實。是依被告何薇薇所提出系爭房屋出售時之裝潢照片顯示（見本院卷第111頁），原告於買受系爭不動產前，系爭房屋之天花板、樑柱部分多有加上板材、油漆、燈飾、櫃體等覆蓋原本天花板、樑柱之方式裝修，是衡以締約前，原告就天花板、樑柱所存鋼筋裸露之情形，既非物理上得以感官肉眼直接察覺而有所知悉，且被告何薇薇於系爭現況說明書亦未忠實反應鋼筋裸露之情況，併衡以一般交易習慣及自用住宅買賣所欲達成之經濟目的，難認原告於締約當下，有就其外觀上無從發現尚未認知之瑕疵，即與被告何薇薇達成免除擔保責任之合意，是系爭房屋所存隱而未顯之鋼筋裸露之瑕疵，應非系爭契約有「現況交屋」之約定即得免除，附此敘明。

4、原告依據物之瑕疵擔保責任請求被告何薇薇賠償修繕施工費35萬元、租屋費7萬0,800元、房貸利息5萬2,200元、管理費6,906元、鑑定費5,000元、瑕疵價值減損31萬5,200元，是否有據？

⑴按系爭契約第7條第7項約定：「房地點交前，如發現買賣標的物有物或權利瑕疵，依下列約定處理，惟如本契約另有約定者，從其約定：1、買方得催告賣方補正，如賣方拒絕補正或客觀上難以補正，買方即得依民法規定行使減少價金或解約等權利；…」（見本院卷第394頁）。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358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。買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得

不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。民法第359條前段及第360條分別定有明文。而民法第360條所謂「不履行之損害賠償」，乃因物之瑕疵擔保責任而生之損害賠償請求權，性質上即為債務不履行之損害賠償，是就民法第360條因物之瑕疵擔保責任而生之損害賠償請求權，解釋上應適用債務不履行之規定，亦即如出賣人故意不告知瑕疵，或缺少保證之品質者，瑕疵擔保責任之效果，規範評價上與債務不履行尚無不同。又按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。該項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項亦分別定有明文。

⑵查被告何薇薇所交付之系爭房屋缺少其所保證無鋼筋裸露之瑕疵，依系爭契約第7條第7項第1款之規定，原告本應先行催告被告何薇薇補正，又被告何薇薇雖於113年5月8至9日委請安心宅公司進行鋼筋裸露之修復，然尚難認定已依據鋼筋裸露修補之主要步驟進行修復（詳如後述），則本件原告向被告何薇薇起訴主張鋼筋裸露之物之瑕疵擔保責任，即屬有據。至滲漏水及磁磚剝落部分，依前揭說明，即不得主張物之瑕疵擔保責任。又原告於民事起訴狀係請求以買賣價金4%計算瑕疵價值之減損，以及租金損失、房貸利息損失、鑑定費用及違約金等，可認原告係對被告何薇薇行使民法第360條物之瑕疵所生之損害賠償請求。茲就原告請求損害賠償之項目，審究說明如下：

①修繕施工費35萬元部分：

原告主張被告何薇薇雖曾於113年5月8至9日進行系爭房屋鋼筋裸露之修補，惟被告何薇薇並未依確實之工法將鋼筋鏽蝕部分修補完成。然為被告何薇薇所否認，辯稱其已於113年5月8至9日委請安心宅公司如實完成鋼筋裸露之修補，並提出系爭說明書為憑（見本院卷第191頁）。查參

諸本院前委託防水工程協進會就系爭房屋鋼筋裸露之爭議進行鑑定，經鑑定單位函覆本院以：「原告所有之門牌號碼：臺北市○○區○○街0號8樓之1房屋（即系爭房屋）：（1）是否有鋼筋裸露之情形？倘有，鋼筋裸露之所在位置及裸露範圍與情況為何？答覆：經查系爭房屋…現場，原主張存在鋼筋課露情形之處，現已由承修廠商以水泥砂漿等材料進行覆蓋與修補，致無法於現場直接觀察該裸露鋼筋部位之原始損壞情形及實際修補工法。爰此，鑑定人基於下列原因，無法對修補是否符合法定或一般建築工法予以肯定判斷：1.鋼筋裸露部位已全部覆蓋，無法目視查驗鋼筋是否完成除繡或施作防鏽塗層。2.現場未提供施工過程照片、材料規格、或施作紀錄等相關作證資料。3.無法確認修補深度、黏結品質、使用材料之適當性及覆蓋厚度是否符合工程標準。綜上所述，鑑定人僅能確認現場表面已進行修補作業，惟因已覆蓋，致無法鑑別其修補內部是否確實處理鋼筋裸露與鏽蝕問題，亦難以判斷其修補結果是否具結構修復功能。（2）修補鋼筋裸露所需之工法為何？系爭房屋鋼筋裸露是否有經過修補之情形？倘有，該修補是否已依前述工法全數修補完成？抑或尚有其他未修補之部分？修補尚未完成之鋼筋裸露所需之必要方法及金額為何？答覆：（1）修補鋼筋裸露之工法：依據業界常用之鋼筋裸露修補工法，主要步驟包括：1.鋼筋裸露區域打除：將剝落、鬆動之混凝土保護層打除至健全混凝土基底。2.鋼筋除鏽與防鏽處理：對裸露鋼筋以鋼刷或噴砂除鏽，並塗佈鏽轉換劑或防鏽塗層，以隔絕鋼筋與空氣、水分的接觸。3.修補材料填補：使用無收縮水泥砂漿、環氧樹脂砂漿或輕質水泥等材料，填補裸露區位、恢復鋼筋保護層厚度。4.表面整平與覆蓋：修補後表面整平，恢復保護層及外觀，必要時加塗防水或保護塗層。5.養護與檢查：修補完成後經適當養護，並進行黏結性、裂縫與剝落狀況檢查，以確認修補品質。（2）系爭

房屋鋼筋裸露是否有經過修補情形？經現場勘查，『系爭8樓之1房屋』中所標示之鋼筋裸露位置經檢視，確見修補作業痕跡，如混凝土保護層打除跡象、鋼筋表面防鏽塗層殘跡、填補砂漿與覆蓋層之現象。由此可判定該處曾進行鋼筋裸露之修補處理。（3）該修補是否已依前述工法全數修補完成？抑或尚有其他未修補之部分？雖然該處明顯已有修補痕跡，但根據現場觀察與資料調查，仍存在下列無法確認之情況：●未能查得完整施工前/後之照片、材料規格或驗收報告，故無法確認是否每一裸露鋼筋均已進行除鏽、防鏽、填補及覆蓋等所有工法步驟。●現場部分區域雖見修補砂漿覆蓋，但未見完整標示修補厚度、黏結狀況或覆蓋強度紀錄，故無法確認修補是否『全部』依工法完成。結論為：修補『已實施』，但是否『完全按標準工法且全數完成』仍有疑義，建議視為『可能尚有其他未修補或未達標準之部分』。（4）修補尚未完成之鋼筋裸露所需之必要方法及估算金額：1.必要方法：○對尚未處理之鋼筋裸露區位，需按前述工法完整施作：檢測裸露範圍→打除鬆動混凝土→鋼筋除鏽/塗抹鏽轉換劑→鋼筋防鏽塗層→使用無收縮水泥砂漿或環氧樹脂砂漿填補→表面覆蓋並養護。○補強檢查：確認修補後鋼筋覆蓋厚度是否達設計要求、是否無裂縫或剝落跡象、並經確認無再滲水或二次剝落。2.估算金額：○建議先由專業結構修補廠商針對『裸露鋼筋數量』、『裸露範圍面積』、『施工高度（天花板/牆面）』、『材料種類（無收縮水泥、環氧砂漿、防鏽塗層）』、『施工難度（高處、清除範圍）』進行報價。○如粗略估算，每平方米修補（含打除、除鏽、防鏽、填補、覆蓋）之施工單價可能落於8,000元至15,000元/平方米（依地區、施工高度、安全措施、材料規格不同而異）。○建議針對本案依『裸露面積×單價』加計監造、養護、驗收費用後，訂立總預算。○針對本案修補工程所涉費用部分，鑑定人員已於本報告第36頁至第45頁

中，就鋼筋裸露之修補必要工法、施工項目、材料使用與估算單價等項目進行詳細說明，並提出初步費用建議，供法院及當事人作為後續修繕及責任認定之參考依據。

（3）依被告所提供之『安心宅室內裝修有限公司』（檢附附件）所出具之修復說明，是否可判斷該修復工法已足完成系爭房屋鋼筋水泥裸露部分之修復？答覆：從文件內容來看，該修復說明大致敘述了維修流程及使用材料，屬於一種初步書面佐證，可合理推論已進行了基本的鋼筋除鏽與修補作業，包括：●有說明鏽蝕處理（去鏽、塗除鏽劑）。●有說明填補用料（壓氧樹脂、水泥、砂膠層）。●明確指出已完成並收款結案。然而：◆該說明為承修廠商自行撰寫，缺乏第三方驗證（如鑑定單位或技師簽章）。◆未附施工前後照片、材料規格或厚度紀錄。◆無檢測報告以佐證修補區域是否確實完整防鏽與結構復原。經現場檢視系爭房屋（位於臺北市○○區○○街0號8樓之1）之天花板與牆面等部位，原先疑似有鋼筋鏽蝕或裸露情形。然查：1.現場該處已由承修廠商覆蓋水泥砂漿等修補材料，表面呈現新修補痕跡。2.由於鋼筋原裸露處已完全被填補、覆蓋，無法直接目視確認鋼筋處理前之鏽蝕情況、是否完成除鏽或是否施作防鏽塗層等施工工法。3.現場未見附有修補過程照片、材料規格證明或第三方驗收紀錄，無法由外觀判斷修補品質與完整性。因此，在無法進行進一步破壞檢測（例如剖開已修補部位）及無其他施工佐證資料的前提下，本鑑定無法確認該修補作業是否已符合相關工法及標準，亦無法排除未妥善除鏽或未施作防鏽處理的可能性。」（見本院卷第328至334頁）。由是可知，依據業界常用之鋼筋裸露修補工法，主要步驟包含有：A、鋼筋裸露區域打除：將剝落、鬆動之混凝土保護層打除至健全混凝土基底。B、鋼筋除鏽與防鏽處理：對裸露鋼筋以鋼刷或噴砂除鏽，並塗佈鏽轉換劑或防鏽塗層，以隔絕鋼筋與空氣、水分的接觸。C、修補材料填

補：使用無收縮水泥砂漿、環氧樹脂砂漿或輕質水泥等材料，填補裸露區位、恢復鋼筋保護層厚度。D、表面整平與覆蓋：修補後表面整平，恢復保護層及外觀，必要時加塗防水或保護塗層。E、養護與檢查：修補完成後經適當養護，並進行黏結性、裂縫與剝落狀況檢查，以確認修補品質。又本件鑑定機關僅能就系爭房屋所標示之鋼筋裸露位置表面進行檢視，認定確實有見混凝土保護層打除跡象、鋼筋表面防鏽塗層殘跡、填補砂漿與覆蓋層之現象，而判斷該處確曾進行鋼筋裸露之修補，然因鑑定機關尚乏完整施工前後過程之照片、材料規格、施作紀錄或驗收報告等相關資料，以確認是否每一裸露鋼筋均已進行除鏽、防鏽、填補及覆蓋等所有工法步驟，且因修補砂漿覆蓋部分，亦無完整標示修補厚度、黏結狀況或覆蓋強度等紀錄，故亦無法確認修補是否全部依工法完成，另依據被告何薇薇所提出之系爭現況說明書，鑑定機關依據該說明書亦僅可合理推論已進行基本的鋼筋除鏽與修補作業，包含有說明鏽蝕處理（去鏽、塗除鏽劑）、有說明填補用料（壓氧樹脂、水泥、砂膠層）、明確指出已完成並收款結案，但因該說明為安心宅自行撰寫，缺乏第三方驗證（如鑑定單位或技師簽章），且該說明亦未檢附施工前後照片、材料規格或厚度紀錄，亦無檢附檢測報告以佐證修補區域是否確實完整防鏽與結構復原，故鑑定報告並無認定被告何薇薇已依據上開鋼筋裸露修補之主要步驟，將系爭房屋之鋼筋裸露部分修復完成。此外，被告何薇薇亦無提出其他證據證明已依據上開鋼筋裸露修補之主要步驟，將鋼筋裸露部分如實修復完成，則原告請求被告何薇薇賠償其鋼筋裸露之修補費用，即屬有據。又依防水工程協進會之鑑定報告所示，系爭房屋鋼筋裸露（即結構補強工程項目）之修補必要工法、施工項目、材料使用與估算單價等項目，包含施工環境維護及保護工程（技術工資/機械耗材）5,000元【此部分之估價原包含鋼筋裸露及滲漏水部

分，故此部分費用以一半計算即5,000元（計算式：1萬元÷2＝5,000元)】、素面鋼筋外露整理清潔（含工資/材料工具損耗）2萬2,000元；塗佈EPOXY底漆著劑（含工資/材料工具損耗）3萬元；EPOXY砂漿≧8000PSI、無收縮水泥填補≧4000PSI、樹脂砂漿填補≧3001PSI（含工資/材料工具損耗）4萬5,000元；事業廢土廢棄物清運及合法處理費（工資、垃圾車等）6,300元(此部分之估價原包含鋼筋裸露及滲漏水部分，故此部分費用以一半計算即6,300元（計算式：1萬2,600元÷2＝6,300元)，以上共計10萬8,300元（計算式：5,000元＋2萬2,000元＋3萬元＋4萬5,000元＋6,300元＝10萬3,300元），故原告請求被告賠償修復費用10萬8,300元，即屬有據，逾此部分，不得請求。

②租金損失7萬0,800元部分：

原告主張因系爭房屋有鋼筋裸露之瑕疵，導致113年3月至9月原告無法使用系爭房屋，需另行租屋之損失計7萬0,800元（計算式：每月1萬1,800元x6個月＝7萬0,800）等語。查因原告於本院113年11月7日自承：我是還沒搬進去時，因為我要裝潢，所以把房子的櫃子全部拆除後發現，天花板有鋼筋外露等語（見本院卷第164頁），是原告於被告何薇薇交屋後為進行裝潢，於113年4月間自行將系爭房屋之原有裝潢拆除，且原告於拆除原有裝潢後於113年4月底通知被告何薇薇有鋼筋裸露之情形後，被告何薇薇已於115年5月8至9日進行鋼筋裸露之修補，又被告何薇薇就鋼筋裸露之修補雖難認已依前述說明之主要步驟如實修復完成，然依被告何薇薇所提出其自行修補後之照片顯示（見本院卷第133頁），尚難認定系爭房屋仍有無法搬遷入住之情形，是原告既有因自行裝修之考量而遲未搬遷入住，自難認定其所支出之租金損失，與系爭房屋之鋼筋裸露瑕疵有何相當因果關係。從而，原告請求被告何薇薇賠償其租金損失7萬0,800元，即屬無據。

③房貸利息損失5萬2,200元部分：

原告主張因系爭房屋有鋼筋裸露之瑕疵，導致原告無法使用系爭房屋期間，仍須支付房屋貸款利息之損失5萬2,200元等語。查原告所支出之房貸利息，乃原告為自行籌措購屋金資而向銀行貸款所支出之成本，與系爭房屋本身物之瑕疵間欠缺相當因果關係，故原告請求此部分之損害，即屬無據。

④管理費6,906元部分：

原告主張因系爭房屋有鋼筋裸露之瑕疵，導致原告無法使用系爭房屋期間，仍須支付管理費之損失6,906元等語。按管理費乃區分所有權人依據公寓大廈管理條例或社區規約之約定，就共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護向公寓大廈管理委員會所繳納之費用，此乃原告基於區分所有權人之身分而負擔之義務，故管理費之繳納核與系爭房屋本身物之瑕疵間欠缺相當因果關係。因此，原告請求此部分之損害，即屬無據。

⑤鑑定費5,000元部分：

按鑑定費倘係原告為證明損害發生及其範圍所必要之費用，即屬損害之一部分，應得請求賠償。本件原告為確認其向被告何薇薇買受之系爭房屋是否有鋼筋裸露之瑕疵，前於113年5月1日委請土木技師公會之張渝江副理事長會同兩造至系爭房屋檢視，被告何薇薇對此並不否認，而原告主張其因而支出鑑定費5,000元，本院審酌該費用係原告為證明損害之發生及範圍所支出之費用，且鑑定結果並經本院作為裁判之基礎，自應認屬損害之一部分，又被告何薇薇對於該鑑定費為5,000元乙節並未提出爭執，則堪信為真實。從而，原告請求被告何薇薇賠償鑑定費用5,000元，即屬有據。

⑥瑕疵價值減損31萬5,200元：

原告主張被告何薇薇交付之系爭房屋有鋼筋裸露之瑕疵，已明顯影響市場交易價格及使用效益，故請求瑕疵價值減損即以系爭不動產之售價4%計算即31萬5,200元（計算

式：788萬元x4%＝31萬5,200元）之損害。查系爭房屋屋齡已屆40年餘，存有自然耗損、局部修繕等情事為一般市場交易可預見且可接受之情形。又依前述鑑定結果顯示，系爭房屋鋼筋裸露之瑕疵，尚非無法完成結構功能修復之可能，則系爭房屋所存鋼筋裸露之瑕疵，既經本院判命被告依民法第360條規定賠償修復瑕疵費用而予以修繕後，應不致減損系爭房屋收益性及市場性表現而生市場價值減損之問題，是原告此部分之請求，難認有據。

⑦以上，原告得請求被告何薇薇賠償共計11萬3,300元（計算式：修繕工費10萬8,300＋鑑定費5,000元＝11萬3,300元）。

5、原告依系爭契約第8條第1項約定請求被告何薇薇賠償違約金3萬9,400元，是否有據：

按系爭契約第7條第7項約定：「房地點交前，如發現買賣標的物有物或權利瑕疵，依下列約定處理，惟如本契約另有約定者，從其約定：1.買方得催告賣方補正，如賣方拒絕補正或客觀上難以補正，買方即得依民法規定行使減少價金或解約等權利；…。」（見本院卷第394頁）、系爭契約第8條第1項約定：「賣方若未依本約履行各項義務，每逾1日賣方應按買賣總價款萬分之2計算違約金予買方（自逾期日起至完成給付日止），但買方不得藉賣方未給付違約金而拒絕履行合約義務或妨礙房地點交，買方應另行主張之。」（見本院卷第394頁）。原告主張因被告何薇薇交付之系爭房屋存有鋼筋裸露之情形，故被告何薇薇並未完全交付系爭房屋，依據系爭契約第8條第1項約定，被告何薇薇自應賠償違約金3萬9,400元（計算式：788萬元x2/10000x25天＝3萬9,400元）。查因原告與被告何薇薇已於113年3月29日完成系爭房屋之交付，已如前述，是原告於系爭房屋交付後，因拆除原有裝潢後發現有鋼筋裸露之瑕疵，然此應屬原告是否依據系爭契約第7條第7項進行催告被告何薇薇修補抑或行使減少價金或解約等權利，

核與被告何薇薇是否遲延未履行系爭契約所定義務無涉。從而，原告依據系爭契約第8條第1項約定請求被告賠償違約金3萬9,400元，即屬無據。

6、原告依據民法第227條第1項規定，請求被告何薇薇賠償修繕施工費35萬元、租屋費7萬0,800元、房貸利息5萬2,200元、管理費6,906元、鑑定費5,000元及價金減少31萬5,200元等損害，是否有據？

⑴按不完全給付即未依債務本旨而為給付之意，以交付特定物為標的者，應於清償期以現狀交付之。即使該特定物有瑕疵存在，苟以現狀交付之，仍屬依債務本旨而為給付，尚不構成不完全給付。至於特定物所存瑕疵，為物的瑕疵擔保責任問題，兩者不能混淆。又不完全給付之瑕疵，既以可歸責於債務人之事由所致者為限，其瑕疵必須於債之關係成立後發生者始足當之。於債之關係成立時，原已存在之瑕疵僅發生瑕疵擔保之問題而已（最高法院77年度第7次民事庭會議意旨參照），故依前揭說明意旨，買受人就自始物之瑕疵僅得依物之瑕疵擔保規定而為請求，不得另依照不完全給付之規定主張權利。又按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，自應負不完全給付之債務不履行責任。

⑵查原告係向被告何薇薇購買已存在之特定系爭不動產，被告何薇薇已依債務本旨交屋並辦妥所有權移轉登記等情，已如前述，是系爭房屋雖有欠缺被告何薇薇所保證無鋼筋裸露之瑕疵，然因該瑕疵係於系爭契約成立前即已存在，要屬自始物之瑕疵，依前揭說明，原告本僅得依物之瑕疵擔保規定主張權利，而不得主張適用民法第227條第1項不完全給付之規定。再者，被告何薇薇於109年7月26日購買系爭房屋時，屋內即已多有加上板材、油漆、燈飾、櫃體等覆蓋原本天花板、樑柱之方式裝修，嗣被告何薇薇僅就

系爭房屋之壁面進行粉刷後，分別於109年11月25委請東昇公司及110年8月6日委請寄居蟹公司進行社會住宅之代租代管，其後再於112年8月間委請房屋仲介協助出售系爭房屋，亦如前述，是被告何薇薇辯稱因其未曾居住於系爭房屋，且係於原告拆除系爭房屋之原有裝潢並告知有鋼筋裸露之情形後始知悉上情，尚非無據，是被告何薇薇於締約時，就系爭房屋有鋼筋裸露之情形，尚難認定有何故意或過失而未告知之情事，故依前揭說明，原告亦不得以此主張被告何薇薇應負民法第227條第1項不完全給付之債務不履行損害賠償責任。從而，原告依據民法第227條第1項之規定請求被告何薇薇賠償繕施工費35萬元、租屋費7萬0,800元、房貸利息5萬2,200元、管理費6,906元、鑑定費5,000元及價金減少31萬5,200元等之損害，均屬無據。

（二）被告紘福公司部分：

1、按經紀業因經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害者，該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例第26條第2項定有明文。又經營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：⑴公平提供雙方當事人類似不動產之交易價格。⑵公平提供雙方當事人有關契約內容規範之說明。⑶提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。⑷告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。⑸協助買受人或承租人對不動產進行必要之檢查。⑹其他經中央主管機關為保護買賣或租賃當事人所為之規定。不動產經紀業管理條例第24條之2亦有有明文。

2、原告主張被告紘福公司之經紀人員因未善盡其告知及協力之義務，致使原告買受之系爭房屋有鋼筋裸露及滲漏水之瑕疵，因而受有損害，故依不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，自應與其經紀人員負仲介費用15萬7,600元之損害賠償責任等語。查原告係於被告何薇薇交付系爭房屋

後，於拆除系爭房屋之原有裝潢後始發現系爭房屋存有鋼筋裸露之情形，而滲漏水部分，原告並無證明於系爭房屋交付時即已存有滲漏水之瑕疵，至玄關入口處牆壁磁磚剝落之部分，亦非原告購屋前所不可查看或檢視之情況，均如前述。是系爭房屋鋼筋裸露之情況既係在拆除原有裝潢後始發現，且仲介人員並無以專業機具設備於交屋前檢測系爭房屋有無鋼筋裸露之情形，則倘肉眼可見之處並無鋼筋裸露之情形，自難認被告紘福公司之經紀人員有何違反不動產經紀業管理條例第24條之2之義務或有債務不履行情形。從而，原告依據不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求被告紘福公司負仲介費用15萬7,600元之損害賠償責任，即屬無據。

四、綜上所述，原告請求被告何薇薇給付11萬3,300元，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

五、本判決所命給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依職權宣告被告得預供擔保免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　15　　日

民事庭　法　官　陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服 本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）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　　23　　日

書記官　蘇炫綺