

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1864號

原告 王希慈

訴訟代理人 李典穎律師

被告 劉信謙

訴訟代理人 陳姿君律師

被告 肖鎮宇

吳炳逸

共同

訴訟代理人 張珉瑄律師

複代理人 陳郁芳律師

被告 中信房屋仲介股份有限公司

法定代理人 鄭余正全

訴訟代理人 鍾運凱

被告 劉圳鋒

蘇郁婷

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國114年3月20日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告劉信謙應給付原告新臺幣414,053元，及自民國111年6月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告劉信謙負擔59%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行；被告劉信謙如以新臺幣414,053元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 一、被告劉信謙為民國00年00月生，原告於111年5月9日起訴  
03 時，被告劉信謙尚未成年，而由其父母劉圳鋒、蘇郁婷為法  
04 定代理人進行訴訟程序。嗣被告劉信謙於訴訟繫屬中成年，  
05 其本人並於114年1月3日具狀聲明承受訴訟（本院卷二第51  
06 至52頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項相符，  
07 應予准許。

08 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  
09 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
10 限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論  
11 者，是為同意變更或追加；不變更訴訟標的，而補充或更正  
12 事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟  
13 法第255條第1項第2、3款、第2項、第256條定有明文。原告  
14 起訴時原列劉信謙、肖鎮宇、吳炳逸、中信房屋仲介股份有  
15 限公司（下稱中信公司）為被告，嗣於113年1月26日具狀追  
16 加被告劉信謙之法定代理人劉圳鋒、蘇郁婷為被告（本院卷  
17 一第237至239頁），又原告起訴時聲明、訴訟標的及歷次變  
18 更如附表一所示，嗣原告主張本件就桃園市○○區○○段00  
19 0地號土地（權利範圍100000分之342）及坐落其上同段752  
20 建號建物（即門牌號碼桃園市○○區○○街00號5樓，權  
21 利範圍全部，下稱系爭房屋，或以系爭房地合稱）之買賣，  
22 被告等人知系爭房屋於締約或交屋前已存在漏水、地磚空鼓  
23 等瑕疵，卻故意或過失不告知，致不知情之原告買受，故追  
24 加民法第184條、第185條、第187條為本件請求權基礎（如  
25 附表一編號6請求權基礎欄所示），並請法院擇一為有利判  
26 決。經核原告所為上開追加被告劉圳鋒、蘇郁婷、變更訴之  
27 聲明及追加請求權基礎，僅被告劉信謙、肖鎮宇、吳炳逸於  
28 程序上不同意原告追加被告，被告全體對於其餘有關擴張聲  
29 明或追加訴訟標的於程序上並無異議，並為本案言詞辯論，  
30 且原告係基於同一買賣系爭房屋所生之基礎事實而為追加被  
31 告及訴訟標的，聲明變更部分屬擴張應受判決事項之聲明或

01 更正、補充陳述，均合於前揭規定，應予准許。

02 三、被告中信公司經合法送達，無正當理由未於最後一次言詞辯  
03 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依  
04 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

05 貳、實體方面

06 一、原告主張：

07 (一)被告劉信謙為系爭房地之所有權人，被告劉圳鋒、蘇郁婷於  
08 本件買賣糾紛發生時為被告劉信謙之法定代理人，被告肖鎮  
09 宇為被告中信公司中壢太子加盟店之員工，被告吳炳逸則為  
10 被告中信公司太子加盟店之店長。緣原告欲購買房屋，經被  
11 告肖鎮宇、吳炳逸之居間仲介，於110年9月25日由被告劉信  
12 謙之法定代理人劉圳鋒、蘇郁婷代理與原告訂立不動產買賣  
13 契約（下稱系爭契約），購買系爭房地，並於110年11月8日  
14 完成所有權移轉登記，於同年月13日完成點交。

15 (二)交屋後，原告始發現系爭房屋之客廳、房間、陽台、衛浴屋  
16 頂與牆壁等處於締約前或交屋前已存在有漏水之瑕疵，惟被  
17 告等人卻故意不告知有漏水瑕疵，被告劉信謙更於系爭契約  
18 之「不動產說明書（成屋）」（下稱系爭說明書）之「建物  
19 瑕疵情形」欄中之「3. 是否有滲漏水情形」處勾選「否」，  
20 更於出賣前刻意粉刷以隱匿該漏水瑕疵，致原告額外花費修  
21 補滲漏水之瑕疵至無滲漏水之狀態，而此部分經鑑定修復費  
22 用為694,520元，扣除就5樓室內頂板漏水修復工程之矽酸鈣  
23 天花板（不含油漆）及塑膠企口天花板部分折舊之金額分別  
24 為37,514元、19,306元，修補漏水之費用為637,700元。又  
25 原告於交屋後，另雇工檢測系爭房屋之地板磁磚780片時，  
26 始發現其中高達8成之地板磁磚呈現空鼓（膨拱，即空心  
27 磚）狀態，而此空鼓狀態雖非屬立即影響居住安全之結構瑕  
28 疵，然日後即有可能因溫度、溼度等天氣變化或地震等因  
29 素，造成爆裂或脫落之可能，顯然欠缺依通常交易觀念應具  
30 備之效用品質，而此經鑑定修復費用為159,439元，扣除其  
31 中地坪鋪磁磚40cmx40cm、地坪鋪磁磚20cmx20cm部分折舊之

01 金額分別為74,042元、19,053元，是修補地磚空鼓瑕疵之費  
02 用為66,344元。以上合計共704,044元（計算式：637,700元  
03 +66,344元=704,044元），此金額相當於系爭房屋減損之  
04 價值。從而，原告自得依系爭契約特約條款第4條與民法第3  
05 59條之規定，主張出賣人負物之瑕疵擔保責任，請求減少系  
06 爭契約之買賣價金704,044元，並依民法第179條之規定，請  
07 求被告劉信謙將該溢領之款項返還予原告，或是依，或是依  
08 民法第184條第1項之侵權行為法律關係請求給付該筆款項，  
09 並擇一為有利原告之判決。

10 (三)被告劉圳鋒、蘇郁婷於交易中隱匿漏水、地板空心磚等瑕  
11 疵，故意或過失於系爭說明書勾選無滲漏水之選項，致原告  
12 受有損害，被告劉圳鋒、蘇郁婷應依民法第184條第1項、第  
13 185條第1項對原告負共同侵權行為損害賠償之責。又其二人  
14 為被告劉信謙之法定代理人，應依民法第187條第1項之規定  
15 與被告劉信謙連帶負侵權行為損害賠償之責。

16 (四)原告買受系爭房地時，被告肖鎮宇、吳炳逸為本案仲介人員  
17 且分別為被告中信公司之員工及店長。被告肖鎮宇、吳炳逸  
18 明知系爭房屋有上開瑕疵卻未告知原告，致原告誤信系爭房  
19 屋無上開瑕疵而買受並因此受有損害，違反兩造間之居間、  
20 委任之法律關係及不動產經紀業管理條例第24條之2第4、5  
21 款及消費者保護法第7條第1、3項之規定，依民法第184條第  
22 1項、第2項侵權行為之法律關係及不動產經紀業管理條例第  
23 26條第2項之規定負連帶賠償責任，故被告肖鎮宇、吳炳  
24 逸、中信公司應連帶給付原告704,044元。又各被告就系爭  
25 房屋之瑕疵對原告雖各基於不同之債務發生原因，然就同一  
26 內容之給付，對於原告各負全部給付義務，構成不真正連帶  
27 債務關係，如任一被告為給付，其他被告於其給付範圍內，  
28 同免給付義務。

29 (五)被告肖鎮宇、吳炳逸為被告中信公司之員工及店長，居間仲  
30 介原告購買系爭房地，原告並支付仲介費84,000元，但其二  
31 人隱瞞房屋有漏水及空心磚之瑕疵，使原告誤信而交易，顯

01 有違居間人應據實報告與調查義務，未盡善良管理人之注意  
02 義務而有過失，無權收受原告給付之仲介報酬，原告依民法  
03 第227條不完全給付之規定解除與被告中信房屋間之居間契  
04 約，並依民法第179條規定請求中信房屋返還仲介費84,000  
05 元，並依不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定請求被  
06 告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司負連帶賠償責任。

07 (六)並聲明：1.被告劉信謙、劉圳鋒、蘇郁婷應連帶給付原告70  
08 4,044元，其中被告劉信謙之601,025元自111年6月27日起至  
09 清償日止，其餘部分自113年3月30日（民事追加聲明狀送達  
10 翌日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告劉  
11 圳鋒、蘇郁婷自114年2月14日起至清償日止，按週年利率  
12 5%計算之利息；2.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶  
13 給付原告704,044元，其中601,025元自起訴狀繕本送達翌日  
14 起至清償日止，其餘部分自民事追加聲明狀繕本送達翌日起  
15 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.第一、二項中  
16 如任一被告為給付，其他被告於其給付範圍內，同免給付義  
17 務；4.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶給付原告84,0  
18 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率  
19 5%計算之利息；5.願供擔保，請准宣告假執行。

## 20 二、被告答辯：

21 (一)被告劉信謙、蘇郁婷以：系爭房屋係於110年11月13日交付  
22 予原告，是被告就系爭房屋所負之瑕疵擔保責任，應以110  
23 年11月13日交屋予原告時即已存在者為限，且點交完成後，  
24 原告應自行保管系爭房屋，若瑕疵係於交屋後始發生，被告  
25 則無須負瑕疵擔保責任。又一般漏水、空鼓之情形，均應屬  
26 肉眼所得輕易辨識之瑕疵，並非不能即知，倘於系爭房屋移  
27 轉時即已存在之瑕疵，原告豈會於點交時均未異議，是原告  
28 自應就系爭房屋於交屋時，已存在漏水及空鼓等瑕疵負舉證  
29 責任。退步言之，系爭房屋完成建築日期為82年12月24日，  
30 於出賣時已有28年屋齡，而被告於105年購入使用後，均未  
31 重新翻修，磁磚中空本屬隨屋齡老化可能自然發生之情形，

01 對結構安全、日常生活起居均無影響。另依系爭契約第9條  
02 第5項之約定，被告於簽約時係保證交屋時並無滲漏水或足  
03 以影響結構安全之瑕疵，系爭房屋之空鼓並未影響房屋之通  
04 常效用及契約預定效用，實難認為物有瑕疵。況本件漏水之  
05 肇因乃屋頂樓板漏水，而頂樓屋頂樓板屬大樓共用部分，原  
06 告本應依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定，向社區管  
07 理委員會請求修繕系爭房屋之頂樓樓板至不漏水狀態，而非  
08 向被告劉信謙請求。縱本件被告負有損害賠償責任，然系爭  
09 房屋之屋齡已有28年，其材料之價值應極微，是漏水修復工  
10 程及地磚空鼓修復費用，應以所需費用之90%計算折舊後之  
11 修復費用即分別為69,452元、15,944元等語資為抗辯。並聲  
12 明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告  
13 免為假執行。

14 (二)被告中信公司則以：被告肖鎮宇、吳炳逸均為耀晴建設有限  
15 公司（下稱耀晴公司）之員工，非被告中信公司雇用之經紀  
16 營業員，耀晴公司僅為加盟被告中信公司，系爭契約之當事  
17 人應為耀晴公司與原告，而非被告中信公司，中信公司亦未  
18 向原告收取任何仲介費，是原告請求被告中信公司應負連帶  
19 賠償責任及返還仲介費等情，應屬無據等語資為抗辯。並聲  
20 明：1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利判  
21 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 (三)被告肖鎮宇、吳炳逸則以：

23 1.原告之經紀營業員為被告肖鎮宇，被告劉信謙之經紀營業員  
24 為吳炳逸，而原告購屋過程中，被告吳炳逸未曾與原告接  
25 觸。況原告於購買系爭房屋前，原告之配偶曾前往檢查系爭  
26 房屋，並於第二次看屋時，更要求被告肖鎮宇攜帶工作梯以  
27 便查看系爭房屋之所有維修孔，而原告係於確認無漏水之情  
28 形下，始簽署購屋承諾書。而原告自簽署購屋承諾書起至簽  
29 署系爭契約前，亦曾多次前來檢查系爭房屋，未曾反應有漏  
30 水或空鼓之情形。再者，被告吳炳逸於接受委託銷售系爭房  
31 屋時，曾前往察看系爭房屋之情況，且由最瞭解系爭房屋狀

01 況之前屋主即被告劉信謙（由法定代理人代理）於系爭說明  
02 書之「建物瑕疵情形」欄中之「3. 是否有滲漏水情形」處勾  
03 選否，而被告肖鎮宇再向系爭房屋所在之管委會調查頂樓房  
04 屋是由管委會負責修繕且無漏水情形，足認已善盡據實調查  
05 之義務。

06 2. 又縱認系爭房屋地磚多數為空鼓，然據內政部所公布之不動  
07 產交易說明書未列空鼓為調查說明項目可知，中古屋之不動  
08 產交易市場，並不認為有減少物之效用而屬於瑕疵，且如若  
09 原告在意系爭房屋是否有空鼓之情形，豈會於看屋、賞屋時  
10 均未提及，況被告肖鎮宇雖以不動產仲介為營業，未具土木  
11 或水電之相關專業，對於不動產現況之調查應以屋主之不動  
12 產說明書及以肉眼觀察已足，而系爭房屋於出售時，並無磁  
13 磚膨拱、爆裂之情形，且原告亦自稱於交屋後委請專業人士  
14 檢測始發現，自難認被告未盡善良管理人之注意義務，則原  
15 告請求被告負連帶賠償責任，應屬無據。

16 3. 系爭契約之當事人為耀晴公司與原告，且被告吳炳逸非原告  
17 之經紀營業員，而被告肖鎮宇已盡善良管理人注意義務而無  
18 違背據實報告與調查義務，則原告請求被告連帶返還84,000  
19 元，亦屬無據等語資為抗辯。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)  
20 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 (四)被告劉圳鋒則以：原告於買受系爭房屋時，並未發生漏水，  
22 且系爭房屋地磚均未損毀，原告本件請求並無理由等語資為  
23 抗辯。並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利判決，願供擔  
24 保請准宣告免為假執行。

### 25 三、本院之判斷

26 (一)原告主張其於110年9月25日與被告劉信謙（由法定代理人代  
27 理）簽訂系爭契約而買受系爭房地，而系爭房地係於110年1  
28 1月8日移轉登記予原告，於110年11月13日點交完成等情，  
29 業經原告提出與其所述相符之系爭契約、系爭房地之所有權  
30 狀及點交書等件影本為證（調解卷第15至25頁），並為被告  
31 所不爭執，堪信為真實。

01 (二)原告以系爭房屋於交屋前存有滲漏水及地磚呈現空鼓之瑕  
02 疵，而對各被告為如其聲明所示之請求，被告則以前詞置  
03 辯。從而本件應審究者為：1.系爭房屋於交屋前是否已存有  
04 滲漏水、地磚空心之瑕疵？如是，被告劉信謙應否負出賣人  
05 物之瑕疵擔保責任？原告依民法第359條規定請求減少價金  
06 並依民法第179條規定得請求被告劉信謙返還溢領之價金有  
07 無理由？應給付之金額若干？2.原告主張出賣人即被告劉信  
08 謙與其法定代理人即被告劉圳鋒、蘇郁婷，以及仲介人員即  
09 被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應依民法第184條第1項前段  
10 或後段負侵權行為損害賠償責任，有無理由？原告主張被告  
11 肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應依同條第2項負侵權行為損害  
12 賠償之責，有無理由？原告對被告劉圳鋒、蘇郁婷主張成立  
13 民法第185條第1項之共同侵權行為、同法第187條第1項前段  
14 之法定代理人連帶負侵權責任，有無理由？3.原告依不當得  
15 利之法律關係請求被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司返還受領  
16 之仲介報酬，有無理由？

17 (三)原告對被告劉信謙之請求有無理由，論述如下

18 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物於依民法第373條之  
19 規定危險移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦  
20 無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，民法第35  
21 4條第1項前段定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點  
22 而言；凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具  
23 備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以  
24 物質上應具備者為限。次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前  
25 5條（第354至358條）之規定，應負擔擔保之責者，買受人得  
26 解除其契約或請求減少其價金，但依情形，解除契約顯失公  
27 平者，買受人僅得請求減少價金；民法第359條亦有規定。  
28 末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其  
29 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；同法  
30 第179條定有明文。

31 2.系爭房屋為系爭契約買賣標的之一，則依上開規定，被告劉

01 信謙為出賣人，自應擔保系爭房屋交付予原告時，無滅失或  
02 減少其價值、通常效用或契約預定效用之瑕疵。原告主張系  
03 爭房屋於110年11月13日交屋前已存有滲漏水、地磚空鼓之  
04 瑕疵，雖為被告劉信謙否認。但查：

05 (1)就系爭房屋有無漏水瑕疵一事，本院囑託社團法人桃園市土  
06 木技師公會為鑑定，經該會於113年1月11日以桃土技字第11  
07 30000096號函檢附鑑定報告（下稱鑑定報告）回覆本院，有  
08 該函附卷可稽（本院卷一第229頁），該鑑定報告之作成係  
09 財團法人桃園市土木技師公會指派鑑定技師會同兩造進行場  
10 勘及鑑驗，本於專業及經驗並輔以科學儀器檢查，鑑定有一  
11 定之可信度而可採用。依系爭鑑定報告所載：「由透地雷達  
12 掃描，在積水試驗前，於屋頂樓板混凝土以透地雷達測量屋  
13 頂樓板含水量…研判屋頂樓板有滲漏水情形」、「由紅外線  
14 映像圖析工作報告研判漏水修復狀況說明…，屋頂樓板含水  
15 量有明顯增加之情形，故驗證屋頂樓板有滲漏水之可能」等  
16 語（鑑定報告第6至7頁），而其鑑定結論為「（一）漏水部  
17 分：有關係爭建物屋頂漏水情形，經現場以透地雷達合併紅  
18 外線檢測屋頂層樓板在積水試驗前後之含水量差異結果顯  
19 示，系爭建物內之主臥室、第二臥室、第三臥室、客廳、主  
20 臥陽台、前陽台及後陽台頂板與牆壁有滲漏水之狀況。至於  
21 滲漏水之原因及來源，經屋頂樓板積水試驗結果，可研判當  
22 屋頂有積水的來源(例如雨水)，有經由屋頂防水層及鋼筋  
23 混凝土樓板部分裂縫滲漏至5樓之頂板及外牆之可能。」

24 （鑑定報告第10至11頁），足認系爭房屋確實因樓頂板滲漏  
25 而致存有原告所主張滲漏水情形。

26 (2)至於系爭鑑定報告雖以「因目前時間點的現場檢查及試驗僅  
27 能證明目前的漏水情形，在目前時間點無法藉由檢查及試驗  
28 的方式來確認或判斷於110年11月13日前是否存在上開漏水  
29 之情事」等語，但參考同鑑定報告亦提及「雖依前述現在的  
30 漏水測試僅能證明目前當下有無漏水情形及其漏水來源，但  
31 考量此試驗結果也無法排除110年11月13日前就有漏水情況

01 之可能性，基於漏水時間點之判定仍有可能由兩造所提出其  
02 他事證加以確認，或另依兩造合理之保固時間點加以釐清責  
03 任歸屬」（鑑定報告第8頁），非全然排除於交屋前有漏水  
04 之可能，且衡情屋頂層樓板防水效果能否維持，涉及防水材  
05 料的選擇、氣候條件、施工品質、維護頻率，本件系爭房屋  
06 為82年12月24日建築完成，於83年2月18日辦理第一次登  
07 記，有系爭房屋登記謄本在卷可憑（調解卷第39頁），兩造  
08 均無提及屋頂層樓板曾經有再度施作過防水工程，且參鑑定  
09 報告所載勘查屋頂防水層施作狀況，記載彈性水泥防水膠未  
10 塗佈完整之情，有現場照片可參（鑑定報告第70頁照片編號  
11 66），而被告蘇郁婷稱系爭房屋是105年間購買，則至110年  
12 11月13日交屋也已5年，以該屋頂防水施作工法及材料、保  
13 固，難期屋頂防水效果於經過漫長時間後仍維持良好狀況，  
14 是原告主張系爭房屋於110年11月13日交屋前已有滲漏水情  
15 形，應堪採信，且房屋漏水當影響生活起居，系爭房屋因此  
16 欠缺應具備通常之居住效用、品質而有瑕疵，被告否認交屋  
17 時有漏水瑕疵云云，並無可採。又屋頂滲漏水之情形隨時間  
18 及天候狀況等因素而程度不同，未必可一概認定出賣人定然  
19 知悉，對於僅能於有限時間內短暫賞屋查驗之買受人亦同，  
20 被告劉信謙以買受人於點交時並無異議而反推無此瑕疵，並  
21 無可採，且物之瑕疵擔保責任無論出賣人有無過失，均應負  
22 責，故亦無庸贅究出賣人劉信謙是否知情。

23 (3)有關地磚空心部分，依據同上之鑑定報告所載：「系爭建物  
24 內客廳、臥室之地磚尺寸為40cmx40cm，浴廁地磚尺寸為20c  
25 mx20cm，另現場可見局部地磚有經修復換新之情形。經現場  
26 採打診棒敲擊檢驗後，地磚有局部空心情形，但無搖晃或脫  
27 落現象，亦無因互相擠壓拱起而導致磁磚隆起不平整及磁磚  
28 表面因此產生裂縫之現象。...經五點敲擊法檢驗結果，每  
29 片地磚有2點以上空心情形之地磚面積約57平方公尺，占5樓  
30 室內全部地磚比例約78%。有3點以上空心情形之地磚面積約  
31 49平方公尺，占5樓室內全部地磚比例約66%。」（鑑定報告

第8至9頁)；「結論(二)空心磚部分：1、有關係爭建物室內地板磁磚空心情形，主臥室、第二臥室、第三臥室、客廳、廚房、2間浴室之地板磁磚經五點敲擊法檢查結果，地磚有空心現象部分面積每片地磚有2點以上空心情形之地磚面積約57平方公尺，占系爭建物室內全部地磚比例約78%。有3點以上空心情形之地磚面積約49平方公尺，占系爭建物室內全部地磚比例約66%。研判地磚空心現象之原因，可能為地磚之粘結層、基層與磁磚面間出現空洞或部分黏結點黏結力不足所造成。」(鑑定報告第11頁)。有鑑於室內居住空間如果地磚空心面積過大，動輒因重物掉落或大件傢俱座落在地磚空心位置，磁磚有可能因此出現裂痕或破損，也有可能於溫差過大時因熱漲冷縮作用導致磁磚面微拱、出現裂紋，甚至鬆動脫落，甚或磁磚空心情形出現在防水位置，就容易有導致漏水或積水之疑慮，系爭房屋有上開地磚空心情形，且3點以上空心情形之地磚占系爭建物室內全部地磚比例約66%，非屬零星範圍，自影響系爭房屋應具備供安全居住之通常效用與品質，屬交屋前已經既存之瑕疵甚明。又依鑑定報告所示鑑定時未見因互相擠壓拱起而導致磁磚隆起不平整及磁磚表面因此產生裂縫之現象，難期買受人自外觀即可察覺空心程度及面積比例，且縱然是中古屋交易，仍應交付一般中古屋交易應有之房屋通常效用與品質，特定建材老化而影響住居安全品質，應屬物之瑕疵，系爭契約既無排除約定，於交易時又為買受人所不知，被告劉信謙以此為中古屋，爭辯地磚空心非瑕疵，且原告可輕易辨識有無瑕疵卻於交屋時未異議，反推系爭房屋無地磚空心之瑕疵，辯以出賣人因此免責云云，並無可採。

### 3. 關於減少之價金暨請求不當得利返還之金額

(1) 按買受人依民法359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在。系爭房屋為中古屋，本件交易時

01 屋齡28年，雖無要求中古屋交易應全面翻新出售，但除非兩  
02 造於契約約定，或買受人本已知悉瑕疵存在，否則仍應具備  
03 中古屋交易之通常效用、品質，是本件於交屋時既存有上開  
04 滲漏水及地磚空心之瑕疵，被告劉信謙為出賣人，自應就系  
05 爭房屋負物之瑕疵擔保責任，不能以此為中古屋交易，解免  
06 其責。又本件原告並非直接請求損害賠償，而是主張減少價  
07 金，有關減少價金之金額為何，鑑定報告未就房屋有無該等  
08 瑕疵而減損之價值為鑑定，原告亦自行撤回有關不動產鑑價  
09 之證據調查聲請，但鑑定報告所出具如報告附件八（見報告  
10 第137至139頁、第140至141頁）之修復工程費用表所列費用  
11 支出目的即在回復系爭房屋無漏水、地磚空心瑕疵之狀態，  
12 且鑑定技師本於專業及經驗進行鑑定，費用之估算也說明其  
13 計算基礎、依據，鑑定報告所建議之上開修復金額合理可  
14 採，從而原告主張以該鑑定報告之修復工程費用作為其行使  
15 民法第359條減少系爭契約買賣價金之審酌估算基礎，堪可  
16 採用。又修繕材料若具獨立價值，更新結果與舊品相較，自  
17 有新舊品差額之額外利益應予扣除折舊，縱是附屬或結合建  
18 物而存在，因本件係以修繕金額作為衡量減價之估算方式，  
19 故應將整體屋齡折舊納入考量。從而有關本件減少之價金審  
20 酌計算如下：

21 ①有關漏水修復部分

22 原告依鑑定機關所列工程費用總計為694,520元（詳鑑定  
23 報告附件八及附表二）計算，並自行就附表二項次5、6折  
24 舊後主張此部分費用共為637,700元，被告劉信謙則抗  
25 辯：附表二項次2、3、5、6仍具備通常效用與品質，不能  
26 僅因部分鼓起、剝落就打掉重做，且縱認應予施作，全數  
27 項目均應折舊按十分之一計算云云。經查：鑑定機關所列  
28 項目，均係為修復漏水瑕疵而施作，且對系爭房屋平頂牆  
29 面上漆防漏，施工過程難期仍完整保留天花板，故被告爭  
30 執剔除上開部分室內項目，認無可採。至於被告劉信謙另  
31 抗辯有關屋頂樓板漏水工程修復因屬社區共有部分，應由

01 社區管理委員會或全體共有人支付等語，但本件並非請求  
02 被告劉信謙賠償支付修復費用，故與屋頂修繕終局應由何  
03 人支付之認定無關，縱使頂樓平台為全體區分所有權人共  
04 有，但滲漏水造成系爭房屋之滲漏水，出賣人仍應依系爭  
05 買賣契約負瑕疵擔保責任，該鑑定報告估算之修復費用不  
06 過為斟酌少價金若干之形成參考，是被告此節所辯亦無足  
07 採。參酌行政院制頒「固定資產耐用年數表」，其中鋼筋  
08 混凝土造房屋之耐用年數為50年，房屋其他附屬設備之耐  
09 用年數為10年，依定率遞減法每年折舊千分之45，但其最  
10 後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該  
11 資產成本額之10分之9，系爭房屋於82年12月24日建造完  
12 成，迄本件110年11月13日交屋時，已使用27年11月，故  
13 原告主張以新品價額之10分之1計算附表二項次5、6扣除  
14 折舊後之價值，應屬可採。至於被告劉信謙雖爭執其餘項  
15 目亦應計算折舊，本院審酌附表二項次1至3、7、11至13  
16 為施工工程之工資、費用，並無折舊問題，項次4、8至10  
17 則附合於建物，納入計算折舊後之金額各如附表二該項次  
18 本院審酌欄所示。故有關漏水修復費用經扣除折舊後估為  
19 350,807元（均詳如附表二所示）。

20 ②有關地磚空心修復部分

21 原告依鑑定機關所列工程費用總計為159,439元（詳鑑定  
22 報告附件八及附表三），自行計算項次2、3折舊後主張費  
23 用為66,344元，被告劉信謙則抗辯除原告已自行折舊部分  
24 外，項次1、4、5至7均應以十分之一計算云云。但項次  
25 1、5至7為施工工程之工資、費用，並無折舊問題，被告  
26 劉信謙此部分所辯並無理由。參酌同前之折舊計算方法及  
27 屋齡，原告主張項次2、3以新品價額之10分之1計算而扣  
28 除折舊後之價值，應屬可採，項次4則附合於建物，納入  
29 計算折舊後之金額各如附表三該項次本院審酌欄所示，其  
30 餘部分則無需折舊。故有關地磚空心費用經扣除折舊後估  
31 為63,246元（均詳如附表三所示）。

01 (3)從而，以上開鑑定報告建議之修復費用為估算基礎，認定原  
02 告行使民法第359條減少價金之金額為414,053元（350,807  
03 元+63,246元=414,053元）。又原告以本件起訴行使上開  
04 減少價金之權利，則經減少價金後，被告受領此部分價金即  
05 無法律上原因，原告依民法第179條規定，請求被告劉信謙  
06 返還414,053元，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據，  
07 應予駁回。再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求  
08 給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責  
09 任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命  
10 令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之  
11 債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
12 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律  
13 可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1  
14 項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告劉信謙  
15 返還不當得利，為無確定期限、無從另為約定利率之金錢債  
16 務，而被告收受起訴狀繕本之日期為111年6月7日，有送達  
17 回證可憑（調解卷第47頁），則原告請求自111年6月27日  
18 （調解期日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，  
19 認有理由。

20 (四)原告依民法侵權行為之法律關係對被告肖鎮宇、吳炳逸、中  
21 信公司、劉圳鋒、蘇郁婷請求負損害賠償責任，有無理由？  
22 分述如下：

23 1.按「因故意或過失，不法害他人之權利者，負損害賠償責  
24 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違  
25 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能  
26 證明其行為無過失者，不在此限。」，民法第184條定有明  
27 文。本條第1項前段所稱權利，係指私權言，即人格權、身  
28 分權、物權與智慧財產權等，至於債權係屬於對特定人之權  
29 利，為相對性之權利，關於債權之侵害，於債務人侵害債  
30 權，致債權不能履行，是為債務不履行問題。又前開條文第  
31 1項後段「故意以背於善良風俗方法加損害他人者，亦同」

01 規定，所保護之法益為受害人之利益，即因權利被侵害而生  
02 「純粹經濟上損失」或「純粹財產上損害」，與因權利受侵  
03 害者不同，是故法律條文限定「須以違背善良風俗為方法為  
04 之」始符該規定要件，苟非違反善良風俗自不受該文第1項  
05 後段所拘束。前開條文第2項規定，須行為人有違反保護他  
06 人法律為前提，並以受害人因行為人之違反行為與受損害間  
07 有因果關係存在為要件。且依民事訴訟法第277條之規定，  
08 以上應先由原告負舉證責任，若原告先不能舉證，以證實自  
09 己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實，即令不能舉  
10 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之訴。

11 2.本件原告以被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司、劉圳鋒、蘇郁  
12 婷於系爭房屋買賣過程中故意或過失隱匿房屋漏水等瑕疵，  
13 應依侵權行為之法律關係負損害賠償責任云云，其中就依民  
14 法第184條第1項前段為請求部分，並無指明何權利受到侵  
15 害，且房屋有漏水等瑕疵以致經濟價值減少，並非房屋所有  
16 權受侵害，遑論移轉權利前，原告尚非所有權人，從而原告  
17 依民法第184條第1項前段對上列被告肖鎮宇、吳炳逸、中信  
18 公司、劉圳鋒、蘇郁婷請求侵權行為損害賠償，並主張被告  
19 劉圳鋒、蘇郁婷依同法第185條第1項負共同侵權行為之責、  
20 被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司並依不動產經紀業管理條例  
21 第26條第2項連帶負責，尚屬無據。

22 3.另有關原告主張依民法第184條第1項後段所為請求部分，無  
23 非主張被告等刻意隱瞞屋況漏水、地磚空心等瑕疵而故意不  
24 告知，此為被告等否認。經查，系爭房屋固有如前述之滲漏  
25 水、地磚空心之瑕疵，且卷附系爭契約之「不動產說明書  
26 (成屋)」(下稱系爭說明書)之「建物瑕疵情形」欄中之  
27 「3.是否有滲漏水情形」處勾選「否」，惟依鑑定報告所  
28 載：「因由目前的漏水測試結果，僅能證明目前系爭建物屋  
29 頂樓板有無漏水情形及其漏水之來源，…，故依目前的漏水  
30 測試結果，無法據以判斷110年11月13日當時樓板是否有  
31 目前的漏水情況」、「經現場採打診棒敲擊檢驗後，地磚有

01 局部空心情形，但無搖晃或脫落現象，亦無因互相擠壓拱起  
02 而導致磁磚隆起不平整及磁磚表面因此產生裂縫之現象。」  
03 等語，可知系爭房屋之前開瑕疵非由外觀可輕易辨明，且屋  
04 頂漏水是否均會具體表現於系爭房屋屋況上，涉及天候晴  
05 雨、屋頂積水及滲漏嚴重程度等多方面影響，是縱然系爭房  
06 屋存在有滲漏水、地磚空心之事實，不當然等同被告等人於  
07 交易當時定然知悉此情。至於原告提出之現場漏水照片（調  
08 解卷第82至97頁），該照片拍攝之期間均為111年7月30日，  
09 僅能得知於111年7月30日時，系爭房屋外觀可見有發生漏水  
10 之情形，不足證明被告等人於交易時明知而故意不告知之事  
11 實。又原告雖提出其配偶與被告肖鎮宇於111年1月9日之對  
12 話紀錄譯文及光碟（本院卷一第247至249頁），欲證明被告  
13 等人系爭房屋於點交前，已知悉系爭房屋有漏水之情形，惟  
14 依其中「28:13 被告肖鎮宇：沒有阿，我們不能講這個阿，  
15 如果，他可以反告我ㄟ，他說你說的不是事實，你哪一隻眼  
16 睛看到有問題？對阿，那我怎麼辦？所以說這種東西，有時  
17 候我們講也不是不講也不是」等語，其語意脈絡已難認係明  
18 知而故意隱瞞，至於其陳述職業期間發現太子建設建造的房  
19 屋頂樓有漏水，亦非指明、特定系爭房屋確實有漏水之情，  
20 無可憑以認定有何故意隱瞞，更無由推論其他被告有故意隱  
21 瞞之情。是以原告本於民法第184條第1項後段為基礎請求被  
22 告等負侵權行為之損害賠償責任，就被告肖鎮宇、吳炳逸、  
23 中信公司、劉圳鋒、蘇郁婷故意以違背善良風俗之方法加損  
24 害於他人之構成要件事實，未能舉證以實其說，認無理由，  
25 則其同時主張被告劉圳鋒、蘇郁婷依同法第185條第1項負共  
26 同侵權行為之責、被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司依不動產  
27 經紀業管理條例第26條第2項連帶負責，同屬無據。且本於  
28 同上之理由，出賣人劉信謙縱應負物之瑕疵擔保之無過失責  
29 任，但並無依民法第184條第1項前段、後段對原告負侵權行  
30 為損害賠償之義務，則原告主張其父母即被告劉圳鋒、蘇郁  
31 婷應依民法第187條第1項連帶賠償云云，亦無理由。

01 4.又原告依民法第184條第2項主張被告肖鎮宇、吳炳逸、中信  
02 公司違反保護他人之法律而應連帶負損害賠償責任云云，係  
03 引民法居間、委任之法律關係及不動產經紀業管理條例第24  
04 條之2第4、5款及消費者保護法第7條第1、3項為據，主張被  
05 告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司未告知系爭房屋漏水、空心磚  
06 之瑕疵云云，暫且不論被告中信房屋否認為本件居間契約之  
07 一造，就被告等是否確有違反上開法規，仍應先由原告舉證  
08 有違反該等法律後，方由被告舉證其無過失。惟如前述，系  
09 爭房屋有漏水或地磚空心之情事，於交易當時並未顯現於  
10 外，甚至地磚空心尚需鑑定時以打診棒敲擊檢驗後方能得  
11 知，被告肖鎮宇、吳炳逸僅為仲介業者係不動產經紀業，既  
12 非專業土木、建築之鑑定人，也非如專業驗屋公司以提供房  
13 屋瑕疵檢測為主要服務項目，況且原告對於被告肖鎮宇稱有  
14 帶看且多次由買方查看系爭房屋一事並無爭執，而出賣人也  
15 填寫卷附之不動產說明書，則仲介人員就屋況外觀以通常該  
16 行業人員之注意確認現狀並說明，對於非可由外觀肉眼判斷  
17 之滲漏水、空心磚之隱性瑕疵，非其注意義務所及，自不能  
18 以結果系爭房屋果有滲漏水等瑕疵，反推仲介方未盡調查義  
19 務或違反報告義務，從而原告依據民法第184條第2項、請求  
20 被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司連帶賠償，亦屬無據。

21 5.綜上，原告依民法第184條第1項、第185條第1項、第187條  
22 第1項之侵權行為法律關係請求被告劉圳鋒、蘇郁婷連帶給  
23 付原告704,044元及利息；及依民法第184條第1、2項、不動  
24 產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告肖鎮宇、  
25 吳炳逸、中信公司連帶給付原告704,044元及利息部分，均  
26 為無理由，應予駁回。

27 (五)原告依不當得利之法律關係請求被告肖鎮宇、吳炳逸、中信  
28 公司連帶返還受領之仲介報酬84,000元，有無理由？

29 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事  
30 人；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或  
31 訂立該約之能力，有調查之義務；因可歸責於債務人之事

01 由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不  
02 能之規定行使其權利；債權人於有因可歸責於債務人之事  
03 由，致給付不能者條之情形時，得解除其契約；無法律上之  
04 原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律  
05 上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第567條、227  
06 條、第256條、第179條固分別定有明文。又經紀業因經紀人  
07 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  
08 者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，則為管理條例  
09 第26條第2項所明定。是依上開規定主張不動產經紀業者應  
10 對所仲介之交易當事人負損害賠償責任或不得請求報酬，均  
11 以該業者於仲介交易過程有可歸責之事由為要件，否則即無  
12 解約、請求返還已付報酬可言。

13 2.經查：原告經中信公司之中壢太子加盟店耀晴公司居間而向  
14 劉信謙購買系爭房地，因而給付耀晴公司居間報酬84,000元  
15 等情，此觀之系爭契約上見證人蓋用耀晴公司大小章及房地  
16 產點交書均載仲介公司為中信房屋中壢太子加盟店耀晴公司  
17 即明（調解卷第18頁反面、第25頁）。原告雖提出與被告中  
18 信房屋簽立之房屋交易安全契約書，但此契約內容主要在處  
19 理付款保證及款項代管，被告中信房屋與原告間是否存有居  
20 間之法律關係，無可以此為據，被告中信房屋亦抗辯交易之  
21 相對人應為耀晴公司，則原告主張被告中信公司違反居間義  
22 務，難以憑採。再，被告肖鎮宇為原告之經紀營業員，被告  
23 吳炳逸為中信房屋中壢太子加盟店之店長，兩造並無爭執，  
24 然原告雖以被告隱匿系爭房屋之瑕疵不報、未盡善良管理人  
25 之注意義務而有過失云云，但如前述（見事實及理由欄  
26 「三、(四)、3、4.」），由鑑定過程可知系爭瑕疵非顯現於  
27 外而可以輕易觀察，原告所舉與被告肖鎮宇之事後對話也無  
28 可逕解讀為締約前已經知悉系爭房屋有漏水之瑕疵，原告既  
29 無法證明系爭房屋買賣時，被告等人已知悉系爭房屋有漏  
30 水、地磚空心情形，或疏於檢視，且被告肖鎮宇、吳炳逸為  
31 不動產仲介業務員而非專業驗屋公司，自難課以對於隱藏之

01 瑕疵，負有專業調查、檢測或鑑定之義務，是原告僅憑最終  
02 鑑定結果有漏水、地磚空心之瑕疵而主張其等未盡善良管理  
03 人之注意義務並依不完全給付之債務不履行解除契約，再依  
04 民法第179條、不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定要  
05 求連帶返還已給付之仲介報酬84,000元，亦非有據，不應准  
06 許。

07 四、綜上，原告對被告劉信謙本於系爭買賣契約主張負物之瑕疵  
08 擔保責任，依民法第359條減少價金後，依民法第179條請求  
09 返還414,053元及自111年6月27日起至清償日止按年息5%計  
10 算之利息，為有理由，逾此範圍之請求則無理由，應予駁  
11 回；對被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司、劉圳鋒、蘇郁婷之  
12 請求均無理由，應予駁回。又原告及被告劉信謙均陳明願供  
13 擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，  
14 未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款依職權宣告  
15 得假執行，被告劉信謙聲請願供擔保免為假執行，與法律規  
16 定相符，爰酌定如主文所示相當擔保金額宣告之；至原告其  
17 餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

18 五、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
19 審酌，核與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論述。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟費用法第79條、第85條第1  
21 項。

22 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

23 民事第一庭 法官 許曉微

24 正本係照原本作成。

25 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

28 書記官 董士熙

29 附表一：

30

日期	訴之聲明	出處	變更部分	請求權基礎
1 起訴時	1.被告劉信謙應給付原告601,025元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；	調解卷第3頁		(一)被告劉信謙部分：(訴之聲明第一項)民法第359條、第179條

		<p>2.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶給付原告601,025元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;</p> <p>3.第一、二項中如任一被告為給付,其他被告於其給付範圍內,同免給付義務;</p> <p>4.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶給付原告84,000元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;</p> <p>5.願供擔保,請准宣告假執行。</p>			(二)被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司部分: 1.(訴之聲明第二項)不動產經紀業管理條例第26條第2項 2.(訴之聲明第四項)民法第179條、不動產經紀業管理條例第26條第2項
2	111年12月8日	<p>1.被告劉信謙應給付原告557,510元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;</p> <p>2.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶給付原告557,510元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;</p> <p>3.第一、二項中如任一被告為給付,其他被告於其給付範圍內,同免給付義務;</p> <p>4.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶給付原告84,000元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;</p> <p>5.願供擔保,請准宣告假執行。</p>	本院卷一第79頁	減縮聲明第1、2項之請求金額	同上
3	113年1月26日	<p>1.被告劉信謙、劉圳鋒、蘇郁婷應連帶給付原告601,025元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;</p> <p>2.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶給付原告601,025元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;</p> <p>3.第一、二項中如任一被告為給付,其他被告於其給付範圍內,同免給付義務;</p> <p>4.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶給付原告84,000元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;</p> <p>5.願供擔保,請准宣告假執行。</p>	本院卷一第237頁	追加被告劉圳鋒、蘇郁婷,並擴張聲明第1、2項請求金額	追加被告劉圳鋒、蘇郁婷部分:(訴之聲明第一項)民法第184條第1項、第185條第1項;或民法第187條第1項與被告劉信謙連帶負侵權行為損害賠償之責。其餘同前。
4	113年3月18日	<p>1.被告劉信謙、劉圳鋒、蘇郁婷應連帶給付原告853,959元,其中601,025元自起訴狀送達翌日起至清償日止,其餘部分自民事追加聲明狀送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;</p> <p>2.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶給付原告853,959元,其中601,025元自起訴狀送達翌日起至清償日止,其餘部分自民事追加聲明狀送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;</p> <p>3.第一、二項中如任一被告為給付,其他被告於其給付範圍內,同免給付義務;</p> <p>4.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶給付原告84,000元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;</p> <p>5.願供擔保,請准宣告假執行。</p>	本院卷一第277頁	擴張聲明第1、2項請求金額	同上
5	114年1月21日	<p>1.被告劉信謙、劉圳鋒、蘇郁婷應連帶給付原告704,044元,其中601,025元自起訴狀送達翌日起至清償日止,其餘部分自民事追加聲明狀送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;</p> <p>2.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶給付原告704,044元,其中601,025元自起訴狀送達翌日起至清償日止,其餘部分自民事追加聲明狀送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息。</p> <p>3.第一、二項中如任一被告為給付,其他被告於其給付範圍內,同免給付義務;</p> <p>4.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶給付原告84,000元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週年利率5%計算之利息;</p> <p>5.願供擔保,請准宣告假執行。</p>	本院卷二第77頁	減縮聲明第1、2項請求金額	同上

6	114年2月13日	<p>1.被告劉信謙、劉圳鋒、蘇郁婷應連帶給付原告704,044元，其中被告劉信謙601,025元自1111年6月27日起至清償日止，其餘部分自113年3月30日（民事追加聲明狀送達翌日）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告劉圳鋒、蘇郁婷自114年2月14日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；</p> <p>2.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶給付原告704,044元，其中601,025元自起訴狀送達翌日起至清償日止，其餘部分自民事追加聲明狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。</p> <p>3.第一、二項中如任一被告為給付，其他被告於其給付範圍內，同免給付義務；</p> <p>4.被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司應連帶給付原告84,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；</p> <p>5.願供擔保，請准宣告假執行。</p>	本院卷二第131至132頁	減縮聲明第1項利息請求	<p>(一)被告劉信謙部分：(訴之聲明第一項)系爭契約特約條款第4條、民法第359條、第179條；或是依民法第184條第1項之侵權行為之法律關係。</p> <p>(二)追加被告劉圳鋒、蘇郁婷部分：(訴之聲明第一項)民法第184條第1項、第185條第1項；或民法第187條第1項與被告劉信謙連帶負侵權行為損害賠償之責。</p> <p>(三)被告肖鎮宇、吳炳逸、中信公司部分：</p> <p>1.(訴之聲明第二項)民法第184條第1項、第2項，不動產經紀業管理條例第26條第2項</p> <p>2.(訴之聲明第四項)民法第179條、不動產經紀業管理條例第26條第2項</p>
---	-----------	---	---------------	-------------	---

附表二：(單位：新臺幣/元)

項次	修復項目	數量	單位	單價	鑑定報告報價	原告主張價額	被告劉信謙抗辯價額	本院審酌價額	理由
5樓室內頂板漏水修復工程									
1	室內既有設施保護	84	平方公尺	135	11,399	11,399	1,140	11,399	屬施工工程，無材料折舊問題
2	現有裝潢之木架天花板、燈具等拆除	1	式	26,000	26,000	26,000	2,600	26,000	屬施工工程，無材料折舊問題
3	燈具、空調出風口、風管等設備復原	1	式	30,500	30,500	30,500	3,050	30,500	屬施工工程，無材料折舊問題
4	平頂及牆水泥漆	70	平方公尺	200	14,084	14,084	1,408	3,895	此項為連工帶料，因鋼筋混凝土建物之耐用年限為50年，據此計算27年11月屋齡之系爭房屋折舊後之金額3,895元。
5	矽酸鈣天花板(不含油漆)	38	平方公尺	1,090	41,682	4,168	4,168	4,168	此項為連工帶料，房屋其他附屬設備之耐用年數為10年，據此計算27年11月屋齡之系爭房屋應折舊後之金額為4,168元計算
6	塑膠企口天花板	14	式	1,530	21,451	2,145	2,145	2,145	同上，折舊後本項以2,145元計算
屋頂樓板漏水修復工程									
7	拆除原有裝修表層	93	平方公尺	254	23,607	23,607	2,361	23,607	屬施工工程，無材料折舊問題
8	強化碳纖維貼附補強(單層)	41	平方公尺	3,930	161,287	161,287	16,129	44,605	此項為連工帶料，因鋼筋混凝土建物之耐用年限為50年，據此計算27年11月屋齡之系爭房屋折舊後之金額44,605元。
9	屋頂防水處理(PU)	93	平方公尺	1,500	139,410	139,410	13,941	38,556	此項為連工帶料，因鋼筋混凝土建物之耐用年限為50年，據此計算27年11月屋齡之系爭房屋折舊後之金額38,556元。
10	滲透式防水處理	93	平方公尺	880	81,787	81,787	8,179	22,619	此項為連工帶料，因鋼筋混凝土建物之耐用年限為50年，據此計算27年11月屋齡之系爭房屋折舊後之金額22,619元。
其他									

(續上頁)

01

11	其他費用	7	%	551,207	38,584	38,584	3,858	38,584	安全管理費無折舊問題
12	廢料清運及運什費	4	%	551,207	22,048	22,048	2,205	22,048	此項無折舊問題
13	稅捐及管理費	15	%	551,207	82,681	82,681	8,268	82,681	此項無折舊問題
合計					694,520	637,700	69,452	350,807	

02

附表三：(單位：新臺幣／元)

03

項次	修復項目	數量	單位	單價	鑑定報告報價	原告主張價額	被告劉信謙抗辯價額	本院審酌價額	理由
5樓地磚空心修復工程									
1	拆除原有裝修表層	74	式	254	18,814	18,814	1,881	18,814	屬施工工程，無材料折舊問題
2	地坪鋪磁磚40cm x40cm	60	式	1,370	82,269	8,227	8,227	8,227	此項為連工帶料，原告自行計算折舊後之金額並請求8,227元
3	地坪鋪磁磚20cm x20cm	14	式	1,510	21,170	2,117	2,117	2,117	此項為連工帶料，原告自行計算折舊後之金額並請求8,227元
4	浴廁防水-塗膜系水和凝固型L-S5工法	7	平方公尺	613	4,285	4,285	429	1,187	此項為連工帶料，因鋼筋混凝土建物之耐用年限為50年，據此計算27年11月屋齡之系爭房屋折舊後之金額1,187元。
其他									
5	其他費用	7	%	126,538	8,858	8,858	886	8,858	安全管理費無折舊問題
6	廢料清運及運什費	4	%	126,538	5,062	5,062	506	5,062	此項無折舊問題
7	稅捐及管理費	15	%	126,538	18,981	18,981	1,898	18,981	此項無折舊問題
合計					159,439	66,344	15,944	63,246	