

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度重訴字第469號

原告 陳紹錡 住○○市○○區○○路○段000巷00
號

蕭秀麗

共同

訴訟代理人 呂宗達律師

吳定宇律師

尤柏淳律師

複代理人 吳宗諭律師

被告 吳秋香 住○○市○○區○○里0鄰○○路00
0號

被告 泓宥不動產經紀有限公司

兼法定代理人 李宜臻

被告 游奎信

被告 裕鏞開發有限公司

設桃園市○○區○○路○段000號
0樓

兼法定代理人 蕭文通

共同

訴訟代理人 黃義偉律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在等事件，於民國114年10
月28日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告吳秋香應給付原告陳紹錡新臺幣3萬5,000元及自民國11
3年11月8日起，按週年利率100分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

- 01 三、訴訟費用由被告吳秋香負擔1000分之3，餘由原告負擔。
- 02 四、本判決第一項得假執行。但被告吳秋香如以新臺幣3萬5,000
- 03 元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 04 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益

08 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。而所

09 謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明

10 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且

11 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院

12 52年台上字第1240號判例意旨可資參照）。本件原告陳紹錡

13 主張就坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地(權利範圍

14 為全部，重測前地號為桃園市○○區○○段○○○段000000

15 0地號)及其上同段3645建號房屋(權利範圍為全部，門牌號

16 碼為桃園市○○區○○路000號，下稱系爭土地，並與上開

17 土地合稱系爭房地)，與被告吳秋香間所簽立之買賣契約已

18 解除而不存在等語，為被告吳秋香所否認，則原告陳紹錡與

19 被告吳秋香間就系爭房地之買賣契約存否不明，原告陳紹錡

20 在法律上之地位自有不安狀態存在，且此種不安之狀態，能

21 以確認判決將之除去，是堪認原告陳紹錡提起本件訴訟，應

22 有確認利益，程序上應予准許。

23 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請求

24 之基礎事實同一者及擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不

25 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。又不

26 變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非

27 為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。查原告

28 起訴時聲明原為先位聲明：(一)確認原告陳紹錡與被告吳秋香

29 就系爭房地所成立之買賣關係不存在。(二)被告吳秋香應同意

30 原告陳紹錡向合泰建築經理股份有限公司(下稱合泰公司)取

31 回買賣價金履約金新臺幣(下同)400萬元。(三)被告吳秋香、

01 李宜臻、游奎信應連帶給付原告蕭秀麗68萬5,000元，及自
02 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
03 利息。(四)被告泓宥不動產經紀有限公司(下稱泓宥公司)就前
04 項被告李宜臻對原告蕭秀麗應給付部分，應與被告李宜臻連
05 帶給付。被告裕鏞開發有限公司(下稱裕鏞公司)就前項被告
06 游奎信對原告蕭秀麗應給付部分，應與被告游奎信連帶給
07 付。(五)前二項之給付，如其中任一被告已履行一部或全部之
08 給付，其他被告於履行給付之範圍內，同免給付義務。(六)訴
09 訟費用由被告負擔。(七)願供擔保，請准宣告假執行。備位聲
10 明：(一)被告吳秋香應給付原告蕭秀麗68萬5,000元，及自起
11 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
12 息。(二)訴訟費用由被告負擔。(三)願供擔保，請准宣告假執行
13 (本院卷第10頁)。嗣原告後續為多次聲明之變更，終於民國
14 114年10月14日日以民事準備四狀變更訴之聲明先位聲明
15 (二)、(三)部分為：(二)被告吳秋香應給付原告陳紹錡3萬5,000
16 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
17 5%計算之利息。(三)被告吳秋香、李宜臻、游奎信應連帶給
18 付原告蕭秀麗65萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
19 止，按週年利率5%計算之利息。備位聲明(一)部分為：(一)被
20 告吳秋香應給付原告蕭秀麗65萬元，及自起訴狀繕本送達翌
21 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息(本院卷第134
22 頁)。並增列(二)、(三)聲明為：(二)被告泓宥公司應給付原告蕭
23 秀麗65萬及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
24 率5%計算之利息。(三)前二項之給付，如其中任一被告已履
25 行一部或全部之給付，其他被告於履行給付之範圍內，同免
26 給付義務。核原告所為之變更，與上開規定相符，揆諸首揭
27 規定，應予准許。

28 貳、實體方面：

29 一、原告主張：

30 (一)緣原告蕭秀麗為購屋予其子即原告陳紹錡，遂透過訴外人徐
31 義豪介紹，與被告泓宥公司之仲介人員即被告李宜臻聯繫並

01 商討購屋事宜，後於113年4月底，被告李宜臻即聯繫原告蕭
02 秀麗前去看系爭房屋，嗣原告二人即於113年4月25日前往系
03 爭房屋，並由被告李宜臻及賣方即被告吳秋香所委託之房屋
04 仲介公司人員即被告游奎信(該仲介公司即為被告裕鏞公司)
05 帶看系爭房屋。而當時系爭房屋之牆壁均經重新粉刷過，而
06 一樓天花板亦經原有裝潢遮住，至二、三、四之天花板則均
07 被重新裝潢之輕鋼架遮住，致使原告二人皆無法察覺系爭房
08 屋牆壁、天花板均有嚴重壁癌，而被告李宜臻、游奎信兩位
09 房屋仲介人員，亦未就系爭房屋之屋況有其他表示。嗣於11
10 3年5月1日，原告蕭秀麗由訴外人徐義豪陪同二次前往系爭
11 房屋看房，當日亦由被告李宜臻、游奎信負責帶看，嗣於同
12 日下午2時許，原告蕭秀麗、訴外人徐義豪、被告李宜臻即
13 共同至系爭房屋附近之OK便利超商討論購屋事宜，被告李宜
14 臻隨即拿出「買方給付服務費承諾書」予原告蕭秀麗，並要
15 求原告蕭秀麗以5萬元作為買賣之斡旋金，原告蕭秀麗隨即
16 答應，並於當下代理原告陳紹錡交付買賣斡旋金5萬元，並
17 以自己名義簽立「買方給付服務費承諾書」。嗣於當日晚
18 上，被告李宜臻即打電話通知原告蕭秀麗，稱系爭房屋之屋
19 主即被告吳秋香願以總價1,000萬元出售系爭房屋，原告蕭
20 秀麗雖有向被告李宜臻表示不願再繼續購買，然因被告李宜
21 臻大力鼓吹系爭房屋周遭生活機能便利等優點，原告蕭秀麗
22 始在被告李宜臻不斷勸說下，約定於113年5月8日簽立系爭
23 房地之買賣契約。

24 (二)後原告二人即於113年5月8日親自前往簽約，由原告陳紹錡
25 與被告吳秋香簽立系爭房地之不動產買賣契約書(下稱系爭
26 買賣契約)，並約定由訴外人合泰公司辦理買賣價金履保等
27 相關事宜，當日被告吳秋香亦與原告陳紹錡簽立「房屋裝修
28 暨視同屋況點交完成同意書」(下稱系爭屋況點交同意書)，
29 同意原告等人進行系爭房屋之內部裝修。原告蕭秀麗遂於11
30 3年5月9日代理原告陳紹錡匯款395萬元至台新國際商業銀行
31 建北分行之信託財產專戶，復於113年5月13日收受系爭房屋

01 之鑰匙，又原告蕭秀麗為系爭房屋之裝潢事宜，前已與訴外
02 人徐義豪達成承攬契約之約定，是原告蕭秀麗旋即於當日將
03 鑰匙交付訴外人徐義豪，並由訴外人徐義豪於當日帶領工人
04 進屋施工裝修，然於訴外人徐義豪將施工照片回傳予原告蕭
05 秀麗後，原告始發現系爭房屋一至四樓天花板經拆除舊裝潢
06 及輕鋼架後，均有嚴重壁癌之情形，原告蕭秀麗當即要求訴
07 外人徐義豪停工，並委請有磁磚專業的胞弟前往查看，遂發
08 現因施工而掉落之水泥塊一握即碎，即有可能為海砂屋，原
09 告蕭秀麗復聯繫被告李宜臻至現場確認，惟被告李宜臻卻再
10 三保證系爭房屋並無問題，後原告陳紹錡即委託原告蕭秀麗
11 委請鑑定公司為鑑定，原告蕭秀麗復透過被告李宜臻與中華
12 民國建築結構非破壞檢測協會(下稱中華非破壞檢測協會)聯
13 繫，並代理原告陳紹錡委託「中華非破壞檢測協會」對系爭
14 房屋為鑑定，原告陳紹錡並因此支出鑑定費3萬5,000元，是
15 原告陳紹錡自得依民法第184條第1項後段、第227條準用226
16 條之規定，請求被告吳秋香給付該等費用。

17 (三)又原告陳紹錡委託「中華非破壞檢測協會」對系爭房屋為鑑
18 定，並經中華非破壞檢測協會將系爭房屋之混泥土塊送至立
19 鋼國際工程股份有限公司中和實驗室(下稱立鋼公司)檢驗，
20 經立鋼公司出具硬固水泥砂漿及混凝土中水溶性氯離子含量
21 試驗報告(下稱立鋼公司試驗報告)，發現系爭房屋乃為海砂
22 屋，且依立鋼公司試驗報告所示，系爭房屋之混凝土中水溶
23 性氯離子含量高達 $0.743\text{kg}/\text{m}^3$ ，已遠超國家檢測硬固混凝土
24 氯離子含量之標準(即以CNS3090氯離子含量不可超過 $0.3\text{kg}/$
25 m^3 為標準)，而氯離子含量超標會侵蝕鋼筋結構，造成鋼筋
26 鏽蝕、膨脹，對居住安全造成威脅，因此系爭房屋混凝土氯
27 離子含量過高之情形，應已減少系爭房屋得以長久居住而安
28 全無虞之通常效用，故屬物之瑕疵且重大之情形，且該等瑕
29 疵可歸責於被告吳秋香之不完全給付，原告陳紹錡自得爰依
30 民法第359條前段、民法第227條第1項準用第226條、第256
31 條之規定解除系爭買賣契約，而原告陳紹錡前已於113年8月

01 1日寄發存證信函以通知被告吳秋香解除系爭買賣契約之意
02 思表示，為求慎重，原告復以本件起訴狀繕本之送達，再次
03 為解除系爭買賣契約之意思表示。是系爭買賣契約既已經原
04 告合法解除，則原告陳紹錡與被告吳秋香就系爭房地間之買
05 賣關係自不存在。

06 (四)再被告吳秋香乃系爭房屋之屋主，被告李宜臻、游奎信身為
07 專業房屋仲介人員，且對系爭房屋所在區域之房地產業買賣
08 甚為熟悉，其等對系爭房屋為海砂屋一情，應知之甚詳，惟
09 原告前後兩次看房，被告李宜臻、游奎信皆對系爭房屋為海
10 砂屋一事絕口不提，且大力鼓吹原告蕭秀麗購買系爭房屋，
11 顯係為達成系爭房地之成交，故意隱瞞系爭房屋有海砂屋之
12 情形，致使原告蕭秀麗誤認，因而指示訴外人徐義豪進入系
13 爭房屋進行裝潢工程。又原告蕭秀麗為系爭房屋之裝潢與訴
14 外人徐義豪達成承攬約定，於113年5月15日即已匯款30萬元
15 訂金至訴外人徐義豪指定之帳戶內，然因原告蕭秀麗發現系
16 爭房屋存有上開重大瑕疵，故僅能指示訴外人徐義豪停止裝
17 潢施工，惟訴外人徐義豪仍向原告蕭秀麗請求因裝潢所生之
18 費用，原告蕭秀麗與訴外人徐義豪後經基隆市中正區調解委
19 員會達成調解，並成立由原告蕭秀麗再賠償訴外人徐義豪35
20 萬元之調解方案，是原告蕭秀麗就此共計損失65萬元，故原
21 告蕭秀麗自得依民法第184條第1項後段、第185條第1項、第
22 179條之規定，請求被告吳秋香、李宜臻、游奎信負連帶賠
23 償責任。

24 (五)另被告李宜臻為被告泓宥公司之仲介人員，被告游奎信為被
25 告裕鏞公司之仲介人員，原告蕭秀麗復與被告泓宥公司有簽
26 立買方給付服務費承諾書，即與被告泓宥公司成立居間契
27 約，惟被告李宜臻、游奎信明知系爭房屋為海砂屋，仍刻意
28 隱瞞原告，未盡據實報告原告蕭秀麗之義務，致原告蕭秀麗
29 受有共計65萬元之損失，是原告自得依民法第188條第1項、
30 不動產經紀業管理條例第4條第4款、第26條第2項之規定，
31 請求被告泓宥公司就被告李宜臻，被告裕鏞公司就被告游奎

01 信，應負擔之損害賠償，分別負連帶賠償責任。並依民法第
02 227條準用第226條之規定，請求被告泓宥公司就65萬元部分
03 負債務不履行之賠償責任。

04 (六)並聲明：如上開變更訴之聲明所載。

05 二、被告則以：

06 (一)被告吳秋香為出售系爭房地，確實委請被告裕鏞公司之仲介
07 人員即被告游奎信進行銷售，嗣經與原告所委託之仲介人員
08 即被告李宜臻媒合，始簽立系爭買賣契約書。系爭買賣契約
09 書第17條並約定：「本案依現況說明書內容交屋」，此外，
10 系爭買賣契約之「標的現況說明書」已清楚表明系爭房屋有
11 壁癌、水痕、滲漏水及鋼筋外露、水泥塊剝落等系爭買賣契
12 約成立前即已發現之瑕疵，而於系爭買賣契約中約定由被告
13 吳秋香折讓買賣價金出售，另原告已簽立系爭屋況點交同意
14 書，並同意此後買方(即原告)不得要求賣方(即被告吳秋香)
15 對屋況做任何修繕而拋棄其瑕疵擔保請求權，堪認被告吳秋
16 香於簽立系爭買賣契約前即已向原告清楚說明系爭房地之房
17 屋現況，並已履行系爭買賣契約完畢。又被告李宜臻、游奎
18 信等人均未隱瞞系爭房屋於簽立系爭買賣契約書前，即有如
19 上之瑕疵，是被告吳秋香、被告李宜臻、游奎信對原告自無
20 任何侵權行為。

21 (二)另原告蕭秀麗並非系爭買賣契約之當事人，被告更無從預見
22 非屬系爭買賣契約當事人之原告蕭秀麗就系爭房屋會有65萬
23 元之支出，故原告蕭秀麗請求被告吳秋香、被告李宜臻、游
24 奎信連帶負共同侵權行為之損害賠償責任，自屬無據。自亦
25 無從請求被告泓宥公司、裕鏞公司各與李宜臻、游奎信負連
26 帶損害賠償責任，或請求被告泓宥公司負債務不履行之責
27 任。再者，原告蕭秀麗所支出之65萬元亦非改良占有物所支
28 出之有益費用，更未增加占有物現存價值，故被告吳秋香並
29 無就此有何不當得利。

30 (三)再原告委託鑑定之立鋼公司鑑定報告，為原告自行取樣提
31 供，且試樣位置僅有單一位置，不足證明系爭房屋確為超過

01 標準之海砂屋，故原告自不得再以上開瑕疵主張解除系爭買
02 賣契約，被告吳秋香亦不負瑕疵擔保責任，至原告陳紹錡請
03 求給付鑑定費用3萬5,000元部分，亦非改良占有物所支出之
04 有益費用，更未增加占有物現存價值，是原告陳紹錡請求被
05 告等人支付此部分費用，自屬無據。

06 (四)並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利之
07 判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

08 三、不爭執事項：

09 (一)坐落於桃園市○○區○○段0000地號土地(權利範圍為全
10 部，重測前地號為桃園市○○區○○段○○○段0000000地
11 號)及其上同段3645建號房屋(權利範圍為全部，門牌號碼為
12 桃園市○○區○○路000號)之系爭房地為被告吳秋香所有，
13 且迄今仍登記在被告吳秋香名下，尚未辦理所有權移轉登
14 記，有系爭房屋土地、建物登記第一類謄本附本院卷第197
15 至203頁可參。

16 (二)原告蕭秀麗於113年5月1日簽立「買方給付服務費承諾
17 書」，委託泓宥公司居間仲介購買系爭房屋，後原告陳紹錡
18 與被告吳秋香於113年5月8日簽立系爭買賣契約，原告陳紹
19 錡並於當日簽立履約保證申請書、系爭屋況點交同意書及票
20 面金額分別為500萬元、9萬5,000元之本票等情，業據原告
21 所提出之買方給付服務費承諾書、系爭買賣契約、履約保證
22 申請書、系爭屋況點交同意書及本票等附本院卷第41至第61
23 頁可參，為兩造所不爭執，應為真實。

24 四、本院之判斷：

25 原告主張系爭房屋有混凝土剝落、鋼筋裸露鏽蝕，與氯離子
26 含量超標之瑕疵（下稱系爭瑕疵），被告吳秋香應負瑕疵擔
27 保責任，並經原告陳紹錡於113年8月1日以存證信函及本案
28 起訴狀通知被告吳秋香解除系爭買賣契約，被告李宜臻、游
29 奎信未盡據實報告及調查義務，亦應連帶負責，是先位請求
30 確認系爭房屋之買賣關係不存在，被告吳秋香應給付原告陳
31 紹錡鑑定費用，另被告等人應連帶賠償原告蕭秀麗所支出之

01 修繕費用；備位請求被告吳秋香應賠償原告蕭秀麗所支出之
02 修繕費用等情，均為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應
03 審究者為：(一)系爭房屋交付予原告陳紹錡時，有無系爭瑕
04 疵？(二)原告陳紹錡得否依民法第359條之規定解除系爭買賣
05 契約？(三)原告陳紹錡得否依民法第227條、第226條及254條
06 之規定解除系爭買賣契約？(四)原告陳紹錡是否得向被告吳秋
07 香請求鑑定系爭房屋之鑑定費用？(五)原告蕭秀麗是否得向被
08 告吳秋香、李宜臻、游奎信請求連帶給付65萬元之損害賠
09 償？或向被告吳秋香請求65萬元之不當得利？(六)原告先位之
10 訴是否有理由？(七)原告備位之訴是否有理由？茲分述如下：
11 (一)系爭房屋交付予原告陳紹錡時，有無系爭瑕疵？
12 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條規定危險
13 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
14 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
15 於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條第1項前
16 段、第2項定有明文。再所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點
17 而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具
18 備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法
19 院108年度台上字第426號判決要旨參照）。職此，一般通常
20 交易觀念應具備之效用，若當事人間未特別約定排除，即為
21 出賣人所應保證之品質。而於房屋買賣中，依通常交易觀
22 念，房屋有穩固、安全耐用之形體與結構，並符合一般品
23 質，當屬其應具備之效用，如有欠缺，可認有減少得以長久
24 居住而安全無虞之通常效用，縱無立即之危險，隨時間經過
25 增加其危險性，而使該房屋在不動產交易市場競爭力薄弱，
26 減少其經濟價值，即應認為缺乏房屋應具備之效用及價值，
27 而有物之瑕疵存在。又按買賣標的物之利益及危險，自交付
28 時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此
29 限，民法第373條亦有明文。因此，有無瑕疵，應以交付時
30 之狀況為準，至於交付前是否有瑕疵，並非所問。復按出賣
31 人應擔保其物於交付與買受人時，無滅失或減少其價值之瑕

01 疵，亦無滅失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，
02 且該瑕疵擔保為法定無過失責任，不以出賣人有過失為必要
03 （最高法院107年度台上字第2072號民事判決意旨參照）。

04 2.系爭房屋經本院依原告之聲請囑託桃園市土木技師公會鑑
05 定，鑑定結果為：「①系爭房屋混凝土水中溶氯離子含量試
06 驗結果，由表10至第1得知，氯離子含量介於 $0.042\text{kg}/\text{m}^3$ 至
07 $0.748\text{kg}/\text{m}^3$ ，共12處，各樓層平均值分別為 $0.043\text{kg}/\text{m}^3$ (1
08 F)、 $0.349\text{kg}/\text{m}^3$ (2F)、 $0.05\text{kg}/\text{m}^3$ (3F)、 $0.148\text{kg}/\text{m}^3$ (4F)。
09 ②依「臺北市高氯離子混凝土建築物鑑定原則手冊」之規
10 定，研判為高氯離子混凝土建築物之第一要件即為氯離子含
11 量超過 $0.6\text{kg}/\text{m}^3$ 以上，惟本案鑑定標的物單一試體僅有1處
12 超過標準值（試體編號3FL至第1），且各樓層平均值也未達
13 標準，故研判系爭房屋之氯離子含量尚未達上述高氯離子混
14 凝土建物之規定。③然依現行法規標準(104年版)檢視表10
15 至第1，本案鑑定標的物不論單一試體或各樓層平均值之氯
16 離子含量，皆有四分之一不符合現行法規標準值($0.15\text{kg}/\text{m}^3$)；
17 其中氯離子超標情形分布於2F及4F。④另依系爭房屋現
18 況照片紀錄（附件四）顯示，系爭房屋室內平頂板底多處混
19 凝土保護層脫落，鋼筋外露鏽蝕，鋼筋位置幾近平行於粉刷
20 層，保護層厚度明顯不足；另由鋼筋腐蝕檢測結果得知（附
21 件九），系爭房屋頂板10處鋼筋腐蝕程度機率大於90%，腐
22 蝕程度屬嚴重；亦由鋼筋掃描探測結果（附件十）得知，系
23 爭房屋樓版平均保護層厚度約為2.9cm，扣除粉刷層2cm，實
24 際鋼筋保護層厚度明顯不足。是以，建議本案需提具補強計
25 畫進行加勁補強與防蝕處理，以增加建築物之耐久性與安全
26 性。」等情，有該會於114年7月29日以桃土技字第11400020
27 76號函覆本院之鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告，見本院卷
28 第363頁及系爭鑑定報告第14至15頁）外放可稽。準此，系
29 爭房屋之氯離子含量依現行法規標準(即104年1月13日後，
30 氯離子含量標準為 $0.15\text{kg}/\text{m}^3$)，不論單一試體或各樓層平均
31 值之氯離子含量，皆有四分之一氯離子超標之情形，且已有

01 混凝土保護層剝落及鋼筋鏽蝕之現象，並已影響系爭房屋之
02 結構安全性，而需以補強計畫進行加勁補強與防蝕處理，以
03 增加建築物之耐久性與安全性，故系爭房屋確有減少房屋通
04 常效用及價值之瑕疵存在。

05 3. 又被告吳秋香雖辯稱系爭房屋係於82年9月23日建築完成，
06 當時並沒有制定氯離子含量標準，縱以第一次訂定氯離子含
07 量標準(即83年7月22日後修訂之氯離子含量檢測標準為0.6k
08 g/m³)，系爭房屋亦非超標之海砂屋云云。惟系爭買賣契約
09 係於113年5月8日所簽立，揆諸上開規定，買賣標的物瑕疵
10 存在與否之判斷，自應以買賣交付時為準，是系爭房屋關於
11 氯離子含量是否超標，自應以原告陳紹錡及被告吳秋香買賣
12 交易之期間及以被告吳秋香交付系爭房屋予原告陳紹錡之11
13 3年間為判斷。又關於混凝土氯離子含量標準，於83年訂定
14 為0.6kg/m³以下，於87年修訂為0.3kg/m³以下，於104年度
15 修訂為0.15kg/m³以下(見系爭鑑定報告第11頁)，故本件
16 即應以「0.15kg/m³以下」作為本件混凝土氯離子含量是否
17 超標之判斷標準。而經桃園市土木技師公會就氯離子含量檢
18 測結果，系爭房屋2樓氯離子含量平均高達0.349kg/m³【計
19 算式： $(0.748+0.249+0.051) \div 3=0.349$ 】，已大於0.15kg/
20 m³，有系爭鑑定報告第7頁可參，顯已超標，是認系爭房屋
21 確存有氯離子含量超標之瑕疵，被告吳秋香上開所辯，並不
22 足採。

23 4. 另被告吳秋香固辯稱系爭買賣契約第17條特別約定事項第1
24 項：「本案依現況說明書內容交屋」、第3項：「賣方已折
25 讓價金出售，故交屋後不負屋況滲漏水瑕疵擔保責任」(本
26 院卷第49、51頁)，復其亦於系爭現況說明書第12項：「建
27 物現況是否有壁癌、水痕、滲漏水情形」、「是否曾在最近
28 一年內修復壁癌、滲漏水」，均勻選「是」之空格，於系爭
29 現況說明書第14項：「是否現有或曾有或曾修復鋼筋外露或
30 水泥塊剝落之情事」，勾選「是」之空格，其應已不負物之
31 瑕疵擔保責任等語。惟查，被告吳秋香所出具之系爭現況說

01 明書中雖就第12項：「建物現況是否有壁癌、水痕、滲漏水
02 情形」，第14項：「是否現有或曾有或曾修復鋼筋外露或水
03 泥塊剝落之情事」，均勾選「是」之空格，然亦於第12項備
04 註說明位置中，勾選「其他：依現況交屋」，於第14項備註
05 說明位置中，勾選「頂樓」（見本院卷第56頁），又依證人
06 徐義豪到庭證稱：「(你到系爭房屋現場時有無看到牆壁有
07 壁癌、水痕、水泥塊剝落或鋼筋外露的情況?)沒有拆除前
08 只有看到廁所旁的房間有壁癌，其他在沒有拆除天花板之前
09 都沒有看到，拆除天花板後有看到天花板有裂縫，天花板部
10 份有水泥塊剝落的情況，且有看到少許鋼筋外露的情
11 形…」、「(你方稱拆除天花板以後有鋼筋外露的情形，是
12 否是指每一個樓層都有天花板遮蔽所以需要拆除?)
13 是。」、「我剛拆除櫃子天花板時水泥剝落的情況不到天花
14 板面積的百分之一，因為只有看到裂縫，整個天花板拆除之
15 後看到剝落的情況占面積百分之五至十。後來我將整個天花
16 板都敲掉，才會呈現上開照片顯示的情形。」等語(本院卷
17 第339至第343頁)，是可知系爭房屋一至四樓之頂板均受有
18 天花板之包覆，於拆除前無法知悉系爭房屋實際壁癌、水
19 痕、滲漏水之現況範圍，亦無從知悉系爭房屋除「頂樓」
20 外，尚有何處有鋼筋外露或水泥塊剝落之情形，原告陳紹錡
21 於簽約前或交屋前僅能以肉眼確認系爭房屋之「現況」或有
22 漏水之情形，但實難僅憑外觀即知悉系爭房屋有混凝土氣離
23 子含量過高之情形，職此，難認原告陳紹錡在與被告吳秋香
24 成立系爭買賣契約時，即知悉系爭氣離子含量超標之瑕疵或
25 有不知瑕疵之重大過失之情形，是被告吳秋香前開所辯，自
26 非可採。

27 5. 基上，系爭房屋既經鑑定有氣離子含量超標、混凝土剝落、
28 鋼筋外露及鏽蝕之情形（即系爭瑕疵），且於被告吳秋香與
29 原告陳紹錡簽立系爭買賣契約時即已存在，並有危及系爭房
30 屋結構安全之虞，依通常交易觀念，自會減少一般房屋所應
31 具有之通常效用、價值及契約預定效用，屬瑕疵甚明，是原

01 告陳紹錡主張系爭房屋交付時確有物之瑕疵存在，應屬有
02 據。

03 (二)原告陳紹錡得否依民法第359條之規定解除系爭買賣契約？

04 1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依第354條至第358條之規定，
05 應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金；
06 但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價
07 金，民法第359條定有明文。再所謂買受人解除契約顯失公
08 平，係指瑕疵對於買受人所生之損害，與解除契約對於出賣
09 人所生之損害，有失平衡而言（最高法院107年度台上字第7
10 6號判決要旨參照）。是依上開規定，於房地買賣發生瑕疵
11 擔保責任時，非僅有解除契約一途而已，倘瑕疵經善加維修
12 後並無繼續擴大之趨向及安全上之顧慮，且修復費用與原買
13 賣價金相較尚非過鉅或失衡者，如許買方以瑕疵為由逕行解
14 除契約，即屬民法第359條但書顯失公平情事，而僅能請求
15 減少價金。

16 2.經查，觀諸系爭鑑定報告之鑑定結果：「由表10至第2得
17 知，系爭房屋各樓層平均混凝土強度皆大於 $0.45f_c'$ ，由表
18 10至第3得知，系爭房屋各樓層平均混凝土中性化深度大於4
19 cm之樓層比為1/2。綜上所述，研判本案鑑定標的物，無須
20 拆除重建。」、「本案依據各項試驗結果，研判造成系爭房
21 屋現況室內平頂板底多處混凝土脫落，鋼筋外露鏽蝕等損害
22 之主要原因，為樓板保護層厚度明顯不足，易使剛接觸空氣
23 與水氣，進而生鏽、混凝土剝落，造成樓板承載能力降低，
24 無法達到原設計之強度要求，影響樓板結構安全。故建議進
25 行加勁補強與防蝕處理，以增加建築物之耐久性與安全
26 性。」、「系爭房屋修復補強工程費用概算表詳附件十一，
27 ……估算修復補強工程費用約113萬9,412元整」（見系爭鑑
28 定報告第12、14頁）。而此部分費用，鑑定機關已具體表明
29 為「修復補強工程」之費用，故應無包括經原告破壞拆掉之
30 原始裝潢修復部分，先予敘明。是審酌系爭鑑定報告所認定
31 之上揭修繕方式及所需費用金額，乃鑑定單位至現場履勘並

01 評估瑕疵狀況後，詳列須修復之項目、數量及單價，並將修
02 復方式、工法、材料等資訊明確記載於系爭鑑定報告中，應
03 屬可採。至原告雖一再主張系爭鑑定報告所依憑測驗混凝土
04 中性化深度及氯離子含量之採樣點係完全相同，故認每一種
05 檢測都要獨立採樣三點以上，故進行三種檢測應採樣九點以
06 上，而再要求社團法人桃園市土木技師公會就系爭房屋各樓
07 層頂板處重為採樣，並檢驗氯離子含量濃度(參本院卷第389
08 頁、第390頁、第404頁、第419頁)，然原告亦自承並無此等
09 不同檢測須以不同採樣樣本為試驗之規定，況所謂採樣鑑
10 定，即係為達到檢測之目的，而對受施測之標的，採取損
11 害、破壞性最少之方式為之，以防受施測標的物另外產生結
12 構安全之虞，亦能減少耗費，是原告該部分之請求，實屬無
13 據。

14 3.再依系爭鑑定報告所載，系爭房屋雖有系爭瑕疵，而有影響
15 房屋結構安全之虞，然尚無須拆除重建，且該等瑕疵亦非無
16 法修復，且修復補強之工程費用亦僅約為113萬9,412元，與
17 系爭房屋買賣價金1,000萬元相較，尚非過鉅；而系爭房屋
18 之前任屋主高錦松亦有到庭證稱「…我弟弟和弟一直住在那
19 邊(系爭房屋)，直到房屋出售給他人，我弟妹都還住在裡
20 面」、「當時房子都還可以供人居住使用，但已經沒有漏
21 水」等語(參本院卷第332、333頁)，是可認該房屋並非因有
22 系爭瑕疵而致無法供人居住使用。況系爭房屋於原告陳紹錡
23 簽立系爭買賣契約時即已為屋齡30年之老舊房屋，其品質自
24 無法與新成屋相比擬，且系爭現況說明書亦已記載系爭房屋
25 之現況有壁癌、水痕、滲漏水之情形，原告亦自承其於系爭
26 房屋頂樓部分亦有看到水泥塊剝落及鋼筋外露之情形(本院
27 卷第467頁)，是原告陳紹錡於購買系爭房屋時，雖無法預見
28 有系爭氯離子含量超標之瑕疵，但仍可預見系爭房屋應存有
29 些許瑕疵之情形，從而，倘允原告陳紹錡解除系爭買賣契
30 約，實有失平衡，揆諸前揭說明，應構成民法第359條但書
31 顯失公平情事，是原告陳紹錡主張其依民法第359條前段之

01 規定，解除系爭買賣契約，系爭買賣關係應不存在部分，即
02 屬無據。

03 (三)原告陳紹錡得否依民法第227條、第226條及254條之規定解
04 除系爭買賣契約？

05 1.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
06 為標的者，應於清償期以現狀交付之。即使該特定物有瑕疵
07 存在，苟以現狀交付之，仍屬依債務本旨而為給付，尚不構
08 成不完全給付。至於特定物所存瑕疵，為物的瑕疵擔保責任
09 問題，兩者不能混淆。又不完全給付之瑕疵，既以可歸責於
10 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
11 生者始足當之。於債之關係成立時，原已存在之瑕疵僅發生
12 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
13 旨參照），是買受人就自始物之瑕疵僅得依物之瑕疵擔保規
14 定而為請求，不得另依照不完全給付之規定主張權利。經
15 查，系爭房屋為本已存在之特定房屋及土地，原告陳紹錡及
16 被告吳秋香並約定以現況交屋，又系爭房屋雖存有系爭氫離
17 子含量超標之瑕疵，然該等瑕疵係於系爭買賣契約成立前即
18 已存在等情，為兩造所不爭執（見本院卷第227頁），是當
19 屬自始已存在物之瑕疵，則依上開說明意旨，原告陳紹錡僅
20 得依物之瑕疵擔保規定主張權利，不得主張適用民法第227
21 條不完全給付之規定，從而，原告陳紹錡主張依民法第227
22 條第1項準用第226條、第256條之規定解除系爭買賣契約，
23 為無理由，不應准許。

24 2.至原告另主張系爭房屋因系爭瑕疵已缺乏作為房屋之效用，
25 致原告陳紹錡購買系爭房屋以居住之目的無法達成，已不符
26 合系爭買賣契約之債之本旨，自不得免除被告吳秋香應負不
27 完全給付之債務不履行責任云云，然縱認系爭瑕疵雖於系爭
28 買賣契約簽立時即已存在，仍得允許原告陳紹錡主張不完全
29 給付之法理。惟所謂給付不能，係指依社會觀念其給付已屬
30 不能者而言，亦即債務人所負之債務不能實現，已無從依債
31 務本旨為給付之意（最高法院94年度台上字第1963號判決意

01 旨參照)。至所謂不完全給付，係指債務人提出之給付，不
02 合債之本旨而言（最高法院93年台上字第42號判決意旨參
03 照），是倘債務人所負之債務仍有實現可能，僅因提出之給
04 付不合債之本旨者，應屬不完全給付所指之範疇，而非給付
05 不能甚明。觀之系爭買賣契約係以系爭房地為買賣標的物，
06 意即被告吳秋香依約負有移轉系爭房地所有權登記及交付原
07 告陳紹錡占有之義務，而原告陳紹錡亦不否認被告吳秋香已
08 將系爭房地交予伊占有使用迄今，而關於系爭房地之所有權
09 移轉登記部分，則係因原告陳紹錡主張契約已解除，被告吳
10 秋香始未能加以移轉，然此部分並非不可履行，並無所謂給
11 付不能之情形存在。至系爭房屋雖有氬離子含量過高之瑕
12 疵，但其瑕疵程度尚非重大，並無達即刻危及結構安全之瑕
13 疵程度，且可經由修復及補強工法，即可供一般居住使用，
14 並無不能補正之瑕疵存在等情，業如前述，且原告陳紹錡與
15 被告吳秋香亦約定以現況交屋，已如上述，足證被告吳秋香
16 即已依系爭買賣契約之債之本旨為交付，堪認被告吳秋香就
17 系爭房屋所負債務並無不能實現，即無給付不能之情事可
18 言。自難僅憑系爭房屋有系爭瑕疵乙節，即可謂被告吳秋香
19 上訴人有給付不能之情形。依上，原告陳紹錡以被告吳秋香
20 隱瞞系爭房屋有系爭瑕疵為由，主張被上訴人違反系爭買賣
21 契約約定，應依民法第226條規定負賠償責任云云，自無可
22 取。準此，被告吳秋香就系爭買賣契約並無給付不能之情
23 事，故原告陳紹錡進而主張依民法第254條規定，解除系爭
24 買賣契約云云，仍屬無據。

25 (四)原告陳紹錡是否得向被告吳秋香請求鑑定系爭房屋之鑑定費
26 用？

27 1.按當事人為伸張權利所必要支出之費用，如可認為係因他造
28 侵權行為所受之損害，即加害行為與損害賠償範圍間有相當
29 因果關係者，均非不得向他造請求賠償；鑑定費倘係原告為
30 證明損害發生及其範圍所必要之費用，即屬損害之一部分，
31 應得請求賠償(最高法院99年度台上字第224號判決、最高法

01 院92年度台上字第2558號判決意旨參照)。是鑑定費倘係原
02 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
03 分，應得請求賠償。復按代理人於代理權限內，以本人名義
04 所為之意思表示，直接對本人發生效力。前項規定，於應向
05 本人為意思表示，而向其代理人為之者，準用之，民法第10
06 3條定有明文。

07 2.原告陳紹錡主張其委託原告蕭秀麗委請「中華非破壞檢測協
08 會」對系爭房屋為鑑定，原告陳紹錡並因此支出鑑定費3萬
09 5,000元等情，為被告所否認。經查，依中華非破壞檢測協
10 會於114年1月20日以字第0000000至第1號函覆本院：「本協
11 會於113年6月4日由理事長親自到現場勘驗，現場已進行裝
12 修、並會同委託人蕭秀麗逐一樓層勘查，本件房屋檢測是由
13 蕭秀麗委託檢測，檢驗結束時提供蕭秀麗本協會銀行帳號，
14 以便匯檢測費用，所以協會收到款項，發票買受人：蕭秀麗
15 確實無誤。」、「本協會於113年6月4日到標的物現場勘
16 驗，現場已經裝潢中，發現一樓頂板有混凝土塊剝落地上，
17 鋼筋裸露，以協會的經驗判斷混凝土氯離子應該有超標「所
18 謂海砂屋」、現場撿拾頂板剝落地上的水塊，並經碾碎粉末
19 掛號寄至立鋼國際工程股份有限公司代為化驗氯離子含量，
20 勘驗當天除一樓天花板尚未修補，二樓頂板有用水泥抹平修
21 補，已經無法取樣，故本件檢測只能取一樓頂板一處送化
22 驗。」等語(本院卷第295至第297頁)，可認原告蕭秀麗確於
23 提起本案訴訟前，即向「中華非破壞檢測協會」請求就系爭
24 房屋之系爭瑕疵予以鑑定，該會並出具委由立鋼公司進行檢
25 測之試驗報告，原告蕭秀麗亦因此給付鑑定費用3萬5,000元
26 予「中華非破壞檢測協會」等情，有原告提出立鋼公司試驗
27 報告及中華非破壞檢測協會統一發票附本院卷第63、69頁可
28 參，是原告陳紹錡主張有委託原告蕭秀麗委請「中華非破壞
29 檢測協會」對系爭房屋為鑑定一情，應屬可認。

30 3.再查，原告陳紹錡為證明系爭房屋存有系爭瑕疵，因而委請
31 「中華非破壞檢測協會」進行鑑定，該鑑定費用之支出，確

01 屬必要，系爭買賣契約雖未約定履約之爭議必須送請鑑定釐
02 清，然原告陳紹錡支出此等費用，係在釐清系爭買賣契約被
03 告吳秋香交付之系爭房屋所存之系爭瑕疵，是否已危及原告
04 之居住安全，且此等鑑定結果對原告陳紹錡得否向被告吳秋
05 香請求解除系爭買賣契約、損害賠償等具有決定性之影響，
06 而為原告陳紹錡決策之依據，核屬蒐集資料及日後訴訟證據
07 之費用，應認係屬必要之費用，自應納為被告吳秋香所致損
08 害之一部，而容許原告陳紹錡請求賠償，是原告陳紹錡依民
09 法第227條準用第226條之規定，請求被告吳秋香賠償3萬5,0
10 00元部分，為有理由，應予准許。再被告吳秋香並非故意、
11 過失不告知系爭房屋存有系爭氫離子含量超標之瑕疵，而仍
12 出售房屋予原告陳紹錡，故應無對原告陳紹錡有何侵權行為
13 存在(詳如後述)，故原告就此另依民法第184條第1項後段，
14 請求被告吳秋香給付鑑定費用部分，即屬無據。

15 (五)原告蕭秀麗是否得向被告吳秋香、李宜臻、游奎信請求連帶
16 給付65萬元之損害賠償？或向被告吳秋香請求65萬元之不當
17 得利？

18 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
19 任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；數
20 人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法
21 第184條第1項、第185條第1項前段分別定有明文。所謂故意
22 以背於善良風俗之方法加損害於他人，係指故意以違背國民
23 一般道德觀念之方法，使他人利益受損害而言（最高法院89
24 年度台上字第2380號判決意旨參照）。

25 2.經查，原告蕭秀麗主張其與訴外人徐義豪就系爭房屋之裝潢
26 事宜達成承攬約定，委託訴外人徐義豪為系爭房屋為裝潢，
27 並於113年5月15日匯款30萬元至訴外人徐義豪指定之帳戶
28 內，後因系爭房屋之系爭瑕疵而無法繼續進行裝潢，原告蕭
29 秀麗與訴外人徐義豪因此達成以原告蕭秀麗再給付35萬元予
30 訴外人徐義豪之調解方案等情，有原告蕭秀麗提出台北富邦
31 商業銀行匯款委託書(證明聯)/收款憑條、基隆市中正區調

01 解委員會調解書、呈康工程行請款明細附卷可參(本院卷第6
02 5至第67頁、第145至第151頁)，復經證人徐義豪到庭證稱：
03 「(證人是否曾前往系爭房屋，為何前往?)我認識蕭秀麗。
04 …因為蕭秀麗於113年4、5月間請我去裝修系爭房屋。」、
05 「(證人與原告間是否有有交易往來?有無簽立契約?)當時
06 很趕，所以沒有訂立裝修契約，但有先匯款30萬的工程款給
07 我…沒有寫過書面契約，蕭秀麗後來說要停工時我才補已經
08 施作的估價單給蕭秀麗。」、「(承上之契約，兩造約定的
09 承攬報酬為多少?…)我和蕭秀麗成立口頭契約，並沒有約
10 定詳細數字的承攬報酬。…」、「(提示請款明細，你是否
11 見過該明細?該請款明細是何人所製作的嗎?製作後交付給
12 何人?)有看過，這是我開給蕭秀麗的請款明細，就是我方
13 稱的估價單。」、「(這張匯款委託書上寫的章明琇你認識
14 嗎?你有收到上面所寫的金額即30萬元嗎?若有，你收原告
15 蕭秀麗這30萬元的理由為何?)是「辜」明琇不是「章」明
16 琇，她是我配偶，這筆款項30萬元我有收到，這是工程預付
17 款。」、「(請問證人這份調解書是你蓋章的嗎?若是，是
18 因為什麼原因及理由才會跟原告蕭秀麗在113年7月18日成立
19 調解?…你有收到原告蕭秀麗的給付嗎?)是我所蓋章…蕭
20 秀麗有依照調解書所載當日給我5,000元，餘款34萬5,000元
21 蕭秀麗也有匯款給辜明琇。」等語(參本院卷第338至第340
22 頁)，是原告蕭秀麗確就系爭房屋之裝潢事宜與訴外人徐義
23 豪達成承攬契約，並因此支出共計65萬元一情，堪信為真
24 實。

25 3.又原告蕭秀麗主張被告吳秋香乃系爭房屋之屋主，竟以粉
26 刷、輕鋼架等方式刻意隱瞞系爭瑕疵，而被告李宜臻、游奎
27 信乃為對系爭房屋所在區域之房地產業買賣甚為熟悉之專業
28 房仲，亦應知悉系爭房屋存有系爭瑕疵，惟其皆未對原告說
29 明，顯有故意隱瞞系爭房屋存有系爭瑕疵一事云云，為被告
30 所否認。然查，依被告吳秋香之前任屋主即證人高錦松到庭
31 所證稱：「(系爭房屋是否有壁癌、水痕、漏水、鋼筋外

01 露、水泥塊剝落之情形？或有其他瑕疵情事發生？你是否知
02 悉系爭房屋為海砂屋等情事？）買了以後才發現有壁癌、水
03 痕、漏水、鋼筋外露、水泥塊剝落之情形，而且整排鄰居每
04 家都一樣。…」、「(你在取得系爭房屋後，是否知悉系爭
05 房屋是否為海砂屋？如何得知？是否做過檢測？)沒有做過
06 檢測，只是自己想辦法修補。」、「(你取得系爭房屋後，
07 是否有就系爭房屋施作任何工程或裝潢？工程及裝潢內容為
08 何？是否有對各樓層天花板重新裝設鋼架？重新裝設鋼架之
09 原因為何？)有，有自己架一層輕鋼架的天花板隔熱美觀，
10 因為水泥都有剝落，自己修補不好看所以加蓋天花板，
11 …」、「(你或其他共有人有無告知吳秋香天花板裡內有鋼
12 筋外露的情形？)我沒有，其他人有沒有我也不知道。」等
13 語(本院卷第332至第336頁)，可知系爭房屋內部之天花板或
14 輕鋼架，並非為被告吳秋香或其委託他人所施作，而係於被
15 告吳秋香購入系爭房屋時即已存在，足證被告吳秋香辯稱其
16 僅有粉刷系爭房屋之牆壁，而未重新架設天花板、輕鋼架等
17 情，尚非無憑。至原告蕭秀麗雖就此提出其與系爭房屋鄰居
18 對話之錄音內容及其譯文，欲證明居住於該處之居民均知悉
19 包括系爭房屋在內之房屋均為海砂屋一事(參本院卷第305頁
20 至第313頁)，然此等錄音乃證人於審判外之陳述，並無證據
21 能力。且縱使系爭房地之鄰屋亦為海砂屋，且鄰居均知悉此
22 等情事，亦無法逕為推論被告吳秋香亦知悉且故意不告知原
23 告二人，故足認原告就此一再主張被告吳秋香是故意施做天
24 花板及輕鋼架藉以掩飾系爭房屋內部瑕疵，而該當侵權行為
25 之故意主觀構成要件部分，顯無足採。

26 4.復查，被告吳秋香於系爭現況說明書第12項：「建物現況是
27 否有壁癌、水痕、滲漏水情形」、「是否曾在最近一年內修
28 復壁癌、滲漏水」部分，均已勾選「是」之空格，已如上
29 述，再佐以證人徐義豪到庭證稱：「沒有拆除前只有看到廁
30 所旁的房間有壁癌，其他在沒有拆除天花板之前都沒有看
31 到，拆除天花板後有看到天花板有裂縫，天花板部份有水泥

01 塊剝落的情況，且有看到少許鋼筋外露的情形。…」等語，
02 可見系爭房屋頂板保護層剝落、滲水、油漆剝落、鋼筋外露
03 鏽蝕等大多均在系爭房屋之天花板裝潢隔間，意即系爭房屋
04 之瑕疵要非顯而易見，審酌被告吳秋香係於112年12月26日
05 以買賣為原因登記為系爭房屋之所有權人，後於113年5月8
06 日與原告陳紹錡簽訂系爭買賣契約，衡情被告吳秋香要查知
07 系爭房屋天花板裝潢隔間內之狀況並非容易，且證人高錦松
08 亦稱其未告知被告吳秋香天花板內有鋼筋外露之情形，本件
09 原告復未提出其他事證舉證被告吳秋香對系爭房屋存有系爭
10 瑕疵乙節確實知情，則要難僅憑原告於系爭房屋內進行裝潢
11 發現系爭瑕疵，即認被告吳秋香有刻意隱瞞之情形，且若被
12 告吳秋香真有刻意隱瞞房屋各處瑕疵之意，何以尚有現況說
13 明書上所載關於屋況瑕疵之記載。另原告亦未提出被告李宜
14 臻、游奎信知悉系爭房屋之系爭瑕疵，且刻意隱瞞原告之相
15 關證據及資料，是本院實難僅憑原告蕭秀麗之主張，即認被
16 告吳秋香、李宜臻、游奎信於系爭買賣契約成立時有刻意隱
17 瞞原告蕭秀麗系爭房屋之系爭瑕疵，而有故意背於善良風俗
18 之方法加損害於原告蕭秀麗，故原告蕭秀麗上開主張，並無
19 可採。

20 5. 況退步言之，縱認被告吳秋香、李宜臻、游奎信確有刻意隱
21 瞞原告蕭秀麗系爭房屋之系爭瑕疵，惟原告蕭秀麗並尚非系
22 爭買賣契約之當事人，其與訴外人徐義豪就系爭房屋達成之
23 承攬契約，實與被告等人無關，是原告蕭秀麗依民法第184
24 條、第185條規定，主張被告吳秋香、李宜臻、游奎信應負
25 共同侵權行為損害賠償責任，均無足取。從而，被告李宜
26 臻、游奎信對於原告蕭秀麗既無從構成侵權行為，被告李宜
27 臻亦無履行居間契約時有不完全給付之情形，原告蕭秀麗自
28 亦無從依民法第188條及不動產經紀業管理條例第4條第4
29 款、第26條第2項之規定，請求被告泓宥公司、裕鏢公司負
30 僱用人之連帶賠償任、或依民法第565條、567條、第224
31 條、第227條第1項、第226條之規定，請求泓宥公司負契約

01 責任。

02 6.原告另主張被告吳秋香於出賣系爭房屋時，本就拆除一樓天
03 花板原有裝潢、二至四樓天花板輕鋼架並委請相關機相進行
04 氣離子檢驗，使買受人能清楚瞭解系爭房屋為海砂屋之事
05 實，以免買受人將來始得悉系爭房屋濕海砂屋而向被告吳秋
06 香請求契約或損害賠償，故原告蕭秀麗支出費用拆除系爭房
07 屋天花板，實係節省被告吳秋香本應支出之花費，故被告吳
08 秋香就此自受有不當得利等由。然原告陳紹錡與被告吳秋香
09 訂立系爭房地買賣契約時，並未約定要就系爭房屋進行海砂
10 屋之檢驗，且是否進行該種檢驗亦非出售房屋之必要程序，
11 故何來原告蕭秀麗所稱被告吳秋香本應支出該等費用之理，
12 並因此受有利益之情。甚者，原告蕭秀麗為原告陳紹錡之母
13 親，其僱工拆除系爭房屋內部裝潢係為原告陳紹錡所支出、
14 係為系爭房屋重新裝潢所為，並非為檢測房屋是否為海砂
15 屋，故此應屬對原告陳紹錡所為之無償贈與，原告蕭秀麗亦
16 自承支付該65萬元予訴外人徐義豪所獲得之對待給付應為訴
17 外人徐義豪對系爭房屋之裝潢(參本院卷第141頁)，故會因
18 此得利者自為系爭房屋之買受人即原告陳紹錡，要非被告吳
19 秋香。至於如因系爭房屋恐為海砂屋而須對房屋進行檢測，
20 相關裝潢、隔間確有拆除必要時，亦為部分、局部拆除，且
21 應由鑑定機關加以決定及命人施做，並將之計入訴訟費用
22 中，並依兩造勝、敗訴情形，決定由兩造中何人負擔及其比
23 例，當非由與契約無關之第三人即原告蕭秀麗在未有訴訟
24 前，即以全面拆除之方式加以處理。綜上，原告蕭秀麗就此
25 部分認被告吳秋香有民法第179條之非給付型不當得利部
26 分，亦無足採。

27 (六)原告先位之訴是否有理由？

28 綜上，系爭房屋確存有系爭瑕疵，然原告陳紹錡因此主張解
29 除系爭買賣契約，實有失平衡，故認原告陳紹錡主張其已解
30 除系爭買賣契約，故請求確認系爭買賣關係不存在一情，應
31 不可採。又原告陳紹錡請求被告吳秋香給付其因釐清系爭房

01 屋是否有系爭瑕疵存在之鑑定費用3萬5,000元部分，則應予
02 准許。另原告蕭秀麗主張被告吳秋香、李宜臻、游奎信應連
03 帶給付其所支出之裝潢費用65萬元部分，及被告泓宥公司就
04 被告李宜臻，被告裕鏞公司就被告游奎信，應負擔之損害賠
05 償，分別負連帶賠償責任部分，均無理由，予以駁回。原告
06 蕭秀麗另請求泓宥公司負65萬元給付之責部分，亦屬無據。

07 (七)原告備位之訴是否有理由？

08 經查，原告蕭秀麗並未提出相關事證舉證被告吳秋香對系爭
09 房屋存有系爭瑕疵一情確實知情，且有刻意隱瞞該等瑕疵之
10 情事，難認被告吳秋香有故意背於善良風俗之方法加損害於
11 原告蕭秀麗等情，已如上述，故原告蕭秀麗備位請求被告吳
12 秋香給付其所支出之裝潢費用65萬元部分，亦屬無理由。至
13 泓宥公司對於原告蕭秀麗並無居間契約之債務不履行部分，
14 亦如前述，故原告該備位聲明請求，實與原告先位聲明請求
15 部分相同。況本院已就原告先位聲明之請求為一部勝訴、一
16 部敗訴之判決，誠如前述，亦無庸再就原告備位聲明部分為
17 審酌，附此敘明。

18 五、從而，原告請求被告吳秋香給付3萬5,000元，及自113年11
19 月8日起（民事起訴狀繕本於113年10月28日寄存送達被告吳
20 秋香，於000年00月0日生送達之效力，故送達之翌日為113
21 年11月8日，參本院卷第92-3頁）至清償日止，按週年利率
22 5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請
23 求，為無理由，不應准許。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣
24 告假執行或免為假執行，但因本件所命被告吳秋香給付之金
25 額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款，法院應
26 依職權宣告假執行，原告陳紹錡就此部分之聲請僅係促使法
27 院之職權發動，本院就此無庸另為准駁之諭知；另被告陳明
28 願供擔保免為假執行，依法亦無不合，爰酌定相當之擔保金
29 額准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，
30 應予駁回。

31 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之

01 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論
02 列，附此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 114 年 11 月 10 日

05 民事第三庭 法 官 林靜梅

06 以上正本係照原本作成。

07 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。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 11 月 10 日

10 書記官 黃卉好