

臺灣高雄地方法院民事判決

107年度重訴字第226號

原告 李榮欽
訴訟代理人 林靜如律師
複代理人 劉嘉凱律師
被告 衷晟越
訴訟代理人 張清雄律師
複代理人 郭小如律師
被告 遠東國際不動產投資顧問有限公司
法定代理人 賴明輝
被告 陳俊男

上二人
共同

訴訟代理人 陳威廷律師
被告 王千俊

上列當事人間請求返還價金等事件，經本院於民國110年8月24日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告衷晟越應給付原告新臺幣壹萬貳仟玖佰捌拾玖元，及自民國
一百零七年六月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計
算之利息。

被告遠東國際不動產投資顧問有限公司應給付原告新臺幣貳佰伍
拾壹元，及自民國一百零七年五月四日起至清償日止，按週年利
率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告衷晟越、遠東國際不動產投資顧問有限公司各負
擔百分之一，其餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告衷晟越如以新臺幣壹萬貳仟玖佰
捌拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行；但被告遠東國際不動產投資顧問有限公
司以新臺幣貳佰伍拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件被告王千俊經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：伊於民國106年3月25日經由被告遠東國際不動產投資顧問有限公司（下稱遠東公司，即中信房屋仲介股份有限公司大統師大加盟店）所屬營業員即被告陳俊男之介紹，而欲購買被告袁晟越所有如附表一所示不動產（下合稱系爭房地，其中房屋部分下分別稱系爭361號、363號及365號房屋），即委由陳俊男進行斡旋及後續簽約等相關事務，袁晟越則委由遠東公司所屬營業員即王千俊仲介銷售。嗣伊與訴外人即袁晟越之代理人即其配偶吳珮螢於106年3月28日經由陳俊男、王千俊就系爭房屋進行斡旋後，約定每戶買賣價金各為新臺幣（下同）1,200萬元共計3,600萬元，雙方並於是日簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），後約定伊實際僅須給付3,300萬元即可，故伊依約於106年5月24日給付3,600萬元後，袁晟越即經由陳俊男給付返還300萬元予伊。詎袁晟越明知系爭房屋早有漏水情形，竟於105年8月31日在房地產標的現況說明書（下稱系爭現況說明書）填載時，就其中項次13內容「建築改良物是否有滲漏水之情形」，勾選「否」。嗣伊於106年3月28日簽約時發現系爭365號房屋1樓角落牆壁木板有滲水跡象，特向吳珮螢確認系爭房屋是否曾有滲漏水情形，吳珮螢再次保證沒有滲漏水情形，以此不實資訊施用詐術，致伊陷於系爭房屋具有吳珮螢所保證之無滲漏水品質之錯誤，而作出承買之意思表示。嗣雙方於106年6月2日點交時，袁晟越及吳珮螢固告知系爭房屋共裝有4個水盤，然此與簽約時所告知2個鐵盤之內容已不一致，惟其等仍強調僅係「預防」性質，除稱以往沒有滲漏水情形外，並同意在系爭現況說明書及系爭買賣契約第9條第3項加註系爭365號房屋有漏水等內容。然伊於107年1月15日發現系爭363號房屋2樓後面房間天花板及牆面出現水漬，天花板滴

01 水已使地面積水，經工程人員將漏水部分天花板鋸開查看，
02 發現鐵盤下方外接PVC管將鐵盤內的水排出，隔間牆上方（
03 延伸到隔壁房間內）有哀晟越未曾告知之大水盤，且水盤內
04 有長年積水之情形，工程人員判定是管道間管線漏水滲漏到
05 牆壁，再滴到水盤外，伊始知系爭房屋2樓早有滲漏水之重
06 大瑕疵，旋於107年1月27日以高雄五塊厝郵局存證信函0000
07 00號（下稱1月27日信函）通知哀晟越及遠東公司，請其等
08 於5日內回覆並配合處理漏水事宜，然未據置理。嗣伊為防
09 止滲漏水情形擴大，僱工拆除裝潢後始確認發現系爭房屋除
10 存有漏水瑕疵外，並有水、電管線更新，樑、柱部分有顯見
11 間隙裂痕，及房屋鋼筋有裸露等情況或瑕疵（具體瑕疵詳如
12 附表二所示）。伊於107年2月9日復以高雄林華郵局存證信
13 函000030號（下稱2月9日信函）將上情漏水及相關瑕疵通知
14 哀晟越及遠東公司，除告知其等構成詐欺犯罪外，應負相關
15 損害賠償責任，亦請其等於5日內回覆並配合處理漏水事宜
16 ，然亦置若罔聞。是哀晟越除構成詐欺之外，其所為之瑕疵
17 給付亦屬不完全給付，且無法補正。故：

18 （一）茲以起訴狀繕本送達作為撤銷或解除系爭買賣契約之意思
19 表示，伊自得依民法第359條規定解除契約，並依民法第
20 第179條、第259條第1款、第2款及第5款規定，請求哀晟
21 越返還價金3,300萬元，及自受領時即106年5月24日起算
22 之利息。而伊因哀晟越上開詐欺及債務不履行所為，受有
23 支出必要費用稅捐、水電管理費、木作拆除工程費、水槽
24 4號漏水鐵管維修費等共計43萬6,864元等損害，哀晟越對
25 此亦受有不當得利，伊得依民法第179條、第184條第1項
26 前段、第227條第1項準用給付不能、第2項及第260條等規
27 定，請求給付43萬6,864元。且哀晟越侵害伊意思表示之
28 自由及健康，伊亦受有非財產上損害12萬元，伊亦得依民
29 法第184條第1項、第195條第1項前段、第227之1條準用第
30 195條第1項前段等規定，請求賠償12萬元。

31 （二）縱認伊不得撤銷及解除系爭買賣契約，系爭房屋因有上開

瑕疵之存在，伊亦得依民法第359條規定為請求減少價金之意思表示，並依民法第179條規定請求返還價金600萬元。

(三) 又王千俊於105年10月4日於不動產說明書(下稱系爭不動產說明書)中，就「建物目前管理與使用情況」欄項次14「水、電管線於產權持有期間是否更新?」、「建物瑕疵情形欄」項次2「是否有滲漏水情形?」、項次6「樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕?」、項次7「房屋鋼筋有無裸露?」，均勻選「無」。然系爭不動產說明書所列之必要記載事項，仲介業者除說明外，亦應屬買賣契約之重要文件，遠東公司及其受僱人即王千俊、陳俊男應有調查義務，而系爭房屋長期存在滲漏水情形，為大樓住戶及管理委員會所知悉，王千俊及陳俊男僅須於仲介前稍加探詢調查，即可得知此真實資訊，且在斡旋期間，伊已多次質疑並確認是否曾有滲漏水情形時，其等更應進一步加以調查，顯見王千俊、陳俊男故意與衷晟越共同詐欺伊，自應依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，與衷晟越就上開應賠償稅捐等損害43萬6,864元及非財產上損害12萬元共計55萬6,864元負連帶賠償責任。而遠東公司既為王千俊、陳俊男之僱用人，因王千俊、陳俊男就前開漏水亦均未善盡其據實說明及調查之義務，顯然欠缺善良管理人甚或一般人之注意義務，而有過失或重大過失，且王千俊、陳俊男復未依不動產經紀業管理條例(下稱不動產經紀條例)第24條規定，在簽約時即將系爭不動產說明書交付伊，而係伊107年1月間發現滲漏水情事要求提供時，陳俊男始將系爭不動產說明書影本交予伊，伊自得依民法第188條第1項、第227條第1項準用給付不能、第2項、第195條第1項前段、第227之1條準用第195條第1項前段、不動產經紀條例第26條第2項、消費者保護法(下稱消保法)第7條第3項等規定，請求其與王千俊、陳俊男就55萬6,864元負連帶賠償責任。

01 (四) 再者，遠東公司就系爭房地為有償委任、居間，因有上開
02 過失或重大過失之情，依民法第571條規定，自不能向伊
03 收取報酬，是遠東公司自伊受領仲介報酬63萬7,000元，
04 自屬無法律上原因而受有不當得利，伊已委請恒新法律國
05 際專利標事務所以107年4月25日林律字第0402號律師函（
06 下稱4月25日律師函）通知遠東公司返還不當得利；且遠
07 東公司亦因上開過失之情，致伊受到損害，伊自得依消保
08 法第51條規定，請求遠東公司給付懲罰性賠償金20萬元。

09 (五) 並聲明：(一) 衷晟越應給付原告3,300萬元，及自106年5月
10 24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二) 衷晟
11 越、王千俊、陳俊男應連帶給付原告55萬6,864元，及自
12 109年8月13日民事準備(六)狀(擴張請求)繕本送達最
13 後被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
14 (三) 遠東公司、王千俊、陳俊男應連帶給付原告55萬6,864
15 元，及自109年8月13日民事準備(六)狀(擴張請求)繕
16 本送達最後被告翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
17 之利息。(四) 遠東公司應給付原告83萬7,000元，其中63萬7
18 ,000元自107年5月4日起，另其中20萬元自起訴狀繕本送
19 達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
20 (五) 第二項及三項所命之給付，如其中一人已為給付，另一
21 人於該給付範圍內，免給付義務。(六) 願供擔保，請准宣告
22 假執行。

23 三、被告則提出下列抗辯，並均聲明：(一) 原告之訴駁回。(二) 願供擔保，請准宣告免為假執行。

25 (一) 衷晟越：否認原告所指系爭房屋之瑕疵，係存在於簽立系
26 爭買賣契約及系爭房屋點交之前。伊於92年間購入系爭房
27 屋後即於該址開設永森中醫診所迄至105年止，在長達14
28 年使用期間內，系爭房屋均無任何滲漏水之情形，而系爭
29 房屋天花板之上雖有裝設盛水盤，乃系爭房屋於92年間進
30 行中醫診所裝潢時，因設計師考量2樓天花板有整棟大樓
31 之管線經過，時間一久，管線接頭處可能會因材料舊化而

01 出現滲漏水之現象，故而建議於裝潢前先裝設盛水盤以預
02 防日後的滲漏水，並非因系爭房屋92年間已有滲漏水之現
03 象而為之改善措施，伊當時已有向原告說明上情。況陳俊
04 男於點交日即106年6月2日，有經由冷氣出風口查看系爭
05 房屋之盛水盤，可知系爭房屋於點交前確實無滲漏水之瑕
06 疵，故吳珮瑩於105年8月31日填載系爭現況說明書時並無
07 不實填載。嗣因原告於106年3月25日稱系爭365號房屋1樓
08 角落牆壁木板有黃色跡象，吳珮瑩當時已告知原告只是反
09 潮，並非漏水，因當時雙方無法確認此是否真正漏水，故
10 雙方於106年3月28日簽立系爭買賣契約時，伊同意於系爭
11 現況說明書及系爭買賣契約第3項加註此情，故伊並無詐
12 欺原告之情，原告自不得撤銷及解除系爭買賣契約，伊受
13 領買賣價金當有法律上之原因。而伊既無原告所指詐欺之
14 侵權行為，原告請求賠償所指稅捐等損害及非財產上損害
15 ，自無理由。又目前國內對用水管線配置並無規定須為明
16 管或暗管，兩者並非必然孰優孰劣，是縱系爭365號房屋
17 有外接用水管線，惟並不因此影響系爭房屋之正常使用，
18 按一般交易市場觀念，並非具有瑕疵；況系爭房屋用水管
19 線僅系爭365號房屋有外接管線，此情於點交前已清楚告
20 知原告，且現場並無以任何方式遮蔽外接水管，一般人施
21 以通常注意即可注意，伊就此並未保證，自無庸負原告所
22 指此部分瑕疵擔保責任。又原告主張系爭房屋存有一部分
23 鐵管鏽蝕，樑、柱之間隙裂痕、鋼筋外露等情，然系爭房
24 屋為近40年屋齡之中古屋，此屬普遍通常之現象，自非屬
25 瑕疵，當亦否認系爭房屋存有原告所指價值減損之情等語
26 。

27 (二) 遠東公司、陳俊男：伊等於受託仲介系爭房屋時，已要求
28 衷晟越就買賣標的物之各種狀況予以說明，詳實於說明書
29 上勾選，所載之內容已向衷晟越進行瞭解與調查，並將調
30 查結果依不動產經紀條例第23條、民法第567條規定向原
31 告說明，伊等已盡積極之調查與告知義務，至於交屋後經

過一段期間始發生漏水之瑕疵，該瑕疵屬賣方瑕疵擔保問題，並非仲介盡調查義務所能得知之瑕疵，自不能謂仲介人員及仲介公司未盡調查及說明義務而有何違反善良管理人之注意義務。陳俊男於執行系爭房屋仲介買賣業務過程中，除多次帶原告至現場看屋外，並依法製作系爭不動產說明書，檢附相關附件及系爭現況說明書，向原告解說系爭房屋瑕疵情形及相關應注意事項，經原告詳閱其內容及附件資料等無誤後，始於106年3月28日同意依系爭房屋現況購買而簽立系爭買賣契約，原告並已於是日在系爭不動產說明書簽認知悉，是陳俊男就系爭房屋依一般通常檢查程序得發見之瑕疵，均已詳為調查，更無故意隱瞞系爭房屋漏水之情事。又陳俊男於簽約前即106年3月25日曾帶原告至現場看屋，原告、陳俊男及王千俊當時均無觀察到任何漏水之處，僅原告當時表示系爭365號房屋1樓角落牆壁木板有黃色跡象，懷疑是否漏水跡象，經吳佩瑩當場確認表示這是濕氣反潮現象，並非漏水；嗣於6月2日點交系爭房屋時，原告再次提及系爭365號1樓房屋前揭黃色痕跡之問題，雙方產生爭執而無法進行交屋，經陳俊男到場處理，袁晟越及吳珮瑩一再以堅決之語氣保證系爭房屋並無漏水之情形，所裝設之水盤僅係作為預防漏水之用，且交屋當日，系爭房屋並無肉眼可見之水漬及漏水情形，且現場亦有具有抓漏、水電專業之訴外人洪國彬在現場，其亦未發現有任何漏水，陳俊男為儘速解決爭議，才在系爭現況說明書手寫註記內容，並另有代書在系爭買賣契約第9條第3項手寫註記內容後，才順利完成交屋，嗣交屋後原告指示陳俊男就該黃色痕跡之木板拆換，陳俊男始自行花費1,200元僱工拆換完畢。伊等既履行媒介居間契約所應盡之居間契約義務，自己盡其善良管理人之注意義務，並無故意或過失侵害原告權利之情形，是原告請求伊等負損害賠償責任及懲罰性賠償，洵無理由等語。

(三) 王千俊經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，僅據其

前到庭陳述：引用遠東公司、陳俊男等人之陳述。

四、原告與衷晟越、遠東公司及陳俊男不爭執事項：

(一) 衷晟越就系爭361、363、365號等房屋（均含土地）分別於94年4月15日、92年12月3日及92年12月3日登記取得所有；系爭房屋係於67年8月11日建築完成。

(二) 衷晟越將系爭房地委由遠東不動產公司所屬營業員王千俊仲介銷售，衷晟越於105年8月31日在系爭現況說明書（本院一卷第36頁）填載時，就其中項次13內容「建築改良物是否有滲漏水之情形」，勾選「否」；王千俊於105年10月4日在系爭不動產說明書（本院一卷第37、38頁）中，就「建物目前管理與使用情況」欄項次14「水、電管線於產權持有期間是否更新？」、「建物瑕疵情形欄」項次2「是否有滲漏水情形？」、項次6「樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕？」、項次7「房屋鋼筋有無裸露？」，均勾選「無」。

(三) 嗣原告經由遠東不動產公司所屬營業員陳俊男居間介紹，陳俊男於106年3月25日帶原告查看系爭房屋時，原告即發現系爭365號房屋1樓角落牆壁木板有黃色跡象，並知悉系爭房屋之空間客觀上已為打通之狀態。

(四) 原告欲購買系爭房地，即委由陳俊男進行斡旋及後續簽約等相關事務。嗣原告與衷晟越之代理人即其配偶吳珮瑩於106年3月28日分別經由陳俊男、王千俊仲介，就系爭房地進行斡旋後約定每戶買賣價金各為1,200萬元，共計3,600萬元，雙方並於是日簽立系爭買賣契約，除約定點交日期為106年6月9日外，亦約定原告實際僅須給付3,300萬元即可。嗣原告依約給付3,600萬元後，衷晟越即經由陳俊男給付返還300萬元予原告。

(五) 另因原告先前已發現系爭365號房屋1樓有上揭黃色跡象，故雙方亦在系爭現況說明書項次13以手寫加註「365號有滲漏水」，並勾選「賣方修繕後交屋」（此部分手寫加註內容實際是否於106年3月28日或6月2日加註，兩造互有爭

01 執，下稱系爭現況說明書手寫註記內容）。

02 （六）嗣原告與衷晟越就系爭房地已先於106年6月2日辦理實
03 際點交。

04 （七）系爭買賣契約另約定如下：

05 1、第9條擔保責任：

06 (1)第2項：「乙方（即衷晟越）應擔保本約標的物交付予甲
07 方（即原告）時，無減失或減少其價值之瑕疵，亦無減失
08 或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵（民法第354條
09 參照）。但於辦理房地點交前甲方對已發現之瑕疵或其修
10 繕未能合意解決時，應即申請調解或訴請法院判決。」

11 (2)第3項：「本標的物有漏水，位置在365號有滲漏水，乙方
12 應於交屋前修繕完畢，點交後，乙方漏水保固半年，甲方
13 人為因素，不在此限。」（此部分內容係於106年3月28
14 日或6月2日點交時手寫加註特別約定之內容，兩造互有
15 爭執，下稱系爭買賣契約手寫註記內容）。

16 2、第10條房屋點交：

17 (1)第2項：「點交時，甲、乙雙方應填寫『房地產點交書』
18 。」

19 (2)第4項：「買賣標的物包含房地內外定著物、門窗、衛浴
20 設備及公共設施等，乙方不得任意拆卸、破壞，水電設施
21 應保持得正常使用。」

22 （八）原告於107年1月15日發現系爭363號2樓房屋之漏水情
23 事後，已以1月27日信函通知衷晟越及遠東公司配合處理
24 漏水事宜（衷晟越及遠東公司均已於107年1月29日收受
25 送達）。

26 （九）原告以2月9日信函將漏水及相關瑕疵通知衷晟越及遠東
27 公司，除告知其等構成詐欺犯罪外，應負相關損害賠償責
28 任，亦請其等於5日內回覆並配合處理漏水事宜（衷晟越
29 及遠東公司均已於107年2月12日收受送達）。

30 （十）原告以4月25日律師函通知遠東公司具有上揭所示過失之
31 情，並依民法第571條規定請求遠東公司返還不當得利63

萬7,000元（遠東公司已於107年5月3日收受送達，本院一卷第201頁反面）。

（十一）兩造就系爭買賣契約後來手寫加註系爭365號1樓房屋有滲漏水部分已另行協商處理，原告請求本件賠償項目及數額並不包含此部分。

（十二）原告依系爭買賣契約已於106年5月24日給付買賣價金3,300萬元予衷晟越，如認原告主張依民法第259條第1款、第2款、第359條有關解除系爭買賣契約等規定，為有理由者，衷晟越對於該利息起算日為106年5月24日，並不爭執。

五、本件之爭點：

（一）原告是否遭衷晟越、陳俊男及王千俊（下稱衷晟越等3人）共同詐欺簽立系爭買賣契約？

（二）原告以系爭買賣契約遭詐欺簽立，並撤銷遭詐欺所為之意思表示，依民法第179條規定請求衷晟越返還買賣價金3,300萬元，及依民法第184條第1項規定請求衷晟越賠償3,300萬元，是否有據？

（三）原告以系爭買賣契約遭衷晟越等3人共同詐欺，依民法第185條第1項規定請求衷晟越等3人連帶賠償房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元及非財產上損害12萬元，是否有據？依民法第188條第1項規定請求遠東不動產公司、陳俊男及王千俊連帶賠償房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元及非財產上損害12萬元，是否有據？

（四）系爭買賣契約簽立時或系爭房屋點交時是否存有原告主張附表二之瑕疵？原告是否得依民法第359條規定解除系爭買賣契約？原告依民法第179條、第259條第1款、第2款、第5款等規定請求返還買賣價金3,300萬元，及自106年5月24日起算之利息，是否有據？原告依民法第179條及第259條第5款規定，請求衷晟越返還所受房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元，是否有據？原告依民法第227條第1項準用給付不能、第2項及第260條等規定，請求衷晟越賠

01 償房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元及非財產上損
02 害12萬元，是否有據？

03 (五) 如認原告無法撤銷及解除系爭買賣契約，原告依民法第35
04 9條有關減少價金及第179條等規定，請求衷晟越返還買賣
05 價金600萬元，是否有據？

06 (六) 原告依民法第571條及第179條等規定，請求遠東不動產公
07 司返還仲介費63萬7,000元，是否有據？

08 (七) 原告依民法第227條第1項準用給付不能、第2項、不動產
09 經紀條例第26條第2項、消保法第7條第3項等規定，請求
10 遠東公司賠償房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元，
11 是否有據？原告依民法第227之1條準用第195條第1項前段
12 規定，請求賠償非財產上損害12萬元，是否有據？原告依
13 消保法第51條規定，請求給付懲罰性賠償金20萬元，是否
14 有據？

15 六、本院得心證之理由：

16 (一) 原告是否遭衷晟越等3人共同詐欺簽立系爭買賣契約？

17 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
18 ，民事訴訟法第277條前段定有明文。而民事訴訟如係由
19 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
20 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事
21 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
22 之請求。次按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人
23 得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段定有明文。又
24 民事法上所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示
25 以不實之事，令其因錯誤而為意思之表示，是當事人主張
26 其意思表示係因被詐欺而為之者，應就其被詐欺之事實，
27 負舉證之責任。再行為人對於陷表意人於錯誤之不實事項
28 ，主觀上有所認知，且有以此不實事項陷表意人於錯誤之
29 意欲，即可謂為詐欺行為。又詐欺行為不以積極之欺罔行
30 為為限，如法律上、契約上或交易上之習慣上就某事項負
31 有告知之義務，仍有消極的隱匿、掩飾事實之行為，故意

01 不為告知，得構成所稱之消極詐欺行為（最高法院80年度
02 台上字第2713號判決意旨參照）。查袁晟越將系爭房地委
03 由遠東不動產公司所屬營業員王千俊仲介銷售，原告經由
04 遠東不動產公司所屬營業員陳俊男居間介紹後，即委由陳
05 俊男進行斡旋及後續簽約，嗣原告與袁晟越之代理人吳珮
06 螢於106年3月28日分別經由陳俊男、王千俊仲介而簽立系
07 爭買賣契約，為兩造所不爭執。原告主張系爭房屋於袁晟
08 越持有所有期間存有附表二所示情況或瑕疵，袁晟越與王
09 千俊各於系爭現況說明書及不動產說明書填載不實資訊，
10 陳俊男隱瞞事實始於107年間將系爭不動產說明書影本交
11 予伊，袁晟越等3人共同故意對伊施行詐欺等語，然為被
12 告所否認，並以前揭情詞置辯，原告就此利己之事實，自
13 應負舉證責任之責。是本件首應探求者，厥為本件原告簽
14 立系爭買賣契約時，袁晟越等3人是否早已明知附表二所
15 示瑕疵或情況？進始論及袁晟越等3人是否故意共同詐欺
16 。

17 2、關於系爭現況說明書及系爭買賣契約等手寫註記內容，實
18 際上究竟何時書寫記載？本院於108年2月20日言詞辯論期
19 日詢問：「依兩造所述，系爭現況說明書係吳珮螢代理袁
20 晟越於105年8月31日填製；但就項次13有關滲漏水欄部分
21 記載『365號有滲漏水』，並勾選賣方修繕後交屋，及項
22 次13、19亦註記簽名等部分，均係另於106年3月28日簽約
23 時所記載，是否如此？」，原告與袁晟越、遠東公司及陳
24 俊男均答：「是」（本院二卷第158、159頁）；嗣原告與
25 遠東公司及陳俊男均稱：該等手寫註記內容實際上係於10
26 6年6月2日點交時所記載，且系爭買賣契約註記部分是代
27 書執筆寫的等語（本院四卷第239至241頁），原告並稱：
28 於108年2月20日言詞辯論期日所稱「是」，係就系爭現況
29 說明書形式上記載所為陳述等語（本院四卷第240頁），
30 及陳俊男亦稱：原告在系爭現況說明書記載3月28日簽名
31 的部分，是因為當天簽約時，我們就要確認現況的狀況，

但是當天的現況狀況確實是還沒有辦法處理到剛剛所稱的黃色痕跡部分，一直到6月2日點交時，買賣雙方就此點有爭執而無法交屋，後來伊到場處理之後，才在現況說明書上加註這些內容等語（本院四卷第240頁）。依原告提出原證6之106年4月26日及原證10之6月2日錄音譯文所示（本院一卷第41頁正反面、49至52頁），可知兩造就上揭系爭365號1樓房屋黃色痕跡部分是否確屬漏水痕跡，尚有爭執。倘系爭現況說明書及買賣契約於3月28日簽約時，即手寫註記「365號有滲漏水」等語，應可確認系爭買賣契約簽立前衷晟越已承認此部分瑕疵，原告於簽立系爭買賣契約時，衡情應會與衷晟越、陳俊男討論如何處理該瑕疵，包括買賣價金是否應予降價而重新協商等，自不會在簽立契約後兩造仍就該部分是否確屬漏水瑕疵存有爭議。本院審酌陳俊男除為遠東公司之受僱人外，亦為原告委託購買系爭房屋即系爭買賣契約之主要承辦人，並參考上開錄音光碟之內容，認陳俊男事後稱該等手寫註記內容實際上係於106年6月2日點交時所記載等語，尚可採信。

3、兩造就系爭買賣契約後來手寫加註系爭365號1樓房屋有滲漏水部分已另行協商處理，原告就本件所主張之瑕疵及請求本件賠償並不包含此部分，為兩造所不爭執。經查：

(1)附表二編號1部分：

原告固主張衷晟越明知系爭房屋原有用水管線全部無法使用而須以外接明管方式替代，身為仲介業之受僱人王千俊及陳俊男對此亦應有調查義務，王千俊竟於105年10月4日於系爭不動產說明書中，就「建物目前管理與使用情況」欄項次14「水、電管線於產權持有期間是否更新？」，勾選「無」，其等3人故意共同詐欺伊云云。惟查，依內政部建築研究所96年12月「建築物管線老化、劣化檢測修復研究報告指出：由於建築物結構體與管路設備在耐久年限的不同，一般來說建築物的耐久年限約為50年，而給水用聚氯乙烯管（即PVC管）耐用年限平均值約25年，致給排

水管路設備在建築物的生命週期內，大多會遇到多次的故障、老化、劣化或更新等問題發生，故水管之配管接頭使用時間久了可能發生水管材質劣化、水管堵塞，或受熱膨脹或地震造成建築物變位等影響，水管接頭處常會發生鬆動而造成漏水無法正常使用。因此可知，一般使用外接水管（明管）方式，通常係因原有水管堵塞或漏水已無法正常使用，致需改採使用外接水管，而此亦為一般中古老舊房屋碰到水管老化等問題之合理解決方法。系爭房屋係於67年8月11日建築完成，原告於簽立系爭買賣契約時已明知系爭房屋為屋齡近40年左右之中古屋，衡情對於系爭房屋之水管老舊、可能存有隱患乙節，應有相當之認識及警覺。再者，衷晟越於系爭現況說明書項次20「屋內自來水及排水系統是否正常」，已勾選「是」，而卷查系爭房屋未有無法正常用水之具體事證，除非原告於簽立買賣契約前有向衷晟越詢問管線是否外接之情，否則系爭房屋既為屋齡近40年左右之中古屋，原告既能相當之認識及警覺，自難認衷晟越有將此情主動告知原告之義務；況依系爭房屋水管外接之明管外觀所示（詳附表二編號1之證據出處），原告於簽立系爭買賣契約前至系爭房屋勘查時，衷晟越並未以任何手法包覆或隱藏明管之外觀，是原告本即可以肉眼輕易發現該外接明管之現況即外觀之美醜，自難逕指衷晟越未予主動告知已屬隱匿。至上揭系爭不動說明書勾選水、電管線於產權持有期間並無更新乙節，按一般不動產房屋買賣交易詢問屋主於持有房屋期間是否有更新水電等管線，主要是因該等更新管線常需要破壞原有房屋部分結構，而進行管線更新重大修繕工程，買受人為確認改過的管線區域是否有漏水或插座電壓不足的狀況，而事先詢問出賣人，俾確認買受時是否有就此另外進行修繕之必要。是本院審酌原告主張上揭明管外接之情，僅涉系爭房屋外觀之美醜問題，卷查亦無衷晟越以外接明管為重大修繕導致漏水之具體事證，則系爭現況說明書項次20之詢問

，當與水管是否外接明管無涉，原告以此遽指為不實記載，顯難憑採。

(2) 附表二編號2至12部分：

依原告提出系爭房屋於106年6月2日點交時拍攝之照片所示（本院一卷第80至91頁），系爭房屋於點交前均為裝潢所包覆，並無法以肉眼可以輕易判斷是否存有原告所指附表二編號2至12所示滲漏水、鏽蝕及鋼筋外露等瑕疵；復依原告提出上揭錄音譯文所示（本院一卷第41頁正反面、49至52頁），益見兩造於點交時因裝潢之包覆而無法查悉是否存有該等瑕疵。雖本件經本院送請高雄市土木技師公會鑑定結果，經高雄市土木技師公會以109年7月20日高市土技字第10902905號函及所附鑑定報告（含愷豐不動產估價師聯合事務所估價報告書）在卷可稽（本院三卷第237頁，鑑定報告外放，下稱系爭鑑定報告），惟系爭鑑定報告僅係就鑑定當時的狀態所為判斷之鑑定，且亦未載明袁晟越於簽立買賣契約前即已明知該等瑕疵。原告固主張袁晟越明知系爭房屋內部裝潢有水盤云云，然一般水盤裝設之原因，為建築物有漏水情形或預防漏水時所裝設，以承接、導流建築物所漏之水，以免建築物內部裝修材（裝潢）受潮，業據系爭鑑定報告記載明確（見系爭鑑定報告第一冊第7頁）；兩造於系爭房屋點交時，因裝潢之包覆而無法查悉是否存有原告所指該等瑕疵，業為前所論，是袁晟越稱持有系爭房屋裝潢時裝設水盤以預防日後的滲漏水等語，並非不能採信，則原告徒憑系爭房屋裝設水盤逕指袁晟越早已明知存有漏水云云，顯難足取。原告復主張系爭房屋長期存在漏水情形，所在大樓住戶及管理委員會均知悉云云，並提出原證18之107年3月20日錄音譯文為證（本院一卷第101頁）。然依該譯文所示，訴外人即大樓管理委員會主委陳明亮稱：「因為，就不是你這而已，他就是有這個漏水的現象，阿漏水現象，就好像，像這每一間，不是你這間而已，牙醫也有（同為高之雄一樓商家），

01 電信局也有（同為高之雄一樓台灣之星商家）都一樣」、
02 「仲介這，仲介這我就知道，這個部分我就完全不清楚了
03 」等語，僅能說明陳明亮知悉先前有大樓住戶發生漏水情
04 事，尚無法據此證明先前衷晟越等3人早已知悉原告所指
05 漏水瑕疵。而原告對衷晟越等3人早已知悉該等瑕疵存在
06 等情，復未更為舉證，自難認此情所指為真，自不可採。

07 4、綜上，衷晟越等3人於簽立系爭買賣契約前並未明知原告
08 所指附表二所示瑕疵，自難認原告主張衷晟越等3人於系
09 爭買賣契約簽立時，對其為故意不告知或故意提供不實資
10 訊之情為真，從而，原告主張遭衷晟越等3人共同詐欺簽
11 立系爭買賣契約，洵屬無據。

12 （二）原告以系爭買賣契約遭詐欺簽立，並撤銷遭詐欺所為之意
13 思表示，依民法第179條規定請求衷晟越返還買賣價金3,3
14 00萬元，及依民法第184條第1項規定請求衷晟越賠償3,30
15 0萬元，是否有據？

16 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
17 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。因
18 故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。
19 故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同，民法
20 第179條及第184條第1項定有明文。繼前所論，衷晟越等3
21 人並未對原告共同詐欺，自無不法侵害原告之權利或利益
22 ，且原告亦不得以系爭買賣契約遭詐欺而撤銷所為之意思
23 表示，是系爭買賣契約當仍合法有效，衷晟越受領買賣價
24 金3,300萬元自有法律上原因，並無不當得利。是原告各
25 依民法第179條及第184條第1項規定分別請求衷晟越返還
26 或賠償買賣價金3,300萬元，應屬無據。

27 （三）原告以系爭買賣契約遭衷晟越等3人共同詐欺，依民法第
28 185條第1項規定請求衷晟越等3人連帶賠償房屋契稅等財
29 產上損害共計43萬6,864元及非財產上損害12萬元，是否
30 有據？依民法第188條第1項規定請求遠東不動產公司、陳
31 俊男及王千俊連帶賠償房屋契稅等財產上損害共計43萬6,

864元及非財產上損害12萬元，是否有據？

按數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任，民法第185條第1項及第188條第1項定有明文。衷晟越等3人並未對原告共同詐欺，自無共同不法侵害原告之權利、利益或人格法益，亦無陳俊男及王千俊受僱於遠東公司執行職務不法侵害原告之情事，則原告依民法第185條第1項及民法第188條第1項規定，分別請求衷晟越等3人，及遠東不動產公司、陳俊男、王千俊各連帶賠償房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元及非財產上損害12萬元，亦屬無據。

(四) 系爭買賣契約簽立時或系爭房屋點交時是否存有原告主張附表二之瑕疵？原告是否得依民法第359條規定解除系爭買賣契約？原告依民法第179條、第259條第1款、第2款、第5款等規定請求返還買賣價金3,300萬元，及自106年5月24日起算之利息，是否有據？原告依民法第227條第1項準用給付不能、第2項及第260條等規定，請求衷晟越賠償房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元及非財產上損害12萬元，是否有據？原告依民法第179條及第259條第5款規定，請求衷晟越返還所受房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元，是否有據？

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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買受人於契約成立時，知其物有前條第1項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責；民法第354條及第355條第1項分別定有明文。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，且不以物質上應具備者為限。而

標的物是否具有通常應有之效用，應綜合考量標的物之性質、該物進入市場時之生產技術、新品或舊品、買賣價金之數額、交易習慣等因素，綜合判斷之。又物之出賣人就出賣標的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存在者為限，此觀民法第354條規定自明。倘瑕疵係於危險移轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇（最高法院95年度台上字第951號判決意旨參照）。原告主張附表二所示瑕疵構成於上開規定所示之物之瑕疵，並依民法第359條規定解除系爭買賣契約，然為袁晟越所否認，並以前揭情詞置辯，原告自應就此利己之事實，負舉證責任之責。是此部分首應探求者，厥為原告主張附表二所示瑕疵是否構成前揭所定物之瑕疵？於系爭房屋點交前是否已為存在？進始論原告得否依民法第359條規定解除系爭買賣契約，及原告得否依上開規定請求袁晟越返還買賣價金及賠償損害。

2、關於附表二之瑕疵是否屬物之瑕疵及是否於系爭房屋點交前即已存在部分：

(1) 附表二編號1部分：

依系爭鑑定報告記載略以：系爭房屋之用水管線（原自來水管路徑設置於管道間內）有重新改裝管線，改採外接方式之情形。通常情形，系爭房屋之原有用水管線，如可正常使用，應無需重新改裝管線，改採外接方式設置之必要。據此判定，系爭房屋之原有用水管線已有無法使用之情況等語（見系爭鑑定報告第一冊第10頁），可知系爭房屋於鑑定確實有原告主張之客觀瑕疵態樣。又依系爭鑑定報告記載：因系爭房屋水管外接係以水管直接由房屋外部牽入管線至房屋內，會造成水管管線於房屋內部外露，造成房屋內部不美觀，而房屋外牆有水管外接之情形一般會造成房屋維護成本增加，且會影響美觀性，造成承租意願降低，故依採收益法，依據勘估標的未來可收益年數評估可能增加之維護成本及可能減少之租金，折現至價格日期當

時作為瑕疵減損金額，評估結果減損11萬4,384元等情（見系爭鑑定報告第二冊附件十第10-7、10-8頁），顯見此部分瑕疵之存在確實會減損系爭房之價值，此部分構成上揭所定物之瑕疵。而袁晟越亦自承確實有外接明管之情，足見該瑕疵於系爭買賣簽立時及系爭房屋點交時均存在。

(2) 附表二編號3、4、7至9有關管線鏽蝕、鋼筋外露部分：

原告主張此部分客觀瑕疵之存在，為袁晟越所不爭執（本院四卷第207、209頁）。依系爭鑑定報告記載略以：經鑑定小組現場會勘銑管部分，其材質為鑄鐵管。當空氣或液體中之氧與金屬中鐵結合，形成氧化鐵（氧化），而致使金屬表面鏽蝕。而樑柱間隙裂痕主要有以下幾種情形：A. 建築物使用荷載超過預定荷載；B. 構築物或建築物基礎發生不均勻沉降，發生沉降裂縫；C. 意外事件，例如火災、地震等也會引起建築物或構築物的裂縫；D. 改變房屋用途裝修，隨意拆除承重牆或鑿洞等；E. 溫度變化亦會造成外牆體抹灰之龜裂、水平裂縫等非結構裂縫。鋼筋外露主要原因：A. 混凝土塊濕氣過重，儲存的濕氣導致鋼筋生鏽而引發體積膨脹，進而撐開外圍的混凝土，最終爆裂外露。B. 混凝土含有高量氯離子：海砂中所含的高量氯離子遇水會促使鋼筋生鏽，從而引發膨脹外露。C. 混凝土保護層過薄或強度不足：灌漿時，保護層厚度不足或震動棒搗實不確實、或坍度不足等，都會造成混凝土蜂窩致使鋼筋外露。D. 地震搖晃或外力影響：鋼筋具有彈性，外覆的混凝土塊則很剛硬，遇到強大的震動便會外覆的混凝土塊開裂而導致鋼筋外露。另經鑑定小組現場會勘發現系爭房屋糞管之材質為鑄鐵管，按內政部建築研究所96年12月「建築物管線老化、劣化檢測修復」研究報告內部載明：衛生設備排水用鑄鐵管耐用年限平均值約25年，鑄鐵管線老化、劣化現象為腐蝕及厚度減薄，老化、劣化，內容包括形成鏽塊、金屬減薄、形成附著物。系爭房屋於67年興建完成，距今（鑑定時）屋齡約42年，

01 已逾上開研究報告所載衛生設備排水用鑄鐵管耐用年限
02 平均值25年，且未經原告油漆之鑄鐵管及接頭有多處鏽
03 蝕之情形，並有前開鑄鐵管破裂、滲出水滴之情形，研
04 判系爭房屋糞管破裂原因為使用年久，管線老化、劣化
05 、鏽蝕造成等情（見系爭鑑定報告第一冊第12、13頁）
06 。是經綜合判斷系爭房屋之屋齡年久，此部分瑕疵應已
07 存在許久，雖原告於106年6月2日點交受領系爭房屋後
08 ，至107年1月27日以1月27日信函通知衷晟越處理漏水
09 事宜，並經僱工拆除裝潢後即歷時約8個月始發現此部
10 分瑕疵，然本院審酌此部分瑕疵之發生應已歷時許久，
11 應可堪認該等瑕疵於系爭買賣契約簽立前及系爭房屋點
12 交前即已存在。關於附表二編號3、7至9之管線鏽蝕部
13 分，依系爭鑑定報告記載管線除鏽工程費用為1,877元
14 （見系爭鑑定報告第二冊附件十第10-76頁），約占系
15 爭買賣契約價金之1萬分之1（計算式： $1,877\text{元} \div 3,300$
16 $\text{萬元} \div 0.0001$ ），可知此部分鏽蝕瑕疵之修復費用尚屬
17 低微，本院審酌此為鐵鑄製品氧化反應之自然現象，而
18 系爭房屋當時既為屋齡近40年左右之中古屋，原告對系
19 爭房屋應伴隨著管線老舊、鏽蝕，應有相當之認識及預
20 見，其自己就此部分瑕疵考量在系爭買賣價金之內，原
21 告自不得再遽指為物之瑕疵。至附表二編號4之鋼筋外
22 露部分，雖鋼筋外露之原因不一，然一般買受屋齡許久
23 之中古屋之人，是否能預見中古屋必定伴隨者有少許鋼
24 筋外露之情，顯非無疑；況按雙方當事人簽訂租賃或買
25 賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交
26 易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。前項
27 不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，不動產
28 經紀條例第24條定有明文。依系爭不動產說明書中，既
29 已詢問「建物瑕疵情形」欄項次7「房屋鋼筋有無裸露
30 ？」，衷晟越亦向王千俊回答「無」，王千俊亦有交由
31 原告簽認知悉（本院一卷第37頁），顯見衷晟越於簽立

01 系爭買賣契約時，就已屬高屋齡之中古屋即系爭房屋，
02 未為任何保留而表示並無鋼筋外露之情，益見此情已屬
03 契約內容約定之事項，此部分鋼筋外露之瑕疵，當屬物
04 之瑕疵，袁晟越辯稱與系爭買賣契約無關事項云云，應
05 屬無據。

06 (3) 附表二編號2、5至7、10至12有關漏水部分：

07 原告主張此部分客觀瑕疵之存在，固有系爭鑑定報告所示
08 照片在卷可佐（見附表二證據出處）。惟查，系爭鑑定報
09 告僅係就鑑定當時的狀態所為判斷之鑑定。依系爭鑑定報
10 告記載略以：銑管、糞管漏水部分，研判為系爭房屋銑管
11 、糞管使用年久，管線劣化、鏽蝕造成；關於編號8之系
12 爭365號2樓房屋7號水盤旁糞管接頭滲水部分，研判為3樓
13 房屋之浴廁防水失敗，導致滲漏水至樓下（即系爭365號
14 房屋2樓）；1樓排水管接頭滲水部分，因水管長時間使用
15 因劣化或異物堵住水管，導致破裂、接頭產生裂縫，或水
16 管接頭鬆動等原因造成；並依系爭現況說明書於105年8月
17 31日已載明365號房屋有滲漏水之情形，研判該等管線漏
18 水情狀應於105年8月31日前即已產生，至於漏水歷時尚無
19 法精準研判等情（見系爭鑑定報告第一冊第14頁），可知
20 系爭鑑定報告係以系爭現況說明書之簽立日期及記載系爭
21 現況說明書手寫註記內容，而研判此部分漏水瑕疵於105
22 年8月31日前即已存在。惟查，系爭現況說明書手寫註記
23 內容實際上當時並無法判斷漏水，而是陳俊男當時為順利
24 促成完成點交，於106年6月2日點交時所記載，業經本院
25 審認如前。經本院再次函請高雄市土木技師公會說明結果
26 ，如1樓排水管接頭漏水，將滲漏至下層，造成天花板裝
27 潢或鄰近處所裝潢產生水痕，而可由外觀上看到。惟事後
28 若重新裝潢，則水痕可能不易發覺。雖管線漏水處會留下
29 水痕，惟時間一久可能因再度裝修等因素而無法辨別。而
30 陳俊男聲明書所稱之「1樓角落牆壁木板有滲漏水痕」究
31 竟是否係上開接頭漏水所影響之結果，尚無法精準研判。

又本件管線漏水情況研判尚須依兩造提供漏水當時照片及相關資料以進行佐證，本案鑑定漏水歷時，係綜合兩造提供之相關佐證資料而為研判。其中以105年8月31日之系爭現況說明書日期最早，故研判原告所指之管線漏水情狀應於105年8月31日前即已產生，至原告所指之管線漏水情況於何時即已產生？在無相關資料、照片充分佐證下，則尚無法精準研判，有高雄市土木技師公會110年6月28日高市土技字第11001579號函在卷可憑（本院四卷第201、202頁）。可知，倘系爭房屋1樓排水管接頭當時已有漏水，則將滲漏至下層，造成天花板裝潢或鄰近處所裝潢產生水痕，而可由外觀上看到。然查，兩造於106年6月2日點交時，系爭房屋尚未重新裝潢，且除系爭365號1樓房屋黃色痕跡外，並未發現其他漏水跡象（水盤之爭議業經本院說明如前），顯見當時1樓排水管接頭並未發生漏水，否則當時到場點交之人，自可從天花板裝潢或鄰近處所裝潢產生水痕之外觀上輕易發現。是本院審酌系爭房屋於點交後逾半年後原告始發現此部分漏水，而系爭房屋之屋齡久遠，管線老舊、鏽蝕，自有可能因管線持續老舊、劣化等相關因素，在這半年間發生漏水情事，而系爭鑑定報告既無法明確判斷此部分漏水何時發生，本院自無法遽採系爭鑑定報告此部分之判斷而逕為有利原告之認定，原告對此復未更為舉證，自難認此情所指為真，是原告主張此部分漏水瑕疵於系爭房屋點交前已存在，顯難憑採，自屬無據。

3、原告是否得依民法第359條規定解除系爭買賣契約部分：

- (1) 按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，民法第356條第1項、第2項

01 及第365條第1項定有明文。關於附表二編號1之瑕疵部分
02 ，衷晟越先前即已告知原告水管外接之情事，業據原告於
03 108年4月23日本院現場履勘時自承在卷（本院二卷第200
04 頁）。佐以陳俊男與王千俊於108年5月13日言詞辯論期日
05 時均陳稱：簽約時並未提到水管問題，是第二次看屋時吳
06 秀珠才有問到1樓水管的問題，吳珮螢回答說從樓上接下
07 來，在6月2日點交時，衷晟越又跟王千俊講一樣是從樓上
08 接下來等語（本院二卷第243頁），顯見原告於系爭房屋
09 點交時早已知悉此部分瑕疵存在，而仍願意受領系爭房屋
10 ，此部分自應已承認所受領之物；再者，原告於點交時已
11 知悉此部分瑕疵，其嗣後以107年2月9日信函通知衷晟越
12 行使權利，已逾上開所定6個月之除斥期間，原告自不得
13 再以物之瑕疵行使契約之解除權。

- 14 (2) 次按買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔
15 保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依
16 情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。
17 民法第359條定有明文。次按買賣因物有瑕疵，出賣人應
18 負擔保之責，如依其情形，解除契約顯失公平者，買受人
19 即不得解除契約；所謂顯失公平，係指瑕疵對於買受人所
20 生之損害與解除對於出賣人所生之損害，有失平衡而言（
21 最高法院88年度台上字第711號裁判要旨參照）。又於房
22 屋買賣，房屋應具備安全穩固之形體與結構，當為買賣雙
23 方所著重者，倘交易之房屋欠缺安全穩固適合居住之通常
24 效用，衡諸常情，當可認係缺乏房屋效用，而有物之瑕疵
25 存在。關於附表二編號4之鋼筋外露瑕疵，依照片所示（
26 見系爭鑑定報告第一冊附件5第5-19、5-20頁所附現場照
27 片編號32-33），可知在天花板鋼筋外露範圍不大；復依
28 系爭鑑定報告所示，鋼筋外露修補工程之修補面積為4.98
29 方公尺，修復費用為9,910元（不含稅，容後補充），可
30 知僅屬一般輕微簡易修繕，並非一般重大修繕，而就此瑕
31 疵之存在，卷查並無對於系爭房屋主體結構或影響居住安

全之具體事證。是本院審酌本件如得由原告以該瑕疵為由，主張解約，對被告而言，即可能造成其因訂約支出相關費用等相關損害；反之，對原告而言，則僅屬系爭房屋必須進行簡易修繕前所造成生活上之不便。從而，原告以系爭房屋具有此部分瑕疵為由，主張依民法第359條規定，解除系爭買賣契約，為顯失公平，其解約並不合法。

4、關於原告依民法第179條、第259條第1款、第2款、第5款等規定請求袁晟越返還買賣價金3,300萬元，及自106年5月24日起算之利息，及依民法第179條及第259條第5款規定，請求袁晟越返還所受房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元等部分：

按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，由他方所受領之給付物，應返還之；受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之；就返還之物，已支出必要或有益之費用，得於他方受返還時所得利益之限度內，請求其返還，民法第259條第1款、第2款、第5款分別定有明文。繼前所論，原告不得解除系爭買賣契約，系爭契約仍屬有效成立，袁晟越受領買賣價金3,300萬元自有法律上原因，並無不當得利，是原告以解除系爭買賣契約為由，依前揭規定請求袁晟越返還價金、利息，及返還所受房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元，均屬無據。

5、原告依民法第227條第1項準用給付不能、第2項及第260條等規定，請求袁晟越賠償房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元及非財產上損害12萬元部分：

按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第227條第1項、第227條之1及第260條定有明文。又買賣標的物如係特定物

01 ，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意
02 或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為
03 購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應
04 負不完全給付之債務不履行責任（最高法院94年度台上字
05 第1112號裁判要旨參照）。經查，附表二編號4所示鋼筋
06 外露之瑕疵，於系爭買賣契約成立前已經存在，且原告不
07 得主張其餘瑕疵，業經本院審認如前。而系爭房屋先前即
08 已為裝潢所包覆，衷晟越無法知悉系爭房屋拆除裝潢前之
09 情況，亦為前所論，顯見衷晟越並無明知該鋼筋外露之瑕
10 疵存在，而故意不告知原告。再者，依兩造就系爭買賣契
11 約之內容及履約經過所示，可知原告應僅係購買系爭房屋
12 本身，並未包含系爭房屋先前之裝潢設施，買賣雙方係以
13 現況交屋之方式為買賣交易，故本件除非雙方另以契約特
14 別約定出賣人即衷晟越應先拆除裝潢檢視是否隱藏任何鋼
15 筋外露，或另保證絕無任何鋼筋外露之情，否則在現況交
16 屋之交易條件之下，難認衷晟越有何查悉本件在裝潢包覆
17 下鋼筋外露之注意義務。而卷查雙方並未有該特約或保證
18 之情存在，是衷晟越就系爭買賣契約之履行，並無可歸責
19 性。況又依原告主張房屋契稅等財產上損害共計43萬6,86
20 4元之內容所示（本院三卷第275頁），均係行使解除契約
21 權利後所生之損害賠償，本件原告不得解除系爭買賣契約
22 ，亦為前所論；且該鋼筋外露瑕疵之範圍不大，依一般輕
23 微簡易修繕即可修復，自難認對原告之人格法益之侵害有
24 情節重大。是原告依民法第227條第1項準用給付不能、第
25 2項及第260條等規定，請求衷晟越賠償房屋契稅等財產上
26 損害共計43萬6,864元及非財產上損害12萬元，亦難足取
27 。

28 （五）如認原告無法撤銷及解除系爭買賣契約，原告依民法第35
29 9條有關減少價金及第179條等規定，請求衷晟越返還買賣
30 價金600萬元，是否有據？

31 1、按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物

與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算（最高法院99年度台上字第1972號判決意旨參照）。又買受人依民法第359條規定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，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在。而當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，固為民事訴訟法第222條第2項所明定，惟依該規定酌定損害數額時，仍應就當事人有無不能證明其損害數額，或證明顯有重大困難之情形，及足以證明損害數額之各種具體的客觀情事，詳予調查審酌，並說明其心證之理由（最高法院100年度台上字第132號判決意旨參照）。

2、經查，依系爭鑑定報告所載略以：鑑定機關之估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況、最有效使用分析，以及本估價師專業意見分析後，採用比較法及收益法評估正常情況價格，並以比較法及高雄市土木技師公會鑑定手冊內所載損害修復費用鑑估單價參考表及市場行情評估修復費用與瑕疵減損金額，評估系爭房地於系爭買賣契約簽立時之正常情況價格為3,045萬0,090元；如系爭房屋於106年3月28日確實已存在原告所稱之漏水，並有所稱大部分銑管也因滲漏水而鏽蝕，還有樑、柱顯見之間隙裂痕、鋼筋外露，內裝牆壁均有壁癌、窗戶多處滲漏水、糞管破裂、用水管線外接等情形，則經勘估標的確有銑管鏽蝕之情況，樑、柱上有粉刷層之裂痕，天花板有鋼筋外露之情況，部分牆面有壁癌之情形，但窗戶並無滲漏水之情形。而部分管線接頭處有滴水情形，且外觀上有結晶現象，並於高雄市○鎮區○○○路○○○號1樓有發現管線接頭漏水之情形。勘估標的之管線滲漏水及水管鏽蝕等現況存在之瑕疵情形於購買時因現況係

有裝潢包覆，確實非顯而易見之情形。又一般民眾於購屋時，滲漏水等瑕疵係會影響購買意願之項目，由滲漏水列為不動產說明書需揭露之事項可見一斑，故採用市場上一般房屋與有滲漏水瑕疵房屋之交易價格推估其瑕疵減損情形，並考量修復費用之金額，綜合評估漏水等項目瑕疵減損金額，評估結果修復費用為8萬2,935元，污名減損金額為35萬6,266元，合計瑕疵減損金額為43萬9,201元。因此，依勘估標的有銹管鏽蝕之情況，樑、柱上有粉刷層之裂痕，天花板有鋼筋外露之情況，部分牆面有壁癌之情形，部分管線外觀上有結晶現象，以及部分管線接縫處有滴水情形，並於高雄市○鎮區○○○路○○○號一樓有發現管線接頭漏水之情形，經評估是會影響房屋之買賣市價，其合理市價應為正常價格減去瑕疵減損金額即3,001萬0,889元等語（見系爭鑑定報告第二冊附件十第10-6、10-8）。繼前所論，原告得就附表二編號4所示鋼筋外露之瑕疵主張物之瑕疵擔保，其餘不得主張。依前揭系爭鑑定報告所示，鑑定機關係就系爭房屋如有漏水，並有銹管也因滲漏水而鏽蝕，還有樑、柱顯見之間隙裂痕、鋼筋外露，內裝牆壁均有壁癌、窗戶多處滲漏水、糞管破裂、用水管線外接等情形，為一併判斷並得出瑕疵減損金額為43萬9,201元，而未將鋼筋外露之瑕疵獨立出來判斷，是此部分如何據以減少價金數額即屬不明，自無法依前揭意旨所示比較差額比例並計算其應減少之數額。

3、依系爭鑑定報告記載修復（費用）工程-估算表所示（見系爭鑑定報告第二冊附件十第10-76頁），「編號一鋼筋外露修補工程9,910元」、「編號二壁癌處修補工程1萬2,897元」、「編號三梁柱粉刷層裂紋修補工程1萬1,592元」、「編號四管線除鏽工程1,877元」、「編號五管線更換工程2萬7,010元」、「編號六室內防護工程及廢料清運費3,200元」、「編號七管理費5,319元（1～6項合計之8%）」、「編號八之工程利潤7,181元（1-7項合計之10%

01)」、「編號九營業稅捐3,949元(1~8項合計之5%)」
02 。本院以編號一至五加總後所得數額為6萬3,286元，則編
03 號一之費用約佔比例為15.7%，以此計算編號一就編號六
04 之分攤比例數額為502元(元以下四捨五入，下同)，再
05 將此數額與編號一加總為1萬0,412元後，進以此計算編號
06 七之分攤比例數額為833元，再為加總後所得數額為1萬1,
07 245元，復以此計算編號八之分攤比例數額為1,125元，則
08 經加總編號一及編號一就編號六至八所示比例之數額為1
09 萬2,370元(計算式：9,910元+502元+833元+1,125元
10 =1萬2,370元)，此為未稅價額，經計算含稅價額為1萬2
11 ,989元，以此作為該鋼筋外露之瑕疵實際修復之工程數額
12 。再者，在不動產估價實務裡，所謂「污名減損」，通常
13 係指受瑕疵損害的不動產經過物理修復後，市場普遍擔憂
14 瑕疵問題尚未完全消除或有復發的可能性，因此提高風險
15 和不確定性的評等，導致不動產價值降低，亦即不動產受
16 到瑕疵問題的殘餘效果影響，所導致的價值減損現象。本
17 院審酌一般對於鋼筋外露之瑕疵，主要是考量是否存在俗
18 稱「海沙屋」或鋼筋強度不足而影響房屋主體結構，進而
19 影響居住安全，然本件鋼筋外露之瑕疵並不影響系爭房屋
20 之結構及居住安全，且屬可修復回復之瑕疵，而所為修復
21 亦屬一般輕微簡易修繕，可知本件鋼筋外露瑕疵應屬長期
22 屋齡老化，造成在天花板包覆鋼筋之混凝土脫落之外觀現
23 象，僅稍微以樹脂砂漿修補外觀即可回復，則以一般已逾
24 40年之高屋齡房屋而言，此種輕微修補後，在市場上應無
25 普遍擔憂瑕疵問題尚未完全消除或有復發的可能性，顯見
26 該鋼筋外露之瑕疵經修復後應無污名減損之問題。本院參
27 核上情之結果，認該瑕疵之存在所減少之價值數額為1萬2
28 ,989元，尚稱妥適。

29 4、接受領人於受領時，知無法律上之原因或其後知之者，應
30 將受領時所得之利益，或知無法律上之原因時所現存之利
31 益，附加利息，一併償還；應付利息之債務，其利率未經

約定，亦無法律可據者，週年利率為5%；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第182條第2項、第203條、第229條第2項已有明文。而受領人應負民法第182條第2項所定之嚴格責任，須以受領時知無法律上原因（自始惡意），或其後知之（中途惡意、嗣後惡意）為要件。原告固主張其依系爭買賣契約已於106年5月24日給付買賣價金3,300萬元予衷晟越，故此部分主張減少價金之不當得利之利息應自106年5月24日起算云云，然為衷晟越所否認。經查，衷晟越於106年5月24日受領價金時，並不知悉為裝潢所包覆之鋼筋外露之瑕疵，自難以此認為衷晟越當時受領時已知悉此部分受領價金無法律上原因。而原告既以本件起訴狀繕本送達衷晟越為請求減少價金之意思表示，原告自得就此部分金額請求自起訴狀繕本送達（繕本於107年6月22日送達，見本院二卷第14頁）翌日即107年6月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

5、繼前所論，該鋼筋外露之瑕疵減損之價值為1萬2,989元，原告依前揭規定行使減少價金之意思表示後，衷晟越在此範圍內即無價金請求權存在，此部分受領價金即無法律上原因並獲有利益，是原告依民法第179條規定請求衷晟越返還價金1萬2,989元，及自107年6月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據，逾此範圍，則屬無據。

（六）原告依民法第571條及第179條等規定，請求遠東不動產公司返還仲介費仲介費63萬7,000元，是否有據？

1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。又稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；居間人，以契約因

其報告或媒介而成立者為限，得請求報酬；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務；居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第179條、第565條、第567條第2項、第568條第1項及第571條分別定有明文。而民法第571條規定係為居間人違反忠實辦理義務之效力，居間人既受委託人之委託，即有忠於所事之義務，居間人如違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，自屬違背忠實義務，故明定不許居間人向委託人請求報酬，以示保護委託人之利益，並予居間人制裁（民法第571條立法理由參照）。故依前述規範意旨可知，居間人不得向委託人請求報酬，必須其於履行居間契約過程中違反對於委託人之忠實義務而為利於相對人之行為，或違反誠實信用方法由相對人收受利益者，始足當之。又不動產仲介業之業務，涉及不動產買賣之專業知識，消費者委由仲介業者處理買賣事宜，仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取仲介費用，自應就其所從事之業務，善盡預見危險及調查之善良管理人注意義務。而善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意者而言，故如已施予必要注意，應認已盡善良管理人注意義務而無過失責任之情形。而上開規定固課以不動產經紀業者就訂約事項調查之義務，惟該調查義務若未特別約定，應以通常所能查證之方法為已足，非謂媒介訂約後所發現之瑕疵或不符債務本旨之處，均歸由居間者負責，否則無異致使居間者承擔擔保之責，而過度擴張其作為義務之範圍。

2、原告固主張遠東公司之受僱人王千俊、陳俊男就附表二所示漏水及鋼筋外露等瑕疵，未善盡其據實說明及調查之義務，顯然欠缺善良管理人甚或一般人之注意義務云云。惟查，卷查並無原告與遠東公司約定要以何方式調查原告所

指瑕疵之具體事證，則遠東公司就系爭房屋之居間期間，自以通常所能查證之方法為已足。查原告委託遠東公司購買系爭房屋之居間期間，系爭房屋為裝潢所包覆，並無法查悉裝潢內部是否確有漏水及鋼筋外露之情，業如前述，則其等2人經詢問衷晟越並為相關外觀目測檢視調查後，而出具系爭不動產說明書及提供系爭現況說明書，衡情確有盡其調查之義務而為必要之注意，對於原告所指之瑕疵並無故意或過失可言，實難以原告事後僱工拆除發現漏水及鋼筋外露之瑕疵，而逕認其等2人未盡調查義務而違背忠實義務，亦難遽認其等2人故意或過失致交易當事人受損害。是原告主張遠東公司違背忠實義務，應返還仲介報酬云云，顯難憑取。

3、而查，原告既以居間契約及不當得利之法律關係，請求遠東公司返還仲介報酬，則本院既認原告得依上開規定請求衷晟越返還價金1萬2,989元，則衷晟越所受領1萬2,989元既為不當得利，雙方就系爭買賣契約所存在買賣價金應為3,298萬7,011元（3,300萬元－1萬2,989元＝3,298萬7,011元），從而遠東公司所能向原告請求之服務報酬，自應以3,298萬7,011元為計算基準。本件原告既同時以衷晟越及遠東公司為共同被告，並為上開起訴之主張，是本院認依原告此部分法律主張之事實，尚同時含有此部分返還不當得利之請求，並無訴外裁判之問題，自應予以審酌。因此，系爭買賣契約原實際約定3,300萬元，遠東公司並以此向原告收取服務報酬為63萬7,000元，既為兩造所不爭執，則經原告減價後系爭買賣契約之價金應為3,298萬7,011元，遠東公司依此得收取之報酬應減為63萬6,749元，則其溢領之報酬251元（計算式：63萬7,000元－63萬6,749元＝251元）之法律上原因事後已不存在，自屬不當得利，原告依此請求遠東公司返還不當得利251元，應屬有據，逾此範圍，則屬無據。

（七）原告依民法第227條第1項準用給付不能、第2項、不動產

經紀條例第26條第2項、消保法第7條第3項等規定，請求遠東公司賠償房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元，是否有據？原告依民法第227之1條準用第195條第1項前段規定，請求非財產上損害12萬元，是否有據？原告依消保法第51條規定，請求給付懲罰性賠償20萬元，是否有據？

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，不動產經紀條例第26條第2項定有明文。又從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企業經營者違反前2項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。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五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，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，消保法第7條及第51條定有明文。惟消保法第7條規定所保護之客體為商品及所提供服務之本身欠缺安全性而言，自不包含該提供服務以外所涉及物品固有之瑕疵。

2、關於原告依民法第227條第1項準用給付不能、第2項、不動產經紀條例第26條第2項、消保法第7條第3項等規定，請求賠償房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元部分：查遠東公司之受僱人陳俊男及王千俊就系爭房屋之居間期間確有盡其調查之義務而為必要之注意，並無故意或過失致原告受有損害，業如前述，則遠東公司對原告所指瑕疵產生之損害，當無可歸責性。而系爭房屋於系爭買賣契約簽立前所存有鋼筋外露之瑕疵，既屬系爭房屋固有之瑕疵

01 ，自與遠東公司所提供仲介服務之安全性無涉。況原告所
02 指房屋契稅等財產上損害，均係與行使解除契約權利後所
03 生之損害賠償，亦與遠東公司無涉，是原告依前揭規定請
04 求賠償房屋契稅等財產上損害共計43萬6,864元，應屬無
05 據。

06 3、關於原告依民法第227之1條準用第195條第1項前段規定，
07 請求非財產上損害12萬元部分：

08 遠東公司對原告所指瑕疵產生之損害，並不具可歸責性，
09 是原告依此規定請求賠償非財產上損害12萬元，亦屬無據
10 。

11 4、關於原告依消保法第51條規定，請求給付懲罰性賠償金20
12 萬元部分：

13 遠東公司並無故意或過失致原告受有損害，原告所指瑕疵
14 亦與遠東公司所提供仲介服務之安全性無涉，原告依此規
15 定請求給付懲罰性賠償金20萬元，洵屬無據。

16 七、綜上所述，系爭房屋於系爭買賣契約簽立前存有附表二編號
17 4之鋼筋外露瑕疵，所減少之價額為1萬2,989元，原告得依
18 民法第359條減少價金之規定對衷晟越為減少價金之意思表
19 示，系爭買賣契約之價金應為3,298萬7,011元，遠東公司依
20 此計算仲介服務報酬自有溢領251元。是原告依民法第179條
21 規定，請求衷晟越返還1萬2,989元及自107年6月23日起至清
22 償日止，按週年利率5%計算之利息；請求遠東公司返還251
23 元及自107年5月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
24 息之範圍內，為有理由，應予准許，逾此範圍外之請求，則
25 屬無據，應予駁回。

26 八、就原告勝訴部分，因本件所命給付未逾50萬元，依民事訴訟
27 法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並由
28 本院依民事訴訟法第392條第2項之規定，依職權酌定宣告
29 衷晟越及遠東公司得為原告預供擔保，得免為假執行。至原
30 告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回。

31 九、本件為判決基礎之事證已臻明確，經逐一斟酌兩造所提其餘

攻擊、防禦方法，均與前開論斷之結果無礙，爰不再一一論述，併此敘明。

十、如上所述，原告得請求遠東公司給付之利息起算日為「自107年5月4日起」，本院主文公告第2項載為「自107年6月23日」，係屬誤載，本院主文公告附註欄已註明公告之主文如有誤載，以判決原本為準，茲查上述主文公告之內容既有誤載，自應以本件判決原本所載為準。

十一、據上論結，本件原告之訴一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第389條第1項第5款、第392條第2項、第79條，判決如主文。

中華民國 110 年 9 月 30 日
民事第六庭法官 饒志民

附表一

編號	買賣契約不動產坐落地號或建號	權利範圍	備註
1	高雄市○鎮區○○段○○○○○號土地	97/10000	契約編號： L0000000
2	高雄市○鎮區○○段○○○○○號土地	97/10000	
3	高雄市○鎮區○○段○○○○○號建物（ 門牌號碼：高雄市○鎮區○○○路 361號）	全部	
4	高雄市○鎮區○○段○○○○○號土地	101/10000	契約編號： L0000000
5	高雄市○鎮區○○段○○○○○號土地	101/10000	
6	高雄市○鎮區○○段○○○○○號建物（ 門牌號碼：高雄市○鎮區○○○路 363號）	全部	
7	高雄市○鎮區○○段○○○○○號土地	96/10000	契約編號： L0000000

(續上頁)

8	高雄市○鎮區○○段○○○○○○○號土地	96/10000	
9	高雄市○鎮區○○段○○○○○○○號建物 (全部 門牌號碼：高雄市○鎮區○○○路 365號)		

附表二

編號	原告主張系爭房屋之瑕疵項目	原告主張之證據出處
1	361、363、365 號房屋原有用水管線全部無法使用而須以外接明管方式替代	鑑定報告附件5 現場照片編號20-25、28、39、40 (第一冊5-13至5-17、5-23)
2	363 號二樓4 號水盤上方鐵管滲漏水	鑑定報告第一冊附件6-6 頁
3	361、363、365 號二樓糞水管鏽蝕	鑑定報告附件5 現場照片編號29-31 (第一冊5-18、5-19)
4	363、365 號二樓頂板鋼筋外露	鑑定報告附件5 現場照片編號32-33 (第一冊5-19、5-20)
5	363 號二樓牆壁滲水	鑑定報告附件5 現場照片編號34 (第一冊5-20)
6	363 號二樓3 號水盤天花板及梁有滲漏水	鑑定報告第二冊附件8-4 頁、8-73頁
7	365 號二樓8 號水盤上水管接頭鏽蝕、旁邊屋梁滲漏水	鑑定報告附件5 現場照片編號35、附件9 現場照片編號1、2 (第一冊5-21、第二冊9-3)

(續上頁)

8	361 號一樓平頂鋼筋及水管鏽蝕	鑑定報告附件5 現場照片 編號36 (第一冊5-21)
9	365 號一樓糞水管鏽蝕	鑑定報告附件5 現場照片 編號38 (第一冊5-22)
10	365 號二樓7 號水盤旁糞管接頭滲水	鑑定報告附件9 現場照片 編號3 (第二冊9-4)
11	361 號二樓糞管接頭滲水	鑑定報告附件9 現場照片 編號7 (第二冊9-6)
12	365 號一樓排水管接頭滲水	鑑定報告附件9 現場照片 編號8 (第二冊9-6)

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 110 年 9 月 30 日

書記官 史華齡