臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第566號

原　　告　吳蕙寧
訴訟代理人　黃郁珊律師
被　　告　德禎建設企業有限公司
000000000000000000
兼上列一人
法定代理人　吳柏辰
被　　告　吳順明
共　　同
訴訟代理人　陳建宏律師

上列當事人間請求減少買賣價金等事件，本院於民國115年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國111年6月30日受讓訴外人蔡漢榮向被告德禎建設企業有限公司（下稱德禎公司）及吳順明購買坐落高雄市○○區○○段0000○0000地號土地上之「濱海休閒家」編號第A3棟6樓之預售屋房地1戶（下稱系爭房屋），並於同日經德禎公司及吳順明同意變更買受人為原告，概括承受原買受人之一切權利義務。嗣原告於111年12月20日交屋入住後，始發覺緊鄰A3棟旁之訴外人豐信製冰冷凍有限公司（下稱豐信公司），該公司之大型冷凍設備經常產生巨大音量，前經原告向高雄市政府環境保護局（下稱環保局）反映，該局派員於112年1月14日23時15分前往稽查，測得該公司冷凍設備噪音源整體均能音量為57.6分貝，已逾高雄市公告場所設施第三類夜間噪音管制標準47分貝，該局依法通知限期改善，豐信公司雖有改善至標準音量，惟嗣又產生噪音，經原告多次

陳情，分據環保局於113年1月8日21時50分及同年5月16日凌晨1時50分前往稽查，再測得冷凍設備噪音源整體均能音量各為55.5分貝及53.6分貝，已逾高雄市營業場所設施第二類晚間噪音管制標準及第三類噪音管制區工廠夜間時段標準52分貝等情（下稱系爭噪音），足認系爭房屋具有豐信公司冷凍設備噪音侵入之瑕疵。

㈡原告購屋時雖知有上開工廠為鄰，但不知其會產生噪音，而德禎公司為在地建商，明知該工廠會產生噪音，竟未告知原告此情，並於建案名稱及銷售廣告強調「休閒」、「遠離喧囂」、「渡假」等不實宣傳，致原告誤信而購買，爰依民法第359條、第360條（物之瑕疵擔保責任）、第227條（債務不完全給付）、第277條之1準用第195條第1項規定，請求德禎公司應給付減少之價金新臺幣（下同）50萬元，並賠償原告之財產上損害50萬元及非財產上損害24萬元；而吳柏辰為德禎公司之負責人，依民法第184條第2項、公平交易法第30條及公司法第23條第2項規定，其就原告上開財產上損害及非財產損害之部分，應與德禎公司負連帶賠償責任。再依消費者保護法第51條前段、公平交易法第31條第1項及公司法第23條規定，請求德禎公司及吳柏辰應連帶給付原告懲罰性賠償金370萬元。

㈢又系爭房屋主臥室窗戶之玻璃與窗框因未密合，而於112年7月底颱風天滲水，主臥室之天花板於同年11月出現滲水痕跡，原告就此部分漏水瑕疵，依民法第359 條及第227 條規定，請求德禎公司應另給付所減少之價金50萬元，並賠償原告之財產上損害50萬元。另「濱海休閒家」社區基地遭鄰房（廣澤路97號房屋）占用，社區北側通道因遭鄰地圍住無法對外通行，原告之土地共有權益，因第三人無權占用而不完整，就此部分權利瑕疵，依系爭買賣契約（第22條第1項及第15條第1項），請求德禎公司及吳順明給付違約金61萬5,000元，並依民法第353條準用第227條規定，請求德禎公司及吳順明連帶賠償原告之損害61萬5,000元。

㈣再系爭買賣契約之附件㈢汽車機車停車空間約定專用示意圖，原本規劃設置58個汽車停車位，及175個機車停車位，德禎公司於停車位點交前，因車道規劃不當，未經全體區分所有權人（下稱區權人）同意，擅自挪移編號56號及55號汽車停車位至原規劃之機車停車位，並在示意圖機車停車位編號10、11、18、19之位置，另行增設編號52號車位，提供予編號56號住戶使用，致社區之機車停車位縮減為114個，違反系爭買賣契約之約定。原告依民法第821條、第767條、第227條、第213條第1項規定，請求德禎公司應將現有編號52號汽車停車位（如附圖），回復為機車停車位，並返還予全體區權人。此外，原告與德禎公司於113年2月16日在高雄市政府消費爭議申訴協商會議達成合意，德禎公司應向濱海休閒家華廈管理委員會（即「濱海休閒家」所成立之管理委員會，下稱濱海休閒家華廈管委會）溝通返還原告於管委會成立前所繳納之管理費5,699元，因德禎公司未履行，致原告受有損害，另依民法第227條規定，請求德禎公司應賠償原告此部分損害。

㈤並聲明：

1. 德禎公司應給付原告506萬0,699元，及自民事變更訴之聲明暨追加被告暨準備㈡狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
2. 吳柏辰應與德禎公司連帶給付原告前項金額中之444萬元，及自民事變更訴之聲明暨追加被告暨準備㈡狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
3. 吳順明應給付原告61萬5,000元，及自民事變更訴之聲明暨追加被告暨準備㈠狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
4. 第1項及第2項於61萬5,000元之範圍內，如德禎公司、吳順明任一為給付時，另一被告於其給付範圍內，免除其給付責任。
5. 德禎公司應將如附件編號52號汽車停車位回復為機車停車

位，並返還予濱海休閒家華廈全體區權人。

6.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠原告主張之系爭噪音為豐信公司所為，並非被告所造成，亦非系爭房屋所存在之瑕疵，房屋之周邊環境固影響交易價格，然與出賣人應否負物之瑕疵擔保責任係屬二事，豐信公司於「濱海休閒家」興建前即已存在多年，被告並未隱匿本建案旁邊有此間工廠之情，該工廠是否會產生噪音，並非被告所能預知，「濱海休閒家」售屋廣告亦未向消費者保證本建案之周邊環境不會有噪音問題，原告陳稱被告明知該噪音之存在，而故意不為告知等情詞，並非事實。又豐信公司前經原告檢舉後，已依法改善音量，之後縱再有違規情事，原告應對該公司另循法律途徑解決，執此主張為系爭房屋之瑕疵，請求被告應對豐信公司之噪音問題，負擔物之瑕疵擔保、債務不完全給付或侵權行為責任，請求減少價金、財產上損害、非財產上損害及違約金等情，應屬無據。

㈡又原告主張系爭房屋之主臥室窗戶及天花板，於112年7月間及11月間漏水之瑕疵部分，前經原告通知後，德禎公司已派員將窗戶漏水處修復至不漏水，另主臥室天花板之漏水原因，乃係樓上住戶浴廁毛髮阻塞排水孔所致，並非建築瑕疵所致，且德禎公司亦已協助修復。原告嗣於審理期間再提出114年7月間窗戶照片，與112年7月間漏水處並不相同，且已逾民法第365條規定之6個月除斥期間，此部分主張及請求，亦無理由。另廣澤路97號鄰房出入口已封閉，未再占用「濱海休閒家」社區土地進出，至社區北側通道於112年10月間遭鄰地圍籬阻擋無法對外通行，乃係德禎公司將社區共用設施移交予管委會後所發生之情事，此與被告所移交之基地產權及公用設施均屬無涉，原告執此主張為權利瑕疵，依系爭買賣契約及民法第353條準用第227條規定，請求德禎公司及吳順明給付違約金及損害賠償，亦無理由。

㈢再「濱海休閒家」建案完建後共計為114戶，於112年6月10

日召開第1次區權人會議，通過住戶規約，及成立濱海休閒家華廈管委會，並選任原告為第1屆主任委員。濱海休閒家華廈現有車位，共計58個汽車停車位，及114個機車停車位。德禎公司已於112年9月22日將共用設施（含公設機車停車位）移交予管委會，並經住戶使用至今。現況汽車位數量與原規劃設置之汽車停車位數量相同，如附件編號52號汽車位並非另行增設，乃係德禎公司與管委會移交後，社區北側通道於112年10月間遭鄰地圍牆阻擋無法通行，原告向德禎公司人員反應，請求重新劃設車道出入動線，德禎公司將編號52號汽車停車位調整到如附件位置，乃係應原告（當時主任委員）及管委會之要求所為，亦未損及區權人之權益。至原規劃之175個機車停車位，則係因住戶於第1次區權會反應劃設175個機車格數，使用空間太擁擠，車輛進出不方便，德禎公司人員於區權會表明以每戶1個機車格（共114戶）劃設，且會後同月27日已將調整後之114個機車位置圖交付予原告，經全體區權人抽籤使用至今，是其此部分主張及請求，亦無理由。此外，原告交屋時預繳管理費1萬2,000元，德禎公司於濱海休閒家華廈管委會成立後已全數移交予管委會，原告請求退還管理費之爭議，德禎公司於申訴協商會議僅表示願意向管委會溝通，並未與原告達成退款之合意，是其此部分主張及請求，亦屬無據。

㈣並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見訴卷第546-548頁）

㈠蔡漢榮於110年10月21日與德禎公司（即「濱海休閒家」預售屋建案之建商，負責人為吳柏辰）及吳順明（即本建案基地之所有權人）簽立房屋及土地預定買賣契約書（下稱「濱海休閒家」預售屋契約），購買系爭房地（未購買汽車停車位）。

㈡蔡漢榮於111年6月30日將系爭房地之買賣契約讓渡予原告，德禎公司及吳順明於同日同意變更買受人為原告，由原告概

括承受原買受人之一切權利義務。

㈢「濱海休閒家」建築完成後，被告於111年12月20日將系爭房屋（坐落高雄市○○區○○段000○號建物即門牌號碼高雄市○○區○○路000號6樓之3，及同段1537、1538地號土地之權利範圍100000分之799，共用部分為同段783建號之權利範圍100000分之587）交付予原告。

㈣「濱海休閒家」預售屋廣告影片有「人生值得擁有一座海讓我們的家遠離喧囂的城市」、「回家就是度假的開始」等內容。

㈤豐信公司位於在本建案基地之東南側（即同段1540地號土地上，地址為通安路247巷248號），鄰近原告房屋所屬之A3棟。

㈥原告前向高雄市政府環保局反映豐信公司噪音問題，經環保局於112年1月14日23時15分稽查測得該公司冷凍設備噪音源整體均能音量為57.6分貝，已逾高雄市公告場所設施第三類夜間噪音管制標準47分貝；及於113年1月8日21時50分稽查測得冷凍設備噪音源整體均能音量為55.5分貝，已逾高雄市營業場所設施第二類晚間噪音管制標準52分貝；暨於113年5月16日凌晨1時50分稽查測得整體音量為53.6分貝，已逾高雄市第三類噪音管制區工廠夜間時段標準52分貝。另於112年4月17日23時15分至上址稽查，測得冷凍噪音源整體均能音量為46.6分貝，未逾高雄市公告場所設施第三類夜間噪音管制標準47分貝；及於113年4月10日21時10分至上址稽查，測得整體均能音量為51.9分貝，未逾高雄市公告場所設施第二類夜間噪音管制標準52分貝。

㈦「濱海休閒家」預售屋契約書附件㈢汽車機車停車空間約定專用示意圖，原本規定劃設58個汽車停車位，及175個機車停車位。

㈧「濱海休閒家」完建後共計為114戶，於112年6月10日召開第1次區權人會議，通過住戶規約，成立濱海休閒家華廈管委會，並選任原告為第1屆主任委員。

㈨濱海休閒家華廈現有車位，共計58個汽車停車位，及114個機車停車位。

㈩預售屋契約附件㈢汽車機車停車空間約定專用示意圖，原本規劃之編號52汽車停車位，德禎公司將該車位調整到示意圖機車停車位編號10、11、18、19之位置。

㈪編號52號汽車停車位登記為德禎公司所有（同段775建號建物，門牌號廣澤路107號9樓），現提供予住戶黃雅美使用。

㈫原告於111年12月20日交屋時，依買賣契約向德禎公司預繳管理費1萬2,000元，德禎公司於濱海休閒家華廈管委會成立後已全數移交予管委會。

四、兩造爭執事項：

㈠原告主張系爭房屋因有系爭噪音瑕疵（豐信公司冷凍設備所生之噪音），請求被告給付下列款項，有無理由？

1.依民法第359條、第360條（物之瑕疵擔保責任），及民法第227條（債務不完全給付）、第277條之1準用第195條第1項規定，請求德禎公司給付減少之價金50萬元，並賠償財產上損害50萬元及非財產上損害24萬元。

2.依民法第184條第2項、公平交易法第30條及公司法第23條第2項規定，就前項財產上損害50萬元及非財產損害24萬元，請求吳柏辰應與德禎公司負連帶賠償責任？

3.依消費者保護法第51條前段、公平交易法第31條第1項及公司法第23條規定，請求德禎公司及吳柏辰應連帶賠償懲罰性賠償金370萬元？

㈡原告主張系爭房屋之主臥室窗戶及天花板，於112年7月間及同年11月間漏水，依民法第359條及第227條規定，請求德禎公司給付減少之價金50萬元，並賠償財產上之損害50萬元，有無理由？

㈢原告主張鄰地占用濱海休閒家華廈社區基地，社區北側通道遭鄰居圍住等情事，依系爭買賣契約，請求德禎公司及吳順明給付違約金61萬5,000元，並依民法第353 條準用第227條規定，請求德禎公司及吳順明連帶賠償損害61萬5,000

元，有無理由？

㈣原告依民法第821條、第767條、第227條、第213條第1項規定，請求德禎公司應將如附件編號52號汽車停車位，回復為機車停車位，並返還予濱海休閒家華廈全體區權人，有無理由？

㈤原告主張德禎公司於高雄市政府消費爭議申訴協商會議同意向濱海休閒家華廈管委會溝通返還其於管委會成立前所繳納之管理費，而未履行，另依民法第227條規定，請求德禎公司返還管理費5,699元，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠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，民法第354條第1項定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於標的物之缺點而言，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（最高法院73年度台上字第1173號判決參照）。故出賣人所負物之瑕疵擔保責任內容，包括交換價值、使用價值（通常效用及預定效用）及品質瑕疵之擔保（最高法院106年度台上字第1718號判決參照）。又於不動產房屋之買賣交易，除有特別約定外，買賣雙方就房屋所著重者，係指房屋本身須具備結構安全適於居住之通常效用或預定效用。至於房屋之周邊環境良好與否，或有無嫌惡設施存在，雖可能影響房屋之交易價值，但與房屋本身是否具備應有價值、效用或品質，究屬二事，除非買賣雙方將房屋本身以外之周邊環境或設施等事項，於契約內具體約定，因該周邊環境或設施未達約定之標準，始得謂有瑕疵。

㈡查「濱海休閒家」預售屋興建前，豐信公司即位於本建案基地之東南側鄰地已數拾年，此有98年至113年間Google街景照片可稽（見訴卷第145頁），原告亦自陳購屋時知悉建案旁邊有此間工廠存在，足認其購屋時對此周邊環境知之甚

明，則原告於交屋後，豐信公司雖因噪音問題，經環保局多次稽查測得該公司冷凍設備整體音量，超過高雄市噪音管制標準（見兩造不爭執事項㈥），然被告既未隱匿建案之周邊環境，豐信公司是否會產生噪音，亦非被告所能預知，「濱海休閒家」售屋廣告及買賣契約，復未向消費者保證周邊環境不會有噪音問題等情，則原告以鄰近工廠之噪音問題，主張為系爭房屋之瑕疵，於法即有不合，是其此部分之主張及請求，自屬無據。

㈢又原告主張系爭房屋主臥室窗戶及天花板，於112年7月間及11月間漏水之瑕疵部分（見審訴卷第123、125頁照片），前經原告通知後，德禎公司已派員將上開漏水處修復等情，亦有原告與維修人員LINE對話紀錄（見審訴卷第127-131頁）、鋁窗廠商LINE對話紀錄及天花板修復施工照片（見訴卷第103-107頁），可資證明。嗣原告再提出之114年7月6日窗框滲漏水照片（見訴卷第351-364頁），與112年7月間照片所示之漏水處，顯然不同，執此謂為原漏水處未修復之情詞，並無可採，且自111年12月20日交屋起，已逾系爭房屋門窗之1年保固期限（審訴卷第41頁第15條），是其此部分主張及請求，亦無理由。

㈣原告另主張鄰房(廣澤路97號）占用社區土地進出，社區北側通道遭鄰地圍住，被告移交之基地產權有瑕疵等情節，茲據被告提出廣澤路97號房屋出入口封閉照片（見訴卷第265頁），顯示此部分占用情況業已排除。又「濱海休閒家」完建後，於112年6月10日召開第1次區權人會議，通過住戶規約，成立濱海休閒家華廈管委會，並選任原告為第1屆主任委員，德禎公司於同年9月22日將社區共用設施移交予原告所代表之管委會等情，亦據兩造不爭執事項㈧，及原告代理簽收之移交清冊影本（見訴卷第251-255頁），可資認定。原告陳稱社區北側通道遭鄰地圍住之情事，乃係於112年10月間所發生，亦有原告Line通知擷圖可稽（見訴卷第263頁），應係社區基地及公用設施移交後所發生，原告執此主

張為被告移交之基地產權有瑕疵，依系爭買賣契約及民法第353條準用第227條規定，請求德禎公司及吳順明給付違約金及損害賠償，亦無可採。

㈤原告再主張德禎公司於車位點交前，擅自挪移部分汽車位至原規劃之機車位，並另增設編號52號汽車停車位，致原規劃之175個機車格縮減為114格等情，依兩造不爭執事項㈦、㈧㈨所示，「濱海休閒家」預售屋契約書附件㈢汽車機車停車空間約定專用示意圖，原本規定劃設58個汽車停車位，及175個機車停車位。「濱海休閒家」完建後，現有汽車停車位共計58個，機車停車位114個，汽車位數量與原規劃設置之汽車停車位數量相同，並未增加，原告陳稱編號52號汽車停車位為德禎公司自行增設之情詞，應非事實。又濱海休閒家華廈之汽車停車位，係由購買汽車停車位住戶於共用部分登記車位編號及權利範圍，此有建物登記謄本可稽（見訴卷第429頁），機車停車位則屬全體住戶之共用設施，系爭買賣契約第8條第2項約定，機車停車位每戶限停1輛（見審訴卷第31頁），現有機車停車位114個，由全體114戶抽籤，1戶使用1機車位，與上開約定尚屬無違。

㈥被告陳稱原規劃之175個機車停車格，因住戶反應劃設175格，使用空間太擁擠，車輛進出不方便，德禎公司人員於112年6月10日區權會表明以1戶1個機車位劃設（共114戶），且於會後同月27日將調整後之114個機車停車格位置圖交付予原告，經全體住戶抽籤使用等情，亦提出此部分會議紀錄（見訴卷第259頁）、原告於同月19日通知德禎公司提供調整後車位平面圖、該公司人員於同月27日交付原告114格機車位修正圖等Line通訊擷圖可資參照（見訴卷第387-392頁），足認上開機車格之減縮，已據時任主任委員之原告所同意。此外，上開機車停車格位置圖業經濱海休閒家華廈114年第3屆第2次區權人會議決議追認（見訴卷第437頁），原告此部分請求，亦與全體區權人之決議不符，其雖陳稱該決議有無效事由云云，然既未經法院判決確定，此部分所述，

自亦無可採信。

㈦至原告主張德禎公司於高雄市政府消費爭議申訴協商會議同意向濱海休閒家華廈管委會溝通返還管理費，而未履行，另依民法第227條規定，請求德禎公司返還管理費5,699元乙節，德禎公司於濱海休閒家華廈管委會成立後，已將代收之管理費全數移交予管委會（見兩造不爭執事項㈣）。德禎公司於上開協商會議並未與原告達成退款之合意，是其此部分主張及請求，洵屬無據。

六、綜上所述，原告之請求均無理由，應予駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上結論，原告之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　16　　日

民事第一庭　法　官　陳淑卿

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　　10　　月　　19　　日

書記官　蔣禪嬣