

臺灣苗栗地方法院民事判決

114年度訴字第437號

原告 李兆軒

訴訟代理人 吳秉翰律師

被告 葉柔歆

兼 訴 訟

代 理 人 余福鎮

被 告 家興地產有限公司

法定代理人 林秋龍

上 三 人

訴訟代理人 饒斯棋律師

羅偉恆律師

張佑聖律師

上列當事人間請求減少買賣價金事件，本院於民國115年3月3日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告余福鎮、家興地產有限公司應連帶給付原告新臺幣40萬2300
元，及自民國114年7月11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（除減縮部分外）由被告余福鎮、家興地產有限公司連
帶負擔4分之3，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告余福鎮、家興地產有限公
司如以新臺幣40萬2300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、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但減縮應
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3款定有明文。本件原告起訴時聲明第1至2項請求本金均為新臺幣(下同)100萬元(卷第15至16頁)，嗣均變更為53萬6400元(卷第382頁)。核其訴之變更，係減縮應受判決事項之聲明，是依上述規定，其訴之變更尚屬適法，應予准許。

二、原告主張：原告與葉柔歆經家興地產有限公司(下稱家興公司)仲介，於113年5月13日就門牌號碼苗栗縣○○鎮○○街00號8樓房屋及所坐落土地(下稱系爭房地)成立買賣契約，約定價金1330萬元，並於同年7月1日辦理所有權移轉登記，於同月8日完成交付(點交)程序。原告於簽約前由家興公司僱用之房仲人員即余福鎮帶看房屋時，曾就窗外建物向余福鎮詢問其為何種設施，余福鎮未盡調查及誠實告知義務，至少有重大過失，答稱為圖書館，原告因此同意以上開價格簽立買賣契約。不料原告點交後，始知系爭房地為台電用地，實為貶損房價之嫌惡設施，原告因而對出賣人葉柔歆依民法第359條規定請求減少價金，並依民法第179條規定請求返還溢領之價金，即中華徵信不動產估價師聯合事務所鑑定之價值減損53萬6400元；對仲介業者家興公司及余福鎮，擇一依民法第184條第1項前段、第2項、第188條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求就價值減損53萬6400元負連帶損害賠償責任等語。並聲明：(一)葉柔歆應給付原告53萬6400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。(二)余福鎮、家興公司應連帶給付原告53萬6400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。(三)如任一被告給付時，其餘被告於其給付範圍內免給付義務。(四)願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)台電變電所在系爭房地側面，於余福鎮帶看房屋時已經存在，無任何不方便觀察之處。原告所主張鄰近台電變電所，及是否鄰近交通要道、機關、銀行、公園、學校等生活機能及房價有關之因素相同，同為購屋者在購屋前所應考量、注

01 意之影響居住舒適及房價因素，此本為原告購屋前應詳加注
02 意者，難事後歸咎於物之瑕疵而要求減價賠償。再者，不動
03 產買賣價金非小，原告購屋必會詳勘周遭環境情況，滿意方
04 決定接受，故原告買屋後始謂不知台電變電所存在，難令人
05 盡信。況無證據顯示被告有所欺瞞之情事。造成「不動產價
06 值貶損因素」，與不動產本身瑕疵實為不同概念。除不動產
07 本身物之瑕疵或建物現況外，尚有諸多因素可能影響不動產
08 價值，台電變電所非坐落系爭房地，非屬兩造間買賣標的，
09 原告亦未證明台電變電所如何影響系爭房地通常效用及構成
10 瑕疵。余福鎮、家興公司前後於113年8月9日、114年7月16
11 日請台電公司就變電所噪音是否高於噪音管制標準值、變電
12 所之電磁磁場是否高於環境部輻射磁場，測量結果皆低於環
13 境部訂立管制規範。足見台電變電所皆為合規，顯非系爭房
14 地瑕疵，因此並無原告所稱威脅居住者身心安寧。系爭房地
15 買賣契約成交價金為1330萬元，而同棟公寓4樓之建物於113
16 年8月3日之成交價金亦為1330萬元。依據我國民眾對於4樓
17 房屋，因諧音因素購買意願及價格通常較其他樓層為低，系
18 爭房地非在4樓，原告卻得以相同價格購買。至於同棟公寓1
19 2樓之建物於114年3月13日之成交價金為1388萬元，更高於
20 系爭房地價格，在在證明系爭房地未因台電變電所而減損任
21 何價值。

22 (二)家興公司、余福鎮未違反不動產經紀業管理條例規定，原告
23 亦無因買受系爭房地而受不法侵害。嫌惡設施並非客觀觀
24 念，目前主管機關既尚未明文規範不動產經紀業對於嫌惡設
25 施之告知調查義務，無從對仲介業者課以此義務。原告主張
26 看屋時，曾主動詢問窗外對街建物為何，依余福鎮記憶，告
27 知該地點為台電公司巡修中心，然就本件系爭不動產買賣契
28 約及附件之不動產說明書，無就鄰近是否有變電所相關設施
29 等特別約定負告知義務，雖家興公司、余福鎮未告知原告台
30 電變電所，難認侵害原告權利。退步言，原告胞姐同為房屋
31 仲介，任職於臺中市永慶不動產擔任仲介從業人員，於113

01 年5月12日余福鎮帶看房屋時，原告之家人均陪同至現場看
02 屋。縱使原告因家興公司、余福鎮行為而遭受損害，亦屬與
03 有過失而應免除仲介業者賠償責任等語。並聲明：1.原告之
04 訴駁回。2.願供擔保請准宣告免為假執行。

05 四、兩造不爭執事項（卷第184至185頁）：

06 (一)原告與葉柔歆經家興地產有限公司仲介，於113年5月13日就
07 系爭房地成立買賣契約，約定價金1330萬元，並於同年7月1
08 日辦理所有權移轉登記，於同月8日完成交付（點交）程
09 序。（卷第16、105頁）

10 (二)系爭房地屋外半徑300公尺內有台電變電所，且此台電變電
11 所於113年5月12日前已經存在。（卷第16、18頁、第107至10
12 8頁）

13 (三)家興公司、余福鎮間存在僱傭契約關係。余福鎮於113年5月
14 12日帶原告看系爭房地時，係執行其職務，原告曾向余福鎮
15 詢問窗外設施為何。

16 五、本院之判斷：

17 (一)台電變電所之存在，是否構成系爭房地之買賣瑕疵？原告依
18 民法第359條、第179條規定，請求葉柔歆返還不當得利53萬
19 6400元本息，是否有理由？

20 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第373條之規
21 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
22 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。民法第354條
23 第1項定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。
24 凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價
25 值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年
26 度台上字第1173號判決參照）。故出賣人所負物之瑕疵擔保
27 責任內容，包括交換價值、使用價值（通常效用及預定效
28 用）及品質瑕疵之擔保（最高法院106年度台上字第1718號
29 判決參照）。無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，
30 應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦
31 同，民法第179條復有規定。

01 2.民法關於物之瑕疵擔保責任之規定，該瑕疵是存在於物本身
02 之缺點而言，出賣人所應負之擔保責任在於標的物本體之價
03 值、效用，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物
04 應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。因
05 此，不動產買賣交易，除有特別約定外（主觀瑕疵概念），
06 買賣雙方就不動產標的所著重者，應係不動產須具備穩固、
07 安全耐用之形體、結構安全適於居住、或其它不動產本身之
08 體硬體品質，始為不動產所應具備之通常效用或預定效用。
09 至於不動產以外之周邊環境良好與否，或有無嫌惡設施存
10 在，也許可能影響不動產本身之交易價值，但與不動產本身
11 是否具備應有價值、效用或品質（瑕疵概念），究屬二事，
12 不可混為一談。除非買賣雙方將不動產以外之周邊環境、設
13 施等不動產本身以外事項，具體約定於契約內，事後發現該
14 周邊環境、設施未達約定之標準，或約定該周邊環境、設施
15 多少範圍內不容許存在，事後發現與此相反，而無法達到契
16 約之目的，方得謂應謂有瑕疵。本件原告提出之不動產買賣
17 契約書（卷第27至36頁），買賣雙方未曾就台電變電所之存
18 在與否特別約定，則不能認定屬於買賣契約物之瑕疵。從而
19 原告依民法第359條、第179條規定，請求葉柔歆返還中華徵
20 信不動產估價師聯合事務所鑑定之價值減損53萬6400元，要
21 屬無據。

22 (二)家興公司、余福鎮是否有義務調查及告知系爭房地旁具台電
23 變電所？其等未告知系爭房地旁具台電變電所，是否構成對
24 原告之侵權行為損害賠償責任？

25 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
26 易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責
27 任；因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人
29 與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務
30 之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生
31 損害者，僱用人不負賠償責任，分別為不動產經紀業管理條

01 例第26條第2項、民法第184條第1項前段、第188條第1項所
02 明定。

03 2.因不動產交易金額龐大，為避免成交後產生交易糾紛，不動
04 產經紀業管理條例第22條、第23條乃規定仲介之經紀業，應
05 指派經紀人在不動產說明書簽章，並由經紀人員在執行業務
06 過程中，以不動產說明書向交易相對人解說。而內政部制頒
07 之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，明定成屋交易
08 之不動產說明書，應記載建物、基地、重要交易條件及其他
09 重要事項等內容。關於周邊環境之其他重要事項，乃明揭為
10 「周邊半徑300公尺範圍內之重要環境設施」，並列舉該等
11 環境設施包括台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺
12 廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場
13 （掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加（氣）油站、瓦
14 斯行（行）、葬儀社等。依照不動產說明書應記載及不得記載
15 事項之規範，足見上開列舉設施將對不動產交易產生重大影
16 響，雖非賣方法定所應表列明示之事項，但課予不動產經紀
17 業者查證及告知義務。本件系爭房地屋外半徑300公尺內有
18 台電變電所（兩造不爭執事項(二)），屬上開不動產說明書應
19 記載事項。

20 3.又家興公司、余福鎮間存在僱傭契約關係。余福鎮於113年5
21 月12日帶原告看系爭房地時，係執行其職務，原告曾向余福
22 鎮詢問窗外設施為何(兩造不爭執事項(三))，原告主張余福鎮
23 係回答圖書館（卷第16頁），被告則辯以回答為台電巡修中
24 心（卷第383頁）。不論依照何者之說法，余福鎮當時均未
25 告知該窗外設施屬於台電變電所用地。復在標的物現況說明
26 書（成屋）文件中（卷第35至36頁），亦未見家興公司曾經
27 告知原告，台電變電所用地在系爭房地屋外半徑300公尺內
28 之不動產說明書應記載事項。再按不動產仲介業之業務，涉
29 及房地買賣之專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買
30 賣事宜，而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收
31 取高額之佣金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查

之善良管理人注意義務。於仲介之過程，亦握有充分之資訊以及文件（如出賣人之所有權狀、身分證明文件等），其就可能發生之不利結果，應有預見之可能（最高法院102年度台上字第481號判決參照）。另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（最高法院42年度台上字第865號判決參照）。此注意義務，雖非無限擴大，但應在給付過程中，基於誠實信用原則，於個別情況要求當事人一方有所作為或不作為，因而發生告知、說明、保管、協力等各種義務，以維護交易相對人之權益。徵之原告提出之照片（卷第39頁），該台電變電所用地自系爭房地探看窗外即可窺見，距離系爭房地甚近僅約40公尺，僅有一條道路之隔，復有社團法人苗栗縣建築師公會出具之鑑定報告書（下稱鑑定報告書）第21、67頁之說明並空照圖、中華徵信不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書（下稱估價報告書）第117頁之位置圖可資證明，查證上並無特殊之困難，屬顯見之周遭設施。且本件原告曾具體指問余福鎮該台電變電所係屬何設施，應認本件對仲介業者已生查證該台電變電所並告知之義務。但余福鎮未查明、告知原告係屬台電變電所用地，違反不動產說明書應記載及不得記載事項之規範，自有民法第184條第1項前段抽象輕過失之義務違反而有過失。家興公司身為余福鎮僱用人，且無證據可認其選任及監督福鎮職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害，對原告應負民法第188條第1項本文、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定之連帶損害賠償責任。又原告陳明對家興公司、余福鎮之請求部分，訴訟標的間為選擇合併關係（卷第185至186頁），故就其餘訴訟標的本院均無庸再行論述及審究，併予敘明。

4. 被告聲請之鑑定報告書謂：變電所對住宅區影響主要體現在電磁波疑慮、房價心理因素及居住環境干擾（如噪音、景觀）3方面。依114年最新資料與現行規範，變電所實際物理影響

在安全標準內，但其作為嫌惡設施對市場價值的衝擊依然存在。變電所安全距離為20公尺，在此距離外住宅所受電磁波通常低於100毫高斯，甚至比部分家用電器如吹風機、電風扇更低。世界衛生組織等機構均無確切證據顯示變電所之低頻輻射與癌症有直接關聯。而變電運行時可能產生低頻嗡鳴聲。雖然台電監測通常符合法定標準，仍有部分近居民反映噪音干擾生活品質。是否影響交易價值，因變電所非確定科學危害之設施，僅作為談判房價高低之一個手段。房市上升期時，這個談判訴求可能被賣方無視或忽略。房市下降期時，可能造成談判降價之有利條件。綜上，鄰近變電所否影響房價必然條件。而於106至107年系爭房地附近實價登錄房價平均為每坪16至17萬元，斯時該變電所已經存在；於113年系爭房地附近實價登錄房價平均為每坪33至36萬元，故變電所未影響系爭房地交易價值之上漲等語(鑑定報告書第21至31頁)。

5.固然依照目前衛生科學研究，無證據顯示變電所會對人體造成實際健康危害，但是變電所在一般民眾不動產交易時，係評價為負面影響之嫌惡設施，也因此會被列為不動產說明書應記載之列舉事項。鑑定報告書衡量有無變電所之價值影響，乃逕比較106至107年間，及113年間實價登錄資訊，因113年實價登錄房價有所上漲，故認定台電變電所對交易價值並無影響，此推論過程實過於粗率簡略。蓋依鑑定報告之論理過程，任何周遭具嫌惡設施（諸如地面高壓電塔、殯儀館、公墓、掩埋場、焚化場）之房地，如果周遭實價登錄房價比較結果有升而無跌，均可得出有無嫌惡設施對交易價值無影響之結論；反面言之若有跌而無升，亦全都可得出有無嫌惡設施對交易價值有影響之相反結論，完全取決於基準年和比較年間之實價登錄房價落差。但房價於不同年度是否漲跌，受基準年和比較年之選定因子甚重，非能僅以上述簡略比較結果即為判定。鑑定推論有上開顯見之謬失可指，故不值作為本件判定之依據。再則鑑定報告書製作人湯銘勳建築

師(鑑定報告書第2頁)，過去承接政府採購法之公共工程契約時，曾經本院認定有得類推適用違反政府採購法第39條第3項、政府採購法施行細則第38條第1項第4款規定之情形，具體情節為：湯銘勳即湯銘勳建築師事務所原名巧將建築師事務所，而巧將建築師事務所於110年3月1日向騰遠營造有限公司（統包案廠商）、巧將工程顧問有限公司（下稱巧將公司，規劃案廠商）負責人白有成之子白邦廷承租苗栗縣○○市○○里00鄰○○路00號建物，並由巧將公司擔任連帶保證人，與規劃案廠商巧將公司有密切之利害關係。又巧將建築師事務所向白邦廷承租建物之經緯，為巧將建築師事務所原先址設在苗栗縣○○市○○路000號，與巧將公司位在同址，係為淡化與巧將公司之關聯性，故方於巧將公司得標規劃案之次月即110年3月1日，旋即向騰遠公司、巧將公司負責人白有成之子白邦廷承租其他地址之建物等節，有本院112年度建字第12號判決在卷可考（卷第379-12至379-13頁）。雖然湯銘勳建築師與兩造核無利害衝突之關係，但其是否能本諸中立第三人立場為公正之鑑定，非全然無疑。

6.相較之下，原告聲請之估價報告書，其推論係選定該台電變電所周遭半徑300公尺內與外之對照組別，各擇數個標的採樣（估價報告書第119頁），以消彌個案間之極端值。採取比較法評估勘估標的比較價格，亦採直接資本化法評估勘估標的的收益價格，各賦予50%之權重。又就勘估標的停車位，考量本件並無臺北市第3號估價作業通則規定採方法論之情形，故參照市場行情以決定停車位價格。經上鑑定之結果，認定周圍半徑有無變電所用地，將造成系爭房地交易價值減損，而價值減損之比率為4.91%即53萬6400元（估價報告書第13頁）。本院考量該鑑定單位與兩造核無利害關係，復本於其不動產估價之專業，將其推論依據、採樣及實地勘查過程詳載於不動產估價報告書，供兩造攻擊防禦及本院審視其推論結果之正當性，兩造復未能提出相當之反證，能說服本院不動產估價報告書之推論過程有所偏失，應認其鑑定屬公

01 正、客觀而可採信，故家興公司、余福鎮均未查明、告知原
02 告台電變電所用地，對原告所造成之損害數額，即認定為53
03 萬6400元。

04 (三)原告是否與有過失？

05 1.按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償
06 金額或免除之，民法第217條第1項定有明文。此項規定之目
07 的在謀求加害人與被害人間之公平，倘受害人於事故之發生
08 亦有過失時，由加害人負全部賠償責任，未免失諸過酷，是
09 以賦與法院得不待當事人之主張，減輕其賠償金額或免除之
10 職權。換言之，基於過失相抵之責任減輕或免除，非僅為抗
11 辯之一種，亦可使請求權全部或一部為之消滅，故裁判上得
12 以職權斟酌之(最高法院86年度台上字第1178號、92年度台
13 上字第485號判決參照)。

14 2.本件被告抗辯：原告胞姊亦屬房屋仲介從業人員，於113年5
15 月12日余福鎮帶原告查看系爭房屋時，原告父母及胞姊一同
16 查看之，乃與有過失，應減輕賠償責任等語（卷第113
17 頁）。而本院審酌不動產交易金額龐大，買賣雙方對於不動
18 產之現況良窳、交通位置、產權複雜狀況、鄰近住戶素質、
19 周遭嫌惡設施存在與否等面向，均會錙銖必較而影響交易價
20 格高低。縱使不動產說明書應記載及不得記載事項，將台電
21 變電所用地列為仲介業者應予告知之列舉嫌惡設施，但買方
22 亦不得逕予免除相關查證、探詢之責任，將此責任概推由仲
23 介業者所承擔。更遑論該變電所為系爭房地探窗即可窺見，
24 距離僅有一路之隔而甚近，原告身為買方，縱使無相關仲介
25 業從業人員之協助，亦可自行查知(如以網路地圖查詢或自
26 行走訪)，故認定本件具有與有過失之適用。再衡酌原告曾
27 具體指明該台電變電所，向余福鎮探詢該設施為何。不論原
28 告看房時是否有不動產仲介之親屬陪同，家興公司身為仲介
29 居間撮合買賣雙方達成交易，對於系爭房地影響交易價格之
30 因子，自較買方之原告熟知並擁有更高之查證能力，應負較
31 高之責任。綜合本件所呈現之證據並一切情狀後，本院認定

原告、余福鎮及家興公司應各負1/4、3/4之責任，從而原告所得請求之損害賠償本金，當為40萬2300元（計算式：53萬6400元X3/4=40萬2300元）。

(四)末按給付無確定期限者，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，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；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%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告對余福鎮及家興公司之侵權行為損害賠償請求權，屬給付無確定期限之金錢債權，而本件起訴狀係於114年7月10日送達其等，有本院送達證書可憑（卷第81至83頁），故原告請求自翌（11）日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

(五)綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第188條第1項本文、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求如主文第1項所示，為有理由而應准許；所餘部分並無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分，所命給付者未逾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。原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不為假執行擔保金之諭知。余福鎮及家興公司均已陳明願供擔保請准宣告免為假執行，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分既經駁回，該部分假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中 華 民 國 115 年 3 月 17 日

民事第二庭 法 官 李昆儒

以上正本係照原本作成。

01 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（須
02 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
03 中 華 民 國 115 年 3 月 17 日
04 書記官 陳靜芳