

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2741號

原告 蔡淑貞

訴訟代理人 張國璽律師

黃筑瑄律師

被告 王少峰

楊凱婷

加佳房地產開發有限公司

上一人

法定代理人 余美珠

共同

訴訟代理人 蔡士民律師

周福珊律師

被告 全國不動產經紀股份有限公司

法定代理人 葉春智

訴訟代理人 鍾秀美

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年5月11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、原告起訴主張：

(一)原告於民國109年7月間透過被告全國不動產經紀股份有限公司(下稱被告全國不動產公司)北大特區學勤加盟店即被告加佳房地產開發有限公司(下稱被告加佳房地產公司)仲介，並由被告加佳房地產公司之受僱人即被告王少峰、楊凱婷共同承辦房屋買賣之仲介事務，與訴外人滕安娜於109年7月31日

01 簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契約)，向滕安娜買受  
02 坐落新北市○○區○○段0地號土地（應有部分786/100,00  
03 0）及其上同段344建號建物（門牌號碼：新北市○○區○○  
04 路000巷0號17樓，下稱系爭房屋，與前揭土地合稱為系爭  
05 房地），被告並於109年9月19日交付系爭房屋予原告。嗣原  
06 告於109年11月29日搬入後，發現系爭房屋後陽台變壓器產  
07 生極大之噪音，原告旋即通知被告，並找尋該變壓器裝設廠  
08 商即佳林電機企業有限公司（下稱佳林公司）至現場察看，  
09 原告為此先支付新臺幣（下同）26,000元之更換費用，惟原  
10 告更換陽台變壓器後，仍聽到噪音，原告並於109年12月6日  
11 以Line告知被告楊凱婷此事及原告所錄之噪音；原告復於10  
12 9年12月7日委請訴外人王勝弘設計師至系爭房屋協助找出噪  
13 音源，經關閉家中總開關後，卻未從家中發現噪音源，但因  
14 仍可聽見噪音，原告尋音前往15樓公共樓梯間時，赫然驚覺  
15 竟有大型變壓器架設置並發出噪音，後至14樓公共樓梯間亦  
16 發現相同情況，經詢問社區總幹事即訴外人富明德，始知系  
17 爭房屋所屬之大樓（下稱系爭大樓）於建商規劃時，整棟即  
18 均有裝設變壓器，其中各樓層25坪以上各戶住屋空間內後陽  
19 台靠近天花板牆壁處，均設置有變壓器，另系爭大樓2至15  
20 樓設有小套房格局，故於2至15樓公共樓梯間上方牆壁另設  
21 有大型變壓器。其後原告於109年12月24日陳情新北市政府  
22 環境保護局（下稱新北市環保局）系爭房屋之噪音問題，新  
23 北市環保局稽查人員於109年12月25日零時50分前來實施噪  
24 音檢測，原告先與稽查人員至公共樓梯間15樓、14樓，再進  
25 入系爭房屋內進行測量，測出低頻音量為33.8分貝，依噪音  
26 管制標準第8條規範，該音量已高於法定標準，核屬噪音並  
27 構成瑕疵。而被告王少峰、楊凱婷所辦理之仲介事務係包含  
28 仲介系爭房屋，並應秉持其專業知識，善盡其調查義務，實  
29 不可能就前述噪音瑕疵一無所知。又原告為減少噪音，已更  
30 換系爭房屋後陽台變壓器支出費用26,000元，並委請宇泰威  
31 工程有限公司（下稱宇泰威公司）進行評估，認可於系爭房

01 屋同樓層左右相鄰兩戶（即17樓共3戶）及上下樓層相同位  
02 置之戶數（即18樓共3戶、16樓共3戶），針對後陽台之變壓  
03 器施作裝設防音罩等改善工程，系爭房屋需再施作吸音板等  
04 改音工程，全部工程合計共需605,850元，且上開變壓器產  
05 生之低頻噪音已嚴重影響原告居住安寧與身體權、健康權，  
06 原告得請求精神慰撫金50,000元，共計681,850元。

07 (二)被告王少峰、楊凱婷、加佳房地產公司部分：因被告王少  
08 峰、楊凱婷未盡身為房屋仲介人員之注意義務及調查義務，  
09 於原告簽訂系爭買賣契約前告知其系爭房屋存有低頻噪音之  
10 瑕疵，而該噪音已影響原告居住安寧、身體權及健康權且情  
11 節重大，亦應負債務不履行之責，原告自得依民法第184條  
12 第1項前段、第185條、第195條第1項及第227條之1規定，請  
13 求連帶賠償原告681,850元。復因被告王少峰、楊凱婷受僱  
14 於被告加佳房地產公司，故原告得依民法第188條第1項、不  
15 動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告加佳房地  
16 產公司負連帶賠償責任。另被告加佳房地產公司為原告居間  
17 仲介，並受有報酬，堪認原告與被告加佳房地產公司間成立  
18 居間契約，惟被告加佳房地產公司所屬經紀人員即被告王少  
19 峰、楊凱婷因過失而未盡其調查義務業如前述，顯未善盡居  
20 間人之調查義務，致原告買受系爭房屋，而受有損害，原告  
21 自得類推適用民法第544條規定，請求被告加佳房地產公司  
22 負損害賠償責任，又民法第567條既屬保護他人之法律，則  
23 被告加佳房地產公司構成違反上開規定致生損害於原告，原  
24 告亦得依民法第184條第2項請求被告加佳房地產公司負損害  
25 賠償責任。是被告王少峰、楊凱婷、加佳房地產公司應負連  
26 帶損害賠償責任。

27 (三)被告全國不動產公司、王少峰、楊凱婷部分：被告加佳房地  
28 產公司為被告全國不動產公司之加盟店，依被告王少峰所出  
29 示之名片，其外觀、字樣均明顯表彰「全國不動產」之商標  
30 及名稱，再者，被告全國不動產公司之官方網頁，其首頁亦  
31 可見有被告楊凱婷之專訪，足使他人認為被告楊凱婷係受僱

於被告全國不動產公司，是被告全國不動產公司於客觀上確有使用被告加佳房地產公司之員工即被告王少峰、楊凱婷為其執行職務，擴大不動產仲介業務之範圍，並因此受其利益，是被告全國不動產公司與被告王少峰、楊凱婷應屬民法第188條第1項規定之僱用人與受僱人關係。則被告王少峰、楊凱婷因前開過失未善盡調查義務並致原告受有損害，原告自得依民法第184條第1項前段、第185條、第188條第1項前段、第195條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被告全國不動產公司與王少峰、楊凱婷負連帶賠償責任。

(四)原告前開對被告王少峰、楊凱婷、加佳房地產公司及全國不動產公司等4人之請求，均係基於原告買受系爭房屋所受損害之同一事實而發生，縱給付義務之發生法律關係不同，惟均在填補原告所受之同一損害，依最高法院97年度台上字第453號民事判決意旨，核屬不真正連帶債務，被告等4人中，如其中任一人向原告為給付，則於清償範圍內，他債務人所負債務目的亦已達成而應同免其責任。是以，被告王少峰、被告楊凱婷、被告加佳房地產公司及被告全國不動產公司就原告請求之681,850元本息應負之給付義務，如其中任一人為給付，他人於清償之範圍內同免給付義務。

(五)再就被加佳房地產公司返還報酬部分：被告加佳房地產公司因其所屬經紀人員即被告王少峰之業務執行，違反其對於委託人即原告之義務，且被告加佳房地產公司前揭義務之違反有利於委託人之被告即訴外人滕安娜，是依民法第571條之規定，被告加佳房地產公司自不得向原告請求給付報酬，是被告加佳房地產公司已領得之報酬為112,500元，屬無法律上原因而受有利益，並致原告受有損害，原告得依民法第179條之規定，請求被告加佳房地產公司返還已受領之仲介報酬112,500元。

(六)聲明：1.被告王少峰、被告楊凱婷及被告加佳房地產開發有限公司應連帶給付原告681,850元，及自民事調解聲請狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利

01 息。2.被告王少峰、被告楊凱婷及被告全國不動產經紀股份  
02 有限公司應連帶給付原告681,850元，及自民事調解聲請狀  
03 繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利  
04 息。3.前二項被告王少峰、被告楊凱婷、被告加佳房地產開  
05 發有限公司及被告全國不動產經紀股份有限公司應為之給  
06 付，其中一人履行給付，他債務人於該給付內，同免責任。  
07 4.被告加佳房地產開發有限公司應給付原告112,500元，及  
08 自民事調解聲請狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息  
09 百分之5計算之利息。

## 10 二、被告部分：

11 (一)被告王少峰、楊凱婷及加佳房地產公司則以：

12 1.本件滕安娜交付之系爭房屋並無瑕疵存在，此經臺灣高等法  
13 院110年度上易字第1061號民事判決(下稱前案確定判決)認  
14 定在案，又原告所提出之Line對話紀錄截圖，均係原告單方  
15 稱聽到變壓器之聲音，不得作為認定本件系爭房屋有無噪音  
16 瑕疵之依據、錄影畫面無從確認拍攝地點，且該聲響之分貝  
17 數為何，無法作為認定本件系爭房屋有無噪音瑕疵之依據。  
18 另就系爭房屋後陽台變壓器部分，原告業已更換新品，是後  
19 陽台變壓器有無原告所稱噪音，實非無疑，況倘為佳林公司  
20 更換之新品導致噪音，原告應向佳林公司反應，與被告仲介  
21 房屋買賣之行為間不具相當因果關係。再就公共空間變壓器  
22 部分，興亞園中園社區於另案確定判決審理時，曾提供該社  
23 區之管理委員會會議紀錄，其上並記載：「社區公共區域大  
24 公小公使用的變壓器，由管委會根據消防公共安全全面清查  
25 汰換」等語，是公共空間變壓器有無原告所稱噪音實非無  
26 疑，且倘為更換之新品導致噪音，原告應向社區管理委員會  
27 反應，與被告仲介房屋買賣之行為間不具相當因果關係。從  
28 而，系爭房屋並無瑕疵，原告復未能就其主張事實舉證以實  
29 其說，是原告主張被告王少峰、楊凱婷應依民法第184條第1  
30 項前段、第185條規定負連帶賠償責任，又被告加佳房地產  
31 公司應依民法第184條第2項、第188條第1項前段、類推適

01 用民法第544條及不動產經紀業管理條例第26條第2項等規定  
02 負連帶賠償責任，並不可採。

03 2.又被告加佳房地產公司前經滕安娜委託出售房屋後，業於10  
04 9年6月28日請滕安娜填載房屋現況說明書，並由滕安娜簽名  
05 確認，被告並已依其填載內容核對系爭房屋現況。而原告於  
06 簽約前即由被告王少峰陪同看屋看屋2次，期間均有打開屋  
07 內電源，供原告確認屋內設備狀況，而看屋之範圍除系爭房  
08 屋（包含後陽台）外，尚包括系爭房屋所在樓層（17樓）之  
09 公共樓梯間等，而看屋過程中，原告均無反應系爭房屋有其  
10 所稱噪音，自始至終均無就房屋有無噪音乙節，特別提出有  
11 別於一般人標準之特殊要求，倘若系爭房屋或系爭大樓有原  
12 告上開所稱24小時極大之噪音，已達其無法忍受之程度（僅  
13 為假設），則原告斯時即得提出，被告王少峰並能提供其他  
14 符合其需求之物件，然原告「並無」提出相關需求，並且於  
15 109年7月31日簽訂買賣契約。從而，被告加佳房地產公司經  
16 原告表示願意承購系爭房屋後，乃依一般不動產交易程序提  
17 供房屋現況說明書供其確認無誤，原告始與滕安娜簽訂房屋  
18 買賣契約書，並將房屋現況說明書列為買賣契約之附件，並  
19 無違反調查或告知義務之情事。

20 3.又系爭房屋及所附設之變壓器並非嫌惡設施，蓋該等變壓器  
21 係建商於設計規劃時，為使臺灣電力公司送電至系爭大樓之  
22 電壓220/380V能轉為110/220V，用作為每一住戶之家庭用電  
23 使用所必須之供電設備，以使系爭大樓各戶能達到正常使用  
24 之目的，而為系爭房屋日常生活正常使用家庭電器所不可或  
25 缺之設備，且原告於看屋過程中，均無就房屋物件有無噪  
26 音、有無變壓器等節，特別提出有別於一般人標準之特殊要  
27 求，復衡諸一般房地產交易習慣，一旦仲介人員將本屬於中  
28 性之必要設施登載於不動產說明書，將使該必要設施產生負  
29 面評價之效果，破壞委託人與仲介人員間信任關係，衍生交  
30 易糾紛；則倘若買受人對於所買受之不動產，有別於一般人  
31 標準之特殊需求，自應於締約前提出主張或請求出賣人為保

證之特約，而非於事後另行課予房屋仲介顯非合理之注意義務。基此，本件原告並未於事前提出任何特殊需求，而被告加佳房地產公司並已依通常交易程序履行調查及告知義務，復無隱匿任何交易資訊，無故意或過失可言。

4.再者，被告楊凱婷僅為被告加佳房地產公司之店長，僅為所屬職員之一，本次僅係因原告在「買受房屋之後」一再提出不合理之要求，本於服務客戶態度，出面幫忙協調，原告以被告楊凱婷為被告全國不動產公司北大特區加盟店之店長、系爭房屋出賣人之房仲、原告之聯絡窗口之一等由，遽謂被告楊凱婷亦有調查義務之違反等語，顯屬無據。且被告王少峰並無故意或過失侵害原告權利之情事，已如前述，則被告加佳房地產公司無需負連帶賠償責任。從而，原告上開主張，應屬無據。

5.另原告依民法第179條規定請求返還報酬部分，因滕安娜已依債之本旨交付系爭房屋，並由原告登記為所有權人等節，業經前案確定判決詳實認定，且被告復無任何義務之違反，已如前述，是原告主張被告依法、依約所取得之服務報酬屬不當得利等語，顯無理由。

6.若鈞院認被告仍應負賠償責任（假設語氣），就原告請求金額，表示意見如下：

(1)就更換後陽台變壓器26,000元部分：被告不爭執單據之形式真正，然被告加佳房地產公司因不願與原告多生爭執，前已補貼原告6,000元供其更換後陽台變壓器。況本件為中古屋買賣，系爭房屋所附設之變壓器本亦為中古品，非新品，則原告基於其個人需求汰舊換新所生費用，自不得謂屬其損害。

(2)噪音改善工程費用605,850元部分：因原告僅提報價單，然報價單屬私文書，原告亦自承無法提供該文書之正本，被告否認形式真正。又原告雖主張須支付噪音改善工程費用605,850元，惟原告自109年7月31日承購系爭房屋迄今已有2年餘，均未實際進行改善工程，顯見上開工程無必要性。況原

告主張上開改善工程之費用係要於系爭房屋所在大樓之17樓3戶、16樓3戶、18樓3戶均進行改善工程，則固不論原告有無獲得其他住戶之同意，其他樓層各戶之住戶有無進行改善工程之意願或必要，自與被告無涉，亦顯無必要性。

(3)精神慰撫金50,000元部分：顯屬過高，請求酌減。

(4)服務報酬112,500元部分：被告不爭執收據形式真正，然原告已依系爭契約取得系爭房屋所有權，依約本應給付服務報酬，不得謂屬原告之損害等語置辯。

7.並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保免予宣告假執行。

(二)被告全國不動產公司則以：

被告全國不動產公司非被告王少峰、楊凱婷之雇主，本件並無民法188條第1項前段規定適用，被告全國不動產公司即無須負連帶賠償之責任。蓋被告加佳房地產公司與原告所簽訂之不動產買賣契約書封底有註明：「各加盟店皆為獨立經營之公司」等語、履約保證申請書封底亦註明：「加盟店與加盟總部為不同之法人，財務與法律責任各自獨立。本契約書是由全國總部附印供加盟店使用」等語，何況不動產買賣契約書上立契約書人記載之買方經紀業公司商號亦係蓋有被告加佳房地產公司之印鑑，可證被告全國不動產公司與被告加佳房地產公司係屬各自獨立之不同法人。又自原告最初接洽購買房屋事宜，並至簽訂契約以觀，皆係被告加佳房地產公司之受僱人負責溝通聯絡，被告全國不動產公司皆未在场，對於此筆交易亦全然不知情，甚至因系爭房屋買賣所生之服務報酬亦係給付被告加佳房地產公司，並由其受僱人王少峰簽章收款，益徵被告全國不動產公司與被告加佳房地產公司無任何僱傭關係存在。是被告全國不動產公司非被告王少峰、楊凱婷之僱用人，原告依民法188條第1項前段規定，請求被告全國不動產公司負僱用人之連帶賠償責任，顯無理由等語置辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保免予宣告假執行。

01 三、本院得心證理由：

02 原告主張：其經被告加佳房地產公司居間向滕安娜以1,220  
03 萬購買系爭房地，原告即買方之仲介人員為被告加佳房地產  
04 公司之仲介人員即被告王少峰，被告楊凱婷為由被告加佳房  
05 地產公司之店長並為賣方滕安娜之仲介人員，原告與滕安娜  
06 於109年7月31日訂立系爭買賣契約，原告並已給付被告加佳  
07 房地產公司仲介服務費125,000元等情，業據其提出不動產  
08 買賣契約書及服務報酬收據等件為證（見本院卷第75至91、  
09 141頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。復原告主  
10 張：被告王少峰、楊凱婷未盡身為房屋仲介人員之注意義務  
11 及調查義務，於原告簽訂系爭契約前，告知系爭房屋存有低  
12 頻噪音之瑕疵，致原告買受系爭房屋受有損害，而被告王少  
13 峰、楊凱婷為被告加佳房地產公司之受僱人，另被告全國不  
14 動產公司亦於客觀上有使用被告王少峰、楊凱婷為其執行職  
15 務等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

16 (一)系爭房屋電壓器是否有發出低頻噪音而屬瑕疵之爭議：

17 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民  
18 事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主  
19 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以  
20 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能  
21 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高  
22 法院108年度臺上字第129號民事判決意旨參照）。次按所謂  
23 物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，  
24 或依當事人之意思，認為物應具之價值、效用或品質，而不  
25 具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。出賣  
26 人所負物之瑕疵擔保責任，依民法第354條第1項之規定，乃  
27 負有擔保其物依同法第373條規定危險移轉於買受人時，無  
28 滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用，或  
29 契約預定效用之瑕疵（最高法院94年度台上字第1112號民事  
30 判決意旨同此見解）。

31 2.原告主張：系爭房屋後陽台變壓器及系爭大樓之14、15樓公

共樓梯間裝設之變壓器所發出之音量，已超過噪音管制標準第8條規範之法定標準，核屬噪音，並構成瑕疵等語，固提出其分別與被告楊凱婷、王少峰間之LINE對話內容截圖照片、行政院環境保護署案件結果查詢單、佳林公司出具之檢測報告及更換證明書、噪音光碟、新北市環保局111年6月9日新北環稽字第1111041391號函、新北市環保局於109年12月26日寄發之簡訊截圖照片、新北市環保局簡訊截圖照片、新北市政府環保局111年1月4日新北環稽字第1102539324號函等件為佐(見本院卷第95、99至101、129、293至299、417至418、435、465至467頁)。然依原告與被告王少峰、楊凱婷前開LINE對話內容可知，原告就系爭房屋後陽台所裝設變壓器詢問被告王少峰是否有幅射、會吵、建商當初為何會裝設變壓器等問題，被告王少峰回覆稱：建商當時是申請用220V工業用電，為了轉換為110V一般用電，才會在系爭大樓每個住戶裝設變壓器，比較省電等語。另原告因變壓器產生音量過大，詢問佳林公司後，佳林公司認為變壓器使用已久，無法改善，建議更換新變壓器，惟在12月3日更換新變壓器後，在系爭房屋內仍一直聽到「嗡嗡嗡」的聲音。又依原告提出之LINE對話內容截圖照片(見本院卷第95、293頁)，雖足認定原告於買受系爭房屋後曾向被告王少峰、楊凱婷反應有噪音問題，然尚難以此逕認該噪音即構成物之瑕疵。而原告就系爭房屋有噪音問題而構成瑕疵為由，前向滕安娜另案向本院起訴請求減少價金並給付精神慰撫金合計681,850元，經本院以110年度訴字第893號審理後認定上開噪音不構成物之瑕疵而判決原告敗訴，原告不服提起上訴，復經臺灣高等法院以110年度上易字第1061號判決駁回上訴確定等情，有前開民事判決書佐卷可考(本院卷第209至227頁)，並經本院調閱前開民事卷宗核閱無誤，自堪認定。

3.而按噪音管制標準第8條第1項第1款規定場所及風力發電機組以外之設施之噪音管制標準值，第3類噪音管制區之日間(上午7時至晚上7時)、晚間(晚上7時至晚上11時)、夜

01 間（晚上11時至翌日上午7時）之噪音管制標準值分別為37  
02 分貝、37分貝、32分貝。再依原告提出之行政院環境保護署  
03 （下稱行政院環保署）案件結果查詢單，可知新北市政府環  
04 保局人員於109年12月25日0時派員至系爭房屋測得低頻音量  
05 為33.8分貝之情，有行政院環保署案件結果查詢單可佐（見  
06 本院卷第101頁），是原告主張系爭房屋後陽台及系爭大樓1  
07 5樓、14樓公共空間裝設之變壓器所產生之噪音音量，高於  
08 法定標準等語，雖非無據。惟按建商就其出售之建物所應具  
09 備之防音設計，或給水、排水設備及管道間設計，除買、賣  
10 雙方別有特別約定外，依通常交易觀念，如符合起造時之建  
11 築法令限制，即難認有瑕疵存在。至於中央主管機關根據噪  
12 音管制法之授權而訂定之噪音管制標準，乃其依土地使用現  
13 況、行政區域、地形地物、人口分布等因素，將噪音管制區  
14 劃分為四類，再按前述分類於噪音管制標準中，分別規定各  
15 類管制區內之工廠（場）、娛樂場所、營業場所、營建工  
16 程、擴音設施，或其他經主管機關公告之場所及設施所發出  
17 之聲音（即噪音源），於日、晚、夜間等不同時段各應受管  
18 制之音量標準，以促使產生噪音之業者進行噪音污染源改善  
19 （即噪音源之管制及改善；噪音管制區劃定作業準則第2  
20 條、噪音管制標準第2條、第4條至第8條規定，及102年8月5  
21 日前開標準第4至8條修正理由□參照）。是以，前述法規係  
22 用以規範產生噪音之行為人或業者，尚非得以為建商就其出  
23 售建物所負瑕疵擔保責任之依據。查，系爭房屋之建商興建  
24 系爭大樓時，因系爭大樓坐落基地為工業用地，向台電公司  
25 申請送電至系爭大樓之電壓為220/380V，為使送電至各戶之  
26 電壓能轉為110/220V，而供各戶之家庭用電使用，故規劃每  
27 戶須配置變壓器。就系爭房屋所在之系爭大樓2號A棟建物而  
28 言，其中套房部分，因無前後陽台，故建商於公共樓梯間牆  
29 面，建築規劃有23台變壓器；另住戶有後陽台部分，則於後  
30 陽台牆面，建築規劃有79台變壓器，即每戶後陽台牆面裝設  
31 1台變壓器，俾使台灣電力公司送電至系爭大樓2號A棟建物

01 之電壓220/380V能轉為110/220V，供各戶之家庭用電使用，  
02 此有系爭大樓110年4月25日第24屆區分所有權人會議紀錄及  
03 系爭大樓管理委員會111年6月22日興亞華中園中園字第1110  
04 622號函附於前開另案減少價金卷宗可佐（見另案一審卷第1  
05 81頁，另案二審卷(一)第333頁），足見系爭房屋所在之系爭  
06 大樓2號A棟所存在之變壓器（包括公共樓梯間牆面及後陽台  
07 牆面之變壓器），乃係建商於設計規劃時，為使臺灣電力公  
08 司送電至系爭大樓2號A棟建物之電壓220/380V能轉為110/22  
09 0V，用作為每一住戶之家庭用電使用所必須之供電設備，以  
10 使系爭大樓2號A棟建物各戶能達到正常使用之目的。是系爭  
11 系爭大樓2號A棟所存在之變壓器（包括公共樓梯間牆面及後  
12 陽台牆面之變壓器）已為各住戶為達日常生活正常使用所不  
13 可或缺之設備，則因使用變壓器所產生之聲音，各住戶自應  
14 有容忍之義務，尚難以因使用變壓器所產生之聲音過大，甚  
15 至逾越政府主管機關公告之噪音管制標準，而認有物之瑕疵  
16 存在。況依系爭買賣契約第7條擔保責任之約定，原告與滕  
17 安娜間並未特別約定，滕安娜應將後陽台牆面之舊變壓器更  
18 換為新品，並擔保系爭大樓2號A棟公共樓梯間牆面之變壓器  
19 及系爭房屋後陽台牆面之變壓器所產生之聲音不得過大，或  
20 不得逾越政府主管機關公告之噪音管制標準；另第9條第4項  
21 約定，滕安娜點交予原告之買賣標的，應以其二人簽約時系  
22 爭房屋之現況或系爭買賣契約之約定為準（見另案一審卷第  
23 31頁至第32頁），則滕安娜依兩造簽訂系爭買賣契約時，系  
24 爭房屋所在系爭大樓2號A棟公共樓梯間牆面裝設有變壓器及  
25 系爭房屋後陽台牆面裝設有變壓器，且變壓器長年使用，因  
26 老舊所產生之聲音過大，甚至逾越政府主管機關公告之噪音  
27 管制標準之現況交予原告，尚難謂滕安娜未依債之本旨交付  
28 買賣標的即系爭房屋予原告。從而，原告主張系爭房屋後陽  
29 台變壓器及系爭大樓之14、15樓公共樓梯間裝設之變壓器所  
30 發出之音量，超過噪音管制標準第8條規範之法定標準，已  
31 構成物之瑕疵等語，尚難憑採。

01 (二)被告王少峰、楊凱婷就系爭房屋後陽台變壓器及系爭大樓之  
02 14、15樓公共樓梯間裝設之變壓器是否有發出低頻噪音，而  
03 屬瑕疵乙事，是否有依民法第567條規定為據實報告及調查  
04 之爭議：

05 1.按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事  
06 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，  
07 不得為其媒介；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之  
08 履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第567條  
09 第1項、第2項分別定有明文。又房地仲介業之業務，涉及房  
10 地買賣之專業知識，此所以一般消費者願委由仲介業者處理  
11 買賣事宜之原因。而仲介業者針對其所為之仲介行為，既向  
12 消費者收取高額之佣金，即應就其所從事之業務負善盡預見  
13 危險及調查之義務，始能就其所知，依民法第567條第1項之  
14 規定，據實報告於各當事人（最高法院91年度臺上字第1660  
15 號民事判決意旨可參）

16 2.原告主張：被告王少峰、楊凱婷未盡身為房屋仲介人員之注  
17 意義務及調查義務，於原告簽訂系爭買賣契約前告知其系爭  
18 房屋存有低頻噪音之瑕疵等語。然查，原告主張系爭房屋後  
19 陽台變壓器及系爭大樓之14、15樓公共樓梯間裝設之變壓器  
20 所發出之音量，超過噪音管制標準第8條規範之法定標準部  
21 分並未構成系爭買賣契約之物之瑕疵乙情，已如前述，是上  
22 開噪音問題既不構成系爭買賣契約之物之瑕，自難以此遽認  
23 被告王少峰、楊凱婷能預見此問題，或未調查、據實報告此  
24 瑕疵。且衡諸系爭大樓所附設之變壓器並非嫌惡設施，乃係  
25 建商於設計規劃時，為使臺灣電力公司送電至系爭大樓之電  
26 壓220/380V能轉為110/220V，用作為每一住戶之家庭用電使  
27 用所必須之供電設備，以使系爭大樓各戶能達到正常使用之  
28 目的。是系爭系爭大樓所存在之變壓器（包括公共樓梯間牆  
29 面及後陽台牆面之變壓器）已為各住戶為達日常生活正常使  
30 用所不可或缺之設備，是系爭大樓之變壓器所發出之聲響，  
31 係牽涉原告個人主觀感受，尚難徒憑此逕課予被告王少峰、

楊凱婷有調查、告知義務，且遍觀系爭不動產現況說明書所臚列之項次，並未將有無變壓器項次載明於上，有該說明書可參(見本院卷第91頁)，足見對於有無變壓器一事並未形成不動產經紀之交易習慣，原告亦未舉主管機關有無相關明文規範關於不動產經紀業對於變壓器之調查、告知義務，自無從據以課以不動產經紀業者此部分之調查、告知義務，況原告於購買系爭房屋前既已由被告王少峰陪同到場看屋，於知悉屋齡、環境及所在地點等情況下，始向滕安娜購買系爭房屋，同意現況交屋，自屬評估交易風險利害關係後所為，難認被告王少峰、楊凱婷有何違反調查、告知義務之情，是原告前開主張，自無可取。

- 3.原告固主張：其於簽訂系爭契約前，因未能聽見後陽台變壓器所產生之噪音，始買受存有噪音瑕疵之系爭房屋等語(見本院卷第388頁)，惟參照被告王少峰於另案減少價金民事案件審理時證稱：「當時有打開電源總開關查看電源或室內照明有無故障。」等語(見另案二審卷(一)第245頁)，並佐以證人林宜輝於該案審理時證稱：「上訴人(即原告)曾打電話到伊公司說變壓器音很大、噪音很大，是不是裝太久了或有什麼問題，為何聲音這麼大，要伊公司派人過去看；師傅過去看了，覺得噪音已經超過原來安裝時的分貝，伊跟上訴人談好價格後，就更換變壓器。安裝後變壓器的聲音有比較小，約在45分貝以內，是在後陽台測的音量。但上訴人過幾天後打電話來，說有聽到聲音，有找環保局去檢測，是從別的地方傳來的，同一個樓梯會產生共振。如果公共樓梯間之變壓器沒有更換，這些老舊的變壓器發出的聲音會透過共振傳導到系爭房屋內，所以在系爭房屋內也可以聽到公共樓梯間變壓器所發出之低頻噪音。」等語(見另案二審卷(一)第424至425頁)，足徵被告王少峰於帶同原告看房時，有打開電源總開關查看電源或室內照明，系爭房屋後陽台牆面之老舊變壓器亦會因使用電力開始運作而發出聲音，並傳至屋內，衡情原告及被告王少峰於現場看屋時亦可聽到後陽台變壓器

01 發出之聲音，則原告上開主張，顯有可疑。再參諸系爭房屋  
02 說明書皆已對系爭房屋現況為勾選，頁末並經原告簽名，有  
03 該說明書可佐(見本院卷第91頁)，均難認被告王少峰、楊凱  
04 婷有何違反據實報告及調查義務之情。故原告上開主張，要  
05 無可採。

06 (三)原告依民法第184條第1項前段、第2項(違反保護他人法  
07 律：民法第567條)、第185條規定、第188條第1項前段、第  
08 195條、第227條之1、類推適用民法第544條及不動產經紀業  
09 條例第26條第2項等規定，請求被告王少峰、楊凱婷及加佳  
10 房地產公司負連帶賠償責任有無理由之爭議：

11 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
12 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責  
13 任。受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人  
14 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  
15 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  
16 損害者，僱用人不負賠償責任。民法第184條第1項前段、第  
17 2項及第188條第1項分別定有明文。次按民法第188條係規定  
18 於民法債編第一章第一節第五款「侵權行為」章節，乃關於  
19 僱用人侵權行為責任之規定。該條第1項規定：「受僱人因  
20 執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶  
21 負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡  
22 相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用  
23 人不負賠償責任。」、第3項規定：「僱用人賠償損害時，  
24 對於為侵權行為之受僱人，有求償權。」。可知該條所規範  
25 僱用人責任之成立要件有三，即：「行為人須為僱用人之受  
26 僱人」、「須受僱人應負侵權行為責任(此由上開第3項規  
27 定，足見僱用人的賠償責任有從屬性)」、「受僱人須因執  
28 行職務而為侵權行為」。再按經紀業因經紀人員執行仲介或  
29 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  
30 與經紀人員負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第26條  
31 第2項定有明文。

01 2.經查，被告王少峰、楊凱婷於仲介過程中對原告並無違反據  
02 實報告及調查義務，業如前述，自難認被告王少峰、楊凱婷  
03 執行仲介業務有何故意、過失致原告受損害之情，則被告加  
04 佳房地產公司自不負僱用人及經紀業之連帶賠償責任。故原  
05 告依民法第184條第1項前段、第2項（違反保護他人法律：  
06 民法第567條）、第185條規定、第188條第1項前段、第195  
07 條、第227條之1、類推適用民法第544條及不動產經紀業條  
08 例第26條第2項等規定，請求被告王少峰、楊凱婷及加佳房  
09 地產公司負連帶賠償責任，並無理由。

10 (四)原告依民法第188條第1項、第195條及不動產經紀業管理條  
11 例第26條第2項規定，請求被告全國不動產公司連帶負損害  
12 賠償責任，是否有理由之爭議：

13 原告主張：被告全國不動產公司與被告王少峰、被告楊凱婷  
14 間屬民法第188條第1項規定之僱用人與受僱人關係等語。然  
15 揆諸前開說明，民法第188條第1項規定之成立要件有三：  
16 「行為人須為僱用人之受僱人」、「須受僱人應負侵權行為  
17 責任」、「受僱人須因執行職務而為侵權行為」。然本件原  
18 告依民法第184條第1項前段請求被告王少峰、楊凱婷負侵權  
19 行為責任既無理由，如上述，則無論被告住商公司是否為被  
20 告王少峰、被告楊凱婷之僱用人，依上說明，原告均無從依  
21 民法第188條第1項前段請求被告全國不動產公司負連帶損害  
22 賠償之責。

23 (五)被告加佳房地產公司是否有民法第571條前段「違反其對於  
24 委託人之義務，而為有利於委託人之相對人之行為」之情  
25 形，其所受領之112,500元為無法律上原因而受有利益之爭  
26 議：

27 1.按居間人，以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報  
28 酬。民法第568條第1項定有明文。又居間人於契約因其媒介  
29 而成立時，即得請求報酬，其後契約因故解除，於其所得報  
30 酬並無影響（最高法院49年度臺上字第1646號民事判決意旨  
31 參照）。次按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571條固有明文。惟本條之適用，依其文義，須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，始足當之；如居間人違反委託義務，並無利於委託人之相對人之行為，或其違反誠實及信用方法，未自相對人收受利益者，依上開文義之相反解釋，如居間契約已成立，居間人應仍得請求報酬。

2.經查，原告與被告加佳房地產公司間於109年7月29日訂有確認書，並約定：「買方承諾應於買賣契約成立時，給付成交價百分之空格之服務報酬予本公司…。」等語，有確認書在卷可查(見上易字卷一第207頁)，復依服務報酬收據內容略以：「甲、乙雙方協定服務費報酬由15萬元整，改為112,500元整…。」等情，並經原告、被告王少峰、加佳房地產公司簽名，有該服務報酬收據可憑(見本院卷第141頁)，是被告加佳房地產公司完成居間仲介，其依約自得受領仲介費用112,500元。而本件原告未能證明系爭房屋電壓器是否有發出低頻噪音，而屬瑕疵之情事，且被告有違反民法第567條之義務，業如前述，故尚不能認為被告加佳房地產公司違反其對於委託人原告之義務。是原告既不能舉證被告加佳房地產公司之行為合於民法第571條前段之要件，則其依民法第179條規定，請求被告加佳房地產公司返還已受領報酬112,500元，為無理由。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項(違反保護他人之法律為民法第567條)、第188條第1項前段、第195條、第227條之1、類推適用民法第544條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，聲明：(一)請求被告王少峰、楊凱婷及加佳房地產公司連帶給付681,850元本息，(二)請求被告王少峰、楊凱婷及全國不動產公司連帶給付681,850元本息；(三)前二項給付，如其中1人履行給付，他債務人於該給付內同免責任；另依民法第179條規定，請求被告加佳房地

01 產公司返還報酬112,500元本息，均無理由，應予駁回。又  
02 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁  
03 回。

04 五、本件事證已臻明確，原告固向本院請求被告全國不動產公司  
05 提出與被告加佳房地產公司之加盟契約，以證被告王少峰、  
06 被告楊凱婷係受僱被告全國不動產公司等語(見本院卷第330  
07 頁)。然證據調查原由審理事實之法院衡情裁量，若認事實  
08 已臻明瞭，自可即行裁判，無庸再為調查，此為事實審法院  
09 衡情斟酌之權，要非當事人所可任意指摘(最高法院95年度  
10 臺上字第1859號民事判決意旨參照)。姑不論被告全國不動  
11 產公司是否為被告王少峰、被告楊凱婷之僱用人，然被告王  
12 少峰、被告楊凱婷於執行仲介業務未有故意、過失致原告受  
13 有損害之情，原告無從依民法第188條第1項前段請求被告全  
14 國不動產公司負連帶損害賠償責任，本院均已敘明如前，據  
15 此，原告上開證據調查之聲請，對本院之認定均無影響，經  
16 核無調查之必要。至兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證  
17 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘  
18 明。

19 六、據上論結，本件原告之訴無理由，依民事訴訟法第78條，判  
20 決如主文。

21 中 華 民 國 112 年 7 月 4 日  
22 民事第五庭 法 官 鄧雅心

23 以上正本係照原本作成。

24 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  
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 112 年 7 月 4 日  
27 書記官 賴峻權