

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2801號

原告 張芷茵

訴訟代理人 林弘偉

被告 陳韻旭

追加 被告

兼 上一人

訴訟代理人 蔡璧舟

上 二 人

共 同

訴訟代理人 吳益群律師

追加 被告 會成不動產有限公司（中信房屋桃園經國加盟店）

法定代理人 楊承遠

追加 被告 簡華緯

上 二 人

共 同

訴訟代理人 楊愷亮

羅昱婷

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年3月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或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2、3款定有明文。查本件原告起訴時，原以陳韻旭為被告，並請求：被告應給付原告新臺幣（下同）248萬元。嗣於民國111年12月30日具狀追加

01 蔡璧舟、會成不動產有限公司（中信房屋桃園經國加盟店，  
02 下稱會成公司桃園店）、簡華緯（按原告誤載為簡華辰）為  
03 被告，並於本院114年7月24日言詞辯論期日當庭變更聲明  
04 為：(一)被告應連帶給付原告245萬700元（本院訴字卷一第6  
05 9、525頁）。經核原告前揭變更，屬基礎事實同一、減縮應  
06 受判決事項之聲明，揆諸前開說明，應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：

09 (一)原告前於110年12月9日，經追加被告會成公司桃園店之受僱  
10 人即追加被告簡華緯之仲介，向被告陳韻旭購買坐落新北市  
11 ○○區○○○段○○段00地號土地（所有權權利範圍10萬分  
12 之280，下稱系爭土地），及其上同區段414建號建物（權利  
13 範圍全部），共有部份為同區段621建號建物（權利範圍10  
14 萬分之291）、同區段623建號建物（權利範圍10萬分之23  
15 8），門牌號碼為新北市○○區○○路000號4樓房屋（下稱  
16 系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），買賣總價為2,480  
17 萬元，並由被告蔡璧舟代理被告陳韻旭與原告簽訂不動產買  
18 賣契約書（下稱系爭買賣契約書），並已辦理所有權移轉登  
19 記完畢，且於111年1月15日完成交屋。

20 (二)嗣原告於7月間發現每日24小時都有低頻噪音傳出，原告遂  
21 申請新北市政府環境保育局（下稱新北市環保局）於111年8  
22 月23日至系爭房屋內進行檢測噪音，始發現系爭房屋臥室正  
23 下方三樓即為系爭機房，管理委員會人員表示因夏天游池使  
24 用人數增加，為維持泳池用水品質，因此必須加強運轉，並  
25 說明即使游泳池關閉期間機房仍須保持運轉，機械才不會故  
26 障。詎，被告陳韻旭及追加被告蔡璧舟、會成公司桃園店及  
27 簡華緯均明知系爭房屋臥室正下方三樓即為游池機電室（設  
28 有加壓馬達、泵浦、游泳池抽水過濾設施，下稱系爭機  
29 房），負有誠實告知義務，卻未告知此情，竟於系爭買賣契  
30 約書之標的物現況說明書，項次17「賣方單獨所有或使用之  
31 地下室或庭院是否有瓦期管、變電室、發電機、水塔設施、

01 電信設備或其他公共設施等」欄勾選「無」。

02 (三)觀諸名成國際不動產估價師聯合事務所就本案所製作之估價  
03 報告第五點、價格結論(一)部分記載：「臥室下方為社區游  
04 泳池機房是否減損勘估標的物之市場價值：端看泳池機房之  
05 位置是否為勘估標的於市場交易時為周知，本次評估為假設  
06 為有意願之買方在不可得知勘估標的物樓下有游泳池機房之  
07 價格形成條件下，交易條件為正常屋狀況下之假設」等字  
08 句，可知系爭房屋樓下設有系爭機房除會造成低頻噪音侵害  
09 原告居住安寧外，該機房設備本身亦屬瑕疵，更何況被告等  
10 人曾於不動產標的現況說明書中，保證此種機房設施未鄰近  
11 系爭房屋。是，本案房屋因系爭機房設置於該房屋下方，致  
12 系爭房屋之交易價值不如買賣契約所約定之價值，經鑑定確  
13 有價值減損，自屬存有民法354條所稱之瑕疵。

14 (四)被告等違反誠信原則，故意不法隱匿房屋買賣必要資訊，致  
15 原告基於不實資訊作出交易決策，並因此受有損害，為此爰  
16 分別對被告請求如下：

- 17 1.被告陳韻旭為系爭房屋賣方，其明知系爭房屋之瑕疵，卻故  
18 意隱匿，至原告受有前揭損害，為此，原告爰依民法第359  
19 條、民法第179條規定，請求被告陳韻旭返還溢付價金185萬  
20 700元。
- 21 2.被告蔡璧舟為被告陳韻旭於本件房屋買賣契約關係中之代理  
22 人，代表被告陳韻旭為意思表示，原告爰依民法第185條規  
23 定，請求被告蔡璧舟，負擔連帶賠償責任。
- 24 3.被告會成公司桃園店應就其從事之業務負預見危險及調查之  
25 義務，並依不動產經紀業管理條例第22條、第23條之規定，  
26 就買賣標的物有無通常觀念上之重要瑕疵，有義務瞭解後向  
27 原告揭露並說明之，惟被告會成公司桃園店未善盡其上開善  
28 良管理人之注意義務，致原告受有損害，為此，原告爰依民  
29 法第184條、不動產經紀業管理條例第26條第1項、消費者保  
30 護法第51條規定，請求被告會成公司桃園店給付原告3倍之  
31 仲介居間費用，即60萬元之懲罰性賠償金。

01 4.被告簡華緯為被告會成公司桃園店之經紀人員及本件系爭房  
02 屋買賣之仲介人，應與被告會成公司桃園店同負前開善良管  
03 理人之注意義務，又被告簡華緯對於該物件及社區狀況應具  
04 有相當認識，卻於引領原告看屋時，就嫌惡設施即系爭機房  
05 未充分告知原告，更於系爭房屋之標的物現況說明書之項次  
06 17勾選無，顯有違背仲介人員應盡善良管理人之注意義務，  
07 致原告受有損害，為此，原告爰依民法第184條、第188條、  
08 不動產經紀業管理條例第26條第2項之規定，請求被告簡華  
09 緯及會成公司桃園店，共同負連帶賠償責任。

10 (五)聲明：被告及追加被告應連帶給付原告245萬700元。

11 (六)對被告答辯之回覆

12 1.被告等辯稱原告之請求權已罹於時效等語，為原告所否認，  
13 查系爭房屋係於111年1月15日交屋，斯時泳池並未開放使  
14 用，該泳池遲至111年7月26日始開放，原告自該泳池開放後  
15 即受低頻噪音困擾，並直至新北市環保局於111年8月23日抵  
16 達系爭房屋檢測時，始知悉系爭機房存在，又原告係於111  
17 年11月4日即提起本件訴訟，則自原告發現瑕疵至提起本件  
18 訴訟未逾6個月，被告所為之時效抗辯應無理由。

19 2.至於被告陳韻旭、蔡壁舟辯稱系爭機房可由原告入住後輕易  
20 發現等語，原告亦否認，查系爭機房位置隱蔽，且系爭機房  
21 位於轉角處，視線遭阻擋自不易察覺，再者，被告簡華緯於  
22 開庭時陳稱只知道下方有泳池不知道有機房等語，然被告簡  
23 華緯身為被告會成公司桃園店店長，本應對系爭房屋之位置  
24 與設施有相當了解，倘若真如被告簡華緯所述其對於泳池下  
25 方有機房一事不知情，則原告更不可能於泳池修繕期間即發  
26 現系爭機房即在系爭房屋之正下方。另被告陳韻旭、蔡壁舟  
27 復主張謄本上已記載泳池機房等公共設施，則原告於購屋時  
28 即應知悉系爭機房位於系爭房屋下方等節，然細譯謄本上所  
29 載之公共設施除泳池機房外尚有車道、梯廳、男女更衣室、  
30 防空避難巷等，原告當無法僅憑謄本即知悉系爭機房位於系  
31 爭房屋下方。

01 二、被告陳韻旭、蔡壁舟部分：

02 (一)系爭房屋係被告陳韻旭於100年8月購入，購入時所簽訂之買  
03 賣契約書即無系爭機房之相關標示，且被告陳韻旭自購入系  
04 爭房屋後並未入住，亦不知悉有系爭機房存在，自無任何故  
05 意隱匿情事。

06 (二)被告確於系爭買賣契約書之標的物現況說明書，項次17「賣  
07 方單獨所有或使用之地下室或庭院是否有瓦斯管、變電室、  
08 發電機、水塔設施、電信設備或其他公共設施等」欄勾選  
09 「無」，惟系爭房屋現況確實符合前開狀態，原告所指摘噪  
10 音來源之系爭機房並非被告陳韻旭單獨所有或共有，原告引  
11 上開條款為主張，應有違誤。

12 (三)原告主張依民法第359條，請求被告減少價金，然依民法第3  
13 65條規定，前開請求權應於6個月內主張，系爭房屋係於111  
14 年1月15日交屋，則原告最遲應於111年7月14日提出訴訟，  
15 然原告遲至111年11月4日始提出本案訴訟，足認原告前開請  
16 求權已罹於時效，又系爭機房乃原告入住後肉眼可見，且依  
17 被告會成公司桃園店店長於買賣時所提供謄本，其上載明系  
18 爭房屋有公共設施即系爭機房存在，足認原告於簽約、看屋  
19 點交或入住時即可得知有該公共設施存在，故原告依民法35  
20 6條應履行從速檢查義務，並提出爭執系爭機房為瑕疵，否  
21 則即不得主張至111年7月始知悉系爭機房存在。

22 (四)參諸新北市環保局函，已證系爭房屋接受系爭機房聲音僅2  
23 5.2分貝，符合噪音管制標準，無違反任何法令而無瑕疵。  
24 況系爭房屋出租之期間，租客表示無噪音影響，可知原告所  
25 稱之噪音瑕疵僅係其個人主觀感受，而非客觀存在之瑕疵原  
26 告自不得據此主張瑕疵減價請求權。

27 (五)觀系爭買賣契約書之標的物現況說明書，項次17記載「(本  
28 委託標的非壹樓時，本欄無須填寫)現況賣方單獨所有或使用  
29 之地下室或庭院是否有瓦斯管、變電室、發電機、水塔設  
30 施、電信設備或其他公共設施等」，可知該條適用前提，乃  
31 賣方「單獨所有或使用」之範圍內具有公共設施，而被告出

01 賣房地無任何單獨所有或使用之公共設施，自無本條適用，  
02 從而不生保證之效力。

03 (六)依最高法院見解，公共設施本身係建物本身設計之存在，並  
04 非當然屬於瑕疵。而中繼水箱是因消防法規所設置之必要設  
05 施，縱有聲響或噪音，也應屬合理忍受範圍。除系爭公設導  
06 致滲漏或其他瑕疵存在，否則不得逕以鄰近公設即認定有瑕  
07 疵。本件系爭機房屬公共設施，乃系爭社區建造時就有之設  
08 計，且無任何違反噪音管制法規之聲響，亦未造成原告家中  
09 漏水，是該公共設施本身並非瑕疵，原告請求瑕疵擔保之減  
10 價並無理由。

11 (七)答辯聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保請  
12 准免假執行。

### 13 三、被告會成公司桃園店、簡華緯部分：

14 (一)被告會成公司桃園店、簡華緯於原告購屋前已依內政部108  
15 年10月31日內政部台內地字第1080265601號不動產說明書應  
16 記載及不得記載事項第2項第(四)小項規定，如實揭露系爭房  
17 地周邊300公尺範圍內之重要環境設施位置，並記載於110年  
18 10月1日不動產說明書，並無不法隱匿系爭機房情事。

19 (二)系爭買賣契約書之標的物現況說明書項次17規定，係針對一  
20 樓標的方需勾選，系爭房屋位於4樓，本無需勾選，原告引  
21 該項規定提起本件訴訟，應有違誤。

22 (三)況本件原告所指摘系爭機房並非嫌惡設施，且依原告所提消  
23 費爭議申訴（調解）資料表內容所示，原告申請新北市環保  
24 局於111年8月23日至系爭房屋內檢測噪音，測出音量為25分  
25 貝，足證系爭機房所生低音音量極低，遠不達噪音標準。另  
26 經被告會成公司桃園店、簡華緯與被告陳韻旭確認，被告陳  
27 韻旭於持有系爭房屋期間並未受低頻噪音所擾。從而，本件  
28 原告之訴應無理由。

29 (四)答辯聲明：原告之訴駁回。

### 30 四、原告主張系爭房屋樓下為泳池機房之瑕疵，依民法第354

31 條、第359條規定請求減少價金，要求被告返還已受領之價

01 金不當得利；以及依消費者保護法第51條規定，請求追加被  
02 告會成公司桃園店給付原告懲罰性賠償金60萬元；且被告及  
03 追加被告應連帶賠償等情，則為被告及追加被告否認，並以  
04 前詞置辯。(一)原告所指稱泳池機房位在係爭房屋下方之情  
05 形，是否屬系爭房屋之瑕疵？(二)原告得否以系爭房屋有瑕  
06 疵，而請求減少價金？若可，其金額應如何計算？(三)原告依  
07 侵權行為、消費者保護法第51條請求追加被告與被告連帶賠  
08 償已受領之價金，暨被告及追加被告連帶賠償懲罰性違約  
09 金，有無理由？茲分述如下：

10 (一)原告所指泳池機房位在系爭房屋下方之情形，是否屬系爭房  
11 屋之瑕疵？

12 1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民  
13 事訴訟法第277條前段定有明文；而所謂物之瑕疵係指存在  
14 於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，  
15 認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕  
16 疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年度台上字第  
17 1173號判決意旨），依前揭規定，主張該項利己事實之存在  
18 者就此負舉證之責。

19 2.原告雖舉其與被告就系爭房屋買賣之不動產標的物現況說明  
20 書第17點之「現況賣方單獨所有或使用之地下室或庭院是否  
21 有瓦斯管、變電室、發電機、水塔設施、電信設備或其他公  
22 共設施等」欄位勾選「否」，而主張系爭房屋具有上開瑕疵  
23 云云。惟查，「現況賣方單獨所有或使用之地下室或庭院是  
24 否有瓦斯管、變電室、發電機、水塔設施、電信設備或其他  
25 公共設施等」欄位內已同時載明「本委託標的非壹樓時，本  
26 欄無須填寫」（見本院訴字卷一第21頁），而系爭房屋係位  
27 於4樓，且無單獨所有或使用之地下室或庭院，本無該欄位  
28 之適用。至於原告另主張：當時仲介說項次17不用勾選因為  
29 系爭房屋不是1樓，但我堅持要確認系爭房屋上下左右樓層  
30 是否有這些公共設施，當時蔡璧舟向我確認沒有這些機房設  
31 施等語（本院訴字卷一第172頁），但追加被告蔡璧舟陳

01 稱：原告是透過房仲確認，我當時只有回答仲介我的房屋沒  
02 有任何問題，我110年12月9日簽現況說明書的時候，原告也  
03 在場，我不記得原告有特別向我確認這點等語（本院訴字卷  
04 一第172頁）；追加被告簡華緯亦表示：我當時在場因為我  
05 是主管，但當時銷售服務人員是羅昱婷，我有問過羅昱婷，  
06 她說當時就是順手勾選下來，並沒有注意到，是原告後來就  
07 本件提起調解時後提到現況說明書項次17的勾選情形，我們  
08 才發現當時多勾了這項。簽約當天原告有特別問系爭房屋有  
09 沒有什麼問題，我們有問賣方蔡璧舟，蔡璧舟說他沒有住過  
10 這個房子，但租客並沒有反應什麼問題，我有再拿不動產現  
11 況說明書去問總幹事，總幹事也說這個房子沒有什麼問題，  
12 我沒有印象原告當時有要求要在項次17做勾選等語（本院訴  
13 字卷一第291頁），復未見原告舉證有與出賣人保證「系爭  
14 房屋上下左右樓層沒有機房設施」等節為真，則原告主張出  
15 賣人保證系爭房屋下方無機電設施云云，難認有據。

16 3.原告另主張依本院前囑託名成國際不動產估價師聯合事務所  
17 就系爭房屋有無貶損價值之瑕疵進行鑑定並做成估價報告  
18 書，認系爭房屋下方有泳池機房，致該屋市場上交換價值不  
19 如買賣契約所約定之價值，而有價值減損之瑕疵等語。而  
20 查，該不動產估價報告書僅採取比較法進行推算，並蒐集近  
21 鄰及類似地區一般市場上緊鄰中繼水箱機房（上方、旁、下  
22 方）之不動產交易比準標的，採用對偶比較法求出其價格減  
23 損比率，在與勘估標的進行比較修正，以求出勘估標的樓下  
24 有游泳池機房，因由泳池機房之機具設備運轉所生震動及聲  
25 響，傳遞至勘估標的室內等情形下之價格減損比率，將勘估  
26 標的正常屋況下之評估價格扣除上述求出之價格減損比率，  
27 即可得出設備運轉造成之聲響及震動，對勘估標的造成之價  
28 格減損（見該不動產估價報告書第23至24頁）。惟以，消防  
29 中繼水箱乃依法必要之建置，尚不得以將中繼水箱之配置視  
30 為瑕疵或嫌惡設施之餘地，此經最高法院分別於108年度台  
31 上字第2731號民事裁定意旨所肯認。但該不動產估價報告書

01 卻係以緊鄰中繼水箱機房（上方、旁、下方）之不動產交易  
02 為比較標的，與本件事實不同。此外，系爭房屋經新北市政府  
03 府環境保護局於111年8月22日20時許，派員前往系爭房屋內  
04 進行噪音檢測，經稽查為馬達運轉聲，測得低頻音量25.2分  
05 貝，符合第三類其他晚間噪音管制標準（37分貝）等情，有  
06 該局112年3月6日新北環稽字第1120335695號函暨所附現場  
07 採證照片及稽查紀錄附卷為憑（本院訴字卷一第277至286  
08 頁）；而該估價報告純就市場交易為論述，並未斟酌系爭機  
09 房啟動頻率、音量合於法規、未有估價報告所指造成振動等  
10 情狀，難認屬系爭房屋之瑕疵等情事，尚難援用該估價報告  
11 即認系爭房屋有貶損價值之瑕疵。

12 (二)原告得否以系爭房屋有瑕疵，而請求減少價金？若可，其金  
13 額應如何計算？

14 原告主張系爭房屋因下方建物內有系爭機房，致欠缺保證品  
15 質及價值之瑕疵，洵難採憑，則原告主張被告陳韻旭應負瑕  
16 疵擔保責任，而依民法第359條前段規定請求減少價金185萬  
17 700元乙節，於法即屬無據。原告請求減少價金既屬無據，  
18 被告陳韻旭依其與原告間之系爭買賣契約收受買賣價金，乃  
19 有法律上原因，並無不當得利可言。從而，原告依民法第17  
20 9條規定，請求被告陳韻旭返還不當得利185萬700元，自無  
21 理由，無從准許。

22 (三)原告依侵權行為、不動產經紀業管理條例、消費者保護法第  
23 51條請求追加被告與被告連帶賠償已受領之價金，暨被告及  
24 追加被告連帶賠償懲罰性違約金，有無理由？

25 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
26 任；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違  
27 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，但能  
28 證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他人之  
29 權利者，連帶負損害賠償責任；受僱人因執行職務，不法侵  
30 害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任；  
31 因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損

01 害時，由該經紀業負賠償責任；依本法（即消費者保護法）  
02 所提之訴訟，因企業經營者之因重大過失所致之損害，消費  
03 者得請求三倍以下之懲罰性賠償金，民法第184條、第185條  
04 第1項前段、第188條第1項前段、不動產經紀業管理條例第2  
05 6條第1項、消費者保護法第51條分別定有明文。

06 2.系爭房屋所在樓下存有社區游泳池機房，並無瑕疵存在乙  
07 節，已如前述，故系爭買賣之出賣人即被告陳韻旭、賣方代  
08 理人即追加被告蔡壁舟、不動產經紀業即追加被告會成公司  
09 桃園店、簡華緯自無就系爭房屋所在樓下存有社區游泳池機  
10 房乙節為調查之必要與義務，意即渠等均無因故意或（重  
11 大）過失不法侵害原告權益或不能履行委託契約之行為，堪  
12 可認定。從而，原告主張其得依侵權行為、不動產經紀業管  
13 理條例第26條第1項、消費者保護法第51條等規定，請求追  
14 加被告蔡壁舟、會成公司桃園店、簡華緯負連帶賠償責任；  
15 暨被告及追加被告連帶賠償60萬元之懲罰性賠償金云云，無  
16 可憑採。

17 五、綜上所述，原告依瑕疵擔保、侵權行為、不動產經紀業管理  
18 條例第26條第1項、消費者保護法第51條等規定，請求被告  
19 及追加被告連帶給付原告245萬700元為無理由，應予駁回。

20 六、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌  
21 均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日

24 民事第七庭 法官 林翠珊

25 以上正本係照原本作成。

26 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  
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日

29 書記官 林俊宏