

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第60號

原告 林立綺

張瑄芝

共同

訴訟代理人 王仁炫律師

被告 瓏山林企業股份有限公司

法定代理人 林賜勇

訴訟代理人 張毓桓律師

被告 文德好境社區管理委員會

法定代理人 趙宜峯

訴訟代理人 楊政達律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年6月26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

壹、程序方面：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；上述承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查本件被告文德好境社區管理委員會（下稱文德好境管委會）之法定代理人原為陳建宇，嗣於本院審理中變更為趙宜峯，有臺北市政府都市發展局函文在卷可稽，並經新任法定代理人聲明承受訴訟（見本院卷第100至110頁），於法尚無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）原告林立綺於民國110年2月20日向被告瓏山林企業股份有

01 限公司（下稱瓏山林公司）購買瓏山林文德好境社區大樓
02 C棟5號4樓房地，並於同年3月19日交屋；原告張瑄芝則於
03 109年10月11日向瓏山林公司購買瓏山林文德好境社區大
04 樓C棟7號4樓房地，並於同年11月19日交屋（以下就原告2
05 人之房屋合稱系爭房屋）。嗣於112年4月間，原告2人陸
06 續於系爭房屋之牆面、磁磚發現多處裂痕，影響系爭房屋
07 之結構安全與原告2人之居住安寧，究其原因可能係位於
08 地下一樓之公設用電分流變壓器（下稱系爭變壓器）發出
09 低頻振動所導致，爰就先位聲明部分，依民法第360條、
10 第226條第1項、第227條、第227條之1準用第195條第1項
11 規定，請求瓏山林公司賠償原告2人之損害至少各50萬元
12 及法定遲延利息，另依公寓大廈管理條例第10條第2項前
13 段、民法第184條第1項、第195條第1項規定，請求文德好
14 境管委會賠償原告2人之損害至少各50萬元及法定遲延利
15 息，兩者為不真正連帶法律關係，如任一被告已為給付，
16 其餘被告於其給付範圍內免為給付義務；又依原告與瓏山
17 林公司間所訂房屋買賣契約書第11條前段約定，瓏山林公
18 司應就房屋主要結構部分負責保固15年，且原告2人亦得
19 請求瓏山林公司補正瑕疵，為此請求瓏山林公司就系爭房
20 屋及系爭變壓器進行修繕。另就上開請求瓏山林公司修繕
21 部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，以備
22 位聲明請求文德好境管委會就系爭變壓器進行修繕。

23 （二）聲明：

24 1. 先位聲明：

- 25 (1)被告瓏山林公司應給付原告林立綺至少50萬元，及自起訴
26 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利
27 息。
28 (2)被告文德好境管委會應給付原告林立綺至少50萬元，及自
29 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算
30 之利息。
31 (3)前兩項給付，如任一被告已為給付，其餘被告於其給付範

圍內免為給付義務。

(4)被告瓏山林公司應給付原告張瑄芝至少50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(5)被告文德好境管委會應給付原告張瑄芝至少50萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

(6)前兩項給付，如任一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內免為給付義務。

(7)被告瓏山林公司應就門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00○○號4樓建物及系爭變壓器依原證13報價單進行修繕。

(8)聲明(1)至(6)部分，願供擔保，請准宣告假執行。

2. 先位聲明(7)之備位聲明：

被告文德好境管委會應就系爭變壓器依原證13報價單進行修繕。

二、被告抗辯：

(一) 被告文德好境管委會辯稱：

1. 系爭變壓器業經負責社區公設檢驗之第三方單位檢驗，並無故障情形，原告未就系爭變壓器有何無法正常運作、未盡修繕、管理、維護義務等節舉證以實其說，亦未說明被告有何具體之故意過失行為，而房屋出現裂痕之原因眾多，原告亦未就系爭房屋裂痕乃因系爭變壓器所導致之事實加以舉證，其主張顯無理由。

2. 聲明：

(1)原告之訴駁回。

(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二) 被告瓏山林公司辯稱：

1. 援用被告文德好境管委會之答辯。

2. 聲明：

(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回。

(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、得心證之理由：

02 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
03 任；民事訴訟法第277條前段定有明文。次按損害賠償之
04 債，以實際上確有損害發生及有責任原因存在，並二者之
05 間有相當因果關係為其成立要件，且主張損害賠償請求權
06 之人，對於該損害賠償之成立要件，應負舉證責任（最高
07 法院112年度台上字第1309號判決意旨參照）。原告主張
08 其2人分別於前開日期向瓏山林公司購買系爭房屋，目前
09 房屋內牆壁、磁磚出現裂痕等節，固據其提出買賣契約書
10 影本、牆壁及磁磚龜裂照片為證（見本院112年度湖司補
11 字第104號卷第51至125頁），且為被告所不爭執，然原告
12 2人主張系爭房屋之牆面、磁磚多處龜裂，乃因系爭變壓
13 器發出低頻振動所造成，並影響系爭房屋之結構安全與原
14 告2人之居住安寧，而請求被告修繕及賠償云云，則為被
15 告所否認，揆諸前揭說明，自應由主張損害賠償請求權之
16 原告，就其受有損害之事實、範圍，及與系爭變壓器所發
17 出之低頻振動存在相當因果關係等各項要件，先負舉證之
18 責任。

19 (二) 原告就前開待證事實，雖提出系爭變壓器後方牆壁龜裂照
20 片、環保稽查人員現場測量低頻噪音數據顯示結果及檢舉
21 資料、系爭房屋牆壁及磁磚龜裂照片及影片、系爭房屋室
22 內漏水及壁癌照片、原告與變壓器廠商間之通訊軟體對話
23 紀錄、原告林立綺之聽力檢查報告等件為證（見本院卷第
24 142至198頁），並聲請傳訊證人即富順興電機有限公司工
25 程師何永信到庭證述，然查：

- 26 1. 依原告所提前揭照片及影片（見本院卷第142至164頁、17
27 6至198頁），僅能得知系爭變壓器後方牆壁、系爭房屋室
28 內牆壁及磁磚出現裂痕，系爭房屋室內疑似出現漏水及壁
29 癌現象，但無從推知造成上開損害之真正原因究竟為何；
30 而環保稽查人員現場測量之相關資料（見本院卷第166至1
31 74頁），至多僅能得知系爭變壓器可能有發出一定程度之

01 聲響，經原告請求環保局人員會同稽查，又原告與變壓器
02 廠商間之通訊軟體對話紀錄（見本院卷第210至212頁），
03 僅能得知廠商建議可在變壓器上加裝防震墊片，但上開資
04 料均無法據以推知系爭變壓器是否有發出超過通常標準之
05 低頻振動，並因此造成系爭房屋之牆壁及磁磚受損龜裂；
06 至原告林立綺之聽力檢查報告（見本院卷第218頁）更無
07 法證明系爭變壓器是否確有發出低頻振動，及與原告林立
08 綺聽力之間有何相當因果關係存在。

09 2. 證人何永信則於本院審理中到庭證稱：其為電機、電力工
10 程專業人員，有工業配線丙級技術士證照，但就牆壁龜裂
11 部分，其沒辦法判斷，依其專業亦無法判斷系爭變壓器裝
12 設方式是否會造成超過正常範圍之噪音、振動，如果要避
13 免噪音問題，可以改放到別的位置，放在地上，但房子在
14 蓋的時候有施工規範，也已經驗收，無法判斷系爭變壓器
15 裝設在目前的位置有何違反法規或不恰當的地方，亦無法
16 判斷系爭變壓器後方牆壁裂痕是否為噪音及振動所造成，
17 這是結構的問題等語（見本院卷第290至293頁）。是依證
18 人何永信前揭證述內容，顯然無法證明系爭變壓器確有發
19 出超過通常使用標準之低頻振動，並因此造成系爭房屋之
20 牆壁及磁磚龜裂，進而影響結構安全。

21 （三）據前析述，依原告所提出之前開各項證據資料，尚無從證
22 明系爭房屋之牆面、磁磚多處龜裂，乃因系爭變壓器發出
23 低頻振動所造成，並影響系爭房屋之結構安全與原告2人
24 之居住安寧，而有修繕之必要，是原告前揭主張，尚非可
25 採。

26 （四）綜上所述，原告既未能舉證證明系爭房屋之牆面、磁磚多
27 處龜裂，乃因系爭變壓器發出低頻振動所造成，其以系爭
28 變壓器之設置影響系爭房屋之結構安全與原告2人之居住
29 安寧，就先位聲明部分，主張不真正連帶法律關係，依民
30 法第360條、第226條第1項、第227條、第227條之1準用第
31 195條第1項規定，請求瓏山林公司賠償原告2人之損害至

01 少各50萬元及法定遲延利息，另依公寓大廈管理條例第10
02 條第2項前段、民法第184條第1項、第195條第1項規定，
03 請求文德好境管委會賠償原告2人之損害至少各50萬元及
04 法定遲延利息，如任一被告已為給付，其餘被告於其給付
05 範圍內免為給付義務；另依原告與瓏山林公司間所訂房屋
06 買賣契約書第11條前段約定，請求瓏山林公司就系爭房屋
07 及系爭變壓器進行修繕，再就上開請求瓏山林公司修繕部
08 分，依公寓大廈管理條例第10條第2項前段規定，以備位
09 聲明請求文德好境管委會就系爭變壓器進行修繕，均無理
10 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦已
11 失所附麗，應併予駁回之。

12 四、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經
13 審酌之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
14 明。

15 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日
17 民事第一庭法 官 邱光吾

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
21 命補正逕行駁回上訴。

22 中 華 民 國 114 年 7 月 18 日
23 書記官 唐千雅