

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上字第424號

上訴人 黃文鴻
訴訟代理人 李國豪律師
被上訴人 陳泰銘
林芷萱

上 一 人
訴訟代理人 陳昌輝

被上訴人 一甲不動產經紀有限公司(21世紀不動產七期河南
加盟店)

法定代理人 陳昌輝

上三人共同

訴訟代理人 林思瑜律師

被上訴人 林宥葳

鴻盛不動產經紀事業有限公司(中信房屋北屯太原
加盟店)

法定代理人 羅敏時

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年6月
24日臺灣臺中地方法院109年度訴字第2870號第一審判決提起上
訴，並為訴之追加，本院於111年10月19日言詞辯論終結，判決
如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加部分）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

上訴人主張其向被上訴人陳泰銘所購臺中市○○區○○段00
000地號土地應有部分575 / 10萬暨其上同段0000建號建物
（門牌號碼臺中市○○區○○街000號8樓之2，下合稱系爭

01 房地)有後述瑕疵，爰依民法第359條、第179條、第227條
02 第1項等規定擇一請求陳泰銘給付新臺幣(下同)169萬元本
03 息，並依不動產經紀業管理條例(下稱管理條例)第26條第
04 2項規定請求被上訴人一甲不動產經紀有限公司(21世紀不
05 動產七期河南加盟店，下稱一甲)、鴻盛不動產經紀事業有
06 限公司(中信房屋北屯太原加盟店，下稱鴻盛)分別與林芷
07 萱、林宥葳負連帶賠償責任，且上開3請求間屬不真正連帶
08 關係。其上訴本院後，因原審囑託理德不動產估價師聯合事
09 務所(下稱理德)理估字第0000000號不動產估價報告書
10 (下稱系爭報告)評估後述瑕疵致系爭房地價值減損總和為
11 853,776元，而主張逾該金額部分屬精神上損害，而追加民
12 法第227條第2項作為其請求權基礎，核其追加，與原所主張
13 之基礎事實同一，合於民事訴訟法第446條第1項、第255條
14 第1項第2款規定，應予准許。

15 乙、實體方面：

16 壹、上訴人主張：伊經一甲受僱人林芷萱、鴻盛受僱人林宥葳居
17 間仲介，於民國108年4月12日以總價845萬元向陳泰銘購買
18 取得系爭房地(下稱系爭買賣契約)，詎於同年6月間發現
19 渠等未據實告知系爭房屋上方設有社區大樓之消防中繼水
20 箱，不定時頻繁啟動產生聲響、振動，噪音可達74分貝；且
21 系爭買賣契約所附不動產標的現況說明書(下稱系爭說明
22 書)所載之和室，與建築執照上記載為「機房」亦有未符，
23 其內之乾式變壓器會持續產生嗡嗡聲及高達260豪高斯電磁
24 波，影響伊居住安寧與身體健康。經系爭報告評估系爭房地
25 價值因此減損合計853,776元，伊並因上開瑕疵受有精神上
26 損害836,224元，合計169萬元。爰分別依前揭規定對陳泰
27 銘、一甲與林芷萱、鴻盛與林宥葳等三方請求169萬元，其
28 中一甲與林芷萱、鴻盛與林宥葳分別應連帶給付，及均自起
29 訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；如其
30 中任一被上訴人已給付時，其餘於該給付範圍內免給付義務
31 等詞。

01 貳、被上訴人一致以：陳泰銘於100年間購買系爭房地至108年間
02 出售時，始終不知系爭房屋有上訴人所主張之相關設備，居
03 住期間亦未受任何干擾或不適，非故意不告知，本件買賣時
04 也尚未有告知中繼水箱之規定，依約系爭房屋係以簽約時之
05 現狀點交，其本件所指皆為建商依法建置之必要設施，系爭
06 設備也非經常運作，不屬物之瑕疵擔保範圍，亦無不完全給
07 付之適用，不影響系爭房屋之通常效用及價值。上訴人應就
08 所稱伊等違反告知、調查義務及其所受損害負舉證之責等
09 語。

10 參、原審法院審理後，斟酌兩造之主張及攻擊防禦方法之結果，
11 認上開設施均屬建商原始建置之必要設備，難認屬系爭房屋
12 之瑕疵，駁回上訴人之訴及假執行之聲請。上訴人不服，除
13 上訴聲明廢棄原判決外，其餘請求同上，並願供擔保請准宣
14 告假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回；如受不利判決，
15 願供擔保請准免為假執行。

16 肆、本院之判斷：

17 一、下列事項為兩造所不爭執，堪信為真實：

18 （一）上訴人經一甲之林芷萱、鴻盛之林宥葳居間仲介，於108
19 年4月12日與陳泰銘簽訂系爭買賣契約，以總價845萬元向
20 陳泰銘購買系爭房地（原審卷一13至24頁）。上訴人已依
21 系爭買賣契約之約定付清買賣價金；陳泰銘亦依約於同年
22 5月1日將系爭房地所有權移轉登記予上訴人，並於同年月
23 14日將系爭房地點交完畢。

24 （二）系爭房屋樓上即同棟9樓設有系爭社區大樓之消防中繼水
25 箱，且其內現之和室於建築平面圖上編為「機房」，均為
26 系爭社區建築平面圖所規劃設置，該「機房」內除乾式變
27 壓器外，別無其他設施，而兩造於本件買賣過程中並未論
28 及其情（本院卷283、284頁）。

29 二、上訴人指被上訴人未告知系爭房屋有上開設施，分別違反出
30 賣人與仲介之瑕疵擔保、告知、調查義務，爰依前揭規定，
31 請求賠償其損害等詞，為被上訴人所否認，除以上開設備均

01 係依法所必設、非瑕疵外，並認伊等當時就此尚不負告知、
02 調查義務等語置辯。是本件兩造之所爭，主要在於上訴人所
03 指社區中繼水箱、乾式變壓器可否認屬系爭房屋之瑕疵，而
04 有不完全給付之情形？被上訴人就此於本件買賣時，有無告
05 知或調查之義務？其各依前揭規定，請求被上訴人給付，是
06 否有據？

07 三、按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
08 事訴訟法第277條前段定有明文；而所謂物之瑕疵係指存在
09 於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，
10 認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕
11 疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年度台上字第
12 1173號判決意旨），依前揭規定，主張該項利己事實之存在
13 者就此負舉證之責。次按，高層建築物高度每超過60公尺
14 者，應設置中繼幫浦，此觀建築技術規則建築設計施工編第
15 251條第2項前段、各類場所消防安全設備設置標準第183條
16 規定即明。

17 四、查本件中繼水箱及機房之配置，均為建商原建築設計所規劃
18 之既有設備，無從隱匿，以本件乃成屋買賣之性質，並約定
19 依現狀交屋（原審卷15頁反面）而言，非不能自行檢視；且
20 查系爭房屋所處大樓為地上18層、地下3層之建物，其地上
21 層部分，樓高約60.15公尺，有所調83中工建建字第537卷附
22 建造執照變更設計申請書之記載可參，依前揭建築法規所
23 定，消防中繼水箱乃依法必要之建置；而乾式變壓器則係將
24 台電所傳輸之電能轉換成一般家庭用電之不可或缺設備，且
25 系爭房屋所處樓層建築平面圖所謂之「機房」內，除在其天
26 花板夾層處裝置有系爭變壓器外，別無其他設施，為兩造所
27 無異詞（原審卷218頁、本院卷283頁），可見其所謂機房，
28 實僅為變壓器之裝設；又依本件買賣時點，並未有應將中繼
29 水箱或機房記載於不動產說明書之特別規定，兩造對此於買
30 賣過程也未言及（本院卷284頁）。是考其一攸關全社區居
31 住安全，一則係生活用電所必需，均無以將中繼水箱或機房

之配置視為瑕疵或嫌惡設施之餘地，此亦經最高法院分別於108年度台上字第2731號、103年度台上字第2183號另案裁定意旨所分別肯認。

五、上訴人雖主張陳泰銘明知上情卻未據實以告，且伊於原審勘驗時在系爭屋內測得中繼水箱運轉時之音量達71.8分貝，而系爭報告亦評估系爭房屋價格為此確有減損等詞。惟查：

（一）上訴人指陳泰銘明知其情，為陳泰銘所否認，而證人擔任系爭社區總幹事10餘年之朱○○雖以其曾為裝修而調借藍晒圖或於中繼水箱維護、啟動時應知其情，均係其個人主觀之判斷（本院卷120頁），非其真實見聞之客觀描述，無以輕採，上訴人就此仍應舉證以實其說。況於本件交易時，亦無出賣人應將上情以告之規定，兩造於買賣過程中也未特別言及，且當時該等設施亦不能認屬瑕疵或嫌惡設施，均如前述，要無應告知而未告知可言。

（二）其次，上訴人於原審勘驗命啟動第一段中繼水箱時，雖在系爭屋內測得中繼水箱運作時室內之音量為71.8分貝（原審卷218頁）。然證人朱○○於原審勘驗時已明確表示，系爭中繼水箱僅於維護、故障及意外發生時，始會啟動（原審卷218頁），顯非經常性運轉，與上訴人所稱不時受干擾，尚屬有間，於依現況買賣，且買賣時仍未有告知明定及特約之情況下，即無以將此非經常性運作之公共必要設施視為個別專有部分瑕疵之憑據。

（三）又系爭「機房」實際上僅有乾式變壓器之裝置，且上訴人復未證明該變壓器對其有何具體之妨害，縱因其買受時，該「機房」已因裝潢而成為和室之外觀，以致仲介於系爭說明書將之登載為和室（原審卷4頁），惟衡情，該調查顯係針對使用現況所為，尚不能因其與原建築平面圖之編列有所不同，即逕指為故意隱瞞。

（四）再觀系爭報告之評估，主要係以所蒐集之法院判決、實際市場交易案例，兼考不動產代銷、經紀業訪談結果（系爭報告61至73頁）為據。惟查所引法院判決結論，除編號4

（中繼水箱）外，其餘無論是中繼水箱或變壓器，原告之請求均為法院駁回，編號4判准部分，則係關預售屋之買賣（同卷61、62頁），與本件事實不同，尚難援用；所查5個交易個案之成交行情，有3個中繼水箱層之上、下樓層並無明顯偏低、或對下樓層影響有限、甚似無影響，其餘之案例2中繼水箱樓層之單價反高於上、下樓層，案例3則未下樓層之交易紀錄，顯無以作為本件評價之佐憑。而所訪談6名代銷、經紀業就中繼水箱對樓下層之價格影響的個人意見亦有不一，逕認價格會受影響與影響並不明顯者各占其二，餘則一認需視隔音之效果而定，一則認此相當主觀、因人而異，亦不足以作為評估之參考。是該報告之所得，難謂客觀有據，無以為採。

（五）至被上訴人於調解時之陳述，係為緩和雙方對立之態勢，以換取他方之退讓，不得作為裁判之基礎，為民事訴訟法第422條所明定，上訴人以此指一甲法定代理人陳昌輝有違誠信，也無可取。另中繼水箱漏水之風險，事涉系爭房屋所處社區管理之良窳，並屬未定之數，縱確實發生，因屬社區之公共設施，亦在社區管理責任之範疇，已經證人朱○○證述在卷（本院卷121頁），仍不能指此為瑕疵。

六、而兩造業已依約完成系爭買賣義務之履行，為兩造所無爭執，業如前述；且系爭中繼水箱、乾式變壓器之設置與機房之規劃，均係原建築設計以來之既有狀態，非屬瑕疵或欠缺，亦已說明如上，難認有何違反兩造所定債之本旨。上訴人認陳泰銘之給付不完全，尚乏其由；其主張其餘被上訴人違反前揭管理條例之規定，也失其理。

七、綜上所述，上訴人各依上開規定，請求被上訴人給付無據，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。其追加部分，因未有所稱不完全給付之成立，自無所謂人格權受侵害之存在，爰併予駁回。

八、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。

九、據上論結，本件上訴及追加之訴均無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 10 月 31 日

民事第三庭 審判長法官 黃玉清

法官 涂秀玲

法官 葛永輝

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
得向法院聲請回復原狀。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 黃湘玲

中 華 民 國 111 年 10 月 31 日