

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第813號

原告 蘇政穎
翁琬昕
翁富元
曹麗英

上四人共同

訴訟代理人 王奐淳律師
羅暉智律師
湯巧綺律師

被告 銘峰開發建設有限公司

法定代理人 蔡昕達

訴訟代理人 吳炳毅律師

被告 海悅開發股份有限公司

法定代理人 黃希文

訴訟代理人 朱品豪

被告 劉佳怡

上被告海悅開發股份有限公司、劉佳怡共同

訴訟代理人 呂宜樺律師
江如蓉律師

上列當事人間請求減少價金等事件，本院於民國114年12月10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A O 1於民國112年9月26日經由被告海悅開發股份有

01 限公司（以下簡稱海悅公司）居間仲介與被告銘峰開發建
02 設有限公司（以下簡稱銘峰公司）簽訂房屋土地買賣契約
03 書（以下簡稱系爭契約），向被告銘峰公司買受坐落臺南
04 市○市區○○段000地號土地（重測後為月潭段897地號，
05 權利範圍100000分之518）及其上同段502建號建物（即門
06 牌號碼臺南市○市區○○里○○000○0號2樓之13）暨共
07 有部分同段671建號（權利範圍100000分之500，內含車位
08 權利範圍100000分之210，以下合併簡稱系爭不動產），
09 原告A 0 1業於112年12月11日登記為系爭不動產之所有
10 權人。

11 （二）原告A 0 1與被告銘峰公司、海悅公司簽立系爭契約過程
12 中，被告等人均未告知系爭不動產與正下方一樓之機房，
13 僅相隔一層地板，俟原告A 0 1配偶之妹妹A 0 2、岳父
14 A 0 3、岳母A 0 4等人入住系爭不動產後，始發現此
15 情，且因汗水馬達等機具設備設計及安置不當，致運轉時
16 所產生之震動及聲響直接侵入系爭不動產內，而存有噪音
17 瑕疵，該汗水馬達每日早晨8時即開始運轉，直至18時許
18 始關機，運轉時間長達10小時。上開連續性噪音經臺南市
19 政府環境保護局（以下簡稱臺南市環保局）於113年5月5
20 日前往系爭不動產量測後，測得均能音量為44.6分貝，已
21 逾臺南市第2類其他經主管機關公告之場所及設施之噪音
22 管制標準42分貝，該噪音已超越一般人社會生活所能容忍
23 之程度，嚴重妨害原告等人之生活品質，顯見系爭不動產
24 具有影響居住安寧之瑕疵存在。

25 （三）原告A 0 1簽訂系爭契約前曾於112年9月6日至現場賞
26 屋，惟當時陽台上並未見有公用緩降機之設置，且被告銘
27 峰公司、海悅公司、不動產經紀人即被告A 0 5均未告知
28 系爭不動產之陽台裝設有集合住宅之公用緩降機。甚者，
29 原告等人當時就賞屋所見「部分陽台磁磚挖空」一事詢問
30 現場代銷人員，代銷人員僅以磁磚日後會補上去云云謊騙
31 原告，直至原告A 0 2、A 0 3、A 0 4等人入住系爭不

01 動產後始發現其附屬建物部分裝設有公用緩降機。且觀諸
02 系爭契約及被告銘峰公司所附之平面圖均未標示公用緩降
03 機設置位置，亦未見於圖例中說明。況原告並無同意被告
04 銘峰公司於系爭不動產加設公用緩降機，系爭不動產架設
05 公用緩降機不但導致原告所得使用之系爭不動產空間減
06 少，更使原告需負擔逃生設備之維護、消防責任及後續無
07 法預期之民、刑事責任，應認系爭不動產經濟價值及通常
08 效用均因此減少。

09 (四) 系爭不動產內之噪音瑕疵隨著其他住戶使用馬達而長期侵
10 擾原告等人之居住安寧、生活品質，顯見系爭不動產確實
11 存有民法上物之瑕疵，且瑕疵顯屬重大，而公用緩降機之
12 設置亦已減損房屋經濟價值及通常效用，是以，原告A0
13 1自得依民法第179條之規定返還溢付之數額並依民法第3
14 59條規定行使價金減少請求權。被告銘峰公司未於系爭不
15 動產買賣磋商過程中，告知原告上開一樓設置機房及公用
16 緩降機等事，倘原告早知悉上情，顯將影響原告之購屋意
17 願，且系爭不動產之交易價格亦會有所不同，既系爭不動
18 產具有受汗水馬達等噪音影響及公用緩降梯占用專有部分
19 等瑕疵，顯已造成系爭不動產交易價值及通常效用之貶
20 損，不符合債之本旨。原告A01自得依民法第227條第1
21 項、第226條第1項規定，請求被告銘峰公司負不完全給付
22 之損害賠償責任。另被告海悅公司身為系爭不動產之不動
23 產經紀業，卻未據實告知原告系爭不動產正下方為一樓機
24 房等抽水設備所在之處，更蓄意以不實平面圖誤導原告購
25 買陽台設有公用緩降機之系爭不動產，屬共同故意以背於
26 善良風俗之方法加損害於原告，原告自得請求被告海悅公
27 司依民法第184條第1項、第185條規定與被告銘峰公司對
28 原告A01負連帶損害賠償責任。

29 (五) 被告A05身為被告海悅公司所雇用之不動產經紀人，於
30 執行銷售等業務時，未就原告所購買系爭不動產位於機房
31 正上方，以及系爭不動產之陽台裝設有公用緩降機等情節

01 詳加調查並履行對原告說明之義務，導致原告等人受有噪
02 音等侵害，亦使原告所能使用之專有部分減少，原告自得
03 依不動產經紀業管理條例第21條第3項規定，請求被告A
04 05對原告A01負損害賠償責任。而被告海悅公司為達
05 領取居間報酬之目的，怠以履行調查義務，顯已違反民法
06 第567條之規定，且原告A01之損害係因被告不為告知
07 義務或疏於注意、調查之不作為而產生，損害與不作為之
08 行為間當然有因果關係，且係屬可歸責之事由致原告有損
09 害，應依民法第184條第2項、不動產經紀業管理條例第26
10 條第1項規定，對原告A01負損害賠償責任。又被告A
11 05因執行仲介或代銷業務之故意或過失導致原告受有損
12 害，故被告海悅公司身為系爭不動產之經紀業，自應依不
13 動產經紀業管理條例第26條第2項規定，與被告A05負
14 連帶損害賠償責任。另因被告係基於不同原因而為同一內
15 容之給付，是原告主張其等間屬不真正連帶債務，其中一
16 人已為給付，於其給付範圍內，另一人於該給付範圍內免
17 其給付責任。

18 (六)原告A02、A03、A04自搬入系爭不動產後，因機
19 房等汙水設備所產生之間歇性噪音，致原告等人難以入
20 眠、精神疲倦，已對其等之生活造成嚴重影響，實已超越
21 一般生活所能容忍之噪音，且該音量經臺南市環保局檢
22 測，亦已超過噪音管制標法第8條第1項之42分貝，顯見被
23 告等人已使原告等人之居住安寧之人格權益遭受不法侵
24 害，且情節重大，致原告等人精神上痛苦，自得依民法第
25 184條第1項前段、第2項、第195條之規定，請求被告銘峰
26 公司賠償精神慰撫金。

27 (七)對被告抗辯之陳述：

28 1.依系爭契約第12條後段約定「…有關本標之物之瑕疵擔保
29 責任，悉依民法第其他有關法令規定辦理。」，可見兩造
30 並未合意排除民法關於出賣人行使物之瑕疵擔保請求權要
31 件規定之適用，亦即兩造雖依交屋時之現況點交，並簽立

01 現況點交確認書，惟被告銘峰公司仍應負責系爭契約及民
02 法所定之物之瑕疵擔保責任。再者，現況點交為我國不動
03 產買賣實務上經常使用之文字，惟其涉及者應為「房屋屋
04 況、格局、內部裝潢、附屬設備」等內容，然原告所購買
05 系爭不動產正下方機房會產生噪音一事，姑且不論「噪
06 音」顯無法透過交屋之過程即得以目視、手摸或嗅聞，
07 甚，若非實際搬入後實無從感受而得知悉。

08 2. 姑不論被告銘峰公司於系爭不動產點交當日有無帶同原告
09 等人查看幫浦機械所在之位置，原告對於其所購買之房屋
10 住於中繼幫浦機械室正上方一事確係毫不知悉，被告銘峰
11 公司卻僅以系爭契約附件1之建物現況確認書第17項規
12 定，即一概視為原告對「幫浦機械」已點交完成，自屬不
13 利於原告等人且有顯失公平之情形，則上開規定實屬對原
14 告有重大不利益，約定無效。縱認上開規定無顯失公平之
15 情形，惟【心程市】建案之樓層規劃為地上7樓、1樓停
16 車，總戶數為180戶，原告所購買之系爭不動產位於2樓，
17 2樓戶數為30戶，在戶數眾多之情況下，位於幫浦機械室
18 正上方且距離最近之房屋應僅有原告所購買之系爭不動
19 產，而非位於2樓之所有戶別，該建物現況確認書卻不見
20 有為如此詳細之記載，僅以「位於第一層」等文句，即認
21 原告已同意為現況點交，實屬無理。又依該現況點交確認
22 書所載可知，本件點交之內容應僅屬對「建物本身及附屬
23 設備」進行點交，並未及於其他所有公共設施，即應認原
24 告等人並未實際受領該公共設施，自不符合點交之意義，
25 亦不生點交完成之效力。況若被告銘峰公司未主動提及此
26 事抑或引領原告等人至幫浦機械室等公共設施所在之位置
27 進行詳細點交，原告對於該隱藏性瑕疵實無法知悉，故被
28 告以系爭不動產已進行現況點交，認原告不得再主張系爭
29 不動產存有瑕疵云云，實無理由。

30 3. 被告銘峰公司係故意不告知系爭不動產存有正下方為一樓
31 機房及陽台裝設有集合住宅之公用緩降梯等瑕疵，依民法

01 第365條第2項規定，當無同法第365條第1項規定行使權利
02 期間經過與否之問題，亦不適用6個月之消滅期間，被告
03 銘峰公司主張原告提起本件訴訟已逾6個月之除斥期間，
04 請求權時效已消滅云云，實屬無理由。縱認本件不符合民
05 法第365第2項規定，被告銘峰公司係故意不告知系爭不動
06 產存有位於機房正上方及陽台設有公用緩降梯等瑕疵，另
07 因系爭不動產存有上開瑕疵，顯已缺乏契約預定效用之品
08 質，故原告亦得主張依民法第360條規定，請求被告銘峰
09 公司給付不履行之損害賠償，請鈞院就民法第360條、第3
10 65條之請求權基礎，擇一為原告有利之判決。

11 4.被告銘峰公司雖否認不完全給付於契約成立之前之瑕疵並
12 不適用，惟參最高法院94年度台上字第1112號民事判決意
13 旨，即使為自始瑕疵，亦得主張不完全給付。是以，被告
14 銘峰公司確因交付之買賣標的物有瑕疵，不符合債務本
15 旨，而須對原告負不完全給付責任，自不因該瑕疵係發生
16 於契約成立前，即免除被告銘峰公司應負不完全給付之債
17 務不履行責任。

18 5.原告等人最後一次賞屋（即112年9月6日）時，原告有向
19 現場代銷人員詢問該挖空磁磚之處理方式，而該人員確係
20 告知原告等人「該處日後將填上磁磚」等語，隻字未提及
21 避難器具抑或緩降梯設置一事。遑論，原告係因首次購屋
22 經驗不足，不知依法規需設置緩降梯等避難設備，亦因極
23 度信任現場代銷人員之說明，故而深信不疑其說詞，確無
24 預料更無從知悉該處日後將有避難器具之設置。是以，即
25 使陽台側邊牆面設有標示牌，亦不代表原告等人知悉該處
26 將設有避難器具等事。

27 6.被告銘峰公司為專業之建設公司，對於系爭不動產各項公
28 共設備所在位置知之甚稔，於廠商設計安裝汗水馬達等機
29 房相關設備時，亦知悉應加強一樓機房牆壁之精實度並就
30 防止噪音（減音）設備為加強措施，藉以因應集合住宅之
31 需求，然被告銘峰公司反不見於此，反未以妥善之隔音設

01 備為適當之處理，致使牆壁及樓地板之隔音品質極差，存
02 有機房隔音效果不佳之瑕疵，此皆屬被告銘峰公司建置機
03 房不當之責，非可以維護屬管委會之職權範圍云云撇清自
04 身之責任。被告既已自承機房內之鼓風機於清潔保養後，
05 重新測得之噪音即自原先之40分貝下降至35分貝，倘係其
06 他噪音來源所導致，既未命其限期改善，則前後2次噪音
07 測量所得即不可能有如此程度之差異，故由其下降之幅度
08 達5分貝，更可知系爭不動產內之噪音來源確為一樓之機
09 房無訛。

10 7.系爭不動產係經契約雙方約定作為住宅使用，依其性質，
11 本應具有安靜不受噪音干擾之通常效用，原告等人所得主
12 張之居住安寧標準，尚應高於前揭噪音行政管制之規定，
13 始符合社會通念對住宅通常效用之認知，被告銘峰公司主
14 張原告應購買其他樓層或購買其他第1類或第2類管制區之
15 建物云云，無異於將責任轉嫁於身為消費者之原告承擔，
16 實屬不公。

17 (八)縱依臺南市環保局函覆所述，系爭不動產應屬於噪音管制
18 區劃分作業準則之第3類管制區而非第2類管制區，而本案
19 機房內之抽水馬達等汙水處理設備所產生之低頻噪音(20
20 Hz至200Hz)經測得均能音量為41.4分貝、背景音量為35.
21 9分貝，修正後為40分貝，亦已逾日間時段第3類管制標準
22 之37分貝，屬於噪音管制法之噪音。退步言之，縱本案之
23 噪音未超過管制標準，然因噪音管制標準係為求稽查上之
24 有效管理所定，其標準本即較為寬鬆，故即使本案之噪音
25 未逾噪音管制區之標準，然在低頻噪音對於一般聽力之人
26 尚未達到困擾的情形，對聽力較靈敏之人，仍可能已經產
27 生生活上之干擾；遑論發出噪音致侵害住居安寧且情節重
28 大，非必然以噪音量已達噪音管制標準為必要，應就具體
29 事件，衡酌環境之自然音量與噪音間之對比，噪音發生之
30 時間及該時間之活動狀態等為判斷，而非以特定「個人」
31 主觀上所能容忍之標準為據。再依世界衛生組織所公告有

01 關於噪音之資料所示，即為確保良好之睡眠品質，夜間於
02 臥室之音量應低於30分貝以下；本案就原告等人所居住之
03 系爭不動產而言，機房內之汙水設備所產生之音量以夜間
04 測量之結果為44.6分貝，顯已超過上開世界衛生組織所認
05 定良好睡眠品質之分貝，加上噪音於睡眠之干擾最為明
06 顯，睡眠品質又直接影響個人翌日之活力及作息，長期失
07 眠可導致健康受損，生活步調混亂，且存在於系爭不動產
08 之噪音係為長時間、連續性之低頻嗡鳴及震動聲響，為超
09 越一般人社會生活所能容忍之噪音，噪音產生之時間亦逾
10 越合理性，已破壞原告A02隔日上班前養精蓄銳所需之
11 寧靜，更破壞原告A03於中風後休養所需寧靜，嚴重干
12 擾原告等人日常生活，原告等人自得依民法第184條第1項
13 前段、第2項、第195條之規定，請求被告等人賠償非財產
14 上之損害。

15 (九) 聲明：

- 16 1. 被告銘峰公司應給付原告A01新臺幣(下同)30萬元，
17 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五
18 計算之利息。
- 19 2. 被告銘峰公司、海悅公司及A05應連帶給付原告A01
20 30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
21 百分之五計算之利息。
- 22 3. 前二項之給付，如其中一被告已為給付者，其餘被告就其
23 給付範圍內免為給付義務。
- 24 4. 被告銘峰公司應給付原告A02、A03、A0410萬
25 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
26 之五計算之利息。
- 27 5. 願供擔保，請准宣告假執行。
- 28 6. 訴訟費用由被告負擔。

29 二、被告銘峰公司抗辯：

- 30 (一) 系爭契約附件1之建物現況確認書第17項已說明「本棟建
31 物有依法設置之中繼幫浦機械室或水箱；若有位於第一

01 層」，已告知原告幫浦機械設置在一樓，並非無告知原
02 告，且原告購買之房屋並非預售屋而為新成屋，購買前可
03 隨時知悉大樓所有之狀況及設備相關位置，並非原告所述
04 無法知悉設備之位置。原告於113年4月2日向被告通知噪
05 音及逃生設備問題，而原告直至113年12月20日提起本件
06 訴訟，已逾上開6個月之除斥期間，依民法第365條規定原
07 告請求權已消滅，原告請求減少價金30萬元自無理由。

08 (二) 退步言之，縱認原告請求未逾除斥期間，惟依臺南市環保
09 局114年10月3日函文回覆系爭不動產噪音管制區為第3
10 類，復依臺南市環保局網站之噪音管制標準「其它經主管
11 機關公告之場所及設施之噪音管制標準」第3類20Hz至20K
12 Hz日間為67，晚間為57，夜間為47，而原證3測得之數據
13 為44.6分貝，並未超過上開標準值。原告再以原證12主張
14 114年3月24日經臺南市環保局量測低頻噪音為40分貝，超
15 過第3類管制標準37分貝，惟本件於113年12月20日起訴，
16 原告又於114年3月24日請臺南市環保局第二次進行檢測，
17 其目的實屬可議，且測量時原告未通知被告等人到場，現
18 場測量方法是否有符合行政院環保署訂定之「環境噪音測
19 量方法」之規定即有疑義，而由檢測時截圖畫面可以看出
20 檢測收音設備與窗戶之距離明顯不足1.5公尺，大約只有1
21 塊磁磚約60公分之距離，且檢測收音設備靠左方牆壁也未
22 距離至少1公尺，顯然測量方法並不合法規之規定，原
23 告自應舉證測量之方法符合「環境噪音測量方法」之規
24 定。退步言之，縱認噪音檢測確實為40分貝，惟114年3月
25 24日檢測後，臺南市環保局通知被告噪音檢測結果，被告
26 委請之廠商判斷係因鼓風機太久未清潔會導致葉片卡有髒
27 污而運轉較不平衡，因而產生較大之運轉聲，清潔保養後
28 就會改善，經原告自行進行清潔保養工作後，於114年4月
29 8日臺南市環保局再次複測，噪音僅35分貝，未超過37分
30 貝，複測結果合於規定，足見噪音之產生，並非鼓風機有
31 瑕疵，而係管委會未定期清潔維護鼓風機所導致，顯非可

01 歸責於被告，原告請求減少價金30萬元自無理由。

02 (三) 被證1實品屋現況點交確認書(以下簡稱系爭確認書)之
03 約定事項一記載「本戶為裝潢實品屋，乙方(及乙方委託
04 的銷售公司)銷售建案時係開放參觀展示用，甲方(即原
05 告A01)明確知悉且於簽定買賣契約書前已至現場詳細
06 勘屋。甲方確認本戶已非新屋，惟經考慮價格及實用性後
07 同意承購，並同意屋況及所附之設備、建材等均按交屋時
08 之現況點交，除建物結構保固責任仍依【心程市】交屋保
09 固卡由乙方負責外，其餘係固範圍均予排除，且甲方不得
10 以房屋折舊或交屋後之屋況、設備及建材等問再向乙方為
11 任何主張。」，原告簽定系爭確認書，已同意屋況及設備
12 不再向乙方為任何主張，自不得再主張逃生設備為瑕疵。
13 系爭不動產並非預售屋，而避難逃生設備如認為係買賣瑕
14 疵，亦屬於自始瑕疵，依臺灣高等法院高雄分院102年度
15 重上字第29號及臺灣高等法院臺南分院107年度上易字第1
16 95號民事判決意旨，自始瑕疵不生不完全給付之問題，原
17 告之主張自難認有理由。又由被證5照片可以看出陽台側
18 邊牆面設置標示牌並預留施作區域尚未鋪地磚，由局部放
19 大照片可看出有二塊標示牌，上面寫有避難器具，並有使
20 用教學之方法，由客觀第三人已可知悉該處有設置避難器
21 具，足見原告賞屋時已可得知悉該處有避難器具設置，另
22 原告於112年10月21日進行驗屋，從驗屋記錄查驗缺失左
23 下角照片可看出此時緩降機設備已裝設完成，原告於驗屋
24 時亦未列為瑕疵項目並請求減少價金，益證原告自始即知
25 悉陽台有避難器具存在。況緩降機避難設備為依法規設
26 置，被告等人不可能去隱瞞此一事實，且萬一發生緊急事
27 故，因家中有緩降機還可以在第一時間獲得保護，並非所
28 有人都認為是嫌惡設施，原告於購買前已知悉有此設備，
29 點交房屋前均未提出異議，自難認為原告請求有理由。

30 (四) 觀原證12之噪音檢測結果，其中「背景音量」已達35.9分
31 貝，足見自然生活環境中所產生之噪音已達35.9分貝，已

01 接近規定之37分貝，故對於原告提出原證14之數據自難用
02 於本案之中，且原告購買系爭不動產時已知悉下層有中繼
03 幫浦機械室，如原告認為應降至30分貝以下，應購買其他
04 樓層或購買其他第1類或第2類管制局之建物。另原告主張
05 「低頻噪音感受度個人差異很大，對人可能產生很多種生
06 理心理上之影響，可能表現出之單一或合併之症狀，包括
07 頭痛、肩痛、肩硬、腰痛、腰硬、憂鬱症、躁鬱症、聽力
08 影響等」，然此應為噪音超過相當標準且長期處於噪音之
09 下方會產生，被告出售之系爭不動產並無造成上開影響之
10 可能性。

11 (五) 聲明：

- 12 1.原告之訴駁回。
- 13 2.訴訟費用由原告負擔。
- 14 3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 三、被告海悅公司、A05抗辯：

16 (一) 被告海悅公司受被告銘峰公司委託企劃銷售坐落於臺南市
17 ○市區○○段000地號之「銘峰潭頂段」案，雙方並於111
18 年9月26日簽訂銷售企劃契約書（以下簡稱系爭銷售契
19 約）；被告A05係被告海悅公司所屬不動產經紀人，負
20 責本案之廣告物、買賣相關文件之審查及簽章，並非本案
21 之銷售人員。依系爭銷售契約第12條第6項及第14項約
22 定，系爭建案所使用之平面圖、房屋配置圖、買賣契約書
23 等資料，均係被告海悅公司依照被告銘峰公司提供之施工
24 圖面製作，經被告銘峰公司簽認後，始得用以銷售系爭建
25 案。

26 (二) 細究被告銘峰公司提供給被告海悅公司之系爭建案之基本
27 資料（包含平立面圖、坪數表及建材資料等），原告購買
28 之A13戶2樓房屋（即系爭不動產）陽台並未標示公用緩降
29 梯，故被告A05以被告銘峰公司簽認同意之廣告及銷售
30 內容執行書面審查及簽章，自無原告稱故意以不實平面圖
31 誤導原告購買陽台設有公用緩降梯之系爭不動產情事。再

01 者，系爭建案為成屋銷售，原證5之房屋平面圖僅用於介
02 紹房屋之平面格局，有關係爭不動產之實際屋況及建材設
03 備，則由被告海悅公司所屬銷售人員偕同原告至系爭不動
04 產現場確認。原告等人曾於112年9月2日、同年月6日、同
05 年月14日及同年月24日由被告海悅公司所屬銷售人員陪同
06 至系爭不動產至現場賞屋，原告可親眼確認系爭不動產及
07 相關附屬設備之現況；遑論被告海悅公司所屬銷售人員陪
08 同原告至系爭不動產現場確認屋況時，同意原告於賞屋期
09 間拍攝系爭不動產照片，自無原告所稱未如實揭露系爭不
10 動產屋況之情事。況依原告提出之原證4照片所示，系爭
11 不動產陽台於112年9月6日已設置逃生器具之告示看板，
12 故原告至遲於112年9月6日至現場賞屋時即可知悉系爭不
13 動產陽台有裝設公用緩降梯之情事，不得諉稱不知，則依
14 系爭銷售契約第12條第6項、第14項約定，有關原告指稱
15 被告海悅公司、A 0 5故意以原證5房屋平面圖誤導其購
16 買系爭不動產云云，自與被告海悅公司、A 0 5無涉。

17 (三) 系爭不動產係於成屋階段進行交易，原告A 0 1與被告銘
18 峰公司約定以現況點交，原告A 0 1於112年10月21日委
19 託驗屋公司至系爭不動產進行房屋檢測時，系爭不動產陽
20 台之公用緩降機已安裝完成，且驗屋公司於查驗缺失欄位
21 僅記載「後陽台牆面磁磚未完成」，並未將系爭不動產陽
22 台設置公用緩降梯列為系爭不動產之缺失，由此足見原告
23 A 0 1於購買系爭不動產前已明確知悉並同意於系爭不動
24 產陽台裝設公用緩降機，否則驗屋公司應將此部分列為瑕
25 疵。嗣系爭不動產分別於112年12月3日、同年月17日及29
26 日辦理複驗，然無論在系爭不動產初驗或複驗期間，原告
27 均未對於裝設在系爭不動產陽台之公用緩降梯提出任何異
28 議，益可證原告知悉並同意系爭不動產陽台裝設公用緩降
29 梯。則依現況點交確認書第1點約定，原告自不得再以系
30 爭不動產陽台裝設公用緩降梯乙節為任何主張。

31 (四) 系爭建案之汗水馬達早於原告A 0 1 112年9月6日至系爭

01 不動產賞屋時已設置完成，原告A01於簽訂系爭契約前
02 多次至現場賞屋，可隨時確認系爭建案共有及共用設備之
03 相對位置；佐以系爭契約附件一建物現況確認書第17項明
04 確記載「本建物有依法設置之中繼幫浦機械室或水箱，位
05 於第一層」等語，足證被告海悅公司、A05已明確揭露
06 系爭不動產一樓有設置幫浦機械水箱。

07 (五) 系爭契約附件一建物現況確認書已明確揭露系爭不動產一
08 樓設置幫浦機械水箱，且原告A01於簽訂系爭契約時已
09 知悉並同意系爭不動產之陽台位置設置公用緩降梯，則依
10 照現況點交確認書第1點約定，原告既已不得以交屋後之
11 屋況、設備及建材等事項對被告銘峰公司為任何主張，原
12 告自無從要求被告海悅公司與被告銘峰公司共同負連帶損
13 害賠償責任。又被告海悅公司以被告銘峰公司提供之施工
14 平面圖製作系爭不動產之房屋平面圖向原告介紹系爭不動
15 產之平面格局，並偕同原告至系爭不動產現場確認屋況及
16 相關設備多達4次，原告親眼確認系爭不動產之現況並拍
17 攝原證4照片後始簽訂系爭契約，足證被告海悅公司之銷
18 售行為並無任何違反善良管理人注意義務之情事。準此，
19 原告依民法第184條第1項、第185條規定，請求被告海悅
20 公司應與被告銘峰公司對原告負連帶損害賠償責任。

21 (六) 原告A01至系爭不動產賞屋時已知悉並同意系爭不動產
22 之陽台安裝公用緩降梯，且建物現況確認書已明確揭露系
23 爭不動產一樓設置幫浦機械水箱，故被告A05擔任系爭
24 建案之不動產經紀人，並無任何違反不動產經紀業管理條
25 例第21條之情事；被告海悅公司就被告A05擔任系爭建
26 案之不動產經紀人執行買賣相關文件之審查及簽署乙節，
27 亦無疏漏或可歸責之處。故原告指稱被告海悅公司、A0
28 5對於以原證5房屋平面圖誤導其購買系爭不動產並受有
29 損害云云，實屬無稽。又被告海悅公司所屬人員於系爭建
30 案銷售期間，曾多次偕同原告等人至系爭不動產現場介紹
31 屋況及設備，足證被告海悅公司、A05已盡其善良管理

01 人注意義務，並無違反民法第567條第1、2項規定，或故
02 意以悖於善良風俗方法致其受有損害之情事。準此，原告
03 主張被告海悅公司、A 0 5 違反不動產經紀業管理條例第
04 26條第1項、民法第567條規定，故意以悖於善良風俗方法
05 致其受有損害，應負連帶損害賠償責任云云，於法無據。

06 (七) 系爭不動產坐落土地屬「鄉村區」，使用類別為「乙種建
07 築用地」，依臺南市政府111年7月5日環空字第111006786
08 9D號函附表二所示，系爭不動產所應適用之噪音管制區類
09 別為「3」。參諸噪音管制標準第8條「其他經主管機關公
10 告之場所及設施之噪音管制標準值」、「場所及風力發電
11 機組以外之設施」中，頻率20Hz至20kHz日間音量數值為6
12 7分貝、晚間音量數值為57分貝、夜間音量數值為47分
13 貝。而依臺南市環保局114年10月3日環空字第1140127086
14 號函所示，系爭不動產並無原告所稱連續性噪音已逾越法
15 定噪音管制標準之情，自無瑕疵存在。

16 (八) 聲明：

- 17 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
- 18 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。
- 19 3.訴訟費用由原告負擔。

20 四、得心證之理由：

21 (一) 原告主張原告A 0 1於112年9月26日經由被告海悅公司居
22 間仲介與被告銘峰公司簽訂系爭契約，向被告銘峰公司買
23 受系爭不動產，原告A 0 1已依約給付價金與被告銘峰公
24 司，被告銘峰公司亦已移轉系爭不動產所有權與原告A 0
25 1等情，業據提出系爭不動產買賣契約書、系爭不動產土
26 地、建物登記第一類謄本為憑，且為被告所不爭執，堪信
27 原告此部分主張為真實。

28 (二) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
29 任，民事訴訟法第277條前段定有明文，而民事訴訟如係
30 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
31 能舉證，以證實自己主張事實為真實，則被告就其抗辯事

01 實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告
02 請求。

03 (三) 原告復主張系爭不動產具有受汗水馬達等噪音影響及公用
04 緩降梯占用專有部分等瑕疵，顯已造成系爭不動產交易價
05 值及通常效用之貶損，請求被告銘峰公司負不完全給付或
06 侵權行為之損害賠償責任，又被告海悅公司、A05仲介
07 系爭不動產時未告知有汗水馬達、緩降梯相關情事，並請
08 求被告海悅公司、A05依侵權行為法則負連帶損害賠償
09 責任等語；為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

- 10 1. 原告自承在購買系爭不動產前即曾到現場看屋，而系爭不
11 動產係成屋買賣，依原告自行提出之相片（見本院調字卷
12 第71、73頁），陽台雖尚未放置緩降梯，但陽台地上已留
13 未鋪磁磚欲放置緩降梯之位置，且牆上則貼有不小張且明
14 顯之避難器具使用說明，則系爭不動產陽台預計設置緩降
15 梯，應為其所明知。是原告主張購買前不知系爭不動產陽
16 台會設置緩降梯，且設置緩降梯係被告應負責的物之瑕疵
17 云云，不足採信。
- 18 2. 系爭不動產係成屋，且原告主張汗水馬達每日早晨8時連
19 續運轉10小時至18時，而原告既於購買前已看屋，不可能
20 不就相關機電設備（如：汗水馬達）運作情形（如：發出
21 聲響）詢問相關人員（如：系爭不動產之居間仲介人
22 員）。是原告主張購買前不知汗水馬達會發出噪音云云，
23 亦不足採信。
- 24 3. 原告既明知汗水馬達會發出聲響及陽台設置緩降梯，則原
25 告於看屋時應會就相關事項詢問系爭不動產之居間仲介人
26 員。是被告海悅公司、A05抗辯有告知原告有關汗水馬
27 達、緩降梯情事等語，應為可採。而原告主張被告海悅公
28 司、A05未告知汗水馬達會有聲響及陽台會設置緩降梯
29 云云，尚難憑採。
- 30 4. 原告雖提出臺南市環保局分別於113年5月5日晚上10時10
31 分、114年3月24日下午4時1分至系爭不動產量測之現場音

01 量為44.6分貝（見調字卷第69頁）及41.4分貝（見本院卷
02 第321頁），雖超過37分貝之噪音管制標準；然前揭量測
03 日期距原告購買系爭不動產之112年9月26日已逾7個多
04 月，甚至已逾1年，則前揭量測之音量，究係原告購買時
05 即已存在之音量，或之後因其他因素（比如：汗水馬達未
06 按期清潔保養）介入所致之音量，實難認定。況臺南市環
07 保局於114年4月8日下午3時35分至17時至系爭不動產量測
08 之現場音量為35分貝（見本院卷第347頁），並未超過噪
09 音管制標準。是原告主張汗水馬達發出音量超過噪音管制
10 標準，係物之瑕疵，且影響原告居住安寧及健康云云，不
11 足採信。

12 5.綜上，原告主張系爭不動產陽台設置緩降梯，及汗水馬達
13 發出音量超過噪音管制標準，均係被告應負責之物之瑕疵
14 ，且汗水馬達發出之噪音影響健康云云，均不足採。

15 6.從而，原告A 0 1依不完全給付、侵權行為之法律關係，
16 請求被告銘峰公司、海悅公司及A 0 5賠償損害，及原告
17 A 0 2、A 0 3、A 0 4依侵權行為之法律關係，請求被
18 告銘峰公司給付非財產上損害賠償，均為無理由。

19 五、綜上所述，原告請求【1.被告銘峰公司應給付原告A 0 1 30
20 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
21 之五計算之利息。2.被告銘峰公司、海悅公司及A 0 5應連
22 帶給付原告A 0 1 30萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
23 償日止，按年息百分之五計算之利息。3.前二項之給付，如
24 其中一被告已為給付者，其餘被告就其給付範圍內免為給付
25 義務。4.被告銘峰公司應給付原告A 0 2、A 0 3、A 0 4
26 10萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
27 分之五計算之利息。】，為無理由，應予駁回。

28 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與舉證，
29 經審核結果並不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，
30 自無庸一一論述，附此敘明。

31 七、原告既受敗訴判決，其假執行之聲請，即失所依據，應併予

01 駁回。

02 八、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
03 如主文。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

05 臺灣臺南地方法院民事第二庭

06 法 官 王 獻 楠

07 上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
09 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
11 應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

13 書記官 李 雅 涵