臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第1303號

原　　告　林淑敏
　　洪碧雪
共　　同
訴訟代理人　林永頌律師
複　代理人　邱瑛琦律師
　　蔡維哲律師
共　　同
訴訟代理人　章懿心律師
被　　告　基泰建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳世銘
訴訟代理人　劉炳烽律師
參　加　人　李恆德工程有限公司
000000000000000000
法定代理人　李恆德
訴訟代理人　陳守煌律師
　　徐嘉翊律師
　　黃玉琴

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應依如附件一、二所示之中華民國建築師公會民國一零九年五月二十日全建師會（一零九）字第零二二五號鑑定報告書第七至八頁及中華民國全國建築師公會民國一一零年九月二十三日全建師會（一一零）字第零五八九號鑑定報告書第五至六頁內所載修繕方式，對臺北市○○區○○路○段○○○○○○○號之頂樓游泳池進行修繕，並應委任江星仁建築師為施工監造人，且於完工後取得監造人江星仁建築師認可簽章。

二、被告應給付原告林淑敏新臺幣貳佰萬元、原告洪碧雪新臺幣壹佰陸拾萬元，及均自民國一零七年八月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之六十六，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣貳佰捌拾捌萬元或同額之臺灣銀行無記名可轉讓定期存單為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌佰陸拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項於原告林淑敏、洪碧雪各以新臺幣陸拾柒萬元、新臺幣伍拾肆萬元或同額之臺灣銀行無記名可轉讓定期存單為被告供擔保後，得分別為假執行。但被告如各以新臺幣貳佰萬元、新臺幣壹佰陸拾萬元為原告林淑敏、洪碧雪預供擔保後，得分別免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。查原告林淑敏、洪碧雪（下稱原告2人，分則逕稱其名）起訴時，原聲明請求：㈠被告應將門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00○00號之頂樓游泳池（下稱系爭泳池）修繕至無噪音之狀態。㈡如被告就第一項聲明給付不能或拒絕給付，被告應給付原告2人每人各新臺幣（下同）4000萬元。㈢被告應給付林淑敏240萬元、給付洪碧雪140萬元。嗣於民國111年4月25日具狀提出最終訴之聲明如後述（見本院卷三第211至212頁），經核原告2人訴之聲明之變動係因本件訴訟中中華民國全國建築師公會（下稱建築師公會）所作109年5月20日全建師會(109)字第0225號鑑定報告書」（下稱109年鑑定報告）及110年9月23日全建師會(110)字第0589號鑑定報

告書（下稱110年鑑定報告，與109年鑑定報告合稱系爭鑑定報告）及非財產上損害賠償金額請求金額之增加，核屬請求之基礎事實同一及擴張應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款之規定，應予准許。

二、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。查參加人因被告告知訴訟，具狀陳報其為施作系爭泳池工程之廠商，與本件有法律上之利害關係，願輔助被告聲明參加訴訟，有參加人109年6月10日民事訴訟參加狀1份在卷可稽（見本院卷二第213至217頁），於法有據，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告2人主張：

㈠林淑敏於102年4月11日與被告簽訂「基泰御峰不動產預定買賣契約書」（下稱23A契約），向被告購買由被告建造之「基泰御峰」社區（下稱系爭社區）建案A棟第23樓房屋（門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號23樓，買賣標的尚包含土地、停車位，以下將買賣標的簡稱23A房屋），價金為1億1800萬元。洪碧雪則於105年4月14日與被告簽訂「基泰御峰不動產買賣契約書」（下稱23B契約），向被告購買系爭社區建案B棟第23樓房屋（門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號23樓，買賣標的尚包含土地、停車位，以下將買賣標的簡稱23B房屋，與23A房屋合稱系爭房屋），價金為1億1000萬元。系爭房屋位於頂樓，往上就是系爭泳池，系爭泳池旁有木棧板，方便住戶行走以免滑倒。原告2人入住一段時間後，因系爭泳池使用人數漸增，察覺只要有人行走於木棧板或於系爭泳池「踢水、打水或跳水」，於林淑敏之23A房屋客廳、餐廳及主臥室、洪碧雪之23B房屋客廳、餐廳，即會發生類似有人於住家上方拍打籃球般劇烈且干擾之重低音低頻噪音情形（下稱系爭噪音）。原告2人多次直接要求被告人員，或透過社區管理中心、管委會轉知被

告改善，被告雖有相關處置然迄今無法改善噪音問題，原告2人僅能起訴維護權利。

㈡先位聲明：

依109年鑑定報告，系爭泳池使用過程拍打水面產生之音量，因系爭泳池底部與鋼筋混凝土樓板之間未施作減音或防音裝置，亦未於系爭泳池底部上方鋪設減音或消音裝置，就往系爭房屋內傳遞，結果形成了系爭噪音；又依「中華民國震動與噪音工程學會（下稱噪音學會）108年7月8日系爭房屋於游泳池使用時噪音相關性鑑定量測報告書」(下稱系爭量測報告)之結論，系爭泳池使用過程拍打水面低頻噪音最大值，致系爭房屋住處內之系爭噪音均大於40分貝，超過系爭房屋所在「第三類噪音管制區」之日間低頻噪音管制標準。故系爭房屋因系爭泳池建築不良而受系爭噪音之影響，顯屬不完全給付，原告2人得依民法第227條第1項規定請求被告應依系爭鑑定報告之修繕工法就系爭泳池進行修繕，修繕至使用系爭泳池時在23A房屋、23B房屋內24小時監測之低頻噪音值，分別小於26.7dB（A）、29.3dB（A）之程度，並應委任系爭鑑定報告之鑑定人江星仁建築師擔任監造人，並於完工後經認可簽章，以補正瑕疵。另因系爭噪音不斷，嚴重干擾原告2人之日常生活作息，身心大受影響，甚至需至身心科就醫服藥，受有非財產上損害，原告2人得依民法第227條之1準用第195條第1項或依第184條第1項前段、第195條第1項規定擇一請求被告應賠償原告2人各500萬元。

㈢備位聲明：

若先位聲明無理由，因系爭泳池之瑕疵無法補正，則系爭房屋因系爭噪音產生價值貶損及房屋修繕之費用，屬不完全給付之損害賠償或物之瑕疵擔保中減少價金之範疇，考量系爭房屋價值，原告2人爰依民法第227條第1項、第359條規定擇一請求被告賠償原告2人各4000萬元。另就非財產上損害賠償部分，同先位聲明所述請求權基礎及理由，請求被告應賠償原告2人各500萬元。

㈣爰依上述請求權基礎提起本件訴訟，先位聲明全無理由，始請求審理備位聲明等語，並聲明：

1.先位聲明：

⑴被告應依109年鑑定報告第7至8頁及110年鑑定報告第5至6頁內所載修繕方式，將系爭泳池修繕至使用系爭泳池時在23A房屋、23B房屋內24小時監測之低頻噪音值，分別小於26.7dB(A)、29.3dB(A)之程度；被告並應委任江星仁建築師為施工監造人，並於完工後取得監造人認可簽章。

⑵被告應給付原告2人各500萬元，及各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

⑶原告2人願以現金或等值之臺灣銀行無記名可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

2.備位聲明：

⑴被告應給付林淑敏4500萬元、給付洪碧雪4500萬元，及各自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

⑵原告2人願以現金或等值之臺灣銀行無記名可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭泳池設計或施工尚無不符建築法規情事，亦無施作設計不良造成噪音瑕疵：

系爭量測報告之結論與24小時噪音監測數值不符，故系爭量測報告結論顯不足採，系爭泳池並無設計不良造成噪音瑕疵。又依109年鑑定報告，就本件「泳池設計或施工有無不符建築法規情事？」之鑑定分析結果記載：研判系爭泳池設計或施工並無不符建築法規情事等語，故本件並無可歸責被告之事由，致系爭泳池開放使用時產生系爭噪音。且系爭泳池開放使用時造成系爭噪音，乃因系爭社區住戶在泳池中踢水、拍水或跳水所造成，並非系爭泳池自身施作或設計瑕疵所產生之低頻噪音，故本件並無可歸責被告之事由致系爭泳池開放使用時，產生系爭噪音。

㈡縱使系爭泳池確有產生系爭噪音，原告2人先位聲明第一項仍無理由：

依23A契約第9條第2項，及23B契約第12條第3項約定，系爭泳池為被告無償贈與之公共設施，並非兩造間之買賣標的，故被告將23A及23B房屋交付原告2人後，給付已符債之本旨，並無違約或可歸責事由，且依民法第410條規定，贈與人僅就其故意或重大過失，對受贈人負給付不能之責任，贈與人並無不完全給付規定之適用，故原告2人不得依不完全給付規定，請求被告補正瑕疵。又系爭泳池屬公用設施，依公寓大廈管理條例，共用部分之修繕、管理及維護，應由管理委員會行之，故應由系爭社區管理委員會請求被告修繕，原告2人並無當然代管理委員會行使職務之權利，原告2人不得依民法第227條第1項規定，直接向被告請求修繕。再洪碧雪於105年4月14日與被告簽立23B契約時，當時系爭泳池即已存在，縱有系爭噪音瑕疵，被告亦屬已依債務本旨而為給付，洪碧雪不得主張依不完全給付適用給付遲延，請求被告修補瑕疵。況縱原告2人得請求被告修補瑕疵，依買賣契約應盡之給付義務及附隨義務，並不得請求被告委任第三方為施工監造人或要求被告完工後應取得監造人認可簽章。

㈢縱使系爭泳池確有產生系爭噪音，原告2人先位聲明第二項仍無理由：

縱系爭泳池產生系爭噪音，其原因係因系爭社區住戶在泳池中踢水、拍水或跳水所產生，非被告所為，故原告2人主張受有身體、健康或人格上之損害，與被告間並無相當因果關係。且系爭泳池之開放時間不論調整前後，均係一般人之正常作息時間，並無干擾原告2人睡眠、休息，原告2人不得主張非財產上損害賠償。

㈣縱使系爭泳池確有產生系爭噪音，原告2人備位請求減少價金或損害賠償4000萬元部分，亦無理由：

縱使系爭泳池確有產生系爭噪音，因系爭泳池為被告無償贈與之公共設施，並非買賣標的，應認價值、效用之減少程度

無關重要，而不得視為物之瑕疵。另因系爭泳池為被告無償贈與，被告亦無故意不告知系爭噪音瑕疵之情形，故被告不負物之瑕疵擔保責任。且因被告業已採取鋪設木棧板軟墊、隔音磚、準備吸音拖鞋，宣導住戶放低音量等舉措，而已完善阻隔系爭噪音。再原告2人並未舉證系爭房屋之現存市價，及若無瑕疵時之市價，而據以計算所應減少之價金額度，且均已逾民法第365條第1項所定之6個月除斥期間，故原告2人不得請求依不完全給付或物之瑕疵擔保責任請求減少系爭房屋價金各4000萬元等語，資為抗辯，並聲明：原告2人之訴及假執行之聲請均駁回。若受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、參加人則以：參加人引用被告之答辯；另系爭泳池並非參加人所設計，參加人僅係依華雄營造股份有限公司之基泰御峰商辦集合住宅興建工程之不銹鋼泳池體分包工程施做不銹鋼泳池部分；參加人另與被告簽有泳池過濾循環工程合約，由此二合約證明，參加人僅係依被告指示施作系爭泳池池體等語置辯。

四、兩造不爭執事項：

㈠林淑敏與洪碧雪分別於102年4月11日、105年4月14日與被告簽訂23A契約及23B契約，各以1億1800萬元及1億1000萬元向被告購買由被告建造之23A房屋、23B房屋，被告分別於104年1月10日、105年2月27日將23A房屋、23B房屋交付林淑敏與洪碧雪（見本院卷一第396至397頁）。

㈡23A及23B房屋位於系爭社區集合住宅之頂樓，往上即為位於屋突一層之系爭泳池（見本院卷一第396至397頁）。

㈢針對系爭噪音，原告2人於起訴前之措施如下（見本院卷一第23至26、397頁）：

1.林淑敏於105年3月2日開始填寫「基泰御峰住戶報修單」向被告請求修繕，反映系爭泳池有噪音、木棧板亦有聲音。

2.林淑敏於106年1月17日反映系爭泳池滑水造成23A有聲音。

3.林淑敏於106年1月23日再次反映系爭泳池聲響，要求改善，

否則要去住飯店。

4.被告人員賴襄理與廠商106年1月24日丈量木棧板鋪軟墊區域，且準備吸音拖鞋，僅討論，尚未實際施作。

5.106年1月25日、106年1月26日：⑴修繕意見表載明就系爭泳池走道以鋪設軟墊方式處理。⑵更改系爭泳池公告及階梯標語僅回覆改善辦法，尚未實際施作。

6.林淑敏於106年1月26日詢問何時要鋪設木棧板軟墊。

7.系爭社區主委於106年2月13日會同廠商勘查系爭泳池木棧板噪音，研討後再決議。

8.被告人員賴襄理於106年2月20日來電廠商將於106年2月22日鋪軟墊。

9.廠商於106年2月21日鋪設木棧板軟墊改善泳池旁木棧板噪音，系爭泳池噪音未改善。

10.林淑敏於106年3月19日反映有人游泳就發生重低音咚咚咚之噪音。

11.系爭社區主委、被告、系爭社區管理中心等人於106年3月21日會同勘察，確認如有人在泳池踢水或造成水聲，林淑敏之住處就有聲響。

12.林淑敏於106年3月24日反映有人游泳產生噪音，管理中心籲請住戶小聲游泳限縮其餘住戶權利方式，實際未改善系爭泳池噪音。

13.林淑敏於106年4月10日詢問有無解決系爭泳池噪音方法，管理中心回覆：研議中。

14.林淑敏於106年7月11日寫信給被告負責人，促請改善系爭泳池噪音。

15.臺北市建築管理工程處於106年8月3日發函被告公司，敦請處理系爭泳池噪音問題。

16.林淑敏於106年8月16日會同議員黃珊珊現場會勘，會議結論是被告應提出改善方案。

17.被告於106年12月請廠商在靠近外牆系爭泳池內側鋪單面隔音磚。僅單面強鋪設隔音磚，仍未改善系爭泳池問題。

18.系爭社區管委會於107年1月30日發函被告，說明原告2人反映仍有系爭泳池噪音問題。

19.系爭社區管理中心107年2月貼公告，限制系爭泳池暫停游自由式、蝶式，並限制教練時間以限縮其餘住戶權利方式，實際未改善泳池噪音。

20.系爭社區區權人會議107年4月21日討論系爭泳池修改工程，然因廠商未提出完整圖說而無法決議。

21.林淑敏於107年5月10日個人發存證信函給基泰建設，要求改善系爭泳池噪音問題。

22.原告2人於107年6月11日正式委請律師發函要求依法修繕。

㈣依被告不爭執形式真正之公告顯示，系爭泳池之開放時間如下（見本院卷二第289頁、卷三第197、319頁）：

1.原證29：系爭泳池將於109年2月28日開放，開放時間如下：

週一：休池。

週二、週四：上午7時至11時；下午5時至10時。

週三、週五：下午5時至10時。

週六：上午7時至11時；下午2時至10時。

週日：下午2時至10時。

2.原證39：系爭泳池將於111年4月1日開放，開放時間如下：

週一：休池。

週二、週四：上午7時至11時；下午5時至10時。

週三、週五：下午5時至10時。

週六：上午7時至11時；下午2時至10時。

週日：下午2時至10時。

㈤林淑敏為大學畢業，現為股份有限公司之負責人；洪碧雪為專科畢業，80至93年間於任職秘書，後擔任家管，被告為上市公司，實收資本額43億8448萬7640元（見本院卷三第123至124、208頁）。

五、本件爭點：

㈠系爭房屋是否存有系爭噪音？

㈡系爭房屋是否屬不完全給付？

㈢原告2人先位聲明第一項請求，是否有理由？

㈣原告2人先位聲明第二項請求，是否有理由？金額為若干？

㈤原告2人備位聲明是否有理由？金額為若干？

六、本院得心證之理由：

㈠系爭房屋存有系爭噪音：

1.原告2人主張入住系爭房屋一段時間後，察覺只要有人行走於木棧板或於系爭泳池「踢水、打水或跳水」，於林淑敏之23A房屋客廳、餐廳及主臥室、洪碧雪之23B房屋客廳、餐廳，即會發生類似有人於住家上方拍打籃球般劇烈且干擾之重低音低頻之系爭噪音情形等情，經本院於108年4月22日到場履勘，履勘結果略以：一、系爭泳池確實與系爭房屋之客廳、主臥有上下對應關係。二、系爭泳池在無人使用情形下，林淑敏之23A房屋主臥浴廁仍可聽到機器設備低頻運轉之聲音。三、系爭泳池在有人正常游泳使用時，系爭房屋內可明顯聽聞噪音，類似有人於住家上方拍打籃球。四、有人在系爭泳池旁花台跳躍時，23B房屋主臥內可聽聞類似有人敲打地板之聲響。五、有人在系爭泳池旁已鋪設隔音墊之木棧板上行走時，23B房屋內可聽聞有人行走在木棧板上之聲響，有本院上開期日勘驗筆錄1份在卷可考（見本院卷一第553至554頁），已徵原告2人上開主張情事非虛。

2.為明系爭噪音之影響程度及來源，原告2人聲請噪音學會為鑑定，系爭量測報告之鑑定結果略以：「4.1游泳池設備運作過程低頻噪音最大音量與住戶噪音頻譜相關性：…99號（即23A房屋，下同）臥室內浴室位置（108年6月2日下午1時52分）低頻（20Hz至200Hz）設備噪音：37.8dB(A)…」、「4.2游泳池使用過程拍打水面低頻噪音最大音量與住戶噪音頻譜相關性：97號（即23B房屋，下同）低頻（20Hz至200Hz）噪音：40.2dB(A)…99號低頻（20Hz至200Hz）噪音：42.1dB(A)…」、「五、結論：由4.1與4.2游泳池設備運作過程與游泳池使用時拍打水面所產生樓下臥室內低頻噪音量相比較下，結果如下：5.1游泳池設備運作過程低頻噪音量測

結果：住戶臥室內97號客廳與99號臥室書房低頻噪音值均小於37分貝並無超過噪音管制標準。但99號臥室浴室量測低頻噪音值大於37分貝，已超過日間低頻噪音管制標準，因此馬達運作低頻噪音影響程度與距離馬達遠近位置有關，對於正下方99號臥室噪音影響最大。5.2游泳池使用過程拍打水面低頻噪音最大值：住戶臥室內97號與99號均大於40分貝超過日間低頻噪音管制標準，因此建議改善游泳池拍水時所產生50Hz處低頻震動傳遞結構音。」，有系爭量測報告1份在卷可考（在卷外，見第9至13頁）。本院考量噪音學會以盧威宇博士任專案主持人，由臺灣檢驗科技股份有限公司（下稱SGS公司）分別在系爭泳池設備區、23A房屋之臥室、臥室旁浴室、23B房屋客廳擺設噪音計，進行24小時噪音監測，以科學設備之方法取得噪音監測數值、噪音頻譜，因SGS屬行政院環境保護署審查合格之環境檢測測定機構，鑑定結論之噪音數值應屬可信。

3.按依噪音管制標準第8條規定，其他經主管機關公告之場所及設施之噪音管制標準，一、場所及風力發電機組以外之設施：第三類管制區之20Hz至200Hz低頻噪音日間及晚間之法規值為37分貝以下。查原告2人主張系爭房屋係位在第三類管制區，業已提出臺北市環保局環境噪音管制資料2份為證（見本院卷一第441至442頁），被告對前開管制資料之形式真正並無爭執（見本院卷三第322頁），系爭房屋係位在第三類管制區之事實應堪認定，自應適用噪音管制標準上開噪音管制標準值。又依系爭量測報告顯示，有人使用泳池而拍打水面時，23A房屋室內低頻噪音最大音量高達42.1分貝，而23B房屋之室內低頻噪音最大音量亦達40.2分貝，均已超過37分貝之法規值，足認有人使用系爭泳池時，將在系爭房屋內產生系爭噪音，且系爭噪音之分貝數業已違反現行噪音管制標準之規定。

4.被告雖抗辯：依系爭量測報告之結論與24小時噪音監測數值不符，故系爭量測報告結論顯不足採云云。然依噪音管制標

準第2條第6款、第7款之定義，均能音量係指特定時段內測得音量之能量平均值，與最大音量係指測量期間中測得最大音量之數值，被告所舉23A房屋20Hz至200Hz之數值最高為32.7分貝，23B房屋20Hz至200Hz之數值最高為31.7分貝，均係在指「均能音量」，系爭量測報告結論所提及之23B房屋低頻噪音40.2分貝，23A房屋低頻噪音42.1分貝，均係在指「最大音量」，兩者迥然有別，並無不符或矛盾之問題，此部分亦經噪音學會函覆說明明確，有噪音學會108年8月26日（108）振噪現字第00943號函1份在卷可佐（見本院卷二第37至38頁），被告上開抗辯，顯無可採。

㈡系爭房屋屬不完全給付:

1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。是不完全給付之要件係債務人所為之給付為不完全之給付、債務人對不完全給付有可歸責之事由為其要件。而所謂不完全給付係指給付之內容不符合債務本旨，違反誠信與衡平之原則，例如給付之標的物具有瑕疵，即屬之，合先敘明。

2.關於系爭房屋存有系爭噪音之原因（其中系爭泳池設備運作產生之噪音原因，於訴訟中業經系爭社區管理委員會改善，故原告2人捨棄此部分原因鑑定，附此敘明），本件訴訟中委請建築師公會為鑑定，經建築師公會出具109年鑑定報告，鑑定結果略以：「九、鑑定分析與結果：...茲分三個面向來探討『游泳池使用過程拍打水面噪音產生原因』：(1)音源：即為聲音的發生源或謂聲音從哪裡發出...在游泳池游泳時，拍打水面（尤其是捷式，或稱自由式）產生的聲音，在池邊空氣中聽到的聲音強度與在池內水中聽到的聲音強度是有大大的不同，這是因為空氣環境與水環境本就不相同。換言之，同樣的音源，在水中發出，經水環境傳遞到池底的強度，肯定比在空氣中發出經空氣環境傳遞到聽者的強度要大。（2）傳遞聲音之介質：...介質分子之間彼此很緊

密的話，聲波就傳的比較快，水分子之間密度比空氣分子之間密度大，換言之水分子間之緊密度（1000kg/m3）比空氣分子間之緊密度（1.29kg/m3）大，所以聲波在水中比空氣中傳播的更快。...因此在游泳池游泳時（尤其是自由式）雙手拍打水面或划水的聲音，這就是初始發生的『水面衝擊音』，會藉由【泳池內的水】快速的傳到池底，泳池人數愈多，拍打水面次數愈多，水面衝擊音愈響亮，傳到池底之音量愈大，這些傳到池底之聲音碰到池底就產生『池底表層受音』，此池底表層受音繼續穿透〔磁磚＋整體粉光＋混凝土壓層＋不鏽鋼底板＋保護層砂漿＋屋頂樓板＋23樓木作天花板〕等固體材質，就形成噪音學會鑑定出有低頻噪音的情形。(3)防音措施：依前述，這些『水面衝擊音』碰到池體底部，產生『池底衝擊音』，若池體底部上方或下方，欠缺減音或消音裝置，穿透池底後陸續穿透其他構造，碰到鋼筋混凝土樓板，再穿透鋼筋混凝土樓板及23樓木作天花板就是23樓住戶室內聽到『咚.咚咚.咚』的擾人噪音了。經檢視本案系爭泳池相關施工設計圖說，未見於游泳池底部與鋼筋混凝土屋頂板上方之間舖設『樓板防音材料』，亦未於游泳池底部上方舖設『減音或消音裝置』，致泳池產生的噪音往23樓屋內傳遞就不足為奇了。...綜上所述，游泳池使用過程拍打水面噪音產生之原因，研判是因游泳池內【水】的傳音性質比傳統【空氣】的傳音性質快，導致池底必然接收到一定音量，而在游泳池底部與鋼筋混凝土樓板之間未施作減音或防音裝置，亦未於游泳池底部上方舖設減音或消音裝置，這些音量就往23樓屋內傳遞，結果形成了97、99號23樓屋內之噪音」（在卷外，見第4至7頁）。本院考量建築師公會係以江星仁建築師任鑑定人，以「中華民國全國建築師公會2015、2019鑑定手冊」、「臺北市建築師公會2018鑑定手冊」、到場初勘、會勘情形及兩造提供之鑑定所需資料為依據作成109年鑑定報告，報告內容已詳述論理分析與結論，應屬可信。

3.本院認房屋之買賣，出賣人履行債務之本旨，房屋可居住使用、防閑、遮風避雨，此均僅屬最基本要求，房屋亦應不受噪音之侵擾，以享居住之安寧，若出賣人給付之房屋，受噪音之侵擾，甚至已違噪音管制標準，縱出賣人已為給付，仍屬不合債務本旨之不完全給付。綜合系爭量測報告、109年鑑定報告之結論，系爭泳池僅經住戶合理使用，例如游自由式，即會傳導系爭噪音至系爭房屋，甚至超過噪音管制標準，其原因在於被告設計規劃系爭游池底部與鋼筋混凝土樓板之間未施作減音或防音裝置，亦未於系爭泳池底部上方舖設減音或消音裝置，參加人對此亦陳稱：系爭泳池並非參加人所設計，參加人僅係依被告指示施做系爭泳池池體等語（見本院卷三第324頁），故系爭房屋、系爭泳池俱由被告設計規劃，缺失應屬可歸責被告，原告2人主張被告給付之系爭房屋，屬不完全給付，應屬有據。又本件系爭噪音產生之原因雖在於系爭游池底部與鋼筋混凝土樓板之間未施作減音或防音裝置，亦未於系爭泳池底部上方舖設減音或消音裝置，然就系爭泳池而言，其提供人游泳運動、休閒之效用並不受影響，而係位於系爭泳池正下方之系爭房屋受有系爭噪音之侵擾，此觀系爭社區管理委員會並未就系爭泳池產生之系爭噪音向被告行使民事權利亦明。故所謂不完全給付之原因起源雖在於系爭泳池，被告不完全給付者仍係系爭房屋，即未因應系爭房屋位在系爭泳池下方之特性，在系爭房屋上方之系爭泳池底部下方與樓板間、系爭泳池底部上方與壁體加裝適當之減音或防音裝置，此部分應予辨明。

4.被告雖抗辯：依109年鑑定報告，就本件「泳池設計或施工有無不符建築法規情事？」之鑑定分析結果記載：研判系爭泳池設計或施工並無不符建築法規情事，故本件並無可歸責被告之事由云云。查109年鑑定報告固記載：「系爭二戶房屋所屬大樓之使用執照號碼為〔103使字第0204號〕，建造執照號碼為〔99建字第0389號〕，而一般建築工程之設計施工，主要係依據建築技術規則「建築設計施工編」，然查民

國99版之建築技術規則「建築設計施工編第46條（防音）」，內容僅提及『牆壁防音構造』之相關規定，尚無『樓板防音』的相關規定。至108年12月31日始有發布同編第46-6條（分戶樓板之衝擊音構造，且自109年7月1日施行），然系爭2戶所屬之大樓（含游泳池）工程係於此之前申請建築許可，可知當時尚無『樓板防音』的相關規定。故本案系爭2戶所屬之大樓（含游泳池）工程設計或施工應係依據民國99版之建築技術規則，因此研判本案泳池設計或施工尚無不符建築法規情事。」（在卷外，見第7頁）然債務之履行是否符合債務本旨，本不以是否符合行政法規為唯一標準，房屋出賣人給付予買方之房屋，應符合居住安寧，不受違反噪音管制法標準之噪音侵擾乙事，無論108年12月31日建築技術規則「建築設計施工編第46條（防音）」發布前後，均無不同。且公寓大廈頂樓施做泳池，此於系爭社區99年取得建築執照當時，並非史無前例之創新突破性工程，被告身為大型、知名建商，應有能力注意設計、規劃系爭房屋上方之上述減音、防音裝置，卻未為之，應屬可歸責，被告上開抗辯，並無可採。

5.被告又抗辯：系爭泳池開放使用時造成系爭噪音，乃因系爭社區住戶在泳池中踢水、拍水或跳水所造成，並非系爭泳池自身施作或設計瑕疵所產生之低頻噪音，故本件並無可歸責被告之事由云云。然查系爭泳池之通常使用方式，本即開放系爭社區住戶游泳，因被告當初設計施作系爭社區時，未在系爭房屋上方為適當減音、防音裝置設計，以致系爭泳池為系爭社區住戶進行通常使用時所為踢水、拍水或跳水行為即於系爭房屋內產生系爭噪音，系爭噪音之產生追根究底仍在於系爭房屋上方減音、防音裝置之不足，而非住戶行為，自屬可歸責於被告，被告上開抗辯，自難憑採。

6.被告復抗辯：依23A契約第9條第2項，及23B契約第12條第3項約定，系爭泳池為被告無償贈與之公共設施，並非兩造間之買賣標的，故被告將23A及23B房屋交付原告2人後，給付

已符債之本旨，並無違約或可歸責事由，且贈與人並無不完全給付規定之適用云云。然被告不完全給付者即系爭房屋本身，業經本院認定如前，是被告並未交付合於債之本旨之系爭房屋，被告之抗辯，已無可採。況23A契約第9條第2項固約定：「甲方（即林淑敏，下同）同意本社區屋頂空間為更有效使用，授權由乙方（即被告，下同）規劃施作游泳池、健身房、更衣室等公共設施，以利本社區多元化使用，其產權為本社區全體共有，供本社區全體共用。以上附贈工程，係乙方無償贈與甲方，倘因政府法令之限制致無法施做，或施做後經主管機關指示拆除改善時，乙方得按建築執照之設計施工，甲方絕無異議」（見本院卷一第144頁）；23B契約第12條第3項亦約定：「三、本公寓大廈原屬建照圖說外之增作工程，乃賣方無償贈予供社區使用，未納入本買賣價金中。一樓機車停車區、法定裝卸位、高層建築物緩衝空間、管委會使用空間、陽台、升降梯間及屋頂突出物二層等空間為更有效使用並提升整體價值，全體區分所有權人同意由起造人規劃施作為庭園景觀、迎賓大廳、交誼廳、服務櫃台、信箱區、廁所、健身房等公共設施，以利本公寓大廈多元化使用，其產權為本公寓大廈全體共有，供本公寓大廈全體共用」（見本院卷一第199頁）。然按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。依23A契約第9條第2項約定、23B契約第12條第3項約定，已可知公共設施屬性之系爭泳池係登記為系爭社區共用部分。再依23A契約第2條、第5條（見本院卷一第137至139頁）、23B契約第1條、第2條（見本院卷一第193頁），23A契約、23B契約之買賣標的標示、買賣價金均包括建物之共用部分。以此推究23A契約第9條第2項約定、23B契約第12條第3項「贈與暨免責」條款之真意，乃在避免倘因政府法令之限制致無法

施做，或施做後經主管機關指示拆除改善時所設之被告免責條款，真意重在免責（免責條款效力不在本件判決論述範圍內），而非贈與。因此，共用部分性質之系爭泳池仍在23A契約、23B契約買賣標的範圍，非可據23A契約第9條第2項約定、23B契約第12條第3項約定抗辯系爭泳池不在買賣標的內，被告此部分抗辯，亦無可採。

㈢原告2人先位聲明第一項請求，有理由：

1.按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。買受人如主張：一、出賣人應負物之瑕疵擔保責任，依民法第360條規定請求不履行之損害賠償；或依同法第364條規定請求另行交付無瑕疵之物，則在出賣人為各該給付以前，買受人非不得行使同時履行抗辯權。二、出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得類推適用民法第226條第2項規定請求損害賠償；或類推適用給付遲延之法則，請求補正或賠償損害，並有民法第264條規定之適用，最高法院77年度第7次民事庭會議決議㈠意旨可資參照。次按買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任，最高法院94年度台上字第1112號判決意旨參照。是依最高法院上開決議及判決意旨，給付以特定物為標的，若不完全給付之瑕疵情事係在契約成立後發生，且可歸責於出賣人，出賣人同時負物之瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行責任。又給付以特定物為標的，若不完全給付之瑕疵情事係在契約成立前已發生，但出賣人故意或過失未告知買受人，出賣人仍負不完全給付之債務不履行責任，且針對有瑕疵之不完全給付，如買受人業已受領，得請求出賣人補正，合先敘明。

2.查系爭房屋之性質係屬特定物，且被告給付予原告2人之系爭房屋本身因受系爭噪音之侵擾，屬不完全給付乙情，業經本院認定如前，23A契約之性質係屬預售屋買賣契約性質，故該不完全給付之瑕疵情事係在23A契約成立後始發生，又可歸責於被告，林淑敏自得請求被告負不完全給付之債務不履行責任。另23B契約之性質則屬成屋買賣契約性質，因林淑敏於105年3月2日即向被告反映系爭噪音之存在（見不爭執事項㈢1.），是不完全給付之瑕疵情事於洪碧雪於105年4月14日與被告簽訂23B契約前即已存在，且被告已明知系爭噪音之存在，未向洪碧雪揭露此項訊息，使洪碧雪得以決定是否購入23B房屋，自屬故意不告知瑕疵情事，洪碧雪仍得請求被告負不完全給付之債務不履行責任。

3.本件訴訟中曾就系爭噪音之修繕方式，一併送交建築師公會鑑定，109年鑑定報告、110年鑑定報告鑑定結果依序略以：「本件噪音情形，因係屬『樓板衝擊音』或是『低頻噪音』，應於游泳池底部與鋼筋混凝土屋頂板上方之間舖設『樓板防音材料』，及於游泳池壁與鋼筋混凝土壁體之間舖設『壁體防音材料』，始為有效。此種修繕方式，可不變動系爭2戶房屋之現有裝潢，但須將游泳池之構造體重新翻修。經檢視系爭泳池相關施工設計圖說，得知本案游泳池底部之構造如下：原有RC.樓板—樓板上方鋪設保護層砂漿（含防水層）—上方鋪設不銹鋼底板TH=2mm—上方鋪設不銹鋼點焊鋼絲網—上方鋪設混凝土壓層—面層整體粉光—上方鋪設磁磚及磁磚分割。詳附件（八）臺灣臺北地方法院108.11.29來函檢附「基泰建設股份有限公司」提供之系爭泳池相關施工設計圖。附件（九）臺灣臺北地方法院108.12.16來函檢附「李恆德工程有限公司」提供之頂樓泳池設計圖說。由上述之設計圖說明可知，本案游泳池底部（或鋼筋混凝土屋頂板上方）構造欠缺舖設『樓板防音材料』，因此，研判必需於游泳池底部與鋼筋混凝土屋頂板上方之間增加舖設『樓板防音材料』，及游泳池側壁與鋼筋混凝土壁體之間

增加舖設『壁體防音材料』；或於游泳池底部上方與壁體外側舖設『減音或消音裝置』，始能有效杜絕噪音。其改善費用經估算後為新台幣8,620,000元。詳附件（十）游泳池修繕費用估算明細表。」（在卷外，見第7至8頁）；「依前述，舖設『樓板防音材料』，及『壁體防音材料』；或舖設『減音或消音裝置』，實務上可採於游泳池底部與鋼筋混凝土屋頂板上玄之間之空間須滿滿舖設『橡膠緩衝材等緩衝材』，及游泳池側壁與鋼筋混凝土壁體之間之空間須滿舖『橡膠緩衝材等緩衝材』，以有效阻絕泳池噪音之傳遞，及有效防止「類空鼓迴聲室效應」之發生，且此等修繕方式於施工前應有第三方公正專業人員檢視確認擬舖設空間有無整理平整乾淨、緩衝材材料規格是否有符合要求、施工方法是否正確，施工進行中應有第三方公正專業人員監造，完工後應有第三方公正專業人員認可簽章。依上述修繕工程完成及提出第三方公正專業人員認可簽章之證明後，表示將成功有效阻絕【泳池面初始發生的「水面打水衝擊音」傳達到97號23樓與99號23樓室內天花板】的噪音，換言之，修繕後，97號23樓與99號23樓室內居住之噪音水準，研判應是未使用游泳池時居住之噪音水準。」（在卷外，見第5頁）109年鑑定報告係屬可信，已如前述，又110年鑑定報告亦屬同一鑑定人，就進階鑑定事項所為鑑定，亦已詳述論理分析與結論，亦屬可信。是依系爭鑑定報告，系爭房屋所存在之不完全給付，有補正可能性，原告2人請求被告應依109年鑑定報告第7至8頁、110年鑑定報告第5至6頁所載修繕方式進行修繕，並由江星仁建築師作為施工監造人，並於完工後取得監造人認可簽章，應屬有據。

4.原告2人另主張修繕後之23A房屋、24B房屋，24小時監測之低頻噪音值，應分別小於26.7 dB（A），99號23樓房屋為29.3 dB（A）云云。然修繕工程之完工後噪音水準，可達系爭泳池無人使用之噪音水準，已經由修繕工程以江星仁建築師作為修繕工程施工監造人，並於完工後取得監造人認可簽

章之手段確保，並無必要將噪音水準定明於本件判決主文事項。況原告2人此部分修繕之標準分貝數值係出自系爭量測報告之監測數值，但系爭量測報告僅係特定期間單一日監測取得之數值，以之為修繕工程完工後之標準，而未特定係指修繕工程完工後何日或何段期間應達標之低頻噪音值，本院若驟予准許原告2人此部分低頻噪音值修繕水準之請求，未來執行將有難度且易生爭議，原告2人此部分請求，不應遽准。

5.被告雖抗辯：洪碧雪於105年4月14日與被告簽立23B契約時，當時系爭泳池即已存在，縱有產生系爭噪音瑕疵，被告亦屬已依債務本旨而為給付，洪碧雪不得主張依不完全給付適用給付遲延，請求被告修補瑕疵云云。然本院業已認定被告於23B契約成立前，即因林淑敏之告知知悉系爭噪音情事，卻未告知洪碧雪，屬故意未告知，仍應負不完全給付之債務不履行責任，已如前述，被告上開抗辯，自無可採。

6.被告又抗辯：縱原告2人得請求被告修補瑕疵，依買賣契約應盡之給付義務及附隨義務，並不得請求被告委任第三方為施工監造人或要求被告完工後應取得監造人認可簽章云云。然出賣人非依債務本旨實行提出給付，買受人若已受領，得依不完全給付之債務不履行責任請求出賣人補正，且所謂補正，自指補正至符合債務本旨之程度。110年鑑定報告之所以提出應以第三方為施工監造人並取得完工認可簽章，其意義在修補工程有修補位置、修補材料、施工工法之複雜性，為使修補工程達成修補之目的，應以委任監造人、監造人認可簽章為確保目的達成之措施，是原告2人請求應委任江星仁建築師即系爭鑑定報告之鑑定人為監造人，並取得完工認可簽章，僅係在確認系爭房屋之修補工程可臻符合債務本旨之程度，核屬必要且合理之請求。況本院於最後言詞辯論期日詢問若認原告2人先位聲明第一項有理由時，被告就監造人選之意見，被告訴訟代理人陳稱為沒有意見，且同意由江星仁建築師為監造人等語（見本院卷三第318頁），亦係肯

定若修繕工程須委任監造人，江星仁建築師即系爭鑑定報告之鑑定人為最適當人選，故原告2人先位聲明第一項後段請求以江星仁建築師為監造人，且於完工後應取得監造人認可簽章，應屬有據，被告上開抗辯，委無可採。

㈣原告2人先位聲明第二項請求，部分有理由：

1.按債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第192條至第195條及第197條之規定，負損害賠償責任，民法第227條之1定有明文。又慰藉金之賠償須以人格權遭遇侵害，使精神上受有痛苦為必要，其核給之標準固與財產上損害之計算不同，然非不可斟酌雙方身分資力與加害程度，及其他各種情形核定相當之數額（最高法院51年台上字第223號判決意旨參照）。

2.查系爭房屋有上述不完全給付之情事，已如前述，參諸原告2人如不爭執事項㈠所示之交屋時點迄今，在系爭泳池如不爭執事項㈣所示之開放時間，均受有系爭噪音之侵擾，因噪音易致人產生睡眠品質不佳、壓迫、緊張、不安、注意力不集中等精神狀況，林淑敏並於107年8月31日經診斷有睡眠障礙，此有臺北榮民總醫院107年8月31日診斷證明書1份在卷足憑（見本院卷一第451頁），原告2人主張因系爭噪音其身體精神受損，人格法益受有侵害，應屬有據。

3.本院審酌原告2人主張分別自104年7月22日、105年12月13日入住23A房屋、23B房屋，並分別105年3月間、106年5、6月間開始受到系爭噪音之侵擾等情，有基泰御峰住戶報修單1份、原告2人出入系爭社區感應紀錄2份在卷可佐（見本院卷一第247、527至528頁），若予計算至本件111年6月20日言詞辯論終結日止，原告2人已大約受系爭噪音侵擾達6年3月、5年1月，且系爭噪音之侵擾程度，依本院108年4月22日之履勘結果，系爭泳池有人游泳使用時，系爭房屋即會傳來類似拍打籃球之聲響，足見系爭噪音甚為惱人，併參諸不爭執事項㈣所示之開放時間，平日、六日開放系爭泳池時，時間早至上午7時，晚至晚上10時，開放時間5至12小時不等，

休息日性質之六、日2日亦均開放，僅係開放時間8至12小時差別，足見已持續且廣泛影響原告2人之日常作息，林淑敏更已出現睡眠障礙情事。再斟酌兩造如不爭執事項㈤所示之身分資力情形，認林淑敏、洪碧雪請求之慰撫金應以200萬元、160萬元為適當，逾此範圍，則屬過高。

4.被告雖抗辯：系爭泳池開放時間，均係正常作息時間，不影響原告2人之睡眠休息云云。然依不爭執事項㈣所示之系爭泳池開放時間，可見系爭泳池於當年度開放後，每週開放6天，每日開放時間為5小時至12小時不等，上午早至7時，晚間晚至10時，原告2人在系爭泳池開放時段，本應得享有居住安寧之空間，且所謂日常生活作息，非惟夜間睡眠時段應享有安寧之居住空間，日間、午間、睡前夜間亦應有享有居住安寧，尤其林淑敏現為公司之負責人，無固定上班之限制，洪碧雪現為家管，故原告2人目前之個人情形均屬平日、週末均有長時間使用系爭房屋需求之人，被告上開抗辯，並無可採。

5.被告另抗辯：系爭噪音產生之原因，係因系爭社區住戶在泳池中踢水、拍水或跳水產生噪音所致，與被告無相當因果關係，不能請求非財產上損害云云。然系爭噪音之產生，最終可歸責於被告未於系爭房屋之上設置應有之減音、消音裝置，業經本院認定如前，被告此部分抗辯，當無可採。

㈤原告2人備位聲明毋庸審理：

因本件原告2人提出先位聲明及備位聲明，本院於111年6月20日言詞辯論期日已與原告2人確認本件請求審理順序，原告2人已當庭陳明：先位聲明一部有理由、一部無理由，毋庸審理備位聲明等語（見本院卷三第318頁），因原告2人先位聲明第一項有理由，第二項一部有理由，本於處分權主義，本院毋庸再審理原告2人之備位聲明部分。

七、綜上所述，原告2人先位聲明第一項，依民法第227條第1項規定請求被告依如附件一、二所示之109年鑑定報告第7至8頁、110年鑑定報告第5至6頁所載鑑定方式修繕系爭房屋，

並應委任江星仁建築師為施工監造人，且於完工後取得監造人江星仁建築師認可簽章。原告2人先位聲明第二項，依民法第227條之1準用第195條第1項規定，請求被告給付林淑敏、洪碧雪各200萬元及160萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起即107年8月28日起（見本院卷一第343頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。另原告2人先位聲明第二項之前開請求權基礎請求已有理由，其餘請求權基礎毋庸再予論述，且原告2人備位聲明部分，亦毋庸審理，均附此敘明。又兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告2人勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之，原告2人其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　15　　日

民事第二庭　法　官　李子寧

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　7　　月　　15　　日

書記官　黃幸雪