

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2855號

原告 邱筑琪

勝隼資產管理顧問有限公司

上一人

法定代理人 蔡世祺

上二人共同

訴訟代理人 賴彥杰律師

何念屏律師

被告 漢翔開發股份有限公司

法定代理人 張璠

被告 張高祥

上二人共同

訴訟代理人 侯傑中律師

游文愷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經臺灣新北地方法院裁定移送前來（112年度訴字第181號），本院於民國114年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告漢翔開發股份有限公司應給付原告邱筑琪、勝隼資產管理顧問有限公司各新臺幣貳佰伍拾萬元，及均自民國一百一十二年四月十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告漢翔開發股份有限公司負擔百分之二十八，餘由原告勝隼資產管理顧問有限公司負擔。

本判決第一項由原告邱筑琪、勝隼資產管理顧問有限公司各以新臺幣捌拾參萬元供擔保後得假執行。但被告漢翔開發股份有限公司各以新臺幣貳佰伍拾萬元為原告邱筑琪、勝隼資產管理顧

01 問有限公司預供擔保，得免為假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 壹、程序部分：

05 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  
06 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被  
07 告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條  
08 第1項第2、3、7款分別定有明文。查本件原告起訴時，於訴  
09 之聲明第1、2項原係請求被告漢翔開發有限公司（嗣後更名  
10 為漢翔開發股份有限公司，下稱漢翔公司）應給付原告邱筑  
11 琪、勝隼資產管理有限公司（下稱勝隼公司）各新臺幣（下  
12 同）250萬元暨法定遲延利息，然因原告勝隼公司向被告漢  
13 翔公司購買門牌號碼新北市○○區○○路○段00號30樓之2  
14 房屋（下稱系爭30樓之2建物）暨其坐落基地時，系爭30樓  
15 之2建物暨坐落土地之買賣契約係分開簽署，土地買賣契約  
16 部分係由茂德集團實際負責人即被告張高祥與原告勝隼公司  
17 簽署，另系爭30樓之2建物買賣契約第27條第1項及土地買賣  
18 契約第14條第1項均約定任一契約有不成立、無效、解除、  
19 撤銷等原因致契約效力消滅，另一契約亦視同消滅，而系爭  
20 30樓之2建物經音利佳股份有限公司（下稱音利佳公司）鑑  
21 定給水管道與水閥設備等公共設施存有水錘或碰撞聲響等重  
22 大瑕疵且修繕成本過鉅、難以恢復，不具通常建物應有效  
23 用，請求解除建物買賣契約，土地買賣契約應一併生解除效  
24 力，嗣以民國113年12月13日民事變更訴之聲明狀追加張高  
25 祥為被告，主張解除系爭30樓之2建物、土地買賣契約，被  
26 告漢翔公司、張高祥應分別返還已受領價金加計法定遲延利  
27 息，變更追加先位、備位聲明為「一、先位聲明：(一)被告漢  
28 翔公司應給付原告勝隼公司391萬元，及自108年12月29日起  
29 至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告張高祥應給付  
30 原告勝隼公司1,174萬元，及自108年12月29日起至清償日  
31 止，按年息5%計算之利息；(三)被告漢翔公司應給付原告邱

01 筑琪250萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
02 年息5%計算之利息；(四)願供擔保，請准宣告假執行。二、  
03 備位聲明：(一)被告漢翔公司應給付原告邱筑琪250萬元，及  
04 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
05 息；(二)被告漢翔公司應給付原告勝隼公司250萬元，及自起  
06 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；  
07 (三)願供擔保，請准宣告假執行。」(見本院卷(二)第237至238  
08 頁)。經核其原訴與原告所為變更追加先位、備位聲明之部  
09 分，均係基於兩造間就系爭30樓之2、23樓之3建物給水管線  
10 與水閥設備等公共設施衍生瑕疵之同一原因事實，在社會生  
11 活上具有共通性或關連性，可認其請求之基礎事實同一，且  
12 因先備位之訴之訴訟資料及證據具有共通性，尚不致於延滯  
13 訴訟或妨礙訴訟之終結，且原告所為擴張應受判決事項之聲  
14 明部分，亦無礙於被告之防禦或使其訴訟地位發生不安定之  
15 情，核與前揭規定並無不合，故原告所為訴之追加及變更均  
16 為合法，應予准許。

17 二、又查，被告漢翔公司之法定代理人原為范乾進，嗣於訴訟進  
18 行中變更為張璠，並經被告漢翔公司於112年9月18日以民事  
19 聲明承受訴訟狀聲明承受訴訟(見本院卷(一)第345至349  
20 頁)，核與民事訴訟法第175條第1項之規定相符，應予准  
21 許。

22 貳、實體部分：

23 一、原告起訴主張略以：

24 (一)原告勝隼公司、邱筑琪分別向被告漢翔公司、張高祥購買位  
25 於門牌號碼新北市○○區○○路○段00號30樓之2、23樓之3  
26 建物暨其坐落基地(均屬碧波白建案，下稱系爭30樓之2建  
27 物、23樓之3建物)，嗣於108年12月28日完成交屋程序，詎  
28 原告陸續發現系爭30樓之2建物、23樓之3建物之給水管線與  
29 水閥設備等設施存有設計、施作不當之情形，經常在運轉時  
30 發生巨大震動及聲響，並持續伴隨著水滴聲、下雨聲或水流  
31 聲等擾人噪音，嚴重妨害居住安寧，業經音利佳公司至系爭

01 30樓之2、23樓之3建物現場安裝檢測儀器並量測24小時聲音  
02 變化再製作測試報告（下稱系爭測試報告），該報告分析結  
03 果已足證明上揭建物管線無預警在深夜及其他時間發出巨大  
04 撞擊聲響，嚴重影響住戶睡眠及休息，該噪音及震動來自於  
05 浴廁管道間傳入金屬管線碰撞聲，應係由於水壓變化造成金  
06 屬管線劇烈震動，可能係水錘現象及管線震動時與周圍物品  
07 之碰撞聲響，惟因管線聲響問題涉及碧波白社區整棟大樓，  
08 且管線亦在建築物完竣後埋入管道間，無法由住戶端進行改  
09 善，若要檢視或修復需將外包於管道牆體拆除，將耗費鉅額  
10 成本，顯無法修繕。

11 (二)茲就原告所為先、備位之訴請求，說明如下：

12 1.先位聲明第1、2項之部分：原告勝隼公司向被告漢翔公  
13 司、張高祥購買系爭30樓之2建物暨其坐落土地，因該建  
14 物給水管線設計或施作不當，經常無預警地發生巨大聲  
15 響，嗣經音利佳公司測試報告分析結果判斷該大樓管道在  
16 凌晨或其他時間會無預警地發出巨大撞擊聲，突然爆發之  
17 音量足以中斷住戶正常睡眠及休息，已然影響身心健康，  
18 且因修繕成本過鉅而難以回復正常功能，足認系爭30樓之  
19 2建物缺乏一般住宅通常應具備安寧之效用，係屬重大瑕  
20 疵，原告勝隼公司依物之瑕疵擔保責任法律關係及不完全  
21 給付損害賠償法律關係，以民事變更訴之聲明狀向被告漢  
22 翔公司為解除系爭30樓之2建物買賣契約之意思表示，復  
23 依系爭30樓之2建物買賣契約第27條第1項暨其土地買賣契  
24 約第14條第1項等約定，以民事變更訴之聲明狀向被告張  
25 高祥為解除系爭土地買賣契約之意思表示；又被告勝隼公  
26 司分期給付買賣總價金1,565萬元予被告漢翔公司（建物  
27 部分為391萬元）、張高祥（土地部分為1,174萬元），然  
28 被告漢翔公司業於108年12月28日辦理交屋程序，是以交  
29 屋日即108年12月28日作為原告勝隼公司給付交屋款之  
30 日，從而被告漢翔公司、張高祥所負受領金錢之回復原狀  
31 義務，尚應自翌日即108年12月29日以年息5%起算遲延利

01 息，乃再依民法第259條規定請求被告漢翔公司、張高祥  
02 將渠等所受領之金錢附加遲延利息返還予原告勝隼公司。

03 2.先位聲明第3項之部分：原告邱筑琪向被告漢翔公司購買  
04 系爭23樓之3建物，因該建物安裝碧波白社區大樓管線及  
05 水閥設備等公共設施設計不當，致使交屋後持續有擾人噪  
06 音發出，影響日常生活居住品質甚鉅，並減損系爭23樓之  
07 3建物價值，實屬物之瑕疵，該瑕疵之發生得歸責於被告  
08 漢翔公司，原告邱筑琪自得依物之瑕疵擔保責任法律關係  
09 及不完全給付損害賠償法律關係，請求被告漢翔公司減少  
10 價金250萬元，並返還該減少價金250萬元及法定遲延利  
11 息。

12 3.備位聲明第1、2項之部分：

13 原告邱筑琪、勝隼公司分別向被告漢翔公司購買系爭23樓  
14 之3建物、30樓之2建物，不料該等建物所配置給水設備或  
15 管線設計存有水錘或碰撞聲響等瑕疵，交屋迄今上揭噪音  
16 劇烈情況仍未獲改善，將導致該等建物經濟價值減損，被  
17 告漢翔公司自應負買賣標的物瑕疵擔保責任，是原告邱筑  
18 琪、勝隼公司依物之瑕疵擔保責任法律關係及不完全給付  
19 損害賠償法律關係，請求被告漢翔公司減少價金250萬  
20 元，並請求返還減少價金250萬元及法定遲延利息。

21 (三)為此聲明：

22 1.先位聲明：

23 ①被告漢翔公司應給付原告勝隼公司391萬元，及自108年  
24 12月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

25 ②被告張高祥應給付原告勝隼公司1,174萬元，及自108年  
26 12月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

27 ③被告漢翔公司應給付原告邱筑琪250萬元，及自起訴狀  
28 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

29 ④願供擔保，請准予宣告假執行。

30 2.備位聲明：

31 ①被告漢翔公司應給付原告邱筑琪250萬元，及自起訴狀

01 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 ②被告漢翔公司應給付原告勝隼公司250萬元，及自起訴  
03 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
04 息。

05 ③願供擔保，請准予宣告假執行。

06 二、被告則抗辯略以：

07 (一)原告勝隼公司、邱筑琪固於先、備位聲明主張因系爭30樓之  
08 2、23樓之3建物所配置給水設備或管線設計存有水錘或碰撞  
09 聲響等瑕疵且難以回復正常功能，請求物之瑕疵減少價金或  
10 解除契約云云，惟買受人之減少價金請求權，為形成權，一  
11 經行使，即生減少價金之效果，買受人如已選擇行使減少價  
12 金請求權，則減少價金之法律效果即已發生，不得更行選擇  
13 主張解除契約，原告勝隼公司起訴時已依據物之瑕疵擔保責  
14 任，行使減少價金請求權後，再行主張解除契約云云，即屬  
15 無據，況原告勝隼公司於112年1月18日起訴後，遲至113年1  
16 2月13日始以民事變更訴之聲明狀主張解除契約，早已超過  
17 民法第365條第1項關於「通知後六個月」之規定，自不能再  
18 恣意主張解除契約。

19 (二)原告主張系爭30樓之2、23樓之3建物因設計或施工不良致產  
20 生系爭噪音或造成該噪音侵入屋內之瑕疵，既為被告所否  
21 認，即應由原告就上揭水錘聲響為物之瑕疵且構成瑕疵給付  
22 等情事，先負舉證之責任。上揭建物係在108年12月28日完  
23 成交屋後，原告遲至111年11月9日始寄發111勝法字第00000  
24 00號律師函予被告漢翔公司表示有水錘聲響存在等情，該水  
25 錘聲響之瑕疵，顯然非在交屋時即已經存在，係在使用3年  
26 後才出現，非當然屬於物之瑕疵或瑕疵給付，不能排除可能  
27 房屋使用後因管線零件之自然耗損或固定管線之五金鬆脫所  
28 產生之現象，且實務上關於水錘聲響發生之原因包括五金鬆  
29 動、減壓閥故障、管線接頭、閥、水泵的損壞等狀況，既係  
30 使用一段期間後發生，從而上揭水錘聲響，不能排除係於房  
31 屋使用一段時間後產生自然損耗之可能，難謂是原告所指之

01 瑕疵或不完全給付。再者，原告主張被告漢翔公司興建碧波  
02 白社區大樓之給水管線設計或施作不當，造成管線經常無預  
03 警地發出巨大聲響及震動，構成物之瑕疵及不完全給付云  
04 云，然審酌前揭律師函、錄音檔、會議紀錄及維修紀錄，僅  
05 能證明原告曾向被告漢翔公司反應於渠等房屋內聽聞噪音，  
06 乃請求處理，而被告漢翔公司亦基於客戶服務進行工事修  
07 繕，惟無法證明前揭有關原告於室內聽聞之水錘聲響，確係  
08 肇因於被告漢翔公司之施工或設計不良所致，而無其他人為  
09 因素之介入，且原告迄今猶未具體指明渠等房屋所屬碧波白  
10 社區大樓究有何違反當時建築法規即建築技術規則建築設計  
11 施工編之防音規定，或同規則建築設計施工編及建築設備中  
12 有關給水、排水設備或管道間之設計規範之情事，甚且證人  
13 邢怡宏亦證述在集合住宅取得使用執照或原始設計符合建築  
14 法規的條件下，也有可能發生管道聲響等噪音等情，則原  
15 告僅以音利佳公司所為前揭噪音診斷量測，曾測得渠等房屋  
16 在浴室及客廳之水錘聲響，即謂被告漢翔公司交付之上揭房  
17 屋存有瑕疵，或有不完全給付云云，無足憑採。

18 (三)再者，原告固提出前揭音利佳公司出具之噪音診斷測量報告  
19 (下稱系爭測試報告)，音利佳公司之診斷量測報告內並未  
20 依噪音管制法第20條第1項之規定，檢附許可證，足見該公  
21 司非屬依環境檢驗測定機構管理辦法取得行政院環保署許可  
22 之檢測機構，且該報告僅著重浴廁部分，並未就影響居住最  
23 具關連性之臥房做量測，最後結論關於「給水管線設計或施  
24 作不當」等節毫無著墨，同時該公司及檢測人員亦缺乏相關  
25 專業資格，該量測報告顯無可供參考之價值。至原告所量測  
26 得之聲響是否構成噪音瑕疵，本應以該聲音有無超過噪音管  
27 制法規定噪音標準為據，而系爭23樓之3建物、系爭30樓之2  
28 建物係位於住商混辦區域，屬第三類管制區，而第三類管制  
29 區之噪音標準值，依據噪音管制標準第8條之規定，其全頻  
30 音量(20Hz至20kHz)日間67分貝、晚間57分貝、夜間47分  
31 貝，該量測結果並未超過該區噪音管制標準，足見渠等房屋

01 內之聲響，應不構成噪音瑕疵。再者，系爭30樓之2、23樓  
02 之3房屋之水錘聲響雖偶有測得突發噪音，然音量較大者皆  
03 是在浴廁內測量所得，一般人不會長時間或於深夜待在浴  
04 室，衡情對於原告之日常生活起居不至於會有重大影響；而  
05 就客廳所測得之突發音量，30樓部分大多不超過40分貝，23  
06 樓部分大多不超過30分貝，對原告日常生活起居也不至於會  
07 有太大影響，然影響原告居住睡眠最大區即臥室，則遭渠  
08 等刻意忽略未做測量，顯不足以對於原告之日常生活起居造  
09 成重大影響，故渠等所謂水錘聲響云云，即不構成物之瑕疵  
10 或瑕疵給付情形，原告所為主張顯不可採，應予駁回。

11 (四)抗辯聲明：

12 1.原告先、備位之訴及其假執行之聲請均駁回。

13 2.如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項如下：（見本院卷(一)第282至283頁）

15 (一)蔡世祺與被告漢翔公司簽署原證7 房屋買賣契約書（見新北  
16 卷第63、1 48頁）、與被告張高祥簽署原證17土地買賣契約  
17 書（見本院卷(一)第223 至242 頁），向被告漢翔公司購買門  
18 牌號碼：新北市○○區○○路○段00號30樓之2 房屋（即系  
19 爭30樓之2建物，含停車位B6-23），向被告張高祥購買系爭  
20 30樓之2 建物坐落基地持分。

21 (二)蔡世祺與被告漢翔公司簽署原證16房屋買賣契約書（見本院  
22 卷(一)第121 至202 頁）、與被告張高祥簽署原證16土地買賣  
23 契約書（見本院卷(一)第203 至222 頁），向被告漢翔公司購  
24 買門牌號碼：新北市○○區○○路○段00號23樓之3房屋  
25 （即系爭23樓之3建物，含停車位B5-126），向被告張高祥  
26 購買系爭23樓之3建物坐落基地持分。

27 (三)蔡世祺後與被告張高祥、漢翔公司簽署原證9、原證10更名  
28 書，將系爭30樓之2房地之買受人更名為「原告勝隼公  
29 司」、系爭23樓之3房地之買受人更名為「原告邱筑琪」  
30 （見新北卷第151至153頁）。

31 (四)原告勝隼公司為系爭30樓之2房地之買受人，已登記取得系

01 爭30樓之2房地之所有權，並已完成交屋。

02 (五)原告邱筑琪為系爭23樓之3房地之買受人，已登記取得系爭2  
03 3樓之3房地之所有權，並已完成交屋。

04 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

05 (一)按所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀  
06 念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質  
07 而不具備者，即為物有瑕疵，有最高法院94年度台上字第11  
08 12號民事判決意旨可資參照；而房屋之買賣，出賣人履行債  
09 務之本旨，房屋可居住使用、防閑、遮風避雨，此均僅屬最  
10 基本要求，房屋亦應不受噪音之侵擾，以享居住之安寧，若  
11 出賣人給付之房屋，受噪音之侵擾，縱出賣人已為給付，仍  
12 屬不合債務本旨之不完全給付，先予敘明。

13 (二)經查，原告主張原告勝隼公司、邱筑琪向被告購買系爭30樓  
14 之2建物、系爭23樓之3建物有給水管道無預警產生巨大震動  
15 及聲響並且持續伴隨水滴聲、下雨聲或水流聲等擾人噪音  
16 (下稱系爭水錘聲響突發噪音)嚴重妨害居住安寧一節，業  
17 據原告提出與其所述大致相符之原告邱筑琪向碧波白社區管  
18 理中心報修之LINE通訊軟體對話記錄擷圖(見新北院第33至  
19 42頁)、系爭水錘聲響突發噪音聲響發生時間表、錄音檔案  
20 等資料為憑(見新北院第43至52頁及本院卷(一)第257至260  
21 頁)，且系爭水錘聲響突發噪音系爭建物並非僅發生於上揭  
22 建物，而係碧波白社區大樓長久以來存在之問題，除原告邱  
23 筑琪勝、隼公司以外，其餘受影響之住戶曾多次向管委會反  
24 應，亦有碧波白社區管委會會議紀錄(見本院卷(一)第101至1  
25 20頁)及碧波白社區管委會公告(見本院卷(二)第331頁)等  
26 資料附卷足憑，是以，原告主張上揭事實，核有客觀證據可  
27 資佐證。

28 (三)原告委任專業聲學機構音利佳公司至系爭30樓之2建物、系  
29 爭23樓之3建物現場進行聲音檢測及分析成因，音利佳公司  
30 具有聲學及噪音防制相關工程專業，且曾有多起建築機房、  
31 設備產生噪音及震動之防治改善專案之實際經驗，有音利佳

01 公司專業背景及承辦案件說明等資料在卷可參（見本院卷(二)  
02 第305至328頁、本院卷(三)第173至184頁）；而音利佳公司至  
03 上揭建物現場安裝檢測儀器並量測24小時聲音變化再製作系  
04 爭測試報告（系爭30樓之2建物測試報告見本院卷(二)第263至  
05 330頁，系爭30樓之2建物測試報告見本院卷(三)第133至184  
06 頁）。經查：

07 1.系爭23樓之3建物測試報告針對各時段檢測出突發噪音結  
08 果詳如附件一所示，可知系爭23樓之3建物管道無論係在  
09 深夜、清晨或白天經常發生突發聲響，依上揭檢測報告結  
10 論「噪音值若是增量超過3dB (A)，則會被人耳所感知；  
11 若是增量超過10dB(A)以上時，聽者可以感知強烈的差  
12 異…晚間及夜間背景音量降低時，人體感官則會放大檢視  
13 周遭環境變化。本案突發性噪音增量最高達約38dB(A)，  
14 發生時間不固定，若是於深夜寧靜時發生突發噪音，住戶  
15 在休息或睡眠時該噪音增量有可能會導致休息中斷或失  
16 眠，影響住戶生活」等情（見本院卷(三)第160頁），可知  
17 若管道在住戶無法預警之情形下，經常突發產生分貝增量  
18 之聲響，足以影響住戶居住安寧，以系爭23樓之3建物在  
19 凌晨零時至4時時段為例，原背景音量約19.2至21.3分  
20 貝，經音利佳公司以專業儀器檢測，顯示該時段突發噪音  
21 產生頻繁，甚至突發音量最大達54.3分貝，上揭檢測報告  
22 指出音量增幅與背景音量差距10分貝以上人體即能強烈感  
23 知差異，系爭23樓之3建物突發性音量與原背景音量相較  
24 大幅增加約35分貝，遠遠大於人體強烈感知差異之10分貝  
25 標準，且上開情形不僅在白天發生，更係頻繁發生於夜間  
26 及凌晨時分，顯然上開無預警突發音量足以讓處於睡眠及  
27 休息之住戶睡眠、休息中斷，影響住戶安寧，實甚明確。  
28 且依據檢測報告結論記載「…依據量測數據及錄音資料，  
29 可以了解噪音來自：a. 浴廁管道間的給水管路系統，大樓  
30 住戶用水時因管線內部壓力變化產生水錘現象；上層住戶  
31 使用浴廁設備時產生之管道水流聲。b. 給水用水時，水壓

01 變化造成金屬管線因震動劇烈，與周圍物品可能是管壁、  
02 固定鎖等物品碰撞導致撞擊聲。c. 量測期間16~20時及20~  
03 24時，突發噪音頻繁產生，推測為此時段為居民用水尖峰  
04 期，使得管道間壓力變化大，水錘現象產生頻繁，造成較  
05 多突發噪音」（見本院卷(三)第160頁），足認系爭23樓之3  
06 建物水錘聲響突發噪音係來自於浴廁管道間所傳入且該聲  
07 響有金屬管線碰撞聲及水流聲，其判斷該聲響應係由於水  
08 壓變化造成金屬管線之水錘現象及上層住戶使用浴廁設備  
09 之流水聲。

10 2. 系爭30樓之2建物測試報告針對各時段檢測出突發噪音結  
11 果詳如附件二所示，依據上揭檢測報告結論記載「噪音值  
12 若是增量超過3dB (A)，則會被人耳所感知；若是增量超  
13 過10dB(A)以上時，聽者可以感知強烈的差異…晚間及夜  
14 間背景音量降低時，人體感官則會放大檢視周遭環境變  
15 化。本案突發性噪音增量最高達約40dB(A)，發生時間不  
16 固定，若是於深夜寧靜時發生突發噪音，住戶在休息或睡  
17 眠時該噪音增量有可能會導致休息中斷或失眠，影響住戶  
18 生活」等語（見本院卷(二)第293頁），可知系爭30樓之2建  
19 物在凌晨凌晨零時至4時時段，原背景音量約28.4至30.3  
20 分貝，經音利佳公司以專業儀器檢測，顯示該時段突發噪  
21 音產生頻繁，甚至突發音量最大達64.3分貝，上揭檢測報  
22 告指出音量增幅與背景音量差距10分貝以上人體即能強烈  
23 感知差異，系爭30樓之2建物突發性音量與原背景音量相  
24 較大幅增加約36分貝，遠遠大於人體強烈感知差異之10分  
25 貝標準，且上開情形不僅在白天發生，更係頻繁發生於夜  
26 間及凌晨時分，足以認定上開無預警爆發音量讓處於睡眠  
27 及休息之住戶睡眠、休息中斷，影響住戶安寧，亦屬明  
28 確。上揭聲響發生之原因，依上揭系爭檢測報告結論「…  
29 依據量測數據及錄音資料，可以了解噪音來自：a. 浴廁管  
30 道間的給水管路系統，大樓住戶用水時因管線內部壓力變  
31 化產生水錘現象。b. 給水用水時，水壓變化造成金屬管線

01 因震動劇烈，與周圍物品可能是管壁、固定鎖等物品碰撞  
02 導致撞擊聲。c. 量測期間16至20時及20至24時，突發噪音  
03 頻繁產生，推測為此時段為居民用水尖峰期，使得管道間  
04 壓力變化大，水錘現象產生頻繁，造成較多突發噪音」等  
05 語（見本院卷(二)第239頁），可知上揭聲響係來自於浴廁  
06 管道間所傳入且該聲響為金屬管線碰撞聲，應係由於水壓  
07 變化造成金屬管線劇烈震動，顯然聲音可能水錘現象及管  
08 線震動時與周圍物品之碰撞聲響。

09 (四)被告雖以音利佳公司非屬依環境檢驗測定機構管理辦法取得  
10 行政院環保署許可之檢測機構，該公司及檢測人員亦缺乏相  
11 關專業資格，質疑上揭系爭測試報告之參考價值云云；然  
12 查，證人即實際前往上揭建物進行檢測之音利佳公司人員邢  
13 詒宏於本院114年5月15日言詞辯論程序中具結證稱其有環  
14 保署鑑定人證照，經環保署空氣污染及噪音檢測人員訓練合  
15 格證，係震動噪音協會的會員，在進行本案鑑定前已承做過  
16 關於集合式住宅水管管道聲響類似案件之噪音防制或測試業  
17 務類似的案件，在建設公司相關改善案件有做過相類似業  
18 務，亦曾受法院委託做震動噪音方面之證人，該公司為檢測  
19 儀器測量之音量分貝及噪音發生時間之正確性，在音量方面，  
20 必須確保量測時居室裡面不能有任何的人員，測量設備在進  
21 行量測時要做時間校正、同時也要做校正報告等情明確（見  
22 本院卷(三)第187至194頁），足證音利佳公司負責本案鑑  
23 定之證人邢詒宏有噪音檢測之專業證照，且曾接受法院作為  
24 震動噪音方面之專家證人，其鑑定或檢測噪音專業資格並無  
25 缺失，至被告質疑音利佳公司未提供噪音管制法第20條第1  
26 項中央主管機關核發之許可證云云，然本件並非行政機關為  
27 行政裁罰而進行之施測，僅係民事事件之鑑定機構對於聲響  
28 噪音進行分貝檢測，自與噪音管制法第20條第1項之規定無  
29 涉，音利佳公司執行檢測人員邢詒宏具有噪音檢測專業證照  
30 且曾受法院作為震動噪音方面之專家證人，系爭測試報告即  
31 得採為本院判斷事實之依據；再者，上揭建物管線所發出之

01 測量，並不涉及複雜聲波震動或其他聲學技術，係單純紀錄  
02 聲響發生時間及分貝數值，該聲響既為人耳可輕易感知，衡  
03 以原告曾多次提出自行以錄音裝置錄得管線聲響光碟，原告  
04 之所以委託聲學機構進行檢測，多半係考量上揭建物管線所  
05 發出之聲響無從預測、無預警發生，難以聲請本院直接至現  
06 場進行勘驗，遂委託與本件無直接利害關係且有豐富執業經  
07 驗之音利佳公司以合規儀器全天候24小時紀錄該無預警聲響  
08 之分貝並製作書面報告，從而，被告所為上揭抗辯，顯不可  
09 採。

10 (五)承上，系爭23樓之3建物及系爭30樓之2建物為被告漢翔公司  
11 於108年興建完成交付之新建物，依照現時科技水平之通常  
12 交易觀念，新建房屋應提供住戶最基本之居住安寧，建商在  
13 設計水閥、管線等設備時自應避免其所發出之噪音影響居住  
14 安寧，若不具備，自應視為瑕疵，依據原告所錄製之錄音檔  
15 案（見原證3、5、28）及系爭測試報告，可知原告主張上揭  
16 建物每日出現相同類型之系爭水錘聲響突發噪音一節應屬可  
17 採，上揭建物確實有因為水閥或管線設備無端發出噪音之情  
18 形，不具備提供居住安寧之通常效用。又查，邢詒宏於本院  
19 114年5月15日言詞辯論程序中具結證稱渠等在進行量測時，  
20 曾先到現場聆聽確定後才安排時間進行24小時監測，依據其  
21 在現場聆聽狀況，主觀干擾性蠻大的，以客觀的數據來說，  
22 噪音增量超過10分貝以上，對人的聽覺即會產生有明顯感  
23 受，主觀來說其認為這種聲響會影響住戶的休息，依據其在  
24 系爭23樓之3建物、系爭30樓之2建物現場聆聽經驗，如此程  
25 度之音量增量在其過往承做案件經驗中，音量增量算嚴重  
26 的，可知證人邢詒宏以其過往承做相關住宅噪音防制經驗說  
27 明，其親至系爭23樓之3建物、系爭30樓之2建物現場聆聽管  
28 道發出水錘聲響，依其主觀感受已足以影響住戶休息，且從  
29 測量所得之客觀音量增量數據，在其過往承做案件中亦屬嚴  
30 重程度等語明確（見本院卷(三)第187至194頁），是以，原告  
31 主張系爭23樓之3建物、系爭30樓之2建物之系爭水錘聲響突

01 發噪音確實足以侵擾住戶休息之安寧，不具通常一般住宅建  
02 物所應具備之效用，而屬物之瑕疵。

03 (六)被告縱抗辯稱系爭測試報告偶有測得突發噪音，但音量較大  
04 者皆是在浴廁內測量所得，一般人不會長時間或在深夜待在  
05 浴室，且客廳測得突發音量對於原告之生活起居也不至於會  
06 有影響，臥室遭原告刻意忽略未做測量，原告所主張之水錘  
07 聲響，不構成物之瑕疵云云或瑕疵給付云云。然查，原告以  
08 高額價金向被告漢翔公司購買系爭建物之所有權範圍涵蓋浴  
09 廁、客廳、廚房、房間及陽台等專有部分，上開建物自當在  
10 上開專有部分範圍內均應提供有居住安寧之效用之住宅，且  
11 而被告抗辯縱有水錘聲響只要待在房間休息即不影響生活起  
12 居云云，實質等同限制原告使用上揭建物之方式，益徵上揭  
13 建物之使用確實因系爭水錘聲響突發噪音而受到相當程度之  
14 限制，可認系爭23樓之3建物及系爭30樓之2建物之使用效用  
15 確實有所減損，被告抗辯實無理由。

16 (七)再查，被告漢翔公司身為專業建設公司，在建造上揭建物之  
17 過程必須遵守我國相關建築法令或行政規範乃係其本於遵守  
18 法律所應負之義務，為興建房屋之最低要求，無從僅以被告  
19 漢翔公司建築上揭建物過程符合相關法令，而認定其所交付  
20 房屋達到應有效用，蓋原告或一般消費者向被告漢翔公司購  
21 買系爭建物之本旨，乃係究竟被告漢翔公司交付之系爭建物  
22 有無穩固、安全、能否提供安寧之效用，因而被告漢翔公司  
23 交付之上揭建物有無瑕疵或是否符合債之本旨，關鍵乃係上  
24 揭爭建物是否具備一般交易觀念「住宅」之功能，與其興建  
25 過程有無符合相關行政法規無涉，本件被告漢翔公司交付上  
26 揭建物未能提供住宅應有安寧功能，上揭建物即屬具有瑕疵  
27 且不符合債之本旨，被告漢翔公司無從以其管線配置通過自  
28 來水公司審核或符合其他建築法規即可免除其應負物之瑕疵  
29 擔保責任法律責任。被告又抗辯稱系爭水錘聲響突發噪音是  
30 上揭建物相關設備或零件自然耗損所導致云云，然上揭建物  
31 交屋迄至本案訴訟開始不過甫逾四年，該社區建物尚在銷售

01 中，依據內政部公布之定義「內政部利用地籍資料、房屋稅  
02 籍住宅類資料與台電用電資料，將屋齡5年內、仍維持第1次  
03 登記且有銷售可能性的住宅，視為待售新成屋」等情，系爭  
04 建案屬於屋齡5年以下之「新成屋」，若非被告漢翔公司於  
05 興建時配置品質不良之設備，否則管線、給水等固定設施，  
06 實無可能在新成屋時即耗損至不堪使用，更遑論，依照卷附  
07 被告提出被證4檢修紀錄顯示（見本院卷(二)第27、28頁），  
08 被告漢翔公司經常對管線、給水等固定設施，若係設備、零  
09 件自然耗損，被告應早已修繕完成，不至於迄今仍頻遭住戶  
10 投訴有水錘聲響突發噪音，是被告所為上揭抗辯，顯與事實  
11 不符，未足採信。

12 (八)再按，買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人  
13 得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失  
14 公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第359條第1項定有  
15 明文，是於特定物買賣之情形，除因解除契約顯失公平者  
16 外，買受人就出賣人應負物之瑕疵擔保責任之情形，固得於  
17 解除契約、減少價金之權利中，擇一行使，惟買受人之減少  
18 價金請求權，為形成權，一經行使，即生減少價金之效果，  
19 故買受人如已行使其選擇權，選擇行使減少價金請求權，則  
20 減少價金之法律效果即已發生，買受人即不得在選擇行使減  
21 少價金請求權後，更行選擇主張解除契約。原告勝隼公司於  
22 112年1月30日提起本件訴訟時，原係依物之瑕疵擔保責任法  
23 律關係及不完全給付損害賠償法律關係，主張減少系爭30樓  
24 之2建物之買賣價金250萬元，被告漢翔公司並應返還上揭減  
25 少價金250萬元及法定遲延利息，有民事起訴狀附卷足憑  
26 （見新北卷第9至26頁），後於113年12月13日以民事變更訴  
27 之聲明狀追加被告張高祥，主張解除系爭30樓之2建物、土  
28 地買賣契約，被告漢翔公司、張高祥應返還上揭建物全部買  
29 賣價金391萬元、上揭建物坐落土地全部買賣價金1,174萬元  
30 暨各該遲延利息（見本院卷(二)第237至256頁），原告勝隼公  
31 司於提起本件民事訴訟時，既已選擇行使減少價金請求權，

01 則減少價金之法律效果即已發生，即不能嗣後更行主張解除  
02 系爭30樓之2建物買賣契約，又系爭30樓之2建物既未經合法  
03 解除，則原告勝隼公司主張該建物坐落基地買賣契約應隨同  
04 一併解除云云，即屬無據，準此，原告勝隼公司先位請求被  
05 告漢翔公司、張高祥應返還上揭建物全部買賣價金391萬  
06 元、上揭建物坐落土地全部買賣價金1,174萬元暨各該遲延  
07 利息之部分，即屬無據，應予駁回。

08 (九)承上，原告主張系爭23樓之3建物及系爭30樓之2建物經常發  
09 生系爭水錘聲響突發噪音，且依系爭測試報告可知，系爭水  
10 錘聲響突發噪音無預警發生於寧靜深夜或其他時段，衡情在  
11 上揭住宅內之人均遭該聲響驚擾而無法維持正常作息，上揭  
12 建物實已不具備通常住宅應有居住安寧之一般效用，且被告  
13 漢翔公司歷經多年所為之相關修繕處置，僅更換減壓閥、水  
14 錘吸收器等成本較低之外部裝置（見本院卷(二)第27、28頁之  
15 被證4被告漢翔公司施作情形表），無法修補管線設計或施  
16 作不良之問題，導致上揭建物迄今仍有系爭水錘聲響突發噪  
17 音，且持續有碧波白社區住戶反應水錘聲響，被告漢翔公司  
18 所交付之上揭建物不符合當時購置住宅提供安寧居住之本旨  
19 而具有重大瑕疵且對該房屋市場交易價值產生相當程度貶  
20 損，衡以系爭23樓之3建物售價（連同車位）為455萬元（見  
21 本院卷(二)第146頁）、系爭30樓之2建物售價為391萬元（見  
22 新北卷第91頁），認原告邱筑琪、原告勝隼公司請求就上揭  
23 建物買賣價金各減少250萬元尚屬相當，是原告勝隼公司備  
24 位請求被告漢翔公司返還減少價金250萬元及法定遲延利  
25 息，原告邱筑琪請求被告漢翔公司返還減少價金250萬元及  
26 法定遲延利息，應屬有據。

27 五、綜上所述，原告依物之瑕疵擔保責任法律關係及不完全給付  
28 損害賠償法律關係，請求被告漢翔公司給付原告邱筑琪、勝  
29 隼公司各250萬元，及自112年4月18日起清償日止，按年息  
30 5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，  
31 則無理由，應予駁回。

01 六、兩造均陳明願供擔保，以代釋明，聲請宣告假執行或免為假  
02 執行，經核原告勝訴部分，均與法律規定相符，爰分別酌定  
03 相當之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲  
04 請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

05 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證  
06 據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘  
07 明。

08 九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民  
09 事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

11 民事第一庭 法官 李家慧

12 以上正本係照原本作成。

13 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  
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 9 月 25 日

16 書記官 鍾雯芳

17 附件一：系爭23樓之3建物之水錘聲響突發噪音  
18

| 編號 | 時段     | 說明  |
|----|--------|---|
| 1、 | 0時至4時  | 浴廁整體音量，背景音量約28.4~30.3dB(A)，經分析後發現，超過35dB(A)且持續時間短屬突發噪音，期間突發噪音產生頻繁，其中音量最大達64.3dB(A)。 |
| 2、 | 4時至8時  | 浴廁整體音量，背景音量約28.1~30.8dB(A)，經分析後發現，超過35dB(A)且持續時間短屬突發噪音，期間突發噪音產生頻繁，其中音量最大達48.5dB(A)  |
| 3、 | 8時至12時 | 浴廁整體音量，背景音量約31.2~32.6dB(A)，經分析後發現，超過40dB(A)且持續時間                                    |

01

|    |         |   |
|----|---------|---|
|    |         | 短屬突發噪音，期間突發噪音產生頻繁，其中音量最大達56.8dB(A)。   |
| 4、 | 12時至16時 | 浴廁整體音量，背景音量約32.4~32.8dB(A)，經分析後發現，超過40dB(A)且持續時間短屬突發噪音，期間突發噪音產生頻繁，其中音量最大達64.8dB(A)。 |
| 5、 | 16時至20時 | 浴廁整體音量，背景音量約32.0~32.8dB(A)，經分析後發現，超過40dB(A)且持續時間短屬突發噪音，期間突發噪音產生頻繁，其中音量最大達53.4dB(A)  |
| 6、 | 20時至24時 | 浴廁整體音量，背景音量約30.4~33.1dB(A)，經分析後發現，超過40dB(A)且持續時間短屬突發噪音，期間突發噪音產生頻繁，其中音量最大達67.5dB(A)  |
|    |         |   |

02

03

附件二：系爭30樓之2建物之水錘聲響突發噪音

| 編號 | 時段    | 說明  |
|----|-------|---|
| 1、 | 0時至4時 | 浴廁整體音量，背景音量約19.2~21.3dB(A)，經分析後發現，超過35dB(A)且持續時間短屬突發噪音及管道水流聲，期間突發噪音產生頻繁，其中音量最大達54.3dB(A)。 |
| 2、 | 4時至8時 | 浴廁整體音量，背景音量約18.9~21.3dB(A)，經分析後發現，超過35dB(A)且持續時間  |

|    |         |   |
|----|---------|---|
|    |         | 短屬突發噪音及管道水流聲，期間突發噪音產生頻繁，其中音量最大達47.9dB(A)  |
| 3、 | 8時至12時  | 浴廁整體音量，背景音量約22.3~24.8dB(A)，經分析後發現，超過35dB(A)且持續時間短屬突發噪音及管道水流聲，期間突發噪音產生頻繁，其中音量最大達54.4dB(A)。 |
| 4、 | 12時至16時 | 浴廁整體音量，背景音量約24.5~24.8dB(A)，經分析後發現，超過35dB(A)且持續時間短屬突發噪音及管道水流聲，期間突發噪音產生頻繁，其中音量最大達50.7dB(A)。 |
| 5、 | 16時至20時 | 浴廁整體音量，背景音量約24.1~24.8dB(A)，經分析後發現，超過35dB(A)且持續時間短屬突發噪音及管道水流聲，期間突發噪音產生頻繁，其中音量最大達57.5dB(A)  |
| 6、 | 20時至24時 | 浴廁整體音量，背景音量約23.8~26.3dB(A)，經分析後發現，超過35dB(A)且持續時間短屬突發噪音及管道水流聲，期間突發噪音產生頻繁，其中音量最大達55.1dB(A)  |