

臺灣高等法院民事判決

105年度消上字第12號

上訴人 陳美雍
訴訟代理人 劉秋絹律師
複代理人 邱姝瑄律師
訴訟代理人 丁偉揚律師
被上訴人 良茂建設股份有限公司

法定代理人 陳春銅
訴訟代理人 陳怡均律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國105年9月23日臺灣臺北地方法院103年度重訴字第957號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於107年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳佰捌拾壹萬陸仟玖佰肆拾捌元，及自民國一百零三年七月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一、二審（含追加之訴）訴訟費用，由被上訴人負擔百分之四十，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣玖拾肆萬元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣貳佰捌拾壹萬陸仟玖佰肆拾捌元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項

、第255 條第1 項第2 款定有明文。本件上訴人於原審關於請求被上訴人賠償瑕疵修補費用新臺幣（下同）644 萬2,063 元本息部分【（見電子卷證編頁，下同）原審卷(一)第12頁】，經原審判決其敗訴，上訴人不服，提起一部上訴，請求將原判決關於駁回其下開請求部分廢棄，上開廢棄部分，上訴人依民法第360 條、第227 條第1 項規定，請求被上訴人賠償系爭瑕疵之修補費用356 萬8,998 元本息（見本院卷(二)第91、92、179 頁），並追加依消費者保護法第51條之規定，請求被上訴人再給付同上金額之懲罰性違約金（見本院卷(二)第92頁），經核其起訴及追加請求之基礎事實，均係基於主張被上訴人出售之房屋欠缺廣告所稱品質而衍生之爭執，與民事訴訟法第446 條第1 項但書及第255 條第1 項第2 款規定相符，雖被上訴人不同意，仍應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人為銷售坐落臺北市○○區○○段00地號土地上之「巴黎花園」社區住宅大樓（下稱系爭大樓），於巴黎花園廣告宣傳冊中標榜「無小樑高性能隔音樓板」（下稱系爭中空樓板）、「寧靜」、「獨家專利發泡苯乙烯球體，可高度抑制共振、共鳴，樓上的腳步聲、球類拍擊地板的聲響、電視與樂器聲等，從此隔絕」（下稱系爭廣告），伊信賴系爭廣告，於民國（下同）99年4 月29日與被上訴人簽立買賣契約（下稱系爭買賣契約），向被上訴人購買系爭大樓之B 棟2 樓即門牌號碼臺北市○○區○○路000 巷00號2 樓房屋（下稱系爭房屋）及地下第2 層編號28、29 號平面式停車位暨坐落土地所有權應有部分，於99年10月間入住後，發現3 樓住戶之生活聲響，均會透過2、3樓間以系爭中空樓板工法施作之樓地板傳遞而下，欠缺系爭廣告所稱隔絕樓上噪音聲響之品質（下稱系爭瑕疵），且系爭房屋並有未全範圍使用系爭中空樓板建造之情形，被上訴人有給付不完全之情事，爰依民法第360 條、同法第227 條第1 項規定，請求被上訴人賠償瑕疵修補費用356 萬8,998 元，及自

起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計息之利息（上訴人逾上開部分之請求，經原審為其敗訴之判決，上訴人未聲明不服，已經確定，非本院審理範圍），並依消費者保護法第51條規定，請求被上訴人再給付以損害額1 倍計算之懲罰性賠償金本息。

二、被上訴人則以：系爭廣告僅為材質說明，並無不實，且伊從未提供巴黎花園廣告宣傳冊予上訴人，系爭廣告並非兩造系爭買賣契約之內容，況兩造並未約定系爭房屋樓板應全地坪面積均以系爭中空樓板建造。系爭房屋為毛坯交屋，於上訴人自行裝潢加工後才發生隔音不良問題，與系爭中空樓板無關。縱認系爭瑕疵係因系爭中空樓板欠缺隔絕噪音效用所致，因兩造簽立系爭房屋買賣契約時，中空樓板已存在，系爭瑕疵非屬契約成立後始發生之瑕疵，自無不完全給付之適用，且上訴人於101 年4 月間知悉系爭瑕疵，遲至103 年6 月11日始提起本件訴訟，其損害賠償請求權已罹於時效而消滅等語，資為抗辯。

三、上訴人於原審起訴聲明：(一)被上訴人應給付上訴人744萬 2,063 元，及其中644 萬2,063 元自103 年7 月1 日起；另100 萬元自上訴人擴張訴之聲明狀送達翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人於原審答辯聲明：(一)上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴，並為如上所述訴之追加，於本院聲明：(一)原判決關於駁回上訴人下開請求部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人356 萬8,998 元及自103 年7 月1 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被上訴人應再給付上訴人356 萬8,998元及自106 年10月11日民事減縮追加聲明暨聲請調查證據狀繕本送達翌日即106 年10月13日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則於本院答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均駁回。(二)如受不利判決，

願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷(一)第383 頁之106 年6 月23日準備程序筆錄，並依判決格式增刪修改文句）：

(一)被上訴人公司為以建造房屋並將其販售給消費者之企業經營者。

(二)系爭房屋於98年10月1 日已辦理建物所有權第一次登記，有建物登記謄本在卷可證（見原審卷(一)第21頁）。

(三)兩造於99年4 月29日就被上訴人所建造系爭大樓之B 棟2 樓即門牌號碼臺北市○○區○○路000 巷00號2 樓（即系爭房屋）及其基地暨地下二層編號28、29號之平面式停車位，訂立買賣契約（即系爭買賣契約），有房屋、土地買賣合約書在卷可證（見原審卷(一)第23至42頁）。

(四)系爭買賣契約第1 條約定：「…本合約書於簽訂前已經由甲方審閱五天以上，確認本約內所有條款及雙方權利義務之規範包括各項廣告及內容，並無不實，均與本約內容相符，經雙方溝通說明後甲方完全瞭解，並確認本約符合誠實信用原則，絕無異議。」；第6條第2項約定：依現況毛坯交屋（見原審卷(一)第24、28頁）。

(五)兩造於99年6 月30日辦理系爭房屋之交屋，上訴人於99年10月間完成系爭房屋之裝潢，有產權文件簽收單在卷可證（見原審卷(一)第201 頁）。

(六)被上訴人所提被上證8 號系爭大樓廣告宣傳冊A （見本院卷(一)第329至349頁），其第7 頁右側廣告記載「無小樑高性能隔音樓板」，及其下方並記載「寧靜」、「獨家專利發泡苯乙烯球體，可高度抑制共振、共鳴，樓上的腳步聲、球類拍擊地板的聲響、電視與樂器聲等，從此隔絕」（即系爭廣告，見本院卷(一)第343 頁右側），其第9 頁之左側廣告記載「全新落成」、「現場實景」及同頁右側記載「全新落成」等文字（見本院卷(一)第347 頁）。

(七)被上訴人與巴黎花園社區管理委員會間有如原證4 號所示函文往來（見原審卷(一)第46至51頁）。

01 五、本件爭點：

02 (一)巴黎花園廣告宣傳冊中標榜採用「無小樑高性能隔音樓
03 板」、「寧靜」、「獨家專利發泡苯乙烯球體，可高度抑制
04 共振、共鳴，樓上的腳步聲、球類拍擊地板的響聲、電視與
05 樂器聲等，從此隔絕」（即系爭廣告）等內容，是否為系爭
06 買賣契約被上訴人對上訴人應負之義務？

07 (二)系爭中空樓板是否存有上訴人所主張無法達到系爭廣告所載
08 阻絕樓上噪音聲響之瑕疵？

09 (三)承上，如有，上訴人依民法第360條、第227條第1項規
10 定，請求被上訴人給付除去系爭瑕疵之修繕費用356萬8,99
11 8元，有無理由？被上訴人抗辯上訴人之瑕疵擔保損害賠償
12 請求權已罹於時效，是否可採？

13 (四)上訴人在本院追加依消費者保護法第51條規定請求被上訴人
14 給付356萬8,998元本息，有無理由？

15 六、本院判斷如下：

16 (一)巴黎花園廣告宣傳冊中標榜採用「無小樑高性能隔音樓
17 板」、「寧靜」、「獨家專利發泡苯乙烯球體，可高度抑制
18 共振、共鳴，樓上的腳步聲、球類拍擊地板的響聲、電視與
19 樂器聲等，從此隔絕」（即系爭廣告）等內容，是否為系爭
20 買賣契約被上訴人對上訴人應負之義務？

21 1.按消費者係指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服
22 務者；企業經營者則以設計、生產、製造、輸入、經銷商
23 品或提供服務為營業者。消費關係指消費者與企業經營者
24 間就商品或服務所發生之法律關係。企業經營者應確保廣
25 告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內
26 容，消費者保護法第2條第1至3款、第22條第1項各有
27 明文。又消費者保護法第22條（按係104年6月17日修正
28 前）明定企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費
29 者所負之義務不得低於廣告內容。是企業經營者與消費者
30 間所訂定之契約，雖未就廣告內容而為約定，惟消費者如
31 信賴該廣告內容，並依企業經營者提供之訊息進而與之簽

訂契約時，企業經營者所負之契約責任自應及於該廣告內容（最高法院91年度台上字第1387號、102 年度台上字第2323號、106 年度台上字第106 號民事判決參照）。是契約內容若與廣告不同，企業經營者對消費者所負之義務，仍不得低於廣告內容。

2. 上訴人主張被上訴人推出系爭大樓建案，於巴黎花園廣告宣傳冊中載有「無小樑高性能隔音樓板」，及其下方並記載「寧靜」、「獨家專利發泡苯乙烯球體，可高度抑制共振、共鳴，樓上的腳步聲、球類拍擊地板的聲響、電視與樂器聲等，從此隔絕」（即系爭廣告）等文字，為兩造所不爭執，並有上訴人提出之巴黎花園廣告宣傳冊在卷可證（見原審卷(一)第24頁、本院卷(一)第303 頁）。雖被上訴人辯稱巴黎花園廣告宣傳冊係預售時使用之廣告，而兩造係於系爭大樓於98年9 月2 日領得使用執照後之99年4 月29 日簽立系爭買賣契約，為成屋買賣，上訴人並非信賴系爭廣告而與其簽約云云，惟查上訴人主張其信賴系爭廣告而與被上訴人簽立系爭契約乙節，業據上訴人提出內有系爭廣告之巴黎花園廣告宣傳冊為證（見原審卷(一)第23至25 頁、本院卷(一)第273至307頁），核與被上訴人提出之被上證8 號廣告宣傳冊A （見本院卷(一)第329至347頁）內容完全相同，且查該廣告宣傳冊內之系爭大樓正面照片，其左下角均註明「全新落成」、「現場實景」等文字（見本院卷(一)第289、305頁），於該廣告宣傳冊最末頁亦有「全新落成」等文字，並據證人即系爭大樓36號3 樓及38號3 樓之買受人廖偉翔於本院具結證述伊與家人係於99年2 月22 日購買該2 戶房屋，登記在伊及伊母親、哥哥名下，伊係於簽約前1 週，開車經過，看到系爭大樓之出售廣告或訊息進去問，被上訴人之張主任即帶伊等去看系爭大樓整棟房屋現況，除口頭解說外，並交付伊等巴黎花園廣告宣傳冊等語，並當庭提出該廣告宣傳冊為證（見本院卷(二)第179至180 頁），且查證人廖偉翔提出之巴黎花園廣告宣傳

冊，核與被上訴人提出之被上證8 所示廣告宣傳冊A 內容相符，此據本院勘驗在卷，並為兩造所不爭執（見本院卷(二)第180 頁），益徵上訴人主張其於簽約前看屋時有拿到巴黎花園廣告宣傳冊乙節為可採信，足認被上訴人銷售系爭大樓成屋時，確仍於銷售現場放置載有系爭廣告內容之廣告宣傳冊供看屋者拿取，況被上訴人並未舉證證明其銷售人員已對上訴人特別說明系爭廣告內容不包括系爭房屋在內，是被上訴人辯稱其於銷售成屋予上訴人時並無使用系爭廣告宣傳冊云云，與事實不符，無足採信。參以兩造所簽系爭買賣契約第1 條約定載明：「…本合約書於簽訂前已經由甲方（按指上訴人）審閱五天以上，確認本約內所有條款及雙方權利義務之規範包括各項廣告及內容，並無不實，均與本約內容相符，經雙方溝通說明後甲方完全瞭解，並確認本約符合誠實信用原則，絕無異議。…」等語（見原審卷(一)第24頁），是不論上訴人於簽約前所取得之巴黎花園廣告宣傳冊，究為被上訴人所為預售屋廣告或成屋廣告，兩造既已合意約定雙方權利義務之範圍包括各項廣告及內容，且系爭廣告既為被上訴人銷售系爭大樓時所用之廣告，促成消費者購屋之決定，該廣告實屬系爭大樓房屋價值、品質及效用之擔保證明，依上開說明，被上訴人所負之契約責任自應及於該廣告宣傳冊所載系爭廣告內容所保證系爭大樓以「無小樑高性能隔音樓板」施作部分，應具有系爭廣告所稱「寧靜」、「獨家專利發泡苯乙烯球體，可高度抑制共振、共鳴，樓上的腳步聲、球類拍擊地板的聲響、電視與樂器聲等，從此隔絕」之品質，是上訴人主張系爭廣告內容應屬被上訴人依系爭買賣契約所負之保證品質義務乙節，應可採信。

3.至上訴人主張系爭房屋尚有未全範圍使用系爭中空樓板建造之瑕疵云云，查被上訴人固不否認系爭房屋及其上38號3 樓房屋之樓地板未全範圍施作系爭中空樓板，施作範圍共115.6 平方公尺乙節（見本院卷(三)第71頁），惟否認此

屬物之瑕疵，且查上訴人提出之系爭買賣契約及巴黎花園廣告宣傳冊並無系爭中空樓板應全範圍施作之記載，另上訴人提出之被上訴人移交花園社區管理委員會使用執照所附3樓樓地板結構平面圖，並無法證明兩造有約定系爭房屋全範圍均應以系爭中空樓板施作，是系爭房屋未全範圍以系爭中空樓板建造，尚難認屬欠缺兩造約定品質或被上訴人有未依債之本旨為給付之情形。況上訴人並未舉證證明系爭房屋之2、3樓間樓地板未以系爭中空樓板施作部分亦有無法隔絕樓上噪音瑕疵之情形，是上訴人此部分主張，無足採信。

(二)系爭中空樓板是否存有上訴人所主張無法達到系爭廣告所載阻絕樓上噪音聲響之瑕疵？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。

2.上訴人主張系爭房屋係因系爭中空樓板不具有系爭廣告所稱「寧靜」、「獨家專利發泡苯乙烯球體，可高度抑制共振、共鳴，樓上的腳步聲、球類拍擊地板的聲響、電視與樂器聲等，從此隔絕」之品質乙節，雖為被上訴人否認，惟依上訴人所提被上訴人於101年4月9日、同年6月8日所發收文者為巴黎花園社區管理委員會之0000000、00000000號函均記載：「…詢問同業中空樓板隔音效果，不佳音源有可能藉施工預留管線或套管傳導，故趁處理水管流水聲工程一併處理，本公司將利用發泡劑將管線預留孔填封，期改善噪音值。…」等語（見原審卷(一)第47、48頁），及102年5月4日巴黎花園社區第4屆區分所有權人會議記錄記載討論事項「議題一：中空樓板噪音案」、「案由說明一、中空樓板5月6日良茂（按指被上訴人公司）陳春銅董事長親自到社區勘察噪音。」、「決議：委託38號2樓（即系爭房屋）葉先生（即上訴人之配偶葉富國）與聲學專家針對本社區中空樓地板聲音問題與良茂公司於5月6日勘查進行協議後續處理方式。」等語（見原

審卷(一)第56頁)，復於102年5月6日上訴人委託為本件
噪音量測及分析之中華民國振動與噪音工程學會盧威宇博
士勘查系爭房屋現場時，被上訴人之董事長陳春銅及承作
系爭大樓建案之東和林工程股份有限公司（下稱東和林公
司）總經理謝明偉亦有會同勘查，有上訴人提出之錄音光
碟及其譯文在卷可證（見原審卷(二)第28頁、本院卷(一)第26
9至134頁），暨被上訴人於103年3月17日所發回覆巴
黎社區管理委員會0000000號函記載：「…三本案毛胚
（應為坯）銷售交屋，因減少樑柱創造無視覺障礙空視覺
效果，採用中空樓板工法，所有工程均循專業工法，隔音
效果不佳可能肇因於非正常使用之音源或音源有可能為施
工預留管線及套管所傳導；室內裝修時未將管線預留孔填
封、施做隔間須架設樓版間之支撐架等可減少樓版共振影
響。」等語（見原審卷(一)第63頁），足認被上訴人對於上
訴人主張系爭中空樓板存有隔音效果不佳之問題並不爭
執，僅其認為隔音效果不佳可能肇因於非正常使用之音源
或音源有可能為施工預留管線及套管所傳導，與上訴人所
主張係因系爭中空樓板不具系爭廣告效用乙節不同，堪認
系爭房屋之中空樓板確存有隔音效果不佳之情形。

3. 雖被上訴人辯稱系爭中空樓板存有隔音效果不佳問題，係
因非正常使用之音源或音源有可能為施工預留管線及套管
所傳導云云，為上訴人否認，並經上訴人依上開巴黎社區
區分所有權人會議討論事項決議，委由中華民國振動與噪
音工程學會盧威宇博士執行振動源診斷，該學會並委由台
灣檢驗科技股份有限公司就系爭大樓位於2、3樓間之樓地
板及高架木地板量測樓板衝擊音隔音性能，並分析量測結
果，結論認為：「中空樓板在190 Hz以下，振動性質與實
心樓板接近（但傳音並非只有結構音，還有空氣音）。在
220~240 Hz，1k Hz~2k Hz，中空樓板之樓板變型明顯大於
實心樓板，這表示可能由結構振動傳遞空氣音。－現場實
測顯示，在輕衝擊下，裸露地板之1k~2k Hz噪音明顯」等

語，分析報告並於「四改善方案說明」之「4.1 中空樓板中高頻處隔音較差原因探討」記載：「中空樓板早期為旋樑鋼板應用在大跨距辦公大樓或工廠替代樑成為整片厚樓板，旋樑鋼板放置在樓板內形成多數小I型樑，而使厚板能設計為長跨距，而本案圓型保麗龍球，在球與球之間形成更多數的小I型樑，當樓板混凝土持續澆注作業完成後，具備（輕量化及高剛性）結構特質，一般現場輕量衝擊音試驗結果約在63~68分貝左右，雖然優於表4.1裸樓板78分貝的隔音，但輕量化的結果將使原本單位面積質量降低，另一方面依據聲學聲音之傳透損失質量定律，如圖4.1，質量越大越高頻率隔音效果越好，因此中空樓板（輕量化及高剛性）結構特質，中低頻部分可由高剛性提升整體隔音效果，但中高頻處相對地因輕量化（質量低），高剛性阻尼係數低而讓整體高頻區域相對低頻區隔音效果較差。」等語，有上訴人提出之「巴黎花園住宅中空樓板隔音量測暨有限元素分析報告」（下稱系爭分析報告）在卷可證（見原審卷(一)第67至122頁，結論及4.1中空樓板中高頻處隔音較差原因探討見該卷第108、109頁），並據證人盧威宇於原審具結證述：當初在量測時有分兩個部分量，第一部分是中空樓板上面是地磚結構，第二部分是中空樓板地磚上再加高架隔振樓板且內部有吸音材料之高架樓板，這兩個差別在於，第一部分輕衝擊隔音性能為63分貝（卷43頁反面，按指原審卷(一)第75頁），第二部分之輕衝擊隔音性能為42分貝，分貝值愈低愈好，表示樓板的隔音愈好，從數值看出，純粹的中空樓板比較沒有隔音效果，比較能聽到樓上各式各樣的聲音，數值若比較高，表示樓上的腳步音及桌椅拖動聲比較聽得清楚，目前測試出來純粹中空樓板部分比較聽得出來，我的結論是中空樓板上面一定要加類似隔振吸音材料，否則樓上聲音會往下傳。我所指的中空樓板，是指一般住戶有加地磚的材料，這是中空樓板，裸樓板是指是毛胚，沒有加任何材料，例如瓷磚

或是隔振材料，只要加上這些材料都不是裸樓板。」等語（見原審卷(一)第282 頁），並證述系爭中空樓板無法完全隔絕樓上聲音，如果樓上有走動、敲擊，系爭房屋還是聽得到，一般會註明隔絕噪音之比例，而系爭廣告未註明，且室內裝潢及家具如沙發、窗簾等，均具有吸音效果，會讓樓板輕衝擊原隔音性能提高，系爭房屋所聽到的樓上聲響應該會更小聲，至於天花板的施作，如果與屋頂的距離超過20公分以上，才會有迴響音發生的可能，依照當天伊所看到系爭房屋天花板與屋頂樓板間距不到10公分，應該不會有迴響或共鳴聲的現象等語（見原審卷(一)第284 頁），堪認上訴人主張系爭中空樓板顯然欠缺系爭廣告所稱隔絕樓上噪音聲響之效用乙節為可採信，況被上訴人就其所辯系爭中空樓板存有隔音效果不佳問題，係因非正常使用之音源或音源有可能為施工預留管線及套管所傳導云云，並未舉證以實其說，是被上訴人所為上開辯解無足採信。另被上訴人辯稱系爭房屋為毛坯交屋，於上訴人自行裝潢加工後才發生隔音不良問題，與系爭中空樓板無關云云，為上訴人否認，並據台灣檢驗科技股份有限公司函復原審法院表示：「…三假設系爭建物樓板能完全隔絕所有樓上的聲響，所有聲響能量不往樓板下空間傳遞，依學理而論，原告（按指上訴人）所施作之天花板、其他裝潢因為無聲音能量傳入，則可能不會有後續『音箱共振效應』抑或『裝潢吸音效應』」等語（見原審卷(一)第346 頁），足認系爭中空樓板確未具備系爭廣告所稱從此隔絕即百分之百隔絕樓上噪音聲響之效用，因而樓上聲響仍經系爭中空樓板往下傳遞，而具有欠缺被上訴人所保證之品質之物的瑕疵，與上訴人在系爭房屋內所為天花板、其他裝潢無關，是被上訴人此部分所辯，亦不足採。

4. 至被上訴人辯稱上訴人所委託之中華民國振動與噪音工程學會未經內政部核准立案，且依該學會組織章程規定，該學會並無可為工作施作或可為營利項目之任務，系爭分析

01 報告不足採信云云，固據其提出內政部合作及人民團體司
02 籌備處查詢網頁結果、中華民國振動與噪音工程學會組織
03 章程為證（見本院卷(三)第49頁、第51至65頁），惟查接受
04 委託、從事研究並解答振動與噪音技術問題，及從事其他
05 有助於達成上開任務為宗旨之活動，為中華民國振動與噪
06 音工程學會組織章程第6條所定任務，而其接受上訴人委
07 任，提出系爭分析報告，並就系爭瑕疵改善工程所須進行
08 隔振吸音修繕項目向廠商詢價，提供美笙公司、亞特仕公
09 司之報價供上訴人知悉修復所需費用，並未違反其組織章
10 程，參以該學會盧威宇博士於102年5月6日勘查系爭房
11 屋現場時，被上訴人之董事長陳春銅及承作系爭大樓建案
12 之東和林公司總經理謝明偉亦有會同勘查，有上訴人提出
13 之錄音光碟及其譯文在卷可證（見原審卷(二)第28頁、本院
14 卷(一)第269至134頁），並佐以盧威宇擔任負責人之宇泰威
15 工程有限公司已有承包政府機關、各級學校、公司行號之
16 減音設施委託設計暨監造服務工作、噪音源鑑定分析暨改
17 善委託服務、振動噪音量測或診斷建議案、交通噪音設施
18 現場試驗及成效分析顧問等多項工程實績（見本院卷(三)第
19 159、161頁），其客觀及專業性應無欠缺，被上訴人徒以
20 前詞否認系爭分析報告之真正，實無足採。

21 (三)承上，如有，上訴人依民法第360條、第227條第1項規
22 定，請求被上訴人給付除去上開瑕疵所須修繕費用356萬8,
23 998元，有無理由？被上訴人抗辯上訴人之瑕疵擔保損害賠
24 償請求權已罹於時效，是否可採？

25 1.按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依第373條之規定
26 危險移轉於買受人，無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
27 失或減少其通常效用，或契約預定效用之瑕疵，民法第35
28 4條第1項定有明文。又「買賣之物，缺少出賣人所保證
29 之品質者，買受得不解除契約或請求減少價金，而請求不
30 履行之損害賠償。出賣人故意不告知物之瑕疵者，亦
31 同。」，亦為同法第360條所明定。上訴人主張系爭房屋

之系爭中空樓板欠缺系爭廣告所稱隔絕樓上聲響效果而具有瑕疵，被上訴人應賠償其修復費用356 萬8,998 元，為被上訴人否認。經查：

(1)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；前開情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。此觀民法第213 條第1 項、第3 項規定即明。

(2)上訴人主張為修繕系爭瑕疵，須在系爭房屋施作如原證12所示天花板裝修工程估價單及上證10報價單所示(一)隔音天花板工程、(二)天花板吸隔音材工程，並在38號3 樓房屋地板施作如上證10報價單所示(三)樓地板隔音材工程等情（見原審卷(一)第123、124頁、本院卷(三)第34、35頁），業據證人盧威宇於原審證述樓板隔音改善方法，最好是從音源本身做起，樓板上直接加隔振材是最省錢有效且目前許多建商採用之方式，其他的方法如樓下天花板上加吸隔音材是被動的處理方式等語在卷（見原審卷(一)第287 頁），參以被上訴人係於99年6 月30日點交予上訴人之系爭房屋為毛坯屋，上訴人已在系爭房屋內裝潢並已搬入居住乙節，為兩造所不爭執，是上訴人為修補系爭瑕疵，確有施作原證12所示天花板裝修工程估價單所列項次一、保護工程、二拆除工程、三空調工程、四天花板暗架工程、五木作工程、六水電工程、七油漆工程、八消防工程及九其他工程（含工程廢棄物運棄、全室清潔工程、交屋細清）及上證10報價單所列項次(一)隔音天花板工程、(二)天花板吸隔音材工程，並在38號3 樓房屋地板施作如上證10報價單所示(三)樓地板隔音材工程之必要。惟如上所述，系爭房屋上方之38號3 樓房屋施作系爭中空樓板範圍，如被上訴人提出之參層結構平面圖及東和林工程股份有限公司施作3 樓樓板計價資料所示（見本院卷(一)第201、323、325 頁），面積為115.6 平方公尺（計算式：76.5平方公尺+ 39.1平方

公尺=115.6平方公尺)，主浴室、客用浴室及客房浴室之樓地板（即參層平面圖系爭大樓右側未畫斜線部分）並未以系爭中空樓板施作，是上訴人所請求系爭瑕疵修繕費用，自應以系爭房屋之天花板即系爭大樓38號3樓房屋樓地板施作系爭中空樓板範圍面積為計算，故上訴人所提出上開估價單、報價單所估，除系爭房屋之主浴室、客用浴室、客房浴室之天花板修繕費用，因該部分非以系爭中空樓板施作，與系爭瑕疵無關，自無修繕必要，應予剔除外，系爭房屋及38號3樓房屋之樓地板隔振吸音工程費用，以面積160平方公尺為計價部分，於115.6平方公尺範圍內，應予准許，逾此範圍，核無必要，不應准許。故原證12天花板裝修工程估價單項次五7、8、10及所列主浴室天花板、客用浴室天花板、客房浴室天花板之木作工程費用8,400元、4,200元、6,000元及六6所列全室浴室附暖抽風機拆除及安全工資（含加長配線）費用5,400元部分，非屬必要，均應予剔除，項次七2所列全室天花板油漆工程（二底三度）費用每平方公尺540元，面積應調整以115.6平方公尺計算，計6萬2,424元（計算式： $540\text{元}/\text{m}^2 \times 115.6\text{m}^2 = 6\text{萬}2,424\text{元}$ ）。準此，上訴人得請求之系爭瑕疵修繕費用，有關原證12所列系爭房屋天花板裝修工程必要費用為97萬3,974元【計算式： $101\text{萬}8,170\text{元} - 8,400\text{元} - 4,200\text{元} - 6,000\text{元} - 5,400\text{元} - (8\text{萬}2,620\text{元} - 6\text{萬}2,424\text{元}) = 97\text{萬}3,974\text{元}$ 】，上證10所列(一)系爭房屋隔音天花板工程必要費用（含稅）為59萬0,150元（計算式： $81\text{萬}6,816\text{元} \times 115.6\text{m}^2 / 160\text{m}^2 = 59\text{萬}0,149.56\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同）、系爭房屋天花板吸隔音材工程費用（含稅）為82萬1,925元（計算式： $113\text{萬}7,612\text{元} \times 115.6\text{m}^2 / 160\text{m}^2 = 82\text{萬}1,924.67\text{元}$ ），38號3樓房屋樓地板隔音材工程必要費用為43萬0,899元（計算式： $59\text{萬}6,400\text{元} \times 115.6\text{m}^2 / 160\text{m}^2 = 43\text{萬}0,899\text{元}$ ）。

01 (3)綜上，上訴人主張系爭房屋之系爭中空樓板未具有系爭
02 廣告所稱隔絕樓上聲響之效用而具有瑕疵，被上訴人依
03 民法第360 條規定，應賠償其除去上開瑕疵所需修繕費
04 用於281 萬6,948 元（計算式：97萬3,974元+59萬0,15
05 0元+82萬1,925元+43萬0,899元=281萬6,948元）範圍
06 內，核屬有據，應予准許。上訴人逾此所為之請求，於
07 法無據，應予駁回。

08 2.次按不完全給付，係指債務人所為之給付，因可歸責於其
09 之事由，致給付內容不符債務本旨，而應負債務不履行損
10 害賠償之責任。又買賣標的物如係特定物，於契約成立前
11 已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該
12 瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣
13 人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之
14 債務不履行責任（最高法院94年度台上字第1112號判決參
15 照）。查本件被上訴人出賣與上訴人之系爭房屋，欠缺屬
16 系爭買賣契約內容之系爭廣告所稱隔絕樓上噪音聲響之品
17 質，而有系爭瑕疵，雖屬物之瑕疵，且該瑕疵發生於兩造
18 締約前，惟被上訴人原認系爭中空樓板隔音效果不佳，係
19 因非正常使用之音源或音源有可能為施工預留管線及套管
20 傳導所致，已如前述，經上訴人依被上訴人與花園社區管
21 理委員會之協議於102 年5 月間委由中華民國振動與噪音
22 工程學會量測分析，經該學會於同年8 月7 日出具系爭分
23 析報告，認系爭房屋隔音效果不佳係因系爭中空樓板結構
24 振動傳遞空氣音所致（見原審卷(一)第67、106 頁），堪認
25 被上訴人於締約時，並非因故意或過失而未告知該瑕疵於
26 上訴人，是被上訴人所為給付之內容雖不符合債務本旨，
27 但不可歸責於被上訴人，依上開說明，上訴人主張被上訴
28 人應依民法第227 條第1 項規定，就其請求之瑕疵修補費
29 用，負不完全給付之損害賠償責任云云，即無足採。

30 3.末按買受人依民法第360 條規定請求不履行之損害賠償，
31 民法未定其消滅時效或除斥期間，學說上固有主張應適用

同法第365 條之規定；惟亦有認為此項損害賠償請求權，性質上既為債務不履行之損害賠償請求權，自應與一般債務不履行作同一解釋，而適用同法第125 條規定之15年消滅時效期間。則上述法律見解在學說上係諸說并存且尚無法規判解可據，原確定判決認再審被告依民法第360 條規定，請求再審原告賠償債務不履行之損害，無88年4 月21 日修正前民法第365 條第1 項規定之適用，自不得指為用法錯誤（最高法院99年度台再字第37號判決參照）。被上訴人於99年6 月30日點交系爭房屋予上訴人，為兩造所不爭執，已如前述，是上訴人於99年10月間發現系爭房屋之系爭中空樓板存有無法隔絕樓上聲響效果之瑕疵，於103 年6 月13日提起本件訴訟（見原審卷(一)第8 頁之收狀日期），既未逾5 年，依上開說明，被上訴人辯稱上訴人之瑕疵擔保損害賠償請求權已罹於時效云云，即不足採。

(四)上訴人在二審追加依消費者保護法第51條規定請求被上訴人給付356 萬8,998 元，有無理由？

1.按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5 倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3 倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1 倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護法第51條固有明文。惟「按消費者保護法第五十一條關於懲罰性賠償金之規定，旨在促使企業經營者重視商品及服務品質，維護消費者利益，懲罰惡性之企業經營者，並嚇阻其他企業經營者仿效。本條所謂『依本法所提之訴訟』，於當事人提起之訴訟，倘係消費者與企業經營者間，就商品或服務所生爭議之法律關係，而依消費者保護法之規定起訴者即屬之。又從事提供服務之企業經營者，如違反消費者保護法第七條第一項或第二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任，此觀同法條第三項之規定自明。準此，消費者保護法第七條似已具備構成要件及法律效果，要非不得作為給付之訴在實體

法上之請求權基礎。」（最高法院101年度台上字第744號民事判決參照）。復「按消保法（按即消費者保護法）第二章第一節『健康與安全保障』九十二年修正前第七條所規定：『從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者應確保其提供之商品或服務，無安全或衛生上之危險。』，乃商品製造者侵權行為責任，各項為不同請求權，均本諸消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害之旨，規範商品或服務應具安全性與衛生性。觀諸立法院審議該法草案條文對照表第七條之說明所載：『(一)消費者購買商品或服務，其身體健康不應受到危害，故應要求商品或服務安全性或衛生性。(二)本條稱危險而不稱瑕疵，主要避免與民法之瑕疵混淆』等語，可知該規定稱危險而不稱瑕疵，係為避免與民法之瑕疵混淆。復觀九十二年修正為現行消保法第七條第一項規定，係以修正前第一項所稱『安全或衛生上之危險』，指商品或服務欠缺安全性，而所謂『欠缺安全性』，指商品於流通進入市場時或服務於提供時，不符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性而言，爰參考歐體指令第六條並將本法施行細則第五條第一項及第二項規定修正予以納入（立法理由參照）。從而該條規定之『商品責任』規範之目的在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，並不包括商品本身瑕疵的損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，而不在上開規定保護範圍之列。」（最高法院106年度台上字第1號民事判決參照）。是消費者保護法第51條規定懲罰性賠償金之給付，以義務人違反同法第7條規定，而應負擔損害賠償責任為前提。

2. 本件被上訴人出售予上訴人之系爭房屋所施作系爭中空樓板，欠缺系爭廣告所稱隔絕樓上噪音聲響之效用，雖造成上訴人受有須經修繕系爭房屋天花板及38號3樓房屋樓地板才能享有寧靜居住環境之損害，惟此係系爭房屋本身瑕

疵之損害，且並未使上訴人有安全或衛生上之危險，與消費者保護法第7條第1項、第2項規定商品或服務安全上之危險無關，況上訴人亦未舉證因此致生其安全危險而受有損害，被上訴人既非因違反消費者保護法第7條規定而須對上訴人負賠償責任，依上說明，上訴人不得請求被上訴人給付懲罰性賠償金。則上訴人於本院追加依消費者保護法第51條規定，請求被上訴人給付依瑕疵修補費用金額1倍計算之懲罰性賠償，自屬無據，應予駁回。

七、綜上所述，上訴人依民法第360條規定，請求被上訴人給付281萬6,948元，及自起訴狀繕本送達翌日即103年7月1日（於103年6月30日送達被上訴人，見原審卷(一)第131頁之送達證書）起至清償日止，按年息5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。另上訴人於本院追加依消費者保護法第51條規定，請求被上訴人再給付356萬8,998元本息部分，為無理由，應予駁回。上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

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，本件上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 107 年 7 月 11 日

民事第十九庭

審判長法官 魏麗娟

法官 潘進柳

法官 陳慧萍

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）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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 107 年 7 月 11 日

書記官 陳明俐

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。