

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第759號

上訴人 張淑美

訴訟代理人 劉衡慶律師

謝文郡律師

被上訴人 漢皇開發股份有限公司

法定代理人 孫正乾

被上訴人 張鑫榮

黃永安

上3人共同

訴訟代理人 陳國雄律師

複代理人 曾憲忠律師

上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國108年6月28日臺灣新北地方法院107年度重訴字第114號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於民國110年11月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、被上訴人漢皇開發股份有限公司應給付上訴人新臺幣壹仟零柒拾參萬元，及自民國一〇七年二月七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被上訴人張鑫榮、黃永安應給付上訴人新臺幣壹仟陸佰壹拾萬元，及張鑫榮自民國一〇七年二月七日起、黃永安自民國一〇七年二月十九日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、第一、二審訴訟費用，均由被上訴人漢皇開發股份有限公司負擔百分之四十、被上訴人張鑫榮、黃永安各負擔百分之三十。

五、本判決第二項所命給付，於上訴人供擔保新臺幣參佰伍拾柒萬柒仟元後，得假執行。但被上訴人漢皇開發股份有限公司

01 如以新臺幣壹仟零柒拾參萬元預供擔保，得免為假執行。

02 六、本判決第三項所命給付，於上訴人供擔保新臺幣伍佰參拾柒
03 萬元後，得假執行。但被上訴人張鑫榮、黃永安如以新臺幣
04 壹仟陸佰壹拾萬元預供擔保，得免為假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序事項

07 按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
08 民事訴訟法第446條第1項本文定有明文。上訴人於原審起
09 訴，先位主張：伊向被上訴人漢皇開發股份有限公司（下稱
10 漢皇公司）購買新北市○○區○○段0000○號（編號B4棟3
11 樓）即門牌號碼新北市○○區○○路000號3樓房屋（含地下
12 室2層編號第150號平面式車位，下稱系爭房屋），及向被上
13 訴人張鑫榮、黃永安（下各以姓名稱之）購買系爭房屋坐落
14 基地即同段963地號土地，權利範圍10000分之59（下稱系爭
15 土地，與系爭房屋合稱系爭房地），漢皇公司將系爭房屋正
16 下方之門牌號碼新北市○○區○○路000號2樓房屋（下稱系
17 爭2樓房屋）設置為社區溫泉機房（下稱系爭溫泉機房），
18 致系爭房屋有系爭溫泉機房機具設備運轉產生之振動及聲響
19 侵入之瑕疵（下稱系爭噪音瑕疵），伊已依民法第359條；民
20 法第227條第1項、第226條第1項及第256條規定，解除兩造
21 間買賣契約，爰依民法第259條規定請求被上訴人等返還買
22 賣價金，聲明求為判決：(一)、漢皇公司應給付上訴人新臺幣
23 （下同）1,073萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
24 日止，按年息百分之5計算之利息；(二)、張鑫榮、黃永安應
25 共同給付上訴人1,610萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
26 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)、願供擔保，
27 請准予宣告假執行等語。備位主張：依民法第18條、第793
28 條規定，請求漢皇公司不得使系爭溫泉機房機具設備運轉產
29 生之噪音妨害上訴人居住安寧等語。經原審判決上訴人全部
30 敗訴，上訴人不服，提起上訴後，撤回對原審備位之訴之上
31 訴，下不贅述（本院卷一第559頁），並提起追加備位之

訴，主張系爭房屋有系爭噪音瑕疵，且可歸責於漢皇公司，致伊受有系爭房屋因系爭噪音瑕疵而減損價值之損害，依民法第359條規定請求減少價金500萬元，並依民法第179條規定請求返還該500萬元；或依民法第227條、第226條規定，請求漢皇公司賠償伊因價值減損所受損害500萬元等語，經被上訴人同意（本院卷二第352頁），應予准許。

貳、實體事項

一、上訴人主張：伊於民國(下同)102年11月2日以1,073萬元，向漢皇公司購買系爭房屋，並簽立房屋買賣契約書（下稱系爭房屋契約），同時以1,610萬元向張鑫榮、黃永安購買系爭土地，並簽立土地買賣契約書（下稱系爭土地契約），伊交付價金後，於102年12月13日登記為系爭房地所有權人。兩造簽約過程，被上訴人未告知系爭房屋正下方之系爭2樓房屋設為系爭溫泉機房，俟伊於104年7月入住後，始發現此情，且因漢皇公司就系爭溫泉機房機具設備設計及安置不當，致運轉時所產生之振動及聲響直接侵入系爭房屋內，而存有系爭噪音瑕疵，嚴重妨害伊居住安寧，經伊於105年12月23日依民法第359條規定或民法第227條第1項、第226條第1項及第256條規定解除系爭房屋契約，又依系爭土地契約第11條第3項，該解約效力及於系爭土地契約，爰先位依民法第259條規定，請求漢皇公司返還系爭房屋價金1073萬元本息，及請求張鑫榮、黃永安返還系爭土地價金1610萬元本息。如認上開解約不合法，系爭噪音瑕疵之存在屬可歸責於漢皇公司，該噪音已超越一般人社會生活所能容忍之程度，妨害伊生活，造成伊受有系爭房屋價值減損500萬元之損害，備位依民法第359條規定請求漢皇公司減少系爭房屋價金500萬元，並依民法第179條規定請求漢皇公司返還500萬元本息，或依民法第227條、第226條規定，請求漢皇公司賠償伊所受之損害500萬元等語。先位上訴聲明求為判決：(一)、原判決駁回上訴人先位之訴部分及其假執行之聲請均廢棄。(二)、漢皇公司應給付上訴人1,073萬元，及自起訴狀繕

01 本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

02 (三)、張鑫榮、黃永安應給付上訴人1,610萬元，及自起訴狀
03 繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5 計算之利
04 息。(四)、願供擔保，請准宣告假執行。追加備位之訴聲明求
05 為判決：(一)、漢皇公司應給付上訴人500萬元，及自民事追
06 加聲明暨上訴理由(二)狀送達翌日起至清償日止，按年息百分
07 之5計算之利息。(二)、願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被上訴人則以：依台灣檢驗科技股份有限公司（下稱SGS公
09 司）109年11月26日現場履勘鑑定結果，系爭溫泉設備及泳
10 池設備運轉所生振動及聲響侵入系爭房屋，未逾噪音管制標
11 準之音量，難認系爭房屋有系爭噪音瑕疵，且系爭溫泉機房
12 於每週二到每週日上午10時開機，晚上20時30分關機，如無
13 人預定使用溫泉湯屋，則不開機，足見系爭溫泉機房運轉時
14 間，已避開一般人夜間休息睡眠時段，縱認有系爭噪音瑕
15 疵，其侵入情節尚屬輕微，未超越一般人社會生活所能容忍
16 之程度，上訴人解除系爭房屋契約，對伊等顯失公平。又上
17 訴人於系爭房屋103年7月3日裝潢完成後即入住，即可發現
18 系爭噪音瑕疵，惟未即時通知漢皇公司，依民法第356條規
19 定，視為承認其所受領之系爭房屋，不得再對漢皇公司主張
20 瑕疵擔保責任。且系爭房地買賣契約於102年11月2日簽訂，
21 系爭溫泉機房機具設備及泳池設備均尚未開始使用，伊無故
22 意不告知上訴人系爭噪音瑕疵情形。再者，上訴人自陳於
23 104年7月入住時發現系爭噪音，並於104年10月19日通知漢
24 皇公司委託管理雙和一品苑社區（下稱系爭社區）之物管中
25 心處理，迨至上訴人於105年12月23日為解除契約之意思表
26 示，已逾通知後6個月之除斥期間，其解除權已消滅。再依
27 中華民國振動與噪音工程學會（下稱工程學會）110年1月14
28 日報告（下稱工程學會110年1月14日報告）所示，系爭噪音
29 瑕疵可透過改善工程而補正，非屬給付不能。且系爭溫泉機
30 房非嫌惡設施，縱使漢皇公司未說明其位置，難謂有違反告
31 知義務而構成不完全給付之情事，上訴人不得依民法第227

01 條、第226條、第256條規定解除系爭房屋契約，系爭土地契
02 約亦無生解除效力，自不得再依民法第259條規定請求伊等
03 返還系爭房地之全部價金等語，資為抗辯。答辯聲明：(一)、
04 上訴及追加之訴均駁回。(二)、如受不利判決，願預供擔保免
05 為假執行。

06 三、兩造不爭執之事實（本院卷一第271至272頁）：

07 (一)、上訴人於102年11月2日，以1,073萬元向漢皇公司購買系爭
08 房屋，以1,610萬元向張鑫榮、黃永安購買系爭土地，並支
09 付全部價金2,683萬元，於102年12月13日登記為系爭房地之
10 所有權人（原審卷一第23至42頁）。

11 (二)、系爭溫泉機房位於系爭房屋正下方之系爭2樓房屋，於102年
12 7月24日登記建號為新北市○○區○○段0000○號，總面積
13 9003.62平方公尺，主要用途作為社區公共設施，上訴人就
14 此建號之權利範圍為10000分之35（原審卷一第483、485
15 頁）。

16 (三)、系爭房屋於102年12月1日交屋，上訴人自103年4月9日開始
17 裝潢，並於103年7月3日裝潢完成（原審卷一第177頁）。

18 (四)、系爭溫泉機房於103年3月12日啟用（本院卷一第235至244
19 頁）。

20 (五)、上訴人於104年10月19日將系爭房屋遭低頻噪音侵入問題通
21 知被上訴人委託之系爭社區物管中心，並請求修繕，該物管
22 中心於同日為報修及送件，所為追蹤記錄記載：「10/20通
23 知先威與李恆德，11/6又再聯繫廠商，李恆德尚未派工。

24 11/23物業會議討論，請廠商告知調整哪些機器設備運轉時
25 間，物管配合開關，目前住戶反映可接受，待觀察。12/14
26 物管會議決議，請物管於上午9點開啟，晚上21點關閉。

27 3/23廠商泉能進場更換循環馬達完成，目前觀察中」（原審
28 卷一第353頁、本院卷第152頁）。

29 (六)、系爭社區管理委員會（下稱系爭社區管委會）於105年12月6
30 日召開例行會議，議題四決議：「相關公設使用部分，為加
31 速開放供住戶使用，委員會擬請真禾機電公司於每周維保時

會同物管公司與起造人分區、分段辦理公設複驗暨點交等相關事宜；發出溫泉湯屋開放公告」（原審卷二第152至153頁）。

(七)、系爭社區管委會於105年12月8日進行公設複驗暨點交紀錄（原審卷二第155頁）。

(八)、上訴人於105年12月23日委請律師寄發臺北北門郵局營收股第4637號存證信函予漢皇公司表示：系爭溫泉機房機具設備所生之噪音侵入系爭房屋，致影響居住安寧之瑕疵存在，自即日起解除系爭房屋契約，並請求被上訴人返還價金2,683萬元等語。漢皇公司收受上開存證信函後，於106年1月6日寄發中和中山路郵局第10號存證信函回覆：台端來函指稱因機房運作噪音影響住居安寧，本公司獲報後已立即派員瞭解，請廠商積極處理中等語（原審卷一第43至49頁）。

(九)、系爭社區管委會於106年3月21日召開例行會議，議題三決議：「今日確認本委員會委託真禾機電進行本社區機電設備公設之代驗、複驗與點交程序已全數完成。管委會後續將正式行文向新北市政府申請核撥建商提存之公共基金」，並於同日與漢皇公司簽立「公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備移交紀錄、設備點交表」。再於106年3月31日申請核撥公寓大廈公共基金，經新北市政府工務局於106年4月21日完成撥付在案（原審卷一第377至379頁、原審卷二第29至31頁）。

(十)、系爭社區管委會於106年12月25日發函通知漢皇公司修繕公設項目，包括系爭溫泉機房所生之音量影響居住安寧乙項（原審卷一第389、419頁）。

四、本院判斷：

(一)、系爭房屋是否有系爭噪音瑕疵存在？

1.按噪音管制法所稱之噪音，係指超過管制標準之聲音，為該法第3條所明定。次按噪音管制區劃分依其土地使用現況、行政區域、地形地物、人口分布劃分為四類，第二類噪音管制區係供住宅使用為主且需要安寧之地區，噪音管制區劃定

作業準則第2條第1項第2款定有明文。又「管制區：指噪音管制區劃定作業準則規定之第一類至第四類噪音管制區」、「時段區分：(1)日間：指各類管制區上午7時至晚上7時。(2)晚間：第一、二類管制區指晚上7時至晚上10時；第三、四類管制區指晚上7時至晚上11時。(3)夜間：第一、二類管制區指晚上10時至翌日上午7時；第三、四類管制區指晚上11時至翌日上午7時」、「均能音量：指特定時段內所測得音量之能量平均值。20Hz至20kHz之均能音量以 L_{eq} 表示；20Hz至200Hz之均能音量以 $L_{eq, LF}$ 表示」、「其他經主管機關公告之場所及設施之噪音管制標準值如下：第二類場所及風力發電機組以外之設施，頻率在20Hz至200Hz，日間、晚間、夜間時段依序為37、32、27分貝；頻率在20Hz至20Hz，日間、晚間、夜間時段依序為57、52、42分貝」，噪音管制標準第2條第1項第5款、第5項前段、第8條第1項定有明文。再按「公告本市(即新北市)各類噪音管制區內，空調(通風)系統、冷氣機、冷卻水塔、抽水馬達、抽排風機、冷凍(藏)櫃、發電機、變壓器、非營業用卡拉OK等設施與裝修工程所發出聲音，不得超過噪音管制標準第8條規定及廢止本府100年1月28日新北府環空字第09901265734號公告，並自即日生效」，有新北市政府102年12月30日新北府環空字第1023258473號公告(原審卷一第275至277頁)可考。

2.系爭房屋位於供住宅使用為主且需要安寧之地區，屬於噪音管制區劃定作業準則之第二類管制區，應適用噪音管制標準第8條第1項所定第二類管制區之音量標準，此為兩造所不爭執(本院卷二第293、327、352、353頁)。系爭溫泉機房位於系爭房屋正下方之系爭2樓房屋，其內設置之加熱、過濾、抽水等機具設備開啟運轉時，所生之運轉振動及聲響透過管路設備及牆面等路徑傳遞至系爭房屋之樓地板，再由樓地板傳遞至系爭房屋室內空間，此有本院於109年11月26日勘驗筆錄記載：於系爭溫泉機房開啟時，系爭房屋室內即會持續產生低頻聲音等語(本院卷一第383頁)，及工程學會

110年1月14日報告分析：抽水設備或爐機器運轉時，1樓管路設備經由管路固定牆面處傳至2樓地板，該振動經由牆面再傳至3樓地板牆面，進而傳至相關共振板結構中產生輻射低頻噪音，而其管路振動能量若未作適當減音隔振處理，也可能將振動噪音傳至樓上各空間內，藉由管路振動輻射效應，形成室內低頻噪音問題等語可稽（本院卷一第457至548頁）。又系爭溫泉機房之機具設備關閉不運轉時，則無發生振動及聲響侵入系爭房屋之情形，亦為兩造所不爭執之事實（本院卷一第578至579頁），是系爭房屋遭受聲響及振動侵入之原因乃系爭溫泉機房之機具設備運轉產生之振動、聲響，透過樓地板、牆壁及管路傳導至系爭房屋，堪予認定。

3.依上開三之(五)所示，上訴人於104年10月19日向漢皇公司委託之物管中心反映系爭房屋有噪音侵入問題，並請求修繕，依物管中心追蹤紀錄顯示，漢皇公司於105年3月23日委請廠商進場更換循環馬達完成，但仍須觀察系爭房屋噪音改善情形。嗣新北市府環境保護局（下稱新北市環保局）因接獲上訴人陳情，於105年12月15日派稽查人員至系爭房屋，測量系爭溫泉機房機具設備運轉所生噪音於該日晚間7時18分侵入音量，其測量結果為：低頻音量為51.4分貝，超過噪音管制標準第8條所定第二類噪音管制區晚間時段低頻音量標準32分貝，此有新北市環保局105年12月20日新北環衛汐字第1052455990號函文暨通知書影本可稽（原審卷一第51頁）。再者，工程學會受漢皇公司委託進行系爭溫泉機房改善工程，而於106年12月15日晚間7時至8時至系爭房屋，測量系爭溫泉機房機具設備運轉所生噪音之侵入音量，其測量結果為：低頻噪音值40.9分貝，全頻噪音50.9分貝，依序超過上開1所示第二類噪音管制區晚間時段低頻音量標準32分貝，及全頻音量標準42分貝，此有工程學會106年12月量測報告書影本可稽（原審卷一第141至159頁）。又新北市環保局於107年9月5日再次派稽查人員至系爭房屋測量系爭溫泉機房機具設備運轉所生噪音後，向系爭社區管委會開立勸導

通知單，其內容記載：馬達噪音-惠請檢查馬達承軸及幫浦葉片，若有故障並請修繕。均能音量（2分鐘）量測值61分貝等語，此有該勸導通知單影本可稽（原審卷一第309頁），該次測量結果仍超過上開1.所示第二類噪音管制區任一時段之低頻、全頻音量標準。綜上所陳，漢皇公司雖曾就噪音問題，對系爭溫泉機房之機具設備進行改善，但截至107年9月5日止，系爭溫泉機房機具設備運轉聲響及振動侵入系爭房屋之情形，仍違反噪音管制標準第8條之音量標準，而達噪音之程度，故上訴人主張系爭房屋存有系爭噪音瑕疵，當屬有據。

(二)、被上訴人抗辯上訴人於系爭房屋103年7月3日裝潢完成即入住，卻未即時通知漢皇公司噪音瑕疵，視為承認其所受領之系爭房屋，不得再對漢皇公司主張瑕疵擔保責任云云，是否有據？

1. 按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。前條規定，於出賣人故意不告知瑕疵於買受人者，不適用之，民法第356條、第357條分別定有明文。

2. 上訴人主張系爭房屋雖於103年7至8月裝潢完成，但伊考量小孩就學及轉學問題，於104年7月始入住系爭房屋，在此之前系爭房屋為閒置狀態一情，業據其提出天然氣氣費證明單顯示系爭房屋自104年8月3日至104年10月2日間，始有實際計算之天然氣計費度數產生，及上訴人之子之104年6月18日小學畢業證書影本可稽（本院卷一第253頁、第617至621頁），且為被上訴人不爭執（本院卷一第273頁），應堪信實。又上訴人主張伊於104年7月入住後，陸續發現噪音侵入問題，初期先嘗試適應聲音環境，經過3個月後認為無法忍受，即於104年10月19日通知漢皇公司委託之物管中心該噪

音侵入問題，並請求處理，該通知效力及於漢皇公司等語，業據上訴人提出系爭社區報修進度表影本可佐(原審卷一第353頁)，被上訴人亦不爭執漢皇公司於104年10月間接獲上訴人通知系爭噪音瑕疵存在一情(本院卷一第152至153頁)，堪認屬實。查系爭溫泉機房機具設備開啟運轉時，所產生之振動及聲響才會侵入系爭房屋，而系爭溫泉機房於103年3月12日才啟用，衡情初期使用頻率較低，且上訴人於104年7月入住系爭房屋之前，尚難依通常檢查方式發現系爭噪音瑕疵存在，是被上訴人抗辯上訴人於103年7月3日系爭房屋裝潢完成後，應可查知系爭噪音瑕疵存在云云，並非可採。又上訴人於104年7月間入住後，雖發現系爭溫泉機房之機具設備運轉時之振動及聲響有傳導入系爭房屋情形，但經相當時間感知體驗後，認為已嚴重影響居住安寧，屬於一般人無法容忍之噪音，而確定有系爭噪音瑕疵存在，即於同年10月19日通知漢皇公司，入住系爭房屋至通知瑕疵間隔約3個月，依社會通念，未逾越從速發現瑕疵及從速通知之合理期間，堪認上訴人未有怠於通知瑕疵之情形，被上訴人抗辯上訴人怠於通知瑕疵，視為承認系爭房屋，不得主張瑕疵擔保權利云云，自非有據。況且，漢皇公司出售系爭房屋時，未將系爭溫泉機房位置以及系爭噪音瑕疵告知上訴人，屬故意不告知瑕疵於買受人情形(理由論斷詳下開(四)之2.(四)之3.)，依民法第357條規定，亦不得主張上訴人怠於通知瑕疵，視為承認其所受領之物。

(三)、上訴人依民法第359條規定解除系爭房屋契約，有無理由？

- 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條第1項、第359條分別定有明

01 文。

02 2.依噪音管制法第1條規定，為維護國民健康及環境安寧，提
03 高國民生活品質，特制定本法。衡以噪音管制法規範之音量
04 管制標準，乃屬「一般人」客觀上社會生活所能容忍之標
05 準，而非某一個人主觀上所能容忍之標準，是如逾噪音管制
06 法所定之標準，自會對接收者之健康、環境安寧及生活品質
07 造成諸多影響，甚至侵害人民財產權、工作權、居住權及健
08 康權。經查，系爭房屋截至107年9月5日止，仍存在系爭噪
09 音瑕疵，且該音量超過噪音管制標準第8條第1項之音量標準
10 甚多，業如前述。又依證人即系爭社區管委會委員兼住戶王
11 錦鴻到庭結證：我擔任委員後，曾於109年11月初，至系爭
12 房屋感受聲音狀況，聽到持續的低頻聲音，類似「嗡嗡
13 嗡...」的低頻聲；因為受疫情的關係，一直到109年10月才
14 開放使用瓦斯熱水器，我聽到的聲音是已經改使用瓦斯熱水
15 器情形下，仍然有這樣的聲音，偶爾會有水流在管內流動的
16 聲音。我為了測試聲音的來源，曾經在2樓機房跟1樓機房，
17 開啟2樓熱泵機器，2樓現場出現「隆隆隆....」機器運作非
18 常大的聲音，系爭房屋住戶告訴我這是干擾3樓最嚴重的聲
19 音來源；我在109年11月初左右測試一次，當時熱泵是關
20 閉，抽水馬達、瓦斯熱水器、及加壓馬達在正常運作下，在
21 2樓現場聽到就是一般馬達運轉聲，我再跑到3樓去聽，應該
22 就是出現「嗡嗡嗡...」的低頻聲；就我所知，若不更換熱
23 水器就必須使用熱泵，使用熱泵就會非常吵等語（本院卷一
24 第654至655、663至664頁）；證人即上訴人配偶李德榮到庭
25 結證：因為我的小孩在104年7月才要入學國中，他原來念板
26 橋國小，國中念雙和國中，所以等他念國中再搬過來，中間
27 可以陸續裝潢；系爭房屋有我、上訴人、我兒子、女兒，還
28 有我爸爸、媽媽居住在內；104年的時候系爭溫泉機房就有
29 吵，但機器聲是斷斷續續，一直到105年11月就非常大聲，
30 我後來知道先前因為機器在整修，但後來機器修好了，所以
31 就全面啟動，全面啟動後就非常的吵，所以我在105年12月

01 15日請環保局檢測，105年當時不僅有機器運轉的聲音、送
02 水水管的聲音、還有風扇運轉的聲音。被上訴人在106年有
03 請盧威宇博士來現場檢測，盧威宇博士表示貼在牆壁上聽到的
04 的聲音就是水管送水的聲音，如果在空氣中聽到嗡嗡嗡的聲音，
05 就是機器及風扇運作的聲音，很大聲，被上訴人有請盧
06 威宇博士修正設備，但實際上還是很吵，我又第二次請環保
07 局來做檢測，當時環保局有開告發單給管委會；系爭噪音對
08 我及家人的影響，本來父母要來一起住，但因為噪音太大
09 聲，他們又搬回板橋，偶而會過來，小孩常常說要出去，週
10 末也都回板橋去住，就是因為噪音，而且長時間在這個環境
11 中，確實很不舒服，因為聲音是長時間的聲音等語（本院卷
12 一第666至667、670至671頁），與前開四、(一)之3.所示噪音
13 測量情形相當，應可採信。顯然被上訴人所配置之熱泵機
14 器、抽水馬達、風扇等溫泉機具設備，運轉所生噪音巨大，
15 直接侵入系爭房屋內，屬於一般人社會生活所不能容忍之程
16 度，且已嚴重妨害上訴人與同住家人之居住安寧、身體健
17 康。

18 3.次查，系爭溫泉機房於每週二至週日上午10時至下午20時30
19 分開機使用，但如無人預定溫泉湯屋，即不開機，此有系爭
20 社區管委會108年2月25日函文可佐（原審卷一第373至375
21 頁），證人王錦鴻亦到庭結證：系爭溫泉週二到週日都開放
22 使用，開放時間從下午1點到晚上9點等語（本院卷一第656
23 頁），是系爭溫泉機房開機時間長達8至10個半小時，橫跨
24 一般人中午、晚間吃飯、休息之時段，以及週六、週日整天
25 放假時段，可見系爭溫泉機房所生噪音幾乎從早到晚、日日夜
26 夜，不定時侵入系爭房屋，長時間累積下來，對於上訴人
27 及同住家人之健康、居住、工作、生活等，自會造成嚴重之
28 干擾。且參以證人王錦鴻到庭結證：當初建商出售系爭建案
29 過程中，有提到社區設有溫泉及泳池設備這些公設，且銷售
30 時有以溫泉為賣點，建商說有溫泉湯屋，不用跑到宜蘭去泡
31 湯，我買這個房子也是因為有溫泉才買的，而且這個建案在

01 YOUTUBE廣告標榜有溫泉設施；建商或代銷公司當時沒有特
02 別跟我說限制溫泉使用時間等語（本院卷一663至664頁），
03 及證人李德榮到庭結證：在購買系爭房屋時，銷售人員沒有
04 講溫泉開放時間，只有說社區有溫泉；當初銷售人員在銷售
05 此建物時，以溫泉及游泳設備為賣點；她說社區有溫泉，如
06 果不用還可以把溫泉賣給別人等語（本院卷一第671頁），
07 可見漢皇公司銷售系爭房屋時，係以配有溫泉公共設施為銷
08 售賣點，吸引消費者購買系爭社區之房屋，是系爭溫泉機房
09 乃系爭社區最重要之公共設施，長時間開放及持續運作始能
10 符合住戶需求。準此，系爭噪音瑕疵隨著社區溫泉公設之使
11 用而長期侵擾上訴人及同住家人之居住安寧、生活品質，該
12 瑕疵顯屬重大。

- 13 4.至於被上訴人抗辯系爭噪音瑕疵可透過系爭溫泉機房改善工
14 程而補正，上訴人主張解除契約顯失公平云云，固提出工程
15 學會106年12月、110年1月14報告各1份，及SGS公司107年
16 10月12日噪音測量報告、109年12月14日噪音測量報告為據
17 （原審卷一第141至159頁、第249至280頁、本院卷一第395
18 至415頁、第453至653頁）。然查，上開工程學會報告及噪
19 音測量報告，至多顯示系爭噪音侵入程度因系爭溫泉機房改
20 善工程而降低，但該等作為均發生在上訴人於105年12月23
21 日為解除契約意思表示後之1年以上，且距上訴人於104年10
22 月間請求漢皇公司積極改善系爭噪音瑕疵，及漢皇公司進行
23 改善工程卻無效果，相隔2至5年之久，顯然上開改善情形非
24 本件解除契約當時，應評估考量之事項。況且，漢皇公司雖
25 曾委託工程學會於106年12月間進行系爭溫泉機房改善工
26 程，然依SGS公司107年10月12日噪音測量報告（原審卷一第
27 249至280頁），顯示系爭房屋於107年10月12日下午4點至5
28 點間測量侵入噪音之測量結果：餐廳、臥房之日間時段全頻
29 音量依序為53.8分貝、47.7分貝；餐廳、臥室之日間時段低
30 頻音量依序為35.5分貝、37.1分貝，其中「臥室日間低頻音
31 量」仍超過噪音管制標準第8條所定音量標準37分貝，足見

01 系爭溫泉機房縱經改善，系爭房屋於107年10月12日仍未完
02 全排除系爭噪音瑕疵，是上訴人於105年12月23日以系爭噪
03 音瑕疵為由，解除系爭房地買賣契約，對被上訴人無顯失公
04 平，被上訴人前開抗辯自非可採。

05 5.綜上，系爭噪音自上訴人於104年7月入住時迄至上訴人於
06 105年12月23日解除契約止，一直存在，且侵入情節重大，
07 嚴重妨害上訴人與其家人之居住安寧及身心健康，是依上開
08 三之(八)所示，上訴人於105年12月23日以系爭噪音瑕疵為
09 由，解除系爭房地買賣契約，揆諸上開1.所示規定，當屬有
10 據。

11 (四)、被上訴人抗辯上訴人關於民法第359條規定之解除權已罹於6
12 個月除斥期間而消滅，是否有據？

13 1.買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解
14 除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後6個月間不
15 行使或自物之交付時起經過5年而消滅。前項關於6個月期間
16 之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之，民法第
17 365條定有明文。

18 2.被上訴人抗辯漢皇公司於銷售時有提供「2層平面圖」給上
19 訴人，並告知上訴人系爭溫泉機房之位置云云，據其提出2
20 層平面圖影本以憑（本院卷一第645頁），然查，證人王錦
21 鴻到庭結證：我在買房時候，代銷公司沒有說溫泉機房在哪
22 裡，我是住進來之後，才知道機房在哪裡，如同我一開始結
23 證的情形，我在買時也沒有問溫泉機房位置，我是公設使用
24 者，不須要知道機房在哪裡等語（本院卷一第664頁），及
25 證人李德繁到庭結證：漢皇公司及其代銷公司於銷售及簽約
26 過程，沒有告知系爭房屋樓下有溫泉機房。銷售人員告訴
27 我，我們家看出去是社區庭院，樓下是大廳，因為我的小孩
28 還小，我擔心他跑跳會影響樓上樓下的住戶，所以還特別問
29 樓下是什麼，銷售人員說是B棟的大廳，大廳本身是挑高1、
30 2樓的高度。我去看屋的時候，銷售人員是給我「3F全區平
31 面參考圖」、「4F-9F全區平面參考圖」，並告知購買的位

01 置在哪，我買的是B4的3樓；代銷人員沒有以平面圖介紹公
02 共設施，因為公共設施都已完成，就直接現場看。當時看了
03 1樓，看溫泉池、泳池、烤箱，2樓看健身房、韻律教室，沒
04 有去看溫泉機房。買房過程沒有看過2樓平面圖等語明確
05 （本院卷一第665至666、668、670頁），可見被上訴人上開
06 主張事實均與此2位證人之結證不符。被上訴人復未提出其
07 他事證證明其曾於系爭房地買賣契約成立之前，告知上訴人
08 系爭溫泉機房之位置，以及系爭溫泉機房機具設備運轉時會
09 產生噪音侵入系爭房屋等情，所辯自難採信。

10 3.又查，漢皇公司身為系爭社區房屋之建商，興建時即將系爭
11 溫泉機房規劃於系爭房屋正下方之系爭2樓房屋，於系爭溫
12 泉機房內設有溫泉儲槽、溫泉加熱氣、過濾機器、加壓設備
13 及水管管線等諸多設備，此有本院勘驗筆錄及系爭溫泉機房
14 照片（本院卷一第383頁、第458至462頁、原審卷一第225至
15 235頁），並以系爭社區設有溫泉設施為其主要銷售優勢，
16 足認漢皇公司於銷售系爭房屋前，明知系爭溫泉機房機具設
17 備運轉時會產生巨大聲響及振動，且可預見該等聲響及振
18 動，有侵入系爭房屋之高度可能性，然卻未告知上訴人系爭
19 噪音瑕疵發生之可能性，甚至未告知系爭溫泉機房之位置，
20 顯然屬故意不告知瑕疵予買受人，依民法第365條後段規
21 定，上訴人本件解除權無6個月除斥期間規定之適用，而應
22 自系爭房屋交付時起經過5年不行使始消滅。

23 4.末查，依上開三之(三)所示，系爭房屋係於102年12月1日交屋
24 予上訴人，上訴人於105年12月23日解除系爭房屋契約，尚
25 未逾民法第365條所定5年除斥期間，被上訴人抗辯上訴人行
26 使解除權已罹於除斥期間而消滅，自屬無據。

27 (五)、上訴人依民法第259條規定，請求返還系爭房地價金，有無
28 理由？

29 1.依系爭房屋契約第15條第16項約定：「本約不得單獨成立，
30 應與本標的物座落之基地『雙和一品苑土地買賣契約』共同
31 連帶簽署，兩者有關契約之簽定及違約責任各自獨立；但效

力則相互依存，亦即，任一契約具有之無效、撤銷、解除之法律效果，其效力均及於另一契約」（原審卷一第32頁），及系爭土地契約第11條第3項約定：「本約不得單獨成立，應與本標的物座落之基地『雙和一品苑房屋買賣契約』共同連帶簽署，兩者有關契約之簽定及違約責任各自獨立；但效力則相互依存，亦即，任一契約具有之無效、撤銷、解除之法律效果，其效力均及於另一契約」（原審卷一第38頁），系爭房屋契約及系爭土地契約倘有其一契約被解除，則解除之效力及於另一契約，即另一契約亦同時發生解除之效力。次按契約解除時，當事人互負回復原狀之義務，由他方所受領之給付物，應返還之；如受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第1、2款定有明文。

2.經查，系爭房屋契約於105年12月23日經上訴人合法解除，依系爭房屋契約第15條第16項及系爭土地契約第11條第3項約定，系爭土地契約同時發生解除之效力，上訴人依民法第259條第1、2款規定，請求漢皇公司返還系爭房屋價金1,073萬元本息，及張鑫榮、黃永安返還系爭土地價金1,610萬元本息，當屬有據。本院既認上訴人依民法第259條第1、2款規定所為請求為有理由，則就上訴人另主張依民法第227條第1項、第226條第1項及第256條規定所為請求，即毋庸再予論斷。

五、綜上所述，上訴人先位依民法第259條第1、2款規定，請求漢皇公司給付1,073萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日即107年2月7日（於107年2月6日送達漢皇公司，原審卷一第71頁之送達證書）起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息；請求張鑫榮、黃永安給付1,610萬元，及張鑫榮自起訴狀繕本送達之翌日即107年2月7日（於107年2月6日送達張鑫榮，原審卷一第73頁之送達證書）起、黃永安自起訴狀繕本送達之翌日即107年2月19日（於107年2月8日寄存送達黃永安，原審卷一第75頁之送達證書）起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，自屬正當，應予准許。原審為上訴

01 人此部分敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部
02 分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主
03 文第2、3項所示。又兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，
04 經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。另本院既
05 認上訴人先位之訴為有理由，則其追加之備位之訴部分，即
06 毋庸再予論斷，併此敘明。

07 六、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
08 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
09 逐一論列，附此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
11 463條、第390條第2項、第392條第2項、第78條、第85條第1
12 項但書，判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 11 月 23 日
14 民事第二十一庭

15 審判長法 官 翁昭蓉

16 法 官 鍾素鳳

17 法 官 羅惠雯

18 正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 （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
22 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
23 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
24 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
25 者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 110 年 11 月 23 日
27 書記官 洪秋帆

