

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2426號

原告 陳滴惋

被告 誼鴻建設股份有限公司

法定代理人 陳玉梅

訴訟代理人 許啟龍律師

許淑玲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年3月9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

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，原告起訴時僅以「宜誠（鴻）建設」為被告，並聲明：「一、被告應給付原告新臺幣（下同）120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。二、願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷第7-8頁）；嗣因查無「宜誠（鴻）建設」之人，本院於民國114年9月5日以裁定命原告特定本件被告姓名，原告於114年9月17日具狀特定以買賣契約相對人即「誼鴻建設股份有限公司」為本件被告（見本院卷第35-38頁），經核原告上開所為僅係更正並具體特定本件被告為誼鴻建設股份有限公司，非為訴之變更或追加，附此敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於112年5月21日以房屋總價款新臺幣（下同）788萬2,000元向被告購買桃園市○○區○○段000地號

01 土地上預定興建建案名稱「飛揚」建案中之B2棟2樓及車位
02 編號B2-60號之車位1個，雙方於同日簽訂房屋預定買賣契約
03 書（下稱系爭買賣契約）。嗣上開建案興建完成後，原告依
04 系爭買賣契約買受之建物為門牌號碼桃園市○○區○○路0
05 段000巷00號2樓房屋（下稱系爭房屋），並於114年2月17日
06 登記為系爭房屋之所有權人。因被告於系爭房屋樓層下方之
07 1樓公共區域設計擺放高噪音、高熱之落地型工業級壓縮機
08 （下稱系爭壓縮機），使原告長期受嚴重噪音干擾、熱氣回
09 流，無法正常居住，然系爭買賣契約並未於「1樓公共設施
10 美化示意圖」中標示系爭壓縮機擺放之位置（具體擺放位置
11 如本院卷第169頁所示，下稱系爭壓縮機放置處），亦未載
12 明該等設施，銷售人員於銷售介紹系爭房屋時亦未告知此
13 情，構成重大告知義務違反，原告主張系爭房屋因受系爭壓
14 縮機放置處之影響而有瑕疵，原告得依民法第354條、第359
15 條規定，請求減少價金新臺幣（下同）100萬元；又因系爭
16 壓縮機所產生之噪音，已妨礙原告生活之安寧，被告以系爭
17 壓縮機所製造之噪音聲響，不法侵害原告居住安寧之人格法
18 益且情節重大，爰依第184條第1項、第195條第1項規定，請
19 求被告賠償精神慰撫金20萬元等語。並聲明：(一)被告應給付
20 原告120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
21 年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告則以：系爭壓縮機係供系爭房屋所在社區大廳等公共設
23 施使用，其放置位置亦為社區共用部分，運轉時雖會產生聲
24 響及熱氣，惟並未導致系爭房屋室內音量超過噪音管制標準
25 之情形，原告主張系爭壓縮機運轉所生噪音及熱氣致系爭房
26 屋無法正常居住使用，並無理由。又系爭買賣契約所檢附之
27 相關圖說，並無標示屬公共設施冷氣壓縮機放置位置之必
28 要，故原告主張系爭買賣契約所附平面圖並未標示系爭壓縮
29 機放置處，代銷業者亦未告知相關情形，違反告知義務云
30 云，亦屬無據。是以，原告請求減少價金100萬元及非財產
31 上損害20萬元，於法無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告

01 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
02 准宣告免為假執行。

03 三、原告主張於112年5月21日與被告簽訂系爭買賣契約，買賣標
04 的為系爭房屋（含車位1個）；系爭壓縮機放置處為系爭房
05 屋所屬社區公共區域，且系爭房屋與系爭壓縮機放置處之相
06 對位置如本院卷第169頁照片所示等事實，業據原告提出與
07 所述相符之系爭買賣契約（見本院卷第83-135頁、第141-17
08 1頁）；且為被告所不爭執，並提出如本院卷第169頁所示系
09 爭房屋與系爭壓縮機放置處之相對位置照片等件為證，自堪
10 信為真實。

11 四、本院之判斷：

12 （一）原告未能舉證證明系爭房屋有瑕疵，則原告請求減少系爭
13 房屋價金100萬元，為無理由：

14 1、按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方
15 支付價金之契約；物之出賣人對於買受人，應擔保其物依
16 第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值
17 之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕
18 疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人
19 並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。買賣
20 因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，買受人得解除其
21 契約或請求減少價金，但依情形，解除契約顯失公平者，
22 買受人僅得請求減少價金。民法第345條第1項、第354
23 條、第359條定有明文。次按所謂物之瑕疵係指存在於物
24 之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認
25 為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕
26 疵，且不以物質上應具備者為限。又所稱物之通常效用，
27 係指一般交易觀念上應有之效用而言（最高法院112年度
28 台上字第2444號判決意旨參照）。又當事人主張有利於己
29 之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條
30 定有明文。故買受人如主張物之出賣人交付之物有瑕疵，
31 自應就物之出賣人交付之物有瑕疵之有利於己之事實負舉

01 證責任。

02 2、原告主張系爭房屋因系爭壓縮機放置於如本院卷第169頁
03 所示位置，且系爭壓縮機於運轉時所發出之聲響致系爭房
04 屋有瑕疵等語（見本院卷第181頁）。然原告依系爭買賣
05 契約向被告買受之標的物為系爭房屋（含車位1個），依
06 通常交易觀念，系爭買賣契約就物應具備之價值、效用或
07 品質，係指系爭房屋本身使用上是否符合居住需求，如有
08 無結構上、建材上不符約定品質或有無漏水等問題，而原
09 告於本件係主張系爭壓縮機運轉發出聲響侵入系爭房屋而
10 生噪音、熱氣問題，上開問題顯然並非系爭房屋本身有何
11 瑕疵所致，堪予認定。又系爭壓縮機放置處為系爭房屋所
12 屬社區公共區域，系爭壓縮機屬社區內公共設施之一部
13 分，此為兩造所不爭執，參予本件原告亦稱「我有找過環
14 保局測量噪音，噪音未超過噪音管制標準」等語（見本院
15 卷第182頁），足徵系爭壓縮機於運轉時縱使有發出聲
16 響，然該聲響尚未逾越噪音管制標準，難認有超越一般人
17 社會生活所能容忍之程度，且情節重大；況原告陳稱系爭
18 房屋所屬社區管理委員會曾針對系爭壓縮機擺放位置作成
19 不予變更位置之決議，顯然系爭壓縮機擺放於何處得經由
20 社區管理委員會或區分所有權人會議決議變更放置位置，
21 由此足認系爭壓縮機縱使於運轉時會發出聲響，惟未影響
22 原告所買受之系爭房屋價值、效用或品質，無買賣標的物
23 之瑕疵，原告據以主張減少價金，自不合法，是以，原告
24 依民法第359條規定，請求減少價金100萬元，自屬無據。

25 （二）原告主張被告應依第184條第1項、第195條第1項規定賠償
26 原告非財產上損害20萬元，為無理由：

27 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；
29 不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、
30 貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖
31 非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第184

01 條第1項、第195條第1項前段分別定有明文。次按侵權行
02 為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即
03 行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因
04 果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之
05 人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。（最高法院
06 107年度台上字第1958號判決要旨參照）。經查，原告主
07 張系爭壓縮機運轉使原告於系爭房屋內長期受嚴重噪音干
08 擾，致其居住安寧權受侵害，請求被告賠償精神慰撫金云
09 云。然兩造均不爭執系爭壓縮機係系爭房屋所屬社區之公
10 共設施之一，被告設置後已點交移轉予系爭房屋所屬社區
11 管理委員會持有管理，被告已非系爭壓縮機之所有權人；
12 且原告亦表示，社區管理委員會有針對系爭壓縮機放置處
13 作過決議，不同意變更目前系爭壓縮機之放置位置等語
14 （見本院卷第181頁），顯見系爭壓縮機放置處屬社區公
15 共區域，並可由社區管理委員會或區分所有權人會議決議
16 更動位置，應堪認定。準此，系爭壓縮機既已非屬被告所
17 有，其擺放位置之決定與變更，亦非被告所能置喙，足認
18 被告並非系爭壓縮機之所有權人或有權管理之人，故縱使
19 系爭壓縮機有侵權情形，應不可歸責於被告。是以，縱認
20 系爭壓縮機所生之噪音，有侵害原告之居住安寧權，然就
21 原告所受損害，實難認與被告之行為有任何關連；原告復
22 未能舉證證明被告有何故意或過失侵權行為，如何不法侵
23 害其權利，或其所受損害與被告之行為是否具有相當因果
24 關係等節，則原告主張被告應就其所受損害負賠償責任，
25 並依民法第184條第1項、第195條第1項規定，請求被告賠
26 償精神慰撫金20萬元，實屬無據，應予駁回。

27 五、綜上所述，原告未能舉證證明系爭房屋有瑕疵，復未能證明
28 被告有何侵害行為存在，則原告依民法第354條、第359條之
29 規定，請求減少價金100萬元，暨依侵權行為之規定，請求
30 被告賠償非財產上損害20萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起
31 至清償日止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁

01 回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應
02 併予駁回。

03 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
04 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

07 民事第二庭 法 官 陳俐文

08 正本係照原本作成。

09 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

10 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

12 書記官 李 昕