臺灣新北地方法院民事判決

107年度重訴字第114號

原　　告　張淑美
訴訟代理人　郭令立律師
　　陳明暉律師
被　　告　漢皇開發股份有限公司
法定代理人　孫正乾
被　　告　張鑫榮
　　黃永安
上三人共同
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，本院於中華民國108年6月6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

一、原告主張：

㈠伊於民國102年11月2日向被告漢皇開發股份有限公司（下稱漢皇公司）購買新北市○○區○○段○○○○○號（編號B4棟3樓）即門牌號碼為新北市○○區○○路○○○號3樓房屋（下稱系爭房屋，含地下室2層編號第150號平面式車位），價金為新臺幣（下同）1,073萬元，及向被告張鑫榮、黃永安（與被告漢皇公司下合稱被告，分則以其姓名或名稱簡稱）購買系爭房屋之基地即新北市○○段○○段○○○○號土地，權利範圍10000分之59土地，價金為1,610萬元，並於102年12月13日登記為系爭房屋及其基地之所有權人。詎伊於入住系爭房屋後，竟發現樓下即門牌號碼新北市○○區○○路○○○號2樓為本大樓機房（下稱系爭溫泉機房），因漢皇公司就系爭溫泉機房機具設備設計及安置之欠缺，致其機具設備運轉時所產生之噪音直接侵入系爭房屋內，嚴重妨害伊居住安寧。

經伊於105年12月10日向新北市政府提出消費爭議申訴及於同年月15日向新北市政府環境保護局陳情，經新北市政府環保局依違反噪音管制法第9條第1項第6款規定告發並限期漢皇公司於2個月內改善。漢皇公司並於106年1月3日函覆新北市政府地政局時不否認噪音問題，並表示已積極處理，伊再於106年1月5日向新北市政府申訴，經新北市政府法制局消費者保護官於106年2月6日進行協商，惟噪音問題迄今仍未獲得改善，伊已以存證信函依民法第359條規定解除系爭房屋及其基地之買賣契約，並請求返還價金。另被告亦有故意不告知系爭溫泉機房之機具設備設置於系爭房屋樓下，會持續產生無忍受之噪音之瑕疵。再系爭房屋因系爭溫泉機房機具設備設計及安置之欠缺，致機具設備運轉產生噪音並侵入系爭房屋而妨礙伊居住安寧，亦屬因可歸責於被告而為不完全之給付，伊亦得同時依民法第227條第1項規定主張權利，並依同法第226條第1項及第256條規定解除系爭房屋之買賣契約。又依系爭房屋買賣契約第15條第16項、土地買賣契約第11條第3項等約定，「本約不得單獨成立，…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」，因此，系爭房屋之基地買賣契約亦因房屋買賣契約之解除而同時發生解除之效果。併同時以本起訴狀繕本之送達為解除上開買賣契約之意思表示。若鈞院認為上開解除系爭房屋及其基地之買賣契約不合法，則系爭溫泉機房之機具設備於運轉時發出超越一般人社會生活所能容忍之噪音而受有妨害，又系爭溫泉機房及其機具設備仍未經漢皇公司點交予雙和一品苑公寓大廈管理委員會（下稱管委會），原告亦得依民法第793條、第18條第1項規定，請求漢皇公司設置之系爭溫泉機房機具設備於運轉時不得危害伊居住安寧。

㈡爰就先位聲明部分依民法第259條規定；備位聲明部分依民法第18條、第793條規定擇一，聲明求為判決：先位聲明：1.漢皇公司應給付原告1,073萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.張鑫榮、

黃永安應給付原告1,610萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.原告願供擔保，請准予宣告假執行；備位聲明：漢皇公司不得使其於新北市○○區○○路○○○號3樓下方樓層即上開門牌2樓樓層所設置機房機具設備運轉產生之噪音等妨害原告居住安寧。

二、被告則以：

㈠原告於被告102年12月21日交屋後即發現系爭溫泉機房機具設備運轉之瑕疵，原告自稱自103年4月9日開始裝潢，並於同年7月3日裝潢完成，原告至遲應於103年7月3日系爭房屋裝潢完成入住後即發現上開機具設備運轉產生噪音之瑕疵，惟原告既未在發見噪音瑕疵後即行通知被告該情事，則依民法第356條規定，自應視為承認其所受領之系爭房屋，故原告於105年12月23日發函主張系爭房屋有前揭瑕疵事項存在，並主張解除契約，自無可取。本件為成屋買賣，約定依現有成屋一切狀況交屋，若有原告所主張系爭溫泉機房機具設備運轉之噪音瑕疵，於契約簽立前即已存在，依最高法院93年度台上字第695號判決、最高法院100年度台上字第1468號判決、最高法院101年度台上字第1898號判決，被告依系爭房屋現況交付予原告，即係依債之本旨而為履行，並無可歸責於被告事由，尚不構成不完全給付。且系爭房屋之噪音得透過改善工程而補正之瑕疵，依一般社會觀念並無給付不能情形，原告主張依民法第227條第1項、第226條、第256條規定解除系爭房屋買賣契約，並無理由。再兩造於106年2月6日於新北市政府法制局消費者保護官協商成立後，漢皇公司旋即委託中華民國振動與噪音工程學會進行改善工程，於同年底完成噪音改善工程，依雙和一品苑泳池機房運作樓上住戶低頻噪音量測報告書（下稱系爭量測報告），在馬達鍋爐設備運作下3樓臥室低頻及全頻改善後量測值低頻26.8分貝、全頻42.9分貝，遠低於噪音管制法規晚間標準低頻32分貝、全頻52分貝。

㈡原告主張系爭量測報告第4頁所檢附之「儀器校正報告書」

所載，其儀器校正之「有效日期：2017/11/16」，惟「監測日期：2017/12/15」，則其監測結果正確性亦屬存疑云云。然本件噪音計之型號為「NA-27」，是使用型號「NC-72」、「NC-73」之儀器來協助校正，而該型號「NC-72」、「NC-73」2臺儀器的校正日期「2016/11/17」、有效日期「2017/11/16」，而量測系爭房屋所使用噪音計型號「NA-27」的校正日期「2017/7/5」、有效日期「2018/7/4」，故系爭量測報告「監測日期：2017/12/15」是在噪音計校正之有效期限內，則其監測結果正確性並無疑義。是原告將校正時使用之標準器的有效期限，誤為本件量測系爭房屋所使用噪音計，進而質疑監測結果正確性，亦無理由。

㈢系爭溫泉機房為社區公共設施，係屬共用部分，漢皇公司早已將該共用部分之產權移轉登記給住戶，並將公共設施點交給管委會，漢皇公司並非系爭溫泉機房設備之所有權人，對於系爭溫泉機房設備如何使用、管理，已無置喙餘地，原告依民法第793條規定請求，並無理由。依系爭鑑定報告，系爭機房設備運轉時，全頻音量並未超過噪音管制標準第8條，低頻音量僅臥房超過噪音管制標準第8條0.1dB(A)，足認本件噪音侵入情節尚屬輕微，並未超越一般人社會生活所能容忍之噪音，尚難謂已侵害原告居住安寧之人格法益，則原告依民法第18條第1項、第793條規定請求漢皇公司排除侵害，則屬無據。

㈣依管委會(108)一品苑社管字第108022501號函，106年3月21日所簽屬之移交記錄及點交表等文件，為訴外人即當時主任委員劉若霜所簽署及用印，核與訴外人楊玉琴無涉，且該函文並未檢付任何證據證明該點交單為楊玉琴無權簽署，迄今2年，未見管位會提起任何訴訟，有違常情，尚難遽信。管委會106年3月21日召開第一屆第18次例行會議，議題三：機電代驗報告案、說明：真禾機電受託代驗機電公設已全數完成。決議：「3.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。」，足證公設點交程序全數完成業經管委會決議確認，故該函文稱106年3月21日公設點交單，對管委會不生法律效力，並無可採。管委會正式行文向新北市政府申請核撥建商提存之公共基金，新北市政府工務局於106年4月13日新北工寓字第1060667284號函，同意將建商所提撥之公共基金連同孳息部分逕匯至管委會所開設之公共基金帳戶，益證社區公共設施已全數點交完畢，否則管委會豈能行文向主管機關申請撥付公共基金？且系爭溫泉機房設備早已點交給管委會並開放予住戶使用，若未點交者，管委會何能開放予住戶使用？另系爭函文稱系爭溫泉機房設備迄未修繕完整，故本會仍未接受點交云云，顯然將公設是否點交與點交後之保固修繕責任，二者混為一談，亦無可取。

㈤坐落於新北市○○區○○段○○○○○號，總面積9003.62平方公尺，主要用途作為社區公共設施：本共有部分項目（大公）：大廳、陽台、社區中心、泳池機房、泳池區、A3梯、溫泉機房、緊急發電機、防災中心、台電配電所、受電室、機車停車空間…等計20項，原告權利範圍10000分之35，足證系爭溫泉機房為社區公共設施，於原告辦理建物所有權第一次登記時，即將該共有部分之產權連同專有部分一併移轉給原告，故社區區分所權人對系爭溫泉機房才有處分權，漢皇公司對該系爭溫泉機房並無處分權。

㈥依105年12月6日管委會第一屆第15次例行會議，議題四：臨時動議：「決議3.相關公設使用部分，為加速開放供住戶使用，管委會擬請真禾機電公司於每周維保時會同物管公司與起○○○區○○段辦理公設複驗暨點交等相關事宜。」，可見管委會為加速開放供住戶使用，委聘真禾機電公司會同物管公司與起○○○區○○段辦理公設複驗暨點交事宜。又依105年12月8日雙和一品苑社區公設複驗暨點交記錄五、：「1.本日進行公設之溫泉與泳池設備系統複驗暨點交事宜。2.依據管委會委聘真禾機電公司之檢驗缺失，逐項進行複驗完

成無誤，今日正式點交給管委會並移交由物管公司及其相關保養承商進行後續管理與維護。」，足見起造人於105年12月8日將社區之溫泉與泳池設備系統點交給管委會進行後續管理與維護。新北市政府工務局於106年4月13日新北工寓字第1060667284號函，同意將建商所提撥之公共基金連同孳息部分逕匯至管委會所開設之公共基金帳戶，益證社區之公共設施已全數點交完畢，否則，管委會豈能行文向主管機關申請撥付公共基金？至於證人邱發忠、證人林萬頓雖均證述被告並未將溫泉設備移交給管委會等語，核與上揭105年12月8日社區公設複驗暨點交記錄、新北市政府工務局於106年4月13日新北工寓字第1060667284號函，均不相符，尚難可採等語，資為抗辯。併為答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（堪信為真）：

原告因於102年11月2日向漢皇公司購買系爭房屋，價金1,073萬元，及向張鑫榮、黃永安購買系爭房屋之基地即新北市○○段○○段000地號土地，權利範圍10000分之59土地，價金為1,610萬元，合計系爭房屋及其基地之總價為2,683萬元，而於102年12月13日登記為系爭房屋及其基地之所有權人，系爭房屋樓下即系爭溫泉機房；系爭溫泉機房於102年7月24日登記於新北市○○區○○段○○○○○號內，總面積9003.62平方公尺，主要用途作為社區公共設施，原告權利範圍10000分之35；系爭房屋交屋後，原告自103年4月9日開始裝潢，並於103年7月3日裝潢完成；原告於105年12月23日委請律師寄發台北北門郵局營收股第4637號存證信函予漢皇公司，經漢皇公司於106年1月6日寄發中和中山路郵局第10號存證信函回覆。此有房屋買賣契約書、土地買賣契約書、房屋及土地所有權狀、原告之台北北門郵局營收股第4637號存證信函、被告之中和中山路郵局第10號存證信函、103年7月3日裝潢保證金驗收退款申請表、勘驗筆錄及照片、系爭建物標

示部附卷可稽（見本院卷一第23-49頁、第177頁、第211-235頁、第485-493頁）。

四、兩造爭執要點為：㈠原告解除系爭房屋及其基地之買賣契約是否合法？㈡漢皇公司是否將系爭溫泉機房及其機具設備點交管委會？茲就兩造爭點及本院得心證理由分述如下：

㈠原告解除系爭房屋及其基地之買賣契約是否合法？

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。」、「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。」，民法第356條、第357條、第365條定有明文。查原告主張系爭房屋於102年12月21日交屋，嗣於103年8月31日裝潢完成，因考量小孩就學及轉學問題，於104年7月始入住，並陸續發現噪音問題，初期先嘗試適應環境，其後無法忍受而於104年10月而向物管中心提出要求處理。復於105年12月10日向新北市政府提出消費爭議申訴及於同年月15日向新北市政府環境保護局陳情，經新北市政府環保局於105年12月20日函覆，系爭房屋測量發現低頻音量為51.4分貝，超過一般公告第二類噪音管制區晚間噪音管制標準32分貝（現場無法配合量測背景音量因此不修正），依違反噪音管制法第9條第1項第6款規定告發並限期漢皇公司於2個月內改善。原告於105年12月23日以存證信函向漢皇公司表示依民法第359條規定解除系爭房屋及其基地之買賣契約，並請求返還價金，漢皇公司並於106年1月3日函覆新北市政府地政局時不否認噪音問題，並表示已積極處理，原

告再於106年1月5日向新北市政府申訴，經新北市政府法制局消費者保護官於106年2月6日進行協商成立，惟噪音問題迄今仍未獲得改善（原告另於107年9月5日因無法忍受系爭機房設備運轉時所產生之噪音，再經新北市政府環境保護局於同日17時28分至系爭房屋測量發現均能音量為61分貝，遠遠超過一般公告第二類噪音管制區噪音管制標準並經環保局開單勸導改善）等情，並提出報修進度表、原告之台北北門郵局營收股第4637號存證信函、被告之中和中山路郵局第10號存證信函、新北市政府環境保護局105年12月20日函、漢皇公司106年1月3日函、新北市政府106年1月9日函及申訴案件處理紀錄、新北市政府環境保護局勸導通知單為證（見本院卷一第353頁、第43-59頁、第309頁），足見原告所有系爭房屋確因系爭溫泉機房機具設備運轉時所產生之噪音直接侵入，致妨害原告居住安寧，而有噪音侵入之瑕疵，原告應於新北市政府環保局於105年12月20日函覆，系爭房屋測量發現低頻音量為51.4分貝，超過一般公告第二類噪音管制區晚間噪音管制標準32分貝時始知悉此瑕疵，且原告亦於105年12月23日以存證信函向漢皇公司表示依民法第359條規定解除系爭房屋及其基地之買賣契約，而兼有瑕疵通知之性質，並未怠於通知。是被告空言原告於被告102年12月21日交屋後即發現系爭溫泉機房機具設備運轉之瑕疵，原告自稱自103年4月9日開始裝潢，並於同年7月3日裝潢完成，原告至遲應於103年7月3日系爭房屋裝潢完成入住後即發現上開機具設備運轉產生噪音之瑕疵等語，尚非有據。

2.按「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359條定有明文。查原告（配偶李德榮）與漢皇公司經新北市政府法制局消費者保護官於106年2月6日進行協商成立後，漢皇公司旋即委託中華民國振動與噪音工程學會進行改善工程，於同年12月完成噪音改善工程，並提出於106年

12月15日（即改善後）量測之系爭量測報告，依系爭量測報告所示，在馬達鍋爐設備運作下3樓臥室低頻及全頻改善後量測值低頻26.8分貝、全頻42.9分貝，低於噪音管制法規晚間標準低頻32分貝、全頻52分貝（106年5月25日〈即改善前〉量測，在馬達鍋爐設備運作下3樓臥室低頻及全頻改善前量測值低頻40.9分貝〈超標8.9分貝〉、全頻50.9分貝，見本院卷一第123-149頁），又系爭量測報告係使用型號為「NA-27」之噪音計量測，且使用型號為「N C-72」、「NC-73」之儀器來協助校正，而該型號「NC -72」、「NC-73」之2臺儀器的校正日期「2016/11/17」、有效日期「2017/11/16」，而量測系爭房屋所使用噪音計型號為「NA-27」，其校正日期「2017/7/5」、有效日期一年為「2018/7/4」（見本院卷一第151頁），故系爭量測報告「監測日期：2017/12/15」係在噪音計校正後之一年有效期限內。是原告主張系爭量測報告第4頁所檢附之「儀器校正報告書」所載，其儀器校正之「有效日期：2017/11/16」，惟「監測日期：2017/12/15」，則其監測結果正確性亦屬存疑云云，顯有誤會。另經新北市政府環境保護局於107年9月5日17時28分至系爭房屋測量發現均能音量為61分貝，遠遠超過一般公告第二類噪音管制區噪音管制標準並經環保局開單勸導改善（見本院卷一第309頁之新北市政府環境保護局勸導通知單）；依台灣檢驗科技股份有限公司（簡稱SGS）因本件訴訟受本院囑託鑑定而於107年10月12日至系爭房屋測量之噪音測量報告（下稱系爭鑑定報告）所示，日間時段全頻音量：餐廳53.8dB(A)、臥房47.7dB(A)，未超過噪音管制標準第8條，日間時段全頻音量57dB(A)；日間時段低頻音量：餐廳35.5dB(A)、臥房37.1dB(A)，臥室鑑定結果超過噪音管制標準第8條，日間時段低頻音量37dB(A)（見本院卷一第249-280頁），由上足見，106年12月系爭溫泉機房經漢皇公司委託中華民國振動與噪音工程學會進行改善工程後，在馬達鍋爐設備運作下3樓臥室低頻及全頻改善後量測值低頻26.8分貝、全頻42.9

分貝，低於噪音管制法規晚間標準低頻32分貝、全頻52分貝，確已獲得顯著之改善。嗣雖經新北市政府環境保護局於107年9月5日17時28分至系爭房屋測量發現均能音量為61分貝，遠遠超過一般公告第二類噪音管制區噪音管制標準及於107年10月依系爭鑑定報告，系爭房屋日間時段低頻音量：臥房37.1dB(A)，超過噪音管制標準第8條，日間時段低頻音量37dB(A)，而有臥房日間時段低頻超標0.1dB(A)之情，惟系爭房屋遭系爭溫泉機房機具設備運轉時所產生之噪音侵入之瑕疵，既屬可就系爭溫泉機房進行改善工程而加以修補改善，並非無法改善，且依系爭鑑定報告，系爭房屋臥房日間時段低頻僅超標0.1dB(A)，並非十分重大，尚難認已構成被告之重大違約，則依民法第359條規定，原告據以解除兩造間之系爭房屋及其基地之買賣契約，即屬顯失公平，不應准許。

3.按債務不履行，除消極不給付的債權侵害之「給付遲延」及「給付不能」外，尚包括積極的債權侵害之「不完全給付」，是項債務不履行，依民法第二百二十七條第一項規定，因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人固得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。惟該條所稱之不完全給付，係專就「瑕疵給付及加害給付」而為規範，必以契約成立前給付可能，嗣後給付內容不符合債務本旨，違反信義與衡平原則，而積極的債權侵害，始足稱之；若於契約成立前即自始存在以不能之給付為標的者，即屬同法第二百四十六條第一項或第二百四十七條第一項、第二項所定「契約因以不能之給付為標的而全部或一部無效」之範疇，初不生不完全給付之問題，亦無適用同法第二百二十七條規定之餘地（最高法院99年度台上字第2033號判決意旨參照）。查原告係於新北市政府環保局於105年12月20日函覆，系爭房屋測量發現低頻音量為51.4分貝，超過一般公告第二類噪音管制區晚間噪音管制標準32分貝時，始知悉系爭房屋確有遭系爭溫泉機房機具設備運轉時所產生之噪音侵入之瑕疵，

惟原告僅主張其於104年7月始入住系爭房屋，並陸續發現噪音問題，至於該噪音侵入之瑕疵究係發生於何時則不明，設若該噪音侵入之瑕疵係發生於000年00月0日兩造間系爭房屋及其基地之買賣契約成立前，則依上列說明，即不生不完全給付之問題，亦無適用同法第二百二十七條規定之餘地；設若該噪音侵入之瑕疵係發生於000年00月0日兩造間系爭房屋及其基地之買賣契約成立之後，亦因系爭房屋之噪音瑕疵得透過系爭溫泉機房之改善工程而改善補正，就一般吾人社會經驗常情而言，顯非給付不能。是原告主張依民法第227條第1項、第226條、第256條規定解除兩造間之系爭房屋及其基地之買賣契約，亦屬無據。

4.按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。」，民法第259條第1款定有明文。承上，本件應認原告解除系爭房屋及其基地之買賣契約不合法。是原告先位依民法第259條規定請求漢皇公司給付1,073萬元本息，張鑫榮、黃永安給付1,610萬元本息，即屬無據。

㈡漢皇公司是否將系爭溫泉機房及其機具設備點交管委會？

1.依105年12月6日管委會第一屆第15次例行會議之紀錄載明：「議題四：臨時動議：決議：3.相關公設使用部分，為加速開放供住戶使用，管委會擬請真禾機電公司於每周維保時會同物管公司與起○○○區○○段辦理公設複驗暨點交等相關事宜。」（見本院卷二第131-133頁、第151-153頁之105年12月6日管委會第一屆第15次例行會議紀錄），及105年12月8日「雙和一品苑社區」公設複驗暨點交記錄載明：「複驗暨點交記錄如下：五、1.本日進行公設之溫泉與泳池設備系統複驗暨點交事宜。2.依據管委會委聘真禾機電公司之檢驗缺失（詳如附件），逐項進行複驗完成無誤，今日正式點交給管委會並移交由物管公司及其相關保養承商進行後續管理與維護。」（見本院卷二第129頁、第155頁之105年12月8日「雙和一品苑社區」公設複驗暨點交記錄），復據證人魏登

科到庭結證稱：「106年3月21日雙和一品苑管理委員會晚上7點所召開之第一屆第18次例行會議，議題三：機電代驗報告案、說明：真禾機電受託代驗機電公設已全數完成。決議：『3.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。管理委員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』，所謂上開『點交程序』已經全數完成，是包括系爭溫泉機房。因為在105年12月6日第一屆第15次管理委員會會議議題四臨時動議第三條有討論到相關公設使用部分，為加速開放供住戶使用，管理委員會擬請真禾機電公司於每週維護保養時段會同物管公司與起造人分區分段辦理公設複驗暨點交公設事宜，接續在105年12月8日，複驗暨點交紀錄中，就有載明溫泉泳池與機電設備完成點交事宜。因為物管公司（大中華）及真禾機電公司都是管理委員會委聘，依據方才我說105年12月6日管理委員會會議決議辦理，是真禾公司代表管理委員會去點交，紀錄劉文定就是物管公司的人。會有上開資料是因為我是第一次管理委員會一般委員，我也是建商的代表，我是代表漢寶公司。真禾機電公司代驗、複驗公設及泉能公司負責維護溫泉設備，真禾機電公司及泉能公司都是受管理委員會委託的。劉若霜是區權人選出來的委員。」等語（見本院卷二第80-82頁），足見系爭溫泉機房及其機具設備均已於105年12月8日由漢皇公司點交管委會。又系爭溫泉機房於102年7月24日登記於新北市○○區○○段○○○○○號內，總面積9003.62平方公尺，主要用途作為社區公共設施，原告權利範圍10000分之35，已如前述，由此可見，系爭溫泉機房為社區公共設施，早於原告及其他雙和一品苑社區區分所有權人等辦理建物所有權第一次登記時，即一併登記取得該共有部分之所有權。

2.管委會固函覆本院稱系爭溫泉機房設備等公用設施，均未完成點交等語（見本院卷一第373-377頁），復據證人即管委會第一屆委員及第二屆主委邱發忠、證人即管委會第三屆主

委林萬頓到庭結證稱106年3月21日之管理委員會第一屆第18次例行會議之議題三：機電代驗報告案：決議3.只有針對機電代驗，沒有溫泉設備，機電設備也沒有包含系爭溫泉機房設備等語（見本院卷二第73、78頁）。惟查，系爭溫泉機房及其機具設備既均已於105年12月8日由漢皇公司點交管委會，則106年3月21日之公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備移交紀錄（見本院卷一第377-379頁）應指其餘機電設備（不包含系爭溫泉機房之機具設備），且證人邱發忠、林萬頓就系爭溫泉機房設備屬社區之共用部分亦不否認（見本院卷二第74、78頁），上列移交紀錄亦記載就社區之共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備已完成檢測及點交（見本院卷一第377頁），於上列移交紀錄即無就已點交之共用部分特別排除系爭溫泉機房設備，至證人邱發忠稱系爭溫泉機房設備未移交原因係執行主委職權之人為訴外人楊玉琴，非經主委劉若霜授權，楊玉琴逕簽立主委姓名即完成轉交，依照規約約定楊玉琴非社區委員，其無資格做轉交等語（見本院卷二第73-74頁），則無其他佐證，且楊玉琴有無資格做轉交與有無完成轉交，係屬二回事，尚難據該證詞即認系爭溫泉機房設備迄未完成轉交（即移交）。按「於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並完成依第五十七條規定點交共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備後向直轄市、縣(市)主管機關報備，由公庫代為撥付。同款所稱比例或金額，由中央主管機關定之。」，公寓大廈管理條例第18條第2項後段定有明文。查管委會正式行文向新北市政府申請核撥建商提存之公共基金，新北市政府工務局於106年4月13日新北工寓字第1060667284號函，同意將建商所提撥之公共基金連同孳息部分逕匯至管委會所開設之公共基金帳戶，且已於106年4月21日完成撥付在案（見本院卷一第443-444頁、卷二第29-64頁之新北市政府工務局108年4月24日函及檢附之附件），益見雙和一品苑社區之公共設施（含系爭溫泉機房及其機具設備）已全數點交完畢，否則，管委

會豈能行文向主管機關申請撥付公共基金並獲准？是上列管委會函及證人邱發忠、林萬頓稱106年3月21日之管理委員會第一屆第18次例行會議之議題三：機電代驗報告案：決議3.只有針對機電代驗，沒有溫泉設備，機電設備也沒有包含系爭溫泉機房設備等語，即與事實不符，均無可採。

3.按「人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞時，得請求防止之。前項情形，以法律有特別規定者為限，得請求損害賠償或慰撫金。」、「土地所有人於他人之土地、建築物或其他工作物有瓦斯、蒸氣、臭氣、煙氣、熱氣、灰屑、喧囂、振動及其他與此相類者侵入時，得禁止之。但其侵入輕微，或按土地形狀、地方習慣，認為相當者，不在此限。」、「動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權。」，民法第18條、第793條、第811條定有明文。承上，漢皇公司既已於105年12月8日將系爭溫泉機房及其機具設備點交管委會，且系爭溫泉機房為社區公共設施，早於原告及其他雙和一品苑社區區分所有權人等辦理建物所有權第一次登記時，即一併登記取得該共有部分之所有權，又系爭溫泉機房之機具設備均定著於系爭溫泉機房之地板或牆壁上，因附合而成為系爭溫泉機房之重要成分，則依民法第811條規定，亦屬原告等區分所有權人所有，故漢皇公司就系爭溫泉機房及其機具設備而言，均無任何所有權或管理權。是原告備位依民法第18條、第793條規定請求漢皇公司不得使其於新北市○○區○○路○○○號3樓下方樓層即上開門牌2樓樓層所設置機房機具設備運轉產生之噪音等妨害原告居住安寧，亦屬無據。

五、從而，原告就先位聲明部分依民法第259條規定，請求如先位聲明所示；就備位聲明部分依民法第18條、第793條規定，請求如備位聲明所示，均為無理由，應予駁回。又原告就先位聲明部分之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本

院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　28　　日

民事第六庭　　法　官　楊千儀

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（需按他造人數附繕本，勿逕送上級法院）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得無庸命補正，逕為裁定駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　郭德釧