臺灣臺北地方法院民事判決

107年度消字第33號

原　　告　王裕仁
訴訟代理人　陳志揚律師
被　　告　信義房屋股份有限公司
法定代理人　薛健平
被　　告　彭百均
　　張書瑋
共　　同
訴訟代理人　杜中平律師
　　羅凱正律師
　　伍徹輿律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108 年10月8 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、原告起訴主張：

被告信義房屋股份有限公司（下稱被告公司）為經營馬來西亞地區之海外房屋仲介服務等業務，自民國106 年起在馬來西亞設立新據點大馬信義，被告彭百均、張書瑋均屬受僱於被告公司之不動產經紀人員。嗣原告於105 年12月初，參加被告公司於臺北市區○○區○○路5 段100 號辦公處所舉辦之吉隆坡購屋臺北說明會，鼓吹原告及其他參與說明會之人員前往馬來西亞購買不動產。當時被告公司指派被告彭百均負責與原告接洽，被告彭百均隨即於同年月中旬許，安排原告前往吉隆坡看屋，並由被告張書瑋陪同原告觀看NADI BANGSAR建案數間不同房型之房屋。詎被告彭百均、張書瑋均明知其等仲介原告買受之坐落於馬來西亞吉隆坡NADI BANGSAR公寓（下稱NADI公寓）17樓之9 號房屋（下稱系爭房屋），係位於該建案大樓中繼電器室（M &E ，下稱系爭設施）正

下方之房屋，此等影響交易之重大事實（俗稱嫌惡設施），屬其等執行業務過程中應向原告說明之不動產說明書中應記載事項，然原告於整個交易過程中除未見被告彭百均、張書瑋出示不動產說明書外，更遑論於往來文件中有系爭房屋係位於中繼電器室正下方之任何記載，被告張書瑋於陪同原告前往看屋時，亦未當場告知上情。原告遂在被告彭百均、張書瑋刻意隱瞞下，於106年3月21日與賣方HAP SENG LAND DEVELOPMENT（BANGSAR）SDN BHD公司簽訂系爭房屋之買賣契約，約定價金為馬來西亞幣（RM）991,699.20元，原告均已匯款予出賣人，並取得系爭房屋之所有權。嗣於107年間2月間，原告仔細審閱系爭買賣契約書之內容，始赫然發現系爭房屋正上方有「M&E」之註記，經查詢方知該註記係指中繼電器室之意，原告遂於107年2月21日寄發存證信函予被告公司要求提出解決方案，惟未獲被告公司置理。復就系爭設施，即建築中標註「M&E」，是指與機械及電氣有關的系統，機械系統包括基礎建設部分、站房及機器設備、工具與零件、電熱與通風等等，電氣系統包括電力供應與分配、電信、電腦測試設備、控制系統等等，而非被告主張之「BREAK TANK」中繼水箱設施。又系爭設施中既包括設有電力供應與分配、電信等如上述之設備，自屬內政部訂頒之不動產說明書應記載及不得記載事項中有關成屋之應記載事項無疑。原告於購買系爭房屋之過程中，從未見被告彭百均、張書瑋之任一人提示訴訟中所提出之NADI不動產說明書及NADI銷售表，此觀諸被告所提出之NADI不動產說明書及NADI銷售表上，均未見有原告之簽章可明。本件原告所購買系爭房屋之正上方既有屬機電室嫌惡設施之系爭設施，該因素自屬影響住宅區域因素主要項目中之特殊設施因素，經評價應已影響系爭房屋價值範圍達百分之15，以此計算本件原告購買系爭房屋所受之損害額，且佐以系爭房屋所在大樓租金行情與原告所有系爭房屋實際出租金額相較，系爭房屋實際租金僅為同棟大樓其餘出租標的行情價格之百分之63.7而已，

是系爭房屋確實有因其上有屬機電室嫌惡設施之系爭設施而影響房屋價值。綜上，本件原告因被告彭百均、張書瑋未告知系爭房屋係在機電室正下方之重要交易瑕疵而購入系爭房屋，而此項交易瑕疵又屬無法補正，致原告受有購買價值減損之系爭房屋而受有損害，本件被告彭百均、張書瑋顯係故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，並有違反保護他人之法律之情，是本件原告依民法第184 條第1 項後段、第2 項及第185 條規定，請求被告彭百均、張書瑋負連帶損害賠償責任；又被告彭百均、張書瑋受僱於被告公司，其並代表被告公司對外執行居間仲介銷售不動產業務之行為，故原告主張依民法第188 條第1 項前段、及消費者保護法第7 條第3 項前段之規定，被告公司應與被告彭百均、張書瑋連帶負賠償責任；另原告依民法不完全給付損害賠償之法律關係行使權利，依民法第227 條第1 項之規定請求被告公司負賠償責任，而為本件訴之聲明一所示。再依消費者保護法第51條之規定，請求被告公司負賠償責任，即為本件訴之聲明二所示。為此，提起本件訴訟。並聲明：㈠、被告公司、彭百均、張書瑋應連帶給付原告1,200,749 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈡、被告公司應給付原告1,200,749 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈢、如獲勝訴判決，原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

被告彭百均於105 年12月28日，與原告於馬來西亞駐台機構辦理系爭房屋買賣契約簽訂事宜，當日被告彭百均有向原告說明系爭房屋正上方有「M &E 」之註記即是中繼水箱設施之資訊。原告已於106 年3 月21日與賣方公司簽訂系爭房屋之買賣契約時，逐頁於頁底親簽其英文姓氏「W」以作為確認了解契約內容之證明，而該系爭房屋買賣契約上就原告所購買之系爭房屋上方確實已明確標註「M &E 」，原告並於買賣契約中逐頁親簽其英文姓氏「W」以證明其確認了解買

賣契約內容，原告應無不明瞭或不同意之意思，顯見系爭設施之資訊已於買賣過程中充分揭露，被告等人並無違反告知義務、刻意隱匿系爭設施資訊之情，更未構成任何故意侵權行為。況依民法及消費者保護法之規定，被告負起侵權行為或不完全給付損害賠償責任，尚以原告受有損害為前提，本件原告並未具體舉證證明其受有損害存在，本件原告請求被告等負損害賠償責任為不可採。又所謂「嫌惡設施」，是指不動產本身以外，為達公共利益、服務一般民眾，但可能對民眾生活品質、生命健康造成危險，致住戶多不希望設置在其住家附近之設施。而系爭設施位於NADI公寓本體內，並非設置於NADI公寓外，非屬「嫌惡設施」，況高層建築物高度每超過60公尺，應設置中繼幫浦，建築物高度超過60公尺者，連接送水管應採取濕式，其中繼幫浦，依屋頂水箱有0.5立方公尺以上容量，中繼水箱有2.5 立方公尺以上之規定設置，此有建築技術規則建築設計施工編第251 條第2 項前段及各類場所消防安全設備設置標準第183 條第1 項第5 款規定可循，可見系爭設施本為超高大樓法令要求設置，屬於「必要設施」，並非「嫌惡設施」之範圍，且原告所謂「中繼電器室」實為中繼水箱，包含幫浦、水管以及抽水設備所需之電器、馬達等設施，合稱為中繼水箱設施，該等設施並無散發電磁波而影響人類身體健康之疑慮，且原告既主張會散發電磁波而影響其身體健康，自應舉證以實其說，而非空言指摘。又中繼水箱設施並非不動產說明書應記載及不得記載事項所列應記載之重要交易事項，縱不動產說明書未記載此事項，並無違反相關規定，而既然主管機關已於不動產說明書應記載及不得記載事項範例，實務上亦未認中繼水箱屬必要記載事項，則考量法令規範應同時兼顧買賣雙方之利益，並維持房地產交易市場之公平性，法院不應在法令未明文，且市場交易習慣上亦未認中繼水箱係瑕疵之情形下，另行課予仲介此一登載或告知義務。系爭設施為中繼水箱設施，非原告所指之「變電所用地、地面高壓電塔（線）」等電業設

施，不屬於不動產說明書應記載事項，亦非不動產仲介人員之說明義務或調查義務範圍，益證系爭設施之中繼水箱設施並非不動產交易之瑕疵，被告無庸負擔不完全給付義務之賠償責任。本件原告迄今未說明損害為何，卻率認系爭房屋因在買賣契約中標註「M&E」之系爭設施下方而存有瑕疵，致受有房屋價值跌損上損害，惟系爭設施不論係屬被告所認之中繼水箱或是原告所主張之中繼電器室，均屬大樓必要設施，不會對居住者產生任何損害，亦不減損系爭房屋效用、品質及價值，已如前述，原告所主張者僅係住居者主觀上、心理上所想像可能影響生活之因素，實非該房屋本身具有何種缺陷，尚難認屬物之瑕疵，況影響不動產價格因素眾多，自不得將住居者個人主觀對於環境、鄰近設施之好惡因素作為買賣標的物必然有減失或減少其價值之瑕疵存在之依據。再原告起訴指摘被告彭百均、張書瑋隱匿系爭房屋存有在中繼電器室正下方之重要交易訊息，導致原告受有價值貶損之損害云云（見原告民事起訴狀第5至6頁），然不動產之價值貶損乃屬經濟上之損失，而消費者保護法第7條規定適用之範疇，並不包括純粹上經濟損失。故原告主張依消費者保護法第7條第3項前段請求被告公司與被告彭百均、張書瑋負連帶賠償責任，亦屬無據。本件原告起訴請求被告負損害賠償責任，實無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、被告公司經營馬來西亞地區之海外房屋仲介服務，並仲介原告購買坐落於馬來西亞吉隆坡NADI公寓之系爭房屋；被告張書瑋、彭百均皆為被告公司之不動產經紀人員，曾分別在被告公司仲介原告購買系爭房屋過程中陪同看屋及處理買賣雙方聯繫、簽約等一切事宜；嗣原告於被告公司仲介下於106年3月21日與賣方簽訂系爭房屋之買賣契約等情，為兩造所不爭執，並有被告公司之馬來西亞置產手冊、NADI BANGSAR服務式公寓宣傳文宣資料、系爭房屋買賣契約書等影本在卷可證（見本院卷第21頁至第73頁），此部分事實，堪信為真

實。

四、至原告主張系爭房屋正上方有買賣契約上註記「M&E」之系爭設施，系爭設施為電器室，而系爭設施自會散發一定量之電磁波，對於購得而居住於系爭房屋之原告及其家人身體建康造成相當程度之不利影響，且系爭設施會造成系爭房屋價值減損，對於此等影響交易之重要訊息，自應於買賣前充分揭露予原告知悉，然被告彭百均、張書瑋為被告公司仲介原告買賣系爭房屋過程中，卻刻意向原告隱匿系爭房屋上方有系爭設施資訊之情，致原告購買有瑕疵之系爭房屋而受有系爭房屋價值減損之損害，原告自得依民法第184條第1項後段、第2項及第185條規定，請求被告彭百均、張書瑋負連帶損害賠償責任，並依民法第188條第1項前段、及消費者保護法第7條第3項前段之規定，請求被告公司連帶負賠償責任，另得依民法第227條第1項之規定請求被告公司負賠償責任，再依消費者保護法第51條之規定，請求被告公司負賠償責任等情，惟皆為被告所均否認，並以前揭情詞置辯，是本件應審究為：㈠、被告仲介原告買賣系爭房屋時，有無就系爭房屋上方有買賣契約上註記「M&E」之系爭設施乙情，未盡說明或有刻意隱瞞之行為？㈡、買賣契約上註記「M&E」之系爭設施為何？是否屬瑕疵而致系爭房屋價值減損？㈢、原告依民法第184條第1項後段、第2項及第185條規定，請求被告彭百均、張書瑋負連帶損害賠償責任；依民法第188條第1項前段、及消費者保護法第7條第3項前段之規定，請求被告公司連帶負賠償責任；依民法第227條第1項之規定請求被告公司負賠償責任；依消費者保護法第51條之規定，請求被告公司負賠償責任，有無理由？茲分述如下：

㈠、被告仲介原告買賣系爭房屋時，有無就系爭房屋上方有買賣契約上註記「M&E」之系爭設施乙情，未盡說明或有刻意隱瞞之行為？

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。請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則（最高法院43年台上字第377 號裁判要旨可資參照）。

2、經查，觀諸卷附原告自行提出其與賣方公司就系爭房屋買賣時所簽訂之買賣契約（見本院卷第51頁至第73頁），系爭買賣契約中已清楚以一整頁畫出系爭房屋所在NADI公寓之樓層分布圖，經由該樓層分布圖，清晰明瞭可見原告所購買標明「107-09」即17樓之9 號之系爭房屋上方未如其他住戶般亦係標明門號，而係清楚標註「M &E 」之系爭設施，此有買賣契約在卷可參（見本院卷第67頁），又原告所提上開買賣契約不僅經原告親自於簽約人欄處簽名，亦在該買賣契約逐頁於頁底親簽其英文姓氏「W」以作為確認了解契約內容之證明，而該系爭房屋買賣契約上就原告所購買之系爭房屋上方確實已明確標註「M &E 」，原告並於買賣契約中逐頁親簽其英文姓氏「W」以證明其確認了解買賣契約內容，原告應無不明瞭或不同意之意思，顯見原告所購買系爭房屋上方有上開買賣契約上註記「M &E 」之系爭設施之資訊應已於買賣契約簽訂過程中充分揭露，原告主張被告仲介原告買賣系爭房屋時，就系爭房屋上方有買賣契約上註記「M &E 」之系爭設施乙情，未盡說明或有刻意隱瞞之行為云云，尚難可採。

3、又原告所引內政部公布之「不動產說明書應記載及不得記載事項」範例中「二、成屋（四）其他重要事項：1.周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括…飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館…）」，此俗稱「嫌惡設施」應係是指購買不動產本身以外，為達公共利益、服務一般民眾，但可能對民眾生活品質、生命健康造成危險，致住戶多不希望設置在其住家附近之設施，而系爭

設施係位於系爭房屋所在NADI公寓本體內，並非設置於NADI公寓外，屬系爭房屋所在公寓大廈內之公有共用設備，故原告爰引上開規範主張被告應在不動產說明書記載上開買賣契約上於系爭房屋上方註記「M&E」之系爭設施，容有誤會。

㈡、買賣契約上註記「M&E」之系爭設施為何？是否屬瑕疵而致系爭房屋價值減損？

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。再按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917 號判例參照）。

2、經查，本件原告雖主張系爭房屋因在買賣契約中標註「M&E」之系爭設施下方而存有瑕疵，因建築中標註「M&E」即係與機械及電氣有關的系統，故本件原告所購買系爭房屋之正上方有屬機電室嫌惡設施之系爭設施云云。然建築物中標註「M&E」之設施，縱係指與機械及電氣有關的系統，且如原告所稱機械系統包括基礎建設部分、站房及機器設備、工具與零件、電熱與通風等等，電氣系統包括電力供應與分配、電信、電腦測試設備、控制系統等等，然原告所有系爭房屋上方NADI公寓本體內之系爭設施，亦有可能為NADI公寓所必須之供水、消防、電梯等等公寓大廈共用必要之機械、電氣設備，已難逕認定屬「嫌惡設施」。況本件原告經本院多次曉諭，均未能提出系爭房屋所在社區使用現況之說明資料如NADI公寓管理組織就系爭設施內容物為何之說明，或或如現場照片等讓本院足以探知系爭設施究竟為何設備，故本件原告未能提出任何證據資料讓本院審認原告所親簽買賣契約中記載系爭房屋上方標註「M&E」之系爭設施實際內容物究竟為何，本院亦無從僅以原告已親自簽名同意之買賣契約上就原告所購買之系爭房屋上方標註「M&E」之內容

即可逕認該標註「M&E」之系爭設施實際情況為何，而有何影響下方系爭房屋居住安全致房價跌損之情事。至原告以其事後出租系爭房屋之租金與NADI公寓其他出租標的之租金行情相較，主張其所有系爭房屋因其上有系爭設施而致房價跌損云云，然查租金之行情，除房屋建築本體條件之考量外，亦與房屋樓層、景觀、裝潢、所附家具及電器、租賃契約條件等等綜多因素影響甚大，故尚難以原告所有系爭房屋租金價額未較原告提出其他幾起NADI公寓出租標的之租金行情低，即可論斷原告所購買之系爭房屋因其上買賣契約中標註「M&E」之系爭設施影響致原告受有房價跌損之損害。故本件原告未能舉證證明系爭房屋買賣契約中於系爭房屋上方樓層註記「M&E」之系爭設施內容物究竟為何，對居住安全、安寧及房屋價格之影響究竟為何，則系爭房屋上方樓層設有上開買賣契約上註記「M&E」之系爭設施，是否屬瑕疵，是否影響下方樓層系爭房屋之之房價，均屬有疑。

㈢、原告依民法第184條第1項後段、第2項及第185條規定，請求被告彭百均、張書瑋負連帶損害賠償責任；依民法第188條第1項前段、及消費者保護法第7條第3項前段之規定，請求被告公司連帶負賠償責任；依民法第227條第1項之規定請求被告公司負賠償責任；依消費者保護法第51條之規定，請求被告公司負賠償責任，有無理由？

1、按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。又損害賠償之範圍，應以被害人實際所受損害為衡；且當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，此觀民法第216條第1項，及民事訴訟法第277條之規定自明。

2、經查，本件已難認定被告等於仲介原告買賣系爭房屋時，就系爭房屋上方有買賣契約上註記「M&E」之系爭設施乙情，有何未盡說明或刻意隱瞞之行為，且本件原告亦未舉證證

明系爭房屋買賣契約中於系爭房屋上方樓層註記「M&E」之系爭設施內容物究竟為何，對居住安全、安寧及房屋價格之影響究竟為何，復未舉證足以證明系爭房屋因上方樓層設有買賣契約上註記「M&E」之系爭設施致系爭房屋房價跌損等情為真。故本件自無從認定原告買賣系爭房屋受有何損害且與被告等人仲介之行為有因果關係，故原告依上開法律關係請求被告等負損害賠償責任，尚無理由。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段、第2項及第185條規定，請求被告彭百均、張書瑋負連帶損害賠償責任；依民法第188條第1項前段、及消費者保護法第7條第3項前段之規定，請求被告公司連帶負賠償責任；依民法第227條第1項之規定請求被告公司負賠償責任；依消費者保護法第51條之規定，請求被告公司負賠償責任，均無所據。從而，原告本件聲明請求：㈠、被告公司、彭百均、張書瑋應連帶給付原告1,200,749元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；㈡、被告公司應給付原告新臺幣1,200,749元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所附麗，應一併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經本院審酌後，認與判決之結果尚不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　29　　日

民事第七庭　　法　官　張宇葭

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日之不變期間內，向本院提出上訴狀。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　　108　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　鍾子萱