

臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第86號

上訴人 賴昶志

被上訴人

法定代理人 郭豐裕

被上訴人 郭書賢

上一人

訴訟代理人 林佳怡律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年11月29日臺灣臺中地方法院107年度訴字第3663號第一審判決提起上訴，本院於109年4月14日言詞辯論終結，茲判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊經由被上訴人居億不動產仲介經紀有限公司（下稱居億公司）之仲介，於民國106年10月12日與被上訴人郭書賢簽訂買賣契約，以總價新臺幣（下同）1,595萬元購買其所有坐落臺中市○○區○○段0000000000000000地號土地及其上同段0000建號即門牌號○○○區○○○街○○○巷○號建物（下稱系爭房地），並於106年11月14日交屋。其後，伊因整修房屋，於107年3月17日入住系爭房地，嗣伊始發現郭書賢惡意隱瞞系爭房地有隔壁社區「知○○廈社區」設置之垃圾室（遭美化名為資源回收室）位於系爭房地正後方之瑕疵，是伊自得依民法第359條規定，請求郭書賢減少價金50萬元。又居億公司受委處理系爭房地之買賣，卻未將上開瑕疵告知伊，顯有過失，伊亦得依民法第544條規定，請求居億公司賠償系爭房地價值減損之損害中之10萬元等情，爰提起本件訴訟（原審就此部分為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴。其餘未繫屬本院部分，不予贅述）。上訴聲明：（一）原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。（二）郭書賢、居億公司應各給付上訴人50萬元、10

萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人則以：系爭房地鄰近「知○○廈社區」設置之資源回收室並非系爭房地之瑕疵，且伊等原皆不知有該資源回收室，並非惡意隱瞞。退步言之，縱若認此屬物之瑕疵，上訴人怠於盡民法第356條所定瑕疵通知義務，應視為已承認所受領之物。是上訴人本件請求，均無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造經本院整理及簡化爭點如下（見本院卷第85、86頁）：

（一）兩造不爭執事項：

- 1.系爭房地於94年6月15日興建。
- 2.郭書賢原為系爭房地之所有權人，於106年10月11日委託居億公司仲介系爭房地買賣事宜，上訴人與郭書賢於106年10月12日簽訂買賣契約，由郭書賢將系爭房地出賣上訴人，並於106年11月14日交屋。
- 3.系爭房地交屋後，因3樓浴室地板滲漏、四樓前面房間窗台兩側有裂痕導致滲漏，雙方簽訂「滲漏水修繕協議書」，協議郭書賢給付上訴人15萬元，上訴人拋棄就此二處之瑕疵擔保請求權。郭書賢已給付上訴人15萬元。
- 4.上訴人於107年10月3日通知居億公司有本件爭執事項第1項之瑕疵。

（二）兩造爭執事項：

- 1.「知○○廈社區」設置之資源回收室，是否為系爭房地之瑕疵？
- 2.上訴人請求郭書賢減少價金50萬元有無理由？
- 3.上訴人請求居億公司賠償10萬元，有無理由？

四、得心證之理由：

（一）「知○○廈社區」設置之資源回收室，並非系爭房地之瑕疵：

- 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。民法第354條第1項定有明文。又所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照）。

2. 上訴人主張「知○○廈社區」設置之資源回收室，即為系爭房地之物之瑕疵，並主張此屬垃圾場，而為不動產說明書應記載及不得記載事項規定之「其他重要事項」等語，為被上訴人否認。經查，依內政部頒布之不動產說明書應記載及不得記載事項壹、應記載事項、第二點成屋、第（四）款其他重要事項規定：「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...垃圾場（掩埋場、焚化場）...）」（見原審卷第122頁）。依據上開規定對於垃圾場之說明，應為掩埋場、焚化場等大型垃圾處理設施，或其他規模或型態相似之廢棄物處理設施，顯非指個別社區設置之資源回收室，堪認「知○○廈社區」設置之資源回收室並非屬系爭房地買賣契約或不動產標的現況說明書之應記載事項。是上訴人主張「知○○廈社區」設置之資源回收室為系爭房地鄰近之不動產說明書應記載及不得記載事項所規定之嫌惡設施，與上開規定不符，洵非有據。至上訴人所提出其事後另行委託銷售系爭房地契約書之現況說明書上，雖有記載鄰近社區設置資源回收室等情（見本院卷第51至53頁），然此係上訴人自行委託銷售系爭房地所填寫，仍非屬前揭不動產說明書應記載及不得記載事項壹、應記載事項、第二點成屋、第（四）款其他重要事項規定之範疇，尚難據此推認本件系爭房地買賣契約或不動產標的現況說明書未予揭露上開情形，有所疏漏或隱瞞。

3. 再者，衡諸一般集合住宅設施規劃情形，集合住宅中或社區中設置之資源回收室或垃圾子母車，為管理維護居住環境清

01 潔衛生常見之設施，實難認系爭房地因鄰近其他社區之資源
02 回收室，即已減少其通常效用。上訴人雖主張「知○○廈社
03 區」之資源回收室之聲響、氣味已影響上訴人居住於系爭房
04 地之生活品質等語，容係該社區使用資源回收室之情形是否
05 違反行政法規、是否侵害上訴人居住安寧之人格法益之問題
06 ，尚難認屬於系爭房地本身之物之瑕疵，故上訴人此部分主
07 張，亦難憑採。

08 (二)又按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
09 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
10 賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發
11 見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至
12 日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其
13 所受領之物。民法第356條定有明文。經查，本件上訴人自
14 陳：其於107年3月17日入住系爭房地，4月初即因後方垃圾
15 場收運垃圾時在凌晨時分，造成家人都被吵醒，其還打電話
16 告知隔壁大樓管理室不要在半夜處理垃圾等語（見原審卷第
17 4頁，本院卷第89頁），足認上訴人於107年4月初即知有上
18 開情形。縱認上開情形屬於物之瑕疵，然上訴人迄107年10
19 月3日始通知居億公司鄰近社區有設置資源回收室之情形（
20 見兩造不爭執事項4.），有Line對話紀錄可稽（見原審卷第
21 225至226頁），則上訴人至107年10月3日始通知居億公司，
22 並未即時通知郭書賢，容有怠於為通知出賣人之情形，故上
23 訴人未於發見後即時通知出賣人，應視為承認其所受領之物
24 ，亦難認郭書賢應就上訴人主張系爭房地鄰近社區有設置資
25 源回收室一節負物之瑕疵擔保責任。

26 (三)從而，本件上訴人未能舉證證明系爭房地具有物之瑕疵，且
27 上訴人亦未於發見系爭房地有所主張之瑕疵後，即時通知
28 出賣人，故上訴人主張依據民法第359條前段請求郭書賢減
29 少價金50萬元，不應准許；系爭房地既無上訴人所指物之瑕
30 疵存在，其依據民法第544條規定請求居億公司損害賠償10
31 萬元，亦非有據。

01 五、綜上所述，上訴人分別依據民法第359條前段、第544條規定
02 ，請求郭書賢、居億公司各應給付50萬元、10萬元，及均自
03 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
04 之利息，均無理由，不應准許。從而原審就此部分為上訴人
05 敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，
06 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項
11 、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日
13 民事第五庭 審判長法官 許秀芬
14 法官 郭玄義
15 法官 吳崇道

16 正本係照原本作成。

17 不得上訴。

18 書記官 洪郁淇

19 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日