臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度重上字第49號

上　訴　人　王頌伶
　　邱碧君
　　邱建成
　　陳伶珊
　　吳羿葶
　　黃騏宥
　　羅宥心
　　張陞誼（原名：張庭寧）
　　陳怡如
　　黃國豪
　　林采潔
　　靳鵬
　　周雋
　　何翠芬
　　張惟欽
　　李秉穎
　　林岳熙
　　陳姿伶
　　翁百慶
　　鄭富仁
　　林宥旭
　　張睿元
　　唐麗珠
　　劉嘉仁
　　王俏慧
　　黃泰維
　　郭嫣婷
　　陳聖忠
上28人共同
訴訟代理人　張补文律師

李秉鈞律師
楊茗毅律師
被上訴人　京城建設股份有限公司
法定代理人　蔡天贊
訴訟代理人　張志明律師
王湘閔律師
上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國108年2月21日臺灣橋頭地方法院106年度重訴字第78號第一審判決提起上訴，並擴張訴之聲明（法定遲延利息起算日），本院於109年4月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及擴張之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

上訴人分別於附表「簽約時間」欄所示之時間，向被上訴人購買水森林社區之房屋及坐落基地（買賣標的及價金各如附表「買賣標的」、「買賣價金」欄所示，以下合稱系爭房地），然高雄市政府經濟發展局（下稱高市府經發局）竟於民國103年11月4日以高市府經公字第**********號函文，核准訴外人大誠加油站籌備處，於緊鄰水森林社區旁之高雄市○○區○○段○○段○○○○○○○○○○○○○○○○號土地（下合鄰地）籌設加油站（下稱系爭加油站），且施工所需之建築執照業經申請通過，系爭加油站必將如期興建，而加油站因有危害居住安寧及安全之疑慮，乃一般民眾認定之嫌惡設施，系爭加油站緊鄰系爭房地，僅有一牆之隔，其致系爭房地價格崩跌之結果顯而易見。

又依內政部於104年4月13日修正頒佈、104年10月1日實施之「不動產買賣契約應記載及不應記載事項」，關於成屋及土地部分第ŋ點其他重要事項，應於圖面標示周邊半徑300公尺範圍內之重要環境設施，增列加油（氣）站，並要求賣家

須對不動產附近是否有加油站乙事充分說明揭露，足見被上訴人出售系爭房地時，對鄰地將興建加油站負有查證及說明之附隨義務。然被上訴人明知系爭加油站即將興建，竟故意不告知上訴人，違反前開查證說明之附隨義務；縱認被上訴人非明知系爭加油站即將設立，則被上訴人應於上訴人詢問後，盡其契約附隨義務，仔細查證據實說明查證結果，被上訴人捨此不為，輕率保證系爭加油站不會設立，顯未盡契約附隨義務，而有過失，此部分上訴人自得依民法第227條第1項準用第226條第1項規定，請求價值減損之損害賠償。

上訴人係在系爭加油站核准設立後完成交屋，因系爭加油站核准設立，係於危險負擔移轉前發生，上訴人自得依民法第359條本文之規定，以起訴狀繕本送達被上訴人請求減少價金，並依同法第179條請求返還減少部分之價金。又被上訴人明知瑕疵（系爭加油站設立）之存在，卻故意不告知上訴人，致使上訴人購得之系爭房地受有瑕疵，對系爭房地之安全性及價值造成劇烈影響，上訴人未能取得與契約目的相符價值及安全性之房屋，顯為不完全給付，且可歸責於被上訴人，並無從補正，是上訴人除可依民法第360條請求損害賠償外，亦得依民法第227條第1項準用同法第226條第1項之規定，請求債務不履行之損害賠償。爰起訴請求擇一為有利上訴人之判決。並聲明：　被上訴人應給付各上訴人如附表「準備書七狀請求金額」欄所示金額，及自準備書七狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；　願供擔保請准宣告假執行。原審駁回上訴人全部請求，上訴人不服，提起一部上訴，上訴及擴張聲明求為：　原判決關於駁回上訴人請求如附表「請求金額」欄所示金額，及自準備書七狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分廢棄。　被上訴人應給付上訴人各如附表「請求金額」欄所示金額，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；　願供擔保請准宣告假執行等語〈原審其餘共同原告未上訴者，及上訴人丁○○【原審請求新台幣

（下同）113萬1000元，上訴請求67萬8600元】、甲○○及戊○○（原審請求118萬5000元，上訴請求71萬1000元）原審部分敗訴未據上訴，已經確定，均不在本院審理範圍，茲不贅論〉。

二、被上訴人則以：

依104 年1 月至106 年12月不動產交易實價登錄資料顯示，水森林社區房地並未因鄰地籌設興建或興建系爭加油站而受影響，且所謂物之瑕疵係指物之缺點而言，應依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物所應具備之價值、效用或品質而不具備者，始為物有瑕疵。而鄰地是否不得籌設加油站，並未經兩造於系爭房地買賣契約中約定，亦未於建物現況說明書中特別約定，上訴人在與被上訴人之銷售人員洽談過程中，亦未曾向銷售人員提及系爭房地之鄰地用途不得籌設加油站，是鄰地不得籌設加油站並不得作為系爭房地品質或價值之一部分，故系爭房地鄰地雖籌設加油站，依通常交易觀念並不影響系爭房地之效用，不足以構成系爭房地之物之瑕疵。

依內政部於104年4月13日修正、同年10月1日實施之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，修正前僅規定出賣人應記載出售之「房屋基地本身」重大資訊，修正後始增列出賣人出售成屋時，建物週邊半徑300公尺範圍內之「加（氣）油站」為應記載之重要環境設施之規定，並未規定應將「加油站籌備預定地」記載於不動產說明書上，是不論上開規定修正前後，被上訴人均無義務記載、說明系爭房地鄰地之預定用途。依修正前之規定，被上訴人就系爭房地附近有興建完成之加油站，尚無須負告知義務，兩造交易時系爭加油站預定地僅經核准尚未興建，被上訴人縱未查悉，亦無違反附隨義務。又縱認鄰地核准設立加油站屬於瑕疵，則上訴人係於核准設立系爭加油站後購屋，其等主張之瑕疵於契約成立前即存在，被上訴人依契約成立時之現況交付上訴人，已依債之本旨給付，即非不完全給付。況被上訴人於訂約時均不

知悉鄰地申請籌設加油站，鄰地日後將做何等用途亦非被上訴人所能控制，被上訴人於105年8月底經住戶告知，始知悉鄰地經核准籌設加油站，並非故意不告知上訴人，亦不負有查證鄰地用途之義務，上訴人主張依不完全給付規定，請求被上訴人負損害賠償責任，要屬無據。況系爭房地移轉所有權登記予上訴人時，鄰地上並無系爭加油站存在，僅有「加油站預定地」，並無減損物之交易價值瑕疵，上訴人自不得主張物之瑕疵擔保，請求減少價金及返還減少之部分，縱系爭房地因興建加油站而導致價值下跌，亦屬危險移轉後所生，被上訴人無須負瑕疵擔保責任，是上訴人依民法第359條、第360條、第179條規定，請求被上訴人返還減少部分價金，顯無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：　上訴及擴張之訴均駁回；　如受不利判決，願供擔保免為假執行。

三、兩造不爭執事項如下：

上訴人前向被上訴人購買系爭房地，所有權人、買賣標的、簽約時間、過戶時間、買賣價金各如附表所載。

系爭大樓北方相鄰之鄰地，經高市府經發局於103年11月4日以高市府經公字第**********號函，核准大誠加油站籌備處於鄰地籌設系爭加油站，嗣於105年7月22日核准設立登記（本院卷二第19頁），於107年初實體加油站興建完竣。

內政部於104年4月13日修正頒佈、104年10月1日實施之「不動產買賣契約應記載及不應記載事項」，關於成屋及土地部分第ŋ點其他重要事項，所定應於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施，增列加油（氣）站。

四、兩造爭執事項如下：　被上訴人有無違反契約附隨義務（是否有未盡查證並告知說明鄰地籌設系爭加油站之情事）？

被上訴人有無故意隱匿系爭加油站籌設資訊？或保證鄰地不會設置加油站？　被上訴人是否廣告不實？或缺少廣告保證之品質？ŋ被上訴人就系爭房地緊鄰系爭加油站應否負物之瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任？ē上訴人如可請求減少價金或損害賠償，則金額各為若干？茲將本院判斷分述

如下：

被上訴人並無違反契約附隨義務：

按單純之緘默，除在法律上、契約上或交易習慣上，就某事項負有告知之義務者外，其緘默並無違法性，於買賣房地之交易上，此契約之告知義務是以契約成立時存在於買賣標的上之現狀內容及『依習慣上』為重要事項為告知，如非存在於買賣標的上之事由，且未經一方當事人特別要求說明，自難課予他方當事人有此告知義務。換言之，所謂告知義務並非無限擴大，而應在給付過程中，基於誠實信用原則，於個別情況要求當事人一方有所作為或不作為，因而發生告知、說明、保管、協力等各種義務，以維護交易相對人之權益。是以，被上訴人銷售系爭房地予上訴人時所應揭露資訊之範圍並非毫無邊際，除契約明文約定或買受人特別要求出賣人特別說明者外，出賣人所負告知義務應僅及於買賣契約成立時存在於買賣標的之現狀內容，而不及於系爭房地之鄰地日後用途。

綜觀系爭買賣契約就系爭房地之鄰地狀況或日後用途，並無特別約定，且上訴人買受系爭房地乃成屋買賣，據證人即系爭加油站籌備預定地地主施○○於原審證稱：伊有出售土地給被上訴人，建設公司買土地一定會蓋房子，只是不知道什麼時候，鄰地也是伊所有，自己要留著使用，不打算出售。伊賣土地給被上訴人成交後，沒必要跟被上訴人的仲介或被上訴人公司的人說將來可能設立加油站，伊沒跟被上訴人的仲介及公司的人說，雖曾有穿制服或套裝的人詢問大樓隔壁是否設立加油站，但伊忘記是何種制服、顏色，他們都沒有表明身分，不能設定穿制服的人就是代銷的人。來問的民眾也沒表明是水森林住戶，也不知道是否建設公司派來問，不知道來詢問的人到底是誰，後來系爭加油站申請核准後到動工這段期間，大樓住戶有來關心，里長，仲介和被上訴人公司都沒有來等語（原審卷二第76至79、86頁），依其證言尚難認定施○○出售水森林社區房屋坐落基地予被上訴人時，

有告知被上訴人將來鄰地可能申請作為加油站籌備預定地使用；佐以上訴人提出之高市府經發局於103年5月29日現場會勘鄰地申請籌設系爭加油站之開會通知單，其上所載受通知之出席者亦查無被上訴人，此觀該開會通知單之內容即明（本院卷二第23頁），可見被上訴人並未參與現場勘查。再者，據鑑定人即不動產估價師之鑑定意見亦稱：「...旨稱屬市場公開資訊係該內容可透過具有良好意識及一般能力者，經由合法查詢或正當詢問等行為，即可取得之資訊。.....該加油站籌設若屬上稱市場公開資訊時，例如：都市計畫圖說所載繪之加油站用地或是籌設時已掛出某某加油站即將在此營業...等，該近鄰住宅區或商業區土地或是房地之不動產價格，即會因加油站的規畫或設置而產生價格負面影響。.. ....，另外，同性質僅有籌設許可但尚未建成加油站體之資訊取得，除了都市計畫所載繪之加油站用地外，其餘的容許籌設許可的資訊非屬吾等能以公開取得之資訊」等語（本院卷一第217、219、221頁），而鄰地為農業用地，於103年11月4日經核准籌備設立加油站，既非屬於都市計畫圖說所載繪之加油站用地，系爭加油站於未興建實體加油站之前亦未懸掛廣告文宣，自非屬於前揭鑑定意見所稱之市場上公開資訊（詳如後述），是上訴人主張被上訴人故意不告知鄰地籌設系爭加油站，且未善盡查證義務，而有可歸責事由，尚無可採。

被上訴人應無故意隱匿系爭加油站籌設資訊或保證鄰地不會蓋加油站：

上訴人又以：鄰地與系爭大樓坐落之基地本同屬於施○○所有，則於住戶詢問鄰地是否要蓋加油站時，被上訴人應可逕向施○○查證並答覆上訴人，且據施○○表示鄰地要蓋加油站是當地公開的秘密，被上訴人身為建商，且鄰地用途關係系爭大樓銷售業績，被上訴人豈有不知之理，足見被上訴人是故意隱匿此瑕疵，並輕率保證系爭加油站不會設立，顯違反契約附隨義務，而有過失等語，無非係舉原審共同原告陳

月琴與代銷人員庚○○間line對話紀錄，及上訴人丙○○、上訴人壬○之姊辛○○、己○○之配偶盧○○之陳述及證詞為證，然為被上訴人所否認。經查：

鄰地與系爭大樓坐落之基地固同屬於施○○所有，施○○復證稱鄰地要蓋加油站是當地公開的秘密等語（原審卷二第79頁），但其亦證稱；我沒有告訴被上訴人公司的人鄰地要設立加油站，我做事不會隱瞞東隱瞞西，用地只要合法申請過，我的不需要隱瞞，我的意思（說要蓋加油站是公開的秘密）是這樣，如果當時有人問我，我都會說要蓋加油站等語（原審卷二第79、82頁），上訴人雖稱依經驗法則，一般人都可能已聽聞此事，被上訴人豈有不知之理云云，但依此而論，則上訴人於購屋前亦可自為探查系爭房地周遭區域環境狀況，理當可以輕易獲知此訊息。是上訴人執施○○所稱「蓋加油站是當地公開的秘密」而主張被上訴人是故意隱匿云云，不足採信。

又觀之陳○○與庚○○間對話紀錄（105年）7月22日（週五），顯示庚○○亦僅稱沒聽說要蓋加油站，並未為何等保證，自難以陳○○一人詢問代銷小姐之對話內容，遽認被上訴人有向上訴人保證鄰地將來不會設立加油站。且據上訴人乙○○於原審陳稱：陳○○買系爭房地前即與鄰地地主認識，並知悉鄰地將籌備興建加油站等情（原審卷二第16至17頁），則陳○○既自地主獲知第一手消息，卻仍願購買水森林社區之房屋，被上訴人自無故意隱匿之可能。上訴人雖稱庚○○表示「..這個消息也傳了2年了，要蓋早就蓋了吧」等語，而主張被上訴人所屬代銷人員庚○○應早於2年前即103年間即已知悉鄰地籌設加油站之情事，然此業經證人庚○○否認，並證稱：我說傳了2年是因為蔡大哥（陳○○配偶）說這個加油站2年前就有人傳說那邊要蓋加油站，問我們是否知道，我說我確實不知道要蓋加油站，所以我才跟他太太（陳月琴）說你放心，傳了2年要蓋早就蓋了，傳了2年這個時間是蔡大哥跟我們說的，他說很早前就有人在傳，而非是我

2年前就知道，...他請我去問問看是否有要蓋加油站，我告知我去了解，也詢問公司，....後來因為很多住戶在傳，而且當時管委會已經成立，京城公司有跟住戶開過一次會，從那時起公司也告知我們一定要告知來看的客戶前面會蓋加油站，我不確定是8月還是9月、10月，但應該是在聽蔡大哥告知之後等語（本院卷一第391至397頁），互核前揭乙○○陳述陳○○購屋即知悉鄰地要蓋加油站乙事，及庚○○證詞，佐以陳月琴係於103年5月27日簽約購屋之時間點（原判決第16頁附表編號15所示簽約時間），且上訴人提出之上開LINE對話訊息僅有部分對話，據此並不能遽認係證人庚○○主動提及其2年前即知悉鄰地籌設系爭加油站乙事，是庚○○證稱其於105年7月22日與陳○○間的訊息說傳了2年係因為聽陳○○的配偶蔡大哥說2年前有人說鄰地要蓋加油站，應可採信。

至於上訴人丙○○、上訴人壬○之姊辛○○、上訴人己○○之配偶盧○○雖各於本院陳稱及證稱：庚○○曾於銷售時告知鄰地為農業區，不會再蓋建物，空地將來要做綠化云云（本院卷一第261至263頁、第314至317頁）。然此為證人庚○○所否認，並稱僅有告知買家關於鄰地為農業區，並無保證不會再蓋建物或要做綠化等語（本院卷一第393至397頁）。本院審酌鄰地既非系爭房地所座落之基地範圍，且屬於第三人施○○所有，則被上訴人所屬代銷人員當無從保證鄰地之用途，至多僅能就使用現況或土地分區說明。況觀諸上訴人之買賣契約亦未載明被上訴人有保證鄰地日後要做綠化或不得蓋任何建物等特約事項，是上訴人丙○○、證人辛○○及盧○○所稱庚○○有保證鄰地不會蓋建物，或要做綠化云云，尚不足採。此外，上訴人雖主張曾在購買系爭房地前多次詢問被上訴人，及被上訴人已向上訴人保證將來鄰地不會核准設立加油站等事實，然上訴人就此並未舉證以實其說，故上訴人此部分主張，不足採信。

再依內政部104年10月1日修正施行頒佈之不動產買賣契約應

記載及不應記載事項，旨在規範不動產說明應揭露之事項，該規範第二點關於成屋及第三點關於預售屋所定其他應揭露之重要事項，均僅規定應於圖面標示周邊半徑300公尺範圍內之重要設施，該等設施中所臚列者為「加（氣）油站」，並未包含應標示鄰近土地預定地之用途，依此不能認定被上訴人負有查證、揭露鄰地預定地用途之附隨義務。況部分上訴人（如附表編號1、3、4、7、8、12、13、14、16、17、19、20、21及23）簽立買賣契約之時間係在104年10月1日之前，而系爭加油站雖係在103年11月4日經高市府經發局核准籌建，但係於105年7月22日核准設立加油站，嗣於107年初興建完成實體加油站，此有系爭加油站登記資料及照片可參（本院卷一第70至78頁、第79頁，原審卷一第78至第180頁），足見兩造簽立系爭房地買賣契約及完成過戶時，鄰地均尚無實體加油站存在。是無從認定被上訴人有何違反前揭內政部所制定之不動產買賣契約應記載事項之要求。

另查，系爭買賣契約第十二條約定被上訴人擔保系爭房地權利清楚，並無一物數賣、被他人占用或占用他人土地等情事，如有出租或出借、設定他項權利或債務糾紛等情事，被上訴人應予告知，並於銀行貸款核撥時負責理清。以及第十九條第五項約定依現況交屋（含公共設施及開放空間），有買賣契約在卷可參（原審卷一第135頁反面、136頁反面、174頁建物現況確認書）。此外，系爭買賣契約就鄰地不得為加油站或永久不得興建地上物之約定，復無關於被上訴人有承諾保證鄰地無加蓋建物或不得設立加油站之記載。且被上訴人所屬代銷人員庚○○亦未曾向上訴人保證鄰地不會蓋加油站，日後要做綠化等語，業經本院審認如前，是上訴人主張被上訴人輕率保證鄰地不會蓋加油站，且要做綠化云云，依其所舉事證，不足採信。

被上訴人應無廣告不實或缺少廣告所保證之品質：

按104年6月17日修正前消費者保護法（下稱消保法）第22條規定：「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對於消費者

所負之義務不得低於廣告內容」【按該條係104年06月17日始修正增訂第2項：企業經營者之商品或服務廣告內容，於契約成立後，應確實履行。該第2項規定係在系爭契約簽訂之後增訂，依法律不溯及既往原則，本件部分上訴人於104年6月17日之前簽約者（如附表編號1、3、4、8、12、13、14、16、17、21、23）尚無適用之餘地】，並未明定「廣告為要約」或「廣告為契約內容之一部」。又廣告具有多樣性及複雜性，是否屬契約之一部，仍應參酌當事人之意思，包括廣告表示內容是否具體詳盡、當事人之磋商過程、交易慣例等綜合判斷。如消費者信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於契約中雖未就廣告內容再為約定，企業經營者所應負之契約責任，仍及於該廣告內容，該廣告固應視為契約之一部。惟簽訂契約時倘企業經營者並未再據原屬「要約引誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要約」，縱其廣告之內容不實，應受消保法或公平交易法之規範，仍難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一部。至於其餘在104年6月17日之後簽約之上訴人，固可適用前開消保法第22條第2項之規定，但被上訴人是否有廣告不實或缺少廣告宣傳之品質，仍應視具體情形判斷之。

上訴人主張被上訴人之廣告文宣標榜：「都會公園第一排」、「泳景無敵市中心」、「森林健步宅」及「減碳」等語（本院卷一第32至69頁），因系爭加油站設立之後，造成系爭房地已缺少上開廣告保證之品質云云。然觀諸系爭房地現場照片顯示系爭加油站坐落於系爭大樓北側之鄰地，為低矮建物，而上訴人購買系爭房地時，該鄰地雖為空地，但其旁或有錯落地上物（本院卷一第41頁），是系爭大樓並非最緊臨都會公園之第一排建築物，此應為上訴人所知悉，而被上訴人之廣告文宣「景觀第一排」、「減碳的小確幸，散步到森林」、「決勝森林北高雄」、「無邊際泳池會館」、「泳池SPA森林」等語，應屬於系爭房地周遭自然景觀環境之描述

，及該社區設有游泳池之宣傳，衡情應為不動產交易上可容許之吹噓、誇飾用語，且核與系爭房地半徑1000公尺以內即有高雄都會公園，地方鄰里公園，水森林社區內並確實設有游泳池等情大致相符，前揭證人施○○亦證稱：那個風景（景觀視野）太漂亮等語（原審卷二第83頁），故尚難以鄰地於被上訴人交付系爭房地之後，設有系爭加油站即認被上訴人有廣告不實或缺少廣告保證之情事。

ŋ 被上訴人就鄰地存有系爭加油站不必負物（系爭房地）之瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任：

上訴人依民法第359條本文、第179條規定請求返還減少價金部分：

- 按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第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，或依當事人之決定，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，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之。

— 上訴人雖以：系爭加油站經核准籌設，對系爭房地造成顯著影響，且於危險負擔移轉（交屋）前發生，上訴人自得依民法第359條本文規定請求減少價金，並依同法第179條規定請求返還減少之價金等語，被上訴人則否認鄰地為系爭加油站籌備預定地屬系爭房地之瑕疵。經查，經原審及本院囑託高雄市不動產估價師公會指派估價師（大有國際不動產估價師聯合事務所估價師王○○）鑑定結果，固認系爭房地應有價值減損，然依上訴人主張系爭房地之缺點為交屋時鄰地經核

准籌設加油站，鑑定報告則以推定3年後於該地點興建加油站實體建物與設施為據，蒐集毗鄰加油站住宅大樓交易資訊，推估加油站對毗鄰住宅大樓價值影響比例，與本件爭議情形已有不同；再依鑑定報告所載依加油站設置規則第17條第1項規定，加油站經核准籌建後，應於核准次日起3年內完成各項營運設備，然同條第3項亦規定，申請人未於第一項期限內依規定申請核發經營許可執照，有不可歸責於申請人之事由時，得檢具相關證明文件，於期限屆滿前，向直轄市、縣（市）主管機關申請延展，延展期限每次不得逾6個月。而加油站業者未於規定期限內完成籌設申請發照或申請延展時，原同意籌建之許可，於法定期屆滿後當然失其效力，亦有法務部96年07月16日法律決字第0960018879號函釋附卷可參（原審卷三第122頁），則能否逕以該等地點已有興建加油站實體建物與設施為據，作為兩造爭執系爭房地交屋時之價值減損情形，自屬有疑。況鑑定意見亦稱：系爭房地價值減損鑑定案，估價報告書係以於價格日期當時勘估標的鄰地業經核准設置加油站籌備處籌設加油站之事實「屬市場公開資訊為前提」進行評估，旨稱屬市場公開資訊係該內容可透過具有良好意識及一般能力者，經由合法查詢或正當詢問等行為，即可取得之資訊。.....該加油站籌設若屬上稱市場公開資訊時，例如：都市計畫圖說所載繪之加油站用地或是籌設時已掛出某某加油站即將在此營業...等，該近鄰住宅區或商業區土地或是房地之不動產價格，即會因加油站的規畫或設置而產生價格負面影響。.....，另外，同性質僅有籌設許可但尚未建成加油站體之資訊取得，除了都市計畫所載繪之加油站用地外，其餘的容許籌設許可的資訊非屬吾等能以公開取得之資訊等語。此有鑑定事務所函文可參（本院卷一第217、、219、221頁），據此鑑定意見足認關於加油站核准籌備設立資訊，除已經揭露在都市計畫圖繪加油站用地或是於籌設階段即已掛出告示宣傳外，僅有主管機關審核資料，尚難認定屬於市場上公開的資訊。是縱認系爭加油站

屬於嫌惡設施，但如前所述，於買賣房地之交易上，此契約之告知義務是以契約成立時存在於買賣標的（系爭房地）上之現狀內容為告知，如非存在於買賣標的上之事由，且未經一方當事人特別要求說明，自難課予他方當事人有此告知義務。本件被上訴人交付上訴人之系爭房地供住宅使用，並無無法達成使用目的之情形，而觀諸系爭買賣契約，並無課予被上訴人應詳細告知鄰地預定用途，或鄰地不得有特定種類設施預定地之約定，其主張被上訴人負有查證告知義務，亦屬無據，且依本件事證尚不能認定系爭加油站於經核准籌備設立之階段已經揭露為市場上公開資訊。故上訴人此部分主張被上訴人交屋時系爭房地具有鄰地經核准籌設系爭加油站之瑕疵，為不可採，是上訴人依前揭規定請求被上訴人減少價金並返還之，洵屬無據。

上訴人依民法第360條規定請求損害賠償部分：

按買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同，民法第360條定有明文。上訴人主張被上訴人明知鄰地經核准籌設加油站之瑕疵存在，卻故意不告知或保證沒有設立加油站，致上訴人購得房地受有瑕疵，上訴人當可依民法第360條規定請求損害賠償等語。然承前所述，本件並無證據證明被上訴人於出售系爭房地前即已知悉鄰地為加油站籌備預定地，而有故意不告知上訴人或曾向上訴人保證鄰地不會設置加油站之情事，是上訴人據此請求損害賠償，亦屬無據。

上訴人另主張被上訴人故意隱匿系爭房地鄰地為加油站預定地（嗣亦如期興建實體之系爭加油站）之瑕疵，導致系爭房地價值貶損，乃不完全給付，且無從補正，應依民法第227條第1項準用同法第226條第1項之規定，負債務不履行損害賠償責任等語。然揆諸證人施○○前開證言，尚無從認定施○○於申請鄰地籌設加油站前、或經核准作為加油站籌備預定地後，被上訴人均已知悉該情狀，且自高市府經發局於10

3年11月4日核准設置系爭加油站籌備處，至實際動工為止近2年期間，上訴人所提證據既不足以證明被上訴人屬於知情而故意隱瞞，即難認被上訴人有可歸責事由，況系爭房地之鄰地未來作何使用，非兩造所得約束，購置不動產本有一定風險，鄰地地主從事之行業如為一般民眾不喜，或引進賣場、興建公園等文教設施促進附近發展，可能造成附近房價漲跌，應為一般民眾所能預期理解，故系爭房地鄰地於被上訴人交付之後，設置系爭加油站，尚難認為係可歸責於被上訴人，故上訴人依民法第226條第1項、第227條第1項之規定請求被上訴人應負不完全給付之損害賠償責任，難認有據，無從准許。

上訴人另以：依據經濟社會與文化權利國際公約第12條規定，個人於國際人權法上享有能達到的最高健康標準的權利，系爭加油站緊鄰上訴人居住之系爭房地，侵害上訴人依前開規定所保障之健康權云云。然上開國際公約乃關於締約國應盡之國家照顧人民之義務而言，但本件兩造係基於私法交易而締結系爭房地買賣契約，上訴人於締約時本可自由決定買賣系爭房地與否，其具有完全自主之締約自由，果上訴人在意鄰地用途，自可明文約定於買賣契約，要求被上訴人應負擔查證並說明告知鄰地預定用途之義務，亦可自行查訪當地鄰里民眾深入了解周遭環境。尤以上訴人主張系爭加油站興建在當地是公開流傳的資訊，反而益徵上訴人並非不能自行查詢確認。是上訴人主張鄰地設置系爭加油站，乃嫌惡設施，侵害其健康權，而應由被上訴人負不完全給付之賠償責任或減少價金云云，亦屬無據。

ē綜前所述，被上訴人既無違反契約附隨義務，亦無廣告不實或缺少廣告保證品質，且無故意隱匿系爭加油站籌設資訊及保證系爭土地不會設置加油站等情事，從而，上訴人本於民法第359條、第360條、第179條、第227條第1項準用同法第226條第1項等規定，請求被上訴人減少價金，負物之瑕疵擔保或不完全給付之損害賠償責任等，均無理由，不應准許。

是以，上訴人得請求被上訴人減少若干買賣價金或損害賠償若干金額為適當等節，即無審論之必要。

五、綜上所述，上訴人主張依前揭規定，請求被上訴人應給付各上訴人如附表「請求金額」欄所示金額，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，為無理由，應予駁回。從而原審駁回上訴人請求被上訴人應給付各上訴人如附表「準備書七狀請求金額」欄所示金額，及自準備書七狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，於法並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。另上訴人於本院擴張請求法定遲延利息提前自起訴狀繕本送達翌日起算部分，亦屬無據，其擴張之訴應併予駁回。

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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及擴張之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　29　　日

民事第一庭

審判長法　官　鄭月霞

法　官　吳登輝

法　官　蘇姿月

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　109　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　黃旭淑