臺灣高等法院民事判決

107年度上字第1142號

上　訴　人　黃國源
訴訟代理人　陳清進律師
　　吳旻靜律師
被上訴人　林芳如
訴訟代理人　黃昭仁律師
　　鄭乃琇律師
被上訴人　信義房屋股份有限公司
法定代理人　薛健平
訴訟代理人　杜中平律師
複代理人　翁詩淳律師
被上訴人　陳鼎元
　　張貴登
上三人共同
訴訟代理人　詹德柱律師
複代理人　許毓民律師

上列當事人間回復原狀等事件，上訴人對於中華民國107年6月26日臺灣臺北地方法院105年度重訴字第412號第一審判決提起上訴，本院於108年7月17日言詞辯論終結，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

壹、程序方面：

被上訴人信義房屋仲介股份有限公司於民國108年6月13日變更公司名稱為信義房屋股份有限公司（下稱信義房屋），並變更法定代理人為薛健平，有公司變更登記表在卷可稽（本院卷第323頁至第324頁），薛健平具狀聲明承受訴訟（本院卷第319頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於104年9月2日經由受僱於被上訴人信義

房屋擔任經紀營業員之被上訴人陳鼎元、張貴登居間仲介，以新臺幣（下同）4,550萬元，向被上訴人林芳如購買門牌號碼臺北市○○區○○○路○段○○號13樓房屋（下稱系爭房屋）及所坐落土地（與系爭房屋合稱系爭房地），已交付價金並辦理所有權登記完畢。陳鼎元、張貴登均明知伊要求所購買的房屋不能太吵雜，惟其等與林芳如均未告知系爭房屋隔牆即為設置中繼水箱、中繼幫浦（下稱系爭中繼水箱設備）之機房，伊入住後始發現系爭中繼水箱設備運作時會發出噪音、震動，嚴重影響居住品質，並足以減損系爭房地之交易價格420萬4,200元，顯有減少房地效用或價值之瑕疵，伊自得依民法第359條規定請求林芳如減少買賣價金420萬4,200元，並依同法第179條規定請求如數返還。另陳鼎元、張貴登未盡調查義務致未告知系爭房屋毗鄰系爭中繼水箱設備，自違反民法第567條第2項之注意義務而對伊為不完全給付，且係執行仲介業務有故意或過失致伊受有468萬4,200元之損害（含瑕疵價差損害420萬4,200元、伊已支付之仲介報酬48萬元），伊自得依民法第227條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求陳鼎元、張貴登、信義房屋連帶賠償伊468萬4,200元，並與林芳如負不真正連帶賠償責任。爰依上開法條規定，求為命：㈠林芳如應給付伊420萬4,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡陳鼎元、張貴登、信義房屋應連帶給付伊468萬4,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢前二項請求，如任一被上訴人已為給付，其他被上訴人於其給付範圍內，免除給付義務之判決。並陳明願供擔保請准宣告假執行。（未繫屬本院部分，不予贅述）

二、被上訴人之答辯：

㈠林芳如辯稱：系爭中繼水箱設備為建商依據建築及消防相關法規所必須設置之公共設施，用以保障大樓全體住戶消防安全及用水所需，且其位置在系爭房屋之外，上訴人亦未能證

明系爭中繼水箱設備有足以影響上訴人居住安寧之噪音及震動，自未造成系爭房地效用及價值之減損，非屬瑕疵等語。

㈡陳鼎元、張貴登、信義房屋除與林芳如上開答辯相同外，另辯稱：上訴人未向陳鼎元、張貴登表示所欲購買之房屋不能太吵雜，且內政部之成屋買賣契約書範本未將中繼水箱設備之存在及其位置列為仲介人員之告知義務，伊等並未違反民法第567條第2項之注意義務，亦無不完全給付情事等語。

三、原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起一部上訴，上訴聲明：㈠原判決駁回後開第2項至第4項之訴部分廢棄。㈡林芳如應給付上訴人420萬4,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈢陳鼎元、張貴登、信義房屋應連帶給付上訴人468萬4,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈣前二項請求，如任一被上訴人已為給付，其他被上訴人於其給付範圍內，免除給付義務。㈤願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人均答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。（上訴人就原審駁回逾上開金額部分之請求，未據聲明不服；上訴人於原審對林芳如主張撤銷意思表示、解除契約部分，於本院亦不再主張〈本院卷第95頁〉，均非本院審理範圍。）

四、上訴人於104年9月2日經由受僱於信義房屋之經紀營業員陳鼎元、張貴登居間仲介，以4,550萬元向林芳如購買系爭房地，已交付價金並辦理所有權登記完畢；上訴人於104年9月2日交付仲介費48萬元予信義房屋之情，有不動產買賣契約書、支票、授權書、不動產說明書信義房屋買賣仲介一般委託書等件附卷可稽（原審卷一第10頁至第53頁反面），且為兩造所不爭執（原審卷二第74頁正反面、本院卷第237頁至第238頁），應堪信為真實。

五、上訴人主張系爭中繼水箱設備為減少系爭房地效用及價值之瑕疵，依民法第359條請求減少價金420萬4,200元，並依民法第179條請求林芳如返還該溢付之420萬4,200元，林

芳如則否認系爭中繼水箱設備為系爭房地之瑕疵。經查：

㈠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；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得請求減少其價金。民法第354 條第1 項前段、第359 條前段分別定有明文。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（最高法院73年台上字第1173號判例意旨參照），易言之，該缺點須當事人有所約定，或依通常交易觀念，認為應具備之價值、效用或品質不具備者，始得謂之。又買賣標的物是否具有兩造約定或依通常交易觀念所指之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之存在負舉證之責。

㈡按高層建築物高度每超過60公尺者，應設置中繼幫浦，建築技術規則建築設計施工編第251 條第2 項定有明文（原審卷一第81頁）。系爭房屋所在大樓（下稱系爭大樓）為地上28層、地下6 層之鋼骨RC造建物，建物高度為97.10 公尺，有臺北市政府工務局93使字第0040號使用執照存根影本可稽（原審卷一第83頁），為超過60公尺以上之高層建築物，基於消防及公共安全之考量，自應依上開規定設置中繼水箱及中繼幫浦，故系爭中繼水箱設備即屬依法必須設置之消防設備及公共設施；況系爭中繼水箱設備與系爭房屋尚有牆壁相隔，並非位於系爭房屋內，有建築平面圖可稽（原審卷一第54頁），亦非可認係存在於買賣標的物（即系爭房屋）本身之缺點。從而，上訴人主張系爭中繼水箱設備為減少系爭房屋價值、效用之瑕疵云云，已難遽採。

㈢金元國際不動產估價師事務所郭群敏估價師所製作之不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書，置卷外），固以中繼水箱設備為嫌惡設施之一種，其噪音及震動影響生活品質為由，認為系爭房屋因有系爭中繼水箱設備毗鄰，售價較客觀市

價減損9.24% 即420 萬4,200 元（系爭估價報告書摘3 頁參照），惟核，郭群敏估價師評價系爭中繼水箱設備影響房屋售價之原因係基於「房屋所有權人（即上訴人及其家人）於現場勘查時描述：A．有噪音：機器啟動及運行聲，致干擾生活與睡眠；B．整個屋裡有體感震動」（系爭估價報告書第25頁），並引用臺灣房屋仲介股份有限公司、國家政策研究基金會、住商不動產、華信聯合鑑價機構等單位進行民眾對於嫌惡設施嫌惡觀感之問卷調查結果，認為系爭中繼水箱設備為足以影響房價之嫌惡設施（系爭估價報告書第26頁至第29頁）。然觀諸系爭估價報告書所引用上開各單位之問卷調查結果，所列舉之嫌惡設施均不包含「中繼水箱」或「幫浦（馬達）機房」（系爭估價報告書第27頁至第28頁），此亦為郭群敏估價師於原審到庭作證時所不爭執（原審卷二第4 頁反面），則系爭估價報告書以上開問卷調查結果為據，認定系爭中繼水箱設備為不動產交易市場上造成民眾嫌惡觀感之嫌惡設施云云，即有未合。又系爭估價報告書雖以系爭中繼水箱設備有噪音、震動為由，將之列為足以減損交易價值之嫌惡設施（系爭估價報告書第29頁、原審卷二第4 頁反面），惟系爭估價報告書僅依上訴人之單方指述即認定系爭房屋因系爭中繼水箱設備而有噪音、震動（系爭估價報告書第25頁），此由郭群敏估價師於原審到庭證稱：伊曾2 度至系爭房屋會勘，第1 次、第2 次都沒有聲音或震動的感覺，因為剛好都沒有啟動；第2 次有進入系爭中繼水箱設備所在之機房，但機器也沒有啟動，伊未進行噪音或震動檢測亦未取得相關報告等語（原審卷二第3 頁反面），即知其情，上訴人復自承並未實際測量噪音分貝數（本院卷第95頁），則系爭房屋是否果因系爭中繼水箱設備而有噪音、震動發生，即非無疑。上訴人雖提出有水流聲、馬達聲的錄音檔為佐，惟被上訴人已否認該錄音檔係於系爭房屋內錄得，亦否認該水流聲、馬達聲為系爭中繼水箱設備所產生（本院第168 頁、第186 頁），自未能據為有利於上訴人之認定。郭群敏估

價師雖證稱其事後有去調查系爭中繼水箱設備一個月啟動2至3次，只要啟動就一定會有噪音云云（原審卷二第4頁），並提出其事後調查取得之監控歷史紀錄表為證（原審卷二第31頁至第36頁），惟亦自承其未通知兩造參與事後調查程序，只是請上訴人去向管委會列印電腦訊息等語（原審卷二第4頁），可見郭群敏估價師並未實地見聞、檢測系爭房屋究有何噪音、震動情事，而僅憑臆測即認定只要系爭中繼水箱設備有啟動，系爭房屋就一定會有噪音、震動云云，尚無可採。況依其事後調查取得之監控歷史紀錄表，系爭中繼水箱設備（13樓消防盤）自106年1月22日至106年3月27日僅啟動7次，啟動時間均在上午7時42分至晚上7時16分之間，依社會通念洵屬一般人正常活動時段，並非干擾居住安寧之深夜時分，亦難依該監控歷史紀錄表，逕認系爭中繼水箱設備有何干擾系爭房屋居住安寧、減損交易價值之情。上訴人另主張：依其提出之106年7月26日監控紀錄表，可知該日系爭大樓地下室馬達幫浦運轉達11次，該11次運轉係將民生用水自地下層輸送至系爭中繼水箱設備，可推估系爭中繼水箱設備於該日亦相應運轉11次以輸送民生用水至頂樓，並產生水流聲及機器運轉聲云云，惟觀諸106年7月26日監控紀錄表僅有地下4樓EWP盤、地下5樓EWP1盤之運轉紀錄，至位於13樓之系爭中繼水箱設備並無任何相應運轉紀錄（原審卷二第44頁至第51頁），上訴人空言推估地下4樓、5樓幫浦之運轉次數即為系爭中繼水箱設備之運轉次數云云，既未能提出其他證據以實其說，該主張亦難採信。且其所稱水流聲及機器運轉聲響，經被上訴人提出儘量不影響上訴人日常作息之前提下，於系爭房屋進行噪音監控及鑑定之可能方式（本院卷第169頁），惟上訴人仍表示不願作噪音、震動之相關檢測及鑑定（本院卷第186頁），上訴人復無法舉證證明系爭中繼水箱設備造成系爭房屋噪音、震動致影響居家安寧之情，則系爭估價報告書以「系爭中繼水箱設備發生噪音、震動，為系爭房屋之嫌惡設施」作為估價前提，即難

認與事實相符。從而，系爭估價報告書基於上開錯誤前提，作出系爭房地交易價值減少420萬4,200元之估價結論，洵難遽採。

㈣郭群敏估價師雖提出「帝寶」建案房屋拍賣之相關新聞資料，主張其研判該拍賣戶拍定價格偏低即係因毗鄰中繼水箱之故（原審卷二第23頁），惟觀諸其所提新聞資料（原審卷二第24頁至第30頁），均未提及該拍賣戶有何毗鄰中繼水箱之情，反而評論拍定價格偏低可能係因租約未排除、非一般交易而係由法院拍賣、金融海嘯等原因所致，則郭群敏估價師據以認定毗鄰中繼水箱會減損房屋交易價格云云，即乏所據。上訴人另提出網路新聞資料、信義房屋法律服務部協理訪問紀錄、關鍵字查詢結果（本院卷第197頁至第206頁、第221頁至第222頁），主張中繼水箱設備確為一般人所認為之嫌惡設施云云，惟上開網路資料內容可能為撰稿記者、受訪人、網路使用者之個人主觀意見，此由上開網路新聞資料將「臨近或面對電梯」、「停車位無法停休旅車」等常見且普遍為社會所接受之狀況，亦列為社區內嫌惡設施，即知其情。況即令其他建物曾發生因中繼水箱設備之設置不完善，致影響毗鄰或上下層房屋之價值及效用情事，然依法須設置中繼水箱之建物，各該水箱設置位置、施工方法、與同樓層房屋之距離、所使用水箱設備之品質、隔音設計之優劣、牆壁或樓板之厚度、使用建材之良窳、日後維護之程度，均不相同，對於音響或震動之阻隔效果亦不相同，為上訴人自承無訛（本院卷第191頁），且有隔間系統材料探討相關資料在卷可徵（本院卷第211頁至第220頁），足見即令部分民眾對於中繼水箱設備有所疑慮，惟實際上是否造成減少房屋價值或效用之瑕疵，仍應視個案而定，而非一律認定係屬瑕疵。本件上訴人既未能舉證證明系爭中繼水箱設備致系爭房屋發生噪音、震動並影響居家安寧之情，自難逕依上開網路新聞、訪談等資料，認定系爭中繼水箱設備即屬影響系爭房屋交易價格及效用之瑕疵。

㈤系爭估價報告書另以中繼水箱經久有滲水疑慮為由，認定毗鄰之系爭房屋有足以減損交易價格之瑕疵（系爭估價報告書第26頁），惟系爭房屋並無因系爭中繼水箱設備而發生滲漏水、潮溼之情，為郭群敏估價師自承無訛（原審卷二第3頁反面），上訴人亦未主張其受領系爭房屋時有何滲漏水情事，則系爭估價報告書該部分認定自無可採，不得據以認定系爭房屋有何減少其價值或效用之瑕疵。

㈥上訴人復提出系爭大樓第14樓、第11樓之實價登錄資料（本院卷第207頁、第209頁），主張位於系爭中繼水箱設備上下左右之房屋交易價格確有減損云云，惟同一棟大樓之不同樓層房屋，其大樓位置、周圍環境、建材、屋齡、公共設施等客觀條件固屬相同，惟各該樓層房屋之內部裝潢、占有情形、買賣雙方主觀好惡、有無急於買賣之需求、經濟能力及洽談能力，則均不相同。是系爭大樓不同樓層房屋之交易價格有所差異，尚非違常，縱有差異亦未能逕認與系爭中繼水箱設備相關，上訴人據以主張系爭中繼水箱設備為造成系爭房屋價值減損之瑕疵云云，即非可取。

㈦準此，上訴人主張系爭中繼水箱設備為減少系爭房屋價值及效用之瑕疵，非有所據，其依民法第359條規定請求減少價金420萬4,200元，並依民法第179條請求林芳如如數返還，即有未合。

六、復按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償；稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第227條、第565條、第567條第2項分別定有明文。又經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，亦為不動產經紀業管理條例第26條第2項所明定。上訴人

雖據以主張：陳鼎元、張貴登未調查並告知系爭房屋毗鄰系爭中繼水箱設備之情，為不完全給付，並致伊受有損害，伊得依民法第227條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求陳鼎元、張貴登、信義房屋連帶賠償468萬4,200元（含瑕疵價差損害420萬4,200元、伊已支付之仲介報酬48萬元）云云，惟查：

㈠按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說；前項不動產說明書視為租賃或買賣契約書之一部分，不動產經紀業管理條例第23條第1項、第24條第2項有明文。經查，系爭房屋之標的物現況說明書（下稱系爭現況說明書）固未記載系爭中繼水箱設備之存在及其位置，且勾選「沒有重要足以影響交易價格之訊息」（原審卷一第28頁反面），惟系爭中繼水箱設備非屬影響系爭房屋價值及效用之瑕疵，業如上五、所述，且不動產說明書應記載事項係邀集不動產專家學者、業界團體及相關機關共同研商訂（修）定，於歷次會議研商過程中，尚無相關人員建議將中繼水箱納入之情，有內政部電子信箱回函在卷可稽（原審卷二第103頁），是系爭現況說明書未就系爭中繼水箱設備為說明，尚難認陳鼎元、張貴登有何故意、過失、違反調查義務，或不完全給付可言。

㈡上訴人另主張：因伊妻子神經衰弱，故特別告知陳鼎元、張貴登所需購買的房子不能有太吵嘈的噪音或不能鄰近機房等設施，伊原本經陳鼎元、張貴登仲介而有意購買位於連雲街之另棟房屋，於簽約前發現隔壁機械停車位會發生噪音即不願購買等情，為陳鼎元、張貴登所否認（本院卷第331頁、第332頁），上訴人亦自承無法就其上開主張舉證證明（本院卷第332頁），自難信取。況上訴人未能證明系爭房屋有何因系爭中繼水箱設備存在，發生足以干擾居住安寧之噪音、震動之情，亦如上五、所述，是上訴人主張陳鼎元、張貴登未告知系爭房屋毗鄰系爭中繼水箱，即屬不完全給付或未盡仲介人員調查義務云云，亦非有據。

㈢再者，因系爭房屋並無瑕疵，故上訴人未受有420萬4,200元之價差損害，業如上五所述；又上訴人係基於其與信義房屋間之委託契約而支付仲介費48萬元，亦難認該筆支出為其損害，上訴人復未能證明其確有損害發生。從而，上訴人以陳鼎元、張貴登違反民法第567條第2項之注意義務、執行仲介業務有故意或過失、不完全給付造成其損害為由，依民法第227條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求陳鼎元、張貴登、信義房屋連帶賠償468萬4,200元，亦乏所據。

七、綜上所述，上訴人依民法第359條、第179條規定，請求林芳如減少價金、返還420萬4,200元本息，及依民法第227條、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求陳鼎元、張貴登、信義房屋連帶給付468萬4,200元本息，均屬無據，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，其上訴應予駁回。

八、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。

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

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　7　　日

民事第二庭

審判長法　官　陳容正

法　官　劉素如

法　官　王怡雯

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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；委任有律師資格者，另應附具律師資

格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　8　　月　　7　　日

書記官　劉維哲

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。