

裁判字號：臺灣高雄地方法院 97 年訴字第 586 號民事判決

裁判日期：民國 97 年 10 月 30 日

裁判案由：解除契約返還買賣價金 等

臺灣高雄地方法院民事判決

97年度訴字第586號

原告 乙○○

訴訟代理人 黃坤鍵律師

被告 丙○○

訴訟代理人 連立堅律師

李淑欣律師

被告 己○○

上列當事人間返還買賣價金事件，經本院於民國97年8月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告丙○○、己○○應於原告將坐落於高雄市○○區○○段第六八二地號、第七三地號，權利範圍均為萬分之三一之土地暨其上建號一〇二六四號，門牌號碼為高雄市○○區○○路○○○號十二樓之二，權利範圍全部之房屋一棟，各按應有部分二分之一之比例移轉所有權登記予被告丙○○、己○○之同時給付原告新臺幣肆佰參拾捌萬元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告提出新臺幣壹佰伍拾萬元為被告供擔保後，得假執行；惟被告如提出新臺幣肆佰參拾捌萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，均不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款、第7款定有明文。原告起訴請求被告丙○○應給付新台幣（下同）438萬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（見本院卷第3頁），嗣於本院審理中查悉原告所購入坐落於高雄市○○區○○段第682地號、第73地號，權利範圍均為萬分之31之土地（下稱系爭土地），暨其上建號10264號，門牌號碼為高雄市○○區○○路○○○號12樓之2，權利範圍全部之房屋1棟（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地），原為被告丙○○及其妻己○○按應有部分1/2之比例分別共有，並由丙○○與己○○同為出賣人與原告訂立買賣契約（下稱系爭買賣契約），故上開買賣契約解除與否之效力判斷對丙○○、己○○有合一確定之必要，原告因而追加己○○為被告（見本院卷第

192 頁)；又被告以系爭買賣契約解除後，立約雙方互負返還買賣標的物、價金義務為由，對原告之主張為同時履行抗辯，原告因而追加備位聲明，主張倘本件有同時履行抗辯之適用，則被告應於原告將系爭房地所有權應有部分各1/2 移轉登記予被告之同時，返還買賣價金予原告（見本院卷第285 頁）。揆諸前引規定，原告所為訴之變更、追加於法並無不合，先此敘明。

二、原告主張：其於民國95年9 月28日以438 萬元之代價，經由訴外人東森房屋仲介公司向被告購入系爭房地，並已依約付訖買賣款，如期完成交屋手續。詎被告明知訴外人即丙○○之母鄭林水梨於93年9 月26日凌晨3 時許，自系爭房屋跳樓自殺身亡，竟在委託仲介出售之不動產標的現況說明書第24 欄就「系爭房屋是否曾發生自殺、兇殺或其他非自然身故之情事」之詢問事項答覆欄中勾選「無」，蓄意隱瞞上情，系爭房屋既有上開重大瑕疵存在，原告自得系爭買賣契約第5條 第4 款規定解除契約，並依民法第259 條第2 項規定請求被告返還買賣價金438 萬元等情。並求為判決：(一)先位聲明：(1)被告應給付原告438 萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：被告應於原告將系爭房地各按應有部分1/2 之比例移轉所有權登記予被告之同時，給付原告438 萬元。

三、被告則以：所謂兇宅應具備發生兇殺或自殺致死之人死於屋內之要件，且應考量事發經過情狀等因素，為綜合判斷，非僅以曾發生兇殺或自殺致死之情事，即逕認為兇宅，否則即有違房屋市場交易之公平及安定性。惟鄭林水梨係因意外失足墜樓身故，並非跳樓自殺身亡，其死亡地點在車道上，非在屋內，核與系爭買賣契約第5 條第4 款及不動產標的現況說明書第24項所謂自殺致死情事不符，系爭房屋並非凶宅。縱認鄭林水梨死亡係屬非自然身故情事，然而系爭房屋交易價格是否因此較市場價格顯然低落，則因人、時、宗教信仰不同而有異，亦可藉由時間經過、記憶淡忘或宗教儀式以除去該心理之不安狀態，況原告並未舉證證明其購入系爭房屋後，有何難以處分、使用、收益情事存在，自不得逕謂系爭房屋已有瑕疵。再者，原告於發現鄭林水梨墜樓死亡情事後6 個月內，僅對被告丙○○為解除契約之意思表示，非向系爭買賣契約出賣人全體即被告丙○○、己○○同為解除權之行使，自不生合法解除契約之效果。退而言之，如認系爭買賣契約已經合法解除，則依民法第259 條第1 款、第261 條、第264 條規定，原告於將系爭房地所有權移轉登記予被告，回復原狀以前，亦不得請求被告返還買賣價金等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

四、兩造不爭執事項如下：

- (一)被告原各按應有部分1/2 之比例共有系爭房地。
- (二)被告於95年9 月28日與原告簽訂系爭買賣，將系爭房地以438 萬元之代價出售予原告，原告於付訖438 萬元後，指示被告將系爭房地所有權權利範圍全部，移轉登記予訴外人即原告之子許家銘（見本院卷第154 頁建物登記謄本、第194 頁），被告則於95年11月10日交付系爭房地予原告（見本院卷第87頁）。
- (三)被告在委託銷售契約書附件不動產標的現況說明書第24項「系爭房屋是否曾發生自殺、兇殺或其他非自然身故之情事」之答覆欄勾選「無」。
- (四)鄭林水梨於93年9 月26日凌晨3 時許自系爭房屋陽台墜樓，陳屍於系爭房地所在大廈車道出入口。
- (五)兩造於96年7 月間曾為系爭房屋是否為凶宅一事，偕仲介人員在東森房屋仲介公司進行協調（見本院卷第112 頁、第194 頁）。
- (六)原告於96年7 月13日寄發存證信函予被告丙○○，為解除系爭買賣契約，請求返還買賣價金之意思表示，該存證信函業經被告丙○○收訖無誤（見本院卷第15頁）。

五、本件爭點為：(一)系爭房屋是否為「凶宅」？被告未據實告知鄭林水梨自系爭房屋墜樓身亡，是否違背系爭買賣契約第5條第4 款約定？(二)原告請求解除系爭買賣契約，有無理由？是否顯失公平？其所為解除契約之意思表示是否生合法解約之效果？(三)被告所為「於原告將系爭房地所有權應有部分各1/2 移轉登記予被告前，拒絕返還438 萬買賣價金」之同時履行抗辯，是否可採？(四)原告依系爭買賣契約及民法第259條第2 項規定，請求被告返還438 萬買賣價金及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，有無理由？茲分述如下：

(一)系爭房屋是否為「凶宅」？被告未據實告知鄭林水梨自系爭房屋墜樓身亡，是否違背系爭買賣契約第5條第4款約定？

- 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，民法第354 條第1 項固定有明文。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，有最高法院73年台上字第1173號判例要旨足參。又存有非自然身故因素之房地，無論自心理層面或市場接受度而言，均屬一般社會大眾有心理認知禁忌，而較無意願購買之房地，且其買賣價格與週遭未具備該因素之房地相較，亦有顯著低落情事，故依估價學理適合性原則而言，非自然身故因素將對不動產之個別條件產生負面影響，造成經濟性之價值減損，進而影響其市場價格，應認屬物之瑕疵。惟房屋是否因為曾有人「發生兇殺或自殺致死之情事

」而成為「凶宅」，不僅屬個人主觀面及心理面之範疇，且因人、因時、因宗教信仰等不同而有異，亦可藉由時間經過、記憶淡忘或宗教儀式去除該不安之心理，因此在判斷房屋是否為「凶宅」時，並不以「發生兇殺或自殺致死」之「人」應陳屍屋內為必備要件，且應考量事發經過、該事件公諸於外之程度、事件經過時間久暫等因素，並非以「曾發生兇殺或自殺致死之情事」之房屋，一概均認係「凶宅」而構成物之瑕疵，否則將影響房市交易之公平性、安全性及發展性，合先敘明。

2.經查：

- (1)鄭林水梨於93年9月26日凌晨3時許，經大樓住戶發現陳屍於地下室停車場1樓入口車道上，經法醫相驗結果認其係因跳樓自殺，致脊椎斷裂、粉碎性顱骨骨折而死亡，有現場圖、相驗屍體證明書為憑（見台灣高雄地方法院檢察署93年度相字第1652號卷，下稱93相字1652號卷第6頁、第5頁），應認真實。被告固辯稱：鄭林水梨係因攀爬大樓外牆不慎而掉落，非自住處跳樓自殺云云。惟據事發當日被告丙○○之警詢筆錄記載，其陳稱：「我走到廚房窗戶時看到有人影往樓下跳，我就打對講機跟樓下管理員說有人掉下樓，同時我發現陽台有一雙鞋子及椅子，我就到我母親房間看沒有人，這時管理員打電話上來說有人跳樓，並報警處理」、「我母親本身有心臟病，3個月前檢出患有肺結核，至今情緒低落」等語（見93相字1652號卷第26頁），其於同日接受檢察官偵訊時則陳稱：「我出來後，就看到黑影已攀爬過欄杆，過不久就往下掉，然後我們就聽到碰的一聲」等語（見同上卷第3頁背面），佐以鄭林水梨出生於00年0月00日，事發當時係80歲之人，經警檢視系爭房屋陽台，除於陽台欄杆上遺有攀越接觸痕跡外，並留有椅子1只及拖鞋1雙，有卷附高雄市政府警察局新興分局前金分駐所（下稱新興分局前金分駐所）相驗案件初步調查報告表1份、現場照片10幀為憑（見93相字1652號卷第9頁、第7至8頁），足認鄭林水梨確有自行攀越陽台欄杆情事至明。參諸鄭林水梨年歲已高，久病體衰，心情低落，且據被告陳述，鄭林水梨並無老年癡呆症或夢遊病史，復無其他跡證顯示有何促使鄭林水梨涉險翻越陽台欄杆之情事存在，衡諸一般日常生活經驗法則，足認其乃因久病厭世而有此舉，故新興分局前金分駐所員警調查結果認為鄭林水梨係自殺身亡一節（見93相字第1652號卷第9頁），應屬可採。被告辯稱：鄭林水梨非自殺跳樓，乃因攀爬系爭房屋外牆不慎而墜落云云，尚難採信。又證人即被告之女兒丁○○固證稱：「當時我在客廳看電視，我聽到鐵欄杆上有碰撞聲，我懷疑有小偷，就靠近客廳臨陽台的紗門往外觀察，我看到1個人影在欄杆上，感覺他是在攀爬，我看到那個人慢慢翻越欄杆後，我就去敲父親丙○○的房門，我告訴他我懷疑有小偷，在到要往客廳的途中經過廚房

，我從廚房氣窗看見那個人影慢慢在往下爬，已經爬到陽台下方」等語（見本院卷第221 頁），惟其證詞與被告丙○○事發當時所陳述，其行經廚房窗戶時看到有人影往樓下跳等情，已有不符，況鄭敏靜就事發當時所見聞鄭林水梨攀爬桿杆歷時多久、以何方式攀爬欄杆等細節，均無法詳為陳述，其就鄭林水梨之年齡、身體狀況亦不清楚（見本院卷第222 頁），足見其於本院作證時因距事發時間已有4 年，記憶已經模糊，其與鄭林水梨之日常互動亦非密切，自難僅憑其證詞遽予推認鄭林水梨非自殺身亡。

(2)被告將系爭房屋託由東森房屋仲介公司出售時，並未說明鄭林水梨自系爭房屋墜樓死亡一事，有不動產標的現況說明書在卷可稽（見本院卷第14頁），證人即東森房屋仲介公司店長甲○○則證稱：不動產標的現況說明書第24項「專有部分在賣方產權持有期間是否曾發生兇殺致死自殺致死或其他非自然身故之情事」，係指不動產標的房屋室內（包含陽台或其他私有平台）發生燒炭自殺、跳樓、服毒、上吊、割腕等行為，而跳樓與專有部分的關聯性係指在專有部分做出跳樓的行為，非指跳樓後陳屍處所在專有部分，如經檢察官相驗認定死因為跳樓自殺，即屬委託銷售契約書第6 條第5 款所謂委託出賣人應據實說明之重要事項等語（見本院卷第108 至109 頁），證人即系爭房地銷售員戊○○復證稱：其將不動產標的現況說明書第24項文字對出賣人唸一遍，並且問出賣人是否有人在房子裡發生過事情，是否有人在房子裡死了，並向出賣人說明不包括生老病死之自然死亡情事，出賣人於填寫不動產標的現況說明書時，並未針對該項對其提出疑問，被告將系爭房屋委託銷售時，亦未向其告知有人在系爭房屋所在大樓跳樓自殺，…96年6 月間經其詢問丙○○系爭房屋是否曾發生鄭林水梨跳樓自殺情事，丙○○仍堅稱系爭房屋所在社區只曾發生警察抓小偷時，小偷墜樓事件，經其向丙○○表示買方已向警察局確認鄭林水梨跳樓自殺一事，丙○○始表示要向買方說明等語（見本院卷第114 至115 頁、第116 頁），足認房屋仲介人員就不動產標的現況說明書第24項所示應予告知事項內容，已向被告說明，其就系爭房屋是否為兇宅係屬買賣重要事項一情知之甚明。被告辯稱其與房屋仲介公司簽約時，乃因與房屋銷售人員就不動產標的現況說明書第24項約定內容之認知不同，始未據實告知云云，尚難採信。

3.按出賣人應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，又買受人因重大過失而不知有前條第1 項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。民法第354 條第2 項、第355 條第2 項定有明文。系爭買賣契約書第5 條第4 項前段亦約定：除不動產說明書已載明者外，賣方即被告保證本買賣標的之主建物（指專有部分）在其產權持有期間，絕無發生兇殺致死、

自殺致死或其他非自然身故之情事，賣方如有違反此項保證，願無條件同意買方即原告解除契約，並賠償買方因此所生之損失等語（見本院卷第8 頁），足見被告確有保證其所交付之系爭房屋並無兇殺致死、自殺致死或其他非自然身故情事存在。又據證人甲○○證稱：系爭房屋倘係兇宅，一般買家之購買意願甚低，倘其知悉此事，也會拒絕仲介承銷等語；證人戊○○則證稱：系爭房屋倘係凶宅，則大部分買方都不能接受等語（見本院卷第110 頁、第116 頁），可見鄭林水梨自系爭房屋跳樓身故一事，影響系爭房屋讓售之成交價格及成交可能性甚鉅，系爭房屋之價值已因而減損，而有瑕疵。再者，系爭房屋經戊○○訪查管理員、上網查詢凶宅網之結果，均未能查知該房屋為凶宅，而甲○○、戊○○與被告住在系爭房屋所屬之同一社區，各達數10年、8 年之久，其均不知鄭林水梨跳樓身亡一事，亦據證人甲○○、戊○○證述在卷（見本院卷第107 頁、第113 頁、第117 頁），足認原告於購買系爭房屋前就系爭房屋是否為兇宅一事，已盡調查之能事，而無過失。是以被告既向原告保證系爭房屋品質無瑕，卻又拒不告知鄭林水梨自系爭房屋跳樓身亡一事，其所為顯然已經違背系爭買賣契約第5 條第4 項前段約定，應堪認定。

(二)原告請求解除系爭買賣契約，有無理由？是否顯失公平？其所為解除契約之意思表示是否生合法解約之效果？

1.按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354 條至358 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。又買賣之物，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359 條、第360 條定有明文。經查：

(1)被告確有違背系爭買賣契約第5 條第4 款約定之情事，系爭房屋欠缺被告所保證之品質，而有價值低落之物之瑕疵，業經本院審認如前，原告自得依前揭買賣契約約定及民法第359 條前段規定解除系爭買賣契約。

(2)被告乃系爭房屋之原居住人，其與自系爭房屋跳樓身亡之鄭林水梨係屬血緣至親，被告於93年間鄭林水梨跳樓身亡後，已為其舉辦法事，安置其靈位，並在系爭房屋持續居住達2 年，業據被告陳明在卷（見本院卷第194 頁、第226 頁、第285 頁），足認系爭房屋對被告而言，已因時間經過及宗教儀式之舉行，而不生心理禁忌，仍具備與非凶宅房屋相同之效能及價值，相較於原告購入系爭房屋係為出租牟利（見本院卷第219 頁），惟依我國民間風俗，一般人對凶宅仍多有顧忌，對以曾發生非自然身故情事之房屋作為日常生活居所之意願普遍低落，致原告不易出租或出售系爭房屋，縱經出租、出售，其交易價格亦較一般市價低落等情以觀，尚難認

系爭買賣契約解除，對原告有何不公平情事存在。原告主張系爭買賣契約解除對原告不公一節，未據原告舉證以實其說，自難採信。

2.按買受人應按物之性質依通常程序從速檢查其受領之物。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。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，民法第356條第1項、第3項、第357條定有明文。次按買受人因物有瑕疵，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6個月間不行使，或自物之交付時起經過5年而消滅。前項關於6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365條第1項、第2項亦有明定。又依民法第258條第1項、2項規定，解除權之行使，應向他方當事人以意思表示為之。契約當事人之一方有數人者，前項意思表示，應由其全體或向其全體為之。經查：

- (1)系爭房屋經甲○○、戊○○進行訪查，均未能於系爭買賣契約簽訂時查悉鄭林水梨自系爭房屋跳樓身亡一事，且被告亦有於簽立不動產標的狀況說明書時，故意不告知之情事存在，業經本院審認如前，可見原告經依通常程序檢查系爭房屋，仍未能即時查悉系爭房屋有何非自然身故情事，系爭房屋確有不能即知之瑕疵存在。
 - (2)原告於96年6月間經其他住戶告知系爭房屋曾發生跳樓自殺事件，始知系爭房屋欠缺被告保證之品質，而有物之瑕疵，嗣於同年7月即在雙方協商會上，對被告全體為解除契約之意思表示等情，業據證人戊○○證稱：交屋後原告曾於96年6月間與其聯絡，並向其表示大樓住戶聲稱丙○○之母親曾在系爭房屋跳樓自殺，其旋即聯絡被告出面協調，之後原告說要解除契約等語（見本院卷第116頁、第118頁）；證人甲○○亦證稱：原告約在96年6月間聯絡戊○○，並表示自管委會某委員聽聞系爭房屋曾發生墜樓事件，兩造並於96年7月間為此事在公司進行協調，出席者有其本人、戊○○、被告丙○○、己○○、原告及原告之友人，協調當天原告有向被告為解約之表示等語（見本院卷第110頁、第111頁），足認原告於96年6月間發現系爭房屋曾發生非自然身故死亡事件之瑕疵後，即在同年7月通知被告上情，而無怠於通知情事，其復於96年7月之協調會中，以對話方式向共同出賣人即被告全體為解除系爭買賣契約之意思表示，自生合法解除系爭買賣契約之效力。被告辯稱：協調當日雙方僅在究明鄭林水梨究係意外事故墜樓身亡或係跳樓自殺，並未提及解除契約情事云云（見本院卷第194頁），核與前揭證人證詞不符，復未據被告舉證以實其說，尚難採信。
- 3.綜上，系爭買賣契約業經原告於96年7月合法解除，應堪認

定。

- (三)被告所為「於原告將系爭房地所有權應有部分各1/2 移轉登記予被告前，拒絕返還438 萬買賣價金」之同時履行抗辯，是否可採？

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，依下列之規定：(1)由他方所受領之給付物，應返還之；(2)受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第259 條第1 款、第2 款定有明文。次按民法第261 條規定，當事人因契約解除而生之相互義務，準用同法第264 條至267 條之規定。又因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此限。民法第264 條第1 項亦有明定。是以系爭買賣契約解除後，兩造均負回復原狀之義務，原告應將其自被告受領之系爭房地按每人應有部分各1/2 之比例，返還予被告；被告則應將自原告受領之買賣價金438 萬元附加自受領時起之利息，償還原告，揆諸前引規定，被告就兩造因系爭買賣契約解除所生之上開相互義務，所為同時履行抗辯之主張，核於法相符，係屬可採。原告主張被告違約在先，而有先給付之義務云云，觀諸系爭買賣契約條款，兩造並未就雙方互負回復原狀之義務另為契約上之特別約定，原告復未舉證以實其說，其前開主張係屬無據，而不可採。

- (四)原告依系爭買賣契約及民法第259 條第2 項規定，請求被告返還438 萬買賣價金及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，有無理由？

原告以系爭房屋有物之瑕疵，向被告全體為解除系爭買賣契約之意思表示，兩造因契約解除，而互負回復原狀之義務，且於原告將系爭房地返還被告前，被告得拒絕返還系爭買賣價金及自受領時起之利息之義務，被告並為同時履行抗辯之主張，已如前述，是以原告於履行其返還系爭房地之義務前，以先位聲明逕予請求被告給付438 萬元及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，係無理由；其備位聲明請求被告於原告將系爭房地各按應有部分1/2 之比例移轉所有權登記予被告之同時，返還原告系爭房地之買賣價金438 萬元，係有理由，應予准許。未查，原告於本件訴訟並未請求被告給付自受領買賣價金時起之利息，附此敘明。

- 六、綜上所述，原告依買賣契約第5 條第4 款及民法第259 條第2 款規定，先位聲明請求被告應先返還原告買賣價金438 萬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，係無理由；備位聲明請求被告於原告將系爭房地各按應有部分1/2 之比例移轉所有權登記予被告之同時，給付原告438 萬元，係有理由，應予准許。兩造並均陳明願供擔保，聲請宣告假執行、免為假執行，經核於法並無不合，爰分

別酌定相當之擔保金額准許之。

據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 97 年 10 月 30 日
民事第六庭 法 官 賴文姍

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 97 年 10 月 30 日
書記官 林秀珍

資料來源：司法院法學資料檢索系統