

裁判字號：臺灣高等法院 105 年上字第 302 號民事判決

裁判日期：民國 105 年 10 月 06 日

裁判案由：減少價金等

臺灣高等法院民事判決 105年度上字第302號

上訴人 葉紅齡

訴訟代理人 郭睦萱律師

複代理人 張郁姝律師

蘇建宇律師

蘇家弘律師

被上訴人 朱春好

上列當事人間請求減少價金等事件，上訴人對於中華民國105年1月29日臺灣臺北地方法院104年度訴字第4618號第一審判決提起上訴，本院於105年9月22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

- 一、本件上訴人主張：伊於民國100年6月29日向被上訴人購買門牌號碼新北市○○區○○街○○○號2樓房屋全部（下稱系爭房屋）及其基地應有部分（下合稱系爭房地），約定價金為新臺幣（下同）1,000萬元，並訂有買賣契約書（下稱系爭買賣契約）。伊已依約給付全部價款，並完成所有權移轉登記。嗣伊於104年4月6日將系爭房地出售予訴外人曹繼文，然曹繼文於簽約後聽聞鄰居表示系爭房屋為凶宅，對伊提起減少價金317萬元之訴。因系爭房屋於90年8月間，前屋主邱麗珠之女注射毒品過量而意外死亡應屬凶宅，有物之瑕疵，伊爰依民法第359條物之瑕疵擔保規定，請求減少價金317萬元，並依民法第179條規定，求為命被上訴人給付317萬元本息及假執行宣告之判決等語。
- 二、被上訴人則以：伊於98年1月11日透過仲介購入系爭房屋，仲介未告知系爭房屋為凶宅，且伊居住於系爭房屋內逾2年後轉售上訴人亦逾3年，均未聽聞鄰居表示有凶宅乙事。系爭房屋於90年間，前屋主之女林蕙伶雖在屋內因注射毒品過量致死，然並非出於蓄意，應非屬凶宅，無物之瑕疵可言，上訴人依民法第359條規定請求減少價金，並依同法第179條規定，求為命伊給付317萬元本息，於法不合等語，資為辯解。
- 三、原審對於上訴人之請求，判決：上訴人之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人不服，提起上訴，聲明：  
(一)原判決廢棄。

(二)被上訴人應給付上訴人317萬元，及自起訴狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

(三)上訴人願供擔保請准宣告假執行。

(四)第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

被上訴人則聲明：

(一)駁回上訴人上訴。

(二)願供擔保請准宣告免為假執行。

(三)第二審訴訟費用由上訴人負擔。

四、兩造經協議後將下列事實列為不爭執事項（見本院卷第38頁反面-39頁），爰採為本判決之基礎事實：

(一)上訴人向被上訴人購買系爭房地買賣價金為1,000萬元，並於100年6月29日簽訂系爭買賣契約（見原審卷第5-8頁），上訴人已依約給付全部價款予被上訴人，被上訴人則已將系爭房地所有權移轉登記予上訴人。

(二)上訴人嗣於104年4月6日將系爭房地出售予曹繼文，雙方簽訂不動產買賣契約書。嗣曹繼文向上訴人主張系爭房屋為凶宅，而向臺灣新北地方法院提起訴訟，由該院以104年度訴字第2557號受理中。

(三)上訴人於104年8月10日以存證信函及檢附律師函（見原審卷第15-16頁），通知被上訴人系爭房屋為凶宅之瑕疵等情。

五、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造在本院105年4月19日準備程序期日，同意協議簡化之爭點即(一)系爭房屋內是否曾發生非自然死亡之情事？若有，是否屬於民法第359條規定之物有瑕疵？(二)上訴人依民法第359條規定，向被上訴人請求減少價金317萬元，是否合理？(三)上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付317萬元本息，是否有據？為辯論範圍（見本院卷第39頁）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

(一)系爭房屋內是否曾發生非自然死亡之情事？若有，是否屬於民法第359條規定之物有瑕疵？

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。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除契約或請求減少價金。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項前段、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，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年台上字第1173號判例參照）。買賣標的之房屋屋內若曾有他人加工致死之凶殺或蓄

意自行加工致死之自殺，雖不致對於該房屋造成物理性損傷或房屋通常效用之降低，惟依我國社會民情，一般大眾對於此類凶殺或自殺致死之事件，多存有嫌惡畏懼心理，對居住其內之住戶，除會對居住品質心生疑慮，且會在心理層面造成相當之負面影響。因此，於房地產交易市場及實務經驗中，具有此類情事之房屋，均會嚴重影響購買意願及購買價格，並因而造成該等標的市場接受程度及交易價格之低落，是就房屋交易市場之通常交易觀念，屋內是否曾發生有人「自殺或凶殺致死」情事，乃屬房屋交易之重要資訊，並影響房屋交易價值甚鉅，應認係交易上之重大瑕疵。

2. 系爭房地係被上訴人於98年1月11日向邱麗珠以700萬元購買等情，有不動產買賣契約書附卷可參（見原審卷第66-71頁），並有建物登記謄本附卷足憑（見原審卷第104頁），復經證人邱麗珠證述在卷（見本院卷第80頁反面）。又邱麗珠復證述，伊之女兒林蕙伶於90年8月5日在系爭房屋內因接觸毒品注射過量死亡，林蕙伶並非自殺，未留有遺書等語（見本院卷第80頁反面-81頁），核與新北市三重戶政事務所檢送之死亡登記申請書、相驗屍體證明書所載相符（見本院卷第48頁正、反面），是邱麗珠前揭證述之情節，應可採信。上訴人主張，系爭房屋內曾發生林蕙伶於90年8月5日因注射毒品過量死亡之非自然死等情（見本院卷第88頁反面），確屬可採。
3. 上訴人於100年6月29日以1,000萬元價金向被上訴人買受系爭房地（見不爭執事項(一)）；兩造就系爭買賣契約並未對系爭房屋是否為凶宅有特別約定之事實，為上訴人所自認（見本院卷第54頁反面、第129頁），復有該買賣契約書附卷可憑（見原審卷第5-8頁）。其次，被上訴人與邱麗珠簽訂之買賣契約，未就系爭房屋是否為凶宅或屋內曾否發生死亡等情為特別約定，有該買賣契約在卷足證（見原審卷第68頁），且邱麗珠於出售系爭房屋給被上訴人時，亦未說明林蕙伶死亡乙事，亦據邱麗珠證述在卷（見本院卷第81頁）。再者，林蕙伶在系爭房屋內死亡，並非出於蓄意自行加工之自殺或他人加工致死之凶殺，而係注射毒品過量之意外死亡，有如前述。本院參酌兩造未就系爭房屋曾否發生死亡為特別約定，且在客觀上，林蕙伶之死亡並非出於自殺或凶殺致死，僅係其自行注射毒品過量致死，應純屬意外，並不能與自殺或凶殺等情事，相互比擬，揆諸前揭說明，難認定林蕙伶之死亡，屬於系爭房屋物之瑕疵。被上訴人辯稱，系爭房屋非屬凶宅，並無物之瑕疵存在等語（見本院卷第120頁），應可採信，上訴人以林蕙伶在系爭房屋內非自然死亡，屬物之瑕疵云云（見本院卷第87頁）。

反面-88頁反面），並不足取。

(二)上訴人依民法第359條規定，向被上訴人請求減少價金317萬元，是否合理？

本件系爭房屋內雖曾發生林蕙伶注射毒品過量致死，惟並非屬該房屋物之瑕疵，況且兩造前揭買賣契約，亦未就此有特別約定等情，均有如前述。是上訴人以林蕙伶曾在系爭房屋內死亡，而依民法第359條物之瑕疵擔保請求權規定，請求減少系爭買賣契約之價金317萬元云云（見本院卷第88頁反面-89頁），於法不合。被上訴人辯稱，上訴人不得依該規定請求減少價金等語（見本院卷第120頁），亦可採信。

(三)上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人給付317萬元本息，是否有據？

本件上訴人依前揭事由，請求減少系爭買賣契約之價金317萬元，於法既有不符。是被上訴人受有買賣價金之利益，自有法律上原因。上訴人本於減少前揭買賣價金後，依民法第179條不當得利規定，請求被上訴人給付317萬元本息云云（見本院卷第89頁），自屬無據。被上訴人辯稱，上訴人不得依該規定請求給付等語（見本院卷第120頁），洵屬可採。

六、綜上所述，上訴人依民法第359條及第179條規定，請求減少系爭買賣契約之價金317萬元，及被上訴人應給付317萬元，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，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，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，應駁回其上訴。

七、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。

八、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 105 年 10 月 6 日

民事第二十庭

審判長法 官 陳雅玲

法 官 林俊廷

法 官 王漢章

正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，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 105 年 10 月 6 日  
書記官 鄭信昱

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。

---

資料來源：司法院法學資料檢索系統