

裁判字號：臺灣高等法院 99 年上字第 1105 號民事判決

裁判日期：民國 99 年 12 月 21 日

裁判案由：減少買賣價金等

臺灣高等法院民事判決

99年度上字第1105號

上訴人 蔡佳倫

訴訟代理人 黃柏承律師

葉志飛律師

被上訴人 洪慈遠

被上訴人 萬豐資產管理有限公司

法定代理人 王秉丞

被上訴人 沈佑霖

共 同

訴訟代理人 楊明廣律師

上列當事人間減少買賣價金等事件，上訴人對於中華民國99年9月2日臺灣板橋地方法院98年度訴字第2609號第一審判決提起上訴，本院於99年11月30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、上訴人聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人洪慈遠應給付上訴人新臺幣（下同）210萬元，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。（三）被上訴人萬豐資產管理有限公司（下稱萬豐公司）、沈佑霖應連帶給付上訴人210萬元，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。（四）被上訴人萬豐公司應給付上訴人10萬5,000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。（五）前開第二、三項聲明，如其中一被上訴人已履行給付，他被上訴人於其履行之範圍內免為給付義務。

被上訴人聲明：如主文所示。

二、上訴人起訴主張：

（一）伊於民國96年10月20日與被上訴人萬豐公司簽訂買賣議價委託書，委託萬豐公司仲介購買被上訴人洪慈遠所有坐落台北縣中和市○○○段285-103、285-110地號土地所有權應有部分各1／5，及其上同段4263建號即門牌號碼台北縣中和市○○街○○○巷2之4號5樓房屋（下稱系爭房地），總價款700萬元。伊支付萬豐公司仲介報酬10萬5,000元，萬豐公司協同不動產經紀人即被上訴人沈佑霖，並指派其經紀營業員黃榮彬辦理。伊於96年10月21日在萬豐公司、沈

佑霖之仲介下，與被上訴人洪慈遠就系爭房地簽訂買賣契約書（下稱系爭買賣契約），並完成交付價金及所有權移轉登記事宜。98年10月間，伊欲出售系爭房地，委託永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶房屋），始聽聞永慶房屋承辦人員白盈純輾轉告知系爭房屋曾經發生屋主相繼自殺死亡之事，即為「兇宅」，而不願依一般非兇宅之物件仲介買賣。伊向鄰居打聽，始知系爭房屋於72年間確曾發生屋主夫婦相繼自縊或服用安眠藥自殺身亡事件，系爭房屋確屬兇宅。

- （二）系爭房屋既於72年間，發生非自然身故之事件，就房屋交易市場之通常交易觀念而言，屬重大瑕疵，伊得依民法第359條規定請求被上訴人洪慈遠減少價金210萬元。被上訴人萬豐公司、沈佑霖與伊訂有買賣議價委託之仲介契約，該契約具委任與經紀之性質，彼等應本於善良管理人之注意義務，就買賣標的物加以了解是否為兇宅、海砂屋等一般社會觀念上極力避免而不願購買之房屋，彼等未盡查證義務，將被上訴人洪慈遠在系爭買賣契約內之「標的物現況說明書」第8項「標的物之專有部分（含約定專用及增建）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死（即兇宅）之情事」一欄勾註「否」，亦未向鄰居查詢而輕率採信，使伊誤信而購入系爭房地。被上訴人萬豐公司、沈佑霖顯有故意或過失致伊受損，伊得依民法第227條第1項、第2項及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定請求彼等連帶賠償伊系爭房地價值減少之損害。彼等所負債務不履行損害賠償責任，與被上訴人洪慈遠應負減少價金之債務，為不真正連帶債務關係。又被上訴人萬豐公司為系爭買賣契約之居間人，其違反對於委託人之義務，而為有利於委託相對人之行為，依民法第571條、第179條規定，應返還伊居間報酬10萬5,000元。爰依上開規定，求為命被上訴人洪慈遠給付210萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%加計利息；被上訴人萬豐公司、沈佑霖連帶給付210萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%加計利息；如其中一被上訴人已履行給付，他被上訴人於其履行範圍內免為給付義務；暨被上訴人萬豐公司給付10萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%加計利息之判決。

- 三、被上訴人則以：系爭房屋於69年11月3日辦理第一次所有權登記後，依序於75年1月9日、89年7月7日、91年4月24日、92年6月23日多次移轉所有權，由被上訴人洪慈遠之夫戴建濤於95年8月28日向訴外人江素珠買受取得，再於96年5月28日以夫妻贈與為原因移轉登記予被上訴人洪慈遠，又於96年11月14日以買賣為原因移轉登記予上訴人，被上訴人洪慈遠取得系爭房屋時，至少已係第五手。上訴人主張之自殺事件發生於00年間，距簽訂系爭買賣契約時已長達24年。伊並

無一般公認之方法可查悉系爭房屋為兇宅，系爭買賣契約第5條第3項約定「賣方保證買賣標的物專有部分（含約定專用部分）或未依法申請建造執照所增建部分於賣方取得所有權之日（以謄本登記為準）起，不曾發生兇殺或自殺致死之案件（即凶宅），否則亦視為物之瑕疵。」已特別約定「僅及於賣方取得所有權之日起算」之期間內發生兇殺或自殺致死，始構成物之瑕疵。系爭房屋縱有上訴人主張於72年間發生屋主之父自殺之事件，亦不屬被上訴人洪慈遠應擔保之物之瑕疵。況系爭房地於96年11月14日移轉且交屋給上訴人後，是否曾發生屋主自殺之事件，上訴人本可隨時以合理方法查詢，竟遲至98年10月才查知，系爭房屋縱有屋主自殺之瑕疵，依民法第356條第2項規定，上訴人亦喪失請求權。且被上訴人萬豐公司之職員曾向轄區「國光派出所」查詢，經告知工作紀錄僅保留10年，另查無相關問題，應已盡查證之責。況依檢察官出具之相驗屍體證明書所載死亡地點並非系爭房屋，前開公文書應推定為真正等語，資為抗辯。

四、兩造不爭執之事實：

- （一）上訴人於96年10月20日與被上訴人萬豐公司就系爭房地簽訂買賣議價委託書，被上訴人沈佑霖係經紀人。96年10月21日上訴人與被上訴人洪慈遠就系爭房地以總價700萬元成立買賣契約，並於96年11月14日辦妥所有權移轉登記，同年月20日交屋。上訴人支付10萬5,000元仲介報酬予萬豐公司（見原審卷15-19、23、25-49頁）。
- （二）上訴人與被上訴人洪慈遠所訂系爭買賣契約第5條第3項約定「賣方保證買賣標的物專有部分（含約定專用部分）或未依法申請建造執照所增建部分於賣方取得所有權之日（以謄本登記日期為準）起，不曾發生兇殺或自殺致死之案件（即凶宅），否則亦視為物之瑕疵。」標的物現況說明書第8項關於「標的物之專有部分（含約定專用及增建）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死（即兇宅）之情事」一欄勾註「否」（見原審卷29、34頁）。
- （三）系爭房地於69年11月3日辦理第一次所有權登記（所有權人張智彬）後，依序於75年1月9日（所有權人廖鐘祝）、89年7月7日（所有權人廖珠清）、91年4月24日（所有權人林明意）、92年6月23日（所有權人江陳素珠）移轉所有權，由被上訴人洪慈遠之夫戴建濤於95年8月28日向訴外人江素珠買受取得，再於96年5月28日以夫妻贈與為原因移轉登記予被上訴人洪慈遠，又於96年11月14日以買賣為原因移轉登記予上訴人（見原審卷20-22、98-101頁）。
- （四）原審向臺北縣政府警察局中和第一分局查詢系爭房屋於70年至75年間是否曾發生非自然死亡事故，該分局於99年2月3日以北縣警中一刑字第0990003237號函復：該分局已無相關紀錄，經飭偵查員警逕行前往該址所屬民有里長服

務處及鄰近居民查訪，均表示查訪案件發生時間已久，故無法得知該址有無發生事故（見原審卷123-125頁）。

- （五）原審向臺北縣中和市戶政事務所查詢張標木、王寶2人之設籍及除戶資料，經該所於99年3月3日以北縣中戶字第0990001748號函復：張標木、王寶2人未曾設籍於系爭房屋，2人分別於72年5月3日、72年5月7日死亡；依隨文檢附張標木之相驗屍體證明書記載：戶籍所在地為「台北縣中和市○○里○○路○段○○○號○弄1樓」；死亡時間為「72年5月3日下午3時許」；死亡地點為「死者住宅」；死亡原因為「呼吸中樞及心臟麻痺致死、口服農藥中毒」；王寶之相驗屍體證明書記載：死亡地點為「台北林口長庚醫院急診處」；死亡原因為「腦溢血致死、腦血管意外、高血壓及心臟病」（見原審卷157-168頁）。

- 五、經查上訴人主張系爭房屋曾於72年間發生張標木自殺死亡事件，經證人張智彬（即張標木之子）到場證稱：伊父親張標木係在系爭房屋之客廳自殺；時間真的太久了，伊不記得檢察官是否有去系爭房屋內驗屍；伊母親是因為傷心過度腦溢血死亡；相驗證明書中記載的相驗地點是伊二哥的房子，但是伊父親死亡確實是在系爭房屋；伊父親是用塗毒魚的藥物塗在太陽穴死亡的，並非如相驗證明書所載口服農藥死亡等語（見原審卷171-172頁），上訴人主張系爭房屋曾於72年5月3日發生自殺致死事件，固堪信為真。惟查系爭房屋於72年間發生張標木自殺死亡事件後，依序於75年1月9日（所有權人廖鐘祝）、89年7月7日（所有權人廖珠清）、91年4月24日（所有權人林明意）、92年6月23日（所有權人江陳素珠）經多次買賣移轉所有權，嗣由被上訴人洪慈遠之夫戴建濤於95年8月28日向訴外人江素珠買受取得，再於96年5月28日以夫妻贈與為原因移轉登記予被上訴人洪慈遠，嗣於96年11月14日以買賣為原因移轉登記予上訴人，有系爭房地異動索引查詢可憑（見原審卷98-101頁）。按系爭房屋於發生自殺死亡事件後既曾經多次買賣轉讓，且長期有人居住，其後亦未發生其他事故，參酌系爭房屋發生自殺死亡事件係於72年間，距上訴人於96年間買受已有24年間，縱一般社會通念上認自殺死亡事件為不祥，然該主觀心理因素應已因時隔久遠及上述系爭房地長期有人居住，其後亦未發生其他事故等情而消除，難認系爭房地有減少價值之瑕疵。原審囑託群益不動產估價師聯合事務所為鑑定疏未斟酌上述因素，所認系爭房地與正常價格之差異率為12.5%（見鑑價報告書，外放），為不足採。此外，系爭房地亦無滅失或減少通常效用或契約預定效用之情事，被上訴人否認系爭房地有物之瑕疵，應屬可採。另系爭買賣契約第5條第3項約定「賣方保證買賣標的物專有部分（含約定專用部分）或未依法申請建造執照所增建部分於賣方取得所有權之日（以謄本登記為準）起，不曾發生兇殺或自殺致死之案件（即凶宅），否則亦視為

物之瑕疵」及標的物現況說明書第8項記載「標的物之專有部分（含約定專用及增建）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死（即兇宅）之情事」欄勾註「否」，系爭房地無上開約定之情形，無上開約定之適用，乃屬當然。上訴人依民法第359條規定請求減少價金，應屬無據。

六、另查關於系爭房屋曾於72年間發生自殺死亡事件一節，經原審向臺北縣政府警察局中和第一分局查詢，該分局於99年2月3日以北縣警中一刑字第0990003237號函復：該分局已無相關紀錄，經飭偵查員警逕行前往該址所屬民有里長服務處及鄰近居民查訪，均表示查訪案件發生時間已久，故無法得知該址有無發生事故等情，有該分局函及查訪紀錄2件可參（見原審卷123-125頁）；經核與被上訴人萬豐公司抗辯其職員曾向轄區「國光派出所」查詢，經告知工作紀錄僅保留10年，且查無相關問題等語相符，衡情應無課予仲介人員較轄區警局更高查證能力之理。又本件陸續經原審向臺北縣中和地政事務所調取系爭房屋第一任屋主（即張智彬）登記案件，查詢其年籍，經該所函復已逾保存年限並依規定辦理銷毀，所查得該標的舊時人工謄本，僅有張智彬之出生年籍而無身份字號，有該所99年1月7日北中地登字第0990000047號函可憑（見原審卷111-113頁）；嗣原審依戶政資料查詢系統，透過姓名及出生年月篩選，比對查得張智彬之個人基本資料（見原審卷115頁）後；調取張智彬65年間起至75年間之戶籍資料，比對其父母年籍，再持向戶政機關調取張智彬父母之除戶資料，始確定張智彬之父張標木係非自然死亡；而依張標木之相驗屍體證明書記載，亦尚不足認定張標木之死亡地點是否係在系爭房屋，迄原審通知張智彬到場，始由其證述內容而得以認定張標木係在系爭房屋內自殺。依上述調查程序，應無從責由被上訴人萬豐公司、沈佑霖查證得知上情。被上訴人萬豐公司、沈佑霖抗辯彼等已盡查證之責（含向賣方及警方查詢），難認有何可歸責之處等語，應可採信。從而上訴人依民法第227條及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求被上訴人萬豐公司、沈佑霖連帶賠償其所受損害210萬元；及依民法第571條、第179條規定請求被上訴人萬豐公司返還居間報酬10萬5,000元，均屬無據，不應准許。

七、綜上，上訴人主張系爭房地有物之瑕疵，依民法第359條請求減少價金，請求被上訴人洪慈遠給付210萬元，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；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，請求被上訴人萬豐公司、沈佑霖連帶給付210萬元本息；前二項請求，如其中一被上訴人已履行給付，他被上訴人於其履行範圍內免為給付義務；暨依民法第571條、第179條規定請求被上訴人萬豐公司返還居間報酬10萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，均為無理

由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合；上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由。

八、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

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 99 年 12 月 21 日

民事第八庭

審判長法 官 許正順

法 官 蘇芹英

法 官 鄭威莉

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 99 年 12 月 23 日

書記官 李垂福

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。但上訴人或其他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