

裁判字號：臺灣高等法院 99 年上字第 873 號民事判決

裁判日期：民國 100 年 11 月 29 日

裁判案由：返還買賣價金等

臺灣高等法院民事判決

99年度上字第873號

上訴人 廖昭惠

訴訟代理人 劉興業律師

複代理人 陳奕仲律師

被上訴人 吳曉筑

訴訟代理人 謝天仁律師

複代理人 吳佩玲律師

上列當事人間返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國99年7月9日臺灣臺北地方法院99年度訴字第218號判決，提起上訴，本院於100年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決不利於上訴人之部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。第一審（除已確定部分外）、第二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人主張：伊於民國98年6月4日經由訴外人聯合房仲不動產經紀有限公司（下稱聯合房仲公司）與上訴人簽訂買賣契約（下稱系爭契約），由伊以總價金新臺幣（下同）350萬元購買上訴人所有之門牌號碼臺北市○○○路○段○○巷○○號7樓之1房屋及其基地（下稱系爭房地），伊已給付價金，上訴人已交付房地。上訴人於系爭契約所附之房地產標的現況說明書第8項就「賣方產權期間內是否曾於本建物專有部分發生過兇殺或自殺致死之情事」之詢問事項，答覆欄中勾選「否」。嗣伊自鄰居口中得知系爭房屋之前房客在屋內自殺，上訴人應負不完全給付、物之瑕疵擔保責任。伊於同年8月10日向聯合房仲公司反應，要求退屋還款並請求損害賠償，未獲置理，伊於98年8月26日解除買賣契約，上訴人應返還伊350萬元價金、賠償伊房屋裝潢費用111,000元、貸款利息12,507元、懲罰性違約金70萬元，計4,323,507元。爰依民法第359條、第227條及物之瑕疵擔保責任之規定，聲明請求：(一)被上訴人應給付伊4,323,507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。(二)願供擔保請准宣告假執行（原審判命給付350萬元本息，並諭知被上訴人以1,166,667元供擔保後，得假執行，另駁回被上訴人823,507元本息請求，此部分因被上訴人未上訴而確定，下不贅述；上訴人就其敗訴部分提起上訴）其答辯聲明：上

訴駁回。

二、上訴人則以：伊因娘家在系爭房地對面，小孩由伊之母照顧，惟娘家房屋較小，故伊於94年12月間買受系爭房地使用，伊為第一次購屋，後來二年自住，二年出租。伊買受系爭房地時，並不知系爭房屋內有人自殺，嗣伊轉賣予被上訴人時，已於系爭契約所附之房地產標的現況說明書第8項「賣方產權期間內是否曾於本建物專有部分發生過兇殺或自殺致死之情事」之詢問事項，答覆欄中勾選「否」，並非故意不告知瑕疵。縱認有人自殺，並非在伊產權期間內發生，並不構成物之瑕疵，被上訴人主張解除契約，請求返還價金，並無理由等語，資為抗辯。其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人之部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造之不爭執事項：

(一)被上訴人於98年6月4日透過訴外人聯合房仲公司之仲介，與上訴人簽訂系爭契約，被上訴人以買賣總價金350萬元，向上訴人購買系爭房地，被上訴人已給付價金，上訴人亦已交付系爭房地。

(二)依據系爭契約所附之房地產標的現狀說明書第8項「賣方產權期間內是否曾於本建物專有部分發生過兇殺或自殺致死之情事」之詢問事項，答覆欄中勾選「否」。

(三)被上訴人於98年8月26日以存證信函通知上訴人，主張解除系爭契約並請求賠償。

四、被上訴人主張系爭房地有人在屋內自殺，係凶宅，上訴人未予告知，構成物之瑕疵擔保及不完全給付，其已解除買賣契約，上訴人應返還買賣價金本息云云，為上訴人所否認，並以前詞置辯，經查：

(一)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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條固有明文。然買賣標的物是否具有兩造簽訂之買賣契約所約定之瑕疵，應由被上訴人就該項利己事實之存在負舉證之責。

(二)又按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。另解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。最高法院17年上字第1118號判例參照。本件觀之兩造簽訂系爭契約所附之房地產標的現狀說明書第8項「賣方產權期間內是否曾於本建物專有部分發生過兇殺或自殺致死之情事」之詢問事項，答覆欄中勾選「否」等語【見原審98年度審訴字第6333號（下稱第6333號）卷20頁、本院卷37頁】，足見依兩造訂約時，對系爭房地是否屬於凶宅，係以

該建物專有部分於賣方即上訴人產權持有期間，是否曾發生兇殺或自殺致死之情事為據，苟系爭房地雖發生非自然死亡之事故，但非在上訴人產權持有期間內，即無上開約款適用之餘地，其理甚明。

(三)經本院向臺灣臺北地方法院檢察署（下稱臺北地檢署）查詢，系爭房地自87年起至89年止是否曾發生非自然因素死亡之情事，據臺北地檢署回覆調：所有之相驗卷證資料業經銷毀等語，僅提供一紙相驗屍體證明書供參酌，此有臺北地檢署100年1月11日北檢治歲87相808字第01873號函附相驗屍體證明書可參（見本院卷103至105頁）。而檢視該紙相驗屍體證明書，其上記載死者為「許富雄」，戶籍所在地「台北市○○區○○里○○○路○段○○巷○○號7樓之1」，死亡原因為「藥物中毒死亡」，死亡時間為「捌拾柒年拾月拾伍日左右」，死亡方式為自殺等情（雖死亡地點記載台北市○○○路○○巷○弄○○號7樓之1，與戶籍所在地略有不同，惟此部分應係誤繕），再參諸證人楊金英（即居住系爭房地隔壁17號7樓之2之鄰居）於原審結證調：「大約10年前左右，可能是89年的時候，正確時間我不記得，時間是晚上大約12點多，我聽到一些聲音，就是無線電對講機的聲音，我就開門，看到認識的警察來到系爭房屋，我就問警察發生何事，警察說有人自殺，我知道當時系爭房屋裡面住1個男生，房東姓林，是小姐，警察叫我進去看，我不敢進去看，說是喝農藥自殺，．．．」等語【見原審99年度訴字第218號（下稱218號）卷12頁），亦證述系爭房地在證人99年3月12日出庭作證之大約10年前曾發生非自然死亡之情事，該名證人所證述之內容，與前揭相驗屍體證明書所載之藥物中毒死亡、自殺等情節相符，其與上訴人並無怨隙，應無誣指系爭房地為凶宅之必要，故本院認其所為之證言，應屬可信。惟系爭房地固於87年10月15日發生非自然死亡之事故，但上訴人持有系爭房地之產權期間係自94年12月21日起，此有建物所有權狀可稽（見原審6333號卷18頁），明顯並非系爭契約約定在上訴人產權持有之期間內發生兇殺或自殺事故，自難認構成契約約定之物之瑕疵。

(四)系爭房地發生非自然死亡事件之後（當時所有權人為林美玉），依序於88年1月21日（所有權人卓秋里）、89年7月26日（所有權人關吟竹）、93年1月30日（所有權人王雅君）、94年10月27日（所有權人施重逢）輾轉移轉所有權，嗣94年11月28日施重逢再出賣予上訴人，此有臺北市中山地政事務所100年5月19日北市中地三字第10030868400號函附歷次移轉所有權登記申請卷影本可參（見本院卷139至223頁），又上訴人之前手即證人施重逢於本院證述：「（指系爭房地）我賣給廖昭惠，買賣價金我沒有記得很清楚，那是我合夥人處理的，本來投資買來當辦公室使用，後來我們自己再另外買了別的地方當辦公室，所以這房子就賣給廖昭惠」、「（

你賣給廖昭惠時，有無告訴她系爭房屋曾經有住戶在裡面自殺這件事？）我自己都不知道自殺這件事，所以我就沒有告訴她自殺這件事」等語（見本院卷231頁反面、232頁）；另證人林芳如（即施重逢之合夥人）亦證稱：「買賣價金詳細數字我不記得了，大概三、四百萬元左右」、「我們原本想要投資、自用都可以，我們原本想要當小辦公室，後來交屋那天剛好遇到廖小姐，廖小姐說她娘家就在附近，希望我們能割愛賣給她，我們想這房間太小不適合所以就賣給她，後來我們買在松江路，現在換到南京東路」、「（請問妳將房子賣給上訴人時，有無告訴上訴人系爭房屋曾經有住戶在房內自殺？）沒有，我買的時候也不知道有這件事情，我的前手也沒有告訴我這件事」等語（見本院卷232頁反面、233頁），是上訴人之前手施重逢及其合夥人林芳如均不知系爭房地曾發生非自然死亡之事故，亦未曾告知上訴人此事，佐證證人楊金英於原審作證時，亦明確表示伊未曾將有人在屋內自殺一事告知上訴人等語（見原審218號卷12頁），故綜合上開，上訴人辯稱其不知系爭房地曾發生非自然死亡事故一節，應屬可信。上訴人既不知系爭房地曾發生非自然死亡之事故，自無法期待上訴人將己所不知之情事告知予被上訴人，是上訴人未將己所不知之情事告知予後手即被上訴人，尚難認有何可歸責之事由，與不完全給付之構成要件不合。

(五)另系爭房地於87年10月15日發生非自然死亡事故後，既曾經多次買賣轉讓，業如前述，且長期有人居住，其後亦未發生其他事故，上訴人甚至自住二年，出租予他人使用二年，而系爭房地發生非自然死亡事件係於87年10月間，距上訴人於98年6月4日將之出賣予被上訴人，已逾10年，縱使一般社會通念上認為非自然死亡事件為不祥，然該主觀心理因素應已因時間相隔久遠，及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。此外，被上訴人復未能舉證證明系爭房地有何滅失或減少通常效用或契約預定效用之情事，即難認上訴人應負物之瑕疵擔保責任。故被上訴人以上訴人隱匿凶宅為由，而以98年8月26日台北大安郵局第117支局第619號存證信函對上訴人為解除契約之意思表示（存證信函及收件回執見原審6333號卷25至27頁），於法未合，被上訴人之解除契約並不生效力。其依解除契約回復原狀請求權，請求上訴人返還350萬元價金本息，於法無據。

(六)從而，兩造契約約定，系爭房地是否屬於凶宅，係以該建物專有部分於上訴人產權持有期間，是否曾發生兇殺或自殺致死之情事以為認定，而系爭房地係於上訴人持有產權前之87年10月15日發生非自然死亡之事故，並非在上訴人產權持有期間內發生，上訴人不負物之瑕疵擔保責任。且上訴人之前手施重逢及其合夥人林芳如、鄰居楊金英亦均未曾告知上訴人上開情事，對上訴人而言，難認具可歸責之事由，與不完

全給付之構成要件亦不合，不能據此請求損害賠償。

五、綜上所述，被上訴人之解除契約於法不合，其依物之瑕疵擔保、不完全給付、解除契約回復原狀請求權之規定，請求上訴人返還350萬元本息云云，即非正當，不應准許。其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。原審判命上訴人給付350萬元本息部分，並為供擔保得假執行之宣告，尚有未合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第二項所示。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及立論之證據資料，均經本院審酌後，對判決結果不生影響，爰無庸逐一論述，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 100 年 11 月 29 日
民事第十六庭

審判長法 官 王聖惠
法 官 謝碧莉
法 官 呂淑玲

正本係照原本作成。

被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 100 年 11 月 29 日
書記官 明祖全

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