

裁判字號：最高法院 103 年台上字第 960 號民事判決

裁判日期：民國 103 年 05 月 15 日

裁判案由：請求減少買賣價金

最高法院民事判決

一〇三年度台上字第九六〇號

上訴人 林暎祥

訴訟代理人 陳昭勳律師

被上訴人 吳聲華

上列當事人間請求減少買賣價金事件，上訴人對於中華民國一〇二年七月三十一日台灣高等法院台中分院第二審判決（一〇二年度上字第二三三號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人備位之訴及該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院台中分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

本件上訴人主張：被上訴人於民國九十五年十一月二日將其所有坐落台中市〇〇區〇〇段〇〇〇〇號、〇〇〇地號、〇〇〇地號土地，及其上門牌號碼台中市〇〇區〇〇路〇〇巷〇〇號房屋（下合稱系爭房地）出賣予伊，買賣價金新台幣（下同）九百五十五萬元，並訂立不動產買賣合約書（下稱系爭買賣合約）。嗣兩造已辦理所有權移轉登記完畢，並給付全部價金。詎伊於一〇〇年九月間，自鄰居口中得知約於九十年至九十二年間曾有外勞在系爭房屋內自縊死亡，始知系爭房屋為凶宅，因而大為震驚，心生畏怖。又經台中市政府消防局於一〇一年六月十一日函覆第一審所檢附救護紀錄表及門牌整編查詢資料顯示，系爭房屋曾於九十年九月四日發生外勞瑪麗亞小姐在屋內上吊身亡事件，在市場上之交易價值即會減低。系爭房地屬凶宅，經台中市不動產估價師公會估價，客觀上交易價值減少二百四十五萬五千元。被上訴人出售予伊之系爭房地符合凶宅之定義，致系爭房地在交易市場上具備價值減少之瑕疵，應負民法第三百五十四條物之瑕疵擔保責任。被上訴人於訂立系爭買賣合約時，對系爭房地為凶宅應為知情，應負不完全給付之損害賠償責任等情，爰先位依民法第三百五十九條及第二百二十七條第一項規定，求為命被上訴人返還減少之買賣價金或給付相當於減少價金之損害賠償二百三十八萬七千五百元並加計法定遲延利息之判決（逾此部分未繫屬於本院之金額，不予贅述）。倘法院認伊先位之訴無理由，伊依民法第三百五十九條規定，解除系爭買賣合約。兩造間之買賣契約既經解除，被上訴人依民法第二百五十九條規定，應返還伊所給付之買賣價金九百五十五萬元，而被上訴人經通知仍不返還其所受領

價金，其受領價金九百五十五萬元屬無法律上之原因受有利益等情，爰備位主張依民法第一百七十九條及第二百五十九條規定，求為命被上訴人返還買賣價金九百五十五萬元並加計法定遲延利息之判決。

被上訴人則以：依系爭買賣合約第十六條之約定，兩造訂約時，對系爭房地是否屬於凶宅，係以伊持有該建物專有部分產權期間，是否曾發生兇殺或自殺致死之情事為據。本件非自然身故之發生時點為九十年九月四日，非於伊持有系爭房地期間之九十四年至九十五年間，兩造已約定非自然死亡事故應以發生於伊持有系爭房地產權之期間為限，伊始負瑕疵擔保責任，伊對於非在其產權持有期間內之瑕疵責任已免除。又系爭房屋於九十年九月間發生非自然身故情事，然至今已將近十一年，上訴人已在其內居住五到六年，在一般交易觀念上，非屬物之瑕疵。本件並無任何可歸責於伊之事由而得由上訴人解除契約。上訴人主張其於解除契約後，依民法第一百七十九條、第二百五十九條規定請求返還價金，亦無理由。再者，伊早於九十五年十二月一日辦理所有權移轉登記，上訴人之物之瑕疵請求權已超過五年之期間而消滅等語，資為抗辯。

原審審理結果，以：兩造於九十五年十一月二日就系爭房地簽訂系爭買賣合約，並於同年十二月一日辦理所有權移轉登記；系爭房屋曾於九十年九月四日發生外勞死亡情事；系爭房屋買賣總價金為九百五十五萬元，且上訴人已全部付清等情，為兩造所不爭執。次按物之出賣人，對於買受人應擔保其物依民法第三百七十三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，民法第三百五十四條第一項前段定有明文。且出賣人應負之瑕疵擔保責任，係法定無過失責任，無論出賣人是否有過失，均應對買受人負其責任。而所謂「凶宅」係指曾發生兇殺或自殺致死情事之房屋，衡諸一般常情，一般社會大眾對曾經發生非自然死亡之凶宅建物，大多存有嫌惡畏懼之心理，對居住其內之住戶而言，除對居住品質發生疑慮外，在心理層面上更有相當程度之負面影響。因此，在房地產交易市場及實務經驗中，具有此類非自然身故情事之不動產，會嚴重影響購買意願及價格，並因而造成該等標的市場接受程度及交易價格低落，就房屋交易市場之通常交易觀念而言，屋內是否曾發生有人自殺致死之情事，屬房屋交易之重要資訊，影響系爭房地之交易價值甚鉅，應認係屬交易上重大瑕疵而屬出賣人物之瑕疵擔保責任範圍，不論出賣人是否明知該事實，均不能免除物之瑕疵擔保責任。而系爭房屋於九十年九月四日確曾發生外勞在其內自殺死亡，即屬凶宅，符合民法第三百五十四條規定之要件，構成物之瑕疵。被上訴人雖援引系爭買賣合約第十六條之約定，辯稱：系爭房地發生非自然身故，非在被上訴人持有產權期間內，無上開約款之適用，且被上訴人亦不知悉該非自然身故之事件，故被上訴人不負物之瑕疵擔保責任云云。惟依系爭買賣合約第十六條之約定內容，該約款僅就系爭買賣標的在賣

方被上訴人持有產權期間，主建物及附屬建物內是否發生非自然身故之情事，為是否符合解除契約要件之約定，並未就賣方持有產權以前之情況為約定，該約款並不當然排除買方之上訴人於發現系爭房地有非自然身故情事之瑕疵時，得依民法第三百五十四條及第三百五十九條行使解除契約或請求減少價金之權利。被上訴人主張其主觀上並未知悉系爭房地具有凶宅之瑕疵，惟此並不解免其所應負之物之瑕疵擔保責任。系爭房地於依民法第三百七十三條之規定危險移轉於上訴人時，既存有凶宅之瑕疵，被上訴人應負物之瑕疵擔保責任。關於上訴人先位依民法第三百五十九條及第二百二十七條第一項規定，請求被上訴人返還減少之買賣價金或給付相當於減少價金之損害賠償二百三十八萬七千五百元部分：上訴人先位依民法第三百五十九條規定請求減少買賣價金部分：系爭房屋之交屋日期為九十五年十二月十一日，依民法第一百二十條第二項之規定，計算民法第三百五十九條之契約解除權或價金減少請求權期間，其始日不予算入，故計算民法第三百六十五條之五年除斥期間，應自本件交屋日之翌日即九十五年十二月十二日起算，至一〇〇年十二月十一日止即屆滿五年。上訴人係於一〇〇年十二月七日始寄發存證信函予被上訴人，表示系爭房地為凶宅，而為解除契約之意思表示；上訴人並於同日委託計代一先生以電話及簡訊併為解除契約之意思表示，惟上訴人僅係向被上訴人表示系爭房地係屬凶宅，認被上訴人應負物之瑕疵擔保責任，而為解除契約之意思表示，並未為減少買賣價金之意思表示。上訴人係於一〇一年二月十四日提起本件訴訟時，始於本件起訴狀先位主張請求減少買賣價金，而本件起訴狀繕本係於一〇一年三月十二日才送達被上訴人，其向被上訴人請求減少買賣價金之請求權已因五年除斥期間之經過而消滅。上訴人即不得以系爭房地因有物之瑕疵，而依民法第三百五十九條規定向被上訴人主張請求減少買賣價金。上訴人先位依民法第二百二十七條第一項規定請求相當於減少價金之損害賠償部分：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。民法第二百二十七條定有明文。準此，不完全給付之債務不履行責任，須有可歸責於出賣人之事由始足當之。被上訴人係於九十四年六月間，向訴外人盧大安購買系爭房地，並於同年六月二十日辦妥所有權移轉。系爭房屋於九十年九月四日發生非自然身故時，被上訴人非系爭房地之所有權人，非屬被上訴人持有產權期間。系爭房地縱於九十年九月四日曾發生非自然身故，係屬凶宅，而有物之瑕疵，為不完全給付，但仍難認被上訴人於訂立系爭買賣合約時，知悉系爭房地曾有非自然身故之情事並刻意隱瞞，而有可歸責之事由。上訴人先位依民法第二百二十七條第一項規定請求相當於減少價金之損害賠償，於法不合，難認有理。關於上訴人備位主張系爭買賣合約已經解除，依民法第一百七十九條及第二百五十九條規定，請求被上訴人返還買賣價金九百五十五萬元部分：兩造於系爭買賣合約第十

六條第一項約定：買賣標的在賣方（即被上訴人）持有產權期間，主建物及附屬建物內確無非自然身故之情事發生，賣方亦未知悉買賣標的曾有非自然身故之情事。嗣後買方（即上訴人）發現所言不實，賣方同意無條件解除契約恢復原狀。而系爭房屋於九十年九月四日發生非自然身故時，被上訴人當時非系爭房地之所有權人，非屬被上訴人持有產權期間。且上訴人迄未能證明被上訴人於訂立系爭買賣合約時，知悉系爭房地曾有非自然身故之情事並刻意隱瞞，上訴人無從依上開約款主張解除系爭買賣合約。上訴人另主張系爭房地係屬凶宅，而有物之瑕疵，乃依民法第三百五十九條規定解除系爭買賣合約等語。查兩造於九十五年十一月二日就系爭房地簽訂系爭買賣合約，於同年十二月一日辦理所有權移轉登記，且於同年十一月十一日辦理交屋；而上訴人嗣於一〇〇年十二月七日，始以系爭房屋為凶宅而向被上訴人主張解除契約，已持有系爭房地約有五年之久。且本件經第一審囑託台中市不動產估價師公會就系爭房地為鑑價結果，認系爭房地正常價格為九百八十二萬元，惟如考量系爭房屋於九十年九月四日發生外勞瑪麗亞小姐死亡事件而屬民間俗稱之凶宅後，將造成買賣交易減損，另經考量系爭房地之區位尚佳、事件發生後仍然正常營業及居住使用、時間點距價格日期已經過約五年之久等因素，推估其減損後之特定價格為七百三十六萬五千元，其減損額約為正常價格之百分之二十五等情。足見系爭房地因此瑕疵而減損市場成交價格百分之二十五（即二百三十八萬七千五百元）。衡諸系爭房地買賣總價為九百五十五萬元，價值不菲，系爭房屋雖於九十年九月四日發生外勞自殺事件而屬凶宅，致減損市場成交價格百分之二十五，仍具有市場成交價格百分之七十五之價值。依社會通念，系爭瑕疵對上訴人所生損害與上訴人如解除系爭買賣合約對被上訴人所生之損害，二者間顯有失衡，解除系爭買賣合約，對被上訴人顯失公平，應認上訴人不能取得單方之解除權。上訴人備位依民法第三百五十九條規定，主張解除系爭買賣合約，並依民法第一百七十九條及第二百五十九條規定，請求被上訴人返還買賣價金九百五十五萬元，亦屬無據等詞，爰將第一審所為認上訴人於先位之訴請求減少買賣價金為有理由，而判命被上訴人給付上訴人二百三十八萬七千五百元本息部分，予以廢棄，改判駁回上訴人該部分在第一審之訴，並駁回上訴人備位之訴。

關於廢棄發回部分（即備位之訴部分）：

按買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔擔保之責者，除有顯失公平之情形外，買受人即得解除契約，此觀民法第三百五十九條規定自明；而所謂解除契約顯失公平，係指瑕疵對買受人所生之損害，與解除契約對出賣人所生之損害，有失平衡而言。查原審已認定被上訴人應負物之瑕疵擔保責任（見原判決第一三頁），原審亦認定該瑕疵對上訴人之損害為二百三十八萬七千五百元（參見原判決第一八頁），惟原審對於系爭買賣合約如解除對被上訴人有何損害？其損害如何計算、多少？未予調查審認，即遽認依社會通念，系爭瑕疵對上訴人所生損害與上訴人如解除系爭買賣合約

對被上訴人所生之損害，二者間顯有失衡，解除系爭買賣合約，對被上訴人顯失公平，而為上訴人備位之訴不利之判決，實嫌速斷。上訴論旨，執以指摘原判決該部分為不當，求予廢棄，非無理由。

關於上訴駁回部分（即先位之訴部分）：

原審本於前述理由，因就上訴人先位之訴部分為其不利之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，就原審取捨證據及認定事實之職權行使，指摘原判決該部分為不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項、第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 一〇三 年 五 月 十五 日

最高法院民事第三庭

審判長法官 許 澍 林

法官 葉 勝 利

法官 袁 靜 文

法官 鄭 雅 萍

法官 黃 義 豐

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 一〇三 年 五 月 二十六 日

G

資料來源：司法院法學資料檢索系統