

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第234號

原告 林庭訓

訴訟代理人 蔡建賢律師

被告 司明霞

司明芳即司宜芳

被告 家寶不動產仲介經紀有限公司即台慶不動產苓雅中山加盟店

法定代理人 鄭富益

被告 洪玉姬

上列二人共同

訴訟代理人 陳樹村律師

王治華律師

上列當事人間損害賠償事件，本院民國114年3月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告司明霞應給付原告新臺幣877,758元，及自民國112年1月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告司明霞負擔10分之3，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣292,000元為被告司明霞供擔保後得假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

壹、程序部分：

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；擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。原告起

訴原聲明：(一)被告司明霞、司明芳、家寶公司及洪玉姬應給付原告3,800,000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；上揭給付金額被告中一人已給付之金額部分，其他被告免負給付義務。(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於審理中減縮應受判決事項之聲明為：(一)被告應給付原告1,677,758元，及均自被告中最後收受111年12月29日準備書狀繕本送達者翌日起至清償日止按年息5%計算之利息；上揭給付金額被告中一人已給付之金額部分，其他被告免負給付義務。(二)願供擔保，請准宣告假執行。(卷二第350、351頁)。核原告所為之訴之變更，係基於同一基礎事實及擴張或減縮應受判決事項之聲明，核無不合，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)、被告司明霞（三姐）與被告司明芳（原名司宜芳）及訴外人司明秀（大姐）係姊妹。門牌號碼高雄市○○區○○路00號9樓之2房屋（下稱系爭房屋）原係被告司明芳（依系爭土地異動資料所載應為司明秀，而非司明芳，原告誤為司明芳，以下誤認均同）於民國98年12月9日向訴外人郭淵源買受取得所有權。郭淵源於83年間向建商買得系爭房屋後將房屋出租，系爭房屋出租期間之93年間曾有房屋租客在系爭房屋內燒炭自殺成為凶宅之情形。被告司明芳明知系爭房屋係社會上通稱之凶宅，為隱瞞此項凶宅之資訊，被告司明芳先將系爭房屋出售予第三人蘇俊明，再由蘇俊明贈與予被告司明霞，以此方式洗刷凶宅之追查。而後被告司明霞由被告司明芳代理人，於107年間委由仲介公司即被告家寶不動產仲介經紀有限公司即台慶不動產苓雅中山店（下稱家寶公司）及該公司之人員即被告洪玉姬之仲介，於107年5月4日，以新台幣（下同）250萬元出售予原告（下稱系爭買賣契約）。被告等人於出售系爭房屋予原告時均明知上開凶宅情形，竟隱瞞系爭房屋為凶宅，使原告在不知情之情況下，於107年4

01 月17日以新台幣（下同）250萬元之價格向被告購買系爭房
02 屋及所坐落土地。原告嗣後於110年11月263日以350萬元之
03 價格出售系爭房屋予訴外人王詠凌，王詠凌於購買系爭房屋
04 後經其他住戶之告知得知系爭房屋為凶宅，王詠凌因此對原
05 告提出詐欺告訴，於偵查中經檢察官傳喚郭淵源確認系爭房
06 屋確為凶宅，經檢察官移付本院民事庭調解後，原告與王詠
07 凌於本院橋頭簡易庭達成：解除不動產買賣契約，原告願
08 將350萬元買賣價金返予王詠凌之調解條件之和解，而經臺
09 灣橋頭地方檢察署檢察官以111年度偵字第14259號對原告為
10 不起訴處分，原告始得知系爭房屋為凶宅。

11 (二)、被告司明霞及司明芳明知系爭房屋係凶宅，故意不告知相關
12 資訊，於不動產買賣契約書之房屋是否為凶宅問題上謊稱為
13 否，自應依民法第360條規定負物之瑕疵擔保責任或依債務
14 不履行規定，對原告負損害賠償責任。

15 (三)、被告家寶公司及洪玉姬係不動產仲介商及從業人員，依法應
16 就仲介之不動產標的相關內容或瑕疵詳細調查，及告知委任
17 人（消費者），如有因故意或過失而造成委任人之損害，應
18 負損害賠償責任。被告家寶公司及洪玉姬與原告簽定有仲介
19 委任契約，應負查明及告知原告系爭房屋是否為凶宅之義
20 務，竟未盡查明及告知原告系爭房屋係凶宅等事實，違反善
21 良管理人注意義務，亦應依民法第544條規定對原告負損害
22 賠償責任。

23 (四)、原告請求之項目及金額如下：

24 1、系爭房屋價值減少之損害新臺幣（下同）140萬元：(1)此140
25 萬元其中之40萬元價值貶損金額，是原告以250萬元向被告司
26 明霞購買系爭房屋，而現已將系爭房屋以210萬元之價格出售
27 予訴外人林秉賦之價格之價差（計算式：買入價格250萬元－
28 現另以210萬元出售之價格＝40萬元。）(2)另外之100萬元價
29 值貶損金額是系爭房屋在交易市場上之價值損失，即原告本
30 來可以依照系爭房屋附近的交易行情的實價登錄出售的價格
31 以及當初出售給第三人王詠凌之市價350萬元，因為是凶宅而

01 無法比照鄰近房屋交易市場的價值出售的價差（計算式：350
02 萬元出售王詠凌－250萬元＝100萬）。

03 2、原告因此增加支付之費用177,758元：被告家寶公司服務費4
04 萬元；111年出售予王詠凌所支付之仲介費5萬元、稅捐及規
05 費等57,758元及代書費3萬元，共計177,758元。

06 3、上開金額合計共1,677,758元（金額合計應為1,577,758元，
07 原告誤算為1,677,758元）。爰依民法第354條、第360條、第
08 227條、第227條之1、第544條規定提起本訴等語。並聲明：
09 （一）被告應給付原告1,677,758元，及均自被告中最後收受111
10 年12月29日準備書狀繕本送達者翌日起至清償日止按年息5%
11 計算之利息；上揭給付金額被告中一人已給付之金額部分，
12 其他被告免負給付義務。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告則以：

14 （一）、被告司明霞、司明芳則以：

15 1、被告司明霞、司明芳為親姐妹關係，被告司明霞之系爭房屋
16 委由被告台慶不動產苓雅中山加盟店洪玉姬仲介服務，於107
17 年4月17日委託被告司明芳與原告簽約，以250萬元成交售
18 出。被告司明霞於103年間因受訴外人蘇俊明贈與而取得系爭
19 房屋所有權，被告從不知93年間曾經有房屋租客在屋內自殺
20 之凶宅情事，被告持有產權之期間大樓主委或其他住戶亦未
21 曾告知有凶宅情事。且系爭房屋是以當時之市價250萬元成交
22 公開出售，由被告司明芳代理被告司明霞出面簽約，要出售
23 系爭房屋時，被告洪玉姬對買賣契約書內容事項作調查，對
24 於項次（36）是否有人在屋內自殺…，確認沒有，被告司明
25 芳才會勾「否」。

26 2、原告稱被告係故意以多次轉讓所有權之「洗屋」方式漂白，
27 惟房屋貸款知識平台有說明一日凶宅終生凶宅，除非打掉重
28 建，例如前年三民區同盟路3人在屋內上吊自殺事件，在房仲
29 業界就說此凶宅無法申貸要「洗屋」就是整間透天厝打掉重
30 建。「洗屋」的方法，怎麼可能如原告訴狀所言「故意轉
31 讓」這麼容易由黑轉白。

01 3、蘇俊明於103年2月17日係因向被告司明霞借貸無法依約返還
02 借款，雙方乃協議將房屋以贈與方式過戶給被告司明霞抵
03 債，當時蘇俊明在協議書上沒有註明也沒有告知被告司明霞
04 系爭房屋曾發生房屋租客自殺之凶宅情事。原告對被告司明
05 霞、司明芳之請求，為無理由等語置辯。並聲明：原告之訴
06 駁回。

07 (二)、被告家寶公司、洪玉姬則以：

08 1、系爭房屋係被告司明霞於106年8月間委託被告家寶公司出
09 售，由被告洪玉姬處理委賣事宜。被告洪玉姬於受託後有至
10 現場查看屋況，當時4個房間均出租中，並依標的物現況說明
11 書逐一向被告司明霞之代理人司明芳詢問後勾稽於表格上，
12 此由原告所附之標的物現況說明書可稽。而其中第36項「是
13 否知悉本標的物曾經發生凶殺、自殺或非自然身故等因素致
14 死或求死行為並致死等情事（如跳樓死亡）」之欄位，經被
15 告洪玉姬詢問被告司明芳後，被告司明芳告知並非凶宅，並
16 於其上勾選「否」。且被告洪玉姬於委賣期間，除有向賣方
17 即被告司明芳詢問之外，並有上網搜尋「台灣兇宅網」，然
18 網站上資料並無顯示系爭房屋曾發生非自然死亡事件之凶宅
19 情形。被告洪玉姬亦曾向同樓層住戶及大樓管理員詢問系爭
20 房屋日前居住情形及屋況等事宜，並有詢問當地警局，均未
21 聽聞系爭房屋為凶宅。且原告主張系爭房屋係於93年間發生
22 承租人自殺，距今已近20年，查證上亦有相當之困難，被告
23 洪玉姬實無法查得。原告亦曾於110年10月4日以通訊軟體Lin
24 e詢問被告洪玉姬系爭房屋是否為凶宅，原告並於對話中告知
25 被告洪玉姬其有去地政、戶政、警察局詢問，都問不到，被
26 告洪玉姬也回復有上凶宅網查詢，並未查到有凶宅資料。另
27 系爭房屋成交之價格為250萬元，並無低於該大樓當時之一般
28 成交行情，且被告司明霞尚以系爭房屋為抵押，向銀行貸得1
29 20萬元，如為凶宅，根本無法以一般價格成交，也無法向銀
30 行貸款，而銀行對於貸款房屋是否為凶宅仍為徵信重點內容
31 之一，若查得為凶宅，銀行必不願貸款，既被告司明霞能順

01 利向銀行貸款，銀行應亦係查無凶宅資料始會貸款。故被告
02 洪玉姬主觀上實難查知系爭房屋為凶宅。臺灣橋頭地方檢察
03 署檢察官112年度偵字第494號不起訴處分書第4頁第（三）點
04 亦認：「參以被告洪玉姬接受被告司明霞委任出售房屋事宜
05 後，有現況調查及詢問調查表、凶宅網列印資料各1份可參。
06 基此，在系爭房屋發生疑似非自然死亡之情節已不可考之前
07 提下，難認有何明知系爭房屋為凶宅而蓄意隱瞞之舉。」。
08 被告洪玉姬已善盡善良管理人之注意義務及調查義務，並無
09 過失。

10 2、又如認原告得請求賠償時，對原告請求各項金額，意見如
11 下：

12 (1)、系爭房屋價值減少之損害：原告主張系爭房屋因發生非自然
13 死亡事故而造成交易價格減損，係有利於原告之事由，依民
14 事訴訟法第277條前段規定，應由原告舉證有凶宅之交易價
15 格減損之事實。今原告以日前本欲轉售予第三人王詠凌350
16 萬減去當時購買之金額250萬元之差額100萬元，加上現賣出
17 之金額210萬與當初購買之金額之差額40萬元，加計共140萬
18 作為交易價值減損之損害，應非一般實務計算交易價格減損
19 之方式，有重複計算之情形，上開40萬元及100萬元究竟有
20 何不同？原告並未說明。

21 (2)、原告支出費用：對於原告有支出被告家寶公司服務費4萬
22 元、111年出售予王詠凌支付仲介費5萬元、代書費3萬元、
23 稅捐及規費57,758元，合計共177,758元，不爭執。

24 3、原告之本件請求並無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁
25 回。

26 三、兩造不爭執事實：

27 (一)、依系爭房地之異動資料所載，系爭房地於83年3月7日為郭淵
28 源所有；郭淵源於98年12月9日出售予司明秀；司明秀於102
29 年7月22日出售予蘇俊明；蘇俊明於103年2月26日贈與司明
30 霞；司明霞於107年5月4日以250萬元之價格出售予原告；原
31 告於110年11月26日以350萬元之價格出售予王詠凌。並有系

01 爭房地之登記謄本及異動資料在卷可稽（卷一第77頁以下、
02 第15頁以下）、橋頭地方檢察署111年度偵字第14259號卷之
03 之登記謄本及異動資料在（該卷一第49頁以下）。

04 (二)、系爭房地被告司明霞於107年4月17日，由妹妹即被告司明芳
05 為代理人，委由被告家寶公司出售，而由被告家寶公司之職
06 員即被告洪玉姬仲介銷售後，於107年4月17日，以250萬元
07 之價格出售予原告。並有不動產買賣契約書、名片、公司登
08 記查詢資料在卷可稽。（卷一第15頁以下、第125頁以下）

09 (三)、被告司明霞於不動產買賣契約書附件之「標的物現況說明
10 書」項次36之：「是否知悉本標的物曾經發生凶殺、自殺或
11 非自然身故等因素致死或求死行為並致死等情事（如跳樓死
12 亡）」欄位中勾選「否」。並有標的物現況說明書在卷可稽
13 （卷一第155-156頁）。

14 (四)、原告於110年10月28日，將系爭房地以350萬元之價格出售予
15 訴外人王詠凌。王詠凌事後經其他住戶之告知得知系爭房屋
16 為凶宅，王詠凌因此對原告提出詐欺告訴，於偵查中經檢察
17 官傳喚郭淵源確認系爭房屋確為凶宅，經檢察官移付本院民
18 事庭調解後，原告與王詠凌於本院橋頭簡易庭達成：解除不
19 動產買賣契約，原告並願將350萬元買賣價金返予王詠凌
20 之調解條件之和解，而經臺灣橋頭地方檢察署檢察官以111
21 年度偵字第14259號為不起訴處分。另原告亦曾對被告司明
22 霞、司明芳即司宜芳、洪玉姬三人提出詐欺告訴，經臺灣橋
23 頭地方檢察署檢察官以112年度偵字第494號對為不起訴處分
24 確定。並有111年11月16日本院橋頭簡易庭111年度橋司偵移
25 調字第174號調解筆錄、臺灣橋頭地方檢察署檢察官111年度
26 偵字第14259號不起訴處分書在卷可稽（卷一第151-153
27 頁）。

28 (五)、原告向被告司明霞買受系爭房屋時曾支出仲介服務費4萬
29 元；於110年10月28日出售予王詠凌時曾支出仲介費5萬元。

30 (六)、系爭房屋於93年間曾有房屋承租人於浴室內燒炭自殺，為凶
31 宅。並有證人即系爭房地於83年3月7日之所有權人郭淵源於

111年度偵字第14259號訊問筆錄之證詞可稽（見偵查卷第17、65頁）。

(七)、原告曾支出原告向被告司明霞買受系爭房屋時曾支出仲介服務費4萬元；於110年10月28日出售予王詠凌時曾支出仲介費5萬元；代書費3萬元；契稅、印花稅、代辦費、規費57,758元，合計共177,758元。

(八)、原告曾對被告司明霞、司明芳即司宜芳、洪玉姬三人提出詐欺告訴，經臺灣橋頭地方檢察署檢察官以112年度偵字第494號對為不起訴處分確定。並有本院調取之上開偵查卷宗、臺灣橋頭地方檢察署檢察官112年度偵字第494號不起訴處分書在卷可稽（卷二第355頁）。

四、本件爭點：

(一)、被告司明霞是否應負瑕疵擔保責任？系爭房屋被告司明霞、司明芳是否有故意或過失未告知原告係凶宅之債務不履行情事，而應負債務不履行之損害賠償責任？

(二)、被告家寶公司、洪玉姬處理委任事務有無過失？應否負債務不履行之損害賠償責任？

五、被告司明霞是否應負瑕疵擔保責任？系爭房屋被告司明霞、司明芳是否有故意或過失未告知原告係凶宅之債務不履行情事，而應負債務不履行之損害賠償責任？

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。」、「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354條、第360條定有明文。

(一)、被告司明霞部分：

1、原告主張之上開事實，被告司明霞雖否認。惟查，原告主張之上開事實，業據其提出不動產登記謄本及異動索引、不動

01 產買賣契約書、調解筆錄及不起訴處分書、標的物現況說明
02 書、費用收據、實價登錄查詢資料（卷一第13頁以下、第11
03 5頁以下，卷二第177頁以下、第371頁以下）等為證。證人
04 郭淵源於臺灣橋頭地方檢察署檢察官以111年度偵字第14259
05 號、112年度偵字第494號詐欺案件偵查中亦證稱「（有無房
06 客曾經於該屋內有回自然死亡之情形）有。當時是我太太到
07 場，聽我太太說是一名女房客在浴室自殺。」、「（發生時
08 間）我不是很清楚，是在變賣前發生，發生沒多久後就將房
09 屋變賣了。」等語（111年度偵字第14259號卷第66頁以
10 下）；「我太太委託湖內的有巢氏蘇先生賣房，我太太有跟
11 仲介說有燒炭自殺的事情，仲介也有跟買方說，而且我房子
12 賣得很便宜。」、「...我太太有跟我說當時她有跟買方說
13 這是凶宅，對於黃說他是基督教，不介意。」、「（出售金
14 額）我太太說一百多萬元。」、「（那時是因為凶宅，才會
15 以此金額出售？）是。如果當時不是凶宅，行情應該是300
16 多萬元。」等語（112年度偵字第494號卷第128頁以下）。
17 證人即當時之大樓管委會主委施珮珍於上開偵查案件證稱
18 「（司明霞至103年間取得該屋，司明芳或司明霞有無實際
19 住在該處，我長期出租？）蘇俊霖的父親蘇寶家有跟我說過
20 司宜芳和前夫蘇俊霖有住過該處，沒有出租。」、「蘇俊霖
21 在103年前跟司宜芳一起住在大樓的9之2號（即系爭房
22 屋），103年以後才搬到27號8樓之6。蘇俊明及其父蘇寶家
23 住在我隔壁即27號10樓之3。」、「蘇寶家說他們都知道是
24 凶宅...，他還跟我說事後轉賣給其他人賺了200多萬
25 元。」、「（該屋是凶宅的事，大樓住戶是否都知情？）很
26 多人知道。」等語（112年度偵字第494號卷第107頁以
27 下）。依上開證人之證詞，被告司明霞與司明芳（原名司宜
28 芳）、司明秀係姊妹，司明芳（原名司宜芳）與蘇俊霖、前
29 屋主蘇俊明係夫妻、小叔等關係，大樓住戶都知情是凶宅，
30 蘇寶家曾跟證人施珮珍說他們（家人）都知道是凶宅，他們
31 事後轉賣給其他人賺了200多萬元。參以110年10月28日始購

買系爭房屋之王詠凌亦能自其他住戶得知系爭房屋為凶宅，早於此之前7年年且更接近事發時間於103年2月26日取得所有權之被告司明霞豈有不知之理。故被告司明霞知情系爭房屋為凶宅，而於出售時故意不告知原告，甚為顯然，其所辯，不足採信。是原告自得依系爭買賣契約之法律關係請求被告減少價金或賠償損害。

2、按「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法四院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。」，民事訴訟法第222條定有明文。次按「當事人已證明受有損害而不能證明其數額，或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第二百二十二條第二項定有明文。因此，當事人有此情況時，法院即應斟酌損害之原因及其他一切情事，依其調查所得，斟酌情形為之判斷，以自由心證定其數額，不得以其數額未能證明，即駁回其請求（本院十八年上字第二七四六號、二十一年上字第九七二號判例參照）。」，有最高法院95年度台上字311號判決意三旨可參。經查，原告已證明被告司明霞確有知情系爭房屋為凶宅，而於出售時故意不告知原告之事實，業見前述。而就其所受損害，原告因罹患癌症，無資力支出鑑定費用致無法就系爭房屋價值貶損之具體金額為鑑定，依據原告陳明在卷，依上開法條規定及最高法院判決意旨本院應以自由心證定其數額，而不得以其數額未能證明，即駁回其請求。就此，審酌系爭房屋之市價價值應高於350萬元，有原告於110年11月26日以350萬元出售予王詠凌之價格，及原告提出之實價登錄查詢資料可參，故原告主張系爭房屋之市價價值為350萬元，自堪採認。依此價格，本院審酌依房仲業者之統計資料及相關媒體之統計報導，凶宅之成交價格約在市價之5到8折之間（見卷二第393頁），參酌上開凶宅事件係發生於約93年間，距今已約20多年之久、造成凶宅之原因係房屋租客燒炭自殺，而非兇殺事件、系爭房屋自93年間至今已有多數屋主及租客居住等，堪認凶宅對於價

01 格之影響已有減輕情形等情，認系爭房屋因上開凶宅事件影
02 響後之價格，應為原告主張350萬元市價之8折（即價值貶損
03 20%）。依此計算，原告得請求之系爭房屋因價值貶損減少
04 價金之金額為70萬元（計算式：3,500,000元×20%=700,000
05 元），原告於此範圍內之請求，於法有據，為有理由，與其
06 之請求，為無理由。

07 3、另原告所增加支付之費用177,758元，即被告家寶公司服務
08 費4萬元，111年出售予王詠凌所支付之仲介費5萬元、稅捐
09 及規費等57,758元及代書費3萬元，共計177,758元，係因被
10 告司明霞確有知情系爭房屋為凶宅，而於出售時故意不告知
11 原告所造成，與被告司明霞應負之物之瑕疵擔保責任及依債
12 務不履行規定，有相當因果關係，故原告之此部分，亦於法
13 有據，為有理由。

14 4、依上開金額計算，原告得請求被告司明霞給付金額共為877,
15 758元。

16 (二)、被告司明芳部分：經查，系爭買賣契約之當事人為被告司明
17 霞與原告，被告司明芳僅為被告司明霞之代理人，依債之相
18 對性，原告依系爭買賣契約之物之瑕疵擔保責任及依債務不
19 履行規定，向非契約當事人之被告司明芳請求，顯於法無
20 據，為無理由。

21 六、被告家寶公司、洪玉姬處理委任事務有無過失？應否負債務
22 不履行之損害賠償責任？

23 原告主張被告家寶公司、洪玉姬處理委任事務，有未盡善良
24 管理人之注意義務過失，應負債務不履行損害賠償責任云
25 云，為上開被告二人所否認，並以上開言詞自辯。經查，被
26 告二人抗辯：被告洪玉姬於受託後有至現場查看屋況，當時
27 4個房間均出租中，被告洪玉姬並依標的物現況說明書逐一
28 向被告司明霞之代理人司明芳詢問後勾稽於表格上，而其中
29 第36項「是否知悉本標的物曾經發生凶殺、自殺或非自然身
30 故等因素致死或求死行為並致死等情事（如跳樓死亡）」之
31 欄位，經被告洪玉姬詢問被告司明芳後，被告司明芳告知並

01 非凶宅，並於其上勾選「否」；被告洪玉姬於委賣期間，除
02 有向賣方即被告司明芳詢問之外，並有上網搜尋「台灣兇宅
03 網」，然網站上資料並無顯示系爭房屋曾發生非自然死亡事
04 件之凶宅情形；被告洪玉姬亦曾向同樓層住戶及大樓管理員
05 詢問系爭房屋日前居住情形及屋況等事宜，並有詢問當地警
06 局，均未聽聞系爭房屋為凶宅；原告亦曾於110年10月4日以
07 通訊軟體Line詢問被告洪玉姬系爭房屋是否為凶宅，原告並
08 於對話中告知被告洪玉姬其有去地政、戶政、警察局詢問，
09 都問不到，被告洪玉姬也回復有上凶宅網查詢，並未查到有
10 凶宅資料；另系爭房屋成交之價格為250萬元，並無低於該
11 大樓當時之一般成交行情，且被告司明霞尚以系爭房屋為抵
12 押，向銀行貸得120萬元，如為凶宅，根本無法以一般價格
13 成交，也無法向銀行貸款，而銀行對於貸款房屋是否為凶宅
14 仍為徵信重點內容之一，若查得為凶宅，銀行必不願貸款，
15 既被告司明霞能順利向銀行貸款，銀行應亦係查無凶宅資料
16 始會貸款，故被告洪玉姬主觀上實難查知系爭房屋為凶宅；
17 臺灣橋頭地方檢察署檢察官112年度偵字第494號不起訴處分
18 書第4頁第（三）點亦認：「參以被告洪玉姬接受被告司明
19 霞委任出售房屋事宜後，有現況調查及詢問調查表、凶宅網
20 列印資料各1份可參。基此，在系爭房屋發生疑似非自然死
21 亡之情節已不可考之前提下，難認有何明知系爭房屋為凶宅
22 而蓄意隱瞞之舉。」，被告洪玉姬已善盡善良管理人之注意
23 義務及調查義務，並無過失等語，業據其提出核與上開抗辯
24 相符之現況調查及詢問調查表（卷一第89-95頁）、LINE之
25 對話（卷一第97-99頁）、兇宅網查詢（卷一第101-103
26 頁）、凶宅網查詢資料（卷二第41-43頁）、台灣凶宅網查
27 詢資料（卷二第145-147頁）、與原告之LINE之對話（卷二
28 第149-152頁）、系爭房屋該棟大樓之成交行情資料（卷二
29 第153頁）、系爭房屋之抵押資料（卷二第155頁）、臺灣橋
30 頭地方檢察署檢察官不起訴處分書影本（卷二第293-300
31 頁）等為證。證人即當時之大樓管委會主委施珮珍於上開偵

查案件證稱「（為何洪玉基表示，她於107年擔任司明霞出售房屋給原告的仲介時，她有有現況調查表，也有向管理員李清隆查證，及向9樓其他住戶詢問，他們都說不清楚、不知道、沒聽說，她向凶宅網查詢也查不到？）因為9樓到其他住戶都是後來才搬進來的，管理員流動性很高，他們也不清楚，而且聽說凶宅網的資料有一定的時間。」等語（112年度偵字第494號卷第108頁以下）。依上開證人之事證及證人證述，堪認被告洪玉姬已善盡善良管理人之注意義務及調查義務，上開被告二人並無過失可言，原告之分主張，不足採信，其實部分之請求，為無理由。

七、綜上所述，本件原告之訴，於得請求被告司明霞給付877,758元，及自111年12月29日準備書狀繕本送達翌日起之112年1月1日（原告自行送達，因非雙掛信之一般掛號信無掛號件送達回證，因掛號信件通常2日可到達，故以112年1月1日開始計算）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此之請求，為無理由，應予駁回。

八、本判決主文第1項就原告勝訴部分，原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核並無不合，爰酌定相當之擔保金額併予宣告之。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依附，不應准許，應併予駁回。

九、本件事證及法律關係已臻明確，兩造之其餘主張、陳述、抗辯、攻擊防禦方法及所提出之其他證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中 華 民 國 114 年 4 月 14 日

民事第一庭 法 官 郭文通

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 4 月 14 日
02 書記官 林香如