

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度重訴字第36號

原告 張哲維 住○○市○○區○○街000巷00號

訴訟代理人 何剛律師

被告 陳洪慧玲

訴訟代理人 葉銘進律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國112年8月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟參佰伍拾萬元，及自民國一百一十一年十二月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告以新臺幣肆佰伍拾萬元供擔保後，得假執行。被告如以新臺幣壹仟參佰伍拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊與被告於民國111年9月9日就被告所有坐落高雄市○○區○○段00000地號土地及其上同段1790建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○街000巷00號，下稱系爭不動產），簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），約定買賣價金為新臺幣（下同）13,500,000元，伊已交付價金，被告亦於111年10月15日辦妥點交及移轉所有權登記。兩造於磋商洽談買賣本件系爭不動產及簽立系爭買賣契約時，被告均告知伊、仲介公司有關係爭不動產並無存有「凶宅」情事之瑕疵，且兩造所簽訂之系爭買賣契約書中所附之不動產現況產權說明書「第33點」之「本標的物是否曾經發生凶殺、自殺、一氧化碳中毒或非自然身故等因素致死或求死行為並致死情事」欄位，勾選「否」，即被告均向伊及仲介公司保證系爭不動產並無「凶宅」情事之瑕疵。詎伊於111年10月15日、16日進行系爭不動產清潔時，經系爭不動產之鄰人告知，始知系爭不動產於98年間曾發生女子於系爭不動產四樓

01 近道路之前房間燒炭自殺之案件（系爭事故），且經通報警
02 方及醫護單位到場處理。系爭不動產為「凶宅」，足以影響
03 系爭不動產之價值，應屬系爭不動產之瑕疵。而該等瑕疵，
04 依社會通念，嚴重程度者，即使賤價出售，亦恐乏人問津。
05 再者，系爭不動產為獨棟透天，平日居住於此必受影響，無
06 論就心理、生理層面而言，均屬煎熬、折磨，嚴重貶損系爭
07 不動產之價值。另兩造簽訂系爭買賣契約為111年9月9日，
08 伊於111年10月19日已透過仲介人員向被告代理人主張解除
09 契約，則伊主張民法第359條規定之權利瑕疵擔保責任，並
10 無逾越民法第356條之6個月除斥期間之規定。綜上所述，伊
11 得依民法第359條之規定，向被告解除系爭買賣契約，並依
12 民法第259條規定請求返還買賣價金13,500,000元等語。聲
13 明：(一)被告應給付原告13,500,000元，及自起訴狀繕本送達
14 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保
15 請准宣告假執行。

16 二、被告則以：伊向前手購買系爭不動產時並未獲告知有「凶
17 宅」情事，在伊取得系爭不動產所有權期間，伊及代理人陳
18 ○○亦均未曾聽聞鄰居提及其為「凶宅」，且陳○○僅於勾
19 選時表示「無」而勾選「否」，並非如原告所稱伊有多次告
20 知之情事，更無「被告均向原告及仲介公司保證系爭不動產
21 並無『凶宅』」情事之瑕疵之情事。又依內政部00年0月間
22 公告修正編定之「不動產委託銷售契約書範本」附件一「不
23 動產標的現況說明書」規定：「本建物（專有部分）於賣方
24 產權持有期間是否曾發生兇殺或自殺致死之情事」；104年1
25 1月25日修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」壹、
26 二、（四）5.規定：「本建物（專有部分）於產權持有期間
27 是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之
28 情形，若有，應敘明。」；105年4月29日內授中辦字第1051
29 303496號函頒之成屋不動產說明書格式範例四、（五）亦
30 同，同樣僅發生在產權持有期間才有告知之義務。可見歷來
31 有關出賣人對於房屋是否為「凶宅」之告知或說明義務僅限

於在產權持有期間，在其取得房屋所有權之前有無發生過
成為「凶宅」之事由實難苛責出賣人應負完全之瑕疵擔保責
任，除非該出賣人已知悉該房屋為「凶宅」而隱匿或疏漏，
否則無異由現出賣人承擔歷次所有權人之全部責任，顯有失
交易之公平。而系爭買賣契約中之不動產現況產權說明書中
第33項記載：「本標的物是否曾經發生兇殺、自殺、一氧化
碳中毒或其他非自然死亡之情形致死…。」，完全無期間限
制，亦即課以出賣人無限之說明義務，自有違平等互惠之原
則，且其提供之說明方式僅為「是」與「否」二擇一之是非
題，衡諸常情，一般房屋之出賣人在「不知道」之情況下，
當然會勾選「否」，是如此設計極易陷出賣人於違反此項告
知義務之情狀，進而承受應負瑕疵擔保責任之不利益，是類
此定型化之契約條款應有違平等互惠之原則。承上，系爭買
賣契約等文件係原告委任之仲介公司所提供，即應視同於原
告所提供，自不應由伊就此問題負完全責始為公允。此外，
伊在系爭不動產之產權持有期間，自109年4月10日起至出賣
並移轉所有權登記予原告前之111年10月9日止，均出租予訴
外人劉○○，伊及陳○○均未曾聽所謂之鄰居或上開承租人
即劉○○說過關於「凶宅」之情事，且前手屋主之家人係在
醫院死亡等語置辯。聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之
判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項

- (一)兩造於111年9月9日就被告所有系爭不動產簽立系爭買賣契
約，約定買賣價金為13,500,000元，原告已交付價金，被告
亦已於111年10月15日辦妥點交及所有權移轉登記。
- (二)系爭買賣契約中所附之不動產現況產權說明書中，訴外人即
被告之代理人即被告之配偶陳○○於「第33點」之「本標的
物是否曾經發生凶殺、自殺、一氧化碳中毒或非自然身故等
因素致死或求死行為並致死情事」欄位，勾選「否」。
- (三)仲介公司人員於111年10月19日以電話聯繫被告代理人即被
告之夫陳○○，向陳○○稱「買方一直跟我說，說他真得沒

辦法進去住」、「因為法律上我們這邊本來就是如果真的有問題我們這房子真的沒辦法買賣成交，他的意思是說他想要退」等語。

(四)系爭不動產於98年9月29日有當時屋主妹妹胡○○在密閉房間內燒炭，經發現送國軍高雄總醫院左營分院急救，病歷記載檢傷時間98年9月29日16時39分，無脈搏、無呼吸，昏迷指數（E1V1M1），自徵候開始24小時內死亡、一氧化碳之毒性作用。屍體相驗證明書記載98年9月29日自殺在醫院死亡，先行原因吸入過量一氧化碳、燒炭自殺，直接引起死亡原因腦缺氧呼吸衰竭。

四、本件爭點：原告主張系爭不動產發生自殺致死情事為被告物之瑕疵擔保責任範圍，而依民法第359條解除契約並依民法第259條規定，請求被告返還買賣價金13,500,000元，有無理由？

五、得心證之理由

(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。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。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條前段、第359條分別定有明文。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有瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號判決意旨參照）。所謂「凶宅」，依房屋市場之通常交易觀念，係指曾發生兇殺、自殺致死或其他非自然身故情事之房屋。此因素雖或未對此類房屋造成直接物理性之損傷，或通常效用之降低。惟依我國社會民情，就一般社會大眾言，對於發生此類非自然身故事件之房屋，仍多存有嫌惡畏懼之心理，對居住其內之住戶，易造成心理之負面影響，礙及生活

品質。因此，依諸房地產交易市場實務經驗，曾發生非自然身故情事之房屋或不動產，會嚴重影響購買意願及價格，而造成該房屋或不動產之市場接受程度。易言之，曾發生非自然身故情事之房屋或不動產，不論於心理層面或市場接受度，皆明顯異於相同地段、環境之標的。職是而論，與週遭環境相較，凶宅之買賣價格有顯著低落情事，依估價學理適合性原則言，非自然身故之情事，將對房屋或不動產之個別條件，產生負面影響，造成經濟性之價值減損，進而影響其市場價格，應認屬物之瑕疵；且出賣人所負物之瑕疵擔保責任，乃法定無過失責任，無論出賣人是否有過失，是否明知該凶宅事實，均不能免除物之瑕疵擔保責任。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。

(二)查系爭不動產於98年9月29日有當時屋主妹妹胡○○在密閉房間內燒炭，經發現送國軍高雄總醫院左營分院急救，病歷記載檢傷時間98年9月29日16時39分，無脈搏、無呼吸，昏迷指數（E1V1M1），自徵候開始24小時內死亡、一氧化碳之毒性作用。屍體相驗證明書記載98年9月29日自殺在醫院死亡，先行原因吸入過量一氧化碳、燒炭自殺，直接引起死亡原因腦缺氧呼吸衰竭等情，為兩造所不爭執，堪信為真實。系爭不動產既於上開時間，因胡○○在房內燒炭自殺，且於送至國軍高雄總醫院急救時，已無脈搏、無呼吸，並於徵候開始24小時內死亡，其死亡之結果與在系爭不動產內自殺之行為，仍具時間上之緊密關係，而未產生重大因果偏離，縱因送醫急救經醫院開立死亡證明記載死亡處所為醫院，仍可認系爭不動產曾發生自殺致死事故，而屬依房屋市場之通常交易觀念之凶宅無誤。

(三)被告雖辯稱依內政部00年0月間公告修正編定之「不動產委託銷售契約書範本」附件一「不動產標的現況說明書」、104年11月25日修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」、105年4月29日函頒之成屋不動產說明書中，關於非自

然死亡情事之時期，應僅限於賣方持有期間等語。然上開書面範例係指買賣標的不動產於賣方產權持有期間是否曾發生凶殺或自殺致死之情事，應將之列載於不動產標的現況說明書中。然並未定義何謂凶宅，亦未指明買賣標的不動產須在賣方產權持有期間內發生凶殺或自殺死亡之非自然身故情事，始可謂之為「凶宅」；亦非表示在賣方產權持有期間以前發生凶殺或自殺死亡之非自然身故情事，因而減損買賣標的不動產之交易價格，具減少其價值之瑕疵時，出賣人亦可不負物之瑕疵擔保責任。故系爭不動產縱於被告持有期間未曾發生非自然死亡之情事，而被告對前揭非自然死亡事件亦不知情，亦不能免除被告應負物之瑕疵擔保責任。

(四)再者就一般社會大眾言，系爭不動產既曾有上開非自然身故事件，不論經過時間長短，均無法以物理方式確認屋內是否已不存有自殺者怨念之氣，而就此類事件仍多存有畏懼之心理，業如前述，則原告主張因系爭不動產為凶宅，平日居住於該處，不論心理、生理層面而言，均屬煎熬、折磨，嚴重貶損系爭不動產之價值等語，即非無據。原告據此依民法第359條之規定，主張解除系爭買賣契約，對於被告而言，僅係回復到被告原來使用收益之狀態，倘不准原告主張解除系爭買賣契約，則對原告而言，其即須面對凶宅之心理障礙，兩相比較，益徵原告解除系爭買賣契約，對於被告而言，並無顯失公平之情形存在。

(五)從而，原告主張系爭房屋屬於凶宅，依民法第359條規定，於111年10月19日透過仲介公司人員向被告為解除契約之意思表示，並以本件起訴狀繕本送達被告，再向被告為請求解除系爭買賣契約之意思表示（審訴卷第13頁），即屬有據。

六、綜上所述，被告對於系爭房屋屬於凶宅之事，既應依民法第354條規定，負擔無過失物之瑕疵擔保責任，而原告至遲亦以起訴狀繕本送達被告，作為解除系爭買賣契約之意思表示，則原告於系爭買賣契約解除後，依民法第259條回復原狀法律關係，請求被告給付原告買賣價金13,500,000元，及

01 自起訴狀繕本送達翌日即111年12月24日（送達證書，審訴
02 卷第94頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有
03 理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或
04 免為假執行，經核並無不合，爰依聲請酌定相當擔保金額准
05 許之。

06 七、本件事證已明，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結
07 果不生影響，爰不一一論述。

08 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，判決如主文。

09 中 華 民 國 112 年 9 月 8 日
10 民事第二庭 法 官 謝文嵐

11 以上正本係照原本作成。

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 112 年 9 月 8 日
15 書記官 簡鴻雅