

臺灣花蓮地方法院民事判決

114年度訴字第2號

01
02
03 原 告 賴乙嫻
04 訴訟代理人 康皓智律師
05 複 代 理 人 張為詠律師
06 被 告 林玲芳
07 訴訟代理人 李文平律師
08 張照堂律師
09 被 告 沈淑芬
10 嘉新不動產經紀有限公司

11 0000000000000000
12 上 一 人

13 法定代理人 陳鳴

14 上列當事人間解除契約等事件，本院於114年3月25日言詞辯論終
15 結，判決如下：

16 主 文

17 被告林玲芳應給付原告新臺幣330萬元，及自民國113年12月19日
18 起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

19 被告沈淑芬、被告嘉新不動產經紀有限公司應連帶給付原告新臺
20 幣8萬4,422元，及自民國113年12月18日起至清償日止，按週年
21 利率百分之5計算之利息。

22 訴訟費用由被告林玲芳負擔百分之98，餘由被告沈淑芬、被告嘉
23 新不動產經紀有限公司連帶負擔。

24 本判決第一項於原告以新臺幣110萬元，為被告林玲芳供擔保
25 後，得假執行。但被告林玲芳如以新臺幣330萬元，為原告預供
26 擔保後，得免為假執行。

27 本判決第二項於原告以新臺幣2萬8,000元，為被告沈淑芬、被告
28 嘉新不動產經紀有限公司供擔保後，得假執行。但被告沈淑芬、
29 被告嘉新不動產經紀有限公司如以新臺幣8萬4,422元，為原告預
30 供擔保後，得免為假執行。

31 事實及理由

01 一、被告沈淑芬、嘉新不動產經紀有限公司（以下稱嘉新公司）
02 未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款
03 情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

04 二、原告主張：

05 (一)原告於民國113年6月間，透過任職被告嘉新公司之被告沈
06 淑芬仲介，購買被告林玲芳所有、坐落在花蓮縣○○鄉○
07 ○段000地號土地，及其上○○段**建號建物（門牌號
08 碼：花蓮縣○○鄉○○村00鄰○○路○段00號，下稱系爭
09 房屋），買賣總價款為新臺幣（下同）330萬元。詎料，
10 被告林玲芳於締約時，於標的物現況說明書項次16「本標
11 的物是否曾經發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或非自然身
12 故等因素致死或求死行為並致死情事（如跳樓自殺）」
13 欄，係勾選「否」。然原告卻於過戶手續完備，現實取得
14 系爭房屋後，始知悉系爭房屋於112年底，曾發生住戶自
15 縊身亡之情事，且當地住戶均知悉此情，此雖未使系爭房
16 屋於結構上、安全上效用有受減損，惟仍使原告生活起居
17 於此種空間，無法享受平靜、安穩之生活，且因該等瑕疵
18 足使一般人產生恐懼、嫌惡之感受，欲再出售系爭房屋，
19 購買者多會心生畏怖而無購買意願，嚴重影響交易價值甚
20 劇，故系爭房屋實有瑕疵，且該瑕疵無論被告林玲芳是否
21 知悉，及未告知原告該瑕疵是否具有過失，其均應負責。
22 而原告解除與被告林玲芳間之買賣契約，其尚保有系爭房
23 屋之所有權，亦無顯失公平之情，故原告主張解除契約，
24 被告林玲芳自應返還已收取之價金330萬元。又縱原告主
25 張解除與被告林玲芳間之不動產買賣契約有顯失公平之
26 情，然考量系爭房屋坐落鄉間，民風淳樸，曾發生住戶自
27 縊之事件必定造成將來於交易市場上乏人問津，大幅壓地
28 交易價格之窘境，使系爭房屋實際之交易價格僅有原本價
29 值之3成，故被告林玲芳應返還本件買賣總價7成之價金即
30 231萬元。

31 (二)再者，原告於賞屋階段曾詢問被告沈淑芬，系爭房地是否

01 曾發生非自然事故，沈淑芬則稱：「沒有，不是凶宅喔！
02 這部分會誠實告知，若屋主隱瞞，日後發現，可解
03 約。」，惟系爭房屋實屬凶宅，被告沈淑芬不僅未盡其調
04 查及說明之義務，更曾保證系爭房屋未曾發生非自然死亡
05 之事件，是其不得以被告林玲芳於本件交易之標的物現況
06 說明書所填載之內容，即謂其已詳盡調查、說明之義務，
07 被告沈淑芬應與被告嘉新公司連帶賠償原告已支付之各項
08 行政事務費用共8萬4,422元（計算式：契稅2,964元＋書
09 狀費236元＋電子謄本規費40元＋不動產代辦費用1萬5,20
10 0元＋仲介服務費6萬6,000元＝84,422元）。

11 (三)就被告林玲芳部分，爰依民法第354第1項、第359條、第2
12 59條規定，提起之先位之訴，並聲明：(1)被告林玲芳應給
13 付原告330萬元，及自113年12月19日起至清償日止，按週
14 年利率百分之5計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執
15 行；依民法第179條規定，提起備位之訴，並聲明：(1)被
16 告林玲芳應給付原告231萬元，及自113年12月19日起至清
17 償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保，
18 請准宣告假執行。

19 (四)就被告嘉新公司、沈淑芬部分，爰依不動產經紀業管理條
20 例第26條第1項、第2項規定，請求被告嘉新公司、沈淑芬
21 連帶給付，並聲明：1.被告沈淑芬、被告嘉新公司應連帶
22 給付原告8萬4,422元，及自113年12月18日起至清償日
23 止，按週年利率百分之5計算之利息。2.願供擔保，請准
24 宣告假執行。

25 三、被告林玲芳則以：原告主張系爭房屋係凶宅，並主張解除契
26 約，伊不爭執。惟就系爭房屋係凶宅乙事，伊自始均不知
27 悉，亦無隱瞞，伊亦係向前手購買，前手從未告知此事，伊
28 亦為受害者，並無故意或過失等語，資為抗辯。並聲明：原
29 告之訴駁回。

30 四、被告沈淑芬、嘉新不動產經紀有限公司經合法通知，未於言
31 詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

01 五、本院判斷：原告主張之事實，為被告林玲芳所不爭執，則原
02 告依民法第359條解除契約，請求被告林玲芳返還原告所給
03 付之價金330萬元及法定遲延利息，為有理由，應予准許。
04 復按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委
05 託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委
06 託人簽章。雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應
07 將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在
08 不動產說明書上簽章。前項不動產說明書視為租賃或買賣契
09 約書之一部分。經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故
10 意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負
11 連帶賠償責任，不動產經紀業管理條例第23條、第24條、第
12 26條第2項分別定有明文。本件原告主張系爭房屋曾於112年
13 年底，曾發生住戶自縊身亡之情事，而原告曾詢問被告沈淑
14 芬，系爭房地是否曾發生非自然事故，沈淑芬則稱：「沒
15 有，不是凶宅喔！這部分會誠實告知，若屋主隱瞞，日後發
16 現，可解約。」、標的物現況說明書項次16「本標的物是否
17 曾經發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或非自然身故等因素致
18 死或求死行為並致死情事（如跳樓自殺）」欄，係勾選
19 「否」，致原告受有損害等情，業據原告提出標的物現況說
20 明書（成屋）、往來對話照片、契稅繳款書、地政規費徵收
21 聯單、不動產代辦費用明細表、統一發票為證（見本院卷第
22 33頁、第39頁、第53頁至第61頁）。而被告沈淑芬、嘉新公
23 司於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦
24 未提出準備書狀爭執，視同自認。是此部分之事實自堪認
25 定。從而，原告主張被告沈淑芬、嘉新公司應連帶給付原告
26 8萬4,422元即有理由，應予准許。至就被告林玲芳部分，原
27 告先位之訴既有理由，本院即不再審究備位之訴部分，併此
28 敘明。

29 六、綜上所述，本件原告主張為有理由，應予准許。又本件原告
30 陳明願供擔保請准為假執行之宣告，經核於法並無不合，爰
31 酌定相當之擔保金額宣告之，並依職權宣告被告得預供擔保

01 免為假執行。

02 七、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述或其他
03 攻擊防禦方法及所提出未經援用之資料，核與本件判決結果
04 不生影響，無逐一論駁之必要，附此敘明。

05 八、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

07 民事第二庭 法官 林恒祺

08 上列正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
10 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
11 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
12 造當事人之人數附繕本）。

13 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

15 書記官 陳姿利