臺灣基隆地方法院民事判決

115年度訴字第296號

原　　告　簡麗淑
訴訟代理人　徐云蓁
　　蔡聰明律師
上　一　人
複 代理人　許澤永律師
被　　告　陳怡伶
訴訟代理人　林宇文律師
被　　告　講義堂不動產仲介經紀有限公司
000000000000000000
兼法定代理
人　　陳美玉
被　　告　呂紹群
000000000000000000
上三人共同
訴訟代理人　謝承諭

上列當事人間返還價金等事件，本院於民國115年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事　實

一、原告主張：

㈠被告陳怡伶委託被告講義堂不動產仲介經紀有限公司銷售門牌號碼基隆市○○區○○○路000○00號2樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地應有部分（下合稱系爭房地），並由被告呂紹群負責仲介買賣事宜。嗣原告經被告呂紹群之仲介，於民國114年7月14日與被告陳怡伶簽訂不動產買賣契約（下稱系爭買賣契約），買賣價金為新臺幣（下同）430萬元，並於114年10月間完成交屋。

㈡於系爭房地交易過程中，被告呂紹群數度向原告表示系爭房屋未曾發生非自然死亡事件及其他任何問題，且被告陳怡伶於不動產標的現況說明書中，就「本建物專有部分有無發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」一欄勾選為無，被告呂紹群亦據此製作成屋不動產說明書，致原告因而誤信，始買受系爭房屋。然交屋後，原告之女徐云蓁於114年10月28日前往社區管理室辦理施工申請時，社區資深管理人員告知有聽聞系爭房屋曾發生非自然死亡事故。事後被告呂紹群亦向原告坦承聽過同事轉述「先前有其他看屋客戶聽聞管委會人員表示系爭房屋疑似曾發生凶宅事故」，是被告呂紹群在交易前已悉系爭房屋疑曾發生非自然死亡之重大不利訊息，自應進一步調查，並將所知疑慮及查證結果如實告知原告，竟未向原告揭露資訊，於原告數度詢問時，告知系爭房屋非屬凶宅，使原告在資訊不完整之情況下簽訂系爭買賣契約，其行為已違反不動產經紀人員應負之調查、說明及告知義務。

㈢原告自社區資深管理人員、轄區警員告知，於94年間曾有一男一女在系爭房屋燒炭自殺，且100年2月21日自由時報亦報導「基隆市基金一路」有一男一女燒炭自殺。又據被告陳怡伶前手何明弘告知，其將系爭房地出售時，有將民事執行處拍賣公告之內容給被告陳怡伶看，告知其上記載系爭房屋內疑似有人上吊自殺，而被告陳怡伶於103年12月19日（即取得系爭房屋3個月後），將系爭房屋移轉登記至其母親吳桂娥名下，吳桂娥再於105年3月15日將系爭房屋移轉登記予被告陳怡伶，此由建物異動索引即可證明。再從管理費繳納紀錄，可知管理費從103年2月5日起均是被告陳怡玲、吳桂娥和陳怡伶的妹妹即陳怡安繳納，因此被告陳怡伶一再移轉登記，依經驗法則，足認係為掩飾凶宅之事實，況系爭房屋若非凶宅，不可能一直在管委會、鄰里之間互相告知。復原告看屋時，系爭房屋無家具及冷氣，已呈斷水斷電、長期無人居住之情狀。以上各情，均足以佐證系爭房屋確曾發生非自

然死亡事故，原告並非憑空捏造。

㈣凶宅屬民法第354條所稱減少價值或通常效用之瑕疵，是系爭房屋有重大瑕疵，原告得依民法第354條、第359條規定解除系爭買賣契約。再被告陳怡伶未於不動產標的現況說明書中如實揭露，致原告就系爭房屋之重要交易訊息陷於錯誤，受詐欺而為購買之意思表示，爰依民法第88條、第92條規定撤銷其購買意思表示，並以起訴狀及民事補正暨更正聲明狀繕本之送達，向被告陳怡伶為「解除系爭買賣契約」、「撤銷購買意思表示」之意思表示，是系爭買賣契約既經解除或原告之購買意思表示經撤銷，被告陳怡伶即無法律上原因受領買賣價金，原告依民法第259條、第179條規定，請求被告陳怡伶返還買賣價金430萬元。

㈤復被告陳怡伶未據實告知系爭房地屬凶宅，屬可歸責於被告陳怡伶之事由，被告陳怡伶之給付既有瑕疵，除應負物之瑕疵擔保責任外，亦應負民法第227條不完全給付之債務不履行責任。原告因購買系爭房地，支出仲介服務費86,000元、房屋貸款利息33,742元、地政士服務費及登記規費46,678元，共計166,420元；再被告陳怡伶以詐欺之方式，不法侵害屬原告人格權之表達意思自由，被告陳怡伶應負精神損害賠償之責，故併請求精神慰撫金20萬元，以上合計366,420元。

㈥又被告呂紹群與被告陳怡伶合謀欺瞞原告，致原告因而購買系爭房地，支出上揭之仲介服務費、貸款利息、地政士服務費及登記規費、受有精神損害合計366,420元，被告呂紹群應依民法第184條、185條規定；被告講義堂公司應依民法第188條，不動產經紀業管理條例第26條第2項規定；被告陳美玉應依公司法第23條第2項規定，與被告陳怡伶負連帶賠償責任，故被告等應連帶給付原告366,420元。

㈦倘認原告不得解除系爭買賣契約，系爭房屋曾發生非自然死亡事故，仍存在足以減少交易價值之瑕疵，原告依民法第359條但書規定請求減少價金。因系爭房屋為凶宅故有價值減

損，主張應減少價金215萬元。

㈧並聲明：

⑴先位聲明：

1.被告陳怡伶應給付原告新臺幣4,300,000元，及自民事補正暨更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.被告陳怡伶、呂紹群、講義堂不動產仲介經紀有限公司、陳美玉應連帶給付原告新臺幣366,420元，及自民事補正暨更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

⑵備位聲明：

1.被告陳怡伶應給付原告新臺幣2,150,000元，及自民事補正暨更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.被告陳怡伶、呂紹群、講義堂不動產仲介經紀有限公司、陳美玉應連帶給付原告新臺幣366,420元，及自民事補正暨更正聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠被告陳怡伶：

1.系爭房地是被告陳怡伶之母吳桂娥向吳佩珊買受，此有不動產買賣契約影本為證，依當時之不動產買賣契約記載並無系爭房屋有非自然死亡事故之情事，吳桂娥便將系爭房地登記在被告陳怡伶名下。

2.原告主張系爭房屋於系爭買賣前曾發生非自然死亡之情事，所提證據為「社區資深管理人員、轄區員警告知」、100年2月21日自由時報報導為據。然係哪位管理員或員警告知原告暨內容，原告均無法明確指出，而報紙僅載明發現處為基隆市安樂區基金一路某處，是否為系爭房地亦非無疑，且報載

之時間為100年與原告起訴狀主張94年發生非自然死亡事件時間不同，是否為同一事件，亦有疑義。

3.本件無證據足以證明系爭房屋內確實發生過非自然死亡之事件，此由臺灣基隆地方法院102年度司執字第10772號執行卷（下稱系爭執行事件）、基隆市警察局第四分局、臺灣基隆地方檢察署函覆內容即可證明。是以被告陳怡伶自不應負瑕疵擔保責任、不完全給付賠償、詐欺之侵權責任，原告主張解除或撤銷系爭房地之買賣契約，請求返還價金或減少價金暨損害賠償，均無理由。

㈡被告呂紹群、講義堂不動產仲介經紀有限公司、陳美玉：

1.被告呂紹群確實有詢問系爭房屋是否曾發生非自然死亡情形，經被告陳怡伶之代理人即吳桂娥回覆「無發生」，亦由吳桂娥於委託銷售契約書上勾選載明並簽章以示負責。

2.被告呂紹群於銷售期間，其他業務人員曾帶看一組買方，該買方告知業務人員聽管委會人員說系爭房屋疑似為凶宅，該業務人員通知被告呂紹群此事，被告呂紹群隨即前往管委會詢問，現場管委會人員均告知沒有此事、也沒有跟別人說相關事情，並以電話詢問過轄區派出所、里長、鄰居住戶，皆表示沒聽過凶宅情事，是被告呂紹群已盡調查義務。

3.其後原告出面表示要看系爭房屋，原告確實有問系爭房屋是否為凶宅，基於遵循契約精神及調查結果，被告呂紹群回應「不是」，蓋被告呂紹群若聽從毫無事實根據之謠言，以「疑似為凶宅」告知買方，顯違反不動產經紀管理條例23條規定，更違背善良管理人責任，等同間接減失賣方房屋價值並涉及損害賣方名譽。

4.系爭房屋交屋後，原告通知系爭房屋為凶宅，被告呂紹群再度親自問過原告提及之資深警衛，該警衛告知以前更資深的警衛有提過巡樓經過2樓要注意，但該警衛也說不出是否發生什麼事故或注意什麼事。

㈢並均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院判斷

㈠原告主張被告陳怡伶前委託被告講義堂不動產仲介經紀有限公司出售系爭房地，由被告呂紹群負責仲介。原告經上揭仲介於114年7月14日以430萬元向被告陳怡伶買受系爭房地，被告陳怡伶並於同年10月間交屋。交易過程中，被告呂紹群向原告表示系爭房屋未曾發生非自然死亡事件，被告陳怡伶亦於現況說明書勾選「無」非自然死亡事件，被告呂紹群並據以製作不動產說明書等各節，為被告所不爭執，並有系爭買賣契約書、成屋不動產說明書、系爭房地所有權狀、不動產標的現況說明書等影本在卷可憑，堪信屬實。

㈡按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告縱就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。原告主張系爭房屋於系爭買賣契約成立前，曾發生非自然死亡事故，具有重大瑕疵，且被告陳怡伶、呂紹群明知或可得而知上情，竟未據實告知，致原告陷於錯誤買受系爭房地乙情，為被告所否認，是系爭房屋是否曾發生非自然死亡事故，乃原告是否得據此解除系爭買賣契約、撤銷購買之意思表示、減少價金及請求損害賠償之共同要件，自應由原告就「系爭房屋是否曾發生非自然死亡事故」之事實負舉證責任。

㈢原告主張上情，固據聽聞社區資深管理人員及轄區員警轉述、報紙報導、系爭房屋異動索引、系爭房地拍賣公告、繳納管理費之現金收入傳票為證。惟查：

1.本院民事執行處執行人員於102年7月4日前往系爭房屋查封時，執行人員據管理員稱「聽聞執行標的有非自然死亡情事」，故而本院民事執行處函請基隆市警察局第四分局查明，嗣經基隆市警察局第四分局於102年7月16日以基警四分偵字第1020407858號函覆（略以）「查訪社區管委會及管理員系爭房屋是否有非自然死亡之情事，均表示有聽聞疑似有

人在屋內上吊自殺，不過無法確定事件是在何時發生，也無法證實此事之真實性，再查訪附近居民，居民表示不了解，故無法由社區查訪了瞭解是否有非自然死亡之事；從派出所的案件資料查詢系統中並無針對自殺或他殺案件之房屋設計搜尋引擎，故無法由電腦系統中考查系爭房屋是否曾經發生過何種案件，又經詢問在此服務年間較長之同仁，同仁表示並無聽說過系爭房屋有無發生過非自然死亡之情事」等語（見系爭執行卷第30、36至39頁）。是以，經過警員實際查訪，查無系爭房地有發生過非自然死亡之具體事證。又本院函請基隆市警察局、臺灣基隆地方檢察署查詢系爭房屋是否曾發生非自然死亡情形，亦均回覆查無相關資料可提供，此有基隆市警察局第四分局115年9月2日基警四分偵字第1150414035號函、臺灣基隆地方檢察署115年10月5日基檢秀紀字第11500026510號函在卷可憑。是原告以自社區資深管理人員及轄區警員轉述、本院民事執行處拍賣公告記載系爭房屋疑似有人在屋內上吊自殺、自由時報110年2月21日報導，即據以主張系爭房屋有發生過非自然死亡事件，尚乏憑據。

2. 原告主張被告陳怡伶買受系爭房地後，曾於103年12月19日將系爭房地移轉登記予其母吳桂娥，吳桂娥再於105年3月15日移轉登記予被告陳怡伶，足見被告陳怡伶係藉由多次移轉登記掩飾系爭房屋為凶宅之事實云云，然此與本院調取系爭房屋異動索引查詢資料記載「何明弘於103年9月16日以買賣為原因將系爭房屋移轉登記予陳佳柔、陳佳柔於103年12月19日以買賣為原因將系爭房屋移轉登記予吳佩珊、吳佩珊於105年3月15日以買賣為原因將系爭房屋移轉登記予被告陳怡伶」之過程完全不符，原告空言臆測，不足為採。又原告所指管理費自103年2月5日起由被告陳怡伶、吳桂娥及陳怡安繳納乙節，縱然屬實，至多僅能證明其等與系爭房屋之管理、使用或費用負擔具有關係，無從據此推認系爭房屋曾發生非自然死亡事故。另原告以其看屋時，系爭房屋內無家具及冷氣，並有斷水斷電、長期無人居住之情形，主張足以佐

證系爭房屋曾發生非自然死亡事故云云，然房屋無家具、無冷氣、斷水斷電或長期無人居住之原因甚多，可能係所有人未自住、搬遷後待售、房屋閒置，或為節省房屋持有期間之費用等，尚難僅憑上開房屋現況，即推認系爭房屋曾發生非自然死亡事故。

㈣綜合上開證據調查結果，原告所提證據至多足以證明社區間曾有系爭房屋疑似為凶宅之傳聞，尚不足以證明系爭房屋確曾發生非自然死亡事故。是原告主張系爭房屋曾發生非自然死亡事故而有重大瑕疵，不足採信。

四、原告所提證據不足以證明系爭房屋曾發生非自然死亡事故，則其以系爭房屋屬「凶宅」為前提，認受詐欺始買受系爭房地，先位主張依民法第359條、第179條規定，解除系爭買賣契約，請求被告陳怡伶給付430萬元及利息、備位主張依民法第359條但書規定減少價金，請求被告陳怡伶給付215萬元及利息，並依民法第88條、92條、第227條、第260條、第195條規定，請求被告陳怡伶給付366,420元及利息。另依民法第184條、185條、第188條、不動產經紀業管理條例第26條第2項、公司法第23條第2項規定，主張被告呂紹群、講義堂不動產仲介經紀有限公司、陳美玉應與被告陳怡伶連帶給付366,420元及利息，為無理由，均應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決結果已不生影響，爰不一一詳為論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

民事第二庭　　法　官　黃梅淑

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。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　林逸宸