

臺灣士林地方法院民事簡易判決

111年度湖簡字第38號

原告 張雅雯

被告 黃明德

訴訟代理人 陳柏豪律師

被告 僑馥建築經理股份有限公司

法定代理人 彭 慶

訴訟代理人 梁冠雯

鄭亨偉

被告 徠嘉房屋仲介有限公司

法定代理人 陳家慧

訴訟代理人 蘇聖鈞

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出的書狀及言詞辯論筆錄。

二、爭執要旨：本件是因為購買凶宅所衍生之訴訟。原告於民國110年7月26日透過被告徠嘉房屋仲介有限公司（下稱徠嘉公司，與黃明德、僑馥建築經理股份有限公司合稱被告，如個別指稱則省略稱呼，後者簡稱僑馥建經公司）居間仲介，向黃明德購買如起訴書所載之房屋1棟（下稱系爭房屋，該契約下稱系爭契約），並由僑馥建經公司辦理不動產買賣價金履約保證事宜。原告主張伊嗣後始發現系爭房屋前有非自然死亡之情形，因而向被告提起訴訟，訴之聲明與請求權基礎

01 如本院112年4月10日、同年5月3日言詞辯論筆錄（見本院卷  
02 第356至357頁、第434頁）所示。

03 三、得心證之理由：

04 (一)原告對黃明德、僑馥建經公司主張解除系爭契約，有無理  
05 由？

06 1.按茲就甲乙雙方（甲方為原告，乙方為黃明德）經丙方  
07 （即徠嘉公司）居間仲介成交買賣本申請書第4條專屬帳  
08 號案件，為保障買賣價金暨處理仲介服務報酬等事宜，三  
09 方委任僑馥建經公司辦理買賣價金履約保證暨處理仲介服  
10 務報酬等事宜，並由僑馥建經將價金信託存放於中國信託  
11 商業銀行名下信託專戶。不動產買賣價金履約保證申請書  
12 （下稱系爭履約保證書）前言定有明文（見本院卷第75  
13 頁）。查，系爭契約之當事人係原告與黃明德，此有系爭  
14 契約影本在卷可憑（見本院卷第67頁），復為兩造所不爭  
15 執，可知僑馥建經公司僅係立於協助履約保證之地位處理  
16 系爭契約履行之事宜，非為系爭契約當事人之一，是原告  
17 對僑馥建經公司主張解除系爭契約云云，屬當事人不適  
18 格，為無理由，先予敘明。

19 2.次按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其  
20 意思表示。物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373  
21 條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕  
22 疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。  
23 買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之  
24 責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。民法第92  
25 條第1項本文、第354條第1項本文、第359條本文分別定有  
26 明文。是買受人如主張物之瑕疵損害賠償責任，除該物客  
27 觀上具有交易價值減損外，必以買賣雙方所認知之交易標  
28 的價值與客觀價值不符為前提要件。倘買賣雙方共同認知  
29 該交易標的客觀上已不具通常之交易價值，仍簽立買賣契  
30 約，堪認雙方對於交易標的之合意即為「不具備通常交易  
31 價值之標的」，買受人自不得事後執該標的價值減損為

01 由，請求出賣人負物之瑕疵擔保責任。

02 3.原告主張：黃明德、徠嘉公司沒有告訴伊系爭房屋係凶  
03 宅，強迫伊簽立系爭契約與本票，害伊被拒絕受理貸款、  
04 買賣價金被扣除，因而構成詐欺、物之瑕疵，110年7月26  
05 日的契約可以證明云云（見本院卷第251、361頁）。經  
06 查，房屋內曾發生非自然死亡情事，是否導致該房屋客觀  
07 交易價值之減損，尚涉及買受人之個人理念或宗教信仰等  
08 因素，司法實務與學理上亦尚有爭議，非謂房屋一旦發生  
09 非自然死亡之情，即可認為構成物之瑕疵。退步言之，縱  
10 認凶宅依一般社會通念構成交易價值減損，然查：

11 (1)依不動產說明書（下稱系爭契約不動產說明書）第9頁  
12 「其他重要事項」第40項記載：「本標的是否發生兇  
13 殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形？」  
14 其後「是否」欄中「是」經塗黑，「委託人說明欄」中  
15 「若是，發生於產權持有時間外」經塗黑，「經紀人員  
16 差異補充說明欄」中「無差異」經塗黑，此有系爭契約  
17 不動產說明書在卷可證（見本院卷第87頁）。

18 (2)經本院當庭勘驗系爭契約簽約時之影片，勘驗結果為  
19 （見本院卷第360、365頁）：

20 （影片時間【下均同】21:50:26至21:50:43）

21 原告有移筆書寫文件之動作。

22 （21:55:43至21:56:12）

23 代書林辰峻：那跟大家講一下，這一張是我們，因為我  
24 們要送去查，那這張不能附在合約書裡面，就是我們知  
25 悉這個有非自然身故的事情。

26 原告：非自然身故。

27 仲介林奕嘉：咦可是我的實價，我的那個裡面有。

28 原告：他這裡面有寫啊，都要寫啊。

29 代書林辰峻：沒關係，我是想說留一個在店裡面做個備  
30 案。

31 仲介林奕嘉：可是我在不動產說明書上面已經有載明

了。

代書林辰峻：沒關係那就不用，已經告知了吼？

仲介林奕嘉：已經告知了。

(3)證人林辰峻證稱：系爭契約是我承辦代理，我是地政士，我有事先告訴原告系爭房屋是凶宅，系爭契約不動產說明書上面有說明發生過非自然死亡，簽約現場也有告知，原告反應為OK我知道有非自然身故的情形，確認完畢後才簽約，而且原告在我說有非自然身故的事情之後，也有複述一次非自然身故等語（見本院卷第358至360頁）。

(4)原告與訴外人即仲介林奕嘉於110年7月26日即簽約當日之通訊軟體LINE對話紀錄顯示：原告曾傳送「新台五路二段214號（即系爭房屋）」房屋查詢結果予林奕嘉，上開結果記載：現場調查所得有下列足以影響交易之特殊情事，請應買人特別注意，本件執行標的之建物內有非自然死亡（一氧化碳中毒意外）。此有對話紀錄截圖與照片在卷可證（見本院卷第120、265頁）。

(5)上開系爭契約不動產說明書、勘驗結果、證人證述及對話紀錄，互核一致顯示系爭契約簽約前確有明確在契約中揭露系爭房屋前有非自然死亡之情形，證人於簽約現場告知原告後，原告複述「非自然身故」、「他這裡面有寫啊、都要寫啊」等語，復於簽約當日以通訊軟體LINE傳送相關凶宅之查詢資料予林奕嘉，顯見原告於簽約當下已經知悉非自然死亡之情，方會當場肯認系爭契約中已經揭露上開資訊，堪認黃明德、徠嘉公司於簽約時已經善盡告知義務，並無詐欺原告之情事。且簽約過程中，原告既能複述並再次確認系爭契約不動產說明書上有無記載，客觀上亦難認原告處於被脅迫而自由意志壓抑之狀況。雙方就系爭契約買賣標的之真意，自始即為曾發生非自然死亡情事之系爭房屋，此為原告簽約時知之甚詳，自無法認為本件構成何等物之瑕疵情事。是故

原告片面主張：系爭契約不動產說明書僅圈選「一氧化碳」，沒有看到凶宅標示，使伊以為系爭房屋只有空氣不好的因素而已，復經仲介方經紀人員補充說明：系爭房屋只有一氧化碳情形是不重要的、對於系爭房屋品質上來說沒問題，伊因此相信而買受，致伊陷於錯誤，伊事後於110年7月30日及110年8月3日經友人告知及家人上「台灣凶宅網」查詢後，並經各銀行因凶宅因素無法貸款，始知系爭房屋為凶宅云云，與上開客觀事證不符，顯然不可採信。

(6)原告雖另主張：我一進會議室就先簽名云云（見本院卷第360頁）。然查，依勘驗結果，原告雖確於證人向原告說明上開情事前，有移筆書寫文件之動作，惟無從得知該文件是否確為系爭契約。退步言之，縱原告確於證人對其說明前先簽署系爭契約，原告為智識正常、具有社會經驗之成年人，應了解簽署契約後其權利義務將受一定契約效力之拘束，且簽約現場復無證據顯示原告處於非自由意志之情形，倘原告經告知系爭房屋為凶宅後改變心意不願承買，當可現場撤回買受之意思表示而終止簽約程序，惟原告捨此不為，反而於同日證人對其說明凶宅乙節時複述「非自然身故」等語，而無任何反對之表示，顯見原告主觀上充分知悉系爭房屋具有非自然死亡之情事，而仍願意承買，自不得僅以其時序上先簽署契約，後受告知等情，主張不欲受系爭契約效力之拘束。

(7)原告主張：系爭契約未讓伊攜回審閱，違反消費者保護法規定之審閱期間云云，固與證人證述未讓原告先攜回契約審閱乙節相符（見本院卷第358頁）。惟按本法所用名詞定義如下：二、企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為營業者。企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。消費者保護法第2條

01 第2款、第11條之1第1項分別定有明文。此亦屬消費者  
02 保護法在於保障消費者權益並促進企業良性發展之誠命  
03 下（同法第1條參照），對於契約自由原則之特別干預  
04 型態。是上開契約審閱期間條款之適用，必以簽約一方  
05 為企業經營者，他方為消費者為前提，如契約雙方俱為  
06 企業經營者或俱為消費者，則無此條之適用。經查，黃  
07 明德並非以出售房地商品為營業之人，非屬企業經營者  
08 之範疇，原告復未就黃明德屬於企業經營者乙節舉證以  
09 實其說，則本件自始無消費者保護法第11條之1第1項之  
10 適用。原告主張其應受該條之保護云云，顯不可採。

11 4. 綜上所述，本件既不存在民法第92條、第354條之情事，  
12 原告主張受詐欺、脅迫與系爭房屋屬於物之瑕疵，對黃明  
13 德、僑馥建經公司主張撤銷買賣契約意思表示或解除買賣  
14 契約云云，均無所據，不應予以准許。

15 (二)原告對黃明德主張損害賠償40萬元，有無理由？

16 1. 原告雖於歷次書狀迭為變更聲明、主張與理由陳述，惟於  
17 112年5月3日言詞辯論期日經本院依民事訴訟法第199條第  
18 2項規定當庭闡明後，原告具體特定此部分主張之性質係  
19 損害賠償而非懲罰性賠償金，請求權基礎係民法第184條  
20 等語（見本院卷第434頁），故本項主張之審判範圍，依  
21 處分權主義之精神，自應圍繞上開聲明與請求權基礎加以  
22 判斷，合先敘明。

23 2. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
24 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。  
25 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。  
26 但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條第1  
27 項、第2項分別定有明文。經查，原告於簽約時業經證人  
28 明確告知系爭房屋屬於凶宅，且系爭契約不動產說明書上  
29 亦有記載系爭房屋發生過非自然死亡情形，故兩造就系爭  
30 契約標的之真意自始即為凶宅，原告之意思表示自由亦無  
31 受到任何壓制乙情，業經本院認定於前。則原告主張黃明

01 德陷害伊、施用騙術、詐取伊簽約金40萬、致加害財產被  
02 扣住，侵害伊財產權，應賠償伊40萬元云云（見本院卷第  
03 277頁），為無理由，不應准許。

04 3.黃明德雖另外抗辯系爭契約因原告未依約履行簽約3日內  
05 確認貸款額度及辦妥相關對保借款及指定撥款手續之義  
06 務，經伊催告後仍置之不理，因此伊業於110年8月18日解  
07 除系爭契約，並依約沒收40萬元，原告請求伊返還40萬元  
08 於法無據云云（見本院卷第378至382頁），然本件原告既  
09 已特定40萬元之性質係黃明德詐欺其所生之損害賠償，且  
10 訴訟標的為侵權行為法律關係（見本院卷第277、434  
11 頁），堪認原告本項請求之真意並非要求黃明德應返還其  
12 所沒收之買賣價金40萬元，故黃明德上開防禦方法，並非  
13 針對原告請求為具體答辯，此部分似有誤會，本院自無庸  
14 再予審酌，併此說明。

15 (三)原告對僑馥建經公司請求返還簽約價金40萬元、商業本票2  
16 張，有無理由？

17 1.按僑馥建經履行保證責任前，若有關買賣之爭議已進入司  
18 法程序，則應以確定判決或調處和解之結果作為履行保證  
19 責任之依據，系爭履約保證書第3條第4項定有明文。經  
20 查，依系爭履約保證書之契約要旨，在於原告、徠嘉公  
21 司、黃明德共同委託僑馥建經公司從事系爭契約之履約保  
22 證事宜，僑馥建經公司依上開約定，應以司法確定判決或  
23 調處和解之結果（即本件訴訟）作為簽約價金是否返還之  
24 依據，是原告於本件訴訟終局確定前，請求僑馥建經公司  
25 返還簽約價金，與上開約定有違，無足可採。至原告另請  
26 求返還商業本票2張部分，本院前業於111年8月15日當庭  
27 命原告補正如起訴狀所載2張本票之具體資訊，原告迄至  
28 言詞辯論終結前，未補正足以特定上開本票之發票人、到  
29 期日及票面金額等資訊，仍僅泛為請求本院判命「正本CH  
30 0000000和CH0000000號商業本票應返還原告」等語（見本  
31 院卷第321頁），致本院無法特定該本票為何。且僑馥建

01 經公司陳稱：原告請求商業本票不在我們保管範圍等語  
02 （見本院卷第436頁），原告亦未舉證證明僑馥建經公司  
03 持有上開本票之事實，是原告請求僑馥建經公司返還本票  
04 2張云云，自無所據，應予駁回。

05 2.次按經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失  
06 致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠  
07 償責任。不動產經紀業管理條例第26條第2項定有明文。  
08 原告雖主張僑馥建經公司違反此項規定，致生伊損害云  
09 云，然僑馥建經公司僅係基於兩造間服務契約執行履約保  
10 證事務，與原告主張受詐欺購買凶宅等情係屬二事，原告  
11 就僑馥建經公司另外有何故意或過失之情事復未舉證以實  
12 其說，其片面主張僑馥建經公司應負損害賠償責任，即無  
13 可採。

14 (四)原告對徠嘉公司請求確認居間報酬請求權88,200元不存在，  
15 有無理由？

16 1.按當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行起  
17 訴。原告之訴，有下列各款情形之一者，法院應以裁定駁  
18 回之。七、當事人就已繫屬於不同審判權法院之事件更行  
19 起訴、起訴違背第253條、第263條第2項之規定，或其訴  
20 訟標的為確定判決效力所及。民事訴訟法第253條、第249  
21 條第1項第7款分別定有明文。次按已起訴之事件，在訴訟  
22 繫屬中，該訴訟之原告或被告不得更以他造為被告，就同  
23 一訴訟標的提起新訴或反訴，為民事訴訟法第253條所明  
24 定。所謂就同一訴訟標的提起新訴或反訴，不僅指前後兩  
25 訴係就同一訴訟標的求為相同之判決而言，其前後兩訴係  
26 就同一訴訟標的求為相反之判決，亦包含在內。故前訴以  
27 某法律關係為訴訟標的，求為積極之確認判決，後訴以同  
28 一法律關係為訴訟標的，求為消極之確認判決，仍在上開  
29 法條禁止重訴之列（最高法院40年台上字第1530號判決  
30 【原判例】意旨參照）。

31 2.經查，原告與徠嘉公司因另案給付居間報酬事件，經本院

111年12月16日以111年度湖小字第699號為一審判決、112年5月1日以112年度小上字第26號裁定駁回上訴而確定（下稱系爭另案判決）等情，有本院公務電話查詢紀錄表、系爭另案判決影本可稽（見本院卷第389至391、429、447至451頁）。觀諸系爭另案判決之起訴書，係徠嘉公司為原告，張雅雯為被告，訴訟標的即為徠嘉公司為張雅雯辦理系爭房屋居間買賣事宜之居間報酬請求權（見本院卷第439至446頁），為給付之訴；本件原告對徠嘉公司此部分之訴訟標的雖為消極確認之訴，然與另案給付之訴為相同請求權，顯可為系爭另案判決之訴訟標的包括、代用，堪認原告此部分請求與系爭另案判決，屬同一事件。系爭另案判決既已於本件言詞辯論終結前之112年5月1日因上訴駁回而全案確定，本院自受系爭另案判決既判力之拘束，不得為相反之判斷，原告亦不得就同一事件提起新訴。故原告此部分請求，於法無據，應依民事訴訟法第249條第1項第7款規定駁回之。

(五)原告對徠嘉公司請求懲罰性賠償金264,600元，有無理由？

1.按依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額5倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求3倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額1倍以下之懲罰性賠償金。消費者保護法第51條定有明文。

2.原告主張：徠嘉公司欺騙伊，依上開規定請求3倍懲罰性賠償金云云（見本院卷第293頁）。經查，徠嘉公司以提供仲介服務為業，固屬消費者保護法第2條第2款所稱之企業經營者。然本件原告簽立系爭契約時，顯然知悉系爭房屋具有非自然死亡情事乙節，業經本院論述如前，徠嘉公司既已善盡告知之責任，自難謂有何故意或重大過失之情事。原告此項請求，於法不合，不能准許。

四、綜上所述，原告依如本院112年4月10日、同年5月3日言詞辯論筆錄所載之法律關係，請求本院分別如該2日言詞辯論筆

錄所載之聲明（見本院卷第356、434頁），為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 6 月 9 日  
內湖簡易庭 法 官 許凱翔

本件為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 112 年 6 月 9 日  
書記官 許慈翎