臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2624號

原　　告　翁靜禪
訴訟代理人　江孟貞律師
　　黃盈嘉律師
被　　告　大宇地產有限公司
000000000000000000
000000000000000000
兼
法定代理人　唐宇
000000000000000000
上二人共同
訴訟代理人　李穎皓律師
　　李漢鑫律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國111年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告先位之訴及假執行之聲請均駁回。

被告大宇地產有限公司應給付原告新臺幣壹佰玖拾壹萬貳仟陸佰肆拾貳元，及自民國一百一十年十一月六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘備位之訴駁回。

訴訟費用由被告大宇地產有限公司負擔百分之八十七，餘由原告負擔。

本判決第二項於原告以新臺幣陸拾肆萬元供擔保後，得假執行；但被告大宇地產有限公司如以新臺幣壹佰玖拾壹萬貳仟陸佰肆拾貳元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告備位之訴其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

基礎事實同一者，不在此限者，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。本件原告備位之訴原依民法第359條、第179條規定起訴請求被告大宇地產有限公司（下稱大宇公司）給付新臺幣（下同）219萬元及法定遲延利息，嗣追加民法第360條後段、第227條第1項、第226條第1項之請求權基礎，核其追加之請求權基礎與原請求之基礎事實同一，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告於民國109年5月21日以總價730萬元向大宇公司買受其所有之新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍全部）及其上同段733建號即門牌號碼同區鳳吉三街12號建物（權利範圍全部，下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地），並訂立不動產買賣契約（下稱系爭契約），於109年7月14日完成所有權登記，已付訖價金及交屋，詎系爭房屋於107年4月16日曾發生承租人訴外人黃天儀配偶訴外人劉梅貞在屋內自殺致死情事，而有物之瑕疵，大宇公司及其負責人被告唐宇（下與大宇公司合稱被告）知悉此情，卻於兩造締約時故意隱瞞不告知，或過失未告知，並在不動產標的現況說明書（下稱系爭說明書）「本標的物於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」欄勾選「否」，復於系爭契約第12條第6項載明「已明確告知買賣標的主附屬建物及依法約定專用之部分並無凶殺或自殺致死之情事發生」，致原告不知有該瑕疵而買受，因此受有交易價值減損219萬元之損害，背於善良風俗，所為之瑕疵給付不符債之本旨，可歸責於大宇公司，為不完全給付，且無法補正，爰先位依民法第184條第1項後段、第28條規定請求被告連帶賠償219萬元本息，備位依民法第359條、第179條、第360條後段、第227條第1項、第226條第1項規定請求大宇公司給付219萬元本息等語。並先位聲明：1.被告應連帶給付原告219萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告

假執行。備位聲明：1.大宇公司應給付原告219萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：大宇公司係由實際負責人唐宇之父訴外人唐順接實際營運，唐宇並未參與系爭房地買入及賣出過程，又唐宇及大宇公司未被告知系爭房屋曾發生非自然死亡情事，大宇公司經向警察機關、里鄰長查詢並在鄰里間探訪，以及於兩造締約前向黃天儀探詢後，獲得劉梅貞非自殺身亡且系爭房屋非凶宅之確信，已善盡調查及注意義務，並非明知系爭房屋曾發生非自然死亡情事而故意隱瞞不告知，大宇公司於兩造締約時確不知系爭房屋曾發生非自然死亡情事，乃未予告知，非可歸責而無過失等語資為抗辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷二第79頁）：

㈠大宇公司於109年4月12日以總價493萬元向前手翁楊巧買受系爭房地，並訂立不動產買賣契約，翁楊巧代理人訴外人翁進益在標的物現況說明書（下稱前手說明書）「標的物之專有部分（含約定專用及增建等）於賣方產權是否曾經發生兇殺或自殺致死（即凶宅）之情事」欄備註說明「現有租客，租客之一疑似自殺於屋內，無證明」，買賣雙方於109年5月20日完成所有權移轉登記。

㈡系爭房屋於107年4月16日曾發生承租人黃天儀配偶劉梅貞在屋內服用酒精與鎮靜安眠藥且留置遺書燒炭自殺求死引發呼吸衰竭而死亡，即自殺求死行為致死之非自然死亡事實（劉梅貞在系爭房屋內被發現時已無意識呼吸脈搏，到醫院前已心跳休止）。

㈢大宇公司於109年5月21日以總價730萬元將系爭房地出賣原告，並簽立系爭契約，大宇公司在系爭說明書「本標的物於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」欄勾選「否」，經付訖價款及交屋，於

109年7月14日完成所有權移轉登記。

㈣原證2錄音檔錄音內容，除本院卷一第22頁第18行附件二譯文「歐任樺：我不知道啦，我去，真的鄰居都沒有講」，應更正為「歐任樺：沒有啦，我不知道，我去，真的鄰居都沒有講，所以根本不知道你這間有問題」外，其餘均與本院卷一第21頁至第24頁附件二譯文內容相同。

㈤原證3錄音檔錄音內容，與本院卷一第25頁附件三譯文內容相同。

四、本院之判斷：

㈠系爭房屋是否為凶宅？有無物之瑕疵？

1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依民法第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，民法第354條第1項前段定有明文。又物之瑕疵係指存在於物之缺點而言，包括物之交換價值、使用價值（通常或預定效用）及所保證品質之瑕疵。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵（最高法院73年度台上字第1173號判決參照）。所謂「凶宅」，係指曾發生兇殺或自殺致死等非自然身故情事之房屋，此等房屋之通常效用雖不致有所減損，惟依我國社會民情，就一般大眾之觀感及認知，會有冤怨之氣存於案發房屋內，故對於此類凶殺或自殺致死之事件，多存有嫌惡畏懼心理，就居住其內之住戶，除會對居住品質心生疑懼，且會在心理層面造成相當之負面影響。因此，依估價學理適合性原則，非自然身故之情事，將對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。且在交易市場及實務經驗中，具有此類非自然身故情事之房屋，均會嚴重影響購買意願及購買價格，因而造成該等標的市場接受程度及交易價格之低落，貶損其客觀交易價值，而具有減少價值之瑕疵。

2.系爭房屋曾於107年4月16日發生劉梅貞在屋內服用酒精與鎮

靜安眠藥且留置遺書燒炭自殺求死致死之非自然死亡情事，為兩造所不爭執，並有新北市政府消防局110年11月10日新北消指字第1102143419號函暨所附該局救護紀錄表、該局救災救護指揮中心受理報案紀錄表、新北市政府警察局三峽分局110年12月24日新北警峽字第1103647349號函暨所附該局勤務指揮中心受理各類案件紀錄單、沙爾德聖保祿修女會醫療財團法人聖保祿醫院111年1月5日聖保祿院業字第1110000013號函暨所附病歷資料可稽（見本院卷一第85頁至第91頁、第221頁至第225頁、第245頁至第259頁），復經本院調閱臺灣新北地方檢察署107年度相字第519號相驗卷宗審認屬實及勘驗107年4月16日報案錄音確認無訛（見本院卷一第332頁至第334頁），依上說明，系爭房屋自屬凶宅。且該非自然身故事件之發生，距109年5月21日原告買受系爭房地並於109年7月14日登記取得系爭房地所有權止，僅歷經2年多之時間，期間不長，尚不易被淡忘，就不動產交易市場之通常交易觀念而言，一般民眾之嫌惡畏懼心理仍深，自足以降低買方之購屋意願及交易價格，而具有減少其交易價值之瑕疵。

3.至於系爭說明書應記載事項「本標的物於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」，非謂買賣標的不動產須在賣方產權持有期間發生非自然死亡情事，方可謂之凶宅，且始應據實告知，亦非表示在賣方產權持有期間以前發生非自然死亡情事，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，出賣人可不負物之瑕疵擔保責任或瑕疵給付之不完全給付責任，此觀系爭契約第12條第6項約定「乙方已明確告知，買賣標的主附屬建物及依法約定專用之部分並無凶殺或自殺致死之情事發生，甲方確已知悉，嗣後若發現乙方所言不實，乙方仍應負法律上之責任」（見本院卷一第36頁），並未排除系爭房地於賣方取得產權以前發生非自然死亡情事之適用即明。

㈡被告於兩造締約時是否知悉系爭房屋曾發生自殺致死情事卻

故意隱瞞不告知？

1.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條著有明文。本件原告主張被告於締約時知悉系爭房屋曾發生自殺致死之非自然死亡情事，卻故意隱瞞不告知，為被告所否認，自應由原告就此利己之事實，負舉證之責。

2.依證人翁進益於本院審理中證述：黃天儀告知我劉梅貞是因心臟病過世，我太太卻聽到鄰居說劉梅貞是燒炭自殺，里長也有聽說劉梅貞是燒炭自殺，但我們向轄區派出所調閱劉梅貞死亡原因資料，警察機關卻沒有登記劉梅貞自殺，我們無法證明劉梅貞是否燒炭自殺，也不知道系爭房屋是否曾發生自殺致死情事，才在與大宇公司締約前告知唐順接夫婦可能劉梅貞在系爭房屋內燒炭自殺但我們無法找到證據，並在前手說明書「標的物之專有部分（含約定專用及增建等）於賣方產權是否曾經發生兇殺或自殺致死（即凶宅）之情事」欄不勾選「是」或「否」，但備註說明「現有租客，租客之一疑似自殺於屋內，無證明」等語（見本院卷一第322頁至第326頁），唐宇則在前手說明書簽章以示已被告知其上內容（見本院卷一第351頁），可知唐順接與唐宇於大宇公司買入系爭房地時，依翁進益告知內容及前手說明書之記載，所知者為鄰里傳聞系爭房屋疑似或有可能曾發生燒炭自殺死亡情事但未經證實，復由證人即新北市政府警察局三峽分局橫溪派出所副所長江清田於本院審理時證稱：大宇公司買入系爭房地後，找不到承租人黃天儀，經我從中聯繫安排，唐順接有與黃天儀會面，當次會面時我也在場，黃天儀僅有提到劉梅貞有吃藥習慣並因吃藥吃太多送醫，後來系爭房地賣給他人發生糾紛後，唐順接又問我劉梅貞究竟如何死亡，因為當初劉梅貞死亡後，我有去劉梅貞靈堂上香，上香時黃天儀說劉梅貞在房間吃藥昏迷就馬上打119，所以唐順接這次問我時，我就照黃天儀當初說法告知唐順接等情（見本院卷一第442頁至第444頁），徵之唐順接於偵查中自陳：我透過江

清田向黃天儀確認，黃天儀表示劉梅貞是因服用過多安眠藥送醫死亡之情（見限閱卷不起訴處分書），足見唐順接於兩造締約前，依黃天儀告知內容，所知者為劉梅貞係服用安眠藥過量送醫死亡，非係燒炭自殺，而服用安眠藥過量之可能原因多端，非即得推論當然必為意圖自殺，且現今安眠藥安全性極高，縱服用過量，致死風險仍甚低，即令服用安眠藥過量後送醫死亡，亦未必係因服用安眠藥過量致死，從而，被告經前手代理人翁進益及前手說明書告知鄰里傳聞系爭房屋疑似或有可能曾發生燒炭自殺死亡情事但尚未證實後，經向死者配偶黃天儀查問，黃天儀則告以劉梅貞係服用安眠藥過量送醫死亡，而非燒炭自殺，被告因而認知劉梅貞非燒炭自殺，且非因自殺求死行為致死，不違常情，稽以劉梅貞燒炭自殺案件之受理及報請檢察官相驗，係由三峽分局鳳鳴派出所負責，而非橫溪派出所，有新北市政府警察局勤務指揮中心受理各類案件紀錄單（見本院卷一第223頁）及相驗卷宗可查，江清田於職務上既未曾處理劉梅貞燒炭自殺案件，黃天儀又告知江清田劉梅貞係服藥昏迷送醫，江清田於兩造締約前亦無從透露劉梅貞係燒炭自殺致死之事予被告知悉，尚難遽認被告於兩造締約時已知悉系爭房屋曾發生劉梅貞在屋內自殺致死情事，自無故意隱瞞不告知可言，原告就此主張，即非可採。

㈢先位之訴部分：原告先位依民法第184條第1項後段、第28條請求被告連帶給付219萬元本息有無理由？

1.按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害賠償責任，民法第184條第1項後段固有明定。所謂背於善良風俗，係指廣泛悖反規律社會生活之根本原理之公序良俗者而言。且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

2.原告既未能證明被告於兩造締約時知悉系爭房屋曾發生自殺致死情事，卻故意隱瞞不告知，即與民法第184條第1項後段侵權行為之成立要件有間，自難責令被告負侵權行為損害賠

償責任，則原告先位依民法第184條第1項後段、第28條請求被告連帶給付219萬元及法定遲延利息，容屬無據，不應准許。

㈣備位之訴部分：

1.原告備位依民法第227條第1項、第226條第1項規定請求大宇公司給付219萬元本息有無理由？大宇公司應否負不完全給付責任？應負損害賠償金額若干？

⑴按物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵。出賣人依民法354條第1項規定，自負有擔保其物依民法第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。買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號、94年度台上字第1112號判決參照）。所謂過失未告知瑕疵，係指對於該瑕疵應注意、能注意而不注意乃未告知，即對於該瑕疵雖預見其可能發生而確信其不發生乃未告知之情形，亦包括在內。又因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226條第1項定有明文。債務人所為之給付有瑕疵，而此項瑕疵如不能補正，或縱經補正，與債務本旨已不相符者，債權人得依民法第226條或第232條規定，請求債務人賠償損害（最高法院101年度台上字第496號判決參照）。

⑵按房屋如曾發生自殺致死之非自然死亡情事，對房屋之市場價格及居住其內住戶之心理層面等會造成相當程度之負面影響，一般民眾亦多有嫌惡畏懼心理，影響買受人之購買意願

及交易價格，屬交易上重要事項，出賣人應負有充分完整揭露告知此事項之義務，大宇公司既以經營不動產買賣等為業（見本院卷一第295頁大宇公司設立登記表），對此自無不知之理。查系爭房屋於兩造締約前已發生自殺致死情事之瑕疵，而大宇公司向前手買入系爭房地時，被告知系爭房屋疑似或有可能曾發生燒炭自殺死亡情事，且買入價格493萬元已將系爭房屋疑似或有可能曾發生燒炭自殺死亡情事之因素考慮在內，此據證人翁進益證陳明確（見本院卷一第328頁），大宇公司對於系爭房屋已發生自殺致死情事之瑕疵已有預見可能性，而此情事足以影響買受人之購買意願及交易價格，為交易上重要事項，大宇公司自應充分完整揭露告知始末，竟未為任何揭露告知，縱大宇公司確信該瑕疵未發生，仍有過失，致原告不知有該瑕疵而買受，其所為給付之內容即不符債務本旨，應負不完全給付之債務不履行責任，且該瑕疵不能補正，無須催告補正，則原告依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求大宇公司賠償因該瑕疵給付所致交易價值減損之瑕疵損害，自屬有據。

⑶按債務人因不完全給付之債務不履行，依民法第227條、第226條第1項規定，對於債權人所負之損害賠償責任，係採取完全賠償之原則，且屬「履行利益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填補債權人所生之損害，其應回復者，並非「原有狀態」，而係「應有狀態」，應將損害事故發生後之變動狀況考慮在內。故給付標的物之價格當以債務人應為給付之時為準，債權人請求賠償時，債務人即有給付之義務，算定標的物價格時，應以起訴時之市價為準；債權人於起訴前已曾為請求者，以請求時之市價為準，此觀民法第213條第1項及第216條規定自明（最高法院108年度台上字第97號、106年度台上字第342號判決參照）。又不完全給付債務不履行責任之損害賠償，係回復債權人履行利益之應有狀態，與瑕疵擔保責任之減少價金請求權係在買受人發現締約時所不知且應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，調整契約主觀

所合意之價格，故應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算應減少價金之數額有別。本件原告依民法第227條第1項、第226條第1項規定請求大宇公司賠償損害，兩造已合意以109年5月21日為價格基準日鑑定系爭房地未發生該燒炭自殺致死事件之正常市價及因該瑕疵給付所致交易價值減損（見本院卷一第446頁），則大宇公司所負履行利益之損害賠償責任，自應以系爭房地於兩造合意價格基準日109年5月21日之應有價值即正常市價（應有狀態），與系爭房地於109年5月21日發生該燒炭自殺致死事件之實際價值，依二者之差額，認定因該瑕疵給付所致交易價值減損之瑕疵損害，而非依兩造合意價金乘以交易價值減損比例計算之。

⑷經本院囑託秉華不動產估價師事務所以109年5月21日為價格基準日，鑑定系爭房地於109年5月21日未發生該燒炭自殺致死事件之正常市價、發生該燒炭自殺事件之實際價值及因該瑕疵給付所致交易價值減損，經該所針對價格形成之主要因素，進行產權、一般因素（含政策面、經濟面、不動產市場概況）、區域因素（含區域環境及人口、近鄰地區之土地與建物利用情形、公共設施概況、運輸概況、重大公共建設、未來發展趨勢等）、個別因素（含土地個別條件、土地法定使用管制與其他管制事項、標的及毗鄰土地使用現況、建物條件）及最有效使用等分析後，以比較法及收益法估定系爭房地之正常合理價值區間，再以成對比較案例分析法估定系爭房地於109年5月21日未發生該燒炭自殺致死事件之正常交易價格為8,592,282元，發生該燒炭自殺致死事件之實際價值為6,679,640元，因該瑕疵給付所生之交易價值減損為1,912,642元，交易價值減損率為22.26%，有該所不動產估價報告書可參，其估價方式及結果應屬客觀適當合理，兩造對於估價結果亦不爭執，自堪採憑。則原告請求被告賠償因不完全給付所受交易價值減損之瑕疵損害1,912,642元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年11月6日（見本院卷一第65頁）

起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬有據；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。

⑸按物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同。買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任，而請求其賠償損害時，無民法第356條、第365條規定之適用。是原告依不完全給付之規定，請求大宇公司賠償損害，不受民法第365條除斥期間之限制，不論原告物之瑕疵擔保減少價金請求權是否已逾民法第365條之除斥期間而消滅，均不生影響。

2.原告備位之訴依民法第227條第1項、第226條第1項規定請求大宇公司給付既有理由，其併依民法第360條、第359條、第179條規定為請求部分，既不能使大宇公司受更有利之判決，本院即無庸再予審究。

五、綜上所述，原告先位依民法第184條第1項後段、第28條規定請求被告連帶給付219萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。其備位依民法第227條第1項、第226條第1項規定，請求大宇公司給付1,912,642元，及自110年11月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、原告及大宇公司分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告備位之訴勝訴部分，合於法律規定，爰就原告及大宇公司分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告先、備位之訴敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所依據，應駁回之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

據上論結，本件原告先位之訴為無理由，備位之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　8　　月　　26　　日

民事第六庭　法　官　陳佳君

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　　111　　年　　8　　月　　29　　日

書記官　李淑卿