

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第943號

01
02
03 原 告 黃千睿
04 訴訟代理人 成介之律師
05 被 告 吳經緯
06 訴訟代理人 黃柏嘉律師
07 王秉信律師
08 被 告 威秀不動產經紀有限公司

09
10 法定代理人 周冠瑩

11
12 訴訟代理人 林哲健律師
13 張宏暉律師

14 被 告 台灣房屋仲介股份有限公司

15
16
17 法定代理人 李碧華

18
19 訴訟代理人 莊昕暉

20 上列當事人間請求減少價金事件，經本院於民國114年4月16日言
21 詞辯論終結，判決如下：

22 主 文

23 被告吳經緯應給付原告新臺幣貳佰捌拾萬伍仟元，及其中新臺幣
24 壹佰萬元自民國一一二年四月十一日起，其中新臺幣壹佰捌拾萬
25 伍仟元自民國一一四年三月五日起，均至清償日止，按年息百分
26 之五計算之利息。

27 原告其餘之訴駁回。

28 訴訟費用由被告吳經緯負擔二分之一，餘由原告負擔。

29 本判決第一項於原告以新臺幣玖拾參萬伍仟元供擔保後，得假執
30 行。但被告吳經緯以新臺幣貳佰捌拾萬伍仟元為原告供擔保後，
31 得免為假執行。

01 原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序事項

04 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
05 基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
06 此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明
07 文。查原告起訴聲明：(一)被告吳經緯應給付原告新臺幣(下
08 同)100萬元及自本起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按
09 年息5%計算之利息。(二)被告威秀不動產經紀有限公司(下
10 稱威秀公司)應給付原告100萬元及自本起訴狀繕本送達被
11 告翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。(三)被告台灣房
12 屋仲介股份有限公司(下稱台灣房屋)應給付原告100萬元
13 及自本起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止按年息5%計
14 算之利息。(四)被告吳經緯、威秀公司、台灣房屋(下合稱被
15 告)，如其中一被告已為給付，在給付之範圍內，其他被告
16 同免給付之義務。嗣於民國114年3月4日言詞辯論期日變更
17 訴之聲明如下述聲明所載(見本院卷二第35頁至第36頁)，經
18 核原告上開所為之聲明變更，基礎事實均為同一，且原本聲
19 明之證據資料得於變更聲明審理時予以利用，揆諸前開規定
20 及說明，原告所為訴之變更，於法有據，應予准許。

21 二、本件被告台灣房屋未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
22 訟法第386條各款所列情形，依民事訴訟法第385條第1項規
23 定，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

24 貳、實體方面：

25 一、原告主張：原告前透過被告威秀公司仲介即訴外人劉正義，
26 以總價1,650萬元，向被告吳經緯購買門牌號碼為新北市○
27 ○區○○路000號4樓建物及座落土地(下稱系爭房地)，並於
28 111年2月22日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭買賣契
29 約)，支付仲介服務費495,000元，嗣原告於111年12月間聽
30 聞鄰居表示系爭房地為凶宅，其內有人自殺等情，經詢問訴
31 外人永慶房屋對於系爭房地是否為凶宅一事，經其調閱電腦

01 資料表示系爭房地於101年8月17日確實有發現無名屍體，經
02 調查為訴外人馮成華在屋內燒炭自殺，則系爭房地確實存在
03 非自然身故情事，而有物之瑕疵及不完全給付之情事，又系
04 爭房地經訴外人朝華不動產估價師事務所鑑定(下稱系爭鑑
05 定報告)兇宅之減損比例為17%，則系爭房地之減少價金或
06 損害賠償金額為2,805,000元(計算式：1,650萬元×17%=2,
07 805,000元)，請求依民法第354條、第359條減少價金後再依
08 民法第179條規定及第227條規定，擇一請求被告吳經緯負物
09 之瑕疵擔保之減少價金及不完全給付責任，又被告威秀公司
10 未盡仲介調查義務，對於影響交易價格之重要事項(即系爭
11 房地為凶宅)並未據實告知，違反居間人應據實告知及調查
12 義務及不動產經紀業管理條例第24條之2第3款規定，類推適
13 用民法第544條及不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，
14 應負債務不履行之損害賠償責任，另被告威秀公司為被告台
15 灣房屋之加盟店，其相關招牌、業務員名片或買賣契約上，
16 均有台灣房屋之用字，被告台灣房屋應負授予代理權之本人
17 責任或表見代理之授權人責任，故被告台灣房屋亦應與被告
18 威秀公司負相同之經紀業者責任。為此，提起本件訴訟。並
19 聲明：(一)被告吳經緯應給付原告2,805,000元及自本起訴狀
20 繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
21 (二)被告威秀公司應給付原告2,805,000元及自本起訴狀繕本
22 送達被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被
23 告台灣房屋應給付原告2,805,000元及自本起訴狀繕本送達
24 被告翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告吳
25 經緯、威秀公司、台灣房屋如其中一被告以為給付，在給付
26 之範圍內，其他被告同免給付之義務。(五)原告願供擔保，請
27 准宣告假執行。

28 二、被告方面：

29 (一)被告吳經緯則以：依系爭買賣契約第5條第2項及第5項約定
30 瑕疵擔保責任，雙方約定買賣標的有兇殺、自殺、一氧化碳
31 中毒或非自然死亡之情事限於產權持有期間，則伊於買受系

01 爭房地期間(即110年5月26日至111年3月16日)未曾發生非自
02 然身故死亡，並於標的物現況說明書如實勾選，新北市政府
03 警察局勘查系統之結果，亦顯示無凶宅資料，而無名屍係於
04 101年8月17日發現，新北市政府無名屍查詢系統亦無法查得
05 資料，伊實無從得知系爭房地為凶宅，況系爭鑑定報告之折
06 價比例過高，即本件發生非自然死亡時間已經過9年至10
07 年，且多次轉手，影響應有淡化，如有價值減損應以10%為
08 合理，以之計算系爭房地價值減損金額為1,914,116元(計
09 算式：系爭鑑定報告認定111年3月市場交易價格19,141,157
10 元 \times 10%=1,914,116元)，惟伊出售系爭房地時之買賣價格
11 為1,650萬元，實已低於前述一般行情(計算式：19,141,15
12 7元-1,914,116元=17,227,041元)，再系爭房地出售時係
13 隔間套房使用，亦係作為出租收益之用，各套房可視為獨立
14 個體、除走道外並無共用空間、不互相干涉，凶宅之認定應
15 僅限於該房屋，對於價格之折損，影響較低，而原告買受系
16 爭房地後亦未改變用途，則系爭房地是否為凶宅乙節，對原
17 告標的物使用收益自無任何影響，故其主張伊應對系爭房地
18 負物之瑕疵擔保責任，並無理由等語置辯。並答辯聲明：1.
19 駁回原告之訴及其假執行之聲請。2.如受不利之判決，願供
20 擔保請准宣告免為假執行。

21 (二)被告威秀公司則以：標的物現況說明書所列說明事項載明

22 「違築改良物(專有部分)於賣方產權期間是否曾經發生兇
23 殺或自殺或其他非自然身故情事」，業經系爭房地出賣人即
24 被告吳經緯於該欄位勾選「否」，應可認特定出賣人之告知
25 義務或兩造約定之「凶宅」定義，僅限發生於「產權持有期
26 間」者，故伊於本件仲介過程未發現系爭房地為原告所述傳
27 聞中的凶宅，並無可歸責之處。況不動產經紀人在執行不動
28 產買賣仲介之業務過程中，查證義務自應以相當合理之範圍
29 為其限度，如已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，自不
30 得認為其有何過失。仲介人員所提供之服務乃係就買賣雙方
31 之資訊為公開透明之交換，並協助辦理移轉登記，仲介業所

01 得調查之方法約莫於查詢新聞、「臺灣凶宅網」、詢問賣方
02 及警察局而已。而被告威秀公司乃一般民間業者，並無公權
03 力可如法院般向各單位查證，而永慶房屋為伊競爭同業，其
04 內部資料庫並不對伊開放查詢，又伊已盡調查義務，並無債
05 務不履行之情事，即伊接到系爭房地仲介委託後，即有至臺
06 灣凶宅網及該轄區新北市政府警察局海山分局查詢系爭房地
07 是否曾有非自然死亡之案件，均查無紀錄，原告請求伊賠償
08 其所受損害，並無理由。退步言，縱認系爭房地是凶宅，惟
09 依系爭買賣契約書其他約定事項記載第1項記載，可證系爭
10 房地非但價值未減損，甚至還有8間套房可以收租的高額報
11 酬，且系爭房地自91年2月6日起迄至移轉予原告止，總共移
12 轉9次所有權，不動產交易實價查詢亦能發現雖然屋齡增
13 加，但交易價格不斷上升，原告並未因購買系爭房地受有損
14 害，且系爭房地做為套房出租，房客來來去去，頻率更甚房
15 屋所有權人之換手，對於靈異事件之恐懼可認為不復存在，
16 在心理層面不會造成相當之負面影響，應無價值減損之事
17 由。並答辯聲明：1.駁回原告之訴及其假執行之聲請。2.如
18 受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 (三)被告台灣房屋未於最後言詞辯論期日到場，其先前書狀陳述
20 則以：台灣房屋之服務標章，由伊授權予訴外人買屋知識家
21 股份有限公司後，再由該公司拓展加盟事業授權被告威秀公
22 司使用，並以「台灣房屋新北板橋特許加盟店」名義對外營
23 業，而本件訴訟為被告威秀公司執行仲介業務時所衍生之買
24 賣契約爭議，伊從未授權被告威秀公司代理仲介系爭房地買
25 賣，被告威秀公司係以自己名義接受買賣雙方之委託仲介銷
26 售，伊與被告威秀公司為不同之法人，財務與法律責任各自
27 獨立，無任何法律關係，自無須連帶負賠償責任，原告據此
28 請求伊負侵權行為，並無理由等語置辯。並答辯聲明：1.原
29 告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假
30 執行。

31 三、兩造不爭執事項：(見本院卷二第37頁至第39頁)：

01 (一)被告吳經緯於110年5月26日購入系爭房地之前，系爭房地曾
02 於99年9月27日、101年11月7日、102年11月18日因買賣原因
03 轉讓所有權。

04 (二)原告是透過被告威秀公司專員劉正義，於111年1月左右到系
05 爭房地看屋；於111年2月22日簽訂系爭買賣契約；於111年4
06 月1日點交房屋。

07 (三)馮成華於101年8月17日17時許，被發現在系爭房地裡臥躺於
08 床上（已無生命跡象），床邊放置一盆已燒過之木炭，現場
09 留有一封遺書（書寫日期係8月8日），檢察官相驗後再經法
10 務部法醫研究所法醫師解剖，檢察官開立相驗屍體證明書記
11 載馮成華於101年8月17日17時，在系爭房地，因燒炭一氧化
12 碳中毒窒息引起呼吸性休克死亡認定在自宅自殺。

13 (四)永慶房屋內部資料庫記載系爭房地曾發現無名屍，來源是該
14 公司仲介人員經系爭房地鄰居陳述得知，經當時新北市殯葬
15 資訊服務網-無名屍系統查詢，列印日期為102年2月25日確
16 認有該無名屍紀錄。

17 (五)新北市政府警察局板橋分局函覆系爭房地在新北市政府警察
18 局勘查系統，就有無發生非自然死亡的案件顯示無資料。

19 (六)系爭房地於70年11月21日建築完成，屋齡約為43年。

20 (七)兩造於系爭買賣契約第5條第5項約定：「賣方於產權持有期
21 間就本買賣標的有兇殺、自殺、一氧化碳中毒或非自然死亡
22 之情事，買方得無條件解除契約」、在標的現況說明書第30
23 項約定「本建物專有部分（含增改建）於賣方產權持有期間
24 是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之
25 情形：勾選否」。

26 (八)朝華不動產估價師事務所於113年10月14日出具系爭鑑定報
27 告：系爭房地於110年5月及111年3月正常交易價格分別為1
28 8,348,065元、19,141,157元，若於101年8月間，系爭房地
29 其中1間套房曾有人燒炭自殺而死亡在內，於111年3月間正
30 常交易價格為15,887,160元。

31 四、本院之判斷：

01 (一)原告主張因有非自然死亡事件而有凶宅之瑕疵向被告吳經緯
02 請求減少價金280萬5,000元，有無理由？

03 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
04 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
05 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
06 度，無關重要者，不得視為瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出
07 賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其
08 契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
09 者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條前段、第359
10 條分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而
11 言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具
12 備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵（最高法院
13 90年度台上字第1460號判決意旨參照）。所謂「凶宅」，
14 依房屋市場之通常交易觀念，係指曾發生兇殺、自殺致死
15 或其他非自然身故情事之房屋。此因素雖或未對此類房屋
16 造成直接物理性之損傷，或通常效用之降低。惟依我國社
17 會民情，就一般社會大眾言，對於發生此類非自然身故事
18 件之房屋，仍多存有嫌惡畏懼之心理，對居住其內之住
19 戶，易造成心理之負面影響，礙及生活品質。因此，依諸
20 房地產交易市場實務經驗，曾發生非自然身故情事之房屋
21 或不動產，會嚴重影響購買意願及價格，而造成該房屋或
22 不動產之市場接受程度。易言之，曾發生非自然身故情事
23 之房屋或不動產，不論於心理層面或市場接受度，皆明顯
24 異於相同地段、環境之標的。職是而論，與週遭環境相
25 較，凶宅之買賣價格有顯著低落情事，依估價學理適合性
26 原則言，非自然身故之情事，將對房屋或不動產之個別條
27 件，產生負面影響，造成經濟性之價值減損，進而影響其
28 市場價格，應認屬物之瑕疵；且出賣人所負物之瑕疵擔保
29 責任，乃法定無過失責任，無論出賣人是否有過失，是否
30 明知該凶宅事實，均不能免除物之瑕疵擔保責任。

31 2.查馮成華於101年8月17日17時許，被發現在系爭房地裡臥

01 躺於床上（已無生命跡象），床邊放置一盆已燒過之木
02 炭，現場留有一封遺書（書寫日期係8月8日），經檢察官
03 相驗後再經法務部法醫研究所法醫師解剖，檢察官開立相
04 驗證明書記載馮成華死亡原因為因燒炭一氧化碳中毒窒息
05 引起呼吸性休克。死亡方式為自殺等情，有新北市政府殯
06 葬管理處112年7月10日新北殯館字第1124986893號函文、
07 法務部法醫研究所（101）醫鑑字第1011102986號鑑定報
08 告書、101年11月13日相驗屍體證明書各1件（見本院卷一
09 第291頁至第303頁、新北地方檢察署101年度相字第1188
10 號卷第91頁至第95頁、第97頁）在卷可稽，為兩造所不爭
11 執，堪信為真實。系爭房地既於上開時間，因馮成華在房
12 內燒炭自殺死亡，而屬依房屋市場之通常交易觀念之凶宅
13 無誤，故系爭房地確曾發生非自然死亡情事，構成物之瑕
14 疵無訛。

15 3.被告吳經緯雖辯稱系爭買賣契約第5條第2項及第5項約定
16 瑕疵擔保責任，雙方約定買賣標的有兇殺、自殺、一氧化
17 碳中毒或非自然死亡之情事限於產權持有期間云云，然查
18 系爭買賣契約第5條第5項雖約定：「賣方於產權持有期間
19 就本買賣標的有兇殺、自殺、一氧化碳中毒或非自然死亡
20 之情事，買方得無條件解除契約」，該約款僅就系爭買賣
21 標的在賣方持有產權期間，主建物及附屬建物內是否發生
22 非自然身故之情事，是否符合解除契約要件之約定，並未
23 就賣方持有產權以前之情況為約定，該約款並不當然排除
24 買方之原告於發現系爭房地有非自然身故情事之瑕疵時，
25 得依民法第354條及第359條行使請求減少價金之權利。被
26 告吳經緯此部分辯稱，尚難可採。

27 4.再按減少價金之計算方式，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物
28 之「應有價值」比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有
29 價值之比例，與瑕疵物之買賣價金相比較，計算其應減少
30 之數額（最高法院101年度台上字第1916號、107年度台上
31 字第2295號判決意旨參照）。又減少價金請求權並非損害

01 賠償之債，其目的旨在買受人發現締約時所不知，且應由
02 出賣人負擔保責任之瑕疵時，據以調整契約主觀所合意之
03 價格，自非單純計算買受人支付之價金與瑕疵物價值間之
04 「差額」，以計算買受人客觀之損害。在買受人選擇減少
05 價金之情況，兩造仍維持原契約關係，故計算得減少之價
06 額時，亦應維持買賣雙方當事人於締約時，就給付與對待
07 給付加以約定所形成之均衡關係。查本院委託朝華不動產
08 估價師事務所估價結果，系爭房地於111年3月正常交易價
09 格為19,141,157元，若於101年8月間，系爭房地其中1間
10 套房曾有人燒炭自殺而死亡在內，於111年3月間正常交易
11 價格為15,887,160元，減損比率為17%等語（見系爭鑑定
12 報告第4頁、第55頁至第56頁）。本院衡酌系爭鑑定報告
13 考量一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場狀況及
14 勘估標的依最有效使用與獨立估價情況下，採用比較法、
15 收益法之直接資本化法二種估價方法，系爭鑑定報告洵可
16 採信。是系爭房地有非自然死亡情事瑕疵占系爭房地無瑕
17 疵應有價值之比例為17%，又系爭買賣契約約定之系爭房
18 地價金為1,650萬元，則原告得請求減少價金為280萬5,00
19 0元（計算式：1,650萬元×17%=280萬5,000元）。

20 5. 綜上，原告與被告吳經緯於111年2月22日就系爭不動產成
21 立買賣契約，因前有非自然死亡事件而有凶宅之瑕疵，如
22 前所述，其減損價值比例為17%，是原告請求減少價金280
23 萬5,000元，洵屬有據，應予准許。

24 6. 按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求
25 權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價
26 金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減
27 少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台
28 簡上字第10號判例意旨參照）。是買受人因買賣標的物有
29 瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，
30 自得依不當得利之法律關係請求返還。本件被告吳經緯就
31 其出賣之系爭房地應負瑕疵擔保責任，原告得請求減少價

01 金，則被告自受有溢領價金之利益，成立不當得利。系爭
02 房地不動產因有上揭瑕疵存在，系爭買賣契約應減少價金
03 280萬5,000元，已如前述，上開價金減少後，被告吳經緯
04 就該減少部分價金，顯屬溢收，而獲有利益，經原告行使
05 價金減少請求權，即失其法律上之原因，就原告而言，自
06 有多付價金之損害，兩者間復有相當因果關係，原告依不
07 當得利規定，請求被告返還280萬5,000元，為有理由，應
08 予准許。原告就此部分請求，另以民法第227條第1項規定
09 為請求權基礎而為訴之選擇合併，本院既已依其所主張之
10 民法第359條、第179條規定准許之，即毋庸再予審酌其餘
11 上開請求權是否有理由，附此敘明。

12 7.另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
13 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經
14 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
15 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債
16 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
17 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
18 律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第2項、第
19 233條第1項本文、第203條分別定有明文。本件原告對被
20 告吳經緯請求減少價金債權，核屬無確定期限之給付，既
21 經原告起訴而送達訴狀，被告吳經緯迄未給付，當應負遲
22 延責任。是原告就上開本院准許部分，其中100萬元部分
23 併請求自起訴狀繕本送達翌日即112年4月11日（見本院卷
24 一第41頁）起，其中180萬5,000元部分，自114年3月5日
25 起（原告114年1月24日民事擴張訴之聲明狀送達被告吳經
26 緯部分因原告未提出該繕本回執，故以本院114年3月4日
27 言詞辯論翌日認定）均至清償日止，按年息5%計算之法
28 定遲延利息，核無不合，亦應准許。

29 (二)原告主張被告威秀公司未盡仲介調查義務，未據實報告系爭
30 房地為凶宅，被告威秀公司為被告台灣房屋之加盟店，依民
31 法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，請求

01 被告威秀公司、被告台灣房屋應給付280萬5,000元及法定遲
02 延利息，有無理由？

03 1.按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委
04 託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經
05 委託人簽章、雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀
06 人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相
07 對人在不動產說明書上簽章，前項不動產說明書視為租賃
08 或買賣契約書之一部分、因可歸責於經紀業之事由不能履
09 行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責
10 任，不動產經紀業管理條例第23條、第24條、第26條第1
11 項規定甚詳。復按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方
12 報告訂約之機會或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。
13 以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂
14 立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條
15 第2項亦規定甚詳。

16 2.原告主張被告威秀公司之受僱人未積極查證或未據實告知
17 系爭房地曾發生非自然死亡之瑕疵，致使原告受有價金之
18 損失，而被告台灣房屋為被告威秀公司之加盟業主，應依
19 民法居間債務不履行之法律關係及不動產經紀業管理條例
20 第26條第1項規定就原告所受損害負損害賠償等語。惟按
21 不動產經紀人在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固應
22 盡相當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第23條
23 規定，以不動產說明書向與其委託人交易之相對人為解
24 說，惟上開所謂查證義務自應以相當合理之範圍為其限
25 度，如其已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，自不得
26 認為其有何過失。系爭房地固因101年8月17日發生非自然
27 死亡事件，惟被告吳經緯係於110年5月26日購入系爭房
28 地。被告吳經緯購入系爭房地前，系爭房地於99年9月27
29 日、101年11月7日、102年11月18日曾因買賣原因轉讓所
30 有權一節，為原告所不爭執，並有新北市地籍異動索引在
31 卷可稽（見本院卷一第93頁至第106頁）。則馮成華之自

01 殺事件自非發生於被告吳經緯持有產權期間，而原告提出
02 之系爭買賣契約之標的現況說明書第30項約定「本建物專
03 有部分（含增改建）於賣方產權持有期間是否曾發生兇
04 殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形：勾選
05 否」，並有買賣雙方簽名並蓋章（見本院卷一第129
06 頁），被告吳經緯持有產權期間並無發生非自然死亡事故
07 之情事，則堪認被告威秀公司之人員於居間仲介系爭房地
08 交易過程中，依標的現況說明書所勾選並用印確認之說明
09 書所載內容，向原告說明系爭房地現況，於原告用印後將
10 該說明書交予原告收受，經核即難認與前開不動產經紀業
11 管理條例第23條、第24條規定有何相違之處。

12 3. 又原告固從鄰居得知系爭房地為凶宅，且該資料來自永慶
13 房屋，然永慶房屋內部資料庫記載系爭房地曾發現無名
14 屍，來源是該公司仲介人員經系爭房地鄰居陳述得知，經
15 當時新北市殯葬資訊服務網-無名屍系統查詢，列印日期
16 為102年2月25日確認有該無名屍紀錄一節，為原告所不爭
17 執，且有永慶房屋仲介股份有限公司函文1件在卷可稽
18 （見本院卷一第339頁至第341頁），然永慶房屋為被告威
19 秀公司同業具有競爭關係，其內部資料庫並未對外開放查
20 詢，並無法以永慶房屋內部資料有系爭房地為凶宅資訊即
21 認定被告威秀公司應知悉系爭房地為凶宅訊息。另馮成華
22 係於101年8月17日在系爭房地內燒炭身亡，距系爭買賣契
23 約簽訂時間已9年有餘，系爭房地在被告吳經緯購得之
24 前，曾於99年9月27日、101年11月7日、102年11月18日均
25 有買賣交易，已如前述，足證被告吳經緯無從得知其前手
26 使用情形，自更難期待被告威秀公司之人員自被告吳經緯
27 處獲知上情。又被告威秀公司辯稱其曾經由「台灣凶宅
28 網」、警局、鄰居等途徑查訪系爭房地是否為凶宅未果等
29 語，有新北市政府警察局板橋分局函覆新北市政府警察局
30 勘查系統顯示無資料為證（見本院卷一第67頁至第39
31 頁），應堪採信。此外，原告於本院言詞辯論終結前，復

01 未提出任何足資證明被告威秀公司之人員於訂約前已自原
02 所有權人處或以其他方法得知9年前有住戶於系爭房地內
03 燒炭身亡之積極證據供本院審認，則自難認定被告威秀公
04 司就上開情事之知悉與否具有可歸責性者。

05 4.據此，被告威秀公司之人員於居間仲介系爭房地交易過程
06 中，已依標的現況說明書向原告說明系爭房地現況，於原
07 告用印後將該說明書交予原告收受，已難認有何違反前開
08 不動產經紀業管理條例第23條、第24條規定之處，亦難認
09 被告威秀公司、台灣房屋有未善盡查詢之責，有違反善良
10 管理人注意義務疏於查證系爭房地是否為兇宅之情，是原
11 告主張被告威秀公司未盡仲介調查義務，未據實報告系爭
12 房地為凶宅，被告威秀公司為被告台灣房屋之加盟店，依
13 民法第544條、不動產經紀業管理條例第26條第1項規定，
14 請求被告威秀公司、被告台灣房屋應給付280萬5,000元及
15 法定遲延利息，均無理由，應予駁回。

16 五、綜上所述，系爭房地曾發生非自然死亡事故，足以減損其交
17 易價值，屬物之瑕疵，是原告依民法第359條前段之規定減
18 少價金請求被告吳經緯返還已受領之買賣價金280萬5,000
19 元，及其中100萬元自起訴狀繕本送達被告吳經緯翌日即112
20 年4月11日起，其中180萬5,000元部分，自民事擴張聲明送
21 達被告吳經緯翌日即114年3月5日起均至清償日止，按年息
22 5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；至原告依
23 民法債務不履行及不動產經紀業管理條例第26條之法律關
24 係，請求被告威秀公司、台灣房屋賠償其280萬5,000元，及
25 自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之
26 利息部分，並無理由，應予駁回。

27 六、兩造均陳明願供擔保，請求宣告假執行及免為假執行，經核
28 原告勝訴部分，尚無不合，茲分別酌定相當之擔保金額，予
29 以准許。原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，爰併
30 予駁回之。

31 七、本件判決事證基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證

01 據，暨攻擊、防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果已無
02 影響，爰不再一一論述，併予敘明。

03 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
04 第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日
06 民事第二庭 法官 顏妃琇

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日
11 書記官 徐安妘