

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第520號

原告 林益民

訴訟代理人 洪振庭律師

複代理人 林君達律師

被告 林宜南

訴訟代理人 楊延壽律師

被告 宏喜不動產仲介有限公司

兼 上

法定代理人 許立宏

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國114年2月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告林宜南應給付原告新臺幣玖拾玖萬柒仟陸佰元及自民國一百一十三年三月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告宏喜不動產仲介有限公司、許立宏應連帶給付原告新臺幣玖拾玖萬柒仟陸佰元及自民國一百一十三年三月十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

前二項任一被告為一部或全部給付者，其餘被告於已給付之範圍內，免其給付責任。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十五，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：其於民國（下同）109年6月間，經被告宏喜不動產仲介有限公司（下稱宏喜公司）介紹，得知被告林宜南欲出售其所有之新北市○○區○○段0000○號、3建號（門牌號碼為新北市○○區○○街00號2樓、25號2樓）建物及座落之新北市○○區○○段00○00地號土地（權利範圍各4分之1），並於109年8月6日簽訂不動產買賣契約（下稱系爭不動產

買賣契約)，價格各為新臺幣（下同）665萬元。原告於113年1月19日委託訴外人信義房屋中正店銷售系爭房地，並由業務人員嚴盟鈞為本案銷售之承辦人員。豈料，並由信義房屋總公司進行屋況調查後，竟發現新北市○○區○○街00號2樓（下稱系爭房屋），於109年8月6日當日有租客於屋內上吊自縊之情事，然觀系爭不動產買賣契約所附之房地產標的現況說明書所載之房屋現況，對於持有期間是否曾發生非自然死亡情形，或本標的是否經曾發生非自然死亡情形（即俗稱凶宅）均隻字未提，於簽約後至繳清尾款、完稅，甚至辦妥移轉登記交屋前，被告亦均未就此一情形如實說明，顯然刻意隱瞞。原告若知悉此重大瑕疵，絕無意願購買系爭房屋。觀諸上開等情，被告林宜南自應負民法物之瑕疵擔保責任及不完全給付之債務不履行責任甚明，原告自得請求被告返還減少之價金99萬7600元（減損程度以百分之十五計算），次按原告依據民法第567條、不動產經紀業管理條例第24條第2之2第3款、第5款、第26條第2項之規定，被告許立宏為居間之經紀人員，自未盡據實報告及調查之義務，蓄意造成房客未死亡、未搬走之假象，未將凶宅之事實告知原告，自難認已盡其受委託之義務，被告許立宏、宏喜公司應連帶賠償原告99萬7600元，且被告宏喜公司依據消費者保護法（下稱消保法）第51條之規定，顯有故意或重大過失，以致原告因而受有價值貶損之損害，得依該規定請求宏喜公司給付三被懲罰性賠償金299萬2800元。綜上，爰依民法第179條、第184條第2項、第567條、不動產經紀業管理條例第24條第2之2第3款、第5款、第26條第2項、消保法第51條之規定，提起本訴，並聲明：被告林宜南應給付原告99萬7600元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。被告宏喜公司、許立宏應連帶給付原告99萬7600元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。前二項任一被告為一部或全部給付者，其餘被告於已給付之範圍內，免其給付責任。被告被告宏喜公司應給付原告

299萬2800元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告林宜南則以：

(一)兩造簽約後被告旋致電聯繫租客，與租客配偶聯絡始知租客剛去世，因租客配偶未告知死因，且遭逢喪偶之痛，僅允諾會如期搬遷，被告基於人情義理自然不變深究，而依約給付賠償金、搬遷費(若被告知悉租客係於系爭房屋內殺身亡，豈可能還給付提前終止租約之賠償金與搬遷費?)，嗣租客配偶亦如期搬遷騰空，被告即按約點交房屋予原告。參照台灣高等法院台中分院108年度上字第581號判決意旨，被告出售系爭房屋時，完全不知有原告所稱租客上吊自縊之事；退萬步言，縱有原告所述之事，惟系爭於交屋後，原告正常使用系爭房屋經營安親班、補習班已近四年之久，期間一切如常，並無物之瑕疵，亦未影響通常效用，接獲起訴狀後詢問系爭房屋左鄰右舍亦無人知曉或聽聞，上網查詢各式凶宅網亦一無所獲，且詢問當地派出所亦以事涉個資而遭拒絕回覆，足徵本件縱有原告所主張之自殺情事，顯然甚為隱密且無法經由通常管道查證，則對市場價格之影響應屬有限，當與民法354條所指滅失、減少價值或通常效用之瑕疵不符。

(二)聲明：原告之訴駁回。

三、被告宏喜公司、許立宏則以：

(一)原告稱被告製造假象云云，然係原告當時要開補習班，說要盡快請建築師丈量好，送新北市政府審核，所以才會催促屋主，屋主也允諾租客清空點交於以補貼一個月租金。原告於六月到七月份看屋多次，至8月6日與前屋主見面議價敲定成交價格，被告直到113年3月文到才知道此事，由此可知，原告並未說明當時之事實，並斷章取義，指控被告知情是凶宅，並未向原告告知事實，並非事實。被告於113年3月15日收到法院通知文時，並再次詢問轄區警察局，系爭房屋有無非自然死亡之情事發生，因被告非當時之所有權人無權查詢、同日晚上詢問里長有無上吊情事，里長亦無聽說；同棟

01 住20幾年鄰居亦未聽說凶宅等情，被告至地政機關、新北市政府、上各網站查詢均無如原告陳述有上吊凶宅情事。按民事訴訟法第277條之規定，應由原告負舉證之責，證明系爭房屋為凶宅之主張為真。

05 (二)聲明：原告之訴駁回，如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

07 四、兩造不爭執之事項（見113年5月14日筆錄，本院第199至202頁）：

09 (一)原告於109年6月間經由被告宏喜公司居間，以665萬元，買受被告林宜男所有系爭房屋、25號2樓房屋，並於109年8月6日簽訂如原證2之買賣契約(以下簡稱系爭契約，見本院卷第32-72頁)。

13 (二)原證4之line為被告許立宏與原告間之對話真正。

14 (三)系爭房屋於109年8月6日晚上10時38分有發生自殺死亡事件，現場勘查時間為同日晚上11時25分，有新北市政府警察局新莊分局函文可按（見本院卷第135-137頁）。

17 (四)原證3之信義房屋仲介一般委託書、原證5信義房屋買賣委託書內容更改/更新契約之形式真正不爭執。（見本院卷第73、149頁）

20 五、本件爭點如下：

21 (一)原告依據民法第179條、第359條、第227條請求被告林宜南減少價金99萬7600元（系爭房地價格15%），是否有理由？

23 1. 所謂物之瑕疵，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，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年臺上字第1173號判決參照）。另有非自然身故情事之房屋即一般所稱之凶宅，雖無法律上之定義，然依一般不動產買賣之交易慣例，係指曾發生凶殺或自殺致死之情事之房屋，此一因素，雖或未對此類房屋造成直接物理性之損傷，惟就一般社會大眾言，仍屬於心理層面嫌惡狀況，對居住於其內之住戶而言，除對居住品質會發生疑慮外，在

01 心理層面止亦會造成相當大之負面影響，因此，在房地產交
02 易市場及實務經驗中，具有非自然身故情事之房屋，會嚴重
03 影響購買意願及購買價格，亦造成該等房屋之市場接受程度
04 及價格之低落情事，同時該等房屋從市場接受度而言，亦非
05 一般適於居住之標的，且有明顯異於週遭環境情形，即與週
06 遭環境相較，買賣價格有顯著低落情事，故依估價學理適合
07 性原則而言，非自然身故之情事，將對不動產之個別條件產
08 生負面影響，造成經濟性之價值減損，進而影響其市場價
09 格，應認屬物之瑕疵。

- 10 2. 再者，物之價值瑕疵（即交換價值）與效用瑕疵（即使用價
11 值）之認定，應不限於存在於或出於物之本身而言，物是否
12 存有瑕疵，應先依當事人主觀之瑕疵概念，凡可影響物之價
13 值或效用一切關係者，都足夠構成物之瑕疵，至於宗教信仰
14 因素、時間經過等因素，僅屬價值減損程度之考量，參考德
15 國民法第434條第1項，指出判斷買賣標的物有無瑕疵，有三
16 階段之思考順序：(1)優先審查是否符合當事人約定之物之性
17 質（主觀瑕疵標準）(2)如當事人未明白約定時，則依契約所
18 預定之效用而定，意及雙方當事人想像該物可使用之情形
19 （半主觀瑕疵標準），(3)最後則依物是否合乎通常的可使用
20 性或當事人依該契約通常可期待之性質而定其有無瑕疵（客
21 觀標準），依照理性平均買受人之期待水平作為標準，解釋
22 上包括外在於標的物之狀況在內，不以瑕疵之定著點於物之
23 本體為限，亦即明示品質保證之情形，故無爭議，然於默示
24 品質保證時，則與「預定承擔物具有一定效用或價值」，難
25 以區分，學者認此情形，不應一概適用品質保證或一般適用
26 預定效用或價直欠缺之瑕疵，而應於個案中考量買受人是否
27 有特別保護之必要性，例如：出賣人基於特別或專業性之地
28 位而為表示，締約時當事人有特別強調使用之目的或依照交
29 易習慣或商業慣例而生者等（參見吳從周著，凶宅與物之瑕
30 疵擔保，月旦法學教室，99期，2011年1月），準此以解，
31 物之瑕疵之判斷標準，應包括買受人之主觀瑕疵及半主觀瑕

疵判斷及客觀瑕疵判斷標準而定，附此敘明。

3. 經查，按系爭不動產買賣契約第五條第七款之規定：「賣方保證本買賣標的物之專有部分在賣方產權持有期間確無兇殺或自殺致死之情事發生，買方確已知悉，惟嗣後若發現賣方所言不實，賣方仍須負法律上之責任」及信義房屋買賣仲介一般委託書之標的物現況說明書中，第24項次：「本標的物專有部分、約定專用部分、增(違)建部分內，是否曾有自然人發生兇殺、自殺、墜樓、意外病致死之情事」，並經被告勾選「否」（見本院卷第40、第78頁）。原告主張兩造於訂約時有合意系爭房屋須未曾發生兇殺或自殺等非自然身故事件，即未發生非自然身故事件乃系爭房屋應具備之重要品質之一，自屬可取。被告抗辯其不知情云云，要非可取。系爭房屋於109年8月6日發生租客上吊自縊之情形，有新北市府警察局新莊分局函文可稽（見本院卷第131~134頁），足見系爭房屋曾於109年8月6日發生租客上吊自縊(以下簡稱系爭事故)曾為凶宅之事實，應可認定。

4. 次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。民法第179條、第359條有明文，經本院委託仟暉不動產估價師事務所賴承諺估價師估價結果，於109年8月6日時，系爭房地之勘估正常市價為671萬6500元，然因發生系爭事故，價格減為515萬9615元，因系爭事故所減損之價格比例為23.18%即155萬6885元等情，有113年6月3日（出件日期）不動產估價報告書（另放卷外，函文於本院卷第233-235頁）在卷可佐，是原告僅請求減少99萬7600元價金，為有理由，應予准許。

(二)原告依據民法第567條、不動產經紀業管理條例第24條第2之2第3款至第5款、第26條第2項之規定，請求被告宏喜公司、許立宏連帶給付99萬7600元，是否有理由？

01 1. 按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當事
02 人。對於顯無履行能力之人，或知其無訂立該約能力之人，
03 不得為其媒介。以居間為營業者，關於訂約事項，有調查之
04 義務，民法第567條定有明文。次按仲介業務，係指從事不
05 動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務；經營仲介業務者
06 經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委
07 託，並提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊、告知買
08 受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵；經紀業因
09 經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受
10 損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，不動產經
11 紀業管理條例第4條第5款、第24條之2條第3款、第4款、第2
12 6條第2項分別定有明文。又仲介業之業務，涉及房地買賣之
13 專業知識，一般之消費者委由仲介業者處理買賣事宜。而仲
14 介業者針對其所為之仲介行為，既向消費者收取高額之佣
15 金，應就其所從事之業務負善盡預見危險及調查之義務。以
16 仲介房屋買賣為業，其於仲介中自應審酌所有權狀及相關文
17 件之真偽，如未盡此注意義務致使被上訴人蒙受損失，即應
18 負過失侵權行為之責（最高法院84年台上字第1064號裁判意
19 旨參照）。被告許立宏、宏喜公司對於買賣系爭房地之必要
20 資訊負有調查及誠實告知買受人即原告之義務。

21 2. 經查，系爭房屋於109年8月6日發生租客上吊自縊之情形，
22 已如前述，系爭房屋於109年9月25日始交屋，被告許立宏、
23 宏喜公司自應有據實查證之義務，被告許立宏收受報酬，自
24 應有詳實查證之義務，卻疏於查證，自難以不知情為由，
25 被告許立宏自有違反據實告知之義務，違反民法第567條居
26 間人應據實告知及調查義務，並違反不動產經紀業管理條例
27 第24之2條第3款提供買受人必要之資訊，自係違反保護他人
28 之法律，原告依據民法第184條第2項規定，請求被告許立宏
29 應負損害賠償責任；依不動產經紀業管理條例第26條第2項
30 規定，請求許立宏、宏喜公司應負連帶損害賠償責任，應屬
31 有據。

01 3. 按不真正連帶債務之發生，係因相關之法律關係偶然競合所
02 致，多數債務人之各債務具有客觀之同一目的，而債務人各
03 負有全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為給付
04 者，他債務人亦同免其責任（最高法院100年度台上字第848
05 號判裁判意旨參照）。被告林宜南、許立宏、宏喜公司分別
06 基於請求減少價金、違反居間義務之原因，就原告買受凶宅
07 之損害各負全部給付義務，性質上屬不真正連帶債務，則被
08 告林宜南及許立宏、宏喜公司，如任一人為給付者，另一人
09 於該給付範圍內免給付之責。

10 (三)原告依據消保法第51條之規定，請求被告宏喜公司給付三倍
11 懲罰性違約金299萬2800元，是否有理由？

12 按從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於
13 提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時專業水準可合
14 理期待之安全性。商品或服務具有危害消費者生命、身體、
15 健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危
16 險之方法。企業經營者違反前兩項規定，致生損害於消費者
17 或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無
18 過失者，法院得減輕其賠償責任；企業經營者應確保廣告內
19 容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容；另
20 依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費
21 者得請求損害額3 倍以下之懲罰性賠償金；但因過失所致之
22 損害，得請求損害額1 倍以下之懲罰性賠償金，消費者保護
23 法第7 條、第22條、第51條分別定有明文。又按消費者保護
24 法對於商品或服務既未加以定義，倘企業經營者提供之商品
25 或服務攸關消費者健康與安全之確保，為促進國民消費生活
26 安全及其品質，即應有該法之適用。而本件原告與宏喜公司
27 間因簽立居間契約，委託宏喜公司就系爭房屋為原告報告訂
28 約之機會，並為訂約之媒介，所涉及者為宏喜公司於履約過
29 程中有無故意、過失而未告知系爭房屋相關事項及有無盡調
30 查、說明義務，此與服務符合本業水準可合理期待之安全性
31 與健康無關。換言之，本件宏喜公司縱造成原告之損害，依

01 民法有關規定保護即可，其與健康與安全性無關，並非消保
02 法第7條第1項之規範範圍，自無同法第51條之適用。從而，
03 原告主張依消費者保護法之規定，請求宏喜公司給付三倍懲
04 罰性違約金，應屬無據。

05 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
06 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
07 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
08 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
09 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民
10 法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付
11 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
12 為5%，亦為同法第203條所明定。被告林宜南、許立宏、宏
13 喜公司均於113年3月13日收受起訴狀繕本，有卷附之送達證
14 書可按(見本院卷第113、117頁)，因此，原告請求被告應自
15 113年3月14日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，
16 應屬有據。

17 八、綜上述，原告依據民法第179條、第359條、第227條、第567
18 條、不動產經紀業管理條例第24條第2之2第3款、第5款、第
19 26條第2項之規定，請求如主文所示，為有理由，逾此部
20 分，應予駁回。

21 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
22 證據，經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論
23 列，附此敘明。

24 十、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事
25 訴訟法第79條，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
27 民事第三法庭 法 官 徐玉玲

28 以上正本係照原本作成

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

