臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第2699號

原　　告　黃舜暄
訴訟代理人　溫鍇丞律師
被　　告　張中宜
0000000000000000000
恒石不動產經紀有限公司
0000000000000000000
法定代理人　張曉民
被　　告　孫玲

上列當事人間請求減少價金等事件，經本院於民國115年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告張中宜應給付原告新臺幣213萬6,050元，及自民國114年10月16日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告張中宜負擔百分之九十二，餘由原告負擔。

四、本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣72萬元為被告張中宜供擔保後，得假執行；但被告張中宜以新臺幣213萬元6,050元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告原起訴聲明：㈠被告張中宜應給付原告新臺幣（下同）250萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈡被告恒石不動產經紀有限公司及孫玲應連帶給付原告250萬元，及自起訴狀繕本送達翌日

起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。㈢第一、二項所示給付，如其中一項被告履行給付後，另項被告於給付範圍內，免其給付義務。㈣被告恒石不動產經紀有限公司應給付原告17萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。嗣原告於民國115年3月11日以民事準備㈡狀變更聲明為下列原告主張（六）所載（見本院114年度訴字第2699號「下稱訴字」卷第272頁）。經核原告上開所為，係基於兩造間就門牌號碼新北市○○區○○路00巷0號2樓房屋因汙名瑕疵價值減損之同一基礎事實所為訴之變更，要屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開法條所示，並無不合，應予准許。

二、本件被告張中宜、孫玲經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告透過被告恒石不動產經紀有限公司（下稱恒石公司）之業務員即被告孫玲於114年3月8日與出賣人即被告張中宜簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約）購買林口區佳林段0000-0000地號土地暨林口區佳林段00000-0000建號建物（門牌號碼：新北市○○區○○路00巷0號2樓，下合稱系爭房地），買賣總價款850萬元，原告並按時將款項匯入合泰建築經理股份有限公司之履約保證帳戶(專戶帳號：00000-000000000)，且系爭房地業於114年5月12日辦理點交完畢。惟原告於點交後輾轉得知系爭房地之某任屋主莊明聰先生曾於112年9月1日在系爭房地內之廁所服農藥自殺，屬非自然身故之情事。查，系爭房地後陽台之天花板漏水及屋內之部分牆壁有壁癌，原告與被告張中宜協議減價30萬元並將此部分臚列於增補特約中，以免除張中宜對於漏水及壁癌之瑕疵擔保責任。但不論係被告張中宜抑或係被告孫玲，於簽訂系爭契約乃至點交系爭房地完畢

時，皆未曾告知原告系爭房地曾有人自殺之事實，系爭契約第9條第6項約定載明無非自然身故之情事、增補特約亦載明標的有非自然身故等情事，被告張中宜仍應負瑕疵擔保責任，系爭契約內附之現況說明書項次16：自殺，亦勾選「否」。

（二）被告張中宜故意隱匿系爭房地有人自殺之事實，依民法第354條第1項、第359條規定自得主張減少價金。而於減少價金之範圍內被告張中宜即屬無法律上之原因而獲有利益，並致原告受有損害，構成不當得利，應返還利益予原告；原告與被告恒石公司訂有居間契約，並給付服務費17萬元。被告孫玲故意隱匿系爭房地曾有人自殺之不動產交易重要資訊，使原告陷於錯誤以850萬元購買系爭房地，依民法第184條後段規定負損害賠償之責。又依囑託鑑定機關永大不動產估價師事務所鑑定報告，系爭房地於114年3月8日無凶宅瑕疵時應有價格為828萬元，因汙名(凶宅)價格減損影響之價格為619萬9,000元，減損金額為208萬1,000元，差額比率約為25.13%，則以系爭房地實際購買價格850萬元計算，原告可向被告張中宜請求系爭房地汙名價值減損金額即為213萬6,050元。被告恒石公司既為被告孫玲之僱用人，依民法第188條第1項，不動產經紀業管理條例規定第26條第1項及2項規定，應與被告孫玲一同負連帶損害賠償責任。

（三）退步言，縱使被告孫玲並非故意隱匿有人於系爭不動產自殺之事實，然其至少亦屬未盡善良管理人注意義務之情形，並未為完整之調查，而具有過失，則原告仍得依民法第184條第2項本文、民法第188條第1項本文之規定或依不動產經紀業管理條例第26條第1項及第2項之規定要求被告孫玲及恒石公司負連帶賠償責任。

（四）末查，被告孫玲係居間人即被告恒石公司之營業員，則其故意隱匿系爭房地曾有人自殺之事實，等同居間人違反對於原告之義務，而使相對人張中宜受有利益，依民法第57

1條規定，被告恒石公司自不得向委託人請求報酬，且若已取得報酬者亦屬無法律上之原因受有利益，致原告受有損害，則原告自得依民法第179條之規定請求恒石公司返還17萬元之買方服務費。

（五）綜上，原告依民法第179條、第354條第1項、第359條規定，請求被告張中宜返還所減少之價金；依民法第184條第1項後段、第188條第1項本文規定；或依不動產經紀業管理條例第1條、第24條之2第3款及第4款、民法第184條第2項本文暨第188條第1項規定；或依不動產經紀業管理條例第26條第1項及第2項之規定擇一判命被告孫玲及恒石公司對原告負連帶損害賠償之責；依民法第571條及第179條規定請求被告恒石公司返還17萬元之買方服務費。

（六）聲明：

1.被告張中宜應給付原告213萬6,050元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

2.被告恒石不動產經紀有限公司及孫玲應連帶給付原告213萬6,050元，及自民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

3.第一、二項所示給付，如其中一項被告履行給付後，另項被告於給付範圍內，免其給付義務。

4.被告恒石不動產經紀有限公司應給付原告17萬元及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

（一）被告張中宜抗辯：

被告張中宜向前屋主購買系爭房地時不知悉為凶宅，購買時亦向凶宅網查證相關資料驗證。嗣因個人理財因素，於114年3月透過被告恒石公司出售系爭房地，對系爭房地為凶宅之情事毫無所悉。並聲明：原告之訴駁回。如受不利

益之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

（二）被告恒石公司、孫玲抗辯：

被告恒石公司就系爭房地是否為凶宅乙節，已查詢新聞、臺灣凶宅網、向被告張中宜於標的物現況說明書第16條簽名確認非兇宅、向系爭房地附近周邊詢問，皆未獲有系爭房地為凶宅之資訊，被告孫玲至派出所查詢，亦經員警回覆事涉個資無法查詢。再者，無論被告張中宜係「刻意隱瞞」或「毫不知悉」系爭房地為凶宅，自難期待被告恒石公司自被告張中宜處獲知是否兇宅。被告恒石公司為一般民間業者，並無公權力向各單位查證，已經踐行上述調查行為，無違反不動產經紀業管理條例第23條、第24條規定、未違反善良管理人注意義務疏於查證，原告之訴顯無理由。

（三）聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利之判決，請准供擔保宣告准免假執行。

三、得心證之理由：

（一）按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，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354條前段、第359條分別定有明文。又按出賣人應負之瑕疵擔保責任，係法定無過失責任，無論出賣人是否有過失，均應對買受人負其責任。而所謂「凶宅」係指曾發生兇殺或自殺致死情事之房屋，衡諸一般常情，一般社會大眾對曾經發生非自然死亡之凶宅建物，大多存有嫌惡畏懼之心理，對居住其內之住戶而言，除對居住品質發生疑慮外，在心理層面上更有相當程度之負面影響。因此，在房地產交易市場及實務

經驗中，具有此類非自然身故情事之不動產，會嚴重影響購買意願及價格，並因而造成該等標的市場接受程度及交易價格低落，就房屋交易市場之通常交易觀念而言，屋內是否曾發生有人自殺致死之情事，屬房屋交易之重要資訊，影響房地之交易價值甚鉅，應認係屬交易上重大瑕疵而屬出賣人物之瑕疵擔保責任範圍，不論出賣人是否明知該事實，均不能免除物之瑕疵擔保責任。查原告與被告張中宜於114年3月8日就系爭房地簽訂買賣契約書，約定買賣總價為850萬，並已支付完畢，且系爭契約第九條第六款約定：「賣方（指被告張中宜）已明確告知，本買賣標的物內無非自然身故之情事發生，買方（指原告）確已知悉，惟嗣後若發現賣方所言不實，賣方仍應負法律之責任」，有系爭契約、價金履約專戶明細暨點交證明書附卷可稽（見訴字卷第37頁至第42頁、第59頁），又於112年9月1日曾有訴外人莊明聰於系爭房地內自殺身亡，亦有臺灣新北地方檢察署相驗屍體證明書在卷可考（見訴字卷第112頁），是系爭房地內確有自殺致死情事而屬凶宅，依上開系爭契約第九條第六款被告張中宜卻未告知，自應對原告負物之瑕疵擔保責任。至被告張中宜辯稱其亦不知有上開情事，惟如前述，物之瑕疵擔保責任屬法定無過失責任，被告張中宜有無故意過失均應負本件物之瑕疵擔保責任，其所辯尚不足採。

（二）又按減少價金之計算方式，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，計算其應減少之數額（最高法院101年度台上字第1916號民事判決意旨參照）。查本件經原告聲請後由本院囑託永大不動產估價師事務所估價結果，系爭房地於114年3月8日未受污名價值減損影響之價格為828萬元，因污名（凶宅）價值減損金額為208萬1,000元，減損比率為25.13%，有上開估價報告書在卷可考，而觀諸上開估價報告書係與兩造無關之第三人，以比較法及收益法之直

接資本化法進行評估，並調閱相關謄本等資料及現場勘查而製作完成，應堪採認，是原告主張以系爭契約買賣總價850萬元及上開減損比例25.13%計算後請求減少價金之金額為213萬6,050元，當屬可採，且按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號民事判決意旨參照），是原告既已向被告張中宜請求減少價金，自得依不當得利法律關係向被告張中宜請求給付213萬6,050元，及自民事準備狀繕本送達翌日即114年10月16日（見訴字卷第229頁至第230頁）起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

（三）復按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責任。為管理不動產經紀業（以下簡稱經紀業），建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展，特制定本條例。經營仲介業務者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託，並依下列規定辦理：三、提供買受人或承租人關於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專業應查知之不動產之瑕疵。因可歸責於經紀業之事由不能履行委託契約，致委託人受損害時，由該經紀業負賠償責任。經紀業因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損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，民法第184條第1項後段、第188條第1項、不動產經紀業管理條例第1條、第24-2條第3款、第4款、第26條第1項、第2項分別定有明文，查原告依上開規定主張被告孫玲就系爭房地為凶宅知情，有故意隱匿或未

盡善良管理人注意義務之情形，而被告恒石公司應與被告孫玲負連帶損害賠償責任，惟按不動產經紀人在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固應盡相當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第23條規定，以不動產說明書向與其委託人交易之相對人為解說，惟上開所謂查證義務自應以相當合理之範圍為其限度，如其已盡善良管理人之注意義務仍無從查證，自不得認為其有何過失，查原告提出被告孫玲及恒石公司出具之存證信函及對話紀錄（見訴字卷第99頁至第101頁、第157頁至第159頁）證明被告孫玲有請被告張中宜查詢系爭房地是否屬於凶宅，而被告張中宜表示系爭房地有人自殺送醫，據此，被告孫玲及張中宜確實早已知悉系爭房地有人自殺之事實，惟系爭契約係於114年3月8日簽訂，而上開存證信函係114年6月2日方寄送，對話紀錄則未顯示時間，均無從認定被告孫玲於簽訂系爭契約前即知悉系爭房地為凶宅之情形，自無從以此證明被告孫玲於系爭契約簽訂前即已知悉。且被告張中宜係於113年11月25日及12月4日方購入系爭房地所有權各二分之一，有不動產買賣契約書在卷可考（見訴字卷第173頁至第209頁），而訴外人莊明聰於系爭房地內自殺身亡係於112年9月1日，並非被告張中宜持有所有權期間，佐以上開不動產買賣契約書之不動產標的現況說明書均於「本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生凶殺或自殺致死之情事」欄位勾選「否」（見訴字卷第183頁、第199頁），已難確認被告張中宜確實知悉系爭房地有自殺身亡情事，則被告孫玲既係依被告張中宜之確認，於標的現況說明書「本標的物是否曾經發生凶殺、自殺、一氧化碳中毒或非自然身故等因素致死或求死行為並致死情事（如跳樓自殺）」欄位勾選「否」，並經原告與被告張中宜簽署確認（見訴字卷第51頁），別無其他積極證據下，堪認被告孫玲已為合理範圍之查證，故本件既無從證明被告孫玲於系爭契約簽訂前即已知悉或未盡合理範圍查證義務，

自無從認被告孫玲與恒石公司就原告購入系爭房地之瑕疵損失應負賠償責任。至原告主張被告張中宜與其前手之交易實價登錄資料未揭露於網路上，於取得系爭房地後3個月即再行轉售等情以觀，顯徵被告孫玲間接知悉系爭房地為凶宅之瑕疵，然原告並未提出證據證明被告孫玲知悉被告張中宜與其前手就系爭房地之交易情形，亦無從以此認被告孫玲有何故意或過失情形。另按居間人違反其對於委託人之義務，而為利於委託人之相對人之行為，或違反誠實及信用方法，由相對人收受利益者，不得向委託人請求報酬及償還費用，民法第571條定有明文，原告依該規定主張被告恒石公司應返還買方服務費17萬元，然如前述，本件既無從認定被告孫玲及恒石公司於系爭契約簽訂前即知悉有凶宅情事，自難認渠等有違反其對於委託人之義務，原告依此規定請求返還買方服務費，亦難採認。

（四）綜上所述，原告依民法第359條規定，請求被告張中宜應給付原告213萬6,050元，及自114年10月16日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告及被告張中宜均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　華　民　國　115　年　5　月　21　日

民事第五庭　法　官　陳囿辰

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　5　月　21　日

書記官　董怡彤