臺灣屏東地方法院民事判決

112年度重訴字第70號

原　　告　陳美子
訴訟代理人　蘇唯綸律師
　　楊慧娘律師
被　　告　盧憲國
訴訟代理人　陳怡融律師
　　吳軒宇律師
被　　告　邱麟翔
　　元方不動產有限公司
000000000000000000
上　一　人
法定代理人　吳清豐

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國113年1月12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

一、原告主張：

㈠原告於民國110年7月27日與被告盧憲國簽訂土地買賣契約（下稱系爭買賣契約），以新臺幣（下同）551萬元之價格，向被告盧憲國購買坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地），其地上有門牌號碼同鄉文化街80巷35號未辦保存登記房屋（下稱系爭房屋），被告盧憲國同意一併將系爭房屋移轉交付原告使用。嗣後原告於111年4月17日前後，無意中瀏覽過往新聞報導，得知被告盧憲國之父盧學賢於106年間於系爭房屋飲用農藥自殺，故系爭土地及房屋應認係屬凶地及凶宅，而有物之瑕疵存在。被告盧憲國隱瞞上開事實而與原告交易，原告得依民法第359條及第92條第1項規定，解除雙方間之買賣契約及撤銷原告受詐欺所為之意

思表示，並依民法第259條第5款及第179條規定（請擇一為有利於原告之判決），請求被告盧憲國返還已給付之價金551萬元；依系爭買賣契約第8條約定，請求被告盧憲國賠償違約金69萬6,531元；依民法第227條之1規定，請求被告盧憲國賠償非財產上損害20萬元；依民法第184條第1項後段規定，請求被告盧憲國賠償仲介費用8萬元及代書費、稅捐共1萬3,469元，以上金額合計為650萬元。

㈡被告元方不動產公司（下稱元方公司）僱用之經紀人員即被告邱麟翔為系爭買賣契約之仲介，被告邱麟翔亦隱瞞上開事實而為仲介，原告得依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項後段、第188條第1項、第227條、第224條及消費者保護法第7條規定（請擇一為有利於原告之判決），請求被告邱麟翔、元方公司連帶賠償原告不動產買賣價金551萬元及代書費、稅捐共1萬3,469元，並依民法第227條之1及第224條規定，請求被告邱麟翔、元方公司連帶賠償非財產上損害20萬元，暨依民法第571條規定，請求被告邱麟翔、元方公司連帶返還仲介費8萬元，以上金額合計為580萬3,469元。

㈢又上開請求之金額於580萬3,469元範圍內，為不真正連帶債務，如其中一項之被告為給付，他項之被告即可於該給付範圍內，同免其責任等語。並聲明：1.被告盧憲國應給付原告650萬元，及自112年3月30日起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.被告邱麟翔與元方不動產有限公司應連帶給付原告580萬3,469元，及自112年3月30日起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3.前二項給付，如其中一項之被告為給付，他項之被告於該給付範圍內，同免其責任。

二、被告則以：盧學賢並非自殺，而係誤飲農藥死亡，且其並非在系爭房屋中死亡，而係於送醫後2日在醫院中死亡，則系爭土地及房屋自難謂係凶地或凶宅。再者，系爭買賣契約之標的物僅為系爭土地，並不包括系爭房屋，縱認系爭房屋為

凶宅，原告亦不得依物之瑕疵擔保相關規定，向被告為任何請求。且實務上並無所謂凶地之概念，原告以此為由，主張系爭土地存有物之瑕疵而向被告為請求，亦屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、查原告與被告盧憲國於110年7月27日簽訂系爭買賣契約，由原告以551萬元之價格，向被告盧憲國購買系爭土地，被告盧憲國並同意將系爭房屋一併移轉交付原告使用，雙方已履行完畢。又盧學賢於106年7月24日在系爭房屋飲用農藥，同日經送往屏東基督教醫院急診，嗣後於同年月26日2時20分許在醫院死亡。被告盧憲國、邱麟翔於系爭買賣契約訂定前，均未向原告告知盧學賢曾在系爭房屋飲用農藥，而於送醫後在醫院死亡等事實，有不動產買賣契約書、新聞電子報擷圖、登記規費明細表、納稅額繳款書、土地登記謄本、異動索引、查訪紀錄表及委託銷售契約書等件在卷可稽（見本院卷第37、71至84、85、87、89、105至110、183、201至207頁），並為兩造所不爭執，是此部分事實，堪信為真實。

四、得心證之理由：

㈠系爭房屋並非凶宅：

1.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，民法第354條第1項本文定有明文。次按所謂凶宅，係指於建築改良物（包括主建物及附屬建物），曾發生兇殺或自殺致死事件，但不包括在建築改良物遭兇殺或自殺而陳屍或死亡於他處之情形。析言之，凶宅之概念係起因於房屋與個人生活起居空間具緊密關聯性，若有發生自殺或兇殺等事件將影響房屋居住使用者心理之不安，進而影響生活品質及造成客觀市價之下降，是以建築改良物以外部分，因與居住、生活之範圍較無高度緊密性，如自殺或兇殺係發生或死亡之結果係發生於此，自不屬凶宅。再者，過失死亡之情形，因其事件之強烈度相較於故意死亡之情形來得低，對於居住、使用房屋之人所造成之

心理負擔亦較輕，自亦不應列入凶宅之範疇。

2.經查，盧學賢於系爭房屋飲用農藥之事實，為兩造所不爭執，且經本院函請屏東縣警察局里港分局九如分駐所查訪附近鄰里人士，經附近鄰居錢博男指稱：盧學賢住那邊有喝農藥自殺等語（見本院卷第183頁），並有報導指稱：盧學賢喝農藥自殺等語（見本院卷第37、85頁）。證人錢博男雖到場陳稱：伊之所以認為盧學賢係喝農藥自殺，係因住附近的人都是這樣傳聞的等語（見本院卷第307至308頁），並非親身見聞，惟農藥之瓶子及氣味均異於一般飲料，誤喝之機率不高，誤為飲用乃變態事實，被告如為此抗辯，必須對此負舉證之責，但被告並未能提出任何證據以實其說，輔以盧學賢飲用農藥前涉及刑事貪污案件遭檢察官提起公訴等情，堪認盧學賢係飲用農藥自殺。又盧學賢雖係於系爭房屋飲用農藥自殺，惟其並非當場死亡，而係經送醫急救，於2日後方在屏東基督教醫院死亡，有診斷證明書在卷可佐（見本院卷第227頁），並為兩造所不爭執，揆諸上揭說明，盧學賢固係於系爭房屋自殺，但其死亡之結果並非發生於系爭房屋，則系爭房屋自不符凶宅之定義。

3.依此，系爭房屋既非屬凶宅，被告自無告知之義務，則本件原告依民法第359條、第92條第1項及第184條第1項後段等規定，主張系爭房屋為凶宅，被告未告知此一物之瑕疵，應負賠償及返還價金等責任，於法即屬無據。

㈡系爭土地並無物之瑕疵可言：

1.按買賣標的物之房屋，若屋內曾發生兇殺或自殺致死事故，因我國社會一般大眾就居住其內有心理之負面負擔，致而於不動產交易市場，就此類之房屋，有相當程度影響購買價格，是就房屋交易市場之通常交易觀念，屋內是否曾發生有人自殺或凶殺致死情事，乃屬房屋交易之重要資訊，於出售時應揭露之，否則即認係物之瑕疵，此即實務上所謂之「凶屋」。此類不動產之所以影響價格，乃因房屋之故，故而是類不動產，若拆除房屋，即應認為已祛除其負面之因素，不

能以類推「凶屋」之模式，認其係「凶地」。且屋內有人自殺或凶殺致死事實嗣後將房屋拆除僅而出售土地之情形，與曾發生多人死亡的重大災難之土地（例如空難）、行刑場地、墳場等民間視為「凶地」之情形，亦屬有間，是類曾有發生自殺之房屋，於房屋拆除後，出售土地，因主觀上「凶之依附」消除，已不同以往之面貌，不再存有普遍大眾皆對之存有嫌惡心理，客觀上亦足認已祛除不利之條件，故而除非購地者對此特別表明有所要求，否則，原則上售地者無須揭露類此資訊之義務，此類土地不因其上之房屋是平向之透天厝或集合式房屋（公寓大廈）而有所不同，即就集合式之公寓大廈而言，若其中一戶曾發生非自然死亡事故，嗣該大樓拆除，該基地絕非可歸列「凶地」，同屬利用土地建築房屋於其上之平房、透天樓房，雖利用之空間密度或平行、垂直利用之方式不同，惟要不能因此而謂有差異。

2.經查，系爭房屋並非凶宅，已如前述，則系爭土地即難謂屬原告所稱之凶地，況揆諸上揭說明，房屋交易實務上並不存在所謂凶地概念，亦即縱使房屋為凶宅，在凶宅拆除後，既經陽光曝曬，一般大眾依照民俗習慣已不再對該等土地產生嫌惡及不安之心理，進而不會對於此等土地之客觀交易價值有所影響，自無物之瑕疵價值瑕疵可言。又原告主張系爭土地上之房屋曾發生自殺事件，而系爭土地之交換價值已受影響云云，必須對此負舉證之責任，然原告並未能提出任何證據以實其說，自難為對其有利之認定。準此，系爭土地既無價值瑕疵，則被告自不生未盡告知瑕疵之義務，則原告主張被告未盡其告知義務，且有詐欺之情事云云，即均與事實不符，其於本件請求被告賠償及返還價金等主張，於法亦屬無據。

五、綜上所述，本件原告依民法第359條、第92條第1項、第259條第5款、第179條規定、第227條之1、第184條第1項後段及系爭買賣契約第8條約定，請求被告盧憲國給付其650萬元，及自112年3月30日起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週

年利率百分之5計算之利息，暨依不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項後段、第188條第1項、第227條、第224條、第227條之1、第224條規定及消費者保護法第7條規定，請求被告元方公司、邱麟翔連帶給付其580萬3,469元，及自112年3月30日起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均為無理由，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　23　　日

民事第二庭　審判長法　官　涂春生

法　官　薛全晉

法　官　高世軒

正本係照原本作成。

如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

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　　113　　年　　1　　月　　23　　日

書記官　潘豐益