

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第1340號

原告 曾省吾

被告 張仁忠

法定代理人 蕭伶惠（即張仁忠之監護人）

被告 張沛淇

訴訟代理人 吳庭毅律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告甲○○應給付原告新臺幣壹佰伍拾柒萬伍仟元及自民國114年4月25日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告對被告乙○○之訴駁回。

訴訟費用（含鑑定費用）新臺幣玖萬肆仟陸佰肆拾貳元及加給自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，由被告甲○○負擔。

本判決第一項如原告以新臺幣伍拾貳萬伍仟元為被告甲○○供擔保後，得假執行；但被告甲○○如以新臺幣壹佰伍拾柒萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：我透過房仲介紹，有意購買詳細門牌號碼新竹縣○○市○○○○街00巷0號2樓不動產房地，經過我與賣方甲○○代理人即其女乙○○確認買賣條件後，於民國112年10月16日簽署物件編號EA0000000號、賣方為被告甲○○、買方為我、總價金新臺幣1,050萬元之不動產買賣契約（下稱系爭契約），並經辦理所有權移轉登記完畢（不動產明細請見本判決附表或附件），嗣經由鄰人輾轉得知此為凶宅、鬧過自殺命案，令我心生畏怖，甚至死者還是被告方面之親人，卻由被告乙○○於標的物現況說明書第16項勾選：

01 沒有發生過凶宅、自殺等等非自然身故致死，造成我未能審
02 酌凶宅之重大瑕疵而簽署系爭契約，為此我、被告乙○○、
03 房仲人員，曾於113年間相約會面以減價方式處理，但後來
04 對方就以消極態度因應，依照民法第345條第1項前段、第35
05 9條；第179條、第182條第2項；第226條第1項、第227條第1
06 項、第2項，請求擇一判准返還部分價金等語，爰聲明：被
07 告應給付原告新臺幣157萬5,000元及自起訴狀繕本送達翌日
08 起至清償日止，按年息5%計算之利息。訴訟費用由被告負
09 擔。願供擔保請准宣告假執行。並請求囑託估價師辦理鑑
10 定。

11 二、被告則以：

12 （一）甲○○（法定代理人丙○○，亦甲○○之配偶、但非乙○○
13 ○之生母）：

14 先稱：張仁政在透天厝自殺這件事，我們家不知道；改
15 稱：我們受到婆婆張鄒秀英一家惡意干擾，因此長期賃居
16 在外，導致自有房屋閒置，無法出租或出售，經濟上受到
17 重大損失，本來是沒有要賣，但是我們家一家之主甲○○
18 後來身體不好了，家裡又有未成年子女要養，因為對於房
19 市不熟悉，所以在甲○○意識還算清楚時，由甲○○實際
20 簽約與交涉、由丙○○委託仲介全權代理、由乙○○陪同
21 協助，乙○○是個貼心的孩子，吾等母女倆對於非自然死
22 亡乙事，真的不知情，是一直到114年7月16日期日之後，
23 方得知甲○○對其二弟張仁政自殺的事，是有可能知情的，
24 但是買方所指出的死亡地點是屬於屋外公共區域，為
25 表示誠意，我們家始終善意、明確回應願意原價回購，不
26 過新屋主即買方已經投入高額裝潢且出租收益，視為原告
27 一方已接受現況，應依誠信原則，不能請求折價等語，資
28 為抗辯，爰聲明：本案並無法律與事實依據支持折價返還
29 之請求，懇請法院駁回對方主張，以維護交易秩序與法律
30 公平。

31 （二）乙○○：

01 基於債之相對性，伊110年3月3日因職務調離竹北，112年
02 間當時伊係受意識仍為清楚之父親甲○○無償委任，伊只
03 是契約關係之代理人，伊不知情也想不明白，為什麼分樓
04 而居又素有嫌隙也沒有持有2樓房屋鑰匙的親戚，怎麼就
05 這樣身故於1樓樓中樓夾層，或於2樓共用公共空間，此類
06 屬於實務判決書記載之短時間通行區域，現下伊父親即被
07 告甲○○受監護宣告，已經無法事後透過父親口中，獲悉
08 事件的來龍去脈，為此伊也想要查明問題及試圖協助買方
09 處理，關於凶宅的定義，以本件死者張仁政倒臥位置觀
10 之，非屬專有部分，又倘若非自然身故其發生地點於其他
11 建號建築物之內或者發生於共有部分，因構造上、使用上
12 不同的建號乃不同的建築物，自非可等同於經常起居、長
13 時間使用之空間，所發生非自然身故而會對居住者心理安
14 寧產生影響，伊不能認同系爭估價報告比擬專有部分而提
15 出計算結論，且查相驗證明書中死亡地點復有曾遭塗改後
16 再用印情形，請求調取檢方相字、偵字卷宗及向新竹縣政
17 府消防局、新竹縣政府警察局查證疑點等語，資為抗辯，
18 爰答辯聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受
19 不利判決請准供擔保免為假執行。

20 三、經本院聽取兩造陳詞暨調查審理全部卷證結果，兩造對於賣
21 方即被告甲○○受本院113年10月28日113年度監宣字第380
22 號監護宣告之前，原為門牌號碼新竹縣○○市○○○○街00
23 巷0號2樓房地之所有人，並由另一被告乙○○代理，因此與
24 買方即原告間合法成立有效之如原證2所示112年10月16日不
25 動產買賣契約即系爭契約，總價金1,050萬元，並經辦理所
26 有權移轉登記完畢之事實，均不爭執，且有系爭契約影本及
27 新竹縣竹北地政事務所114年7月28日北地所登字第11400037
28 37號覆函提供112年11月23日收件竹北字第205210號買賣登
29 記申請書全卷影本、土地建物登記謄本、建物平面圖、異動
30 索引各1份在卷可稽（依序見本院卷第25～27頁、397～466
31 頁），應為真正。再經本院依被告乙○○聲請調取資料（見

01 本院卷第62頁），證明訴外人張鄒秀英為發現人、死者為發
02 現人二兒子之張仁政，發現時間為110年5月31日15時許，警
03 員王明偉於110年5月31日15時35分接獲勤務指揮中心通報前
04 往，死者倒臥於新竹縣○○市○○○○街00巷0號2樓平台，
05 自殺身亡，倒臥血泊且臉色發白，大體旁留有美工刀，經警
06 員王明偉前往案發地調閱監視錄影畫面，該監視器擁有者係
07 死者大哥即被告甲○○，於現地操作後發現該監視器之主機
08 已損壞多時並無運作，故經警員王明偉詢問後，監視器擁有
09 者同意警方將該監視器主機交由警方確認保管，後續報請檢
10 察官刑事相驗之事實，復有新竹縣政府警察局114年2月12日
11 竹縣警勤字第1145900076號函覆110年5月31日受理110報案
12 錄音檔光碟及受理民眾死亡案件相關資料、110年5月31日警
13 員王明偉職務報告書、彩色照片、新竹縣政府警察局竹北分
14 局竹北派出所執勤日期時間110年5月31日14時～16時員警工
15 作紀錄簿等件在卷可憑（依序見本院卷第151～204頁），亦
16 應為真。而上開發生於系爭買賣成立以前之非自然身故其地
17 點，依新竹縣竹北地政事務所114年7月28日北地所登字第11
18 40003737號隨函提供資料，確實屬於被告甲○○因系爭買賣
19 而應移轉登記於原告之範圍，即如附表或附件所示318建號
20 之共有部分320建號（持分1/3），且位置特定於新竹縣○○
21 市○○○○街00巷0號共3樓之透天厝內部，其中318建號即
22 新竹縣○○市○○○○街00巷0號2樓，於該戶【門口】一開
23 門即緊鄰必踩、否則無法下樓外出、面積為 $5.33\text{m} \times 2.75\text{m} = 1$
24 4.66m^2 之320建號第2層呈長方形梯間區域（見附件及本院卷
25 第465頁平面圖），併參死者雙腳攤在該戶住家附有門把的
26 白鐵門前方、死者頭部則倒在放置有雨傘、雨衣、安全帽之
27 鞋櫃旁，依通常人一般生活經驗，的確屬於住居日常活動每
28 日外出或返家，無從繞行之必經路徑（見本院卷第174～175
29 頁警方拍攝彩色血泊照片），依上開具體情狀，其凶宅情節
30 重大，且實際影響程度確實堪比於專有部分之非自然死亡，
31 絕非被告甲○○法定代理人丙○○或被告乙○○2人抗辯

之：買方已經重金裝潢出租、再事請求折價非屬誠信；未達長時間影響住居安寧、周邊公共梯間應適用公寓大廈管理條例、折價至多只能計算320建號，如此輕描淡寫、推卸買賣法律關係中賣方應負之瑕疵擔保責任云云，不為本院所採之說詞（依序見本院卷第467～469頁被告甲○○書狀、第376～380頁被告乙○○書狀、第499～500頁具律師資格訴訟代理人提出爭點整理狀該頁第五點）。

四、按，買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358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，民法第359條定有明文。而當不動產因建物傾斜、氣離子超標、使用爐渣、輻射鋼筋、持續漏水、凶宅或污染等問題，導致使用效能降低或市場疑慮增加，即屬「瑕疵不動產」，此類不動產常伴隨價值減損，估價師需釐清其影響範圍。又所稱瑕疵價值減損包含兩部分：一是修復費用，屬於直接成本；二是「污名價值減損」，即使瑕疵已修復，市場對其仍存疑慮，導致價格被壓低，此類心理層面的貶值風險不可忽視，特別是當買方擔心未來風險與轉售困難時。依不動產估價師全聯會113年3月22日發布「第五號估價作業通則：瑕疵不動產污名效果因果關係分析」之「二、作業通則」為如下揭示（下稱第五號估價作業通則）：

◎「第1條檢驗指標之用途：不動產估價師依「第九號公報：瑕疵不動產污名價值減損估價指引」原則第二點分析污名效果因果關係時，應採用建立檢驗指標方式，檢視瑕疵問題是否有顯著的污名效果，以確立價值減損與瑕疵問題之間的因果關係。當檢驗指標顯示無顯著因果關係時，得推定瑕疵問題不會造成污名價值減損」。

◎「第3條檢驗指標之建議項目：檢驗指標得包含但不限於下列項目：1. 修復可行性：（…略）。2. 修復完善度：（…略）。3. 資訊揭露度：係指市場上的潛在交易者，是否知悉瑕疵情況相關資訊。例如在法律上是否規範強制揭露、在交易上是否可以辨別，以及相關的資訊是否充足、正確

等。資訊揭露度與污名效果呈現正相關，亦即瑕疵問題揭露程度越高，污名效果越顯著。4. 市場替代性：係指對於市場上的潛在交易者而言，以其所知悉之資訊程度，於價格日期之市場供需及景氣變動條件下，是否易於在市場上取得替代產品。市場替代性與污名效果呈現正相關，亦即產品的市場替代性越高，污名效果越顯著。5. 融資困難度：係指具有瑕疵情況之不動產，是否會於融資貸款時，面臨較為困難的借貸條件。融資困難度與污名效果呈現正相關，亦即瑕疵問題在融資時越困難，污名效果越顯著。6. 其他。」。

- ◎ 「第4條顯著與否之判定：應至少有一檢驗指標顯示瑕疵問題有可能造成污名效果，方可判定有顯著污名效果。當越多檢驗指標顯示有可能造成污名效果時，原則上污名價值減損會越高，然實際價值減損仍依個案情況為準」。
- 經本院提供前述新竹縣政府警察局114年2月12日竹縣警勤字第1145900076號函覆資料並囑託黃小娟不動產估價師聯合事務所完成鑑定結果到院（見本院卷第149頁），經該所對標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素及專業意見分析，運用比較法及收益法推估標的正常價額，並以比較法推估標的於事故條件下減損率後，計算標的於事故條件下之不動產總值及減損金額，獲致結論以：(一)系爭房屋設無凶宅之事實條件下之建物總值為1,033萬4,730元；(二)系爭房屋依其現為凶宅之事實條件下之建物總值為795萬7,742元；(三)其交易價值之減損金額為【237萬6,988元】（見本院卷第212～213頁系爭估價報告：□評估價值結論），本院審酌鑑定人與兩造均無利害關係，其本於專業所為鑑定報告，內容均無偏頗任一方之虞，係本於中立客觀立場及專業知識而為之，鑑定人所為之判斷及說明，難謂有何不可採之處，且其中除了運用比較法及收益法推估，於鑑定過程中亦有慮及上述第五號估價作業通則揭示之「融資困難度」（見本院卷第211頁系爭估價報告：□他

項權利設定紀錄），是本件原告於【237萬6,988元】範圍內，引用民法第345條第1項前段、第359條規定，對系爭契約之賣方即被告甲○○，僅於157萬5,000元之範圍內，因有發生地點就正正地發生在整棟建物內的家門口，故其凶宅具體情節重大堪比發生於專有部分之常伴隨價值減損，爰此求為減少價金，為有根據，且無不妥。

五、從而，原告引用民法第345條第1項前段、第359條關於買賣物之瑕疵擔保規定，對於系爭契約之賣方即被告甲○○，於157萬5,000元之範圍內求為減少價金（遲延給付利息之部分，請參照民法第229條第2項、第223條第1項前段、第203條規定及參見本院送達證書卷回證、寄存加10日），其訴為有理由，爰判決如主文第1項所示。至原告提起訴訟，若尚有主張其他請求權基礎，因其既係就數個法律關係為訴訟標的，併請求法院擇一判決，是為選擇的訴之合併，則法院就原告所主張之數項訴訟標的如認定其中一項訴訟標的為有理由，即可為原告勝訴判決，是法院無再審酌其餘請求權之必要。另，無論原告引用民法關於買賣物之瑕疵擔保規定、或不當得利法則、或不完全給付之規定（見本院卷第15頁即起訴狀第7頁），然而被告乙○○僅係系爭買賣契約之代理人，非為債之相對人（見本院卷第27頁即原證2簽約欄），又未據原告再進一步說明及舉證，被告乙○○具有無法律上之原因並因此獲有利得之事實，何況原告依約給付價金，受領方其受領款項之原因乃基於合法有效成立之契約關係，是為有法律上之原因，準此，原告對另一被告乙○○以一訴併為請求給付本、息，為無理由，不應准許，應予駁回，爰判決如主文第2項所示。前開原告勝訴部分，經原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，並無不合，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，酌定相當之擔保金額宣告之，並由本院依同法第392條第2項規定，依職權酌定相當之擔保金額，宣告被告甲○○預為原告供擔保後而得免為假執行；原告其餘假執行之聲請，因該部份訴之駁回而失所依據，應予駁回，爰分

別如主文第4至5項所示。

六、因本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，均毋庸再予審酌，附此敘明。

七、訴訟費用負擔：本件第一審起訴裁判費1萬6,642元，業據原告預納，有綠聯收據乙紙存卷（見本院卷第8頁），於訴訟過程中，發生鑑定費用7萬8,000元（見本院卷第133頁），共計9萬4,642元，依民事訴訟法第78條、第91條第3項規定，定由敗訴之被告甲○○負擔，如主文第3項所示。

中 華 民 國 114 年 9 月 24 日
民 事 庭 法 官 周美玲

以上正本係照原本作成。

原告或被告甲○○如不服本判決而提起上訴時，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，暨添具繕本1件，並按不服程度繳納第二審上訴費用，若以上訴利益新臺幣157萬5,000元計徵，應按修正後費用標準，繳納第二審上訴費用新臺幣2萬9,979元。

中 華 民 國 114 年 9 月 24 日
書 記 官 徐佩鈴

本院113年度訴字第1340號判決附表（土地及建物標示）：

土地標示（由本院依本院卷第403頁地政資料而為整理）						
土 地 坐 落				面 積	權利範圍	
編號	縣 市	鄉 鎮 市 區	段 地號			
1	新竹縣	竹北市	縣愛段	314之2	264.50m ²	3分之1

建物標示（由本院依本院卷第449頁建物謄本與本院卷第465頁建物平面圖資料而為整理）							
編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建物面積		權 利 範圍
1	318	新竹縣竹北市 縣○段000○0 地號	新竹縣○○市 ○○○○街00 巷0號2樓	鋼 筋 混 凝 土 造、3層	樓層面積合計	附屬建物主要建築 材料及用途	全部
					2層：139.95m ² 合計139.95m ²	陽台：5.42m ² （共有部分320建 號、RC造、梯間、 面積68.82 m ² ，權 利範圍3分之1。上	

(續上頁)

01

						開面積 68.82 m ² 係： 第一層 7.18m×2.75 m=19.75m ² + 第二層 5.33m×2.75 m=14.66m ² + 第三層 5.33m×2.75 m=14.66m ² + 突出物 7.18m×2.75 m=19.75m ² ，以上 總加共68.82m ²	
--	--	--	--	--	--	--	--

02

附件：系爭買賣之移轉登記土地與建物範圍。依序掃描自本院卷
第403、411頁，資料來源：新竹縣竹北地政事務所。

03

04

土地所有權買賣移轉契約書

下列土地經 買受人 雙方同意所有權買賣移轉，特訂立本契約：
出賣人

土地 標示	(1) 坐落	鄉鎮市區	竹北市	14					
		段	縣愛	109	409				
		小段	B 2 C 17-0 A 97-6664	1/3	抵押權 由權利人承受				
	(2)地號	314-2	殘持分	1/3					
	(3)面積 (平方公尺)	264.50							
(4) 權利範圍	1/3	殘持分	1/3						

範北

本契約本僅供

(續上頁)

建築改良物所有權買賣移轉契約書

下列建物經 買受人 賣受人 雙方同意所有權買賣移轉，特訂立本契約：

建 物 標 示	(1) 建 號	318		
	(2) 門 牌	竹北市光明十三街98巷5號 二樓		
	(3) 建物坐落	段 縣愛		
	小 段		共有部分	
	地 號	314-2		
	(4) 面積 (平方公尺)	層 二層：139.95	建號 320 持分 1/3	
	次	抵押權 由權利人承受		
	共 計	139.95		
	(5) 附屬建物	用途 陽台：5.42		
	面積 (平方公尺)			
	(6) 權利範圍	1/1		

本影印本僅供公務用與正本相符