

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第689號

原告 李宗杰

被告 王子銘

巨大不動產有限公司

上 一

法定代理人 羅丞軒

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年7月18日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：

（一）原告透過被告巨大不動產有限公司之仲介經紀人即被告王子銘之居間，於民國112年8月15日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向訴外人湯承葦購買門牌號碼臺北市○○區○○路○段000巷0弄0號2樓房屋（下稱系爭房屋）及坐落土地，約定價金為新臺幣（下同）965萬元，嗣原告於同年8月16日於網路上搜尋發現系爭房屋直下層1樓竟為自縊凶宅，數月前甫經由法拍成交，其門牌與系爭房屋相同，原告即向王子銘表示無法接受，欲解除系爭買賣契約，王子銘卻謊稱其已於事前告知原告，其後湯承葦持原告所簽發面額86萬元之本票聲請裁定強制執行，並主張沒收原告已交付之定金10萬元，合計向原告求償96萬元，經原告向本院聲請調解，雙方以本院112年度士司調字第544號調解成立，同意解除系爭買賣契約，並由原告給付湯承葦70萬元。

（二）系爭房屋為獨棟3層樓建築，1層樓1戶，直下樓層為凶宅，且共用同一個門牌，為返家必經途徑，網路上有諸多

01 相關資訊，具有減少其價值之瑕疵，屬於交易重要事項，
02 倘若原告事前得知，絕無承購之可能，被告應依民法第56
03 7條、不動產經紀業管理條例第24條之2第3款規定予以告
04 知，卻在明知之情況下隱瞞重要資訊，致原告陷於錯誤而
05 購買，無端承受解除系爭買賣契約之損失70萬元，為此依
06 民法第184條第2項、第185條、第188條第1項、不動產經
07 紀業管理條例第26條第1項、第2項規定，請求被告2人連
08 帶賠償原告70萬元及法定遲延利息。

09 (三) 聲明：

10 1. 被告應給付原告70萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
11 償日止，按年息百分之5計算之利息。

12 2. 願供擔保，請准宣告假執行。

13 二、被告抗辯：

14 (一) 系爭房屋並未發生非自然身故，真正發生非自然身故而屬
15 凶宅者為同棟1樓，被告對於有意購買系爭房屋之買方，
16 均會告知該棟1樓於數十年前曾發生非自然身故，以避免
17 買賣雙方日後發生糾紛，王子銘於112年8月14日帶原告看
18 完系爭房屋後，翌日上午11點與原告約在全家便利商店，
19 以不動產說明書向原告說明買賣標的物情形，業已口頭告
20 知1樓為曾發生非自然身故之凶宅，原告即表示要回去考
21 慮，嗣於當日下午主動致電向王子銘表示願意購買系爭房
22 屋，並於當日下午2時許交付斡旋金10萬元，足見被告確
23 實已將上開資訊告知原告，其後原告向臺灣士林地方檢察
24 署對王子銘提起詐欺刑事告訴，亦經檢察官以113年度偵
25 字第5909號為不起訴處分在案。

26 (二) 本件交易糾紛發生後，被告已積極協助買賣雙方解決紛
27 爭，且未向原告收取任何服務費用，原告因自身違約遭湯
28 承葦求償，其後竟遷怒仲介，指稱被告未盡調查告知義
29 務，顯與事實不符。

30 (三) 聲明：

31 1. 駁回原告之訴。

01 2. 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 三、得心證之理由：

03 (一) 按損害賠償之債，以實際上確有損害發生及有責任原因存
04 在，並二者之間有相當因果關係為其成立要件，且主張損
05 害賠償請求權之人，對於該損害賠償之成立要件，應負舉
06 證責任（最高法院112年度台上字第1309號判決意旨參
07 照）。原告主張因被告隱瞞系爭房屋直下層1樓為凶宅之
08 重要交易資訊，致其受有解除契約之損害，然為被告所否
09 認，依上說明，自應由主張損害賠償請求權之原告，就其
10 受有損害之事實、範圍，及與被告之行為間存在相當因果
11 關係等要件，負舉證之責任。

12 (二) 次按居間人關於訂約事項，應就其所知，據實報告於各當
13 事人。以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能
14 力或訂立該約之能力，有調查之義務。經營仲介業務者經
15 買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同時接受雙方之委
16 託，並依下列規定辦理：三、提供買受人或承租人關於不
17 動產必要之資訊。民法第567條第1項前段、第2項，不動
18 產經紀業管理條例第24條之2第3款固分別定有明文。惟按
19 參諸內政部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函
20 及不動產委託銷售契約書範本附件一「不動產標的現況說
21 明書」，可知一般足以影響市場交易價值之「凶宅」，係
22 指賣方產權持有期間，在「建物專有部分」發生兇殺、自
23 殺而死亡之情形（最高法院107年度台上字第718號裁定、
24 107年度台上字第2093號判決意旨參照）。經查：系爭房
25 屋之專有部分並未發生兇殺或自殺之情形，乃係位於系爭
26 房屋直下層1樓曾發生自殺之非自然身故情事，此為兩造
27 所不爭執，且依系爭買賣契約第五條「擔保責任」五、所
28 載，亦僅約定「買賣標的於賣方產權持有期間有兇殺、自
29 殺，一氧化碳中毒致死或非自然死亡之情事，買方得無條
30 件解除契約。」（見本院卷第20頁），並未約定於同棟建
31 物「買賣標的專有部分以外」發生非自然身故之情形，買

01 方亦得無條件解除契約，是系爭房屋本身既非一般社會通
02 念所認知之「凶宅」，亦無系爭買賣契約前揭條款所約定
03 應構成買方得解除契約之事由，則被告縱使未就系爭房屋
04 直下層1樓曾發生自殺死亡之情事加以調查並告知原告，
05 尚難認為有何違反調查與說明義務之可言。

06 (三) 原告雖主張：其因系爭房屋直下層1樓為凶宅，而欲解除
07 系爭買賣契約，惟因賣方湯承葦向原告求償96萬元，經原
08 告向本院聲請調解，雙方以本院112年度士司調字第544號
09 調解成立，同意解除系爭買賣契約，並由原告給付湯承葦
10 70萬元，此為被告隱瞞重要資訊，致原告陷於錯誤所造成
11 之損害，乃向被告請求賠償上開損害金額云云，然查：系
12 爭房屋既非凶宅，亦未構成系爭買賣契約所約定得解除契
13 約之事由，尚難遽認有何買賣上之瑕疵存在，原告如未舉
14 證證明系爭房屋因直下層1樓曾發生自殺事故而存有何種
15 交易上之瑕疵，並導致市場價值有所減損，本應依系爭買
16 賣契約履行買受人之義務，其因出於主觀上之意願，已不
17 願購買系爭房屋，卻無解除契約之法律上權利可資行使，
18 為與湯承葦合意解除系爭買賣契約，而同意賠償湯承葦70
19 萬元（見本院卷第34頁），乃其個人對於系爭買賣契約後
20 續履約事宜所做之選擇，此與被告有無調查及告知系爭房
21 屋直下層1樓曾發生自殺身故之事實，兩者間並無相當因
22 果關係存在，是原告請求被告就此負損害賠償責任，亦屬
23 無據。

24 (四) 綜上所述，原告主張被告違反民法第567條、不動產經紀
25 業管理條例第24條之2第3款規定之調查與說明告知義務，
26 依民法第184條第2項、第185條、第188條第1項共同侵權
27 行為法律關係，及不動產經紀業管理條例第26條第1項、
28 第2項規定，請求被告2人連帶賠償原告70萬元及法定遲延
29 利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執
30 行之聲請亦已失所附麗，應併予駁回之。

31 四、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及證據，經

審酌之後，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 7 月 31 日
民事第一庭法 官 邱光吾

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，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 113 年 7 月 31 日
書記官 唐千雅