

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第307號

原告 銓聯食品興業有限公司

法定代理人 張添福

訴訟代理人 涂朝興律師

被告 梁茶枝

謝英枝

仟泰化工實業股份有限公司

法定代理人 葉嘉長

共同

訴訟代理人 王有民律師

複代理人 曾澤宏律師

上列當事人間請求給付減損價金等事件，本院於民國115年3月19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

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3款定有明文。原告起訴原聲明求為判決如附表「起訴時訴之聲明」欄所示，嗣更正聲明求為判決如附表「更正後訴之聲明」欄所示，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，於上揭規定無違，合先敘明。

貳、原告主張：

兩造於民國112年7月5日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），約定原告以新臺幣（下同）3億7000萬元，購買被告梁茶枝、謝英枝所共有坐落臺中市○○區○○段0000○○

01 00○0000○000000○000000地號土地（下合稱1241地號等5  
02 筆土地）及仟泰化工實業股份有限公司（下稱仟泰公司）所  
03 有同段1232、1240地號土地暨坐落上開土地上之同段1238建  
04 號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路00號一下稱系爭  
05 房屋，與上開土地合稱系爭房地），作為原告公司廠房、辦  
06 公室及員工宿舍使用。原告已將系爭房地買賣價金全數匯入  
07 兩造約定之履約保證信託專戶，被告亦已於112年12月22日  
08 將系爭房地所有權移轉登記予原告，並於113年4月18日將系  
09 爭房地點交原告。詎系爭房地所有權移轉後，原告負責人至  
10 系爭房地視察，偶遇鄰人攀談，竟獲告知系爭房屋曾發生工  
11 安死亡事件。被告明知系爭房屋曾發生工安意外致員工死亡  
12 卻未告知，顯屬民事上詐欺，爰先位依民法第184條第1項後  
13 段規定，請求被告連帶負賠償責任。又系爭房屋既曾發生意  
14 外死亡事件，被告未如實告知，違反系爭契約第17條第1項  
15 約定，構成瑕疵及違約，被告所為給付未符債之本旨，故備  
16 位依民法第227條、第360條規定及系爭契約第9條第8項第4  
17 款後段之約定，請求價格減損之賠償給付等語。並聲明：如  
18 附表「更正後訴之聲明」欄所示。

19 參、被告抗辯：

20 系爭房屋原為仟泰公司所使用之辦公室及廠房，雖於30多年  
21 前曾有員工即訴外人方家祥發生公安意外事件，但方家祥係  
22 送醫救治後於醫院死亡，並非死亡陳屍於系爭房屋內，系爭  
23 房屋非屬凶宅，亦與系爭契約所附標的物現況說明書項次24  
24 之要件不合，仟泰公司並無故意不告知之情事。次系爭契約  
25 第17條第1項僅係買賣雙方就所列各項情事之協商及回復原  
26 狀費用之處理方式，非契約品質或效能之約定，且依該條項  
27 「專有部分…並致死亡」之文義，仍應解釋「死亡」結果係  
28 發生在系爭房屋內，始足當之。再被告雖共同簽立系爭契  
29 約，但梁茶枝、謝英枝為1241地號等5筆土地之所有權人，  
30 仟泰公司則為1232、1240地號土地暨其上系爭房屋之所有權  
31 人，二者應履行之給付標的、稅務負擔均不相同，原告應係

01 分別與「梁茶枝、謝英枝」、「仟泰公司」各自成立買賣契  
02 約，梁茶枝、謝英枝就系爭房屋並無任何契約上義務，原告  
03 對梁茶枝、謝英枝為請求，於法無據。另縱認系爭房屋有非  
04 自然死亡之物之瑕疵，該瑕疵於系爭契約成立前即已存在，  
05 原告不得依不完全給付規定主張權利，且該瑕疵依其情節並  
06 非兇殺、自殺，及事故時間距今已近30年之久，期間未再發  
07 生任何意外或事故，對系爭契約買賣標的物已不生價值減損  
08 之影響，原告並未受有損害等語。並聲明：(一)原告之訴及假  
09 執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保免為假執  
10 行。

11 肆、本件經兩造整理並簡化爭點之結果，兩造就下列事項不爭  
12 執，堪信為真正：（見本院卷第232頁）

13 一、兩造於112年7月5日簽訂系爭契約，約定原告以3億7000萬  
14 元，向被告買受梁茶枝、謝英枝所共有之1241地號等5筆  
15 土地及仟泰公司所有之同段1232、1240地號土地暨系爭房  
16 屋。

17 二、原告已將系爭房地買賣價金全數匯入兩造約定之履約保證  
18 信託專戶。

19 三、被告已於112年12月22日將系爭房地所有權移轉登記予原  
20 告，並於113年4月18日將系爭房地點交予原告。

21 伍、得心證之理由：

22 一、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
23 任，為民事訴訟法第277條所明定。是民事訴訟如係由原  
24 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉  
25 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實  
26 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之  
27 請求。原告主張被告明知系爭房屋曾發生工安意外致員工  
28 死亡卻未告知等語，為被告所否認，自應由原告就其主張  
29 系爭房屋有曾發生工安意外致員工死亡之事實，負舉證之  
30 責任。經查：

31 (一)按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定

01 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅  
02 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵，為民法第35  
03 4條第1項所明定。實務上依我國民情，一般民眾對「凶  
04 宅」多存有嫌惡畏懼之心理，固認「凶宅」在不動產市場  
05 上之交易機會、買賣價格或租金水準，明顯低於周邊相同  
06 條件之標的，屬減少交易價值之瑕疵。然所謂「凶宅」之  
07 定義為何，法無明文，參之內政部97年7月24日內授中辦  
08 字第0970048190號函釋內容略以「…『凶宅』非為法律名  
09 詞。惟按本部92年6月間公告修正之『不動產委託銷售契  
10 約書範本』附件一『不動產標的現況說明書』項次11內  
11 容，『本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生  
12 兇殺或自殺致死之情事』，係指賣方產權持有期間，於其  
13 建築改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發  
14 生凶殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍  
15 於專有部分），及在專有部分有求死行為致死（如從該專  
16 有部分跳樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之  
17 行為（即未陳屍於專有部分）。」等語，可知所謂「凶  
18 宅」，係指自然人於建物內曾發生兇殺或自殺死亡之非自  
19 然死亡事實，及在專有部分有求死之行為而致死，且「致  
20 死亡」係指死亡陳屍結果發生於建物內，否則即不構成俗  
21 稱之「凶宅」。

22 (二)原告主張被告於兩造簽訂系爭契約時，於系爭契約所附  
23 「標的物現況說明書」項次24「本標的物專有部分、約定  
24 專用部分、增（違）建部分內，是否曾有自然人發生凶  
25 殺、自殺、意外並致死亡之情事？」欄勾選「否」，為被  
26 告所不爭執，並有系爭契約所附標的物現況說明書附卷可  
27 稽（見本院卷第49頁），依上揭說明書記載之內容，所詢  
28 問者為系爭房屋內是否曾有自然人發生凶殺、自殺、意外  
29 並致死亡之情事，其詢問內容與內政部前述函釋內容相  
30 同，足見必自然人發生凶殺、自殺、意外並致死亡之事實  
31 均發生於系爭房屋內，被告始有告知之義務。又系爭契約

01 第17條「其他約定事項」第1項「除已告知外，買賣標的  
02 物之專有部分、約定專用部分、增（違）建部分內如曾有  
03 自然人發生凶殺、自殺、墜樓、意外等情事並致死亡者，  
04 或有人死亡一日以上始被發現者，由買賣雙方進行協商，  
05 協商不成或一方拒絕協商，任一方皆可逕行解除契約（惟  
06 應於他方提起民事訴訟或聲請仲裁程序為之），回復原狀  
07 費用由雙方平均負擔，惟如賣方有故意不告知之情事，應  
08 負擔全部回復原狀費用並賠償買方之損失。」之約定，與  
09 上揭「標的物現況說明書」項次24之記載相同，亦明文記  
10 載非自然死亡之事實需係發生於系爭房屋內。

11 (三)被告固不否認於30多年前系爭房屋內曾有人員發生工安意  
12 外事件，惟否認該人員係於系爭房屋內發生死亡結果，則  
13 依前開說明，原告就曾有人員因工安意外致於系爭房屋內  
14 發生死亡結果之利己事實，應負舉證之責任。查，訴外人  
15 即被告仟泰公司員工方家祥於85年8月31日死亡，有戶籍  
16 資料在卷可按（見本院卷第209頁），而依證人即方家祥  
17 之配偶江惠組到庭結證：方家祥生前在仟泰公司工作，是  
18 清理打掃機器時為了要撿抹布，不小心手被機器捲入，當  
19 時伊不在現場，是聽別人轉述發生經過，方家祥的同事打  
20 電話告訴伊方家祥出事送到醫院搶救，仟泰公司一位經理  
21 就到伊家載伊去803醫院，伊到醫院時還在外面等，大概  
22 等不到半小時，醫生才出來跟伊說可以進去看方家祥，但  
23 醫生通知伊可以進去看時，方家祥的狀況已經不行了，方  
24 家祥當時詳細的傷勢伊無法描述，伊當時已經非常慌亂；  
25 伊沒有辦法確定方家祥是在醫院過世或是在公司過世，但  
26 方家祥送到醫院時，醫生還有在搶救；伊當時住太平，沒  
27 有塞車的話，從仟泰公司到伊家、從伊家到803醫院車程  
28 各約需10幾分鐘；803醫院有開立死亡證明書，但因時間  
29 太久且伊搬過數次家，所以找不到了等語（見本院卷第23  
30 4-235頁），可知江惠組抵達醫院之時間，距離其接獲方  
31 家祥發生工安意外之時間應達30分鐘以上，加計江惠組抵

01 達醫院後醫生仍續搶救約30分鐘，可知方家祥送醫後搶救  
02 之時間非短，要無從僅憑事後搶救無果，即遽予推認方家  
03 祥因工安意外而於系爭房屋內即已發生致死之結果，而經  
04 向國軍臺中總醫院（即舊稱陸軍803總醫院）函調方家祥  
05 病歷資料之結果，已查無方家祥之就診記錄，有該院114  
06 年10月2日醫中企管字第1140011447號函在卷可考（見本  
07 院卷第215頁）。此外，原告復未另行舉證證明方家祥確  
08 因工安意外而於系爭房屋內發生死亡結果，自難遽認方家  
09 祥係於系爭房屋內發生工安意外並致死亡之結果。

10 二、基上，原告所舉證證據既尚不足證明系爭房屋內曾發生工  
11 安意外並致死亡結果之事實，原告為應負舉證責任之一  
12 方，應受舉證不足之不利益，則原告主張系爭房屋具曾發  
13 生意外致死事件之瑕疵，洵難採憑。從而，原告先位之訴  
14 主張被告明知系爭房屋曾發生意外致死事件卻未告知，屬  
15 民事上詐欺，而依民法第184條第1項後段規定，請求被告  
16 負連帶賠償責任，及備位之訴以被告未如實告知系爭房屋  
17 曾發生意外死亡事件，違反系爭契約第17條第1項約定，  
18 而依民法第227條、第360條規定及系爭契約第9條第8項第  
19 4款後段之約定，請求價格減損之賠償給付，於法均屬無  
20 據，不應准許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失  
21 所附麗，應予駁回。

22 三、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審  
23 酌均於判決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

24 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日  
26 民事第二庭 法官 呂麗玉

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
29 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 19 日  
31 書記官 許靜茹

01 附表：  
02

起訴時訴之聲明	更正後訴之聲明
<p>一、先位聲明：</p> <p>(一)被告應連帶給付原告5500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。</p> <p>(二)原告願供擔保請准宣告假執行。</p> <p>二、備位聲明：</p> <p>(一)被告應共同給付原告5500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。其中被告一人已為給付，於其給付之範圍內，其他被告均同免其責任。</p> <p>(二)原告願供擔保請准宣告假執行。</p>	<p>一、先位聲明：</p> <p>(一)被告應連帶給付原告5500萬元，及自114年8月5日更正訴之聲明聲請狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。</p> <p>(二)原告願供擔保請准宣告假執行。</p> <p>二、備位聲明：</p> <p>(一)梁茶枝、謝英枝、仟泰公司應各給付原告5500萬元，及自114年8月5日更正訴之聲明聲請狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。其中被告一人已為給付，於其給付之範圍內，其他被告均同免其責任。</p> <p>(二)原告願供擔保請准宣告假執行。</p>