

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度消字第9號

原告 吳可罕

訴訟代理人 蘇錦霞律師

被告 聯上實業股份有限公司

代表人 蘇永義

訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間請求返還價金事件，經本院於民國111年12月8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)原告與被告於民國110年5月13日簽訂土地房屋買賣契約，以買賣價金總價新臺幣(下同)25,140,000元承買坐落於臺南市○區○○○段0○0○00○○地號之基地(權利範圍各872/10000)暨其上00000-000建號之房屋(門牌號碼：臺南市○區○○里00鄰○○路0段00號，權利範圍全部)、00000-000建號之共有部分(權利範圍423/100000)、地下2層編號103之停車位(見原證1附件三之地下室停車空間配置圖)，目的為開設美髮店「K-HANS」經營使用)。系爭房地為被告所有位於臺南市○區○○○段0○0○00○○地號基地社區(社區案名為：聯上W1之其中一戶，編號為「S33」。締約過程中，原告係與被告銷售主任隆晨琳、業務經理吳翊永進行洽商。渠等負責銷售系爭社區，對於各店面之營業項目已有相當程度之認識，卻從未告知原告社區內設有「葬儀社」此一重要交易訊息，甚至提供系爭社區平面圖時刻意隱瞞緊鄰系爭房地旁即門牌號碼臺南市○區○○路○段00巷0號一樓(即系爭社區編號S35)之營業用途；系爭契約附件十五「建物現

01 況確認書」第17項更載明並無「加（氣）油站、瓦斯行
02 （場）、葬儀社」。詎在原告分別於110年5月8日、110年5
03 月14日繳付定金200,000元、簽約金2,000,000元後，原告友
04 人前往參觀其所購置之新店面，而因想了解鄰居，位於編號
05 S35之「聖溢平有限公司」之營業項目為何，經查詢公司登
06 記資料後，始查悉該公司係經營葬儀社業務。禮儀公司、葬
07 儀公司、葬儀社等，與殯葬相關之事宜，一般社會通念敬而
08 遠之「鄰避（嫌惡）措施」，尤其在臺灣中南部習慣更是如
09 此，就內政部所公告之不動產現況說明書應記載中，就周邊
10 設施必告知事項，可預期嚴重影響通常買家購置周邊房屋之
11 交易意願，進而降低附近房價，顯見系爭房地因隔壁設有葬
12 儀社而存有重大瑕疵。鑒於原告購買系爭房地係用於開設美
13 髮店「K-HANS」經營使用，日前原告所率領的團隊取得國際
14 競賽的第二名，若原告經營的店面旁邊即是「鄰避（嫌惡）
15 措施」，原告之客戶皆不願上門，讓原告無法達成營業之目
16 的，顯有重大瑕疵。對此，原告於110年5月委由碩恩法律事
17 務所寄發律師函，要求被告於函到5日內與原告磋商後續處
18 理事宜，復於110年6月1日向被告主張解除契約返還已付款
19 項，卻遭被告委由柯尊仁律師事務所於110年6月2日寄發律
20 師函推諉卸責；被告嗣於110年8月9日寄發存證信函沒收原
21 告已繳付之價金2,200,000元，原告從而於110年11月24日向
22 臺南市政府法制處提出消費爭議申訴，然再次遭被告於110
23 年12月13日函覆推諉卸責；兩造並於111年1月11日經臺南市
24 消費爭議調解委員會調解不成立。

25 (二)被告銷售主任隆晨琳、業務經理吳翊永均於締約過程中，明
26 知系爭瑕疵之存在，卻從未告知原告系爭房地隔壁設有「葬
27 儀社」此一重要交易訊息；甚至提供社區平面圖時刻意隱瞞
28 編號「S35」之營業用途；系爭契約附件十五「建物現況確
29 認書」第17項更載明並無「加（氣）油站、瓦斯行(場)、
30 葬儀社」，顯見被告故意不告知系爭瑕疵，使原告於不知情
31 狀況下與被告簽訂系爭契約，系爭契約之不能履行，顯然可

01 歸責被告。原告購買系爭房地係用於開設美髮店「K-HANS」
02 經營使用，在旁有「鄰避（嫌惡）措施」，有將降低客戶來
03 店消費之意願，並重創美髮店營業收入；何況葬儀社係一般
04 社會通念敬而遠之，尤其在臺灣中南部習慣更是如此，可預
05 期嚴重影響通常買家購置周邊房屋之交易意願，進而降低附
06 近房價，顯見系爭房地無論自主客觀面向以觀，均具有重大
07 瑕疵。是以，原告於110年6月1日即依民法第359規定向被告
08 主張解除契約，並依民法249條第3款規定請求被告返還兩倍
09 之定金400,000元，暨自被告受領時即110年5月8日翌日起至
10 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；另依同法第259
11 條第2款請求被告返還受領之簽約金2,000,000元，暨被告受
12 領即自110年5月14日翌日起至清償日止，按週年利率百分之
13 5計算之利息，洵屬有據。

14 (三)系爭瑕疵係於契約成立前已發生，該不完全給付之情形應屬
15 於不可補正者，又被告故意未告知該瑕疵於原告，使原告不
16 知該瑕疵仍為購買，業已詳述如前。是以，原告以被告不完
17 全給付為由，依民法第226條第1項、256條規定主張解除系
18 爭契約，並依民法249條第3款規定請求被告返還兩倍之定金
19 400,000元，暨自被告受領時即110年5月8日翌日起至清償日
20 止，按週年利率百分之5計算之利息；另依同法第259條第2
21 款請求被告返還受領之簽約金2,000,000元，暨被告受領即
22 自110年5月14日翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計
23 算之利息，洵屬有據。

24 (四)並聲明：1.被告應給付原告2,400,000元，及其中400,000元
25 自110年5月8日翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算
26 之利息，另其中2,000,000元自110年5月14日翌日起至清償
27 日止，按週年利率百分之5計算之利息。2.原告願供擔保，
28 請准宣告假執行。3.訴訟費用由被告負擔。

29 二、被告之答辯：

30 (一)被告於坐落臺南市南區水交社段7、9、11三筆土地上興建
31 「聯上W1」社區，原告於110年5月13日與被告簽訂系爭契

約，以總價25,140,000元向被告購買該社區其中一戶編號為「S33」之系爭房地。「K-HANS」美髮店目前係開設於臺南市○○區○○路000號，原告稱其欲在系爭房地開設「K-HANS」美髮店，乃其片面之詞，並無從證實；且原告稱經營美髮店因隔壁有葬儀社造成客戶皆不願上門，讓原告無法達成營業目的等語，乃原告猜測之詞，並非事實。向被告購買系爭房地隔壁編號「S35」房地之人為吳俊儀，並非聖溢平有限公司，聖溢平有限公司係嗣後向吳俊儀承租編號「S35」房地。聖溢平有限公司之廣告招牌及門面均未標示與葬儀業務相關之文字，且從店面外觀觀之一般人均不會認定聖溢平有限公司為葬儀社，此情從聖溢平有限公司承租該址已4年多，該社區管委會成立迄今已3年，卻從未有購屋者向管委會或被告銷售人員反應聖溢平有限公司為葬儀社，及原告於購買系爭房地看屋時曾多次經過聖溢平有限公司，卻從未發覺聖溢平有限公司為葬儀社，而是在查詢公司資料後始發現，即可印證；再者，從商工登記公示資料可知，聖溢平有限公司營業項目甚多，殯葬禮儀服務業僅是其中之一，自應以該店面實際經營之項目去認定其是否為葬儀社，而該店面並無販售葬儀用品，或從事葬儀業務，參以聖溢平有限公司負責人黎聖文於刑事偵查時亦表示該店面係經營五金及汽車零件，且僅是做辦公室使用等情，足證聖溢平有限公司僅為一般之辦公場所，並非原告所稱之葬儀社。

(二)系爭契約附件十五之建物現況確認書第17項係在確認買賣建物周邊環境之狀況，經雙方逐一確認無誤後，原告亦當場簽名同意。另該建物現況確認書第17項，其中殯儀館、公墓、火化場、骨灰(骸)存放設施、顯見之私人墳墓等細項，被告均有勾選，足見被告係誠實以對，並未刻意隱瞞任何交易資訊或買賣建物周邊環境現況，殯葬禮儀服務固為聖溢平有限公司營業項目之一，但被告並不知悉聖溢平有限公司營業項目為何，非故意隱瞞不告知原告，且事實上聖溢平有限公司亦未在編號「S35」房地經營葬儀社，故被告出售系爭房

01 地予原告，並無原告所稱顯有重大瑕疵之情。原告質疑編號
02 「S35」房地經營葬儀社乙事，被告業於110年6月2日以律師
03 函向原告澄清絕無此事，更無詐欺原告之情，另於110年7月
04 5日寄發通知書請原告於7日內與被告聯絡並至銀行對保，或
05 一次繳付買賣價金，但原告均不予理會；被告於110年7月22
06 日寄發存證信函再次催告原告於7日內配合辦理上開事宜，
07 否則將依系爭契約第4條違約罰則之約定處理，惟原告仍置
08 之不理。因原告拒絕依系爭契約第5條、第6條約定至銀行辦
09 理貸款事宜，亦拒絕一次繳付買賣價金，被告迫於無奈，遂
10 於110年8月9日寄發存證信函通知原告將依系爭契約第4條
11 第3項約定解除買賣契約並沒收其已支付之價金220萬元。本
12 件買賣契約並無不能履行之情形，被告亦無「可歸責」之事
13 由，當無加倍返還定金之適用，原告依民法第249條第3款請
14 求加倍返還定金，要屬無稽。本件被告出售之系爭房地並無
15 瑕疵，已如前述；且被告係依系爭契約第14條第3項約定解
16 除買賣契約並沒收原告已支付之220萬元價金，是原告再以
17 系爭房地有瑕疵，依民法第359條、第249條第3款、第259條
18 第2款規定或依民法第227條第1項、第226條第185項、第256
19 條規定，請求被告返還買賣價金暨自受領時起算利息之主
20 張，即無理由。

21 (三)並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。3.若受
22 不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

23 三、得心證之理由：

24 (一)原告主張瑕疵擔保責任部分：

25 1.按當事人主張有利於己之事實者，應就其事實有舉證責任，
26 民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權
27 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
28 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
29 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次按物
30 之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移
31 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；出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，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。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條第1項前段、第2項、第359條分別定有明文。所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。惟物之瑕疵作為法律規範之一環，仍有其概念之評價本質，而非僅是單純事實認定問題，因此，物之瑕疵之評價，仍應揆度衡量具體個案或事故之情狀、個人主觀價值觀之認知、時間是否已經過久遠、及物之使用是否有受影響等因素綜合決之，非謂當事人主觀上、觀感上、精神上、心理上有所嫌惡，即可認物之價值、效用、品質必有減損，而遽指為物之瑕疵。復按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文，是解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。又所謂探求當事人之真意，乃在兩造就其意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果是否符合公平原則。

2.兩造於110年5月13日簽訂土地房屋買賣契約，由原告以買賣價金總價25,140,000元買受坐落於臺南市○區○○○段0○○○○00○○地號之基地（權利範圍各872/100000）暨其上00000

01 -000建號之房屋（門牌號碼：臺南市○區○○里00鄰○○路
02 0段00號，權利範圍全部）、00000-000建號之共有部分（權
03 利範圍423/100000）、地下2層編號103之停車位（見原證1附
04 件三之地下室停車空間配置圖），原告已給付訂金、簽約金
05 等情，有原告提出之土地房屋買賣契約書、建物所有權狀、
06 簽帳單、買賣預約單為證，並為兩造所不爭執。是此部分事
07 實，堪先認定。

08 3.原告主張其購買之系爭房地隔壁設有葬儀社之嫌惡措施，顯
09 有重大瑕疵等情，為被告所否認，因此，本件主要爭點即在
10 於系爭房地是否有原告主張的前述物之瑕疵？就此：

11 (1)原告主張系爭房地為編號S33房地，隔壁編號S35即為經營
12 葬儀社業務的聖溢平有限公司等情，並提出系爭社區平面
13 圖、聖溢平有限公司廣告招牌照片、商工登記資料、營業
14 稅籍登記、臺南市政府民政局列管殯葬業者登記(臺南市
15 殯葬資訊服務網)、內政部國土測繪圖資為證(補字卷第10
16 9、117、119-127頁)。被告則認為聖溢平有限公司店面實
17 際僅為一般辦公處所，未在該處經營葬儀業務，非原告所
18 稱葬儀社等語。細觀原告提出之上開商工登記資料，其上
19 記載之「所營事業資料」包含「祭祀用品批發業；祭祀用
20 品零售業；花卉批發業；花卉零售業；喜慶綜合服務業；
21 殯葬禮儀服務業；租賃業；五金批發業；五金零售業；家
22 具、寢具、廚具器具裝設品批發業；家具、寢具、廚具器
23 具裝設品零售業；汽機車零件配備批發業；汽機車零件配
24 備零售業；電子材料批發業；電子材料零售業」等項目，
25 其中確有殯葬禮儀服務業之登記營業項目。故原告主張聖
26 溢平有限公司坐落在系爭房地隔壁，且其登記營業項目包
27 含殯葬禮儀服務業等節，應屬確實。

28 (2)再者，兩造於簽訂系爭買賣契約書時，並有該契約書附件
29 十五建物現況確認書之簽立；其中，該確認書項次17記載
30 為「☐加(氣)油站、瓦斯行(場)、葬儀社」，而當中的☐
31 是畫上「x」的記號(補字卷第97頁)，其意應是在確認系

01 爭房地周邊並無該等設施。乃建物現況確認書之作用，應
02 是讓契約雙方均可就建物現況進行確認後，於該確認書上
03 簽章確認，亦即買方仍保有對於建物現況加以確認的地
04 位，尤以現況中涉及周邊環境者，契約當事人均可透過親
05 自觀察、檢視而確認周邊環境之現況，若均可確認，再於
06 確認書中簽章表示確認。因此，該確認書乃是契約當事人
07 對於事實狀態的確認，而非含有法律評價成分的意思表
08 示，解釋上該現況確認內容不能逕以認定為賣方對於買方
09 之標的品質或效用的擔保的表示。原告以系爭確認書上項
10 次17載明無葬儀社等語，認為被告有刻意隱瞞的情事云
11 云，應是對於該確認書性質有所誤認；蓋原告對於系爭房
12 地「周邊環境」本處於可以親自確認之狀態，賣方實無從
13 刻意隱瞞。又依原告提出之聖溢平有限公司之店面照片可
14 知，該公司店面招牌上印有「Sheng-yi-ping Life Serv
15 ice Corporation, Ltd.」字樣(補字卷第117頁)，其中「L
16 ife Service」中譯為生命服務，其文義上指稱之意義範
17 圍甚廣，可能涉及關於生命自有到無的諸多服務，亦即有
18 可能包含從生前契約到死後儀式、設備安排等各種內容，
19 一般人對於「葬儀社」之認知與理解，究係在何射程範圍
20 內，其牽涉之因素並非單一。從而，本件爭點即無法避免
21 連結至當事人對於契約文件中記載之「葬儀社」應如何解
22 釋的問題。

23 (3)原告固主張系爭房地隔壁有經營殯葬業務的聖溢平有限公
24 司，屬一般社會通念敬而遠之的嫌惡設施等語，惟所謂嫌
25 惡設施，現行法令並未對之明確定義，而於實務運作上，
26 如影響居住品質或引起嫌棄或惡感之設施，泛稱嫌惡設
27 施；然每個人對於居住品質的要求或引起嫌惡感的設施，
28 實無法脫離個人主觀的感受層面，發而為因人而異的個人
29 意見，因此，就嫌惡設施的認定，自不能落入個體主觀世
30 界的漂移領域，而與法律、契約(當事人之法)，作為一種
31 客觀社會規範的本質有所背離。承此，本件爭點涉及契約

文件中關於「葬儀社」的解釋問題，即應盡量考量可能涉及的主客觀因素後，求諸趨於客觀面向的理解方式，否則將使此概念的運用，流於個人主觀感受、喜惡、偏見之路，上綱至不能用在法律適用層次的混亂局面，此自非建立在理性客觀基礎上的法律適用與契約解釋原則所得依循，其理至明。乃殯葬之事，關乎自然人之生命由生存狀態，進入死亡的嚴肅議題，就個人而言，涉及其對於生命、死亡的觀念、價值的認知與評價(其中也可能涉及到一個人對於生命、死亡的哲學觀與宗教觀)；就群體而言，牽涉文化風行、社會習俗、制度遞延等時空背景。以人類學、民俗學的角度來看，臺灣所處歷史文化環境不能脫免於自古以來形成的陰與陽、生與死的二元對立思想，生人世界與死人世界的絕然隔離存在，透過某種神祕形式(如：巫、卜、宗教儀式)而可能有所通連，加上地獄觀、生死輪迴觀、應報觀的混雜參入，以及人類經驗世界能力無法觸及超自然領域，合而成為人對於死後未知世界的恐懼與猜忌，進而產生對於死亡、死亡儀式、屍體、遺體處理等命題的忌諱觀念及習俗。然則，時代行輪至今，科技的演進解答了部分百千年前的生命、身體疑問，縱然尚有充滿當代科技未能全解的疑惑，然開放的資訊流通、思想奔放、價值多元，已使現代人對於死亡的看法，不全然同軌於舊時代的觀念與習俗。

(4)承上，我國於91年7月間公布施行迄今的「殯葬管理條例」，可以作為一個切入觀察點。在傳統社會中，殯葬之事尚無如今較為細緻的專業分工，一般人遇有喪事，係在自家宅中設立靈堂、停放棺柩(遺體)、辦理祭祀，即整體殯葬儀式均在自家中完成；一般人源自於對於死亡的恐懼與忌諱，面對鄰家喪事之舉，旁人通常避而遠之，敬畏以待，此應為目前「葬儀社」仍被冠上嫌惡設施乙詞的長遠背景因素。但現今社會型態，除進入分工細緻的運作模式之外，觀念上對於死亡的觀凝態度，已進入較為開放的視

角與心度；此由殯葬管理條例中，殯葬服務業已可區分為殯葬禮儀服務業、殯葬設施經營業，可窺其貌；而舊社會傳統上對於死亡的忌諱，一部分表現為生存時對於身後事的避免直接談論，但在殯葬管理條例中，已有「生前殯葬服務契約」的相關規範，並允許有行為能力的成年人可用預立遺囑、填具意願書的方式，於生前表示其死後之殯葬事宜（殯葬管理條例第61條並參），此等法律規範當可呼應反照出現代社會的某些實況與觀念現象，可見當代對於死亡及其身後事已有別於傳統社會的不同思維與價值觀。以此社會變動的軌跡循之，目前社會群體意識中，對於殯葬之事，已可呈現現代、當代思潮中相對開放的視野角度，而對之有不同於傳統的保守、封閉、幽暗態度。因此，當事人對於目前在契約文件上的「葬儀社」的理解，應有別於以往舊時思維，若凡是牽涉殯葬業務、服務者，一概以嫌惡設施視之，顯然已背於現代社會主客觀條件的運作特質，不但忽略了殯葬服務業的專業分工已不同於以往的葬事方式，亦遠離了集體意識中，人們並非均仍處在舊社會中的死事冥暗維度裡，同時也可能無意識、間接地對於殯葬服務造成一種反於當代思潮與氣味的歧視現象。以此析之，當事人於契約文件中關於周邊環境存有「葬儀社」的消極要求，應解釋為該處確實有在實際進行靈堂擺設、棺柩擺放、遺體停棺、往生儀式、出殯儀式等客觀上可見而高度影響鄰旁居住之人的平日生活安寧者，始足當之。

- (5)依上，原告雖主張係購買之系爭房地隔壁為登記經營殯葬禮儀服務業的聖溢平有限公司，並有前揭證據可佐。然聖溢平有限公司之登記所營事業項目包含殯葬禮儀服務業，其是否確在系爭房地隔壁處實際經營此項業務，並非僅能依靠有登記營業項目，即逕認其有實際經營的事實。又原告主張聖溢平有限公司確有實際經營殯葬服務等情，並提出該公司GOOGLE搜尋結果、臉書頁面及照片、貼文為證

(消字卷第81-93頁)，然細觀該等照片、貼文，雖可證明聖溢平有限公司應該有實際在經營其登記營業項目中的殯葬禮儀服務，但照片中顯示的靈堂位置、儀式辦理地點並非位在系爭房地隔壁處，而是在另處的殯葬館憶盧廳中辦理，實難以此指稱系爭房地隔壁的聖溢平有限公司即該當前揭關於葬儀社的認定要件。又原告提出之照片中顯示聖溢平有限公司內部實況，擺設有祭祀相關商品(消字卷第83、93頁)，然聖溢平有限公司之營業項目原本就包含祭祀用品批發零售(補字卷第120頁)，其公司內部擺設有祭祀用品，實與常情無違，亦不能僅因其經營祭祀用品業，即認定其屬於殯葬社之嫌惡設施。因此，原告提舉之上開證據，亦不能證明及認定系爭房地隔壁存有嫌惡設施。

(6)原告另提出其與被告之銷售人員即訴外人隆晨琳、吳翊永於110年5月19日協商錄音光碟及譯文，企以證明被告刻意不告知聖溢平有限公司經營葬儀社等情(消字卷第135-144頁)。被告固主張對於上開錄音光碟、譯文有經過剪輯而選擇性呈現等語，但對於錄音中的聲音是原告與訴外人隆晨琳、吳翊永的聲音則不爭執(消字卷第147-148頁)。觀之訴外人隆晨琳於錄音中敘述之內容，曾提及：「我也不需要隱瞞什麼，我也不需要做什麼，因為這邊已經是成型的商圈，雖然是還沒有賣完，但是我也沒有添油加醋說怎樣，我說他(聖溢平)只是在這邊做辦公啊，但我也不會去強調他有做什麼，我也不知道他的營業項目，因為這個客戶也不是我賣的。」、「因為這件事情是你昨天才講，所以我才請經理再跟你詳細的告訴，而且帶看的時候我也往那邊走過，我說你也沒有刻意問我，我們當然人家也是買房子沒有在做這些事情，所以我也沒有刻意講。因為這種東西怎麼說咧？鄰居也都三年多在這邊。摩托車店、旁邊賣飲料的，也知道他在這邊做這個，也不是你今天知道，也不是我知道，大家都知道，比我知道早的人也很多。」等語(消字卷第138、144頁)，可知隆晨琳對於聖溢平有限

公司所在系爭房地隔壁處，主觀認知其僅在作為辦公使用，核之前述關於殯葬服務業已進入細緻分工時代的實際狀況，隆晨琳的主觀認識上僅止於該公司的辦公業務，而不及於其實際上有在該處進行靈堂擺設、棺疚擺放、遺體停棺、往生儀式、出殯儀式等客觀上的行為，實無違情悖理之處；且葬儀社之成為一種嫌惡設施，在法律上給予一定的評價(如：物之瑕疵)，乃涉及一個社會當中對於死亡之事的諸多客觀變遷及意識思想因素，已如前析，一般人對於有在經營殯葬祭祀用品相關業務的辦公處所，是否可在法律上評價為嫌惡設施，參諸前揭關於殯葬之事的主客觀環境變化，實不可輕率予以斷論。細閱訴外人隆晨琳上開錄音中的語述之境，正好反映出對於殯葬之事是否斷然予以排斥拒卻的流動概念的心態認知，放諸現代人的思想脈絡，其認知上認為聖溢平有限公司僅在該處辦公，並非可以嫌惡設施加以評斷的一種思想狀態，與前揭關於殯葬事務在事實上、法律上的概念體系論述，非不可相符。是原告執此錄音光碟、譯文，企以證明聖溢平有限公司經營殯葬服務，係屬嫌惡設施云云，容屬可議，無法憑採。

4.綜上，原告提出之上開證據，至多僅能證明系爭房地隔壁所在聖溢平有限公司有做為經營其祭祀用品業、殯葬禮儀服務業的辦公處所，此與目前法律上將葬儀社評價為嫌惡設施的核心概念與要件，並不相符。因此，原告主張其購買之系爭房地旁鄰葬儀社之嫌惡設施，屬民法第354條第1項之物之瑕疵云云，並不可採。是以，系爭房地既無原告主張之物之瑕疵，自無被告故意不告知瑕疵之問題，更無原告可依民法第359條解除契約及民法第249條第3款不能履行之可言；原告不能依前揭規定解除契約，自亦無民法第259條之適用。從而，原告主張依民法第359條、第249條第3款、第259條第2款規定，請求如訴之聲明，為無理由，難以准許。

(二)原告主張不完全給付部分：

01 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
02 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給
03 付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。民法第22
04 7條定有明文。又債務人負有依債務本旨為給付之義務，違
05 背債務之本旨為給付，即屬不完全給付，為瑕疵之給付，債
06 權人於受領給付後，以債務人給付不完全為由，請求債務人
07 損害賠償，關於給付不完全之點，應由債權人負舉證責任，
08 惟不完全給付，非有可歸責於債務人之事由，為債務人免責
09 要件，故債務人以不完全給付係因非可歸責於己之事由所致
10 為抗辯，就此仍應由債務人證明之。

11 2.原告主張其購買之系爭房地旁鄰葬儀社的嫌惡設施，乃不完
12 全之給付，且被告故意未告知該瑕疵，原告可依民法第227
13 條、第226條第1項、第256條、第249條第3款、第259條第2
14 款規定，解除系爭買賣契約，請求被告給付如訴之聲明云
15 云，然原告購買系爭房地，並無其所指的物之瑕疵，已詳述
16 如前，原告主張被告有給付不完全之情事，其舉證尚屬不
17 足，自無從依前揭規定解除契約，並請求被告給付如訴之聲
18 明。故原告援引上開規定所為之請求，亦無理由，不能准
19 許。

20 (三)綜上，原告援引民法第359條、第227條、第226條第1項、第
21 256條、第249條第3款、第259條第2款規定而聲明請求如
22 上，均無理由，應駁回之。原告之訴既經駁回，其假執行之
23 聲請亦失附麗，應併駁回之。

24 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述及所提出之證據
25 資料，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述。

26 五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
27 如主文。

28 中 華 民 國 112 年 1 月 5 日
29 民事第五庭 法 官 盧亨龍

30 以上正本係照原本作成。

31 如不服本判決，應於送達後20日內向本院（臺南市○○路0段000

01 號)提出上訴狀(須按他造當事人人數附繕本)。

02 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 1 月 5 日

04 書記官 彭蜀方