臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第997號

原　　告　羅來緯
法定代理人　羅時昌
　　張素雲
訴訟代理人　岳世晟律師
被　　告　林治安
　　林治政
　　鼎江不動產有限公司
000000000000000000
法定代理人　許正易
被　　告　陳建凱
上四人共同
訴訟代理人　蘇建榮律師

上列當事人間請求確認買賣契約不存在等事件，本院於民國112年12月29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：

㈠先位聲明部分：

1.原告經被告鼎江不動產有限公司（下稱鼎江公司）及被告陳建凱(下逕稱其名)居間仲介，以總價新臺幣（下同）420萬元向被告林治安、林治政(下逕稱其名)購買其所有臺南市○○區○○段000地號土地（下稱系爭303地號土地）及其坐落其上之未辦保存登記建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路000巷00○00號，下稱系爭44、48號房屋，與土地合稱系爭房地）。嗣原告經鄰居告知而知悉系爭44、48號房屋內曾有訴外人陳福亭上吊自殺之情，原告爰依民法第88條規定，以起訴狀繕本之送達為撤銷購買系爭房地之意思表示。

2.系爭房地買賣契約既經撤銷，視為自始無效，林治安、林治政應依民法第179條規定返還所受領之買賣價金420萬，並依民法第113條、第114條規定，給付原告因系爭房地買賣契約而支出之交易必要費用116,667元【計算式：代書費25,250元＋規費、稅費及履約保證金3,181元＋仲介服務費84,000元＋系爭44號房屋契稅1,650元＋系爭48號房屋契稅2,586元】之損害。

3.並聲明：確認兩造於111年11月16日就坐落於系爭303地號土地之買賣契約不存在；林治安、林治政應給付原告4,316,667元，及其中420萬元自起訴狀繕本送達翌日起；另116,667元自訴之擴張狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；願供擔保請准宣告假執行（見訴字卷第106頁）。

㈡備位聲明部分：

1.林治安、林治政係繼承取得系爭44、48號房屋，又陳福亭為林治安、林治政父親之親友，其2人應知悉系爭44、48號房屋為凶宅，竟未告知原告，使原告陷於錯誤而交付420萬元之買賣價金，受有損害，林治安、林治政應依民法第184條第1項規定負損害賠償責任。

2.陳建凱為林治安、林治政委託之仲介，就系爭44、48號房屋之屋況應有相當之查證義務，詎未盡查證義務，亦未提供不動產說明書向原告解說，未告知原告系爭44、48號房屋為「凶宅」，違反不動產經紀業管理條例第23條、第24條之規定，應依民法第184條第2項之規定負損害賠償之責。

3.陳建凱為鼎江公司之經紀人員，因執行本件仲介業務有故意或過失，致原告受有損害，鼎江公司自應依不動產經紀業管理條例第26條第2項負連帶賠償之責。

4.並聲明：林治安、林治政、陳建凱應連帶給付原告4,316,667元，及其中420萬元自起訴狀繕本送達翌日起；116,667元自訴之擴張狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；鼎江公司、陳建凱應連帶給付原告4,316,6

67元，及其中420萬元自起訴狀繕本送達翌日起；116,667元自訴之擴張狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息；前2項之任1項給付義務人為清償，他項給付義務人於清償範圍內同免其責任；願供擔保請准宣告假執行（見訴字卷第106頁）。

二、被告等則以：被告等否認系爭44、48號房屋有人在屋內上吊自殺，原告就系爭44、48房屋為「凶宅」之情未舉證以實其說；臺南市永康戶政事所函覆：陳福亭於78年6月10日在臺南縣○○鄉○○路000巷00號（下稱系爭46號事故房屋）「吊頸窒息死」等語，但系爭46號事故房屋於82年5月1日行政區域調整時已無人設籍且無法確認建認建物位置，系爭46號事故房屋業已不存在，系爭44、48號房屋並非凶宅，原告起訴確認系爭房地買賣契約不存在、撤銷系爭房地買賣契約、返還不當得利、損害賠償等均無理由等語置辯。並聲明：原告先、備位之訴及假執行之聲請均駁回；若受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、得心證之理由：

㈠按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文；民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。原告主張系爭44、48號房屋為凶宅，然為被告等否認，是此部分應由原告負舉證責任。

㈡經查：陳福亭於78年6月10日在系爭46號事故房屋吊頸窒息死亡乙情，固有陳福亭死亡登記申請書、相驗屍體證明書等件在卷可稽(見訴字卷第83、85頁)，然系爭46號事故房屋於73年7月30日門牌整編時為有人設籍且實地勘查建物仍存在，而82年5月1日行政區域調整時該門牌已無人設籍且無法確認建物位置，該門牌整編資料僅止於73年7月30日乙節，

有臺南○○○○○○○○○112年8月16日函可證(見訴字卷第77頁)，又依系爭44號房屋稅籍證明書記載，系爭44號房屋稅籍起課年月為88年7月，亦與系爭46號事故房屋於78年間發生非自然死亡事故之時點不符，是本件依原告所舉，不足證明系爭46號事故房屋即為系爭44、48號房屋，原告主張系爭44、48號房屋為凶宅，尚難憑採。

四、綜上所述，原告先位聲明請求確認系爭房地買賣契約不存在，依民法第179條、第113條、第114條請求林治安、林治政應給付原告4,316,667元及法定利息，備位聲明主張依民法184第1項前段、第2項、第185條，及不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求林治安、林治政、陳建凱、鼎江公司給付原告4,316,667元及法定利息，均為無理由，均應予以駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後核於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

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　　12　　日

民事第三庭　　法　官　王淑惠

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。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　14　　日

書記官　洪凌婷