

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度重訴字第31號

原告 王妃偵

訴訟代理人 郭俊銘律師

被告 林育賢

訴訟代理人 邱基峻律師

賴柏宏律師

呂宜蓁律師

被告 幸福家事業有限公司

法定代理人 李應吉

被告 鴻運通不動產開發有限公司

法定代理人 李應吉

上 二 人

訴訟代理人 陳琪玫

上列當事人間請求返還價金事件，經本院於民國112年4月10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、原告起訴主張：

一、原告於民國110年6月間透過被告幸福家事業有限公司（下稱幸福家公司）及被告鴻運通不動產開發有限公司（下稱鴻運通公司）居間仲介，向被告林育賢購買門牌號碼臺南市○○區○○路000號4樓之1之房地（含車位：編號B1層30號、B3層36號，下稱系爭不動產），原告與被告林育賢於110年7月6日簽訂「不動產買賣契約書」（下稱系爭買賣契約），約定價金為新臺幣（下同）7,500,000元。嗣後原告即僱工重新裝潢系爭不動產，花費3,258,200元，完工後，原告委託

01 訴外人信義房屋仲介公司（下稱信義公司）出售系爭不動
02 產，惟經信義公司調查後，發現系爭不動產於105年6月22日
03 之拍賣資訊，在法院查封筆錄上載明「據大樓管理員表示，
04 約10年前有本棟12樓住戶跳樓自殺，並陳屍死亡在本標的
05 （4樓）露台上」，原告於111年12月15日經信義公司告知始
06 知悉系爭不動產曾經發生跳樓自殺之非自然死亡事故（下稱
07 系爭事故），為俗稱之「凶宅」。惟原告與被告林育賢於洽
08 商買賣系爭不動產之過程中，被告林育賢從未據實告知系爭
09 事故。依系爭買賣契約書第7條第8項約定原告與被告林育賢
10 已合意將「凶宅」明文列為賣方即被告林育賢所應負瑕疵擔
11 保責任中之「物之瑕疵」，故系爭不動產曾發生系爭事故屬
12 於「物之瑕疵」，原告於111年12月15日知悉瑕疵後，旋即
13 於111年12月21日以台南開元路郵局存證號碼297號存證信函
14 通知被告林育賢，並以本件起訴狀繕本之送達作為解除系爭
15 買賣契約之意思表示。原告與被告林育賢間系爭買賣契約既
16 經原告依法解除，被告林育賢自負有返還買賣價金7,500,00
17 0元予原告之義務。原告買受系爭不動產後，已支出裝潢系
18 爭不動產之費用3,258,200元，即受有3,258,200元之損害，
19 原告得依民法第227條第1項不完全給付準用給付不能之規
20 定，或依民法第179條、第181條不當得利之規定，請求返還
21 其利益或償還其價額3,258,200元。故原告請求被告林育賢
22 給付10,758,200元。若鈞院認為本件未達可解除契約之程
23 度，依民法第359條但書規定，原告亦得請求減少價金，假
24 設系爭不動產因發生系爭事故而減損交易價值40%，原告得
25 依民法第359條規定，請求減少40%買賣價金，亦即請求被
26 告林育賢返還買賣價金3,000,000元。

27 二、原告與被告幸福家公司、鴻運通公司就系爭不動產買賣事宜
28 簽訂有居間仲介契約，約定仲介服務費，依民法第567條、
29 不動產經紀業管理條例第24條之2條第3款、第4款及內政部1
30 08年10月31日日修正公布之「不動產說明書應記載及不得記
31 載事項」之「壹、應記載事項/二、成屋/(四)其他重要事

01 項/5. 本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇
02 殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，
03 應敘明。」等規定，被告幸福家公司、鴻運通公司與其受僱
04 人本應基於其專業，就系爭不動產是否有曾發生非自然死亡
05 事故等瑕疵情形，負有調查並向委託人即原告誠實告知說明
06 之義務。且系爭事故載明於法院之查封筆錄上，在網路上拍
07 賣資訊並非難以調查，並非必須支出顯不相當之費用或成本
08 方能獲取之資訊。被告幸福家公司、鴻運通公司既因重大過
09 失未調查系爭不動產有曾發生系爭事故之瑕疵情形，違反調
10 查報告義務，亦屬未盡其應負之善良管理人注意義務，為不
11 完全給付，自應負賠償責任。就此，原告得依民法第184條
12 第2項、第227條第1項及第2項、不動產經紀業管理條例第26
13 條第2項、消費者保護法第7條第3項規定，向被告幸福家公
14 司、鴻運通公司請求損害賠償，其金額則如前述系爭買賣契
15 約解除後，原告得向被告林育賢請求返還及賠償之金額，或
16 得請求減少之價金。又被告幸福家公司、鴻運通公司與被告
17 林育賢係本於各別之發生原因而應負其債務，二者間為不真
18 正連帶債務，如其中一被告已為給付，於該給付範圍內，其
19 他被告同免給付義務。

20 三、並聲明：（一）先位聲明：（1）被告3人應連帶給付原告1
21 0,758,200元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
22 週年利率百分之5計算之利息。如其中一被告已為給付，於
23 該給付範圍內，其他被告同免給付義務。（2）願供擔保，
24 請准宣告假執行。（二）備位聲明：（1）被告3人應連帶
25 給付原告3,000,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
26 日止，按週年利率百分之5計算之利息。如其中一被告已為
27 給付，於該給付範圍內，其他被告同免給付義務。（2）願
28 供擔保，請准宣告假執行。

29 貳、被告方面：

30 一、被告林育賢：不能僅以系爭不動產拍賣資料中有大樓管理員
31 憑空陳述約十年前系爭大樓12樓住戶跳樓自殺，並陳屍死亡

01 在系爭不動產露臺上等語，而認定系爭不動產為凶宅。縱認
02 確有系爭事故，然被告林育賢非系爭不動產拍賣當時之得標
03 者，被告林育賢於110年6月出賣系爭不動產予原告時實不知
04 悉系爭不動產於95年間是否曾發生系爭事故，系爭不動產在
05 被告林育賢持有所有權期間，並無發生凶殺或自殺致死之情
06 事，且系爭買賣契約第5條第5款約定，僅於被告（即賣方林
07 育賢）產權期間內，系爭不動產專有部分內有非自然死亡之
08 情形，始得認為係凶宅，而原告所主張跳樓自殺死亡之發生
09 時點為95年，距系爭買賣契約簽訂時已有15、16年之久，未
10 合於系爭買賣契約對於凶宅之約定，原告主張依民法第359
11 條規定解除契約，於法未合，又被告林育賢因不知系爭不動
12 產是否曾有系爭事故，而未告知原告其情，亦無可歸責於己
13 之事由，原告主張被告林育賢蓄意隱瞞系爭不動產有系爭事
14 故之重大瑕疵，而有債務不履行或不當得利云云，自無可取
15 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，
16 願供擔保請准宣告免為假執行。

17 二、被告幸福家公司、鴻運通公司：被告幸福家公司並未與原告
18 間簽訂居間仲介契約，依買賣契約書上所載經紀業公司行號
19 為鴻運通公司，顯見原告主張居間仲介契約之當事人為原告
20 與鴻運通公司，被告幸福家公司並非系爭仲介契約當事人，
21 被告幸福家公司依法對原告並不負居間仲介之相關法律義
22 務。被告鴻運通公司事前有向周圍鄰居探訪，並未獲得有關
23 非自然死亡之資訊等語，資為抗辯。並聲明：原告先位及備
24 位之訴均駁回。

25 參、兩造不爭執之事實：

26 一、原告於110年6月間透過被告幸福家公司之加盟店即被告鴻運
27 通公司向被告林育賢購買系爭不動產，原告與被告林育賢於
28 110年7月6日簽訂系爭買賣契約，約定價金為7,500,000元，
29 原告依約付清全部價金後，於110年10月26日辦理不動產所
30 有權移轉登記原告名下，並於110年11月10日完成點交。

31 二、系爭買賣契約第5條第5項「賣方（即被告林育賢）保證本買

賣標的之建築改良物專有部分（含增改建）在賣方產權期間確無凶殺或自殺致死之情事發生，嗣後買方（即原告）發現所言不實，賣方同意無條件解除契約回復原狀。」。系爭買賣契約第7條第8項「賣方依法對買方負有瑕疵擔保之責，非有重大權利瑕疵或物之瑕疵（如凶宅、輻射屋或海砂屋等）時，買方不得無故拒絕點交…」。系爭買賣契約之標的物現況說明書第36點「是否知悉本標的物曾經發生凶殺、自殺或非自然身故等因素致死或求死行為並致死等情事（如跳樓死亡）」，被告林育賢勾選「否」並簽名確認；第47點「其他重要事項（針對屋況、產權、使用權等有補充說明）」，被告林育賢勾選「否」。

三、系爭不動產曾經本院以105年度司執字第4727號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣，該案之不動產估價報告書記載「十六、其他與估價相關之必要事項：…2. 有關火災受損、建物內有非自然死亡等情事，本所於勘查現況時詢問大樓管理人表示大約在10年前有12樓住戶跳樓陳屍在本案標的（4樓）露台，但正確情形應由委託人債權人自行向警察機關查詢較為妥當，不致產生爭議。」（下稱系爭事故），系爭執行事件之拍賣公告亦記載「據大樓管理人表示，約10年前本標的大樓12樓之住戶跳樓自殺，並陳屍死亡在本案標的（4樓）露台上」。訴外人許漢全於105年6月22日以6,330,000元拍得系爭不動產。

四、原告委託訴外人信義公司出售系爭不動產，經信義公司告知，原告於111年12月15日始知悉系爭不動產105年6月22日之拍賣資訊。

五、原告於111年12月21日以台南開元路郵局存證號碼297號存證信函通知被告林育賢系爭不動產有發生系爭事故，並表示「若被告林育賢買回系爭不動產並賠償原告裝潢費4,000,000元合計以13,500,000元，總價買回系爭不動產，原告將既往不究。」。

肆、得心證之理由：

一、原告所提之證據尚不足以證明系爭不動產曾發生系爭事故：
原告主張系爭不動產所在之大樓於95年間有該棟大樓12樓住戶跳樓自殺，並陳屍死亡在系爭房屋（4樓）露台上，然為被告所否認，原告就該有利於己之事實自應舉證證明。經查，原告主張上情，固據提出系爭執行事件之拍賣公告為證，惟查，系爭執行事件之拍賣公告固記載「據大樓管理人表示，約10年前本標的大樓12樓之住戶跳樓自殺，並陳屍死亡在本案標的（4樓）露台上」，然系爭執行事件105年3月8日查封筆錄及105年4月21日執行筆錄，均未記載系爭大樓之管理員有提及上開非自然死亡情事，系爭執行事件僅在該案之鑑價單位即詠安不動產估價師事務所估價報告有記載「十六、其他與估價相關之必要事項：…2. 有關火災受損、建物內有非自然死亡等情事，本所於勘查現況時詢問大樓管理人表示大約在10年前有12樓住戶跳樓陳屍在本案標的（4樓）露台，但正確情形應由委託人債權人自行向警察機關查詢較為妥當，不致產生爭議。」，業經本院調閱系爭執行事件卷宗查明屬實，可見系爭執行事件拍賣公告之上開記載係引述上開估價報告之記載，然詠安不動產估價師事務所估價報告之上開記載已表示「正確情形應由委託人債權人自行向警察機關查詢較為妥當，不致產生爭議。」，可見詠安不動產估價師事務所亦無法確認是否有發生系爭事故，自難僅以詠安不動產估價師事務所估價報告之上開記載及系爭執行事件拍賣公告之上開記載即認確有發生系爭事故，且本院函請臺南市政府警察局永康分局協助查明系爭房屋於93年至97年是否曾發生系爭大樓12樓住戶跳樓陳屍在系爭房屋露台之情事，該分局函覆本院表示「經以派案系統查詢『民國93年至97年、臺南市○○區○○路000號』報案資料，經查無資料」，有臺南市政府警察局永康分局112年3月5日南市警永偵字第1120130176號函附卷可稽。此外，原告又未提出其他證據證明系爭房屋曾發生系爭事故，則其主張系爭房屋為凶宅云云，不足採信。

01 二、原告所提證據既不足以證明系爭房屋曾發生系爭事故，則原
02 告主張系爭房屋曾發生系爭事故，系爭房屋為「凶宅」，依
03 物之瑕疵之規定解除系爭買賣契約，先位依民法第227條第1
04 項不完全給付準用給付不能之規定、民法第179條、第181條
05 不當得利之規定，請求被告林育賢給付10,758,200元，備位
06 依民法第359條但書規定，請求被告林育賢3,000,000元。依
07 民法第184條第2項、第227條第1項及第2項、不動產經紀業
08 管理條例第26條第2項、消費者保護法第7條第3項規定，請
09 求被告幸福家公司、鴻運通公司賠償上開金額，均屬無據。

10 伍、綜上所述，原告依民法第227條第1項、第2項、第179條、第
11 181條、第359條但書、第184條第2項、不動產經紀業管理條
12 例第26條第2項、消費者保護法第7條第3項規定，先位聲明
13 請求被告3人應連帶給付原告10,758,200元，及自起訴狀繕
14 本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
15 息。如其中一被告已為給付，於該給付範圍內，其他被告同
16 免給付義務，備位聲明請求被告3人應連帶給付原告3,000,0
17 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
18 百分之5計算之利息。如其中一被告已為給付，於該給付範
19 圍內，其他被告同免給付義務，為無理由，均應予駁回。原
20 告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁
21 回。

22 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，於判決
23 結果已不生影響，爰不一一詳為論述，附此敘明。

24 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 112 年 4 月 24 日
26 民事第二庭 法 官 蘇正賢

27 以上正本係照原本作成。

28 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。

29 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 112 年 4 月 24 日
31 書記官 林容淑

