

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度重訴字第403號

01  
02  
03 原 告 陳麗雪  
04 訴訟代理人 裘佩恩律師  
05 戴 龍律師  
06 唐世韜律師  
07 吳祈緯律師  
08 被 告 劉青金  
09 訴訟代理人 王森榮律師  
10 賴柏宏律師

11 上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國114年6月24日  
12 言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
15 訴訟費用由原告負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序方面

18 原告陳麗雪、陳志成、溫商盛共同起訴並聲明：(一)被告應給  
19 付原告陳麗雪、陳志成新臺幣(下同)7,858,257元，及自  
20 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利  
21 息；(二)被告應給付原告溫商盛600,000元，及自起訴狀繕本  
22 送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息(見本院卷  
23 第13頁)。嗣陳志成因其實際上非本件買賣契約當事人而撤  
24 回起訴(見本院卷第153頁)，溫商盛亦暫保留其法律上權  
25 利而撤回起訴(見本院卷第159頁)。經核，陳志成與溫商  
26 盛撤回起訴，符合民事訴訟法第262條規定，先予敘明。

27 貳、實體方面

28 一、原告主張：兩造經溫商盛居間仲介，於民國113年9月5日就  
29 門牌號碼臺南市○○區○○街0段00巷000號房屋、臺南市○  
30 ○區○○段000地號土地(以下合稱系爭不動產)成立買賣  
31 契約(下稱系爭買賣契約)；被告於系爭不動產現況調查表

01 填載系爭房屋於其持有期間無非自然死亡情形，嗣溫商盛經  
02 系爭不動產鄰居告知該處為凶宅，遂為此再為買賣雙方進行  
03 溝通，被告承認有承租人吃安眠藥自殺而死於送醫途中，兩  
04 造經溫商盛勸說達成合意，溫商盛同意折讓服務費500,000  
05 元，兩造同意現況調查表更正記載系爭房屋於被告持有期間  
06 曾有非自然死亡情形、買賣價金更改為7,858,257元；詎  
07 料，溫商盛繼續調查後始知曾有承租人以上吊方式於系爭不  
08 動產自戕，影響系爭不動產價值甚鉅；由於原告係遭被告詐  
09 欺而簽立系爭買賣契約，爰依民法第88條及第92條規定撤銷  
10 該意思表示，並依民法第179條及第184條規定請求被告返還  
11 買賣價金7,812,500元、賠償手續及代書等費用共45,757  
12 元；倘若法院認原告不得依民法第88條及第92條撤銷該意思  
13 表示，則原告依民法第359條規定解除系爭買賣契約，並依  
14 民法第259條及第260條規定請求被告返還價金7,812,500  
15 元，復依民法第227條第2項規定請求賠償信賴利益所受損害  
16 45,757元；縱認原告不得依民法第359條規定解除系爭買賣  
17 契約，則原告亦應得依民法第360條規定請求減少買賣價金  
18 至4,000,000元，並依民法第179條規定請求被告返還減少價  
19 金數額等語。並聲明：(一)被告應給付原告7,858,257元，及  
20 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利  
21 息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

22 二、被告則以：伊於107年間從承租人輾轉聽聞系爭不動產曾發  
23 生非自然死亡事故，遂多次前往當地派出所洽詢，然皆未獲  
24 肯定答覆；即使如此，被告後來出租或出售時都有告知系爭  
25 不動產為事故屋，受溫商盛請託才於系爭不動產現況調查表  
26 填載系爭房屋於其持有期間無非自然死亡情形，並於113年9  
27 月5日與原告簽立系爭買賣契約，約定系爭不動產買賣價金  
28 為10,000,000元；嗣溫商盛得知被告於前次委託住商不動產  
29 銷售時開價8,880,000元，遂於113年10月26日偕同原告協商  
30 換約，惟被告堅持實拿8,500,000元，雙方不歡而散；溫商  
31 盛為避免因未如實告知系爭不動產為事故屋等情而遭追究法

01 律責任，表示願意支付500,000元換取被告降價，被告始心  
02 軟而同意；溫商盛於113年10月27日搭載被告前往換約時在  
03 車上交付500,000元，被告亦依約將買賣價金降至7,858,257  
04 元，並於現況調查表更改記載系爭房屋於被告持有期間曾有  
05 非自然死亡情形；然被告實際上無法確認系爭不動產是否曾  
06 經發生非自然死亡事故，原告未能先舉證證明系爭不動產曾  
07 有承租人上吊自戕，故其請求均為無理由；況原告業以系爭  
08 不動產曾發生非自然死亡事故為由要求砍價，亦難認其得撤  
09 銷成立系爭買賣契約之意思表示等語置辯。並聲明：原告之  
10 訴駁回。

### 11 三、兩造間爭執事項

12 (一)原告依民法第88條或第92條撤銷成立系爭買賣契約之意思表  
13 示，再依民法第179條請求被告給付7,858,257元，及自起訴  
14 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息，有  
15 無理由？

16 (二)原告依民法第359條解除系爭買賣契約，再依民法第259條請  
17 求被告給付7,858,257元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
18 償日止，按年利率5%計算之利息，有無理由？

19 (三)原告依民法第360條請求減少買賣價金，再依民法第179條請  
20 求被告給付3,812,500元（筆錄誤載為7,858,257元），及自  
21 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利  
22 息，有無理由？

### 23 四、本院得心證理由

24 (一)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任；民  
25 事訴訟法第277條定有明文。由於原告所主張前揭權利均係  
26 以「曾有承租人於系爭不動產上吊自戕」為基礎事實，原告  
27 自應先就此部分主張事實負舉證責任，若原告未能先證明此  
28 部分主張事實為真，本院只能駁回其請求。

29 (二)原告就其主張固已提出授權書、不動產買賣契約書、不動產  
30 買賣價金履約保證申請書、錄音檔案暨譯文、通訊畫面截  
31 圖、專任委託銷售契約書、現金交付照片等件為證（見本院

01 卷第25頁至第67頁），惟該證據只能證明兩造簽訂系爭買賣  
02 契約後因系爭不動產是否屬事故屋而衍生爭議，後來兩造合  
03 意將買賣價金減少為7,858,257元，然兩造又因是否「曾有  
04 承租人於系爭不動產上吊自戕」產生爭執等事實，尚無法證  
05 明原告所主張此部分事實（即有承租人於系爭不動產上吊自  
06 戕）為真。嗣原告雖聲請函詢警察機關有無非自然死亡報案  
07 紀錄，惟該回函仍無法證明原告所主張此部分事實為真（參  
08 見本院卷第157頁），自難認原告已先就其主張事實善盡舉  
09 證責任。是以，本院只能駁回其請求。

10 (三)原告雖具狀聲請函詢系爭不動產有無救護車通報送醫資料及  
11 病患是否死亡（見本院卷第165頁），並稱因被告曾表示有  
12 承租人服用安眠藥以後於送醫途中死亡而有調查必要（見本  
13 院卷第169頁），惟原告係以「曾有承租人於系爭不動產上  
14 吊自戕」為基礎而主張權利（見本院卷第170頁），是否有  
15 承租人服用安眠藥以後於送醫途中死亡，縱曾有承租人服用  
16 安眠藥以後於送醫途中死亡，兩造也已就此協議減少買賣價  
17 金，故此部分事實與本件判決勝負無關。況若系爭不動產確  
18 有承租人上吊自戕而明顯死亡，應係通報警察及檢調機關依  
19 法相驗，而非通報送醫，故本院認無調查必要。原告固同時  
20 聲請函詢臺灣臺南地方檢察署有無系爭不動產相驗資料（見  
21 本院卷第166頁），然司法相驗程序應係由警政單位接獲通  
22 報，進行初步調查後通知該地檢察署完成報驗程序，再由外  
23 勤檢察官指示相關人員進行司法相驗。系爭不動產所在地警  
24 察機關既已函覆系爭不動產無非自然死亡報案紀錄（見本院  
25 卷第157頁），自無必要再向該地檢察署就相同事項為重複  
26 函詢。至於原告聲請鑑定系爭不動產買賣價金因屬事故屋而  
27 應減少數額部分（見本院卷第19頁、第147頁），其中「曾  
28 有承租人服用安眠藥以後於送醫途中死亡致交易價值減損」  
29 部分，縱有交易減損，兩造也已就此協議減少買賣價金，故  
30 無贅予調查必要，其中「曾有承租人於系爭不動產上吊自戕  
31 致交易價值減損」部分，因原告未能先證明該鑑定基礎事實

01 為真，故同無送請鑑定必要，附此敘明。

02 五、綜上所述，原告未能先證明曾有承租人於系爭不動產上吊自  
03 戕，故其主張得依民法第88條或第92條撤銷成立系爭買賣契  
04 約之意思表示、依民法第359條解除系爭買賣契約、依民法  
05 第360條請求減少買賣價金，再依民法第179條、第227條第2  
06 項或第259條請求被告給付7,858,257元，及自起訴狀繕本送  
07 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均非有  
08 據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所  
09 依據，應併予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
11 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐項論述，併此  
12 敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

15 民事第四庭 法官 陳谷鴻

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
18 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送  
19 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費（參照民事訴  
21 訟法施行法第9條：上訴人有律師為訴訟代理人，或依書狀上之  
22 記載可認其明知上訴要件有欠缺者，法院得不行民事訴訟法第44  
23 2條第2項及第444條第1項但書之程序）。

24 中 華 民 國 114 年 8 月 29 日

25 書記官 曾盈靜