

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度消上字第1號

上訴人 劉乃綺

訴訟代理人 蘇清水 律師

複代理人 張尹嫚 律師

訴訟代理人 蘇國欽 律師

被上訴人 劉子銘

訴訟代理人 何紫滢 律師

被上訴人 益利慶企業有限公司

兼法定代理

人 陳佑全

林威竹

共 同

訴訟代理人 裘佩恩 律師

楊志凱 律師

蘇泓達 律師

莊佳蓉 律師

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，上訴人對於中華民國108年10月30日臺灣臺南地方法院第一審判決(107年度消字第4號)提起上訴，本院於110年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：

(一)其於民國(下同)103年8月18日，透過房仲業者即被上訴人益

01 利慶企業有限公司（以下簡稱益利慶公司）及其受僱人即被
02 上訴人林威竹，以新台幣(下同)1,080萬元購買被上訴人劉
03 子銘所有門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷0弄00號房
04 地（下稱系爭房屋），並支付買賣價金百分之2即21萬6000
05 元予被上訴人益利慶公司，作為仲介費用。惟106年11月
06 間，其欲將系爭房屋出賣，委託永慶房屋房仲居間出售，房
07 仲人員訴外人陳晉瑋知會自上訴人之鄰居閒談中方得知其所
08 購買之系爭房屋，於98年12月間曾發生母女燒炭雙亡之非自
09 然死亡事件，即為俗稱之「凶宅」。造成該等標的市場接受
10 程度及交易價格之低落，當屬減少其應具備價值之瑕疵。而
11 此瑕疵將使該標的之價值降低約30 %不等，且經鑑定結果認
12 本件受「非自然死亡」事件影響之價值減損金額為321萬202
13 5元。被上訴人劉子銘既為系爭房屋之出賣人，不論是否有
14 過失均應負物之瑕疵擔保責任，上訴人依民法第359條規
15 定，請求減少買賣價金。且上訴人依物之瑕疵擔保責任，主
16 張被上訴人劉子銘於321萬2025元之範圍內，並無受領之法
17 律上原因，則按不當得利之規定，自應返還予上訴人。又被
18 上訴人劉子銘於系爭房屋交易時，既未將系爭房屋內曾發生
19 有人「燒炭自殺雙亡」之交易重要資訊告知上訴人，顯然已
20 違反告知義務，其所為之給付即不符合債務本旨，屬瑕疵給
21 付，上訴人亦得依民法第227條第1項之不完全給付法律關
22 係，請求賠償此部分給付不能所生之損害。綜上，上訴人依
23 物之瑕疵擔保規定主張減少價金或不完全給付規定請求損害
24 賠償，兩者擇一關係，並依民法第354條、第359條、第360
25 條、第227條準用第226條、第256條、第179條規定，請求被
26 上訴人劉子銘應給付上訴人321萬2025元。

27 (二)被上訴人益利慶公司應返還居間報酬21萬6000元及被上訴人
28 益利慶公司、林威竹、陳佑全應連帶賠償系爭房屋價值減損
29 損害賠償321萬2025元：上訴人係透過被上訴人益利慶公司
30 及房仲林威竹，購買系爭房屋，並支付21萬6000元房仲費
31 用。惟被上訴人益利慶公司及受僱人林威竹均未查證並告知

01 系爭房屋於98年間，曾發生母女燒炭雙亡之非自然死亡事
02 件，上訴人得知此事後，心中惶惶不安、畏懼嫌惡，難以繼
03 續居住，對生活品質及心理健康產生負面影響，且凶宅屬交
04 易上重大瑕疵，亦使上訴人未來出脫不易。被上訴人林威竹
05 仲介系爭房屋買賣時，並未提供不動產產權調查說明書交付
06 予上訴人簽署確認，自亦未據之向上訴人解說，顯然已違反
07 不動產經紀業管理條例第23條及第24條之規定不動產經紀業
08 對於當事人應盡之給付義務。又被上訴人林威竹及被上訴人
09 益利慶公司於仲介系爭房屋買賣，未提供新版已明確規定建
10 物是否曾發生自殺之情事不論是否為賣方產權持有期間或之
11 前，均應有告知及調查義務之不動產買賣契約書及房地產現
12 況說明書，顯然已違反保護他人法律，侵害上訴人之權益，
13 且顯然未依其居間契約完成給付義務，亦有債務不履行之責
14 任。被上訴人益利慶公司為專營不動產買賣交易之人，並依
15 兩造委任居間契約，收取仲介費用21萬6000元，卻未盡善良
16 管理人之注意義務，自不得向上訴人請求報酬及償還費用，
17 因此上訴人依民法第567條第1項前段、第571條、第179條前
18 段、第182條第2項規定，請求被上訴人益利慶公司返還居間
19 報酬21萬6000元。又被上訴人益利慶公司、林威竹、陳佑全
20 顯然違反系爭委任居間契約提供買賣雙方違反法令之不動產
21 買賣契約書及房地產標的現況說明書，遑論有盡查證告知義
22 務，除違反保護他人法律，亦屬不完全給付，致上訴人因此
23 受有損害，即不動產價值貶損321萬2025元，按不動產經紀
24 業管理條例第26條及消費者保護法第7條第3項規定，其等亦
25 應連帶負損害賠償責任。又被上訴人益利慶公司既為被上訴
26 人林威竹之僱用人，自負有監督責任，依民法第188條第1項
27 規定，被上訴人益利慶公司對林威竹執行事務時所為之侵權
28 行為，亦應負連帶賠償責任。另被上訴人益利慶公司當時之
29 負責人為被上訴人陳佑全，而仲介不動產即為該公司業務之
30 執行事項，依公司法第23條第2項規定，被上訴人陳佑全亦
31 應與被上訴人益利慶公司負連帶賠償責任。

01 (三)原審為上訴人敗訴之判決，尚有未合。因此提起上訴，並聲
02 明：1.原判決駁回後開第二至五項部分廢棄。2.被上訴人劉
03 子銘應給付上訴人321萬2025元，及自起訴狀繕本送達翌日
04 (即107年4月23日)起至清償日止按年息百分之5計算之利
05 息。3.被上訴人益利慶企業有限公司、陳佑全、林威竹應連
06 帶給付上訴人321萬2025元，及自起訴狀繕本送達翌日(即10
07 7年4月17日)起至清償日止按年息百分之5計算之利息。4.前
08 二項所命之給付，如其中一被上訴人已為給付，他被上訴人
09 在給付範圍內免給付之義務。5.被上訴人益利慶企業有限公
10 司應給付上訴人21萬6000元，及自追加起訴狀繕本送達翌日
11 (即108年1月25日)起至清償日止按年息百分之5計算之利
12 息。6.願供擔保請准宣告假執行。【上訴人於原審請求被上
13 訴人益利慶公司、林威竹、陳佑全連帶給付21萬6000元部
14 分，經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人僅對益利慶公司上
15 訴(見本院卷第173-174頁)。另上訴人主張益利慶公司及陳
16 佑全應負消費者保護法第51條懲罰性賠償責任而請求渠二人
17 連帶給付321萬2025元本息，經原審為其敗訴判決後，就此
18 部分上訴人未上訴，本院自無庸予以審酌。】

19 二、被上訴人則抗辯：

20 (一)被上訴人劉子銘抗辯略以：系爭房屋於購買之際，被上訴人
21 劉子銘即於房地產標的現況說明書註明「曾發生住戶吞安眠
22 藥事件，並無死亡」，因此就買賣價金，雙方已有因上開情
23 形而做讓步協商，亦已揭示系爭房屋曾發生事故，上訴人再
24 行起訴主張瑕疵，請求減少買賣價金並無理由。又系爭房屋
25 經係法院拍賣，並無任何「凶宅」等非自然死亡事件之記
26 載，之後被上訴人劉子銘購買時並不知悉系爭房屋曾發生
27 「非自然死亡事件」，且有關房地產標的現況說明書項次8
28 已約定「賣方產權期間內是否曾於本建物專有部分發生過兇
29 殺或自殺致死之情事」並經雙方簽名並蓋印章確認，故兩造
30 已就建物專有部分是否發生過兇殺或自殺限於賣方產權期間
31 內，雙方自應受該約定拘束。縱上訴人主張被上訴人應負瑕

疵擔保責任，兩造約定亦應以賣方產權期間內負責。倘非被
上訴人產權持有期間所發生非自然死亡之情事，並無規範被
上訴人有何說明、查證或擔保之義務。

(二)被上訴人益利慶公司、林威竹、陳佑全抗辯略以：其等並無
違反仲介業者應盡之善良管理人注意義務，對於系爭不動產
屋況之調查已窮盡一切可能途徑為之，所提供之買賣契約及
現況說明書亦無違法之虞，對於上訴人受有交易價值減損之
損害，並無故意或重大過失，亦無違反保護他人之法律。又
被上訴人林威竹、陳佑全僅係分別為益利慶公司之受雇人員
與擔任負責人，雖係實際提供仲介服務之人，但並非與消費
者簽立契約而提供仲介服務之營業者，依上規定，其等並非
企業經營者，上訴人主張其二人均應適用消保法之規定，顯
有誤會。被上訴人益利慶公司部分雖有消保法之適用，然被
上訴人於原審既詳盡說明其已窮盡一切查證手段方法調查系
爭物件是否為凶宅，並根據該詳盡查證結果據實說明並填載
於現況說明書上，應已達仲介服務可期待之接受程度，且銷
售當時除要求被上訴人劉子銘確認房屋現況，據實填載系爭
房屋現況說明書外，被上訴人益利慶公司更至「透明房訊法
拍屋全球資訊網」、「台灣凶宅網」查詢相關資料，並詢問
系爭房屋之管理員或鄰居後，始進行銷售，有系爭房屋不動
產產權調查說明書在卷可稽，故被上訴人益利慶公司實已窮
盡一切可能查證手段調查，且已盡相當之注意義務善盡街坊
鄰居訪查之責，而仍無法避免系爭不動產跌價損害之發生，
依上規定，自應免除其損害賠償責任無疑。

(三)並聲明：1.上訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣
告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

(一)上訴人於103年8月18日透過房仲業者即被上訴人益利慶公司
及其受僱人即被上訴人林威竹，以1080萬元購買被上訴人劉
子銘所有之臺南市○○區○○段0000○0000地號土地及其上
0000建號建物(門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷0弄00

號，下稱系爭房屋，與土地合稱系爭房地)，並支付買賣價金百分之2即21萬6000元予被上訴人益利慶公司，作為仲介費用，並於103年10月7日完成移轉登記。

(二)上開系爭房地買賣時，被上訴人陳佑全為被上訴人益利慶公司之負責人。

(三)依臺南市政府消防局於107年4月19日函所檢附之98年12月4日救護紀錄表，其中1紙載有：姓名不詳、求救原因為「燒碳」、並送往郭綜合醫院之救護紀錄；另1紙載有「已死亡」之救護紀錄。

(四)依臺南地方檢察署於107年4月18日函覆原審所查詢系爭房屋於98年間是否曾發生「非自然死亡事件」：該署係以「死者姓名」建檔，無法以地址查詢。

(五)依臺南市政府警察局第四分局於107年4月24日函覆原審所查詢系爭房屋於98年間是否曾發生「非自然死亡事件」：本分局未有建檔資料，經派員前往查訪鄰居表示不知情。

(六)依翰基不動產估價師事務所不動產估價報告書之評估：系爭房地之正常價格為1147萬1519元，若有受「非自然死亡」事件影響，價值減損之金額為321萬2025元。

(七)系爭建物於98年11月19日由王夢涵以551萬9990元得標，王夢涵於99年2月6日出售系爭建物予許富來，系爭建物於100年8月10日遭假扣押，於101年4月19日由楊明宗以588萬8000元拍定，楊明宗於103年10月7日出售予被上訴人劉子銘，劉子銘將系爭建物出售予上訴人劉乃綺，上述拍賣均無載明非自然死亡之事實，上訴人標明系爭建物為凶宅並於108年2月間將系爭建物以878萬元出售。

四、兩造爭執之事項：

(一)上訴人依民法第354條、第359條、第360條、第227條準用第226條、第256條、第179條等規定，主張物之瑕疵擔保規定(減少價金)或不完全給付規定(損害賠償)，兩者擇一關係，請求被上訴人劉子銘應給付上訴人新臺幣(下同)321萬2025元，是否有理？

01 (二)上訴人依民法第567條第1項前段、第571條、第179條前段
02 、第182條第2項、不動產經紀業管理條例第26條、消費者
03 保護法第7條第3項、公司法第23條第2項等規定，請求被
04 上訴人益利慶公司、林威竹、陳佑全應負連帶給付系爭房
05 屋價值減損之價值321萬2025元及命益利慶公司返還居間
06 之報酬21萬6000元，有無理由？

07 五、本院之判斷：

08 (一)關於爭執事項(一)：

09 上訴人主張被上訴人劉子銘出售之系爭房屋為凶宅，劉子
10 銘應負物之瑕疵擔保責任或不完全給付等情。然查：

11 1.按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
12 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
13 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
14 度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於
15 危險移轉時，具有其所保證之品質，民法第354條定有明
16 文。又買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負
17 擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。固
18 亦為同法第359條前段所明定。惟按所謂物之瑕疵，係指
19 存在於物之缺點而言，須當事人有所約定，或依通常交易
20 觀念，認為應具備之價值、效用或品質不具備者，始得謂
21 之。又買賣標的物是否具有兩造約定或依通常交易觀念所
22 指之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之存在負舉證之
23 責。

24 2.上訴人主張系爭房屋曾發生非自然死亡事件，並提出臺南
25 市政府消防局於107年4月19日函所檢附之98年12月4日救
26 護紀錄表，其中1紙載有：姓名不詳、求救原因為「燒
27 碳」、並送往郭綜合醫院之救護紀錄；另1紙載有「已死
28 亡」之救護紀錄，而該發生地點係載「臺南市○○區○○
29 路0段000巷0弄00號」（見原審卷一第135-139頁），且為
30 兩造所不爭執，則上訴人主張系爭房屋於98年間曾發生非
31 自然死亡事件，應堪採信。

01 3.上訴人雖主張系爭房屋曾發生非自然死亡事件，為民間所
02 稱之凶宅，一般社會大眾對居住品質會心存疑慮，影響購
03 買意願或交易價值，係屬重大瑕疵，系爭買賣契約第5條
04 第7項並未免除被上訴人劉子銘應負物之瑕疵擔保責任，
05 縱非發生於上訴人持有產權期間，被上訴人劉子銘亦應負
06 無過失之瑕疵擔保責任云云，然為上訴人所否認，並辯
07 稱：依兩造簽訂之系爭「房地產標的現況說明書」，其僅
08 就產權登記期間內負責，系爭房屋非於其持有產權期間內
09 發生非自然身故事件，非屬凶宅，其不負物之瑕疵擔保責
10 任等語。經查：

11 (1)系爭買賣契約第17條以手寫特別約定：「一般買賣，現
12 況交屋」（見原審卷一第39頁），而就系爭房屋之現
13 況，兩造已簽立「房地產標的現況說明書」，即兩造已
14 約定以系爭「房地產標的現況說明書」之記載為據。而
15 系爭「房地產標的現況說明書」特別註明「請委託人就
16 持有本房地時間內，所瞭解之屋況確實填寫，告知買
17 方。」，內容第8項為：「『賣方產權期間內』是否曾
18 於本建物專有部分發生過兇殺或自殺致死情事」（原審
19 卷一第46頁），已特別約定為被上訴人劉子銘產權期間
20 內是否發生兇殺或自殺致死情事應確實告知上訴人，上
21 訴人並蓋章確認。換言之，倘非被上訴人劉子銘產權持
22 有期間所發生非自然死亡之情事，並無規範被上訴人劉
23 子銘有何說明、查證或擔保之義務。

24 (2)又系爭房屋於98年11月19日經原法院98年度司執字第46
25 286號強制執行事件，由訴外人王夢涵以551萬9990元得
26 標，王夢涵於99年2月6日出售系爭建物予訴外人許富
27 來，系爭房屋於100年8月10日又遭假扣押，其後經原法
28 院100年度司執字第79265號強制執行事件，於101年4月
29 19日由訴外人楊明宗以588萬8000元拍定，楊明宗再於1
30 03年10月7日出售予被上訴人劉子銘，上述拍賣均無載
31 明非自然死亡之事實，業經本院調上開執行卷宗查明無

訛。又原審依上訴人之聲請向臺南地方檢察署查詢系爭房屋於98年間是否曾發生「非自然死亡事件」，臺南地方檢察署函覆該署係以「死者姓名」建檔，無法以地址查詢（見原審卷一第133頁）。原審又依上訴人聲請向臺南市警察局第四分局查詢系爭房屋於98年間是否曾發生「非自然死亡事件」，該分局函覆「本分局未有建檔資料，經派員前往查訪鄰居表示不知情」等語（見原審卷一第143頁）。由系爭房屋係於98年間發生非自然死亡事件，而非發生於被上訴人劉子銘持有產權期間，且對系爭房屋於98年間是否發生之非自然死亡情事，經原審向轄區警察分局、地檢署訪查，尚不知系爭房屋於98年間曾有「非自然死亡事件」，原法院拍賣系爭房屋之公告上亦未有「凶宅」或「非自然死亡事件」之記載，實難強求無公權力，且於事件發生約4年後之102年始接手系爭房屋之被上訴人劉子銘知悉系爭房屋曾發生非自然死亡，益徵被上訴人劉子銘抗辯其不知98年間有發生非自然死亡事件，應屬可採。且無法認被上訴人劉子銘對此有何說明、查證或擔保之義務。

- (3)姑不論曾發生非自然死亡事件之房屋，其物理結構並未有何損壞，且縱於心理層面較可能引發他人嫌惡之情，然仍可能因個人觀念、宗教信仰、使用目的而異，亦會因時間經過、事件被遺忘、或以宗教儀式安定人心等方式去除嫌惡不安之感，本件能否僅因系爭房屋曾於10多年前發生非自然死亡事件，即逕認有何不備價值或效用之瑕疵，已有疑義。況參照惟內政部92年6月間公告修正之『不動產委託銷售契約書範本』附件一『不動產標的現況說明書』（見本院卷第183-203頁）項次11內容，『本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事』，係指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生兇殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之情事」10

01 1年10月29日修正生效之「不動產說明書應記載及不得
02 記載事項」及「成屋不動產說明書格式範例」中，加上
03 是否有一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事為勾選項
04 目，然仍以「本建物（專有部分）於產權持有期間」為
05 主，至於產前持有前則賣方有「不知道曾否發生上列情
06 事」之選項（見原審卷一第77頁、本院卷第202頁）。
07 此係平衡買方之心理需求及賣方合理之告知義務，用以
08 避免出賣人即使於不知情且查證不易之情形下，仍應就
09 其取得房屋前數年甚至數十、數百年前所有曾發生過之
10 非自然死亡事故，均負告知及瑕疵擔保義務，應堪作為
11 社會上一般交易觀念中是否具有「凶宅」瑕疵之判斷標
12 準。而系爭買賣契約之約定與上開不動產說明書應記載
13 及不得記載事項相同，則被上訴人劉子銘對於非其產權
14 持有期間，且相距逾10年前所發生之非自然死亡事件，
15 難認有何物之瑕疵擔保責任。上訴人主張系爭房屋為凶
16 宅而有物之瑕疵擔保責任或債務不履行責任，尚非可
17 取。此外，上訴人並無提出其他證據可認定被上訴人劉
18 子銘有何故意隱匿之情事，上訴人此部分主張，亦難採
19 之。

20 4. 綜上，依系爭買賣契約、系爭說明書之約定，系爭房屋
21 是否屬於凶宅而有瑕疵，係以被上訴人劉子銘產權持有
22 期間，是否曾發生兇殺或自殺致死之情事，資以認定。
23 被上訴人劉子銘就多年前，非其產權持有期間在系爭房
24 屋所發生之非自然死亡事件，難認須負物之瑕疵擔保責
25 任，且無證據證明被上訴人劉子銘有何故意隱匿之情
26 事，則上訴人依民法第354條、第359條、第360條、第2
27 27條準用第226條、第256條之規定，主張物之瑕疵擔保
28 規定(減少價金)或不完全給付規定(損害賠償)，擇一關
29 係，請求被上訴人劉子銘應給付上訴人321萬2025元，
30 為無理由，且上訴人並無民法第179條不當得利請求
31 權，其併依此規定為請求，亦屬無據。

01 (二)關於爭執事項(二)：

02 上訴人主張被上訴人益利慶公司為不動產仲介公司，陳佑
03 全為其負責人，林威竹為其受僱人，卻未負善良管理人之
04 注意義務，卻提供部分違反法令規定之契約書及其現況說
05 明書予本件買賣雙方簽訂，故意規避其新法令所要求之調
06 查、告知義務，仍屬於重大過失，無論被上訴人益利慶公
07 司係故意或重大過失，其提供之系爭不動產買賣契約書及
08 房地產標的現況說明書，顯已違反保護他人法律，侵害原
09 告之權益，且顯然未依其居間契約完成給付義務，亦有債
10 務不履行之責任，且有違反不動產經紀業管理條例第26條
11 及消費者保護法第7條第3項等規定等情。經查：

- 12 1.如前所述，上訴人並無提出其他證據可認定被上訴人劉子
13 銘有何故意隱匿之情事。而被上訴人益利慶公司、林威竹
14 就系爭房屋經紀過程，對屬凶宅之揭露有無重大疏失乙
15 節，原審函詢臺南市政府地政局，經該局以中華民國108
16 年9月3日南市地籍字第1081018066號函復：「…按不動產
17 經紀業管理條例第22條及第23條規定略以：不動產之買
18 賣、互易、租賃或代理銷售，如委由經紀業仲介或代銷
19 者，下列文件應由經紀業指派經紀人簽章：…五、不動產
20 說明書…第1項第5款之不動產說明書應記載及不得記載
21 事項，由中央主管機關定之。」、「經紀人員在執行業務
22 過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解
23 說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」先予
24 敘明。三、次按不動產說明書應記載及不得記載事項，成
25 屋應記載事項第4項第5款規定：「本建物(專有部分)於產
26 權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他
27 非自然死亡之情形，若有，應敘明。」四、查旨揭公司提
28 供之相關書面資料，確有依前揭規定製作不動產說明書，
29 並於物件現況調查篇二、重要交易條件及建築改良物瑕疵
30 情形、不動產產權調查說明書建物部分第13點「本建物專
31 有部分是否發生過兇殺或自殺致死之情事、房地產標的現

況說明書第20項銷售重要事項備註說明部分調查成屋應記載事項關於凶宅部分之情形，檢送益利慶企業有限公司陳述說明函及其相關資料一份供參」，有該函附卷可參（見原審卷二第229-279頁）。上訴人之買賣契約代理人即訴外人莫瑞鶯並不產說明書、房地產標的現況說明書簽名認可（見原審卷二第234頁、第254頁）。雖經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任。不動產經紀業管理條例第26條第2項固有明文。惟查被上訴人林威竹對系爭房屋是否有非自然身故情事已在事前作相當調查，銷售當時除要求被上訴人劉子銘確認房屋現況，據實填載系爭房屋現況說明書外，被上訴人益利慶公司更至「透明房訊法拍屋全球資訊網」、「台灣凶宅網」查詢相關資料，並詢問系爭房屋之管理員或鄰居後，始進行銷售，有系爭房屋不動產產權調查說明書在卷可稽（見原審卷一第281-291頁）再參以上訴人於買受後，尚使用多年，其自承106年11月間無意聽聞數名鄰居閒談，方得知系爭房屋98年12月間發生有非自然死亡之情事（見原審卷一第15頁），益證被上訴人林威竹確不知系爭房屋為凶宅，且因查證不易，林威竹之不知，亦應無過失，且亦無法由被上訴人林威竹提供「房地產標的現況說明書」係舊版，即認其有違反保護他人之法律。且被上訴人益利慶公司、林威竹並無民法第567條第1項前段規定之違反，上訴人依民法第567條第1項前段、第571條、第179條前段、182條第2項、不動產經紀業管理條例第26條、消費者保護法第7條第3項、公司法第23條第2項等規定，請求被上訴人益利慶公司、林威竹、陳佑全應負連帶給付系爭房屋價值減損之價值321萬2025元，尚屬無據。

2. 又從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。

01 商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可
02 能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。企
03 業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人
04 時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失
05 者，法院得減輕其賠償責任。消費者保護法第7條，固定
06 有明文。上訴人主張被上訴人益利慶公司應依消保法第7
07 條第3 項負賠償責任等情。然查：觀諸消保法所為規範，
08 非僅限於確保商品或服務無安全或衛生上之危險，包括保
09 護消費者權益之眾多事項，惟設計、生產、製造商品或提
10 供服務之企業經營者，依消保法第 7 條規定應負之賠償
11 責任，應以商品或服務在性質上有發生安全或衛生上之危
12 險性，始足當之。亦即消費者因使用商品或接受服務而致
13 生固有利益之損害，且此損害係因商品或服務之缺陷所致
14 者，方適用消保法，若單純係商品或服務本身有瑕疵者，
15 而商品或服務並無安全或衛生上之危險，應回歸適用民法
16 規定，否則消保法豈非可取代一切與交易有關之民事損害
17 賠償法律規定，此顯非立法之目的。本件上訴人主張系爭
18 房屋屬凶宅，屬系爭房屋本身欠缺其所期待品質、價值或
19 使用，要與被上訴人益利慶公司所提供之仲介服務無涉，
20 應屬上訴人對系爭買賣契約書相對人請求瑕疵擔保或債務
21 不履行之損害賠償之範疇，難謂被上訴人益利慶公司所提
22 供之服務有何安全或衛生上之危險，更遑論因而導致接受
23 服務之消費者受有人身或財產之損害。從而，上訴人依消
24 保法第7 條第3 項請求被上訴人益利慶公司負損害賠償責
25 任，委無足採。

26 六、綜上所述，上訴人依侵權行為、瑕疵擔保、不完全給付、
27 仲介契約及消費者保護法等法律關係請求，被上訴人劉子
28 銘應給付上訴人321萬2025元，及自起訴狀繕本送達翌日
29 (即107年4月23日)起至清償日止按年息百分之5計算之利
30 息。被上訴人益利慶企業有限公司、陳佑全、林威竹應連
31 帶給付上訴人321萬2025元，及自起訴狀繕本送達翌日(即

107年4月17日)起至清償日止按年息百分之5計算之利息。
前二項所命之給付，如其中一被上訴人已為給付，他被上訴人在給付範圍內免給付之義務。被上訴人益利慶企業有限公司應給付上訴人21萬6000元，及自追加起訴狀繕本送達翌日(即108年1月25日)起至清償日止按年息百分之5計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 6 日
民事第一庭 審判長法 官 丁振昌

法 官 蔡孟珊

法 官 李素靖

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 110 年 4 月 6 日

01

02 【附註】

03 民事訴訟法第466條之1：

04 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
05 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

06 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
07 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
08 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

09 民事訴訟法第466條之2第1項：

10 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請
11 第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。