

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3814號

原告 林志豪

訴訟代理人 陳守文律師

郭千華律師

被告 陳欣峰

訴訟代理人 蕭萬龍律師

邱馨儀律師

黃曼瑤律師

被告 宏邦房屋仲介股份有限公司

法定代理人 楊良堅

被告 霍德偉

上二人共同

訴訟代理人 蔣美龍律師

上列當事人間請求返還買賣價金事件，本院於民國109年9月30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、原告主張：

原告經由被告宏邦房屋仲介股份有限公司（下稱宏邦房仲公司）之經紀人員即被告霍德偉之仲介，於民國108年6月9日向被告陳欣峰買受門牌號碼為臺北市○○區○○○路○段000巷00弄00號19樓之房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地（下合稱系爭房地），約定買賣價金為新臺幣（下同）2080萬元，原告已將第一期簽約款208萬元匯至安新建經履約保證金專戶。原告於簽立系爭房地買賣契約書後，方經由其他

房仲人員告知系爭房地曾發生非自然死亡事件，存有交易價值減損之瑕疵，被告陳欣峰明知系爭房地曾發生上開影響房屋交易價格之重要資訊，竟刻意隱匿此重要資訊，故意於標的物現況說明書第40項次「有無其他重要影響交易價格之資訊」欄位勾選「否」，以此方式詐騙原告，致使原告相信被告陳欣峰之保證及說明，陷於錯誤而與其簽立買賣契約。系爭房地曾發生非自然死亡事件，屬具有交易價格減損之瑕疵，被告應負民法第354條第1項物之瑕疵擔保責任，原告已於108年6月19日以律師函及於同年7月1日以存證信函依民法第359條規定通知被告解除買賣契約。又原告係受被告陳欣峰之詐欺而為買受系爭房地之意思表示，原告亦主張依民法第92條第1項撤銷買受系爭房地之意思表示並已通知被告。系爭房地之買賣契約經解除或撤銷後，原告依民法第179條不當得利法律關係請求被告陳欣峰返還已給付之買賣價金208萬元。被告宏邦房仲公司、霍德偉就系爭房地有無發生非自然死亡事件，依法有調查義務及據實報告義務，其等竟未調查，亦未據實告知上情，仍居間仲介原告買受系爭房地，違反其等應負之契約義務及不動產經紀業管理條例第24條之2規定，致原告受有208萬元之損失，已構成不完全給付，且該瑕疵重大已無法補正，原告依民法第227條準用第226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項、民法第184條第1項前段、第188條第1項規定，請求被告宏邦房仲公司、霍德偉連帶賠償208萬元等語。並聲明：1. 被告陳欣峰應給付原告208萬元及至起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2. 被告宏邦房仲公司、霍德偉應連帶給付原告208萬元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3. 前二項所命給付，於其中任一被告已履行給付後，他被告於該被告履行給付範圍內免除責任。4. 原告願供擔保，請求准予宣告假執行。

二、被告答辯：

01 (一) 被告陳欣峰：

02 被告陳欣峰係於104年9月間取得系爭房地之所有權，嗣於
03 108年6月9日與原告就系爭房地簽立買賣契約，自104年9
04 月至108年6月9日原告持有產權期間，系爭房地未曾發生
05 非自然死亡之情形，是被告於標的物現況說明書第39項
06 「本建物（專有部分、約定專用部分或增建部分）於所有
07 權持有期間是否曾發生凶殺、自殺、一氧化碳中毒或等其
08 他非自然死亡之情形」，勾選「否」，自無任何不實告知
09 之情形。縱如原告所主張系爭房地曾於99年間發生住戶自
10 頂樓墜落之情形，此非發生於被告產權期間，亦非發生在
11 系爭房地之專有部分，是系爭房地非屬凶宅而無致交易價
12 值貶損之虞。另倘原告因自身主觀之特別要求，認為應將
13 社區內曾發生意外事件均列做重要交易事項，原告即應特
14 別提出並列為契約上特別約定事項，而非在簽訂買賣契約
15 並已付款將進行過戶時，無端以此做為拒絕履約之事由等
16 語。並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利判決，願供擔
17 保請准宣告免為假執行。

18 (二) 被告宏邦房仲公司、霍德偉：

19 被告霍德偉擔任經紀人員銷售期間並未聽聞系爭房屋曾發
20 生墜樓之意外，賣方即被告陳欣峰亦未曾告知此事，而現
21 今亦無任何之管道可供查詢此類事件。被告宏邦房仲公
22 司、霍德偉並無任何之疏失或違反告知義務之處，原告本
23 件請求無理由等語。資為抗辯。並聲明：1. 原告之訴駁
24 回。2. 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、爭點整理：（見本院卷二第168頁）

26 (一) 不爭執事項：

- 27 1. 原告與被告陳欣峰於108年6月9日就系爭房地簽立原證1不
28 動產買賣契約書，原告已將第一期簽約款208 萬元匯至安
29 新建經履約保證金專戶，被告陳欣峰尚未取得208萬元款
30 項。
31 2. 系爭房屋於99年7月19日前之所有權人為訴外人李文心，

01 訴外人黃小荔於99年7月19日取得所有權，被告陳欣峰於1
02 04年9月21日再取得系爭房屋之所有權。

03 3. 訴外人黃小荔與訴外人洪國焜於104年7月23日就系爭房地
04 簽立不動產買賣契約，該買賣契約內第17條第14項記載
05 「本物件所有權人之家人疑似曾發生自頂樓平台意外墜樓
06 之非自然身故之事件」。（被證8）

07 4. 自被告陳欣峰於104年9月21日取得系爭房地所有權起至被
08 告陳欣峰將系爭房地出賣予原告之日止，系爭房屋之專有
09 部分並未發生有人非自然死亡事件。

10 （二）爭點：

11 1. 就被告陳欣峰部分，原告主張解除買賣契約或撤銷購屋意
12 思表示，請求返還208萬元已付價金，有無理由？

13 2. 就被告宏邦房仲公司及被告霍德偉部分，原告主張其等未
14 盡仲介義務致原告受有損害，請求208萬元損害賠償，有
15 無理由？

16 四、本院之判斷：

17 （一）就被告陳欣峰部分，原告主張解除買賣契約或撤銷購屋意
18 思表示，請求返還208萬已付價金，為無理由：

19 1. 按民法第354條第1項規定「物之出賣人對於買受人，應擔
20 保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅
21 失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契
22 約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視
23 為瑕疵。」，又所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而
24 言，須當事人有所約定，或依通常交易觀念，認為應具備
25 之價值、效用或品質不具備者，始得謂之，買賣標的物是
26 否具有兩造約定或依通常交易觀念所指之瑕疵，應由買受
27 人就該項利己事實之存在負舉證之責。

28 2. 原告主張向被告陳欣峰所買受之系爭房屋屬於曾發生非自
29 然死亡事件之凶宅而具有瑕疵，此為被告所否認。按所謂
30 凶宅，參內政部97年7月24日內授中辦地字第0970048190
31 號函示，係指「其建築改良物之專有部分（包括主建物及

01 附屬建物），曾發生兇殺或自殺而死亡（不包括自然死
02 亡）之事實（即陳屍於專有部分），及在專有部分有求死
03 行為致死（如從該專有部分跳樓），但不包括在專有部分
04 遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）」（參
05 見本院卷二第43頁）。經查，將99年2月26日自由時報標
06 題為「沒帶鑰匙爬回家，19樓摔下亡」之新聞報導（見原
07 證2）、99年2月25日澳洲日報標題為「忘鑰匙爬回家，19
08 樓摔下送命」之新聞報導（見原證7），與臺北市大安地
09 政事務所函覆系爭房地之異動索引（見本院卷二第33至35
10 頁）相互比對勾稽，可知上開報導所指不動產即為系爭房
11 地，亦即系爭房地於99年2月間曾發生屋主自頂樓平臺不
12 慎墜樓死亡之非自然死亡事件，惟此非自然死亡事件發生
13 之地點非於系爭房屋之專有部分，並非一般定義之凶宅，
14 且此非自然死亡事件是於本件買賣交易日（即108年6月9
15 日）之9年多前所發生，縱於心理層面較可能引發他人嫌
16 惡之情，然仍可能因個人觀念、宗教信仰、使用目的而
17 異，亦會因時間經過、事件被遺忘、或以宗教儀式安定人
18 心等方式去除嫌惡不安之感。該非自然死亡事件既然是於
19 被告陳欣峰持有產權之前所發生，且並非於系爭房屋之專
20 有部分所發生，即難謂被告陳欣峰出賣予原告之系爭房屋
21 屬於凶宅而具有物之瑕疵。又雖訴外人黃小荔與訴外人洪
22 國焜於104年7月23日就系爭房地所簽立之不動產買賣契約
23 第17條第14項記載「本物件所有權人之家人疑似曾發生自
24 頂樓平台意外墜樓之非自然身故之事件」（見不爭執事項
25 3.），惟被告陳欣峰並非簽署該買賣契約之當事人，即難
26 據此逕認其有明知卻故意不告知之情事。此外，原告雖提
27 出不動產估價報告書主張系爭房地之價值因該非自然死亡
28 事件而減損2,623,500元（見本院卷二第119頁），惟該估
29 價報告書是以系爭房屋為凶宅之前提所為之估價，則其結
30 論即難採取。原告既未能證明系爭房屋具有買賣雙方約定
31 或依通常交易觀念所指之瑕疵，則其主張系爭房地具有瑕

疵而解除買賣契約或稱其受詐欺而撤銷買受之意思表示，
進而依不當得利法律關係請求返還已付價金208萬，均無
理由。

(二) 就被告宏邦房仲公司、霍德偉部分，原告主張其等未盡仲
介義務致原告受有損害，請求208萬元損害賠償，為無理
由：

1. 按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償
責任。」，「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付
者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權
利。」，民法第184條第1項前段、第227條第1項分別定
有明文。又不動產經紀業管理條例第24條之2規定：「經
營仲介業務者經買賣或租賃雙方當事人之書面同意，得同
時接受雙方之委託，並依下列規定辦理：一、公平提供雙
方當事人類似不動產之交易價格。二、公平提供雙方當事
人有關契約內容規範之說明。三、提供買受人或承租人關
於不動產必要之資訊。四、告知買受人或承租人依仲介專
業應查知之不動產之瑕疵。五、協助買受人或承租人對不
動產進行必要之檢查。六、其他經中央主管機關為保護買
賣或租賃當事人所為之規定。」，同條例第26條第2項規
定：「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。」。

2. 原告主張被告宏邦房仲公司、霍德偉未調查及告知系爭房
屋為凶宅，違反居間契約義務等情，為被告所否認。查系
爭房地非屬凶宅，亦即上述於99年間發生之非自然死亡事
件非屬本件買賣之瑕疵，已認定如前，則被告宏邦房仲公
司、霍德偉抗辯其於仲介期間因未曾聽聞而未告知，即難
認為違反契約義務或不動產經紀業管理條例第24條之2規
定，或是認為構成侵權行為，是原告主張被告宏邦房仲公
司、霍德偉違約，依民法第227條準用第226條第1項、不
動產經紀業管理條例第26條、民法第184條第1項前段、第

188條第1項等規定，請求被告宏邦房仲公司、霍德偉連帶賠償，亦無理由。

五、結論：

原告主張解除買賣契約或撤銷買受之意思表示，依不當得利法律關係請求被告返還已付價金；及依民法第227條準用第226條第1項、不動產經紀業管理條例第26條、民法第184條第1項前段、第188條第1項等規定，請求被告宏邦房仲公司、霍德偉連帶賠償已付價金之損害，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失其依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不再一一論述。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 109 年 10 月 19 日
民事第九庭 法 官 戴嘉慧

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 109 年 10 月 19 日
書記官 石勝尹