

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5367號

原告 鄭伊婷

訴訟代理人 薛銘鴻律師

被告 義華建設開發有限公司

法定代理人 劉佶明

被告 瑞天開發股份有限公司

法定代理人 林健銘

上二人共同

訴訟代理人 黃齡巧律師

上列當事人間請求返還價金事件，本院於民國112年4月14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、程序方面：

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
關係而生之訴訟者為限；前項合意，應以文書證之。民事訴
訟法第24條第1項、第2項分別定有明文。查兩造分別於簽訂
日新好好房屋預定買賣契約書（下稱系爭房屋買賣契約）第
26條及日新好好土地預定買賣契約書（下稱系爭土地買賣契
約，與系爭房屋買賣契約合稱系爭房地買賣契約）第14條
（見本院卷第44頁及第115頁），均約定「如有涉訟，雙方
同意以臺北地方法院為第一審管轄法院。」，依前開說明，
本院就本件訴訟即有管轄權，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告於民國111年1月25日與被告義華建設開發有
限公司（下稱義華公司）簽訂系爭房屋買賣契約，向被告義

01 華公司購買「日新好好社區」建案（下稱系爭建案）7樓A3
02 戶房屋乙戶及編號B3-02號車位（下合稱系爭房屋），約定
03 系爭房屋總價金為新臺幣（下同）856萬元，並同時與被告
04 瑞天開發股份有限公司（下稱瑞天公司）簽訂系爭土地買賣
05 契約，購買系爭房屋所需基地即坐落於臺北市大同區圓環段
06 三小段336、337、338、339、340、341、342、343地號等8
07 筆土地（下合稱系爭土地）之應有部分，約定系爭土地總價
08 金為1,940萬元，而原告已依系爭房地買賣契約給付房屋買
09 賣價金69萬元、給付系爭土地買賣價金155萬元，合計224萬
10 元。又系爭建案所需基地其中部分係為白雪大旅社舊址（門
11 牌號碼：臺北市○○區○○路000號之13，坐落於系爭土地
12 其中338、339地號土地），白雪大旅社並曾於98年3月間發
13 生大火，並導致7人死亡之慘案（下稱系爭事故），則基於
14 房地產交易市場上及實務經驗多認為，具有非自然身故情事
15 之房屋或不動產（即俗稱凶宅），均會嚴重影響購買意願及
16 購買價格，亦致該不動產之市場接受度及價格低落等情事，
17 且不論從心理層面或市場接受度而言，皆非一般適於居住之
18 標的，故不動產是否具有非自然身故情事，為房地之性質且
19 為房地產交易市場上之重要事項；復曾發生多人死亡的重大
20 災難（例如火災、空難）、行刑場、墳場等，民間亦視為
21 「凶地」，其情形與房屋曾發生單一非自然身故情事之凶宅
22 雖有不同，惟凶宅只要拆除該建物，即認已祛除非自然身故
23 事之負面因素，然上述「凶地」並不因將其上建物拆除重建
24 而可祛除其負面之因素，系爭土地是否為上述「凶地」，仍
25 屬房地交易市場上之重要事項。詎料，被告等房屋代銷人員
26 於系爭房地買賣契約簽約過程中，未曾告知系爭事故即系爭
27 土地部分為凶地之交易重要事項資訊，致原告在不知情之
28 下，基於錯誤之意思表示而與被告等簽訂系爭房地買賣契
29 約，蓋系爭房屋雖為預售屋，然其基地即曾發生非自然死亡
30 事故，就原告而言，仍屬於心理層面嫌惡狀況，對居住品質
31 會發生疑慮，在心理層面上亦會造成相當大之負面影響，已

達於心理上之瑕疵，是若原告知悉系爭事故存在，當不會願意購買系爭建案之房屋，自屬當然。嗣原告於111年6月間得知系爭事故後，遂委任鄭曉東律師依民法第88條第1項、第2項規定向被告等撤銷系爭房地買賣契約之意思表示，並依同法第179條不當得利規定請求返還買賣價金，其中系爭房屋買賣價金69萬元，被告間對於原告之債務屬於二人負同一債務，而其給付可分，應各平均分攤之，被告義華公司、瑞天公司各應返還原告34萬5,000元，至原告依系爭土地買賣契約向被告瑞天公司所給付之土地買賣價金155萬元部分，則由被告瑞天公司負責返還，即被告瑞天公司一共應返還原告189萬5,000元（計算式：34萬5,000元+155萬元），茲前開律師函已於111年6月28日送達被告等，惟未獲置理，爰依法提起本訴等語。並聲明：(一)被告義華公司應給付原告34萬5,000元，及自111年6月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告瑞天公司應給付原告189萬5,000元，及自111年6月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告等則均辯以：原告以系爭建案用地之舊有建物曾發生系爭事故為由，主張舊有建物為凶宅，座落土地應為凶地云云，然系爭房地為預售房地，預售屋之標的為尚未興建之新建物，被告義華公司已於111年5月9日開工，預計115年11月8日得使用執照，取得使用執照前，舊有建物已拆除，無房屋存在，自無可能發生一般房屋交易市場所稱在出賣人持有房屋產權期間，在專有部分發生非自然死亡事故之情事，故原告比附援引臺灣新北地方法院97年度訴字第2195號房屋專有部分曾有人上吊身亡、96年度訴字第1393號房屋專有部分曾有人燒炭自殺、96年度訴字第1666號房屋專有部分曾有人服藥意圖自殺等3則判決，均為房屋專有部分曾發生非自然死亡事故，實與系爭土地其上尚無房屋之狀態完全不同，況縱13年前系爭土地其上部分舊有房屋曾發生火災，然該等建物拆除後已不同於以往之面貌，且系爭建案之基地規模與白

01 雪大旅社截然不同，空間之垂直利用方式亦完全不同，縱曾
02 有負面因素存在，業已祛除，原告以已拆除、不存在之舊房
03 屋主張類推「凶宅」之模式認定該基地為「凶地」，委無足
04 採。又原告於簽訂系爭房地買賣契約時，就買賣契約之標的
05 物、價金均清楚知悉，且系爭房地並無因物之性質而不得居
06 住，符合原告購買系爭房地作為居住之目的，當無有任何因
07 買賣標的物之性質發生錯誤情形，系爭房地既無因物之性質
08 錯誤情事，原告不知系爭事故復屬於買賣行為之動機，並非
09 意思表示內容或表示行為何有錯誤，原告自無撤銷系爭房地
10 買賣契約之權利等語。並聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均
11 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思
14 表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知
15 事情，非由表意人自己之過失者為限，民法第88條第1項定
16 有明文。所謂錯誤係指意思表示之內容或表示行為有錯誤者
17 而言，與為意思表示之動機有錯誤之情形有別，最高法院51
18 年台上字第3311號判例參照。申言之，所謂錯誤，乃指意思
19 表示之人對於構成意思表示內涵之效果意思，與其表示於外
20 之表示內容，因錯誤或不知而致生齟齬而言。致於形成表意
21 人內心效果意思之原因，則稱為動機，導致表意人內心效果
22 意思之動機十分繁雜，且只存在表意人之內心，不表示於意
23 思表示中，難為相對人所查覺；亦即表意人在其意思形成之
24 過程中，對於就其決定為某特定內容意思表示具有重要性之
25 事實，認識不正確，並非意思表示內容有錯誤；是除當事人
26 之資格或物之性質有誤，且為交易上認為重要者，始可視為
27 意思表示內容之錯誤外，其餘動機錯誤若未表示於意思表示
28 中，且為相對人所明瞭者，不受意思表示錯誤規範之保護，
29 否則法律之安定性及交易之安全無法維護，此觀民法第88條
30 第2項之規定自明。

31 (二)經查，原告前於111年1月25日與被告義華公司簽訂系爭房屋

買賣契約，約定由原告以總價金856萬元向被告義華公司購買稱系爭房屋，原告現已給付其中69萬元予被告義華公司；另原告於簽署系爭房屋買賣契約同時，基於系爭房屋基地所需，復與被告瑞天公司簽訂系爭土地買賣契約，約定由原告以總價金1,940萬元向被告瑞天公司購買系爭房屋所需基地即系爭土地之應有部分，而原告現已給付其中155萬元予被告瑞天公司，合計原告已依系爭房地買賣契約給付224萬元予被告等；嗣原告以被告等於兩造分簽系爭房地買賣契約前未曾告知系爭土地係屬「凶地」為由，委任鄭曉東律師依民法第88條第1項、第2項規定向被告等撤銷系爭房地買賣之意思表示併請求返還買賣價金，並經被告等於111年6月28日收受該函等情，有原告所呈附卷之系爭房地買賣契約、房屋（含車位）付款明細表、土地付款明細表、111年6月27日郡己聯合律師事務所111年群律字第111016號、中華郵政掛號郵件收件回執等件影本為憑（見本院卷第17頁至第122頁、第52頁、第118頁、第129頁至第134頁），且為被告等所不爭執（見本院卷第233頁至第235頁、第315頁），堪信為真實。

(三)又被告等雖不爭執原告以被告等或其委任之房屋代銷人員，於兩造簽署系爭房地買賣契約前未曾告知系爭事故為由，前以111年6月27日郡己聯合律師事務所111年群律字第111016號函，主張依民法第88條第1項、第2項等規定向被告等撤銷系爭房地買賣契約之意思表示，惟否發生撤銷之效力，並以前詞置辯等語；經查：

- 1.本件觀諸原告所呈2009年3月3日自由時報「白雪旅社大火奪走7條命」新聞報導、經濟部商工登記公示資料查詢、臺北市○○區○○○○段000○○00地號土地之地籍圖等影本（見本院卷第123頁至第127頁），前開二筆土地其上建物即門牌址為臺北市○○區○○路000號之13，該址並為白雪大旅社歇業前之營業址，可認原告主張系爭建案所需用地即系爭土地其上建物曾發生非自然身故之系爭事故，應屬可信。

然而，買賣標的物之房屋，若屋內曾發生兇殺或自殺致死事故，因我國社會一般大眾就居住其內有心理之負面負擔，致而於不動產交易市場，就此類之房屋，有相當程度影響購買價格，是就房屋交易市場之通常交易觀念，屋內是否曾發生有人自殺或凶殺致死情事，乃屬房屋交易之重要資訊，於出售時應揭露之，否則即認係物之瑕疵，此即實務上所謂之「凶屋」，是而內政部公告發佈之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」範本，即付予出賣人就買賣標的房屋「本建物(專有部分)是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事：(1)於產權持有期間☐有☐無曾發生上列情事。(2)於產權持有前，賣方☐確認無上列情事。☐知道曾發生上列情事。☐不知道曾否發生上列情事。」等事項，具有真實告知之義務自明。本案系爭房地買賣契約性質上為預售屋買賣之契約，而預售屋之標的為正在興建之新建物，取得使用執照前，舊有建物已拆除，無房屋存在，自無可能發生一般房屋交易所稱在出賣人持有房屋產權期間，在專有部分發生非自然死亡事故之情事，故內政部公告發佈之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」範本，並未就預售屋買賣契約範本有如成屋買賣契約範本般，付予建案出售人就預售屋建築基地是否具前述成屋買賣非自然死亡事件之告知義務，則縱建築基地曾發自然身故事件，該非自然死亡事件於我國不動產交易現況中，於消費者心理層面或不動產交易市場上是否屬足以影響交易價格，非無疑義外；況「凶地」與於屋內曾發生兇殺或自殺致死事故之「凶宅」尚屬有別，系爭建案是否因系爭事故而為原告所稱「凶地」，僅屬於個人主觀面及心理面之範疇，尚因人、因時、因宗教信仰等不同而有異，此亦可藉由時間經過、記憶淡忘或宗教儀式去除該不安之心理，在一般交易觀念上，顯難認有如「凶宅」般，將導致物之價值、效用或品質不具備，自非當然逕謂為物之瑕疵；亦且，系爭建案係就地上原有建物拆除後予以重建，系爭土地即系爭建案之建築基地範

01 圍亦與白雪大旅社範圍規模不同，白雪大旅社舊址僅占系爭
02 建案之系爭土地8筆土地其中338、339地號2筆土地，兩者土
03 地空間範圍差距甚大，可認系爭建案成屋後之空間垂直利用
04 方式應與原有建物完全不同，已難以類推「凶屋」之模式，
05 認其係「凶地」，縱曾有負面因素存在，衡諸上情，應認業
06 已祛除，原告以已拆除、不存在之舊房屋主張類推「凶宅」
07 之模式認定系爭建案基地為「凶地」，並據為推論系爭建物
08 具有市場交易上之重大瑕疵，尚無足採。

09 2.承上，系爭建案之基地雖曾發生系爭事故，然本案系爭建案
10 即為拆除舊有建物，並就白雪大旅社舊址即系爭土地其中
11 338、339地號土地與週遭基地整併後建設新建物，因主觀上
12 「凶」之依附心態，已因不同以往之面貌，不再存有普遍大
13 眾皆對之存有嫌惡心理，客觀上亦足認已祛除不利之條件，
14 且於現行法律上或行政規範上並未付予建案出售者負有告知
15 之義務，除非購地者對此特別表明有所要求，否則原則上，
16 建案出售者無須揭露類此資訊之義務；職是，原告既舉證其
17 與被告等有於系爭房地買賣契約條款及內容中有此約定，即
18 就系爭土地是否曾有發生非自然死亡身故事件付予被告等告
19 知之義務，則系爭事故既未經兩造契約約定之，應認非屬交
20 易上認為重要事項，乃屬當事人為法律行為之動機，並非意
21 思表示之內容或表示行為，足認原告訂約時並無錯誤認知之
22 情形，原告主張伊之意思表示有錯誤云云，亦非可採。

23 3.從而，原告以上開理由主張意思表示之內容錯誤為由，其得
24 以民法第88條第1項及第2項規定撤銷其意思表示，並依同法
25 第179條不當得利規定請求返還買賣價金，均不足採。

26 (四)再者，原告於本案審理期間另主張倘若本院認為原告依民法
27 第88條第1項及第2項規定撤銷其意思表示為無理由，而被告
28 沒收原告已付價金為違約金有理由，爰追加備位依民法第
29 252條規定請酌減，復再於本件112年4月14日言詞辯論期日
30 撤回備位聲明之請求（見本院卷第281頁至286頁、第457
31 頁），是原告雖於前述期日陳稱「若原告先位聲明請求返還

全部價金為無理由，則請依民法第252條之規定酌減違約金至一半」云云，惟本件原告起訴主張之基礎事實及本院審理之爭點厥為「原告行使撤銷權是否生撤銷系爭房地買賣契約之效力」，至被告得否以原告違反付款約定解除系爭房地買賣契約，併依約沒入已付買賣價金，要與本案之請求權及基礎事實均非相同，非本院所得審酌，應由原告另為訴訟請求，附予敘明。

四、綜上所述，系爭建案所坐落之基地並具有性質上之瑕疵，被告等自無未盡其契約上附隨告知義務，而使原告陷於錯誤之情事，原告復未能就簽署系爭房地買賣契約有何意思表示內容之錯誤，盡其舉證之責，原告依民法第88條第1項及第2項規定撤銷其意思表示，並依同法第179條不當得利規定請求返還買賣價金，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦喪失依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 19 日
民事第五庭 法 官 張詠惠

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 112 年 5 月 19 日
書記官 陳香伶