# 臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1073號

上　訴　人　許春耀
訴訟代理人　周福珊律師
　　王暐凱律師
被上訴人　　林志忠
000000000000000000
訴訟代理人　林宏達
被上訴人　　永慶房屋仲介股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　孫慶餘
訴訟代理人　黃子懿

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年7月15日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第374號第一審判決，提起一部上訴，本院於109年3月31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：伊於民國103年3月30日經由被上訴人永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公司）居間仲介，向被上訴人林志忠以新臺幣（下同）1,450萬元購買臺北市○○區○○街000號3樓房屋（下稱系爭房屋）及所坐落同區萬慶段2小段242地號土地（下合稱系爭房地），伊已交付價金予林志忠，林志忠於103年5月中旬點交系爭房地予伊，並將所有權移轉登記予伊指定之訴外人吳佩蓉。詎伊於108年3月8日始經里長告知，得悉系爭房屋在林志忠仍為該屋所有權人之102年間，曾發生房客即訴外人廖献宗在屋內飲酒導致死亡情事。廖献宗顯係藉飲酒行為達成自殺目的，構成凶宅；縱廖献宗非自殺，其因飲酒後導致死亡，應屬意外之非自然死亡而構成凶宅；縱廖献宗非意

外死亡，然於死亡多日後，始於102年4月25日在系爭房屋遭發現，致使系爭房內瀰漫屍臭，造成一般人嫌惡畏懼心理，而使系爭房屋具有減少價值之瑕疵。事後林志忠於同年10月1日委託永慶公司出售系爭房地，議約時故意不告知系爭房屋為凶宅或前曾有廖献宗於屋內死亡將近1個月始遭發現之事實，與誠信有違。系爭房地因前述情事而於交付時具有減少客觀交易價值之瑕疵，依民法第354條第1項、第359條規定請求減少價金，求為命林志忠給付490萬元之判決。另永慶公司疏未向鄰人詢問系爭房地之實際狀況，致伊誤信系爭房屋並非凶宅而購買系爭房地受有損失，依民法第565條、第567條第2項、不動產經紀業管理條例第23條、第24條第1項、第26條第2項規定應賠償損害，求為命永慶公司給付490萬元，其中一人為給付，另一人於給付範圍內，免給付義務之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起一部上訴，其他未繫屬本院部分，不予論述）。其上訴聲明為：㈠原判決關於駁回後開第㈡至㈣項部分廢棄。㈡林志忠應給付上訴人490萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢永慶公司應給付上訴人490萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈣上二項給付，被上訴人一人為給付，他人於其給付範圍內，免給付義務。㈤願供擔保，請准宣告假執行。

二、林志忠則以：廖献宗係自然死亡，而非自殺。上訴人購買系爭房地時，系爭房屋並非凶宅。上訴人購買系爭房地後改為出租套房出租，嗣因有房客自殺身亡，致系爭房屋被認定為凶宅，上訴人不甘受有損失，又聽聞廖献宗於伊為系爭房屋所有權人期間死亡，便認定廖献宗亦為自殺且陳屍於系爭房屋內1個月始被發現致系爭房地價值減損為由，請求賠償，惟上訴人並無實際損失，對伊起訴請求減少價金顯無理由等語，資為抗辯。

三、永慶房屋則以：伊仲介買賣房屋時，僅有調查房屋內是否有非自然死亡之義務。廖献宗於102年4月間自然死亡，距林志忠於103年3月委託仲介已近1年，其間林志忠有就系爭房屋為整

理，且伊有詢問附近的鄰人，系爭房屋內是否有人自殺，鄰人均否認，是伊已盡調查義務，況林志忠亦未曾告知伊系爭房屋內有自然死亡事件，伊確實對於廖献宗死亡乙事不知情等語，資為抗辯。

四上訴人於103年3月30日經由永慶公司居間仲介，向林志忠以1,450萬元購買系爭房地，上訴人已交付價金，並由林志忠於103年5月中旬點交系爭房地予上訴人，復將所有權移轉登記予上訴人指定之吳佩蓉。系爭房屋在林志忠為所有權人之102年間，曾發生房客廖献宗在屋內死亡情事，為兩造所不爭執（見本院卷第92至93頁）。

五上訴人依民法第354條第1項、第359條規定，請求林志忠給付490萬元本息，暨依民法第565條、第567條第2項、不動產經紀業管理條例第23條、第24條第1項、第26條第2項規定，請求永慶公司給付490萬元本息，兩者為不真正連帶債務，為被上訴人以前情詞所否認。經查：

㈠廖献宗為病死或自然死，系爭房屋非屬凶宅。

1.上訴人主張：廖献宗在系爭房屋內飲酒導致死亡，顯係藉飲酒之行為而達成自殺之目的，系爭房屋因廖献宗之自殺行為而構成凶宅；縱認廖献宗之死亡原因並非自殺，然其係因飲酒後導致死亡，應屬意外之非自然死亡，與一般自然死亡有異，系爭房屋仍因該非自然死亡事件而構成凶宅云云。為被上訴人所否認。

2.民法第354條第1項規定：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。」第2項規定：「出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」民法第359條規定：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。」，所謂物之瑕疵，係指存在於物之

缺點而言，凡依通常交易觀念或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。又一般社會民眾所俗稱之凶宅，雖不致在物理上對於房屋造成直接損傷或降低使用效益，惟依照我國社會民情，一般社會民眾對於此類住宅仍多存有嫌惡畏懼之心理，則就購買者及居住者之角度而言，除將對居住品質產生疑慮外，在心理層面上亦難免因嫌惡畏懼之心態而造成相當程度之負面影響，因此，在房屋交易市場之實務經驗中，凶宅因素實際上仍每造成該等標的市場接受程度及價格低落之情事，是若房屋經認定為凶宅，應認欠缺通常效用而具有物之瑕疵。

3.社會上就所謂凶宅之定義，係指發生非自然死亡情事之房屋而言，此為上訴人所自陳（見原審卷第73至74頁），復參內政部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函所記載：「按本部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』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）之事實（即陳屍於專有部分），及在專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）。」（見原審卷第63至64頁）。查廖獻宗於102年4月25日經林志忠之兄林宏達發現在系爭房屋內床上蓋著棉被死亡，打電話報警，經檢察官相驗，法務部法醫研究所鑑定報告書記載：「七、死亡經過研判　㈠死者廖獻宗...經由解剖知死者係重度脂肪肝肝功能衰竭死亡，死亡方式應屬病死，死者生前無飲用酒精性飲料。㈡由以上死者死亡經過及檢驗判明：死者之死亡機轉為肝功能衰竭，死亡原因為重度脂肪肝，最後因肝功能衰竭死亡。死亡方式為病死。」，檢察官相驗屍體證明書記載死亡原因為「1.直接引起死亡之原因：

甲　鑑定結果：肝功能衰竭　先行原因：乙（甲之原因）重度脂肪肝　丙（乙之原因）酒精相關性　2.其他對死亡有影響之疾病或身體狀況（空白）」，死亡方式為「病死或自然死」，檢察官相驗報告書記載死亡原因為「死者因重度脂肪肝導致肝功能衰竭死亡」，業經本院調閱臺灣臺北地方法院檢察署102年度相字第296號卷宗（見外放影印卷宗），並有102年6月14日臺北地檢署檢察官相驗屍體證明書在卷（見原審卷第43頁，本院卷第105頁，臺北地檢署102年度相字第296號卷第85頁），依此，廖献宗死亡時生前並無飲用酒精性飲料，死亡原因為重度脂肪肝導致肝功能衰竭死亡，為病死或自然死，尚難因此推認系爭房屋係一般社會上所稱之凶宅。

4.至上訴人主張：廖献宗顯係藉飲酒行為達成自殺目的，構成凶宅；縱廖献宗非自殺，其因飲酒後導致死亡，應屬意外之非自然死亡而構成凶宅云云，查廖献宗死亡時生前並無飲用酒精性飲料，經檢察官於綜合相驗後之一切情事判斷為病死或自然死，業如前述，復無其他證據證明其為自殺或非自然死亡，則上訴人上開主張，尚難採信。另上訴人所提出之原法院98年度重訴字第12號民事判決為前屋主意外摔倒死亡（見本院卷第161至172頁），臺灣桃園地方法院100年度訴字第1252號民事判決屋主4人因一氧化碳中毒死亡之意外事故（件本院卷第203至207頁），均為非自然死亡，與本件情形不同。附此敘明。

㈡廖献宗自然死亡多日後遭發現，系爭房屋不因此成為有瑕疵。

1.上訴人主張：縱廖献宗非意外死亡，然於死亡將近1個月後，始於102年4月25日在系爭房屋遭發現，致使系爭房屋內瀰漫屍臭，造成一般人嫌惡畏懼心理，而使系爭房屋具有減少價值之瑕疵云云。

2.上訴人與林志忠所簽不動產買賣契約書（下稱系爭契約）第3條約定：「甲方（即上訴人）於簽約前已至標的物所在地現場詳細檢視，並充分瞭解永慶公司提供之不動產說明書及產權等

相關資料無誤。」第9條第5項約定：「本買賣標的物於交屋前如有存在物之瑕疵（例如：滲漏水、海砂屋、輻射屋...等或其他影響結構安全之瑕疵)時，除本契約另有約定外，乙方應負瑕疵擔保責任。」（見原審卷第99至111頁）。林志忠所簽102年10月1日現況說明書項次23「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）」，經林志忠勾選「否」（見原審卷第13頁、第97頁)，則在林志忠產權期間內，就系爭房屋是否發生兇殺、自殺或非自然身故等因素致死或求死行為並致死等情事，固應確實告知，然倘非上開情事，並無規範林志忠有何主動說明或告知之義務。廖獻宗為病死或自然死，系爭房屋非屬凶宅，業如前述，既非凶殺、自殺或非自然身故等因素致死或求死行為並致死情形，自然認林志忠對此並無說明或告知之義務。

3. 廖獻宗係死亡多時產生屍臭始遭發現，此在獨居自然死亡之情況下實屬常見，尚難僅因陳屍將近1個月，即認為系爭房屋有物之瑕疵。

4. 上訴人於108年3月8日經警察告知其所出租的套房，有房客自殺死亡等情，業經上訴人陳明在卷（筆錄見本院卷第216頁）。上訴人主張：伊103年間向林志忠買受系爭房屋時，不知102年間有廖獻宗死亡情事，108年3月8日警方通知伊房客死亡後，伊經鄰居告知系爭房屋之前曾有人死亡，又發生此事，伊驚覺可能是凶宅，再向里長詢問才知在林志忠產權期間有房客死亡情事等語（書狀見原審卷第130頁）。里長黃逢廣到場證稱：伊住系爭房屋附近，附近的里民曾向伊反應有臭味，伊沒有處理也沒有去現場看過，後來不曉得是誰去報警處理，警察處理前，在系爭房屋樓下經過可以聞到臭味，持續約3天，伊不知往生者姓名、死亡原因等語（筆錄見本院卷第91至92頁)，則黃逢廣僅能證明附近曾有臭味約3天。系爭房屋樓下之2樓住戶尤榮貴到場證稱： 伊多年前曾聞到味道向里長反應，警察來處理才知道樓上有人往生，伊不知道死亡原因，沒有聽

說，幾個月後，林志忠的代理人林宏達有跟伊說系爭房屋要賣，伊有提到960萬元，就沒有再談，伊沒有考量樓上有人往生，因為伊不清楚該人是生病還是不舒服的原因往生，伊是以伊的能力及預算出價960萬元，因為如果超過預算伊就無法支付，伊當時沒有去瞭解附近房屋的行情等語（筆錄見本院卷第85至87頁），尤榮貴之證詞僅能證明曾有臭味，其依自己能力及預算出價960萬元，並非因系爭房屋有人死亡，無從因此認為當時系爭房屋價值為960萬元。依黃逢廣、尤榮貴之證詞，尚難認為系房屋因廖献忠死亡多日遭發現致生價值減損。

5.至上訴人聲請送估價師鑑定：「系爭房屋房東於102年4月25日晚間19時00分開門發現屋內有承租人屍體，屍體現況如法醫研究所解剖報告書所載，該房屋於103年3月30日之價值，是否因上開承租人在屋內死亡之事實，造成系爭房屋價值減損？如有，其減損之價值若干？」（書狀見本院卷第115至116頁，筆錄見本院卷第131至132頁），由於廖献宗自然死亡多日後遭發現，系爭房屋不因此成為有物之瑕疵，業如前述，故無鑑定之必要。附此敘明。

㈢上訴人請求被上訴人給付為無理由。

1.廖献宗為病死或自然死，系爭房屋非屬凶宅，廖献宗自然死亡多日後遭發現，系爭房屋不因此成為有物之瑕疵，則上訴人依民法第354條第1項、第359條規定請求減少價金，請求林志忠給付490萬元，為無理由。

2.民法第567條第2項規定：「以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務。」不動產經紀業管理條例第23條第1項規定：「經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。」第2項規定：「前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章。」第24條第1項規定：「雙方當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章。」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。」本件永慶公司抗辯：伊僅有調查是否有非自然死亡之義務，且廖献宗係自然死亡，故伊無義務之違反等語，查永慶公司已將經委託人簽名確認之標的物現況說明書提出予上訴人（見原審卷第13頁、第97頁），且系爭房屋非屬凶宅，廖献宗自然死亡多日後遭發現，系爭房屋不因此成為有物之瑕疵，業如前述，則上訴人依民法第565條、第567條第2項、不動產經紀業管理條例第23條第1項、第2項、第24條第1項、第26條第2項規定，請求永慶公司給付490萬元，亦為無理由。

六綜上所述，上訴人依民法第354條第1項、第359條規定請求減少價金，請求林志忠給付490萬元本息，依民法第565條、第567條第2項、不動產經紀業管理條例第23條第1項、第2項、第24條第1項、第26條第2項規定，請求永慶公司給付490萬元本息，其中一人為給付，另一人於給付範圍內，免給付義務，非屬正當，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　　109　　年　　4　　月　　14　　日

民事第十八庭

審判長法　官　吳青蓉

法　官　林政佑

法　官　周美雲

正本係照原本作成。

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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　14　　日

書記官　呂　筑

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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