

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第218號

上訴人 何鳳英

孫玉芳

兼上二人

共同

送達代收人 黃漢棻

被上訴人 華邑開發建設有限公司

法定代理人 劉怡君

訴訟代理人 黃智靖律師

劉楷律師

被上訴人 葉洋澤

黃清錦

劉憲武

上三人共同

訴訟代理人 葉建浩律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年12月1日臺灣桃園地方法院110年度重訴字第219號第一審判決提起上訴，本院於111年4月27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

壹、程序方面：

上訴人孫玉芳經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

01 一、上訴人主張：伊於民國105年間分別向建商即被上訴人華邑
02 開發建設有限公司（下稱華邑公司）、地主即被上訴人葉洋
03 澤、黃清錦、劉憲武（下稱葉洋澤等3人）簽訂房屋及土地
04 預定買賣契約，購買「華邑萬象」建案預售屋（上訴人黃漢
05 棻購買A2棟10樓、上訴人胡鳳英購買A3棟10樓、孫玉芳購買
06 A2棟3樓，下合稱系爭房屋）及其坐落土地應有部分（下合
07 稱系爭房地），嗣於108年10月間完成交屋。伊於109年8月
08 間偶然得知系爭房屋興建期間之107年2月6日曾發生工人自
09 R1樓（屋突層）電梯井處墜落至地下2樓地面而死亡之重大
10 工安事件（下稱系爭工安事件），造成系爭房屋成為凶宅而
11 存有瑕疵，被上訴人之給付亦不符債之本旨，而屬不完全給
12 付，黃漢棻、胡鳳英、孫玉芳所購買之系爭房地因此依序受
13 有新臺幣（下同）94萬5,398元、118萬5,646元、78萬6,319
14 元之交易價值減損，被上訴人應予賠償，華邑公司、葉洋澤
15 等3人並負不真正連帶責任。爰依民法第359條、第227條第1
16 項依第226條第1項規定，擇一求為命如附表所示聲明之判
17 決。【原審判決駁回上訴人其餘請求部分，未據上訴人聲明
18 不服，不在本院審理範圍內】

19 二、被上訴人則以：系爭工安事件並非發生於系爭房屋專有部
20 分，且該工人並未當場死亡，而係於同日送醫途中始死亡，
21 系爭工安事件並不影響系爭房地之交易價值，亦未造成經濟
22 價值減損等語，資為抗辯。

23 三、原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
24 訴，其上訴聲明：如附表所示。被上訴人答辯聲明：(一)上訴
25 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

26 四、兩造不爭執事項：（本院卷第111、112頁）

27 (一)黃漢棻於105年7月17日，以總價884萬元分別與建商華邑公
28 司簽訂房屋預定買賣契約，與地主葉洋澤等3人簽訂土地預
29 定買賣契約，購買華邑萬象社區之A2棟10樓建物（門牌號碼
30 桃園市○○區○○路000號10樓）及坐落土地應有部分。華
31 邑公司、葉洋澤等3人於108年9月24日將上開土地及建物所

有權移轉登記予黃漢榮，並於108年10月間交屋。

(二)何鳳英於105年7月17日，以總價1,111萬元分別與建商華邑公司簽訂房屋預定買賣契約，與地主葉洋澤等3人簽訂土地預定買賣契約，購買華邑萬象社區之A3棟10樓建物（門牌號碼桃園市○○區○○路000號10樓）及坐落土地應有部分。華邑公司、葉洋澤等3人於108年9月25日將上開土地及建物所有權移轉登記予何鳳英，並於108年10月間交屋。

(三)孫玉芳於105年10月8日，以總價728萬元分別與建商華邑公司簽訂房屋預定買賣契約，與地主葉洋澤等3人簽訂土地預定買賣契約，購買華邑萬象社區之A2棟3樓建物（門牌號碼桃園市○○區○○路000號3樓）及坐落土地應有部分。華邑公司、葉洋澤等3人於108年9月25日將上開土地及建物所有權移轉登記予孫玉芳，並於108年10月間交屋。

(四)上訴人於109年8月間偶然得知系爭房屋興建期間之107年2月6日曾發生工人自R1（屋突層）電梯井處墜落至地下2樓地面因而死亡之重大工安事件（即系爭工安事件）。

五、上訴人主張系爭房屋因系爭工安事件發生而存有瑕疵，導致系爭房地之交易價值減損，被上訴人有不完全給付情事，華邑公司、葉洋澤等3人應依民法第359條、第227條第1項依民法第226條第1項規定，分別給付黃漢榮、何鳳英、孫玉芳94萬5,398元、118萬5,646元、78萬6,319元，並負不真正連帶責任等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)按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。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354條定有明文。又買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其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，亦為同法第359條所明定。惟按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，

01 須當事人有所約定，或依通常交易觀念，認為應具備之價
02 值、效用或品質不具備者，始得謂之。又買賣標的物是否具
03 有兩造約定或依通常交易觀念所指之瑕疵，應由買受人就該
04 項利己事實之存在負舉證之責。另按因可歸責於債務人之事
05 由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。因可歸責於債
06 務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延
07 或給付不能之規定行使其權利。民法第226條第1項、第227
08 條第1項亦分別規定甚明。而不完全給付債務不履行責任，
09 以可歸責於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為
10 其成立要件。如債權人於受領給付後，以債務人給付不完全
11 為由，請求債務人賠償損害，應先由債權人就其所受領之給
12 付未符合債務本旨致造成損害，負舉證責任（最高法院107
13 年度台上字第1678號判決意旨參照）。

14 (二)上訴人固主張系爭房屋因系爭工安事件之發生，成為民間所
15 稱之凶宅，造成交易價值減損，而屬物之瑕疵云云。惟查，
16 曾發生非自然死亡事件之房屋，其物理結構並未有何損壞，
17 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
18 觀念、宗教信仰、使用目的而異，亦會因時間經過、事件被
19 遺忘、或以宗教儀式安定人心等方式去除嫌惡不安之感，尚
20 難謂系爭房屋於興建期間發生系爭工安事件，即逕認有何不
21 備價值或效用之瑕疵。況參照中華民國不動產仲介經紀商業
22 同業公會全國聯合會於97年7月22日以房仲全聯字第97115號
23 函詢主管機關內政部有關「凶宅」之認定標準，以便明示於
24 不動產說明書內一案，內政部於同年7月24日以內授中辦地
25 字第0970048190號函復：「查本部訂頒之不動產說明書應記
26 載事項，尚無應記載『凶宅』事宜，且凶宅非法律名詞。惟
27 按本部92年6月間公告修正之『不動產委託銷售契約書範
28 本』附件一『不動產標的現況說明書』項次11內容，『本建
29 築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致
30 死之情事』，係指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專
31 有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生凶殺或自殺而死

01 亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），及在
02 專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳樓）；但不包
03 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
04 分）」等語（本院卷第105頁）。另經內政部101年10月29日
05 公告生效之「成屋買賣契約書範本」、101年10月29日公
06 告、102年5月1日生效之「成屋買賣定型化契約應記載及不
07 得記載事項」中之「建物現況確認書」第7點有關建物是否
08 曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事，亦係以建物
09 之「專有部分」為限（本院卷第297、311頁）。依上開內政
10 部之解釋，已限定事故發生之地點係「建物專有部分」，並
11 廣為不動產交易所使用，亦符合社會一般通念，應堪作為社
12 會上一般交易觀念中是否具有「凶宅」瑕疵之判斷標準，系
13 爭房屋雖為預售屋，亦應以相同標準予以認定。系爭工安事
14 件係工人自R1（屋突層）電梯井處墜落至地下2樓地面乙
15 節，為兩造所不爭執（上開不爭執事項(四)），而無論是R1
16 （屋突層）電梯井或是地下2樓地面，均非系爭房屋之專有部
17 分，此參系爭房屋之建物登記謄本即明（臺灣新北地方法院
18 110年度重訴字第7號卷《下稱新北地院卷》第253至255、26
19 1至263、269至271頁），足認系爭工安事件發生之地點非屬
20 上訴人所有系爭房屋之專有部分。依上開說明，亦難認系爭
21 房屋因系爭工安事故之發生，而成為社會一般通念定義上之
22 「凶宅」；至於系爭工安事件之工人是否當場死亡抑或是於
23 送醫途中死亡，均無礙上開認定。

24 (三)上訴人固主張系爭工安事件發生期間，系爭房屋尚在興建
25 中，難以區分專有部分及共用部分云云。惟查，上訴人與華
26 邑公司簽立之房屋預定買賣契約書中，第2條已記載房屋標
27 示，第3條有關房屋登記面積並區分專有部分、共有部分面
28 積（新北地院卷第26、27、111、112、179、180頁），且將
29 系爭房屋之平面圖影本列為契約附件（新北地院卷第51、13
30 6、204頁），是可清楚知悉上訴人所買受之系爭房屋專有部
31 分確不包含系爭房屋興建時期所屬大樓之R1（屋突）電梯井

01 或地下2樓地面，上訴人主張因系爭房屋興建中不能區分專
02 有部分或共有部分云云，尚無足採。

03 (四)上訴人復舉訴外人先鑑不動產估價師事務所所出具之不動產
04 估價報告書（下稱系爭估價報告），主張系爭工安事件確造
05 成系爭房地價值減損，系爭房屋因此存有瑕疵云云。惟查，
06 系爭估價報告固記載以107年2月6日為價格日期，系爭房屋
07 有因系爭工安事件所致之非自然死亡因素，受有78萬6,319
08 元至118萬5,646元不等之價值減損等語（原審卷第169至313
09 頁）。然依系爭估價報告記載：「對於有非自然死亡之情
10 形，雖建物無結構損害，但市場普遍存有心理層面之疑慮，
11 進而影響買賣接手性及出租使用條件等，造成市場價格減
12 損」等語（原審卷第175頁），「因近鄰地區類似發生情形
13 有非自然死亡成交實例難尋，且凶宅市場價值減損比例較不
14 受區域環境影響特性，故本次擴大案例搜尋範圍」（原審卷
15 第249頁），「本次評估勘估標的為屋主自有房屋於頂樓屋
16 突墜樓死亡意外之事故型態，仍屬房屋買賣較重大瑕疵」等
17 語（原審卷第259頁），已設定市場上關於建物之非自然死
18 亡情形，「普遍存有心理疑慮，而造成市場價格減損」，系
19 爭房屋屬「凶宅」，具備「房屋重大瑕疵」，與本院前開
20 認定已有不符；且房屋買賣成交價格影響因素眾多，如經濟
21 環境、市場景氣、售屋、購屋之人之需求、喜好等，不一而
22 足，系爭估價報告之價格比較標的僅有3戶，亦未探究該3戶
23 建物買賣時買賣雙方之條件、需求等，逕以買賣價格之落差
24 推論該3戶房屋因非自然死亡原因而受有價值減損，進而推
25 論系爭房屋之交易價值減損數額，亦非可採。故亦難以系爭
26 估價報告認定系爭房屋因系爭工安事件發生而存有瑕疵。又
27 兩造簽立契約買受系爭房地後，始發生系爭工安事件，上訴
28 人並未舉證證明被上訴人就系爭工安事件對上訴人負有告知
29 義務，是上訴人以被上訴人未主動告知系爭工安事件之存
30 在，進而推認系爭工安事件顯有減損系爭房地交易價值，亦
31 無可採。上訴人復主張系爭房地所在社區迄今仍有空屋未成

01 交，單坪售價低於周遭價格，顯見系爭工安事件確實影響系
02 爭房地交易價格云云，惟縱認系爭房屋所在社區仍有空屋未
03 成交、售價低於鄰近建物等情為真，考量影響房屋成交量及
04 買賣價格之因素眾多，如同前述，亦難認定該等情形即係系
05 爭工安事件所致。

06 (五)從而，上訴人既無法舉證證明系爭房屋因系爭工安事件發生
07 而存有瑕疵，被上訴人移轉所有權登記並交付之系爭房地，
08 亦難認因此有何不符債之本旨而屬不完全給付之處，上訴人
09 依民法第359條、第227條第1項依民法第226條第1項規定，
10 主張被上訴人應負瑕疵擔保責任及不完全給付債務不履行損
11 害賠償責任，給付如上訴聲明所示之金額云云，均無可採。
12 又華邑公司對上訴人是否有債務不履行賠償責任，端視華邑
13 公司有無違反其與上訴人間之契約約定而定，至於華邑公司
14 對於系爭工安事件被害人之死亡結果是否具有可歸責事由，
15 充其量僅影響華邑公司對該名被害人是否有賠償責任，與被
16 上訴人是否應對上訴人負不完全給付損害賠償責任無涉，上
17 訴人主張系爭工安事件之死亡結果與華邑公司監督不力有
18 關，故華邑公司應對伊負債務不履行之責，亦無理由。上訴
19 人另請求鑑定「如系爭工安事件之工人係當場死亡，系爭房
20 地價值是否減損」，惟系爭房屋並無因系爭工安事件之發生
21 存有瑕疵或與債之本旨不符，被上訴人不負損害賠償之責，
22 如同前述，本院認上開證據調查聲請，亦核無必要。

23 六、綜上所述，上訴人依民法第359條、第227條第1項依民法第2
24 26條第1項規定，請求如附表第二項聲明所示，非屬正當，
25 不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。
26 上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
27 由，應駁回其上訴。

28 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
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 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、第85條第1項前段、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 18 日
民事第二庭

審判長法 官 陳容正

法 官 紀文惠

法 官 劉素如

正本係照原本作成。

上訴人合併上訴利益價額逾新臺幣150萬元，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 111 年 5 月 18 日
書記官 蔡明潔

附表：

上訴聲明	
一、	原判決駁回上訴人後開第二項之訴部分廢棄。
二、	上開廢棄部分，判決如下：
(一)	華邑公司應給付黃漢茶94萬5,398元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
(二)	葉洋澤等3人應給付黃漢茶94萬5,398元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
(三)	上開第(一)項、第(二)項所命給付，如其中一人已為給付，其餘之人在該給付範圍內免給付之義務。

(四)	華邑公司應給付何鳳英118萬5,646元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
(五)	葉洋澤等3人應給付何鳳英118萬5,646元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
(六)	上開第(四)項、第(五)項所命給付，如其中一人已為給付，其餘之人在該給付範圍內免給付之義務。
(七)	華邑公司應給付孫玉芳78萬6,319元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
(八)	葉洋澤等3人應給付孫玉芳78萬6,319元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
(九)	上開第(七)項、第(八)項所命給付，如其中一人已為給付，其餘之人在該給付範圍內免給付之義務。
(十)	願供擔保，請准宣告假執行。