

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第173號

上訴人 信義房屋股份有限公司（即賴永盛之承當訴訟人）

法定代理人 信義股份有限公司

代表人 劉元智

訴訟代理人 羅凱正律師

鄭人豪律師

被上訴人 林伯恩

訴訟代理人 林亮宇律師

李秉謙律師

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111年1月19日臺灣臺北地方法院110年度重訴字第17號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於111年9月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣陸佰伍拾萬零捌拾伍元，及自民國一百一十年一月八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外），由被上訴人負擔百分之二十八，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付部分，於上訴人以新臺幣貳佰壹拾陸萬柒仟元供擔保後得假執行，但被上訴人如以新臺幣陸佰伍拾萬零捌拾伍元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於

01 訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當
02 訴訟，民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。本
03 件原審原告賴永盛於上訴後，將基於本件買賣契約衍生之一
04 切相關權利（包括但不限於瑕疵擔保之解除權、減少價金請
05 求權、解約後請求回復原狀等權利）讓與信義房屋股份有限
06 公司，此有債權讓與證明書可按（見本院卷第327頁），經信
07 義房屋股份有限公司具狀聲請承當訴訟，並經兩造同意（見
08 本院卷第292、299、300頁），核無不合，應予准許。

09 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
10 但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明
11 者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1
12 項第2款第3款分別定有明文。查賴永盛在原審依民法第359
13 條、第179條規定，起訴請求被上訴人給付因物之瑕疵減少
14 之價金新臺幣（下同）815萬5千元，經原審為其全部敗訴判
15 決。上訴後，減縮原上訴聲明為656萬3,373元，並列為先位
16 聲明；另主張依系爭契約第17條第1項、民法第359條、第25
17 9條第2款規定，解除契約及請求返還已付之價金，追加備位
18 聲明：（一）被上訴人應給付上訴人2,330萬元，及自民國111年
19 2月10日民事聲明上訴暨訴之追加狀繕本送達翌日起至清償
20 日止，按年息5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執
21 行。核上訴人先位聲明變更請求金額部分，屬減縮應受判決
22 事項之聲明，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第
23 3款規定，應予准許；至追加備位聲明部分，係基於被上訴
24 人應否負民法物之瑕疵擔保責任之同一基礎事實，依同法第
25 446條第1項但書、第255條第1項第2款規定，亦應准許。

26 貳、實體方面：

27 一、上訴人主張：賴永盛於109年6月27日經上訴人之仲介，向被
28 上訴人買受臺北市○○區○○段○○段0000○號（門牌號碼
29 臺北市○○區○○路000巷00號14樓，所有權全部）、同段0
30 000建號（應有部分28/10000，與0000建號合稱系爭14樓房
31 屋）及頂樓增建之房屋（下稱系爭頂增建物），暨坐落基地

01 即同小段00地號、00-1地號土地（應有部分各38/10000；上
02 開房屋及土地合稱系爭不動產），並簽訂不動產買賣契約書
03 （下稱系爭契約），約定買賣總價為新臺幣（下同）2,330
04 萬元。且2人相約於同年8月31日下午5時許，在系爭14樓房
05 屋現場辦理點交，詎於當日下午2時許，竟發生承租人黃郁
06 清自系爭14樓房屋跳樓輕生死亡之事故（下稱系爭事故），
07 雙方乃未完成點交。系爭14樓房屋既於交付前發生非自然身
08 故情事，顯已對系爭不動產造成經濟價值減損，被上訴人自
09 應負物之瑕疵擔保責任，並依原審委請社團法人臺北市不動
10 產估價師公會（下稱估價師公會）估價鑑定結果，減少系爭
11 不動產買賣價金656萬3,373元；又賴永盛已將系爭契約所衍
12 生之一切相關權利讓與上訴人等情，爰依民法第359條、第1
13 79條規定，求為命被上訴人給付656萬3,373元，及自起訴狀
14 繕本送達翌日起，按法定利率計算遲延利息之判決。原審就
15 此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並追加備位
16 聲明，如認系爭契約業已合法解除，則請求返還價金，於本
17 院聲明：(一)原判決關於駁回後開(二)1.之訴部分廢棄。(二)1.先
18 位聲明：被上訴人應給付上訴人656萬3,373元，及自起訴狀
19 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.備
20 位聲明：被上訴人應給付上訴人2,330萬元，及自111年2月1
21 0日民事聲明上訴暨訴之追加狀繕本送達翌日起至清償日
22 止，按年息5%計算之利息。（至上訴人先位聲明逾此部分
23 之其他請求經原審駁回，未據聲明不服，已告確定，非本院
24 審理範圍）

25 二、被上訴人則以：系爭事故發生於系爭契約簽立後，且黃郁清
26 並非在系爭14樓房屋專有部分內死亡，與系爭契約第17條第
27 1項之約定不符，故系爭14樓房屋不構成凶宅，即無物之瑕
28 疵存在。伊與賴永盛於同年月13日簽立安信建築經理股份有
29 限公司（下稱安信公司）履約保證結案單（下稱系爭結案
30 單），雙方確認資金收支無誤並完成系爭不動產點交，賴永
31 盛亦取得系爭14樓房屋之鑰匙，將於同年月31日自行向黃郁

01 清行使請求返還系爭14樓房屋之權利，故伊至遲於同年月14
02 日，已將系爭14樓房屋以「指示交付」方式移轉予賴永盛，
03 系爭事故既發生於系爭不動產點交之後，依民法第373條規
04 定，物之瑕疵危險應由賴永盛負擔，伊無庸負物之瑕疵擔保
05 責任。況估價師公會之估價鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）
06 有前提不明、超逾法院囑託鑑定事項、理由欠備之瑕疵，自
07 不足採等語，資為抗辯。並答辯聲明：(一)上訴及追加之訴均
08 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、經查，賴永盛與被上訴人於109年6月27日經由上訴人之仲
10 介，就系爭不動產簽立系爭契約，約定由賴永盛以總價2,33
11 0萬元向被上訴人買受系爭不動產。被上訴人於同年8月4日
12 將系爭不動產所有權移轉登記予賴永盛，賴永盛於同年月12
13 日與被上訴人簽立信義地政士聯合事務所交屋稅費分算表
14 （下稱系爭分算表），並於翌（13）日付清買賣價金2,330
15 萬元予被上訴人。被上訴人於簽訂系爭契約前，已將系爭14
16 樓房屋出租予黃郁清。嗣賴永盛於111年9月22日以買賣為原
17 因，將系爭不動產移轉登記予上訴人。賴永盛與被上訴人並
18 未解除系爭契約，系爭契約之效力仍在存在等情，為兩造所
19 不爭（見本院卷第74、293、294頁），並有系爭契約、系爭
20 不動產所有權狀、登記謄本、異動索引、系爭分算表、房屋
21 租賃契約書、系爭不動產登記謄本等在卷可稽（見原審卷第
22 81至98、105至112、139頁；本院地政資料卷第68、69、22
23 5、319、366、367頁；本院卷第307至313、323、325頁），
24 是上開事實均堪認定。

25 四、上訴人主張系爭14樓房屋於交屋前發生系爭事故，造成經濟
26 價值減損之瑕疵，先位請求減少買賣價金，備位請求解除契
27 約及返還已付之價金，為被上訴人以前詞所拒。茲就兩造爭
28 點分別論斷如下：

29 (一)系爭14樓房屋之專有部分發生非自然死亡情事，已構成物之
30 瑕疵：

31 1.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減失或減少其價值之瑕疵，亦無減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。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔擔保之責者，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。」，民法第354條前段、第359條分別定有明文。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，或依當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵（最高法院90年度台上字第1460號判決意旨參照）。所謂「凶宅」，依房屋市場之通常交易觀念，係指曾發生兇殺、自殺致死或其他非自然身故情事之房屋。此因素雖或未對此類房屋造成直接物理性之損傷，或通常效用之降低。惟依我國社會民情，就一般社會大眾言，對於發生此類非自然身故事件之房屋，仍多存有嫌惡畏懼之心理，對居住其內之住戶，易造成心理之負面影響，礙及生活品質。因此，依諸房地產交易市場實務經驗，曾發生非自然身故情事之房屋或不動產，會嚴重影響購買意願及價格，而造成該房屋或不動產之市場接受程度。易言之，曾發生非自然身故情事之房屋或不動產，不論於心理層面或市場接受度，皆明顯異於相同地段、環境之標的。職是而論，與週遭環境相較，凶宅之買賣價格有顯著低落情事，依估價學理適合性原則言，非自然身故之情事，將對房屋或不動產之個別條件，產生負面影響，造成經濟性之價值減損，進而影響其市場價格，應認屬物之瑕疵；且出賣人所負物之瑕疵擔保責任，乃法定無過失責任，無論出賣人是否有過失，是否明知該凶宅事實，均不能免除物之瑕疵擔保責任。

2. 又「凶宅」一詞並非法律用語，依內政部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函記載：「…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凶殺或自殺致死之情事』，係指賣方產權持有期間，於其本建築改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生凶殺或自殺而死亡（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）」等詞（見原審卷第261、262頁），可知所謂凶宅，應指區分所有建物之專有部分（包括主建物、及屬專有之附屬建物），曾發生兇殺或自殺死亡之非自然死亡之事實，及在專有部分有求死之行為而致死，如從專有部分跳樓輕生，而死亡在大樓中庭之事實，亦屬之。

3. 查被上訴人於簽立系爭契約前，已將系爭14樓房屋出租予黃郁清，已如前述；且黃郁清於109年8月31日下午2時許，在系爭不動產所在之太子東宮社區（下稱系爭社區）中庭死亡，亦為兩造均不爭。參以證人即系爭社區總幹事徐李晃於調查時供稱：伊於109年8月31日下午2時16分許，在警衛室聽到巨響後，便跑到中庭查看，於走道發現一名女子即系爭14樓房屋住戶黃郁清墜樓，乃撥打119及110電話，救護人員於同日下午2時25分許到場等語（見臺北地方檢察署109年度相字第570號卷〈下稱相字卷〉第6至7頁）；證人即黃郁清胞弟黃勇達於調查時供稱：黃郁清於109年8月31日下午2時10分在WeChat家庭群組內傳訊：撐太久，我累了，請大家幫我照顧寧寧（指黃郁清女兒）等詞，伊立刻趕赴現場，於當日下午2時40分到達時，發現黃郁清倒臥在中庭已往生等語（見相字卷第9、10頁）；及被上訴人於調查時供稱：伊於107年7月間告知系爭14樓房屋之承租人黃郁清，伊已將該屋出售，2人約定於同年8月31日下午2時30分點交房屋，伊於當日下午2時20分至現場敲門，都無人回應，打電話亦無人接聽，伊下樓時聽到住戶稱有人墜樓；伊知道死者是黃郁清等語（見相字卷第16、17頁）；復觀之卷附系爭14樓房屋及系爭社區中庭現場照片，顯示系爭14樓房屋內並未發現有打

門痕跡，書房窗戶呈現開啟狀態，窗邊放有一張椅子，椅墊上遺有鞋底紋型，員警認定上開鞋底紋型與一樓發現之黃郁清所穿運動鞋底紋型類同；且系爭14樓房屋所在大樓之13樓鋁製露台及5樓遮雨棚均有遭撞毀之情形，毀損之鋁製露台部分配件掉落至中庭（見相字卷第25至27、34至37頁）；及相驗屍體證明書記載：黃郁清之死亡原因為高處墜落致身體多處骨折及撕裂傷而出血性休克，死亡方式經檢察官認定係自殺，死亡時間為109年8月31日下午2時16分（相驗卷第49頁）等情，參互以觀，足徵黃郁清係於109年8月31日下午2時16分許，自系爭14樓房屋內往外跳樓，並在系爭社區中庭死亡，乃跳樓自殺身亡之事實，可以確定。依上開說明，黃郁清既從系爭14樓房屋專有部分跳樓輕生，並當場在大樓中庭死亡，則本件買賣標的物系爭14樓房屋確屬凶宅而具有物之瑕疵，應屬無疑。

4.被上訴人固抗辯：兩造以系爭契約第17條第1項特約物之瑕疵擔保範圍，系爭事故不符合上開約款之「死亡於專有部分內發生」及「於契約簽立前發生」兩要件，故系爭14樓房屋並無瑕疵等語。惟細繹系爭不動產第17條第1項係約定：「除已告知外，買賣標的物之專有部分、約定專有部分、增（違）建部分內如曾有自然人發生凶殺、自殺、意外等情事並致死亡者，由買賣雙方進行協商，如協商不成或一方拒絕協商，任一方皆可逕行解除契約…，回復原狀費用由雙方平均分擔…」（見原審卷第86頁），僅係約定就曾為凶宅之協商及回復原狀費用之處理方式，尚難認兩造以上開約款約定排除民法物之瑕疵擔保責任規定之適用，且依民法第373條規定，買賣標的物之利益及危險，係自交付時起由買受人承受負擔，並非於買賣契約簽立時即移轉該標的物之危險，又被上訴人所稱「凶宅」限於死亡於專有部分內發生乙節，核與實務見解不符，是被上訴人此節所辯，均不足採。

(二)系爭14樓房屋之瑕疵發生於危險移轉予買受人賴永盛前，被上訴人應負物之瑕疵擔保責任：

01 1.被上訴人抗辯：伊與賴永盛於同年月13日簽立系爭結案單，
02 雙方確認資金收支無誤並完成系爭不動產點交，賴永盛亦取
03 得系爭14樓房屋之鑰匙，將於同年月31日自行向黃郁清行使
04 請求返還系爭14樓房屋之權利，故伊至遲於同年月14日，已
05 將系爭14樓房屋以「指示交付」方式移轉予賴永盛，系爭事
06 故既發生於系爭不動產點交之後，依民法第373條規定，物
07 之瑕疵之危險應由賴永盛負擔等語。按物之出賣人就出賣標
08 的物所負物之瑕疵擔保責任，以該瑕疵於「危險移轉時」存
09 在者為限，此觀民法第354條規定自明，倘瑕疵係於危險移
10 轉後，始行發生，即非出賣人應負物之瑕疵擔保責任範疇，
11 最高法院95年度台上字第951號判決意旨參照。

12 2.查被上訴人與賴永盛簽立系爭契約後，被上訴人於同年8月4
13 日將系爭不動產所有權移轉登記予賴永盛，賴永盛於同年月
14 12日已給付全部買賣價金2,330萬元予被上訴人等情，固為
15 兩造所不爭。然依系爭契約第9條「房地點交」第2項、第4
16 項分別約定：「買賣標的物如有出租、被第三人佔用或有屬
17 於非約定之物品留置者，除契約另有約定外，概由賣方負責
18 於點交前排除之」、「賣方將買賣標的物『騰空』辦理點交
19 （含所有權狀、鑰匙、購買車位者含車庫遙控器及相關證
20 件）予買方時，交屋手續即為完成，雙方並應配合簽署結案
21 點交文件…」（見原審卷第22、23頁）。本件被上訴人於簽
22 立系爭契約前，既將系爭14樓房屋出租予黃郁清，依上開約
23 定，應由賣方即被上訴人負責於點交前，排除黃郁清就系爭
24 14樓房屋之占有，且被上訴人需將系爭14樓房屋「騰空」並
25 交付系爭不動產之所有權狀、鑰匙、車庫遙控器、相關證件
26 予賴永盛，始完成系爭不動產之點交程序。系爭事故既發生
27 於被上訴人與黃郁清相約點交租賃標的物系爭14樓房屋之
28 前，顯見系爭事故發生時，被上訴人尚未將系爭14樓房屋騰
29 空，自難認被上訴人已點交系爭14樓房屋而移轉買賣標的瑕
30 疵之危險予賴永盛。

31 3.依系爭契約第4條「付款約定—第四次款：交屋」、第17條

第25項分別約定：「雙方約定民國109年8月14日為最後交屋日，買方至遲應於交屋日4個工作日內辦理銀行撥款(代償)或直接將交屋款存入履約保證專戶。」、「本買賣標的現有不定期租賃之承租方，賣方至遲應於民國109年7月10日前與承租方簽立定期租賃契約與信義地政士。現買方同意繼受該租約，雙方並約定如下：(一)須換約，賣方應於109年8月8日前與承租方完成換約，如未如期完成，雙方約定俟賣方完成換約後始點交，遲延期間依契約第10條辦理。(二)押租金及收益分算：1.賣方應於點交日當場將押租金移轉買方，日後由買方對承租方負返還之責。2.交屋日前(含當天)租金仍歸賣方所有，如已收取者，賣方應按當月天數計算比例將交屋後之租金交付買方…」(見原審卷第21、27頁)，可知被上訴人與賴永盛原約定由被上訴人與黃郁清先就系爭14樓房屋重新簽訂租約，再由買方賴永盛繼受上開租約，且2人原約定最後交屋日為109年8月14日，於交屋時結算系爭14樓房屋租約之押租金及租金。又被上訴人與賴永盛於同年月13日簽立系爭結案單，該結案單記載：本人確認資金收支無誤及房地點交完成，並同意於結案單簽署完成後，辦理下列專戶價金撥付等語(見原審卷第131頁)，被上訴人固據此抗辯：伊於同年月14日前，已將系爭14樓房屋以「指示交付」方式移轉予賴永盛等語。然查，依(1)證人即被上訴人委託之房屋仲介蔡易宏於原審具結證稱：所謂交屋，依習慣上都要做書面交屋及現址交屋，書面交屋是就稅費分算、權狀、水電費、管理費等結清，現址交屋則是要到房屋現場點交屋況，依契約清點有哪些物品要移轉給買方，並確認房屋有無漏水、壁癌；被上訴人從103年起將系爭14樓房屋出租予黃郁清，最初是一年簽一次租約，後來租約到期時未重新簽約，變成不定期租約，被上訴人為了辦理本件買賣交屋，出具授權書讓伊幫忙與黃郁清簽租約，該租約記載租期為108年3月30日至109年8月31日，其中租期結束日109年8月31日是被上訴人與黃郁清協調之交屋日期，此日期與兩造之交屋有關，

01 因為賴永盛買受系爭不動產時，有詢問被上訴人承租方要租
02 到何時，被上訴人向黃郁清確認結果是不繼續承租，只租到
03 109年8月31日，黃郁清於該日要先與被上訴人完成點交，被
04 上訴人才能與賴永盛完成點交；買賣雙方於同年月12日簽署
05 系爭結案單，當時被上訴人就系爭頂增建物部分點交給賴永
06 盛，並點交此部分之租金、押金，但系爭14樓房屋部分，因
07 還有承租方黃郁清（占有），所以被上訴人尚未點交，也未
08 點交此部分租金、押金予賴永盛；雙方於同日另有簽署系爭
09 分算表，就系爭頂增建物之費用（按應指租金）1萬1千元部
10 分有分算，但就系爭14樓房屋之租金3萬2千元部分則未分
11 算，將於109年8月31日分算；買賣雙方於同年月12日口頭約
12 定，合意於同年月31日被上訴人要點交系爭14樓房屋屋況給
13 賴永盛，現場確認留置物及黃郁清之物品有無搬空，雙方原
14 約定於同年月31日下午5時點交屋況，預計由被上訴人先與
15 承租方於下午2時點交屋況後，再由被上訴人與賴永盛辦理
16 點交，伊於該日下午1時30分至系爭社區抄水錶、電錶，離
17 開社區沒多久就發生系爭事故，所以當天無法點交，有跟賴
18 永盛說取消原定點交等語（見原審卷第199至203頁）；(2)證
19 人即賴永盛委託之房屋仲介翁崑富於原審結證稱：系爭契約
20 原約定最晚於109年8月14日要交屋，但於簽約當時，被上訴
21 人尚未確認房客是否要續租，故系爭契約約定於簽約後幾日
22 內要確認房客是否續租，後來確認系爭頂增建物之房客要續
23 租，系爭14樓房屋之房客（指黃郁清）不願意續租，因黃郁
24 清無法於同年8月14日前完成搬遷，8月底才會搬走，所以買
25 賣雙方約定於同年8月底為房屋點交，被上訴人表示會負責
26 讓黃郁清於8月底搬走，將房屋交給買方；買賣雙方簽系爭
27 結案單是要做稅費之分算及買賣價金出款，但房屋點交部分
28 是約定於同年8月底，至於系爭結案單上記載「房地點交完
29 成」文字，此為結案單之制式內容；系爭事故發生前，系爭
30 頂增建物部分是由買方賴永盛繼受原租約，系爭14樓房屋部
31 分，買賣雙方原約定於同年8月31日下午5時點交，但因當日

01 下午2時許發生系爭事故，尚未完成點交等語（見原審卷第2
02 04至207頁）；(3)證人即承辦過戶之地政士陳雅芬於原審證
03 稱：系爭契約原約定交屋日是109年8月14日，因相關行政流
04 程均辦理完畢，伊詢問買賣雙方是否提早點交文件，雙方均
05 同意，所以提早於同年月12日晚間簽立系爭結案單及系爭分
06 算表；系爭結案單主要是針對買方同意就剩下價金部分給付
07 賣方，結案單上記載「房地點交完成」文字，是指通常已驗
08 完屋況才會到伊這邊做文件之點交，但在此之前，翁崑富跟
09 伊說系爭結案單是先針對系爭頂增建物部分做租金、押金之
10 點交，至於系爭14樓房屋則暫時先不點交，買賣雙方合意等
11 到同年8月底再到現場做租金、押金點交及屋況之確認；系
12 爭分算表上「32000暫不分算」文字是伊寫的，本來依照一
13 般狀況，屋主應與買方做租賃契約租金、押金之分算，但這
14 件比較特別，被上訴人說要自己交押金給承租方，租金不先
15 切算給買方，等到同年8月底時，再由買賣雙方與承租方碰
16 面做確認，但就系爭頂增建物之租約，已於同年月12日切算
17 完畢等語（見原審卷第208、209頁）；復觀之系爭分算表記
18 載：房屋稅109年7月1日起至同年8月12日止共641元由賣方
19 負擔；地價稅109年1月1日起至同年8月12日止共1,292元由
20 賣方負擔；押金部分，14樓64,000元由賣方支付承租方，頂
21 加22,000元由賣方支付買方；租金部分，14樓32,000元暫不
22 分算，頂加8/11~9/10已收11,000元 $\times$ 28日/30日=10,267
23 （賣方補貼買方）等語（見原審卷第139頁），並有系爭結
24 案單、上訴人111年9月27日111年度客法字第號0000000000
25 函及附件由被上訴人於109年6月27日簽立之授權書等存卷可
26 考（見原審卷第131頁；本院卷第285、287頁），綜上各
27 情，足徵被上訴人與賴永盛於109年8月12日簽署系爭結案
28 單、系爭分算表時，僅完成系爭不動產之房屋稅、地價稅分
29 算，且因賴永盛僅繼受被上訴人與另一承租人之系爭頂增建
30 物租約，遂由被上訴人分算移轉此部分押金、租金予賴永
31 盛；至於黃郁清所承租之系爭14樓房屋部分，雙方已合意變

更系爭契約第17條第25項有關由賴永盛繼受被上訴人與黃郁清間之系爭14樓房屋租約之約定，改約定由被上訴人於同年8月31日下午2時30分許先向黃郁清收回系爭14樓房屋後，再於同日下午5時許點交該屋予賴永盛，此觀之被上訴人於相驗調查時亦自承其與黃郁清約定8月31日下午2時30分點交房屋（見相字卷第16、17頁）甚明，並無被上訴人所辯稱之指示交付情形。準此，被上訴人與賴永盛雖於同年8月12、13日簽立系爭分算表、系爭結案單，但簽立上開文件之主要目的，係使建經公司得撥付買賣價金尾款予賣方，而2人於此時僅完成系爭頂增建物之點交，及系爭14樓房屋書面交屋程序，尚難認於此時已完成系爭14樓房屋之現場交屋程序。被上訴人抗辯：伊與賴永盛於同年月13日簽立系爭結案單，已將系爭14樓房屋以「指示交付」方式移轉予賴永盛，賴永盛將於同年月31日自行向黃郁清行使請求返還系爭14樓房屋之權利云云，尚不足取。從而，於系爭事故發生前，系爭14樓房屋既係由承租人黃郁清占有中，買方賴永盛並未向被上訴人繼受該租約，雙方亦約定由被上訴人先向黃郁清取回系爭14樓房屋後，再將該屋點交予賴永盛，嗣因系爭事故之發生，致被上訴人與賴永盛未能完成系爭14樓房屋之點交程序，堪認該屋之經濟價值減損瑕疵係發生於買賣標的物危險移轉予賴永盛之前，自應由出賣人被上訴人對買受人賴永盛負物之瑕疵擔保責任。

(三)賴永盛得依民法第359條規定，請求被上訴人賠償650萬0,085元，上訴人已受讓該債權，得請求被上訴人如數給付：

- 1.按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得依瑕疵部分占買賣標的物之比例計算；買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院

01 99年度台上字第1972號、87年台簡上字第10號裁判意旨參
02 照）。故買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價
03 金後，對於因此溢付之價金，得依不當得利之規定請求返
04 還。

05 2.經查，系爭不動產之系爭14樓房屋部分有經濟價值減損之瑕
06 疵瑕疵存在，業經本院認定如前，且賴永盛已將其基於系爭
07 契約對被上訴人所生一切相關權利（包括但不陷於瑕疵擔保
08 之解除權、減少價金請求、解約後請求回復原狀等權利）讓
09 與上訴人，已如前述，上訴人自得依民法第359條規定請求
10 減少系爭契約買賣價金，並依民法第179條規定請求返還溢
11 付價金。又系爭房屋所存瑕疵致其價值減損乙節，經原審送
12 請估價師公會進行鑑價結果略以：本次評估係以「比較法」
13 及「收益法之直接資本化法」評估勘估標的0000及0000建號
14 （即系爭14樓房屋）之合理價格，再以「成本法」評估系爭
15 頂增建物之價格。109年08月31日當時之正常價格係以「價
16 格比率法」評估，蒐集三個市場上同為非自然身故之成交案
17 例，並以比較法評估各非自然身故案例未發生非自然身故情
18 形之正常價格，以其成交價格與正常價格之比值作為價格減
19 損比率之計算，再考量各非自然身故案例與勘估標的條件之
20 相近程度，決定勘估標的減損後價格。綜上，於109年6月27
21 日（按即系爭契約簽立時）之正常價格，併計土地及建物價
22 格為2,352萬6,860元，於109年8月31日發生非自然死亡事故
23 後之正常價格，併計土地及建物價格為1,696萬3,487元等語
24 （見系爭鑑定報告第29、58至62頁）。揆諸上開最高法院裁
25 判意旨，系爭不動產於本件買賣時為無瑕疵物與瑕疵物之
26 「應有價值」差額為656萬3,373元（計算式：2,352萬6,860
27 元－1,696萬3,487元），以該差額占無瑕疵物應有價值之比
28 例計算本件買賣價金應減少之數額為650萬0,085元（計算
29 式：2,330萬元×656萬3,373元/2,352萬6,860元，元以下四
30 捨五入）。是上訴人依民法第359條規定，請求減少價金650
31 萬0,085元範圍內，應屬有據，逾此範圍，不應准許。

01 3.查原審110年5月10日北院忠民平110重訴17字第1100009282
02 號委託鑑定函之說明二(二)記載：0000建號建物（不包括其他
03 2筆建物）倘因於109年8月31日發生「住戶自該14樓建物向
04 外跳樓自殺事件」之情形下，系爭不動產於109年8月31日當
05 時之市場合理客觀交易價格為何等語（見原審卷第265
06 頁）；系爭鑑定報告則記載：0000建號於109年8月31日發生
07 「非自然死亡之事故」之事故等語（見系爭鑑定報告第10、
08 27頁），被上訴人固據此抗辯：系爭鑑定報告有前提不明、
09 超逾法院囑託鑑定事項之瑕疵云云。惟查，原審上開函文及
10 系爭鑑定報告分別記載「住戶自該14樓建物向外跳樓自殺事
11 件」及「非自然死亡之事故」等詞，兩者含意並無不同，且
12 綜觀系爭鑑定報告，鑑定人已正確認識系爭事故發生之「凶
13 宅」態樣，並無以錯誤基礎事實進行鑑定情事，是被上訴人
14 此節抗辯，即不足取。又系爭鑑定報告已載明：(1)本次評估
15 考量系爭頂增建物在構造上及使用上均有獨立性，可與系爭
16 14樓房屋分離計算，故其應不受0000建號發生非自然身故事
17 件之影響，而0000建號性質上屬公設，與0000建號無法分離
18 而為移轉，故判斷0000建號及0000建號均受發生非自然身故
19 事件之影響。(2)本案估價方法之選定：①109年06月27日當
20 時之正常價格：系爭14樓房屋係屬區分所有權之建物，考量
21 區域內同類型之不動產交易以買賣及租賃方式居多，故選定
22 以「比較法」及「收益法之直接資本化法」作為評估價格之
23 方法；系爭頂增建物部分，考量其未辦理建物所有權第一次
24 登記，市場上單純頂樓增建之買賣或收益實例稀少難尋，故
25 選定以「成本法」作為評估價格之方法。②109年08月31日
26 當時之正常價格：評估系爭14樓房屋發生非自然身故事件之
27 資產減損，評估方式有比較法、成本法、價格比率法、條件
28 評估法及計量模型分析法等，考量非自然身故事件之減損多
29 以價格比率法評估為主，且鄰近地區可供比較之非自然身故
30 事件之案例稀少，比較法或收益法之直接資本化法難以適
31 用，故選定以「價格比率法」評估非自然身故事件對系爭14

樓房屋之價值減損。(3)比較案例選取原則：本次評估選取比較案例，已儘量選擇價格日期相近、區域條件及個別條件相似的比較案例。(4)比較法評估過程：①本次蒐集內政部實價登錄、法院拍賣及新聞媒體相關資訊，評估3個包含非自然身故情事之案例，分別以比較法評估其成交當時之正常價格，再以其成交價格與其成交當時正常價格之比值計算減損比率，有關比較法評估過程，係採百分率調整法評估之。②其中關於系爭14樓房屋條件，係視系爭14樓房屋各項調整項目，分別依「極佳」、「良好」、「普通」、「尚可」、「極差」定義勘估標的條件，而與比較標的調整項目，則以相對優劣情形決定調整率。③百分率調整法係經比較標的與系爭14樓房屋各項個別因素及區域因素作一比較，並比較出各項因素之差異百分比率（超極優>極優>較優>稍優>相當>稍劣>較劣>極劣>超極劣），計算出系爭14樓房屋比較價格之方法。(5)收益法之直接資本化法評估過程：①公式：不動產收益價格＝淨收益/收益資本化。②總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額。③有效總收入＝總收入－閒置或其他原因造成之數額。④總費用包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費、維修費、重置提撥費等。⑤淨收益＝有效總收入扣除總費用。⑥收益資本化率之求取，係以市場萃取法為基礎，推估市場上類似產品之「合理折舊前收益資本化率」後，參酌不動產估價技術規則與美國估價協會所共同認定之收益法應於收益資本化率中考慮Recapture rate(折舊提存率)，扣除屬於建物部份價值之「建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率」以決定收益價格，適當反映建物之折舊因素對於收益資本化率之影響。(6)本次109年08月31日當時之正常價格以價格比率法評估，經蒐集3個非自然身故案例並以比較法評估其正常價格後，以各案例成交單價與當時尚未發生非自然身故情形之正常價格之比值計算其減損比率，並考量與勘估標的條件之相近程度，分別給予權重。

另考量勘估標的位於信義區，其市場需求較本次所選用之非自然死亡因素案例（中山區及內湖區）強勁，以一般市場情形而言，其價格減損比率應會受各區域供需條件不同影響，需求愈強、減損比率應愈低，故於區域因素一項修正。此外，考量案例1之價格日期與本案勘估標的較接近，故給予較高之權重50%，案例2雖減損比率與案例1及案例3差異較大，考量非自然死亡因素之成交案例有限，本次評估雖已儘量自公開資訊可查得之管道查證，惟仍無更合適之案例可供選用，故給予其較低之權重20%，案例3之權重則為30%，經以上評估，決定本案價格減損比率為28%等語（見系爭鑑定報告第28、29、34、45、59、60頁），足認鑑定人已詳細說明所採用上開估價方法之原因及實際估價方式，亦就所選定3件「凶宅」比較標的，依百分率調整法評估並調整權重比例，況系爭鑑定報告業經估價師公會襄閱小組審查，認定內容符合不動產估價技術規則要求（見系爭鑑定報告首頁），足徵系爭鑑定報告應堪採憑。被上訴人抗辯系爭鑑定報告有理由欠備之瑕疵云云，洵不足取。

(四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定甚明，上訴人自得據此規定，請求加付法定遲延利息。查賴永盛之民事起訴狀繕本係於110年1月7日送達被上訴人，此有送達證書存卷可查（見原審卷第123頁），上訴人既已受讓賴永盛對被上訴人之債權，則其請求被上訴人自同年月8日起算法定遲延利息，並無不合。

五、綜上所述，上訴人先位依民法第359條、第179條規定，請求被上訴人給付650萬0,085元，及自110年1月8日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息部分，為有理由，應予准

許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。本件兩造於本院均稱：不爭執系爭契約並未解除，契約效力仍然存在等語（見本院卷第294頁），是原審以被上訴人自認賴永盛於原審已合法解除契約，系爭契約已解除而消滅為由，認定賴永盛不得依買賣契約物之瑕疵擔保規定，請求被上訴人返還應減少之價金，即屬誤認，從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，所持理由雖與本院不同，惟結論並無二致，仍應予維持，上訴意旨指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回該部分上訴。

六、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。又上訴人勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。另上訴人依民法第359條、第179條規定，所為先位主張請求給付應減少價金部分既有理由，本院尚無就其追加備位主張之解除契約返還買賣價金為裁判之必要。另被上訴人雖聲請函查安信公司有關本件交易履約保證之全案資料，欲證明其已將系爭不動產交付予賴永盛等語，並以系爭鑑定報告具有瑕疵為由，請求重新鑑定等語，惟上開爭點業經本院認定如前，即無調查之必要，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第463條、第450條、第449條第2項、第79條，判決如主文。

中華民國 111 年 10 月 19 日

民事第十六庭

審判長法官 朱耀平

法官 呂明坤

法官 羅立德

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 （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
05 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
06 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
07 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，
08 應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 10 月 21 日
10 書記官 葉蕙心