臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1149號

上　訴　人　林嘉森

000000000000000000

000000000000000000

被 上訴 人　孫小麗

000000000000000000

訴訟代理人　邱清銜律師

　　張必昇律師

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113年4月19日臺灣桃園地方法院112年度訴字第2538號第一審判決提起上訴，本院於114年4月22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、被上訴人主張：兩造於民國112年7月22日簽立原證1不動產買賣契約書（下稱系爭契約），由被上訴人以新臺幣（下同）546萬元向上訴人購買門牌號碼為桃園市○○區○○路0段00巷00弄00號、建號為桃園市○○區○○段000號（權利範圍全部）之房屋（下稱系爭房屋），及該房屋所坐落之桃園市○○區○○段0000地號（權利範圍100000分之613）之土地（下合稱系爭房地），已於112年9月5日完成所有權移轉登記及點交。詎被上訴人於事後知悉系爭房屋存在有上訴人之前屋主偕同子女自殺事件（下稱系爭凶宅事件），上訴人未據實告知此重要資訊，且此情事已對系爭房屋造成重大經濟價值減損，構成物之瑕疵，被上訴人遂於112年11月2日以存證信函向上訴人表示依民法第359條規定解除系爭契約，系爭契約因此解除，爰依民法第259條第2款之規定，請求上訴人返還已受領之買賣價金及其利息；及依民法第227條第2項之規定，請求上訴人賠償被上訴人因此所受之損害

共16萬7356元，包括因締約而支出之履保手續費1638元、授信手續費3300元、契稅2萬2818元、仲介費10萬9200元及代書費3萬0400元（代書費含印花稅、登記規費、火險地震險保險費），並起訴聲明：㈠上訴人應給付被上訴人546萬元，及其中60萬元自112年7月25日起；其中101萬元自112年8月11日起；其中385萬元自112年9月15日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡上訴人應給付被上訴人16萬7356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。【原審判命上訴人如數給付，上訴人聲明不服，提起上訴】並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：依內政部97年7月24日內授中辦字第0970048190號函釋，因上訴人持有系爭房屋期間，房屋內未曾發生有人非自然死亡情形，故系爭房屋非凶宅。又上訴人出賣系爭房屋時，已不記得系爭房屋存在有系爭凶宅事件，上訴人並未向被上訴人隱瞞系爭凶宅事件等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第101至102頁）：

㈠被上訴人於112年7月22日經由桃群房屋不動產有限公司仲介，而與上訴人簽立系爭契約，約定以價金546萬元，向上訴人購買系爭房地，已於112年9月5日完成所有權移轉登記及點交（原證2）。

㈡被上訴人於112年7月24日分別以現金給付5萬元、以匯款方式給付55萬元；於112年8月10日以匯款方式給付101萬元；於112年9月14日以匯款方式給付385萬元與上訴人（原證6），系爭房地買賣價金共計546萬，被上訴人已全數給付完畢。

㈢被上訴人除給付系爭房地買賣價金546萬元外，並支出履保手續費1638元（原證6第1頁）、授信手續費3300元、契稅2萬2818元、仲介費10萬9200元、代書費3萬0400元（代書費已含房地印花稅1487元、登記規費5674元、火險地震險保險

費2174元等）（原證7），合計16萬7356元。

㈣上訴人於101年2月22日經由臺灣金融資產服務股份有限公司拍賣程序（下稱系爭拍賣程序）以113萬元拍定取得系爭房地所有權，第三次拍賣公告明確記載「使用情形：…執行標的曾發生債務人偕同子女自殺事件，請應買人注意。」等情，有100年度桃金職字第125號影卷封面、拍賣不動產紀錄、拍賣公告、不動產權利移轉證書等件附卷（原審卷第183至199頁）。

㈤系爭契約所附之不動產委託銷售標的現況說明書第40項記載：「本標的是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形？」，上訴人勾選「否」，且未勾選委託人說明欄「若是，發生於產權持有期間內或外」（原審卷第49頁）。

㈥被上訴人得知系爭房屋曾發生上開非自然死亡情形後，隨即於112年11月2日寄發存證信函予上訴人為解除系爭契約之意思表示，並請求返還買賣價金（原證5）。上訴人於112年11月9日有收受該存證信函。

四、本院之判斷：

㈠系爭房屋具有系爭凶宅事件之重大瑕疵，系爭契約業於112年11月9日經被上訴人合法解除：

1.按「物之出賣人對於買受人，應擔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。」、「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，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。」，民法第354條第1項、第359條分別定有明文。次按強制執行法第77條第1項第2款規定：「查封時，書記官應作成查封筆錄，載明下列事項：二、不動產之所在地、種類、實際狀況、使用情形、現場調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受

損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項。」。又內政部依消費者保護法第17條第1項規定所公告之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第壹之二條及其附件一，亦明載買賣雙方應於建物現況確認書勾選「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」。可知房屋內是否曾發生有人非自然死亡之情事，乃屬買賣房地交易之重要資訊，而應於建物現況確認書上載明或以其他方式揭露。

2. 經查，系爭契約所附之不動產委託銷售標的現況說明書第40項記載：「本標的是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形？」，上訴人勾選「否」等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈤），則上訴人業已擔保系爭房地未曾發生有人非自然死亡之情事。然上訴人係於101年2月22日經由系爭拍賣程序以113萬元拍定取得系爭房地所有權，該拍賣程序之第三次拍賣公告明確記載「使用情形：…執行標的曾發生債務人偕同子女自殺事件，請應買人注意。」等情，有100年度桃金職字第125號影卷封面、拍賣不動產紀錄、拍賣公告、不動產權利移轉證書等件可稽（見原審卷第183至199頁），且為兩造所不爭執（見不爭執事項㈣），堪認系爭房地曾發生有人自殺之非自然死亡情形，而具有物之瑕疵。

3. 再者，被上訴人得知系爭房屋曾發生上開非自然死亡情形後，隨即於112年11月2日寄發存證信函予上訴人為解除系爭契約之意思表示，上訴人於112年11月9日有收受該存證信函等情，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項㈥）。本院審酌系爭房屋內曾發生系爭凶宅事件，系爭房地於系爭拍賣程序之第三次拍賣時始由上訴人以113萬元拍定，且當時拍賣底價為105萬元（見原審卷第185頁），可見系爭房地交易價值會因有人在內自殺而受有減損。復審酌被上訴人購買系爭房地之價格為546萬元（見不爭執事項㈠），倘上訴人於兩造立約時有據實陳述系爭房屋內有系爭凶宅事件，該房屋之價值

應會因此受有嚴重減損，且被上訴人如於買受前知悉此情，亦應不會購買系爭房地，則被上訴人解除買賣契約並無顯失公平之情。從而，被上訴人上開解約為合法，系爭契約業於112年11月9日上訴人收受上開存證信函之日經被上訴人合法解除。

4. 上訴人雖辯稱依內政部97年7月24日內授中辦字第0970048190號函釋，所謂凶宅係指賣方產權持有期間系爭房屋曾發生凶殺或自殺而死亡之事實，因上訴人持有系爭房屋期間未有發生凶宅事件，故系爭房屋非凶宅，不構成物之瑕疵云云。惟上訴人依系爭契約所擔保系爭房地無瑕疵之擔保範圍，應視系爭契約約定內容而定。而依系爭契約之現況說明書第40項之記載，除有內容為「本標的是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形？」之「是」或「否」之勾選欄位之外，尚有「委託人說明」之「若是，『發生於產權持有期間內』、『發生於產權持有期間外』、『對是否有此情形不知情』」等勾選欄位（見原審卷第49頁）。上訴人就上開選項既僅在「本標的是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形？」勾選「否」，並未勾選委託人說明欄「若是，發生於產權持有期間內或外」，此情為其所不爭執（見不爭執事項㈤），則上訴人之意即為系爭房屋於其產權持有期間內及產權持有期間外，均未曾發生非自然死亡之情形。上訴人既已於系爭契約現況說明書表明系爭房地於其持有期間內外均未曾發生自然死亡情形，即已擔保系爭房屋均未曾發生非自然死亡情事，則其執上開內政部函釋為抗辯，為不足採。

5. 上訴人復辯稱其出賣系爭房地時，已不記得系爭房屋存在有系爭凶宅事件，上訴人並未向被上訴人隱瞞系爭凶宅事件云云。惟上訴人自承其當時買很多法拍屋，有超過10間房屋等語（見本院卷第100頁），可見上訴人係欲利用法拍程序低價取得不動產後再行轉賣以獲取差價利潤，則關於系爭房地如何低價買進以獲取轉賣利潤，自為其買賣法拍屋最為關切

之事項，是其對於僅以113萬元之低價於系爭拍賣程序第三次拍賣時拍定取得系爭房地之原因，當知之甚詳，卻故意未告知被上訴人系爭房地存在系爭凶宅事件，自所有隱瞞。上訴人上開所辯，亦非可採。

㈡被上訴人得請求上訴人返還買賣價金本息：

1.按「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。」、「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。」，民法第259條第2款、第203條分別定有明文。

2.查被上訴人於112年7月24日分別以現金給付5萬元、以匯款方式給付55萬元；於112年8月10日以匯款方式給付101萬元；於112年9月14日以匯款方式給付385萬元與上訴人，系爭房地買賣價金共計546萬，被上訴人已全數給付完畢等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡）。系爭契約既經被上訴人合法解除，則被上訴人請求上訴人返還買賣價金546萬元，及其中60萬元自112年7月25日起；其中101萬元自112年8月11日起；其中385萬元自112年9月15日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

㈢被上訴人得請求上訴人賠償損害：

1.按「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。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」、「解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求。」，民法第227條、第260條分別定有明文。又買賣標的物如係特定物，於契約成立前已發生瑕疵，而出賣人於締約時，因故意或過失未告知該瑕疵於買受人，而買受人不知有瑕疵仍為購買者，則出賣人所為給付之內容不符合債務本旨，即應負不完全給付之債務不履行責任（最高法院103年度台上字第2631號民事判決意旨參照）。

2. 上訴人依系爭拍賣程序拍定取得系爭房地時，已明知系爭凶宅事件，卻在出賣系爭房地予被上訴人時，未據實告知被上訴人，顯具有可歸責之事由，而被上訴人不知有該瑕疵仍為購買，則上訴人所為之給付內容不符合系爭契約債務本旨，是被上訴人依民法第227條第2條規定請求上訴人賠償損害，於法有據。又被上訴人因系爭契約之簽立支出履保手續費1638元、授信手續費3300元、契稅2萬2818元、仲介費10萬9200元、代書費3萬0400元（代書費已含房地印花稅1487元、登記規費5674元、火險地震險保險費2174元等），合計16萬7356元，此情為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢），則被上訴人請求上訴人賠償16萬7356元，為有理由，應予准許。

3. 復按「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，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。」、「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。但約定利率較高者，仍從其約定利率。」，民法第229條第2項、第233條第1項分別定有明文。本件損害賠償之債，屬無確定期限之給付，是依上開規定，被上訴人併請求上訴人給付自起訴狀繕本送達翌日即113年2月3日（於同年1月23日寄存送達，見原審卷第99頁）起至清償日止按週年利率5%計算之利息，亦有理由，應予准許。

五、綜上所述，被上訴人依民法第259條第2款、第227條第2項規定，請求被上訴人給付㈠546萬元及其中60萬元自112年7月25日起；其中101萬元自112年8月11日起；其中385萬元自112年9月15日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡16萬7356元及自113年2月3日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並為准、免假執行之宣告，並無違誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，上訴人雖㈠聲請通知訊問被上訴人，欲

證明被上訴人購買系爭房屋究竟是要自住或是投資，其買賣價金來源為何人等情（見本院卷第103頁）；㈡聲請通知訊問證人即仲介羅美鳳，欲證明係仲介羅美鳳幫伊在現況說明書上為勾選，當時伊是說伊不知道是凶宅等情（見本院卷第120至121頁）。惟被上訴人購買系爭房屋係為自住或投資，及其購屋價金之來源，顯與本件爭點無關。又系爭契約之現況說明書之首載明「本標的物依法應負瑕疵擔保責任，請委託人就房屋之狀況確實填寫…」等語（見原審卷第47頁），理應由委託人即上訴人親自勾選，且上訴人已於該現況說明書上親自簽名以為確認（見原審卷第49頁），即表彰上訴人同意該現況說明書所勾選及填載之內容係出於其本意，上訴人就系爭房地之說明既已載明於該現況說明書內，即無另行通知訊問證人羅美鳳之必要。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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　13　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　宋泓璟

法　官　戴嘉慧

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　　114　　年　　5　　月　　14　　日

書記官　莊昭樹