

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第628號

上訴人 張秀菊

陳芳章

被上訴人 陳基福

訴訟代理人 邱英豪律師

複代理人 張世東律師

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112年10月31日臺灣桃園地方法院110年度訴字第2353號第一審判決提起上訴，本院於113年12月4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

一、本件上訴人主張：伊經訴外人中信房屋仲介吳秀敏居間，於民國110年10月14日與被上訴人簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），以總價新臺幣（下同）462萬元向其購買坐落於桃園市○○區○○段000地號土地，及其上同段426建號建物即門牌號碼為桃園市○○區○○路000巷0弄00號（下稱系爭房屋，與坐落土地合稱系爭房地，權利範圍均為全部），伊依約於110年10月15日給付部分價金100萬元。嗣後經鄰居告知，系爭房屋內過去曾發生訴外人林木枝於1樓以鑲嵌於樑柱上之門框上吊自殺之非自然死亡事件，系爭房屋依一般社會通念即屬凶宅，影響交易價值，係屬重大瑕疵。被上訴人與吳秀敏於締約前及締約時均故意隱瞞凶宅之瑕疵，違反系爭契約第9條第6項約定，伊已於110年11月2日及同年月17日以存證信函向被上訴人解除系爭契約，爰擇一依系爭契約第9條第6項後段約定、民法第359條及第354條第1項、民法第227條第1項及第256條等規定，解除契約，並依民法第259條第2款，請求返還100萬元。求為命：被上訴人

01 應給付伊100萬元，及自110年10月15日起至清償日止，按年
02 息5%計算利息之判決，並陳明願供擔保請准宣告假執行。

03 二、被上訴人則以：伊係經原法院另案98年度司執字第4768號清
04 償債務強制執行事件拍賣程序（下稱系爭拍賣程序），於98
05 年12月8日拍得系爭房地，法院拍賣公告並未記載任何非自
06 然死亡之事實。伊取得產權期間內未有非自然死亡情事，上
07 訴人主張系爭房屋為凶宅後，伊聽聞鄰居及依證人徐明鑒、
08 許貴香、陳能壽所述，僅知悉有人曾經上吊，經送醫後回家
09 始死亡，故其持有系爭房屋期間，不會知悉該屋為「凶
10 宅」，並無違反賣方之告知義務。且訴外人林木枝上吊之報
11 案紀錄、送醫病歷資料及檢察官相驗卷宗皆因逾保存期限而
12 銷毀，林木枝死亡登記申請書亦非伊可取得，伊確實無從知
13 悉系爭房屋是否曾發生自殺死亡事件，上訴人不得以伊違反
14 系爭契約第9條第6項約定為由主張解除契約，並請求返還10
15 0萬元價金等語，資為抗辯。

16 三、原審為上訴人敗訴之判決，並駁回假執行之聲請，上訴人不
17 服，提起上訴，上訴聲明為：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應
18 給付上訴人100萬元，及自110年10月15日起至清償日止，按
19 年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

20 四、不爭執事項：（本院卷第213頁）

21 (一)上訴人向被上訴人購買系爭房地，約定價金462萬元，兩造
22 於110年10月14日簽訂系爭契約，陳芳章於110年10月15日匯
23 款100萬元價金至中信房屋房屋交易安全專戶（原審卷第45
24 頁）。

25 (二)上訴人於110年11月2日寄發平鎮郵局第379號存證信函予被
26 上訴人，副本送吳秀敏（原審卷第47至51頁），及11月17日
27 寄發中壢普仁郵局第264號存證信函予被上訴人，副本送吳
28 秀敏（原審卷第55至61頁）；被上訴人於110年11月9日寄發
29 中壢環北郵局752號存證信函予上訴人。

30 (三)系爭契約第9條第6項約定：「乙方（即被上訴人）保證本買
31 賣標的物於乙方所有權期間，絕無自殺或凶殺致死之情事；

01 如於乙方取得所有權之前有上述情事，乙方應據實告知甲方
02 (即上訴人)。否則甲方得主張解除契約，乙方絕無異議，且
03 解除契約後回復原狀之費用由乙方負擔」(原審卷第22
04 頁)。

05 五、上訴人主張被上訴人出售之系爭房屋為凶宅，應負物之瑕疵
06 擔保責任，擇一依系爭契約第9條第6項後段約定、民法第35
07 9條及第354條第1項、民法第227條第1項及第256條等規定，
08 解除契約，並依民法第259條第2款，請求被上訴人返還價金
09 100萬元本息等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲
10 就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

11 (一)上訴人主張被上訴人於締約時即知悉系爭房屋曾發生自殺致
12 死情事，卻故意隱瞞不告知，違反系爭契約第9條第6項後段
13 約定，是否可採？

14 1.上訴人主張系爭房屋內過去曾發生自殺致死事件，係指林木
15 枝於87年12月18日下午2時10許在系爭房屋門框上吊之事，
16 並以臺灣桃園地方檢察署(下稱桃園地檢署)相驗屍體證明
17 書為佐(下稱系爭相驗證明書，原審卷第326頁)。此事係
18 發生於兩造110年10月14日簽訂系爭契約前將近23年前，也
19 是在被上訴人經由系爭拍賣程序，於98年12月8日拍定系爭
20 房地前11年所發生之事。而拍賣公告中並未記載系爭房屋曾
21 發生自殺之非自然死亡事件，有98年10月2日桃院永98司執
22 字字第4768號拍賣公告在卷可參(本院卷第303至307頁)，
23 故被上訴人稱其於所有權持有期間，並無自殺或凶殺致死之
24 情事，其於取得所有權之前，亦不知悉曾發生上開情事，應
25 堪採信。

26 2.上訴人主張被上訴人於締約時已知悉系爭房屋曾發生自殺致
27 死情事，違反系爭契約第9條第6項後段約定取得所有權之前
28 應據實告知之義務云云，並以證人吳秀敏與其間於110年10
29 月28日之對話錄音及譯文為證。經查，譯文可見吳秀敏對上
30 訴人陳稱：「第一，他是在房子的外面…他又送醫住院幾
31 天，然後因為年紀大了，是不是因為這個原因也不知道，因

01 為好像聽說是90歲了嘛，然後再送回來家裡面，再往生…後
02 來其實屋主（指被上訴人）他也是買了房子之後，去整理，
03 鄰居才跟他講，他好像他孫子有一點阿達阿達，然後他才知道，
04 然後他覺得這也沒什麼，因為問過他說這也不是凶宅…
05 因為不是在房子裡面，然後又沒有當場往生」、「…那房子的
06 歷史怎麼樣，屋主不會去講，…而且因為它不是凶宅，如
07 果是凶宅，就算不是他持有期間有這種事，那當然他沒有
08 講，這是他的疏忽，所以他這個不叫惡意隱瞞…一個屋主他
09 沒有義務，沒有來把一間房子歷史過程怎麼樣來告訴新的買
10 方」等語（原審卷第257、270頁），即告知上訴人稱林木枝
11 並「非」在系爭房屋「內」「當場往生」，系爭房屋非屬凶
12 宅，被上訴人並無惡意隱瞞。上訴人雖以吳秀敏曾稱被上訴
13 人在「買」屋之後去整理時即知悉，然證人吳秀敏到庭結證
14 稱：看屋時，張秀菊問伊系爭房屋有沒有發生什麼事情，伊
15 回復是說都照內政部現況說明書，屋主持有期間在專有部分
16 沒有發生凶宅事件，伊也有跟上訴人說有去查凶宅網，上面
17 並沒有記載系爭房屋是凶宅，上訴人來伊公司錄音那天，伊
18 一再表示伊不能代表屋主，後來也有澄清屋主是賣掉之後去
19 整理。伊第一次聽到系爭房屋可能是凶宅是在系爭契約簽訂
20 後，上訴人來伊公司前二天張秀菊告知的，伊有跟被上訴人
21 求證是賣了之後（去整理）等語（本院卷第256至260頁），
22 並有台灣凶宅網頁列印資料在卷可參（本院卷第173至183
23 頁）。故從證人吳秀敏之譯文或證述，無從證明被上訴人於
24 簽訂系爭契約前即知悉系爭房屋為凶宅，而有故意隱瞞之情
25 事。

26 3.復查，鄰居徐明鑒於原審結證稱：伊是第一個發現林木枝上
27 吊者，當時他舌頭吐出來很長，已經沒有呼吸，發生時1、2
28 點有送醫，下午5、6點遺體就送回來等語（原審卷第144至1
29 45頁）。然當日亦在場見聞之鄰居陳能壽到庭結證稱：當日
30 下午兩點左右，確定時間忘記了，鄰居徐明鑒發現，敲伊家
31 的門，伊就下來發現林木枝上吊，和太太就趕快把林木枝解

01 下來，林木枝孫媳婦許貴香也有來幫忙。解下來之後，請孫
02 媳婦拿椅子來給林木枝坐，回去打電話叫救護車，後來救護
03 車就把他送醫，伊就不知道。徐明鑒表示當時看到林木枝舌
04 頭吐出來，伊敢保證沒有此事。伊解下林木枝時，還不知道
05 林木枝狀況，他軟軟的，當天4點多救護車把他送回來，伊
06 不確定是否已經死亡，記得第二天下午驗屍等語（本院卷第
07 332至336頁）。及證人許貴香於原審證稱：伊與林木枝同
08 住，當天伊出去一下不到10分鐘，23號陳先生（即陳能壽）
09 來菜園喊伊，伊衝去看到林木枝吊在系爭房屋門口鋁門框
10 下，伊就跟陳先生陳太太把他放下來，林木枝還沒有往生伊
11 才叫救護車，當時扶著他可以走，當時林木枝軟軟的有
12 「唉」一聲。伊跟林木枝一起坐上救護車到醫院，1、2點時
13 送進去，大概4、5點時醫生說沒有辦法救，救回來也會變成
14 植物人，叫伊把林木枝送回家等語（原審卷第147至150
15 頁）。則目擊證人對於林木枝是否當場死亡，所為證述已有
16 如此大差異，但現場處理之三位證人均有證述確有將林木枝
17 送醫，則被上訴人所聽聞不詳鄰居之陳述內容究係為何、是
18 否與真實相符，更屬有疑。尚無從依上開譯文遽認被上訴人
19 於出賣系爭房地予上訴人前，是否確經鄰居處聽聞系爭房屋
20 曾發生自殺致死情事。

21 4.上訴人雖主張本件係由檢察官開立司法相驗證明書，並記載
22 上吊死亡之時間為下午2時10分，而非送醫後回家之死亡時
23 間，足證林木枝是當場死亡，系爭房屋為凶宅云云。然關於
24 林木枝上吊後之報案紀錄、送醫病歷資料、檢察官相驗卷，
25 均因逾保存期限而銷毀，有桃園市政府消防局111年10月26
26 日桃指字第1110033078號函、桃園地檢署111年10月27日桃
27 檢秀檔字第11113014370號函、天成醫院111年11月4日天成
28 秘字第1111104001號函在卷可查（原審卷第183、193、195
29 頁）。桃園市政府警察局楊梅分局則於111年11月11日楊警
30 分刑字第1110043419號函查訪鄰長表示系爭房屋無相關非自
31 然死亡情事（原審卷第197至199頁）。至新竹縣新埔鎮戶政

01 事務所函附林木枝死亡登記申請書附件之系爭相驗證明書
02 (原審卷第326頁)，其上固記載林木枝死亡時間為87年12
03 月18日下午2時10分，死亡地點為系爭房屋，死亡方式勾選
04 「自殺」，死亡原因記載「窒息死」等情；然被上訴人並無
05 從取得、獲悉系爭相驗證明書之內容，直至原審調閱上開資
06 料始知悉其上記載之內容。況證人即林木枝孫子楊歲棋到庭
07 結證稱：伊去辦理爺爺林木枝除戶證明，系爭相驗證明書是
08 林木枝死亡第二天下午或傍晚作成，作成時伊在場，記載死
09 亡時間下午2時10分應該不是死亡時間，是上吊時間，沒有
10 去系爭房屋祭拜，因為林木枝沒有死在系爭房屋，有送醫等
11 語（本院卷第337至340頁），顯見系爭相驗證明書上記載之
12 死亡時間及地點與家屬之認知並不相同。亦難據此認定被上
13 訴人在締約前即知悉林木枝於系爭房屋上吊自殺致死情事。

14 5. 上訴人另稱系爭契約後附之建物現況確認書（下稱系爭確認
15 書，原審卷第32頁）並非內政部108年10月31日修正之最新
16 版本等語。經查，內政部於89年5月19日發布、108年10月31
17 日修正之「不動產說明書應記載及不得記載事項」，「壹、
18 應記載事項」之「二、成屋」之「(四)其他重要事項」載明：
19 「5. 本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、
20 自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘
21 明」等詞，就成屋之說明書仍係以產權持有期間是否發生非
22 自然死亡事件為準。再者，核對內政部108年10月31日修正
23 之成屋買賣契約書範本、成屋買賣定型化契約應記載及不得
24 記載事項（含附件一建物現況確認書）等（本院卷第397至4
25 22頁），系爭確認書確實並無新修正版確認書之第7點「本
26 建物曾否發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡
27 事件」之勾選（原審卷第32頁與本院卷第404頁參照），然
28 系爭契約已有第9條第6項之約定。而關於契約版本部分亦經
29 證人吳秀敏證稱：契約是總部提供，伊前線作業只能依照總
30 部提供的現況說明書及向凶宅網查詢等語（本院卷第259
31 頁）。可知，契約版本係由中信房屋總部所提供，被上訴人

01 為一般消費者，未必知悉內政部就建物現況確認書是否有修
02 正版本，被上訴人稱契約是仲介中信房屋提供，其並無任何
03 使用舊版之主觀上惡意等語，應堪採信。經本院詢問如以新
04 修正之建物現況確認書版本為契約附件，被上訴人會如何勾
05 選？被上訴人表示關於第7點(2)「於產權持有前，賣方」部
06 分會勾選「不知道曾否發生上列情事」等語（本院卷第426
07 至427頁），上訴人就此並無意見，則縱以新版之建物現況
08 確認書，亦難認被上訴人有何故意隱瞞之情事。

09 6. 小結，本件依上訴人所舉之證據，無從認定被上訴人於兩造
10 締約時知悉系爭房屋曾發生林木枝在屋內自殺致死情事，自
11 難認被上訴人有何故意隱瞞不告知可言，上訴人主張被上訴
12 人違反系爭契約第9條第6項後段約定並據為解除系爭契約，
13 即非可採。

14 (二) 上訴人依民法第354條第1項、第359條規定解除系爭契約，
15 有無理由？

16 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
17 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
18 減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無
19 關重要者，不得視為瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前
20 五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求
21 減少其價金，民法第354條第1項、第359條前段固有明文。
22 惟按所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言，須當事人有
23 所約定，或依通常交易觀念，認為應具備之價值、效用或品
24 質不具備者，始得謂之。又買賣標的物是否具有兩造約定或
25 依通常交易觀念所指之瑕疵，應由買受人就該項利己事實之
26 存在負舉證之責。

27 2. 上訴人主張系爭房屋曾發生非自然死亡事件，為民間所稱之
28 凶宅，一般社會大眾對居住品質會心存疑慮，影響購買意願
29 或交易價值，係屬重大瑕疵，縱非發生於被上訴人持有產權
30 期間，被上訴人亦應負瑕疵擔保責任云云。姑不論林木枝曾
31 在門框上吊，經送醫後返回家中（26號房屋，非系爭房屋）

01 死亡一節，是否構成系爭房屋「內」「自殺致死」事件，尚
02 有疑義。縱曾發生非自然死亡事件之房屋，其物理結構並未
03 有何損壞，雖於心理層面較可能引發他人嫌惡之情，然仍可能
04 因個人觀念、宗教信仰、使用目的而異，亦會因時間經
05 過、事件被遺忘、或以宗教儀式安定人心等方式去除嫌惡不
06 安之感。況林木枝事件發生時間距離系爭契約簽訂已相距近
07 23年，非被上訴人產權持有期間所發生之事，且依上訴人所
08 舉之證據，難認被上訴人於締約時故意隱瞞系爭房屋發生非
09 自然死亡情事，已如前述，即難認被上訴人有何造成系爭房
10 屋使用、效用或價值減失或減少之瑕疵。上訴人主張被上訴
11 人應負民法第354條第1項所定之物之瑕疵擔保責任，而依同
12 法第359條規定解除系爭契約，即非可取。

13 (三)上訴人依民法第227條第1項、第256條規定解除系爭契約，
14 有無理由？

15 1.因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依
16 關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債權人於有第
17 226條之情形時，得解除其契約，民法第227條第1項、第256
18 條分別定有明文。而不完全給付債務不履行責任，以可歸責
19 於債務人之事由而給付不完全（未符債務本旨）為其成立要
20 件。

21 2.系爭房屋並未於被上訴人產權持有期間發生非自然死亡事
22 件，且在被上訴人拍定前11年所發生之林木枝上吊事件，亦
23 非可歸責於被上訴人之事由，被上訴人於締約時並無故意隱
24 瞞系爭房屋發生非自然死亡情事，詳如前述，即不該當於民
25 法第227條第1項規定之因可歸責於債務人之事由，致為不完
26 全給付者之要件。則上訴人依民法第227條第1項、第256條
27 規定，主張被上訴人應負不完全給付債務不履行損害賠償責
28 任，而解除系爭契約，亦無可採。

29 (四)上訴人依系爭契約第9條第6項約定、民法第359條及第354條
30 第1項，及第227條第1項、第256條規定解除系爭契約，均非
31 適法。系爭契約未經合法解除，被上訴人自無回復原狀之義

01 務，則上訴人依民法第259條第2款，請求被上訴人返還價金
02 100萬元及利息，均屬無據，無從准許。

03 六、綜上所述，上訴人依民法第259條第2款，請求被上訴人返還
04 價金100萬元及自110年10月15日起至清償日止，按年息5%
05 計算之利息，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判
06 決，並駁回假執行之聲請，核無不合。上訴意旨指摘原判決
07 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

08 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
09 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
10 逐一論列，附此敘明。

11 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
12 項、第78條，判決如主文。

13 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

14 民事第二庭

15 審判長法官 紀文惠

16 法官 王育珍

17 法官 楊珮瑛

18 正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 25 日

21 書記官 鄭靜如