

臺灣高等法院民事判決

114年度再易字第12號

再審原告 陳芳章

張秀菊

共 同

訴訟代理人 翁瑞麟律師

涂鳳涓律師

再審被告 陳基福

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，再審原告對於中華民國113年12月25日本院113年度上易字第628號確定判決，提起再審之訴，本院不經言詞辯論，判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

再審原告對本院113年度上易字第628號確定判決（下稱原確定判決）提起再審之訴，其訴訟標的金額為新臺幣（下同）100萬元，依民事訴訟法第466條第1項規定，不得上訴第三審，故原確定判決於民國113年12月25日宣判後即告確定，並於114年1月2日寄存送達再審原告，於同年月12日發生送達效力，則再審原告於114年1月24日提起本件再審之訴（見本院卷第3、41至45頁），未逾30日之不變期間。

貳、實體部分：

一、再審原告以原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款所定再審事由，對之提起再審之訴，係以：（一）再審原告於110年10月14日與再審被告簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭契約），向其購買門牌號碼為桃園市○○區○○路000巷0弄00號房屋（下稱系爭房屋）及坐落基地，並已給付部分價金100萬元。系爭契約第9條第6項已明定再審被告應就系爭房屋過去整體狀況保證絕無「自殺或凶殺致死」之情事，如有

違反，再審原告得解除契約，詎原確定判決擅自加諸「且再審被告明知」之要件，而以再審原告無法證明再審被告明知曾有訴外人林木枝在系爭房屋自殺為由，認定再審原告不得據此解除契約並請求返還買賣價金，顯然違背論理法則及經驗法則。(二)林木枝既在系爭房屋上吊求死，無論是否當場死亡、再審被告是否明知該情，系爭房屋即屬於凶宅，而確有價值減損情事，復系爭契約既有前開保證之約定，可知此節自構成重大瑕疵，亦符均認凶宅構成瑕疵之現行多數司法實務見解，原確定判決逕認此非屬物之瑕疵，再審原告不得依系爭契約第9條第6項約定、民法第359條、第354條第1項、第227條第1項、第256條規定解除契約，亦違背論理法則、經驗法則及司法實務見解，顯有適用法規顯有錯誤情事等語，為其主要論據。

二、按判決適用法規顯有錯誤者，得以再審之訴對於確定終局判決聲明不服，民事訴訟法第496條第1項第1款定有明文。所謂適用法規顯有錯誤，係指確定判決所適用之法規顯然不合於法律規定，或與憲法法庭裁判、司法院大法官解釋顯然違反，或消極的不適用法規顯然影響裁判者而言，並不包括判決理由矛盾、理由不備、取捨證據失當、調查證據欠週、漏未斟酌證據、認定事實錯誤、解釋契約不當及在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形在內。

三、經查，原確定判決係以：依兩造不爭執事項、拍賣公告、司法相驗證明書、員警查訪紀錄、證人吳秀敏之對話錄音、譯文及證述、證人徐明鑒、陳能壽、許貴香、楊歲棋證述，並參諸林木枝事件發生時間，及相關紀錄、資料均逾保存期限而銷毀等節，系爭契約第9條第6項約定再審被告保證於其持有所有權之期間，系爭房屋並無「自殺或凶殺致死」之情事，如在其取得所有權之前有該等情事，應「據實告知」再審原告，否則再審原告得解除契約；而再審被告持有系爭房屋所有權期間並無前述情事，且無從取得、獲悉相驗證明書內容，依再審原告所舉證據不足以認定再審被告於兩造締約

01 時知悉有該等情事，難認有何再審原告主張再審被告故意隱
02 瞞不告知而違反前開約定之情；況林木枝曾在系爭房屋門框
03 上吊，經送醫後返回另一門牌號碼同弄00號之房屋死亡乙
04 節，是否構成系爭房屋「內」「自殺致死」事件，尚有疑
05 義，而曾發生非自然死亡事件之房屋，其物理結構並未有何
06 損壞，心理層面嫌惡之情可能因個人觀念、宗教、使用目的
07 及時間等故而除去不安感，林木枝事件發生時間距離系爭契
08 約簽訂已近23年，非屬物之瑕疵，再審被告亦無何可歸責事
09 由，則再審原告主張依系爭契約第9條第6項約定、民法第
10 359條、第354條第1項、第227條第1項、第256條規定解除系
11 爭契約，均非適法，其進而請求再審被告返還價金，自屬無
12 據，因而維持前訴訟程序第一審駁回該請求之判決，而駁回
13 再審原告之上訴。再審原告主張原確定判決未考量系爭契約
14 第9條第6項已約定再審被告應作過去整體狀況之保證，此與
15 再審被告是否明知有自殺情事無關，且系爭房屋應屬凶宅而
16 構成物之瑕疵，原確定判決違背論理法則、經驗法則及現行
17 多數司法實務見解云云，無非係就前程序法院取捨證據、認
18 定事實及解釋契約之職權行使加以指摘，要與是否適用法規
19 顯有錯誤無涉。再審原告主張有民事訴訟法第496條第1項第
20 1款之再審事由，並無理由。從而，再審原告依民事訴訟法
21 第496條第1項第1款規定，提起本件再審之訴，顯無理由，
22 爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

23 四、據上論結，本件再審之訴為顯無理由，爰判決如主文。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
25 民事第七庭

26 審判長法 官 林翠華

27 法 官 藍家偉

28 法 官 梁夢迪

29 正本係照原本作成。

30 不得上訴。

31 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日

