

最高法院民事判決

115年度台上字第65號

上訴人 莊瑞檉

訴訟代理人 林正旺律師

被上訴人 翁以軒

訴訟代理人 錢政銘律師

上列當事人間請求減少價金事件，上訴人對於中華民國114年9月17日臺灣高等法院高雄分院第二審判決(114年度上字第42號)，提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊於民國111年7月4日簽訂不動產買賣契約書(下稱系爭契約)，以總價新臺幣(下同)1153萬元，向上訴人購買其所有坐落○○縣○○市○○段000地號土地及其上同段0000建號即門牌號碼同市○○街000巷0號建物(下合稱系爭房地，單指建物則稱系爭房屋)，已依約付清全部價金，上訴人於同年月25日將系爭房地所有權移轉登記予伊，並於同年8月間點交予伊。惟訴外人即上訴人之子甲○○於110年11月18日凌晨在系爭房屋內自縊(若非自殺亦為意外)致心肺功能停止，送訴外人屏基醫療財團法人屏東基督教醫院(下稱屏基醫院)急救後，於同年月30日死亡(下稱系爭事故)，系爭房屋成為凶宅，系爭房地因而受有交易價值貶損等瑕疵。而上訴人委託訴外人天盛不動產有限公司(下稱天盛公司)居間仲介出售系爭房地，於議約時故意不告知系爭事故之存在，應負物之瑕疵擔保責任。伊依民法第359條規定，請求減少價金，應屬有據。至於減少價金額數，經鑑定人牛津學堂不動產估價師事務所(下稱牛津估價師事務所)鑑定結果，認系爭事故對房價造成之減損比率為18%，其

01 減損金額為207萬5400元(下稱減少價金額)。上訴人受領上
02 開減少價金額即屬溢收而失其法律上原因，構成不當得利。
03 爰依民法第179條規定，求為命上訴人如數給付減少價金額
04 及加付自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決。

05 二、上訴人則以：甲○○並非自縊或意外等非自然死亡，直接死
06 亡原因係多器官衰竭，其於系爭事故發生前有飲酒，在系爭
07 房屋內經發現時呼吸心跳停止，經送醫搶救10幾天後始死於
08 醫院，非死於系爭房屋內，難認系爭房屋為凶宅，被上訴人
09 無請求減少價金之權。倘認系爭房屋因系爭事件而有價值減
10 損，應以鑑定報告所認數額183萬9000元為準等語，資為抗
11 辯。

12 三、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴判決，改依命上訴人如數
13 給付減少價額本息，其理由如下：

14 (一)被上訴人經天盛公司居間仲介，於111年7月4日以總價1153
15 萬元向上訴人購買系爭房地，兩造並於同日簽定系爭契約。
16 被上訴人已給付全部買賣價金，上訴人並於同年月25日辦理
17 所有權移轉登記及交付系爭房地予被上訴人。

18 (二)上訴人在出售系爭房地之不動產委託銷售標的現況說明書
19 (下稱系爭現況說明書)第40項「本標的是否曾發生兇殺、自
20 殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」內容勾選
21 「否」，並於該項親自簽名，兩造特別約定在上訴人產權持
22 有期間內，就系爭房屋如曾發生上開非自然死亡情事，上訴
23 人應負確實告知被上訴人之義務，惟上訴人於出售系爭房地
24 之過程，並未告知被上訴人曾發生系爭事故。

25 (三)甲○○於上訴人持有系爭房屋所有權期間即110年11月18日
26 凌晨3時許，在系爭房屋車庫內，呈現背靠鐵架、脖子靠在
27 繩子上之姿勢，於送屏基醫院急救前，心肺功能停止，經該
28 醫院急救後恢復呼吸、脈搏、血壓等生命徵象，後仍於同年
29 月30日在該醫院死亡。

30 (四)證人即甲○○之配偶乙○○於系爭事件發生時，報案陳稱甲
31 ○○自殺等詞，於急救人員趕赴系爭房屋時，甲○○已無呼

01 吸、心跳及血壓，亦無法測得體溫(見救護紀錄表)，經緊急
02 送至屏基醫院時，無心跳及血壓，臉部、嘴唇發紺，且「脖子
03 明顯勒痕痕跡約10公分，四肢冰冷，觸診頸動脈無自發性
04 呼吸及心跳」(見屏基醫院急診病歷)，再綜合臺灣屏東地方
05 檢察署檢察官相驗報告書、法務部法醫研究所解剖並鑑定報
06 告及證人乙○○在原法院之證詞，堪認甲○○於系爭房屋車
07 庫內所為，係為求死之自殺行為，其經送醫搶救雖回復呼吸
08 及心跳，惟甲○○既因上吊導致缺氧，使腦組織產生不可逆
09 之變化而致死，系爭房屋應為凶宅，客觀上足認對市場個別
10 交易條件，產生負面影響，造成經濟性價值減損，進而影響
11 系爭房地之市場價格，具有瑕疵。上訴人就其出賣系爭房
12 地，自應負瑕疵擔保責任。是被上訴人依民法第359條規
13 定，請求減少價金，自屬有據。

14 (五)系爭房地之價格經鑑定人牛津估價師事務所鑑定結果，認因
15 系爭事故所受市場價格減損比率為18%，為兩造所不爭執。
16 而買賣標的之價格既由雙方議定，原則上應予尊重，是其減
17 損價格應以兩造原買賣價格之18%作為計算基準，以此計算
18 之金額即為減少價金額。被上訴人依前開民法規定請求減少
19 價金後，上訴人就該減少價金額，即受有溢領價金之利益，
20 且無法律上原因，構成不當得利。從而，被上訴人依民法第
21 179條規定，請求上訴人如數返還本息，應有理由。

22 四、本院之判斷

23 (一)按買賣因物有瑕疵，而出賣人依民法第354條至第358條之規
24 定應負擔擔保之責者，為保護買受人之利益，買受人得受領其
25 物而請求減少價金。所謂物之瑕疵，係指存在於物之欠缺而
26 言。凡依通常交易觀念，存在於標的物本身之缺點固屬之，
27 依契約自由原則，買賣雙方非不得特別約定，標的物存有某
28 項特殊情狀，可致該物之價值減損，即構成瑕疵者，該特殊
29 情狀之存在即可認該當物之瑕疵，不以造成物理性損傷為必
30 要。買賣契約如有上開特別約定，出賣人就該約定瑕疵存在

01 即有告知義務，如有明知而未告知情事，即可認具備約定瑕
02 疵情狀，應負物之瑕疵擔保責任。

03 (二)原審合法認定系爭現況說明書第40項「本標的是否曾發生兇
04 殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」，指在
05 系爭房屋內求死在屋內死亡，及雖未陳屍屋內，惟其求死行
06 為與死亡結果未產生重大因果偏離，結果與行為間具緊密關
07 連性，仍屬前開所指非自然死亡情形，上訴人負確實告知被
08 上訴人該情事之義務；而甲○○於上訴人持有系爭房屋產權
09 期間即110年11月18日凌晨3時許，在系爭房屋車庫內自殺，
10 於送醫急救前，心肺功能停止，經屏基醫院急救後恢復生命
11 徵象，惟因該行為使其腦組織產生不可逆之變化，終仍於同
12 年月30日在該醫院死亡等情。查被上訴人主張系爭契約明確
13 約定，系爭房屋並無自殺致死情事，若上訴人所言不實，應
14 負法律上責任等詞(見第一審(一)卷第39頁)，是依兩造該項特
15 別約定，系爭房屋若曾發生系爭事故，客觀上會致房屋交易
16 價格減損，亦屬物之瑕疵，上訴人負有告知被上訴人義務，
17 上訴人明知系爭事故之存在卻於系爭現況說明書第40項表明
18 未有此情事，而未告知被上訴人，自應負物之瑕疵擔保責
19 任。是被上訴人依民法第359條規定，請求減少價金，並就
20 溢付之價金(即減少價金額)，依同法第179條規定，請求返
21 還本息，即屬有據。原審因而為上訴人敗訴之判決，經核於
22 法並無違誤。又原審業已認定甲○○係於110年11月30日在
23 屏基醫院死亡(見原審判決書第3頁)，且為其求死行為所致
24 死亡，不論是否係在系爭房屋內死亡，均屬自殺致死事故，
25 上訴人未告知該情狀均應負物之瑕疵擔保責任，則原審判決
26 書於認定甲○○所為係自殺之求死行為時，記載「甲○○應
27 於系爭房屋車庫內因上吊之求死行為，而已於經證人乙○○
28 發現時死亡」之理由，不論當否，自均不影響其判決結果，
29 併予敘明。

30 (三)上訴論旨，就原審取捨證據、認定事實及解釋契約之職權行
31 使及其他與判決結果不生影響之贅論，指摘原判決不當，聲

01 明廢棄，非有理由。本件所涉及之法律上爭議未具原則重要
02 性，爰不經言詞辯論，附予說明。

03 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第
04 449條第1項、第78條，判決如主文。

05 中 華 民 國 115 年 3 月 4 日

06 最高法院民事第二庭

07 審判長法官 魏 大 曉

08 法官 林 玉 珮

09 法官 周 群 翔

10 法官 蘇 芹 英

11 法官 李 國 增

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 郭 詩 璿

14 中 華 民 國 115 年 3 月 5 日