臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2538號

原　　告　孫小麗
000000000000000000
訴訟代理人　邱清銜律師
　　張必昇律師
被　　告　林嘉森
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000

上當事人間請求返還買賣價金等事件，本院於民國113年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣546萬元，及其中60萬元自民國112年7月25日起；其中101萬元自民國112年8月11日起；其中385萬元自民國112年9月15日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告應給付原告新臺幣167,356元，及自民國113年2月3日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣182萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣546萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以新臺幣56,000元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣167,356元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告於民國112年7月22日以新臺幣（下同）546萬元向被告購買門牌號碼桃園市○○區○○路0段00巷00弄00號之房屋（下稱系爭房屋）及其坐落土地（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。詎原告於事後知悉98年間之屋主攜其年幼子女在系爭房屋內自殺身亡，被告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，原告業於112年11月2日以存證信函向被告表示依民法第359條規定解除買賣契約，被告於112年11月9日收受信函，故買賣契約已解除，爰依民法第259條第2款之規定，請求被告返還已受領之買賣價金及其利息。

㈡被告未據實告知系爭房屋內曾發生非自然身故之情形，致原告締約並支出履保手續費1,638元、授信手續費3,300元、契稅22,818元、仲介費109,200元及代書費30,400元（代書費含印花稅、登記規費、火險地震險保險費），受有共計167,356元之損害，爰依民法第227條第2項之規定，請求被告賠償。

㈢並聲明：如主文第1、2項所示，並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：自殺非凶宅，被告買法拍屋的時間太久忘記了，不是故意要欺騙原告。當初仲介詢問系爭房屋是否為凶宅時，被告係回答不知道，相關欄位是仲介勾選的，且被告持有期間沒有發生非自然死亡情形等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告解除買賣契約為有理由。

1.按買賣因物有瑕疵，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359條定有明文。內政部依消費者保護法第17條第1項規定，公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，明載賣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、自殺或一氧化碳中毒致死之情事」。另於不動產查封時，書記官作成之查封筆錄，應載

明建物內有無非自然死亡等其他足以影響交易之特殊情事，此亦為強制執行法第77條第1項第2款所明定。可知屋內是否曾發生有人非自然死亡之情事，乃屬房屋交易之重要資訊，一般社會大眾知有上情，多因心生畏怖而嚴重影響其購買意願或價格，自屬交易上重大瑕疵而為出賣人物之瑕疵擔保責任範圍。

2. 依兩造間買賣契約所附不動產委託銷售標的現況說明書（下稱現況說明書）第40點「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，且未勾選委託人說明欄「若是，發生於產權持有期間內或外」（本院卷第49頁）。然被告於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以113萬元拍定取得系爭房屋所有權，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庚偕同子女自殺事件，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為憑（本院卷第183至199頁），顯然被告於買受系爭房屋時明知曾有人在內自殺。

3. 被告雖辯稱時間太久忘記了云云。惟按出賣人應擔保其物於交付與買受人時，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，且該瑕疵擔保為法定無過失責任，不以出賣人有過失為必要(最高法院107年度台上字第2072號民事判決意旨參照)。縱使被告忘記告知，仍然要負物之瑕疵擔保責任。

4. 本院審酌系爭房屋內有非自然死亡之情事，及於101年之第三次拍賣時才由被告以113萬元拍定系爭房地，當時拍賣底價為105萬元（本院卷第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。然被告因解約所受之損失約為224,088元（簽約費2,000元＋實價登錄費1,000元＋賣方應付仲介費218,400元＋賣方應付履約保證費1,638元＋應付代書費及代墊款1,050元），有買賣方應備證

件收紀錄、午建築經理股份有限公司專戶資金及利息結算明細表（賣方）等件在卷為憑（本院卷第149、157頁）。復審酌原告購買系爭房地之價格為546萬元，倘被告有據實陳述系爭房屋內有非自然死亡之情事，該房屋之價值應會因此受有嚴重減損，且原告如於買受前知悉此情，亦應不會購買系爭房地，則原告解除買賣契約難認有顯失公平。

5. 原告業於112年9月5日點交系爭房屋後，旋於112年11月2日以存證信函向被告表示依民法第359條規定解除買賣契約，被告於112年11月9日收受信函，有存證信函及回執在卷可稽（本院卷第67至71頁），故買賣契約已於112年11月9日經原告合法解除。

㈡原告請求被告返還買賣價金及利息，為有理由。

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：二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之，民法第259條第2款定有明文。

2. 經查，原告於112年7月24日給付簽約款60萬元、112年8月10日給付用印款101萬元、112年9月14日給付交屋尾款385萬元，共計546萬元，有午建築經理股份有限公司專戶資金及利息結算明細表（買方）、匯款申請書、存摺內頁影本等件在卷足參（本院卷第73至79頁），則原告請求被告返還買賣價金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，按年息5%計算之利息，自屬有據。

㈢原告請求被告賠償，為有理由。

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，民法第227條定有明文。次按，解除權之行使，不妨礙損害

賠償之請求，民法第260條定有明文。

2.被告購買系爭房屋時，依拍賣公告已明知有人在系爭房屋內自殺，卻在出賣系爭房屋予原告時，未據實告知原告，縱非故意不告知，亦難認其無過失，且此為可歸責於被告之事由，被告之給付既有瑕疵，除應負物之瑕疵擔保責任外，同時構成民法第227條不完全給付之債務不履行責任。

3.原告因購買系爭房地，而支出履保手續費1,638元、授信手續費3,300元、契稅22,818元、仲介費109,200元及代書費30,400元（含印花稅、登記規費、火險地震險保險費），受有共計167,356元之固有財產損害，有收據、契稅繳款書、統一發票、戊地政士事務所服務費明細表等件影本附卷可考（本院卷第81至87頁），堪信屬實。從而，原告依民法第227條第2項之規定，請求被告賠償167,356元，為有理由。

4.又此部分損害賠償之給付無確定期限，依第229條第2項、第233條第1項前段、第203條之規定，被告應自受催告時起，負遲延責任，是原告就167,356元，併請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即113年2月3日起（於113年1月23日寄存送達於被告指定送達處所之派出所，依法於000年0月0日生送達效力，本院卷第99頁）至清償日止，按年息5%計算之利息，亦屬有據。

四、綜上所述，原告依民法第259條第2款、第227條第2項之規定，請求如主文第1項、第2項所示，為有理由，應予准許。

五、兩造均陳明願供擔保，請准為假執行及免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　19　　日

民事第三庭　　法　官　吳佩玲

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

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　　113　　年　　4　　月　　19　　日

書記官　龍明珠