# 臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2529號

原　　告　傅彥鈞
訴訟代理人　許啟龍律師
　　許淑玲律師
　　張雅蘋律師
被　　告　林家禾
訴訟代理人　詹立言律師

上列當事人間請求返還價金等事件，本院於民國114年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣284萬8,860元，及自民國114年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告負擔95%，餘由原告負擔。
四、本判決第一項於原告以新臺幣95萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣284萬8,860元為原告預供擔保，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時聲明為：「㈠被告應給付原告新臺幣（下同）393萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第7頁）。嗣原告於民國114年7月29日具狀變更聲明為：「㈠被告應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第247頁），經核原告上開變更，屬縮減應受判決事項

之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）兩造於113年1月3日簽訂不動產買賣契約書，約定由原告以總價金1,260萬元（含車位部分價金為120萬元）向被告購買桃園市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○街00巷0弄0號7樓之2，下稱系爭房屋）全部、同段290建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○街00號）應有部分100000分之41，及系爭房屋坐落基地即同段255地號土地應有部分100000分之78（含地下三層車位編號549號停車位1個，與系爭房屋併稱系爭不動產），並依履約保證專戶方式履行價金之交付及就系爭房屋簽立標的現況說明書（下稱系爭現況說明書）。被告於系爭現況說明書第27點：「本建物專有部分（含增改建）於賣方產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」，填載「否」並於旁蓋印。嗣原告支付價金完竣後，系爭不動產已於113年4月12日移轉登記予原告，原告並於113年8月20日入住系爭房屋。

（二）然原告入住系爭房屋後不久，經同社區住戶告知系爭房屋曾發生被告子女自系爭房屋跳樓自殺事件。經查證後，原告始得知被告女兒林○○於106年4月27日晚上6時54分許，於系爭房屋陽台跳樓自殺，經送桃園市桃園區聖保祿醫院 （下稱聖保祿醫院）急救無效，於106年4月27日下午7時52分宣告死亡（下稱系爭事故），此與被告於系爭現況說明書第27點所述，顯然有事實不符之情形；又依實務見解，系爭房屋因發生系爭事故已屬俗稱之凶宅，對居住其內之住戶，造成負面影響並礙及生活品質，嚴重影響一般民眾購買意願及價格，造成不動產經濟性之價值減損，應認屬物之瑕疵；另依全國不動產估價師事務所不動產估價報告書（下稱系爭鑑價報告）所示，系爭不動產不含車位面積於113年1月3日之正常價格為947萬4,000元；

系爭不動產不含車位面積發生系爭事故後之價格為710萬6,000元，足認系爭事故造成之價格減損率為25%。本件系爭不動產買賣總價金為1,260萬元，扣除車位價金120萬元後，再計算價格減損率，則系爭不動產因系爭事故而有物之瑕疵，因而受有交易價值減損285萬元【計算式：（1,260萬－120萬）×25%＝285萬】，原告自得依民法第359條規定請求減少價金285萬元，並依民法第179條規定請求被告返還上開價金。又系爭房屋曾發生非自然死亡事件之瑕疵，顯係因可歸責於被告之事由，致為不完全給付，而原告自從得知系爭房屋為凶宅，除煩惱日後出售系爭不動產價格低落外，更擔心凶宅對家人影響而終日不安，壓力過大導致失眠，因而罹患焦慮症，則被告之債務不履行，已致原告健康權受有損害，原告自得依民法第227條之1規定準用同法第195條第1項規定，請求被告賠償非財產上損害15萬元等語。並聲明：如變更後訴之聲明所示。

二、被告則以：

（一）被告否認系爭不動產為凶宅，且凶宅一詞並無明確之法律定義，內政部雖曾對凶宅一詞曾有函示，惟其僅係針對不動產委託銷售契約書範本內容予以闡釋，是為諸多參考因素之一，要非唯一判斷標準，不生通案之法律拘束力。又所謂現場死亡，係指人體達到屍腐、屍僵、屍體焦黑、無首、內臟外溢或軀幹斷肢的狀態之一，且無意識、呼吸、脈搏之情形。而系爭事故中，被告女兒雖自系爭房屋躍下，然經到場救護人員評估後，因認被告女兒不符前開現場死亡定義，始將其送醫，並於救護車上施行心肺復甦術，故被告女兒於送醫後不治，經醫生宣告死亡時，死亡地點即為醫院。從而，相驗屍體證明書就被告女兒死亡地點及場所，方會記載為聖保祿醫院，故被告女兒死亡地點並不在系爭房屋甚明。是以，自殺之結果係發生於系爭房屋專有部分以外，因與居住、生活之範圍較無高度緊密

性，則系爭房屋自不屬凶宅；另系爭現況說明書第27點部分，被告當初簽署否，係因被告認為被告女兒死亡地點是在醫院不是在系爭房屋專有部分，而項次27部分是記載「本建物專有部分（含增改建）於賣方產權持有期間是否曾發生...」等文字，被告主觀上認為應是指死亡結果要發生在專有部分，所以被告當時才會簽署否，並無刻意隱瞞的情形。

（二）系爭鑑價報告雖認系爭房屋因非自然死亡事件而造成之價格減損率為25%，然未具體說明相關推論過程及結論所憑藉之判斷依據，是否僅為估價師主觀意見，亦有疑問；且系爭鑑價報告比較之其他凶宅標的中，非自然死亡原因為燒炭、兇殺，與系爭事故不同，能否正確呈現系爭不動產價值減損之比例，仍有待商榷，則系爭鑑價報告關於系爭房屋交易價值減損之鑑定意見，自無參考價值，被告抗辯即便認定系爭不動產因系爭事故受有交易價值減損，因系爭事故距兩造買賣系爭不動產之際已逾近7年，影響程度也應大幅降低，故系爭不動產因系爭事故所受之價格減損率最多只有10%。況凶宅之心理感受，可藉由時間經過、記憶淡忘而去除不安之心理。審酌系爭事故發生於106年間，且其後被告一家仍持續居住於系爭房屋迄至113年出賣予原告，期間未有任何異狀，且原告買受後業已居住於系爭房屋逾1年之久，同樣安居無事，參以原告所附診斷證明書，僅能得知原告於113年9月26日因失眠、焦慮前往醫院就診，惟該情形與系爭不動產之買賣間有何相當因果關係，並未見原告舉證以實其說，益徵原告主張因前揭瑕疵而受有非財產上損害15萬元，難認有據等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：（見本院卷第290-291頁）

（一）兩造於113年1月3日簽訂不動產買賣契約書，約定由原告以總價金1260萬元（含車位部分價金為120萬元）向被告

購買系爭不動產【即桃園市○○區○○段000 ○號建物，門牌號碼：桃園市○○區○○街00巷0弄0號7樓之2，即系爭房屋全部、同段290建號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○街00號）應有部分100000分之41，及系爭房屋坐落基地即同段255地號土地應有部分100000分之78（含地下三層車位編號549號停車位1個】，並依履約保證專戶方式履行價金之交付及就系爭房屋簽立系爭現況說明書。被告於系爭現況說明書第27點：「本建物專有部分（含增改建）於賣方產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」，填載「否」並於旁蓋印。

（二）系爭不動產係於95年1月27日以買賣為原因登記於被告名下，嗣於原告支付價金完竣後，系爭不動產已於113年4月12日以買賣為原因移轉登記予原告。

（三）被告女兒林○○於106年4月27日晚上6時54分許，於系爭房屋陽台跳樓自殺，經送聖保祿醫院急救無效，於106年4月27日下午7時52分宣告死亡。臺灣桃園地方法院檢察署106年4月28日相驗屍體證明書記載，死亡地點為聖保祿醫院；死亡方式為自殺；死亡原因為高處墜落（從7樓）、胸腹背部鈍挫傷併氣血胸及內出血、創傷性休克。

（四）全國不動產估價師事務所於114年7月7日以114桃亮訴鑑字第315號函檢送不動產估價報告書1份（即系爭鑑價報告），系爭鑑價報告認為系爭不動產不含車位面積於113年1月3日之正常價格為947萬4,000元；系爭不動產不含車位面積發生系爭事故後之價格為710萬6,000元。

四、本件兩造爭執之點，應在於：㈠系爭不動產因有系爭事故之發生，是否為一般買賣時所稱之「凶宅」而有物之瑕疵存在？㈡若是，原告依民法第359 條規定請求減少價金285 萬元，並依民法第179條規定，請求被告返還285萬元，有無理由？㈢原告依民法第227 條之1之規定，請求被告賠償非財產上損害15萬元，有無理由？茲敘述如下：

（一）系爭不動產因有系爭事故之發生，而構成物之瑕疵：

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；買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5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項前段、第359條分別定有明文。又民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約（最高法院104年度台上字第550號判決意旨參照）。惟以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效，民法第366條亦有明定。

2、又所謂「物之瑕疵」係指存在於物之缺點而言，凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，認為物應具備之價值、效用、或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限（最高法院73年度台上字第1173號判決意旨參照）。又是否構成物之瑕疵之判準，應優先審查是否符合當事人約定之物之性質，倘當事人未明白約定時，則依契約所預定之效用而定，再依物是否合乎通常之可使用性，或當事人通常可期待之性質而定，亦即應取決「一般理性之通常買受人」對物之效用品質之期待水平為斷。而買賣標的之房地，若屋內曾發生凶殺或自殺致死等事故（即一般俗稱「凶宅」），雖不致對於該房地造成物理性之損傷，惟衡諸一般社會民情與大眾之觀感及認知，對於此類凶殺或自殺致死之事件，多存有嫌惡畏懼心理，除將對該房地之居住品質心生疑懼，且會在心理層面造成相當之負面影響。在交易市場及實務經驗中，具有此類非自然身故情事之房屋，均會嚴重影響購買意願及購買價格，因而造成該等標的市場接受程度及交易價格之低落，造成其經濟

性之價值減損，自屬於物之瑕疵。而自殺者之自殺行為與死亡結果如未產生重大因果偏離，結果之發生與最初行為人之行為仍具緊密關連性時，即使自殺者並未陳屍屋內，其為自殺行為之房地，仍因發生自殺致死之事故，導致價值貶損而有物之瑕疵。至事故發生距離交易之遠近，房地實際減損價值若干，僅係瑕疵程度問題，不影響瑕疵存在之認定。

3、經查：

⑴被告在系爭現況說明書第27點：「本建物專有部分（含增改建）於賣方產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形」，填載「否」並於旁蓋印，有系爭現況說明書為證（見本院卷第33頁），亦為兩造所不爭執，足徵兩造已特別約定在被告產權持有期間內，就系爭房屋如曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒所列舉之相類性質行為，被告應負確實告知原告之義務，兩造間無特約免除之情形。

⑵被告女兒於106年4月27日晚上6時54分許，於系爭房屋陽台跳樓自殺，經送聖保祿醫院急救無效，於106年4月27日下午7時52分宣告死亡；相驗屍體證明書記載死亡方式為自殺；死亡原因為高處墜落（從7樓）、胸腹背部鈍挫傷併氣血胸及內出血、創傷性休克，雖記載死亡地點為聖保祿醫院，然依前所述，自殺者之自殺行為與死亡結果如未產生重大因果偏離，結果之發生與最初行為人之行為仍具緊密關連性時，即使自殺者並未陳屍屋內，其為自殺行為之房地，仍因發生自殺致死之事故，導致價值貶損而有物之瑕疵，至事故發生距離交易之遠近，房地實際減損價值若干，僅係瑕疵程度問題，不影響瑕疵存在之認定。觀諸系爭事故，被告女兒於系爭房屋陽台跳樓自殺之行為與其死亡結果未產生重大因果偏離，結果之發生與最初行為人之行為具緊密關連性，即使被告女兒並未陳屍系爭房屋內，其為自殺行為之系爭房屋仍因系爭事故，導致價值貶

損而有物之瑕疵，故原告主張系爭房屋因系爭事故之發生，已符一般買賣時所稱之「凶宅」而有物之瑕疵存在等情，實堪採信。

4、準此，原告主張系爭不動產因有系爭事故之發生，客觀上足認對市場個別交易條件，產生負面影響，造成經濟性之價值減損，進而影響其市場價格，而構成物之瑕疵，堪予認定。

（二）原告依民法第359條規定請求減少價金284萬8,860元，並依民法第179條規定，請求被告返還284萬8,860元，為有理由，逾此範圍之請求為無理由：

1、按買受人因物有瑕疵而請求減少價金，應就買賣時瑕疵物與無瑕疵物之應有價值比較後，再按二者之差額占無瑕疵物應有價值之比例，計算其應減少之數額，不得任意酌減（最高法院110年度台上字第3191號判決、101年度台上字第1916號判決意旨參照）。又減少價金請求權並非損害賠償之債，其目的旨在買受人發現締約時所不知，且應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，據以調整契約主觀所合意之價格，自非單純計算買受人支付之價金與瑕疵物價值間之「差額」，以計算買受人客觀之損害。在買受人選擇減少價金之情況，兩造仍維持原契約關係，故計算得減少之價額時，亦應維持買賣雙方當事人於締約時，就給付與對待給付加以約定所形成之均衡關係。次按買受人依民法第359條規定所得主張之價金減少請求權，一經買受人以意思表示行使，出賣人所得請求之價金，即於應減少之範圍內縮減之。換言之，出賣人於其減少之範圍內，即無該價金之請求權存在（最高法院87年台簡上字第10號判決意旨參照）。是買受人因買賣標的物有瑕疵，向出賣人請求減少價金後，對於因此溢付之價金，自得依不當得利之法律關係請求返還。

2、系爭不動產經本院囑託全國不動產估價師事務所鑑定結果認定，系爭不動產不含車位面積於113年1月3日之正常價

格為947萬4,000元；系爭不動產不含車位面積發生系爭事故後之價格為710萬6,000元，換言之，系爭鑑價報告認系爭不動產於買賣時無瑕疵物客觀交易價值（947萬4,000元）與因有系爭事故而有物之瑕疵之客觀交易價值（710萬6,000元）之差額為236萬8,000元（計算式：947萬4,000元－710萬6,000元＝236萬8,000元），占無瑕疵物應有價值之比例約為24.99％（計算式：236萬8,000元÷947萬4,000元＝0.2499）。系爭鑑價報告雖記載因系爭事故所造成之價格減損率為25％，惟此應僅係四捨五入至小數點後2位之結果，本院考量系爭不動產價值甚鉅，比例上之些微差距均可能造成市價數千元之影響，故不宜採四捨五入計算減損比例，是以，依實際計算之減損比例24.99％，以兩造就系爭不動產之買賣契約總價1,260萬元，扣除兩造均不爭執系爭不動產所含車位1個價金120萬元後即1,140萬元（見本院卷第289頁）核算，系爭不動產因有系爭事故而有物之瑕疵存在，原告得請求減少價金284萬8,860元（計算式：1,140萬元×24.99％＝284萬8,860元），應屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

3、被告雖抗辯系爭鑑價報告中比較之其他凶宅標的，非自然死亡原因為燒炭、兇殺，與系爭事故不同，復未具體說明相關推論過程及判斷依據，即逕自認定系爭房屋因非自然死亡事件所造成之價格減損率為25％應非可採，而抗辯考量系爭事故距離本次買賣交易已逾7年之時間經過因素，價格減損率應僅為10％等語（見本院卷第289頁）。然本院衡酌系爭鑑價報告業已考量一般因素、區域因素、個別因素及勘估標的依最有效使用與獨立估價情況下，採用比較法為主（約70％）、收益法為輔（約30％）之直接資本化法二種估價方法，求得系爭不動產於買賣時不含車位之無瑕疵物客觀交易價值為947萬4,000元；再以非自然死亡事件對於房屋之影響，於型態效果、情況效果、傳播效果、時間效果等面項，衡量非自然死亡事件造成之減損率

後得出上開結論（見本件不爭執事項第4項），顯見已針對系爭事故所示之類型進行鑑價，又其與兩造既無任何利害關係，且本於專業勘估、比較後所得之鑑定結果，自堪採信。又系爭鑑價報告業已納入非自然死亡發生時間至價格日期之時間因素，且衡以供估價比較之標的，本難期全與勘估標的之所有特徵相仿，系爭鑑價報告既已就凶宅之型態效果、情況效果、傳播效果及時間效果等項目比較修正調整（見系爭鑑定報告第46-48頁），足認系爭鑑價報告所得之結論，並非僅係鑑定人之恣意妄斷，堪予採信。況被告對於系爭鑑價報告所認定之系爭不動產於買賣時不含車位之無瑕疵物客觀交易價值，與因有系爭事故所生瑕疵之客觀價價值，並不爭執（如本件不爭執事項第4項），則被告空言爭執系爭鑑價報告為不可信，洵屬無據。

4、從而，系爭不動產因系爭事故而具有物之瑕疵，被告就其出賣之系爭不動產自應負瑕疵擔保責任，原告得請求減少價金284萬8,860元，被告就該減少部分價金，顯屬溢收而獲有利益，經原告行使價金減少請求權，即失其法律上之原因，就原告而言，自有多付價金之損害，兩者間復有相當因果關係，原告依不當得利規定，請求被告返還284萬8,860元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據。

（三）原告依民法第227條之1之規定，請求被告賠償非財產上損害15萬元，為無理由：

按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額，民法第195條第1項前段定有明文。上開規定，於債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用之，固為民法第227條之1 所明定。但損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立

要件，故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院48年台上字第481 號判例要旨參照）。查原告主張系爭不動產因有系爭事故存在之瑕疵，侵害原告之身體權、健康權云云。然系爭不動產雖存有前揭瑕疵，此僅涉及被告應否負物之瑕疵擔保或債務不履行責任等財產上權利義務之紛爭，原告雖提出放開心身心精神科診所113年10月14日診斷證明書（見本院卷第35頁）主張其因系爭不動產前揭瑕疵而患有焦慮症等情，然產生焦慮症之原因多端，工作、生活、人際關係、經濟壓力等各面項均有可能造成原告焦慮之原因，是以，系爭不動產前揭瑕疵與原告之焦慮症間，難認有相當因果關係存在，此外，原告復未提出相關事證證明其因前揭瑕疵而致其人格權或人格法益受有侵害且情節重大之情形，故原告執上開事由主張被告應賠償非財產上損害15萬元云云，自屬無據，應予駁回。

五、末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；前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任；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；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5%，民法第229條第2項、第3項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查，本件請求返還價金債務，其給付並無確定期限，原告起訴狀繕本於114年1月8日送達被告，此有本院送達證書在卷足憑（見本院卷第47頁），並對被告生催告之效力，被告自受催告時起，始負遲延責任，則原告請求被告應給付自起訴狀繕本送達翌日即114年1月9日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，即屬有據，應予准許。

六、綜上所述，原告依不當得利規定，請求被告給付284萬8,860

元，及自114年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保聲請為宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　11　　月　　28　　日

民事第二庭法　官　陳俐文

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　114　　年　　11　　月　　28　　日

書記官　藍予伶

依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。