

01

最高法院民事判決

107年度台上字第2093號

02

03 上訴人 張恆欽

04 訴訟代理人 江東原律師

05 被上訴人 余志遠

06 上列當事人間請求返還價金等事件，上訴人對於中華民國105年1
07 2月6日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第314號），提
08 起上訴，本院判決如下：

09 主 文

10 原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

11 理 由

12 本件被上訴人主張：伊於民國103年6月12日與上訴人簽訂不動產
13 買賣契約（下系爭契約），以新臺幣（下同）790萬元買受上訴
14 人所有門牌為新北市○○區○○路○段○○巷○號5樓之3房屋（
15 下稱系爭房屋）及坐落基地（下合稱系爭房地），伊已依約給付
16 價金並辦妥所有權移轉登記。詎伊於104年5月中旬聽聞系爭房地
17 前所有人李旻靜，於99年1月5日自系爭房屋意外墜樓身亡（下稱
18 系爭事故），始知系爭房地具有物之重大瑕疵。而李旻靜乃上訴
19 人配偶之妹，上訴人明知系爭事故，竟謊稱系爭房地未發生非自
20 然死亡事故，致伊陷於錯誤而購買系爭房地，伊已於104年6月9
21 日對上訴人為撤銷及解除系爭契約之意思表示，伊因系爭契約受
22 有支出稅費3萬2173元、仲介費用23萬7000元之損害。倘伊不得
23 撤銷或解除系爭契約，伊亦得因該瑕疵請求減少價金300萬元等
24 情。爰先位依民法第92條、第179條、或第354條、第359條、第
25 259條第2款規定及系爭契約第10條第3項約定，求為命上訴人給
26 付816萬9173元及加付自104年8月5日起算法定遲延利息；備位依
27 民法第359條規定，求為命上訴人給付300萬元及加付自104年8月
28 5日起算法定遲延利息之判決。

29 上訴人則以：系爭事故不屬非自然死亡情形，不生物之瑕疵問題
30 。伊於系爭事故發生後始取得系爭房地所有權，自無告知說明義
31 務。伊亦未詐騙被上訴人簽訂系爭契約等語，資為抗辯。

32 原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴，

01 係以：系爭房地原為上訴人配偶李文雅之妹李旻靜所有，李旻靜
02 於99年1月5日因至屋外更換熱水器電池，不慎跌落地面，經送醫
03 急救仍不治死亡（即系爭事故）。嗣李文雅以買賣登記為系爭房
04 地所有人，上訴人於李文雅死亡後因繼承取得系爭房地，並於10
05 3年6月12日與被上訴人簽訂系爭契約，以790萬元出售系爭房地
06 予被上訴人，買賣雙方已依約給付價金及辦妥所有權移轉登記，
07 為兩造不爭之事實。查系爭契約第12條第4項約定：「乙方（指
08 上訴人）已明確告知，買賣標的物主附屬建物及依法約定專用之
09 部分並無凶殺或自殺致死之情事發生，甲方（指被上訴人）確已
10 知悉，嗣後若發現乙方所言不實，乙方仍應負法律上之責任，甲
11 方並得解除契約」，該契約所附不動產標的現況說明書（下稱系
12 爭說明書）「本建築改良物專有部分於賣方產權持有期間是否曾
13 經發生過兇殺或自殺等非自然身故」項下，經上訴人勾選「否」
14 ，依該說明書所載，可認「凶殺」或「自殺」僅為非自然身故事
15 件之例示說明，且上開契約約定並未限定上訴人須告知者僅限於
16 其所有系爭房屋期間所發生之非自然身故。被上訴人主張兩造合
17 意系爭房屋未發生非自然身故事件乃系爭房屋應具備之重要品質
18 之一，且不限於上訴人持有期間，為可取。上訴人抗辯其僅就所
19 有系爭房地期間發生之凶殺或自殺（原判決誤載為「非」凶殺或
20 自殺）事故負擔擔保責任云云，並不可採。而系爭事故雖未對系爭
21 房屋造成「物理性」之損害，惟李旻靜在系爭房屋專有部分發生未
22 墜樓意外，並致死亡，參以證人蔡旻昌之證述、被上訴人因此未
23 遷入居住，第一審囑託宏大不動產估價師聯合事務所鑑定結果，
24 系爭房地因此價值減損16%達127萬3286元，及依通常交易觀念，
25 一般人因此對系爭房屋避諱，其交換價值因而減損等，應認已發
26 生上訴人應負擔之重大物之瑕疵擔保責任。次以，審酌被上訴人
27 因恐懼不敢遷入，未能達其購屋自住目的，反承擔房貸、管理費
28 之支出，而委託轉售買家出價甚低，其因購入系爭房地受有重大
29 損害；上訴人於解除系爭契約後，仍保有系爭房地所有權，且上
30 訴人對系爭事故應無恐懼，仍得自住、出租或另售他人等，解除
31 系爭契約對兩造尚無顯失平衡，是被上訴人於103年6月9日依民

01 法第359條前段合法解除系爭契約，被上訴人並受有買受系爭房
02 地支出仲介費用23萬7000元、過戶登記費及書狀規費3萬2173元
03 之損害。從而，被上訴人先位依民法第259條第2款及系爭契約第
04 10條第3項約定，請求上訴人給付816萬9173元本息，為有理由；
05 至被上訴人其餘因詐欺撤銷依民法第179條之請求，及備位依民
06 法第359條減少價金規定所提備位之訴，均無庸裁判等詞，為其
07 判斷之基礎。

08 按解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不
09 失立約人之真意。又所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。
10 凡依通常交易觀念，或當事人之約定，認為物應具備之價值、效
11 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
12 限。民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以
13 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
14 擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約。查系爭契約第12
15 條第4項約定：「乙方（指上訴人）已明確告知，買賣標的物主
16 附屬建物及依法約定專用之部分並無凶殺或自殺致死之情事發
17 生，甲方（指被上訴人）確已知悉，嗣後若發現乙方所言不實，乙
18 方仍應負法律上之責任，甲方並得解除契約」；該契約所附系爭
19 說明書「本建築改良物專有部分於賣方產權持有期間是否曾經發
20 生過兇殺或自殺等非自然身故」項下，經上訴人勾選「否」。為
21 原審認定之事實。果爾，觀諸內政部為回復中華民國不動產仲介
22 經紀商業同業公會全國聯合會函詢有關「凶宅」認定標準及資料
23 如何查詢，以便明示於不動產說明書內乙事，以97年7月24日內
24 授中辦地字第0970048190號函回復，並記載：「查本部訂頒之不
25 動產說明書應記載事項，尚無應記載『凶宅』事宜，…。惟按本
26 部92年6月間公告修正之『不動產委託銷售契約書範本』附件一
27 『不動產標的現況說明書』項次11內容，『本建築改良物（專有
28 部分）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事』，係指賣
29 方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分（包括主建物及附
30 屬建物），曾發生兇殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實
31 （即陳屍於專有部分），及在專有部分有求死行為致死（如從該

01 專有部分跳樓)；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為
02 (即未陳屍於專有部分)。」等語(見一審卷第58頁)；參以房地
03 訴人於本件起訴前，以律師函向被上訴人表示，其託售系爭房地
04 時，仲介表示依內政部所頒佈「不動產委託銷售契約書範本：建
05 物(專有部分)曾發生兇殺或自殺致死之情事」本件事故並無兇
06 殺或自殺之情事，不符合凶宅之定義等語(見一審卷第37頁)。法
07 則上訴人於事實審抗辯系爭事故屬意外事故，依兩造締約時之法
08 令不屬系爭說明書所載非自然身故情形等語(見原審卷第75頁背
09 面、第76頁)，是否全然無據，非無探求之必要。系爭說明書經
10 上訴人確認系爭房屋未發生過「兇殺或自殺等非自然身故」，所
11 指究為與系爭契約第12條第4項約定相同，僅限於凶殺或自殺致
12 死情形，抑或另包括其他非自然身故之意外死亡，甚或包含系爭
13 房屋內發生意外而於他處死亡等情形；兩造締約買賣系爭房地時
14 ，是否已達成"未發生凶殺或自殺以外之非自然死亡事故亦為系
15 爭房屋應具備之重要品質"之合意；尚非無疑，自待調查釐清。
16 倘依約上訴人之告知義務僅限凶殺或自殺情形，則上訴人就系爭
17 房屋發生系爭事故，造成價值減損之瑕疵，是否仍應負物之瑕疵
18 擔保責任，若是，被上訴人據以解除系爭契約是否合法，亦滋疑
19 義。乃原審未察，徒以系爭說明書文義所載，逕認「凶殺」或「
20 自殺」僅為非自然身故事件之例示說明，只需有發生非自然身故
21 ，即屬應予說明之事項，並為兩造訂約時合意系爭房屋應具備之
22 重要品質之一，系爭事故構成系爭房地之重大物之瑕疵，被上訴
23 人解除系爭契約，對兩造並無顯失平衡，遽為上訴人不利之判決
24 ，尚嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由
25 。被上訴人先位之訴有無理由，既尚待調查審認，其備位之訴部
26 分，應併予發回。

27 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
28 478條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 108 年 5 月 23 日
30 最 高 法 院 民 事 第 六 庭
31 審 判 長 法 官 劉 靜 嫻

01
02
03
04
05
06
07

法官 林 恩 山
法官 高 金 枝
法官 林 金 吾
法官 李 媛 媛

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 108 年 6 月 3 日