臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

107年度中簡字第905號

原　　告　林宜昭
兼訴訟代理人　鍾苡蓁
訴訟代理人　呂承翰律師
被　　告　陳進益
　　傅良圓

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年6月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

原告未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

被告陳進益、被告傅良圓共同基於意圖為自己不法所有之詐欺犯意聯絡，明知臺中市○區○○路○○號之房屋（下稱系爭大樓）曾於民國80年間發生火災至屋主喪生火災現場，竟隱瞞上開事實，經由仲介被告傅良圓，於106年11月26日將被告陳進益所有位於上址第3、4層樓之房屋（下稱系爭房屋），以每月新臺幣（下同）25,000元，出租予原告鍾苡蓁，原告依約支付被告陳進益3個月租金75,000元、3個月押金75,000元，並支付25,000元仲介費予被告傅良圓後，於106年12月26日整修上開房屋時，赫然發現該棟房屋為火燒屋，經原告鍾苡蓁向被告陳進益表示欲取消租約取回上開租金、押金150,000元，向被告傅良圓取回仲介費25,000元，均遭被告等2人拒絕。而依兩造所簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約）第7條但書，及租賃契約第11條，租賃契約負有法

律責任，出租人及仲介並無誠實主動告知屋況，出租人應立即返還預繳租金及保證金175,000元，及25,000元之耗損，並得補償另覓其他租賃費用30,000元。爰依解除契約後回復原狀、兩造租賃契約第11條規定及違約損害賠償之法律關係請求被告應給付原告230,000元。並聲明：被告應給付原告230,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

二、被告則以：

被告陳進益帳戶所收之訂金及履約匯款金額為50,000元加100,000元，共150,000元。且被告陳進益買進系爭房屋後已有許鳳滿小姐、李永和先生等住戶居住系爭房屋中。被告陳進益是現況買進系爭大樓3、4樓（專有部分）所有權及其他附屬公設，其他樓層所有權非本人所及，況且系爭大樓9、10樓為凶宅與被告陳進益持有樓層相去甚遠，及系爭大樓4樓以上權利所有人終年用阻隔柵欄深鎖無法進入，荒廢不住亦為原告所知悉。且原告所指發生火災至屋主喪生火災現場係在系爭大樓之9、10樓，與被告陳進益所有之專有部分，係不同建號不同樓層。被告陳進益所有之系爭房屋並非凶宅，且被告出租當時並不知悉有原告所陳述之事實。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、法院之判斷：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條本文設有規定；又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（參見最高法院17年上字第917號民事判例意旨）。另請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉

證責任分擔之原則（最高法院43年臺上字第377號民事判例意旨參照）。

(二)次按民法第184條第1項前段規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」，而損害賠償之債，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年臺上字第481號民事判例意旨參照），且侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可言（最高法院49年臺上字第2323號民事判例意旨參照）。本件原告主張被告陳進益、被告傅良圓基於意圖為自己不法所有之詐欺犯意聯絡，隱瞞系爭大樓曾於80年間發生火災至屋主喪生火災現場之事實，致原告向被告承租系爭房屋後根本無法租賃使用系爭房屋，而受有損害云云，已為被告所否認，並以前詞置辯。

(三)經查原告鍾苡蓁就本件主張前已對被告二人提出詐欺刑事告訴，嗣經臺灣臺中地方檢察署檢察官偵查後以107年度偵字第6380號為不起訴處分在案，其後經原告鍾苡蓁聲請再議後，仍經臺灣高等檢察署臺中檢察分署以108年度上聲議字第230號處分書駁回再議之聲請在案，其後經原告鍾苡蓁聲請交付審判後，仍經本院刑事庭以108年度聲判字第10號刑事裁定駁回其聲請在案，此經本院調取上開案件卷宗查閱明確，足認原告前揭主張核與事實未符，應不可採。復按凶宅與否，法律上並無明確定義，惟賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分（包括主建物及其附隨建物），曾發生兇殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），及在專有部分有求死行為而致死（如從專有部分跳樓輕生，而死在其他樓層或中庭）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）。又賣方的擔保責任範圍只限於擔保自己出售之房屋非凶宅，並不包括

同棟大樓其他的房屋，業經內政部以97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函釋闡釋甚明。經查，原告所稱80年間發生火災至屋主喪生火災現場，係位於系爭大樓9、10樓，而被告陳進益專有部分為系爭大樓3、4樓，並非同一樓層，則被告陳進益所有系爭房屋非屬凶宅。又內政部公告於000年0月0日生效之「房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項」，並未將凶宅情事納入重大交易訊息，列為出租人應告知事項或得作為日後終止租賃契約之事由，是足認主管機關，仍未將出租人之告知義務範疇有所擴張。且細繹被告陳進益與原告所簽立之房屋租賃契約書，並未約定被告陳進益應告知系爭房屋是否為凶宅，從而，縱使系爭房屋為凶宅，且被告陳進益亦知悉系爭房屋為凶宅，揆諸上開說明，自難認有違約或隱匿之情，原告此部分之主張，亦無可採。綜上，原告之主張均無可採，是依本院調查證據之結果，本件仍應以被告之抗辯較可採信為真實。從而，原告猶主張依解除契約後回復原狀、兩造租賃契約第11條規定及違約損害賠償之法律關係，請求被告應給付原告230,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，即為無理由，應予駁回。

四、原告鍾苡蓁於辯論終結後雖具狀聲請再開辯論，然本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，是以本件核無再開辯論之必要，併此敘明。

五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　8　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　呂明坤

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後

20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　108　　年　　7　　月　　8　　日

書記官　廖碩薇