

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第2719號

原告 楊冀東
被告 誠佳建設股份有限公司

法定代理人 喬家龍

訴訟代理人 鄭華合律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國110年1月29日辯論終結，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

一、原告主張：原告於民國108年11月間以新台幣（下同）510萬元向被告購買位於桃園市○○區○○街○○○號11樓房屋（下爭房屋），並於109年5月交屋，原告與被告合作之代銷公司銷售員於帶看房屋至簽約之過程中，曾多次詢問銷售員系爭房屋除已列為嫌惡設施之祠堂外，還有無其他嫌惡設施，銷售人員均告知並無其他嫌惡設施，而依被告提供之房屋預定買賣契約書之周邊重要環境設施告知確認書記載之嫌惡設施亦僅有勾選祠堂乙項，惟原告事後發現系爭房屋100公尺內竟有2座超大墳墓存在，被告卻故意不告知上情，該墳墓存在影響系爭房屋之市場行情，差價可達10至25%，爰依民法第184條第1項前段之規定，請求被告賠償系爭房屋總價金15%之款項即765,000元等語。並聲明：被告應給付原告765,000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。

二、被告則以：系爭房屋旁有許多大型集合住宅社區，合計有高達近千戶住戶，需經過○○○區○○○巷道才會到達原告所稱之墳墓地點，2者距離顯然超過100公尺，並無影響系爭房屋之價格，且原告所在社區之基地及住戶根本無法觀視到該私人墳墓，縱使從鄰近道路往該私人墳墓觀望，僅見林木蓊鬱，並未能觀見有私人墳墓隱藏其中，是該墳墓並非顯見

，被告興建系爭房屋時並不知悉該墳墓存在，絕無誘導或刻意隱瞞原告等語，資為抗辯。並聲明：駁回原告之訴。

三、本件原告於108年11月間向被告購買系爭房屋，系爭房屋附近近有私人墳墓存在，被告並未於售屋時告知有該墳墓存在等節，為兩造所不爭執，並有原告提出之房屋預定買賣契約書、周邊重要環境設施告知確認書、被告提出之照片為佐（本院卷第33、35、37、44至106頁），此部分之事實，應堪認定。

四、另原告主張被告故意不告知系爭房屋附近有私人墳墓存在，應負侵權行為損害賠償責任乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯，從而本件兩造所爭執之處，應在於被告未於售屋時告知原告有該墳墓存在，是否應依民法第184條第1項前段負侵權責任？原告得否依該規定向被告請求損害賠償？按民法第184條關於侵權行為所保護之法益，除有同條第1項後段及第2項之情形外，原則上限於既存法律體系所明認之權利（固有利益），而不及於權利以外之利益特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的。所謂純粹經濟上損失或純粹財產上損害，係指其經濟上之損失為「純粹」的，而未與其他有體損害如人身損害或財產損害相結合者而言；除係契約責任（包括不完全給付）及同法第184條第1項後段及第2項所保護之客體外，並不涵攝在民法第184條第1項前段侵權責任（以權利保護為中心）所保護之範圍。故當事人間倘無契約關係，除有民法第184條第1項後段及第2項規定之情形者外，行為人就被害人之純粹經濟上損失，不負賠償責任（最高法院民事判決107年度台上字第638號參照）。本件原告請求被告負損害賠償責任者，係其認被告隱瞞系爭房屋附近有私人墳墓存在致購買系爭房屋所受之房屋價差損害，乃獨立於原告人身或所有權之外而直接遭受財產上之不利益，而非因其人身權或物權等既存法律體系明認之權

01 利被侵害所伴隨衍生之損害，屬於學說上所稱之純粹經濟上
02 損失或純粹財產上損害，並非民法第184條第1項前段侵權
03 責任所涵攝之範圍，原告復未能說明係何種權利受侵害，或
04 證明被告有何符合民法第184條第1項後段或第2項所規定
05 之情事，自不得依侵權行為之規定向被告請求損害賠償。

06 五、綜上所述，本件原告本於侵權行為之法律關係，訴請被告應
07 賠償765,000元及法定利息，並非有據，本院不能准許，依
08 法應予駁回。

09 六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
10 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

11 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 110 年 3 月 5 日
13 民事第一庭 法 官 呂如琦

14 正本係照原本作成。

15 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。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 3 月 5 日
18 書記官 王志成