

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第219號

原告 黃漢茶
何鳳英
孫玉芳

共同

訴訟代理人 黃暖琇律師

被告 華邑開發建設有限公司

法定代理人 劉怡君

訴訟代理人 黃智靖律師

劉楷律師

被告 葉洋澤

黃清錦

劉憲武

共同

訴訟代理人 葉建浩律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，經臺灣新北地方法院110年度重訴字第7號裁定移送前來，本院於民國110年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查依卷附房屋、土地買賣契約書（下稱系爭契約書）第15條、28條之約定，兩造已合意以本院為第一審管轄法院，則本院就本件訴訟自有管轄權。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告黃漢茶於民國（下同）105年7月17日、原告胡鳳英於105年7月17日、原告孫玉芳於105年10月

01 8 日分別向建商即被告華邑開發建設有限公司（下稱華邑公
02 司）、地主即被告葉洋澤、黃清錦、劉憲武簽訂房屋及土地
03 預定買賣契約，分別購買華邑萬象社區A2棟10樓、A3棟10樓
04 、A2棟3樓建物。被告分別於108年9月24日、9月25日將
05 土地及建物移轉登記原告黃漢荼、何鳳英及孫玉芳，並於10
06 8年間10月間交屋。原告等於109年間8月間偶然得知系爭
07 房屋於興建期間之107年2月6日曾發生工人自R1樓（屋突
08 層）電梯井處墜落至地下二樓地面當場死亡之重大工安事件
09 ，屬意外死亡事故，且非原告等於買受預售屋時所預期之結
10 果。上開工安意外事件對住戶之居住安寧產生一定程度之影
11 響，而屬物之瑕疵，造成原告等所有系爭房屋價值受到減損
12 。原告等爰依民法第359、227之2請求減少買賣價金；依
13 民法第227、226、227之1準用195條請求損害賠償。並
14 聲明：（一）被告華邑公司應給付原告黃漢荼新台幣（下同
15 ）207萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
16 息5%計算之利息。（二）被告葉洋澤、黃清錦、劉憲武應共
17 同給付原告黃漢荼207萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
18 清償日止，按年息5%計算之利息。（三）上述第一項、第二
19 項所命給付，如其中一人已為給付，其餘之人在該給付範圍
20 內免給付之義務。（四）被告華邑公司應給付原告何鳳英
21 252萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息
22 5%計算之利息。（五）被告葉洋澤、黃清錦、劉憲武應共同
23 給付原告何鳳英252萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
24 償日止，按年息5%計算之利息。（六）上述第一項、第二項
25 所命給付，如其中一人已為給付，其餘之人在該給付範圍內
26 免給付之義務。（七）被告華邑公司應給付原告孫玉芳176
27 萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
28 算之利息。（八）被告葉洋澤、黃清錦、劉憲武應共同給付
29 原告孫玉芳176萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
30 止，按年息5%計算之利息。（九）上述第一項、第二項所命
31 給付，如其中一人已為給付，其餘之人在該給付範圍內免給

01 付之義務。(十)願供擔保，請准予宣告假執行。訴訟費用
02 由被告負擔。

03 二、被告則以：

04 (一)華邑公司部分：

05 1、依內政部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函文
06 可知：1.所謂「凶宅」限於賣方產權持有期間，且賣方
07 擔保範圍只限於擔保自己的房屋不是凶宅，不包括同棟大
08 樓其他房子(含共有部分)；2.曾發生兇殺或自殺死亡，
09 但不包括自然死亡及意外死亡；3.在專有部分求死行為致
10 死，但不包括在專有部分砍殺而陳屍他處之行為。是系爭
11 建案於興建過程中發生工安事故，非屬物之瑕疵，難謂有
12 何經濟性之價值減損。縱然系爭建案興建過程中發生工安
13 事件，衡諸一般交易觀念，並未導致系爭預售屋之價值、
14 效用、品質減損，而構成物之瑕疵情事。從而，系爭工安
15 事件並未使所有之建物經濟性價值減損而有物之瑕疵情事
16 。系爭工安事件系發生於建物電梯井內，屬於建物之共有
17 部分，對於系爭建物之專有部分價值及其坐落土地價值，
18 不可能有任何減損，足見原告主張「全部買賣約定價金二
19 成」據以減少買賣價金或賠償無理由。

20 2、該案並無民法第227之2所規定之情事變更原則之適用。
21 因原告所購買之預售屋建案之交易，勢必在訂約後經過為
22 期非短之工程施作時序，此過程之進行期間，系爭公安意
23 外並非必然會發生，亦無人希望其發生，但卻屬客觀上可
24 預測之風險，並非訂約時無法預測。從而，系爭工安事件
25 並未使所有之建物經濟性價值減損而有物之瑕疵，亦非屬
26 情事變更，故其主張依第227之2減少價金買賣，為無理
27 由。

28 3、被告並無債務不履行之情事，原告等亦無證明渠等健康權
29 受有任何損害，故渠等主張依民法第227條之1準用第19
30 5條請求慰撫金，為無理由等語。並答辯聲明：原告之訴
31 及假執行之聲請均駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利

判決，願供擔保准免為假執行之宣告。

(二) 被告葉洋澤、黃清錦、劉憲武等部分：

1、依內政部97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函文，可知：1.所謂「凶宅」限於賣方產權持有期間，且賣方擔保範圍只限於擔保自己的房屋不是凶宅，不包括同棟大樓其他房子（含共有部分）；2.曾發生兇殺或自殺死亡，但不包括自然死亡及意外死亡；3.在專有部分求死行為致死，但不包括在專有部分砍殺而陳屍他處之行為。是系爭建案於興建過程中發生工安事故，非屬物之瑕疵，難謂有何經濟性之價值減損。縱然系爭建案興建過程中發生工安事件，衡諸一般交易觀念，並未導致系爭預售屋之價值、效用、品質減損，而構成物之瑕疵情事。又原告所購買之預售屋建案之交易，勢必在訂約後經過為期非短之工程施作時序，此過程之進行期間，系爭公安意外並非必然會發生，亦無人希望其發生，但卻屬客觀上可預測之風險，並非訂約時無法預測。從而，系爭工安事件並未使所有之建物經濟性價值減損而有物之瑕疵，亦非屬情事變更，故其主張依民法第359條、第227之2減少價金買賣，為無理由。

2、又被告華邑公司將系爭建案工程交由訴外人嘉順營造有限公司（下稱嘉順公司）承攬，嘉順公司又轉包予益昇工程行（下稱益昇行），本件工安事故係因次承攬人之疏失，造成次承攬人之受僱人死亡，與被告無涉，被告亦無任何刑事責任。既然該新建工程全部由嘉順公司承攬，嘉順公司身為營造專業廠商，具有一定之自主性及決定事務之權限，應可期待嘉順公司以專業知識及能力管理新建工程之一切事務，顯然被告三人及華邑公司不具民法第227條之可歸責事由。被告等三人並無債務不履行、不完全給付之可歸責事由，原告等亦未證明其人格權有何損害，原告等依民法第226、227之1準用第195條請求人格權損害賠償，亦無理由。並答辯聲明：原告之訴及假執行之聲請均

駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判決，願供擔保准免為假執行之宣告。

三、經查，原告黃漢棻於105年7月17日、胡鳳英於105年7月17日、孫玉芳於105年10月8日分別以總價新台幣（下同）884萬元、1111萬元、728萬元，分別向建商即被告華邑公司、地主即被告葉洋澤、黃清錦、劉憲武簽訂房屋及土地預定買賣契約，分別購買華裔萬象社區之A2棟10樓、A3棟10樓、A2棟3樓建物。被告分別於108年9月24日、9月25日將土地及建物移轉登記原告黃漢棻、何鳳英及孫玉芳，並於108年間10月間交屋。原告等於109年間8月間偶然得知系爭房屋於興建期間之107年2月6日曾發生工人自R1樓（屋突層）電梯井處墜落至地下二樓地面，經救護車送醫到院前不治死亡之重大工安事件（下稱系爭工安事件），為兩造均不否認，是上開事實均堪認定。

四、原告主張系爭預售屋興建過程中，發生工人死亡之系爭工安意外，具有物之瑕疵，且系爭工安意外可歸責於被告，構成不完全給付，原告請求減少價金及損害賠償等情，為被告所否認，並以上開情詞置辯，是本件之爭點為：（一）系爭預售屋興建時發生系爭工安意外，是否構成物之瑕疵擔保責任？（二）原告依民法第359條、第227之2物之瑕疵擔保規定，請求減少買賣價金，及另依民法第227、226、227之1準用第195條規定請求損害賠償，有無理由？茲分述如下：

（一）系爭預售屋興建時發生系爭工安意外，是否構成物之瑕疵擔保責任？依民法第227之2規定，請求減少買賣價金？

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。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」，民法第354條定有明文。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，或依當事人之約定，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年台上字第1173號判例意旨參照。是物是否具有瑕疵，應以一般交易觀念上是否屬於物之瑕疵認定之。又就房屋交易市場之通常交易觀念而言，屋內是否曾發生有人「非自然身故」之情事，乃屬房屋交易之重要資訊，若購買者知有上情，多因心生畏怖而無購買意願，並影響房屋之交易價值甚鉅，為此內政部公布之成屋買賣契約書範本之附件一「建物現況確認書」，亦特別要求出賣人就建物（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為說明。然房屋於興建過程中，是否因發生工安意外而成為買受人不願購買之標的，僅屬於個人主觀面及心理面之範疇，因人、因時、因宗教信仰等不同而有異，亦可藉由時間經過、記憶淡忘或宗教儀式去除該不安之心理，在一般交易觀念上，尚難逕認將導致物之價值、效用或品質不具備，自非謂物之瑕疵。

2、查系爭預售屋興建過程中，施工基地上固發生系爭工安意外，惟工人雖受傷嚴重，但並非當場死亡，係於同日送醫途中始死亡，此有勞動部職業安全署談話紀錄在卷可稽。是本件核與一般房地產交易市場及實務經驗中，在買賣標的之「房屋內」發生兇殺或自殺死亡事故，依我國社會民情，因多會存有嫌惡畏懼心理，雖不致對於該房屋造成物理性損傷或房屋通常效用之降低，但對居住其內之住戶，除會對居住品質心生疑慮，且會在心理層面造成相當之負面影響；及就房屋交易市場之通常交易觀念，「屋內」是否曾發生有人「自殺或兇殺致死」情事，因認屬房屋交易之重大資訊，且影響房屋交易價值甚鉅，故認係交易上瑕疵之情形尚屬有間。是縱然系爭預售屋興建過程中曾發生系爭工安意外，衡諸一般交易觀念，難謂系爭工安意外係屬非自然事故，而有導致系爭預售屋之價值、效用、品質減損之物之瑕疵情事。原告雖主張渠等社區因為系爭公安

01 事件導致房價下跌情況，然原告等並未提出任何證據足以
02 證明系爭建案因發生系爭工安意外，導致市場交易價格下
03 跌之情事。況縱原告所有之社區出現與較其他社區價格為
04 低，然房屋交易價格本受市場供需、經濟發展等因素影響
05 ，尚無從執此遽認系爭建物存有瑕疵，則原告此部分主張
06 ，洵不足採。

07 3、查系爭建物已經完工，其作為房屋居住使用之通常效用或
08 契約預定效用，均不因系爭工安意外而減失或減少，且原
09 告等未證明系爭建物因系爭工安意外，而生任何減損該屋
10 價值、效用及一般居住品質之物之瑕疵存在，是系爭建物
11 並無瑕疵，出賣人即被告將來所為之給付即為完全給付。
12 準此，原告依民法物之瑕疵擔保及不完全給付規定，主張
13 請求減少價金，即屬無據。

14 4、既如前述，上開工安事件並非存有瑕疵。則原告主張依民
15 法第227條之2所謂情事變更之原則，即：契約成立後，
16 情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者
17 ，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果
18 。規定請求減少價金。惟原告並未提出任何證據足以證明
19 ，系爭房屋依其原有效果有何顯失公平存在。故其主張，
20 顯無可採。

21 (二)原告主張依民法第227、226、227之1條準用第195條
22 規定，請求被告損害賠償。經查：既如前述，上開工安事
23 件既非瑕疵，即無不完全給付及給付不能之情事，亦無債
24 務人債務不履行之情況存在。則原告主張依據民法第227
25 、226、227之1準用第195條，請求損害賠償及精神慰
26 撫金，為無理由，顯無可採。

27 五、綜上所述，原告等主張依民法物之瑕疵擔保及不完全給付之
28 民法第359條、227之2條規定請求減少價金；並依民法第
29 227、226、227之1準用第195條請求損害賠償，均為無
30 理由，不應准許。原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失
31 所附麗，不應准許。

01 六、兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足
02 以影響本判決之結果，爰不一一論述，併此敘明。

03 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
04 判決如主文。

05 中 華 民 國 110 年 12 月 1 日

06 民事第三庭法官 張益銘

07 以上正本係照原本作成

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 110 年 12 月 1 日

11 書記官 謝菁菁