臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第374號

原　　告　許春耀
訴訟代理人　賴玉梅律師
　　蔡仲閔律師
　　周福珊律師
上　一　人
複　代理人　孫綾馨
被　　告　林志忠
訴訟代理人　林宏達
被　　告　永慶房屋仲介股份有限公司
法定代理人　孫慶餘
訴訟代理人　黃子懿

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年6月24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：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條定有明文。查本件起訴時原告原係聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）700 萬元及自起訴狀繕本送達翌日依週年利率5%計算之利息。嗣原告於民國108年5月2 日更正及補充其訴之聲明為：㈠被告林志忠應給付原告700 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被告永慶房屋仲介股份有限公司（下稱永慶公司）應給付原告700 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；㈢上2 項給付，被告一人為給付，他人於其給付範圍內，免給付義務；㈣原告願供擔保，請准宣告假執行（見院卷第71至72頁）。經核原告將其原訴之聲明分列為前開訴

之聲明第1至3項，僅係基於其對被告林志忠、永慶公司不真正連帶請求之意旨所為法律上陳述之更正，另原告所為前開第4 項聲明之補充，亦屬不變更訴訟標的而補充法律上之陳述，均非為訴之變更或追加，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告於103年3月30日經由被告永慶公司居間仲介，向被告林志忠以價金1,450 萬元購買門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號3樓房屋（下稱系爭房屋）及所坐落臺北市○○區○○段0○段000地號之土地（下與系爭房屋合稱系爭房地），原告已交付價金予被告林志忠，並由被告林志忠於103年5月中旬將系爭房地點交予原告，復已將系爭房地所有權移轉登記予原告指定之吳佩蓉（即原告之配偶）。詎原告於108年3 月8日始經里長告知，得悉系爭房屋在被告林志忠仍為該屋所有權人之102 年間即曾發生房客廖献宗因厭世而在屋內飲酒過量求死之情事，且係事後因散發屍臭味而經鄰人報警處理，始於102年4月25日發現廖献宗已在屋內死亡多時，並因此由檢察官開立相驗屍體證明書，可認系爭房屋已符合一般社會大眾對於「凶宅」之定義而造成經濟性之價值減損；況被告林志忠亦因畏懼屋內所存積之冤怨之氣，始急於102年10月1日委託被告永慶公司出售系爭房地，惟被告林志忠於議約時竟故意不告知系爭房屋為「凶宅」，復與誠信有違。故系爭房地既因前述情事而於交付時具有減少客觀交易價值之瑕疵，原告自應得依民法第354條第1 項、第359條之規定，請求被告林志忠減少價金700 萬元。另被告永慶公司依民法第567條第2項之規定，於受託執行系爭房地買賣仲介業務時本應以善良管理人之注意查證屋況，並依不動產經紀業管理條例第23條第1 項之規定以不動產說明書向原告說明，詎被告永慶公司竟疏未向鄰人詢問系爭房地之實際狀況，致原告誤信系爭房屋並非「凶宅」，進而購買系爭房地而受有前述損失，原告自亦得依民法第565條、第567條第 2項、不動產經紀業管理條例第23條第1項、第2項、第24條第

1項、第26條第2項之規定，請求被告永慶公司賠償上開損害。為此爰依上開規定提起本件訴訟等語，求為判命：㈠被告林志忠應給付原告700 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被告永慶公司應給付原告700 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；㈢上2 項給付，被告一人為給付，他人於其給付範圍內，免給付義務；㈣原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告林志忠則以：依臺灣臺北地方法院檢察署（已改制為臺灣臺北地方檢察署，下稱臺北地檢署）所開立相驗屍體證明書（下稱系爭證明書）之記載，可知廖献宗之死因為自然死亡，且當時係由伊訴訟代理人發現並報警處理，並非鄰人所為，伊亦非因發生前開房客死亡情事才決定要出售該屋，系爭房屋自非「凶宅」，故原告起訴請求減少價金，即無理由等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告永慶公司則辯稱：依內政部97年7 月24日內授中辦地字第0970048190號函（下稱內政部函）所揭示之意旨，所謂「凶宅」係指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分曾發生凶殺或自殺而死亡（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致死（如從該專有部分跳樓），但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之情事（即未陳屍於專有部分）。系爭證明書既記載廖献宗之死亡方式為「病死或自然死」，且原告雖又主張一般人喝酒不至於酒精中毒，故由廖献宗飲酒過量乙節可推知其有求死之意云云，然依世界衛生組織西元2018年之調查報告，全球每年有超過300萬人因飲酒而死亡，其死因依序為事故傷害（28.7%）、消化性疾病（21.3%）、心血管疾病（19%）、傳染性疾病（12.9%）、癌症（12.6%），可知飲酒致死之原因多端，與自殺間亦無必然關聯，而原告復未提出其他足資證明系爭房屋為「凶宅」之相關資料，其主張系爭房屋符合「凶

宅」定義，被告永慶公司因此有未恪盡調查及告知義務而致其受損之情云云，即不足採。況依民法第197 條之規定，因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，系爭房地係於103年 3月30日成交，原告卻遲至108年3月11日始提出本件損害賠償之訴，亦顯罹於時效，原告之請求自屬無據等語，並聲明：㈠原告之訴及其假執行之聲請均駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項：

㈠原告於103年3月30日經由被告永慶公司居間仲介，向被告林志忠以價金1,450 萬元購買系爭房地，原告已交付價金予被告林志忠，並由被告林志忠於103年5月中旬將系爭房地點交予原告，復已將系爭房地所有權移轉登記予原告指定之吳佩蓉（即原告之配偶）之事實。

㈡系爭房屋在被告林志忠仍為該屋所有權人之102 年間曾發生房客廖献宗在屋內死亡情事之事實。

五、本院之判斷：

㈠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；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、第359條分別定有明文。次按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，或依當事人之決定，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號判決要旨可資參照）。又一般社會民眾所俗稱之「凶宅」，雖不致在物理上對於房屋造成直接損傷或降低使用效益，惟依照我國社會民情，一般社會民眾對於此類住宅仍多存有嫌惡畏懼之心理，則就購買者

及居住者之角度而言，除將對居住品質產生疑慮外，在心理層面上亦難免因嫌惡畏懼之心態而造成相當程度之負面影響，因此，在房屋交易市場之實務經驗中，「凶宅」因素實際上仍每造成該等標的市場接受程度及價格低落之情事，是若房屋經認定為「凶宅」，依上說明，自仍應認欠缺通常效用而具有物之瑕疵。本件原告固以系爭房屋內曾於被告林志忠仍為所有權人之102 年間發生房客死亡情事為由，主張系爭房屋為「凶宅」而構成該屋之瑕疵，乃依民法第354條第1項、第359條之規定請求被告林志忠減少價金700萬元云云。惟社會上就所謂「凶宅」之定義，應指發生非自然死亡情事之房屋而言，此不僅已為原告自陳明確（見本院卷第73頁），復參內政部函所明載：「按本部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『不動產標的現況說明書』項次11內容，『本建築改良物（專有部分）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（包括主建物及附屬建物），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致死（如從該專有部分跳樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）。」等語益明（見本院卷第63至64頁）。查廖献宗於102 年間在系爭房屋內死亡之事實雖為兩造所無爭執，堪認屬實，然其死亡原因為「肝功能衰竭、重度脂肪肝、酒精」、死亡方式為「病死或自然死」等情，則經臺北地檢署檢察官經相驗後認定明確，有系爭證明書 1份附卷足憑（見本院卷第43頁），依此，廖献宗尚非有何非自然死亡之情事存在，自難因此推認系爭房屋係一般社會上所稱之「凶宅」。原告雖猶執系爭證明書前開關於死亡原因之記載，質疑廖献宗應有厭世自殺之意，始會在該屋內因飲酒過量而死亡，且其係於死亡後散發屍臭味始經發現報警處理，復係由檢察官開立相驗屍體證明書之方式處理，被告林志忠事後更因畏懼屋內所存積之冤怨之氣，方急於102 年10

月1日委託被告永慶公司出售系爭房地而出售，可認系爭房屋仍屬「凶宅」云云。但廖献宗死亡之原因既經檢察官於綜合相驗後之一切情事判斷為病死或自然死，有同前之系爭證明書可憑，原告前開所稱廖献宗應有厭世自殺之情云云，容屬過度演繹而難以採信；又縱認廖献宗係死亡多時始經人發現報警處理，然此在獨居自然死亡之情況下實亦屬常見，非可因此推認廖献宗有何非自然死亡之情事存在；況廖献宗死亡之情事雖係由檢察官以開立系爭證明書之方式處理，惟其死亡原因嗣既已經檢察官確認為病死或自然死，原告自不應再徒憑自己之主觀想像，主張廖献宗係因非自然死亡而使系爭房屋成為「凶宅」；至原告雖仍謂被告林志忠係因認定該屋屬「凶宅」始會匆忙出售系爭房地云云，但此已為被告林志忠所否認，而原告亦未能提出任何積極證據以為佐證，自亦不能就此逕對原告為有利之認定，原告上開主張，自非可取。從而，系爭房屋既難認屬一般社會大眾所稱之「凶宅」，當不能認該屋因此存有何減損通常效用之瑕疵，是原告依民法第354條第1項、第359條之規定，請求被告林志忠減少價金700萬元云云，即屬無據。

㈡次按稱居間者，謂當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約；以居間為營業者，關於訂約事項及當事人之履行能力或訂立該約之能力，有調查之義務，民法第565條、第567條第2項復分別有所明定。又按經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。前項說明書於提供解說前，應經委託人簽章，不動產經紀業管理條例第23條第1項、第2項亦各有明文。再按當事人簽訂租賃或買賣契約書時，經紀人應將不動產說明書交付與委託人交易之相對人，並由相對人在不動產說明書上簽章；經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償責任，同條例第24條第1項、第26條第2項復分別有所規定。原告雖又主張被告永慶公司居間仲介其與被

告林志忠就系爭房地之買賣，卻未就廖献宗前開死亡之情事善盡調查之責並據實提出不動產說明書告知原告，因此造成原告誤信系爭房屋非屬「凶宅」而購買，乃依民法第565 條、第567條第2項之規定、不動產經紀業管理條例第23條第 1 項、第2項、第24條第1 項、第26條第2項之規定，請求被告永慶公司賠償其所受700 萬元之價金損失云云。惟觀之原告所提出之系爭房地標的物現況說明書第23點已記載：「是否知悉本標的物曾經發生凶殺、自殺或非自然身故等因素致死或求死行為並致死等情事（如跳樓死亡）」，並經被告林志忠於該欄位勾選「否」後簽名確認，另系爭房地之不動產買賣契約書第3 條亦明載：「甲方（即原告）於簽約前已至標的物所在地現場詳細檢視，並充分聊解永慶房屋仲介股份有限公司（以下簡稱永慶房屋）提供之不動產說明書及產權等相關資料無誤」等語，並經原告於該契約書立契約書人欄位內簽名等事實，業有標的物現況說明書、不動產買賣契約書各1 份存卷可查（見本院卷第13、101至111頁），足證被告永慶公司確已以經委託人簽名確認之不動產說明書提出予原告，而就系爭房屋是否有構成「凶宅」之情事對原告為告知，原告主張被告永慶公司有違反不動產經紀業管理條例第23條第1 項、第2項、第24條第1項之規定云云，已非可採。又廖献宗前開於系爭房屋內自然死亡之情事，實則尚難認將使系爭房屋構成一般社會大眾所認之「凶宅」乙情，復如前述，原告自亦無因此而受有價金損害之可言，原告主張因被告永慶公司未就前開情事詳為調查並對原告說明，致使原告誤認該屋非屬「凶宅」而受有前述價金損害云云，亦顯非有據。準此，原告依民法第565條、第567條第2 項、不動產經紀業管理條例第23條第1項、第2項、第24條第1項、第26條第2項之規定，請求被告永慶公司賠償700 萬元云云，復無理由。

㈢至原告雖請求本院訊問證人黃逢廣（即系爭房地之當地里長），欲證明系爭房屋屬「凶宅」，並請求就系爭房屋因屬「

凶宅」所減損之價值進行鑑定。但觀之原告所提出由證人黃逢廣所出具之聲明書，其內容至多僅能證實系爭房屋內曾有人因死亡多時而發出屍臭味之情事（見本院卷第113頁），惟仍不能以此推認系爭房屋曾發生非自然死亡而屬「凶宅」之事實，如前所述，自核無另行訊問證人黃逢廣之必要；又系爭房屋既難因前述情事即認屬「凶宅」，自亦無需再就該屋因屬「凶宅」所減損之價值進行鑑定，均附此說明。

㈣綜上所述，原告依民法第354條第1項、第359條之規定，請求被告林志忠給付700萬元，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，暨依民法第565條、第567條第2項、不動產經紀業管理條例第23條第1項、第2項、第24條第1項、第26條第2項之規定，請求被告永慶公司給付原告700萬元，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，並就上開給付與被告林志忠對原告負不真正連帶清償責任，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　15　　日

民事第七庭　法　官　許勻睿

以上正本係照原本作成。

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。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　　15　　日

書記官　詹玕璇