

臺灣臺南地方法院民事判決

107年度消字第4號

原告 劉乃綺
訴訟代理人 蘇清水律師
複代理人 魏宏儒律師
被告 劉子銘
訴訟代理人 何紫滢律師
被告 益利慶企業有限公司
法定代理人 陳佑全
被告 林威竹
上二人共同
訴訟代理人 裘佩恩律師
王盛鐸律師
楊志凱律師
被告 陳佑全

上列當事人間請求返還買賣價金等事件，經本院於民國108年7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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款分別定有明文。本件原告原起訴請求【一、先位聲明：1.被告劉子銘應給付原告10,800,000元，及自民國103年8月18日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2.被告益利慶企業有限公司、林威竹應連帶給付原告216,000元及自103年8月18日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。二、備位聲明：1.被告劉子銘應給付原告3,240,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。2.被告益利慶企業有限公司、林

01 威竹應連帶給付原告3,240,000元，及自起訴狀繕本送達翌
02 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。3.前二項所
03 命之給付，如其中一被告已為給付，他被告在給付範圍內免
04 給付之義務。】；復於107年10月18日具狀撤回先位聲明部
05 分，變更訴之聲明為：【1.被告劉子銘應給付原告3,240,00
06 0元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
07 之五計算之利息。2.被告益利慶企業有限公司、林威竹應連
08 帶給付原告3,240,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
09 償日止，按年息百分之五計算之利息。3.前二項所命之給付
10 ，如其中一被告已為給付，他被告在給付範圍內免給付之義
11 務。4.被告益利慶企業有限公司、陳佑全、林威竹應連帶給
12 付原告216,000元，及自103年8月18日起至清償日止按年息
13 百分之五計算之利息。5.被告益利慶企業有限公司及陳佑全
14 應連帶給付原告3,240,000元，及自追加起訴狀繕本送達翌
15 日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。】，核屬減縮
16 應受判決事項之聲明，揆諸前揭規定，應予准許。原告嗣於
17 108年1月17日具狀追加陳佑全為被告，核其性質，雖屬訴之
18 追加，惟其請求之基礎事實均同一，且不甚礙被告之防禦及
19 訴訟之終結，與上開規定相符；原告再於108年5月2日具狀
20 變更訴之聲明為：【1.被告劉子銘應給付原告3,212,025元
21 ，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五
22 計算之利息。2.被告益利慶企業有限公司、林威竹應連帶給
23 付原告3,212,025元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
24 止，按年息百分之五計算之利息。3.前二項所命之給付，如
25 其中一被告已為給付，他被告在給付範圍內免給付之義務。
26 4.被告益利慶企業有限公司、陳佑全、林威竹應連帶給付
27 原告216,000元，及自103年8月18日起至清償日止按年息百
28 分之五計算之利息。5.被告益利慶企業有限公司及陳佑全應
29 連帶給付原告3,212,025元，及自追加起訴狀繕本送達翌日
30 起至清償日止按年息百分之五計算之利息。】，核屬減縮應
31 受判決事項之聲明，亦應予准許。

01 二、原告起訴主張：

02 (一) 原告於103年8月18日，透過房仲業者被告益利慶企業有限
03 公司（以下簡稱益利慶公司）及受僱人林威竹，以1,080
04 萬元購買被告劉子銘所有門牌號碼臺南市○○區○○路0
05 段000巷0弄00號房地（以下簡稱系爭房屋），並支付買賣
06 價金百分之2即216,000元予被告益利慶公司，作為仲介費
07 用。惟106年11月間，因當時欲將系爭房屋出賣，委託永
08 慶房屋房仲居間出售，其房仲人員陳晉瑋知會自原告之鄰
09 居間談中方得知其所購買之系爭房屋，於98年12月間曾發
10 生母女燒炭雙亡之非自然死亡事件，即為俗稱之「凶宅」
11 。原告出售系爭房屋乙事更因此告吹，嗣更於訴訟過程中
12 了解此等情事之起源，即係被告陳佑全向原告委託之房仲
13 陳晉瑋以婉轉方式告知，故原告得知此情後，即按民法第
14 356條第1項規定，通知被告益利慶公司及林威竹，並告以
15 其等通知被告劉子銘，其等表示會協助轉達，雙方於107
16 年2月26日在臺南市消保處調解未果。

17 (二) 被告劉子銘返還減少價金或價值減損損害賠償部分：

18 1. 系爭房屋確實曾於99年12月4日發生母親攜女燒炭自殺致
19 死雙亡事故，雖不致對於該房屋造成物理性損傷或房屋通
20 常效用之降低，惟依我國社會民情，一般大眾對於此類凶
21 殺或自殺致死之事件，多存有嫌惡畏懼心理，就居住其內
22 之住戶，除會對居住品質心生疑慮，且會在心理層面造成
23 相當之負面影響。因此，依估價學理適合性原則，非自然
24 身故之情事，將對不動產之個別條件產生負面影響，造成
25 經濟性之價值減損，進而影響其市場價格；且在交易市場
26 及實務經驗中，具有此類情事之房屋，均會嚴重影響購買
27 意願及購買價格，因而造成該等標的市場接受程度及交易
28 價格之低落，當屬減少其應具備價值之瑕疵。準此，不動
29 產內曾發生非自然身故之情事，既對不動產本身造成經濟
30 性之價值減損，自堪認係屬物之瑕疵。系爭房屋曾有他人
31 在屋內自殺身亡，核屬凶宅，業如前述，自有減少其價值

之物之瑕疵。被告劉子銘既為系爭房屋之出賣人，不論是否有過失均應負物之瑕疵擔保責任，故原告依民法第359條規定，請求減少買賣價金。

2.系爭不動產買賣契約書第5條第7項：「賣方已明確告知本買賣標的物內無非自然身故之情事發生，買方確已佑悉，惟嗣後若發現賣方所言不實，賣方仍須負法律上之責任。」可知該約定內容，保證系爭房屋無非自然身故之情事發生，且此保證自文義觀之即明並無限於被告劉子銘產權持有期間，均應負法律上之責任。系爭房屋內是否曾發生「非自然死亡」之情事，自屬房屋交易之重要資訊，不因是否賣方產權期間而有不同，否則，豈非允許有心人得藉由產權移轉之手段，將凶宅之不利因素摒除，藉以獲取一般屋與凶宅行情價差額之不法利益。此是否曾發生「非自然死亡」之資訊，影響房屋交易價值甚鉅，嚴重影響原告是否買受系爭房屋之意願，被告自有忠實告知之義務，被告違反此義務自應負債務不履行之責任。

3.不動產交易實務上，倘標的為凶宅，此一瑕疵將使該標的之價格，較相同區域、等級之不動產價值，價值降低約30%不等，而依不動產估價報告書就本件鑑定結果認本件受「非自然死亡」事件影響之價值減損金額為3,212,025元，則原告依物之瑕疵擔保責任，主張被告劉子銘於3,212,025元之範圍內，並無受領之法律上原因，則按不當得利之規定，自應返還予原告。

4.又被告劉子銘於系爭房屋交易時，既未將系爭房屋內曾發生有人「燒炭自殺雙亡」之交易重要資訊告知原告，顯然已違反告知義務，其所為之給付即不符合債務本旨，屬瑕疵給付，原告亦得依民法第227條第1項之不完全給付法律關係，請求賠償此部分給付不能所生之損害。

5.綜上，原告依物之瑕疵擔保規定主張減少價金或不完全給付規定請求損害賠償，兩者擇一關係，並依民法第354條、第359條、第360條、第227條準用第226條、第256條、

01 第179條規定，請求被告劉子銘應給付原告3,212,025元。

02 (三) 被告林威竹、益利慶公司及陳佑全連帶返還居間報酬216,
03 000元及系爭房屋價值減損損害賠償3,212,025元部分：

04 1. 本件原告於103年8月18日，透過被告益利慶公司及房仲林
05 威竹，購買被告劉子銘所有之系爭房屋，並支付216,000
06 元作為房仲費用。惟被告益利慶公司及受僱人陳威竹均未
07 查證並告知原告本件系爭房屋於98年間，曾發生母女燒炭
08 雙亡之非自然死亡事件，原告花費畢生積蓄購得一屋本想
09 安居樂業，得知此事後，心中惶惶不安、畏懼嫌惡，此一
10 事故發生之時間亦非久遠，致原告難以繼續居住，對生活
11 品質及心理健康產生負面影響，且凶宅屬交易上重大瑕疵
12 ，亦使原告未來出脫不易。

13 2. 被告林威竹仲介原告與被告劉子銘系爭房屋買賣時，並無
14 被告林威竹提供鈞院不動產產權調查說明書交付予原告簽
15 署確認，自亦未據之向原告解說洵堪認定，顯然已違反不
16 動產經紀業管理條例第23條及第24條之規定不動產經紀業
17 對於當事人應盡之給付義務。

18 3. 又被告林威竹及被告益利慶公司於仲介被告劉子銘及原告
19 ，所提供之系爭不動產買賣契約書及房地產現況說明書，
20 應屬於舊式規定之格式。蓋內政部101年10月29日內授中
21 案地字第1016651846號公告（000年0月0日生效）「成屋
22 買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之「附件一建物
23 現況確認書」，已明確規定建物是否曾發生自殺之情事不
24 論是否為賣方產權持有期間或之前，被告均應有告知及調
25 查義務。被告卻提供舊式規定之格式，給予買賣雙方簽訂
26 ，顯然已違反保護他人法律、消費者保護法就特別行業，
27 有為保護消費者權益對於定型化契約應記載及不得記載事
28 項有特別保護規定，一旦有業者提供之定型化契約違反上
29 開規定該約款即屬無效，並回歸適用當時由主管機關所訂
30 定公告之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」
31 。以避免業者利用不合於法令之定型化契約脫免責任。仲

01 介業者自應本其專業，竭盡其所知向消費者誠實揭露足以
02 影響購買意願之一切重要訊息。

03 4. 被告益利慶公司及其受僱人林威竹，為專營不動產買賣交
04 易之人，並依兩造委任居間契約，收取仲介費用自應負善
05 良管理人之注意義務，被告等依其專業知識不可能稱不知
06 當時法令已有變動，何況系爭房屋買賣時間為103年8月18
07 日，上開「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」
08 早於101年10月29日公告，且為避免不動產經紀業之衝擊
09 ，使其於000年0月0日生效，被告卻提供部分違反法令規
10 定之契約書及其現況說明書予本件買賣雙方簽訂。倘若以
11 此方式非故意規避其新法令所要求之調查、告知義務，仍
12 屬於重大過失，無論被告係故意或重大過失提供系爭不動
13 產買賣契約書及房地產標的現況說明書，顯已違反保護他
14 人法律，侵害原告之權益，且顯然未依其居間契約完成給
15 付義務，亦有債務不履行之責任，被告提供之服務顯然不
16 符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性，嚴重侵害
17 系爭房屋買賣雙方之交易安全，更未依法令標示出應揭露
18 之交易重要資訊，危及原告之財產安全。倘若被告等可以
19 據「其責任僅以產權持有期間有無非自然死亡之情事」此
20 等理由免責，消費者保護法就定型化契約所為之規定及保
21 護消費者之意旨，將成具文。

22 5. 綜上，本件被告益利慶公司及其受僱人林威竹，為專營不
23 動產買賣交易之人，並依兩造委任居間契約，收取仲介費
24 用216,000元，卻未盡善良管理人之注意義務，自不得向
25 原告請求報酬及償還費用，故原告依民法第567條第1項前
26 段、第571條、第179條前段、第182條第2項規定，請求被
27 告返還居間報酬216,000元。又今被告等顯然違反系爭委
28 任居間契約提供買賣雙方違反法令之不動產買賣契約書及
29 房地產標的現況說明書，遑論有盡查證告知義務，除違反
30 保護他人法律，亦屬不完全給付，致原告因此受有損害，
31 即不動產價值貶損3,212,025元及仲介費用216,000元，按

不動產經紀業條例第26條及消費者保護法第7條第3項規定，其等亦應連帶負損害賠償責任。又被告益利慶公司既為被告林威竹之僱用人，自負有監督責任，依民法第188條第1項規定，被告益利慶公司對林威竹執行事務時所為之侵權行為，亦應負連帶賠償責任。另被告益利慶公司當時之負責人為被告陳佑全，而仲介不動產即為該公司業務之執行事項，依公司法第23條第2項規定，被告陳佑全亦應與被告益利慶公司負連帶賠償責任。

(四) 被告益利慶公司及陳佑全連帶負消費者保護法第51條懲罰性賠償金3,212,025元部分：

1. 本件原告與被告劉子銘辦理系爭房屋交屋手續時，因被告林威竹提供部分違反當時法令規定之契約書及其現況說明書予本件買賣雙方簽訂，該違反部分乃係規避揭露系爭房屋是否發生非自然死亡之情事，乃係影響買方是否購買系爭房屋之重大資訊，被告林威竹稍加注意即可察覺當時之「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」早於101年10月29日修訂公告，且為避免不動產經紀業之衝擊，使其於000年0月0日生效，該次修正就「建物專有部分是否發生非自然死亡之情事，無論賣方產權持有期間或之前均必須查證、告知、揭示」之修正，縱屬一般普通人亦得發現此法令之重大修正，詎被告林威竹身為專業之不動產經紀業營業員，竟疏於注意，未盡居間人據實報告之責，輕率向原告提供系爭不動產買賣契約書及房地產標的現況說明書，技術性規避上開法令查證、告知義務，重大過失程度實已接近故意程度，致原告受有交易價值減損之損害。準此，足認被告林威竹至少應具有重大過失，而被告益利慶公司應與自己之重大過失負同一責任。是以，原告主張依消費者保護法第51條之規定，請求被告益利慶公司給付懲罰性賠償金以損害額之1倍計算，即請求3,212,025元之懲罰性賠償金，並嚇阻其他房仲業者仿效，且鈞院宜誠此契機於本件判決達到其他房仲業者之教示效果以杜絕房仲

業者僥倖之心態。

2. 被告陳佑全於被告林威竹仲介原告與被告劉子銘間系爭房屋買賣時為被告益利慶公司負責人，被告益利慶公司之主要業務為不動產仲介經紀業，適時依法令修正提供正確之不動產買賣契約書、建物現況確認書、不動產說明書，自屬不動產業者之負責人執行業務範圍，此觀不動產經紀業管理條例第22條第1項規定即明，且倘違反第22條第1項亦將受處新臺幣6萬元以上30萬元以下罰鍰，同法第29條第1項第3款定有明文。且消費者保護法第4條亦有明文規定企業經營者應提供消費者充分與正確之資訊，及實施其他必要之消費者保護措施。又法人之一切事務，須由其法定代理人之代表行之，故被告益利慶公司指派經紀人為簽章，指派簽章業務自須由其法定代理人即被告陳佑全為之，此當然為被告陳佑全執行業務範圍，其身為專業經營不動產仲介之業者，自不能毫無知悉「業經法令修正之不動產買賣契約書、建物現況確認書、不動產說明書等應記載事項及不應記載事項，及其應為查證、告知義務」，倘若被告陳佑全係明知法令已修正，即屬故意規避法令要求應揭露重要交易資訊之義務，倘若被告陳佑全稱不知法令已修正，即屬應注意、能注意而未注意，且此注意義務係一般人稍微注意即可知悉法令修正，何況身為專營不動產仲介之負責人，顯然已有違反一般人之注意義務，要屬重大過失無疑，自不應容任此種疏忽法規態度，影響不動產交易安全，俾利保護消費者之財產安全。

3. 不動產經紀業管理條例之立法目的係透過管理不動產經紀業以達到保護委託人及相對人間交易安全之目的，自屬保護他人法律。依上所述被告陳佑全於執行職務自有違反保護他人法律，致使原告因此受有損害，且此之所謂損害，不以人身之損害為限，包括系爭房屋應有價值之財產損害在內。參酌公司法第23條第2項並無明文排除懲罰性賠償金規定之適用，是依前揭說明，被告陳佑全自應與被告益

01 利慶公司就本件前開消費所受損害負連帶賠償責任。

02 (五) 並聲明：

- 03 1.被告劉子銘應給付原告3,212,025元，及自起訴狀繕本送
04 達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
05 2.被告益利慶企業有限公司、陳佑全、林威竹應連帶給付原
06 告3,212,025元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
07 按年息百分之五計算之利息。
08 3.前二項所命之給付，如其中一被告已為給付，他被告在給
09 付範圍內免給付之義務。
10 4.被告益利慶企業有限公司、陳佑全、林威竹應連帶給付原
11 告216,000元，及自103年8月18日起至清償日止，按年息
12 百分之五計算之利息。
13 5.被告益利慶企業有限公司及陳佑全應連帶給付原告3,212,
14 025元，及自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
15 年息百分之五計算之利息。
16 6.訴訟費用由被告負擔。
17 7.願供擔保，請准宣告假執行。

18 三、被告方面：

19 (一) 被告劉子銘抗辯略以：

- 20 1.系爭房屋於購買之際，被告即於房地產標的現況說明書註
21 明「曾發生住戶吞安眠藥事件，並無死亡」，因此就買賣
22 價金，雙方已有因上開情形而做讓步協商，亦已揭示系爭
23 房屋曾發生事故，否則原告不會以1,080萬元出售，原告
24 再行起訴主張瑕疵，請求解除契約或減少買賣價金並無理
25 由。
26 2.如原告仍認為系爭房屋起訴時之價值低於1,080萬元，亦
27 應由原告舉證證明，若鈞院認有鑑定必要，被告主張應鑑
28 定目前不動產之價值。
29 3.並聲明：
30 (1)原告之訴駁回。
31 (2)訴訟費用由原告負擔。

01 (3)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

02 (二)被告益利慶公司、林威竹抗辯略以：

03 1.本件並非於被告劉子銘產權持有期間發生自殺致死之情事
04 ，故被告劉子銘對原告即無任何應負擔之瑕疵擔保責任，
05 是以原告依民法第359條、同法第259條規定，請求解除系
06 爭買賣契約併予解除本件買賣契約負隨之委任居間契約云
07 云，即屬無據，說明如下：

08 (1)系爭房屋縱因9年前曾有人在其內燒炭自縊身亡之情事
09 ，但本件系爭買賣契約書所附系爭現況說明書項次8係
10 規範：「賣方產權期間內是否曾於本建物專有部分發生
11 過凶殺或自殺致死之情事」等語，而所謂「賣方產權期
12 間內發生兇殺或自殺致死」者，依文意解釋結果，乃指
13 賣方所有權持有期間，於其建築改良物之專有部分（包
14 括主建物及附屬建物），曾發生他人加工致死（如凶殺
15 ）或自行加工致死（如自殺）之情事，如非賣方所有權
16 持有期間或非他人加工或自行加工致死，則非屬「兇殺
17 或自殺致死之情事」。

18 (2)本件被告劉子銘雖於前揭系爭說明書項次8所載之問題
19 ，為「否」之勾選，惟揆諸上開說明，其亦僅係在持有
20 系爭房屋所有權期間，關於系爭不曾發生凶殺或自殺致
21 死之情事之瑕疵擔保責任。系爭房屋於9年前所發生之
22 住戶自縊身亡情事，既非在被告劉子銘所負擔之瑕疵擔
23 保責任期間內範圍內，則被告劉子銘對原告即無任何應
24 負擔之瑕疵擔保責任，是以原告依民法第359條、259條
25 規定，請求解除系爭買賣契約併予解除本件買賣契約負
26 隨之委任居間契約云云，即屬無據，尚不足採。

27 2.本件原告主張被告林威竹、益利慶公司未盡善管理人之查
28 證告知義務云云，被告等否認就本件買賣標的係屬凶宅一
29 事，有因故意或過失未為查證告知之情事，說明如下：

30 (1)被告林威竹及益利慶公司既否認就本件買賣標的係屬凶
31 宅一事，有因故意或過失未為查證告知之情事，從而原

01 告依民事訴訟法第277條前段規定與最高法院17年度上
02 字第917號判例意旨自應就其主張負舉證之責。原告迄
03 今僅證明系爭房屋曾有人於9年前自殺身亡於內，並依
04 系爭買賣契約書所附系爭現況說明書項次20記載「曾發
05 生住戶吞安眠藥事件，並無死亡」之文字，即推認被
06 告等違反查證告知義務，惟事實上本件9年前所發生住
07 戶自縊身亡事件，係燒炭並非服藥，能否僅以此即推認
08 被告等有違反查證告知義務，自屬有疑，尚待原告進一
09 步舉證以實其說，被告等有何具體違反查證告知義務之
10 情事。

- 11 (2) 不動產經紀人在執行不動產買賣仲介之業務過程中，固
12 應盡相當之查證義務，並應依不動產經紀業管理條例第
13 23條規定，以不動產說明書向與其委託人交易相對人為
14 解說，惟上開所謂查證義務自應以相當合理之範圍為其
15 限度，且兩造間之查證義務，並未特別約定，故被告等
16 如已盡善良管理人之注意義務仍無從查證者，則不得認
17 為有何過失。本件被告等接受共同被告劉子銘委託銷售
18 系爭房屋時，除已要求被告劉子銘確認屋況，據實填載
19 系爭房屋現況說明書，被告等並已逐一查核屋況，進行
20 必要之查證，例如至「透明房訊法拍屋全球資訊網」查
21 詢系爭房屋先前法院拍賣之筆錄或公告，或至「臺灣凶
22 宅網」查詢相關資料，並詢問系爭房屋之管理員或鄰居
23 後，始進行銷售，有被告林威竹與共同被告劉子銘所簽
24 立之不動產產權調查說明書可稽，實已善盡調查屋況及
25 報告之義務，況且上開燒炭自殺事件，臺南市政府警察
26 局第四分局亦無法查知，且第四分局警員訪查附近鄰居
27 ，亦無人知悉系爭房屋曾有非自然死亡案件，有臺南市
28 政府警察局第四分局函覆可證，而非戶籍設籍地之本人
29 或司法機關者，一般民眾並無法調閱或抄錄戶籍（或除
30 戶）謄本、相驗屍體證明書、死亡登記申請書等書類資
31 料，故被告劉子銘既於系爭房地現況說明書關於系爭房

01 屋「賣方產權期間是否曾…發生過兇殺或自殺致死之情
02 事」乙欄填載勾「否」並經其簽章確認，益利慶公司業
03 為逐一查核系爭房屋及必要查證下，自無從責由被告等
04 人查證得知系爭房屋有非自然死亡之案件，揆諸前開說
05 明，被告林威竹、益利慶公司已盡善良管理人之注意義
06 務甚明，原告此部分之主張難認可採。

07 3.本件並未違反行政院核定之定型化契約應記載事項之內容
08 (000年0月0日生效)，且依行政院內政部104年11月25日
09 針對不動產說明書應記載及不得記載事項所發佈之法規內
10 容觀之，被告等亦未違反相關法規之規範，說明如下：

11 (1)行政院雖對於成屋買賣定型化契約有如原證6號之規定
12 ，然該規定之附件（即建物現況確認書）之內容，僅係
13 要求買賣雙方應就現況確認書之各項內容互為確認，並
14 非附件內容亦屬應記載事項，原告以此推論成屋買賣定
15 型化契約中產權持有期間或持有期間前均須契約內載明
16 云云，即屬誤會。況且，詳觀該現況確認書範本之內容
17 ，於產權持有前，賣方可勾選之項目為：「確認無上列
18 情事」、「知道曾發生上列情事」、「不知道曾否發生
19 上列情事」，與產權持有期間僅可勾選「是否曾發生上
20 列情事」相較，顯然說明義務強度要求本有差異，原告
21 以此主張被告就產權持有前是否為凶宅亦應於契約內載
22 明云云，顯係誤會。事實上本件被告劉子銘已於系爭房
23 屋標的現況說明書中記載：「曾發生住戶吞安眠藥事件
24 ，並無死亡」，被告劉子銘自己盡其房屋出賣人應盡之
25 告知說明義務。

26 (2)又行政院內政部嗣後針對各種不動產說明書應記載及不
27 得記載事項，亦有頒佈相關規範，其中就成屋部分關於
28 其他重要事項第5點僅規定：「本建物（專有部分）於
29 產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或
30 其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。」，故依據主
31 管機關之相關法規內容，應可推知成屋出賣人之說明義

務，應僅限定於產權持有期間無疑。

4.原告雖以凶宅網並非官方資料、本件法拍開標日期係強制執行法現行應公告事項規定尚未生效前所拍定，系爭房屋無須公告系爭非自然死亡事件，推論被告等所提出之文書與本件待證事實無關云云，惟被告等實已盡善良管理人之注意義務，就此再為說明如下：

(1)事實上，國內目前主管機關並未提供相關查詢平台可資查詢，凶宅網雖非官方所建置之網站，但已是目前房屋仲介業者固定搜尋檢索之主要網路分享資源，自仍有一定參考價值，被告等今既無任何知悉相關刑事案件資料之管道與調查權限，彼等自僅能透過此一網路資源之檢索以為相關查證，實屬無可厚非。

(2)又法拍屋就非自然死亡事件依法須公告之規定雖係於本件系爭事故案發後始生效，惟被告以此為證僅係表示伊實善盡相關查證義務，除已查詢民間相關凶宅網路分享平台外，亦查詢系爭法拍屋事前可能獲得相關資訊之管道，顯已進行必要之查證工作，自無從再予以苛責被告等未盡查證義務。換言之，被告等客觀上實已盡善良管理人之注意義務甚明，原告仍執陳詞，空言被告等之答辯並無足採，迄今對於被告等如何違反查證義務之事實，仍未善盡舉證之責，則原告此部分之主張，自應承擔無法舉證之效果。

5.並聲明：

(1)原告之訴駁回。

(2)訴訟費用由原告負擔。

(3)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(三)被告陳佑全抗辯略以：

1.如果我們有違反消費者保護法，消保官就會開罰，地政局也有看過我們的合約書，也沒有對我們開罰，上個月地政局回函也沒有說我們有缺失，對方一直說我們有犯罪，但犯罪要有動機，如果這件房子是凶宅，我們不可能會了百

分之幾的服務費去違法，可以查詢我們的金流，看賣出這間房子，屋主有沒有多給我們服務費，我們事實上就沒有犯罪動機，合約書登記撤銷，那是住商總部給我們的，我們知道屋主持有期間是否為凶宅，這是有規定的，我們的版本對於以往是否有凶宅也要盡到調查責任，但因為個資有些資料也無法調取。

2.並聲明：

(1)原告之訴駁回。

(2)訴訟費用由原告負擔。

(3)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

(一)原告主張系爭房屋原為被告劉子銘所有，原告於103年8月18日透過房仲業者即被告益利慶公司及其受僱人即被告林威竹，以1,080萬元向被告劉子銘購買系爭房屋，並於103年10月7日完成移轉登記；原告並支付買賣價金百分之2即216,000元予被告益利慶公司作為仲介費用，而被告陳佑全為被告益利慶公司買賣當時迄今之負責人等情，有系爭房屋之買賣契約書暨現況說明書、系爭房屋所有權狀、買賣議價委託書在卷可稽，且為被告所不爭執。是原告此部分之主張，堪信為真實。

(二)按當事人主張於己有利之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。本件原告復主張被告劉子銘、益利慶公司、林威竹、陳佑全應盡善良管理人責任查知或因過失不知系爭房屋為凶宅（曾發生非自然死亡事件之房屋）云云，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1.本院依原告聲請向臺南市消防局查詢系爭房屋於98年間是否曾發生「非自然死亡事件」，該局提供98年12月4日之救護紀錄2紙，其中1紙載有姓名不詳求救原因為「燒碳」並送往郭綜合醫院之救護紀錄，另1紙載有已死亡之救護紀錄（見本院卷一第135-139頁）。

- 01 2.本院依原告聲請向臺南地方檢察署查詢系爭房屋於98年間
02 是否曾發生「非自然死亡事件」，臺南地方檢察署函覆該
03 署係以「死者姓名」建檔，無法以地址查詢（見本院卷一
04 第133頁）。
- 05 3.本院依原告聲請向臺南市警察局第四分局查詢系爭房屋於
06 98年間是否曾發生「非自然死亡事件」，該分局函覆「本
07 分局未有建檔資料，經派員前往查訪鄰居表示不知情」等
08 語（見本院卷一第143頁）。
- 09 4.本院執行處於101年間拍賣系爭房屋時，拍賣公告上並未
10 有「凶宅」或「非自然死亡事件」之記載（見本院卷一第
11 283頁）。
- 12 5.綜上，一般人買賣房屋，如非該房屋曾發生火災，實難強
13 求買受人、出賣人或中介人員一定要先向消防局查詢是否
14 曾有救護紀錄。而系爭房屋之轄區警察分局經訪查後，尚
15 不知系爭房屋於98年間曾有「非自然死亡事件」，而本院
16 拍賣系爭房屋之公告上亦未有「凶宅」或「非自然死亡事
17 件」之記載，實難強求無公權力，且於事件發生約4年後
18 之102年始接手系爭房屋之被告劉乃綺知悉系爭房屋曾發
19 生「非自然死亡事件」，亦難強求於103年仲介系爭房屋
20 之被告益利慶公司、林威竹、陳佑全於善盡善良管理人查
21 證責任後可得知系爭房屋曾發生「非自然死亡事件」。況
22 原告並未提出其他證據證明被告有何未盡善良管理人之注
23 意義務或其他過失致未查知系爭房屋產曾發生「非自然死
24 亡事件」之情事。是被告抗辯於103年間出賣（仲介）系
25 爭房屋予原告之時不知系爭房屋於98年間曾發生「非自然
26 死亡事件」，且被告之不知，並非可歸責於被告，亦非未
27 盡善良管理人之查證責任等語，為可採信；而原告主張被
28 告被告劉子銘、益利慶公司、林威竹、陳佑全應盡善良管
29 理人責任查知或因過失不知系爭房屋為凶宅（發生非自然
30 死亡事件之房屋）云云，則不足採。
- 31 （三）再按出賣人明知標的物有瑕疵情事，卻消極隱匿未告知，

或因過失不知該瑕疵情事者，始應負故意或過失之債務不履行責任；而行為人須有故意或過失之不法行為，始應就損害之發生負侵權行為責任；又仲介人員未盡善良管理人責任善盡調查義務，始應依契約或依消費者保護法相關規定負損害賠償之責。本件原告主張被告劉子銘、益利慶公司、林威竹、陳佑全應盡善良管理人責任查知或因過失不知系爭房屋為凶宅（發生非自然死亡事件之房屋）云云，不足採信，業如前述，揆諸前揭說明，原告依侵權行為、瑕疵擔保、不完全給付、仲介契約及消費者保護法等法律關係請求被告賠償其因系爭房屋為凶宅（發生非自然死亡事件之房屋）受有交易價格跌落之損害，並據以請求被告益利慶公司、林威竹、陳佑全、劉子銘均應賠償其損害3,212,025元，而被告益利慶公司、林威竹、陳佑全另應返還仲介費用216,000元云云，均乏依據，為無理由。

五、綜上所述，則原告依侵權行為、瑕疵擔保、不完全給付、仲介契約及消費者保護法等法律關係請求【1.被告劉子銘應給付原告3,212,025元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。2.被告益利慶企業有限公司、陳佑全、林威竹應連帶給付原告3,212,025元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。3.前二項所命之給付，如其中一被告已為給付，他被告在給付範圍內免給付之義務。4.被告益利慶企業有限公司、陳佑全、林威竹應連帶給付原告216,000元，及自103年8月18日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。5.被告益利慶企業有限公司及陳佑全應連帶給付原告3,212,025元，及自追加起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。】，均為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、本件原告既受敗訴判決，則其假執行之聲請，即失所依據，

應併予駁回。

八、據上論結，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 10 月 30 日
臺灣臺南地方法院民事第二庭
法 官 王 獻 楠

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 10 月 30 日
書記官 蕭 雅 文