

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度重訴字第49號

01
02
03 原 告 趙富蕊
04 訴訟代理人 尹良律師
05 陳建豪律師
06 汪令珩律師
07 被 告 旭懋石業有限公司

08
09
10 兼 法 定
11 代 理 人 李素靜
12 廖裕祥

13 上三人共同
14 訴訟代理人 巫宗翰律師
15 被 告 一亨企業社

16
17 法定代理人 邱一哲
18 被 告 劉虹伶

19
20
21 被 告 張俊麟

22
23 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年1月8日言
24 詞辯論終結，判決如下：

25 主 文

- 26 一、被告旭懋石業有限公司應給付原告新臺幣1517萬5516元，及
27 自民國114年5月14日起至清償日止，按週年利率百分之5計
28 算之利息。
29 二、被告旭懋石業有限公司應同意原告向僑馥建築經理股份有限
30 公司領取中國信託商業銀行營業部履約保證專戶（戶名：中
31 國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專戶，帳號：00

01 000000000000 號) 帳戶內之新臺幣1361萬8941元。

02 三、原告其餘之訴駁回。

03 四、訴訟費用由被告旭懋石業有限公司負擔2分之1，餘由原告負
04 擔。

05 五、本判決第一項於原告以新臺幣505萬元為被告供擔保後，得
06 假執行；但被告以新臺幣1517萬5516元為原告預供擔保，得
07 免為假執行。

08 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

09 事實及理由

10 壹、程序方面：

11 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
12 基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
13 2款定有明文。原告起訴時原聲明：(一)被告旭懋石業有
14 限公司(下稱旭懋公司)應給付原告新臺幣(下同)470萬
15 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
16 分之五計算之利息。(二)被告旭懋公司、李素靜、廖裕
17 祥、劉虹伶、一亨企業社應連帶給付原告10,475,516元，及
18 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
19 計算之利息。(三)被告旭懋公司應同意原告可向僑馥建築
20 經理股份有限公司領取中國信託商業銀行營業部履約保證專
21 戶(戶名：中國信託商業銀行股份有限公司受託信託財產專
22 戶，帳號：00000000000000 號，下稱系爭信託帳戶)帳戶
23 內之所有款項共計13,618,941元。(四)請准供擔保宣告假
24 執行。嗣於審理中追加張俊麟為本件被告，並變更前開

25 (二)聲明為「先位聲明：被告旭懋石業有限公司、李素
26 靜、廖裕祥、劉虹伶、張俊麟、一亨企業社應連帶給付原告
27 10,475,516元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
28 週年利率百分之五計算之利息；備位聲明：1.被告旭懋公
29 司、李素靜、廖裕祥應連帶給付原告10,475,516元，及自起
30 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
31 之利息。2.劉虹伶、張俊麟、一亨企業社應給付原告47萬

01 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
02 分之五計算之利息。3. 第1、2項聲明中就47萬元部分，如有
03 一人已為給付，其餘人於同金額範圍內免為給付義務。」經
04 核原告所為聲明之變更，合於前揭規定，應予准許。

05 二、被告一亨企業社經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日
06 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲
07 請由其一造辯論而為判決。

08 貳、實體方面：

09 一、原告主張：

10 (一) 原告於民國113年11月間收到被告旭懋公司刊登出售其名
11 下門牌號碼為桃園市○○區○○路00巷0號及所座落土
12 地（下稱系爭不動產，房屋部分下稱系爭房屋）之廣告訊
13 息，遂與中信房屋中壢捷運中豐加盟店之仲介業務即被告
14 劉虹伶聯繫，經其居間斡旋後與被告旭懋公司於113年11
15 月9日簽訂買賣契約，雙方約定買賣價金為2350萬元，被
16 告旭懋公司並保證系爭不動產不曾發生非自然死亡而非凶
17 宅等語（下稱系爭買賣契約），同時兩造亦委由僑馥建築
18 經理股份有限公司辦理價金履約保證業務。嗣原告於113
19 年11月11日至114年1月13日陸續依約將總買賣價金2350萬
20 元及契稅5萬7984元、印花稅4146元、履約保證費用7050
21 元全額匯入指定之系爭信託帳戶，於114年1月17日給付仲
22 介服務費47萬元予被告劉虹伶、一亨企業社，並於114年1
23 月間給付地政士服務費及登記規費共5萬5277元，代書亦
24 著手進行系爭不動產過戶手續。

25 (二) 豈料，當原告於114年1月17日至系爭不動產現場察看時，
26 自左右鄰居言談中得知系爭不動產完工時曾有工人與廠商
27 發生糾紛，並在系爭不動產上吊自殺等情（下稱系爭死亡
28 事故），原告聽聞後即向當地里長及系爭不動產坐落土地
29 之前地主確認，始經渠等二人告知因系爭不動產為凶宅，
30 是當初建商賤價出售予被告旭懋公司（系爭不動產之價金
31 為1600萬元，明顯較同一社區之其他棟價格為低），被告

01 旭懋公司竟為謀不當利益，於106年間惡意隱瞞系爭不動
02 產為凶宅之重大瑕疵，而將系爭不動產出售予他人，該名
03 前屋主曾因於居住近2年期間內經常發生各種奇怪之非自
04 然現象，而尋求當時為里長候選人之協助向桃園市政府警
05 察局中壢分局仁愛派出所查詢，始確認系爭不動產確實曾
06 於102年8月17日發生工人上吊之自殺案件，該名前屋主憤
07 而提告，雙方後有達成和解並由被告旭懋公司向前屋主買
08 回系爭不動產，並經原告向系爭不動產所座落土地之前地
09 主確認上情，益徵系爭不動產確屬凶宅（並不以被告旭懋
10 公司產權持有期間發生非自然死亡事件為限），且為被告
11 旭懋公司、其法定代理人即被告李素靜、其實際負責人即
12 被告廖裕祥等人所明知，被告固辯稱系爭不動產為連棟透
13 天於事發當時尚未完成門牌編列，然系爭不動產門牌早在
14 工人自殺前之102年3月7日已編列完成，已可特定發生非
15 自然死亡建物之門牌即為系爭不動產，且佐以臺灣桃園地
16 方檢察署108偵字第24101號（下稱系爭偵查案件）卷內照
17 片可知，工人上吊自殺之位置即位於系爭不動產之專有部
18 分內而非屋外，更足認系爭不動產為凶宅之事實。

19 （三）被告旭懋公司故意隱瞞系爭不動產曾發生非自然身故情事
20 而屬凶宅之重大物之瑕疵，而於系爭買賣契約第九條第一
21 項約定擔保系爭不動產非屬凶宅，並於現況檢查表第51點
22 勾選不曾發生非自然死亡之選項，足認被告旭懋公司有保
23 證系爭不動產無凶宅之瑕疵，並故意不告知該瑕疵予原
24 告，是被告旭懋公司應負瑕疵擔保責任，且被告旭懋公司
25 已無法依約提供不具凶宅瑕疵之系爭不動產，核屬不完全
26 給付，原告自得依民法第359條、第256條規定解除系爭買
27 賣契約。原告既已因被告旭懋公司違約而解除系爭買賣契
28 約，原告自得依民法第259條第1、2款及系爭買賣契約第1
29 1條第3項約定，請求被告旭懋公司應返還價金2350萬元，
30 自屬有據。又因本案有履約保證專戶，而履約保證專戶內
31 之款項經給付被告旭懋公司之服務費及契稅等費用後，僅

01 餘13,618,941元（迄自履約保證專戶動支之買賣價金為9,
02 881,059元）。被告旭懋公司應同意原告可自系爭信託帳
03 戶內之所有款項共計13,618,941元。如認原告不得解除系
04 爭買賣契約，原告爰依民法第92條第1項規定撤銷受詐欺
05 之意思表示，則系爭買賣契約自始無效，原告亦得為如上
06 之請求。退步言之，縱認原告不得依民法第92條第1項規
07 定撤銷受詐欺之意思表示，則主張依民法第88條第1項規
08 定撤銷錯誤之意思表示，即原告係因不知情遭被告等惡意
09 隱瞞系爭不動產為凶宅，爰撤銷買受系爭不動產之意思表
10 示，系爭買賣契約即自始無效，原告亦得為如上之請求。

11 (四) 被告旭懋公司均明知系爭不動產存有凶宅之重大瑕疵，不
12 僅故意隱瞞此情，更積極的以擔保系爭不動產非屬凶宅之
13 方式詐欺原告，自屬故意以背於善良風俗之方式加損害於
14 原告，並致原告受有「已自履保帳戶動支之買賣價金9,88
15 1,059元」、「契稅5萬7984元、印花稅4146元、履約保證
16 費用7050元、仲介服務費47萬元、地政士服務費及登記規
17 費5萬277元等共594,457元」等合計10,475,516元之損
18 害，而被告李素靜、廖裕祥二人為夫妻，並為被告旭懋公
19 司之法定代理人及實際負責人，被告劉虹伶、張俊麟（為
20 劉虹伶之主管）、一亨企業社則為本案買賣之仲介，均明
21 知系爭不動產為凶宅而屬重大物之瑕疵，竟共同對原告隱
22 瞞上情，而以被告旭懋公司之名義出售系爭不動產予原
23 告，構成共同侵權行為，原告自得依民法第576條、第184
24 條第1、2項、第185條、第188條第1項、不動產經紀業管
25 理條例第26條第2項等規定，請求第226條、第227條、第2
26 60條規定請求被告旭懋公司賠償其等應與被告旭懋公司連
27 帶賠償10,475,516元。如認被告劉虹伶、張俊麟、一亨企
28 業社未與被告旭懋公司、李素靜、廖裕祥構成共同侵權行
29 為，則備位請求被告旭懋公司、李素靜、廖裕祥給付原告
30 10,475,516元，被告劉虹伶、張俊麟、一亨企業社應返還
31 47萬元居間報酬，就47萬元部分如有一方為給付，其餘人

01 於同金額內免為給付義務。

02 (五) 被告旭懋公司既有違反系爭買賣契約第9條第1項約定之擔
03 保責任，亦經原告據此解除系爭買賣契約，是被告旭懋公
04 司自應負違約責任，原告自得依系爭買賣契約第11條第3
05 項約定，請求被告旭懋公司應給付相當於原告已給付價金
06 2350萬元之懲罰性違約金470萬元。如認原告不得解除系
07 爭買賣契約，則因原告已撤銷意思表示而致系爭買賣契約
08 無效，訴之聲明第一項則為原告請求遭詐欺損害賠償與不
09 當得利458,360元（即原告已繳納之114年度房屋稅3萬087
10 1元、水電基本費共1478元及火險保費2698元等共3萬5047
11 元之損害，以及計算至被告收受繕本之日即114年5月13日
12 止年息百分之5之利息損失42萬3313元）（按：此部分原
13 告並未出具正式變更訴之聲明之書狀，原告於本案最終言
14 詞辯論其日仍表示以有載明正式變更聲明的書狀即114年9
15 月17日民事準備（四）暨聲請調查證據狀所載聲明為訴之
16 聲明）等語。

17 (六) 並聲明：如前開變更後聲明所示。

18 二、被告旭懋公司、李素靜、廖裕祥則以：

19 (一) 原告主張系爭不動產為凶宅，業經被告旭懋公司、李素
20 靜、廖裕祥否認之，應由原告就上開事實為舉證。依內政
21 部97年7月24日內授中辦字第0970048190號函釋及旭懋公
22 司於系爭房屋買賣契約後附之「不動產說明書現況調查
23 表」第51點有關「本建物（專有部分）於產權持有期間是
24 否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之
25 情形」之問題勾選「否」等情，可認定兩造已特定出賣人
26 之告知義務或兩造約定之「凶宅」定義，應係以系爭房屋
27 專有部分於被告旭懋公司產權期間曾發生兇殺、自殺、一
28 氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形為限，且本件事故係
29 於桃園市○○區○○路00號旁「建築工地」發覺有工人
30 在鷹架上自縊身亡，惟該時此建築仍在施工中，自縊位置
31 之建物未掛設門牌，並非與系爭房屋係屬同一門牌，故工

01 人在鷹架上自縊身亡之位置並非系爭房屋專有部分，此經
02 被告旭懋公司當時下包朱信志於系爭偵查案件中之證述因
03 當時還沒有整地，也沒有門牌號碼，所以不知道工人上吊
04 的位置在哪一戶等內容可佐。又系爭房屋於102年12月31
05 日以冠宜建設有限公司（即系爭不動產之建設公司，下稱
06 冠宜建設）為權利人進行第一次所有權保存登記，於103
07 年5月8日由冠宜建設以買賣移轉所有權予被告旭懋公司，
08 該工人係於102年8月17日自縊身亡，並非在被告旭懋公司
09 產權持有期間所發生，故系爭房屋確實不符合兩造約定之
10 「凶宅」定義。而原告另主張系爭不動產為凶宅，被告得
11 以低價1600萬元購買系爭不動產等情，然買賣雙方議定價
12 格之因素多端，且被告旭懋公司為該建案建設公司之工地
13 石材承包商，與建設公司有一定情誼，由雙方約定價金16
14 00萬元，無法逕行推論原告主張之系爭房屋為凶宅。至原
15 告主張被告旭懋公司於106年間惡意隱瞞系爭不動產為凶
16 宅之重大瑕疵，而將系爭不動產出售予他人等情，此經該
17 屋主即劉駿麒對被告李素靜提出詐欺告訴，業由系爭偵查
18 案件以「自縊鷹架位置之建物未掛設門牌，無法認自縊鷹
19 架位置為系爭房屋」、「非旭懋公司持有期間發生自縊」
20 為由認定系爭房屋並非凶宅而為不起訴處分書，並無任何
21 詐欺之情事。

22 （二）原告主張系爭房屋為凶宅，依民法第359條、第256條規定
23 解除系爭買賣契約云云。惟原告尚未舉證系爭房屋為凶
24 宅，故其解除系爭買賣契約應無理由，系爭買賣契約仍有
25 效成立。則原告依民法第259條第1、2款及系爭買賣契約
26 第11條第3項規定，請求被告旭懋公司返還價金2350萬元
27 （訴之聲明第2項10,475,516元之9,881,059元、第3項履
28 保專戶13,618,941元，合計2350萬元），應無理由。又原
29 告依民法第226條、第227條、第260條及系爭買賣契約第1
30 1條第3項規定，請求被告旭懋公司賠償594,457元（訴之
31 聲明第2項10,475,516元之594,457元），及依系爭買賣契

01 約第11條第3項規定，一部請求被告旭懋公司給付懲罰性
02 違約金470萬元（訴之聲明第1項），因系爭買賣契約仍
03 有效成立，此部分請求亦無理由。至原告主張主張被告旭
04 懋公司、李素靜、廖裕祥三人均明知系爭不動產存有「凶
05 宅」之重大瑕疵，不僅故意隱瞞此情，更積極的以擔保系
06 爭不動產非屬凶宅之方式詐欺原告，自屬故意以背於善良
07 風俗之方式加損害於原告云云，卻未能舉證系爭不動產為
08 凶宅，自無從依民法第567條、第184條、第185條、第188
09 條第1項、不動產經紀業管理條例第26條第2項規定，請求
10 上開五人連帶賠償10,475,516元（訴之聲明第2項）為無
11 理由等詞，資為抗辯。

12 （三）並答辯聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如受不利益之判決，被
13 告願供擔保，請准宣告免為假執行。

14 三、被告一亨企業社（未於言詞辯論期日到場）、劉虹伶、張俊
15 麟則以：被告一亨企業社在113年11月9日經原屋主李素靜親
16 簽專任委託，其中現況說明書內第51條：本建物（專有部
17 分）與產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒
18 或其他非自然死亡之情形）被告李素靜親勾無，且被告基於
19 善良管理人責任，有在網路上查詢凶宅網及同社區1號住戶
20 即前主委訪談皆確認無上開事件，且前往中壢仁愛派出所詢
21 問是否為凶宅，當下員警亦無答案。又被告一亨企業社為中
22 信房屋加盟店，銷售委託書等文書器具皆為總部所提供，按
23 加盟規章加盟店並無修改之權限。而被告一亨企業社係於11
24 4年1月17日才知道上述自縊事件，且本公司是居間仲介業
25 者，工作內容為磋商買賣雙方差異，依照賣方所提供之資訊
26 且在能力範圍內之查核，並依照不動產管理條例收取合理報
27 酬並無額外賺取差價，故無理由與原屋主共謀隱匿獲取一般
28 屋與凶宅行情價差額之不法利益。房屋仲介業只能利用可允
29 許範圍內查詢該標的物有無發生事故，原屋主也親勾無上述
30 事故情事，且政府並無相關平台可供查詢，單純要求仲介負
31 責實屬為難，原告之主張為無理由等詞，資為抗辯，並答辯

01 聲明：（一）駁回原告之訴及其假執行之聲請。（二）如受
02 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 四、得心證之理由：

04 （一）原告主張兩造關於系爭不動產的買賣過程、價金給付情形
05 （即「一、原告主張」（一）部分），及系爭不動產所屬
06 社區於建造時曾於102年8月17日發生系爭死亡事故，死者
07 為旭懋公司下包的陳姓工人，上吊死亡地點為系爭不動產
08 所屬社區的某一戶一樓大門內的專有部分，冠宜建設遂於
09 102年12月31日完成系爭不動產之第一次登記，於103年5
10 月間後以1600萬元將系爭不動產賣給被告旭懋公司，被告
11 旭懋公司於106年7月間以1750萬元售予訴外人劉駿麒，而
12 劉駿麒於108年5月7日主張被告李素靜等人於售出該屋時
13 並未告知系爭房屋為凶宅一事，對被告李素靜提告詐欺，
14 後於108年7月19日被告旭懋公司以買賣為原因將系爭不動
15 產登記回自己名下，劉駿麒對被告李素靜等人撤回告訴，
16 經臺灣桃園地方檢察署檢察官以108年度偵字第24101號為
17 不起訴處分（即系爭偵查案件）等情，為兩造所不爭執，
18 有系爭買賣契約、簡訊畫面、履約保證專戶收支明細、實
19 價登錄查詢、點交確認書、發票、權狀、地政士代辦服務
20 及代繳費用明細表、系爭不動產實價登錄資料與異動索引
21 表（本院卷第49-81頁）、不動產買賣價金履約保證專戶
22 收支明細表（本院卷第243頁）在卷可稽，並經本院調閱
23 系爭偵查案件卷宗查閱屬實，該情首堪認定。

24 （二）系爭死亡事故發生地點為系爭不動產中房屋之專有部分：
25 就系爭死亡事故發生地點，劉駿麒稱是「左手邊的第二
26 間」、系爭死亡事故發現者陳連貴稱是「左邊B2棟」、現
27 場管理員游慶隆稱是「B2棟」等語（偵24101卷第11、11
28 4、121頁），而據系爭不動產及所屬社區照片（本院卷第
29 269-277頁）明確顯示系爭房屋即是該社區大門口一進來
30 左手邊第2間（該部分之建物均為相連的透天建築），另
31 系爭死亡事故案發現場照片顯示死者吊掛死亡處是在入戶

01 門口「內側」室內，故死者死亡之地點為系爭房屋專有部分
02 無誤。雖系爭偵查案件之不起訴處分書認為死者自縊位
03 置未掛設門牌而無法認定是否為系爭不動產云云，然一則
04 該不起訴處分書並無拘束本院之效力，二則觀諸系爭偵查
05 案件卷證，或因被告旭懋公司已將系爭不動產買回而使劉
06 駿麒不加追究之故，該案偵查過程顯然未對上揭證人所說
07 的「左手邊的第二間」、「B2棟」是否即為系爭不動產一
08 事做出任何實質的調查比對，自難做為對被告有利之證
09 據。

10 (三) 系爭不動產因發生系爭死亡事故而構成物之瑕疵及不完全
11 給付：

12 1、按物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第373條之規定
13 危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅
14 失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程
15 度，無關重要者，不得視為瑕疵。買賣因物有瑕疵，而出
16 賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其
17 契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平
18 者，買受人僅得請求減少價金，民法第354條前段、第359
19 條分別定有明文。所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而
20 言，凡依通常交易觀念，或依當事人之約定，認為物應具
21 備之價值、效用或品質而不具備者即為有瑕疵（最高法院
22 90年度台上字第1460號判決意旨參照）。所謂「凶宅」，
23 依房屋市場之通常交易觀念，係指曾發生兇殺、自殺致死
24 或其他非自然身故情事之房屋。此因素雖或未對此類房屋
25 造成直接物理性之損傷，或通常效用之降低。惟依我國社
26 會民情，就一般社會大眾言，對於發生此類非自然身故事
27 件之房屋，仍多存有嫌惡畏懼之心理，對居住其內之住
28 戶，易造成心理之負面影響，礙及生活品質。因此，依諸
29 房地產交易市場實務經驗，曾發生非自然身故情事之房屋
30 或不動產，會嚴重影響購買意願及價格，而造成該房屋或
31 不動產之市場接受程度。易言之，曾發生非自然身故情

01 事之房屋或不動產，不論於心理層面或市場接受度，皆
02 明顯異於相同地段、環境之標的。職是而論，與週遭環
03 境相較，凶宅之買賣價格有顯著低落情事，依估價學理適
04 合性原則言，非自然身故之情事，將對房屋或不動產之個
05 別條件，產生負面影響，造成經濟性之價值減損，進而影
06 響其市場價格，應認屬物之瑕疵；且出賣人所負物之瑕疵
07 擔保責任，乃法定無過失責任，無論出賣人是否有過失，
08 是否明知該凶宅事實，均不能免除物之瑕疵擔保責任，故
09 被告旭懋公司自應對原告負瑕疵擔保責任。

- 10 2、雖被告旭懋公司辯稱系爭買賣契約後附之「不動產說明書
11 現況調查表」第51點（本院卷第55頁）可認兩造約定「凶
12 宅」定義限於系爭房屋專有部分於被告旭懋公司產權期間
13 曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情
14 形為限，然該點僅係載明「本建物（專有部分）於產權持
15 有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自
16 然死亡之情形」經被告李素靜與被告旭懋公司勾選為
17 「否」，且不只有該點，該份調查表通篇無一字提及瑕疵
18 擔保責任、或保證責任等用語，再依其文意及文件名稱為
19 現況「調查表」（而非「增補特約」、「物之瑕疵約定事
20 項表」）等情，顯然僅係要求賣方對於交易不動產關於上
21 載各項事由提出說明，並非針對物之瑕疵擔保責任及物之
22 瑕疵擔保生聲之相關解除契約、回復原狀、損害賠償責任
23 等法律效果為限制或免除，被告旭懋公司與被告李素靜此
24 部分辯稱，尚難可採。
- 25 3、綜此，堪認被告旭懋公司於出售系爭房屋時，未對原告揭
26 露系爭房屋有「凶宅」之物之瑕疵情事，對原告之購屋意
27 願及權益確實有重大影響，原告亦表示其購買系爭不動產
28 是為自住，若知悉該屋為凶宅絕不會購買（本院卷第159
29 頁），故原告主張依前揭民法規定，主張解除系爭買賣契
30 約而請求返還價金2350萬元（其中包含仍存放於系爭信託
31 帳戶中的1361萬8941元，應由被告旭懋公司同意原告領取

01 的方式返還予原告，其餘已自系爭信託帳戶中領取之988
02 萬1059元應由被告旭懋公司另行返還予原告)等節，核屬
03 有據，應予准許。另原告以存證信函向被告旭懋公司表示
04 解除系爭買賣契約，被告旭懋公司於114年1月22日收受信
05 函，有存證信函及回執在卷可稽(本院卷第166至184
06 頁)，故買賣契約已於114年1月22日經原告合法解除。

07 4、按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
08 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因不完
09 全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民
10 法第227條定有明文。次按，解除權之行使，不妨礙損害
11 賠償之請求，民法第260條定有明文。被告旭懋公司未告
12 知原告凶宅一事，為可歸責於被告旭懋公司之事由，被告
13 旭懋公司之給付既有瑕疵，除應負物之瑕疵擔保責任外，
14 同時構成民法第227條不完全給付之債務不履行責任。原
15 告因購買系爭房地，而支出契稅5萬7984元、印花稅4146
16 元、履約保證費用7050元、仲介服務費47萬元、地政士服
17 務費及登記規費共5萬5277元，共計59萬4,457元請求被告
18 旭懋公司依民法第227條第2項之規定賠償，為有理由。

19 (四)原告一部請求旭懋公司給付違約金470萬元為有理由：

20 按民法第250條第1項規定：「當事人得約定債務人於債務
21 不履行時，應支付違約金。」，是所謂違約金，係指當事
22 人為確保債務之履行，約定債務人不履行債務時，應支付
23 之金錢或其他給付。此有最高法院111年度台上字第2594
24 號、89年度台上字第1269號裁判意旨可參照。查原告依系
25 爭買賣契約第9條第1項「乙方(即被告旭懋公司)擔保本
26 買賣標的物...無輻射或凶宅等情事」、第11條第3項
27 「乙方(即被告旭懋公司)若有違約情事致甲方(即原
28 告)解除本約時，應負擔甲方所受損害之賠償、返回甲方
29 已給付之價金，並按甲方已給付價金、本票或支票之面
30 額，支付懲罰性違約金予甲方」(本院卷第52頁)一部請
31 求旭懋公司給付違約金470萬元，為有理由。

01 (五) 原告不得對被告李素靜主張瑕疵擔保及不完全給付責任：
02 按債權債務之主體，應以締結契約當事人為據，非契約當
03 事人無從依契約主張權利義務；再按所謂不完全給付，係
04 指債務人未依債務本旨為給付，而瑕疵擔保係買賣契約中
05 買受人對出賣人主張之權利，而系爭買賣契約之出賣人僅
06 為被告旭懋公司，被告李素靜僅以被告旭懋公司代表人與
07 原告訂立系爭買賣契約，並非契約之當事人，原告不得對
08 被告李素靜主張瑕疵擔保及不完全給付責任等契約上權
09 利。

10 (六) 原告對被告李素靜、被告旭懋公司主張侵權行為，為無理
11 由：

12 1、原告主張被告李素靜、被告旭懋公司與其他被告依民法第
13 184條第1項、第2項、第185條等規定構成共同侵權行為，
14 將民法第184條各種侵權行為之方式全部列出而未個別論
15 述舉證，則原告自應就侵權行為成立之各要件負舉證之
16 責，然其主張之侵權行為無非為「故意不告知系爭房屋為
17 凶宅」，然雖系爭偵查案件中被告旭懋公司將系爭不動產
18 登記回其名下並經劉駿麒撤回告訴，然觀諸系爭偵查案件
19 案卷內容，無法認定偵查機關、警方或其餘相關證人曾在
20 偵辦過程中將系爭死亡事故的確切死亡地點告知過被告李
21 素靜，且基於偵查不公開等規定，難認被告李素靜經過該
22 案偵查程序後即能得知，而被告旭懋公司既是冠宜建設的
23 包商，其與冠宜建設有生意上往來而可談得較低之價格買
24 入系爭不動產，難認係因系爭不動產為凶宅之故，原告又
25 並未提出被告李素靜已知悉系爭死亡事故確係發生在系爭
26 房屋之內的證據，堪認被告李素靜與被告旭懋公司並非
27 「故意」不告知原告凶宅一事。

28 2、按侵權行為保護之客體，主要為被害人之固有利益（又稱
29 持有利益或完整利益），民法第184條第1項前段所保護
30 之法益，原則上限於權利（固有利益），而不及於權利以
31 外之利益，特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財

01 產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立
02 法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受
03 損害之目的，故該條項前段所定過失侵權行為之成立，須
04 有加害行為及權利受侵害為成立要件（最高法院101 年度
05 臺上字第496號判決、100 年度臺上字第2092號判決、98
06 年度臺上字第1961號判決意旨參照），查原告主張系爭房
07 屋因系爭死亡事故而成為「凶宅」，致系爭房屋於不動產
08 交易市場上，因心理因素影響而生之交易價格減損等情，
09 核屬「純粹經濟上損失」或純粹財產上之之損害，並非固
10 有利益之損害，自非屬民法第184 條第1 項前段所稱之
11 「權利」，更非民法第184條第2項所稱「保護他人之法
12 律」，而民法第184 條第1 項後段「故意以背於善良風俗
13 之方法，加損害於他人者，應負損害賠償責任」又需以
14 「故意」為要件，仍被告李素靜並未「故意」不告知系爭
15 房屋為凶宅，原告又未舉出得以證明其餘被告明知系爭房
16 屋為凶宅並故意不告知原告之證據，故原告主張被告等人
17 應依侵權行為法律關係對其負連帶賠償，自屬無據。

18 (七) 原告對被告廖裕祥之請求為全部無理由：

19 查原告主張被告廖裕祥與本案有關的依據，無非是持臺灣
20 臺北地方檢察署100年度偵字第18565號貪污治罪條例追加
21 起訴書（按：該案與本件爭訟之原因事實無關）中證據清
22 單欄記載「證人李0靜證述：1. 證明伊與廖裕祥共同經
23 營...旭懋公司...」之記載為憑（本院卷第153、165頁）
24 主張其為旭懋公司實際負責人，並與被告李素靜共謀隱瞞
25 凶宅並出售系爭不動產予原告云云，然所為「共同經營」
26 並不當然係表達被告廖裕祥為「實際經營者」、「實際負
27 責人」之意，何況該追加起訴書之記載僅是整理節錄，於
28 系爭偵查案件中被告李素靜及被告旭懋公司下包人員、工
29 地保全等並無一人表示過被告廖裕祥為旭懋公司之「實際
30 負責人」，雖被告廖裕祥與被告李素靜為夫妻，然即便被
31 告廖裕祥真的有參與過經營，也不可能就此想當然爾的直

01 接推認其知道系爭房屋就是凶宅或故意隱瞞原告此事，且
02 被告廖裕祥於本案其他證據中完全未出現過，可見在系爭
03 買賣契約締約、商討過程中被告廖裕祥並未參與、更非契
04 約之當事人，故原告對被告廖裕祥之請求均無理由。

05 (八) 原告對被告劉虹伶、張俊麟、一亨企業社等仲介業者之請
06 求全部無理由：

07 雖經紀業因經紀人員執行仲介或代銷業務之故意或過失致
08 交易當事人受損害者，該經紀業應與經紀人員負連帶賠償
09 責任。不動產經紀業管理條例第26條第2項固有明文。惟
10 查，被告劉虹伶、張俊麟均為一亨企業社之員工，然其等
11 在銷售當時除要求被告旭懋公司與被告李素靜確認房屋現
12 況並填載上揭不動產現況調查表外，更至「台灣凶宅網」
13 查詢確認該網站並未將系爭房屋登載為凶宅並詢問系爭房
14 屋鄰居後，始進行銷售，有「台灣凶宅網」截圖在卷可稽
15 (本院卷第335頁)，更何況就被告劉虹伶、被告張俊麟、
16 被告一亨企業社究竟是有何故意或過失一事，原告僅稱其
17 等知悉系爭房屋為凶宅之原因是「被告劉虹伶、被告一亨
18 企業社為本案買賣之仲介，其必然知悉系爭不動產為凶
19 宅...」、「縱認無法證明被告劉虹伶、被告一亨企業社
20 明知系爭不動產為凶宅...既為房屋仲介業者而受買賣雙
21 方委託，....依系爭不動產之異動索引即可知悉系爭不
22 動產有由被告旭懋公司買回之異常情況，且系爭買賣契約
23 亦有將系爭不動產是否屬於凶宅一事列入擔保事項及告知
24 事項...」(本院卷第20、22頁)，惟系爭買賣契約僅載
25 明在被告旭懋公司「產權持有期間」並非凶宅，此與事實
26 相符，自然不能以此認為被告劉虹伶、被告張俊麟、被告
27 一亨企業社有何故意過失，且即便知悉被告旭懋公司曾經
28 買回系爭不動產，然買回不動產之原因多端，亦有可能是
29 投資、土地整合、避稅或節稅、資金調度所需，怎麼可能
30 可以直接連接到「系爭不動產有非自然死亡事件發生」一
31 事，再者，若認被告劉虹伶、被告張俊麟、被告一亨企業

01 社等人可由異動索引即知悉或可得而知系爭房屋為凶宅之
02 事，則原告既然如此在意所買受之房屋是否為凶宅、依原
03 告之邏輯又可輕易從異動索引中得知此事，則原告自己大
04 可在買賣前自行向地政機關查詢異動索引以防購買到在意的
05 凶宅，然原告竟未如此為之，可見原告之主張並無理由
06 （此部分為本判決以原告主張之邏輯論述原告該部分請求
07 無理由之依據，並非認定原告買受凶宅一事與有過失或有
08 可歸責事由，併此指明），足認因查證不易，被告劉虹
09 伶、被告張俊麟、被告一亨企業社之不知，亦應無過失，
10 且其等已提供原告相應的仲介服務，其收取相關報酬自無
11 債務不履行、不當得利或侵權行為可言，原告對被告劉虹
12 伶、被告張俊麟、被告一亨企業社之請求均屬無理由。

13 五、綜上所述，原告依系爭買賣契約及瑕疵擔保、不完全給付法
14 律關係，請求被告旭懋公司給付1517萬5516元（即已自系爭
15 信託帳戶中領取之買賣價金988萬1059元+稅金、服務費、規
16 費等59萬4,457元+違約金470萬元）及自起訴狀繕本送達被
17 告旭懋公司之翌日即114年5月14日（回證見本院卷第107
18 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及請求
19 被告旭懋公司同意原告領取仍存放於系爭信託帳戶中的1361
20 萬8941元，為有理由，應予准許；其餘請求為無理由，應予
21 駁回。就主文第一項原告勝訴部分，原告陳明願供擔保聲請
22 宣告假執行、被告旭懋公司陳明願供擔保免為假執行，認核
23 無不合，爰酌定相當之擔保金額予以准許。按命債務人為一
24 定意思表示之判決，於判決確定時，視為已為意思表示，無
25 待於執行，更無於判決確定前為假執行之餘地（最高法院10
26 6年度台抗字第1326號裁定意旨參照），本判決第二項原告
27 勝訴部分，為命被告為同意之意思表示，不得宣告假執行，
28 原告仍請求宣告假執行，自屬無據；至原告敗訴部分，其假
29 執行聲請亦失所附麗，應予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
31 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

02 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

03 民事第三庭 法 官 洪瑋孺

04 正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日

08 書記官 謝喬安