

民法判解

兇宅交易之法律問題

台灣高等法院101上易字183號判決

【實務選擇題】

甲為了與女友乙共築愛的小屋，上網尋覓租屋處，並在台北市西門町附近向丙租了一間30坪的房間，詎料，甲乙兩人同居後，常為生活小事起爭執，乙厭煩此種生活，遂與甲分手，然而甲經不起此種打擊，在房間內燒炭自殺。嗣後，丙在處理完甲之事件後，旋即將該屋出賣予丁。丁買受該屋後，常覺得在半夜總有怪聲音，一查之下始知悉該屋曾經有人自殺身亡。試問，以下敘述何者錯誤？

- (A)依實務見解，曾發生過兇殺或自殺致死案件者，即稱為凶宅，故丁買受該房屋，屬於凶宅。
- (B)多數實務認為就房屋交易市場之通常交易觀念而言，房屋是否屬於凶宅，乃屬房屋交易之重要資訊，影響系爭房地之交易價值甚鉅，應認係屬交易上之重大瑕疵，故丁得向丙主張物之瑕疵擔保。
- (C)丙得依民法第184條第1項前段規定，向加害人甲之家屬求償因自殺行為致該房屋成為凶宅之侵權行為損害賠償。
- (D)丙不得依民法第184條第1項前段或後段規定向甲隻家屬求償因自殺行為致該房屋成為凶宅之侵權行為損害賠償。

答案：C

【判決要旨】

系爭房屋原為上訴人所有，自98年7月10日起，即出租與訴外人鍾○○。被上訴人之被繼承人即其等之子陳○○，於系爭房屋之租賃期間內之99年1月6日傍晚於系爭房屋內燒炭自殺身亡。上訴人於99年3月間將系爭房屋連同坐落基地以650萬元出售予訴外人張○○，並告知張○○陳○○於系爭房屋燒炭自殺身亡之事實，為兩造所不爭執之事實，已如上理由四所述。又系爭房屋因陳○○於其內自殺身亡，造成價值減損237萬1,445元，固有宏大不動產估價師聯合事務所之鑑定報告在卷可參。然陳○○於系爭房屋內自殺身亡，雖影響系爭房屋之交易價格，惟並未致系爭房屋有何毀損、滅失之情事，上訴人就系爭房屋之所有權權能之行使，並未因此受到限制，仍得於法令限制之範圍內，自由使用、收益、處分系爭房屋，自難認上訴

人就系爭房屋之所有權因此受有損害。而系爭房屋因陳○○之自殺，致於不動產交易市場上，因心理因素影響而生之交易價格減損，則屬「純粹經濟上損失」或純粹財產上之之損害，並非固有利益之損害。揆諸上開說明，自非屬民法第184條第1項前段所稱之「權利」。

【裁判分析】

一、凶宅之定義：

根據內政部所公告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中表示，凡曾發生過兇殺或自殺致死案件者，皆稱為凶宅。而內政部曾於97年7月24日對於凶宅做出更詳盡之函釋，所稱凶宅，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，但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為。

二、凶宅是否構成物之瑕疵：

- (一) 實務見解：對此，有肯否兩說之爭論。持否定見解認為，建築物是否因為曾有人於此自殺而成為「凶宅」，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，顯難認將導致物之價值、效用或品質不具備，自非謂物之瑕疵。持肯定見解認為，按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，並影響系爭房地之交易價值甚鉅，應認係屬交易上之重大瑕疵。
- (二) 學者見解：學者認為從經驗法則來看，凶宅當然會減低一般人之購買意願，而影響物之交易價值。否定說見解訴諸個人主觀認知與宗教民俗差異，與實際交易狀況有些落差，故採肯定見解。亦有學者認為，與其給予凶宅完整定義，不如回歸法律層面，加強人民法意識及人民權益保障，透過主客觀說之瑕疵概念解決不符合契約內容之凶宅交易問題，始為上策。

三、凶宅與侵權行為損害賠償：

對於因兇殺案件導致房屋成為凶宅時，兇殺案之加害人對於屋主是否應負擔侵權行為之損害賠償責任？由於凶宅在物質上並無損害，功能上亦無減損，僅影響該屋之交換價值，性質上屬於純粹經濟上損失，故應探討者為是否成立民法第184條第1項後段之侵權行為。惟該條段侵權行為之成立，係以行為人主觀上具有

故意為前提，兇殺案之加害者，於行兇時並非以使他人房屋成為凶宅為目的，因此不具備主觀上故意之要件。

【關鍵字】

凶宅、損害賠償、物之瑕疵、主客觀說之瑕疵觀念、客觀說瑕疵觀念、侵權行為、純粹經濟上損失。

【相關法條】

民法第184條、第354條、第359條。

【參考文獻】

1. 蔡晶瑩，〈凶宅交易之法律問題〉，《台灣法學雜誌》，第222期，2013年4月15日。
2. 吳從周，〈凶宅、物之瑕疵與侵權行為〉，《月旦裁判時報》第12期，2011年12月。
3. 吳從周，〈凶宅與物之瑕疵擔保〉，《月旦法學教室》第99期，2011年1月。
4. 邱琦，〈凶宅與純粹經濟上損失〉，《月旦裁判時報》第7期，2011年2月。