

# 凶宅、物之瑕疵與侵權行為

## —以兩種法院判決案型之探討為中心

■ 編目：民法

出處	月旦裁判時報第 12 期，頁 106~113	
作者	吳從周教授	
關鍵詞	物之瑕疵擔保、侵權行為	
摘要	凶宅作為現代型之瑕疵，在買賣契約中，買受人得向出賣人主張物之瑕疵擔保責任，請求減少價金或解除契約等。另在房屋係因他人非故意自殺而成為凶宅時，房屋所有權人應不得依民法第 184 條第 1 項前段與繼承之規定向自殺者之繼承人請求損害賠償。	
重點整理	本案事實	<p>一、台灣高等法院 96 年度上字第 40 號判決（房屋仲介公司未告知所代為銷售房地係凶宅案）</p> <p>甲於民國 93 年 5 月間經由乙房屋仲介公司之仲介，而於 93 年 5 月 12 日與丙簽訂買賣契約，購買丙之 A 屋，付清價金新臺幣 180 萬元，並支出訂約費用 10 萬元。詎搬入居住後，甲始知悉該屋曾於 87 年 2 月間發生凶殺案，乃所謂之「凶宅」。甲雖主張丙與乙於訂約時均已知其情，竟故意隱藏不告知，惟並無法就乙、丙知情之事實舉證證明，但甲仍主張丙應負物之瑕疵擔保及不完全給付之損害賠償，並即於 93 年 10 月以電話通知丙系爭房屋有瑕疵，且於同年 11 月 8 日以存證信函通知解約，並於 94 年 5 月 6 日訴請乙、丙負不真正連帶賠償責任，返還上開已付價金及支出之費用，並以起訴狀繕本送達丙作為解除買賣契約之意思表示。</p> <p>二、台灣高等法院 97 年度上字第 486 號判決（跳樓自殺墜落陽台案）</p> <p>丁起訴主張戊之被繼承人己，理應知悉就房屋交易市場之通常交易觀念，屋內是否曾發生有人「非自然身故」之情事，即俗稱之「凶宅」，乃屬房屋交易之重要資訊，蓋購買者知有上情，多因心生畏怖而無購買意願，故影響房屋之交易價值甚鉅。詎己於 95 年 9 月 21 日下午 2 時許，自其位在 10 樓之住處跳樓自殺，並殞落在同址大廈 2 樓，即上訴人所有之房屋陽台處而身亡，致系爭 2 樓房屋變成凶宅，產生房屋貶值之價格損失 241 萬 5,000 元。是己之自殺行為，核屬侵害丁不動產之侵權行為而應負損害賠償責任，</p>



<b>重點整理</b>	本案事實	<p>戊本於繼承之法律關係，自應繼承該項損害賠償債務。爰依民法第 184 條第 1 項前段、後段及第 1148 條、第 1153 條第 1 項之規定，請求己之繼承人戊賠償丁系爭房屋貶值之損害。</p>
	爭點	<p>一、作為買賣標之物之房屋，因為自殺或他殺而成為凶宅時，買受人可否對出賣人主張物之瑕疵擔保責任？</p> <p>二、倘該房屋係因他人自殺而成為凶宅時，房屋所有人得否對該自殺者之繼承人主張侵權行為損害賠償？</p>
	評析	<p>一、自殺或他殺使自己房屋成凶宅：物之瑕疵擔保責任</p> <p>(一)實務見解</p> <p>【肯定說】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.可參臺灣高等法院 96 年度上字 40 號判決，此亦為較多數之實務判決見解。</li> <li>2.前揭判決理由略以： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)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，多因心生畏怖因而無購買意願，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。</li> <li>(2)出賣人應負之上開瑕疵擔保責任係法定無過失責任，無論出賣人是否有過失，均應對買受人負責。</li> </ol> </li> </ol> <p>【否定說】</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.可參臺灣高等法院 99 年度上易字第 229 號判決。</li> <li>2.前揭判決理由略以： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)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</li> </ol> </li> </ol>



<p style="text-align: center;"><b>重點整理</b></p>	<p style="text-align: center;">評析</p>	<p>備，自非謂物之瑕疵。</p> <p>(2)是以，系爭房屋所在同棟不同樓層曾發生自殺事件，在一般交易觀念上，尚難指稱系爭房屋為「凶宅」，而導致系爭房屋價值、效用、品質之減損；況前揭自殺事件並非發生在系爭房屋中，更無所謂影響居住品質或減少價值可言。</p> <p>(3)從而，系爭房屋既無效用或品質等物之瑕疵，則上訴人以有人自其他樓層跳樓自殺即屬系爭房地有物之瑕疵，而主張解除系爭買賣契約，並請求被上訴人加倍返還價款，亦屬無據。</p> <p>(二)學說見解</p> <p><b>【否定說】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.瑕疵之判斷標準應在於「瑕疵之定著點是否在於物之本體，而不應以瑕疵所發生之影響為判斷標準」。</li> <li>2.因此，「除非出賣人明示或默示承諾就系爭房屋為凶宅者負瑕疵擔保責任，否則買受人無從依物之瑕疵擔保規定主張權利」。</li> <li>3.買賣之房屋為凶宅之爭議，毋寧是適用民法第 245 條之 1 締約上過失規定時，「如何界定出賣人之告知義務範圍」，亦即「出賣人就此有無告知說明義務？出賣人於締約時因過失未告知者，是否構成締約上過失」之問題。</li> </ol> <p><b>【肯定說】</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.物之價值瑕疵與效用瑕疵之認定，應不限於存在於或出於物之本身而言，</li> <li>2.「物有否瑕疵，首先當依當事人主觀之瑕疵概念，至於瑕疵是否存於或出於物之本身則非首關首要」，</li> <li>3.「凡可影響物之價值或效用之一切關係者，都足構成物有瑕疵」，</li> <li>4.「凶宅之瑕疵在評價上應是契約預定價值之瑕疵」，至於宗教信仰因素、時間經過等因素，則僅屬價值減損程度之考量。</li> </ol> <p>(三)本文見解</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.「價值瑕疵」係指「交換價值」而言，「效用瑕疵」係指「使用價值」而言，「品質瑕疵」則須契約中明示保證品質。買賣標的物為凶宅時，應屬學說上所謂「效</li> </ol>
--	---------------------------------------	--



<p>重點整理</p>	<p>評析</p>	<p>用」(使用價值)顯然並未減少,而「價值」(客觀交易價值)減少之情形,因此可以考慮者應係是否具有「價值瑕疵」,亦即「減少物之價值之瑕疵」,前引臺灣高等法院96年度上字第40號判決理由亦特別將「價值」瑕疵加以強調,即可印證。</p> <p>2.惟依我國社會民情,就一般社會大眾言,對於發生此類非自然身故事件之房屋,仍多存有嫌惡畏懼之心理,對居住其內之住戶,易造成心理之負面影響,礙及生活品質。因此,依諸房地產交易市場實務經驗,曾發生非自然身故情事之房屋或不動產,會嚴重影響購買意願及價格,而造成該房屋或不動產之市場接受程度。易言之,曾發生非自然身故情事之房屋或不動產,不論於心理層面或市場接受度,皆明顯異於相同地段、環境之標的。</p> <p>3.職是而論,與週遭環境相較,<u>凶宅之買賣價格有顯著低落情事,依估價學理適合性原則言,非自然身故之情事,將對房屋或不動產之個別條件,產生負面影響,造成經濟性之價值減損,進而影響其市場價格,應認屬物之瑕疵。</u></p> <p>4.一般認為指出判斷買賣標的物有無瑕疵的三階段思考順序：  (1)優先審查是否符合當事人約定之物之性質（主觀瑕疵標準）；  (2)如當事人未明白約定時，則依契約所預定之效用而定，亦即雙方當事人想像上該物可使用之情形（半主觀瑕疵標準）；  (3)最後則依物是否合乎通常的可使用性或當事人依該契約通常可期待的性質而定其有無瑕疵（客觀標準）。</p> <p>5.德國學說上認為，前揭(3)所謂通常可期待之性質，是取決一個「理性平均買受人」的期待水平作為標準，且解釋上應包括「外在於標的物的狀況」在內。</p> <p><u>6.參考比較法上依此項規定之順序,在凶宅之買賣上,如當事人有約定或保證非凶宅,則依當事人主觀上標準判斷,如未明白約定或擔保,則買賣之房屋非凶宅,應屬我國「理性平均買受人」依物之性質所可合</u></p>
-------------	-----------	--



重點整理	評析	<p><u>理期待有關標的物外部狀況之性質，如有欠缺，即應可認為構成我國法上價值之瑕疵。準此以解，肯定說之見解應較為可採。</u></p> <p>二、自殺使他人房屋成為凶宅：侵權行為損害賠償責任</p> <p>(一)台灣高等法院 97 年度上字第 486 號判決判決先謂「雖未造成系爭房屋外觀形體之毀損或功能損壞，然……造成系爭房屋交易性或經濟上之貶值」，繼則又言「對於系爭房屋之收益處分造成侵害，侵害上訴人之所有權」，究竟係指房屋所有人受有「交易上貶值」抑或「所有權」受侵害？不甚清楚。</p> <p>(二)「交易貶值」與「房屋之收益權受侵害」應屬二事，蓋房屋所有人對於該屋收取該屋之法定孳息（租金）或出售該屋之權能本身，並未受到侵害，僅係出租之租金額度或交易出售之價金額度可能貶低而已。</p> <p>(三)誠如學者邱琦所言：「<u>系爭房屋本身並未遭受任何物理性變化，所有人就所有權之積極權能與消極權能均不受侵害，因此並非有形體的所有權侵害，所有人不得主張因系爭房屋或為凶宅造成交易性貶值，而依民法第 184 條第 1 項前段規定，請求繼承人賠償純粹經濟上損失。</u>」此項見解，洵屬的論。</p>
考題趨勢	<p>一、凶宅作為買賣之標的時，買受人得否對出賣人主張物之瑕疵擔保責任？</p> <p>二、房屋因他人自殺而成為凶宅時，房屋所有人得否向自殺者之繼承人主張侵權行為？</p> <p>以上各爭點與問題均環環相扣，考生應予特別留意。</p>	
延伸閱讀	<p>一、吳從周(2011)，〈凶宅與物之瑕疵擔保〉，《月旦法學教室》，第 99 期，頁 14-15。</p> <p>二、邱琦(2011)，〈凶宅與純粹經濟上損失〉，《月旦裁判時報》，第 7 期，頁 20-28。</p>	

