買到凶宅或鬼屋，得否主張解除契約或請求損害賠償？

蔡茂松律師

一、法院如何認定為凶宅：

凶宅並非法律名詞，無法律上之定義，惟在一般觀念上，若系爭房屋曾發生過非自然死亡之情事者，難謂不影響該房屋之交易價值，因此發生買受凶宅之契約糾紛時有所聞。法院受理此等案件時，所稱凶宅係指「**曾發生非自然身故情事之房屋**」，如：兇殺、自殺(上吊、跳樓、燒炭)。

惟亦有法院見解認為，房屋是否因為曾有人發生兇殺或自殺致死之情事而成為「凶宅」，不僅屬個人主觀面及心理面之範疇，且**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，因此在判斷房屋是否為「凶宅」時，並不以「發生兇殺或自殺致死」之「人」應陳屍屋內為必備要件**，且應考量事發經過、該事件公諸於外之程度、事件經過時間久暫等因素，並非以「曾發生兇殺或自殺致死之情事」之房屋，一概均認係凶宅而構成物之瑕疵，否則將影響房市交易之公平性、安全性及發展性。(臺灣高雄地方法院 97 年訴字第 586 號判決、高等法院 99 年度上字第 873 號判決、99 年度上字第 1105 號判決、99 年度上易字第 229 號判決可參)

二、鬼屋是否為凶宅？

法律上並未對鬼屋有任何定義。臺灣花蓮地方法院 99 年訴字第 258 號判決見解認為：「凶宅不能與鬼屋畫上等號」。桃園地方法院 94 年度訴字第 1029 號判決亦認為：「**是否為凶宅，則有具體之事實可供判斷，與無從具體證明之鬼屋之事實並不相同**…且關於『鬧鬼』乙事之存否，常因個人之心理、宗教信仰、教育成長背景而有不同之看法，亦即處於『信者恆信、不信者恆不信』之狀態…**仍無何科學方法可茲證明鬼神之存在，此則為週知之事實**，而原告除上開證人外，確**未能進一步具體舉證以實其說**，綜上，原告主張系爭不動產『鬧鬼』云云，本院尚難信採。」故若買受鬼屋得否如同買受凶宅而主張法律上權利，似無可能。

三、買受人得否主張解除契約或請求損害賠償：

73 年台上第 1173 號判例見解認為：「按所謂物之瑕疵，指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之意思，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**。」凶宅雖未直接造成房屋本身的物理性質損害，惟依我國社會民情，**一般大眾對於凶宅這類存在非自然身故事件之房屋，仍多存有嫌惡畏懼心理，故居住其內者，容易造成心理方面的負面影響，進而妨礙生活品質**，並因而對

房屋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**，且高等法院 96 年上字第 40 號判決見解認為：「按物之出賣人，對於買受人應擔保其物移轉於買受人時，無滅失或減少其價值之瑕疵；買賣因物有瑕疵，而出賣人應負擔保之責者，買受人得解除契約，民法第 354 條第 1 項前段、第 359 條前段分別定有明文。…且**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。…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**。」

故凶宅因素的存在，對於房屋本身具有減少房屋價值之瑕疵，屬民法第 354 條所謂物之瑕疵。買受人依民法第 359 條之規定，得解除其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。另依民法第 360 條之規定，買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者或故意不告知瑕疵者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。

惟法院有見解認為，若於買賣契約之「房地產標的現狀說明書」已記載「『賣方產權期間內』是否曾於本建物專有部分發生過兇殺或自殺致死之情事」之詢問事項，出賣人於答覆欄中勾選「否」等語，則賣方持有產權「前」曾發生非自然死亡之事故，賣方毋須負物之瑕疵擔保責任。蓋**依當事人之意思，系爭房屋是否屬凶宅，係以該建物專有部分於賣方產權持有期間，是否曾發生兇殺或自殺致死之情事以為認定，若並非在賣方產權持有期間內發生，賣方不負物之瑕疵擔保責任**。(高等法院 99 年度上字第 873 號判決、99 年度上字第 1105 號判決、100 年度上字第 468 號判決可供參照)

四、自殺使他人房屋成為凶宅時，房屋所有人可否對自殺者之繼承人主張侵權行為損害賠償責任，實務上有不同之見解：

多數法院見解認為，系爭房屋發生非自然死亡事故，將使系爭房屋交易性或經濟上之貶值，對於系爭房屋之收益處分造成侵害，侵害他人之所有權。如高等法院 97 年度上字第 486 號判決認為：「…楊○○○於其桃園縣中壢市○○○街 7 號 10 樓之住處跳樓自殺，固係欲結束其生命，然其所選擇之方式，對他人仍有可能造成危害，凡此為一般人應有之注意義務，亦即行為人應注意避免造成他人損害，否則應就其行為負責。楊○○○墜落於上訴人所有系爭房屋之陽台，**雖未造成系爭房屋外觀形體之毀損或功能損壞，然依一般社會常情，系爭房屋發生非自然死亡事故，將使系爭房屋再行交易之價格減低或出租之收益降低，造成系爭房屋交易性或經濟上之貶值，兩者間有相當因果關係，足認楊○○○前開行為對於系爭房屋之收益處分造成侵害，侵害上訴人之所有權，可以認定**。」，高等法院 100 年度上易字第 116 號判決

亦同高等法院97年度上字第486號判決之見解：「我國刑法體系雖認為自殺行為不具違法性，但參諸臺灣高等法院97年度上字第486號民事判決『跳樓自殺，固係欲結束其生命，然其所選擇之方式，對他人仍有可能造成危害，凡此為一般人應有之注意義務，亦即行為人應注意避免造成他人損害，否則應就其行為負責。○○○墜落於上訴人所有系爭房屋之陽台，雖未造成系爭房屋外觀形體之毀損或功能損壞，然依一般社會常情，系爭房屋發生非自然死亡事故，將使系爭房屋再行交易之價格減低或出租之收益降低，造成系爭房屋交易性或經濟上之貶值，兩者間有相當因果關係，足認前開行為對於系爭房屋之收益處分造成侵害，侵害上訴人之所有權，可以認定』之意旨，仍應負民事上之損害賠償責任。」

惟有少數見解認為，房屋尚未出售或出租，無從確定其損害。如高等法院100年度上字第206號判決認為：「惟本件被上訴人主張其因此受有房屋價值貶損443萬元之損害，雖有華信不動產估價師事務所之估價報告為證(見原審卷外放之估價報告書)，然如前所述，系**爭房屋如未出售或出租，其房屋本身尚難認有何物理性之損害或通常效用之減低，僅在房地產交易時，因購買人心理因素致交易價格受有影響，此時房屋價值之貶損始產生，並造成被上訴人之損害。而查系爭房屋目前並未出售，其實際交易價格為何尚無從確定**，故亦無從確定被上訴人實際所受之損害數額是否即為443萬元。**上開估價報告充其量僅可據為說明系爭房屋目前可能之出售交易行情，但尚不足據為認定被上訴人實際上已受有443萬元之損害**。因此被上訴人主張其因陳世容自殺死亡，受有損害443萬元云云，尚不足取。」