

凶宅之認定

★ 新聞事實¹

男子於租屋處跳樓身亡，房東提告，稱男子的自殺導致房屋成為「凶宅」，影響該不動產的交易價格降為約一般市價的五成的價格，且難以出租或出售，因而提出損害賠償。被告表示，丈夫並非於身亡租屋處，所以房屋並未因此成為凶宅，房東之房屋並無任何損害。法官則認為，房東的所有權和房屋功能沒有受到任何損害。且俗稱的「凶宅」是抽象性的損失。

★ 重要爭點

- 一、何謂凶宅？
- 二、兇宅對不動產價格有減損？
- 三、買賣之標的物為兇宅的告知義務

★ 概念提醒²

一、何謂凶宅

衡量我國風土習俗以及參考法院判決，認為房屋曾發生過非自然死亡事件，依通常觀念，足令住戶心生理安、畏怖，有所忌諱，係屬凶宅。

（一）法院對於「凶宅」的認定

對於「自殺致死」、「凶宅致死」及「跳樓自殺致死」，大多數法院判決皆認為就房屋交易市場之通常交易觀念而言，多數民衆心生恐懼而無購買意願，並影響其交易價值甚鉅。而「意外事故致死」也有4次訴訟主張解除契約的紀錄；或死亡原因為自然死亡，但死亡於屋內一段時間才被發現，對購屋者之心理顯有重大影響，足以降低買方之購屋意願及交易價格。

法院判決認為跳樓自殺事件中者有兩方不同之意見，一方判決為跳出之標的物，及陳屍處皆屬凶宅；另一方判決認為，發生於房屋以外之非自然死亡事件，縱使發生在於同一社區，或同棟別不同樓層，或同棟別同樓層，該標的物皆非屬凶宅，無所謂影響居住品質或減少價值可言。

1 新聞連結：中央社，2013/05/06，房客跳樓身亡 房東求償敗訴，<http://www.cna.com.tw/News/asoc/201305060196-1.aspx>。

2 李元鑫，2011，我國住宅瑕疵之法律問題—以兇宅為例，海洋法律研究所碩士論文。

張義權，2008，跳樓自殺是否為兇宅及其價值減損之探討，土地問題季刊，第七卷第三期。

法院在於以時間認定方面也有分其之意見，一派認為，隨著時間之經過而逐漸淡忘，能做為瑕疵補正而不屬於凶宅的參考因素之一。又一派認為凶宅之情事超過一定之時間，出賣人、不動產經紀業者皆難以調查。

由上述可知兇宅在法院判決中，並無明確的定義，只能歸納出「自殺致死」、「凶殺致死」的為兇宅，另外跳樓生亡以及時間淡忘的認定上都有兩種不同的意見，也可推論為兇宅為購買者身心靈上的感覺，並無明確之規定，僅已發生過非自然死亡事件之房屋作為概括。

(二) 不動產委託銷售契約書範本之相關說明

內政部於 97 年 7 月 24 日內授中辦字第 0970048190 號函，對於 92 年 6 月公告修正之「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」項次 11 內容之解釋：「本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇宅或自殺致死之情事」，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），曾發生凶宅或自殺而死亡（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（如從該專有部分跳樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）。

二、兇宅對不動產價格有減損

根據張義權 (2008) 的研究指出消費者大都將發生跳樓自殺的房屋視為「兇宅」，甚至將跳下而死亡的地面旁的房子也連帶視為「兇宅」，而發生過非自然死亡事件之房屋的折價比率一般都在三成以上，也有高達五成，或是難以脫手賣出的問題，不過該研究認為「兇宅」雖有負面影響，但不動產價格影響之因素眾多，此外宗教信仰與事件後經過時間長短對消費者影響程度不一，故其對價格之減損程度應比照屋內有人非自然死亡之「兇宅」之價格損減之程度，以正常市價（總價）減損 15% 為原則。

三、買賣之標的物為兇宅的告知義務

買賣契約就非自然死亡情事之告知義務，以內政部之不動產買賣契約書及不動產現況說明書做為參考範本，僅限於出賣人之產權持有期間，負有告知之義務，因此出賣人對此期間以外之情形則不負告知義務。凡出賣人知情卻隱瞞而沒有據實告知，出賣人仍具有可歸責事由，須負不完全給付之瑕疵擔保責任，買受人可提出解除契約或減少價金。

不動產經紀業者應注意，就買賣標的物有無依通常交易觀念上需要注意之重要瑕疵（即曾發生過非自然死亡之事故），加以進行了解並向委託其仲介之當事人解說。倘若不動產經紀業者未盡注意義務，因此造成委託人或交易相對人之損害，自與不動產經紀業者之未告知行為有因關係。