

常見契約爭議案例解析

- 以房屋買賣之瑕疵為討論中心 -

碩成國際法律事務所

陳家祥律師

課程大綱

1. 瑕疵的定義
2. 常見的房屋買賣瑕疵型態
3. 買受人主張權利
 - 3.1 一般房屋買賣情形
 - 3.1.1 瑕疵擔保、債務不履行、商品製造人責任
 - 3.1.2 詐欺
 - 3.2 特殊房屋買賣情形—法拍屋
4. 案例解析
5. Q&A

1. 瑕疵定義

法規

- * 民法第 354 條第 1 項：
物之出賣人對於買受人，應擔保其物依**第三百七十三條之規定危險移轉**於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。
- * 民法第 345 條第 2 項：
出賣人並應擔保其物於**危險移轉**時，具有其所保證之品質。

危險移轉時？

* 民法第 373 條：買賣標的物之利益及危險，自交付時起，均由買受人承受負擔，但契約另有訂定者，不在此限。

Q：何謂「危險移轉時」？

A：交付時。

Q：不動產之「交付時」為何時？

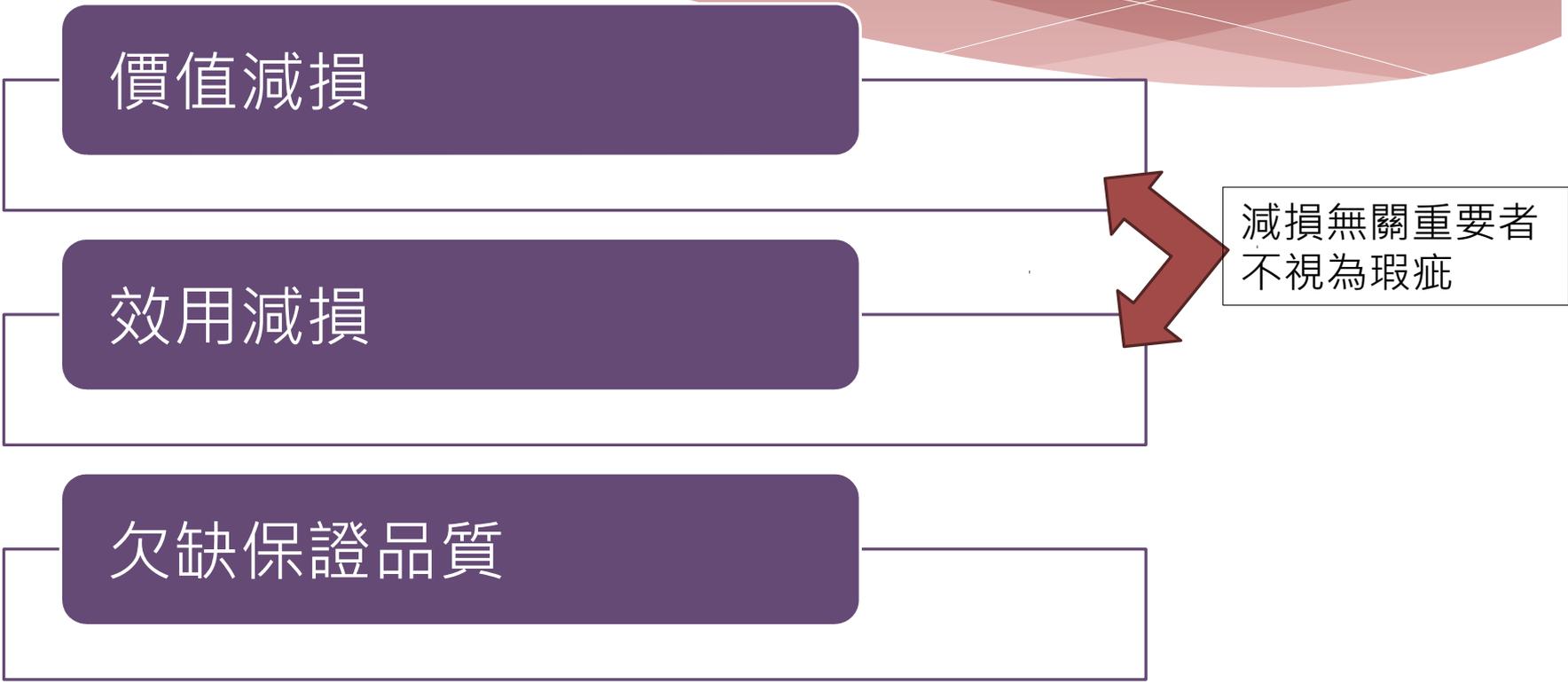
A：點交時，非過戶時。

何謂瑕疵？

價值減損

效用減損

欠缺保證品質



減損無關重要者
不視為瑕疵

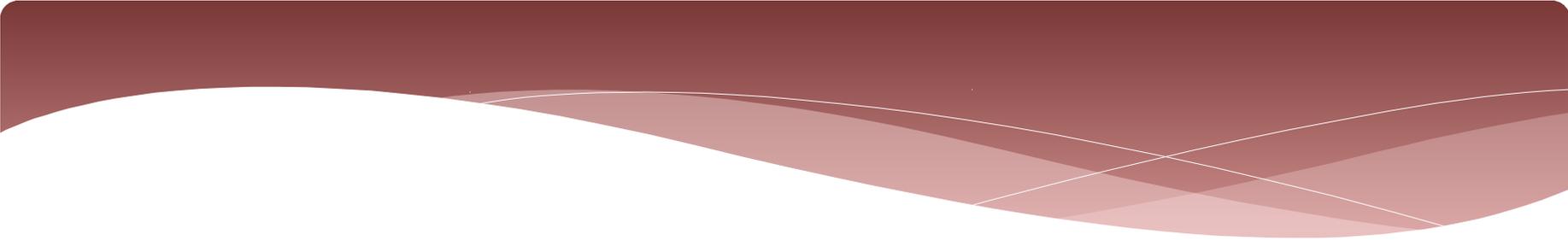
何謂瑕疵？

Q：數量不足，是否構成瑕疵？

A：單純數量不足，不構成瑕疵，但數量不足構成價值、效用、品質減損，即構成瑕疵。

最高法院 73 年度台上字第 1173 號判決：「所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，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。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之。」

2. 常見的房產買賣瑕疵型態



台灣不動產交易糾紛時有所聞，根據內政部不動產資訊平台最新統計，去年全台最常見的不動產糾紛案例前5名依序是「房屋漏水問題」、「施工瑕疵」、「終止委售或買賣契約」、「定金返還(含斡旋金轉成定金)」、「隱瞞重要資訊」，房市專家建議民眾購屋前務必做好功課，避免未來產生交易糾紛。

根據內政部不動產資訊平台統計2018年全台建商、代銷、仲介等不動產糾紛案例，全年共達1759件糾紛，其中糾紛第1名為「房屋漏水問題」221件，第2~5名分別為「施工瑕疵」199件、「終止委售或買賣契約」168件、「定金返還(含斡旋金轉成定金)」109件、「隱瞞重要資訊」88件。

資料來源：自由時報電子報
<https://estate.ltn.com.tw/article/7568>

常見的房屋買賣瑕疵

- * 滲、漏水
- * 施工、建材瑕疵
- * 坪數不足
- * 產權、使用權爭議
- * 凶宅
- * 海砂屋、輻射屋、山坡地住宅

施工、建材瑕疵

- * 如有約定施工工法、使用建材，未依約定為之，構成瑕疵。
- * 如未約定施工工法、使用建材，依法律行為性質判斷應使用之工法及建材，否則依中等品質給付之。未達此品質，構成瑕疵。

民法第 200 條第 1 項：給付物僅以種類指示者，依法律行為之性質或當事人之意思不能定其品質時，債務人應給以中等品質之物。

坪數不足

預售屋

預售屋買賣契約書範本

第五條 房地面積誤差及其價款找補

- 一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理建物所有權第一次登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第五十六條第三項之規定計算。
- 二、依第三條計算之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差，其不足部分賣方均應全部找補；其超過部分，買方只找補百分之二為限(至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，分別以土地、主建物、附屬建物、共有部分價款，除以各該面積所得之單價(應扣除車位價款及面積)，無息於交屋時結算。
- 三、前款之土地面積、主建物或本房屋登記總面積如有誤差超過百分之三者，買方得解除契約。

成屋

成屋買賣契約範本 >> 無此規定

產權、使用權爭議

違建待拆速脫手 賣家判詐欺



徐某夫妻明知第5、6樓是待拆違建，還轉賣給不知情的買家。(記者鄭淑婷攝)

頂樓加蓋、陽台外推、露台外推、騎樓外推、夾層屋等，購入後遭拆除之爭議。

資料來源：自由時報電子報
<https://news.ltn.com.tw/news/society/paper/634023>

凶宅

- * 凶宅為社會用語，並非法律名詞，法律條文並無定義。
- * 內政部成屋買賣契約書範本：「建物專有部分是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事。」（目前法院亦多採此見解，參最高法院台上字第 718 號）

凶宅屬於瑕疵？否定說

台灣高等法院 99 年度上易字第 229 號：「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。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。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。」

凶宅屬於瑕疵？肯定說

台灣高等法院台中分院 103 年度上字第 360 號：「查買賣標的之房屋內若曾有凶殺或自殺致死事故，雖不致對於該房屋造成物理性損傷或房屋通常效用之降低，惟依我國社會民情，一般大眾對於此類凶殺或自殺致死之事件，多存有嫌惡畏懼心理，就居住其內之住戶，除會對居住品質心生疑慮，且會在心理層面造成相當之負面影響。因此，依估價學理適合性原則，**非自然身故之情事，將對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**；且在交易市場及實務經驗中，具有此類情事之房屋，均會嚴重影響購買意願及購買價格，因而造成該等標的市場接受程度及交易價格之低落，當屬減少其應具備價值之瑕疵。」（經最高法院 104 年度台上 1024 號裁定確定）

凶宅屬於瑕疵？結論

- * 「凶宅」近年司法實務多傾向認為構成瑕疵。但對於「凶宅」定義，則採取較限縮之解釋，以內政部成屋買賣契約書範本：「建物專有部分是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情事。」為依據。

海砂屋

- * 海砂屋通俗定義指使用含鹽份海砂摻入預拌混凝土所建造之房屋。精確定義是指「混凝土氯離子含量超過標準值（ 0.3kg/m^3 ）」（國家標準 CNS3090）。

建築物申報施工勘驗日期	鋼筋混凝土最大水溶性氯離子含量 (kg/m^3)
83.07.21 以前	無
83.07.22~87.06.24	0.6
87.06.25~104.01.12	0.3
104.01.13 以後	0.15

輻射屋、山坡地住宅

- * 輻射屋肇因於 72 年起發現多戶建築物鋼筋有輻射污染，俗稱輻射屋。

(71 年至 73 年領得使用執照之建築物，應特別留意檢測。 行政院原子能委員會網站提查詢輻射屋資訊)

- * 近年來因地震、土石流之故，山坡地住宅開始受到重視。

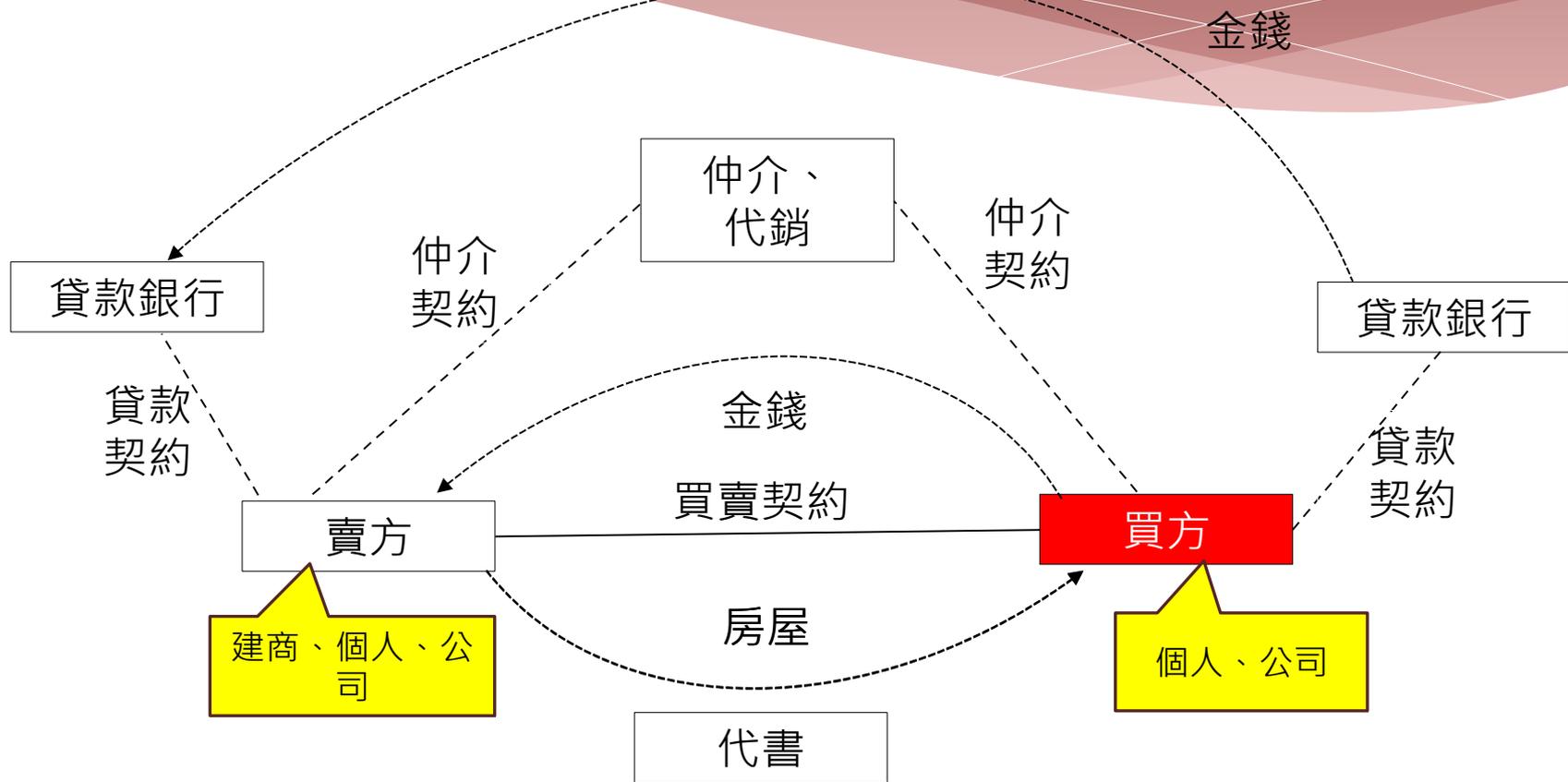
小結

- * 對於上述常見之房屋買賣瑕疵，內政部之成屋買賣契約書範本之附件一「建物現況確認書」，以表列式方式協助民眾逐一確認屋況，以免疏漏。

3. 買受人如何主張權利

3.1 一般房屋買賣情形

房屋買賣基本架構



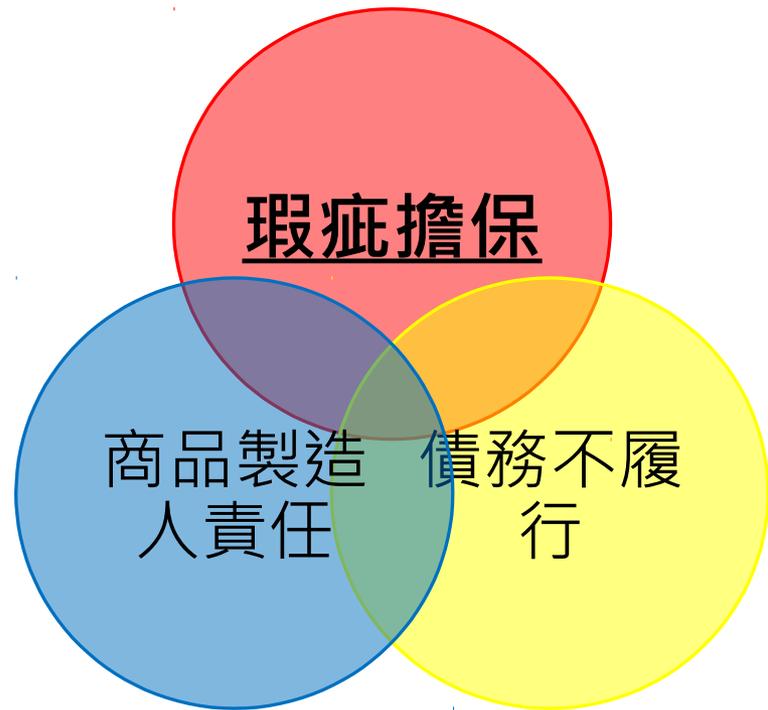
Q：房屋有瑕疵，應向何人主張權利？

A：依據契約相對性，只能對買賣契約相對人（即賣方）主張權利。但若其他當事人因其他法律關係應對賣方負賠償責任時，買方仍得依據其他各別之法律關係主張權利。

3.1.1 瑕疵擔保、債務不履行、商品製造人責任

買方法律上權利

- * 原則上得主張瑕疵擔保責任 (民法第 359 條、第 360 條)，但於特定條件下得一併主張債務不履行之不完全給付 (民法第 227 條、第 227 條之 1) 及商品製造人責任 (消費者保護法第 7 條)。



瑕疵擔保責任

- * 立法精神：主要應在調整給付與對待給付之對價性及公平性，因買賣雙方當事人於簽約時，均認為價金及標的物為等價，但若交付時標的物上存有瑕疵而價值減損，應允許買方減少支付價金，以達平衡。因此，瑕疵擔保責任著眼於標的物與價金對價的客觀公平，故賣方有無責任不具重要性，所以採「無過失責任」。

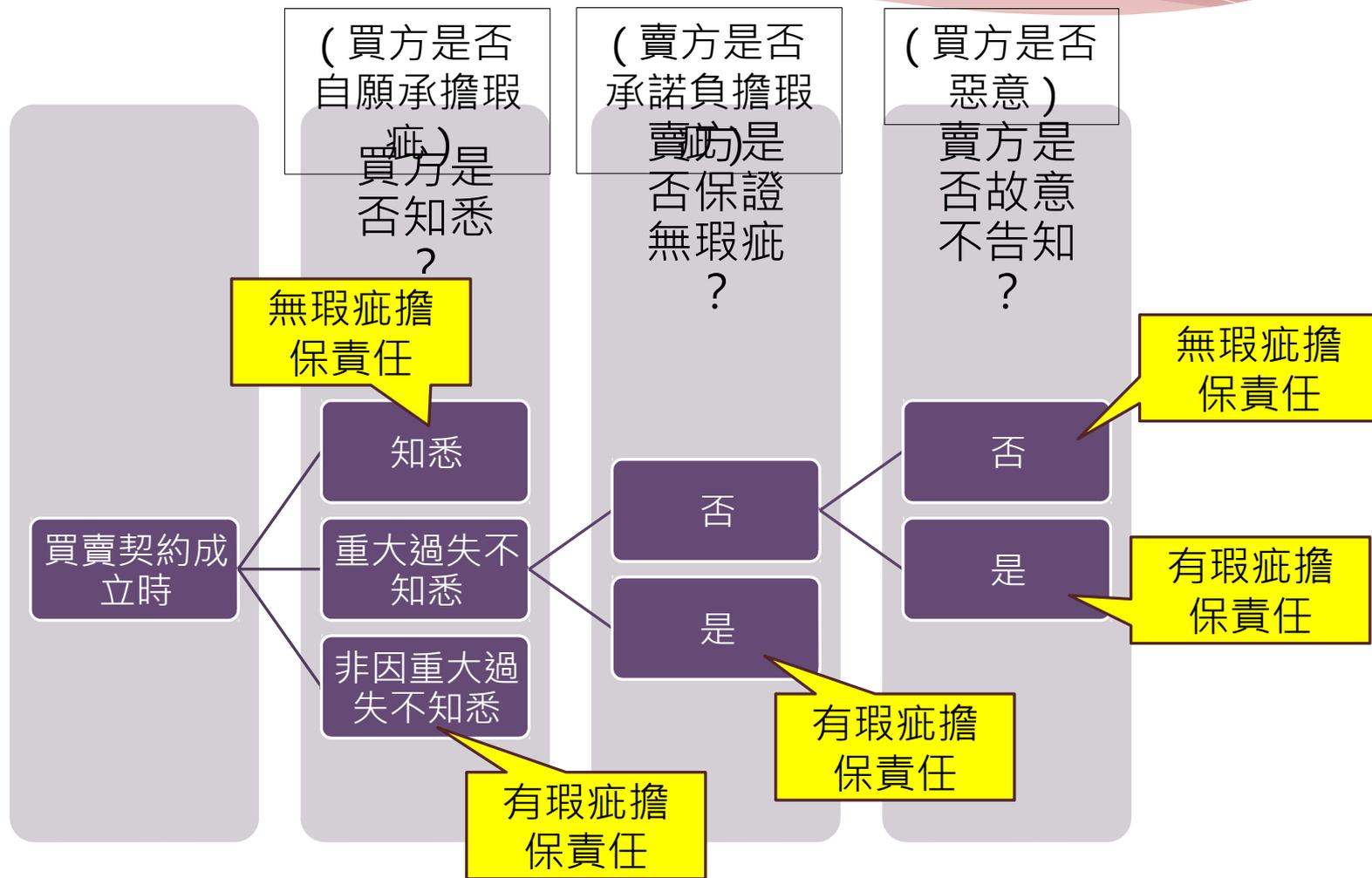
最高法院 107 年度台上字第 2072 號判決：「出賣人將物交付與買受人時，應擔保其無滅失或減少價值之瑕疵，亦應擔保其無滅失或減少通常效用之瑕疵，或是無滅失或減少契約預定效用之瑕疵，而該瑕疵擔保係為法定無過失責任，並不以出賣人有過失為必要。」

房屋瑕疵，賣方不當然負瑕疵擔保責任—契約成立時

* 民法第 355 條：

買受人於契約成立時，知其物有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人不負擔保之責。

買受人因重大過失，而不知有前條第一項所稱之瑕疵者，出賣人如未保證其無瑕疵時，不負擔保之責。但故意不告知其瑕疵者，不在此限。



房屋瑕疵，賣方不當然負瑕疵擔保責任——點交時

- * 民法第 356 條：

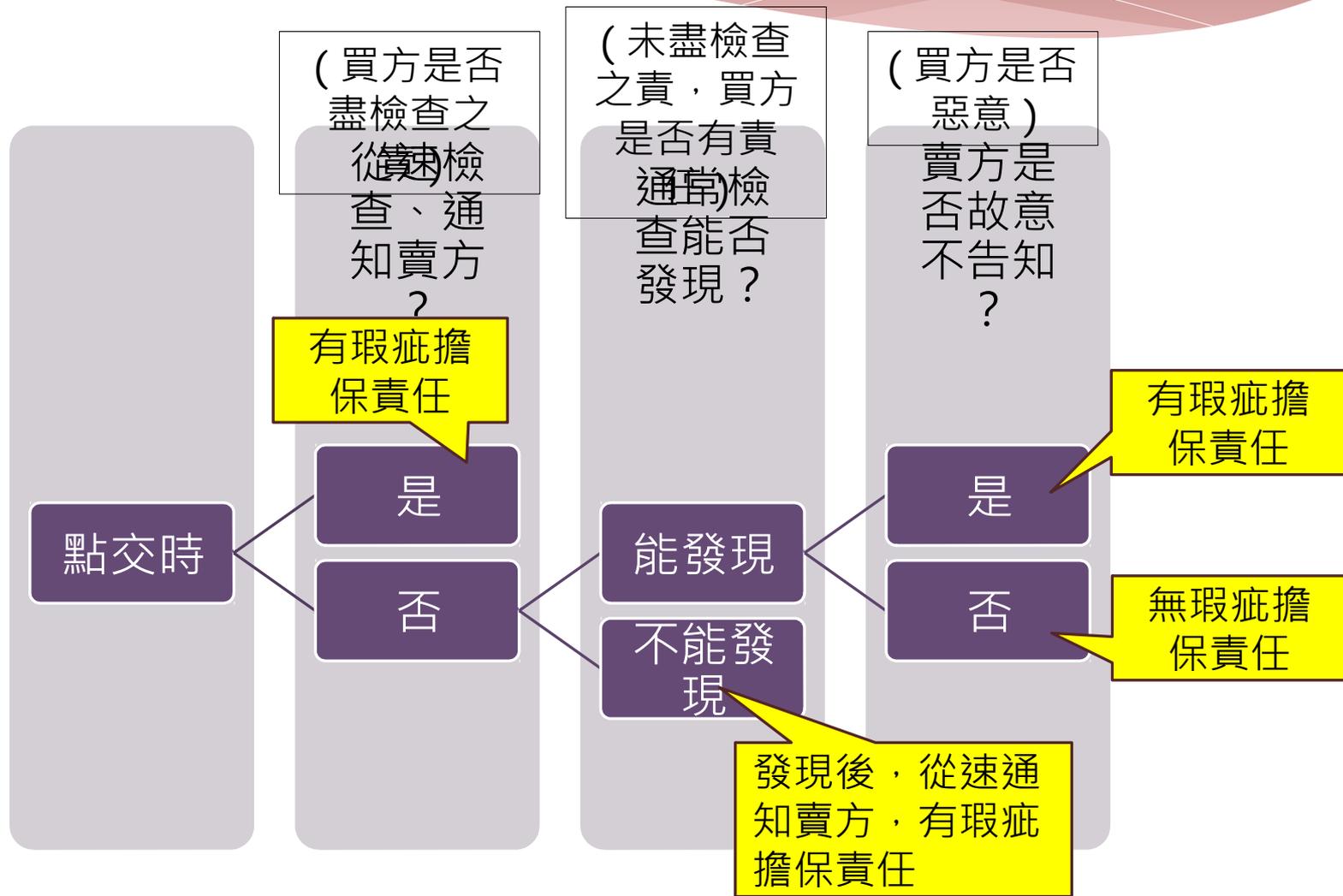
買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出賣人。

買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。

不能即知之瑕疵，至日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其所受領之物。

- * 民法第 357 條：

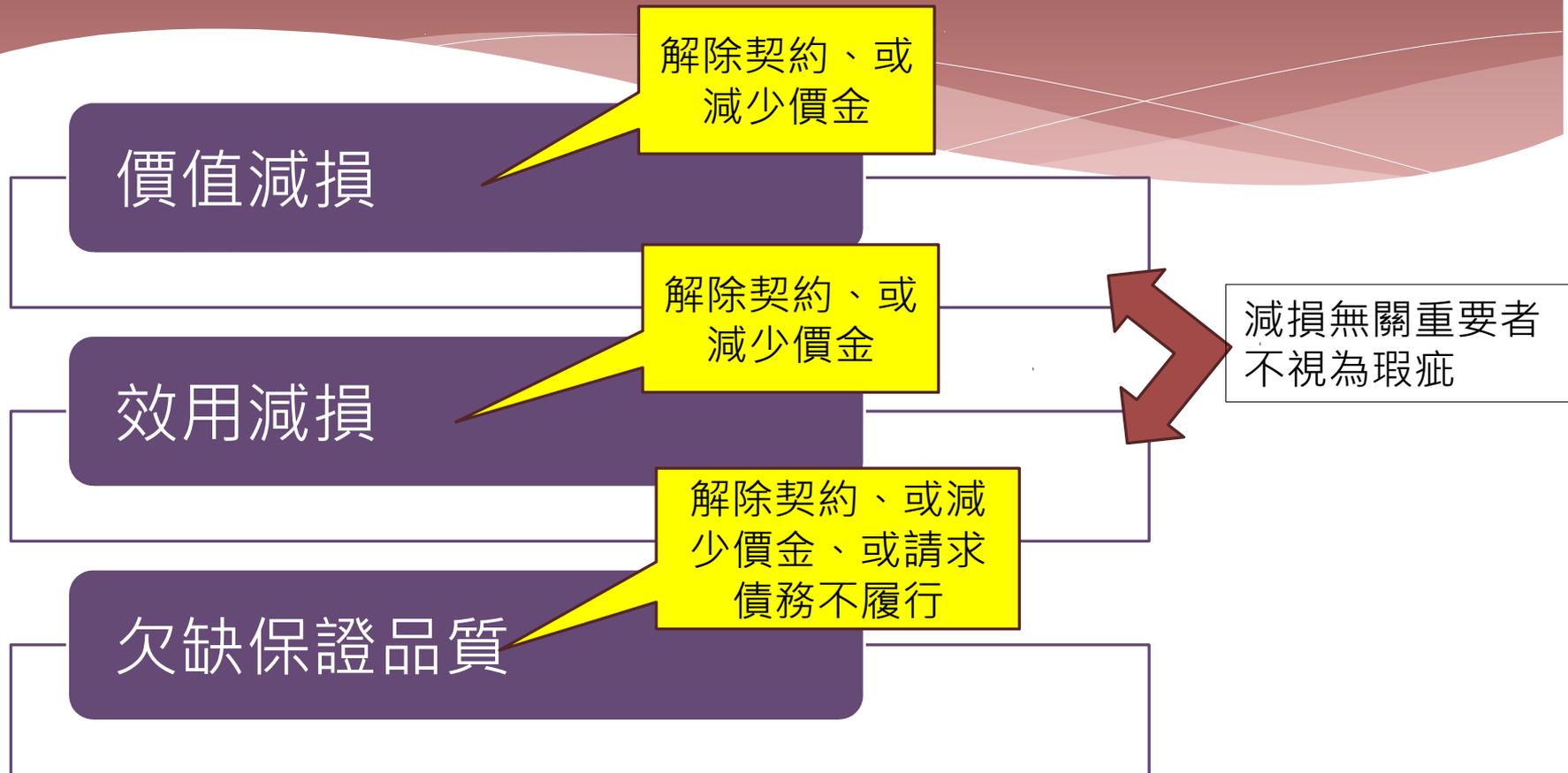
前條規定，於出賣人故意不告知瑕疵於買受人者，不適用之。



瑕疵擔保責任內容

- * 民法第 359 條：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人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。」
- * 民法第 360 條：「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，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；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」

民法第 364 條：「買賣之物，僅指定種類者，如其物有瑕疵，買受人得不解除契約或請求減少價金，而即時請求另行交付無瑕疵之物。」，原則上無法適用在房屋買賣



Q：瑕疵擔保請求權的行使期間？

A：將瑕疵通知賣方後六個月內或標的物點交後五年內（以先到達者為準）。但賣方故意不告知瑕疵，無六個月的限制。

民法第 365 條：「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。
前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。」

Q：買方可否請求損害賠償？

A：若單就瑕疵擔保責任而言，無法請求損害賠償，除非構成「欠缺保證品質」之瑕疵，得請求債務不履行損害賠償；或瑕疵兼構成債務不履行、商品製造人責任，亦請依據債務不履行、商品製造人責任請求損害賠償。

Q：買方可否請求修補瑕疵？

A：買賣契約之瑕疵擔保責任不包括修補瑕疵，但若買賣雙方自行約定由賣方修補瑕疵，則不禁止。

Q：買方可否拒絕收領（即拒絕點交，行使同時履行抗辯）？

A 台灣高等法院 99 年度上易字第 1266 號判決：「物之出賣人就其交付之買賣標的物，依民法第 354 條應負瑕疵擔保責任，若其瑕疵係於契約成立後始發生者，出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任；買受人如請求補正瑕疵，在出賣人補正前，**非不得行使同時履行抗辯權**」

Q：買方解除契約之限制？

A：解除契約顯失公平（民法第 359 條）、經出賣人催告相當期間且不解除契約，而不行使解除（民法第 361 條）

民法第 361 條：「買受人主張物有瑕疵者，出賣人得定相當期限，催告買受人於其期限內是否解除契約。
買受人於前項期限內不解除契約者，喪失其解除權。」

Q：賣方瑕疵擔保責任，買賣雙方可否協議加重、減輕、或免除？

A：可以。但出賣人故意不告知瑕疵，不能減輕或免除。

民法第 366 條：「以特約免除或限制出賣人關於權利或物之瑕疵擔保義務者，如出賣人故意不告知其瑕疵，其特約為無效」

最高法院 107 年度台上字第 2093 號判決：「民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，**當事人得以特約免除、限制或加重之**；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約。」

Q：「瑕疵擔保」是否等同「保固」？

A：司法實際通常認為「保固」屬於買賣雙方另外約定的契約條款，屬於契約責任，與「瑕疵擔保」不同。但仍應按個案狀況判斷。

最高法院 104 年度台上字第 550 號判決：「民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約。又當事人就買賣瑕疵擔保責任所約定之「保固條款」，其法律效果為何？應視個案情形，探求當事人之真意，並依誠信原則，斟酌交易習慣，綜合契約整體內容判斷之。」

債務不履行（不完全給付）

- * 立法精神：依據契約自由、私法自治而來，買賣雙方得依據自己意思與他方締結契約，締結契約後應予履行；如履行有欠缺，即構成債務不履行。因此，債務不履行的著眼點，在於履約情形是否達到買賣雙方自行協議的契約內容標準。

債務不履行責任內容

對於交付瑕疵房有責任

可修繕事項，於修繕完成前，視為遲延交屋

無法修繕事項，請求價值減損之賠償

因房屋瑕疵本身之損害外，其他額外損害。如漏水造成家俱毀損

- * 民法第 227 條：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」
- * 民法第 227 條之 1：「債務人因債務不履行，致債權人之人格權受侵害者，準用第一百九十二條至第一百九十五條及第一百九十七條之規定，負損害賠償責任。」

因房屋瑕疵，造成生命、身體健康之損害

Q：買方主張債務不履行之要件？

A：賣方未依契約內容履約，且具有可歸責，即不履約具有故意或過失。

Q：損害賠償範圍：

A：(1) 買賣標的物本身因瑕疵之固有損害（即商品自傷）、及(2) 買方因買賣標的物瑕疵所衍生之其他生命、身體、健康、財產、經濟上之加害損害。

Q：請求權時效：

A：15 年。

民法第 125 條：「請求權，因十五年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定。」

Q：賣方是否可以預先排除責任？

A：原則上可以，但故意或重大過失，不得預先排除。

民法第 222 條：「故意或重大過失之責任，不得預先免除。」

商品製造人責任（消保法）

- * 立法精神：保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質（消保法第1項），課予企業經營者於商品或服務進入市場時符合當時科技或專業水準可合理期待之「安全性」。著眼於商品、服務安全性，採無過失責任，企業經營者無過失時僅得免輕責任，無法免責。

商品製造人責任內容

* 消保法第 7 條：

從事設計、生產、製造商品或提供服務之企業經營者，於提供商品流通進入市場，或提供服務時，應確保該商品或服務，符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。

商品或服務具有危害消費者生命、身體、健康、財產之可能者，應於明顯處為警告標示及緊急處理危險之方法。

企業經營者違反前二項規定，致生損害於消費者或第三人時，應負連帶賠償責任。但企業經營者能證明其無過失者，法院得減輕其賠償責任。

Q：買方主張債務不履行之要件？

A：買方須為消費者，賣方須為企業經營者，商品因瑕疵而無法符合當時科技或專業水準可合理期待之安全性。

Q：何謂「消費者」、「企業經營者」？

A：消費者指以終端消費為目的之人。企業經營者指設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為「營業」者。實務上「營業」，不以營業登記事項記載為限，若非爾而為之，均屬之。

消費者保護法第 2 條第 1、2 款：「消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品或接受服務者。」、「企業經營者：指以設計、生產、製造、輸入、經銷商品或提供服務為 營業者。。」

Q：損害賠償範圍？

A：多數說認為消保法在保障商品、服務的安全性，避免消費者受到生命、身體、健康、財產之損害，所以發生損害只能請求生命、身體、健康、財產之加害損害，不及於商品本身之固有損害。

最高法院 106 年度台上字 1 號：「『商品責任』規範之目的在保障消費者之健康與安全，請求之賠償範圍為消費者因健康與安全受侵害而生之損害，並不包括商品本身瑕疵的損害。是商品本身之瑕疵損害，應依民法瑕疵擔保或債務不履行規定保護，而不在上開規定保護範圍之列。」

少數說認為除了加害損害外，商品本身之固有損害亦包括之。

台灣高等法院 99 年度建上更(一)字 90 號：「我國消保法第七條與其他諸國之立法例不同，對於損害賠償之範圍，未對此設有明文，其本質上又係侵權責任，理當回歸至侵權行為法之規定，而依民法第二一六條之規定，以填補債權人所受損害及所失利益，解釋上，當包括商品本身之損害」

消費者保護法第 51 條：「依本法所提之訴訟，因企業經營者之故意所致之損害，消費者得請求損害額五倍以下之懲罰性賠償金；但因重大過失所致之損害，得請求三倍以下之懲罰性賠償金，因過失所致之損害，得請求損害額一倍以下之懲罰性賠償金。」

除損害賠償外，得依企業經營者之情節，請求一至五倍以下之懲罰性賠償金。

Q：請求權時效：

A：自知有損害及賠償義務人時起二年內，或自權利受侵害起十年內（以先到達者為準）。

民法第 197 條第 1 項：「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾十年者亦同。」

Q：賣方是否可以預先排除責任？

A：不可以。

消費者保護法第 10 條之 1：「本節所定企業經營者對消費者或第三人之損害賠償責任，不得預先約定限制或免除。」

小結

	瑕疵擔保	債務不履行	商品製造人責任
適用對象	一般買家、賣家	一般買家、賣家	賣家企業經營者、買家消費者
賣方責任	無過失責任	過失責任	無過失責任
法律效果	解除契約、減少價金	解除契約、損害賠償	損害賠償
預先排除責任	可以 但賣方故意不告知，不在此限	可以 但故意或重大過失不得預先排除	不可以
請求期間或時效	六個月 / 五年	十五年	二年 / 十年

買方可擇一行使或全部行使，直到損害全部填補為止。

Q：約定「現況交屋」是否賣方責任？

A：司法實務多數認為「現況交屋」是指買賣雙方同意就已知瑕疵之現況交屋，故對於已知瑕疵部分可排除賣方瑕疵擔保或債務不履行責任；對於未知瑕疵部分，買賣雙方既無認知，即無法排除之。商品製造人責任，無法預先排附。

最高法院 109 年度台上字第 1934 號判決：「系爭買賣契約第 10 條第 3 點所載被上訴人願依現況承購，及第 1 條註記依現況交屋，均不包含系爭 A 部分被占用之情形。則系爭 A 部分既被陳梅占用，上訴人違反系爭買賣契約第 8 條第 1 項約定之擔保責任，經被上訴人定期催告解決未果，業以送達起訴狀為解除契約之意思表示，自得依系爭買賣契約第 9 條第 1 項約定，請求上訴人返還已付價款 200 萬元及經酌減後之違約金 55 萬 5,391 元各本息」

3.1.2 詐欺

出賣人詐欺行為（刑事責任）

* 刑法第 339 條第 1 項詐欺罪：

意圖為自己或第三人不法之所有，以詐術使人將本人或第三人之物交付者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。

以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。

前二項之未遂犯罰之。

出賣人詐欺行為（民事責任）

- * 民法第 92 條第 1 項：「因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人所為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷之。」
- * 民法第 93 條：「前條之撤銷，應於發見詐欺或脅迫終止後，一年內為之。但自意思表示後，經過十年，不得撤銷。」

出賣人詐欺行為（民事責任）

- * 民法第 184 條：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限。」（侵權行為）
- * 民法第 197 條第 1 項：「因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，二年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾十年者亦同。」

Q：如何構成詐欺？

A：出賣人對於有告知義務之事項，故意不告知或虛偽陳述。

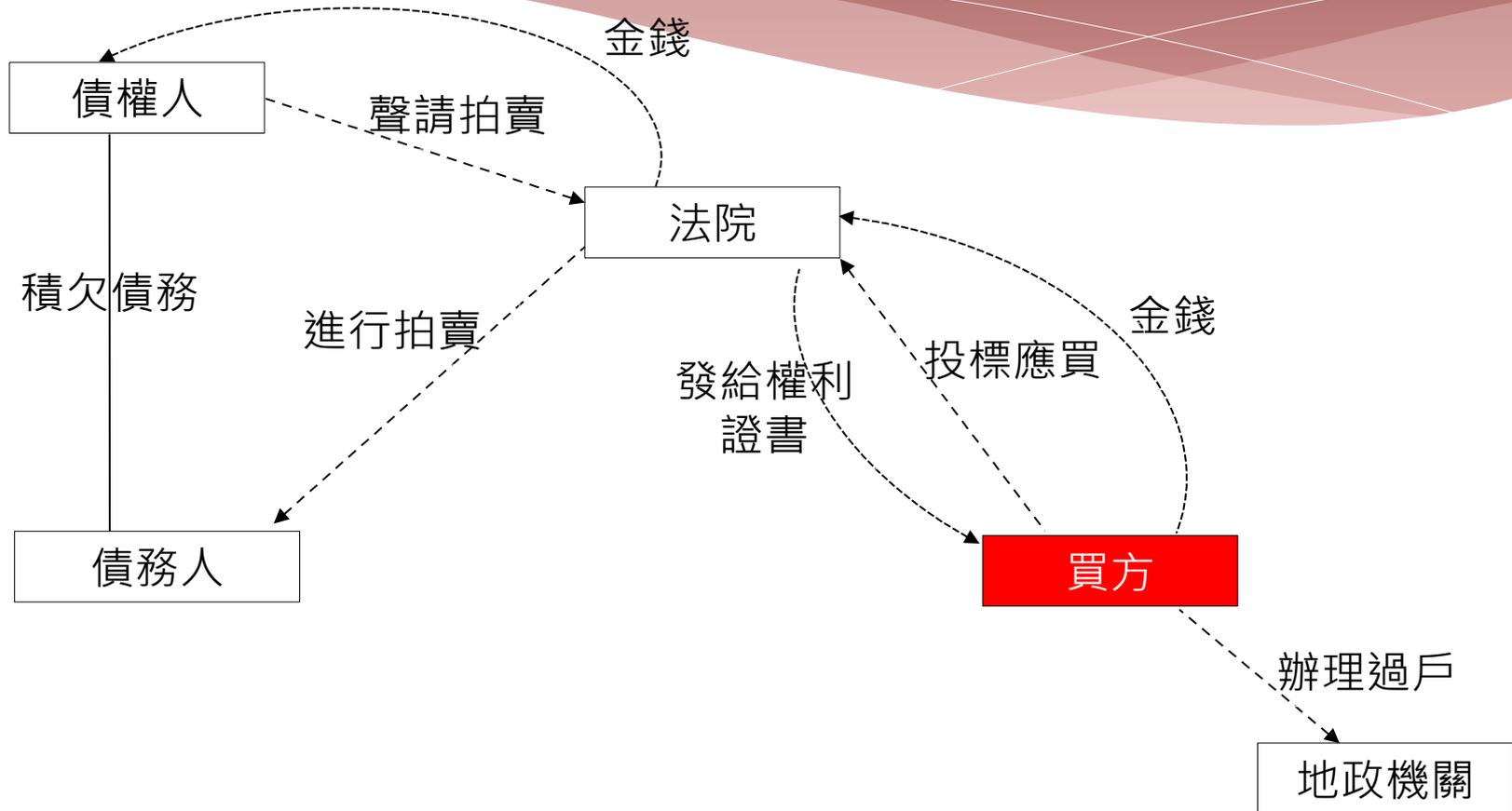
澎湖地方法院 88 年度易字第 57 號：「按刑法第三百三十九條詐欺罪之規定，其詐術之使用，並不以積極作為為必要，即因交易習慣上對於某事項有告知義務者，故意不為告知，亦屬實施詐術之列。」

Q：何謂「應告知事項」？

A：買方詢問關於之購屋事項，原則上均屬應告知事項，賣方故意不告知或虛偽陳述，即有構成詐欺之可能。買方未詢問之購屋事項，若概念上是指「交易上重要事項」，亦屬買方應告知之事項，但何事項屬於交易上重要事項仍然見人見智。因此，建議買房時使用內政部之成屋買賣契約書範本及「建物現況確認書」，即詳載賣方應告知之事項。

3.2 特殊房屋買賣情形—法拍屋

法拍屋買賣架構



Q：法拍屋誰是賣方？

A：債務人。

最高法院 47 年度台上字第 152 號判例：「強制執行法上之拍賣應解釋為買賣之一種，即以債務人為出賣人，拍定人為買受人（執行法院即代債務人出賣之人）」

Q：房屋有瑕疵，得向債務人主張權利？

A：法拍屋為現況交屋，亦無瑕疵擔保請求權。

強制執行法第 69 條：「拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權」

單親媽：大眾銀行隱瞞凶宅事實

記者修瑞瑩 / 台南報導 / 聯合報

大眾銀行昨堅稱，拒貸凶宅過程並無瑕疵，絕對不涉詐欺；單親媽莊明玉昨還原當初貸款被拒經過說，大眾銀行根本就是刻意隱瞞凶宅事實，為不讓錢被沒收，「只差沒向銀行下跪」。

「那種滋味比死還難過！」莊明玉說，二月向法院拍得善化這間舊透天厝，第二天開始詢問貸款時卻四處碰壁，她先後跑了土銀、彰銀、中小企銀，「我知道的銀行都去過，全被拒絕」。

她表示，去的銀行家數她已無法完全記得，有印象的就這幾家。由於法院規定得標後七天內要繳齊價金，否則就算棄標。她已將所有積蓄都繳進法院當押標金，為找貸款急得不得了，四處請託還是沒銀行要借貸。

她後來獲知向法院聲請拍賣的債權銀行是大眾銀行，心想「大眾丟出來賣，應該會貸給我吧？」又再找上大眾。

她向大眾表明：「我知道是凶宅但願意承接」，且妹妹也同意拿房產為她抵押，擔保後續還款，但大眾還是不借，表示「凶宅不會放貸」，她從大眾台南分行、高雄分行，一路求到台北總行仍被拒。

「行員那種冷冷的口氣，一輩子忘不了」。莊明玉說，眼睜睜看著自己辛苦存的錢就這樣沒了，那種滋味一般人絕對無法體會。

莊明玉表示，事後回想，大眾是債權銀行，應該早就與死亡的債務人家屬接觸過。她在得知是凶宅後再度前往，見屋內似乎有人，按鈴進屋，發現屋內還有死亡的這對母子的老父。



大眾銀行昨表示基於道義，願以「債權讓與」方式給付莊明玉被法院沒入的卅九萬元，遭她拒絕，並強烈質疑銀行事前對凶宅知情。

資料來源：聯合新聞網電子報
<https://paper.udn.com/udnpaper/PID0001/248459/web/>

103 年 6 月 4 日強制執行法修正：

第 77 條第 1 項第 2 款：「查封時，書記官應作成查封筆錄，載明下列事項：…二、不動產之在地、種類、實際狀況、使用情形、現場調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項。」

第 81 條第 2 項第 1 款：「前項（拍賣）公告，應載明下列事項：一、不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項。」

4. 案例解析

一般房屋瑕疵案例 (最高法院 106 年度台上字 1 號)

案件事實：

原告 7 人分別於 96、97 年間向購買被告所興建之公寓大廈，該大廈有地下室連續壁遭拆除、漏水，停車塔設備噪音，化糞池、消防水池連續壁未施作保護層及鋼筋外露，原告依據瑕疵擔保責任請求減少價金、債務不履行責任請求損害賠償、消保法商品製造人責任及懲罰性賠償。

原告主張

- 漏水、噪音、連續壁施作問題、鋼筋外漏均為瑕疵
- 公共設施 99 年 1 月點交，未逾六個月；且瑕疵是被告故意不告知，無六個月之限制
- 請求共 800 餘萬元 (含消保法懲罰性賠償金)

被告主張

- 潮溼非漏水，未達噪音標準、連續壁等並無缺失
- 原告 96、97 年購屋，99 年主張瑕疵擔保，已逾六個月
- 原告無權請求減少價金及損害賠償

法院判決

- 鑑定後，均屬瑕疵
- 公共設施應以管委會之 99 年 1 月點交時起算，連續壁、鋼筋外漏，被告應知悉，構成故意不告知
- 依鑑定報告，修補費用 (損害賠償) 64 萬餘元、減少價金 318 萬餘元、商品自傷不在消保法賠償範圍，不得請求懲罰性賠償金

簽定契約時已知悉瑕疵 (最高法院 107 年度台上字 938 號)

案件事實：

原告經房仲業者向被告購得房屋一戶，訂約時房屋現況為商辦大樓不可供住宅使用，且室內有 2.29 坪原為公用部分之公共廁所挪作室內面積供私人使用之瑕疵，經主管機關表示將予裁罰。原告主張因此主張買受具有瑕疵之房屋，請求賣方負擔瑕疵擔保責任及債務不履行損害賠償責任。

原告主張

- 商辦大樓不得作為住宅使用、公共廁所空間挪作私人使用，均屬瑕疵
- 請求共
1000 餘萬元

被告主張

- 已告知原告房屋現況，並於買賣契約載明
- 原告無權請求減少價金及損害賠償

法院判決

- 已告知原告房屋現況，並於買賣契約載明
- 原告無權請求減少價金及損害賠償

凶宅

(台灣高等法院 101 年度上易字 930 號)

案件事實：

原告 96 年 5 月 26 日向被告購買房屋一戶，被告於系爭買賣契約所附「標的物現況說明書」中，就「屋內是否曾經發生自殺、他殺或特異死亡情狀之情事」問題中勾選「否」。嗣後，原告於 99 年 5、6 月間再房仲公司出售系爭不動產時，房仲公司提起系爭房屋曾發生自縊之非自然死亡事故。經原告訪查、調閱相關資料、門牌檢索系統資料，確認 70 年 10 月 7 日確有他人在屋內自縊身亡，因此向被告依瑕疵擔保規定，請求減少價金，退還溢付金額。

原告主張

- 屋內曾發生他人非自然因素死亡，屬於凶宅
- 凶宅構成瑕疵
- 請求減少價金 151 萬餘元

被告主張

- 前手未告知此事，出售時不知悉為凶宅
- 凶宅僅為心理因素，事件至今已有 26 年，心理影響已無，不構成瑕疵
- 原告無權請求減少價金

法院判決

- 凶宅減少交易價值，構成瑕疵，時間久遠僅係減少價金多寡的問題
- 縱被告不知情，但已於現況說明書表明無非自然死亡，構成保證品質
- 以原告再出售之時，鑑定無瑕疵物之市場價格與原告實際出售價格之差額，減少價金為 17 萬餘元

刑事詐欺

(台灣高等法院 108 年度上易字 304 號)

案件事實：

被告為某房地之原屋主，於民國 106 年 6 月底告訴人向被告表達購買該房屋意願並支付定金，支付定金後，被告主動提議就將本案房屋進行氬離子檢測，之後被告委託工程顧問公司試測，工程顧問公司採樣 8 件試驗結果都超過 83 年修訂 CNS3090 新拌混凝土中水溶性氬離子含量之每平方公尺 0.6 公斤標準，但於 106 年 7 月 17 日雙方簽訂不動產房屋買賣契約前僅告知告訴人僅 2 件氬離子含量試驗結果輕微超標，其他 6 件嚴重超標未予告知，告訴人因此以 2,250 萬之價格與被告簽訂房屋買賣契約。嗣後告訴人裝潢時，發現房屋之混凝土異，自行採樣送驗後氬離子嚴重超標，因此提起詐欺告訴。

被告主張

- 不知悉為海砂屋
- 海砂屋檢測並非買賣房屋必要事項
- 告知的二件測試結果已超標達海砂屋標準，是告訴人自行評估後願意購買

法院判決

- 被告僅告知微量超標，使告訴人誤以為在誤差範圍內
- 房屋經濟價值高，內政部契約範本已將氬離子檢測列為必要填寫事項，屬於交易上重要事項，被告故意不告知，構成詐欺

法拍屋瑕疵

(台灣高等法院 108 年度抗字 315 號)

案件事實：

債權銀行聲請拍賣債務人房地產，承辦法院於 105 年 3 月 28 日命債權銀行與債務人、於同年 8 月 28 日命不動產估價師事務等三人查報債務人房地有無非自然死亡情事，債權銀行表示無法得知，不動產估價師事務所表示查詢臺灣凶宅網站，未查得系爭房屋有非自然死亡之資訊，債務人未回復法院。嗣臺灣金融資產服務有限公司（俗稱金服公司）受法院委託執行拍賣，買方承買後，發現為凶宅，請求撤銷拍賣程序。

法院裁定：

金服公司於拍賣公告上記載債權銀行及不動產估價師事務 2 人陳報系爭房地狀況，並加註由於債權人與債務人願意揭露之資訊未必完全真實，應買人應於投標前至現場查訪，多方蒐集資訊，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，得標後不得再執此理由異議等語。故金服公司無違反強制執行法第 81 條第 2 項第 1 款之情事，至於其他資訊，應由應買人自行查明，並自負瑕疵存在之危險，執行法院並無窮盡方法調查之義務。買受人聲請撤銷拍賣程序，自屬不應准許。

謝謝收聽

歡迎指教