

## 物之瑕疵擔保(一)——意義、認定, 並以凶宅為例

文:張博洋 (認證法律人) · 房子·土地·鄰居 · 2022-12-13

---

本文

買家買到凶宅或海砂屋, 屬於買賣物的瑕疵?

### 一、物之瑕疵擔保簡介

依照民法第354條第1項<sup>[1]</sup>, 賣家對於買家必須負擔物之瑕疵擔保責任, 也就是賣家須要向買家擔保, 出賣物不會滅失或出賣物不會減少價值。而賣家所負擔的擔保責任只持續到危險移轉時, 而危險移轉通常來說是指交付時<sup>[2]</sup>。所以, 當交付後才產生瑕疵情形, 賣家就不須要對該瑕疵負擔瑕疵擔保責任。而瑕疵擔保責任也不看瑕疵是否由賣家的故意或過失所造成, 只要交付前有瑕疵產生, 賣家即應依照瑕疵擔保的規定負擔責任。

簡單的說, 物的瑕疵擔保責任, 是指存在於物的缺點, 也就是物欠缺依通常交易觀念或當事人之決定, 物欠缺應具備的價值、效用或品質, 所應負之法定無過失責任<sup>[3]</sup>。

### 二、瑕疵的認定 (見圖1)

## 買賣東西時遇到的「瑕疵」有哪些？凶宅算是瑕疵嗎？

買賣東西時，遇到以下情形才能說「東西有瑕疵」，  
而賣家必須要負擔民事責任 民法 § 354、§ 360

例如：買家解約、減少交易金額

- ① 物品滅失  
物品毀滅、消失
- ② 物品價值減少  
物品因為缺少一些條件，所以它的  
實際交換價值比契約約定的還低
- ③ 物品的「通常效用」滅失或減少  
物品缺乏應該有的功效，例如：房屋坪數短缺  
而影響到房屋的使用
- ④ 物品缺乏預定的效用或品質  
先在契約中擔保物品應該有哪些效用或品質，  
但實際上並沒有契約所約定的效用或品質

凶宅符合嗎？



法院認為，因為一般人對凶宅的恐懼心理，將造成居住者心理壓力、交易價格跟意願都下降，所以是一種會影響房屋交易價值的瑕疵。賣出凶宅的屋主必須負擔契約上的責任，讓買家可以解約、減少交易金額。

法律百科  
Legispedia

圖1 買賣東西時遇到的「瑕疵」有哪些？凶宅算是瑕疵嗎？

資料來源：張博洋 / 繪圖：Yen

依照民法第354條與360條<sup>[4]</sup>，可以將瑕疵大致可以分為四類：

### (一) 物滅失

買賣物物理上毀滅消失。

### (二) 物減少價值

買賣物缺少某些提件，致使該物於市場上的交換價值不如買賣契約所約定<sup>[5]</sup>。

### (三) 物的通常效用減失或減少

買賣物缺少一般交易觀念應有的功效<sup>[6]</sup>。若買賣物的數量缺少，而導致買賣物缺少通常效用，也屬於民法第354條的瑕疵<sup>[7]</sup>。所以，如果買賣房屋時，發現坪數短少而足以影響房屋價值與效用，也可認為構成瑕疵<sup>[8]</sup>。

### (四) 欠缺契約預定的效用或保證之品質

賣家與買家透過契約約定，將標的物應具有的功效或品質明定於契約中。若欠缺該約定的功效或品質，則買賣物具有瑕疵<sup>[9]</sup>。

## 三、法院對於凶宅與海砂屋是否為瑕疵的看法

最高法院民事判決103年度台上字第960號民事判決<sup>[10]</sup>，認為凶宅屬於房屋買賣的瑕疵。案件背景為外勞於屋內自殺，原屋主轉手後予後屋主（不知情），而後屋主，再賣給買家。買家之後從鄰居口中得知自殺情形，而對後屋主提起訴訟。

法院認為，一般人不僅對凶宅有畏懼心態，更造成居住戶心理上負面影響。也同時事實上使房地產交易價格下降，購買意願願降低。所以，凶宅影響房屋交易價值巨大，為瑕疵。雖然屋主不知道曾有自殺情形，但依照瑕疵擔保規定，並不需要看屋主有沒有故意或過失，所以仍須要負擔瑕疵擔保責任。

海砂屋是不是物之瑕疵，請見下一篇《物之瑕疵擔保（二）—以海砂屋與壁癌為例》。

## 註腳

[1] 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減失或減少其價值之瑕疵，亦無減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。」

[2] 民法第373條。

[3] 最高法院100年度台上字第1468號民事判決、最高法院70年台上字第422號民事判決。

[4] 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。」

[5] 李淑明（2017），《債法各論》，，第42頁。

[6] 李淑明（2017），《債法各論》，，第43頁。

[7] 最高法院73年台上字第1173號民事判例。

[8] 最高法院91年度台上字第605號民事判決。

[9] 李淑明（2017），《債法各論》，第43頁。

[10]最高法院103年度台上字第960號民事判決。

標籤

物之瑕疵擔保，買賣，危險移轉，交付，凶宅