

什麼是凶宅？

文·喬正一（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-25

本文

「凶宅」並不是法律上的專有名詞，目前一般人對於凶宅的概念都是以「房屋內是否有人發生非自然死亡事件」為標準。實務上，有關凶宅的買賣、糾紛非常的多，而內政部官員、民眾、房屋仲介，乃至法院的判決對於凶宅的見解也都不盡相同，這些現象與爭議往往都出自大家對於凶宅的定義及範圍認定有差異。因為有多種看法，內容較繁雜，以下先說明凶宅的定義，關於凶宅的範圍及買或租到凶宅可以主張的權利，請見另兩篇文章^[1]。

一、目前法院對凶宅的認定（見圖1）

什麼是凶宅？



法院、內政部對凶宅的定義不同

多數法院

曾發生非自然身故情形的房屋
(例如凶殺、自殺)

內政部

- ① 賣方持有產權期間
+
② 屋內專有的部分（包括專有的陽台）發生凶殺、自殺，陳屍屋內
或是
沒有陳屍屋內，但在屋內求死並死亡（例如跳樓自殺不會陳屍屋內）

內政部對凶宅的定義可能和民眾認知不同，
推薦參考文章區的《凶宅的範圍怎麼認定？》

法律百科
Legispedia

圖1 什麼是凶宅？

資料來源：喬正一 / 繪圖：Yen

(一) 法院見解不一致

目前法院受理這類凶宅爭議的案件時，多認定所謂的凶宅是指「曾發生非自然身故情事之房屋」，「非自然身故」如：凶殺、自殺（上吊、跳樓、燒炭……）。

但也有少數法院認為，房屋是否因曾發生凶殺或自殺致死之情事而成為「凶宅」，不僅屬個人主觀及心理層面的問題，而且也往往因不同的人、不同的時間、不同的宗教信仰等因素而有歧異，所以在判斷某房屋是否為「凶宅」時，不能完全以「發生凶殺或自殺致死」為必要條件，還應包括事件發生的經過、該事件公諸於外之程度、事件經過時間久暫等等因素^[2]。

(二) 凶宅是鬼屋嗎？

此外，有一些法院認為凶宅不等於鬼屋，因為「鬧鬼」這種事情虛無飄渺，且這一類的靈異事件也常因個人的心理、宗教信仰、教育成長背景而有不同的看法。換言之，所謂的「鬼屋」是信者恆信、不信者恆不信，而且沒有任何科學方法可以證明有鬼神的存在，因此不能以房屋鬧鬼為由主張賠償^[3]。

二、內政部對凶宅的認定

(一) 內政部函釋的判斷標準

內政部於2008年曾有一則函釋^[4]，認為在認定是否為凶宅時，必須同時符合以下的1及2的要件或1及3的要件，才算是凶宅：

1. 在時間上限縮於「賣方產權持有期間」，且
2. 在專有部分（包括主建物與附屬建物）曾發生凶殺或自殺之事實，陳屍在專有部分，或是
3. 雖然不是陳屍在專有部分，但在專有部分有求死而且致死的行為，例如從該建物上跳樓，就算凶宅。不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為。

(二) 產生實務爭議：「洗凶宅」

但內政部的解釋在實務上產生了諸多爭議，內政部函釋認為凶宅的成立必須以「賣方產權持有期間」曾發生非自然死亡事實為要件。但假設某一間房屋在前屋主X持有期間發生凶殺案，而後將房屋賣給Y，Y持有5年內未曾發生過凶殺案，然後Y又將房屋轉賣給Z。如此一來，依照內政部函釋的見解，因為Y持有期間並未發生過非自然死亡事件，所以這間房屋就不算凶宅，Y就不用對Z負擔保責任^[5]。然而，一般社會大眾普遍都認為凶宅就是凶宅，並不會因為轉手而改變凶宅對買受人造成的陰影與心理瑕疵。

此外，內政部的函釋也將造成部分不肖人士「洗凶宅」的投機行為，也就是刻意買下凶宅，持有一段期間後再轉賣給不知情的民眾，藉此投資謀利。

(三) 法院對「洗凶宅」的看法

目前法院實務對於前面提到轉賣凶宅（洗凶宅）的案件，多認為應以轉賣人Y是否為善意第三人判斷。如果Y當初買下凶宅是「善意取得」，而且並非故意透過轉賣行為洗凶宅，就不必賠償Z的損失。

至於「善意」的判斷標準是什麼？通常法官會從「Y當初向X購買房屋時的價格是否符合當時的市場行情」判斷。例如當初房屋的市價值約500萬，而Y買受時給付了約500萬元上下左右的金額，金額差距不大，且Y也證稱的確不知房屋為凶宅，這時法院多半會認定Y屬於善意買受的第三人，不用負擔對Z的損害賠償責任^[6]。但反之，假設Y當初向X購買房屋時竟然只給付約200萬，則顯然低於市價太多，依照論理及經驗法則，Y很可能早就知道房屋有問題，如此一來，Z就可以向Y求償。

註腳

[1] 喬正一（2019），《凶宅的範圍怎麼認定？》。

喬正一（2019），《付簽約金或租金之後才發現買或租到凶宅，可以要求解約並加倍退還簽約金或租金嗎？》。

[2] 臺灣高等法院99年度上字第873號民事判決、臺灣高等法院99年度上字第1105號民事判決。

[3] 臺灣花蓮地方法院99年度訴字第258 號民事判決。

[4] 內政部（97）內授中辦字第0970048190號函（2008/7/24）。

[5] 民法第354條：「

I 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。

II 出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」

[6] 喬正一（2019），《付簽約金或租金之後才發現買或租到凶宅，可以要求解約並加倍退還簽約金或租金嗎？》。

標籤

👉 凶宅，洗凶宅，非自然死亡，不動產，物之瑕疵擔保