

凶宅的範圍怎麼認定？

文·喬正一（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-25

本文

跳樓自殺是造成凶宅^[1]最常見的原因之一，也最容易引發爭議。爭議點往往在於死者跳樓時剛好墜落於某戶的露臺，則持有露臺的那一戶算不算凶宅？

死者從自家10樓跳樓自殺，剛好墜落在3樓陽台上，並當場死亡；那麼10樓是凶宅？還是3樓是凶宅？或兩者都是凶宅？那3樓到10樓之間的樓層是凶宅嗎？10樓以上是凶宅嗎？

一、法院見解

目前法院實務的認定多半比較嚴格，在大樓的專有部分有求死行為而致死才算凶宅，也就是死者最初的求死行為發生在哪一戶，那一戶就是凶宅。因此針對以上的爭議，會認定死者跳下自殺的10樓房屋是凶宅，至於3樓住戶不認為是凶宅。另外，3樓到10樓之間的樓層住宅，和10樓以上的住宅，也都不算凶宅。

二、內政部函釋

依據公寓大廈管理條例，公寓大廈建物結構上可區分為「專有部分」、「共用部分」、「約定專用部分」、「約定共用部分」等四種類型^[2]。內政部的函釋^[3]認為要從死者最初跳樓的露臺判斷。因為露臺有的是專有部分的附屬建物，有的則是約定專用部分，如果是約定專用部分，就不符合內政部對凶宅的定義。

三、內政部與法院的見解不一致

實務上曾發生有人從大樓頂樓跳樓自殺，並陳屍於大樓某住戶2樓的露台上；2樓屋主認為有人自殺，讓他的房子變凶宅，因此向死者家屬或繼承人求償的案件。

如果依照內政部的函釋，凶宅應該是頂樓，而露台是約定專用部分，並不是專有部份，所以2樓並不構成凶宅。但高雄地方法院認為，判斷房屋是否成為凶宅應考量「事件發生經過、事件經過時間長短」等因素^[4]，並不採納內政部的函釋見解，最後判定2樓為凶宅，死者的家屬或繼承人須負賠償責任。

四、結論

（一）內政部函釋對凶宅的認定與社會大眾不同

內政部的函釋對於凶宅的認定顯然與社會大眾對凶宅的認知不一樣，因此對於凶宅作出的定義反而衍生出更多的問題。（見圖1）



圖1 內政部認定的凶宅條件，可能有什麼問題？

資料來源：喬正一 / 繪圖：Yen

1. 時間

一般來說，社會上普遍認為房子若曾發生非自然死亡事件就是凶宅，且是「一日凶宅，終生凶宅」，並沒有時間的侷限；但內政部卻認為是以「賣方持有房屋期間」有無非自然死亡事件為準，也就是只要該屋的有某一任屋主持有期間未曾發生非自然死亡事件，這棟房子就不算凶宅。由於內政部函釋的漏洞，使得不肖人士因此發明出「洗凶宅」的投機行為，將凶宅洗白後再出售給不知情的民眾來謀利。

2. 範圍

內政部的函釋對於凶宅範圍的認定只限於建築物「專有部份」發生非自然死亡才算是凶宅，而如果是約定專用部分，則不符合內政部凶宅的定義。然而因為社會普羅大眾皆認為「如果人橫死在二樓，那麼二樓就理所當然是凶宅！」，內政部的函釋對於凶宅範圍的見解顯然與社會一般的觀念脫節。

(二) 實務以法院見解為依歸

由於內政部的函釋在法律位階上屬於行政規則，並不具有拘束法官的效力，因此僅供法官裁判時參考的資料而已，所以目前實務上仍應以法院的見解為依歸，可是法院的見解也眾說紛紜、莫衷一是，因此應追本溯源由立法者就此民生高度爭議的議題盡速立法，或者由最高法院民事庭會議對此作出統一見解的決議，使得法院日後面對類此案件有明確的法律或統一見解可以適用，對於社會大眾的權益保障也才能落實。

註腳

[1] 理解凶宅範圍前，建議請先閱讀喬正一（2019），《什麼是凶宅？》。

而關於認定為凶宅後，買方或租屋房客可主張的權利請見喬正一（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] 公寓大廈管理條例第3條第3款：「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」

同條第4款：「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」

同條第5款：「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」

同條第6款：「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。」

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

[4] 臺灣高雄地方法院97年度訴字第586號民事判決。

標籤

凶宅，專有部分，共有部分，公寓大廈