

付簽約金或訂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訂金嗎？

文:喬正一（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-11-25

案例

A購買台北市某處第9樓住宅，總價新台幣（下同）2450萬。A付出簽約金50萬後發現樓下8樓有人跳樓死亡，覺得自己買到凶宅，可以要求解約並加倍退還簽約金100萬元嗎？

本文

簽約之後才發現是凶宅怎麼辦？

如果是買到凶宅？ 民法 § 354、359 (解約如果明顯不公平，就只能減價)

- ① 凶宅屬於物之瑕疵，可以請求

[解除買賣契約	(二擇一)
	減少價金	
- ② 如果賣方保證非凶宅，或故意不告知，可以另外再請求損害賠償
(賣方可能另外涉及詐欺罪) 刑法 § 339

如果是租到凶宅？

① 房屋是住宅（住宅租賃、住宅轉租）：

依據定型化契約應記載及不得記載事項的
「租賃物標的現況確認書」中要求出(轉)租人必須告知房屋
有沒有發生過非自然死亡，出(轉)租人違反，
承租人可解約並請求損害賠償

② 房屋非住宅使用（例如營業用租賃）：

如果不適用上面的應記載不得記載事項，
依民法 § 88 可以主張，如果知道是凶宅就不會租，要求解約；
再依民法 § 179 主張返還押租金等。
建議也可事前在租賃契約中特別約定凶宅條款
(例如如果發現是凶宅，承租人可終止契約，出租人需付違約金)

法律百科
Legispedia

圖1 簽約之後才發現是凶宅怎麼辦？

資料來源：喬正一 / 繪圖：Yen

一、買到凶宅的情況屬於民法物之瑕疵，可以主張法律上的權利（見圖1）

目前法院實務認為凶宅^[1]雖未直接造成房屋本身的物理性質損害，但一般大眾嫌惡畏懼這類發生過非自然身故事件的房屋，如果在凶宅內居住容易造成心理方面的負面影響，進而妨礙生活品質，所以認為凶宅對於房屋本身具有減少價值的瑕疵，是屬於民法第354條的「物之瑕疵」^[2]。買到凶宅的人對於出賣人可以依民法第359條解除買賣契約或請求減少價金。但如果當時客觀情形解除買賣契約會明顯不公平，則買到凶宅的人只能請求減少價金^[3]。

另外，凶宅也屬於缺少出賣人所保證的商品品質，又或者出賣人故意不告知房屋是凶宅，買到凶宅的人都可以依民法第360條不解除契約或不請求減少價金，而改向出賣人請求債務不履行的損害賠償^[4]。

此外，如果出賣人故意不告知房屋是凶宅，或者以「洗凶宅」的方式轉賣給不知情的買受人，還可能構成刑法

上的詐欺罪^[5]。

二、租到凶宅可能產生的爭議

(一) 租到凶宅承租人可以結束契約

由於目前法律上對於承租凶宅的部分並沒有明文法律保障，如果承租人租到凶宅，只能由承租人與出租人事前在租賃契約上自行特別明訂有關凶宅爭議的紛爭解決條款。但有鑑於大多租賃契約都沒有凶宅爭議的相關約定，以致於很多房客一旦承租到了凶宅而決定提前解約，卻遭到房東沒收押租金的不公平情事。

為此，立法委員已提案修法，若出租人事前未告知租賃屋是凶宅，承租人事後可提前終止租賃契約，且出租人不得要求任何賠償，並建議行政院消費者保護處修正房屋租賃定型化契約，在屋況說明的地方加入凶宅選項，一旦出租人未主動揭露，承租人便可提告並要求賠償^[6]。

租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1項^[7]將在2019年6月1日生效，明定有關住宅轉租定型化契約應記載及不得記載事項，由中央主管機關內政部制定，而內政部也另在「租賃物標的現況確認書」中明訂^[8]，出租人對於出租的房屋是否有發生非自然死亡事故，負有告知承租人的義務。因此如果出租人違反告知的義務，承租人便有明確的法律依據可以對出租人解除契約並請求賠償。

此外，如果租屋的房客在承租房屋之後不久因為知道屋子是凶宅而不願繼續承租，當然也可以依照民法第88條^[9]的規定撤銷租賃契約，並依民法第179條^[10]向出租人要求返還押租金等不當利益，只是如果承租人選擇這條路向出租人主張返還不當得利，就不能再依解除契約的規定主張損害賠償等權利。因為，不當得利的前提是一方當事人因「無法律上的原因」而獲有利益，而解除契約的前提則是雙方之間仍有契約關係的存在，兩者的法律關係並不相同，請求權基礎也不一樣，彼此互為矛盾。而究竟該循何種法律途徑主張權利才比較適當，自應由承租人先行評估清楚兩者間的利弊得失。

(二) 承租人在房中自殺，出租人請求損害賠償有困難

假設承租人在承租的房子裡自殺，出租人可否向其繼承人請求損害賠償？

有關於這一點，目前依多數實務見解認為，出租人如果想要依侵權責任規定請求損害賠償，必將困難重重。因為目前實務上若不是以「未侵害房屋所有權」為由排除民法第184條第1項前段規定^[11]的適用，就是以「未背於善良風俗」或「不具有故意」為由，而否定民法第184條第1項後段規定的侵權責任成立^[12]。

三、案例說明

本件案例如果依照目前實務上法院的院審理，因為A買的房屋是在9樓，但樓下有人跳樓死亡，這棟房屋未必成為凶宅，且在一般交易觀念上，難以將導致房屋價值、效用、品質的減損，自然不能稱為瑕疵。也就是說樓下有人跳樓死亡，不等於樓上就是凶宅，因此A無法以買到凶宅為由，要求解約及加倍退還簽約金。

但如果A買的房屋確實是在一般交易觀念中，會導致房屋價制、效用、品質減損的凶宅，A就可以解除契約，

或向出賣人請求損害賠償。

註腳

- [1] 凶宅的定義及範圍，請見喬正一（2019），《[什麼是凶宅？](#)》；喬正一（2019），《[凶宅的範圍怎麼認定？](#)》。
- [2] 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。」
- [3] 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。」
- [4] 最高法院73年台上字第1173號民事判例。
- [5] 刑法第339條：「
I 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。
II 以前項方法得財產上不法之利益或使第三人得之者，亦同。
III 前二項之未遂犯罰之。」
- [6] 劉宛琳（2018），《[立委修法揭露資訊 再也不怕租到凶宅了](#)》，聯合電子報。
- [7] 租賃住宅市場發展及管理條例第5條第1項：「租賃契約具消費關係者，適用消費者保護法相關規定；非具消費關係者，其應約定及不得約定事項，由中央主管機關定之。」
- [8] 租賃物標的現況確認書的項目「8.」中提到兇殺、自殺。
- [9] 民法第88條第1項：「意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。」
- [10] 民法第179條：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」
- [11] 民法第184條第1項：「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。」
- [12] 最高法院104年度台上字第1789號民事判決。

標籤

凶宅，損害賠償，物之瑕疵擔保，買賣，租賃