

「凶宅」靠這招洗白？律師曝真相：有灰色地帶

2021-09-25 好房網 News 記者林清坤 / 綜合報導

買房的人最怕遇到的就是買到凶宅，就算本身並不害怕住進去，但若日後想要轉手此物件時，房價極可能因而大打折扣。根據內政部「不動產說明書應記載及不得記載事項」，建物專有部分於賣方持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡的情形，都必須記載，基本定義了何謂凶宅。

不過凶宅的定義是否會因為時間久了，而被沖淡，不被在乎了？一名網友在 PTT《home - sale》版上發文，他表示位於新竹有間蠻高檔的住宅，幾年前有銀行搶匪在住宅公設區域上吊自殺，當時還上了新聞頭條，鬧得沸沸揚揚。

買房的人最怕遇到的就是買到凶宅，就算本身並不害怕住進去，但若日後想要轉手此物件時，房價極可能因而大打折扣。示意圖 / PEXELS



令原 PO 不解的是，過了幾年後該物件的房價漲幅，和其他同在新竹屋齡坪數總價差不多的房子，漲幅並沒有比較少，因此原 PO 好奇問道，「是否兇案的時間久了，自然會隨時間沖淡，買家就不在乎了？」

貼文曝光後，就有不少網友跳出來表示，凶宅或許不是被時間沖淡，而是被有心人士透過轉手等方式「洗白」了，「法律上轉個幾手就不算凶宅了」、「法

律上，凶宅的定義就是賣方持有期間發生非自然死亡但排除意外死亡，才有告知義務，所以前手發生的，賣方是可以裝作不知道的」；不過也有人指出洗白方式不一定管用，若是鬧上法院，一切還是交由法官判定，「看法官認定啦，洗沒有用，記得有案例」、「法官沒有承認這種洗法，法律上沒有凶宅定義，內政部的說法可能作為法官參考，但法官可以自身法律見解認定是否造成當事人損失作出判決」。

律師蔡志雄表示，法律上對「凶宅」並無明文解釋，但一般會採用內政部 2008 年 7 月發布的函釋，進行解讀。依據該函釋，要構成凶宅有 3 個要件，首先是發生在賣方產權持有期間；其次，陳屍於主建物或附隨建物（比如陽台）等專有部分，因此公共區域不會構成凶宅；最後則明訂型態為兇殺或自殺，排除意外死亡的狀況。

至於洗白的房子還算凶宅？蔡志雄解釋，從函釋定義來看，持有人轉換後，新的賣方持有期間未發生他殺、自殺事件，那麼未來出售時不需扛應告知的義務，但這屬於灰色地帶；法官在裁判時，仍會細究轉手交易、屋主是否知情凶宅等事宜，建議民眾不要以身試法。