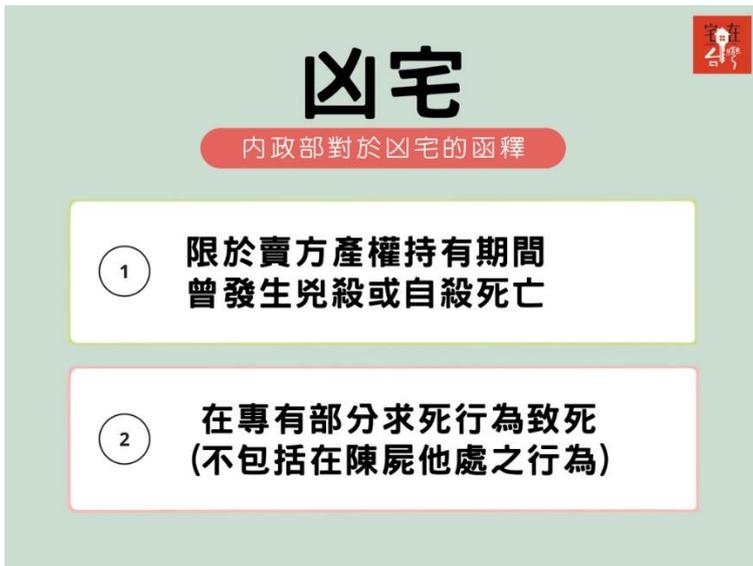


凶宅定義 內政部 法院與民間看法各不相同

2022/08/10 房產網 宅在台灣

凶宅定義 內政部、法院與民間看法各不相同(影/宅在台灣)

多數人生活中都是趨吉避凶，聽到凶宅都避之唯恐不及，而關於凶宅判定，真的與你想得一樣嗎？今天就來分享台灣針對凶宅的定義與案例。一般來說死亡分為「自然死亡」跟「非自然死亡」，所謂自然死亡就是指壽終正寢，非自然死亡多指凶殺、自殺等，然而針對凶宅，目前在法律上並沒有明文規定，所以對凶宅定義也是眾說紛紜。



凶宅定義 內政部、法院與民間看法各不相同(圖/宅在台灣)

依照內政部民國 97 年 7 月對於凶宅的函釋有幾下幾點：

1. 限於賣方產權持有期間，曾發生兇殺或自殺死亡，不包括自然死亡及意外死亡。
2. 在專有部分求死行為致死，但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為。進一步說明就是賣方產權持有期間，在專有部分（主建物及附屬建物）曾發生兇殺及自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（就是陳屍在專有部分），及在專有部分有求死行為致死（如從專有部分跳樓），但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）。

以下做案例說明，相較容易理解。

案例**說明****8樓跳樓墜落2樓露台****8樓是凶宅。因為在專有部分有求死行為導致致死。****從大樓頂樓縱身躍下死於中庭**

- 內政部:非專有部分，沒有凶宅。
- 地院法官:應考量發生經過、事件時間長短等，因此判為凶宅。

獨居老人在家壽終正寢數月後被發現**自然死亡不是凶宅****居住在9樓，同大樓8樓發生自殺事件****因發生在8樓專有部分，與9樓無關**

凶宅定義 內政部、法院與民間看法各不相同(圖/宅在台灣)

案例一：8樓跳樓墜落2樓露台，誰是凶宅？就內政部定義，8樓是凶宅。因為在專有部分有求死行為導致致死。2樓是無辜的，他只是運屍過程被借過家中。雷同從住宅大樓向外跳，陳屍在旁邊透天公寓屋頂，住宅大樓是凶宅。

案例二：若從大樓頂樓縱身躍下死於中庭，因為非專有部分，因此依照內政部解釋，沒有人是凶宅。話雖如此，但過去法院也有判決過一案例。2015年間高雄有位張姓婦人從大樓頂樓跳樓自殺，陳屍於2樓的露台上；2樓劉姓屋主認為張婦自殺，讓他的房子變凶宅，便向張婦繼承人求償。若按內政部函釋，凶宅應算是頂樓（共有部分），且露台（約定專用）非專有部份，所以2樓不構成凶宅要件。但高雄地院法官認為，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，並不以內政部函釋規範為必備要件。因而法院判定2樓為凶宅，張婦繼承人需賠償173萬，家人自殺死亡卻還要賠償他人，真的是悲劇。

案例三：獨居老人壽在家裡終正寢但無人發現，經過數個月之後才被人發現陳屍家中，依照解釋函令，自然死亡不是凶宅。

案例四：若住在9樓，8樓曾經發生跳樓自殺事件，因發生在8樓的專有部分，與9樓無關。賣方只需擔保自己出售的房屋不是凶宅，不用擔保同棟大樓其他房屋。

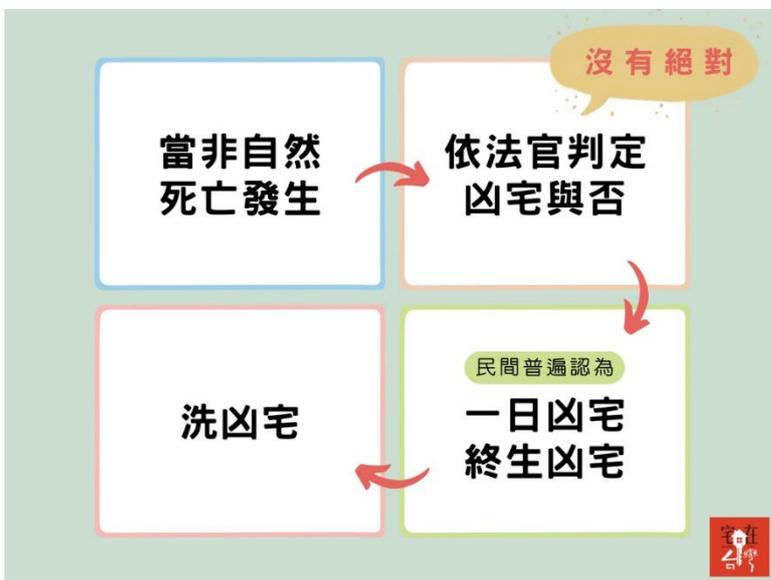
陳屍他處的案例：若竊賊進入屋內被屋主發現，為阻止竊賊扭打到屋外，不慎被刺死陳屍屋外，如此因不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處，不算凶宅。

關於法官曾判決案例：

案一：A 買了一戶 5 樓公寓，後來才知道頂樓加蓋曾發生火災燒死 3 個人，認為自己買到凶宅，控告房仲及前屋主未告知涉嫌詐欺，但檢方調查後認為，A 買的是 5 樓，縱使當時頂樓加蓋是 5 樓住戶使用，也不能算凶宅，全案不起訴。

案二：A 女在 B 男租屋處跳樓身亡，屋主向租客 B 男求償，法官認定案發時 B 男不在場，無過失責任免賠，但死者 A 女子女未辦理拋棄繼承，所以須連帶賠償房價損失 73 萬，全案定讞。

案三：2014 年間，北市徐姓房東將位在 13 樓房子出租給李姓男子，李姓男子的母親在租屋處跳樓自殺，房東便向李姓男子求償。然而法官卻完全推翻內政部函釋，而認為「自願跳樓不算凶宅」，而且李男的母親是墜落在社區中庭，不是死在 13 樓內，13 樓不應是凶宅，判定徐姓房東敗訴。



凶宅定義 內政部、法院與民間看法各不相同(圖/宅在台灣)

以上案例只是想說關於凶宅判定，沒有絕對答案，真的是看你遇到什麼法官。當然多數民眾與法官對於凶宅的見解，與內政部官員大不相同。

民間普遍認為，曾發生過非自然死亡就是凶宅，所謂一日凶宅，終生凶宅。再者若是依照內政部的函釋認定「賣方產權持有期間」若曾發生非自然死亡事實才構成凶宅要件，因此 A 持有期間發生過兇殺案，後來賣給 B，B 持有 3 年後賣給 C，B 持有期間沒有發生兇殺案，在函釋認定不算凶宅，這動作就叫洗凶宅。

曾有判決案例，台北市郭姓女子將一間持有 9 年的房子，賣給李姓的女子，之後李小姐發現 15 年前曾有人在屋內上吊身亡，憤而提告向郭女求償，一審判決郭小姐需賠李小姐 200 多萬元。但郭女提起上訴，並聲稱自己買房時並不知情。經高等法院調查，證明郭女也是受騙者，且「持有產權期間未發生非自然死亡事件」，並不算凶宅，改判郭女免賠。

誰會買凶宅?

- 投資客**
覺得房屋便宜好議價，重新裝潢出租或是轉手賺差價。
- 宗教團體**
設佛堂、教會、宮廟等。
- 無神論者**
八字很硬、不信有鬼。

Tips

- 幾乎所有銀行都拒貸凶宅，所以要拿出全額購屋款。
- 房仲有調查凶宅之責任和義務。
- 現況說明書可記載是否為凶宅、海砂屋、房屋有無漏水等，購屋時務必請房仲簽名確認。

宅妹宜芬

凶宅定義 內政部、法院與民間看法各不相同(圖/宅在台灣)

但你以為凶宅沒人買嗎？在此歸納有三種人敢下手：

1. 投資客，覺得房屋便宜好議價，重新裝潢出租或是轉手賺差價。
2. 宗教團體，設佛堂、教會、宮廟等
3. 無神論者，覺得沒做虧心事，加上口袋不深「窮到不怕鬼的」。

宅在台灣-宅妹宜芬表示：特別提醒大家，幾乎所有銀行都拒貸凶宅，所以想買凶宅要拿出全額購屋款。比方說原本 1000 萬的房子，正常狀況自備款 200 萬、貸款 800 萬，但凶宅可能 500 萬就能買到，不過要準備全部現金。2013 年在台南曾有位女性在不知情的狀況下標下法拍屋，之後向好幾家銀行申請貸款，因為是凶宅被所有銀行拒絕，最後因拿不出全額購屋款，導致預先支付給法院的總價 2 成押標金被沒收。後來他投訴媒體，控告法院與銀行隱匿凶宅資訊，才促成往後法拍屋都要標註是否為凶宅的大改革。

現在內政部地政司在 2015 年修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」，新增房仲有調查凶宅之責任和義務，所以房仲不得隱瞞必須告知。買房時記得再三向房仲及屋主確認並請他們在現況說明書上簽名。雖說凶宅在法律上沒有標準參照，在物理上也沒有造成損害，只是心理上會造成負面影響，端看個人是否會介意囉！