

## 凶宅！這樣有算嗎？

2016年07月21日

Q：買房最怕的就是買到凶宅了！讀者林先生來信表示，最近剛買房子，是某電梯大樓社區的高樓層，但入住後才發現，該棟頂樓曾發生租客跳樓自殺案件，想知道這樣算是凶宅嗎？他可以向賣方解約求償嗎？可以向仲介端求償嗎？



是否被認定為凶宅對房價影響大，因此相關爭端不少。

A：其實凶宅並非法律名詞，內政部曾函釋，「凶宅」是指在屋內曾發生「凶殺」或「自殺」等不自然死亡之事實，因此屋主自然死亡的案例即不算凶宅。不過較常發生爭議的是在「發生地」的部分，一般「凶宅」的認定標準，主要是陳屍處為「專有部分」也就是主建物、附屬建物，換句話說就是指所有權人室內的空間；「共有部分」，代表社區中庭、頂樓、停車場等，所以林先生的案件中，其房屋並不算是凶宅。而去年底曾發生通緝犯闖入透天厝工地內燒炭自殺身亡的案件，就讓屋主新厝衰變凶宅。

---

### 賣屋須強制記載

爲了避免凶宅造成的爭議，2015 年內政部新版「不動產說明書應記載及不得記載事項」已規定，賣屋須強制記載是否爲凶宅，建物專有部分於產權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。但事實上只要買賣過戶一次，最新屋主持有期間無意外發生，不動產說明書就不會記載，引發人頭買賣「漂白」凶宅的疑慮。



有神秘客以 300 萬元買下。

花蓮五子命案凶宅傳出

### 買方應勤做功課

所以想要避免買到「廣義」的凶宅，購屋客最好勤做功課，包含以社區名稱、道路名稱等搜尋新聞案件，或是到網路上的凶宅網查詢，也可以向欲購買物件的左鄰右舍、警衛室探聽。住商不動產南港站前店長莫宗穎表示，林先生的案件，短期內房價一定會受影響，愈靠近頂層的影響越大，基本上買方有聽到這類情況第一時間傾向不考慮，未來轉手較困難，以住商體系來說，內部有警示系統，如果有接觸類似物件會事先告知，以避免買方買到凶宅或公設有非自然身故的物件。