

變凶宅！偷塞紅包給警衛封口 再租給下一個房客 可洗白嗎？

好房網News 好房網 News 記者蔡佩蓉／台北報導 / 2023.5.13

買房、租房都要小心別碰到凶宅，記者訪問到一名房東，他出租逾10年的房子曾有房客「物理打房」，當時他接到警察通知，急忙趕到現場，受到不小的驚嚇，但擔心是凶宅會不好租或不好賣，就默默塞了紅包給當班警衛。

該名房東提到，過往出租時期，室內電器都很堪用，鮮少聽到房客反應設備損壞，但房客往生後，他前去屋內整理，竟發現電視、冰箱、電風扇全都一起壞了，讓他相當毛，最後更是硬著頭皮更換設備，再上網刊登出租。

他坦言，沒有告訴下一個房客有「物理打房」事件，且避免消息外露也給警衛紅包，同棟住戶則因「在同一條船上」，深怕凶宅可能影響房價，因此也沒人跟房客說。

對此，全球居不動產情報室總監陳炳辰指出，若為產權持有時間內發生凶宅情事，不論租售都要告知與註記，但如果是前一手持有時期，就會有所謂凶宅洗白的可能，不一定有需要註記的責任了。

但其實這也並非絕對，他強調，依舊有判決認定持有方無法完全規避物件瑕疵的責任，且租客也能主張明知有害租賃人像是精神上的困擾，可在合約上直接註記若為凶宅則終止契約，甚至是解除契約主張返還所有租金，又或是精神賠償，房東也別抱僥倖心態。

至於民眾租賃或買賣要釐清是否為凶宅並不難，陳炳辰說明，雖然屋主有義務告知，但若沒有，網路查詢或是詢問周遭住戶，乃至於向當地房仲、里長打聽都是方法，在做決定前最好先做功課，免於後續紛擾。(好房網 News)