

凶宅投資

高報酬？

凶宅險

1

富邦產險推出全球首張「凶宅險」
即「特定事故房屋保險」
專門承保房屋因特定事故導致的跌價
損失

2

凶宅跌價保險承保內容

承保
範圍

- 情況一：被保險人以外之人，於承保處所內自殺且陳屍於承保住宅內，或於承保住宅內跳樓自殺當場死亡但未陳屍於承保住宅內
- 情況二：因遭他人殺害且受害人陳屍於承保住宅內，或於承保住宅內遭他人殺害死亡但受害人未陳屍於承保住宅內
- 情況三：被保險人以外之人非因前述約定之事故致死，但陳屍於承保住宅內十日(含)以上方被發現者

賠付內容：依投保時的約定保額作為跌價額賠付，賠付內容另包含清理費用(如民間信仰的誦經超渡等法事)

資料來源：富邦產險

製表：黃惠聆

凶宅?

自然
死亡

自殺

他殺

公共
區域

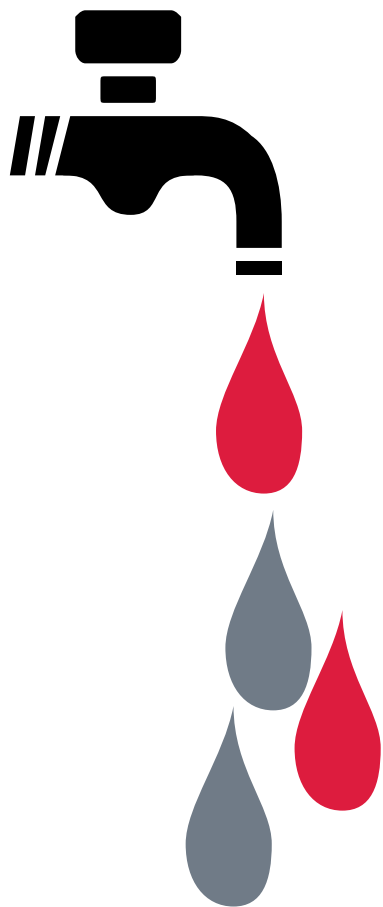
意外
身故

壽終正寢
病故

跳樓

瓦斯氣爆
意外墜樓

凶宅定義



一般社會觀念所定義的凶宅

範圍較廣泛，沒有一個明確的標準來認定哪種房屋就是凶宅，因此相當難以應用在實際的法律爭議上，此外，也有可能過度侵害房屋的經濟價值而導致不公平之結果。

法律上對於凶宅定義的一般共識

「賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分(包括主建物及其附隨建物)，曾發生兇殺或自殺而死亡之事實(即陳屍於專有部分)，及在專有部分有求死行為而致死(如從專有部分跳樓輕生)；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)。又賣方的擔保責任範圍只限於擔保自己出售之房屋非凶宅，並不包括同棟大樓其他的房屋。」

要構成凶宅，有三個要件：

- 1、時間：賣方產權持有期間內發生。
- 2、空間：在專有部分發生。
- 3、型態：兇殺或自殺，但排除意外死亡。



凶宅辨識



自然死亡



自殺 他殺



公共區域



意外身故



買賣？租賃？



買賣

內政部公告之「不動產委託銷售契約書範本」附件「不動產標的現況說明書」第11項載有「本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事」



租賃

房屋買賣契約依法應註明是否為凶宅，但法律未明定租賃契約也要有此類的註明

凶宅買賣



凶宅投資者少
仍屬小眾市場



市場行情約市價
的5~7成



必須主動告知房屋
是否為凶宅，脫手
難度大增
銀行貸款成數？

凶宅投資實例一

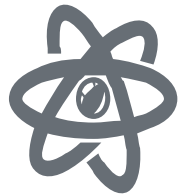
▲ 台北市

▲ 距捷運站2分鐘

▲ 原屋主自殺

▲ 以六成價格買下

凶宅投資實例一



原市價1000萬
以600萬元買到
花30萬元處理、
淨化再加上簡
單裝潢

以市價7折出租
當地月租金2萬
以每月租金1.4萬
元出租



租約3年
到期時房屋周圍
已漲到1500萬元

凶宅行情佳
投資報酬率1.05倍

再以市價8折出
售給租客或其
他人
最後以1200萬
元成交

凶宅投資實例二

▲ 新北市

▲ 距捷運站2分鐘

▲ 前屋主自殺

▲ 以五成價格買下

凶宅投資實例二



新北市的凶宅公寓
出價550萬元
是周遭行情的54折

該房子的權狀是
30.55坪，若以總價
550萬成交，每坪單
價為18萬，2成自備
款只需要110萬。

然而，相同條件的
一般住宅，當地成
交行情每坪可到33
萬元，總價要到
1010萬元，自備款
就拉高到202萬元，
增加快1倍。



以3年能回收自有資
金為標準。這間公寓，
前屋主已經將房子分
成4個套房出租，每
月租金收入是2.8萬
元，1年租金33.6萬
元，租金報酬率約為
6.1%。

花10萬元整修，可加價
5千元，將每月租金提
高到3.3萬元，整年租
金收入也增加到39.6萬
元，總成本只增加10萬
元，租金報酬率卻可拉
高至7%，且租金提高
後，110萬元自備款也
能提早在第2.7年時就
回收。

投資優勢

取得成本
便宜

自備款低
減少近1
倍

自有資金
回收迅速

投資風險

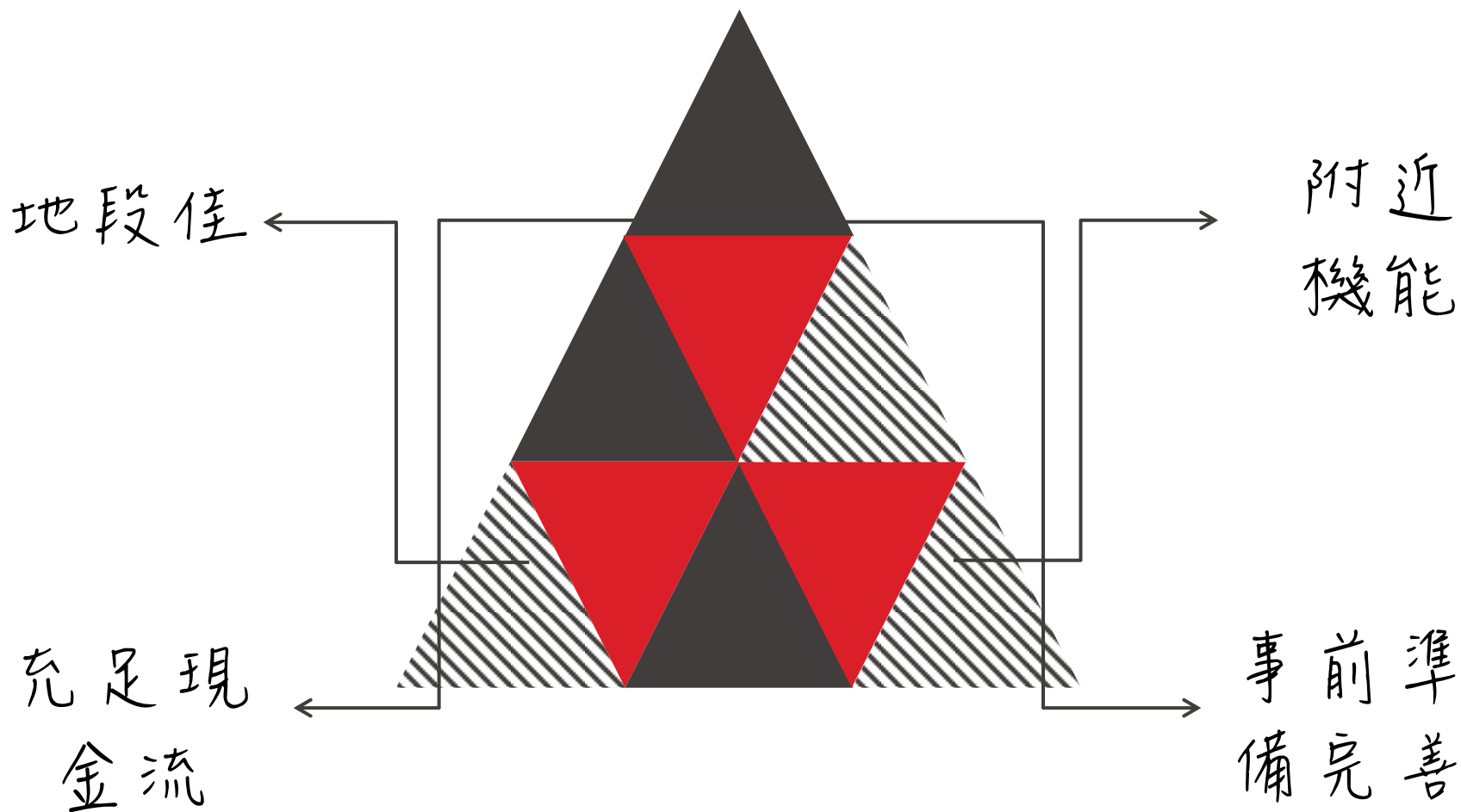
揭露要求

銀行貸款
核准

投資後之
整理

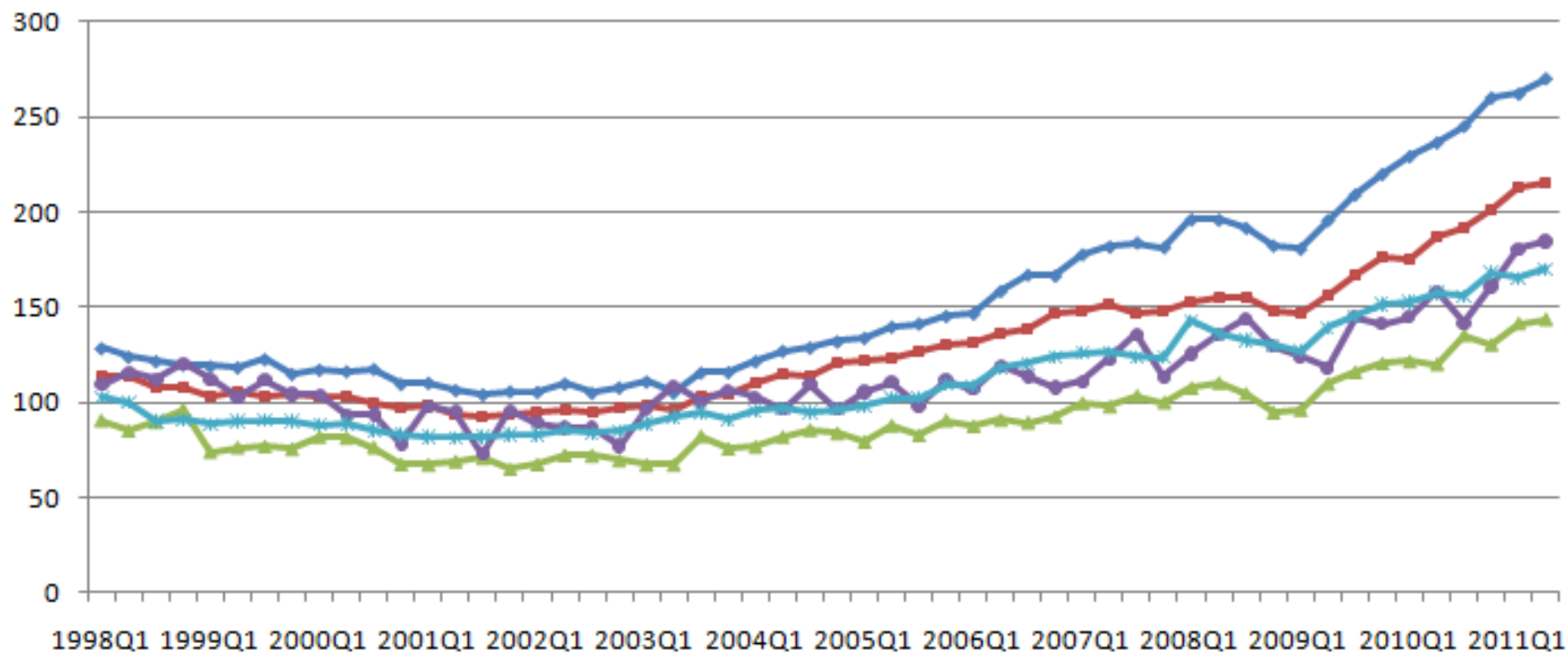


前述投資成功之要件



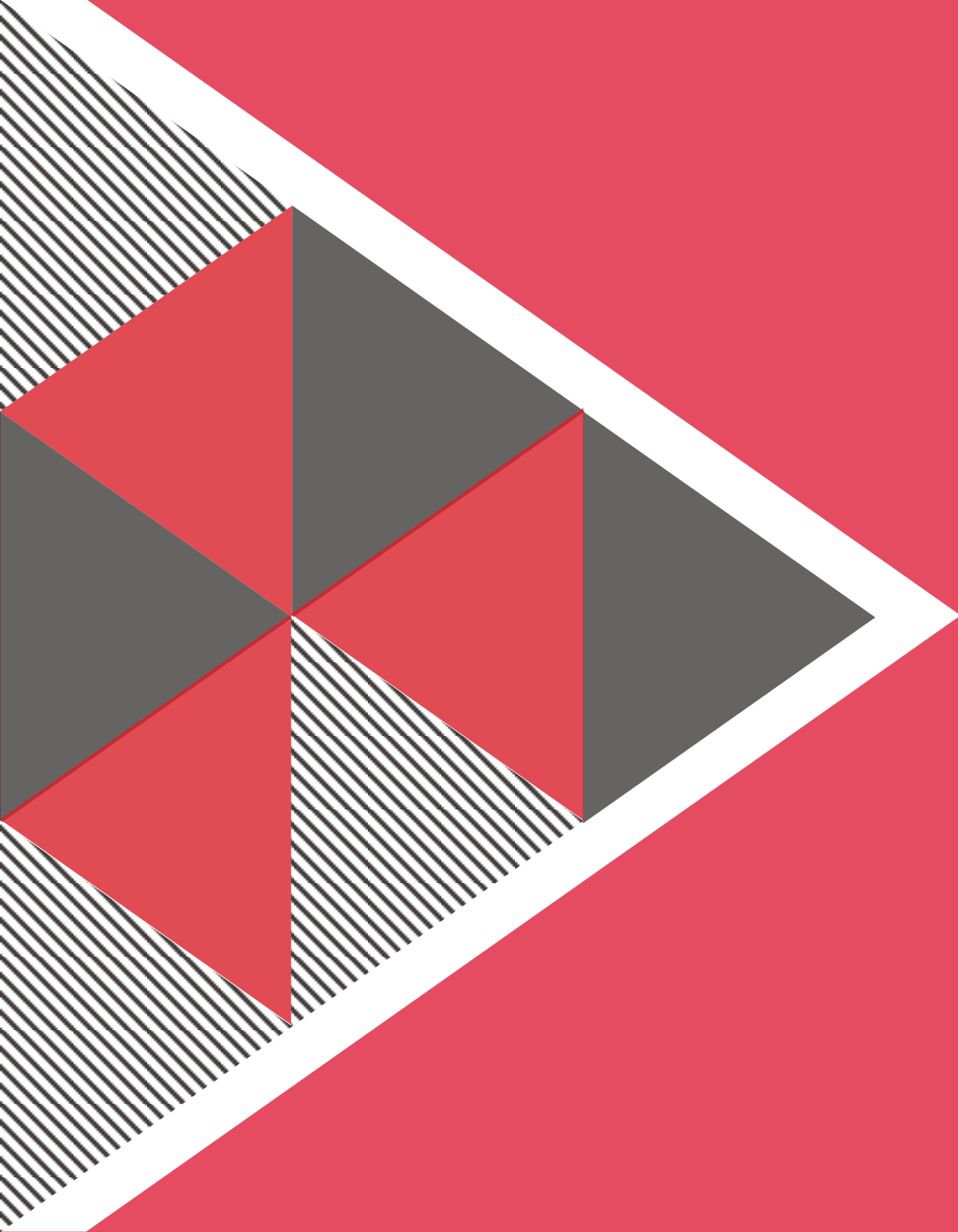
房價指數歷年走勢圖

—●— 台北市 —■— 新北市 —▲— 台中市 —◆— 高雄市 —✱— 台灣地區





結語



thanks