

裁判字號：臺灣新竹地方法院 106 年重訴字第 209 號民事判決

裁判日期：民國 107 年 12 月 24 日

裁判案由：損害賠償

臺灣新竹地方法院民事判決

106年度重訴字第209號

原告 李福榮

訴訟代理人 陳恩民律師

魏翠亭律師

複代理人 陳志寧律師

被告 周明展

訴訟代理人 許麗美律師

被告 黃○○即夏秀芬之繼承人

兼 上一人

法定代理人 黃家慶即夏秀芬之繼承人

上二人共同

訴訟代理人 李晉安律師

複代理人 常家浩

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國107 年11月22日辯論終結，本院判決如下：

主 文

- 一、被告周明展應給付原告新臺幣伍佰壹拾壹萬玖仟捌佰捌拾陸元，及自民國一〇六年十月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、被告黃家慶、黃○○應在繼承被繼承人夏秀芬之遺產範圍內連帶給付原告新臺幣伍佰壹拾壹萬貳仟捌佰捌拾陸元，及自民國一〇七年十月五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、前二項之給付，於新臺幣伍佰壹拾壹萬貳仟捌佰捌拾陸元之範圍內，任一被告為給付時，另一被告於給付範圍內免其責任。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告黃家慶、黃○○於繼承被繼承人夏秀芬之遺產範圍內，與被告周明展連帶負擔。
- 六、本判決第一項、第二項於原告以新臺幣壹佰柒拾萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行，但被告周明展如以新臺幣伍佰壹拾壹萬玖仟捌佰捌拾陸元、被告黃家慶、黃○○如以新臺幣伍佰壹拾壹萬貳仟捌佰捌拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1、3、7款及第2項分別定有明文。經查，本件原告於起訴時，原僅列周明展為被告，主張周明展向其承租門牌號碼新竹縣○○市○○街○○○號房屋（下稱系爭房屋）內編號5A套房（下稱系爭套房）使用，詎其竟未經原告同意，將系爭套房借予訴外人夏秀芬使用，而夏秀芬於民國106年8月7日在系爭套房內意外死亡，致其受有系爭房屋房價減損及租金收入減少之損失，而依租賃契約及侵權行為之法律關係，請求被告周明展負損害賠償責任，並給付積欠之租金，而聲明：被告周明展應給付原告新臺幣（下同）641萬6,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息。嗣於訴訟進行中，原告具狀追加夏秀芬之繼承人即黃家慶、黃○○（民國00年00月生，姓名年籍詳卷）為被告，請求其等依繼承及侵權行為之法律關係，對原告負損害賠償責任，其後再具狀減縮請求金額，最終變更其聲明為：(一)被告周明展應給付原告511萬9,886元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告黃家慶、被告黃○○於繼承被繼承人夏秀芬之遺產範圍內連帶給付原告511萬9,886元，及自107年10月5日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)前二項之給付，如有任一被告為全部或一部之給付者，其餘被告於該給付範圍內免為給付等情，有民事起訴狀、民事訴之變更追加暨準備(一)狀、民事訴之變更追加暨準備(二)狀、民事言詞辯論意旨狀附卷可稽（見本院重訴字卷一第4至6頁、第166至170頁；本院重訴字卷二第101至102頁、第165至175頁）。核原告上開所為，或為減縮應受判決事項之聲明，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，且被告就原告所為訴之追加或變更，均未表示異議，並為本案之言詞辯論，視為同意變更或追加，參諸前揭規定，原告所為訴之追加及變更，並無不合，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

- (一)、被告周明展前向原告承租系爭套房使用，租賃期間自105年11月1日起至106年10月30日止，租金每個月7,000元，詎被告周明展於承租期間並未經過原告之同意，即將系爭套房借予友人夏秀芬使用，而夏秀芬於106年8月7日在系爭套房內故意吞食過量藥物，導致其嘔吐昏迷，遂因呼吸道阻塞而窒息死亡，死因為自殺。
- (二)、系爭房屋因被告周明展允許其友人夏秀芬入住使用，夏秀芬於系爭套房內自殺致系爭房屋變為兇宅而貶損其房屋價值，使原告遭受下列之損害：

- 1、系爭房地因上開事由減損金額為498 萬7,886 元。
 - 2、系爭房屋之1 樓店面出租予訴外人李次玉，每個月租金1 萬5,000 元，原定租期至106 年12月31日止，因系爭套房發生非自然死亡事件，而提前於106 年9 月31日終止租約，致原告損失3 個月之租金4 萬5,000 元。另系爭房屋6C套房出租予訴外人任冠哲，原定租期至107 年6 月14日，每個月租金8,000 元，亦因本件房屋成為兇宅而提前於106 年8 月18日終止租約，使原告損失10個月之租金8 萬元，原告共計損失之租金收入合計為12萬5,000 元。
 - 3、又被告周明展向原告承租系爭套房，租期至106 年10月30日為止，租金每個月7,000 元，惟被告周明展僅給付租金至106 年7 月份為止，自106 年8 月1 日起即未付租金，嗣被告周明展雖於同年8 月17日退租，然雙方租約約定每月5 日前應繳房租，則被告周明展仍應給付8 月至10月份之房租共計2 萬1,000 元（計算式：7,000 ×3 =21,000）予原告，惟因原告未退還2 個月的押租金1 萬4,000 元，經抵銷後，原告尚可請求106 年8 月份之租金7,000 元。
 - 4、綜上，原告受有511 萬9,886 元之損失。
- (三)、而被告周明展明知夏秀芬患有憂鬱症，亦有服用憂鬱症藥物，而日常新聞報紙多有憂鬱症患者輕生之新聞，被告周明展應知夏秀芬於患有憂鬱症且無人陪伴之情況下，實屬具有輕生可能性之高危險群，被告周明展卻放任夏秀芬單獨一人長時間待在系爭套房內，且若夏秀芬死前已有多次輕生未果之行為，被告周明展實有未盡善良管理人注意義務之處。更甚者，被告周明展亦稱夏秀芬輕生當日，友人早上便無法聯絡到夏秀芬，然被告周明展卻於當日晚上10時許才前往租屋處看夏秀芬情形，中間相隔至少10小時以上，被告周明展明知夏秀芬有憂鬱症，亦會服用安眠藥，中間長達數小時未聯絡，明顯已有警訊，然被告周明展竟長時間將其置之不理於系爭套房內，實難謂被告周明展已盡善良管理人注意義務，應對原告負損害賠償責任，並給付積欠之租金。
- (四)、再者，夏秀芬於系爭套房為輕生之行為，當可預見倘其於系爭套房內自殺身亡，將造成系爭房屋成為凶宅，日後難以租售，而侵害系爭房屋之交易價值，其仍執意為之，造成原告損害，難認無故意存在，則因其自殺身亡，造成系爭房屋交易價值降低，自有相當因果關係，原告主張夏秀芬成立民法第184 條第1 項後段之侵權行為，其繼承人即被告黃家慶、黃○○自應於繼承遺產範圍內對原告負損害賠償責任。
- (五)、為此，爰依民法第432 條、第433 條或類推該等法條之規定，以及依民法第184 條之規定、租賃契約之法律關係（請求法院擇一為原告勝訴判決），提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告周明展應給付原告511 萬9,886 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(二)被告黃家慶、被告黃○○於繼承被繼承人夏秀芬之遺產範圍內連帶給

付原告511 萬9,886 元，及自107 年10月5 日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)前二項之給付，如有任一被告為全部或一部之給付者，其餘被告於該給付範圍內免為給付；(四)原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)、被告周明展：

- 1、被告周明展自105 年11月1 日起向原告承租系爭套房，而觀兩造所簽訂之房屋管理租賃契約書暨生活公約之相關約定，及參酌民法之規定，可知承租人即被告周明展並非不可有同居人或允許第三人為系爭套房之使用、收益，亦無須經出租人即原告之同意，是被告周明展將系爭套房借給友人夏秀芬居住使用，縱未經原告同意，亦無違雙方租賃契約約定及相關法令。何況，原告透過訴外人即出租代理人真會租不動產股份有限公司早已知悉被告周明展承租系爭套房，並先後將系爭套房借給訴外人即友人之子劉騏璋（105 年11月至105 年4 月間）、夏秀芬（105 年4 月至105 年8 月7 日）居住使用之事實。
- 2、又夏秀芬在系爭套房內意外死亡，既非兇殺或自殺所致，亦非一氧化碳中毒致死，並未致使系爭套房變為所謂的「凶宅」，遑論致使包含系爭套房在內之系爭房屋變為「凶宅」。因夏秀芬係嘔吐物噎到窒息死亡，對於其竟發生此種意外死亡事故，實非夏秀芬本人及包括被告周明展在內親友所能預見或得以想像（有所認識），夏秀芬或被告周明展要無任何故意或過失可言，是縱認夏秀芬之意外死亡有導致系爭房屋價值貶損，且系爭房屋價值貶損就是一種權利侵害（實務上多數見解認為係純經濟上損失，只是利益侵害），然夏秀芬或被告周明展就夏秀芬意外死亡既無任何故意或過失可言，自無須負民法第184 條第1 項之侵權行為損害賠償責任。
- 3、被告周明展或夏秀芬並未在系爭套房內做出危害生命行為，夏秀芬在系爭套房內發生意外死亡事故，並非其本人或被告周明展所能預見或得以想像，難認有何可歸責於夏秀芬或被告周明展之處，亦難認被告周明展有何未盡善良管理人責任之處，且系爭房屋價值貶損並非租賃物毀損滅失，與民法第432 條、第433 條規定構成要件亦不相符合。是原告請求被告周明展負損害賠償責任，即屬無據。
- 4、有關原告請求被告周明展給付106 年8 月至10月、3 個月租金共計2 萬1,000 元部分，被告周明展業於106 年8 月17日與原告合意提前終止雙方租約，並以原告不退還被告周明展2 個月押租金1 萬4,000 元，僅退還被告周明展返還系爭套房鑰匙之押金500 元，作為雙方合意提前終止租約之條件，當然包括被告周明展亦無須再向原告給付107 年8 月份至租約終止日止租金之結算條件在內，是原告不得再請求被告周明展給付租金。
- 5、至鑑定人鑑定結果雖認系爭房屋因夏秀芬死亡事件致其價值

減損，並以系爭房地減損前估價2,168 萬6,460 元，減損比率為23% ，而計算出系爭房地之減損金額為498 萬7,886 元，惟鑑定人所評估之上開減損金額，實屬過高。又系爭房屋係以1 樓店面及樓上分隔成16間套房分租予各承租人（由真會租公司代理出租及管理），且實際上樓上套房承租人之進出口與1 樓店面係分開獨立的，即樓上套房承租人進出套房無須經過1 樓店面，且僅其中1 樓店面承租人及6C套房承租人要求提前終止契約而受有租金損失，而至少1 樓店面目前又已出租予立豐商城使用，顯見原告因此所受損害尚屬輕微，要不能以前開鑑定報告所載系爭房屋之減損金額為本件原告受損金額。

- 6、況原告既向被告周明展請求包括系爭套房在內之系爭房屋之房價減損金額498 萬7,886 元，又另請求損失租金收入12萬5,000 元，姑不論原告前開請求是否真實有理，觀前開兩項請求顯屬重複計算損失，不應併存等語置辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)、被告黃家慶、黃○○則以：

- 1、夏秀芬死亡原因應屬意外，因夏秀芬當天有喝酒，可能係因酒後嘔吐而遭嘔吐物噎到窒息死亡，並非自殺。
- 2、鑑定報告評估系爭房地之現值為2,168 萬多元，此種價格應屬一般住宅店面（即一樓為店面，二樓以上為自家居住）的價格，但原告未經建築主管機關同意增建第6、7 層違章建築，且自第2 層至第7 層並修改為16間的出租套房使用，此種違法增建及違法使用之情形，應會減損其經濟價值，亦即系爭房地現值應無2,168 萬多元之水平。又系爭房地之價值縱因夏秀芬死亡事件致受有減損，惟夏秀芬係因服藥身亡，對於社會觀感及系爭房屋的影響甚小，其減損比例應在10% 以下，本件鑑定報告所鑑定之減損金額實屬過高。
- 3、系爭房屋本為單一戶透天店面，1 樓店面、2 至5 樓為住宅，但原告自行違法增建第6、7 樓，並將2 至5 樓隔間為16間之出租套房使用，原告既享有高額租金收入，理應同時負擔房屋價值減損之風險，故就本事件而言，原告亦應承擔風險、負擔部分過失責任，始為合理等語置辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

- 三、原告主張被告周明展前向其承租系爭套房，租賃期間自105 年11月1 日至106 年10月30日，而夏秀芬經被告周明展之同意，居住於系爭套房，並於106 年8 月7 日在系爭套房內死亡，被告黃家慶、黃○○為夏秀芬之繼承人，且未辦理拋棄繼承；系爭房屋1 樓店面原出租予李次玉，每個月租金1 萬5,000 元，原定租期至106 年12月31日止，然提前於106 年9 月31日終止租約，另系爭房屋6C套房出租予任冠哲，每個月租金8,000 元，原定租期至107 年6 月14日，然提前於10

6 年8 月18日終止租約等事實，業據原告提出房屋管理租賃契約書暨生活公約、房客基本資料、解約字據、繼承系統表、戶籍謄本等件為證（見本院重訴字卷一第8 至11頁、第13 至20頁、第226 至229 頁），並有建物登記公務用謄本在卷為憑（見本院重訴字卷二第13頁），復經本院調閱臺灣新竹地方法院檢察署（現更名為臺灣新竹地方檢察署，下稱新竹地檢署）106 年度相字第511 號相驗卷宗查證無訛，另經函詢本院向民事記錄科查詢，得知夏秀芬之繼承人並無人辦理拋棄繼承或限定繼承等情，有本院民事記錄查詢表附卷可稽（見本院重訴字卷二第92頁），且為被告所均不爭執，是此部份之事實堪信為真。

四、本院之判斷：

(一)、原告請求被告黃家慶、黃○○給付之部分：

- 1、民法第184 條第1 項後段規定：故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
- 2、夏秀芬於106 年8 月7 日在系爭套房死亡，經送法務部法醫研究所解剖鑑定死因，結果為服食過量鎮靜安眠藥及抗憂鬱症藥物，引起昏迷及嘔吐，造成呼吸道阻塞，導致窒息死亡，死亡方式為自殺等情，有法務部法醫研究所解剖報告書暨鑑定報告書在卷為憑（見新竹地檢署106 年度相字第511 號卷，下稱相字卷，第197 至201 頁），輔以夏秀芬曾主訴於106 年7 月31日看過身心科，醫生開了2 週的藥，於106 年8 月4 日上午8 時許，把剩下的藥通通吃掉，約莫有100 多顆等情，有東元綜合醫院急診病歷在卷為憑（見相字卷第22 8 頁），佐以系爭套房留有夏秀芬之遺書，有該等資料影本為憑（見相字卷第43至44頁），且為被告周明展於警詢中陳述明確（見相字卷第5 頁），堪認原告主張夏秀芬於上開時地服用過量藥物自殺身亡乙節，應屬可採。雖被告黃家慶、黃○○辯稱，夏秀芬因酒後嘔吐而遭嘔吐物噎到窒息死亡，屬於意外等語，惟未提出任何證據以實其說，是其等所辯，尚難採信。
- 3、自殺致系爭房屋成為凶宅，是否為背於善良風俗：
民法第184 條第1 項後段所謂之「善良風俗」，係指侵害行為違反社會習俗、價值意識或倫理道德觀念而言，其認定乃係法益權衡、價值取舍的結果，應斟酌被害法益輕重與行為目的、動機或手段等因素背後反映的行為自由程度、比較考量之。而在自殺致他人房屋成為凶宅的損害賠償上，從「被害人權益保護」的角度觀之，其對房屋所有權人的經濟利益衝擊相當重大，屬正當、合法值得保護的法益。另從「行為人行為自由」的角度觀之，所應考量者，並非「自殺」此一行為，而是「自殺致他人房屋成為凶宅」此一侵害行為。就「自殺」而言，尚不能解為基本人權、自由權或自主決定權的行使，充其量僅能解為放任、容忍或不禁止行為，何況是「自殺導致他人無辜損失，使他人房屋成為凶宅」？即便考

量自殺者自殺當時個人的處境、身心狀況、生活環境等因素，其背後實難想像有何「自由」法益，值得在法律政策上特別考量加以保護。因此，在「行為人行為自由」與「被害人權益保護」的二種法益權衡下，「被害人權益保護」應是更高位階的價值。是故，自殺致他人房屋成為凶宅，其行為損己不利人、欠缺社會效益、輕忽生命價值，且為社會所不贊同，應為一般社會道德觀念所不容，再考量其對房屋所有人經濟利益的重大衝擊，自應認為係「有背於善良風俗」的行為。查夏秀芬於上開時地自殺身亡，已如前述，則其自殺致系爭房屋成為凶宅應屬於背於善良風俗，當可認定。

- 4、自殺致系爭房屋成為凶宅，夏秀芬是否具有故意：
所謂故意，包括明知並有意使其發生（直接故意）或預見其發生並不違背其本意（間接故意）。而夏秀芬於系爭套房服用藥物自殺，主觀上雖係出於殘害自己的生命之意思而為，但其對於因此造成系爭房屋成為凶宅、房屋價值減損，侵害系爭房屋財產利益不能謂無認識，且卷內並無任何證據資料顯示，夏秀芬於自殺之際，係處於欠缺識別能力之情形，其仍執意為之，堪認至少已有間接故意存在。
- 5、又其自殺死亡造成系爭房屋價值減損，二者間具有相當因果關係，是故，原告主張夏秀芬之行為成立民法第184 條第1 項後段之侵權行為，當屬有據。
- 6、負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213 條第1 項、第215 條分別定有明文。又民法第216 條規定，損害賠償除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害（積極損害）及所失利益（消極損害）為限。既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果關係，始足當之。又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨參照）。本件夏秀芬於系爭套房自殺，侵害原告之利益，業如前述，原告自得請求損害賠償，茲就原告請求之損害分述如下：
 - (1)、系爭房地價值減損498 萬7,886 元：
 - ①、系爭房地是否有因夏秀芬於系爭套房內自殺導致價值減損乙節，經本院囑託黃小娟不動產估價師事務所鑑定，結果認：土地部分估價兼採比較法及土地開發分析法，建物部分採成本法進行評估，以106 年9 月1 日為基準點，評估系爭房地之正常價格與系爭房地現為凶宅事實特定條件下之價格差額，系爭房地正常價格為2,168 萬6,460 元，而發生非自然身故情事之房屋即一般所稱之凶宅，此類型因素雖未對勘估標

地造成直接物理性之損害，惟就一般社會大眾而言，此乃屬於心理嫌惡性之狀況，對於住戶而言，其所造成之影響除居住品質之疑慮外，對於心理層面亦會造成相當大負面之影響。因此，在房地產交易市場及實務經驗中，具有非自然身故事情之標的，往往會嚴重影響買方購買意願及願意承買之價格，進而造成標的市場接受程度及價格皆受影響之現象，參酌新竹、桃園地區類似案件標的減損比例，經利用比較法之概念，考量類似案件有關「非自然死亡發生日期至訴訟日期」、「非自然死亡發生原因」、「死亡人數」及「影響範圍」等項目，逐一利用百分率調整修正，並參酌社習慣，決定特定價格修正率為23%，即系爭房地減損金額為498萬7,886元，至系爭房屋前經所有權人隔間套房、店面方租，則此一分租情形影響到系爭房地減損之範圍跟金額，已於減損比率中予以考量修正等節，有黃小娟不動產估價師事務所107年8月16日小娟竹107字第081601號函及所附不動產估價報告書1份附卷可參（見本院重訴字卷二第15至91頁）。是依上開鑑定報告可知，系爭房地於106年9月1日之正常交易價值為2,168萬6,460元，惟考量系爭套房於106年8月7日發生夏秀芬自殺身亡而屬民間俗稱之「凶宅」後，系爭房地交易價值減損498萬7,886元。參以一般人對於曾發生非自然身故之房屋確實多有忌諱及恐懼，購買意願低落，其交易價格大幅降低，自屬當然。從而，審酌前開各情，堪認上開鑑定報告就系爭房屋發生非自然死亡事故所致不動產減損價值之鑑定，洵屬可採。是原告主張應賠償系爭房地價值貶損之金額為498萬7,886元，堪予認定。

- ②、至被告黃家慶、黃○○辯稱，系爭房屋違法增建第6、7層樓，且第2至7樓並修改為16間出租套房使用，此違法使用、增建的情形，應會減損其經濟價值，且夏秀芬為服藥身亡，對於系爭房地價值影響甚微，減損比例應在10%以下等語，惟系爭房屋之使用現況業經上開估價報告於鑑定時納入考量（見本院重訴字卷二第39至41頁），且其等亦未能提出其他證據證明系爭房地價值減損之比例應在10%以下，是以其等所辯，尚難採信。
- ③、又被告黃家慶、黃○○辯稱：原告將系爭房屋違法增建，並隔間為16間出租套房使用，其既享有高額租金收入，理應同時負擔房屋價值減損之風險、負擔部分過失責任等語。惟按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。此項規定之目的在謀求加害人與被害人間之公平，倘受害人於事故之發生亦有過失時，由加害人負全部賠償責任，未免失諸過酷，是以賦與法院得不待當事人之主張，減輕其賠償金額或免除之職權。換言之，基於過失相抵之責任減輕或免除，非僅為抗辯之一種，亦可使請求權全部或一部為之消滅，故裁判上得以職權斟酌之。另所謂被害人與有過失，只須其行為為損

害之共同原因，且其過失行為並有助成損害之發生或擴大者，即屬相當，不問賠償義務人應負故意、過失或無過失責任，均有該條項規定之適用（最高法院86年度台上字第1178號裁判意旨參照）。然原告縱然有增建、分租之情形，不必然導致有人於系爭房屋內自殺，而助成損害之發生或擴大，則被告黃家慶、黃○○辯稱，原告亦應負擔部分過失責任等語，尚不可採。

(2)、租金收入損失12萬5,000 元：

原告原就系爭房屋1 樓店面出租予李次玉，每個月租金1 萬5,000 元，租期至106 年12月31日止，業如上述，原告就106 年10月至同年12月之租金共計4 萬5,000 元（計算式： $15,000 \times 3 = 45,000$ ），即為可得之利益，然因夏秀芬於系爭套房自殺後，李次玉提前終止租賃契約（即租賃期限提前至106 年9 月30日終止），有字據1 份為憑（見本院重訴字卷一第16頁），致原告受有租金收入損失，是原告據此請求賠償106 年10月至同年12月未能依原定出租計畫獲取預期租金利益合計4 萬5,000 元，即屬有據；又原告原就系爭房屋6C套房出租予任冠哲，每個月租金8,000 元，租期至107 年6 月14日，原告就106 年9 月至107 年6 月之租金共計8 萬元（計算式： $8,000 \times 10 = 80,000$ ），即為可得之利益，然因上開事件，任冠哲提前於106 年8 月18日終止租賃契約，有字據1 份為憑（見本院重訴字卷一第20頁），致原告受有租金收入損失，是原告據此請求賠償106 年9 月至107 年6 月未能依原定出租計畫獲取預期租金利益合計8 萬元，同屬有據；

(3)、被告周明展尚積欠之106 年8 月份租金7,000 元：

稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收益，他方支付租金之契約，民法第421 條第1 項定有明文。是依債之相對性原則，於租賃關係成立後，僅出租人得請求承租人給付租金，則租賃關係之租金收取權人為何人，自應以係何人立於出租人之地位與承租人間達成租賃合意而為判斷。系爭套房之租賃關係乃成立在原告與被告周明展，夏秀芬、被告黃家慶、黃○○既均非系爭套房之承租人，是原告此部份之請求，要屬無據。

7、繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限；繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任，民法第1148條、第1153條第1 項定有明文。查夏秀芬因故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告之權益，應負侵權行為損害賠償責任，其死亡後應由繼承人即黃家慶、黃○○在繼承被繼承人夏秀芬遺產範圍內負賠償責任，又其等並未拋棄繼承，業如上述，故原告主張依民法第184 條第1 項後段規定及繼承之法律關係，請求黃家慶、黃○○在繼承被繼承人夏秀芬之遺產範圍內應給付原告

511 萬2,886 元，自屬有據，逾此範圍，則無理由，應予駁回。

(二)、原告請求被告周明展給付之部分：

- 1、因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任，民法第433 條定有明文。而對照民法第224 條、第433 條之規定內容可知，民法第433 條之規定，性質上屬於債務人為其代理人或使用人行為負責的規定，為民法第224 條規定的確認性、具體化規定，因此在解釋民法第433 條規定的責任成立要件時，理當應參酌民法第224 條規定的責任成立要件，其中就歸責原理而言，民法第433 條規定的承租人損害賠償責任，與民法第224 條規定的債務人之履行輔助人責任相同，均係一「無過失責任」。從而，因承租人之同居人，或因承租人允許為租賃物之使用收益之第三人，未盡善良管理人注意義務違反租賃物保管義務，致租賃物毀損滅失者，不問承租人本人有無故意或過失，或承租人本人有無違反租賃物保管義務之情事，承租人即須負損害賠償責任。查本件承租人即被告周明展允許使用系爭套房之第三人即夏秀芬因自殺，使系爭房屋成為凶宅，已如上述，夏秀芬即對於系爭套房的保管自有故意過失，則被告周明展自應與自己之故意過失，負同一責任。
- 2、又系爭房屋成為凶宅，並未因此對於系爭房屋造成物理性之損壞效用之降低，惟衡之我國民情，一般社會大眾對於凶宅，仍多存有嫌惡、畏懼之心理，對居住其內之住戶，易造成心理之負面影響，礙及生活品質，故凶宅在房地產交易市場之接受度及買賣價格或出租收益，明顯低於相同地段、環境之標的，乃眾所周知之事，足證系爭房屋內曾發生非自然死亡現象，確實造成系爭房屋價值減少，且凶宅不若房屋受物理上毀損而有修繕之可能，在客觀上造成一般人心存陰影而排斥承租或購買，導致該屋之交易價值減損及流通障礙，影響原告之使用、收益，該屋價值減損程度不亞於其物理上之毀損、滅失，此種情形，非民法當初立法時所得預見，法院於處理此種事件時，自應類推適用其性質相似之法規加以解決，以因應時代與社會環境變遷，補充法律規定之漏洞。而民法第432 條、第433 條之規定內容與立法目的，既然係為維護租賃物之狀態，而課予承租人善良管理人注意義務，及要求承租人就其允許使用租賃物之人應負責之事由，負同一責任，以免出租人遭受意外之損害，雖因立法當時之時空背景僅對於物理上之毀損、滅失加以規定，漏未針對經濟上價值減損之情形規範，但基於相同事物應為相同處理、有損害即應填補之原則，自應類推適用前開規定。經查，被告周明展向原告承租系爭套房，且其亦自承，自105 年4 月至同年8 月7 日之租賃期間，允許夏秀芬居住使用（見本院重訴字卷一第151 頁），則夏秀芬於居住在系爭套房期間，在其內

服藥過量自殺身亡，雖無致系爭房屋有何毀損、滅失或功能損壞，但如上所述，其交易之價值既已因夏秀芬之行為而減損，自應類推適用民法第433條之規定，由被告周明展負損害賠償責任。

- 3、另原告因上開事故，受有系爭房地價值減損498萬7,886元、租金收入損失12萬5,000元，亦如上述，原告請求被告周明展賠償此部份之損失共計511萬2,886元，至堪認定。至被告周明展雖辯稱：上開估價報告書所認減損之金額過高，且1樓店面又出租予立豐商城等語，惟此部份亦經上開估價報告於鑑定時納入考量（見本院重訴字卷二第38至41頁），且其亦未能提出其他證據證明該鑑定結果減損之金額過高，是以被告周明展所辯，無足憑採。
 - 4、稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之；承租人應依約定日期，支付租金，民法第421條、第439條前段定有明文。查本件原告與被告周明展就系爭套房成立系爭租賃契約，承租人即被告周明展即具有依約繳納租金之義務，依照其等租賃契約之約定，被告周明展應於每月5日前給付租金7,000元予原告，惟被告周明展僅給付至106年7月等情，有房屋管理租賃契約書暨生活公約、房客基本資料在卷為憑（見本院重訴字卷一第8至10頁），且為被告周明展所不否認，被告周明展自有於106年8月5日前給付租金7,000元之義務。被告周明展雖辯稱：系爭租賃契約已於106年8月17日合意終止，且其等以不退還押租金，僅退還返還系爭套房鑰匙之押金作為合意終止之條件等語，惟終止契約之法律效果，僅向後發生契約消滅之效果，於終止前其等契約仍有效存在，且被告周明展亦未能舉證證明，原告確實有拋棄或表示不再對其請求106年8月5日前應給付之租金7,000元，故原告主張被告應給付租金7,000元，洵屬有據，自應准許。
 - 5、綜上，原告類推適用民法第433條之規定及租賃之法律關係，請求被告周明展給付511萬9,886元（計算式： $4,987,886 + 125,000 + 7,000 = 5,119,886$ ），為有理由，應予准許。
- (三)、不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債務發生之原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同一債權人負同一內容之給付。經查，本件原告得向被告周明展類推適用民法第433條規定，請求給付511萬2,886元、依租賃之法律關係，請求給付7,000元，合計511萬9,886元。又原告得依民法第184條第1項後段之規定，請求被告黃家慶、黃○○在繼承被繼承人夏秀芬之遺產範圍內應連帶給付原告511萬2,886元。惟被告周明展、黃家慶、黃○○係就511萬

2,886 元範圍內係基於各別之發生原因，對原告各負全部給付義務，惟發生損害之原因相同，是被告應負不真正連帶義務，其中一被告給付，他被告對原告之債務即告消滅。

(四)、未按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一效力，民法第233 條第1 項前段、第203 條、第229 條第2 項分別定有明文。經查，本件原告之請求係以支付金錢為標的，未約定利率，且給付無確定期限，原告請求就被告周明展部分自起訴狀繕本送達翌日即106 年10月12日起（見本院重訴字卷一第23頁）、被告黃家慶、黃○○自107 年10月5 日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

(五)、綜上所述，原告類推適用民法第433 條及租賃之法律關係，請求被告周明展給付511 萬9,886 元，及自106 年10月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，又依民法第184 條第1 項後段之規定，請求被告黃家慶、黃○○在繼承被繼承人夏秀芬之遺產範圍內連帶給付511 萬2,886 元，及自107 年10月5 日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，逾此範圍，不應准許。又被告等3 人負不真正連帶債務給付之責，如任一被告已為全部或一部之給付者，其餘被告就其履行之範圍內同免給付之義務，併諭知如主文第3 項所示。

五、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，爰併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條、第85條第2 項。

中 華 民 國 107 年 12 月 24 日
民事第一庭 法 官 莊仁杰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 107 年 12 月 24 日
書記官 蔡美如