

裁判字號：臺灣高等法院 103 年上易字第 805 號民事判決

裁判日期：民國 103 年 12 月 16 日

裁判案由：損害賠償

臺灣高等法院民事判決

103年度上易字第805號

上訴人 黃慧美

訴訟代理人 呂立彥律師

被上訴人 江錦貴

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國103年5月16日臺灣桃園地方法院102年度訴字第1335號第一審判決提起上訴，本院於103年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人主張：上訴人承租伊所有之門牌號碼桃園縣平鎮市○○路○○巷○○號8樓房屋（下稱系爭房屋），租期自民國98年12月1日起至100年12月1日止，租期屆滿再續定自100年12月1日起至102年12月1日止，每月租金新臺幣（下同）7,700元。上訴人既承租系爭房屋，自應負善良管理人注意義務及避免其同居人毀損租賃物，詎與上訴人同居之女兒黃曉薇於102年4月18日在系爭房屋內上吊自殺，使系爭房屋成為凶宅，上訴人隨即遷離上址，未告知伊，自同年5月起未再支付租金，伊迄102年5月21日經他人告知，始知悉上情。伊於85年間以335萬元價格買受系爭房屋（含車位），系爭房屋今日市價應有260萬元以上，然因上訴人之女兒在該屋內自殺，致伊於102年6月間僅能以122萬元（含車位）價格出售他人，受有逾80萬元以上損失。爰依民法第432條、第433條規定提起本訴，並聲明請求：上訴人應給付伊80萬元，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、上訴人則以：伊之女兒黃曉薇於系爭房屋內自殺，並未造成系爭房屋之毀損、滅失等物理上變化或功能損壞。縱認系爭房屋可能因黃曉薇自殺後致潛在之買受人心理層面上造成負面影響而減少交易價值，伊已於102年4月24、25日委請財團法人臺灣省桃園縣基督教懷恩教會（下稱懷恩教會）進行祈福禮拜，及於102年5月18日花費14,000元委請元音佛經團為誦經等儀式淨化，已去除不安因素而回復原狀。另伊與前夫離婚後，獨自扶養3個小孩，已盡人母之照護責任。本件事發發生前，黃曉薇每日均正常上下班，事發後未留下任何遺書，黃曉薇自殺係在未告知任何人情形下自主決定，伊無從預見及防免，難認有何未盡善良管理人注意義務情事。又系

爭房屋於102年11月間實價登錄售價每坪122,000元，價值並未減損。被上訴人於102年5月21日知悉黃曉薇自殺後，急於102年6月18日以122萬元賤價出售系爭房屋予專門收購凶宅者，縱認價值減損，亦係被上訴人之談判或締約能力較差所致，與系爭房屋是否為凶宅無直接因果關係等語，資為抗辯。並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命上訴人應給付被上訴人579,100元，及自102年8月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息。另駁回被上訴人其餘之訴。

上訴人就其敗訴部分，提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

被上訴人之答辯聲明：上訴駁回（另對其敗訴部分未據上訴，此部分已告確定，下不贅述）。

四、兩造不爭執事項：

(一)被上訴人於85年間買受系爭房屋（含基地），其中房屋價款為1,085,000元、土地價款為171萬元、車位價款為50萬元，另裝潢花費55,000元（見原審卷85至91頁）。

(二)上訴人自98年12月1日起，向被上訴人承租系爭房屋，並於100年12月1日起續訂租約至102年12月1日止（見原審卷22至27頁）。

(三)上訴人之女兒黃曉薇於102年4月18日在系爭房屋上吊自殺死亡（見原審卷43至52頁）。

(四)上訴人於102年4月底遷出系爭房屋，嗣於102年4月底、5月間於系爭房屋內進行宗教儀式（見原審卷63至65頁）。

(五)系爭房屋於102年7月25日以買賣為原因登記予訴外人王秋燕，嗣王秋燕於102年8月29日以贈與為原因，將系爭房屋登記於訴外人邱麒麟名下（見原審卷168、169頁）。

五、本件爭點厥為：(一)上訴人之女兒黃曉薇於系爭房屋內自殺，是否造成租賃物毀損？如有，上訴人於系爭房屋內舉行宗教儀式，是否已回復原狀？(二)上訴人是否應依民法第432條、第433條之規定，負承租人損害賠償責任？(三)系爭房屋之房價是否減損？減損金額若干？茲分述如下：

(一)上訴人之女兒黃曉薇於系爭房屋內自殺，造成系爭房屋交易價值之減損：

1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；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。分別為民法第432條第1項、第433條所明定。此乃租賃於共同生活之範圍內，出租人有容忍第三人使用收益之義務，是為通稱之契約保護第三人之效力。於此情形，該等第三人雖無契約關係，但基於權利保護之一般原理於租賃物亦得使用收益。惟為使用收益之第三人，有以善良管理人注意、

保管租賃物之義務。違反者，對於租賃物之毀損滅失，應依侵權行為規定對出租人負損害賠償責任。由於此等第三人之使用收益租賃物，係基於承租人之允許而來，如其使用租賃物，因可歸責而致其毀損滅失者，承租人宜負同一責任，以免出租人遭受意外之損害（邱聰智著，姚志明校訂，新訂債法各論，上冊，97年8月初版第2刷，第360頁參照，附本院卷100頁）。

2. 依內政部101年10月29日內授中案地字第0000000000號公告「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第壹項「應記載事項」第2條明載「買賣雙方應於建物現況確認書互為確認」，該「建物現況確認書」項次7之內容即記載「本建物（專有部分）是否曾發生凶殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事」，並由賣方勾選有無於產權持有前或持有期間發生上列情事（見原審卷20頁），可知買賣標的之成屋曾發生凶殺、自殺或一氧化碳中毒致死等非自然身故情事，即俗稱之凶宅，屬於買賣契約應記載事項，倘出賣人未據實告知，買受人得依物之瑕疵擔保或不完全給付之規定請求解除契約或損害賠償，顯見上開非自然身故因素之有無，影響成屋買賣契約之效力，其重要性不言而喻，雖上開因素未對此類房屋造成直接物理性之損壞或通常效用之降低，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，亦有兩造同意由原審指定囑託全國不動產估價師事務所提出估價報告及其附表三事件影響效果訪問調查表可稽（證物外放），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，影響被上訴人之使用、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。
3. 查上訴人自98年12月1日起，向被上訴人承租系爭房屋，並於100年12月1日起續訂租約至102年12月1日，然上訴人

之女兒黃曉薇於承租期間內之102年4月18日在系爭房屋內上吊自殺身亡，為兩造所不爭執，堪信為真實，依前所述，系爭房屋即成為凶宅，交易價值自受有減損。上訴人雖辯稱已於102年4月底、5月間在系爭房屋內舉行宗教儀式淨化、去除潛在買受人不安因素，已盡回復原狀義務云云，惟查，潛在買受人有無宗教信仰、宗教信仰為何，不一而足，能否謂上訴人已委請懷恩教會進行祈福禮拜及請元音佛經團進行誦經，即可消除潛在買受人嫌惡、畏懼之心理，誠有疑慮，是上訴人辯稱已回復原狀云云，尚無足採。

4. 從而，上訴人之同居人黃曉薇於系爭房屋內自殺，造成系爭房屋交易價值減損，不亞於系爭房屋毀損之情形，且不因上訴人曾於系爭房屋內舉行宗教儀式而回復原狀。

(二) 上訴人應負承租人之損害賠償責任：

1. 依民法第432條第1項、第2項之規定，承租人僅於違反善良管理人注意義務，致租賃物毀損、滅失者負損害賠償責任。惟承租人依民法第433條規定所負之責任，係屬代負責任，即承租人對於同居人或第三人應負侵權行為責任之事由，代同居人或第三人負賠償責任而言，倘該等同居人或第三人應負侵權行為責任，承租人即應依民法第433條規定負賠償責任，與承租人本身是否已盡善良管理人注意義務無涉。
2. 按民法第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。」，與同條項前段以行為人所為係不法行為為限，並不相同。所謂背於善良風俗並不限於一般風情民俗，只要是社會道德通念上不能接受之行為均包括在內。又生命權係屬於人類基本權之一，受憲法之保障，我國憲法第15條明定：「人民之生存權、工作權及財產權應予保障」，即含此意義。依現今社會上一般國民感情及風俗，係鼓勵人們不畏逆境，勇敢接受挑戰，認真地過每一天直至生命最後一刻。諸如熱愛生命、抗癌鬥士等獎章及事蹟，屢見不鮮；反之，若上有高堂，竟選擇輕生，會被認為是不孝行為，足見臺灣社會上目前之國民感情及風俗係鼓勵人們應珍惜生命，而不認同自殺行為。況且自殺雖係個人自己結束生命之行為，但「選擇死亡」尚非屬於憲法所保障之自由權範疇，是不能以個人自由權之行使而認為自殺行為並未違反善良風俗（參考文獻見本院卷102頁）。從而，自殺行為依臺灣社會目前之國民感情及風俗，應認為屬於違反善良風俗之行為，足堪採認。本件上訴人之女兒黃曉薇於系爭房屋內自殺，固為個人結束生命之行為，然在他人所有房屋內自殺死亡，易造成一般人對該房屋有嫌惡、畏懼之心理，及對於居住其內之住戶，可能有心理之負面影響，礙及生活品質，且因一般人心存陰影而排斥承租或購買有人自殺之房屋，導致該屋之

交易價值減損及流通障礙，影響房屋所有權人之使用、收益，故在他人所有之房屋內自殺死亡，當屬社會道德通念上不能接受之行為，而有背於善良風俗。查黃曉薇係00年0月0日生（見原審卷44頁），於102年4月間自殺時為22歲，為智識正常之成年人，明知系爭房屋非其所有，當可預見倘其於該屋內自殺死亡，將使該屋成為俗稱之凶宅，日後有難以出租或出售，其仍執意為之，造成他人之損害，難認無故意存在，則因其死亡造成房屋價值跌落，自有因果關係，應就其故意行為造成他人之損害，負民法第184條第1項後段之侵權行為損害賠償責任。上訴人雖辯稱女兒黃曉薇之自殺係未告知任何人之情形下自主決定，其實無從預見及防免，而無未盡善良管理人注意義務之情形云云，然民法第433條係承租人之代負責任，上訴人之女兒黃曉薇既應負侵權行為責任，上訴人即應負損害賠償責任，不因上訴人已盡善良管理人注意義務而免除其責任。

3. 從而，上訴人之女兒黃曉薇於系爭房屋內自殺死亡，造成系爭房屋交易價值減損，應負民法第184條第1項後段之侵權行為損害賠償責任，且黃曉薇於系爭房屋內自殺死亡，造成系爭房屋交易價值減損之程度，不亞於系爭房屋之毀損，依相類似者，應作相同處理之平等原則，出租人應可類推適用民法第433條之規定，請求承租人即上訴人負損害賠償責任，是被上訴人依民法第433條規定，請求上訴人賠償系爭房屋之交易價值減損，應屬有據。

(三)系爭房屋之房價減損金額若干：

1. 被上訴人主張其於102年6月18日將系爭房屋含車位以122萬元出售予訴外人林金諭，低於斯時市價260萬元，故其損失超過80萬元，僅請求80萬元損失云云，無非舉不動產買賣契約書為證（見原審卷28至35頁）。然上訴人爭執被上訴人實際出售之價金為122萬元，而被上訴人針對此點僅提出上開私文書為證，尚難認舉證已充分。另依內政部不動產交易實價查詢服務網頁，亦查無「桃園縣平鎮市○○路○○巷○○○○號」之房屋有於102年6月或以122萬元出售之實價登錄資訊（見原審卷170頁），即難認被上訴人主張其以122萬元出售一節為真實。
2. 本件經兩造同意由原審指定囑託全國不動產估價師事務所鑑定系爭房屋於102年6月18日之正常市價及發生有人在屋內自殺後之市價，供法院作為系爭房屋交易價值減損金額若干之參考（見原審卷119頁）。估價之結果為：系爭房屋含車位之正常價格為7.1萬元/坪×37.04坪=262.98萬元，不含車位之正常價格為6.87萬元/坪×25.8坪=177.25萬元，可得車位價格為85.73萬元，因本案自殺身亡事件發生在屋內，故影響價格僅於房屋範圍，不及於車位，故以房屋價格177.25萬元為基準，評估受事件影響後勘估標的價格為177.25萬元×（1-32.67%）=119.34萬元（不含

車位），含車位之價格為119.34萬元+85.73萬元=205.07萬元，有全國不動產估價師事務所102年11月22日102桃亮訴鑑字第108號函檢附之估價報告書可稽（外放），且為兩造所不爭執（見原審卷174頁背面），則系爭房屋於102年6月18日之正常市價177.25萬元與發生有人在屋內自殺死亡後之市價119.34萬元價差為579,100元。是原審審酌上開估價報告以比較法求出房地價格，再由情況效果即非自然死亡事件本身之發生情況、傳播效果即凶宅案的傳播區域遠近、時間效果即凶宅案發生之時間愈遙遠其影響價格之效果愈低等三方面判斷買方心理影響程度，並參考其附表三事件影響效果訪問調查表得出系爭房屋之正常市價及發生有人自殺後之市價，說明詳盡無不合理之處，堪可採信，而認為系爭房屋因承租人之同居人黃曉薇在屋內自殺死亡，受減損之價值為579,100元，核屬適當公允。

3. 上訴人雖辯稱系爭房屋於102年11月間實價登錄售價每坪為122,000元，價值並未減損云云，惟本件係經兩造合意以102年6月18日即被上訴人主張出售系爭房屋之日為基準日，鑑定該日系爭房屋之正常市價及發生有人在屋內自殺後之市價（見原審卷119頁），經鑑定後，系爭房屋確實因有人在屋內自殺而減損其經濟價值，被上訴人自受有損害，至於被上訴人出售系爭房屋後，其後手再轉手出售他人，與被上訴人無涉。上訴人復辯稱被上訴人甫於102年5月21日知悉黃曉薇自殺，即急於102年6月18日以122萬元之價格出售系爭房屋予專門收購凶宅者，因本件自殺身亡情事發生距出售日期為1年內，依估價報告認為減價效果為100%，而上訴人曾於案發後向被上訴人表示欲繼續承租該房屋，但為被上訴人拒絕，倘被上訴人同意於上訴人承租2年後，再出售之價格絕非如此低廉，被上訴人急於出售且售予專門收購凶宅之公司，致其談判能力降低而擴大損失，顯與有過失，上訴人至多僅負一半責任云云。惟查，上訴人雖稱願繼續承租系爭房屋2年，然黃曉薇於102年4月18日自殺死亡時，兩造租賃契約租期尚未屆至（租期至102年12月1日，見原審卷25頁），上訴人卻於102年4月底即遷出系爭房屋（見兩造不爭執事項四），則被上訴人指述上訴人顯無誠意繼續承租系爭房屋，避不見面一節，應非虛詞。又原審係以鑑定之價差為系爭房屋減損價格，非以被上訴人主張之出售價格為基準，並無被上訴人個人談判能力低落致擴大損失之情形。上訴人再辯稱若非被上訴人急於1年內出售，本件事故之影響因素應可遞減云云，然被上訴人為系爭房屋所有權人，面對有人於屋內自殺死亡之變故，心中忐忑不安，不願繼續保留系爭房屋所有權而急於出售，合於常情，難謂有何過失，況要求房屋所有權人發生此類情事後閒置系爭房屋長達1、2年之久，顯然過於苛求房屋所有權人，故堪認被上訴人無與有過失

之情事，上訴人上開所辯，均無可採。

4.從而，依鑑定單位之鑑定結果，系爭房屋因上訴人之女兒黃曉薇在屋內自殺死亡而減損之價值為579,100元。

六、綜上所述，上訴人之女兒黃曉薇於系爭房屋內自殺，造成系爭房屋交易價值減損，黃曉薇應依民法第184條第1項後段規定負侵權行為責任。故被上訴人類推適用民法第433條之規定，請求上訴人給付579,100元，及自起訴狀繕本送達翌日即102年8月29日（起訴狀繕本於102年8月28日送達，送達回執見原審卷55頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審判命上訴人如數給付，核無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 103 年 12 月 16 日
民事第一庭

審判長法 官 王聖惠
法 官 傅中樂
法 官 呂淑玲

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 103 年 12 月 16 日
書記官 明祖全