

臺灣嘉義地方法院民事判決

112年度訴字第816號

原告 王資雅

訴訟代理人 邱創典律師

邱皇錡律師

丁詠純律師

被告 亞洲國際保全股份有限公司

兼上列一人

法定代理人 龍泳丞

被告 王銀（即周嘉文之繼承人）

上列三人之

訴訟代理人 賈俊益律師

複代理人 劉孜育律師

被告 周水發（即周嘉文之繼承人）

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年9月1日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告周水發、王銀應於繼承被繼承人周嘉文之遺產範圍內，與被告龍泳丞連帶給付原告新臺幣（下同）6,098,400元，及其中1,154,300元部分，被告周水發自民國113年5月18日起、被告王銀自民國113年6月21日起，均至清償日止；另其中4,944,100元部分，被告王銀自民國114年5月3日起、被告周水發自民國114年5月6日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
被告龍泳丞應給付原告6,098,400元，及其中1,154,300元部分自民國113年1月3日起，至清償日止；另其中4,944,100元部分自114年5月3日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

前二項所命給付，如果被告周水發、王銀、龍泳丞之其中一人已為給付，其他被告於該範圍內同免給付之責。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告周水發、王銀、龍泳丞連帶負擔。

本判決第一、二項，於原告以2,032,800元為被告周水發、王銀、龍泳丞預供擔保後，得為假執行。但被告周水發、王銀、龍泳丞如於執行標的物拍定、變賣前，以6,098,400元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實

甲、原告方面

壹、聲明：

一、被告周水發、王銀應於繼承被繼承人周嘉文之遺產範圍內，與被告亞洲國際保全股份有限公司連帶給付原告新臺幣（下同）6,098,400元，及其中1,154,300元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止；其中4,944,100元自追加起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

二、被告亞洲國際保全股份有限公司應給付原告6,098,400元，及其中1,154,300元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止；其中4,944,100元自追加起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

三、被告龍泳丞應給付原告6,098,400元，及其中1,154,300元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止；其中4,944,100元自追加起訴狀送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、前三項所命給付，如其中一人已為給付，其他被告於該範圍內同免給付之責。

五、訴訟費用由被告連帶負擔。

六、原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、陳述：

一、緣坐落於嘉義縣○○鎮○○○○段0000地號土地及其上大林

01 鎮新大埔美段203建號（門牌號碼嘉義縣○○鎮○○里○○
02 ○區00號）（下稱系爭房屋，與坐落土地合稱系爭房地），
03 為原告所有【原證1（本院卷一第19至24頁）】。被告「龍
04 泳丞」為亞洲國際保全股份有限公司（下稱亞洲保全公司）
05 之代表人，其前向原告承租系爭房屋之B9套房一間（下稱系
06 爭套房），並將該套房提供予亞洲保全公司作為其保全公司
07 之員工宿舍，約定每月租金4,000元，並以匯款方式給付租
08 金至原告設於大林鎮農會帳號0000000000000000帳戶內【原證
09 2(本院卷一第25至32頁)】。嗣被告將原服務於被告臺中公
10 司之受僱人「周○○」（即周嘉文，下同）調職至嘉義縣大埔
11 美園區工作，而將系爭套房無償交由周○○占有使用。

12 二、詎料，訴外人周○○於民國110年11月26日，竟在系爭套房
13 內燒炭自殺，除屋內設備受有損壞外，更致系爭房屋因發生
14 非自然身故而成為「凶宅」，交易價值嚴重減損，被告雖曾
15 口頭表示願意處理，但迄今未曾賠償原告。為此，提起本件
16 訴訟。

17 三、被告即周○○之繼承人（周水發、王銀），就周○○於系爭
18 套房自殺之行為，依繼承法律關係，應負損害賠償責任。

19 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
20 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。民
21 法第184條第1項定有明文。又依民法第765條規定：「所有
22 人於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，
23 並排除他人之干涉。」所有物遭他人不法為物理性之毀損滅
24 失者，乃侵害所有人使用、收益、處分之權限，不法侵害之
25 人，應依民法第184條第1項前段，負侵權之損害賠償責任。
26 雖非物理性之不法毀損滅失，但不法侵害之結果，妨害所有
27 人使用、收益或處分之權限者，亦同。損害賠償之目的，在
28 於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有
29 狀態，自應將事故發生後之變動狀況，悉數考量在內。故於
30 物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補
31 技術性貶值之損失，而回復物之物理性原狀外，就其物因毀

01 損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之
02 損失，而回復物之價值性原狀。並有最高法院110年台上字
03 第2419號判決意旨可資參照。

04 (二)又所謂背於善良風俗並不限於一般風情民俗，只要是社會道
05 德通念上不能接受之行為均包括在內，且須出於故意行為，
06 即有加損害於他人之故意。自殺屬於極端終結生命之方式，
07 經社會各界多方宣導勸阻，故自殺行為為社會所不贊同，更
08 被視為不孝行為，難謂非背於善良風俗。再房屋內有自殺行
09 為而致死亡，將使房屋成為一般所稱之凶宅，凶宅常為一般
10 人嫌惡而不願買受或承租；出售房屋未告知房屋曾有非自然
11 死亡，致演變為購屋糾紛，亦時常見諸報端，故內政部公告
12 之成屋買賣契約範例將建物內是否曾發生兇殺、自殺致死之
13 情事，列為買賣應確認之事項；再強制執行法第81條第2項
14 亦修正建物內如有非自然死亡，應載明於不動產拍賣公告，
15 是房屋發生自殺致死，足以影響交易致房屋價值貶損，應為
16 社會大眾所知悉。

17 (三)查，訴外人周○○雖主觀上係出於殘害自己生命之意思而
18 為，但對於其行為將使系爭房屋成為凶宅，影響系爭房屋交
19 易價格、用益功能之一事，應有所認知或預見，其仍執意為
20 之，可認其實現不違背本意，而具有間接故意或未必故意。
21 則其自殺身亡，造成原告必須將套房內設備全數更新，且系
22 爭房屋交易價值大為降低，二者自有相當因果關係，參前所
23 述，自應依民法第184條第1項前段或後段規定，負損害賠償
24 責任。

25 (四)復按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承
26 人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人
27 本身者，不在此限。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承
28 所得遺產為限，負清償責任。繼承人對於被繼承人之債務，
29 以因繼承所得遺產為限，負連帶責任。民法第1148條、第11
30 53條第1項定有明文。繼承人相互間對於被繼承人之債務，
31 除法律另有規定或另有約定外，按其應繼分比例負擔之。本

01 件被告周○○之繼承人（周水發、王銀）應負民法第184條
02 第1項前段或第1項後段之侵權行為責任，是原告請求其等於
03 周○○之遺產範圍內負連帶賠償責任，應屬有據。

04 四、被告亞洲保全公司明知訴外人周○○在外積欠債務而將其調
05 往嘉義大埔美園區工作，並提供系爭套房供周○○居住，對
06 於周○○使用系爭套房自有指揮監督之責，周○○於系爭套
07 房輕生，被告亞洲保全亦與其繼承人應負連帶損害賠償之
08 責。

09 （一）另按民法第188條第1項亦明定：「受僱人因執行職務，不法
10 侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責
11 任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之注意或
12 縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負賠償責
13 任。」按民法第188條第1項所謂受僱人因執行職務不法侵害
14 他人之權利，所稱之執行職務，除執行所受命令或受委託之
15 職務本身外，受僱人如濫用職務或利用職務上之機會及與執
16 行職務之時間或處所有密切關係之行為，在客觀上足認為與
17 其執行職務有關，而不法侵害他人之權利者，就令其為自己
18 利益所為，亦應包括在內。亦有最高法院100年台上字第609
19 號裁判意旨可資參照。

20 （二）查，被告亞洲保全公司因周○○在外負債累累，常有債權人
21 至其臺中工作處所滋事，該公司乃將周○○調往嘉義縣大林
22 鎮大埔美科學園區客戶公司之保全人員，該公司負責人龍泳
23 丞並將系爭套房提供訴外人周○○作為員工宿舍，縱保全人
24 員並未實際身處大埔美工業區，亦必須在員工職務宿舍待
25 命，是其於員工職務宿舍期間仍屬待命、備勤時間，有為亞
26 洲保全公司執行職務之情事。詎，周○○因調職來此於該期
27 間中在系爭套房燒炭自殺，造成原告受有重大損害，是被告
28 亞洲公司自應依民法第188條規定，同負損害賠償責任。

29 （三）遑論訴外人周○○任職被告亞洲保全公司臺中總公司時，即
30 負有金錢債務糾紛，惟被告知悉後仍繼續任用之，後因伊金
31 錢債務關係擴大，被告始主動將伊從臺中調職至嘉義縣大林

01 鎮大埔美工業區內繼續擔任保全之業務。訴外人周○○於系
02 爭套房燒炭自殺前一週，原告即接獲不明人士向訴外人周○
03 ○催討債務之電話，原告曾將此告知被告，被告表示其亦有
04 接獲類似不明之電話，且在一週內陸續有不明人士至原告處
05 徘徊或張貼「欠債還錢」等字條。被告除未主動請求原告或
06 警方加強巡邏外，被告及公司內部劉欣樺經理對周○○遭地
07 下錢莊逼債之情形亦知之甚詳，並主動將伊從臺中公司調至
08 大埔美工業區內，且表示亦有聽聞周○○因此產生輕生之念
09 頭，顯見被告對周○○發生可能輕生之行為地，對將造成原
10 告之損害自有預見可能性。然被告卻仍未有積極防堵性作
11 為，如將訴外人周○○召回公司或暫停其職務並協助其尋求
12 債務協商或更生之途徑，是其未善盡選任監督之責，至臻明
13 確，而應依民法第184條、第188條規定與周○○之繼承人負
14 連帶賠償責任。

15 五、被告龍泳丞承租系爭套房，並同意被告亞洲保全公司及訴外
16 人周○○居住使用，就周○○使用系爭套房造成交易價值減
17 損，亦應負損害賠償責任。

18 (一)另按「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物
19 有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致
20 租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或
21 依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，
22 不在此限」、「承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之
23 使用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失
24 者，承租人負損害賠償責任。」民法第432、433條定有明
25 文。該條規定所負之責任，係屬代負責任，即承租人對於同
26 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
27 負賠償責任而言，倘該等同居人或第三人應負侵權行為責
28 任，承租人即應依民法第433條規定負賠償責任，與承租人
29 本身是否已盡善良管理人注意義務無涉；一旦第三人應對出
30 租人負侵權賠償責任時，承租人對於租賃標的物之毀損或滅
31 失，縱無過失，亦應負損害賠償責任。

01 (二)查，訴外人周○○對於其自殺行為將使系爭房屋成為凶宅，
02 影響系爭房屋交易價格、用益功能之一事，應有所認知或預
03 見，其仍執意為之，對原告應負侵權行為損害賠償責任，業
04 如前述，則依民法第432、433條之立法目的，使承租人就其
05 同居人或其他經其許使用收益標的物之第三人應負責事由所
06 致之標的物損害，如同自己之故意或過失所導致之損害，負
07 同一責任。是以被告亞洲保全公司或其代表人既為承租人，
08 自應同負其責。

09 六、查原告因所有系爭套房經訴外人周○○以燒炭方式於該處輕
10 生，致屋內所有設備均無人願意繼續使用，原告只得將屋內
11 設備全數更換，並因此支出154,300元【原證3（本院卷一第
12 33至34頁）】。

13 七、又系爭套房之價值受有嚴重減損，被告等人應負不真正連帶
14 給付之賠償金額為6,098,400元：

15 (一)查被告亞洲保全股份有限公司之受僱人周嘉文於110年11月2
16 6日在原告所有之系爭房屋內燒炭自殺而死亡，為兩造所不
17 爭執。經嘉義市建築師公會鑑定後認為系爭房屋因此成為凶
18 宅，此有該會鑑定報告可憑，是此系爭房屋因周嘉文在內自
19 殺而成為凶宅之事實，堪可認定。

20 (二)其次，鑑定報告及補充鑑定函認定系爭房地於110年11月26
21 日時之正常交易價格應為每坪18萬元，而系爭房地面積約為
22 320平方公尺，依一平方公尺約為0.3025坪加以換算，系爭
23 房地約為96.8坪，事故發生前系爭房地之正常交易價格即應
24 為17,424,000元【計算式：180,000×96.8=17,424,000】。

25 (三)而一般情形下房屋因成為凶宅而為「中凶」等級者，其價值
26 折損程度約打6至7折，系爭房地屬於中凶程度，價值減損之
27 程度約為65%等情，亦經鑑定報告於第5至6頁判定在卷，則
28 系爭房地因減少之交易價值應為35%，是原本系爭房地所俱
29 備之17,424,000元市價減損35%之金額即為6,098,400元【計
30 算式：17,424,000×35%=6,098,400】。因此，系爭房地經
31 鈞院囑託嘉義市建築師公會第一次鑑定及補充鑑定後，認因

01 成為凶宅而蒙受6,098,400元之價值減損。循此，本件被告
02 等人應負不真正連帶給付之賠償金額即為6,098,400元。

03 八、原告其餘補充陳述暨原告證據資料詳如【附件A】所載內
04 容。

05 乙、被告方面

06 壹、聲明：

07 一、原告之訴駁回。

08 二、訴訟費用由原告負擔。

09 三、若受不利判決，請准被告供擔保後免為假執行。

10 貳、陳述：

11 一、第三人周嘉文係下班後於租屋處自殺，已非執行職務期間，
12 原告主張被告亞洲保全股份有限公司應負民法第188條第1項
13 雇用人連帶賠償責任，似有誤會：

14 (一)按最高法院92年度台上字第591號民事判決要旨：「民法第1
15 88條第1項所謂受僱人因執行職務不法侵害他人之權利，不
16 僅指受僱人因執行其所受命令，或委託之職務自體，或執行
17 該職務所必要之行為，而不法侵害他人之權利者而言，即受
18 僱人之行為，在客觀上足認為與其執行職務有關，而不法侵
19 害他人之權利者，就令其為自己利益所為亦應包括在內（最
20 高法院42年度台上字第1224號判例參照）。」

21 (二)經查，第三人周嘉文是下班後燒炭自殺，該時間是其得自由
22 運用之時間，被告亞洲保全股份有限公司（下稱亞洲保全公
23 司）對周嘉文無指揮監督權限。而且自周嘉文下班後在套房
24 內自殺，是在其個人私密空間，客觀上而言不會認為是在執
25 行職務，無法與保全職務產生連結。

26 (三)再查，周嘉文是支援性質之機動人員，遇到有其他同仁休假
27 時才會替補支援，其得自由選擇上班時間，下班後就是個人
28 時間，並無原告主張待命期間之制度。

29 二、被告龍泳丞否認與原告有租賃關係，原告應先舉證證明兩造
30 有間租賃關係存在：

31 原告對被告龍泳丞主張民法第433條之出租人損害賠償請求

01 權。惟被告龍泳丞否認事故發生時與原告就嘉義縣○○鄉○
02 ○里○○○區00號B9套房（下稱系爭房屋）有租賃契約存
03 在。依民事訴訟法第277條規定，原告應就其請求權之先決
04 問題即兩造有租賃契約存在，先舉證以實其說。

05 三、退步言之，系爭房屋未有物理上毀損滅失，原告依民法第43
06 2條、433條，請求被告龍泳丞賠償交易價值貶損，無理由：

07 （一）按最高法院110年度台上字第2499號判決要旨：「依民法第4
08 32條規定，承租人就其同居人或第三人之行為，代負賠償責
09 任者，以租賃物因此毀損、滅失為前提，即以租賃物之物理
10 上毀損滅失或功能損壞為限；至該同居人或第三人之行為，
11 並未致租賃物毀損、滅失，僅造成交易價值之減損，乃屬出
12 租人之純粹經濟上損失，即無該條規定之適用。而另參以同
13 法第434條規定就承租人之失火責任，排除同法第432條規定
14 之適用，以承租人之重大過失為限，始負賠償之責。準此，
15 並非出租人所受之意外損害，均應由承租人負賠償責任以為
16 填補。」

17 （二）參照民法第432、433條之構成要件，承租人對出租人負損害
18 賠償之前提為租賃物有物理上毀損、滅失。惟周嘉文雖系爭
19 房屋內自殺，系爭房屋外觀或房屋構造並未受損，故原告請
20 求被告龍泳丞賠償交易價值貶損，並無理由。

21 四、退步言之，原告就本件損害賠償，與有過失，應酌減其請求
22 金額：

23 （一）民法第217條第1項：「損害之發生或擴大，被害人與有過失
24 者，法院得減輕賠償金額，或免除之。」係立於損害分配原
25 則，使對損害之發生與擴大具有共同責任之被害人，一齊分
26 擔該損害。

27 （二）經查，參照原告提出之建物謄本所載之建物用途為店舖倉
28 庫，不得居住使用，原告卻將該建物區分為小套房出租，系
29 爭房屋不符合有關居住使用之消防與建築法規，此外由該建
30 物外觀觀察，系爭建物亦無任設置任何防火設施，此顯然有
31 違建築法以及消防法令，故退步言之，原告就本件損害賠償

與有過失。

五、再者原告主張修復費用實屬過高，且系爭房屋未有交易價值貶損之虞：

(一)原證3修復費用明細有兩張，總金額154,300元；第一張是更換設備明細表，惟更換設備明細表乃是原告手寫之私文書，實質上無法證明周嘉文自殺前系爭房屋內有該設備，也無法看出全部更換設備之事實。且被告就該明細表所列設備之價格，認為過高。

(二)第二張采程殯葬人力企業社開立之收據，未註明施作標的之門牌號碼，無法證明是用於系爭房屋。且該收據品名是寫電器家具衛浴裝潢全部移除，此是否為殯葬人力企業社業務範圍，亦有疑問。

(三)原告主張系爭房屋交易價值貶損100萬元，被告否認。系爭房屋價值未因周嘉文死亡貶值。

六、被告其餘答辯陳述暨被告證據資料詳如【附件B】所載內容。

理 由

甲、程序部分

一、被告周水發經本院合法送達通知，於言詞辯論期日未到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、次按，民事訴訟法第255條規定：「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者。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。」查

原告於112年11月22日具狀起訴時，訴之聲明原為：「一、被告即周○○之繼承人應於繼承被繼承人周○○之遺產範圍內，與被告亞洲國際保全股份有限公司連帶給付原告新臺幣壹佰壹拾伍萬肆仟參佰元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。二、被告龍泳丞應給付原告新台幣壹佰壹拾伍萬肆仟參佰元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。三、前二項所命給付，如其中一人已為給付，其他被告於該範圍內同給付之責。四、訴訟費用由被告負擔。五、原告願供擔保，請准宣告假執行。」嗣後，原告於113年1月15日另以民事陳報暨更正狀，變更訴之聲明為：「一、被告周水發、王銀應於繼承被繼承人周嘉文之遺產範圍內，與被告亞洲國際保全股份有限公司連帶給付原告新臺幣壹佰壹拾伍萬肆仟參佰元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。二、被告亞洲國際保全股份有限公司應給付原告新臺幣壹佰壹拾伍萬肆仟參佰元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。三、被告龍泳丞應給付原告新臺幣壹佰壹拾伍萬肆仟參佰元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。四、前三項所命給付，如其中一人已為給付，其他被告於該範圍內同給付之責。五、訴訟費用由被告負擔。六、原告願供擔保，請准宣告假執行。」嗣後，原告另提出114年5月2日民事追加起訴狀，再變更訴之聲明為如事實欄所示之聲明內容。因原告請求之基礎事實同一，僅擴張應受判決事項之聲明，尚不甚礙被告之防禦及訴訟之終結。因此，本件原告變更訴之聲明，與民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款規定相符，應准許原告變更訴之聲明，合先敘明。

乙、實體部分

一、按民法第184條第1項規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，

01 加損害於他人者亦同」。次按，承租房屋後，於房屋內燒炭
02 輕生，致他人所有之房屋市場交易價格受影響且難以出售，
03 實務上可認為是故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人
04 。因此，出租人可依民法第184條第1項後段故意以背於善良
05 風俗之方法，加損害於他人之規定及繼承之法律關係，請求
06 承租人之繼承人於繼承之遺產範圍內賠償出租人因房屋交易
07 價格減損而受之損害。因自殺雖然係行為人終結生命之自我
08 決定結果，惟自殺屬於極端終結生命之方式，為社會所不贊
09 同，更被視為不孝行為，難謂非背於善良風俗。再房屋內有
10 自殺行為而致死亡，將使房屋成為社會上一般所稱之凶宅，
11 常為一般人嫌惡而不願買受，應認在他人的建物內自殺，在
12 客觀上係屬於民法第184條第1項後段所規定背於善良風俗之
13 行為。而且，發生非自然身故事件之不動產，其交易價值將
14 因此貶損，應為社會大眾所知悉，故在他人的建物內以自殺
15 方式而終結生命之行為，主觀上也能夠預見其自殺行為將會
16 導致房屋價值減損，如仍執意為之，即顯有損害出租人房屋
17 交易價值之直接故意或間接故意（未必故意）之意識存在。
18 因此，出租人可依民法第184條第1項後段規定，請求承租人之
19 繼承人於繼承之遺產範圍內，賠償出租人因房屋交易價格
20 減少所受之損害。又查，民法第432條第1項規定：「承租人
21 應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，
22 並應保持其生產力」。另同法條第2項前段規定：「承租人
23 違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責
24 任。」雖然在實務上及學者對於民法第432條第2項致租賃物
25 毀損、滅失者負損害賠償責任之規定，其中規定之「毀損、
26 滅失」，是否應包括因自殺而導致租賃物的「價值減損」及
27 交易障礙亦可適用該規定？迄今仍然有爭執。惟依我國社會
28 民情，一般社會大眾對有發生此類非自然身故事件之房地，
29 多存有嫌惡畏懼之心理，對居住其內之住戶，易造成心理之
30 負面影響，礙及生活品質。且凶宅不若房屋受物理上毀損而
31 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，導致該屋交易價值減損及流通障礙，影響所有權人之使用收益，其價值減損程度，不亞於物理上之毀損、滅失。因此，本院認為民法第432條第2項所規定「毀損、滅失」，在解釋上，雖然是指物理上之毀損、滅失；但因自殺而導致租賃物的「價值減損」及交易障礙，顯然類似租賃物本身的「毀損、滅失」，同樣也會損害租賃物的價值、減少租賃物在市場上的交易價格，故應該可類推適用民法第432條第2項所規定之「毀損、滅失」，由承租人或其繼承人對於出租人負損害賠償之責任。另查民法第224條前段規定：「債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任」。其中所謂債之履行，例如承租人、代理人或使用人應該以善良管理人之注意保管租賃物等義務，即亦屬之。承租人、代理人或使用人在廚房專用區域外之一般房間內，故意為違背善良風俗之燒炭自殺行為，即屬於違反善良管理人之注意義務，如果使租賃物毀損、滅失或因此而導致自己或他人死亡，則同時該當於民法第184條第1項不法侵害他人之權利、以背於善良風俗方法加損害於他人以及民法第227條不完全給付的債務不履行，則此際，出租人得依據侵權行為及債務不履行損害賠償之法律規定，請求承租人、行為人或其繼承人賠償損害。另查民法第227條第2項規定：「因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償」。自殺所導致之租賃物價值減損及交易障礙，在客觀上，亦應可認為是屬因不完全給付而生以外之損害者，故出租人得請求承租人、行為人或其繼承人賠償租賃物價值所減少之損害。

二、經查，本件坐落於嘉義縣○○鎮○○○○段0000地號土地及其上同段203建號房屋（門牌號碼嘉義縣○○鎮○○里○○○區00號），為原告王資雅所有【原證1（本院卷一第19至24頁）】。被告龍泳丞為亞洲國際保全股份有限公司負責人，其前曾經向原告承租系爭房屋之套房一間【原證6（本院卷一第361至370頁）】，並將該套房提供予亞洲保全公司

01 作為其保全公司之員工宿舍，約定每月租金4,000元，並以
02 匯款方式給付租金至原告設於大林鎮農會帳號00000000000000
03 00帳戶內【原證2(本院卷一第25至32頁)】。嗣後被告將原
04 服務於被告臺中公司之受僱人「周○○」調職至嘉義縣大埔
05 美園區工作，而將該套房交由周○○使用。訴外人周○○於
06 110年11月26日在該套房內燒炭自殺【本院卷一第47至61
07 頁)】。上情為兩造不爭執之事實。本件兩造主要爭執事項
08 在於：(一)被告周水發、王銀，就訴外人周○○在B9套房自殺
09 之行為，是否應負損害賠償責任？(二)被告亞洲保全股份有限
10 公司就訴外人周○○在B9套房輕生，是否應負連帶賠償責
11 任？(三)被告龍泳丞對於訴外人周○○使用B9套房造成之交易
12 價值減損，是否應負損害賠償責任？(四)被告應賠償原告修復
13 費用及交易價值減損費用之金額是多少？

14 三、被告周水發、王銀，就訴外人周○○在B9套房自殺之行為，
15 應對於原告負損害賠償責任：

16 (一)原告主張：

17 1、按，自殺屬於極端終結生命之方式，經社會各界多方宣導勸
18 阻，故自殺行為為社會所不贊同，更被視為不孝行為，難謂
19 非背於善良風俗。再房屋內有自殺行為而致死亡，將使房屋
20 成為一般所稱之凶宅，凶宅常為一般人嫌惡而不願買受或承
21 租；出售房屋未告知房屋曾有非自然死亡，致演變為購屋糾
22 紛，亦時常見諸報端，故內政部公告之成屋買賣契約範例將
23 建物內是否曾發生兇殺、自殺致死之情事，列為買賣應確認
24 之事項；再強制執行法第81條第2項亦修正建物內如有非自
25 然死亡，應載明於不動產拍賣公告，是房屋發生自殺致死，
26 足以影響交易致房屋價值貶損，應為社會大眾所知悉。

27 2、查，訴外人周嘉文自殺身亡，對於其行為將使系爭房屋成為
28 凶宅，影響系爭房屋交易價格、用益功能之一事，應有所認
29 知或預見，其仍執意為之，可認其實現不違背本意，而具有
30 間接故意或未必故意。其造成原告必須將套房內設備全數更
31 新，且系爭房屋交易價值大為降低，二者自有相當因果關

01 係，參前所述，自應依民法第184條第1項前段或後段規定，
02 負損害賠償責任。

03 3、被告周水發、王銀為周嘉文之繼承人，應於繼承遺產範圍內
04 負連帶賠償責任。

05 (二)被告抗辯：

06 1、被告王銀認為原告將系爭建物（謄本記載用途為店鋪倉庫）
07 違法隔間為套房出租，不符合消防與建築法規，此違法行為
08 與周嘉文死亡間具相當因果關係，原告構成民法第184條第1
09 項前段過失侵權行為、以及同條第2項規定，被告王銀得依
10 民法第194條向原告請求慰撫金150萬元，並依同法第334條
11 於原告請求之115萬4300元之範圍內，主張抵銷。

12 2、退步言之，按繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺
13 產為限，負清償責任，民法第1148條第2項定有明文。經查
14 被告王銀為周嘉文之繼承人，若周嘉文須對原告負損害賠償
15 責任，依民法第1148條繼承之法律關係，被告王銀僅於繼承
16 周嘉文遺產限度內賠償。

17 (三)本院判斷：

18 1、被告周水發、王銀二人為訴外人周○○之繼承人，有訴外人
19 周○○之戶籍謄本、繼承系統表及被告周水發、王銀之戶籍
20 謄本等資料可佐【原證4（本院卷一第87至92頁）】。又查
21 ，被告周水發、王銀並無向法院具狀聲明拋棄繼承，因此，
22 被告周水發、王銀二人依民法第1148條規定，應承受訴外人
23 周○○財產上之一切權利、義務。

24 2、訴外人周○○在原告所有位於嘉義縣○○鎮○○里○○○區
25 00號建物內燒炭自殺而死亡，致使該房屋成為社會上所稱之
26 凶宅，因為一般人嫌惡而不願買受或承租，影響交易致房屋
27 價值貶損。訴外人周○○雖然係出於殘害自己生命之意思而
28 燒炭自殺，但其行為將使原告所有嘉義縣○○鎮○○里○○
29 ○區00號建物成為凶宅，影響房屋交易價格，應該能夠預見
30 及認知，其猶仍在原告所有房屋內為燒炭自殺之行為，顯對
31 該房屋成為凶宅一事，具有間接故意或未必故意。而訴外人

01 周○○自殺身亡，造成原告必須更新房屋的設備，且致原告
02 房屋交易價值嚴重貶損、市場價格大為降低，訴外人周○○
03 自應依民法第184條規定，負損害賠償之責任。而查，被告
04 周水發、王銀二人乃為訴外人周○○之法定繼承人，並無向
05 法院具狀聲明拋棄繼承，因此，被告周水發、王銀二人依照
06 民法第1148條規定應承受訴外人周○○財產上之一切權利、
07 義務，對於周○○在原告所有建物B9套房燒炭自殺之行為，
08 而造成原告房屋部分設備毀損、房屋價值貶損、價格降低之
09 損害，在於繼承訴外人周○○所得遺產的範圍內，應負賠償
10 之責任。

11 四、被告亞洲保全股份有限公司無正式以公司法人的名義承租，
12 對於訴外人周○○在原告系爭房屋B9套房輕生，無須負連帶
13 賠償責任：

14 (一)原告主張：

15 周嘉文於系爭套房輕生時，縱保全人員並未實際身處大埔美
16 工業區，亦必須在員工職務宿舍待命，是其於員工職務宿舍
17 期間仍屬待命、備勤時間，有為亞洲保全公司執行職務之情
18 事。另亞洲保全公司對周嘉文在外負債累累及有輕生念頭知
19 之甚詳，卻未積極防堵，未善盡選任監督之責，亦應依民法
20 第184條、第188條負連帶賠償責任。

21 (二)被告抗辯：

22 按最高法院92年度台上字第591號民事判決要旨：「民法第1
23 88條第1項所謂受僱人因執行職務不法侵害他人之權利，不
24 僅指受僱人因執行其所受命令，或委託之職務自體，或執行
25 該職務所必要之行為，而不法侵害他人之權利者而言，即受
26 僱人之行為，在客觀上足認為與其執行職務有關，而不法侵
27 害他人之權利者，就令其為自己利益所為亦應包括在內（最
28 高法院42年度台上字第1224號判例參照）」。查，周嘉文是
29 下班後於個人私密空間燒炭自殺，該時間是其得自由運用之
30 時間，被告亞洲保全公司對其無指揮監督權限。周嘉文的行
31 為在客觀上不認為是在執行職務，無法與保全職務產生連

01 結。另周嘉文為支援性質機動人員，下班後是個人時間，無
02 須隨時待命，並無原告主張待命期間之制度。

03 (三)本院判斷：

04 1、經查，本件系爭房屋之套房，乃是由被告龍泳丞以自己名義
05 向原告王資雅承租，有房屋租賃契約書載明可稽【本院卷一
06 第361至370頁；原證6】。被告亞洲國際保全股份有限公司
07 並無以公司的名義正式與原告訂立租賃契約，故被告亞洲國
08 際保全股份有限公司非屬於本件系爭房屋B9套房之承租人。
09 因此，被告亞洲國際保全股份有限公司並無須負民法432條
10 及433條所規定之承租人責任。

11 2、被告亞洲國際保全股份有限公司對周○○燒炭自殺之行為，
12 亦無造意或是幫助之行為。因此，本件也無法認為被告亞洲
13 國際保全股份有限公司有共同不法侵害原告之權利。另外，
14 訴外人周○○燒炭自殺的原因，與執行保全工作職務的內容
15 無關。訴外人周○○是在於個人私密空間燒炭自殺，並不是
16 在大埔美工業區執行保全職務工作之時間為燒炭自殺行為，
17 其行為在客觀上顯然不是在執行職務，無法與保全職務產生
18 連結，故本件難以認為被告亞洲國際保全股份有限公司必須
19 對周○○燒炭自殺之行為負連帶賠償責任。因此，本件被告
20 亞洲國際保全股份有限公司部分，無法適用民法第184條、
21 第185條或第188條之規定。原告援引上述規定，而要求被告
22 亞洲國際保全股份有限公司負連帶賠償之責任，為無理由。

23 五、被告龍泳丞對於訴外人周○○使用B9套房所造成之交易價值
24 減損，應負損害賠償責任：

25 (一)原告主張：

26 1、按「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有
27 生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租
28 賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依
29 物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不
30 在此限」、「承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使
31 用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，

01 承租人負損害賠償責任。」民法第432、433條定有明文。該
02 條規定所負之責任，係屬代負責任，即承租人對於同居人或
03 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
04 責任而言，倘該等同居人或第三人應負侵權行為責任，承租
05 人即應依民法第433條規定負賠償責任，與承租人本身是否
06 已盡善良管理人注意義務無涉；一旦第三人應對出租人負侵
07 權賠償責任時，承租人對於租賃標的物之毀損或滅失，縱無
08 過失，亦應負損害賠償責任。

09 2、又按，前大法官詹森林認為民法433條規定之立法目的，在
10 於使承租人就其同意使用收益租賃物之第三人應負事由所致
11 之標的物損害，如同自己之故意或過失所導致之損害，不論
12 是否以「毀損滅失」之方式為之，均有本條之適用。大法官
13 陳忠五亦認為，經承租人同意使用租賃物之第三人於租賃物
14 內自殺者，承租人對出租人應負民法第433條規定之損害賠
15 償責任。

16 3、查，訴外人周嘉文對於其自殺行為將使系爭房屋成為凶宅，
17 影響系爭房屋交易價格、用益功能之一事，應有所認知或預
18 見，其仍執意為之，對原告應負侵權行為損害賠償責任。周
19 嘉文係經承租人允許使用系爭套房之第三人，依民法第43
20 2、433條之立法目的，使承租人龍泳丞就其同居人或其他經
21 其許使用收益標的物之第三人應負責事由所致之標的物損
22 害，如同自己之故意或過失所導致之損害，負同一責任。

23 4、亞洲保全公司於107年1月22日以同條件另行向原告承租B9套
24 房，並於之後將B9套房交與周嘉文使用。此有亞洲保全公司
25 之劉欣樺經理與原告配偶賴啟芳之對話錄音譯文可以證明。

26 5、退步言之，即便認為不得適用、類推適用民法第433條之規
27 定，承租人仍應依民法第224條債務履行輔助人責任之規
28 定，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意
29 或過失負同一責任。

30 (二)被告抗辯：

31 1、被告龍泳丞否認事故發生時與原告就嘉義縣○○鄉○○里○

○○區00號B9套房有租賃契約存在。依原證6的房屋租賃契約書內容，C8套房承租人是龍永丞，租賃期間是106年4月14日至107年4月13日；但周嘉文是110年11月26日在B9套房自戕，案發套房不是C8，案發日也不在106年4月14日至107年4月13日租賃期間之內。故案發B9套房不是被告龍永丞承租，被告龍永丞無須負民法第432、433條承租人損害賠償責任。

2、承租人依民法第432條、433條負賠償責任，應以租賃物發生物理上毀損滅失或功能損壞為限。按最高法院110年度台上字第2499號判決要旨：「依民法第432條規定，承租人就其同居人或第三人之行為，代負賠償責任者，以租賃物因此毀損、滅失為前提，即以租賃物之物理上毀損滅失或功能損壞為限；至該同居人或第三人之行為，並未致租賃物毀損、滅失，僅造成交易價值之減損，乃屬出租人之純粹經濟上損失，即無該條規定之適用。而另參以同法第434條規定就承租人之失火責任，排除同法第432條規定之適用，以承租人之重大過失為限，始負賠償之責。準此，並非出租人所受之意外損害，均應由承租人負賠償責任以為填補。」參照民法第432、433條之構成要件，承租人對出租人負損害賠償之前提為租賃物有物理上毀損、滅失。惟周嘉文雖系爭房屋內自殺，系爭房屋外觀或房屋構造並未受損，故原告請求被告龍永丞賠償交易價值貶損，並無理由。

(三)本院判斷：

1、依原證6的房屋租賃契約書內容及附件註記資料、房屋收付款明細欄之記載【詳本院卷一第361至370頁】，被告龍永丞原本是承租C8套房，租賃期間自106年4月14日起至107年4月13日止。另外，B9套房於107年1月22日起租，C8套房於107年5月31日退租。B9套房部分，未另訂立房屋租賃契約書，亦無約定租賃期間，屬於不定期租賃。而且於107年7月份，B9套房租金4,000元是由C8套房退租押金抵銷【詳本院卷一第369頁】，因此，客觀上可推定B9與C8套房租賃契約關係的當事人應該相同，故本件應該認定被告龍永丞才是向原告

承租B9套房的承租人。從而，本件被告龍泳丞於事故發生時與原告就嘉義縣○○鄉○○里○○○區00號B9套房部分，應仍有租賃契約存在。被告辯稱案發B9套房不是由被告龍泳丞承租云云，與事實不符，故難認為可採。

2、按民法第432條第1項規定：「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」。另同法條第2項前段規定：「承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。」雖然在實務上及學者對於民法第432條第2項致租賃物毀損、滅失者負損害賠償責任之規定，其中規定之「毀損、滅失」，是否應包括因自殺而導致租賃物的「價值減損」及交易障礙亦可適用該規定？仍然有爭執。惟依前述說明，本院認為民法第432條第2項所規定「毀損、滅失」，在解釋上，雖然是指物理上之毀損、滅失；但因自殺而導致租賃物的「價值減損」及交易障礙，顯然類似租賃物本身的「毀損、滅失」，同樣也會損害租賃物的價值、減少租賃物在市場上的交易價格，故應可類推適用民法第432條第2項所規定之「毀損、滅失」，由承租人或其繼承人對於出租人負損害賠償之責任。另查民法第224條前段規定：「債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任」。其中所謂債之履行，例如承租人、代理人或使用人應該以善良管理人之注意保管租賃物等義務，即亦屬之。承租人、代理人或使用人在廚房專用區域外之一般房間內，故意為違背善良風俗之燒炭自殺行為，即屬於違反善良管理人之注意義務，如果使租賃物毀損、滅失或因此而導致自己或他人死亡，則同時該當於民法第184條第1項不法侵害他人之權利、以背於善良風俗方法加損害於他人以及民法第227條不完全給付的債務不履行，則此際，出租人得依據侵權行為及債務不履行損害賠償之法律規定，請求承租人、行為人或其繼承人賠償損害。另民法第227條第2項規定：「因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償」。自殺

01 所導致之租賃物價值減損及交易障礙，在客觀上，也應該可
02 認為是屬因不完全給付而生以外之損害者，故出租人得請求
03 承租人、行為人或其繼承人賠償租賃物價值所減少之損害。

04 3、被告龍泳丞是向原告承租B9套房的承租人，依民法第432條
05 第1項規定應以善良管理人之注意，保管租賃物。另訴外人
06 周○○則係經被告龍泳丞同意，而使用B9套房，是屬於民法
07 第224條規定之債務履行輔助人，可以認為是承租人即被告
08 龍泳丞之代理人或使用人，故被告龍泳丞就該使用租賃物之
09 第三人即訴外人周○○，應與被告龍泳丞自己之故意或過失
10 負同一責任。訴外人周○○在原告所有建物之B9套房內自殺
11 身亡，被告龍泳丞應就周○○之行為造成原告之損害，視同
12 被告龍泳丞自己所造成之損害，對原告負故意或過失之賠償
13 責任。原告得類推適用民法第432條第2項規定，請求承租人
14 即被告龍泳丞負損害賠償責任。原告也可適用民法第224條
15 及民法第227條規定，請求承租人即被告龍泳丞負損害賠償
16 責任。因此，被告龍泳丞就訴外人周○○在原告所有建物之
17 B9套房內燒炭自殺死亡，而造成房屋設備之毀損及房屋價值
18 減損，依類推適用民法第432條第2項及適用民法第224條、
19 第227條等規定，應該對於原告負損害賠償之責任。

20 六、原告得請求被告龍泳丞、周水發、王銀賠償原告修復費用及
21 交易價值減損費用之金額，合計共6,133,400元；原告請求
22 被告賠償6,098,400元，為有理由：

23 (一)原告主張：

- 24 1、原告因所有系爭套房經訴外人周○○以燒炭方式於該處輕
25 生，致屋內所有設備均無人願意繼續使用，原告只得將屋內
26 設備全數更換，並因此支出154,300元【原證3（本院卷一第
27 33至34頁）】。
- 28 2、又系爭套房之價值受有嚴重減損，被告應負不真正連帶給付
29 之賠償金額為6,098,400元：(1)原告所有系爭房屋經嘉義市
30 建築師公會鑑定報告及補充鑑定認定房地於110年11月26日
31 時之正常交易價格，應為每坪18萬元。而系爭房地面積大約

01 為320平方公尺，依1平方公尺約為0.3025坪加以換算，系爭
02 房地約為96.8坪，於事故發生前之正常交易價格，即應該為
03 17,424,000元【計算式： $180,000 \times 96.8 = 17,424,000$ 】。(2)
04 而一般情形下房屋因成為凶宅而為「中凶」等級者，其價值
05 折損程度約打6至7折，系爭房地屬於中凶程度，價值減損之
06 程度約為65%等情，亦經鑑定報告於第5至6頁判定在卷，則
07 系爭房地因減少之交易價值應為35%，是原本系爭房地所俱
08 備之17,424,000元市價減損35%之金額即為6,098,400元【計
09 算式： $17,424,000 \times 35\% = 6,098,400$ 】。因此，系爭房地經
10 鈞院囑託嘉義市建築師公會第一次鑑定及補充鑑定後，認因
11 成為凶宅而蒙受6,098,400元之價值減損。循此，本件被告
12 等人應負不真正連帶給付之賠償金額即為6,098,400元。

13 (二)被告抗辯：

- 14 1、原告主張的修復費用過高，且更換設備明細表為手寫私文
15 書，無法證明設備存在或全部更換，另殯葬人力企業社收據
16 無法證明施作標的或業務範圍。
- 17 2、嘉義市建築師公會的鑑定報告所認定之金額顯然過高，因為
18 參考的實價登錄標的是鋼筋混凝土造的住宅，但系爭建物是
19 鋼骨構造的倉庫，兩者價值不同。另鑑定報告引用網路新聞
20 報導作為依據，缺乏具體科學量化論述，認定價值減損35%
21 應無可採。
- 22 3、按民法第217條第1項：「損害之發生或擴大，被害人與有過
23 失者，法院得減輕賠償金額，或免除之。」係立於損害分配
24 原則，使對損害之發生與擴大具有共同責任之被害人，一齊
25 分擔該損害。經查，參照原告提出之建物謄本所載之建物用
26 途為店舖倉庫，不得居住使用，原告卻將該建物區分為小套
27 房出租，系爭房屋不符合有關居住使用之消防與建築法規，
28 此外由該建物外觀觀察，系爭建物亦無任設置任何防火設
29 施，此顯然有違建築法以及消防法令，故退步言之，原告就
30 本件損害賠償與有過失，應酌減賠償金額。
- 31 4、被告主張應就B9套房計算價值減損，而非建物全部面積，被

告代理人於會勘時也向建築師重申相同意旨，鑑定報告卻未另就B9套房價值減損鑑定，鑑定報告應有疏漏。

(三)本院判斷：

- 1、原告主張因所有系爭套房經訴外人周○○以燒炭方式於該處輕生，致必須將屋內設備全數更換而受有修復費用154,300元，固業據提出修復費用明細資料佐參【原證3（本院卷一第33頁）】。惟查，原告提出之更換設備明細表，僅為手寫私文書，無任何的施工單位簽名或蓋章；而且，被告對於明細表內容有爭執，故無法以修復費用明細作為原告支出費用之證據資料。另外，原告系爭房屋的電器家具衛浴裝潢全部移除費用35,000元之部分，有殯葬人力企業社收據可資證明【原證3(本院卷一第34頁)】，因此，被告龍泳丞、周水發（即周嘉文之繼承人）、王銀（即周嘉文之繼承人）就電器家具衛浴裝潢全部移除費用35,000元之部分，應賠償原告。
- 2、另外，本件系爭房屋交易價值減損部分，依建築師公會鑑定結果為中凶程度，價值減損約35%。原告出租予被告龍泳丞之系爭B9套房，因訴外人周○○自殺而致房屋成為凶宅，經鑑定房屋的價值確實受有減損。鑑定報告及補充鑑定函認定系爭房地於110年11月26日時正常交易價格應為每坪18萬元【鑑定報告第5頁、本院卷一第343頁】。而系爭房地的面積大約為320平方公尺【鑑定報告第11頁附件四、初勘紀錄表六】，依1平方公尺約為0.3025坪換算，本件系爭房地大約為96.8坪，事故發生前之正常交易價格應該為17,424,000元【計算式：180,000元×96.8坪＝17,424,000元】。又在一般情形下，房屋因成為凶宅而為「中凶」等級者，其價值折損程度大約打6至7折。本件系爭房地，屬於中凶程度，其價值減損，經合理估算後僅為正常無發生事故的房屋價格之65%而已【鑑定報告第6頁】。因此，本件系爭房地減少之交易價值為35%，減損金額為6,098,400元【計算式：17,424,000元×35%＝6,098,400元】。
- 3、以上合計，被告龍泳丞、周水發（即周嘉文之繼承人）、王

01 銀（即周嘉文之繼承人）應該賠償原告房屋設備修復費用及
02 房屋交易價值減損之金額，合計總共6,133,400元【計算
03 式：35,000元+6,098,400元=6,133,400元】。惟查，原告
04 僅請求被告賠償6,098,400元，因此數額是在於得請求數額
05 的範圍內，故應准許原告之請求。

06 七、至於被告另辯稱惟依照建物謄本所載，系爭建物主要用途為
07 店鋪倉庫，不得供作人居住使用；嘉義縣大林鎮公函亦載明
08 屋主將建物隔為套房出租已違反建築法規。再者參照建物相
09 片，建物外觀無任何防火設施。原告未經核准變更建物使用
10 目的，違反須遵守之建築與消防法規，造成周嘉文死亡，與
11 周嘉文死亡間具相當因果關係。原告構成民法第184條第1項
12 前段過失侵權行為及第2項規定，被告王銀得依民法第194條
13 向原告請求慰撫金150萬元，並依同法第334條於原告請求之
14 範圍內，主張抵銷云云。惟查，本件訴外人周○○死亡原因
15 乃為燒炭自殺。依嘉義縣警察局民雄分局刑案現場勘察報告
16 所載，訴外人周○○於燒炭時將房門反鎖、房門門縫有透明
17 膠帶黏附、房東持工具破壞窗戶玻璃始發現其陳屍情形，可
18 見周○○求死之意甚堅，事前刻意將門縫封死、反鎖門窗，
19 其因密閉空間內一氧化碳濃度過高導致缺氧死亡，與系爭房
20 屋是否為倉庫隔間並無任何的因果關係。本件訴外人周○○
21 之死亡結果乃導因於自殺之行為，與原告有無遵守建築法
22 規、消防法規並無關聯。被告辯稱王銀得依民法第194條向
23 原告請求慰撫金150萬元，並依同法第334條於原告請求範圍
24 內，主張抵銷云云，顯屬無據。因此，被告此部分所辯以及
25 據此而主張原告與有過失云云，均無可採，附此敘明。

26 八、綜據上述，本件原告依民法第184條、第224條、第227條、
27 第1148條、第1153條等規定請求：(一)被告周水發、王銀應於
28 繼承被繼承人周嘉文之遺產範圍內，與被告龍泳丞連帶給付
29 原告6,098,400元，及其中1,154,300元部分，自起訴狀繕本
30 送達翌日起（即被告周水發自113年5月18日起、被告王銀自
31 113年6月21日起），至清償日止；其中4,944,100元部分，

01 自追加起訴狀送達之翌日起（即被告王銀自114年5月3日
02 起、被告周水發自114年5月6日起），至清償日止，按週年
03 利率百分之五計算之利息。(二)被告龍泳丞應給付原告6,098,
04 400元，及其中1,154,300元部分，自起訴狀繕本送達之翌日
05 （即113年1月3日）起，至清償日止；另其中4,944,100元的
06 部分，自追加起訴狀送達之翌日（即114年5月3日）起，至
07 清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(三)前二項所命
08 給付，如被告周水發、王銀、龍泳丞之其中一人已為給付，
09 其他被告於該範圍內同免給付之責。原告上述請求，乃於法
10 有據，屬有理由，應予准許。惟原告請求被告亞洲國際保全
11 股份有限公司賠償部分，則屬無理由，不應准許，應予駁回
12 之。原告對於被告亞洲國際保全股份有限公司所為假執行之
13 聲請，亦已失所附麗，應併予駁回。

14 九、本件原告勝訴部分，原告陳明願提供擔保請准宣告假執行，
15 經核無不合，爰酌定如主文所示之相當擔保金額，併予宣告
16 之。另被告王銀、龍泳丞亦陳明願提供擔保，聲請宣告免為
17 假執行，亦無不合，爰酌定相當之擔保金額併准許之。至於
18 被告周水發之部分，本院依職權諭知被告周水發如果為原告
19 預供擔保，也可以免為假執行。

20 十、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述及其他
21 攻擊防禦方法暨所提出未經援用之資料，核與本件判決結果
22 均無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

23 丙、據上論斷，本件原告之訴，為一部有理由、一部無理由，依
24 民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第
25 392條第2項，判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日
27 民事第一庭法 官 呂仲玉

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 10 月 22 日

02 【附件A】：原告其餘補充陳述暨原告證據資料

03 壹、原告其餘補充陳述：

04 一、自殺屬於極端終結生命之方式，自殺者輕忽生命價值、無視
05 親人感受，為損己不利人之行為，並經社會各界多方宣導勸
06 阻，故自殺行為乃一般社會道德觀念普遍所不贊同，應為背
07 於善良風俗之行為（臺灣高等法院103年度上更(一)字第39
08 號、104年度上字第947號等民事判決理由參照）；且「所謂
09 『凶宅』，係指曾發生凶殺或自殺致死等非自然身故情事之
10 房屋，此等房屋之通常效用雖不致有所減損，惟依我國社會
11 民情，就一般大眾之觀感及認知，會有冤怨之氣存於案發房
12 屋內，故對於此類凶殺或自殺致死之事件，多存有嫌惡畏懼
13 心理，就居住其內之住戶，除會對居住品質心生疑懼，且會
14 在心理層面造成相當之負面影響」（臺灣高等法院高雄分院
15 99年度上字第149號及臺灣高等法院臺中分院106年度上字第
16 19號判決理由可參）。則因自殺而在房屋內死亡，將使房屋
17 成為一般所稱之凶宅，常使一般人心生畏懼而不願買受。且
18 出售房屋未告知房屋曾有非自然死亡，致演變為購屋糾紛，
19 亦所在多聞，故內政部公告之成屋買賣契約範例將建物內是
20 否曾發生凶殺、自殺致死之情事，列為買賣應確認之事項。

21 二、關於法院拍賣不動產，應公告之事項，依103年6月4日修正
22 公布之強制執行法第81條第2項第1款規定，包含「不動產之
23 所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海砂
24 屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非
25 自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事
26 項。」由上開規定，將「建物內如有非自然死亡」之事項，
27 與其他「海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受
28 損」等事項同列，顯見房屋發生非自然死亡（含他殺或自
29 殺）之情事，足以影響交易，致房屋價值貶損，而應公告使

01 投標應買者周知。足認在他人房屋內自殺死亡，將致他人房
02 屋成為凶宅，其行為係一般社會道德觀念不容，再考量其對
03 房屋所有人經濟利益之重大衝擊，自應認係「背於善良風
04 俗」之行為，同時亦屬整體法秩序不允許，應負面評價，係
05 屬具有不法性之行為。

06 三、系爭房地經鈞院囑託嘉義市建築師公會第一次鑑定及補充鑑
07 定後，認因成為凶宅而蒙受6,098,400元之價值減損：

08 (一)查被告亞洲保全股份有限公司之受僱人周嘉文於110年11月2
09 6日在原告所有之系爭房屋內燒炭自殺而死亡，為兩造所不
10 爭執。經嘉義市建築師公會鑑定後認為系爭房屋因此成為凶
11 宅，此有該會鑑定報告可憑，是此系爭房屋因周嘉文在內自
12 殺而成為凶宅之事實，堪可認定。

13 (二)其次，鑑定報告及補充鑑定函認定系爭房地於110年11月26
14 日時之正常交易價格應為每坪18萬元，而系爭房地面積約為
15 320平方公尺，依一平方公尺約為0.3025坪加以換算，系爭
16 房地約為96.8坪，事故發生前系爭房地之正常交易價格即應
17 為17,424,000元【計算式： $180,000 \times 96.8 = 17,424,000$ 】。

18 (三)而一般情形下房屋因成為凶宅而為「中凶」等級者，其價值
19 折損程度約打6至7折，系爭房地屬於中凶程度，價值減損之
20 程度約為65%等情，亦經鑑定報告於第5至6頁判定在卷，則
21 系爭房地因減少之交易價值應為35%，是原本系爭房地所俱
22 備之17,424,000元市價減損35%之金額即為6,098,400元【計
23 算式： $17,424,000 \times 35\% = 6,098,400$ 】。

24 (四)循此，本件被告等人應負不真正連帶給付之賠償金額即為6,
25 098,400元，原告據此變更追加請求被告等人給付如變更後
26 之聲明，應屬有據。

27 四、被告王銀辯稱得對原告請求慰撫金150萬元、依法主張抵銷
28 云云，於法無據：

29 (一)查周嘉文110年11月26日之自殺事故迄今已逾3年，被告王銀
30 於113年12月23日民事答辯(五)狀始主張原告之系爭房屋有
31 致周嘉文死亡之因果關係云云，顯已超過2年時效，其主張

01 得對原告請求賠償150萬元慰撫金云云，已屬無據。

02 (二)王銀所辯縱未因時效完成而消滅，然本件周嘉文之死亡原因
03 為燒炭自殺，為兩造所不爭執，則被告王銀抗辯原告之系爭
04 房屋本屬倉庫之用，經隔間裝潢做為套房出租有違建築與消
05 防法規，與周嘉文死亡之結果間有因果關係，與其不爭執之
06 事實相反，自非可採。

07 (三)次依嘉義縣消防局之回函可知，系爭房屋為該局列管場所，
08 有依法完成消防安全設備檢修申報、符合規定，可見原告每
09 年確實依規定裝置防火及滅火設備，周嘉文燒炭自殺時事先
10 破壞天花板偵測煙霧之灑水設備等情屬實。另依嘉義縣警察
11 局民雄分局刑案現場勘察報告所載，周嘉文於燒炭時將房門
12 反鎖、房門門縫有透明膠帶黏附、房東持工具破壞窗戶玻璃
13 始發現其陳屍情形，可見周嘉文求死之意甚堅，事前刻意將
14 門縫封死、反鎖門窗，其因密閉空間內一氧化碳濃度過高導
15 致缺氧死亡，與系爭房屋是否為倉庫隔間毫無因果關係。

16 (四)準此，周嘉文之死亡結果乃導因於其自殺之行為，與原告之
17 系爭房屋並無關聯，被告抗辯得對原告請求150萬元之慰撫
18 金、可依法主張抵銷云云，即屬無據。

19 (五)況且，依民法第399條之規定，故意行為之債務人不得主張
20 抵銷，被告王銀稱可對原告行使抵銷抗辯云云，於法顯有未
21 合，無從准許。

22 五、被告亞洲保全公司確實經由其法定代理人龍泳丞向原告承租
23 系爭房屋之B9套房，並將之交付周嘉文居住使用，應負民法
24 第433條規定之損害賠償責任。

25 (一)復按，民法第432條規定：「承租人應以善良管理人之注
26 意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。
27 承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償
28 責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收
29 益，致有變更或毀損者，不在此限」；第433條規定：「因
30 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
31 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」相當。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之規定，為民法第224條規定之確認性、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，理應參酌民法第224條規定的責任成立要件。就其歸責原理而言，民法第433條規定承租人損害賠償責任，與民法第224條規定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。

(二)準此，上開規定所稱「毀損滅失」之意義，須從「租賃物保管義務」所欲保護之法益觀之，民法第432條第1項課予承租人有「租賃物保管義務」，其目的在維護租賃物之用益價值及交換價值。鑑於房屋因自殺成為凶宅，雖不致在物理上對於房屋造成直接損傷或降低使用效益，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，故房屋之使用、收益、處分權能，既然受到影響，其用益價值或交換價值，當然有所貶損，且價值減損程度不亞於其物理上之毀損、滅失，雖從法條文義觀之，此種情形，非當初立法時所得預見，然本於民法第432條、第433條之規範目的，應係課予承租人維護租賃物之「用益價值」及「交換價值」，以免出租人遭受意外之損害，後者之損害未規定，屬法律漏洞，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。

(三)上開經承租人同意使用租賃房屋之第三人於房屋內自殺，使租賃房屋成為凶宅時可類推適用民法第433條規定之見解，不乏司法裁判前例，如鈞院109年度嘉訴字第4號、臺中地院109年度訴字第2508號、臺北地院110年度訴字第3720號民事

01 確定判決，均明示斯旨，足為參照。前司法院大法官詹森林
02 並明確表示，「出租人就其房屋成為凶宅所生之交易價值減
03 損之損失」此一問題，應由承租人依民法第433條規定對出
04 租人負損害賠償責任【本院卷一第359頁；附件2：司法院司
05 法周刊第1761期第1版】，是經承租人同意而使用租賃房屋
06 之第三人在出租房屋內自殺使該屋成為凶宅者，出租人應得
07 依民法第433條規定請求承租人負損害賠償責任。

08 (四)而系爭B9套房之實際居住人為自殺之周嘉文，周嘉文為被告
09 亞洲保險公司之受僱人，此為兩造所不爭執，被告亞洲保全
10 公司與龍泳丞所爭執者，為其並未承租B9套房云云。然查，
11 B9套房之所以由被告亞洲保全公司之受僱人周嘉文住用，事
12 出於被告亞洲保全公司因承攬嘉義縣大林鎮大埔美科學園區
13 內之公司保全業務，亞洲保全公司為使其受僱人有下班後居
14 住之處所，乃長期向原告租用系爭房屋之各套房，系爭B9套
15 房即為亞洲保全公司之法定代理人龍泳丞出面與原告簽訂C8
16 套房租約，約定每月租金4,000元【本院卷一第361至370
17 頁；原證6】，嗣該公司於107年1月22日以同條件另行向原
18 告承租B9套房，並於之後將B9套房交與周嘉文使用。此有亞
19 洲保全公司之劉欣樺經理與原告配偶賴啟芳之對話錄音譯文
20 可以證明，劉欣樺經理於事發後之110年11月30日前來原告
21 辦公室討論後續事宜，親自表示：「因為我說快一點，當初
22 他進來公司也很好心嘛，那台機車也公司先拿錢給他去買的
23 嘛，你這邊也是我們老闆租房子給他的嘛，他有繳到錢嗎？
24 這5年也都他（老闆）繳的」等語【本院卷一第371頁；原證
25 7】，其承認周嘉文住用系爭B9套房為公司老闆向原告所承
26 租、繳納租金之事實甚明，被告否認有向原告承租系爭B9套
27 房云云，顯與事實不符。

28 (五)從而，本件被告亞洲保全公司於系爭B9套房之租賃期間，將
29 B9套房交給周嘉文居住使用，周嘉文於內燒炭自殺，使系爭
30 房屋成為凶宅，除應對原告負民法第184條第1項前段及後段
31 之侵權行為責任，亦應按民法第433條規定對原告負損害賠

01 償責任。

02 六、退步言之，系爭B9套房之承租人若非被告亞洲保全公司（假
03 設句，原告否認），則依上開租約及錄音譯文等證據之內
04 容，亦應認為承租人為該公司之法定代理人即被告龍泳丞，
05 而應由其負民法第433條規定，對原告負損害賠償責任。另
06 外，其他被告即周嘉文之父母周水發及王銀，應與亞洲保全
07 公司依民法第184條第1項前後段、繼承法律關係及第188條
08 第1項規定，連帶對原告負賠償之責，其理由之構成則未有
09 變動，請鈞院詳參起訴狀第2至6頁說明，於此不贅。

10 七、末查，原告得依不同之法律關係向各被告同時請求賠償，然
11 因原告所受之損害僅為一宗，依法無從重複受償，原告如其
12 中一項之金額已獲任一被告履行給付，另一項被告於履行範
13 圍內自免給付義務，是各被告之賠償債務間具有不真正之連
14 帶債務關係，併此陳明。

15 八、司法院大法官詹森林認為民法第433條關於承租人同意他人
16 使用租賃物而應對出租人負損害賠償責任之規定，不限於物
17 理上之毀損滅失、也包括純粹經濟上之損失。

18 （一）按，因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收
19 益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人
20 負損害賠償責任。民法第433條定有明文。經承租人同意使
21 用租賃物之第三人於租賃物內自殺死亡，租賃物因而成為凶
22 宅，是否屬於「毀損滅失」，厥為本件重要爭點。

23 （二）前大法官詹森林著有「使他人房屋因自殺成為凶宅之侵權與
24 違約賠償責任」專文【本院卷二第11至27頁；附件3】，表
25 明一旦該第三人應對出租人負賠償責任時，承租人對於租賃
26 標的物之毀損滅失縱無故意過失，亦應負賠償之責。

27 （三）不惟如此，其認民法433條規定之立法目的，在於使承租人
28 就其同意使用收益租賃物之第三人應負事由所致之標的物損
29 害，如同自己之故意或過失所導致之損害，不論是否以「毀
30 損滅失」之方式為之，均有本條之適用【本院卷二第26頁；
31 附件3】。

01 九、大法官陳忠五亦認為，經承租人同意使用租賃物之第三人於
02 租賃物內自殺者，承租人對出租人應負民法第433條規定之
03 損害賠償責任。

04 (一)陳忠五大法官於其專文「承租人允許使用房屋之第三人自殺
05 致房屋成為凶宅之損害賠償責任」【本院卷二第29至45頁；
06 附件4】中指出，目前實務上一致承認凶宅足以構成物之瑕
07 疵或不完全給付之債務不履行責任，可見因凶宅並非想當然
08 爾應排除於物之毀損滅失外【本院卷二第44頁；附件4】。

09 (二)所謂承租人依民法第433條對第三人造成租賃物毀損滅失應
10 負損害賠償責任之意義，應自該條文所欲保護法益之角度，
11 予以界定。依陳忠五大法官所見，租賃契約課以承租人依善
12 良管理人保管租賃物之義務（民法第432條參照），維護租
13 賃契約中「租賃物的用益價值與交換價值」為其核心，除非
14 租賃物之毀損滅失本即出自承租人依約定之方法或依物之性
15 質而為使用所致，否則只要租賃物之用益價值或交換價值受
16 到影響，均足以構成保管義務之違反，並無區別此一影響為
17 物理性或經濟上之必要【本院卷二第44頁；附件4】。

18 (三)鑑於我國社會文化與風俗之通常觀念，因自殺成為凶宅之房
19 屋，一般人均忌憚居住使用或無意購買，或僅願以低於市價
20 之價格購買或承租，房屋之使用、收益、處分權能顯然受到
21 影響，其用益價值或交換價值當然受有貶損，解釋上應符合
22 租賃物毀損滅失，始符民法第432、433條之規範目的【本院
23 卷二第44頁；附件4】。

24 (四)即便認為凶宅並非租賃物之毀損滅失而不能適用民法第433
25 條，本諸上述民法第432、433條之規範目的，應認於方法論
26 上得以類推適用民法第433條規定，適度填補法條文義上之
27 漏洞，以免上述租賃物之用益價值或交換價值受到損害而無
28 從救濟之缺漏【本院卷二第44頁；附件4】。

29 (五)再退萬步言，即便認為不得適用、類推適用民法第433條規
30 定，依民法第224條本文債務履行輔助人之規定，債務人之
31 代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應

與自己之故意或過失負同一責任。經承租人同意而使用租賃物之第三人，對於出租人而言屬於民法第224條規定承租人之債務履行輔助人，承租人仍應就該第三人之行為負自己行為之同一責任【本院卷二第45頁；附件4】。於本件中，已歿之周嘉文係經被告亞洲保全公司之法定代理人龍泳丞同意使用系爭套房之第三人，其在原告所有之系爭套房內自殺身亡，龍泳丞即應就周嘉文之行為對原告負未能履行善良管理人注意義務之責任。換言之，原告得依民法第224條、227條規定對被告龍泳丞主張債務不履行之損害賠償責任。

十、綜上，原告出租予被告龍泳丞之系爭套房因周嘉文在內自殺而成為凶宅，經建築師鑑定受有6,098,400元之損害，而周嘉文為經龍泳丞同意使用系爭套房之人，依上開說明，原告本於民法第433條或第224條、第227條規定請求被告龍泳丞負債務不履行之損害賠償責任，應屬有據。

貳、原告證據資料：

原告提出被告亞洲國際保全股份有限公司登記資料；嘉義縣○○鎮○○○○段0000地號土地及同段203、204建號建物之登記謄本；大林鎮農會大美分部存摺收取租金之匯款明細；房屋設備修復費用明細與收據；被繼承人周嘉文除戶謄本、繼承系統表、繼承人戶籍謄本；臺灣臺中地方法院111年度司繼字第39號公示催告公告、司法周刊第1761期第1版報導、被告龍泳丞與原告簽訂之房屋租賃契約書、原告配偶的辦公室監視器錄音譯文及錄音光碟；大法官詹森林〈使他人房屋因自殺成為凶宅之侵權與違約賠償責任〉、陳忠五〈承租人允許使用房屋之第三人自殺致房屋成為凶宅之損害賠償責任〉的文章內容、嘉義市東門郵局郵件查詢單等資料。

【附件B】：被告其餘答辯陳述暨被告證據資料

壹、被告其餘答辯陳述：

一、原告就周嘉文之死亡構成過失侵權行為，被告王銀得對原告

01 請求新臺幣150萬元慰撫金，並得對原告主張抵銷：

02 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，或違反保護他人
03 之法令，而造成損害者，負損害賠償責任。不法侵害他人致
04 死者，被害人之父、母、子、女及配偶，雖非財產上之損
05 害，亦得請求賠償相當之金額，民法第184條第1項前段、18
06 4條第2項、第194條分別定有明文。二人互負債務，而其給
07 付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債
08 務，互為抵銷，民法第334條第1項亦有明文。

09 (二)經查，被告王銀為訴外人周嘉文之母親，王銀與配偶周水發
10 離婚後，周嘉文由王銀扶養長大，兩人感情甚篤，周嘉文生
11 曾向被告王銀稱雇主派他至嘉義駐點等語。嗣後周嘉文110
12 年11月26日在原告所有之嘉義縣○○鎮○○○區00號2樓
13 (下稱系爭建物)B9套房自殺。惟依照建物謄本所載【本院
14 卷一第21頁；原證1】，系爭建物主要用途為店鋪倉庫，不
15 得供作人居住使用；嘉義縣大林鎮公函亦載明：屋主將建物
16 隔為套房出租已違反建築法規【本院卷一第307頁；被證
17 3】。而供貨物儲存之倉庫與供人住居之套房所適用消防法
18 規條文、規範強度必然不同，原告將倉庫隔間為套房出租，
19 系爭建物必然不符合有關套房之消防法規。再者參照建物相
20 片【本院卷一第101頁；被證1】，建物外觀無任何防火設
21 施，原告未經核准變更建物使用目的，違反須遵守之建築與
22 消防法規，造成周嘉文死亡，原告違反建築與消防法規與周
23 嘉文死亡間具相當因果關係，原告構成民法第184條第1項前
24 段過失侵權行為、以及同條第2項規定，被告王銀得依民法
25 第194條向原告請求慰撫金150萬元，並依同法第334條於原
26 告請求之115萬4300元之範圍內，主張抵銷。

27 二、退步言之，被告王銀僅在遺產繼承範圍內對原告負損害償責
28 任：

29 按繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負
30 清償責任，民法第1148條第2項定有明文。經查被告王銀為
31 周嘉文之繼承人，若周嘉文須對原告負損害賠償責任，依民

01 法第1148條繼承之法律關係，被告王銀僅於繼承周嘉文遺產
02 限度內賠償。

03 三、被告三人對嘉義市建築師公會鑑定報告之意見：

04 (一)就鑑定事項一結論B9套房是凶宅之部分：

05 被告無意見，惟原告未證明被告龍泳丞與原告有租賃契約。

06 (二)就鑑定事項二結論系爭建物之售價每坪不高於18萬元之部
07 分：

08 1、鑑定報告係參考互助社區13巷19弄5號、13巷20弄21號、13
09 巷20弄23號三筆不動產之實價登錄資料進行鑑定【參鑑定報
10 告第5頁中間之實價登錄圖表】。前述三筆不動產是鋼筋混
11 凝土造，使用目的為住宅之透天厝，系爭建物は鋼骨構造之
12 倉庫【本院卷一第21頁；原證1】，兩種不動產之建材、用
13 途與價值明顯不同，倉庫之價值比住宅低廉甚多。故鑑定機
14 關估算系爭建物每坪不高於18萬元，顯然過高。再者，鑑定
15 報告也未算出系爭建物110年11月26日交易價格。

16 2、此外，被告書狀主張應就B9套房計算價值減損，而非建物全
17 部面積【113年4月24日民事答辯(三)狀第2頁第3行】，被告
18 代理人於會勘時也向建築師重申相同意旨，鑑定報告卻未另
19 就B9套房價值減損鑑定，鑑定報告應有疏漏。

20 (三)就鑑定事項三結論系爭房地屬中凶，價值減損為正常房價的
21 35%之部分：

22 1、鑑定報告引用「[https://tw.news.yahoo.com/超俗凶宅-打](https://tw.news.yahoo.com/超俗凶宅-打到骨折-專家曝實-等級極高)
23 [到骨折-專家曝實-等級極高](https://tw.news.yahoo.com/超俗凶宅-打到骨折-專家曝實-等級極高)」報導作為估算房屋價值減損之
24 依據【本院卷一第309頁；被證4】。該報導是NOWnews網路
25 新聞，就臺北市羅斯福路三段某巷內發生非自然死亡之公寓
26 進行分析，本件建物位於嘉義縣之倉庫，兩者判斷基礎不
27 同。更何況，受訪者陳傑鳴於報導中具體表示其所列之分級
28 僅供參考而已。故鑑定報告不是依穩定學術見解進行鑑定，
29 也不是經科學量化之司法統計分析，鑑定報告認定價值減損
30 為35%，應無可採。

31 2、再者，參照臺灣臺南地方法院110年度訴字第663號、臺灣高

等法院臺南分院111年度上易字第121號民事判決，前述案件事實為承租人友人於公寓內上吊自縊身亡，不動產估價師事務所鑑定結果為價值減損29.41%等語。而系爭建物是倉庫，鑑定結論之價值減損為35%，此顯然過高。最重要者，上開兩則判決最終以民法第432條承租人之契約責任以租賃物產生物理上之毀損滅失為限，房東請求房屋交易價值之減損，與民法第432條規定不符，駁回房東之起訴與上訴，一併陳明。

四、亞洲國際保全股份有限公司與龍泳丞答辯理由：

(一)第三人周嘉文係下班後於租屋處自殺，其自戕時已非執行職務期間，客觀上其死亡結果與職務無關，原告主張被告亞洲保全股份有限公司應負民法第188條第1項僱用人連帶賠償責任，似有誤會：

1、按最高法院92年度台上字第591號民事判決要旨：「民法第188條第1項所謂受僱人因執行職務不法侵害他人之權利，不僅指受僱人因執行其所受命令，或委託之職務自體，或執行該職務所必要之行為，而不法侵害他人之權利者而言，即受僱人之行為，在客觀上足認為與其執行職務有關，而不法侵害他人之權利者，就令其為自己利益所為亦應包括在內（最高法院42年台上字第1224號判例參照）。」

2、經查，第三人周嘉文是下班後燒炭自殺，該時間是其得自由運用之時間，被告亞洲保全公司對周嘉文無指揮監督權限。而且自周嘉文下班後在套房內自殺，是在其個人私密空間，客觀上而言不會認為是在執行職務，無法與周嘉文擔任之保全職務產生連結。而且周嘉文是遇到有其他同仁休假時才會替補支援，其得自由選擇上班時間，下班後就是個人時間，其無須隨時待命期間等待上班。周嘉文自殺時不是執行職務期間，被告無須負僱用人連帶賠償責任。

(二)被告龍泳丞否認有向原告承租B9套房，原告應先舉證證明兩造間就B9套房有租賃關係存在：

1、原告對被告龍泳丞主張民法第433條之出租人損害賠償責

01 任。惟被告龍泳丞否認事故發生時與原告就嘉義縣○○鄉○
02 ○里○○○區00號（下稱系爭建物）B9套房有租賃契約存
03 在。依民事訴訟法第277條規定，原告應就兩造就B9套房有
04 租賃契約存在，先舉證以實其說。

05 2、次查，依原證6的房屋租賃契約書內容，C8套房承租人是龍
06 永丞，租賃期間是106年4月14日至107年4月13日；但周嘉文
07 是110年11月26日在B9套房自戕，案發套房不是C8，案發日
08 也不在106年4月14日至107年4月13日租賃期間之內。故案發
09 B9套房不是被告龍泳丞承租，被告龍泳丞無須負民法第43
10 2、433條承租人損害賠償責任。

11 (三)退步言之，系爭房屋未有物理上毀損滅失，原告依民法第43
12 2條、433條，請求被告龍泳丞賠償交易價值貶損，無理由：

13 1、按最高法院110年度台上字第2499號判決要旨：「依民法第4
14 32條規定，承租人就其同居人或第三人之行為，代負賠償責
15 任者，以租賃物因此毀損、滅失為前提，即以租賃物之物理
16 上毀損滅失或功能損壞為限；至該同居人或第三人之行為，
17 並未致租賃物毀損、滅失，僅造成交易價值之減損，乃屬出
18 租人之純粹經濟上損失，即無該條規定之適用。而另參以同
19 法第434條規定就承租人之失火責任，排除同法第432條規定
20 之適用，以承租人之重大過失為限，始負賠償之責。準此，
21 並非出租人所受之意外損害，均應由承租人負賠償責任以為
22 填補。」

23 2、參照民法第432、433條之構成要件，承租人對出租人負損害
24 賠償之前提為租賃物有物理上毀損、滅失。惟周嘉文雖系爭
25 房屋內自殺，系爭房屋外觀或房屋構造並未受損，故原告請
26 求被告龍泳丞賠償交易價值貶損，並無理由。

27 (四)退步言之，原告就本件損害賠償，與有過失，應酌減其請求
28 金額：

29 1、民法第217條第1項：「損害之發生或擴大，被害人與有過失
30 者，法院得減輕賠償金額，或免除之。」係立於損害分配原
31 則，使對損害之發生與擴大具有共同責任之被害人，一齊分

01 擔該損害。

02 2、經查，參照原告提出之建物謄本所載之建物用途為店舖倉
03 庫，不得居住使用，原告卻將該建物區分為小套房出租，系
04 爭房屋不符合有關居住使用之消防與建築法規，此外由該建
05 物外觀觀察，系爭建物亦無任設置任何防火設施，此顯然有
06 違建築法以及消防法令，故退步言之，原告就本件損害賠償
07 與有過失。

08 (五)再者原告主張修復費用實屬過高，且系爭房屋未有交易價值
09 貶損之虞：

10 1、原證3修復費用明細有兩張，總金額154,300元；第一張是更
11 換設備明細表，惟更換設備明細表乃是原告手寫之私文書，
12 實質上無法證明周嘉文自殺前，系爭房屋內有該設備，也無
13 法看出全部更換設備之事實。且被告就該明細表所列設備之
14 價格，認為過高。

15 2、第二張采程殯葬人力企業社開立之收據，未註明施作標的之
16 門牌號碼，無法證明是用於系爭房屋。且該收據品名是寫電
17 器家具衛浴裝潢全部移除，此是否為殯葬人力企業社業務範
18 圍，亦有疑問。

19 五、王銀答辯理由：

20 (一)原告就周嘉文之死亡構成過失侵權行為，被告王銀得對原告
21 請求150萬元慰撫金，並得對原告主張抵銷：

22 1、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，或違反保護他人
23 之法令，而造成損害者，負損害賠償責任。不法侵害他人致
24 死者，被害人之父、母、子、女及配偶，雖非財產上之損
25 害，亦得請求賠償相當之金額，民法第184條第1項前段、18
26 4條第2項、第194條分別定有明文。二人互負債務，而其給
27 付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債
28 務，互為抵銷，民法第334條第1項亦有明文。

29 2、經查，被告王銀為周嘉文之母，王銀與配偶周水發離婚後獨
30 力扶養周嘉文，兩人感情甚篤。而依系爭建物之建物謄本所
31 載【本院卷一第21頁；原證1】，系爭建物主要用途為店舖

倉庫，不得供作人居住使用；嘉義縣大林鎮公所函亦載明：屋主將建物隔為套房出租已違反建築法規【本院卷第305頁；被證3】。而供貨物儲存之倉庫與供人住居之套房所適用消防法規條文、規範強度必然不同，原告將倉庫隔間為套房出租，系爭建物必然不符合有關套房之消防法規。再參照建物相片，建物外觀無任何防火設施【本院卷第101頁；被證1】。原告未經核准變更建物使用目的，違反須遵守之建築與消防法規，造成周嘉文死亡，原告違反建築與消防法規與周嘉文死亡間具相當因果關係，原告構成民法第184條第1項前段過失侵權行為，以及同條第2項規定。被告王銀得依民法第194條向原告請求慰撫金150萬元，並依同法第334條於原告請求之115萬4300元之範圍內，主張抵銷。

(二)退步言之，被告王銀僅在遺產繼承範圍內對原告負損害償責任：

按繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任，民法第1148條第2項定有明文。經查被告王銀為周嘉文之繼承人，若周嘉文須對原告負損害賠償責任，依民法第1148條繼承之法律關係，被告王銀僅於繼承周嘉文遺產限度內賠償。

六、嘉義市建築師公會鑑定報告意見係以特定新聞報導為價值減損之判斷基礎，非有具體科學量化論述，無法證明原告房屋價值減損達35%：

(一)就鑑定事項二，結論系爭建物之售價每坪不高於18萬元之部分：

1、鑑定報告係參考互助社區13巷19弄5號、13巷20弄21號、13巷20弄23號三筆不動產之實價登錄資料進行鑑定【參鑑定報告第5頁中間之實價登錄圖表】。前述三筆不動產是鋼筋混凝土造，使用目的為住宅之透天厝，系爭建物は鋼骨構造之倉庫【本院卷一第21頁；原證1】，兩種不動產之建材、用途與價值明顯不同，倉庫之價值比住宅低廉甚多。故鑑定機關估算系爭建物每坪不高於18萬元，顯然過高。再者，鑑定

01 報告也未算出系爭建物110年11月26日交易價格。

02 2、此外，被告主張應就B9套房計算價值減損，而非建物全部面
03 積，被告代理人於會勘時也向鑑定人重申相同意旨，鑑定報
04 告未另就B9套房價值減損鑑定，鑑定報告應有疏漏。

05 (二)就鑑定事項三結論系爭房地屬中凶，價值減損為正常房價的
06 35%，顯然過高；且實務穩定見解認為房屋交易價值減損，
07 並非民法第432條得請求範圍：

08 1、鑑定報告引用網路新聞報導作為估算房屋價值減損之依據，
09 該網路新聞是就臺北市羅斯福路三段某巷內發生非自然死亡
10 之公寓進行分析【本院卷一第309頁；被證4】。本件建物乃
11 位於嘉義之倉庫，兩者判斷基礎不同。何況，網路新聞受訪
12 者陳傑鳴於報導中亦表示其所列之分級僅供參考而已。故本
13 件鑑定報告有關價值減損非依學術見解鑑定，也非依經科學
14 量化之司法統計進行分析，係依某一則社會新聞所採訪之特
15 定人士發表言論為判斷基礎，故鑑定報告認定價值減損為3
16 5%，應無可採。

17 2、再者，參照臺灣臺南地方法院110年度訴字第663號、臺灣高
18 等法院臺南分院111年度上易字第121號民事判決，前述案件
19 事實為承租人友人於公寓內上吊自縊身亡，不動產估價師事
20 務所鑑定結果為價值減損29.41%等語。而系爭建物は倉庫，
21 鑑定結論之價值減損為35%，此顯然過高。最重要者，前述
22 兩則判決最終均認民法第432條承租人之契約責任以租賃物
23 產生物理上之毀損滅失為限，房東請求房屋交易價值之減
24 損，與民法第432條規定不符，駁回房東之起訴與上訴，一
25 併陳明。

26 貳、被告證據資料：

27 被告提出原告建物Google街景圖；本院網站112年度不動
28 產、動產估價師鑑定人名單；嘉義縣大林鎮公所113年6月13
29 日函影本；NOWnews網路新聞頁面；臺灣臺南地方法院110年
30 度訴字第663號民事判決、臺灣高等法院臺南分院111年度上
31 易字第121號民事判決等資料。