臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上字第525號

上　訴　人　陳蕙樺
訴訟代理人　羅金燕律師
複代 理 人　林萬生律師
被上訴人　　楊育誠
訴訟代理人　鄭仁壽律師李淵源律師上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年8月20日臺灣彰化地方法院109年度訴字第250號第一審判決提起上訴，本院於109年12月29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

壹、程序方面按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。債權人以各連帶債務人為共同被告提起給付之訴，以被告一人提出非基於其個人關係之抗辯，而經法院認為有理由者為限，始得適用民事訴訟法第56條第1項之規定（最高法院41年台抗字第10號判例、108年度台聲字第1300號裁定意旨參照）。因此連帶或不真正連帶債務人共同被告之一人提起上訴，提出非基於其個人關係之抗辯，第二審法院審理時，程序上應先將未提起上訴之其餘共同被告列為視同上訴人處理，惟日後判決結果若係上訴駁回，則因其上訴非有利益於共同訴訟人，判決書當事人欄無庸將未提起上訴之其餘共同被告列為上訴人。查本件被上訴人於原審以葉○○、張○○（下合稱葉○○等2人）為共同被告，請求渠等應於繼承被繼承人葉○○（下稱葉○○）之遺產範圍內連帶給付新臺幣（下同）288萬4530元之本息，另依不真正連帶之法律關係，請求上訴人應給付被上訴人288萬453

0元之本息，經原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人提起上訴，提出葉○○自殺致身亡並未構成侵權行為之抗辯，此屬非基於其個人關係之抗辯，本院審理期間乃將葉○○等2人列為視同上訴人，惟經審理結果認其上訴為無理由，即無民事訴訟法第56條第1項規定之適用，其上訴效力不及於葉○○等2人，故於當事人欄未併列葉○○等2人為視同上訴人，合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：彰化縣○○鄉○○路000號房屋（下稱系爭房屋，與其坐落之彰化縣○○鄉○○段00000地號土地合稱系爭房地）為被上訴人所有。被上訴人於民國108年8月25日與上訴人簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），將系爭房屋3樓後方套房出租予上訴人使用，上訴人於承租後即與系爭租約之連帶保證人葉○○共同入住，葉○○明知系爭房屋非其所有，若於系爭房屋內自殺死亡，將使系爭房屋成為凶宅，卻於109年1月間在系爭房屋內燒炭自殺身亡（下稱系爭事故），系爭房地之交易價值原約為750萬元，因系爭事故減損288萬4530元，葉○○就系爭房屋自應負侵權行為損害賠償責任。上訴人向被上訴人承租系爭房屋，應以善良管理人之注意保管租賃物，葉○○係經上訴人之允許而為租賃物使用之第三人，故上訴人對於葉○○應負責之事由，負損害賠償責任。葉○○為智識正常之成年人，對於系爭事故會造成系爭房屋日後難以出售或出租不能謂無認識，對侵害系爭房屋之財產利益應有間接故意存在，則系爭事故造成系爭房屋價值跌落，自有相當因果關係。且一般社會大眾對於凶宅仍心存嫌惡、畏懼之心理，系爭房屋價值減損程度不亞於物理上之毀損、滅失，自可類推適用民法第432條、第433條之規定。而依民法第433條規定意旨，上訴人係代負葉○○之侵權行為責任，不因上訴人已否盡善良管理人注意義務而免除。爰類推適用民法第432條、第433條規定，請求上訴人應給付被上訴人288萬元4530元，及自起訴狀繕本送達翌日即1

09年2月28日起至清償日止，按年息百分之5之利息；並陳明願供擔保請准宣告假執行（未繫屬本院部分，不予贅述）。（原審就前開請求為上訴人敗訴之判決，並附條件為准、免假執行之宣告，上訴人對其敗訴部分聲明不服，提起上訴）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：葉○○為系爭房屋之實際承租人，因葉○○在簽租約時未帶證件，乃依被上訴人要求，改由伊出名承租；葉○○當場支付押金及9月份租金，其後每至繳租日，葉○○因沒錢繳租而向伊借款，伊才將109年10月至110年1月之租金匯予被上訴人。又葉○○之自殺行為，其主觀上係出於殘害自己生命之意思，非故意損害於被上訴人，被上訴人並未證明葉○○係明知並有意以自殺行為造成系爭房屋價值減損，難認符合民法第184條第1項後段「故意」之主觀要件。系爭事故並未造成系爭房屋有何物理上損毀或滅失，與民法第432條第1項、第2項前段及第433條規定有間，被上訴人主張類推適用上開規定，於法無據；且無論依民法第432條第2項或系爭租約，均須以承租人違反善良管理人注意義務為前提，始能令負損害賠償責任，上訴人並無未盡注意義務之處。且承租房屋於一般情形上，並不必皆發生有人自殺之結果，上訴人承租房屋之條件與凶宅之結果並不相當等語，資為抗辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷第79至80頁）

㈠、不爭執事項：

１、系爭房屋為被上訴人所有。

２、被上訴人與上訴人在108年8月25日簽訂系爭租約，葉○○為連帶保證人，出租使用範圍為系爭房屋三樓後方套房，每月租金5,500元，租期自108年9月1日至109年8月31日止。陳薏樺曾支付租金予被上訴人。

３、葉○○在109年1月間，因在系爭房屋內燒炭自殺而身亡。

４、如本件被上訴人請求有理由，法定遲延利息自109年2月28日起算。

㈡、爭點：

被上訴人主張上訴人未盡承租人之善良管理人保管義務，經上訴人允許居住之葉○○在系爭房屋內燒炭自殺而身亡，致系爭房屋價格減損而受有損失，類推適用民法432條、第433條之規定，請求請求上訴人應給付被上訴人288萬4530元及法定遲延利息，有無理由？

四、得心證之理由：

㈠、葉○○於系爭房屋內燒炭自殺，對於被上訴人應構成民法第184條第1項後段之侵權行為：

１、按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，應負損害賠償責任，民法第184條第1項後段定有明文。而所謂「故意」，除直接故意外，尚包括間接故意或未必故意在內；又所謂背於善良風俗，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，其認定乃價值取捨、利益衡量之結果，應斟酌被害法益之輕重、行為目的、動機或手段等因素，綜合考量之。鑑於自殺屬於極端終結生命之方式，否定自我生命，輕忽生命價值，無視親人感受，更被視為不孝行為，為一般社會道德觀念所不贊同，道德倫理上應予非難，再權衡我國社會民情，一般社會大眾對於發生此類非自然身故事件之不動產，多存有嫌惡畏懼之心理，且凶宅未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，導致該屋流通障礙及交易價值減損，則應認在他人房屋內自殺應屬民法第184條第1項後段所規定背於善良風俗之行為。

２、葉○○在109年1月間，因在系爭房屋內燒炭自殺而身亡，並於同年月19日經人發現其死亡乙情，有其戶籍謄本附卷可憑（見原審卷第51頁），並為兩造所不爭執，應認為事實。葉○○雖主觀上係出於殘害自己生命之意思而為，但對於其行為將使系爭房屋成為凶宅，影響系爭房屋交易價格、用益功

能之一事，應有所認知或預見，其仍執意為之，可認其實現不違背本意，而具有間接故意或未必故意。則其自殺身亡，造成系爭房屋交易價值降低（詳後所述），自有相當因果關係。因此被上訴人主張葉○○所為構成民法第184條第1項後段之侵權行為，即屬有據。

㈡、被上訴人主張類推適用民法第433條，請求上訴人負損害賠償責任，為有理由：

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。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。又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432條、第433條分別定有明文。前者屬承租人違反契約上善良管理人注意義務所負之自己責任；後者則係承租人對於其同居人或經其允許使用、收益租賃物之第三人，於應負損害賠償責任時，由承租人代負賠償責任，二者間之規範目的與要件有別。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。

２、又民法第432條、第433條規定所稱「毀損滅失」之意義，應從「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。

3、上訴人雖辯稱：葉○○為系爭房屋實際承租人及使用人，伊僅係基於朋友立場，陪同葉○○前往簽約，因葉○○未帶證件，應被上訴人之要求，方由伊出名承租，伊非實際承租人云云。惟查，上訴人既係出於己意，願意擔任系爭租約之承租人，並於承租人欄上簽名，本應負承租人之契約責任。況且，依據葉○○與被上訴人之母親於108年9月1日之LINE通訊軟體對話，葉○○問：「房東太太，上次我先生說是哪時候開始算房租呢？是搬進去那天開始算嗎？」，被上訴人母親回覆：「9月1日，合約書有寫」，葉○○再問：「我先生有匯款付房租了嗎？」，被上訴人之母親稱：「匯款日期9月5日前，所以我還沒去刷簿子，你問老公不就知道了」（見原審卷第131、133頁）；而上訴人確實在108年10月2日匯款6953元、同年11月1日匯款6692元、同年12月4日匯款7045元、109年1月3日匯款5692元等情，亦有被上訴人所提存摺內頁交易明細足參，並為上訴人自承在卷（見本院卷第135頁、137頁、154頁）。則自葉○○與被上訴人母親之對話可知，系爭房屋之租金即是由擔任承租人之上訴人負責繳納，且上訴人亦確實依據租約約定逐月匯款繳付租金；另參諸上訴人復以每月租金1000元向被上訴人承租位在系爭房屋後方之車位後，亦曾將其所駕駛之BMW廠牌車輛停放在該承租車位等情，亦有被上訴人提出之承租車位文件及監視器翻拍畫面為證，且為上訴人所不爭（見本院卷第183頁、185頁、000頁），足見上訴人辯稱：系爭房屋實際為葉○○承租，惟每至繳租日前，因葉○○沒錢繳房租而向伊借款，方由伊將租金匯予被上訴人云云，與上開事證不符，應屬卸責之詞，並不足採。基此，上訴人既為系爭房屋之承租人，而

其允許使用系爭房屋之葉○○在系爭房屋內自殺身亡，使系爭房屋成為凶宅，致系爭房屋價值降低，對被上訴人應負侵權行為責任，則被上訴人主張類推適用民法第433條之規定，上訴人就葉○○應負責之事由，亦應負同一責任，即上訴人應就系爭房屋因此之價值減損負損害賠償責任，自屬有據。另被上訴人主張類推適用民法第432條部分，核屬重疊合併而為同一聲明請求，即毋庸再另行審酌，附此說明。

㈢、被上訴人因系爭房屋成為凶宅，請求上訴人賠償288萬4530元，應有理由：系爭房地為被上訴人所有乙節，有土地及建物登記謄本在卷可稽（見原審卷第19至25頁），且為兩造所不爭執，應可採信。又關於系爭房地是否有因葉○○於系爭房屋內自殺導致價值減損，經原審囑託鼎諭不動產估價師事務所鑑定，該所以市場比較法及敏感度測試數學模型（特徵價格法、評分法、敏感度財務分析）結合之方法，並遵循不動產估價系統性作業規範，考量有關勘估標的土地相關法令規定，選取與勘估標的土地規劃管制、蒐集物理條件相似市場交易案例，經訪視當地地政士、不動產經紀業及內政部地政司實價登錄官網等，推演勘估系爭房地之正常價格，並就系爭房地面積、基地形狀、土地利用權類別、臨路、基地縱深面寬比例、權屬關係、土地可利用經濟性、建物結構、管理維護、建物屋齡等，認系爭房地之正常價格應為752萬9489元；另就房地一體不動產發生非自然死亡之情形，因發生民間嫌惡忌諱事實，需求產生負面改變，使房地一體不能符合現代生活所需或減低不動產市場競價強度而致不動產在經濟市場價格減損，而就系爭房地因發生非自然死亡（燒炭）對不動產價格減損程度，採取市場萃取法、敏感度測試數學模型為估價分析方法，並參酌土地之總價、不動產型態、死亡方式、是否在房地內死亡、死亡時間至有權再行移轉歷經年數等因素，並以系爭房地位處民風保守、人口外流鄉鎮，及屋齡約8年成屋，重建可能性小，價格日期為非自然死亡日，無時間經過沈澱淡化作用，認系爭房地因系爭事故發

生，特定價格為464萬4959元，即造成價格減損之金額為288萬4530元，折減率38.31%等情，有該所不動產估價鑑定報告書隨卷可稽。又房屋本質上需與土地一起使用，出售時也是一起出售，故價值也一起受影響，並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，購買或承租意願低落，其交易價格大幅降低，自屬當然，上開鑑定報告並詳述其鑑定方法及依據，亦無不合理之處，洵屬可採。是以系爭房地在系爭事故發生時即109年1月19日，正常交易價值為752萬9489元，因系爭事故而屬民間俗稱之「凶宅」後，系爭房地交易價值減損288萬4530元，應可認定。上訴人仍辯以系爭房地未遭物理性變化，被上訴人並無任何損失云云，自不足採。因此，被上訴人類推適用民法第433條之規定，請求上訴人賠償288萬4530元，即屬有據。

五、綜上所述，被上訴人類推適用民法第433條規定，請求上訴人應給付被上訴人288萬元4530元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年2月28日起至清償日止，按年息百分之5之利息，為有理由，應予准許。從而原審就上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，並附條件為准、免假執行之宣告，核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分違誤，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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，併此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　26　　日

民事第五庭　審判長法　官　許秀芬

法　官　游文科

法　官　李慧瑜

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其

未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　陳秀鳳

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　26　　日