臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第45號

上　訴　人　林秀玲

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　丘瀚文律師

被上訴人　　黃傑祥

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　馮彥錡律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國112年10月31日臺灣苗栗地方法院111年度訴字第497號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於113年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件上訴人於原審依兩造間租賃契約第15條約定及類推適用民法第433條規定，訴請被上訴人賠償上訴人出租房屋之跌價損失新臺幣（下同）552,668元，及上訴人提起本件訴訟所支出之一審律師費80,000元，嗣於本院審理中追加請求被上訴人應賠償上訴人本件訴訟所支出之二審律師費70,000元，均係本於被上訴人之被繼承人甲○○於民國111年6月17日在被上訴人所承租之苗栗縣○○鎮○○街0段00巷00弄00號房屋（下稱系爭房

屋）內自殺身亡所衍生之爭執，可認請求之基礎事實同一，依前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人前以每月租金7,000元向訴外人己○○承租系爭房屋，作為開設水電工程行之用，租賃期間自105年9 月5日起至108年9月5日止。嗣上訴人於106年3月22日向己○○購買系爭房屋，於同年4月12日受讓取得系爭房屋所有權，依民法第425條第1項規定，租賃契約於兩造間繼續存在，因被上訴人於租期屆滿後，仍繼續使用系爭房屋並按月給付租金迄今，依民法第451條之規定，兩造間租賃契約視為以不定期限繼續延長之。詎被上訴人違反租賃契約第10條約定，未經上訴人同意逕將系爭房屋交由其父即訴外人甲○○、員工、堂弟使用，甲○○並於111年6月17日在系爭房屋內自殺身亡，造成上訴人受有552,688元之系爭房屋跌價損失。被上訴人及原審共同被告乙○○、丙○○、丁○○、戊○○（以下以姓名分稱之，或合稱乙○○等4人）為甲○○之繼承人，應於繼承甲○○之遺產範圍內，依繼承及侵權行為之規定，對上訴人負連帶賠償責任；被上訴人另應依系爭房屋租賃契約第15條約定、類推適用民法第433條之規定，賠償上訴人所受系爭房屋跌價損失及上訴人提起本件訴訟所支出第一審律師費80,000元等情。爰依上開規定，求為命：㈠被上訴人及乙○○等4人應於繼承被繼承人甲○○之遺產範圍內，連帶給付上訴人552,668元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈡被上訴人應給付上訴人552,668元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢前二項給付，如其中一項對造已為給付，他項對造於該給付範圍內同免責任。㈣被上訴人應給付上訴人80,000元，及自民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈤願供擔保，請准宣告假執行（原審為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判命被上訴人及乙○○

等4人應於繼承甲○○之遺產範圍內，連帶給付上訴人552,668元，及其中被上訴人、乙○○、丙○○均自111年12月16日起、戊○○自111年12月17日起、丁○○自111年12月30日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並附條件為准、免假執行宣告，而駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分不服，提起上訴，復追加請求被上訴人給付二審律師費70,000元）。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人632,668元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈢第二項聲明及原判決主文第一項判命被上訴人及乙○○等4人應為之給付，其中一人履行給付，他債務人於該給付範圍內，同免責任。另追加聲明：被上訴人應給付上訴人70,000元，及自113年4月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。【至於原審判決被上訴人及乙○○等4人應於繼承甲○○之遺產範圍內，連帶給付上訴人552,668元部分，未據被上訴人及乙○○等4人聲明不服，已告確定，下不贅述】

二、被上訴人則以：系爭房屋為兩層樓之獨棟建物，主要用途係「住家用」，被上訴人承租系爭房屋後，在1樓經營工程行，2樓以上則供自己、甲○○及配偶即訴外人庚○○等家人共同居住使用。上訴人於106年間購買系爭房屋時，曾進入系爭房屋查看及辦理交屋，早已知悉系爭房屋2樓係由被上訴人及家人共同居住使用，從未表示反對。另依我國一般社會常情，承租人承租住家用之房屋，通常會與親屬（例如：父母、配偶、子女）或基於共同生活目的之人（例如：交往中之男女朋友）共同居住使用；且被上訴人與己○○所簽訂之房屋租賃契約書，乃事先印製完成，可在坊間書店輕易購買，既非被上訴人與己○○磋商後而訂定，應為一般民眾所接受，租賃契約第10條後段所謂「他人」，解釋上應包含承租人之家屬。又參照最高法院110年度台上字第2499號民事判決意旨，民法第433條規定之適用僅以租賃物物理上

有毀損滅失或功能損壞為限，不包含純粹經濟上損失，上訴人應不得類推適用民法第433條規定請求跌價損失等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。另就追加之訴答辯聲明：追加之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第97-98頁）：

㈠被上訴人前以每月租金7,000元向己○○承租系爭房屋（被上訴人主張1樓作為水電工程行使用，2樓是作為居住使用；上訴人則否認2樓是作為居住使用），租賃期間自105年9月5日起至108年9月5日止。

㈡上訴人於106年3月22日向己○○購買系爭房屋，並於106年4月12日受讓取得系爭房屋所有權，依民法第425條第1項規定，租賃關係於兩造間繼續存在，被上訴人於租期屆滿後，繼續使用系爭房屋並按月給付租金迄今，依民法第451條規定，租賃契約視為以不定期限繼續延長之。

㈢被上訴人之父甲○○於111 年6 月17日在系爭房屋客廳外之陽台（走廊）自殺身亡。被上訴人於甲○○生前將系爭房屋提供予甲○○居住使用。

㈣系爭房屋租賃契約第10條約定：「乙方（即被上訴人）未經甲方（即上訴人）同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋」、第15條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」。

㈤上訴人因本件訴訟支付第一審律師費用80,000元。

㈥甲○○之繼承人為配偶戊○○、長男黃傑祥、長女乙○○、次女丙○○、三女丁○○，乙○○於111年11月30日聲明限定繼承。

㈦兩造提出之證物形式上為真正。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院113年4月8日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院

卷第98頁之筆錄）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠查被上訴人於105年9月5日向己○○承租系爭房屋，租賃期間自105年9月5日起至108年9月5日止，嗣上訴人於106年3月22日向己○○購買系爭房屋，於106年4月12日取得系爭房屋所有權，依民法第425條第1項規定，租賃關係於兩造間繼續存在，且被上訴人於租期屆滿後，繼續使用系爭房屋並按月給付租金迄今，依民法第451條規定，租賃契約視為以不定期限繼續延長之，此為兩造所不爭執（見不爭執事項㈡），故兩造間就系爭房屋之權利義務關係即應依租賃契約定之。

㈡系爭房屋租賃契約第10條後段約定：「乙方（即被上訴人）未經甲方（即上訴人）同意，不得私自將租賃房屋權利全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋」；第15條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」。上訴人主張被上訴人違反上開租賃契約第10條後段約定，將系爭房屋提供予其父甲○○居住使用，嗣甲○○在系爭房屋客廳外之陽台（走廊）內自殺身亡，被上訴人應依上開租賃契約第15條約定，就系爭房屋跌價損失及上訴人提起本件訴訟所支出律師費對上訴人負損害賠償之責等語。查被上訴人之父甲○○於111年6月17日在系爭房屋客廳外之陽台（走廊）自殺身亡乙情，固為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢），且依原審囑託元照不動產估價師事務所鑑定結果，系爭房屋因發生甲○○自殺身亡之非自然死亡事件，致交易價值減損552,668元，亦有不動產估價報告書在卷可考。然系爭房屋租賃契約並未明定系爭房屋僅得供被上訴人一人經營水電行使用，且系爭房屋為兩層樓之獨棟建物，使用面積不小，復登記主要用途為住家用、使用情形為住家（見原審卷第47頁建物登記謄本及本院卷第127頁房屋稅繳納證明書），上訴人或其前手將系爭房屋出租予被上訴人時，應可預見系爭房屋非僅供被上訴人經

營水電行之用，被上訴人之家人將會與被上訴人共同居住使用系爭房屋。佐以甲○○為被上訴人之父親，兩人為至親關係，衡諸一般社會常情，身為人子之被上訴人提供自己承租之系爭房屋予父親使用，組成以永久共同生活為目的而同居之親屬團體，實屬常見，且直系血親尊親屬雖有謀生能力，但若不能維持生活者，仍有受直系血親卑親屬扶養之權利，此為民法第1117條第2項所明定，被上訴人提供系爭房屋給經濟狀況不佳（見原審卷第127頁遺產稅課稅資料參考清單）、無法自行覓得住居所之甲○○居住，本為扶養方法之一，不僅為被上訴人依法律規定所應負之義務，亦屬倫理上為人子女應盡之孝道，自無違反兩造間租賃契約所定系爭房屋之使用目的。

㈢至於系爭房屋租賃契約第10條後段約定被上訴人不得將「租賃房屋權利全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房屋」乙節，應係指被上訴人將系爭房屋租賃權一部或全部出借、轉租、頂讓他人或以其他變相方法由他人使用房屋，而喪失對系爭房屋直接占有之情形。本件上訴人既不否認被上訴人仍有使用系爭房屋經營水電行，被上訴人自仍為系爭房屋之直接占有人，甲○○為被上訴人之家屬，為系爭房屋之占有輔助人（民法第942條規定參照），被上訴人應無違反系爭房屋租賃契約第10條後段之約定。是上訴人主張被上訴人違反系爭房屋租賃契約第10條後段約定，並依第15條約定，請求被上訴人賠償系爭房屋之跌價損失及其提起本件訴訟所支出律師費等語，自無理由。

㈣上訴人雖又主張其得類推適用民法第433條規定，請求被上訴人就其所受損害負賠償之責等語。然按所謂類推適用，係就法律未規定之事項，比附援引與其性質相類似事項之規定，加以適用，為基於平等原則及社會通念以填補法律漏洞的方法。得否類推適用，應先探求法律規定之規範目的，再判斷得否基於「同一法律理由」，依平等原則將該法律規定，類推及於該未經法律規範之事項。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433條定有明文。是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。考其立法意旨，當係承租人依民法第432條規定，就租賃物負有保管義務，如違反該義務致租賃物毀損、滅失者，本即應負損害賠償之責；承租人之同居人或其他使用租賃物之第三人，既經承租人之同意而得使用租賃物，就其應負責之行為致租賃物毀損、滅失者，乃明定承租人亦應代負賠償之責，以保障出租人之權益。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，即無民法第433條規定之適用。另參以民法第434條規定為保護承租人，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，乃考量承租人多為經濟上之弱勢而特為保護。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。則能否謂民法第433條規定，未涵括租賃物純粹交易價值之減損，即為法律漏洞，尚有疑義（最高法院110年度台上字第2499號判決意旨參照，最高法院111年度台上字第2603號判決意旨亦同）。查甲○○在系爭房屋客廳外之陽台（走廊）自殺身亡，縱有因此造成系爭房屋之跌價損失，惟甲○○之自殺行為並未致系爭房屋毀損、滅失，上訴人所稱之跌價損失僅為純粹經濟上損失，揆諸上開說明，自非屬民法第433條規定之法律漏洞，而上訴人提起本件訴訟所支出之律師費係上訴人自行衡量後決定委任律師所支付之費用，更與甲○○之自殺行為無涉。故上訴人主張其得類推適用民法第433條規定，請求被上訴人賠償系爭房屋因甲○○自殺身亡所致之交易價值減損及提起本件訴訟所支出律師費用等語，亦無理由。

五、綜上所述，上訴人依系爭房屋租賃契約第15條約定、類推適用民法第433條規定，請求被上訴人給付系爭房屋跌價損失552,688元及其提起本件訴訟所支出第一審律師費80,000元，暨分別自起訴狀繕本送達翌日、民事變更訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。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。另上訴人追加依系爭房屋租賃契約第15條約定、類推適用民法第433條之規定，請求被上訴人給付其提起本件訴訟所支出第二審律師費70,000元，及自113年4月9日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，依上所述，同無理由，應併予駁回。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　10　　日

民事第三庭　審判長法　官　許旭聖

法　官　劉長宜

法　官　林筱涵

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　呂安茹

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　16　　日