

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度重訴字第99號

原告 曾慶同

訴訟代理人 楊偉奇律師

複代理人 沈鴻君律師

被告 謝沛穎

訴訟代理人 李明海律師

複代理人 廖于禎律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國107年12月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸佰壹拾萬叁仟柒佰肆拾叁元，及自民國
一百零七年一月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算
之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰零叁萬伍仟元為被告供擔保後
，得假執行。但被告如以新臺幣陸佰壹拾萬叁仟柒佰肆拾叁元為
原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關
係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法
第24條定有明文。經查，兩造合意就房屋租賃契約涉訟時，
以本院為第一審管轄法院（卷附房屋租賃契約書其他約定事
項第2條，本院卷第12頁），依上開規定，本院對本件訴訟
有管轄權。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減
縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條

第1 項第3 款定有明文。原告起訴原聲明：（一）被告應給付原告新臺幣（下同）617 萬1,961 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行等語（本院卷第3 頁），嗣於107 年6 月14日準備程序期日，以言詞變更第1 項聲明為：被告應給付原告617 萬1,862 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語（本院卷第146 、156 頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）伊於民國106 年4 月5 日與訴外人陳宗德簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），將所有新北市○○區○○路000 號27樓之9 房屋（下稱系爭房屋）出租於陳宗德，約定租賃期間2 年，即自106 年4 月15日至108 年4 月30日止，租金每月（含管理費）3 萬元，水、電、瓦斯、電話費由陳宗德負責支付，被告則為系爭租約中陳宗德之連帶保證人。詎伊於106 年8 月19日凌晨4 時許，配合警方就系爭房屋撬破大門（下稱系爭大門）而入，發見陳宗德於系爭房屋內燒炭自殺身亡，陳屍於系爭房屋內之浴缸（下稱系爭浴缸，自殺事故下稱系爭自殺事故）。

（二）陳宗德明知其自殺結果將致系爭房屋成為「凶宅」，對系爭房屋價值將產生嚴重減損，竟仍執意或容任為之，顯以背於善良風俗之方法加害於伊，致伊受有如附表編號5 至7 之損害，已構成民法第184 條第1 項後段規定之侵權行為；且陳宗德為系爭房屋之承租人，未盡善良管理人之注意義務保管系爭房屋，致系爭房屋毀損及減少價值，依系爭租約第11條規定、民法第432 條第2 項規定，亦應負損害賠償之責。又陳宗德自106 年8 月起即未依約支付租金，至106 年10月止，已積欠3 個月租金共計9 萬元未為給付，應依系爭租約第3 條、第4 條約定、民法第439 條

規定如數支付；而伊亦為陳宗德代墊租賃期間之水、電、天然氣費6,161 元，依系爭租約第3 條約定，應由陳宗德償還；又伊於系爭房屋內提供Sony牌3D藍光家庭劇院DVD播放器（附遙控器，下稱系爭播放器）於陳宗德使用，未見陳宗德返還，陳宗德應依系爭租約第6 條約定、其他約定事項第1 點，賠償該部分重置損失9,801 元；另陳宗德尚有1 張系爭房屋之門禁感應卡（下稱系爭感應卡）未繳回，為安全起見，伊已請社區管理委員會註銷系爭感應卡之使用，支出註銷規費200 元，亦應由陳宗德依系爭租約第6 條約定、其他約定事項負賠償責任。

（三）被告為系爭租約之連帶保證人，依系爭租約第13條約定，就前開陳宗德或陳宗德之繼承人應負之租金、代墊費用給付義務及賠償責任，應負連帶保證之責。況被告實際居住、用益系爭房屋，就代墊費用6,161 元，伊亦得依民法第179 條規定，單獨請求被告返還，爰依如附表確認、特定之請求權基礎，提起本件訴訟等語，並聲明：（一）被告應給付原告617 萬1,862 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）陳宗德於系爭房屋內自殺，衡其動機與目的應為結束其生命，並無以此方式造成系爭房屋價值減損之故意，且自殺行為非屬違反善良風俗之行為，亦無刑事上之不法性可言，是陳宗德之自殺行為自不構成侵權行為。又系爭租約第11條之「毀損」、民法第432 條規定租賃物之「毀損、滅失」，當僅侷限於物理性上之毀壞損傷，而不包括價值滑落之經濟上損害，而陳宗德於系爭房屋內之自殺行為並無致系爭房屋有何毀損、滅失或功能損壞，原告主張系爭房屋價值減損、系爭大門毀損、系爭浴缸拆換與陳宗德之自殺行為間，亦欠缺相當因果關係，又縱系爭大門、浴缸有毀損，是否有更換之必要及是否應為折舊，亦仍有疑，

01 是原告依民法第184 條第1 項後段、民法第432 條規定、
02 系爭租約第11條、第13條約定，請求伊就如附表編號5 至
03 7 項目負損害賠償責任，為無理由。

04 (二)就原告請求附表編號1、2 租金、代墊費用部分，陳宗德
05 於106 年8 月19日自殺身亡，何以能積欠106 年8 份至10
06 月份之租金、電費、天然氣費、水費；又原告不否認106
07 年8 月前之租金陳宗德均已給付，則為何106 年5 月份電
08 費953 元未繳納，況原告明知陳宗德已於106 年8 月19日
09 死亡，且主張系爭大門及浴缸毀損之情形已無法使用，卻
10 未盡系爭房屋之保持義務，一方面主張因訴訟進行中無法
11 進行修繕；另方面向伊繼續追討可修復又不修復期間之租
12 金及其他費用，實有違事理之平，原告此部分請求，顯屬
13 可議。而編號3 之系爭播放器損失部分，於系爭自殺事故
14 發生當日，原告並未清查系爭播放器是否已遭人搬走，自
15 應舉證以實其說；縱認系爭播放器遭人搬走，應由陳宗德
16 或其繼承人及伊連帶負責，回復原狀之費用亦應以新品換
17 舊品扣除折舊方式計算，原告逕請求賠償原價9,801 元，
18 並不可採；編號4 系爭感應卡註銷費用損失部分，原告雖
19 主張系爭感應卡已註銷消磁，然原告出入並未受限制，並
20 無因此受有何損失，其此部分主張並無理由。綜上，本件
21 原告請求均無理由等語置辯，並聲明：(一)原告之訴及
22 假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
23 准宣告免為假執行。

24 三、兩造不爭執之事項（本院卷第126 頁、卷附臺灣新北地方法
25 院106 年度司繼字第2299號、臺灣彰化地方法院106 年度司
26 繼字第1279號影卷；依判決格式修正、刪減文句，或依爭點
27 論述順序、全辯論意旨整理內容）：

28 (一)原告於106 年4 月5 日與陳宗德簽立系爭租約，將其所有
29 臺北市○○區○○路000 號27樓之9 房屋（即系爭房屋）
30 出租於陳宗德，約定租賃期間2 年，即自106 年4 月15日
31 至108 年4 月30日止，租金每月（含管理費）3 萬元，

01 水、電、瓦斯、電話費由陳宗德負責支付；被告為系爭租
02 約中陳宗德之連帶保證人。

03 (二) 於106 年8 月19日凌晨4 時許，原告配合警方就系爭房屋
04 破壞系爭大門而入，發見陳宗德在系爭房屋內燒炭自殺身
05 亡，陳屍於系爭浴缸。

06 (三) 陳宗德自106 年8 月起（該月應給付之租金，對應租期為
07 同年月15日起至同年9 月14日止，依此類推），即未支付
08 租金。

09 (四) 陳宗德之各順位繼承人均已合法拋棄繼承。

10 四、經本院於107 年5 月10日與兩造協議整理之爭點為（本院卷
11 第126 頁，依論述妥適性、全辯論意旨調整順序、內容）：

12 (一) 依系爭租約第13條約定，被告應負保證責任之範圍為何？

13 (二) 原告依系爭租約第3 條、第4 條、第13條約定、民法第
14 439 條規定，向被告請求106 年8 月至同年10月之租金9
15 萬元，有無理由？

16 (三) 原告依系爭租約第3 條、第13條約定、民法第179 條規
17 定，向被告請求代墊費用6,161 元，有無理由？

18 (四) 原告依系爭租約第6 條、第13條約定、其他約定事項，請
19 求被告賠償系爭播放器損失9,801 元、系爭感應卡註銷費
20 用損失200 元，有無理由？

21 (五) 原告依系爭租約第11條、第13條約定、民法第184 條第1
22 項後段、第432 條第2 項規定，請求被告賠償系爭房屋價
23 值減損600 萬元，有無理由？

24 (六) 原告依系爭租約第11條、第13條約定、民法第184 條第1
25 項後段、第432 條第2 項規定，請求被告賠償系爭大門毀
26 損損失8 萬4,000 元、系爭浴缸毀損損失4 萬1,700 元，
27 有無理由？

28 五、茲就爭點分別論述如下：

29 (一) 被告應負之保證責任範圍，僅及於陳宗德或其繼承人依系
30 爭租約對原告之契約義務或責任：

31 1、稱保證者，謂當事人約定，一方於他方之債務人不履行債

務時，由其代負履行責任之契約。保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法第739條、第740條分別定有明文。申言之，所謂「保證契約」，係保證人與債權人約定，於債務人不履行債務時，由其代負履行責任之契約，目的在於擔保主債務之履行，具有從屬於主債務之性質（最高法院107年度台上字第85號判決意旨參照）。而於擔保他人履行契約之保證，除法律別有規定或當事人另有訂定外，擔保範圍應僅及於債務人依主契約應負之契約義務或責任，至債務人對債權人應負之其他法定責任或義務（諸如侵權責任等），均非保證責任之擔保範圍。

2、經查，兩造、陳宗德於106年4月5日簽署系爭租約，陳宗德向被告承租系爭房屋，由被告擔任系爭租約中陳宗德之連帶保證人等情，為兩造所不爭執（見上三、（一）不爭執事項），並有系爭租約附卷可憑（本院卷第11至12頁）。審之系爭租約明載被告為陳宗德之連帶保證人，而就連帶保證人應負之保證責任範圍，復於第13條明定：

「乙方【即陳宗德】如有違背本契約各項條文或損害租賃房屋等情事時丙方【即被告】應連帶負賠償損害責任並願拋棄先訴抗辯權」（本院卷第11頁反面），則被告對陳宗德所負保證責任範圍，應僅及於陳宗德或其繼承人依系爭租約所生對原告之契約義務或責任，茲堪確認。職此，原告主張：被告應就陳宗德或其繼承人所負契約義務或責任（詳下（二）至（六）論述），負連帶保證之責，自屬有據；原告另主張被告就陳宗德或其繼承人所負民法第184條第1項後段之侵權責任，負連帶保證之責，則屬無憑。

（二）原告依系爭租約第3條、第4條、第13條約定、民法第439條規定，向被告請求106年8月至同年10月之租金9萬元，為有理由：

1、承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止契約；但應依第450條第3項之規定，先期通知，民法第

01 452 條定有明文。質言之，租賃契約為繼續性契約，與當
02 事人間之人格信用、信賴關係具密切之關聯，故如承租人
03 死亡者，租賃契約雖定有期限，應許其繼承人有終止租約
04 之權利；然定有期限之租賃契約，尚非因承租人死亡當然
05 失效，尚須繼承人依法通知終止租約後，始生終止之效力
06 （最高法院81年度台上字第676 號判決意旨參照）。

07 2、經查，系爭租約約定租期自106 年4 月15日起至108 年4
08 月30日止，屬定有期限之租賃；租金每月（含管理費）3
09 萬元，陳宗德自106 年8 月起，即未給付租金等情，為兩
10 造所不爭執（詳上三、（一）、（三）不爭執事項）。而
11 陳宗德雖於106 年8 月19日辭世，然系爭租約於陳宗德之
12 繼承人終止契約前，尚非當然終止，亦於前述。被告雖抗
13 辯：陳宗德之原繼承人於106 年8 月19日陳宗德辭世之
14 際，暨106 年8 月22日向法院聲請拋棄繼承時，均已終止
15 系爭租約云云，然終止權之行使，應向他方當事人以意思
16 表示為之，為民法第263 條準用同法第258 條第1 項所明
17 定；對話人為意思表示者，其意思表示，以相對人了解
18 時，發生效力；非對話而為意思表示者，其意思表示，以
19 通知達到相對人時，發生效力，民法第94條、第95條第1
20 項亦有明文，被告未提出何等事證，證明陳宗德之繼承人
21 業向原告為終止租約之意思表示，其此部分抗辯，自非可
22 憑。系爭租約於106 年8 月15日起至同年11月14日止之期
23 間，既因原告、陳宗德之繼承人均未以意思表示終止而仍
24 尚存在，原告當得依系爭租約第3 條前段、第4 條「租金
25 每個月新臺幣叁萬元整（含管理費），乙方不得藉任何理
26 由拖延或拒繳」、「租金應於每月15日以前繳納，每次應
27 繳零年壹個月份，乙方不得藉詞拖延」約定，暨民法第
28 439 條前段「承租人應依約定日期，支付租金」規定，向
29 陳宗德或其繼承人請求該期間應付租金9 萬元；而就陳宗
30 德或其繼承人應負之前開租金給付義務，原告依系爭租約
31 第13條約定，請求被告代負履行責任，亦屬有憑。

01 3、被告雖復抗辯：陳宗德已於106年8月19日辭世，原告請
02 求伊給付106年8月至同年10月之租金，屬權利濫用，且
03 有悖於誠信原則，亦違反公序良俗云云，然原告於系爭租
04 約之存續期間，依系爭租約第3條、第4條、第13條約
05 定、民法第439條規定，向被告請求106年8月至同年10
06 月之租金9萬元，屬契約權利之正當行使，與民法第452
07 條規範意旨亦未相悖，尚難謂有何權利濫用、違反誠信原
08 則或悖於公序良俗之情事，則被告此部分抗辯，尚非足
09 取。被告另抗辯：系爭自殺事故發生後，原告遲未修復系
10 爭大門與浴缸，違反民法第423條所定出租人之保持義
11 務，有債務不履行情形，自不得請求106年8月至同年10
12 月之租金云云，然系爭大門與浴缸之毀損，乃歸因於承租
13 人陳宗德自殺行為而致（詳下（六）說明），尚無可歸責
14 於出租人即原告之事由，被告指摘原告應負債務不履行責
15 任，並據此拒絕支付106年8月至同年10月之租金，自非
16 足憑。

17 4、綜上，原告依系爭租約第3條、第4條、第13條約定、民
18 法第439條規定，向被告請求106年8月至同年10月之租
19 金9萬元，為有理由。

20 （三）原告依系爭租約第3條、第13條約定，向被告請求代墊費
21 用6,161元，為有理由；原告其餘依民法第179條規定所
22 為請求，因訴之選擇合併而毋庸論斷：

23 1、原告主張：伊為陳宗德代墊系爭房屋106年5月電費953
24 元（計費期間：同年3月15日至同年5月15日）、同年9
25 月電費4,009元（計費期間：同年7月14日至同年9月11
26 日）、同月天然氣費541元（計費期間：106年7月7日
27 至106年9月7日）、106年8月水費384元（計費期
28 間：106年6月13日至同年8月9日）、同年10月水費
29 274元（計費期間：106年8月9日至106年10月6
30 日），共計6,161元等情，業據提出台灣電力公司106年
31 5月繳費通知單（繳費憑證）、106年9月繳費憑證、欣

欣天然氣（股）公司天然氣費繳費通知單、臺北自來水事業處水費通知單（繳費憑證）、水費繳納明細表、7-ELEVEN、Family Mart 繳款證明為證（本院卷第22至26頁），經核並無不符。依系爭租約第3條後段「水費、電費、瓦斯費、電話費…，由乙方負責支付」之約定，原告請求陳宗德或其繼承人給付代墊費用6,161元，應屬有據；而就陳宗德或其繼承人應負之前開給付代墊費用義務，原告併依系爭租約第13條約定，請求被告給付6,161元，亦屬有憑。

2、被告雖抗辯：陳宗德於106年8月19日死亡，故106年8月、9月、10月部分之水、電或天然氣費用，非陳宗德實際使用，不應責由伊連帶負責云云，惟與系爭租約第3條後段所定於租賃期間內，應由承租人負責支付系爭房屋之水、電、瓦斯費用之約款有違，且106年8月、9月、10月部分之水、電或天然氣費用，計費期間均跨連陳宗德實際使用系爭房屋之期間，益徵被告此部分抗辯，並非有據。被告固再抗辯：原告自承106年8月前之租金陳宗德均已給付，則其主張106年5月份電費953元未繳納，顯與常情有違云云，然被告就陳宗德實際繳納106年5月份電費953元之抗辯事實，未據提出何等客觀事證以實，當難僅以其泛詞指摘，遽認抗辯事實之真正，是被告此部分抗辯，亦屬無憑。

3、以故，原告依系爭租約第3條後段、第13條約定，向被告請求代墊費用6,161元，為有理由。至原告另依民法第179條規定請求部分，乃以訴之選擇合併，請求本院依其單一之聲明而為裁判；其依系爭租約第3條後段、第13條約定請求部分既全部有理由，則其併依民法第179條規定為請求部分，即無庸加以論斷，併予指明。

（四）原告依系爭租約第6條、第13條約定、其他約定事項，請求被告賠償系爭播放器損失2,235元、系爭感應卡註銷費用損失200元，為有理由；逾此部分之請求，為無理由：

01 1、「乙方於租期屆滿時，除經甲方【即原告】同意繼續出租
02 外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得
03 藉詞推諉或主張任何權利」，為系爭租約第6條所明定；
04 又「乙方若如違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方
05 損害賠償」，系爭租約第12條前段亦有明文。依系爭租約
06 其他約定事項第1點「甲方交付乙方門禁感應卡2張、玄
07 關門禁卡2張，屋內附家電用具、洗衣機、冰箱、熱水
08 器、DVD播放器（附遙控器，即系爭播放器）與喇叭5支
09 及分離式冷氣主張2部、冷氣機4台（附遙控器），其餘
10 物品如交屋時現況」約定，系爭租約租賃物之範圍，除系
11 爭房屋外，應尚及於系爭房屋內前開裝修設施、家電用具
12 及門禁卡等；於系爭租約業非存續之際，原告應得依系爭
13 租約第6條約定，請求陳宗德交還上開物品。

14 2、經查，系爭房屋於本件106年11月17日起訴後，業經原告
15 收回，系爭租約現非存續等情，為兩造於本院審理中所不
16 爭執，原告應得依系爭租約第6條約定、其他約定事項，
17 請求陳宗德或其繼承人交還系爭播放器、感應卡。而債務
18 人主張清償之事實，即債權已因清償而消滅者，就該清償
19 事實應負舉證責任（最高法院28年上字第1920號判例、
20 105年度台上字第267號判決意旨參照），被告既未能提
21 出何等事證，證明系爭播放器、感應卡已由陳宗德或其繼
22 承人返還，原告當得依系爭租約第6條約定、其他約定事
23 項，暨系爭租約第12條約定，請求陳宗德負賠償責任；而
24 依系爭租約第13條約定，亦得請求被告連帶負責。職此，
25 原告請求被告賠償系爭播放器之重置損失，暨因出入管制
26 之安全考量，註銷系爭感應卡之規費200元之損失（本院
27 卷第29頁），自屬有憑。被告雖抗辯：系爭自殺事故發生
28 當日，原告並未清查系爭播放器是否已遭人搬走，無法確
29 認或證明陳宗德或其繼承人未返還系爭播放器；且原告亦
30 未證明陳宗德未交還系爭感應卡云云，然與前開舉證責任
31 之分配論述相悖，並不可採。

01 3、請求回復原狀所需之費用，應以必要者為限，而修理材料
02 以新品換舊品，應予折舊。至工資非如材料，並無折舊之
03 問題（最高法院77年度第9次民事庭會議決議（一）、
04 105年度台上字第2131號判決意旨參照），是被告抗辯系
05 爭播放器之重置費用應予折舊，當屬有據。關於材料之折
06 舊標準，固應依相當之事證為事實認定，惟行政院頒布之
07 「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」，暨同
08 院主計總處「什項設備分類明細表」所定最低使用年限等
09 規定，非不得作為實務上參酌之依據。經核，系爭播放器
10 於103年5月18日購置，費用為9,801元，均屬材料費用
11 而無工資費用之性質，有燦坤3C銷售收據附卷可憑（本院
12 卷第28頁），依前開什項設備分類明細表「錄放影機」項
13 目（0000000-00）所定最低使用年限，耐用年限應得認為
14 5年，依定率遞減法，每年折舊率為369/1000。而系爭播
15 放器迄至系爭自殺事故發生日使用約3年3月，則系爭播
16 放器之重置費用扣除折舊後，應得估定為2,235元（詳附
17 件一計算表）。是原告請求被告賠償系爭播放器之重置費
18 用2,235元，應屬有據；逾此部分之請求，則無理由。至
19 原告向美河市管委會申請註銷系爭感應卡支出之費用200
20 元部分，並非重置費用，無折舊計算之問題，併此指明。

21 （五）原告依系爭租約第11條、第13條約定、類推適用第432條
22 第2項規定，向被告請求系爭房屋價值減損600萬元，為
23 有理由：

24 1、關於承租人保管租賃物之契約義務，就失火以外之責任，
25 民法第432條規定「承租人應以善良管理人之注意，保管
26 租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人
27 違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責
28 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
31 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」。準此，承租人關於失火以外之保管責任，應以民法第432條規定「善良管理人之注意義務」為準，即以抽象輕過失負損害賠償責任。又系爭租約第11條前段亦約定：「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責」，就失火以外承租人之保管責任，屬民法第432條規定之援用，應先敘明。

2、所謂「類推適用」，係指關於某種類事項，法律依其內在體系及規範計畫，應積極設其規定而未設規定，法院於處理此種事項時，援引其性質相似之法規，以資解決。前揭民法第432條、第433條規定，雖僅就租賃物發生「物理上之毀損、滅失」，設有承租人應負賠償責任之規範。然於房屋租賃中，承租人違背管理租賃房屋之善良管理人注意義務，於租賃房屋中自殺，雖未造成房屋物理上之毀損、滅失或功能損壞，惟將致租賃房屋成為俗稱之「凶宅」，依我國現時國情及一般交易常態，勢嚴重影響交易當事人之購買意願及價格，造成減損該房屋市場接受程度、交易價值之結果，此種情形，非民法立法之初所得預見，是法院於處理此種事件時，自應類推適用援引其性質相似之法規加以解決，因應時代與社會環境變遷，補充法律規定之漏洞。申言之，民法第432條規定內容與立法目的，既係因承租人之行為致出租人遭受損害時，規範其損害應加以彌補，性質上屬承租人維護租賃物狀態之義務，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，但依相同事物應為相同處理、有損害即應填補之原則，關於租賃物經濟價值損失，出租人應得類推適用民法第432條規定，請求承租人負損害賠償責任。

3、再則，解釋契約，應探求當事人立約時之真意，並須以當時之事實及其他一切證據資料為判斷標準，不得拘泥於所用之文字，致失真意。所謂探求當事人之真意，乃在兩造

就意思表示真意有爭執時，應從該意思表示所植基之原因事實、經濟目的、社會通念、交易習慣、一般客觀情事及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視解釋結果是否符合公平原則（最高法院105 年度台上字第595 號、106 年度台上字第1387號、第1520號判決意旨參照）。系爭租約第11條前段雖僅約明「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋『毀損』，應負損害賠償之責…」，然自系爭租約第13條「乙方如有違背本契約各項條文或『損害租賃房屋』等情事時丙方應連帶負賠償損害責任並願拋棄先訴抗辯權」約定，即連帶保證人之保證範圍，及於承租人一切「損害租賃房屋」之契約責任以察，通觀系爭租約之全文、體系，復酌諸房屋租賃之一般交易通念及經濟目的，系爭租約第11條所謂「因乙方之過失致房屋『毀損』」，應認包括物理上毀損及經濟上價值減損在內，方足達成系爭租約第11條約定維護租賃物用益及交易價值之約定意旨，此部分「契約解釋」與民法第432 條之「法律解釋」論理雖有不同，惟承租人有維護租賃標的物物理、經濟價值上原狀之義務則無相異。是倘承租人違背保管租賃房屋之善良管理人注意義務，於租賃房屋中自殺，致租賃房屋價值減損，出租人亦得依系爭租約第11條約定，請求承租人或其繼承人負賠償責任，併依系爭租約第13條約定，請求連帶保證人負賠償之責。

- 4、經查，106 年8 月19日凌晨4 時許，原告配合警方就系爭房屋破門而入，發現陳宗德在系爭房屋內燒炭自殺身亡，陳屍於系爭房屋之浴缸等情，為兩造所不爭執（詳上三、不爭執事項），茲陳宗德未盡善良管理人之注意義務，保管租賃標的物即系爭房屋，於系爭房屋內自殺，致系爭房屋成為「凶宅」，交易價值受有減損，依首開說明，原告當得依系爭租約第11條約定、類推適用民法第432 條規

01 定，請求陳宗德之繼承人就該價值減損之損失負損害賠償
02 責任；其併依系爭租約第13條約定，請求被告負連帶賠償
03 責任，亦屬有憑。

04 5、關於系爭房屋因系爭自殺事故交易價值減損之金額，經兩
05 造合意以106年8月19日為計算基準時點（本院卷第127
06 頁反面），本院即囑託至善不動產估價師事務所（下稱至
07 善估價師事務所）鑑定：「1.系爭房屋及坐落基地（下稱
08 系爭不動產）於106年8月19日之正常市場交易價格為
09 何？2.倘106年8月19日，於系爭不動產內發生承租房客
10 燒炭自殺之事故，該事故發生後對於系爭不動產之市場交
11 易價格有無價值減損之影響？倘有影響，其價值減損之金
12 額或比例為若干」等問題（本院卷第130至131頁）。經
13 至善估價師事務所鑑定，結果略以：系爭不動產於106年
14 8月19日之正常價格為2,027萬6,800元（計算式：每建
15 坪432,000元×41.15坪+車位2,500,000元＝
16 20,276,800元），於系爭自殺事故發生後，建物建坪價值
17 減損約33.98%，即每建坪僅價值28萬5,206元，車位部分
18 價值未受減損，故系爭不動產之特定價值為1,423萬
19 6,227元（每建坪285,206元×41.15坪+車位
20 2,500,000元＝14,236,227元），茲觀至善估價師事務所
21 KA0000000號不動產估價報告書即明（下稱系爭估價報告
22 書）。

23 6、本院衡酌：①就鑑定問題1.，系爭估價報告書所執估價方
24 法，係考量影響不動產價格之國內外經濟情勢等一般因素
25 （系爭估價報告書第9至14頁）；系爭不動產所在地新北市
26 新店區之區域概況、近鄰土地建物利用情形、公共設
27 施、交通運輸、區域環境內重大公共建設、未來發展趨勢
28 等區域因素（系爭估價報告書第14至16頁）；不動產市場
29 之概況（系爭估價報告書第17頁）；復斟酌系爭不動產土
30 地、建物概況、公共設施便利性、週遭環境等個別因素
31 （系爭估價報告書第17至19頁）等為基礎，依比較法、收

益法之直接資本化法採加權平均方式賦予權重，計算系爭不動產之正常市價為每建坪43萬2,000元；併依同社區內坡道平面式車位之實價登錄資料，認系爭不動產之停車位正常市價應為250萬元（系爭估價報告書第21至37頁），作成系爭不動產於106年8月19日之正常價格為2,027萬6,800元之結論（系爭估價報告書第37頁）。②就鑑定問題2，系爭估價報告書選定同市區○○路0段00000號14樓不動產（該戶於拍賣時，法院拍賣公告載明：於101年7月間，在同市區○○路0段000號前人行道發現有人墜樓，到院前死亡，死者為該戶住戶；下稱中興路房屋）、松林路61號5樓不動產（該戶於拍賣時，法院拍賣公告載明：於10多年前曾有所有權人因病過逝其內，經過一段時間才由鄰居發現，雖因病過逝屬自然死亡，然因情況特殊，特予敘明；下稱松林路房屋）、達觀路14巷2號10樓之5不動產（該戶於拍賣時，法院拍賣公告載明：債務人約2年前在屋內燒炭自殺，當時該層樓住戶反應有異味才發現屍體，因已經過一週，屍水已外流，現在門上膠帶也是為了隔絕異味；下稱達觀路房屋）為比較標的，並以上開不動產拍賣時（依序為106年10月31日、105年1月22日、102年3月1日）正常價格與實際拍賣價格相較，價值減損依序為33.16%、32.44%、36.34%，平均之減損比率為33.98%，是系爭不動產因發生系爭自殺事故，交易價值減損可推估為33.98%，即每建坪價值減損至28萬5,206元；另系爭不動產所附車位獨立於建物之外，可出售於同社區其他住戶，且系爭自殺事故係發生於建物內，故車位之價值未有減損之情形，乃作成系爭不動產特定價值為1,423萬6,227元之結論（系爭估價報告書第37至44頁）。經本院詳核系爭估價報告書之邏輯推論、方法論暨計算流程均無明顯之訛誤，且無所據基礎事實及前提錯誤、或其他未盡合理之情形，尚足採為系爭房屋價值減損認定之依據。職此，系爭房屋因系爭自殺事故價值減損金

額約為604 萬573元（計算式：20,276,800—14,236,227
＝6,040,573），應堪認定。

7、被告迭指摘：系爭估價報告書所採特定價格市調案例僅3
例，交易日期與本件特定價格基準日期相距2 月至4 年5
月不等，距離系爭不動產之距離2.4 至10.7公里不等，事
故類型更有「墜樓」、「10多年前有人因病過世」、「債
務人自殺」之不同，足見交易時間、坐落位置、事故型態
與系爭不動產顯有相當之差距，不足採為系爭不動產特定
價格之依據等節。本院乃就上開問題函詢至善估價師事務
所，經該所於107 年10月26日函復：①不動產估價技術規
則中，針對特定價格之估價並未規範案例數目，實務上不
動產估價師針對勘估標的多採行3 個案例。②系爭估價報
告書特定價格選取之案例，係由估價師逐筆查看透明房訊
法拍網站中，自102 年1 月1 日至106 年10月31日本院民
事執行處法拍案件共計8,206 件，先剔除標的物僅有土地
而未有建物之案例，復剔除非屬新北市新店區之標的，尚
餘400 筆案例，於此400 筆案例中逐一檢視，再剔除流標
未拍定、撤回、停拍者後，確認拍定而具市場性者為196
筆，另逐筆檢視擇定該3 筆案例，該3 筆案例為本院民事
執行處確認有非自然死亡因素（或死亡多時未被發現者）
之案例，具有推估特定價格之代表性。③不動產估價有12
大理論原則，其中「替代原則」在比較法之運用為：比較
法所蒐集之案例與勘估標的作比較，以比較標的價格為基
礎，推得勘估標的價格。本件擇定之案例就「坐落地點」
言，均與系爭不動產位於同一行政區即新北市新店區；就
「交易時間」言，亦經過價格日期之修正；就「事故型
態」言，松林路房屋「因病過逝」雖屬自然死亡，然陳屍
經日，未及時依禮俗殮葬，屍身腐朽、血水浸漫並致惡
臭，亦將造成凶死而未得善終妥善處理之觀感，與凶宅干
擾房屋價值之情形相同，故該標的於拍賣公告特予載明，
本件亦採相同觀點，將該案例類推適用於非自然死亡之情

事等語（本院卷第247 至250 頁）。審之鑑定機關至善估價師事務所就被告所質疑上開各情，均有明確、完整之回覆，經核均有相當之依據，且合於論理、經驗法則暨一般估價之方法論，並無不符；又鑑定結論亦未悖於一般不動產交易之通念，則被告雖以上開各節，指摘系爭估價報告書之鑑定結論為不足取，然尚難憑為何等有利被告之認定。至被告再指摘：中興路房屋之「墜樓」事故，未見釐清是否為自殺求死行為或意外墜樓所致；松林路房屋「自然身故死亡」之事故型態，與現今主管機關對於凶宅之定義不符云云。然中興路房屋之事故型態如屬「意外身亡」，與松林路房屋「因病死亡」之事故型態，對房屋價值減損之嚴重性，均輕於「屋內自殺」之情形，猶且造成該等房屋價值依序產生33.16%、32.44%之減損，遑論屋內自殺將致益加嚴重之交易價值貶損，是被告此部分抗辯，無足憑為何等有利之論據。

8、被告另抗辯：縱認系爭房屋於鑑定之價值基準日期，確有604 萬573 元之價值減損，然該價值減損損失將隨時間淡化，且原告未出售系爭房屋，不能認實際上受有交易價值損失云云。然則，原告請求被告賠償系爭房屋「交易價值減損」之損失，旨在回復系爭自殺事故發生前，系爭房屋之價值性原狀，性質上屬「抽象價值利益」之填補，非須待原告實際從事交易後，始得請求，茲難僅以原告未實際出售系爭房屋，即謂其未受「交易價值減損」之損失，被告此部分抗辯，並非可取；又被告就「交易價值減損」之損失將隨時間淡化、減少一事，乃未提出何等事證以實，亦非足憑。

9、綜上，原告得依系爭租約第11條約定、類推適用民法第432 條規定，請求陳宗德或其繼承人就系爭房屋價值減損之損失604 萬573 元負損害賠償責任；而原告依系爭租約第13條約定，請求被告賠償600 萬元，亦屬有憑。

（六）原告依系爭租約第11條、第13條約定、第432 條第2 項規

01 定，請求被告賠償大門毀損損失3 萬2,211 元、浴缸毀損
02 損失3 萬2,936 元，為有理由；逾此部分之請求，則無理
03 由：

04 1、承租人違反善良管理人之注意義務，致租賃標的物產生物
05 理上或經濟上之毀損、滅失，出租人得依系爭租約第11
06 條、第13條之約定，適用或類推適用民法第432 條規定，
07 請求承租人、連帶保證人負連帶賠償，迭於上（五）論
08 述。

09 2、經查，系爭自殺事故發生之際，被告即向員警報案，陳明
10 陳宗德有輕生念頭，將自己反鎖於系爭房屋等語，員警即
11 訴外人劉韋廷旋協同119 救護人員、房東即原告於106 年
12 8 月19日凌晨，經原告同意破壞系爭大門而入，於臥室廁
13 所浴缸內發現陳宗德大體，廁所內門窗通風處全被封住，
14 確認已身亡多時，現場無侵入痕跡，嗣經研判屬在浴室內
15 燒炭自殺等情，有員警劉韋廷職務報告、新北市政府警察
16 局新店分局處理相驗案件初步調查報告暨報驗書（稿）在
17 卷可憑（本院卷第177 、185 頁），並據本院調取陳宗德
18 死亡案件案卷查閱無訛（本院卷第176 至210 頁），堪認
19 系爭房屋之系爭大門，確係因可歸責於陳宗德之系爭自殺
20 事故而毀損。而系爭大門之毀壞程度，經原廠金亞金屬工
21 業股份有限公司（下稱金亞公司）勘估後認無法修復，僅
22 得重新更換等節，亦據原告提出照片、金亞公司簡式合約
23 書為證（本院卷第43至44、113 、153 頁），則系爭大門
24 具重置必要性乙情，亦堪確認。又陳宗德之大體陳屍於系
25 爭房屋內之系爭浴缸，且系爭浴缸發生底部破損情形，有
26 新北市政府警察局新店分局系爭自殺事故照片、系爭浴缸
27 破損照片可佐（本院卷第114 、191 至192 頁），依一般
28 社會常情與通念，系爭浴缸亦具重置拆換之必要性。是依
29 系爭租約第11條、民法第432 條第2 項規定，原告應得請
30 求陳宗德或其繼承人賠償大門、浴缸毀損之損失；而原告
31 依系爭租約第13條約定，請求被告負損害賠償責任，亦屬

有據。

3、請求回復原狀所需之費用，應以必要者為限，而修理材料以新品換舊品，應予折舊，迭於前述。本院審酌：系爭房屋大門、浴缸，性質上近於「固定資產耐用年數表」中，房屋附屬設備「給水、排水、煤氣、電氣、自動門設備及其他」項目，耐用年限均得認為10年，依定率遞減法，每年折舊率為206/1000。而系爭房屋內之系爭大門、浴缸，自系爭房屋101年11月14日建築完成即已存在（本院卷第146頁反面），迄至系爭自殺事故發生時止，已使用約4年9月。又系爭大門、浴缸之重置費用依序為8萬4,000元（材料部分7萬8,000元、工資部分6,000元）、為4萬1,700元（材料部分1萬3,200元、工資部分2萬8,500元），有金亞公司簡式合約書、特力屋室內裝修設計股份有限公司工程報價明細表可憑（本院卷第43、45、113、154頁），則就材料部分扣除折舊後（詳附件二、三計算表），原告得請求陳宗德或其繼承人賠償系爭大門、浴缸毀損之損失，依序為3萬2,211元（材料費用：2萬6,211元、工資費用：6,000元）、3萬2,936元（材料費用：4,436元、工資費用：2萬8,500元）；而原告依系爭租約第13條約定，請求被告就此部分負賠償責任，亦屬有據；逾此金額之請求，則無理由。

4、被告雖指摘：系爭大門、浴缸毀損與陳宗德之自殺行為間，有無因果關係，暨系爭大門、浴缸縱有毀損，有無更換之必要，均屬有疑云云。然按，原告對於自己主張事實已盡證明之責，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對主張者，則被告對其反對主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則，倘被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院18年上字第2855號、第1679號判例意旨參照）。系爭大門、浴缸毀損與系爭自殺行為間具因果關係，且有重置拆換之必要性等節，業由原

告舉證並經本院認定如前，被告雖以上揭情詞置辯，惟未提出何等反證以實其說，自難僅以其泛詞指摘，遽認抗辯事實之真正。至被告雖復指摘：原告自承因本件訴訟調查證據之必要，迄未實際支出費用，重置拆換系爭大門、浴缸，當不得就此部分請求損害賠償云云，然回復原狀所需之費用，性質上亦非須待原告實際支出後始得請求（民法第213條第3項規範意旨參照），當非得以原告尚未實際支付上開回復原狀之費用，遽謂原告未受有損失，而認其請求為無理由，被告此部分抗辯，顯不可採。

（七）綜上所述，被告應負保證責任之賠償金額，共計616萬3,743元（計算式：90,000+6,161+2,235+200+32,211+32,936+6,000,000=6,163,743），扣除原告主張扣抵之系爭租約押租金6萬元後，原告得請求之金額為610萬3,743元，應可確定。

六、從而，原告依系爭租約第3條、第4條、第6條、第11條、第13條約定、其他約定事項、類推適用及適用民法第432條第2項，暨依民法第439條規定，請求被告賠償610萬3,743元，及自起訴狀繕本送達翌日即107年1月30日起（本院卷第60頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求（除無庸論斷者外），則非有據，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院詳予斟酌後，認為均不足影響判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 108 年 1 月 16 日

民事第八庭 審判長法官 鄭侑瑩

法官 陳賢德

法官 劉庭維

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 108 年 1 月 17 日

書記官 鄭涵文

附表（原告求償明細、本院之判斷，民國／新臺幣）：

編號	請求賠償之損害項目	請求賠償之金額	損害原因事實	請求權基礎	相關事證／卷證頁碼	本院認請求有理由之金額
1	租金	9 萬元	陳宗德及其繼承人積欠自106 年8 月起至106 年10月止之租金，共計9 萬元，應由被告負保證責任。	系爭租約第3 條、第4 條、第13條約定、民法第439 條規定。	①系爭租約／本院卷第11 至12頁。	9 萬元
2	代墊費用	6,161 元	①陳宗德及其繼承人積欠106 年5 月電費953 元、106 年9 月電費4,009 元、106 年9 月天然氣費541 元、106年8 月水費384 元、106 年10月水費274 元，由原告代墊支出，應由被告負保證責任。 ②被告實際居住於系爭房屋，受有伊代墊款項之利益，亦應依民法第179 條規定返還利益。	①系爭租約第3 條、第13條約定。 ②民法第179 條規定。	①系爭租約／本院卷第11 至12頁。 ②水、電、天然氣費繳費單與收據／本院卷第22至26頁。	6,161 元
3	系爭播放器損失	9,801 元	原告於系爭租約簽立之際，提供系爭播放器與陳宗德使用，惟已遺失而未返還，應由被告負保證責任。	系爭租約第6 條、第13條約定、其他約定事項。	①系爭租約／本院卷第11 至12頁。 ②照片／本院卷第27頁。 ③銷售收據／本院卷第28 頁。	2,235 元
4	系爭感應卡註銷費用之損失	200 元	陳宗德尚有1 張感應卡即系爭感應卡未繳回，為安全起見，原告已請社區管委會註銷該張感應卡之使用，支出註銷費用200 元，應由被告負保證責任。	系爭租約第6 條、第13條約定、其他約定事項。	①系爭租約／本院卷第11 至12頁。 ②大樓管理委員會代收款憑證／本院卷第29頁。 ③「美河市」房屋交屋清單／本院卷第152 頁。	200 元
5	系爭大門毀損損失	8 萬4,000 元	因系爭自殺事故，原告配合警方破門進入系爭房屋內搶救，造成系爭大門毀損，經裝設之原廠公司確認無法修復，重置費用	系爭租約第11條、第13條約定、民法第184 條第1 項後段、第432 條第2 項規定。	①系爭租約／本院卷第11 至12頁。 ②照片／本院卷第43、113 頁。 ③金亞公司簡式合約書／本院卷第44、153 頁。	材料部分：2 萬6,211 元 工資部分：6,000 元 合計：3 萬2,211 元

(續上頁)

01

			為8萬4,000元(材料部分7萬8,000元、工資部分6,000元),應由被告負保證責任。			
6	系爭浴缸毀損損失	4萬1,700元	陳宗德於系爭房屋之系爭浴缸中燒炭自殺,致系爭浴缸底層破洞無法儲水,且原告每次進入浴室見到系爭浴缸,均被迫回憶當時陳屍之畫面,造成心理之負面影響,原告因此將系爭浴缸拆除,重置更換為簡式之淋浴拉門,須支出費用4萬1,700元(材料部分1萬3,200元、工資部分2萬8,500元),應由被告負保證責任。	系爭租約第11條、第13條約定、民法第184條第1項後段、第432條第2項規定。	①系爭租約/本院卷第11至12頁。 ②特力屋室內裝修設計股份有限公司工程報價明細表/本院卷第45、154頁。 ③照片/本院卷第114頁	材料部分:4,436元 工資部分:2萬8,500元 合計:3萬2,936元
7	系爭房屋價值減損損失	600萬元	系爭房屋因系爭自殺事故發生而成為凶宅,減損價值約604萬573元,爰請求被告就其中600萬元之價值減損負保證責任。倘本院認系爭房屋價值減損金額證明有重大困難,亦請依民事訴訟法第222條第2項規定酌定賠償金額。	系爭租約第11條、第13條約定、民法第184條第1項後段、第432條第2項規定。	①系爭租約/本院卷第11至12頁。 ②系爭房屋相鄰不動產交易實價查詢/本院卷第30至33頁。 ③系爭估價報告書/卷附估價報告書。	600萬元
合計	×	623萬1,862元	×		×	616萬3,743元
備註	一、原告主張被告應賠償之金額如「請求賠償之金額」欄所示,以系爭租約押租金6萬元扣抵後,總計請求金額為617萬1,862元。 二、本院認原告得請求之金額如「本院認請求有理由之金額」欄所示,扣除系爭租約押租金6萬元,本件原告請求有理由之金額為610萬3,743元。					

02 附件一計算表(新臺幣):

03

折舊時間/計算金額

第1年折舊值： $9,801 \times 0.369 = 3,617$ 第1年折舊後價值： $9,801 - 3,617 = 6,184$

第2年折舊值： $6,184 \times 0.369 = 2,282$ 第2年折舊後價值： $6,184 - 2,282 = 3,902$

第3年折舊值： $3,902 \times 0.369 = 1,440$ 第3年折舊後價值： $3,902 - 1,440 = 2,462$

第4年折舊值： $2,462 \times$

(續上頁)

01

$$0.369 \times (3/12) = 227 \text{ 第4 年折舊後價值：} 2,462 - 227 = 2,235$$

02

附件二計算表（新臺幣）：

03

折舊時間／計算金額

第1 年折舊值：78,000× 0.206 =16,068第1 年折舊後價值：78,000－16,068＝61,932第2 年折舊值：61,932× 0.206 =12,758第2 年折舊後價值：61,932－12,758＝49,174第3 年折舊值：49,174× 0.206 =10,130第3 年折舊後價值：49,174－10,130＝39,044第4 年折舊值：39,044× 0.206＝8,043第4 年折舊後價值：39,044－8,043 =31,001第5 年折舊值：31,001× 0.206 × (9/12) =4,790第5 年折舊後價值：31,001－4,790＝26,211

04

附件三計算表（新臺幣）：

05

折舊時間／計算金額

第1 年折舊值：13,200× 0.206 =2,719第1 年折舊後價值：13,200－2,719 =10,481第2 年折舊值：10,481× 0.206 =2,159第2 年折舊後價值：10,481－2,159 =8,322第3 年折舊值：8,322 × 0.206 =1,714第3 年折舊後價值：8,322 －1,714 =6,608第4 年折舊值：6,608 × 0.206 =1,361第4 年折舊後價值：6,608 －1,361 =5,247第5 年折舊值：5,247 × 0.206 × (9/12) =811第5 年折舊後價值：5,247 －811 =4,436