

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第1605號

上訴人 韓君男

訴訟代理人 陳恩民律師

魏翠亭律師

許育齊律師

被上訴人 富旺國際開發股份有限公司

法定代理人 林正雄

訴訟代理人 蕭萬龍律師

王紹安律師

被上訴人 兆基管理顧問股份有限公司

法定代理人 李建成

訴訟代理人 巫芸甄律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國109年10月30日臺灣新竹地方法院108年度訴字第1048號第一審判決提起上訴，本院於110年8月3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：

按當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，不在此限，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。查上訴人於原審主張：伊為新竹縣○○鄉○○○路000號房屋（下稱系爭房屋）所有權人，並與被上訴人富旺國際開發股份有限公司（下逕稱富旺公司）簽訂出租與管理委託契約（下稱系爭委託契約），委託富旺公司出租與管理，富旺公司再將上開委託事務複委任被上訴人兆基管理顧問股份有限公司（下逕稱兆基

01 公司)處理，惟兆基公司未為妥善之管理，致訴外人黃耀民
02 於系爭房屋內燒炭自殺，應依民法第184條第1項前段負損害
03 賠償之責等語，嗣於本院主張兆基公司之過失為：未注意黃
04 耀民攜帶可疑物品進入社區，違反房屋租賃契約所附住戶規
05 約(下稱系爭住戶規約)第5條、第13條之查驗義務。兆基
06 公司雖抗辯此係新增攻擊防禦方法，惟上訴人係就其主張之
07 過失情節予以補充，並據其釋明符合上開規定，應准提出。

08 貳、實體方面：

09 一、上訴人主張：伊於民國106年6月間向富旺公司購買系爭房屋
10 及基地(下合稱系爭房地)，並簽訂系爭委託契約，富旺公
11 司就系爭房屋之出租及管理，應盡善良管理人注意義務，且
12 依系爭委託契約第2條、第7條約定，負有在租賃契約中訂立
13 惜命條款(即禁止自殺、自殺將衍生繼承人負擔高額損害賠
14 償可能之條款)之附隨義務；惟其於106年10月3日將系爭房
15 屋內202號套房(下稱系爭套房)出租予黃耀民時，未於租
16 賃契約記載惜命條款，並逾越權限而將受任事務複委任兆基
17 公司處理，兆基公司亦未依系爭住戶規約第5條、第13條規
18 定，對黃耀民購買木炭攜入系爭套房之行為予以查證，而有
19 過失。嗣黃耀民於107年12月16日被發現於租屋處燒炭自殺
20 身亡，系爭房地價值貶損新臺幣(下同)3,697,116元。富
21 旺公司自應依民法第184條第1項前段、第227條第2項、第54
22 4條前段或後段規定，兆基公司亦應依民法第184條第1項前
23 段規定，對伊損害負賠償之責。爰起訴請求：(一)富旺公司應
24 給付上訴人300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息。(二)兆基公司應給付上訴人
26 300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
27 利率5%計算之利息。(三)上開給付，如被上訴人二人與原審
28 共同被告黃南忠其中一人已為給付，他人於其給付範圍內免
29 負給付之義務(未繫屬本院部分，均不另贅述)。

30 二、被上訴人則以：

31 (一)富旺公司部分：伊因以保證系爭房屋出租2年為銷售系爭房

01 地手段，而代上訴人管理出租，非以經營包租代管為主要營
02 業，亦未受有委任報酬，不負善良管理人注意義務。伊依系
03 爭委託契約之約定，無訂立含惜命條款之租賃契約之義務，
04 且內政部105年6月23日公告之房屋租賃契約書範本（下稱系
05 爭範本）中並無惜命條款，伊未於租賃契約訂明惜命條款自
06 無違反附隨義務。伊依系爭委託契約第2條約定，得指派管
07 理人全權辦理系爭房屋招租與管理事宜，選任兆基公司為管
08 理人員自屬合法，亦無選任不當情事。黃耀民有正當工作，
09 且正常繳納租金，第1年承租期間無任何違反住戶規約或怪
10 異之舉，故於租期屆至後，伊乃同意再行續租，客觀上不可
11 能預見黃耀民會於套房內自殺，且木炭非系爭住戶規約規定
12 之可疑物品或違反法律規定或善良風俗之易燃或爆炸性物品
13 等危險物品，兆基公司客觀上不知黃耀民攜入，縱知悉亦無
14 強制力可以禁止，伊自無過失。另上訴人主張受有系爭房地
15 價值貶損之損害，乃屬純粹經濟上損失，非權利受侵害，其
16 依侵權行為請求損害賠償，亦屬無據。

17 (二)兆基公司部分：系爭住戶規約乃富旺公司與承租人間針對公
18 共區域之使用管理所為之規範，且規約第5條、第13條規範
19 之義務人為承租人，伊就此並無契約義務；況伊非得以執行
20 門禁保全之公寓大廈管理服務業，承租人攜帶何種物品非伊
21 受託管理範疇。上訴人未證明伊有何侵權行為，其請求為無
22 理由。

23 三、原審判決：原審共同被告黃南忠應於繼承黃耀民之遺產範圍
24 內，給付上訴人300萬元，及自108年12月28日起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息，並為假執行之宣告，駁回
26 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
27 提起上訴，聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二至四項
28 之訴部分，均廢棄。(二)富旺公司應給付上訴人300萬元，及
29 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算
30 之利息。(三)兆基公司應給付上訴人300萬元，及自起訴狀繕
31 本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)

01 上開給付，如被上訴人二人與原審共同被告黃南忠其中一人
02 已為給付，他人於其給付範圍內免負給付之義務。被上訴人
03 二人均答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔
04 保請准宣告免為假執行。【原審判命共同被告黃南忠給付部
05 分，未據其聲明不服，非本院審理範圍】

06 四、兩造不爭執事項（見本院卷第76-77頁）：

07 (一)上訴人於106年5月間向富旺公司購買系爭房地，並同時與其
08 簽署系爭委託契約，約定富旺公司受委任為上訴人處理出
09 租、管理系爭房屋，委託期間為106年9月15日至108年9月14
10 日。

11 (二)富旺公司與兆基公司簽署兩份房屋管理委任契約（見原審卷
12 第63-69、97-100頁），約定富旺公司委託兆基公司代辦明
13 新大富翁社區房屋租賃及管理事宜，委託期間為106年9月22
14 日至110年9月10日。

15 (三)黃耀民於106年10月3日向富旺公司承租系爭套房，租金每月
16 6,500元，於107年10月2日租期屆滿後，又於107年10月3日
17 續訂租約至108年10月2日止。

18 (四)黃耀民被發現於107年12月16日在上開套房內燒炭自殺身
19 亡，原審共同被告黃南忠為黃耀民之父親，係黃耀民之繼承
20 人。

21 五、上訴人主張富旺公司違反附隨義務，未於房屋租賃契約中明
22 訂惜命條款，且未得其同意複委任兆基公司管理系爭房屋，
23 兆基公司未依系爭住戶規約第5條、第13條約定盡查驗義務
24 而有過失，富旺公司同有過失，富旺公司應依民法第184條
25 第1項前段、第227條第2項或第544條前、後段規定，賠償就
26 系爭房地價值之貶損負損害賠償責任，兆基公司亦應依民法
27 第184條第1項前段規定負賠償責任等語，均為被上訴人否
28 認，並以前詞置辯。兩造爭點為：(一)被上訴人請求富旺公司
29 給付部分：1.富旺公司是否應與黃耀民訂立惜命條款？2.上
30 訴人委任被上訴人富旺公司之範圍是否包含複委任或得授權
31 他人代理富旺公司管理系爭房屋？3.上訴人依民法第184條

01 第1項前段、第227條第2項、第544條前段或後段規定，請求
02 富旺公司給付300萬元，是否有理由？(二)上訴人請求兆基公
03 司給付部分：1.兆基公司是否違反系爭規約第5條、第13
04 條，未注意黃耀民攜帶可疑物品進入社區？2.上訴人依民法
05 第184條第1項前段規定，請求兆基公司給付300萬元，是否
06 有理由？(三)上訴人主張被上訴人應負不真正連帶之責，有無
07 理由？

08 (一)被上訴人請求富旺公司給付部分：

09 1.富旺公司是否應與黃耀民訂立惜命條款？

10 (1)按契約關係在發展過程中，債務人除應負契約所約定之義務
11 外，依其情事，為達成給付結果或契約目的所必要，以確保
12 債權人之契約目的或契約利益（債權人透過債務人之給付所
13 可能獲得之利益），得以圓滿實現或滿足；或為保護當事人
14 之生命、身體、健康、所有權或其他財產法益遭受侵害，尚
15 可發生附隨義務，如協力、告知、通知、保護、保管、照
16 顧、忠實、守密等義務（最高法院104年度台上字第799號判
17 決參照）。

18 (2)經查，系爭委託契約第1條約定：「乙方（即富旺公司）接
19 受甲方（即上訴人）委託出租及管理其房屋…」，第2條約
20 定：「本物件之管理期限：自106年9月15日至108年9月14日
21 止共計兩年，此期間之空置房屋『招租與簽約』事宜，亦由
22 乙方指派管理人全權處理」、第3條約定：「…有關套房
23 『點交』之事宜，均由乙方該物件之管理人負責辦理」、第
24 4條約定：「甲方同意委託出租與管理期間之租金歸乙方所
25 有，甲方不得異議。甲方同意乙方全權處理出租事務與出租
26 定價。甲方不得異議」、第6條約定：「兩年包租金195.6
27 萬，乙方於106年10月1日一次清給甲方」、第7條約定：
28 「管理期間，乙方應對本物業產權範圍內之設備，善盡管理
29 之責…」（見原審卷第23頁）。可見上訴人委任富旺公司出
30 租及管理系爭房屋，辦理招租、簽約、點交、管理、設備維
31 護修繕等事務，且上訴人同意由富旺公司定價並收取租金，

01 全權處理出租事務，不為任何異議，富旺公司則給付上訴人
02 195萬6,000元。則上訴人透過委託富旺公司出租系爭房屋之
03 行為（即富旺公司之給付行為），所可能獲得之利益為195
04 萬6,000元，富旺公司已經給付而使上訴人取得此契約利
05 益。

06 (3)上訴人雖主張富旺公司依系爭委託契約第2條、第7條約定應
07 保護其財產法益，於出租系爭套房予黃耀民時，負有於租賃
08 契約訂明惜命條款之附隨義務。但系爭委託契約第2條乃約
09 定：富旺公司得以自己名義招租與簽約，難認係與上訴人之
10 財產法益有關之約定；且系爭委託契約第7條乃系爭房屋屋
11 內設備之管理維護修繕約定，並不及於設備以外之非物理性
12 部分，而本件上訴人主張之財產法益受侵害為：系爭房屋因
13 屋內有人自殺而產生之房價下跌，即非物理性之交易價格減
14 少，難認系爭委託契約第7條約定應保護之財產法益包含自
15 殺所生房價下跌部分。又依105年6月23日內政部內授中辦地
16 字第1051305384號公告，106年1月1日生效之房屋租賃定型
17 化契約記載及不得記載事項第壹條規定，房屋租賃定型化契
18 約應記載事項包括：契約審閱期、房屋租賃標的、租賃期
19 間、租金約定及支付、擔保金(押金)約定及返還、租賃期間
20 相關費用之支付、稅費負擔之約定、使用房屋之限制、修繕
21 及改裝、承租人之責任、房屋部分滅失、提前終止租約、房
22 屋之返還、房屋所有權之讓與、出租人終止租約、承租人終
23 止租約、通知送達及寄送、其他約定、契約及其相關附件效
24 力、當事人及其基本資料等項目（見原審卷第115-129
25 頁），而關於禁止承租人於租賃房屋內自殺，及因自殺所生
26 損害賠償責任之約定，並未規範於房屋租賃定型化契約應記
27 載事項內。則上訴人主張富旺公司依系爭委託契約負有訂立
28 含惜命條款之租賃契約之附隨義務云云，難認有據。

29 2.上訴人委任被上訴人富旺公司之範圍是否包含複委任或得授權
30 他人代理富旺公司管理系爭房屋？

31 (1)接受任人應自己處理委任事務。但經委任人之同意或另有習

01 慣或有不得已之事由者，得使第三人代為處理，民法第537
02 條定有明文。

03 (2)經查，上訴人與富旺公司以系爭委託契約第2條、第3條、第
04 4條約定：富旺公司於管理期限內，得全權處理出租事務與
05 出租定價，並得指派管理人全權辦理系爭房屋之招租、簽約
06 及點交事宜，已如所述，富旺公司抗辯其得複委任或授權兆
07 基公司為出租及管理等語，信屬有據。又富旺公司與兆基公
08 司簽署兩份房屋管理委任契約，約定富旺公司委託兆基公司
09 代辦明新大富翁社區房屋租賃及管理事宜，委託期間為106
10 年9月22日至110年9月10日乙節，為兩造不爭；房屋管理委
11 任契約第1條並約定：「委託租賃標的所在地、使用範圍及
12 使用目的…7.雙方應於簽訂本委託契約同時確認租賃標的物
13 之內容(含租金)，甲方(即富旺公司)就出租與否保有最終
14 決定權，乙方(即兆基公司)應於承租人簽約前與甲方做最終
15 確認，凡未經確認者，甲方均不受乙方之拘束。」，第6條
16 約定：「房屋管理內容：1.乙方服務內容：房屋出租相關事
17 宜、房屋租賃帳務管理、出租並代簽訂合約、房間物品點交
18 管理、房客租賃篩選管理、催收各項費用暨代寄存證信函、
19 製作廣告宣傳行銷、代收掛號信及包裹、清潔公設(限大樓
20 內)、設備硬體簡易檢修。房屋租賃帳務管理部分，目前為
21 甲方自行管理，若甲方需交由乙方代為管理，需於30日前以
22 書面通知乙方，並提供交接之相關文件。2.租賃標的物之押
23 金、租金、水電費等相關費用皆由乙方負責督促承租人逕行
24 向甲方繳納。承租人倘有遲延繳納租金之情事，乙方應負責
25 相關催繳程序以督促承租人履行租約，並將承租人違反租約
26 情事通知甲方…」、第9條約定：「特別約定事項…。6.乙
27 方為受甲方委託代管租賃標的物，出租人與承租人之租賃關
28 係悉依雙方簽訂之租賃契約為準」(見原審卷第63-69、97-
29 100頁)。可知兆基公司係基於與富旺公司之委任契約，代
30 富旺公司處理系爭房屋招租、簽約、催收各項費用、督促承
31 租人履約，及包含系爭房屋在內之基本管理及設備之簡易修

01 繕等事項。惟系爭房屋之租賃關係仍存在於富旺公司與屋內
02 各該套房之承租人之間，且富旺公司對於系爭房屋出租與
03 否，亦有最終決定權，此參黃耀民承租系爭房屋套房所簽立
04 之房屋租賃契約，均記載該房地之出租人為富旺公司亦明
05 （見原審卷第71-81頁），益證兆基公司代管系爭房屋之事
06 項，均屬前揭上訴人同意富旺公司指派第三人管理之範圍。

07 (3)從而，富旺公司抗辯上訴人委任被上訴人富旺公司之範圍包
08 含複委任或得授權他人代理富旺公司管理系爭房屋，其委任
09 兆基公司無違系爭委託契約等語，應為可採。上訴人主張富
10 旺公司未經同意，而複委任兆基公司出租及管理系爭房地云
11 云，即非有據。

12 3.上訴人依民法第184條第1項前段、第227條第2項、第544條
13 前段或後段規定，請求富旺公司給付300萬元，是否有理
14 由？

15 (1)按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
16 任」、「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債
17 權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不
18 完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償」、
19 「受任人因處理委任事務有過失，或因逾越權限之行為所生
20 之損害，對於委任人應負賠償之責」，民法第184條第1項前
21 段、第227條、第544條分別定有明文。

22 (2)經查，上訴人雖主張富旺公司依系爭委託契約之約定，負有
23 與黃耀民訂立含惜命條款之租賃契約之附隨義務，且負有親
24 自履行，不得複委任或授權兆基公司代理管理系爭房屋之義
25 務云云，但此等主張均不可採，已經本院認定如前；則上訴
26 人以富旺公司違反附隨義務為由，主張富旺公司應依民法第
27 227條第2項負損害賠償之責，以富旺公司逾越權限複委任兆
28 基公司為由，主張富旺公司應依民法第544條後段之規定，
29 負損害賠償之責，為無所據。

30 (3)富旺公司與黃耀民間租賃契約附件即系爭住戶規約已經黃耀
31 民簽名確認，且系爭住戶規約第5條規定：「凡攜帶可疑物

01 品進入本社區時，應出具物品所屬證明，並送交管理人員查
02 驗，必要時得登記出入人員之姓名」，第13條規定：「凡易
03 燃或爆炸性物品等危險物品以及違反法律規定或善良風俗之
04 物品，一概不得帶入或存放於社區」（見原審卷第75-77
05 頁）。上訴人雖主張黃耀民於107年12月10日前購買相關木
06 炭，且以透明塑膠袋包裝而攜入系爭房屋，富旺公司複委任
07 之受任人兆基公司未依前述規定盡查驗義務，即令黃耀民得
08 以攜入系爭房屋，而於107年12月16日在上開套房內燒炭自
09 殺身亡，應有過失等語，並提出黃耀民社群軟體截圖為證
10 （見本院卷第137頁）。富旺公司抗辯黃耀民繳租正常，木
11 炭非可疑物品，亦非易燃物品、爆炸物品，管理人員無權施
12 以強制力令其不得攜入，況前述截圖所示木炭係放置於紅色
13 包裝袋內，黃耀民仍可能將之再放置於購物袋、行李箱內，
14 上訴人亦未舉證證明管理員得以發現並禁止，其無過失等
15 語。查木炭一般作為烤肉、露營時之戶外生火用品，非管制
16 購買或依法令不得取得之物品，難認屬住戶規約第5條規定
17 之可疑物品、第13條規定之易燃或爆炸物品等危險物品以及
18 違反法律規定或善良風俗之物品，上訴人主張兆基公司應對
19 黃耀民攜入木炭之行為予以查驗，難認有據。又黃耀民繳租
20 正常，於107年12月5日仍有繳納租金乙節，有客戶繳款紀錄
21 表可證（見本院卷第171頁）。是本件客觀上難認兆基公司
22 對於黃耀民在系爭套房內自殺身亡一事有預見之可能。則上
23 訴人僅憑黃耀民於系爭套房內自殺及購買木炭二事，逕稱兆
24 基公司未盡系爭住戶規約所定查驗義務而有過失，富旺公司
25 同有過失云云，尚難憑採。從而，上訴人依民法第184條第1
26 項前段、第544條前段規定，主張富旺公司應負損害賠償之
27 責，亦屬無據。

28 (4)綜上，上訴人依民法第184條第1項前段、第227條第2項、第
29 544條前段或後段規定，請求富旺公司給付300萬元，為無理
30 由。

31 (二)上訴人請求兆基公司給付部分：

01 經查，上訴人主張兆基公司違反系爭規約第5條、第13條，
02 未注意黃耀民攜帶可疑物品進入社區，而有過失云云，不足
03 為採，已經本院認定如前，則上訴人依民法第184條第1項前
04 段規定，請求兆基公司給付300萬元，為無理由。

05 (三)上訴人主張被上訴人應負不真正連帶之責，有無理由？

06 經查，上訴人依民法第184條第1項前段、第227條第2項或第
07 544條前、後段規定，請求富旺公司給付300萬元，及依民法
08 第184條第1項前段規定，請求兆基公司給付300萬元，均屬
09 無據，前經認定，其主張被上訴人應負不真正連帶之責，自
10 無理由。

11 六、綜上所述，上訴人依民法第184條第1項前段、第227條第2
12 項、第544條前段或後段規定，請求：(一)富旺公司應給付上
13 訴人300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
14 週年利率5%計算之利息。(二)兆基公司應給付上訴人300萬
15 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
16 5%計算之利息。(三)上開給付，如被上訴人二人與原審共同
17 被告黃南忠其中一人已為給付，他人於其給付範圍內免負給
18 付之義務，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴
19 之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
20 判，為無理由，應駁回其上訴。

21 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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

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

26 中 華 民 國 110 年 8 月 17 日

27 民事第十一庭

28 審判長法 官 李慈惠

29 法 官 謝永昌

30 法 官 趙雪瑛

31 正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 （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
04 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
05 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
06 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，
07 應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 8 月 17 日
09 書記官 郭晉良