

臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第2662號

原告 李德旺
訴訟代理人 林珪嬪律師
被告 陳進文
呂政儀

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年7月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告陳進文應給付原告新臺幣310萬0275元，及自民國112年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、被告呂政儀應給付原告新臺幣310萬0275元，及自民國112年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 三、前二項給付，如其中任一被告為給付時，他被告於其給付之範圍內，免除給付義務。
- 四、訴訟費用由被告陳進文或呂政儀負擔。如有任一被告為給付者，他被告於其給付之範圍內，免除給付義務。
- 五、本判決第一項、第二項於原告以新臺幣103萬5千元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣310萬0275元為原告預供擔保，得免假執行。

事實及理由

- 一、本件被告陳進文經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。
- 二、原告主張略以：原告為門牌號碼桃園市○○區○○路0段00號11樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，被告陳進文以被告呂政儀擔任連帶保證人，於民國110年9月24日向原告承租系爭房屋，兩造遂簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），並約定不得將系爭房屋出租、出借予他人使用。詎被告陳進文竟將系爭房屋提供予詐騙集團作為據點，被告呂政儀與集團

01 其他成員則於系爭房屋內囚禁、凌虐數十名被害人，並造成
02 其中3人死亡，致系爭房屋成為凶宅，其價值因而有所減
03 損。又因上開事件，系爭房屋遭警方破門而入，致其大門毀
04 損不堪使用而受有損害。是被告二人分別依系爭租約之約定
05 及侵權行為之法律關係，對原告負全部損害之賠償責任，屬
06 於不真正連帶債務關係，爰依系爭租約及民法第433條、第1
07 84條之法律關係，請求被告賠償上開損害等語。並聲明：1.
08 被告陳進文應給付原告310萬0275元，及自起訴狀繕本送達
09 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 被告呂
10 政儀應給付原告310萬0275元，及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3. 前二項給付，
12 如其中任一被告為給付時，他被告於其給付之範圍內，免除
13 給付義務。4. 願供擔保請准宣告假執行。

14 三、被告部分：

15 (一)被告呂政儀答辯略以：其係遭人冒名簽立系爭租約，並非實
16 際之連帶保證人，不應就上開損失負責等語，並聲明：1. 原
17 告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利判決，願供擔保
18 請准宣告免為假執行。

19 (二)被告陳進文未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明
20 或陳述。

21 四、本院之判斷：

22 (一)原告主張：被告陳進文前向原告租賃系爭房屋，並約定不得
23 將系爭房屋轉租、出借，惟被告陳進文將系爭房屋提供予詐
24 騙集團使用，作為囚禁被害人之地點，其中被告呂政儀與集
25 團其他成員以暴力手段強控遭拘禁之被害人，致3人於系爭
26 房屋內死亡等情，業據提出系爭房屋建物所有權狀、系爭租
27 約、網路新聞截圖數份等附卷可稽（見本院卷第17-45
28 頁）。經查，系爭房屋確為被告陳進文所租賃，並於其承租
29 後，交由被告呂政儀所屬之詐騙集團作為控管人頭帳戶提供
30 者之桃園據點所使用，有該詐騙集團所涉臺灣士林地方法院
31 111年度矚重訴字第1號刑事案件起訴書附卷可參（見本院卷

第120頁），且被告陳進文於上開刑事案件之警詢及偵查中均證述其受委任出面承租系爭房屋（見本院卷第238頁），並為被告呂政儀所不爭執（參呂政儀於本案之陳述筆錄），堪為憑採。又被告呂政儀係該詐騙集團派駐於系爭房屋以控管被害人之成員之一，除以手銬控制被害人之行動外，尚於拘禁期間動輒持凶器威嚇、毆打被害人等，致被害人等身心受有重創，其中1人因不堪受虐，自系爭房屋之窗戶爬出而墜樓身亡，另2人則因遭反覆凌虐及自身疾病致身體狀況嚴重惡化，均未獲置理而於系爭房屋內死亡等情，亦有上開刑事案件起訴書足參（見本院卷第113-288頁），且被告呂政儀於本院言詞辯論期日亦陳述「我們確實是一群住在那邊，有把被害人移到系爭房屋。我承認我們是詐騙集團」等語（見本院卷第295頁筆錄），是上情均足信屬實。

(二)原告復主張：被告應就系爭房屋價值減損及該房屋之大門毀損，負損害賠償責任等語，並提出網路新聞報導多份及大門毀損之相片2張為據（見本院卷第39-45、47-49頁）。查：

1. 關於被告呂政儀部分：

(1)按故意以背於善良風俗之方法加損害於他人者，負損害賠償責任，民法第184條第1項後段定有明文。該規定所謂背於善良風俗並不限於一般風情民俗，只要是社會道德通念上不能接受之行為均包括在內。

(2)查被告呂政儀與集團其他成員所為上開囚禁、凌虐受害人之行為，實為社會道德通念上不能接受，自屬背於善良風俗。再觀以內政部公告之成屋買賣契約範例將建物內是否曾發生兇殺、自殺致死之情事，列為買賣應確認之事項，及強制執行法第81條第2項亦修正建物內如有非自然死亡，應載明於不動產拍賣公告等情，凡此俱足見買賣標的之房屋內，是否曾發生兇案之非自然死亡情事，亦即是否為俗稱之凶宅一節，屬買賣契約成立前應查明及告知之事項，為契約應記載事項，若未詳實記載，將影響契約效力，足徵兇案之非自然死亡情事，縱未對房屋造成物理損壞或

01 降低使用效能，然衡諸一般社會常情，一般民眾對凶宅仍有嫌惡、畏懼之心理因素，導致凶宅在不動產交易市場之
02 接受度降低，並影響其買賣價格或出租收益，顯低於同地段、環境之不動產，此應為社會大眾所知悉。被告呂政儀
03 與集團其他成員於系爭房屋內拘禁多人頭帳戶提供者，
04 並長期對其等施予暴力控制時，主觀上對此重大社會事件
05 將造成系爭房屋成為凶宅，日後難以出租或出售或交易
06 價值減損，侵害系爭房屋財產利益不能謂無認識，卻仍執
07 意為之，難謂無間接故意存在，且因上開行為造成系爭房
08 屋價值減損，自有相當因果關係，是原告依民法第184條
09 第1項後段規定，主張被告呂政儀應就系爭房屋交易價值
10 之減損負損害賠償責任，即屬有據。
11

12
13 (3)被告呂政儀雖辯稱：其係遭冒名簽署系爭租約，不應負責
14 等語，惟按，「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負
15 損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。」、「造
16 意人及幫助人，視為共同行為人。」，民法第185條第1、
17 2項定有明文，是查，被告呂政儀既自陳其為詐欺集團之
18 一員，則其縱非實際之租約連帶保證人，仍不影響其上開
19 侵權行為之成立，併此敘明。

20 (4)系爭房屋既確實因上開事件成為一般社會觀念中影響市場
21 交易價值之「凶宅」，業如前述，則就系爭房屋交易價額
22 減損之部分，本院審酌系爭房屋所在同一社區之其他房地
23 現交易總價約為1,500萬元，復參酌上開事件本身之發生
24 狀況、發生時間、及經新聞媒體廣為報導（參本院卷第37
25 -45頁）之影響力，並參以中壢區、平鎮區附近之不動產
26 仲介業者評估系爭房屋作為詐騙集團囚禁被害人之犯罪地
27 ，並有3人死亡等情事所致減價比例約為30%-40%等情，
28 有系爭房屋所在社區之實價登錄資料、中信房屋中壢高中
29 加盟店、環南誠家加盟店、冠青埔不動產有限公司意見函
30 等在卷可佐（見本院卷第51、331-335頁），堪為本件系
31 爭房屋價值減損之參考，是原告主張系爭房屋受有300萬

元之價值減損損害，尚屬合理，應可採信。

(5)至原告另主張系爭房屋大門毀損，受有更換大門及工資、清運費用共100,275元之損害，並提出報價單、簡式合約為據（見本院卷第53-55頁）。查系爭房屋之大門係因警方循線查獲上開詐騙集團犯罪事實而破門進入，方導致該大門部分破損、其門鎖扭曲毀損而不堪使用，與被告呂政儀及集團其他成員之上開行為間亦具相當因果關係，且確有修繕之必要性，是原告請求被告呂政儀賠償因更換大門而支付之相關修繕費用，亦屬有據。

2. 關於被告陳進文部分：

(1)查系爭租約第5條約定：未經甲方同意，乙方不得將租賃權讓與他人，亦不得將房屋之全部或一部轉租、出借、頂讓或以其他變相方法由他人使用。如有違反，視為違約。再按因承租人之同居人，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條亦定有明文。

(2)本件原告與被告陳進文所簽訂之系爭租約，業已約明陳進文不得將系爭房屋出借或出租予他人使用（詳參卷附系爭租約條款），然陳進文既違反系爭租約禁止轉租、轉借之約定，擅自將系爭房屋轉交由詐騙集團使用、居住（業經本院認定如前，詳前述），則陳進文對於被告呂政儀與集團其他成員在系爭房屋內進行之犯罪行為，不論知情與否，均應就其所同意使用系爭房屋者之前開侵權行為，與自己之故意或過失負擔同一損害賠償責任。又系爭房屋因上開拘禁及死亡事件，導致交易價值有所減損，而系爭房屋既由被告陳進文承租使用，其即應善盡租賃物保管義務，亦即維護租賃物即系爭房屋之使用及交換價值，倘非盡善良管理人注意義務，依約定方法或物之性質而為使用收益，即應負擔損害賠償之責。是原告主張得類推適用民法第433條之規定，向被告陳進文請求系爭房屋交易價值減損及大門毀損之損害賠償，核屬有據，亦應准許。

01 (三)末按不真正連帶債務，係數債務人基於不同之債務發生原因
02 ，就同一內容之給付，對於同一債權人各負全部給付義務，
03 因一債務人給付，他債務人即同免其責任。其各債務發生之
04 原因既有不同，僅因相關法律關係偶然競合，致對同一債權
05 人負同一內容之給付（參最高法院92年台上字第1540號判決
06 意旨）。又給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
07 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其
08 經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
09 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，
10 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
11 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者
12 ，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、
13 第203條亦分別有明文規定。本件被告呂政儀應依民法第184
14 條第1項後段，對原告上開所受損害，負侵權行為之賠償責
15 任；被告陳進文應依系爭租約及類推適用民法第433條規
16 定，負損害賠償責任，是被告呂政儀及陳進文係分別基於前
17 開不同原因，對於原告各負連帶給付之責任，依前開說明，
18 其等間核屬不真正連帶債務關係。又原告對被告之損害賠償
19 請求權，均屬未定給付期限之金錢債權，揆諸前開規定，原
20 告自得請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延
21 利息。從而，本件原告請求：被告陳進文應給付原告310萬0
22 275元，及自112年4月1日（按以全體被告最後一位收受起訴
23 狀繕本即被告陳進文之收受翌日為基準，見本院卷第85、87
24 頁送達證書）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；
25 被告呂政儀應給付原告310萬0275元，及自112年4月1日起至
26 清償日止，按週年利率5%計算之利息；前二項給付，如其
27 中任一被告為給付時，他被告於其給付之範圍內，免除給付
28 義務等節，均為有理由，應予准許。

29 五、再者，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，經核亦無不合，
30 爰酌定相當之擔保金額准許之，並依被告呂政儀之聲請及按
31 民事訴訟法第392條第2項規定依職權宣告如被告預供擔保，

01 得免為假執行。

02 六、本件事證已明，兩造其餘陳述及證據，經核與判決結果不生
03 影響，爰不另逐一論述。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條。

05 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日
06 民事第二庭 法 官 周玉羣

07 以上正本係照原本作成

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日
11 書記官 蕭尹吟