

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第257號

原告 蔡福來

廖婉婷

共同

訴訟代理人 邱天一律師

李明潔律師

被告 廖國禎

廖苡辰（即林芝羽之繼承人）

廖苡安（即林芝羽之繼承人）

廖苡蓉（即林芝羽之繼承人）

共同

訴訟代理人 盧國勳律師

複代理人 陳建文律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年1月15日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一，不在此限；原告於判決確定前，得撤回訴之
全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意，
民事訴訟法第255條第1項第2款及第262條第1項定有明文。
本件原告起訴時原係列廖國禎、廖方金女、林○羽之繼承人
為被告，並聲明：「(一)被告廖國禎、廖方金女應連帶給付原
告蔡福來新臺幣（下同）634萬8,000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)被告林○羽之繼承人應於繼承被繼承人林○羽所得遺產範圍內，給付原告廖婉婷668萬5,000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。(三)願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第9頁）。嗣因廖方金女於原告起訴前即民國110年10月6日過世，原告乃撤回對廖方金女之起訴，另於查明林芝羽之繼承人為被告廖苡辰、廖苡安、廖苡蓉後，追加上開之人為被告，並於113年1月15日言詞辯論期日當庭變更聲明為：「(一)被告廖國禎應給付原告蔡福來634萬8,000元，及自112年9月28日民事準備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)被告廖苡辰、廖苡安、廖苡蓉應於繼承被繼承人林芝羽所得遺產範圍內，連帶給付原告蔡福來634萬8,000元，及自112年9月28日民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告廖苡辰、廖苡安、廖苡蓉應於繼承被繼承人林芝羽所得遺產範圍內，連帶給付原告廖婉婷668萬5,000元，及自112年9月28日民事準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。(五)第一項及第二項給付，於任一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內即免除給付之義務。」（見本院卷第181頁）。經核原告上開所為訴之變更，僅係於查明被繼承人林芝羽之繼承人後特定廖苡辰、廖苡安、廖苡蓉為被告，且均係基於被繼承人林芝羽於被告廖國禎租屋處自殺之事實所為請求，核屬請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，自應准許之。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告蔡福來為桃園市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○○街00號10樓，下稱系爭10樓房屋）之所有權人；原告廖婉婷為桃園市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○○街00號3樓，下稱系爭3樓房屋）之所有權人，上開兩棟建物均位於同社

01 區，為同棟樓上樓下之鄰居。原告蔡福來於109年6月5日將
02 系爭10樓房屋出租予被告廖國禎，雙方並簽定房屋租賃契約
03 書（下稱系爭租約），租賃期間自109年6月5日起至111年6
04 月4日止，租金每月36,500元，押租金73,000元，系爭租約
05 期限屆滿後，被告廖國禎仍持續使用系爭10樓房屋並繳納租
06 金，原告蔡福來並未表示反對，是原告蔡福來與被告廖國禎
07 間就系爭10樓房屋成立不定期租賃關係。實際上系爭10樓房
08 屋為被告廖國禎與其前配偶即訴外人林芝羽及兩人所生之三
09 位女兒即被告廖苡辰、廖苡安、廖苡蓉共同居住。然林芝羽
10 竟於000年0月00日下午5時25分自系爭10樓房屋窗戶外平台
11 往下跳，墜落至原告廖婉婷所有之系爭3樓房屋陽台，經送
12 醫急救無效死亡。林芝羽上開自殺行為，使系爭3樓房屋、
13 系爭10樓房屋成為凶宅，因而導致交易價格減損，依同社區
14 之實價登錄資料，與系爭3樓房屋、系爭10樓房屋類似建物
15 之成交價每坪約32.29萬元，換算系爭3樓房屋、系爭10樓房
16 屋之市價分別約為3,342.6萬元（計算式：103.52坪×32.29
17 萬=3,342.6萬元）、3,174.1萬元（計算式：98.3坪×32.29
18 萬=3,174.1萬元）。衡諸常情，一般房屋若成為非自然死
19 亡之凶宅，房價約減損至少3成以上，原告就房屋減損價值
20 以2成計算，則原告廖婉婷、蔡福來就系爭3樓房屋及系爭10
21 樓房屋分別受有668萬5,000元與634萬8,000元之交易價值減
22 損。被告廖國禎為系爭10樓房屋之承租人，應以善良管理人
23 之注意保管租賃物，而林芝羽為經其允為使用系爭10樓房屋
24 之人，依系爭租約第8條第1項約定及民法第432條、第433條
25 之規定，被告廖國禎應對林芝羽自殺行為導致系爭10樓房屋
26 價值減損，對原告蔡福來負損害賠償責任。另林芝羽於事發
27 當時為49歲，長年居住於臺灣，理當知悉以跳樓自殺之方式
28 結束生命，對他人有可能造成危害，並明知或可預見跳樓自
29 殺之方式將使房屋成為凶宅，導致交易價值貶損，卻仍執意
30 為之，並同時造成系爭10樓房屋及系爭3樓房屋受有交易價
31 值貶損，自應對原告負賠償責任，而被告廖苡辰、廖苡安、

01 廖苡蓉為林芝羽之繼承人，自應依民法第184條第1項規定及
02 繼承之法律關係，向原告連帶負損害賠償責任。為此，爰依
03 系爭租約第8條第1項約定及民法第184條第1項、第432條、
04 第433條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後
05 訴之聲明所示。

06 二、被告則以：林芝羽雖自系爭10樓房屋窗外平台跳下，墜落於
07 系爭3樓房屋陽台，然依法務部法醫研究所解剖報告書暨鑑
08 定報告書所載，林芝羽係於送往天晟醫院急救後無效死亡；
09 臺灣桃園地方檢察署（下稱桃園地檢署）相驗屍體證明書上
10 亦記載死亡地點為桃園市中壢區天晟醫院，準此可知，林芝
11 羽死亡之地點為醫院，而非系爭3樓或系爭10樓房屋，則系
12 爭3樓房屋及系爭10樓房屋即非凶宅，原告據此請求被告負
13 賠償責任，洵不可採。縱認林芝羽跳下之系爭10樓房屋為凶
14 宅，然房屋交易價值之減損僅屬純粹經濟上損失，並無民法
15 第433條規定之適用，從而，原告蔡福來依民法第432條、第
16 433條規定，請求被告廖國禎賠償系爭10樓房屋之純粹交易
17 價值減損，自屬無據。又林芝羽並非於系爭3樓房屋內為跳
18 樓自殺之行為，且依被告於桃園地檢署偵查中之供述，可知
19 林芝羽之所以選擇自殺，係因其飽受精神躁鬱症所苦，且病
20 情短期內急轉直下，出現幻聽、幻想等思覺失調症狀，始不
21 得已選擇跳樓自殺，縱為社會大眾所不贊同，然其自殺行為
22 既不同背於善良風俗，亦無減損系爭3樓房屋、系爭10樓
23 房屋之故意，故原告蔡福來、廖婉婷主張林芝羽故意以背於
24 善良風俗之方法加損害於原告蔡福來、廖婉婷，致系爭10樓
25 房屋、系爭3樓房屋受有價值減損之損害，應負侵權行為損
26 害賠償責任，同屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之
27 訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

28 三、兩造不爭執之事實（見本院卷第183-184頁）：

29 （一）原告蔡福來為桃園市○○區○○段0000○號建物（門牌號
30 碼：桃園市○○區○○○街00號10樓，即系爭10樓房屋）
31 之所有權人；原告廖婉婷為桃園市○○區○○段0000○號

建物（門牌號碼：桃園市○○區○○○街00號3樓，即系爭3樓房屋）之所有權人。

（二）被告廖國禎於109年6月5日邀同訴外人廖方金女為連帶保證人，與原告蔡福來就系爭10樓房屋簽立房屋租賃契約書（即系爭租約），租賃期間自109年6月5日起至111年6月4日止，租金每月新臺幣（下同）36,500元，押租金73,000元。系爭租約第8條第1項約定：「乙方（即被告廖國禎）應盡善良管理人之注意義務使用維護房屋及一切設備，若因人為因素導致毀損滅失者，除天災地變等不可抗拒之情形外，乙方應與行為人連帶負損害賠償之責。」；系爭租約期限屆滿後，被告廖國禎仍持續使用系爭10樓房屋並繳納租金，且原告蔡福來並未表示反對，原告蔡福來與被告廖國禎間就系爭10樓房屋視為成立不定期租賃契約；於112年1月4日原告蔡福來與被告廖國禎合意終止系爭租約，被告廖國禎並於112年1月8日將系爭10樓房屋交還原告蔡福來，原告蔡福來迄今尚未返還押租金73,000元予被告廖國禎。

（三）被告廖國禎與訴外人林芝羽於89年7月25日結婚，並生有被告廖苡辰、廖苡安、廖苡蓉三位女兒；被告廖國禎與林芝羽於108年11月22日兩願離婚。

（四）林芝羽於000年0月00日下午5時25分左右，自原告蔡福來所有之系爭10樓房屋窗戶外平台往下跳，墜落至原告廖婉婷所有之系爭3樓房屋陽台，經救護人員送往天晟醫院急救，林芝羽到院前心跳停止，經急救後無效死亡。法務部法醫研究所解剖報告書暨鑑定報告書（111醫鑑字第1111102281號，下稱系爭鑑定書）所載林芝羽之研判死亡原因為「甲、多重創傷性休克。乙、胸腹部和四肢多處鈍傷骨折、臟器破裂出血。丙、高處墜落。」；鑑定結果認定「林芝羽死亡原因為高處墜落引起胸腹部多處鈍傷骨折和四肢多處鈍傷骨折、臟器破裂出血而多重創傷性休克死亡。依據現有之來函送鑑資料，如無充分的證據支持死者

01 有被他人推落，則死亡方式疑為自殺，最後的死亡方式仍
02 以司法調查結果為準」。

03 （五）被告廖苡辰、廖苡安、廖苡蓉為林芝羽之繼承人。

04 四、本件兩造爭執之點，應在於（一）原告蔡福來依系爭租約第
05 8條第1項約定及民法第432條、第433條規定，請求被告廖國
06 禎負損害賠償責任，有無理由？（二）原告廖婉婷、原告蔡
07 福來依民法第184條第1項後段規定及繼承之法律關係，請求
08 被告廖苡辰、廖苡安、廖苡蓉應於繼承被繼承人林芝羽之遺
09 產範圍內連帶負賠償責任，有無理由？茲分述如下：

10 （一）原告蔡福來依系爭租約第8條第1項約定及民法第432條、
11 第433條規定，請求被告廖國禎負損害賠償責任，為無理
12 由：

13 1、按民法第432條第1項、第2項前段規定：「承租人應以善
14 良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應
15 保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅
16 失者，負損害賠償責任。」；第433條規定：「因承租人之
17 同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人
18 應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠
19 償責任。」系爭租約第8條約定：「乙方（即廖國禎）應
20 盡善良管理人之注意義務使用維護房屋及一切設備，若因
21 人為因素導致毀損滅失者，…乙方應與行為人連帶負損害
22 賠償之責」（見本院卷第31頁）。前開規定、約定所稱之
23 「租賃物毀損、滅失」、「房屋毀損滅失」，應以租賃房
24 屋之物理性毀損滅失或功能損壞為限，至承租人或承租人
25 允許為租賃物使用之人之行為並未致租賃房屋毀損、滅
26 失，僅造成交易價值之減損，乃屬出租人之純粹經濟上損
27 失，並無上開規定、約定之適用（最高法院103年度台上
28 字第584號、109年度台上字第2112號、110年度台上字第2
29 499號判決意旨參照）。

30 2、經查，林芝羽於000年0月00日下午5時25分左右，自系爭1
31 0樓房屋窗戶外平台躍下，墜落至系爭3樓房屋陽台，經救

護人員送往天晟醫院急救，後因急救無效而死亡；死亡原因為高處墜落引起胸腹部多處鈍傷骨折和四肢多處鈍傷骨折、臟器破裂出血而多重創傷性休克死亡；桃園地檢署相驗屍體證明書上所載林芝羽之死亡地點為桃園市中壢區天晟醫院等事實，均有桃園地檢署相驗屍體證明書、法務部法醫研究所出具之系爭鑑定書在卷可佐（見本院卷第159頁、臺灣桃園地方檢察署111年度相字第1318號卷第403-413頁），則林芝羽死亡地點並非在系爭10樓房屋及系爭3樓房屋，堪予認定。是以，林芝羽上開自系爭10樓房屋窗戶外平台躍下之自殺行為，是否導致系爭10樓房屋、系爭3樓房屋成為俗稱之凶宅，即屬有疑。況林芝羽上開自殺行為並未造成系爭10樓房屋外觀形體之毀損或實體之破壞或使用功能之減損、喪失，難認構成民法第432條第2項、第433條規定及系爭租約第8條約定所稱之「租賃物毀損、滅失」、「房屋毀損滅失」。雖原告蔡福來主張系爭10樓房屋因此價值減損，惟此乃屬出租人即原告蔡福來之純粹經濟上損失，無上開規定、約定之適用。從而原告蔡福來依系爭租約第8條約定及民法第432條第2項、第433條規定，請求被告廖國禎負損害賠償責任，實屬無據。

（二）原告廖婉婷、原告蔡福來依民法第184條第1項後段規定及繼承之法律關係，請求被告廖苡辰、廖苡安、廖苡蓉應於繼承被繼承人林芝羽之遺產範圍內連帶負賠償責任，為無理由：

1、按民法第184條第1項後段規定：「故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」該侵權行為類型之構成要件，須行為人主觀上有故意以背於善良風俗為方法、手段，以達加損害於他人之目的，即行為人對加損害於他人，須有主觀上之故意始足當之。而所謂故意，包括明知並有意使其發生（直接故意）或預見其發生而其發生並不違背其本意（間接故意）。

2、原告主張林芝羽於自殺時為49歲，且長年居住於台灣，明

01 知以自殺方式結束生命，對他人可能造成危害，卻選擇自
02 系爭10樓房屋窗戶外平台躍下，墜落至系爭3樓房屋陽
03 台，造成系爭10樓房屋、系爭3樓房屋經濟價值貶值，應
04 屬係以背於善良風俗之方法，加損害於他人云云；被告則
05 抗辯林芝羽係主觀上出於殘害自己生命、尋求解脫之意思
06 而選擇自殺，難認林芝羽考量到其自殺行為可能減損系爭
07 10樓房屋、系爭3樓房屋價值等語。經查，林芝羽死亡地
08 點為桃園市中壢區天晟醫院，並非系爭10樓房屋及系爭3
09 樓房屋，業經認定如前，則原告主張系爭10樓房屋、系爭
10 3樓房屋因林芝羽自殺行為而成為俗稱之凶宅一節，均未
11 見原告舉證以實其說。又原告主張林芝羽自殺時年約49
12 歲，雖主觀上係出於殘害自己生命之意思，但對於其行為
13 將使系爭10樓房屋、系爭3樓房屋成為凶宅，影響房屋交
14 易價格、用益功能一事，應有所認知或預見，其仍執意為
15 之，可認上情之實現不違背其本意，而具有間接故意或未
16 必故意云云（見本院卷121、155頁）。惟原告既已知林芝
17 羽主觀上係出於殘害自己生命之意思而自殺，即難認林芝
18 羽於自殺時，尚可顧及認知或預見其行為（即自系爭10樓
19 房屋窗戶外平台躍下後，墜落至系爭3樓房屋陽台），將
20 使系爭10樓房屋、系爭3樓房屋成為凶宅，影響房屋交易
21 價值貶損之間接故意或未必故意，原告主張林芝羽有以此
22 間接故意或未必故意而為侵權行為，難認可取。況「凶
23 宅」僅屬於個人主觀面及心理面之範疇，且因人、因時、
24 因宗教信仰等不同而有異，亦可藉由時間經過、記憶淡忘
25 或宗教儀式去除該不安之心理，是房屋是否有發生非自然
26 死亡事件，與房屋之使用及價值並無必然關係。從而，原
27 告蔡福來、廖婉婷依民法第184條第1項後段，主張被告廖
28 苡辰、廖苡安、廖苡蓉為林芝羽之繼承人，應於繼承林芝
29 羽之遺產範圍內，對原告連帶負損害賠償責任，應屬無
30 據。

31 五、綜上所述，原告蔡福來依系爭租約第8條第1項約定、民法第

01 432條、第433條規定，請求(一)被告廖國禎應給付原告蔡福來
02 634萬8,000元，及依民法第184條第1項後段及繼承之法律關
03 係，請求(二)被告廖苡辰、廖苡安、廖苡蓉應於繼承被繼承人
04 林芝羽之遺產範圍內，連帶給付原告蔡福來634萬8,000元；
05 原告廖婉婷依民法第184條第1項後段及繼承之法律關係，請
06 求被告廖苡辰、廖苡安、廖苡蓉應於繼承被繼承人林芝羽之
07 遺產範圍內給付668萬5,000元，暨均自112年9月28日民事準
08 備狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
09 息，均為無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其所為
10 假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
12 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
15 民事第二庭 法 官 陳俐文

16 正本係照原本作成。

17 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
20 書記官 藍予伶