臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第448號

原　　告　常耀安

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　許皓鈞律師

被　　告　陳家榮

000000000000000000

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國115年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣1,449,615元，及自民國115年2月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣50萬元為被告供擔保後，得假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：伊為坐落桃園市○○區○○區段○○段000地號土地，及其上同小段4157建號建物（即門牌號碼桃園市○○區○○街000號2樓房屋，下合稱系爭房地）之所有權人，伊將系爭房地出租予訴外人盧冠亨，租期為民國114年3月2日至115年3月1日，每月租金新臺幣（下同）6,500元。詎被告竟於114年8月2日凌晨持刀闖入系爭房屋猛刺盧冠亨及訴外人林致佑數刀，盧冠亨倒臥浴室血流滿地，林致佑則臟器外露，2人送醫後均宣告不治死亡。系爭房地因被告入內行兇殺人而淪為凶宅，致伊受有系爭房地價值貶損之損害1,410,615元，且伊亦因盧冠亨死亡，喪失繼續收取系爭房地租金之利益39,000元，爰依民法第184條第1項後段規定提起本件

訴訟等語。訴之聲明：被告應給付原告1,449,615元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明或陳述。

四、原告主張之上開事實，業據提出土地、建物所有權狀、租賃契約書、網路新聞資料及檢察官起訴書為證。而被告已於相當時期受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，復未提出書狀作何爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同條第1項之規定，視同自認，堪信原告主張之上開事實為真實。

五、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。經查：

㈠被告所為殺人之行為，實為社會道德通念上不能接受，自屬背於善良風俗。再觀以內政部所公布「成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」其中之附件「建物現況確認書」中，均有要求賣方勾選該建物有無於產權持有前是否知悉或持有期間內發生兇殺等非自然死亡之情事，如未告知致演變為購屋糾紛，亦時常見諸報端；復依強制執行法第77條第1項第2款之規定，亦可知查封筆錄應載明不動產之建物內有無非自然死亡特殊情事，凡此俱足見買賣標的之房屋內，是否曾發生兇殺之非自然死亡情事，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，足徵兇殺之非自然死亡情事，縱未對房屋造成物理損壞或降低使用效能，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。被告於殺害盧冠亨及林致佑時，主觀上對

此將造成系爭房地成為凶宅，日後難以出租或出售或交易價值減損，侵害系爭房地財產利益不能謂無認識，卻仍執意為之，難謂無間接故意存在，且因其殺人行為造成系爭房地價值減損，自有相當因果關係，是原告依民法第184條第1項後段規定，主張被告應就系爭房地交易價值之減損負損害賠償責任，即屬有據。另參酌環宇不動產估價師聯合事務所出具之鑑定報告，系爭房地於上開兇案發生前之正常價格為3,483,000元，兇案發生後之價格則為2,072,385元，減損1,410,615元，是原告依侵權行為法律關係請求被告賠償系爭房地價格減損1,410,615元，應予准許。

㈡另按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。查原告主張系爭房地原出租予盧冠亨，每月租金6,500元乙情，有租賃契約書可考，則系爭房地之租金自屬原告可得預期之利益，而原告因被告上開殺人行為致無法再向盧冠亨收取租金，該租金即應視為原告所失利益，是原告請求被告賠償114年9月至115年2月共6個月之租金利益損失39,000元（6,500×6），亦應予准許。

六、再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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利息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告之損害賠償債權，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利息，則被告應自受催告時起，負遲延責任，是原告併請求自起訴狀繕本送達翌日即115年2月12日起至清償日止，按年息5%計算之利息，同為有據。

七、綜上所述，原告依侵權行為法律關係請求被告應給付原告如主文第1項所示之金額及利息，為有理由，應予准許。又原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　5　　月　　18　　日

民事第二庭　法　官　魏于傑

正本係照原本作成。

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。

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　　115　　年　　5　　月　　19　　日

書記官　楊晟佑