

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第1048號

原告 韓君男
訴訟代理人 陳恩民律師
 魏翠亭律師
複代理人 許育齊律師
被告 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

被告 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

被告 黃南忠即黃耀民之繼承人

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國109年10月5日辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告黃南忠應於繼承被繼承人黃耀民之遺產範圍內，給付原告新臺幣叁佰萬元，及自民國108年12月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告黃南忠於繼承被繼承人黃耀民之遺產範圍內負擔。
- 四、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰萬元為被告黃南忠供擔保後，得為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面

按因契約涉訟者，如經當事人定有債務履行地，得由該履行地之法院管轄，民事訴訟法第12條定有明文。又因侵權行為涉訟者，得由行為地之法院管轄，復為同法第15條第1項所規定。所謂之行為地，包括一部實行行為地及其一部行為結

01 果發生地(最高法院56年台抗字第369號裁判意旨參照)。本
02 件原告起訴主張：被告富旺國際開發股份有限公司(下稱富
03 旺公司)前與原告簽訂出租與管理委託契約書，由原告委託
04 被告富旺公司出租與管理其所有門牌號碼新竹縣○○鄉○○
05 ○路○○○號之房屋及基地(下稱系爭房地)。詎該公司未得原
06 告同意，逕將上開事務複委任於被告兆基管理顧問股份有限
07 公司(下稱兆基公司)處理。而兆基公司亦未盡其注意義務，
08 將系爭房地202號套房出租於訴外人黃耀民，嗣黃耀民於民
09 國107年12月16日被發現在上開房間內自殺身亡，致系爭房
10 地成為凶宅而貶值。爰依民法第544條規定及侵權行為之法
11 律關係，分別請求被告富旺公司及兆基公司就系爭房地貶值
12 之損害負賠償責任。又黃耀民之自殺行為導致系爭房地之交
13 易價值貶損，亦成立民法第184條第1項之侵權行為，其繼承
14 人即被告黃南忠應就繼承黃耀民之遺產範圍內負賠償責任等
15 語。是原告主張被告富旺公司之債務履行地，被告兆基公司
16 及訴外人黃耀民之侵權行為地俱屬本院轄區。揆諸首揭說明
17 ，本院對於本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

18 乙、實體方面

19 壹、原告主張：

20 一、緣原告於106年6月間向被告富旺公司購買系爭房地，同時兩
21 造簽立出租與管理委託契約書，約定由富旺公司為原告出租
22 與管理系爭房地。被告富旺公司隨後將上開委託事務複委任
23 於被告兆基公司處理。嗣被告兆基公司將系爭房地202號套
24 房出租於訴外人黃耀民，詎料黃耀民於107年12月16日被發
25 現在承租之系爭套房內自殺身亡，造成系爭房地之價值貶損
26 新臺幣(下同)3,697,116元。

27 二、據上，被告富旺公司基於原告之委託，而負責管理、出租系
28 爭房地，卻未妥善管理，造成系爭房地價值之貶損，富旺公
29 司應負民法第544條及侵權行為之損害賠償責任；被告兆基
30 公司基於被告富旺公司之委託，負責管理、出租系爭房地事
31 宜，顯有過失，亦應負侵權行為損害賠償責任。又訴外人黃

01 耀民於上開房屋內自殺身亡，係因故意或過失，不法侵害原
02 告權利，或以背於善良風俗之方法，加損害於原告之利益，
03 亦應由其繼承人即被告黃南忠於在繼承黃耀民之遺產範圍內
04 負賠償責任。

05 三、被告富旺公司雖辯稱本件原告請求內容為純粹上經濟損失，
06 而不得依據民法第184條第1項前段規定請求損害賠償云云。
07 然參照臺灣高等法院97年度上字第486號民事判決意旨，
08 因訴外人於建物內非自然死亡導致系爭房地有交易性或經濟
09 上貶值，原告得依據民法第184條第1項前段請求損害賠償，
10 是被告此部分主張容有違誤。又被告兆基公司與訴外人黃耀
11 民於106年10月2日簽訂租賃契約，復於隔年即107年10月2日
12 續約，而被告兆基公司身為以租賃為業之專門出租管理業者
13 ，應可知悉套房出租管理業者就房客之挑選，首要即為是否
14 有自殺之可能，藉此避免出租物受有巨大之價值貶損；又所
15 謂挑選房客以免自殺事件發生之義務，除就房客是否有欠
16 繳或遲繳租金、違反相關租賃規則為考慮外，於租賃契約之
17 訂立上，亦應有高度注意義務，例如於相關租賃契約上明訂
18 有「惜命條款」以及因自殺所衍生之損害賠償等責任，方能
19 所謂善盡專業出租業者之善良管理人義務，然綜觀上述兩份
20 租賃契約，實無就不得自殺以及因此衍生之賠償責任有隻字
21 片語，難謂被告兆基公司於管理上無過失。是被告兆基公司
22 於系爭房地之管理上既有上開過失，而被告富旺公司亦未合
23 法複委任，依民法第538條第1項規定，被告富旺公司應就被
24 告兆基公司之過失負同一責任，且該過失致使原告受有房屋
25 價值貶損之損害，並使返還之管理物不完全，故原告自得依
26 民法第544條、第227條規定對被告富旺公司及兆基公司請求
27 損害賠償。再者，被告兆基公司既有上述過失，而對被告富
28 旺公司委任契約負有損害賠償責任，惟被告富旺公司卻怠
29 於行使該損害賠償之請求權，原告自得依民法第242條規定
30 代位被告富旺公司行使權利。

31 四、並聲明：

- 01 (一)被告富旺公司應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達
02 翌日起，至清償日止按年息百分之5計算之利息。
- 03 (二)被告兆基公司應給付原告300萬元，及自起訴狀繕本送達
04 翌日起，至清償日止按年息百分之5計算之利息。
- 05 (三)被告黃南忠於繼承黃耀民遺產範圍內應給付原告300萬元
06 ，及自準備一狀送達翌日起至清償日止，按年息百分之5
07 計算之利息。
- 08 (四)前三項聲明，如有任一被告為全部或部分之給付者，其餘
09 被告於該給付範圍內免為給付。
- 10 (五)訴訟費用由被告負擔。
- 11 (六)請准原告提供擔保宣告假執行。

12 貳、被告則以：

13 一、被告富旺公司方面：

- 14 (一)原告無非以訴外人黃耀民於系爭房地內自殺身亡，使系爭
15 建物成為俗稱之「凶宅」，而導致系爭房地交易價格貶損
16 ，依民法第184條第1項前段、第227條及第544條規定，向
17 被告請求損害賠償；惟原告縱因上開事故受有系爭建
18 物交易價格貶損之損害，此乃屬純粹經濟上損失，究非權
19 利受侵害，其援引民法第184條第1項前段向被告請求損害
20 賠償，容有誤會。
- 21 (二)民法第227條所稱之「可歸責於債務人之事由」，係指債
22 務人具有故意或過失之情形；民法第544條亦明定在「受
23 任人因處理委任事務有過失」之情況下始負損害賠償責任
24 。又原告就其主張被告在處理系爭房地招租與簽約之受任
25 事項上有何故意或過失，而未預見或防堵黃耀民在屋內自
26 殺，致系爭房地交易價格貶損等節均未舉證證明之，空言
27 被告未妥善管理系爭房地，應負賠償之責云云，顯屬無據
28 。實則，自被證2、3房屋租賃契約可知，訴外人黃耀民有
29 正當工作，在群滋科技股份有限公司擔任技術員，且承租
30 時行為舉止無任何異常之處，被告始將系爭房地202號套
31 房出租予伊；嗣訴外人黃耀民皆正常繳納租金，並遵守住

01 戶規約，因此在第一年租期屆至後，被告乃同意再行續租
02 客觀上被告根本不可能預見黃耀民會於202號套房內自
03 殺。況且，被告僅是受託處理招租、維護系爭房地等事宜
04 並無義務照料房客之生活起居，甚至是對房客心靈輔導
05 故被告對於系爭房地成為凶宅價格貶損，顯無任何可歸
06 責事由。

07 (三)原告另以主張被告與黃耀民間之租賃契約內並無約定不得
08 自殺，或如承租人自殺應負賠償責任，導致原告受有系爭
09 房地貶值之損害云云；然依內政部105年6月23日公告之房
10 屋租賃契約書範本中，並無訂定禁止承租人在承租房屋內
11 自殺、若承租人在承租房屋內自殺應負損害賠償責任相關
12 條款，原告上開主張亦屬無據。

13 (四)並答辯聲明：

14 1、原告之訴駁回。

15 2、訴訟費用由原告負擔。

16 3、如受不利判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

17 二、被告兆基公司方面：

18 原告雖以被告未妥善為管理行為等不作為行為認侵害其權利
19 然被告兆基公司管理系爭房地之義務係出於與被告富旺公
20 司間之委託管理契約，與原告並無任何契約關係存在，且對
21 原告亦無任何法律上之作為義務，原告復未說明被告兆基公
22 司侵權行為為何，如何未妥善管理，亦未說明無妥善管理行
23 為是否符合侵權行為之要件，或被告兆基公司之行為與原告
24 之損害間有何因果關係，尚難認原告之請求為有理由等語資
25 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、被告黃南忠則稱：

27 訴外人黃耀民身故後，被告黃南忠僅繼承其於兆豐銀行之存
28 款21,000元及一輛機車，但已為黃耀民花了5、60萬元之喪
29 葬費用，並處理其車貸及信貸，實無能力負擔原告之請求等
30 語。

31 參、本件不爭執之事項：

- 01 一、原告於106年5月間向被告富旺公司購買系爭坐落新竹縣○○
02 鄉○○○路○○○號房屋及基地，被告富旺公司並同時與原告
03 簽立出租與管理委託契約，約定由被告富旺公司接受原告之
04 委託出租與管理系爭房地，被告富旺公司又將系爭房地之租
05 賃與管理事宜，轉委託予被告兆基公司。
- 06 二、黃耀民於106年10月3日向被告富旺公司承租系爭房地2樓內
07 一間套房，租金每月6,500元，於107年10月2日租期屆滿後
08 ，又於107年10月3日續訂租約至108年10月2日止，後被發現
09 於107年12月16日在上開套房內燒炭自殺身亡，被告黃南忠
10 為黃耀民之父親，係黃耀民之繼承人。
- 11 三、原告及被告黃南忠對於黃小娟不動產估價師事務所鑑定系爭
12 房地因黃耀民身亡事故之減損金額為3,697,116元並不爭執
13 。
- 14 肆、本件爭點：
- 15 一、原告主張被告富旺公司未得其同意複委任被告兆基公司出租
16 及管理系爭房地，就被告兆基公司在與黃耀民訂立之租賃契
17 約中並未明訂有「惜命條款」，及因自殺所衍生之損害賠償
18 等責任，未善盡專業出租業者之善良管理人義務，就管理系
19 爭房地有過失情形，原告依據民法第544條及不完全給付規
20 定請求被告富旺公司賠償其所受系爭房地價值貶損之損害30
21 0萬元有無理由？
- 22 二、原告依據民法第184條第1項前段規定請求被告富旺公司與兆
23 基公司賠償其所受損害300萬元有無理由？原告另依據民法
24 第242條規定代位富旺公司向兆基公司請求應負民法第544條
25 規定的賠償責任有無理由？
- 26 三、原告依據民法第184條第1項前段與後段規定，請求被告黃南
27 忠於繼承黃耀民遺產範圍內賠償其300萬元有無理由？
- 28 伍、本院之判斷：
- 29 一、原告依據民法第544條及不完全給付規定，請求被告富旺公
30 司賠償其所受系爭房地價值貶損之損害300萬元，並無理由
31 ：

01 (一)原告主張富旺公司未得其同意，複委任被告兆基公司出租
02 及管理系爭房地，而被告兆基公司未善盡專業出租業者之
03 善良管理人義務，致系爭房地因訴外人黃耀民於上開套房
04 內燒炭身亡而價值貶損，就管理系爭房地顯有過失，被告
05 富旺公司自應就此負同一責任等語。惟查：
06 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
07 習慣或有不得已之事由者，得使第三人代為處理，民法第
08 537條定有明文。經查，原告於106年5月間向被告富旺公
09 司購買系爭房地，兩造同時簽立出租與管理委託契約，約
10 定由被告富旺公司接受原告之委託出租與管理系爭房地，
11 有不動產買賣契約書及出租管理委託契約書附卷可稽（見
12 本院卷第15至21頁、第23頁），並為兩造所不否認。稽之
13 上開出租管理委託契約書約定「第一條：乙方（即被告富
14 旺公司）接受甲方（即原告）委託出租與管理其房屋座落於
15 新竹縣○○鄉○○村○○路○○○號。第二條：本物
16 件之管理期限：自106年9月15日至108年9月14日止共計兩
17 年，此期間空置房屋招租與簽約事宜，亦由『乙方指派管
18 理人』全權辦理。第三條：本物件之管理期間，如有租客
19 租約到期或中途終止或解除租約，有關套房點交之事宜，
20 均由『乙方該物件之管理人』負責辦理。第四條：甲方同
21 意委託出租與管理期間之租金歸乙方所有，甲方不得異議
22 。甲方同意乙方全權處理出租事務與出租定價，甲方不得
23 異議。」之內容，足證原告於簽訂上開出租與管理委託契
24 約書時，業已同意關於系爭房地空置套房之招租、租賃契
25 約之簽訂，及套房因租約屆期、終止、解除後之點交等事
26 項，得由被告富旺公司指派管理人處理。而被告富旺公司
27 與原告簽訂上開契約後，復於107年間與兆基公司訂立房
28 屋管理委任契約，有該契約書附卷可佐（見本院卷第63至6
29 7頁）。觀諸該委任契約約定「第一條：委託租賃標的所在
30 地、使用範圍及使用目的…7.雙方應於簽訂本委託契約同
31 時確認租賃標的物之內容（含租金），甲方（即被告富旺公

01 司)就(系爭房地)出租與否保有最終決定權，乙方(即被告
02 兆基公司)應於承租人簽約前與甲方做最終確認，凡未經
03 確認者，甲方均不受乙方之拘束。」；「第六條：房屋管
04 理內容：1.乙方服務內容：房屋出租相關事宜、房屋租賃
05 帳務管理、出租並代簽訂合約、房間物品點交管理、房客
06 租賃篩選管理、催收各項費用暨代寄存證信函、製作廣告
07 宣傳行銷、代收掛號信及包裹、清潔公設(限大樓內)、設
08 備硬體簡易檢修。房屋租賃帳務管理部分，目前為甲方自
09 行管理，若甲方需交由乙方代為管理，需於30日前以書面
10 通知乙方，並提供交接之相關文件。2.租賃標的物之押金
11 、租金、水電費等相關費用皆由乙方負責督促承租人逕行
12 向甲方繳納。承租人倘有遲延繳納租金之情事，乙方應負
13 賣相關催繳程序以督促承租人履行租約，並將承租人違反
14 租約情事通知甲方。…」；「第九條：特別約定事項…
15 。6.乙方為受甲方委託代管租賃標的物，出租人與承租人
16 之租賃關係悉依雙方簽訂之租賃契約為準。」等內容，可
17 知被告兆基公司係基於與被告富旺公司之委任契約，代被
18 告富旺公司處理系爭房地之套房招租、簽約、催收各項費
19 用、督促承租人履約，及系爭房地基本之管理及設備之簡
20 易修繕等事項。惟系爭房地之租賃關係仍存在於被告富旺
21 公司與各該套房之承租人之間，且被告富旺公司對於系爭
22 房地出租與否，亦有最終決定權，此參黃耀民承租系爭房
23 地202號套房所簽立之房屋租賃契約，均記載該房地之出
24 租人為被告富旺公司，有該租賃契約可佐(見本院卷第71
25 至81頁)，益證被告兆基公司代管系爭房地之事項，均屬
26 前揭原告同意被告富旺公司指派第三人管理之範圍，是原
27 告主張被告富旺公司未經同意，而複委任被告兆基公司出
28 租及管理系爭房地云云，即非有據。

29 2、原告另以：被告兆基公司在與黃耀民訂立之租賃契約中並
30 未明訂有「惜命條款」，及因自殺所衍生之損害賠償等責
31 任，顯違反善良管理人義務而有過失乙節，然查，依 105

01 年6月23日內政部內授中辦地字第1051305384號公告，100
02 年0月0日生效之房屋租賃定型化契約記載及不得記載事項
03 第壹條規定，房屋租賃定型化契約應記載事項包括：(1)
04 契約審閱期、(2)房屋租賃標的、(3)租賃期間、(4)租金
05 約定及支付、(5)擔保金(押金)約定及返還、(6)租賃期間
06 相關費用之支付、(7)稅費負擔之約定、(8)使用房屋之限
07 制、(9)修繕及改裝、(10)承租人之責任、(11)房屋部分
08 滅失、(12)提前終止租約、(13)房屋之返還、(14)房屋所
09 有權之讓與、(15)出租人終止租約、(16)承租人終止租約
10 、(17)通知送達及寄送、(18)其他約定、(19)契約及其相
11 關附件效力、(20)當事人及其基本資料等項目，而關於禁
12 止承租人於租賃房屋內自殺，及因自殺所生損害賠償責任
13 之約定，並未規範於房屋租賃定型化契約應記載事項內。
14 況且，被告兆基公司與黃耀民所訂立之系爭房地租賃契約
15 第5條第3項、第5項已明文「乙方(即承租人黃耀民)應以
16 善良管理人之注意使用房屋，於到期時原狀交還房屋，除
17 因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀
18 損，應負損害賠償之責。」、「乙方發生本租約所限制之
19 情事者為違約，甲方(即被告富旺公司)得終止租約，除不
20 退還當月租金外，甲方並得沒收履約保證金做為懲罰性賠
21 償，乙方不得異議；另相關電費、包括但不限於屋內相關
22 家具電設備之損害費等，乙方亦須賠償。甲方得即時收回
23 房屋並進入屋內清理、換鎖。」(詳本院卷第73頁)，參以
24 該房屋租賃契約附件即經黃耀民簽名同意之系爭社區住戶
25 規約第13條亦規定：「凡易燃或爆炸性物品等危險物品以
26 及違反法律規定或善良風俗之物品，一概不得帶入或存放
27 於社區。」(詳本院卷第75至77頁)，堪認系爭房地租賃契
28 約就承租人黃耀民對於承租之系爭房地應負之保管義務已
29 規範綦詳，尚不足認被告兆基公司就系爭房地之管理有何
30 過失。原告復未就被告兆基公司未與黃耀民約定「惜命條
31 款」及因自殺所衍生之損害賠償責任，有何未盡善良管理

01 人之注意義務，及未有該條款之約定會造成系爭房地價值
02 貶損之結果間具有相當因果關係等情舉證證明，則其此部
03 分之主張，難謂有據。

04 (二)據上，被告富旺公司係得原告之同意，委託被告兆基公司
05 代管系爭房地，而被告兆基公司雖未與承租人黃耀民訂立
06 惜命條款，惟尚不得以此認其代管系爭房地有違善良管理
07 人之注意義務，是以，原告依民法第544條及不完全給付
08 規定，請求被告富旺公司賠償其所受系爭房地價值貶損之
09 損害300萬元，委不足採。

10 二、原告依據民法第184條第1項前段規定請求被告富旺公司與兆
11 基公司賠償其所受損害300萬元，及另依民法第242條規定代
12 位富旺公司向兆基公司請求應負民法第544條規定之賠償責
13 任，均屬無據：

14 (一)按民法第184條第1項關於侵權行為之規定，採過失責任主
15 義，以行為人之侵害行為具有故意過失，為其成立要件之
16 一。所謂過失，指行為人雖非故意，但按其情節應注意，
17 並能注意，而不注意。又過失依其所欠缺之程度為標準，
18 雖可分為抽象輕過失(欠缺善良管理人注意義務)、具體輕
19 過失(欠缺應與處理自己事務同一注意義務)及重大過失(
20 顯然欠缺普通人之注意義務)，然在侵權行為方面，過失
21 之有無，應以是否怠於善良管理人之注意義務為斷(最高
22 法院19年上字第2746號判例參照)，亦即行為人僅須有抽
23 象輕過失，即可成立，且包括行為人對侵權行為之事實，
24 預見其能發生而確信其不發生，以過失論之「有認識過失
25 」(疏虞過失)在內。而善良管理人之注意義務，乃指有一
26 般具有相當知識經驗且勤勉負責之人，在相同之情況下是
27 否能預見並避免或防止損害結果之發生為準，如行為人不
28 為謹慎理性之人在相同情況下，所應為之行為，即構成注
29 意義務之違反而有過失，其注意之程度應視行為人之職業
30 性質、社會交易習慣及法令規定等情形而定。是民法第18
31 4條第1項前段規定侵權行為既以故意或過失不法侵害他人

01 之權利為成立要件，唯主張對造應負侵權行為責任者，應
02 就對造之有故意或過失負舉證責任（最高法院58年台上字
03 第1421號判例、82年度台上字第267號、98年度台上字第1
04 129號、100年度台上字第328號判決意旨參照）。

05 (二)原告復主張被告富旺公司及兆基公司疏於管理系爭房地，
06 方使黃耀民於系爭房地內自殺致系爭房地價值貶損，應負
07 侵權行為損害賠償責任等語。經查：

08 1、被告兆基公司所營事業包括租賃住宅代管業及租賃住宅包
09 租業，此有經濟部商工登記公示資料查詢服務可參（見本
10 院卷第47頁）。又訴外人黃耀民於106年10月3日以每月租
11 金6,500元向被告富旺公司承租系爭202號套房，當時黃耀
12 民任職群滋科技股份有限公司擔任技術員，嗣上開房屋租
13 賃契約於107年10月2日租期屆滿後，黃耀民與被告富旺公
14 司於107年10月3日續訂租約至108年10月2日止，亦有系爭
15 房地租賃契約可參（見本院卷第71至81頁）。參之訴外人即
16 兆基公司經理劉佳明於107年12月17日警詢時陳稱：「（問
17 ：你與死者黃耀民是什麼關係？認識多久？死者平日身體
18 狀況如何？）答：我是房東代理人，他是我的房客。因為
19 他繳租紀錄正常，所以對他沒特別的印象。他的身體狀況
20 我不清楚。」、「（問：黃耀民平日與何人同住？他有無
21 與他人結怨或糾紛之情形？）答：我不確定。管理上沒收
22 到附近房客投訴的糾紛。」、「（問：死者黃耀民有無積
23 欠房租之情形？死者黃耀民係以何管道繳納房租？）答：
24 黃耀民無積欠房租之情形。我們以每個月為單位會把帳單
25 放在租客房門口，該帳單租客可至各大超商繳費。」、「
26 （問：死者黃耀民於租屋期間是否有向你或向你的公司提
27 出或反應過任何事情？）答：沒有。」等語，有調查筆錄
28 附卷可稽（見臺灣新竹地方檢察署107年度相字第765號卷
29 ，下稱相字卷第6至7頁）。可知黃耀民於承租系爭套房期
30 間，不僅有正當職業，且繳租正常，從未因違反社區規約
31 而遭其他社區住戶向被告兆基公司投訴之情形，則被告兆

01 基公司於原租賃契約107年10月2日租期屆滿後，旋於隔日
02 即107年10月3日與黃耀民續約，核與一般租賃房屋代管、
03 包租業之交易常情無違，是被告辯稱其僅受託處理招租、
04 維護系爭房地事宜，並無照料房客生活起居及心理輔導之
05 義務，對於系爭房地因承租人自殺成為凶宅導致價格貶損
06 ，並無可歸責事由等語，尚非無憑。

07 2、佐以黃耀民之姐即訴外人黃韻綺於相驗時陳稱：「我於昨
08 日(即107年12月16日)在IG發現他(即黃耀民)有燒碳爐子
09 照片，內有說到感情問題，故我趕緊通知房東那邊，敲門
10 沒回應，房東鑰匙也打不開，因他有以鐵條綁住，是撞門
11 後才發現房內以膠帶緊閉，在廁所發現IG上火爐，(黃耀
12 民)人坐著，身體發黑。」、「(問：為何死者會有輕生念
13 頭?)答：回稱感情因素。(107年)12月初也在IG上PO割腕
14 照，當時我也沒看到，是在(107年)12月16日一次看到。
15 」等語(見相字卷第44頁背面)，可見黃耀民於107年12月
16 初曾於Instagram張貼割腕照片，已透露輕生訊息，惟無
17 人發現，連至親亦遲至107年12月16日黃耀民燒炭當日始
18 發現其所刊登之割腕、碳盆之照片及輕生訊息，而趕赴黃
19 耀民所承租之系爭套房避免憾事發生，猶為時已晚，則被
20 告兆基公司僅依約受託管理系爭房地，且黃耀民平日繳租
21 正常，亦無任何違反社區規約等異常情事，已如前述，客
22 觀上難認被告兆基公司對於黃耀民在系爭套房內自殺身亡
23 一事有預見之可能，原告僅憑黃耀民於系爭套房內自殺乙
24 情，逕稱被告兆基公司代管系爭房地顯有過失云云，尚難
25 憑採。

26 (三)從而，被告富旺公司及兆基公司系爭房地之管理，並無過
27 失，原告依據侵權行為之法律關係，請求上開被告賠償系
28 爭房屋貶值之損害，均無理由，不應准許。又被告兆基公
29 司代管系爭房地既未違反善良管理人之注意義務，業如前
30 述，原告依民法第244條規定代位富旺公司向兆基公司請
31 求應負民法第544條規定之賠償責任，亦屬無據。

01 三、原告依據民法第184條第1項後段規定，請求被告黃南忠於繼
02 承黃耀民遺產範圍內賠償其300萬元，為有理由：

03 (一)按民法第184條第1項規定，因故意或過失，不法侵害他人
04 之權利者，負損害賠償責任；故意以背於善良風俗之方法
05 ，加損害於他人者亦同。依上開規定可知，民法第184條
06 就一般侵權行為之規定，已明白採取類型理論之觀點，將
07 之區分為「權利侵害類型」（第184條第1項前段）、「利益
08 侵害類型」（第184條第1項後段），各自均為獨立之請求權
09 依據，是關於第184條第1項前段「權利」，與後段「利益
10 」之意涵應作區別。詳言之，關於保護之法益，前段為「
11 權利」，後段為「一般法益」；關於主觀責任，前者以故
12 意、過失為已足，後者則限須故意以背於善良風俗之方法
13 加之為要件。本件原告主張黃耀民於承租系爭套房後，於
14 107年12月16日被發現在該房間內燒炭自殺身亡，致系爭
15 房地成為具非自然死亡之凶宅，市場行情大跌，價格減損
16 約300萬元，依民法侵權行為及繼承之法律關係，請求被
17 告黃南忠賠償300萬元等語。經查，黃耀民於107年12月16
18 日被發現在承租之系爭套房內燒炭自殺身亡乙節，因為兩
19 造所不爭執如前。惟黃耀民於原告所有之系爭房地內燒炭
20 自殺，並未造成系爭房地之毀損、滅失或功能損壞，換言
21 之，原告就系爭房地法律上所有權權能之行使，即於法令
22 限制範圍內自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人
23 之干涉之權能，並未受到限制，尚難認原告就系爭房地之
24 所有權受有損害。原告雖主張該房地因上情而變為凶宅造
25 成貶值損失，然因凶宅造成房屋貶值損失，核屬系爭房地
26 在不動產交易市場上，交易人心理因素受影響所可能產生
27 之交易價格降低、減少，係屬「純粹經濟上損失」。按學
28 理上所稱「純粹經濟上損失」，係非因有形財產或具體人
29 身受損害所引起的經濟利益損失，為加諸於被害人整體財
30 產上的不利益，非針對被害人某個特定有形財產或人身本
31 體，故該損失乃抽象性，僅能根據被害人在加害原因發生

01 前後之財產變動差額予以計算，其體現係被害人總體財產
02 價值之變動，與具體的物或人身之損害無關。是本件原告
03 所主張之損失，乃抽象地存在於系爭房地之財產上不利益
04 (價值變動差額)，該不利益應屬純粹經濟上損失範疇，並
05 非所有權權能之損害，此種純粹經濟上損失非屬權利，係
06 權利以外之利益，非得納入民法第184條第1項前段保護範
07 圍。準此，原告本件主張之損害既屬純粹經濟上損失，與
08 民法第184條第1項前段保護客體即有未合，從而，原告主
09 張系爭房地貶值之損失，依民法第184條第1項前段規定，
10 應由黃耀民之繼承人即被告黃南忠負損害賠償責任等語，
11 即無可取。

12 (二)又按民法第184條第1項後段規定「故意以背於善良風俗之
13 方法，加損害於他人者亦同。」。所謂「故意」，除直接
14 故意外，尚包括間接故意或未必故意在內；又所謂背於善
15 良風俗，係指侵害行為違反社會習俗、價值意識或倫理道
16 德觀念而言，其認定乃價值取舍、利益衡量之結果，應斟酌
17 被害法益之輕重、行為目的、動機或手段等因素，綜合
18 考量之。而此處所須審酌者，並非「自殺」本身是否背於
19 善良風俗，而係「以自殺作為侵害手段，使他人房屋成為
20 凶宅」此一行為，是否背於善良風俗。鑑於自殺屬於極端
21 終結生命之方式，否定自我生命，輕忽生命價值，經社會
22 各界多方宣導勸阻，故自殺行為為社會所不贊同，更被視
23 為不孝行為，於道德倫理上應予非難。再權衡凶宅對他人
24 房屋交易價格或用益功能之嚴重影響，應認與善良風俗有
25 違；另民法第174條第2項於88年4月21日修正時增列「本
26 人之意思違反公共秩序善良風俗者」，不適用第1項規定
27 ，其立法理由對所謂「本人之意思違反公共秩序善良風俗
28 」，明白以「對自殺者之救助」為例，參照此一修法意旨
29 ，貫徹法律價值判斷一致性，亦應認為自殺使他人房屋成
30 為凶宅，背於善良風俗。再者，房屋內有自殺行為而致死
31 亡，將使房屋成為一般所稱之凶宅，凶宅常為一般人嫌惡

01 而不願買受或承租；出售房屋未告知房屋曾有非自然死亡
02 致演變為購屋糾紛，亦時常見諸報端，故內政部公告之
03 成屋買賣契約範例將建物內是否曾發生兇殺、自殺致死之
04 情事，列為買賣應確認之事項，而強制執行法第81條第2
05 項亦修正建物內如有非自然死亡，應載明於不動產拍賣公
06 告，據此房屋發生自殺致死，足以影響交易致房屋價值貶
07 損，應為社會大眾所知悉。查訴外人黃耀民燒炭身亡時，
08 年約37歲，雖主觀上係出於殘害自己生命之意思而為，但
09 對因此造成系爭房地成為凶宅，日後難以出售，侵害系爭
10 房地財產利益非謂毫無認識，仍執意為之，尚不得謂無間
11 接故意存在，且因其自殺死亡之行為與系爭房地價值跌落
12 (詳後述)之結果間具有相當因果關係，則原告主張黃耀民
13 成立民法第184條第1項後段之侵權行為，應屬有據。

14 (三)按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外
15 應回復他方損害發生前之原狀；不能回復原狀或回復顯
16 有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第213條第1項
17 、第215條分別定有明文。查黃耀民於系爭房地內燒炭自
18 殺身亡，係故意以背於善良風俗之方式侵害原告之利益，
19 業如前述。又關於系爭房地於黃耀民自殺後之合理市場價
20 值，經本院囑託黃小娟不動產估價師事務所，鑑定系爭房
21 地因上開自殺身亡事故所致房地減損之價值為若干，其鑑
22 定結果認：「土地部分估價兼採比較法、土地開發分析法
23 ，建物部分採成本法進行評估，以109年6月4日為基準點
24 ，系爭房地正常價格為16,366,160元。一般而言發生非自
25 然身故事情之房屋即稱為凶宅，此類型因素雖未對勘估標
26 地造成直接物理性之損害，惟就一般社會大眾而言，此乃
27 屬於心理嫌惡性之狀況；對於住戶而言，其所造成之影響
28 除居住品質之疑慮外，對於心理層面亦會造成相當大負面
29 之影響。因此，在房地產交易市場及實務經驗中，具有非
30 自然身故事情之標的，往往會嚴重影響買方購買意願及願
31 意承買之價格，進而造成標的市場接受程度及價格皆受影

響之現象。具有非自然身故情事之標的，無論係從心理層面抑或是市場接度而言，皆非一般適於居住之標的，且有明顯異於週遭環境之情形。故就估價學理之適合性原則而言，非自然身故之情事將對標的之個別條件產生負面影響，造成經濟性之價值減損，進而影響其市場價格。參酌新竹、臺中地區三起與本案類似之案例，利用比較法之概念，考量『非自然死亡類型』、『非自然死亡發生日期至訴訟日期』、『非自然死亡發生日期時屋齡』、『非自然死亡發生原因』、『死亡人數』及『建物型態』等項目，逐一利用百分率調整修正，並參酌社會習慣，決定價格減損修正率為22.59%，以勘估標的房地成本價格乘以減損率計算減損金額，最終減損金額為3,697,116元【即不動產價格減損金額=房地成本價格×減損率=16,366,160×22.59%=3,697,116】」，有黃小娟不動產估價師事務所109年8月11日小娟竹108字第081101號函及所附估價報告書附卷可參(見本院卷第155至301頁)。是依上開鑑定報告可知，系爭房地於109年6月4日之正常交易價值為16,366,160元，惟考量系爭房地於107年12月16日發生黃耀民自殺身亡事件而屬民間俗稱之「凶宅」後，系爭房地價格減損率達22.59%，交易價值減損3,697,116元。參以一般人對於曾發生非自然身故之房屋確實多有忌諱及恐懼，購買意願低落，其交易價格大幅降低，自屬當然。據此，審酌前開各情，堪認上開鑑定報告就系爭房地發生非自然死亡事故所致不動產減損價值之鑑定，洵屬可採。是原告主張應賠償系爭房地價值貶損之金額為300萬元，堪予認定。

(四)復按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限，民法第1148條定有明文。如前所述，黃耀民係因故意以背於善良風俗之方法，加損害於原告之利益，應負侵權行為損害賠償責任，揆諸上開規定，其死亡後即應由繼承人即被告黃南忠在繼承被繼承人黃耀

01 民遺產範圍內負賠償責任。從而，原告主張依據民法第18
02 4條第1項後段規定及繼承之法律關係，請求被告黃南忠在
03 繼承被繼承人黃耀民之遺產範圍內應給付300萬元，自屬
04 有據，應予准許。

05 陸、綜上所述，原告依據民法第184條第1項後段及繼承之法律關
06 係，請求被告黃南忠於繼承被繼承人黃耀民之遺產範圍內給
07 付300萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年12月28日至清
08 償日止按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；
09 逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

10 柒、假執行之宣告：

11 本件原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部
12 份，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之；原告其
13 餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回
14 。

15 捌、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
16 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予
17 論駁之必要，併此敘明。

18 玖、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰依民事
19 訴訟法第85條第1項但書、第79條、第78條、第390條第2項
20 ，判決如主文。

21 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
22 民事第二庭 法官 王佳惠

23 以上正本係照原本作成。

24 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。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日
27 書記官 黃伊婕