

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度重訴字第131號

原告 孫雅玫
訴訟代理人 吳榮昌律師
複代理人 葉憲森律師
王柏興
被告 富堂國際開發有限公司
法定代理人 陳淑琳
訴訟代理人 羅永翔
王乃民律師
複代理人 蔡易紘律師
訴訟代理人 辜倩筠律師
被告 黃琬玲
林霈汝
林泳蕎

上三人共同

訴訟代理人 廖本揚律師
被告 宏鉅國際企業有限公司
法定代理人 高壽承
訴訟代理人 郭汝詠

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年6月4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
基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文
。原告起訴第1項聲明請求：被告富堂國際開發有限公司（
下稱富堂公司）、黃琬玲、林霈汝應連帶給付原告新臺幣（

下同) 840 萬元，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。嗣於民國107年5月3日具狀追加宏鉅國際企業有限公司(下稱宏鉅公司)及林泳蕎為被告，並變更先位第1項聲明為：被告林泳蕎應與被告宏鉅公司、黃琬玲及林霈汝連帶給付原告840萬元；備位第1項聲明為：被告林泳蕎應與被告富堂公司、黃琬玲及林霈汝連帶給付原告840萬元(見本院卷一第164頁)。再於108年4月12日具狀變更先位第1項聲明為：被告林泳蕎應與被告宏鉅公司、黃琬玲及林霈汝連帶給付原告1139萬9681元；備位第1項聲明為：被告林泳蕎應與被告富堂公司、黃琬玲及林霈汝連帶給付原告1139萬9681元(見本院卷二第85頁)。經核原告所為訴之變更及追加，與其原請求之原因事實，均係基於同一事件所生之損害賠償，二者請求之基礎事實相同，訴訟資料可相互為用，就金額部分係擴張應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一) 原告係門牌號碼臺中市○○區○○路○○號1、2樓建物(下稱系爭房屋)之所有權人，系爭房屋為「建築與詩」社區之區分所有建物。原告於106年9月1日起至106年12月1日止，委請房屋仲介公司代為銷售系爭房屋，委託銷售價格為5380萬元，並設定底價為4200萬元，已有買方進行洽談。惟於雙方談妥價格前，竟發生1名印尼籍女看護Pa nti(下稱其中文譯名安蒂)於106年11月18日自同大樓之11樓(即門牌號碼臺中市○○區○○○街○○○號11樓之1，下稱11C建物)墜落至系爭房屋2樓露台身亡之事件(下稱系爭事故)。買方知悉系爭事故後，隨即透過房屋仲介向原告開價2900萬元，並給付300萬元斡旋金。因一般社會大眾對曾經發生非自然死亡之建物，大多存有嫌惡畏懼之心理，一旦不動產發生非自然死亡，將嚴重影響購買意願及價格，依卓越不動產估價師事務所不動產估價

01 報告書（下稱系爭估價報告）所示，發生系爭事故後，系
02 爭房屋價值減少1139萬9681元。而被告林泳蕎為安蒂之雇
03 主，被告黃琬玲、林霈汝與安蒂具事實上僱傭關係，安蒂
04 於執行職務期間發生系爭事故，導致原告所有系爭房屋交
05 易價值減損，該系爭事故發生之時點與安蒂執行職務之時
06 間、處所具密切關係，且具執行職務之外觀，被告黃琬玲
07 、林霈汝、林泳蕎3人對安蒂之選任監督有疏失，應依民
08 法第188條第1項規定負損害賠償責任。又被告黃琬玲是
09 11C建物之所有權人，被告林霈汝、林泳蕎是安蒂之僱主
10 ，卻未能提供安全之工作環境，以維護勞工之人身安全，
11 導致發生系爭事故，生損害於原告，應依民法第184條第
12 2項前段規定負損害賠償責任。另被告宏鉅公司及富堂公
13 司，先後為安蒂與被告林泳蕎之仲介公司，負有協助安蒂
14 適應其在雇主處之工作及生活，並適當輔導之義務，被告
15 宏鉅公司、富堂公司違反保護他人之法律，致原告所有系
16 爭房屋受有跌價損失，應負損害賠償責任。

17 （二）並聲明：

18 1.先位聲明：

19 被告林泳蕎應與被告宏鉅公司、被告黃琬玲及被告林霈汝
20 連帶給付原告1139萬9681元。並願供擔保，請准宣告假執
21 行。

22 2.備位聲明：

23 被告林泳蕎應與被告富堂公司、被告黃琬玲及被告林霈汝
24 連帶給付原告1139萬9681元。並願供擔保，請准宣告假執
25 行。

26 二、被告則以：

27 （一）被告黃琬玲、林霈汝、林泳蕎部分：

28 1.被告林泳蕎、林霈汝之母蔡錦貞因患有老人失智症而有
29 看護需求，故被告林泳蕎與被告富堂公司簽訂仲介契約，
30 透過被告富堂公司於105年6月16日與安蒂簽訂勞動契約
31 ，雇用安蒂為看護工。惟安蒂在受雇期間，工作上需改進

之處，亦有不告而取物品之情形，經向被告富堂公司反應後，未獲改善，被告林泳蕎與被告富堂公司遂於106年11月8日終止委任契約，被告林泳蕎並於106年11月10日與被告宏鉅公司簽訂仲介契約，由被告宏鉅公司處理安蒂轉出、聘僱新看護工之事宜。被告宏鉅公司承辦人胡亭志於106年11月15日欲帶安蒂至新僱主處面談，因被告林泳蕎發現安蒂不告而取家中物品，於106年11月14日晚間詢問安蒂是否願意讓僱主檢查行李箱，經同意打開後，竟發現安蒂行李箱內有諸多屬於被告林泳蕎家人之物品，被告林霈汝遂聯絡胡亭志前來，並通知社區保全處理，被告林泳蕎欲打電話報警時，安蒂突然情緒激動，與被告林霈汝、林泳蕎發生肢體衝突。胡亭志到場後，被告林霈汝、林泳蕎思及報警後之司法程序可能會影響申請新外籍看護，遂同意讓胡亭志帶安蒂離開，準備106年11月15日與新僱主媒合。但106年11月15日胡亭志告知新僱主不願聘用安蒂，且被告宏鉅公司與被告林泳蕎解除契約，並在106年11月16日將安蒂送回，胡亭志將安蒂送回11C建物後交代安蒂要用心工作即離去。106年11月17日晚上被告林霈汝就寢前還看到安蒂在滑手機，囑咐早點休息後即就寢，然次日即發生系爭事故。

2. 被告黃琬玲固為11C建物之所有權人，然其久居桃園市，自始未居住於11C建物，買受11C建物後即無償借予被告林霈汝、林泳蕎一家居住使用，被告黃琬玲和安蒂素未謀面，實與系爭事故無關。又被告林霈汝雖與安蒂同住在11C建物，但並非安蒂之僱主，原告對被告林霈汝請求損害賠償，亦無理由。

3. 又系爭事故係因安蒂於106年11月18日凌晨時刻攀爬社區外管，於逃逸過程中不慎意外墜樓身亡，並非兇殺或自殺，且其陳屍地點在系爭房屋2樓露台，該處並非原告專有部分，社區規約亦無載明系爭房屋2樓露台由原告專用，與實務見解所認凶宅之要件不符。然系爭估價報告，竟將

01 系爭房屋擅自認定為凶宅而估價，基於錯誤事實導出錯誤
02 結果，殊無可採。

03 4.系爭事故發生時間並非安蒂上班時間，且安蒂受僱工作內
04 容為照顧林泳蕎、林霈汝之母蔡錦貞，安蒂在下班時間
05 攀爬社區外管，為其個人行為，並非執行職務，也不具備
06 執行職務之外觀，而與民法第188條第1項規定無涉。就
07 原告指摘被告未提供安全之工作環境乙節，安蒂並非從11
08 C建物陽台跌落，而是故意開啟客廳窗戶並從窗戶鑽出去
09 ，沿著外牆順著外管，擬從外管攀爬至樓下，避開警衛室
10 ，終引致意外，純為個人行為，與執行職務無涉，且攀爬
11 之際早能預見危險，猶然自招危難，與工作環境無關。原
12 告本件起訴實無理由。

13 (二) 被告富堂公司部分：

14 被告林泳蕎委由被告富堂公司辦理外籍勞工聘僱仲介，雙
15 方簽有「雇主委任跨國人力仲介招募聘僱從事就業服務法
16 第46條第1項第8款至第10款規定工作之外國人契約」，
17 契約有效期間自105年6月16日至108年8月31日，被告
18 富堂公司乃仲介安蒂至被告林泳蕎住處即11C建物擔任監
19 護工，三方簽有「勞動契約/監護工」，然被告林泳蕎於
20 106年11月8日已提前與被告富堂公司終止委任契約，同
21 日安蒂與被告富堂公司簽署「外勞終止服務契約書」，故
22 系爭事故發生時，被告富堂公司已非安蒂或被告林泳蕎之
23 仲介，與系爭事故無關。況系爭房屋不符合凶宅定義，且
24 系爭估價報告前提有誤。

25 (三) 被告宏鉅公司部分：

26 被告宏鉅公司於106年11月10日受被告林泳蕎委任辦理初
27 次申請越南籍家庭看護工，因被告林泳蕎若未將其已聘僱
28 之看護安蒂辦理轉換雇主，則被告宏鉅公司即無從履約引
29 進新看護，後於106年11月15日與被告林泳蕎合意終止委
30 任關係。又被告宏鉅公司與安蒂間並未簽訂書面委任契約
31 ，無從預見安蒂會發生系爭事故，亦無機會勸阻防止系爭

01 事故發生，是被告宏鉅公司對於原告所稱房屋價值減損，
02 無可歸責事由，亦無原告所稱對安蒂違反義務之情事。原
03 告稱被告宏鉅公司違反負有協助安蒂適應其在僱主處之工
04 作及生活並適當輔導之法律義務，但就業服務法之相關規
05 定，立法目的在保護外籍移工在台生活，並非保護原告之
06 私人財產，原告既非該等法令所欲保護之人，則原告依民
07 法第184條第2項、第185條第1項規定請求被告宏鉅公
08 司連帶負賠償責任，洵無足採。況安蒂於系爭事故墜落處
09 之系爭房屋2樓露台，不在原告所有權登記範圍內，並非
10 原告專有部分，即原告出售之系爭房屋不包含未經登記之
11 2樓露台，是系爭事故不當然使原告受有系爭房屋價值減
12 損之損害，原告本件請求應屬無據。

13 (四) 並均聲明：

14 1.原告之訴駁回。

15 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項（本院卷二第47至48頁）：

17 (一) 原告為系爭房屋之所有權人，系爭房屋為「建築與詩」社
18 區之區分所有建物。

19 (二) 於106年11月18日印尼籍女看護安蒂自11C建物墜落，陳
20 屍於系爭房屋2樓外之露台。

21 (三) 11C建物為被告黃琬玲所有，系爭事故發生時被告林需汝
22 、林泳蕎與安蒂同住11C建物，被告林需汝及林泳蕎為姊
23 妹關係。

24 (四) 105年6月16日被告富堂公司、林泳蕎簽訂委任契約，由
25 富堂公司仲介安蒂至11C建物擔任看護工；嗣106年11月
26 8日富堂公司及林泳蕎雙方終止委任契約，另同日富堂公
27 司與安蒂亦簽訂外勞終止服務契約書。

28 (五) 被告宏鉅公司、林泳蕎於106年11月10日簽訂委任契約，
29 由宏鉅公司仲介越南籍看護工至11C建物擔任看護工，並
30 協助安蒂至他處就職，嗣雙方於106年11月15日終止委任
31 契約。

(六) 107 年 8 月 3 日建築與詩社區管理委員會函說明：「二、經查臺中市○○區○○路○○號2樓之露臺未經保存登記，請參閱附件二該戶建物謄本標示部分，因該露臺非屬社區公用部分，本社區自當無從約定為該戶專用，報請鈞院參辦」。

四、得心證之理由：

(一) 被告黃琬玲、林需汝、林泳蕎應否依民法第188條第1項規定，對原告負損害賠償責任：

按民法第188條第1項所定僱用人之連帶賠償責任，除須與行為人有指揮、監督關係外，尚須該行為人執行職務之行為有故意或過失不法侵害他人之權利，始克成立（最高法院100年度台上字第1314號判決參照）。原告主張被告林泳蕎為安蒂之雇主，被告黃琬玲、林需汝與安蒂具事實上僱傭關係，安蒂於執行職務期間發生系爭事故，且系爭事故發生之時點與安蒂執行職務之時間、處所具密切關係，且具執行職務之外觀，被告黃琬玲、林需汝、林泳蕎3人對安蒂之選任監督有疏失，應依民法第188條第1項負損害賠償責任等語。惟查，系爭事故發生時間為106年11月18日凌晨，並非安蒂從事看護工之執行職務時間，且安蒂係自11C建物陽台處攀爬大樓管線離開之際發生系爭事故，難認係屬執行職務之過程，是受僱人即安蒂既非在執行職務過程發生系爭事故，則原告依民法第188條第1項規定，請求被告黃琬玲、林需汝、林泳蕎負損害賠償責任，即無理由。

(二) 被告富堂公司、宏鉅公司、黃琬玲、林需汝及林泳蕎應否依民法第184條第2項規定，對原告負損害賠償責任：

1. 按民法第184條第2項規定：「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限」，揆其旨趣乃因保護他人為目的之法律，意在使人類互盡保護之義務，倘違反之，致損害他人權利，與親自加害無異，自應使其負損害賠償責任。惟其性質上

屬於「轉介條款」及「概括條款」，自須引入連結該條以外之其他公私法中之強制規範，使之成為民事侵權責任的內容，俾該項不明確之法律規範得以充實及具體化。（最高法院103年度台上字第1242號判決參照）。惟所謂違反保護他人之法律，係指違反以保護他人為目的之法律，自以該法律具個別保護性質，被害人係該法律所欲保護之人，且所請求賠償之損害，其發生亦係該法律所欲防止者，始足當之（最高法院96年度台上字第296號判決參照）。

2. 原告主張被告宏鉅公司、富堂公司先後為安蒂與被告林泳蕎之仲介公司，依據雇主聘僱外國人許可及管理辦法第19條、第19條之1規定，雇主負有提出外國人生活照顧服務計畫書，並按該計畫書確實執行之義務，以維護外籍勞工之人身安全、心理健康，另依私立就業服務機構許可及管理辦法第3條、第31條規定，負有協助及輔導移工適應在台生活及工作之責；又依據職業安全衛生法第6條第1項第5款規定，家庭看護工是在家庭內從事病患、身心障礙者之日常生活照顧相關事務工作，家庭即家庭看護工之工作場所，僱主即被告林泳蕎、林霈汝、黃琬玲對於防止有墜落、崩塌等之虞之作業場所引起之危害，應有符合標準之必要安全衛生設備，被告等人未依上開規定而為相關義務，乃違反保護他人之法律致原告系爭房屋受有跌價損失，應負賠償責任等語。查前開雇主聘僱外國人許可及管理辦法、私立就業服務機構許可及管理辦法等法律規範，乃在保護在台工作之外國人之在台生活；而職業安全衛生法之立法目的，則在防止職業災害，保障工作者安全及健康所設，原告並非上開法律規範所欲保護之對象，且原告請求賠償之損害即財產權，亦與上開法律規範所欲防止者無關。從而，原告主張被告等人違反上開保護他人之法律，應依民法第184條第2項負損害賠償責任，為無理由。況被告富堂公司、宏鉅公司於系爭事故發生時，與安蒂或被告林泳蕎間並無委任關係，即難令其負損害賠償責任。

01 (三) 至系爭估價報告雖認系爭房屋在未受凶宅因素影響下之房
02 地結合體評估總價正常價格為4384萬4927元，在凶宅因素
03 影響下之評估價格總價為3244萬5246元，即系爭房屋在發
04 生墜樓事件前後增減價值金額為1139萬9681元等情，有系
05 爭估價報告在卷可參（見該報告第61頁），而系爭估價報
06 告係蒐集臺中市近3年內之法院判決凶宅案例，透過比較
07 勘估標的與比較案例於「商業效益、標的市場性質、事故
08 性質及標的建物條件」等影響價格之因素差異性，調整其
09 價值減損成數等語，有卓越不動產估價師事務所108年5
10 月16日108卓越第0516-1號函在卷可參（見本院卷二第12
11 9至130頁）。惟被告等人既未有民法第184條第2項、
12 第188條第1項之侵權行為，則原告即無由據系爭估價報
13 告請求被告等人負損害賠償責任。

14 五、綜上所述，原告依據民法第184條第2項、第188條等規定
15 ，先位請求被告林泳蕎應與被告宏鉅公司、黃琬玲及林霈汝
16 連帶給付原告1139萬9681元，為無理由；暨備位請求被告林
17 泳蕎應予被告宏鉅公司、黃琬玲及林霈汝連帶給付原告1139
18 萬9681元，亦無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
19 執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
21 決結果不生影響，爰不一一論述。原告固曾聲請傳訊證人胡
22 亭志、羅永翔，欲證明被告宏鉅公司與被告林泳蕎簽約後解
23 約乙事、被告林泳蕎於監督注意安蒂工作狀態及環境有所疏
24 失；及聲請傳喚證人即被告林泳蕎、林霈汝用以證明系爭事
25 故發生當晚之情況等節（見本院卷一第230至231頁），然
26 因該事證已明，自無再傳訊之要，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 108 年 6 月 27 日
29 民 事 第 一 庭 法 官 廖 欣 儀

30 正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
02 中 華 民 國 108 年 6 月 27 日
03 書記官 許家豪