

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第2017號

原告 謝宜玲
訴訟代理人 何乃隆律師
被告 宸億生技有限公司
兼法定代理人 邱浚彥
被告 詹富盛

上三人共同

訴訟代理人 楊岡儒律師
複代理人 陳冠甫律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國107年12月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國104年間，將名下所有臺北市○○區○○路○○○號3樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告宸億生技有限公司（下稱宸億公司）作為醫美診所使用，並簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），租期自104年11月1日起至105年11月15日止。詎宸億公司法定代理人即被告陳浚彥於105年6月18日在系爭房屋中施作醫療手術，不慎致訴外人邱柏豪術後昏迷不治死亡，致系爭房屋因此被貼上可疑發生非自然死亡事件之凶宅標籤，導致系爭房屋價值減損。按系爭房屋為93坪，平均銷售單價為每坪新臺幣（下同）73萬元，今因邱浚彥所施作之醫療手術致邱柏豪死亡，其減損價格比例若以3成計算，系爭房屋價值減損為2,036萬7,000元（計算式：93×730,000×30%=20,367,000）。而被告詹富益為系爭房屋承租期間之承租連帶保證人，就系爭房屋之減損自應與宸億公司、邱浚彥負連帶責任。爰依民法第184條第1項前段、第432條第1項、第2項、第433條、公司法第23條第2項、系爭租約第12條請求，並聲明：被告應連帶給付原告100萬元，及自起訴

01 狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

02 二、被告則以：本件原告於起訴狀已自陳知悉訴外人邱柏豪送至
03 長庚醫院搶救後不治，未舉證系爭房屋成為凶宅，原告亦未
04 舉證證明受有損害，原告片面主張，難認有理等語置辯，並
05 聲明：(一)原告之訴駁回。(二)願供擔保請准宣告免為假執
06 行。

07 三、本件宸億公司於104年間與原告簽立系爭租約，由原告將系
08 爭房屋租予宸億公司作為合法辦公及診所使用，租期自104
09 年11月1日起至105年11月15日止，詹富盛則擔任宸億公司之
10 連帶保證人。而邱浚彥於105年6月18日在系爭房屋內對邱柏
11 豪進行手術，導致邱柏豪昏迷不治死亡，此為兩造所不爭執
12 。是本案爭點為，邱浚彥施作手術導致邱柏豪死亡之此一非
13 自然死亡事實，是否在系爭房屋內發生，因而導致系爭房屋
14 成為凶宅而有價值減損之情。茲敘述得心證之理由如下：

15 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
16 ；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任；
17 受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行
18 為人連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185
19 條第1項前段、第188條第1項前段固分別定有明文。惟民法
20 第184條第1項前項規定侵權行為以故意或過失不法侵害他人
21 之權利為成立要件，故主張對造應負侵權行為責任者，應就
22 對造之有故意或過失負舉證責任（最高法院58年台上字第
23 1421號判例、82年度台上字第267號判決意旨參照）。次按
24 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但
25 法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴
26 訟法第277條定有明文。而民事訴訟如係由原告主張權利者
27 ，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己
28 主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或
29 其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年
30 上字第917號判例意旨參照）。

31 (二)本件原告主張依臺北市政府消防局救護紀錄表上記載邱柏豪

01 係到院前心肺功能停止，故此非自然死亡之事實是從系爭房
02 屋內開始發生，故而邱柏豪在系爭房屋內既已死亡，自會使
03 系爭房屋貼上發生非自然死亡事件之凶宅標籤，導致房價貶
04 抑之損失等語。惟查，臺北市政府消防局救護紀錄表上雖記
05 載邱柏豪「到院前心肺功能停止」（參本院卷第145頁），然
06 心肺功能停止並非等同死亡；觀之長庚醫療財團法人台北長
07 庚紀念醫院（下稱長庚醫院）107年10月3日長庚院林字第1070
08 750971號函附邱柏豪之急診病歷資料，邱柏豪於105年6月18
09 日20時1分到達長庚醫院，當時仍有血壓及脈搏，後經醫師
10 自同日20時9分開始進行CPCR急救，於同日22時30分宣告死
11 亡，有前開病歷資料1份在卷可佐（參本院卷第137頁至第175
12 頁，其中醫師於同日22時52分向家屬宣佈邱柏豪之死亡時間
13 為22時30分，參本院卷第159頁），足認邱柏豪並非於系爭房
14 屋內死亡，故原告主張非自然死亡之事實是在系爭房屋內發
15 生，難認有據。

16 (三)又所謂「凶宅」係指曾發生兇殺或自殺致死情事之房屋，衡
17 諸一般常情，一般社會大眾對曾經發生非自然死亡之凶宅建
18 物，大多存有嫌惡畏懼之心理，對居住其內之住戶而言，除
19 對居住品質發生疑慮外，在心理層面上更有相當程度之負面
20 影響。因此，在房地產交易市場及實務經驗中，具有此類非
21 自然身故情事之不動產，會嚴重影響購買意願及價格，並因
22 而造成該等標的市場接受程度及交易價格低落，就房屋交易
23 市場之通常交易觀念而言，屋內是否曾發生有人非自然原因
24 致死之情事，屬房屋交易之重要資訊，影響房屋之交易價值
25 甚鉅；然本件邱柏豪既非在系爭房屋內死亡，自非所謂「凶
26 宅」；原告復未舉證系爭房屋有何因此被認定為凶宅致價值
27 減損之情形，則原告主張被告應負損害賠償責任，難認有理
28 ，應予駁回。

29 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
30 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

31 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 108 年 1 月 10 日
02 民 事 第 一 庭 法 官 賴 淑 萍

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 108 年 1 月 10 日
07 書 記 官 鄧 竹 君