

# 臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第3793號

原告 郭舒珮

訴訟代理人 陸正義律師

複代理人 陳偉倫律師

被告 廖晏霆

訴訟代理人 閻道至律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年6月28日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾萬參仟柒佰玖拾元及自民國一百零七年十一月二十三日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾參萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾萬參仟柒佰玖拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

## 事實及理由

一、原告主張：原告為臺北市○○區○○○路○段○○號12樓之6房屋（下稱系爭房屋）所有人，其於民國106年1月1日將該屋出租訴外人邱喬琪，租賃期間自106年1月1日起，租期1年，嗣雙方同意依照原定條件續租。詎於107年5月28日，被告明知系爭房屋非邱喬琪所有，仍於該屋內故意殺害邱喬琪致死，其故意殺人犯行，業經本院以107年度重訴字第14號判決（下稱系爭刑事判決、系爭刑事案件）認定在案，並導致系爭房屋因發生非自然身故而成為凶宅，其交易價值減損新臺幣（下同）237萬元，原告受有系爭房屋價值減損之損害，為此，爰依民法第184條第1項後段規定請求被告賠償等語。並聲明：1.被告應給付原告237萬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。

01 2.願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告則以：被告並無殺害邱喬琪之故意，僅有傷害之間接故  
03 意，因案發當時系爭房屋內燈光昏暗，被告手持之水果刀係  
04 於雙方來回拉扯時，因反作用力不慎刺入邱喬琪體內，又系  
05 爭刑事判決目前尚未確定，且該判決未就刀械有無排血溝對  
06 於拔出力道影響等專業事項囑託鑑定，顯有調查未盡及判決  
07 理由不備之情，不足作為本件認定事實之依據，被告毋庸依  
08 民法第184條第1項後段規定負賠償之責。何況，系爭房屋  
09 現仍在出租中，原告未提出證據證明事發當時有出售房屋之  
10 具體計畫，依民法第216條規定，原告不得主張受有交易價  
11 值減損之損害。退步言，原告主張之損害額過高等語置辯，  
12 並聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回。

13 三、本件原告主張其為系爭房屋所有人，邱喬琪與被告於107年  
14 5月28日在屋內發生爭執，因而發生邱喬琪非自然死亡結果  
15 ，被告行為業據系爭刑事判決認定犯殺人罪在案，系爭房屋  
16 經臺灣凶宅網登錄為凶宅等情，業據提出系爭房屋建物所有  
17 權狀、臺灣凶宅網頁截圖、系爭刑事判決各1份為證（見本  
18 院卷第59頁、第65頁、第272頁），且為被告所不爭（見本  
19 院卷第201-206頁、第287-289頁），其此部分主張堪信為  
20 真實。

21 四、兩造爭執之點：

22 (一)、原告依民法第184條第1項後段規定，請求被告就房屋價值  
23 減損負賠償責任，是否有據？

24 (二)、若有，原告可請求之金額若干？

25 五、本院之判斷：

26 (一)、被告有故意殺害邱喬琪之行為：

27 1、查被告於上揭時、地，持刀將邱喬琪推入系爭房屋內，於門  
28 口處以右手反握上開水果刀，朝邱喬琪揮砍，再以該刀刺入  
29 邱喬琪左後背部，邱喬琪逃向屋內，被告隨即趕上，再以左  
30 手自邱喬琪後方勒住頸部，終致邱喬琪送醫不治死亡等情，  
31 於系爭刑事案件中，業據被告自陳不諱【見偵字卷第354、

355 頁；本院 107 年度重訴字第 14 號卷（下稱重訴字卷）一第 28、279 頁，卷二第 23、218 頁】，並經證人陳靖瑜證述被告確有持刀將邱喬琪推入屋內等情屬實（見偵字卷第 44 頁；重訴字卷一第 378 頁），且有臺北市政府消防局救護紀錄表、現場勘察暨監視器、員警配戴密錄器畫面翻拍相片、警製勘察採證報告、臺北市政府警察局之血跡鑑定書暨所附採集棉棒相片可稽（見相字卷第 63、65、77-133 頁；偵字卷第 339-343、405-415 頁；重訴字卷一第 43-261 頁）。

2、又邱喬琪係先遭被告以上揭水果刀刺入①頭頂下 32 公分、背部中線向左 8 公分處，傷口長度約 6 公分，刀尖由上往下、由後往前、由左往右，經第七肋間，傷及左下肺葉，因而造成左側血氣胸約 900 毫升；②頭頂下 37 公分，中線向左 1 公分處，傷口長度約 6 公分，刀尖由上往下、由後往前、由左往右，傷及胸椎；再遭被告以上開水果刀造成①左側上臂 3 公分割創，傷及皮下脂肪、②左側臉頰 2 公分表淺割創、③創防禦性傷口於右手 3 指近拇側 1.2 公分等傷；復經被告以手勒頸，前頸部左側受有鈍性挫傷勒痕，造成甲狀軟骨黏膜、周圍軟組織左側呈現出血、腦部呈高度失血。邱喬琪經送醫急救後，至同日晚間 8 時 55 分許，因單面刀銳器刺創致左側血氣胸，併因壓迫頸部而呼吸性休克不治死亡等情，經臺灣臺北地方檢察署檢察官督同法醫師進行屍體解剖相驗後報請法務部法醫研究所（下稱法醫研究所）解剖鑑定死因明確，且製有相驗筆錄、相驗屍體證明書、解剖勘驗筆錄、法醫研究所（107）醫鑑字第 1071101407 號解剖報告書暨鑑定報告書及該所 107 年 10 月 12 日法醫理字第 10700223520 號函、臺灣臺北地方檢察署檢察官相驗報告等件附卷為憑（見相字卷第 199 至 205、211、215、223 至 247 頁；重訴字卷一第 451 頁），並有馬偕紀念醫院診斷證明書、急診病歷可佐（見偵字卷第 121 至 148 頁）。而被告亦於偵訊及系爭刑事案件中審理中供稱：其係以右手反握水果刀，站立於邱喬琪左側，持刀對著邱喬琪揮舞，有刺到邱喬琪；嗣邱喬琪逃向

01 屋內，其復自邱喬琪後方以左手勒住她脖子，邱喬琪掙扎一  
02 下子後就沒有反應等語明確（見偵字卷第354頁；重訴字卷  
03 一第26、28、279、280頁，卷二第23頁），核與邱喬琪受  
04 有3處割創傷，左後背2處傷口走勢呈現刀尖向右，以及前  
05 頸部左側受有鈍性挫傷勒痕，甲狀軟骨黏膜、周圍軟組織左  
06 側及腦部呈現出血或高度出血等情相吻合。另本案水果刀乃  
07 單面開鋒，刀刃為金屬材質、刀刃長17公分、寬3公分等情  
08 ，除經本院勘驗明確，製有勘驗筆錄供參（見重訴字卷二第  
09 215頁），且有該刀相片可佐（見相字卷第83頁），亦與上  
10 開鑑定所認定之凶器形式係屬單面刀銳器等節相符。據此，  
11 已足認邱喬琪之死因，確係遭被告以水果刀刺創左後背部2  
12 刀後，再左手自邱喬琪後方勒住頸部因而致死無誤。

13 3、次查，人體胸腔包覆肺臟、心臟，屬人體之存命要害，倘以  
14 利刃刺創，極易肇致死亡之結果，尤以人之胸腔負有刺創後  
15 ，體況虛弱，苟再壓迫頸部，將加速其死亡，此為一般人所  
16 知悉，以被告教育程度為大學畢業，且行為時年已26歲，具  
17 備相當之社會歷練及經驗，衡情當亦屬明知之事。查被告持  
18 刀猛刺邱喬琪左後背部2刀，刀徑均長約6公分，分別傷及  
19 左下肺葉、胸椎，顯見被告刺擊邱喬琪時用力之猛；況被告  
20 竟於邱喬琪負傷後再追及之，以手自其後方勒住頸部，直至  
21 其無力抵抗，方願鬆手，被告欲置其於死地之殺人犯意，已  
22 是昭昭甚明。

23 4、被告雖辯稱其目的僅為阻止邱喬琪離開，僅有傷害邱喬琪之  
24 間接故意云云，然衡情被告為26歲之青壯男子，若於邱喬琪  
25 企圖奪門而出之際，僅為求將身形纖瘦之邱喬琪拉入屋內，  
26 大可先行棄置刀械，徒手拉扯即可，斷無持刀拉扯之理；且  
27 刀械刺入人體，由於疼痛及異物感，人體肌肉本能地進行收  
28 縮，因而包裹刀械，加上充滿血液的傷口對於刀械之吸附作  
29 用，致使刀械不易拔出，而被告持以行兇者乃市售一般水果  
30 刀，並無排血溝槽，其持刀刺入邱喬琪體內後，勢必須使力  
31 拔出，方可再行刺入，則其持刀刺創邱喬琪後背部2處，若

謂僅係不慎拉扯間刺入，孰人能信。再者，要求他人冷靜傾聽心聲，方法多端，以手勒頸，不但無濟於事，反而極易造成他人死亡。是被告所辯，在在違反常情事理，洵非可採。其確有殺害邱喬琪之主觀意圖，至臻明確。

(二)、原告得依民法第184條第1項後段規定請求被告賠償：

按民法第184條第1項規定因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。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故意加損害行為，均包括在內。再房屋內若有凶殺事件發生，將使房屋成為凶宅，依我國社會風土民情以觀，此類物件常為一般人嫌惡而不願買受或承租之標的；而出售房屋時倘未告知房屋曾有非自然死亡，致演變為購屋糾紛，亦時常見諸報端，故內政部公告之成屋買賣契約範例將建物內是否曾發生兇殺、自殺致死之情事，列為買賣應確認之事項。再強制執行法第81條第2項亦修正建物內如有非自然死亡，應載明於不動產拍賣公告，是房屋發生凶殺致死事件，顯足以使房屋之價值貶損，此節應為社會大眾所清楚知悉。從而，本件被告殺害邱喬琪時，主觀上固係以剝奪邱喬琪生命為主要意圖，但對於其行為勢必將導致系爭房屋成為凶宅、價值減損此節，亦當有所認知，其仍執意為之，不得謂無間接故意存在，且該行為為背於善良風俗甚明。從而，原告主張被告應依民法第184條第1項後段規定負侵權行為損害賠償責任，即屬有據。

(三)、系爭房屋價值因被告殺害邱喬琪之行為而貶損70萬3,790元：

1、經查，就邱喬琪在系爭房屋內發生非自然死亡情事，是否減損該房屋之交易價格、減損交易價額為何等節，本院依原告之聲請囑託天下不動產估價師聯合事務所鑑定，經該事務所估價師以專業意見針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況，及勘估標的最有效使用之情況進行分析後，採用比較法及收益法等方式來評價出勘

估標的之正常價格；至於非自然身故造成勘估標的價損部分，因本件為出租個案，則根據DCF估價方法，從收益面求得有非自然身故瑕疵情狀下對收益價值影響，藉此估算個案瑕疵價損占無瑕疵不動產價值之合理比率約為14.55%，並據此求出系爭房屋因邱喬琪非自然身故之瑕疵造成交易價格減損額為70萬3,790元等情，有天下不動產估價師聯合事務出具之不動產估價報告書1份可憑（見外放之報告書第53-54頁）。而參與本件鑑定之該事務所主持估價師張峰嘉確實具備適於從事本件鑑定之學經歷及資格證書，有報告書內所附事務所簡介及不動產估價師證明文件可稽（見報告書附件），堪認上開報告書之結論，確可採憑。準此，本件原告依民法第184條第1項後段規定，得請求被告賠償之損害額為70萬3,790元。

2、被告抗辯原告未舉證說明其出售系爭房屋之具體計畫，難認原告確實受有該等損害云云，惟系爭房屋之價值因邱喬琪非自然身故而實際上減損，此核乃民法第216條第1項規定所指之債權人「所受損害」（即積極損害），而非「所失利益」（即消極損害），故無同條第2項規定之適用，被告此部分所辯，洵無理由。

3、原告固稱本件估價報告僅採取收益法推估價值減損率，違反不動產估價技術規則第14條規定；且未附理由說明為何影響收益效用期間僅估算1年，又參其他案件，曾發生自殺之凶宅，交易價額減損比例可達30%至50%，本件系爭房屋內發生他殺，上開估價報告竟僅評估價值減損比例為14.55%，顯然過低云云。然查：

①、不動產估價技術規則第14條規定：「不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，不在此限」。則該條文本規定於例外情況下，可不採取2種方法估價。原告以本件估價報告認定系爭房屋發生非自然身故情事後之價值係採收益法評估，而逕指鑑定方式違反不動產估價技術規則第14條，即非可採。

況且，該估價報告已就系爭房屋發生邱喬琪死亡事件前、後之價值，應分別採取何方法估定之理由，清楚敘明：「瑕疵問題除了會造成未來收益損失以外，也會造成市場性的降低。收益法的原理是將不動產未來所能產生之期待收益，以適當的資本化率折算成現在價值之總和。因此，瑕疵問題所造成的收益性及市場性的價值減損，可以採用收益法來處理。準此，本文為貫徹不動產估價技術規則所揭示多元評價之合理期待，係採比較法及收益法等兩估價方式，以合理決定勘估標的未發生非自然身故的合理市價。而就本個案非自然身故所造成的瑕疵損害，即「價值減損率」則如前所述，僅使用收益法評估之。質言之，評估瑕疵價損時，係先就「間接損害」或「污名價損」所造成租金收益損失、修復成本及風險溢酬（折現率的變動），其中租金收益損失屬於心理性貶值，風險溢酬所造成的污名價損則屬於交易性貶值，果爾，再進一步將此未來現金流量進行折現，藉此得出不動產受到瑕疵損害前後的現值，並據此估算本件瑕疵價損占無瑕疵不動產價值之合理的比率，再進一步將此減損率乘上勘估標的未發生非自然身故的合理市價，得出不動產受到瑕疵損害後的減損額。」等語（見報告書第26頁），足見其鑑定時，係充分考量採取比較法、收益法之適當性後，方於估定事故發生前房價時兼採兩者；於估定事故發生後房價時僅擇一採用收益法，其價格評估方法具備區別之正當理由，即無違反不動產估價技術規則第14條規定可言，原告上揭所辯，並非可取。

②、此外，參諸系爭房屋於邱喬琪死亡前本係作為出租使用，於邱喬琪死後，原告亦自陳系爭房屋仍繼續出租他人（見本院卷第273頁），而鑑估系爭房屋發生非自然身故情事所受之價值減損時，本應將房屋用途考量在內，方能確切貼近原告實際所損情形，則本件估價報告將系爭房屋出租用途納入考量，自無不合。再房屋為凶宅與否，固屬房屋買受者一般均會審酌、在意之重大因素，惟對房屋承租人而言，因居住期

間相對短暫、對房屋投入之成本較少，承租時毋庸考慮轉手跌價問題，是屋內是否曾經發生非自然身故情事，對於房屋租賃價格之影響期間、程度，顯較房屋買賣為低，則上開估價報告中就此評估：「瑕疵影響期間：一般社會新聞對於發生兇殺案前一年會印象深刻，之後會逐漸淡忘，故租賃市場對於剛發生兇殺案物件，租金會降低，過了一年後租金會漸漸恢復平穩。本文決定設算本件非自然身故瑕疵影響收益效用期間為1年。」等語（見報告書第48頁），當非無稽。原告雖另提出相關新聞3份（見本院卷第277-285頁），欲證明上開事件對系爭房屋迄今影響深遠，顯然超過1年云云，惟細考前揭媒體報導，多為事發時1個月內之報載，僅其中108年2月21日之新聞1則，係因系爭刑事案件於同日宣判而刊登，旨在說明刑事判決對被告論罪科刑之內容，並未強調系爭房屋所在區域或門牌號碼，則大眾閱聽上開報導資訊之際，難認將與系爭房屋產生具體連結，原告執此主張本件事實對系爭房屋之價值影響顯逾1年，尚乏依據。

③、原告復稱上開估價報告所估定之瑕疵價值減損比率為14.55%顯然過低云云，並舉臺灣高雄地方法院、本院、臺灣高等法院高雄分院、臺灣臺中地方法院之其他判決作為參考（見本院卷第215-253頁），惟不同房屋之經濟價值、利用模式及發生事故情狀不同，本難等同視之，況本件估價報告並非不附理由、逕認系爭房屋價值減損比例為14.55%，而係於瑕疵價值評估過程中，以收益法的觀察角度切入，探究發生非自然身故之瑕疵不動產成因及影響程度，採折現現金流量法來估計勘估標的非自然身故瑕疵價值。即先分析非自然身故瑕疵造成不動產價值於未來現金流量期間的實際損失，包括租金損失和修復費用等，再輔以適當的瑕疵發生前、後之折現率變動，藉此體現現金流量受到不確定增加所反應的價值減損，最後則根據DCF法公式計算系爭房屋在發生邱喬琪非自然身故情事前、後之收益價值分別為530萬5,128元、453萬3,116元，再計算求得折損率為14.55%（即530萬5,128

元－453萬3,116元÷530萬5,128元=14.55%）（見報告書第48-52頁），其認定自屬信而有徵，原告並未實際指摘上開鑑估過程有何違誤或失當，空言爭執上開估價結果，本院自難憑採。

（四）、未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。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。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、第203條分別定有明文。本件原告依侵權行為之法律關係請求被告賠償前揭金額，其給付並無確定期限，又本件民事起訴狀繕本係於107年11月22日送達被告本人（見本院卷第101頁），已生催告給付之效力，被告應自受催告時起負遲延責任。是原告請求被告給付自107年11月23日起至清償日止，按週年利率5%計付之遲延利息，為有理由。

六、綜上所述，原告依民法第184條第1項後段規定，請求被告給付70萬3,790元及自107年11月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。又原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，關於原告勝訴部分，經核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，另併依職權宣告被告於提供如主文所定金額之擔保後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 7 月 19 日  
民 事 第 五 庭 法 官 蔡 牧 容

以上正本係照原本作成。

01 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  
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 108 年 7 月 19 日

04 書記官 周芳安