

最高法院民事判決

109年度台上字第2112號

上訴人 謝沛穎
訴訟代理人 李明海律師
梁鈺府律師
陳俊愷律師

被上訴人 曾慶同
訴訟代理人 楊偉奇律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國108年6月5日臺灣高等法院第二審判決（108年度重上字第281號），提起上訴，本院判決如下：

主 文
原判決廢棄，發回臺灣高等法院。
理 由

- 一、被上訴人主張：訴外人陳宗德邀同上訴人為連帶保證人，於民國106年4月5日與伊訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租伊所有門牌號碼為新北市○○區○○路○○○號00樓之0房屋（下稱系爭房屋），約定租期至108年4月30日止，每月租金（含管理費）新臺幣（下同）3萬元。嗣警方於106年8月19日凌晨4時許破門進入系爭房屋，發見陳宗德在浴室浴缸（下稱系爭浴缸）內燒炭自殺身亡，系爭房屋因而成為「凶宅」，造成該屋之用益、交易價值減損。伊因陳宗德欠繳如附表編號1所示租金，乃以本件起訴狀繕本之送達，為終止租約之意思表示，另伊代陳宗德墊付如附表編號2所示水、電及天然氣費（下稱代墊費用），又陳宗德使用系爭房屋，違反善良管理人之注意義務，致伊受有如附表編號3至7所示各該損害，扣除押租金6萬元後，共計610萬3,743元，上訴人為連帶保證人，應負連帶給付責任。爰依如附表所載各該請求權基礎，求為命上訴人給付610萬3,743元本息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。
- 二、上訴人則以：陳宗德於000年0月00日自殺身亡，無再使用系爭房屋，且其全部繼承人均拋棄繼承，系爭租約應即終止，

01 被上訴人請求伊給付如附表編號1、2所示租金及代墊費用，
02 即非正當。伊亦否認被上訴人受有如附表編號3、4所示損失
03 。伊擔任系爭租約保證人，僅對於租金未給付及系爭房屋之
04 物理上毀損負保證責任而已，陳宗德於系爭房屋內自殺，非
05 伊所能預見，如附表編號5至7所示各該損害，均非伊保證責
06 任擔保之範圍。系爭租約第11條、第13條約定及民法第432
07 條第2項規定所指之「毀損」，僅限於物理性之毀壞損傷，
08 並不包括價值滑落之經濟上損害，陳宗德之自殺行為，並未
09 致系爭房屋受有何毀損、滅失或功能損壞，且與附表編號5
10 至7所示損害，亦無相當因果關係，伊自不負賠償責任。況
11 系爭房屋目前並未出租或出售，難謂被上訴人實際上受有交
12 易價值減損之損害等語，資為抗辯。

13 三、原審維持第一審所為命上訴人給付610萬3,743元本息部分之
14 判決，駁回其上訴，係以：被上訴人將所有系爭房屋出租予
15 陳宗德，約定租賃期間自106年4月15日起至108年4月30日止
16 ，上訴人為連帶保證人。陳宗德於000年0月00日凌晨4時許
17 經警破門入內，發見在系爭浴缸內燒炭自殺身亡，其各順位
18 繼承人均已拋棄繼承等事實，為兩造所不爭。稽諸民法第45
19 2條前段規定，系爭租約定期有期限，陳宗德於租賃期間自殺
20 ，其各順位繼承人於拋棄繼承前均未向被上訴人為終止租約
21 之意思表示，系爭租約不因陳宗德死亡而當然失效，上訴人
22 為連帶保證人，應就租賃關係終止前陳宗德依約應負之義務
23 及責任，負連帶保證責任。又依系爭租約第11條、第13條約
24 定，陳宗德應以善良管理人之注意使用系爭房屋，其自殺時
25 已35歲，對於在系爭房屋內自殺，將致系爭房屋成為凶宅，
26 日後難以出售或出租，侵害系爭房屋財產利益，應無不知之
27 理，卻仍執意為之，顯未盡善良管理人之注意義務，上訴人
28 應就陳宗德因違反系爭租約或損害系爭房屋所負給付義務，
29 負連帶保證之責。查系爭租約第3條、第4條約定，租金每月
30 3萬元（含管理費），於每月15日前繳納，水、電、瓦斯費
31 由承租人負責支付。陳宗德及其繼承人積欠自106年8月起至

同年10月（原判決誤載為11月）止共3個月租金9萬元，且未支付代墊費用6,161元，被上訴人請求上訴人應就各該積欠之租金及代墊費用負連帶保證責任，乃契約權利之正當行使，難謂有何權利濫用及違反誠信原則、公序良俗情事，自屬正當。又依系爭租約第6條、第12條前段及其他約定事項第1點之記載可知，本件租賃標的物範圍包含系爭房屋、門禁感應卡及屋內之裝修設施、家電用具、DVD播放器等設備用品。陳宗德於系爭浴缸燒炭身亡，致該浴缸毀損，而警方破門進入系爭房屋，復造成該屋大門受損。陳宗德死亡後，屋內並無被上訴人當初交付陳宗德使用之如附表編號3所示DVD播放器及編號4所示門禁感應卡，則被上訴人請求上訴人負連帶保證責任，給付如附表編號3至6所示各項損害，亦屬正當。陳宗德燒炭自殺，雖未對系爭房屋造成物理性之損壞或降低通常效用，然衡之我國民情，一般社會大眾對於屋內有人自殺身亡，多存有嫌惡、畏懼之心理，對居住其內之住戶，易造成心理之負面影響，礙及生活品質，參酌至善不動產估價師事務所之估價結果，系爭房屋因上開自殺事故致價值減損約604萬573元，則被上訴人就系爭房屋價值減損之損害請求上訴人給付600萬元，應屬有據，不因系爭房屋尚未出售，遽謂該屋並無價值減損情事。綜上，陳宗德及其繼承人因違背系爭租約約定及損害系爭房屋，應賠償如附表所示各項金額合計616萬3,743元（按原判決第8頁倒數第4行誤載為610萬3,743元），扣除押租金6萬元後，為610萬3,743元。從而，被上訴人依系爭租約約定，請求上訴人給付610萬3,743元本息，即屬有據，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

四、按民法第452條前段規定：「承租人死亡者，租賃契約雖定有期限，其繼承人仍得終止租約」，其立法目的旨在使承租人死亡而有繼承人繼承其租賃權時，於其繼承人無須繼續租賃契約者，應使之得以終止契約。惟如承租人死亡，而無繼承人或繼承人全部拋棄繼承時，因已無契約承租人主體存在，應解為其租賃關係當然歸於消滅。查陳宗德於000年0月00

01 日死亡，其各順位繼承人均拋棄繼承，為原審認定之事實。
02 果爾，上訴人抗辯系爭租約於陳宗德死亡時應即消滅，非俟
03 被上訴人終止始行消滅等情，是否毫無可採，非無再為研求
04 之餘地。系爭租約究於何時消滅，攸關被上訴人可否請求陳
05 宗德死亡後始發生之租金、水電及天然氣費用，原審就此未
06 詳加審究，遽認被上訴人可請求如附表編號1、2所示之租金
07 及代墊費用，而為上訴人不利之論斷，不無可議。次按就承
08 租人之債務負保證責任者，其所保證之範圍，包括承租人將
09 來應負擔之債務及租賃關係終了後，因承租人未履行契約義
10 務而生之債務不履行損害賠償責任。查系爭租約第11條約定
11 ：「乙方（即陳宗德）應以善良管理人之注意使用房屋，除
12 ……外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責」；
13 第13條約定：「乙方如有……或損害租賃房屋等情事時，丙
14 方（即上訴人）應連帶負賠償損害責任……」，上開約款所
15 稱之「毀損」、「損害租賃房屋」，是否僅限於系爭房屋物
16 理上之毀損、滅失或功能之損壞，抑或亦包含交易價值貶損
17 ，非無疑義。陳宗德於系爭房屋自殺，致該屋成為凶宅，雖
18 為原審確定之事實，然該自殺行為似未造成系爭房屋外觀形
19 體之毀損或實體之破壞，或是使用功能之減損或喪失，於此
20 情形，是否構成上開約款所指之「毀損」、「損害」，非無
21 再為斟酌之必要。原審遽謂上訴人應依上開約款給付如附表
22 編號7所示房屋價值減損之損害，亦有可議。末查，被上訴
23 人主張其為本件請求，已先行扣除陳宗德生前交付之押租金
24 6萬元，然該押租金可扣抵如附表所示各項請求之順序及金
25 額尚有不明，本件即無從為一部維持，而應全部廢棄。上訴
26 論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

27 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項
28 、第478條第2項，判決如主文。

29 中 華 民 國 110 年 4 月 8 日
30 最 高 法 院 民 事 第 九 庭
31 審 判 長 法 官 滕 允 潔

法官 吳 青 蓉
法官 黃 麟 倫
法官 陳 麗 芬
法官 吳 美 蒼

本件正本證明與原本無異

書記官

中華民國 110 年 4 月 16 日

附表：

編號	請 求 明 細	金額（新臺幣）	請 求 權 基 礎 （擇一求為被上訴人 有利之判決）
1	106年8月至10月租金	9萬元	①系爭租約第3條、 第4條、第13條約 定。 ②民法第439條。
2	代墊水、電、天然氣費 用	6,161元	①系爭租約第3條、 第13條約定。 ②民法第179條。
3	未返還DVD撥放器（附 遙控器）之損失	2,235元	系爭租約第6條、第 13條、其他約定事項 。
4	未返還門禁感應卡註銷 之損失	200元	系爭租約第6條、第 13條、其他約定事項 。
5	大門毀損損害	3萬2,211元	①系爭租約第11條、 第13條。 ②民法第432條第2項 規定。 （被上訴人依民法第

(續上頁)

			184條第1項後段規定 請求部分，已經第一 審法院判決駁回確定)
6	浴缸拆換損害	3萬2,936元	①系爭租約第11條、 第13條。 ②民法第432條第2項 規定。 (被上訴人依民法第 184條第1項後段規定 請求部分，已經第一 審法院判決駁回確定)
7	房屋價值減損	600萬元	①系爭租約第11條、 第13條。 ②民法第432條第2項 規定。 (被上訴人依民法第 184條第1項後段規定 請求部分，已經第一 審法院判決駁回確定)
合計		616萬3,743元 (扣除押租金6萬 元後，得請求 610萬3,743元)	