

## 房客自殺，房東是否得向其父母請求損害賠償？

編目：民法

### 【新聞案例】<sup>註1</sup>

許姓男子前年在新北市租屋處燒炭自殺身亡，陳姓房東認為，許男房客害他的房子變成凶宅，如果出售害他的房子只能以市價 6 折出售，因此向許男的父母求償 300 萬元。台北地院審理後，法官認為許男在租屋處自殺，並未毀損房屋功能，也未侵害房東的房屋所有權，判決陳男敗訴，無法獲賠。

陳姓屋主指出，他位於新北市的房子，是於前年 2 月起，出租給許姓男子，許卻在同年 6 月間於房內燒炭自殺，導致他的房子成了凶宅。

陳說，自從許在他的房子自殺後，房子閒置至今，知者卻步不願承租，也不敢購買，原本可賣 1000 萬元，如今變成凶宅只能賣 600 萬元，因此求償 300 萬元。

法官認為，陳姓屋主因許的自殺事故讓房子成了凶宅，這是因為交易人心理因素影響所可能產生的交易價格減少，是學理上「純粹經濟上損失」，但並不是屋主有形財產或人身受損害的損失，不在「民法」第 184 條第一項前段「因故意或過失，不法侵害他人之權利者」的保護範圍，認為陳男的權利並沒有受到任何侵害。

法官審結認為，陳姓屋主請求自殺的許男雙親給付 300 萬元，並無理由，因此駁回屋主的求償。

### 【爭點提示】

1. 民法第 184 條第 1 項前段所規定之「權利」，與同條項後段所規定之「利益」，兩者意涵有何區別？
2. 「純粹經濟上損失」之意涵為何？
3. 「純粹經濟上損失」是否屬民法第 184 條第 1 項前段之保護客體？
4. 本案房東是否得依民法第 184 條第 1 項後段規定請求損害賠償？

<sup>註1</sup>引自 2014-03-28/聯合晚報/記者董介白。

<http://udn.com/NEWS/SOCIETY/SOC6/8577420.shtml> (最後瀏覽日：2014/04/08)

## 【案例解析】

### 一、民法第 184 條第 1 項前段所規定之「權利」，與同條項後段所規定之「利益」，兩者意涵有何區別？

(一)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(第 1 項前段)；故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同(第 1 項後段)。

(二)依上開規定可知，民法第 184 條就一般侵權行為之規定，將其區分為「權利侵害類型」(第 184 條第 1 項前段)、「利益侵害類型」(第 184 條第 1 項後段)，各自均為獨立之請求權依據，因此，民法第 184 條第 1 項前段所規定「權利」之意涵，應與同條項後段所規定之「利益」有所區別。

(三)要言之，關於保護之法益，前段為「權利」，後段為「一般法益」；關於主觀責任，前者以故意過失為已足，後者則限制須故意以背於善良風俗之方法加損害於他人為要件。

### 二、「純粹經濟上損失」之意涵為何？

學理上所稱「純經濟損失」(pure economic loss)，是一種並非因被害人之有形財產或具體人身受損害而引起的經濟利益損失。其具體內涵為加諸於被害人整體財產上的一種不利益，而非針對被害人某個特定有形財產或人身本體，故該損失乃具抽象性，僅能根據被害人在加害原因發生前後之財產差額來予以計算，其體現係被害人總體財產價值之變動，而與具體的物或人身損害無關。

### 三、「純粹經濟上損失」是否屬民法第 184 條第 1 項前段之保護客體？

本案房東所主張之損失，係抽象地存在於其房屋之財產上不利益(價值變動差額)，此一不利益應屬「純粹經濟上損失」之範疇，而此種「純粹經濟上損失」非屬「權利」，僅係「權利以外之利益」，應不得納入民法第 184 條第 1 項前段之保護範圍。因此，「純粹經濟上損失」應非否屬民法第 184 條第 1 項前段之保護客體。

### 四、本案房東是否得依民法第 184 條第 1 項後段規定請求損害賠償？

此一問題，容有爭議，謹分述肯否二說如下：

#### (一)否定說

房客燒炭自殺行為，似難認其於自殺時，主觀上係出於侵害房東房屋財產利益之故意。況且影響房屋交易價格之因素眾多，當中至少包括(但不限於)例如：成交時間、市場供需、政府政策、房屋本身條件等等，自尚難一概而論。是故除非房東能確切舉證房客之自殺行為，與房屋價值貶值，二者間具備相當因果關係，否則房客於租屋處自殺，難認構成民法第 184 條第 1

商點法律專班  
版權所有，重製必究！

項後段之侵權行爲。

(二)肯定說

- 1.民法第 184 條第 1 項後段規定所稱「背於善良風俗」，其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行爲均包括在內。而自殺屬於極端終結生命之方式，經社會各界多方宣導勸阻，故自殺行爲爲社會所不贊同，更被視爲不孝行爲，顯然有背於善良風俗。房客燒炭自殺時，雖主觀上係出於殘害自己生命之意思而爲，但究竟對因此造成該房屋成爲凶宅，日後難以出售，侵害房屋財產利益不能說是毫無認識，房客仍執意爲之，自不得排除間接故意存在，其燒炭在死亡之前既有意識，因其死亡造成房屋價值跌落，不能說沒有無因果關係。
- 2.影響房屋交易價格的因素雖然眾多，如成交時間、市場供需、政府政策等，但是自殺造成房屋價值減損，應屬於一般社會通念，若再經專業之不動產估價師進行鑑價，依鑑定結果，若認定該房屋已因房客自殺行爲導致價值確有減損時，房客之繼承人自應負損害賠償責任。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！