

承租人自殺致房屋成為凶宅之損害賠償責任

—最高法院 104 年度台上字第 1789 號判決評釋

編目：民法

出處	月旦法學雜誌，第 271 期，頁 5-27	
作者	陳忠五教授	
關鍵詞	損害賠償、侵權責任、凶宅、保護法益	
摘要	<p>1. 本文就承租人於承租房屋內自殺致房屋成為凶宅的損害賠償問題，評論以最高法院 104 年度台上字第 1789 號判決為主的歷審法院判決見解。</p> <p>2. 本文發現，以目前多數學說與實務見解，出租人欲依侵權責任規定請求損害賠償，困難重重，不是可能以「未侵害房屋所有權」為由，排除民法第 184 條第 1 項前段規定的適用，就是可能以「未背於善良風俗」或「不具有故意」為由，否定民法第 184 條第 1 項後段規定的侵權責任成立。</p> <p>3. 此一保守謹慎的立場，限縮侵權責任規範功能，造成不負責、不賠償的結果，是否符合侵權責任法應該追求實現的功能或價值？值得反省。</p>	
重點整理	案件事實	<p>1. 承租人甲向出租人乙承租乙所有之 A 屋。甲嗣後於 A 屋內自殺身亡，A 屋遂成為凶宅，無人願意承租或應買。</p> <p>2. 乙主張其房屋所有權遭侵害，受有市場價值減損的損害，依民法第 1 條第 1 項前段規定及繼承法律關係，起訴請求甲的法定繼承人即甲之父母，於所繼承遺產範圍內，連帶負損害賠償責任。</p>
	本案爭點	<p>1. 民法第 184 條 1 項前段的保護法益範圍如何界定？亦即，自殺使他人房屋成為凶宅，是否侵害他人之房屋所有權？</p> <p>2. 民法第 184 條 1 項後段的「背於善良風俗」及「故意」又該如何解釋適用？亦即，自殺使他人房屋成為凶宅，是否該當此等要件？</p>
	法院判決	<p>一、一審法院：臺北地方法院 102 年度訴字第 3155 號判決</p> <p>(一) 強調實務近來「差別保護說」之見解，即民法第 184 條 1 項的侵權行為區分為：前段的權利侵害類型，以及後段的利益侵害類型。因此學說上所稱之</p>

<p style="text-align: center;">重點整理</p>	<p>法院判決</p>	<p>純粹經濟上損失，並不在前者的保護法益之列，以達立法上合理分配、限制損害賠償責任。</p> <p>(二)而所謂純粹經濟上損失，是一種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。系爭房屋並未因甲自殺而造成滅失或功能毀損，仍能供人居住，乙之房屋所有權未受侵害。從而，乙蒙受的交易價格貶值係一純粹經濟上損失。</p> <p>(三)據此，乙依民法第 184 條 1 項前段請求損害賠償即無理由。</p> <p>二、二審法院：臺灣高等法院 103 年度上訴字第 544 號判決</p> <p>(一)就民法第 184 條 1 項前段的法律見解及請求否准，與一審法院完全相同。</p> <p>(二)惟，允許原告乙追加民法第 184 條 1 項後段為其請求權基礎。</p> <p>(三)高等法院並認為：自殺雖係行為人終結生命之自我決定結果，但依現時之社會風俗民情仍應受制約，此觀保險法第 109 條、強制執行法第 77 條第 1 項第 2 款、消保法第 17 條第 1 項授權公告之應記載事項自明。是以，在他人建物內自殺係屬民法第 184 條 1 項後段所曰「背於善良風俗之行為」；並且，故意在他人屋內燒炭自殺，其方式對他人之財產利益可能造成危害，為一般人可得之認知。</p> <p>(四)綜上述，乙依民法第 184 條 1 項後段請求損害賠償即屬有理。</p> <p>三、三審法院：最高法院 104 年度台上字第 1789 號判決</p> <p>(一)廢棄原判決，主要針對 184 條 1 項後段之主觀要件「故意」為指摘。</p> <p>(二)最高法院指出：原審判決未說明甲自殺導致 A 屋價值減損究係出於直接故意或者間接故意，也沒說明認定有該等故意之依據，有判決理由不備之違法。</p>
	<p>解評</p>	<p>一、關於民法第 184 條 1 項前段之保護客體：甲在乙之 A 屋內自殺，是侵害乙之房屋所有權</p> <p>(一)就所有權的價值而言</p> <p>1.法律對所有權的保護，規範目的在於保護其抽象的「用益價值」與「交換價值」。至於具體上所有物的外觀形體是否有物質變化、毀損滅失或實體破壞在所不問。</p>

重點整理

解評

2.房屋成為凶宅後，即使屋體本身毫髮無損，理論上當然仍可居住、出租、出賣或抵押，但因社會大眾普遍避之唯恐不及，其使用價值、收益價值或交換價值明顯受到影響，此一影響甚至不遜於房屋實體的毀損滅失。

(二)就所有權的權能而言

- 1.法律賦予所有權人對其所有物得為占有、使用、收益、處分、排除他人干涉等權能。該等權能，只要其一受到侵害即係對所有權的侵害，不以「全部權能均喪失」為必要。
- 2.房屋成為凶宅後，即使通常情形下，占有、使用、收益、處分等權能未全部喪失，但其權能行使亦顯然受到限制，障礙程度升高(不易出租、不得不認賠賣出、勉強自己居住……)，當然屬於所有權侵害。

(三)就保護法益之特性而言

- 1.差別保護說主張嚴格區別權利與利益予以不同程度保護，其判斷標準係某法益是否具有「社會公開性」，或是否具有「不確定性」。
- 2.房屋所有人對自己所有之房屋，應得合理期待不因他人的行為而變成凶宅。一般人對此等法益亦得合理預見，並且理解該法益範圍係房屋的用益交換價值。因此，此一法益本身擁有社會公開性及確定性，具備權利之特徵。

(四)就法益權衡、價值取捨而言

- 1.台灣地狹人稠，房屋價值高昂，一般人窮其畢生積蓄，方足以勉強購得。因此房屋若成為凶宅，使用目的或利用功能嚴重受到影響，市場價值貶損程度相當明顯對所有權人而言，衝擊極大。
- 2.反之，自殺者的法定繼承人得依民法第 1147 條或第 1148 條主張拋棄繼承或者限定責任，其權益實際上毫未受損。是以其遺產繼承利益並無特別優先於他人房屋所有權、財產利益優先保護之理。

二、關於民法第 184 條 1 項後段之「背於善良風俗」：甲在乙之 A 屋內自殺而致 A 屋價值減損，確屬背於善良風俗

(一)背於善良風俗所欲評價的對象

是否背於善良風俗的判斷，屬於一種客觀歸責事

重點整理

解評

由。而本案中，真正成為評價對象的並非「自殺行為」本身，而係「自殺致使他人房屋成為凶宅」此一侵害行為。

(二)背於善良風俗應從不法性的本質予以檢視

所謂違反善良風俗，實為侵權行為之中「不法性」的具體下位概念。而不法性的判斷上，實際上就是平衡兼顧「行為人行為自由」與「被害人權益保護」。倘經權衡取舍，偏重前者，則行為應解為並無不法，反之則具不法性。

(三)小結：本案的法益具體權衡判斷

民法第 174 條第 2 項及保險法第 109 條的立法理由均表明，「自殺」係有背於善良風俗，那更遑論「自殺致使無辜他人的房屋成為凶宅」。相對的，房屋所有權人的經濟利益免於受到重大衝擊，才是法律政策更應該加以保護、追求實現者。

三、關於民法第 184 條 1 項後段之「故意」：甲在乙之 A 屋內自殺，對於 A 屋價值減損有無預見而具備故意，不可一概而論

(一)先判斷自殺者的識別能力

若行為人無識別能力，則無責任能力，亦無故意過失可言。而從民法第 187 條可得知，識別能力採具體個案判斷，並且實務解釋適用時，基本上寬認識別能力之存在，以加強保護被害人。

(二)再判斷自殺者是否具備使他人房屋成為凶宅之故意

故意是一種主觀心理狀態，事後從外界往往難以探知，因此必須仰賴客觀事實，以一般人處在相同情形下通常應有的心理狀態而推得。

(三)小結：本案具體判斷結果

本件甲自殺原因不明，則若無具體證據證明其於自殺當下確實處於無識別能力狀態，原則上應推定其有識別能力。而在甲有識別能力的前提下，其顯然認知到自己並非房屋所有人，自殺結果將導致他人房屋成為凶宅。甲對此事至少抱持「無妨、無所謂、不在意」的心態，已可認為具有「間接故意」。

(四)附論：反對見解及回應

1.認為自殺者應不具故意的見解指出：自殺者於自殺時，自己無法控制，通常係求生不可得情形下

重點整理	解評	<p>斷然為之。自殺之時，僅剩存活與否意念，何來損害房屋價值想像？</p> <p>2.惟本文對此指出：自殺動機、目的、情狀複雜多樣，千差萬別，而且在識別能力與故意採取具體判斷標準下，自殺者有無識別能力、有無故意，依個案情節不同而不同，本就難以一概而論。</p> <p>3.具體事例比如新聞報導：二女一男三角戀情，一女不滿遭另二人欺瞞背叛，刻意身穿紅衣，在另一女所有房屋內上吊輕生，牆上留下詛咒遺言：「凶宅你們住吧」。則此例中自殺者顯然具有故意。</p>
考題趨勢	參見台大法研所 104 年民法(A)卷第一題	
延伸閱讀	<p>一、陳忠五，〈承租人允許使用房屋之第三人自殺致房屋成為凶宅之損害賠償責任—最高法院 103 年度台上字第 583 號判決評釋〉，《台灣法學雜誌》，第 269 期，頁 23-41。</p> <p>二、吳從周，〈凶宅、物之瑕疵與侵權行為—以兩種法院判決案型之探討為中心〉，《月旦裁判時報》，第 12 期，頁 106-113。</p> <p>※延伸知識推薦，都可在最多法學資源的【月旦法學知識庫】 www.lawdata.com.tw 立即在線搜尋！</p>	

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！