

## 民法判解

## 自殺使他人房屋成為凶宅，屋主得否向自殺者之繼承人主張侵權責任

臺灣臺中地方法院民事判決102年度訴字第2356號

## 【實務選擇題】

有關凶宅之民法上相關責任之規定，下列何者正確：

- (A) 須為發生「非自然事故」之房屋。
- (B) 需非自然身故係發生於「專有部分」內。
- (C) 若係過失造成他人所有房屋變成凶宅，得依民法第184條第1項前段對該自殺者之繼承人主張侵權行為損害賠償。
- (D) 選項(A)、(B)、(C)皆是。

答案：D

## 【判決節錄】

「次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。又所有權之權能係指所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，同法第765條亦有明定。本件蕭○○於系爭房屋內自殺身亡之行為，雖未造成系爭房屋外觀形體之毀損或功能損壞，然依一般不動產交易實務，系爭房屋發生非自然死亡事故，將使系爭房地之交易價格或出租收益減低，造成系爭房地交易上或經濟上之貶值，兩者間有相當因果關係。足認蕭○○之上開行為對於系爭房地之收益處分權確已造成侵害，原告之所有權受有侵害，足堪認定，蕭○○仍應負民事上之損害賠償責任。……」

## 【學說速覽】

自殺使他人房屋成為凶宅，屋主得否向自殺者之繼承人主張侵權責任，會涉及自殺使他人所有之房屋成為凶宅，是否構成民法第184條之侵權行為責任之爭議。若係故意造成他人所有房屋變成凶宅，房屋所有人自得依民法第184條第1項後段，請求加害人賠償因系爭房屋因交易性貶值所生之純粹經濟上損失，此上無疑義。然如果是過失致他人所有房屋變成凶宅，則涉及民法第184條第1項前段之保護客體，

是否及於純粹經濟上損失之爭點。

一、否定說：

通說認為房屋所有人僅受有「交易上貶值」之純粹經濟上損失，而房屋「所有權」之積極權能與消極權能均未受侵害，應不得依民法第184條第1項前段對該自殺者之繼承人主張侵權行為損害賠償。

二、肯定說：

實務上則認為純粹經濟上損失仍得依民法第184條第1項前段請求。

### 【關鍵字】

凶宅、純粹經濟上損失、所有權、繼承。

### 【相關法條】

民法第184條。

### 【參考文獻】

1. 吳從周，〈凶宅與物之瑕疵擔保〉，《月旦法學教室》，第99期，2011年1月。
2. 邱琦，〈凶宅與純粹經濟上損失〉，《月旦裁判時報》，第7期，2011年2月。
3. 向明恩，〈物之瑕疵擔保責任之再探—以凶宅為例〉，《月旦裁判時報》，第12期，2011年12月。
4. 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，2011年12月。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！