

民事法判解

凶宅之損害賠償

最高法院105年度台上字第1139號裁定

【實務選擇題】

依實務見解，下列敘述何者錯誤？

- (A) 依實務見解自殺係屬個人之自主行為，且不影響他人，故非屬背於善良風俗之行為。
- (B) 依實務近來見解，房屋成為凶宅，並未致該房有何物理上毀損，房屋所有人就房屋所有權權能之行使並未受限制，且所有權之消極或積極權能均未受侵害。
- (C) 房屋成為凶宅所造成之交易價值貶損，性質上係屬純粹經濟上損失。
- (D) 自殺之人之自殺行為，不構成第184條第2項之侵權行為，故房屋所有人無法以此主張損害賠償。

答案：A

【判決節錄】

末查，民法第432條、第433條規定承租人之保管責任，以其未盡善良管理人之注意義務致租賃物毀損、滅失時，負賠償責任。系爭租約第11條亦為相同約定。原審以訴外人林凡於系爭房屋內自殺，並未致該房有何物理上毀損，且被上訴人林麗娜承租系爭房屋後，不時前往探視、關心林凡生活起居，已盡善良管理人之注意義務，而駁回上訴人請求林麗娜賠償系爭房屋價值變動差額之損失，於法並無不合。

【學說速覽】

一、自殺之人侵害客體係被害人之所有權或是純粹經濟上損失？

(一) 實務少數見解採權利侵害說：

對所有權之侵害，不僅只法律上喪失所有權或是物理上對所有物造成毀損滅失，侵害所有權之權能，亦屬之。房屋變成為凶宅後，房屋之用益價值或交換價值將有所貶損，而房屋所有人對之使用、受益及處分權能將受限制，且嚴重影響房屋之使用目的或利用功能。故自殺之人使房屋成為凶宅，構成侵害房屋所有權之要件，可成立民法第184條第1項前段之侵權責任。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

(二) 實務近來見解採純粹經濟上損失說：

房屋成為凶宅，房屋本身並未發生任何物理性變化，亦不影響房屋所有人占有房屋或依其目的使用，而房屋所有人就房屋所有權權能之行使並未受限制，且所有權之消極或積極權能均未受侵害，是以非屬所有權之侵害。房屋交易價值之貶損，此財產上之不利益，係屬純粹經濟上損失。

(三) 學說：

房屋成為凶宅，未造成房屋外觀之毀損，亦未造成使用功能喪失，僅房屋交易價格降低或出租收益減少，此項交易性貶值，係屬純粹市場價值的貶損，非所有權之侵害，係屬純粹經濟上損失。

二、自殺致被害人房屋價值貶損，是否構成故意以背於善良風俗之方法加損害於他人？

(一) 肯定說：

自殺係欠缺社會效益之行為，道德倫理上應予以非難，且對凶宅對他人房屋交易價值造成嚴重影響，故應認為係違背善良風俗之行為。又推測自殺者主觀上不在意之心態，應具有間接故意或未必故意。是故，自殺之人應負侵權責任。

(二) 學說：

自殺行為尚可認為係屬違反善良風俗之行為，惟自殺之人就自殺將致他人房屋價值貶損之事實，難認主觀上有預見其發生而其發生並不違背其本意之意，應不具有未必故意，不須負侵權責任。

【考題分析】

多數實務見解均主張，自殺係欠缺社會效益之行為，道德倫理上應予以非難，且對凶宅對他人房屋交易價值造成嚴重影響，故應為違背善良風俗之行為，故選項(A)錯誤。依實務近來見解，房屋成為凶宅，並未致該房有何物理上毀損，房屋所有人就房屋所有權權能之行使並未受限制，且所有權之消極或積極權能均未受侵害；房屋成為凶宅所造成之交易價值貶損，性質上係屬純粹經濟上損失；自殺之人之自殺行為，主觀上不具備間接故意，故不構成第184條第2項之侵權行為，故房屋所有人無法以此主張損害賠償；綜上，選項(B)(C)(D)正確。

【相關法條】

民法第184條

【參考文獻】

- 陳聰富，〈論過失侵害利益之侵權責任：區別權利侵害與利益侵害的困境與突破〉，《臺大法學論叢》，第46卷第1期，2017年3月。