

民事法判解

承租人自殺致凶宅之侵權責任與契約責任

最高法院107年台上字第2093號民事判決

【實務選擇題】

甲向乙購買房屋，後來發現該房屋為凶宅，乙訂立買賣契約時明知而未告知甲，下列關於乙之瑕疵擔保責任之敘述，何者正確？

- (A) 甲得撤銷契約，不得請求損害賠償
- (B) 甲得請求減少價金，不得解除契約
- (C) 甲得不解除契約或請求減少價金，而請求債務不履行之損害賠償
- (D) 甲得不請求損害賠償，而請求撤銷契約

答案：C

【裁判要旨】

按解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，以期不失立約人之真意。又所謂物之瑕疵，係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或當事人之約定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。民法關於買賣瑕疵擔保之規定，並非強行規定，當事人得以特約免除、限制或加重之；基於契約自由原則，當事人關於瑕疵擔保責任，另有特約者，原則上自應從其特約。查系爭契約第12條第4項約定：「乙方（指上訴人）已明確告知，買賣標的物主附屬建物及依法約定專用之部分並無凶殺或自殺致死之情事發生，甲方（指被上訴人）確已知悉，嗣後若發現乙方所言不實，乙方仍應負法律上之責任，甲方並得解除契約」；該契約所附系爭說明書「本建築改良物專有部分於賣方產權持有期間是否曾經發生過兇殺或自殺等非自然身故」項下，經上訴人勾選「否」。為原審認定之事實。果爾，觀諸內政部為回復中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會函詢有關「凶宅」認定標準及資料如何查詢，以便明示於不動產說明書內乙事，以97年7月24日內授中辦地字第0970048190號函回復，並記載：「查本部訂頒之不動產說明書應記載事項，尚無應記載『凶宅』事宜，……。惟按本部92年6月間公告修正之『不動產委託銷售契

約書範本』附件一『不動產標的現況說明書』項次11內容，『本建築改良物（專有部分）於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事』，係指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分（包括主建物及附屬建物），曾發生兇殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），及在專有部分有求死行為致死（如從該專有部分跳樓）；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為（即未陳屍於專有部分）。』等語（見一審卷第58頁）；參以上訴人於本件起訴前，以律師函向被上訴人表示，其託售系爭房地時，仲介表示依內政部所頒佈「不動產委託銷售契約書範本：建物（專有部分）曾發生兇殺或自殺致死之情事」本件事故並無兇殺或自殺之情事，不符合凶宅之定義等語（見一審卷第37頁）。

則上訴人於事實審抗辯系爭事故屬意外事故，依兩造締約時之法令不屬系爭說明書所載非自然身故情形等語（見原審卷第75頁背面、第76頁），是否全然無據，非無探求之必要。系爭說明書經上訴人確認系爭房屋未發生過「兇殺或自殺等非自然身故」，所指究為與系爭契約第12條第4項約定相同，僅限於凶殺或自殺致死情形，抑或另包括其他非自然身故之意外死亡，甚或包含系爭房屋內發生意外而於他處死亡等情形；兩造締約買賣系爭房地時，是否已達成「未發生凶殺或自殺以外之非自然死亡事故亦為系爭房屋應具備之重要品質」之合意；尚非無疑，自待調查釐清。倘依約上訴人之告知義務僅限凶殺或自殺情形，則上訴人就系爭房屋發生系爭事故，造成價值減損之瑕疵，是否仍應負物之瑕疵擔保責任，若是，被上訴人據以解除系爭契約是否合法，亦滋疑義。

【爭點說明】

(一)侵權責任—故意以背於善良風俗之方法？

承租人於出租人之房屋內自殺，是否該當於民法第184條第1項之前段：「故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人」之侵權責任？分析如下：

1.純粹財產上損失？

(1)差別保護說

學者多數說及實務見解（例如：最高法院103年度台上字第178號判決、最高法院102年台上字第1485號判決、102年度台上字第1189號判決）對於侵權行為的保護客體採取「差別保護說」的態度，認為民法第184條第1項前段不保護「利益」。就此須以同條第1項後段或2項予以請求。

就此，成為「凶宅」是否有侵害「純粹財產上損失」之利益？最高法院

103年度台上字第583號判決以及其歷審判決見解一致，皆認為此並非侵害「所有權」，而係侵害「利益」。

(2)陳忠五教授－侵害權能，即係對所有權之侵害

陳忠五教授認為，純粹財產上損失具有補充性，僅在限於未侵害權利時始能將利益認定為純粹財產上損失；再者，老師認為，「侵害所有權的權能，即是對所有權的侵害，不以法律上喪失所有權或物理上對於所有權造成『毀損滅失』、『實體破壞』為必要。單純對使用目的或利用功能的妨礙或剝奪等，亦足夠成所有權之侵害。」

2.背於善良風俗？

(1)否定見解

最高法院103年度台上字第583號判決廢棄發回二審法院之肯定見解，而認為：「林○自殺屬於極端終結生命之方式，雖為社會所不贊同，但是否即為有背於善良風俗，不無疑義。」似採否定見解。

(2)肯定見解

台灣高等法院101年度上字第502號判決認為，「而所謂背於善良風俗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為均包括在內。查自殺屬於極端終結生命之方式，經社會各界多方宣導勸阻，故自殺行為為社會所不贊同，更被視為不孝行為，顯然有背於善良風俗。」

陳忠五教授採肯定說，其認為評價重點在於「以自殺作為侵害手段」是否背於善良風俗，而非評價「自殺」本身。又善良風俗應以利益衡量為價值判斷，應考量凶宅對於他人房價及用益功能之影響，且自殺係與道德觀念不相符之欠缺社會效益行為，政策上應認為與供序良俗有違。

3.故意？

最高法院103年度台上字第583號判決採否定見解：「林○燒炭自殺，雖主觀上係出於殘害自己生命之意思而為，但何以有侵害系爭房屋財產上利益之故意，原判決未說明其理由，遽謂林○有侵害被上訴人系爭房屋財產利益之故意，進而推認林○之法定代理人上訴人林業振，應依民法第184條第1項後段、第187條之規定負賠償責任，已有可議。」廢棄發回高等法院之肯定見解。

陳忠五教授認為，自殺者對於其行為將使房屋成為凶宅一事應可預見，縱使無「直接故意」，亦有容任其發生之「間接故意」，蓋其發生並不違背本意。從而認定該當故意之主觀要件。

(二)承租人的契約責任—凶宅是否致租賃物「毀損滅失」？

承租人於出租人房屋內自殺，繼承人是否繼承承租人之契約責任？端視請求權基礎民法第432條：「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。」是否成立。

對此，陳忠五教授認為，應以本條「保管義務」之目的出發，亦即該目的在維護「租賃物用益價值與交換價值」，此一義務之違反不以物理上毀損滅失為必要。再者，縱認為應嚴格解釋「毀損滅失」之文義，此時亦得類推適用，始符合規範目的。

【相關法條】

民法第184、432條

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！