

## 重要論文導讀 ③

# 由所有權角度看受僱人於租賃屋內自殺衍生之 僱用人侵權暨承租人契約責任爭議

## —以最高法院103年度台上字第584號民事判決為例

編目：民法

出處	月旦裁判時報，第34期，頁5~14	
作者	吳瑾瑜教授	
關鍵詞	自殺、凶宅、所有權、侵權行為、契約責任	
摘要	<p>凶宅爭議由原先之出賣人瑕疵擔保責任等個別課題，轉而出現新型態之紛擾，兼含侵權行為責任及契約責任之交集。如自殺者於其值班時間於租賃屋自殺時，僱用人是否須依第188條之規定負連帶損害賠償責任？又該自殺受僱人係經承租人允許為租賃物使用、收益之第三人，承租人是否有違反租賃物之善良管理人注意義務，而應負第433條損害賠償責任？最高法院將二者關係連結，先質疑自殺行為是否足以構成侵權行為，繼而疑問自殺者之僱用人是否亦應負侵權行為責任，又闡明自殺者不應依第184條負損害賠償責任，此時同意自殺者使用租賃屋之承租人亦免依第433條負賠償責任。此處之關鍵在於最高法院對「所有權」概念之理解。最高法院以房屋未遭任何物理性變化，故而所有權未受侵害，並以此態度解釋「租賃物毀損、滅失」，殊值參考。</p>	
重點整理	案件事實	<p>甲出租其所有之房屋予乙公司經營便利商店，雙方訂有租賃契約，租期至一〇五年十月十四日止。乙公司於租賃期間另與丙商行簽訂加盟契約，由丙商行代為經營管理位於該出租房屋之加盟店。惟丙商行僱用之門市員工丁於一〇〇年二月十七日值班期間於該加盟店上吊自殺身亡，致該屋價值有所減損，甲依民法第432條第2項、第433條、第188條第1項、第224條規定，請求乙、丙連帶給付其損失。</p>
	本案爭點	<p>一、丁之自殺行為致甲之房屋受有價值減少損害，是否構成侵權行為？          二、丁為受僱人，其在值班時間自殺行為是否屬於執行職務時之侵權行為？僱用人丙是否須負連帶損害賠償責任？          三、自殺行為人丁係承租人乙允許為租賃物使用、收益之第三人，承租人乙是否亦需就該租賃物價值減少之損害負責？</p>

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

重點整理	判決理由	<p>一、原審法院之判決</p> <p>(一)自殺行為構成侵權行為： 丁為一智識正常之成年人，明知其於該非其所有之屋內自殺死亡，將使該屋成為兇屋，仍於其內自殺，應就其行為造成他人之損害負過失責任。</p> <p>(二)受僱人在值班時間於工作場所之自殺行為屬於執行職務時之侵權行為： 丁屬於丙商行僱用之門市人員，其於值班時間在加盟店內上吊自殺，客觀上足認係屬於執行職務有關之相牽連行為。故丙商行應依民法第188條第1項本文負僱用人連帶賠償責任。</p> <p>(三)自殺行為人倘為經承租人允許為租賃物使用、收益之第三人，承租人是應就該租賃物價值減少之損害負責： 丁屬於乙公司允許為該屋使用之第三人，故乙公司應就該第三人丁，在該系爭房屋內之自殺行為所造成甲之損害，承擔其為進善良管理人保管義務之賠償責任。</p> <p>二、最高法院之判決 最高法院則認為該系爭房屋本身並未遭受任何物理性變化，所有權並未受侵害，丁究竟係侵害甲何種權利而須負民法第184條第1項前段之損害賠償，有推求之餘地。 原審謂丙商行因丁自殺，即丁於執行職務過失不法侵害他人權利，而需依第188條負擔僱用人連帶損害賠償責任，有可議之處。 再者，若丁不應依第184條第1項前段負損害賠償責任，乙公司即不應依第433條負損害賠償責任，且該房屋經濟價值減損，是否為租賃物毀損、滅失，有所疑問。</p>
	解評	<p>一、自殺行為致他人房屋交易價值減少是否構成侵權行為？</p> <p>(一)無成立侵權行為之可能： 此說以權利能力為其觀察角度，其認為在自殺或意外致死案件中，死者死亡瞬間同時房屋形成凶宅，死者權利能力同時亦消滅。此時因死者已非權利主體，無法享受權利、負擔義務，故不需負擔損害賠償責任，亦無繼承人繼承並負擔賠償</p>

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

<p>重點整理</p>	<p>解評</p>	<p>責任之問題，而無成立侵權行為之可能。</p> <p>(二)仍有成立侵權行為之可能：</p> <p>多數意見多係認為有成立侵權行為之可能。依我國侵權行為區分為三獨立類型，其區別不同之權益而異其要件，故首先須確定該房屋交易價值減少之屬性為何。</p> <p>1.房屋交易價值減少損害之屬性係侵害所有權或純粹經濟上損失？</p> <p>(1)侵害所有權：</p> <p>有部分法院認為房屋交易價值貶損視同對房屋受益處分造成侵害，故認為其屬性為侵害所有權。</p> <p>(2)純粹經濟上損失：</p> <p>本案中高等法院及最高法院皆將房屋交易價值減少之損害視為純粹經濟上損失，而最高法院以「系爭房屋本身未遭受任何物理性變化，所有權未受侵害」之理由說明之。</p> <p>學界亦有謂房屋成為凶宅，本身並未發生物理性變化，不影響所有人占有、使用系爭房屋，所有人對房屋所有權權能之行使並未受到限制，故不能認房屋所有權受到侵害。房屋交易價值貶損產生之財產不利益係為獨立於所有權以外而發生之純粹經濟上損失。</p> <p>(3)本文見解：</p> <p>其實上述二說各有所據，前說因凶宅而生之租金收益減少或房屋價金減少或可解讀為其使用權能、處分權能受到侵害，而構成所有權侵害。而後說之立論基礎以房屋本身未受任何物理性變化，所有權人享有之積極權能或消極權能均不受侵害，故非有形體之所有權損害，但此似有背離人民法律情感之虞。</p> <p>上述二說各有所據，惟本文認為此應係價值之選擇。是否欲將所有權保護擴張到無形交易價值之損失？</p> <p>於此類型之案例中，縱所有權概念擴張解釋，亦不一定能達到保護所有權人之效果，且亦可能有其他後果。蓋侵權行為責任之成立尚須討論行為人之主觀歸責性，其是否具有侵害他人</p>
-------------	-----------	---

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

<p>重點整理</p>	<p>解評</p>	<p>所有權之故意或過失，亦為一處爭議。又從寬解釋所有權概念，可能不當加重承租人責任。對幾無防止第三人自殺機或或控制能力之承租人而言，課與損害賠償責任乃過於沈重。故應謹慎酌量。</p> <p>2.自殺行為人具責任能力？ 責任能力係侵權行為人負損害賠償責任之資格，故意或過失等主觀可歸責性以責任能力為前提。在本案類型之自殺案件中，如：受憂鬱或躁鬱症所苦之自殺者，或有多次自殺紀錄之人，是否具責任能力值得研究，惟法院皆避而不談，僅就自殺者有無故意過失加以論斷。</p> <p>3.自殺行為人有故意過失或故意背於善良風俗？ 有關自殺行為人是否具備故意或過失主觀可歸責性之問題，看法多有不一。有認定自殺行為人如此決意自殺有侵害他人財產利益之故意，但更多數法院係將審查重心放在自殺行為人有無過失之認定，惟各審級法院對該過失之問題看法亦不相同。</p> <p>(1)肯定自殺行為人有過失： 如台北地方法院99年度訴字第2090號判決即認該案自殺行為人之為具一般智識、能力之人，當能認知其若於系爭房屋內自殺身亡，將使該房屋成為凶宅，將影響該屋之出租、出售等，且並無事證可明白自殺行為人當時有無法注意、理解與認知上開情事之狀況，而認行為人對其自殺死亡造成系爭房屋價值減損一事，難謂無過失。</p> <p>(2)否定自殺行為人有過失： 前案之高等法院態度卻不相同。其判決理由謂自殺行為人之自殺行為是否有構成過失侵害被上訴人財產權利之情形，應以其自殺時是否有能力盡此部分之注意義務為段。本案自殺行為人本身精神狀況因有躁鬱症之影響而不甚健全，易受外界刺激或壓力而無法如正常人般作理性判斷及決定，而認其精神意識並無足夠注意能力可注意其行為將減損房屋價值，難認其自殺時主觀上已有構成應注意能注意而疏未注意之過失責任要件。</p>
-------------	-----------	---

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

<p>重點整理</p>	<p>解評</p>	<p>(3)本文見解： 判斷自殺行為人是否有違反注意義務時，若概以一般人之注意能力繩之，不免流於公式化，尤其是患有精神疾病之自殺行為人。本文贊同前揭高等法院見解，認為其欠缺一般人之注意義務，故容有降低注意義務之空間。</p> <p>二、受僱人於值班期間在倉庫自殺屬執行職務之侵權行為？ 受僱人縱於執行職務時間及地點行自殺行為，該發生損害之事由仍需屬可歸責於僱用人之範圍，即為僱用人選任監督能力所及之範圍，否則即不當擴張僱用人選任監督義務之範圍，而強令僱用人就其無法控制之危險負責。本文認受僱人自殺與否非在僱用人選任監督能力所及之範圍，非屬第188條執行職務之行為。</p> <p>三、承租人應就租賃物變成凶宅之損害負賠償責任？ 最高法院對民法第433條之「租賃物毀損、滅失」之解釋，以物理性的毀滅、滅失為限，與其處理侵權行為責任立場一致，即「系爭房屋本身未遭受任何物理性變化，所有權未受侵害」。 學界及最高法院對自殺行為是否構成侵權行為多持否定態度。既然使用、收益租賃物之第三人就其自殺行為不負侵權責任，自無令承租人為該第三人自殺行為負責之理。</p> <p>四、<b>結論：物理性所有權概念為貫通侵權行為與租賃契約責任之關鍵</b> 此處凶宅爭議兼含侵權行為責任及契約責任，最高法院將二者關係連結，即先質疑自殺行為足以構成侵權行為，繼而疑問自殺者之雇主亦應負侵權行為責任，又闡明自殺者不應依第184條負損害賠償責任，此時同意自殺者使用租賃屋之承租人亦免依第433條負賠償責任。此處之關鍵在於最高法院對「所有權」概念之理解，其以房屋未遭任何物理性變化，故而所有權未受侵害，以此態度解釋「租賃物毀損、滅失」。 最高法院如此解釋使侵權行為責任價值判斷擴及至契約責任，避免民法典內之價值衝突，且多數實務及學說亦將凶宅買賣標的物認定為價值瑕疵，其見解值得認同。</p>
-------------	-----------	--

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

考題趨勢	一、自殺行為致他人房屋交易價值減少是否構成侵權行為？ 二、受僱人於值班期間在倉庫自殺是否屬執行職務之侵權行為？ 三、承租人是否應就租賃物變成凶宅之損害負賠償責任？
延伸閱讀	一、蔡晶瑩(2013)，〈凶宅交易之法律問題〉，《臺灣法學雜誌》，第222期，頁167-170。 二、吳從周(2011)，〈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。 ※延伸知識推薦，都可在最多法學資源的【月旦法學知識庫】 <a href="http://www.lawdata.com.tw">www.lawdata.com.tw</a> 立即在線搜尋！

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！