

租出去的房屋變凶宅怎麼辦(一)：房客在租屋處非自然死亡，房東可以依據哪些規定主張權利？

文:喬正一（認證法律人）· 房子·土地·鄰居 · 2022-11-25

案例

A與女友分手，外加工作不順，因嚴重憂鬱而在其所承租、供個人居住的屋內燒炭自殺身亡。房東B認為其出租的房屋原有房價行情為新台幣1,000萬，卻因A的自殺而變成了凶宅，市價僅剩5成。B因此主張A的自殺行為已侵害他的權利，故轉而向A的繼承人—A的父母請求連帶賠償500萬元。

本案的爭議點有：

一、房東B的什麼權利受到了侵害？B可以按照民法的什麼規定求償？從法律上來說，B的請求權基礎是什麼？

二、B是否可以對A的繼承人請求賠償？換言之，B的訴訟標的法律關係是否存在？

三、房東B在出租房屋之前有哪些自保之道？

本篇文章討論第一個爭議，第二、三則留待下篇討論。

本文

房客在租屋處非自然死亡，房東可以主張哪些權利？

房東主張	法院實務見解
侵權行為 民法 § 184 I 前段	 <ul style="list-style-type: none"> ① 房屋的所有權沒有受到侵害 ② 交易價格降低屬於「純粹經濟上的損失」，不符合本條所保護的權利
房客違反善良風俗，對他人造成損害 民法 § 184 I 後段	 <ul style="list-style-type: none"> ① 容易造成居住者心理上的負面影響 ② 凶宅在房地產交易市場的接受度低，且交易價格明顯低落 繼承人需賠償
房客違反保管房屋義務 民法 § 432、433	 <ul style="list-style-type: none"> 否定見解 保管義務只限於物理狀態，不包含交易價值減損 肯定見解 房屋交易價值減損的程度，不少於房屋受到實質物理上的毀損，應作相同處理 繼承人需賠償

法律百科
Legispedia

圖1 房客在租屋處非自然死亡，房東可以主張哪些權利？

資料來源：喬正一 / 繪圖：Yen

一、房東B對房屋的所有權並未受到侵害（見圖1）

（一）B主張侵權行為損害賠償

案例中，B起訴主張房客A明知道所承租的房屋不是A自己所有，而且應該知之在房屋內自殺死亡，將使該屋變成凶宅，日後將難以再出租或出售。然而A仍於屋內自殺身亡，顯然已侵害B對房屋的所有權，因此依民法第184條第1項前段^[1]，向B的繼承人即父母請求連帶賠償500萬元。

（二）法院實務認為凶宅的情況不適用侵權行為

但實務上卻有否認B的房屋所有權受到侵害的見解^[2]，有法院認為房客A雖然在屋內燒炭自殺，但在法律上房東B對該房子的所有權權能的行使，並未因此而受到任何的限制，還是可以正常使用；同時也並沒有造成該房屋受到任何的毀損滅失或功能上的損壞，B依然可以將該屋提供給其親戚居住或自住使用，因此房屋的所有權並沒有受到任何損害。

至於A的自殺造成該屋於市場上的貶值或無法出租等情況，是屬於不動產交易市場上，因心理因素的影響導致

交易價格降低或減少，應該屬於「純粹經濟上損失」，是「權利以外的利益」，不符合民法第184條第1項前段所保護的「權利」。

(三) 應該適用違反善良風俗，對他人造成損害的規定

實務較普遍的見解則認為^[3]，A的自殺行為雖然並沒有對該房屋造成直接物理性的損壞或使用效能的降低，但依照我國的民情與觀感，一般社會大眾對於凶宅難免有嫌惡與畏懼的心理，對居住者容易造成心理上的負面影響，妨礙生活品質。而且凶宅在房地產交易市場的接受度，以及買賣或出租的價格都將明顯低落。因此，在他的建物內自殺，應屬於民法第184條第1項後段規定，背於善良風俗而損害別人利益的行為^[4]。

二、A自殺時，心裡是否有違反善良風俗而損害B利益的「故意」？

(一)「故意」違反善良風俗而損害別人的利益，才有賠償責任

雖然目前實務大都認為，B可以依民法第184條第1項「後段」向房客A的繼承人請求賠償，然而民法第184條第1項後段的要件，必須行為人「故意」用違反善良風俗的方法、手段，達到造成他人損害的目的，所以還有一個「故意」的要件。

(二)「故意」需要由主張賠償的人舉證

而所謂的故意，包括二種情況：明知道會造成某個結果，並有意讓結果發生（直接故意）；或預期可能有某個結果發生，而結果發生並不違背行為人的本意（間接故意）。

然而A自殺時，他的內心是不是明知道會造成房屋變凶宅，並有意以自殺行為造成房屋的價值減損，或者是對自殺將造成房屋價值減損有間接故意，這一點就必須由請求權人，也就是案例中的原告B負擔舉證的責任^[5]。

(三) 實務上大多認定自殺者有故意

對於A是用違反善良風俗的方法損害B的利益，他心裡面是直接故意或間接故意？實務上對於這一點，多數認為^[6]故意在他人屋內燒炭自殺，勢必對他人的財產利益造成危害（房屋成為凶宅、房屋價值減損），這是一般人應該都可以知到的事情，A在自殺的時候不能說毫無認識，因此A主觀上縱然無直接故意，也仍會有間接故意。

(四) 他殺的情況下，房東可向兇手請求損害賠償

另外，如果是房客租屋期間不幸遭到其他人殺害，依循上面的邏輯，法院判決認為，如果殺人兇手知道在被害房客的租屋處行兇，將會損害房屋的交易價值，兇手就是以違背善良風俗的方法，損害房東的利益。這時房東可以向兇手主張損害賠償^[7]。

三、B能否基於租賃契約的規定主張權利？

(一) 房客負有妥善保管房屋的責任

承租人（如房客），應該以法律上「善良管理人」的注意保管租賃物，如果租賃物有生產力，應該保持其生產力。倘若租屋關係中的房客違反保管義務，導致房屋毀損、滅失，就應向房東負損害賠償責任。

如果是因為可以歸咎於房客的同居人、或是房客允許使用房屋的第三人，導致房屋毀損、滅失的話，由房客負損害賠償責任^[8]。

(二) 房客自殺的行為，會違反保管房屋的義務嗎？

房東是否可以依民法關於租賃契約的規定，向房客的繼承人請求損害賠償？實務上仍有爭議^[9]，有否定、肯定兩種不同的見解：

1. 否定見解^[10]

A自殺雖然造成B的房屋價值減損、受到經濟上的損失，但民法規定承租人的保管義務，只限於物理上的狀態，而不包含交易價值的減損。A的自殺行為沒有影響到房屋的所有權喪失或功能損壞，B就無法按照關於租賃的規定請求損害賠償。

2. 肯定見解^[11]

A於所承租的房屋內自殺身亡，造成該房屋的交易價值減損的程度，不亞於該房屋受到實質物理上的毀損，依照平等原則，受到類似的損害，就應該作相同的處理，所以房東B應該可以類推適用民法第433條的規定，向A的繼承人請求損害賠償。

註腳

[1] 民法第184條第1項前段：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」

[2] 較詳細的論理，可參考臺灣臺北地方法院102年度訴字第3155號民事判決：「至原告雖主張系爭房屋因上情而變為凶宅，造成房屋貶值之金額及無法出租之損失等情，惟此核屬系爭房屋在不動產交易市場上，受交易人心理因素影響所可能產生之交易價格降低、減少，應係屬『純粹經濟上損失』，又按學理上所稱『純粹經濟上損失』（pure economic loss），是一種並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。其具體內涵為加諸於被害人整體財產上的一種不利益，而非針對被害人某個特定有形財產或人身本體，故該損失乃具抽象性，僅能根據被害人在加害原因發生前後之財產差額來予以計算，其體現係被害人總體財產價值之變動，而與具體的物或人身損害無關。」
這個案件經過上訴到最高法院、又發回到高等法院後，當事人成立調解。

[3] 例如臺灣高等法院103年度上字第544號民事判決、最高法院103年度台上字第584號民事判決、最高法

院103年度台上字第583號民事判決、臺灣高等法院104年度上字第947號民事判決等，均採此見解。

[4] 民法第184條第1項後段：「故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」

[5] 最高法院104年度台上字第1789號民事判決：「原審未說明○○○係明知並有意以自殺行為造成系爭房屋之價值減損或預見其自殺行為將導致系爭房屋價值之減損而不違背其本意所憑之依據，遽認○○○應依民法第一百八十四條第一項後段規定，對被上訴人負損害賠償責任，進而為不利上訴人之論斷，不惟速斷，且有判決不備理由之違法。」指出，針對自殺者的故意，仍然必須由原告舉證說明，否則將會有判決理由不充分的問題。

[6] 可參考臺灣士林地方法院106年度訴字第102號民事判決、臺灣新竹地方法院106年度重訴字第209號民事判決。

[7] 臺灣臺北地方法院107年度訴字第3793號民事判決：「從而，本件被告殺害○○○時，主觀上固係以剝奪○○○生命為主要意圖，但對於其行為勢必將導致系爭房屋成為凶宅、價值減損此節，亦當有所認知，其仍執意為之，不得謂無間接故意存在，且該行為背於善良風俗甚明。從而，原告主張被告應依民法第184條第1項後段規定負侵權行為損害賠償責任，即屬有據。」

[8] 民法第432條：「

I 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。

II 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。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。」

民法第433條：「因承租人之同居人或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任。」

[9] 最高法院109年度台上字第2112號民事判決：「上開約款所稱之『毀損』、『損害租賃房屋』，是否僅限於系爭房屋物理上之毀損、滅失或功能之損壞，抑或亦包含交易價值貶損，非無疑義。甲○○於系爭房屋自殺，致該屋成為凶宅，雖為原審確定之事實，然該自殺行為似未造成系爭房屋外觀形體之毀損或實體之破壞，或是使用功能之減損或喪失，於此情形，是否構成上開約款所指之『毀損』、『損害』，非無再為斟酌之必要。」

[10] 臺灣高等法院109年度上字第81號民事判決：「按承租人依民法第432條或第433條規定應對出租人負損害賠償責任者，係因承租人乃實際占有使用系爭租賃物之人，對該租賃物自有保管義務，故明文規定承租人有注意義務之違反且致租賃物發生物理上毀損或滅失情事者，應負損害賠償之責。可見民法第432條及第433條所定承租人之保管義務，僅以保持租賃物物理上完好狀態而無毀損、滅失為已足。至於租賃物之價值是否減損，其影響成因多元，且態樣不一，尚非承租人所應負保管義務範疇，核與民法第432條及第433條所定之性質不相類似，且逕為類推適用，尚無端增加承租人之保管義務，難謂符合平等、公平原則。」

[11] 臺灣高等法院103年度上易字第805號民事判決：「上訴人之女兒○○○於系爭房屋內自殺死亡，造成系爭房屋交易價值減損，應負民法第184條第1項後段之侵權行為損害賠償責任，且○○○於系爭房屋內自殺死亡，造成系爭房屋交易價值減損之程度，不亞於系爭房屋之毀損，依相類似者，應作相同處理之平等原則，出租人應可類推適用民法第433條之規定，請求承租人即上訴人負損害賠償責任，是被上訴人依民法第433條規定，請求上訴人賠償系爭房屋之交易價值減損，應屬有據。」

相同見解，可參考臺灣士林地方法院106年度訴字第102號民事判決、臺灣臺中地方法院105年度訴字第

延伸閱讀

喬正一（2021），《什麼是凶宅？》。

喬正一（2021），《凶宅的範圍怎麼認定？》。

喬正一（2021），《付簽約金或訂金之後才發現買或租到凶宅，可以要求解約並加倍退還簽約金或訂金嗎？》。

標籤

房屋租賃，自殺，凶宅，侵權行為，損害賠償