

租出去的房屋變凶宅怎麼辦(二)：房東可以向房客的繼承人求償嗎？出租前有什麼方法保護自己呢？

文:喬正一（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-25

本文

在上篇文章中，我們花了很多篇幅討論房客A自殺後，房東B可能可以主張哪些規定，接下來要討論的是，即使B成功找到法律上的規定，但A已經過世了，B要怎麼獲得賠償呢？又或者B能不能在事前有一些措施，讓憾事不幸發生時，可以降低自己的損害呢？

一、B是否可以向A的繼承人求償？

本系列文章的案例事實，是承租人A在租屋處內自殺，造成房東B的利益受到損害，並不是A的繼承人（案例中，即A的父母）侵害B的利益，B真的可以向A的父母求償嗎？關於這一點解析如下：

（一）民法繼承相關規定

按照目前的民法規定，繼承人在死者（被繼承人）過世之後，會承受被繼承人財產上的一切權利、義務。而在債務的部分，原則上是法定的有限責任，也就是說就負債超過遺產的部分，可以不用清償^[1]。

換言之，侵權行為人的繼承人在繼承遺產範圍之內，仍然須對受侵害人的損害負賠償責任。

（二）B依法可以向繼承人求償

回到本案例的事實，A在自殺的同時便已對B的房屋利益造成了侵害，且有相當因果關係的存在，A主觀上也可能存有侵害B利益的間接故意。因而A的父母在A死亡時，便概括承受A一切的債權債務，因此也須一併繼承A對B的賠償責任，所以B應該可以依照民法侵權行為或租賃契約的規定，向A的父母提出訴訟，在A的遺產範圍內請求賠償。

（三）B仍可能因繼承人拋棄繼承等因素，無法取得賠償

但是，倘若A的父母拋棄繼承，又或者A生前只有負債而無剩餘的資產可以賠償B的損害，那麼就算B好不容易取得勝訴的確定判決，最後也可能無法達到求償的目的。

二、出租人在出租房屋之前該如何自保？

如上篇文章所述，實務上對於出租人是否可以主張民法關於租賃契約的規定，向自殺的承租人的繼承人求償一事，迄今仍有肯定、否定的分歧見解，莫衷一是。加上還有拋棄繼承，或者死亡的承租人（也就是被繼承人）財產不足的可能性。換言之，出租人真的打官司，也不是百分百就一定能勝訴或達到目的，仍有相當高的不確定性。

因此，事前的預防遠勝於事後的亡羊補牢，出租人還不如在出租房屋及簽約之際採取以下的自保之道，以免日後發生憾事時求償無果：（見圖1）

房東出租前如何自保，避免房屋變凶宅求償無門？

萬一出租的房屋變成凶宅，
房東事後主張權利未必會被法院認可，
也可能因為繼承人拋棄繼承、遺產不足無法拿到賠償，
房東可以先用以下方法自保：

對房客



租約加註

① 特別終止租約或解約條款

例如：房客有自殺未遂、自殘、自殺意圖或準備自殺言行，房東可以隨時解約要求搬離

② 惜命條款

房客自殺，房東可請求繼承人或保證人照原市價收購或賠償

其他



事先投保「凶宅險」

關於房東可主張的權利，推薦參考文章區的
《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？》

法律百科
Legispedia

圖1 房東出租前如何自保，避免房屋變凶宅求償無門？

資料來源：喬正一 / 繪圖：Yen

（一）出租契約中加註特別終止租約或解約條款

出租人可以在租賃契約中載明，若承租人有自殺未遂、自殘行為、有明確自殺的意圖或準備自殺等負面的言行出現時，出租人得隨時單方面解約並要求承租人無條件立即搬遷。

（二）出租契約附加「惜命條款」

或許讀者另外有聽過的方法，是出租人可以在租賃契約中特別約定「珍惜生命條款」，倘承租人因自殺而造成房屋價值的減損，出租人得向承租人的繼承人或其他連帶保證人請求照房屋原市價收購或請求連帶賠償責任^[2]。

1. 賠償金額的法律性質

約定承租人的繼承人或連帶保證人必須照房屋原價買回，或者是另外請求損害賠償，在法律上應該屬於懲罰性違約金^[3]。

2. 求償時會遇到的難題

需要注意，既然是懲罰性違約金，如果在金額上設定過高，可能會被認定為對承租人「顯失公平」而無效^[4]；或者是在進入法院審理之後，由法院根據個案情況酌減^[5]。

此外，針對繼承人求償，同樣會有拋棄繼承或被繼承人財產不足以清償的問題。而如果是另外在簽約時要求承租人找連帶保證人一同簽約，房東之後可以向連帶保證人求償，會較有保障。

3. 惜命條款的好處

話雖如此，除了提醒承租人珍惜生命之外，萬一真的發生憾事，出租人也可以用來證明承租人明知自殺將減損房屋價值，具有故意，必須負損害賠償責任；另外，也可以用租約請求賠償。還是能帶給房東一定程度的保障。

（三）出租人得事前投保「凶宅險」

目前有一些保險公司有提供「凶宅險」等類似的金融商品^[6]，出租人或許可以在房屋出租之前就向保險公司投保凶宅險，一旦保險事故發生（也就是房客自殺或遭他殺），導致房屋變成了凶宅，房東就可獲得約定的理賠金及清理費用。

註腳

[1] 民法第1148條：「

Ⅰ 繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。

Ⅱ 繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責任。」

民法第1153條第1項：「繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負連帶責任。」

林意紋（2020），〈[遺產的繼承範圍怎麼決定？—概括繼承法定有限責任](#)〉。

蕭慧宜（2020），《[繼承多少就還債多少——限定繼承要記得陳報遺產清冊](#)》。

[2] 劉琦富（2020），《大房東小房客—租賃專法沒搞懂，小心法院跑不完》，頁169-170。

[3] [民法第250條](#)第2項後段：「……其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，……。」

[4] [民法第247條之1](#)：「

依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：

- 一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。
- 二、加重他方當事人之責任者。
- 三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。
- 四、其他於他方當事人有重大不利益者。」

[消費者保護法第12條](#)：「

I 定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。

II 定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：

- 一、違反平等互惠原則者。
- 二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。
- 三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者。」

[5] [民法第252條](#)：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」

[6] 可參考591租屋網（2019），《[租屋也要保險？防患於未然](#)》的內容。

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，惜命條款，凶宅險