

2.8.3 轉租與凶宅責任——留給房東的求償難題 ▶▶▶ 考.古.題

乙向甲承租 A 屋，乙並將其中一間房間轉租於丙女，丙女因感情問題而於房內上吊自殺身亡，導致 A 屋成為凶宅，A 屋交易價值減損新臺幣 250 萬元，請先分析當事人間之法律關係。並附具理由說明，甲得否向乙主張該房屋交易價值減損之損害賠償？（25 分）

【112 普考—財稅行政】

析 Analysis.

本題涉及到轉租、承租人之保管義務、承租人之賠償責任範圍，特別的是第三人做出的行為是自殺（珍惜生命，愛要及時），承租人是否也要負責賠償呢？首先在房屋轉租的部分，依民法第 443 條第 1 項規定，房屋租賃契約如未約定不得轉租，承租人得轉租其一部份，因此本題租賃契約分別存在甲與乙、乙與丙之間。至於甲得否向乙請求交易價值減損之損害賠償，由於行為人是丙，所以要先論述丙之自殺行為是否成立侵權行為？再論述承租人依民法第 433 條、第 444 條第 2 項規定就租賃物毀損、滅失負責，是否包含凶宅造成的交易價值減損呢？

綱 Outline.

- (一) 甲、乙間 A 屋租賃契約未禁止轉租，乙、丙間為合法轉租
 - 1. 民法第 443 條
 - 2. 本題涵攝
- (二) 甲不得向乙請求 A 屋交易價值減損之損害賠償
 - 1. 丙自殺行為是否成立侵權行為
 - 2. 甲不得向乙主張民法第 433 條、第 444 條第 2 項



本題字數 1140
Answer.

分數	題號	(答案請從本頁第 1 行開始書寫，並請標明題號，依序作答)
		(一) 甲、乙間 A 屋租賃契約未禁止轉租，乙、丙間為合法轉租
		1. 依民法第 431 條第 1 項規定：「承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。」從而在房屋租賃情形，除非有特別約定禁止轉租，承租人將租賃物部分轉租給第三人，為合法轉租。
		2. 本題中，乙向甲承租 A 屋，由於甲、乙未特別約定禁止轉租，則乙將 A 屋其中一間房屋轉租給丙，為合法轉租，依民法第 444 條，此時租賃契約分別存在甲乙、乙丙之間，且承租人乙就次承租人丙應負責之事由所生損害，對出租人甲亦應負擔賠償責任。
		(二) 甲不得向乙請求 A 屋交易價值減損之損害賠償
		1. 丙自殺行為是否成立侵權行為，簡述如下
		(1) 丙自殺行為造成 A 屋交易價值減損，並非侵害甲對 A 屋之所有權：
		民法第 184 條第 1 項前段所保護之法益為權利，本題中丙在 A 屋內上吊自殺死亡，並無造成 A 房屋之毀損、滅失或功能損壞，甲就 A 屋自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉之權能，並未受到限制，因此甲就 A 屋之所有權並未受到侵害，甲不得主張民法第 184 條第 1 項前段請求損害賠償。
		(2) 丙自殺行為造成 A 屋交易價值減損，丙不具有主觀故意，則不成立民法第 184 條第 1 項後段侵權行為：

	依實務見解 ⁴² ，丙在 A 屋內自殺造成 A 屋變凶宅，導致交易價值減損 250 萬元，必須丙主觀上明知並有意以自殺行為造成房屋價值減損或預見其自殺行為將導致房屋價值減損而不違背其本意，甲方得依民法第 184 條第 1 項後段規定，請求賠償房屋交易價格減損之損害。本題中，丙因感情問題而上吊自殺，當時應係出於殘害自己生命之意思，尚無從直接認定有以自殺方式讓 A 屋成為凶宅之故意 ⁴³ ，則甲不得依民法第 184 條第 1 項後段向丙之繼承人請求交易價值減損之賠償 ⁴⁴ 。
	2. 甲不得向乙請求 A 屋交易價值減損之損害賠償
	(1) 民法第 433 條規定：「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。」是以承租人就其同居人或第三人之行為，代負賠償責任者，以租賃物因此毀損、滅失為前提，即以租賃物之物理上毀損滅失或功能損壞為限。至該同居人或第三人之行為，並未致租賃物毀損、滅失，僅造成交易價值之減損，乃屬出租人之純粹經

- 42 臺灣高等法院暨所屬法院 108 年法律座談會民事類提案第 2 號：「法律問題：甲成年人以自己名義向乙承租房屋後，於房屋內燒炭輕生，致乙所有之房屋市場交易價格受影響且難以出售，乙可否依民法第 184 條第 1 項後段故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人之規定及繼承之法律關係，請求甲之繼承人於繼承之遺產範圍內賠償伊因房屋交易價格減損而受之損害？審查意見：甲如明知並有意以自殺行為造成房屋價值減損或預見其自殺行為將導致房屋價值減損而不違背其本意，則乙得依民法第 184 條第 1 項後段規定，請求甲之繼承人於繼承之遺產範圍內賠償其因房屋交易價格減損而受之損害；反之，則否。」
- 43 關於自殺造成凶宅，行為人是否成立故意以背於善良風俗侵害他人財產上利益，實務判決因個案情節尚未有定論，但至少從最高法院判決可以看出法院在認定主觀故意上，必須審酌行為人當時的識別能力、心理狀態等，不能直接以自殺是背於善良風俗的方式而認定行為人必然具有直接或間接故意（最高法院 112 台上 109 決、最高法院 111 台上 573 決、最高法院 110 台上 2499 決）。
- 44 大家可能覺得出租人不就求償無門？這的確是個難題，實務有認為房屋發生自殺變凶宅，足以影響交易致房屋價值貶損，應為社會大眾所知悉，則行為人在自殺時雖主觀上出於殘害自己生命之意思而為，但對因此造成系爭房屋成為凶宅，日後難以出售，侵害系爭房屋財產利益不能謂無認識，其仍執意為之，尚不得謂無間接故意存在（臺灣高等法院 103 上更（一）39 決），若採取此說，本題丙就應成立民法第 184 條第 1 項後段侵權行為。

	濟上損失，即無民法第 433 條規定之適用 ⁴⁵ 。
(2)	本題中，丙在 A 屋內上吊自殺行為，並未對 A 屋造成物理性之損壞，或是使用功能之減損或喪失，而不構成租賃物之「毀損」或「滅失」，僅是減損 A 屋之經濟價值，則甲不得向乙主張民法第 433 條請求 A 屋交易價值減損之賠償。
(3)	再者，本題乙雖將 A 屋轉租給丙，但民法第 444 條第 2 項必須因次承租人丙應負責之事由所生之損害，承租人乙才負賠償責任，惟依上開說明，丙主觀上應非故意以自殺造成 A 屋價值減損，丙不成立侵權行為下，甲亦不得向乙主張民法第 444 條第 2 項請求 A 屋交易價值減損之賠償。

45 最高法院 110 年度台上字第 2499 號判決、最高法院 109 年度台上字第 2112 號判決（這則為 110 年 4 月具有參考價值之裁判，作答時間有限下，依實務見解較不容易出錯）。大家可能再次覺得出租人很衰，有學者對於房東求償的困境，分別從侵權行為、契約責任、類推適用等提出評析，參陳忠五，承租人自殺致房屋成為凶宅之損害賠償責任——最高法院 104 年度台上字第 1789 號判決評釋，月旦法學雜誌第 271 期，2017 年 11 月，頁 25-26；陳忠五，承租人允許使用房屋之第三人自殺致房屋成為凶宅之損害賠償責任——最高法院 103 年度台上字第 583 號判決評釋，台灣法學雜誌第 269 期，2015 年 4 月，頁 39-41。

▶▶▶ Topic9 承攬契約

承攬為當事人約定完成一定工作之有償契約，定作人有報酬支付義務、協力義務（民 § 507）；承攬人有抵押權登記請求權（民 § 513），和考試很常出現的承攬人的給付遲延、瑕疵擔保和不完全給付。

2.9 承攬人損害賠償責任——工人弄壞水晶燈 ▶▶▶ 考.古.題

甲委託 A 搬家公司（負責人乙）搬運家具，乙派出丙、丁、戊三位員工負責。丙在搬動家具時不慎將甲裝設於客廳的水晶燈打落，完全損壞。就該水晶燈的損害，甲得向何人主張何種請求權？（25 分）

【105 身特一書記官（四等）】

析 Analysis.

本題為標準的請求權基礎考題。首先甲與 A 公司成立承攬契約，甲有契約上的請求權可以主張，請 A 公司搬家結果工人損壞水晶燈，甲可以主張不完全給付，實務⁴⁶認為承攬人的瑕疵損害並不包含加害給付，因此要依民法第 227 條請求（採學說見解⁴⁷則可以主張民 § 495）；侵權責任方面，甲對丙可以主張過失侵權，再依民法第 188 條向 A 公司主張僱用人責任。

綱 Outline.

- (一) 甲得依民法第 227 條第 2 項向 A 請求損害賠償
 - 1. 民法第 227 條不完全給付，分為瑕疵給付和加害給付
 - 2. 損壞水晶燈為加害給付，甲得請求損害賠償
- (二) 甲得依民法第 184 條、第 188 條向 A 和丙請求損害賠償
 - 1. 員工丙成立侵權行為

46 最高法院 96 年度第 8 次民事庭會議決議。

47 侯英冷，承攬瑕疵擔保損害賠償與不完全給付之損害賠償，月旦法學教室第 205 期，2019 年 11 月，頁 12-15。

2. A 公司應負僱用人責任

答 本題字數 513
Answer.

分數	題號	(答案請從本頁第 1 行開始書寫，並請標明題號，依序作答)
		甲得向 A 和丙請求損害賠償，分述如下：
		(一) 甲得依民法第 227 條第 2 項向 A 請求損害賠償
		1. 不完全給付係給付不符合債之本旨，若侵害債權人履行利益，構成瑕疵給付，債權人得依民法第 227 條第 1 項請求損害賠償。若侵害債權人原本固有之完整利益，則構成加害給付，債權人得依民法第 227 條第 2 項請求損害賠償。
		2. 本題中，甲與 A 公司成立承攬契約，A 公司負有完成搬運家具工作之給付義務，員工丙負責搬運家具係為 A 履行債務，為 A 之使用人，依民法 224 條規定，丙之故意過失，A 應負同一責任。丙於搬運時將甲之水晶燈損壞致侵害甲之固有財產，係屬可歸責於 A，甲得依民法第 227 條第 2 項向 A 請求損害賠償。
		(二) 甲得依民法第 184 條、第 188 條向 A 和丙請求損害賠償
		1. 依民法第 184 條第 1 項前段：「因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任。」本題中，丙於搬運家具時未盡到注意義務，不慎將甲之水晶燈損壞，係過失侵害甲之財產權，成立侵權行為，甲得依民法第 184 條第 1 項前段向丙請求損害賠償。
		2. 依民法第 188 條第 1 項：「受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。」本題中，員工丙為 A 之受僱人，丙搬運家具係執行職務，而丙不法侵害甲之財產權，甲得依民法第 188 條請求 A 連帶負損害賠償責任。

題 Extension.

甲請乙興建房屋，然乙為節省成本而偷工減料違法使用海砂參雜之水泥興建該房屋，乙並與甲約定不負瑕疵擔保責任。下列敘述，何者錯誤？

- (A) 雖乙已約定不負瑕疵擔保責任，甲仍得請求乙修補
- (B) 甲於乙工程進行中發現乙使用海砂之情事時，得定相當期限請求乙改善
- (C) 如甲於房屋交付後第 5 年始發見乙使用海砂之情事，甲即已不得請求乙修補
- (D) 甲、乙關於乙不負瑕疵擔保責任之約定無效

【108 稅特一財稅行政（四等）】

➡ 小提示：(C)

依民法第 501 條之 1，承攬人故意不告知其瑕疵時，其免除瑕疵擔保之特約為無效。乙違法興建海砂屋，使該房屋不具通常效用，其具有瑕疵。又乙故意不告知瑕疵，故其與甲之特約無效，選項(D)正確。乙仍應負承攬人之瑕疵擔保責任，甲得依民法第 493 條第 1 項，請求乙修補，選項(A)正確。定作人有瑕疵預防請求權，依民法第 497 條第 1 項，甲發現乙工作有瑕疵，得請求乙改善，選項(B)正確。

實 Extension.

最高法院 107 年度台上字第 769 號判決

在次承攬之場合，已完成之工作物通常轉交原定作人使用。倘次承攬人提供之工作物有瑕疵致生損害，而原定作人於損害之發生或擴大與有過失時，原定作人向原承攬人（即次定作人）請求賠償，原承攬人得抗辯原定作人與有過失，以減輕或免除責任。但次定作人向次承攬人請求賠償時，倘次承攬人不能抗辯原定作人之與有過失，而按損害全額賠償，恐將負擔超額之賠償責任。原定作人雖與次承攬人無直接契約關係，亦非次定作人之代理人或使用人，惟次定作人將工作物交由原定作人管理使用，其本身與有過失之風險降低，原定作人之風險增高。原定作人倘對損害之發生或擴大與有過失，依公平原則，亦應有民法第 217 條第 1 項過失相抵規定之適用。次承攬人亦得抗辯原定作人之與有過失，俾使承攬關係與次承攬關係之風險取得平衡，並簡化三者間之求償關係。

筆者的碎念時間

這是一則具參考價值裁判，雖然次承攬好像還沒考過，但這則重點在民法第 217 條與有過失，所以來刺激一下大家思考。次承攬就是承攬人把自己的工作再發包出去，會形成定作人甲——承攬人乙——次承攬人丙的關係。本則判決認為，丙給付之工作物有瑕疵導致甲受有損害之情形，且甲對損害發生與有過失，而乙賠償甲的時候可以主張過失相抵，則乙向丙求償時，依公平原則，亦應讓丙得主張甲與有過失，而減少求償額。