

凶宅對於房屋租賃制度之 影響與解決

林清汶*

論文摘要

目前承租人租屋如非自然身故死亡造成凶宅，所有人是否得據以請求損害賠償，法院實務之判決尚有分歧，如以「純經濟損失」認並非因被害人之有形財產，或具體人身受損害而引起之經濟利益損失，而認繼承人不必負擔賠償；但亦有認為房屋發生非自然死亡事故，將使房屋再行交易經濟上之貶值，兩者間有相當因果關係，從而認為繼承人應負擔損害賠償責任。本文從法制層面探討凶宅對於房屋價格確有嚴重減損，從侵權責任概念遞變，及契約對物負瑕疵擔保面觀之，認所有人依法仍得對承租人之繼承人請求損害賠償。特以，政府未來預備規畫社會住宅，擬新建房屋或委託專業機構協助民間空屋代租代管業務，解決部分弱勢族群居住，更應有完善房屋租賃法制，制定標準定型化租賃契約；而定型化租賃契約亦應比照房屋出售時，揭示或載明租賃物是否曾生凶宅；與規劃使用時若造成凶宅之保險制度等。以健全房屋租賃制度。

關鍵詞：租賃、凶宅、定型化契約、瑕疵擔保、損害賠償

壹、前言

凶宅在法律上尚無明文定義，依據實務判決定義乃指「非自然身故」即「自殺死亡」者；如因意外而死亡，非屬「自然身故」情形。依照目前判決傾向乃屋內曾發生「非自然身故」之情事，即認為該屋就完整性上出現重大瑕疵，在房屋買賣交易時未誠實告知買方，乃屬於重大之瑕疵，交界將發生買賣糾紛；但亦有判決認為房東房屋未出售，尚沒有實質損失，因此曾有判決認為繼承人尚不需負賠償責任。主管機關對於凶宅定義依內政部1998年7月24日內授中辦地字第0970048190號函釋：「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，且『凶宅』非為法律名詞。惟按本部92年06月間公告修正之『不動產委託銷售契約書範本』附件1『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），曾發生凶殺或自殺而死亡（不包括自然死亡）之事實（即陳屍於專有部分），及

* 本文作者係中國暨南大學 法學博士、臺灣警察專科學校、世新大學法律系助理教授

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）。另『不動產標的現況說明書』未納入『不動產委託銷售定型化契約應記載及不得記載事項』，尚無強制性，一併敘明。」據此可悉，凶宅僅為行政機關之函釋並非法律定義，且未納入定型化契約內容。一旦發生凶宅事件，依當事人主張法律關係不同，法院之認定與各項判決亦各有分歧。惟2012年10月29日內政部內授中辦地字第1016651846號公告（2013年5月1日生效）行政院消費者保護會第7次會議通過成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項建物現況確認書（附表第7），對於成屋買賣定型化契約凶宅之記載確認已有規定。

我國民法第1條即規定：「民事，法律所未規定者，依習慣；無習慣者，依法理。」習慣者，乃習慣法謂之，經過沿習成俗反覆施行具有法之效力；但對於凶宅損害賠償我國民法並無特別規定，亦尚未形成習慣法。凶宅雖偶一為之，法院之判決雖然尚未形成判例，然而對於房屋所有人即房東所造成之損害乃既成之事實，且不動產價值至鉅，形成凶宅後市場乏人問津，並可能波及左鄰右舍甚至於整棟住戶，損失不貲；豈可因房東房屋未出售尚沒有實質損失等理由，而不究損害者之繼承人責任哉？然而房屋價值損失之標準衡量如何？為現行主管機關公告之定型化租賃契約卻無明訂凶宅之有無記載，其他法制亦付之闕如。未來政府擬積極推行社會住宅全面健全房屋租賃制度，面對於凶宅是否應加以考慮因應訂定措施？本文乃從法制

層面探討凶宅對於租賃房屋市場價格減損之影響，從增訂定型化契約及規劃保險制度，俾減輕房屋所有人風險與承租人之繼承人負擔。傳統上在學理與實務界上對於凶宅法制面探討有之，大部分從不動產買賣面向作價值減損論述；鮮少對於凶宅與租賃制度併與探討。本文從法制層面分析關聯性以及定型化契約損害賠償探討，並從物之瑕疵擔保解決凶宅租賃制度，及透過保險機制解決租賃凶宅，對於健全租賃制度文獻上論述尚較為缺乏，本文特以作為研究課題。

貳、承租人非自然身故造成凶宅在司法上判決

對於承租人非自然身故造成凶宅，其損害賠償之請求在法院實務之判決尚有分歧，其學界所爭者乃凶宅所侵害者究竟為「權利」或「利益」？如為權利依民法第184條規定受保護，反之如為利益者似被認為無請求權；但亦有部分法院判決認為承租人因契約違反善良管理人責任造成凶宅，所有人仍得以對繼承人求償。本文特將實務上歷來不同判決意見與理由臚陳，資以論述。

一、承租人造成凶宅無法對其繼承人求償之判決

部分法院判決認為凶宅只是「純粹經濟上損失」，所以必須以故意為之才會構成侵權行為，法律所保護者乃權利並非利益；其判決理由略謂：按所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並

排除他人之干涉，此所有權之權能為民法第765條規定甚明。承租人雖於原告所有之系爭房屋內燒炭自殺，惟原告就系爭房屋法律上所有權權能之行使並未受到限制，亦無造成系爭房屋之毀損滅失或功能損壞，是本件尚難認原告就系爭房屋之「所有權」受有損害。至原告雖主張其住處因上情而變為凶宅，造成房屋貶值之金額及日後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「純經濟損失」。又按學理上所稱「純經濟損失」（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之經濟利益損失。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。查本件原告所主張之損失，乃抽象地存在於系爭房屋之財產上不利益（價值變動差額），該不利益應屬「純經濟損失」之範疇，而此種「純經濟損失」非屬「權利」，僅係「權利以外之利益」，不得納入民法第184條第1項前段之保護範圍。準此，原告於本件其主張之損害既屬「純粹經濟損失」，與民法第184條第1項前段所保護之客體即有未合（臺灣臺北地方法院100年訴字第1933號判決參照）。

再者，另一判決略謂承租人於系爭房屋內

燒炭身亡，是否侵害上訴人之權利？按侵權行為保護之客體，主要為被害人之固有利益（又稱持有利益或完整利益），民法第184條第1項前段所保護之法益，原則上限於權利（固有利益），而不及於權利以外之利益，特別是學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害，以維護民事責任體系上應有之分際，並達成立法上合理分配及限制損害賠償責任，適當填補被害人所受損害之目的，故該條（民法第184條第1項）項前段所定過失侵權行為之成立，須有加害行為及權利受侵害為成立要件；故上訴人依民法第184條第1項前段規定及繼承法律關係請求被上訴人連帶賠償損害，並無理由，應予駁回（臺灣高等法院101上易183號判決）。此即認為房屋所有人對承租人之繼承人無請求權。另外，尚有知名傳播人史○維於租屋處自殺，房東向史○維繼承人求償房價減損600萬，但臺北地院法官卻認定，史○維自殺時「精神狀況無法辨識個人及外在環境利害得失，並未故意侵害他人」，且認為房東房屋尚未出售並沒有實質上損失；因此認定繼承人不須負賠償責任，從而判決房屋所有人敗訴¹。

上述判決乃從學理上認為民法第184條所保護者為「權利」，而不及於權利以外之利益（即純經濟上之損失），引用部分學者之意見理由，認為因其具有不確定性，且防制當事人氾濫或過度主張，影響行為人之負擔，如公法上之權利或營業權均不包含；如甲車撞到乙車侵害及乙車之財產權及車主人身權遭致傷害，但因車禍所引起之滯留上班或出

註1：<https://tw.news.yahoo.com/最後瀏覽日2017/12/15>。

國行程耽誤，乃屬純經濟上之利益損失，有所不同²，因而判決毋須對於房屋所有人負擔損害賠償之責。部分法官審理認為自殺不是犯罪行為，不具違法性，在民事上繼承人得以免責；如法院即引用2011年9月發生在彰化著名洪若潭全家命案為例，認尚有人不畏懼「超自然現象」買屋，因此難認定林姓房東賣屋損失與王男墜樓之間有因果關係，還以欠缺「悲憫之心」為林姓房東動輒提告做註解，將全案駁回³。

二、承租人造成凶宅得以對其繼承人求償之判決

因承租人已身事由造成凶宅後得以對其繼承人求償之判決案例，如：關於交易市場對於房屋內發生非自然身故情事，社會大眾將視該屋為凶宅，致難以出售或出租，將使市場接受程度降低而影響其交易價格而致房屋價值減損，乃具通常社會經驗之人所應有之認識，既無事證顯示邱品承有無法認知前揭情事情形，自當理解其所為，將使系爭房屋之價值減損，致房屋之所有人受有損害，然仍選擇於系爭房屋結束生命，則其對於因自殺身亡造成系爭房屋價值減損之事，即難謂無過失，從而被告應依前揭契約內容，對於系爭房屋價值減損負損害賠償責任。房地經本院囑託全國不動估價師事務所就「系爭房地於正常情形下之市場價值及於102年6月發生自縊死亡事件之市場價值」為鑑定，固經

鑑定人對於系爭房地進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及各項影響不動產價值因子及以估價師專業意見分析，評估系爭房地之合理市場價值為3,300,000元，系爭房地考慮視為「凶宅」之價值為2,683,900元，總影響率為18.67%等語（臺灣桃園地方法院102年訴字第1561號）；即認為應對於房屋所有人負擔損害賠償之責任。

又按依一般社會常情，房屋發生非自然死亡事故，將使房屋再行交易之價格減低或出租之收益降低，造成房屋交易性或經濟上之貶值，兩者間有相當因果關係。再者，「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物」，「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」，「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」，此為民法第432條第1項前段、第2項，第433條所明定。被告向原告承租房屋，然因其親人（哥哥）在屋內自殺，依前所述，足使該屋之交易價值減損，對於原告之所有權確實造成侵害，是原告請求被告負損害賠償責任，即屬有據（臺灣桃園地方法院99年度訴字第1726號）。

又被上訴人之被繼承人墜落於上訴人所有系爭房屋之陽臺，雖未造成系爭房屋外觀形體之毀損或功能損壞，然依一般社會常情，

註2：王澤鑑，《侵權行為法》，三民書局，2015年6月，頁119-120。

註3：<http://eongherco.blogspot.com/2011/02/blog-post.html>最後瀏覽日2017/12/30，第222期，102年4月，頁170。

系爭房屋發生非自然死亡事故，將使系爭房屋再行交易之價格減低或出租之收益降低，造成系爭房屋交易性或經濟上之貶值，兩者間有相當因果關係，足認楊○○前開行為對於系爭房屋之收益處分造成侵害，侵害上訴人之所有權，可以認定。茲審酌上情及全辯論意旨之一切情況，前開鑑定報告就發生非自然身故情形不動產減損之價值以較小範圍為適當，堪認系爭房屋因發生非自然身故事件足造成交易或經濟上貶損幅度11%為可採，亦即其價值為一般市價之89%被上訴人辯稱系爭房屋尚未出售，貶值尚未實際發生等語，尚非可採（臺灣高等法院97上字第486號判決），即認定房屋縱未出售，但經濟上損害已造成，繼承人仍須負擔損害賠償之責任。

三、侵權行為對於凶宅之適用與概念遞變

（一）對於權利或經濟上利益認定標準不同造成判決紛歧

由於法院判決分歧認定標準不一，造成案情適用上之不同。判決認為在意外造成他人房屋成為直接凶宅之情事，兩造如無契約特別約定關係可做請求權基礎，僅能從侵權行為法予以檢驗，茲因我國通說對於民法第184條第1項前段保護客體，認為限於「權利」而不及於「一般利益」（純粹經濟上損失），從而「房屋交換價值」因他人之行為而貶

損，但房屋物理上並無損害之情形，應如何予以評價及適用法律，成為法律人關心的議題之一；因此基於有效控制侵權行為賠償之範圍，並兼顧國民一般之法感情，應將直接凶宅之情形（即發生於他人專有部份之自殺案件），仍評價為係對於他人所有權之侵害，但對於間接凶宅之情形（即發生於公共空間，如樓梯間、頂樓，或其他專有部份之自殺案件），認為該交換價值係間接受損，僅屬「純粹經濟上損失」，而不成立民法第184條第1項前段之侵權行為，以免損害賠償責任擴大⁴；即可從契約之特別約定關係可做請求權基礎，如從侵權行為法予以檢驗似有「權利」擴大至於「一般利益」（純粹經濟上損失），以免損害賠償責任擴大。亦有認為經紀人對於不動產屋內狀況應盡告知查證義務，凶宅雖發生在專有部分卻非發生在出賣人持有期間內，但由於歷時久遠（8年）非其所知悉，因而認不罰不動產經紀業者之情事⁵。對於凶宅是否成為物之擔保瑕疵學理上屢有爭論，持否定者認為標準在於物之本體，而不應以瑕疵所發生之影響作為判斷標準；凶宅雖有某種缺陷，但僅為個人主觀因素所致，但房屋之本體並無價值或效用滅失，因此尚不構成物之瑕疵。反之，持肯定者認為從經驗法則觀之，凶宅自然會影響一般人購買屋之意願，從而影響物之交易價值為眾所皆知；不應再訴諸於宗教或個人主觀因素而認為無影響，權利人仍得依物之瑕疵

註4：劉志賢，〈凶宅的損害賠償問題探討〉，《全國律師》，第17卷，第11期，2013年11月，頁63。

註5：向明恩，〈不動產經紀業者對凶宅之告知調查義務 臺北地院99訴2744〉，《臺灣法學雜誌》，第191期，2012年1月，頁181。

擔保請求救濟。至於影響程度如何，是否構成解除契約之要件？依臺灣高等法院99年度消上字第10號民事判決認為買受任僅得依民法第359條規定請求價金減少，尚非構成解除契約要件。

（二）對於侵權行為之權利保護如純經濟上之損失概念不斷在演變

本文認為：權利乃法律所保護之利益，但實體上法律並非列舉排斥，程序上法院經常是權利最終保障機構，且法律係指係以不同之方式加以保障。而利益並非絕對屬於法律上之保護課題，所以有不當得利、不法利益等概念；而無所謂不當權利、不法權利等，權利乃依法定事項之行為。承租人造成凶宅是否為構成權利之損害，進而出租人依民法第184條規定向承租人之繼承人請求損害賠償，其權利是否所損害？乃上述法院不同見解認定，形成判決不同所致。如我國民法第195條對於精神之損害賠償如「不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。」及第18條第1項：「人格權受侵害時，得請求法院除去其侵害；有受侵害之虞時，得請求防止之。」第19條：「姓名權受侵害者，得請求法院除去其侵害，並得請求損害賠償。」是上述以外即非屬權利，而無法請求損害賠償哉？近代以來，對於精神上之損害都認為構成權利上之損害，並得請求損害賠償；羅馬早期十二銅表法第8表私犯中之第1條規定「以文字誹謗他人或公

然歌唱侮辱他人的歌詞者，處死刑。」此為精神損害賠償制度之最初萌芽階段。我國民法第184條第1項前段前段係保護權利之之概括規定，為強化經濟上之合理損失，應對於故意作限制解釋包括間接故意在內，而對於違反善良風俗應作和於規範目的與功能性解釋，以促進法制之健全發展；而對於同法第2項「違反保護他人之法律」是否具有保護純經濟上損失之內容，仍應就規範目的加以認定；對於權利之保護如純經濟上之損失保護為侵權行為法重要課題，實務與學理上之探討不斷在演變⁶。對於侵權之賠償請求「背於善良風俗」、「違反保護他人之法律」等造成被害人純經濟上之損失，應逐傾向擴大寬鬆賠償解釋為宜，不以故意為限尚包括過失，俾使權利人得以依侵權行為進行損害賠償請求。

參、凶宅對於房屋租賃制度之衝擊

租賃房屋已經成為都會區民眾重要生活方式之一，透過房屋租賃方式可以快速取得房屋使用權利。因此承租人與房屋所有人有必要建立完善法制，特以政府積極推動社會住宅之代租代管業對於凶宅之因應，及定型化契約對於凶宅之記載等，對於房屋租賃制度健全與市場發展至為重要。

一、政府建置社會住宅對於凶宅之因應 政府社會住宅應至少提供30%以上比率出租

註6：王澤鑑，同註2，頁418。

給經濟或社會弱勢族群，並增訂「公益出租人」，未來房東若將房屋出租給符合租金補貼申請資格者，出租期間房東租金收入所得，免繳綜合所得稅最高新臺幣1萬元（住宅法第15條）。現行住宅租賃市場上存在眾多問題，包含弱勢房客租不到適合房屋、租金價格過高、承租房屋可能是違建或會漏水等，房東亦會因為租屋管理之麻煩、使用上容易有糾紛等問題，寧願將房屋閒置。而政府透過辦理社會住宅包租代管，除將提供房東專業服務保障租賃關係外，亦協助弱勢房客解決租不到、租不起及租不好之問題。依住宅法第3條第2款規，係指由政府興辦或獎勵民間興辦，專供出租之住宅及其必要附屬設施，目前政府推動之社會住宅主要分為兩種方式：（一）新建：政府或獎勵民間直接興建社會住宅，以低於市場租金出租給所得較低的家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者之住宅。（二）包租代管：以活化及利用現有空屋，辦理民間租屋媒合，以低於市場租金包租或代管方式提供給所得較低家庭、弱勢對象及就業、就學有居住需求者之租屋協助。而上述（二）包租代管目前已由地方政府展開，並提供承租者及弱勢族群各種優惠配套方案，解決居住問題落實居住正義。依據行政院2017年3月核定之「社會住宅興辦計畫」，該計畫自2017年至2024年止，共計8年，第一階段目標預定於2020年達成政府直接興建4萬戶及包租代管4萬戶，合計8萬戶；第二階段目標於2024年達成政府直接興建12萬戶（含容積獎勵補充）及包租代管8萬

戶，合計為20萬戶，執行期間所需經費將由住宅基金支應⁷。

然而，政府提供新建或包租代管之可以有效落實社會居住正義，與健全房屋租賃市場，政策誠屬美意。然大量承租人進住區分所有權後衍生之問題將浮現，一旦發生自殺如跳樓、或自縊、或開瓦斯自悶等非自然身故不幸事件，致房屋成為凶宅，整棟區分所有權大樓或公寓將均受其害，並可能有嚴重之公安事件待排除。為此，在政策思考上社會住宅之建置之法制對於可能發生之凶宅事件重視與因應，提醒承租人多加珍惜生命之餘，對於其承租房屋之權利義務加深瞭解。

二、物之出賣人對於凶宅仍應負瑕疵擔保責任

凶宅縱使所有人未出售房屋，但因凶宅所造成之困擾及精神上之鉅大負擔，乃顯見之理，目前亦有保險公司承作房屋凶宅之保險理賠。法院詎以僅侵害房屋所有人利益，該利益尚非屬於權利並無及於受法律上之保護，率而認定屋主無權請求損害賠償，甚或認為無悲憫之情；此皆已違背法理及經驗法則。在房地產交易市場及實務經驗中，具有非自然身故死亡情事之標的，往往會嚴重影響買方購買意願及價格；具有非自然身故情事之房屋，無論係從心理層面抑或是市場接受度而言，皆非一般適於居住之標的，且有明顯異於週遭環境之情形；故就估價學理之適合性原則而言，非自然身故之情事將對房屋之個別條件產生負面影響，造成經濟性之價值減

註7：<http://pip.moi.gov.tw/V2/B/SCRB0501.aspx?mode=4>最後瀏覽日2018/2/15。

損，進而重影響其市場價格⁸，乃當然之理。但由於法院對於凶宅判決在實務上紛歧見解尚未統一，造成下級法院被上級法院撤銷或改判之情形。如部分判決認為由於凶宅並非法律概念，並且混有強烈之宗教色彩，與其嘗試給予凶宅完整之定義，不如回歸法律層面，加強人民之法意識以及人民權益之保障，透過主（客）觀說之瑕疵概念，解決不符合契約內容之凶宅交易問題，使買受人得以主張解約或減價等權利；至於侵權行為之損害賠償責任在凶宅之問題上恐無法成立，對此實務上述判決中也多採相同見解⁹。因此，關於凶宅認定與凶宅是否成立物有瑕疵係屬兩個不同層次問題，不應混為一談；對於房屋是否為凶宅，係涉及客觀存在事實之判斷，當應依該房屋專有部分是否有發生非自然身故之客觀情形為衡量，在結構凶宅概念之層次上存在當事人主觀之認知（例如宗教信仰或特殊喜好）不宜介入；造成凶宅後是即為物之瑕疵，而出賣人於如出售時契約現況說明書中即有告知是否為凶宅之義務¹⁰，否則仍應負物之瑕疵擔保損害賠償之責。

三、定型化租賃契約對於凶宅之記載

定型化契約係指企業經營者為與不特定多數人訂立契約，而由企業經營者單方預先片面擬定契約條款。形式上具有提高經濟效益成本，加速交易功能；然亦可能以企業經營

者一方夾商業優勢地位，而有潛藏於不利於消費者之權益。因此特規定企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則；定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效；違反上述規定者，其條款不構成契約之內容。但消費者得主張該條款仍構成契約之內容；中央主管機關得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱期間（消保法第11、11-1條）。又企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，為定型化契約條款，如有疑義時，應為有利於消費者之解釋；此觀消費者保護法第2條第7款前段、第11條第2項之規定即明（最高法院98年度臺上字第1355號民事判決）。2017年12月又通過「租賃住宅市場發展及管理條例」，立法目的乃在解決住宅租賃市場目前存在租賃契約關係保障不足、糾紛處理不易、專業管理之缺乏、租賃住宅資訊不對稱等現況問題，研擬相關的解決措施。其目標在於1.讓租賃關係有保障，對於現行爭議較多如押金上限與返還、出租人修繕義務、轉租關係、遺留物處理及出（承）租人提前終止租約等

註8：張義權 何信輝，〈凶宅對房地產價格減損評估之研究〉，《土地問題研究季刊》，第6期3卷，2007年9月，頁49。

註9：蔡晶瑩，〈凶宅交易之法律問題〉，《臺灣法學雜誌》，第222期，2013年4月。

註10：向明恩，〈物之瑕疵擔保責任之再探——以凶宅案為例〉，《月旦裁判時報》，第12期，2011年12月，頁32。

明確規範。2.由政府輔導出租人或承租人組成非營利團體，藉由團體互助機制增加專業經營知識，提升糾紛處理技巧，使團體成為租賃雙方之有力幫手，同時提供相關通譯服務協助新住民處理租賃事務。3.讓爭議處理有管道，未來租賃糾紛送由直轄市或縣（市）不動產糾紛調處委員會進行爭議調處免收調處費用，使糾紛處理更具效率。4.委託經營有優惠措施，將鼓勵個人房東將房屋交由專業經營者代管或出租，以促進租賃住宅市場專業化減少糾紛；另提供房東所得稅、地價稅、房屋稅等租稅各種優惠，活絡租賃住宅市場之供給。5.提供專業服務有制度，租賃住宅服務業為許可行業，規定服務人員應取得專業證照繳交營業保證金，以強化租賃住宅服務業專業能力及提升服務品質¹¹等，以健全落實租賃之居住正義。

定型化契約有助於調和承租人與出租人合理之權利義務關係，主管機關2016年6月公告定型化契約應記載及不得記載事項中重要記事，如：不得約定承租人不得遷入戶籍、不得約定拋棄審閱期間、不得約定廣告僅供參考、不得約定承租人不得申報租賃費用支出、不得約定拋棄審閱期間、不得約定廣告僅供參考、擔保金最高不得超過二個月房屋租金之總額；承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任等租賃雙方之權利義務法制關係，以建立合理完善之租賃制度，法制上可謂之周全。但對於房屋出租時是否為凶宅或使用上如成為凶宅，在定型化

契約之記載及約定，卻均付之闕如，乃有所缺憾。

肆、以法制合理解決凶宅租賃制度

房屋租賃後一旦變成凶宅對於房屋再租賃造成嚴重影響，如承租人非自然身故後所有人對於承租人之繼承人又求償無效，未來對於社會弱勢之人可能將成為承租房屋時被排斥標的，影響社會住宅租屋政策推動，因此應建構合理法制解決凶宅租賃制度，乃成為重要課題。

一、對於造成凶宅之損害賠償請求合理性

承租房屋形成凶宅並非雙方當事人始料所及，但對房屋所有人損害已造成；如房屋出售時依現行不動產交易習慣及定型化契約均有凶宅之有無記事，賣方必須誠實告知並加以切結。但如果出租屬於凶宅房屋，一般承租人必定怯步無法接受凶宅或要求調降租金。所有人將面臨各種心理、財務上之損失。民事訴訟通常係採當事人進行主義，非如公法或刑法之職權進行主義；即法院經常因當事人法律關係主張不同而有歧異判決，造成被當事人認為不公或不合理。如同樣一件房屋租賃凶宅事件房東如主張侵權行為，法院判決可能以該不利益應屬「純經濟損失」之範疇，而此種「純經濟損失」非屬「權利」，僅係「權利以外之利益」，不得納入民法第184條第1項前段之保護範圍，即不

註11：<https://house.udn.com/house/story/5886/2844004>最後瀏覽日2018/2/30。

予保護（臺灣臺北地方法院100年訴字第1933號判決參照）。但如果當事人以「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物」、「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」、「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」，此為民法第432條第1項前段、第2項，第433條所明定求償等，租賃契約之權利義務關係法院即予支持（臺灣桃園地方法院99年度訴字第1726號）。事實上，此乃民事訴訟技巧之運用，亦是律師在訴訟請求攻防策略上之運用，為當事人尋求最有利之法律關係獲取最佳利益。

然而，面對屬於重大公益或爭議性課題如果法院判決經常不一致，將造成一般民眾內心困惑並挫傷法律之威信。因為一般民眾在意者，乃判決之結果並非過程或法律關係如何運用，如過去實務判決上對於公務員受賄採職務影響或實質影響說、講髒話係口頭禪或三字經等，由於法院之見解認定各有所不同，造成判決結果不一致，影響民眾對於司法機關之觀感。在各種審判獨立制度下如未形成判例，或透過民刑庭會議解釋成案者，對於法院之裁判即無拘束力，因此若干爭議性案件當事人涉案時將如擲骰子般靠運氣決定判決，從而影響司法公信力至鉅。因此2017年大法官學術會議上曾經有提及因裁判見解不同，係因終審法院設立太多合議庭，

基於審判獨立所致各法庭見解未必一致，彼此互不受拘束，因此未來法院組織法草案擬最高法院與最高行政法院設置「大法庭」，將部分爭議性案件作為解決法律之分歧統一見解，以符合司法本質有利於提升裁判品質¹²，尤其涉及一般公益性或社會矚目爭議性事件，更有其必要。

近年來，部分私法有逐漸公法化之趨勢，逐漸受到制約，如私法交易透過主管機關頒布定型化契約對於企業經營者即具有約束力，且適用行業日趨於普及，從「契約自由到契約限制」、「無過失損害賠償責任」、「所有權由絕對性到相對性」等概念形成，私權受到拘束逐漸普遍。又如法院拍賣物如為不動產亦規定建物內有非自然死亡，或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項（強制執行法第77條）之規定，法拍屋從過去不負瑕疵保責任轉變為對於重要屋況應予揭示及記載，以建立透明合理之交易市場。據此，對於凶宅之損害賠償判決係屬於社會重大事件與公益性重要影響觀之，或可透過司法機關判例或司法解釋，以建置判決之合理性。過去對於凶宅個案之認定由於法院在實務上判決欠缺一致性，乃嚴重影響司法客觀、公正、合理性。凶宅現已然成為房屋交易實務上重要資訊，主管機關應完善規範定型化契約書範本，而法院對於凶宅之判決應否賠償認定亦應統一見解¹³，資以作為造成凶宅之損害賠償依據請求之合理性，以

註12：聯合報，2017/12/3第1版。

註13：張濬文，〈論凶宅之定義及其物之瑕疵間之必然性〉，《軍法專刊》，第62卷3期，2016年6月，頁142。

利房屋租賃制度之健全。

二、定型化租賃契約對於凶宅在法制上必要之增訂

定型化契約乃落實消費者保護法契約經營者與消費者間重要權利義務規範，主管機關所公告之範本，近年來已經有不斷擴大趨勢，普遍為一般民眾所接受並作為遵循之依據。

（一）定型化租賃契約明訂凶宅之有無記載

從消費者保護法之立法精神觀之，定型化契約乃在保護消費者之法制；如在主管機關公告成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項即規定有「本建物（專有部分）是否曾發生兇殺、自殺或一氧化碳中毒致死之情事：(1)於產權持有期間是否曾發生上列情事。(2)於產權持有前，賣方確認無上列情事。知道曾發生上列情事。不知道曾否發生上列情事¹⁴。」等字義，規定房屋買賣之際，房屋賣方有義務供買方是否為凶宅作為必要之參考資訊。

然現行主管機關公告之定型化租賃契約卻均無明訂凶宅之有無記載。或謂，租賃乃短期性或臨時性之性質者，毋須如成屋買賣般同樣條件記載或承擔責任。然而，現代都會區租屋已經成為普遍趨勢，係長久以來都會區房價高居不下，上班族工作性質或恐上班場所變動致而未輕易購屋，購屋者年齡因而提高，亦有人慣以租屋安居從未購屋。政府

為保障社會經濟弱勢者及無力購屋民眾之居住權利，積極推動只租不售之社會住宅政策，以增加住宅供給面資源，讓租屋成為購屋以外民眾居住選擇方式之一，進而發揮租屋與購屋市場相互調控節制之市場均衡機制。逐漸以使用權取代所有權之功能，甚至於部分法制有租賃債權物權化之趨勢，如所有人就租賃物設定物權，致妨礙承租人之使用收益者，準用第425條，即：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」等之規定；以及強制執行法第98條1、2項：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。前項不動產原有之地上權、永佃權（註：永佃權民法已修訂為農育權）、地役權、典權及『租賃關係』隨同移轉。」此皆印證租賃法制已有物權化之趨勢。為此，主管機關提供之定型化租賃契約應明訂凶宅之有無記載，俾使承租人對於凶宅有拒絕或有充分議價空間，以確保承租人在消費上之權益，健全房屋租賃制度。

（二）定型化租賃契約明載使用後造成凶宅之瑕疵損害賠償約定

房屋買賣為人生重要大事，透過凶宅資訊揭露可降低房屋之購買風險¹⁵。凶宅之買賣

註14：中華民國101年10月29日內政部內授中辦地字第1016651846號公告（中華民國102年5月1日生效）行政院消費者保護會第7次會議通過成屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項建物現況確認書，附表第七。

註15：陳秉訓，〈「凶宅資訊做為營業秘密保護的例外」——從臺灣最高法院104年度上訴字第339號刑事判決談起〉，《全國律師》，2016年8月，頁79-88。

上如當事人有約定或保證非凶宅，則依當事人主觀上標準判斷，如未明白約定或擔保，則買賣之房屋非凶宅，應屬我國「理性平均買受人」，即依物之性質所可合理期待有關標的物外部狀況之性質，如有欠缺即應可認為構成我國法律上價值之瑕疵¹⁶。在一般買賣標的物如有瑕疵，買受人之權利確得依民法第359條：「買賣因物有瑕疵，而出賣人依前五條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除契約，或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金；及民法第360條：「買賣之物缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償。出賣人故意不告知物之瑕疵者，亦同。」不動產標的物之物瑕疵擔保責任，為出賣人對於交付物之瑕疵之擔保責任；物之瑕疵擔保責任使締約之雙方在契約成立後或物交付後，買受人發現締約時所不知之標的物瑕疵時仍有機會行使權利；而契約標的存有瑕疵當會影響買賣價金的決定，將影響到給付間之對價均衡¹⁷。因此在凶宅之事例中，仍須從個案之客觀事實審慎斟酌買受人是否有特別保護之必要，客觀事實曾發生過非自然身故之事件，致影響標的物之價值之減損，故凶宅之瑕疵在評價上應是契約預定價值之瑕疵；至於價值減損之衡量標準上，當事人無特別之

約定者，可以借助不動產估價學理與適合性原則，盱衡客觀經濟性之價值減損¹⁸。

凶宅認定概念之寬嚴攸關房屋市場交易之公平與安全性，現階段司法判決對於物之瑕疵擔保權利取決於對凶宅之定義，其次再回歸至法律概念與效果判斷，意即仍以物之瑕疵擔保做為責任概念¹⁹。由於部分法院判決對於租賃物承租人造成凶宅認為尚不成立民法第184條第1項前段之侵權行為，以免損害賠償責任擴大，造成房屋所有人無法向承租人之繼承人求償。然亦有部分判決卻從物之瑕疵擔保房屋發生非自然死亡事故，將使房屋再行交易之價格減低或出租之收益降低，造成房屋交易性或經濟上之貶值，兩者間有相當因果關係。其因乃凶宅若為社會大眾知悉後，難免產生心理之影響，對於不動產市場價格之影響依然存在，造成凶宅應屬於物之瑕疵。再者，承租人本應以善良管理人之注意保管租賃物等角度，而認為承租人之繼承人應負擔責任。即從契約上物之瑕疵擔保，承租人應維持物之效用返還房屋所有人，承租人違反契約之約定，所有人即得對於承租人之繼承人主張契約上之權利。因此，如透過主管機關定型化租賃契約之設計，將房屋承租之法律關係比照成屋買賣定型化契約內容，納入凶宅之有無告知，及造成凶宅之違約損害賠償責任。如此，讓承租

註16：吳從周，〈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，2011年12月，頁112。

註17：李惠宗 朱南玉 歐銀錄，〈不動產標的現況說明書中「凶宅」意義之探討（一）〉，《現代地政人與地》，第330期，2009年4月，頁78。

註18：向明恩，同註10，頁104-105。

註19：連世昌，〈「凶宅」與民法上物之擔保責任之研究〉，《全國律師》，2009年10月，第13卷，第10期，頁62。

人知悉義務與其繼承人可能所承擔賠償之責任。兼以，房屋所有人在訴訟時透過定型化租賃契約內容約定，對於其權利主張更將有所依據。至於，房屋價格減損之額度比例；依過去判決價格減損約10-20%，但房屋仲介在成交價卻估算約在30-40%。現有受託估價案件經運用比較法及收益法推估，房屋在無非自然身故之凶宅因素時之合理市價減損15%，並已經法院判決在案²⁰。不動產估價應面對各種挑戰，以冷靜客觀整理、分析、研判、整合收集到之資訊，周全運用估價原理、學理、法令再融入估價經驗，應該可以做出客觀、合理估價，尤其是法院接受之估價報告；一般而言，房屋如在有非自然身故之情況下當然會較正常價格低，房屋價格推估減少15%價值，上述乃為合理之值²¹。臺灣現有估價制度與實價登錄制度估算與調整價格，已逐漸建立制度並作為請求賠償依據；且無論所有人有無出售房屋，對於造成凶宅之瑕疵損害賠償，均得以對之主張權利始為合理。

三、落實保險機制解決租賃凶宅

為了提升所有權人對於財產權之保障，已有保險公司承作房屋凶宅保險，全名為「特

定事故房屋保險」，卑以保障房屋所有權人在被保險住宅發生特定意外事故時，無須出售房屋即可以獲得定額之房屋跌價補償，給付項目為房屋跌價補償金及清理費用。從最近法院判之判決案例趨勢觀之，因鄰居或承租人跳樓自殺導致住家變成凶宅日有增加。其賠付內容還包括額外清理費用，如民間信仰的誦經超度等法事宜，皆在賠償範圍內。若被保險人為房客，則給付租屋仲介費用、搬遷費用及清理費用皆屬之。「凶宅保險」將被保險人於凶宅事故發生後所會支出的費用，全部納入給付範圍，減輕被保險人於事故發生後之財務負擔²²。

未來在政府強力推展租賃社會住宅之際，對於租賃法制之合理建置應更加有效落實，即對於定型化契約內容之約定應更加合理完善。政府社會住宅規定至少提供30%以上比率出租給經濟或社會弱勢之人，而增訂「公益出租人」對於一般房東是否願意出租？從而在房屋使用上如造成凶宅是否得以順利求償？皆將面臨考驗。因此政府在社會住宅租賃市場上提供稅制之優惠及補助措施，是否更應積極思考承租人如在租賃使用上造成凶宅，思考增加保險理賠措施訂定合理賠償範圍，且得以在定型化契約內容上作具體約

註20：張義權，〈跳樓自殺是否為兇宅及其價值減損之探討〉，《土地問題研究季刊》，第7卷3期，2013年10月，頁115。

註21：張義權 何信輝，〈凶宅對房地產價格減損評估之研究〉，《土地問題研究季刊》，第6卷3期，2014年4月，頁56。

註22：<https://tw.money.yahoo.com/%E5%AF%8C%E9%82%A6%E7%94%A2%E9%9A%AA%E6%8E%A8%E6%A5%AD%E7%95%8C%E9%A6%96%E5%BC%B5%E5%87%B6%E5%AE%85%E4%BF%9D%E9%9A%AA-%E6%88%BF%E5%B1%8B%E7%84%A1%E9%A0%88%E5%87%BA%E5%94%AE%E5%8D%B3%E5%8F%AF%E8%AA%8D%E5%AE%9A%E6%90%8D%E5%A4%B1-034504338.html> 最後瀏覽日2018/3/15。

定。亦即建構合理租賃制度解決凶宅問題，對於房屋租賃市場制度將有良性發展。現階段政府對於新建或包租代管之社會住宅政策，目標係以活化及利用現有空屋，且以低於市場租金包租或代管方式提供給所得較低家庭、弱勢對象順利就業，並提供承租者及弱勢族群各種優惠配套作為目標。因此，如透過有效之保險機制，得以合理解決租賃凶宅面臨可能之難題，以健全房屋租賃制度。

伍、結論與建議

承租人於租賃物非自然身故死亡後造成凶宅，是否會構成侵權行為損害賠償責任，由於目前法院判決紛歧不一，令民眾無所適從。法院對於承租人非自然身故，以侵權行為作為損害賠償在學理上或實務判決上似欠缺有力依據。然房屋所有權人因為有人在其屋內自殺而使房屋變成凶宅，未來房屋將難以出售或出租乃自然事實，將嚴重影響使用效益致房屋價值減損，為眾所皆知之理。設如於租賃契約中有預先約定不得在租屋處非自然身故約定者，即負有物之瑕疵損害賠償責任，據以契約作為求償之依據，實務上似較為有利可循。而以契約上物之瑕疵作為請求權基礎；損害賠償之範圍依過去判決價格減損約10-20%，依市場通常估價制度應減價格為15%。臺灣於2012年開始實施實價登錄，對於房屋市場價格之鑑定已逐漸趨於健全完善，估價制度吻合於市場交易價格。透過合理租賃法制規範，資以落實承租人維護租賃物合法使用權利，避免法律適用上之落

差。誠然，依修訂後之民法繼承制度繼承人已改採有條件式之限定繼承，亦即構成凶宅自殺者之繼承人如無繼承被繼承人財產，對於承租人債務尚可不必承擔債務責任。易言之，除非自殺者本身有遺產得就其遺產求償外，否則求償仍可能徒勞無獲。然而，法制之目的在於明定責任歸屬，建立合理權利義務關係，對於或可能違反租賃契約者發揮預告功能。非自然身故死亡即自殺情事在社會上經常造成家人與社會之困擾，瞬間中一念之差即造成遺憾，透過定型化契約之制約明訂珍惜生命條款，或有助於提醒、調整觀念，將災難防制於未然，並在損害賠償上取得合理法制依據。

司法判決如違背民眾通常感情或見解過於分歧，將損及法制之威信，甚為不妥。民事訴訟原則上雖採取當事人進行主義，但對於涉及社會重大公益性或爭議性事件，未嘗不可以試行統一解釋或做成判例，實務上經常有之。本文從承租人應盡善良管理人之注意義務與責任，從而主張在定型化租賃契約上加載「承租人使用期間應負瑕疵擔保責任，使用上不得造成非自然身故即凶宅之情事，否則應負損害賠償責任。」提示承租人在使用上之責任，能更加深思熟慮避免其將違反義務後轉嫁於繼承人，以珍惜生命作道德勸說；以及，主管機關應將租賃契約比照成屋買賣契約提供有無凶宅之記事。誠然，目前仍有部分所有權人自行出租房屋，定型化契約或並非一般租賃適用之標的，但租賃服務業之崛起已成為趨勢。2017年12月制定完成公布租賃住宅市場發展及管理條例，立法意旨乃為維護人民居住權，健全租賃住宅市

場，保障租賃當事人權益，發展租賃住宅服務業而制定；有租賃住宅代管業、租賃住宅包租業、租賃住宅服務業等，對於租賃制度有周全之法制規範，兼顧承租人與出租人之相關權益，但惜仍缺乏關於如承租人造成凶宅後之損害賠償責任，未來如透過法制之強制約定，如：承租人非自然身故而造成凶宅繼承人之損害賠償、承租時凶宅之必要註記、房屋經過改建或一定年限凶宅記事之消

滅等，將更得以落實租賃制度之健全。健全房屋租賃制度，為未來施政重要目標，相關之法制措施不斷推陳出新，現階段政府推行社會住宅政策，擬介入委託專業機構協助民間空屋代租代管業，在法制上應有完善定型化租賃契約，增訂使用人造成凶宅之保險理賠措施，以健全租賃制度；為此，本文對於租賃物造成凶宅法制上提供了參酌與解決依據。