

基礎，承租人負擔賠償責任之規範基礎仍為民法第432條第2項，而民法第433條僅為說明歸責事由之規定。

當然，加害人丁須對所有人甲依民法第184條第1項前段規定負擔侵權責任之損害賠償，乃屬當然。

🔑最高法院106年度台上字第2063號判決

按共同侵權行為之成立，必共同行為人均已具備侵權行為之要件，且以各行為人故意或過失不法之行為，均係所生損害之共同原因（即所謂行為關連共同）始克成立。苟數債務人具有同一目的，本於各別之發生原因，對債權人各負全部給付之義務，因債務人中一人為給付，他債務人即同免責任者，乃學說上所稱之不真正連帶債務。而不真正連帶債務係債權人基於同一目的，對於數債務人有個別之請求權，發生競合，與其對共同侵權行為人基於單一之請求權，得對於加害人中之一人或數人或其全體同時或先後請求全部或一部之給付，並不相同。又民法第433條規定「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。」該條所定之第三人因與出租人並無租賃關係，故其致租賃物毀損、滅失，對出租人所負之責任為侵權行為責任；至承租人對出租人所負之損害賠償責任，則為基於租賃契約所生之債務不履行責任，兩者應構成不真正連帶債務關係。

前述最高法院106年度台上字第2063號判決指出，承租乙之同居人或其允許就租賃物為使用收益之第三人丁過失毀損租賃物者，乙對甲係負擔債務不履行責任，丁對甲則係負擔侵權責任，乙、丁之賠償責任不會成立連帶債務關係，惟因為係賠償甲之同一損害，二人應為「不真正連帶債務關係」。

此外，房屋租賃契約之「承租人」，是否應就其同居人或經其允許使用收益房屋的第三人在屋內自殺致房屋成為凶宅之損害，對出租人負損害賠償責任？

依目前最高法院見解，因最高法院嚴格界定「所有權」保護法益範圍，以對物造成物理性、物質性或外觀上之破壞、改變、毀損或滅失為必要，因而多將凶宅對房屋造成之損害定性為「純粹經濟上損失」，而非「所有權侵害」，其結果，最高法院認為承租人「無須」

就其同居人或經其允許使用收益房屋的第三人在屋內自殺致房屋成為凶宅之損害，對出租人負損害賠償責任。

下述最高法院110年度台上字第2499號判決，就否定出租人得依民法第432條並類推適用第433條請求承租人賠償凶宅導致房屋的交易價格減損之損害。

🔍最高法院110年度台上字第2499號判決

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。考其立法意旨，當係承租人依民法第432條規定，就租賃物負有保管義務，如違反該義務致租賃物毀損、滅失者，本即應負損害賠償之責；承租人之同居人或其他使用租賃物之第三人，既經承租人之同意而得使用租賃物，就其應負責之行為致租賃物毀損、滅失者，乃明定承租人亦應代負賠償之責，以保障出租人之權益。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濟上損失，即無民法第433條規定之適用。另參以民法第434條規定為保護承租人，就承租人之失火責任，排除同法第432條規定之適用，以承租人之重大過失為限，始負賠償之責，乃考量承租人多為經濟上之弱勢而特為保護。準此，並非出租人所受之意外損害，均應由承租人負賠償責任以為填補。則能否謂民法第433條規定，未涵括租賃物純粹交易價值之減損，即為法律漏洞，尚有疑義。

(五)類型5「第三人失火責任」：路人丙過失「失火」致A屋毀損：

甲得對丙依「民法第184條第1項前段」請求損害賠償（抽象輕過失責任）。

第三人，例如路人丙失火燒毀租賃物A屋者，所有人甲得對加害人丙依民法第184條第1項前段規定請求損害賠償，此時加害人丙係負擔抽象輕過失責任，此亦無特別之處。

(六)類型6「同居人等特殊失火責任」：乙之妻子丁過失「失火」致A屋毀損：

1. 甲得對乙依「民法第434條及第433條」請求損害賠償（重大過失責任）。
2. 甲得對丁依「民法第184條第1項前段」請求損害賠償？（有爭議！）

類型6係最富爭議性之問題，即因承租人乙之同居人或其允許為租賃物之使用收益之第三人丁，「失火」燒毀租賃物A屋者，「承租人乙」及該「第三人丁」須負擔之注意義務程度為何？

首先，就承租人乙之責任而言，通說主張承租人依民法第433條規定為其同居人或允許為租賃物使用收益之人之行為負擔「失火責任」時，亦僅負擔民法第434條之「重大過失責任」，而非民法第432條之「抽象輕過失責任」⁵，蓋承租人對自己行為負責時，對於租賃物之「失火」尚僅負擔重大過失責任，為第三人之行為負責，不應使其負擔較自己行為責任為重之賠償責任。

其次，更有趣的問題是：該同居人丁對出租人負擔之民法第184條第1項前段過失侵權責任之注意義務程度，係「抽象輕過失責任」？或亦得減輕至「重大過失責任」？

對此，學說多數主張同居人等第三人丁，仍應對所有人（出租人）甲負擔「抽象輕過失」之侵權責任⁶，惟學者邱聰智教授主張，於承租人之「同居人」之情形，應「類推適用民法第434條」規定，該同居人亦僅負擔「重大過失責任」，至於非同居人之其他第三人，即便係承租人允許為租賃物使用收益之人，亦應對所有人負擔抽象輕過失之賠償責任⁷。

本書認為，在與承租人有身分上之緊密關係，例如承租人之「同居人」等第三人「失火」致租賃物毀損滅失時，倘若該與承租人有身分上緊密關係之第三人仍負擔「抽象輕過失責任」者，其結果，將可能導致前述民法第434條減輕承租人失火責任之規範意旨落空，蓋「羊毛出在羊身

5 吳秀明，第5章租賃，收錄於黃立主編，「民法債編各論」，上冊，2002年7月初版，頁378-379；惟邱聰智教授主張應僅限於承租人之「同居人」時，承租人方僅負擔「重大過失」責任，其他非同居人之第三人，即便係承租人允許為租賃物之使用收益之人，承租人亦應就其「失火」負擔抽象輕過失責任，參見邱聰智著，姚志明校訂，「新訂債法各論」，上冊，2002年10月初版，頁364-365。

6 吳秀明，第5章租賃，收錄於黃立主編，「民法債編各論」，上冊，2002年7月初版，頁379，註192。

7 邱聰智著，姚志明校訂，「新訂債法各論」，上冊，2002年10月初版，頁364。

上」，承租人（父親）之小孩（行為人）失火致租賃房屋毀損滅失時，若該小孩須負擔抽象輕過失責任者，最終出錢的，還是父親，即承租人。

因此，前述邱聰智教授主張在承租人之「同居人」此等與承租人有身分上緊密關係之第三人失火致租賃物毀損滅失時，該第三人丁依民法第184條第1項前段規定，亦僅負擔「重大過失責任」之見解，相當值得參考。至於在說理上，援引德國法上「契約對第三人保護效力理論」，為可能方法之一，詳如後述。

★概念解析★

◆「契約對第三人保護之效力」理論

1. 理論背景：本書在民法債編 I 論及「侵權責任」及「契約責任」之相關問題時，略有提及德國法對侵權責任及契約責任此二種同樣作為發生損害賠償之債的規範制度態度冷熱有別，即德國法對「契約責任」情有獨鍾，對「侵權責任」卻不樂見其適用範圍過廣。其原因，在於「侵權責任」作為一種「一般保護義務」，其規範內容，無論係構成要件或法律效果，均不若「契約責任」作為契約關係之「特別保護義務」，可因契約關係之內容調整其要件及效力，而較具有彈性。

正因為如此，德國民法透過各項法律規定及法學理論，限制「侵權責任」之適用範圍，例如德國法將「過失侵權責任」及「商品責任」之保護客體，限制在「絕對權」之侵害，而排除「純粹經濟上損失」，即為適例。

相對的，德國法所發展出來的「締約上過失責任」，係契約責任在「適用時間領域」上的擴張；「附隨義務」及「積極侵害債權」理論，係契約責任之「保護法益領域」朝向固有利益擴張；至於以下要說明的「契約對第三人保護之效力」，則為契約責任在「適用主體領域」上的擴張。

所謂「契約相對性」原則，係指契約關係之效力，僅在契約當事人間發生，非契約當事人之第三人，不得依契約關係主張權利，亦無須依契約關係負擔法律上之義務。

然而，契約相對性原則之例外，即第三人亦得主張契約上之權

利，民法第269條「利益第三人契約」即為適例，在此時，「利益第三人」雖非契約當事人，惟得依要約人與債務人間訂立的補償關係（利益第三人契約）主張契約上之給付請求權。然而，「利益第三人契約」在適用上最大的困難，在於其須以要約人與債務人間有「利益第三人約款」為其要件，亦即要約人與債務人須合意該「第三人」對債務人享有直接請求給付之權利（利益第三人約款），此時方為「真正利益第三人契約」，若要約人與債務人間並無利益第三人約款時，欲「擬制」契約當事人之意思而使第三人取得給付請求權，有說理上的困難。

因此，德國法所發展出來的「契約對第三人保護之效力理論」，係直接賦予契約關係以外之第三人，得主張受該契約關係之保護，而得向債務人依該契約關係主張權利，亦為「契約相對性」原則之例外。

2. 制度意義及特色：德國法上之「契約對第三人保護之效力理論」，依王澤鑑教授之說明，其意義為：特定契約一經成立，不但在當事人間發生權益關係，同時債務人對於與債權人具有特殊關係之第三人，亦負有照顧、保護等義務，債務人違反此義務時，就該特定範圍之人所受之損害，亦應依契約法之原則，負賠償責任，亦即該契約關係間具有保護第三人之作用。德國法創設此理論之目的，在於加強保護與債權人具有「特殊關係」之第三人之利益，亦即使與債權人具有特殊關係之第三人，亦得同享契約關係之保護⁸。

「契約對第三人保護之效力理論」與「利益第三人契約」相較，仍有不同，蓋此制度之目的，僅在使債務人對特定範圍之第三人，負有一定的注意及保護義務，該第三人除於債務人違反此項保護義務時，得對其主張契約上之損害賠償請求權外，對債務人並無契約上之給付請求權，此點係其與「利益第三人契約」最大之差異。

德國法有關「契約對第三人保護之效力理論」之適用對象，範圍甚廣，主要在買賣契約、租賃契約、旅客運送契約及僱傭契約等，均

8 王澤鑑，契約關係對第三人之保護效力，「民法學說與判例研究(二)」，頁35-36。

可發現此理論之蹤跡⁹。

3. 第三人範圍界定上之困難：「契約對第三人保護之效力理論」最困難之處，在於「第三人」範圍界定上之困難，蓋若標準過於嚴格，則難以達成制度之目的；若標準過於寬鬆，恐將顛覆「契約相對性」原則，亦非此制度創設之初衷。

對此，王澤鑑教授介紹德國Larenz教授之見解，主張所謂「第三人」係指因債權人之關係而與債務人之給付發生接觸，而債權人對該其負有照顧及保護義務之人，例如父親對其家族，企業經營者對其員工等人。

蓋在此時：債務人能認識契約相對人（債權人）對此等人之安全具有如同自己安全一般的信賴；且享受此種契約保護之人限於特定範圍，債務人得為預見¹⁰。

故由債務人對此等特定範圍內之第三人負擔保護義務，係基於契約上之信賴關係及誠信原則，亦不至於使債務人之責任負擔過重。

4. 特定案例之適用：以上簡單說明「契約對第三人保護之效力理論」，接下來，要說明在何種案例類型時，可能會使用到這個理論：

(1) 買賣契約：在買賣契約中，依民法第360條規定，出賣人有故意不告知瑕疵或缺少保證品質時，「買受人」得向出賣人請求損害賠償，此之損害，原則上會包含「瑕疵損害」及「瑕疵結果損害」，本書在前述「買賣契約」中已有說明。

此時，應認與買受人有身分上緊密關係之第三人，例如其家人或同居人等，因瑕疵標的物而受到損害時，例如妻子買的薰香燈油因有瑕疵而爆炸，丈夫亦受到灼傷，丈夫就灼傷所生之損害（瑕疵結果損害），除得依侵權責任（民§ 184、消保法商品責任）請求損害賠償外，其亦得主張受買賣契約之保護，而對出賣人依民法第360條規定請求賠償¹¹。

⁹ 王澤鑑，契約關係對第三人之保護效力，「民法學說與判例研究(二)」，頁39-41。

¹⁰ 王澤鑑，契約關係對第三人之保護效力，「民法學說與判例研究(二)」，頁38、52。

¹¹ 王澤鑑，契約關係對第三人之保護效力，「民法學說與判例研究(二)」，頁54-55。

- (2)租賃契約：租賃契約依民法第347條規定，得準用買賣契約瑕疵擔保之規定，故若房屋係由丈夫出面承租，而因租賃物之瑕疵致同樣居住在租賃房屋之妻子身體健康受到損害時，其亦得依民法第347條準用第360條規定，向出租人主張物之瑕疵擔保責任之損害賠償。

此外，民法第434條承租人失火責任之責任減輕規定，係立法者在租賃契約對承租人之保護，則與承租人有身分上緊密關係之第三人，例如親屬或同居人等，亦應可同受保護，而僅就租賃物之失火負擔「重大過失責任」。

- (3)旅客運送契約：在旅客運送契約關係，若旅客係自行購票訂立契約而搭乘交通工具者，其得就運送所生之損害，向旅客運送人依民法第654條規定主張通常事變責任之損害賠償，自不待言。

然而，在甚多情形，實際搭乘交通工具之人並未購票（例如3歲小孩隨同其父母搭車），或旅客與旅客運送人並未直接締結旅客運送契約，而係與旅客有旅遊契約之旅遊營業人與旅客運送人訂立運送契約者，實際乘坐該交通工具之旅客，亦應可主張受旅客運送契約之保護，而得向旅客運送人依民法第654條規定請求契約責任之損害賠償。



三、租賃物返還義務

民法第455條規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」本條係租賃關係終止後，承租人「返還義務」之規定，此為承租人在契約終止後最重要的清算義務，學說並主張其為一種獨立之給付義務，且租賃物之返還與出租人之其他給付之間，一般而言並無對待給付關係，故承租人不得以出租人尚有未履行之義務為由拒絕返還租賃物¹²。

¹² 吳秀明，第5章租賃，收錄於黃立主編，「民法債編各論」，上冊，2002年7月初版，頁493。

四、承租人債務之擔保

承租人於租賃關係中對出租人負擔之債務，主要有二：其一為民法第439條租金給付債務；其二為民法第432條違反保管責任之損害賠償債務。針對上開債務之擔保，立法者在民法第445條賦予出租人法定留置權；除此之外，民間有以交付「押租金」之方式擔保租賃債務之習慣。

（一）法定留置權¹³：

民法第445條規定：「（第1項）不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限。（第2項）前項情形，僅於已得請求之損害賠償及本期與以前未交之租金之限度內，得就留置物取償。」

民法第445條規定賦予不動產出租人對承租人置於該不動產內之物（例如租賃房屋內之家具等）享有留置權而得就留置物取償，此留置權所擔保之債權，係不動產出租人就租賃契約所生之「債權」，主要係指民法第439條租金支付債權及民法第432條損害賠償債權而言。

民法第446條至第448條設有出租人留置權之相關規定，請各位自行閱讀，在此不贅。

（二）押租金：

「押租金」係出租人與承租人約定，由承租人於租賃契約訂立時，交付予出租人之金錢，以擔保在租賃關係中出租人對承租人所享有之債權（租金支付債權及損害賠償債權等），在租賃關係終止時，若無被擔保之債權者出租人即應將押租金返還予承租人。

關於押租金契約之性質，實務上認其係「要物契約」，其成立須以押租金之交付為要件；且押租金契約係以擔保租賃契約所生債權為其目的，故亦為從屬於租賃契約之「從契約」，而有發生上、移轉上及消滅上之從屬性。

實務上有關押租金之法律爭議，主要有三：

1. 為租賃關係終止後，出租人之「租賃物返還請求權」與承租人之「押租金返還請求權」間，有無同時履行抗辯權之問題，就此，學

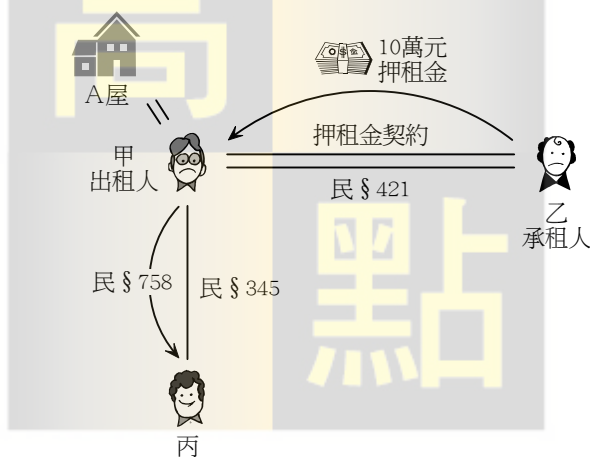
¹³ 留置權一般規定之詳細說明，參見拙著【民法物權，第7章留置權】。

說上有正反不同見解，最高法院則係採否定見解，筆者在民法債編 I 已有說明¹⁴。

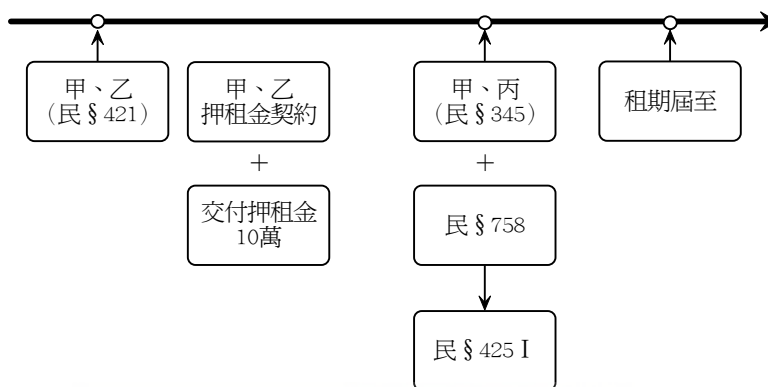
2. 另一爭議係涉及適用民法第425條買賣不破租賃時，押租金債權是否當然隨同移轉之問題。

—《例題解說》—

甲將所有A屋出租予乙，租期10年，乙並依約定交付押租金10萬元予甲。在租賃關係存續中，甲將A屋出賣並移轉登記予丙，惟卻未將該10萬元押租金併同交付予丙。後租期屆至，承租人乙向丙請求返還10萬元押租金時，丙得否以其並未自讓與人甲處受讓該筆押租金為由，拒絕返還？



¹⁴ 參見拙著【民法債編 I，第1編民法債編總論，第6章債之效力，第4節契約之效力，第5項雙務契約之效力】。



本例中，A屋所有人（出租人）甲將A屋所有權移轉予受讓人丙時，依民法第425條第1項規定，發生「法定契約承擔」效力，即原甲乙間之租賃契約，法定移轉於丙乙間，而由丙為新出租人，繼續租賃關係。

此時，若讓與人甲於移轉A屋所有權時，併同將押租金交付予受讓人丙者，於租賃關係結束後，承租人得向受讓人丙請求返還押租金，自不待言。惟若讓與人甲「未」將承租人乙交付之「押租金」併同交付予受讓人丙者，承租人究竟應向「原出租人甲」，或應向「新出租人丙」請求返還押租金，為學說上有名的爭議問題，對此，學說上有正反不同見解：

- (1)當然移轉說：此說偏重於承租人（乙）之保護，認為原出租人有無轉交押租金承租人未必知悉，且承租人就押租金僅有債權之請求權，如受讓人不當然承受原出租人之返還義務，則其請求權至為薄弱，將不足以保護承租人，故應解釋除受讓人經承租人同意外，必須承受押租金之返還義務，其是否已轉交押租金在所不問。
- (2)不當然移轉說：此說偏重於受讓人（丙）之保護，認為租賃契約並不以交付押租金為其必要內容，自不能調於買賣不破租賃之情形，返還押租金之義務亦當然移轉於受讓人，故除非受讓人實際已由原承租人受有押租金之交付，否則不負返還之責。