



鄰居換偶房屋貶值的官司*

熊秉元、帥嘉寶、陳心弘

緣起

官司原先的背景，其實並不複雜：《南京工業大學》一位馬姓副教授，單身離婚男性，透過網路號召同好——以夫妻為單位，到他的公寓裡交換配偶、做愛做的事。事發之後，他以「聚眾淫亂」的罪名被提起公訴。

在某種意義上看，聚眾換偶是一種當事人之間、你知我知、彼此合意、同時登場的婚外情——大部分文明社會裡，婚外情都不再適用刑法，而由民法來處理；因此，聚眾換偶，也許不符合多數人道德上的直覺；可是，由刑法來處分和遏止，卻未必符合現代文明法治社會的走向！

不過，即使聚眾換偶不受法律懲戒，並不表示當事人可以高枕無憂。針對馬教授的舉止，《南京工業大學》已經以有損校譽解聘。同一棟公寓的其他住戶，也可以考慮對他和參加換偶的人提出民事訴訟——因為他們的行為，使整棟公寓蒙羞；房屋貶值，可以要求損害賠償！

就目前的法律而言，如果換偶確實造成鄰人的房屋貶值，鄰居是否可以提起民事訴訟，要求賠償呢？對於這個問題，可以有不同的思維和取捨。

甲說一否定說

2010年5月5日《中國時報》，有一則新聞報導：「捷運通過房屋地下，列車疾駛帶來震動，房屋買主入住後發現，不滿賣主沒有事前告知，而向法院請求賣主賠償。最後，法官判決賣主應退還購屋款74萬元，以補償買主損害」。新聞中還提及，「賣主在出賣房屋前6年，曾因捷運噪音問題，向捷運局領過53萬元的補償」。這則案例和「換偶貶值」共同的特徵，是「別人的行為，導致不動產價值的貶損」，差異在於後者依侵權行為法處理，前者依契約法處理。

從侵權行為的觀點，交易價值貶損與經濟學外部性的關係，思考脈落如下：經濟學中所稱「外部性」，即一個人有意識或無意識的舉止，對別人造成正或負的影響（大部分情形是以負外部性為討論核心）；但對別人受影響的壞結果，卻不需付出代價——主要指忍受、排除或疏導壞的結果，而需付出的身心及物質等經濟資源。因此，對個人外部性問題不加處理，個人自利行為的加總，就可能彼此抵銷，無法讓社會整體福利最大化。

侵權行為法的思考邏輯，一言以蔽之，是「外部效果內部化」；以法律的手段，強迫造成外部不利益的行為人，填補外部不利益。然而，正如寇斯（R. Coase）在「社

* 南京大學鄒亞軍博士和巫強教授啟發本文，作者深表感謝。

1 參考熊秉元（2010）。

會成本的問題」一文中所提出，外部性的討論要由權利如何配置著手；因此，侵權法會先問請求賠償的人：「你有什麼權利，被誰、用什麼方法侵犯，而必須用強制手段來回復或填補損害？」

權利是由實證法來界定，所以請求人要搬出具體的法律來支持自己的主張。在「換偶貶值」案例中，可能是臺灣《民法》第765條、第767條（物的所有權）及第773條以下（不動產的所有權）。但這些規定內容多從權利的內部出發，強調權利人自由的「使用」、「收益」及「處分」。相形之下，外來的侵犯不外是「侵奪」、「妨害」與「構成潛在的威脅」；這種侵犯可能只是權利行使受到暫時的壓抑，回復手段也僅止於「返還」、「除去」與「防止」。

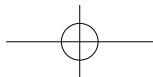
打個比喻，就像一顆氣體飽滿的圓球（權利）被一隻手壓下去（侵害），以致凹陷下去。因為球體中空氣飽滿，只要把手移開，球體就會自動回復原狀。不過，若是把手移開後，圓球無法自動回復成原來的形狀，這時候就必須使用額外的手段；或將球體重新灌滿氣體（回復原狀），或將要破裂球體縫補並塞上綿絮（填補損害）。因此，只有在侵犯手段造成無法自動回復損害情況下，才可依侵權行為來「回復原狀」（主要是修復）或「填補損害」（主要是金錢賠償）。

就「換偶貶值」的案例而言，既不是「侵奪」，也無所謂「構成潛在的威脅」，甚至連「妨害」都談不上。因為，當事人的行為沒有造成其他住戶使用、收益及處分房屋的不便，只是造成房屋價格的貶損而已。臺灣地區捷運通過房屋下方的案例，因為捷運列車的確有造成居住者使用上的妨害（必須忍受噪音及震動），因此形成權利的侵害。

從《民法》第184條第1項前段（「因故意過失不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任」），在「捷運通過房屋下方」的案例中，可以依本條項規定，請求損害賠償。但對大陸地區換偶案例而言，依本條項規定，尚不成立侵權行為；對房屋價值的貶損，不需負擔賠償責任。

不過，就大陸的案例而言，說不定《民法》第184條第1項後段的侵權行為可以成立——「故意以背於善良風俗之方法加損害於他人者，亦同」；不過，以馬教授故意貶低其他住戶房屋價值為前提。依目前掌握到的訊息，可能性也很小。另外，對馬教授的行為提出賠償的請求，也可以考慮適用《民法》第184條第2項的可能——「違反保護他人之法律的，致生損害於他人者，負損害賠償責任」。不過，臺灣法學界一般見解認為，這兩項規定只是同條第1項前段規定的變態形——與第1項前段成立要件惟一的區別，只在「過失」可以用「違反保護他人法律」的客觀事實來推定。

因此，由於現行民法對權利具體內容的界定比較狹窄，依臺灣地區現行民事實證法規定，大陸地區「換偶貶值」要成立侵權行為會比較困難。不過，由這個事例或許應該進一步思考，會隨著人類互動結構（都會之興起）之緊密、與互動技術（無線及網路）的改進，外部性問題會發生越來越頻繁，內容也越來越敏感，影響日趨重大。民法對權利的建構是否能符合現代社會之需求，即有思考的空間。是否要立基在現代社會的實證基礎下，考慮如何讓交易成本最低，以重新規劃人際間權利的配置？



乙說—肯定說

侵權之訴，是法律規範中彌補損失的設計，是讓人們不要輕易損害他人，否則要承擔損失彌補的責任。相關的法律是，《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」；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」；第2項，「違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，但能證明其行為無過失者，不在此限」。

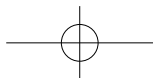
大體上，第1項前段，是針對侵害他人的權利；第2項的類型，學者的看法大致上仍是屬於第1項前段的範疇，是利用違反保護他人的法律來推定過失，所以還是針對權利；如果是侵害他人的利益，就是第1項後段的類型，以故意背於善良風俗的方法致生損害於他人。「換偶貶值」的案例，房屋貶值（負的外部性）是一種利益而不是權利。因此，在臺灣地區侵權行為的法規範結構下，要論述是否為第1項後段的類型；甚至，進一步論述，該教授是否故意貶低其他住戶房屋價值。

侵權行為的成立要件分成客觀及主觀兩方面，客觀要件包含出於不法行為，侵害他人權利或利益，造成損害，行為及結果間有相當因果關係；而主觀要件則為故意、過失，或以故意以背於善良風俗的方法，或因違反保護他人的法律而被推定有過失——除非反證無過失而排除。就「換偶貶值」的案例而言，重心在於因果關係的觀察是客觀面，還是主觀面；原則上損害賠償的成立要件，以有損害發生及有責任原因的事實，並且二者間有相當因果關係，是側重於事實和損害間的客觀觀察；以該教授是否「故意」貶低其他住戶房屋價值為前提，值得商榷。

民事責任與刑事責任為不同的規範設計，責任就是讓人們承擔後果而謹慎行事，不過責任也要和社會上對這件行為的苛責程度相當。例如，刑法上有故意毀損罪，但沒有過失毀損罪——不小心碰壞別人東西不成立犯罪，否則高度互動的社會人們將輕易犯罪；然而，毀壞他人物品要負賠償的民事責任，就無需區分故意或過失所致，這是民刑事責任的分工。刑事責任重心在加害人的處罰，所以要斟酌主觀上是否有惡意；民事責任重於被害人損失的彌補，無需考量加害人是出於故意或過失。

換個角度來觀察，任意取走他人物品，如果只有民事責任，只要彌補他人損失即可，則街頭取走他人物品者將比比皆是；因為，責任只是將利益返還，將不足以產生制約之效果。因此，需要讓行為人承擔更大的法律責任，才足以約束其行為；在刑事上利用刑法處理竊盜罪，就有其意義。可見，民刑事責任是有意義的分工：民事損害賠償責任，就因果關係的描述，是重於損失的彌補，是側重於事實和損害之間客觀的觀察；形成這件侵權事實的原因是故意或過失，不是論述的重心。這和刑法的概念不同，刑事責任來自構成要件該當性、違法性、有責性，而故意過失是主觀構成要件要素，同時也是有責性要素。因為，刑事責任側重於行為的苛責，在刑法上考量毀損他人物品，故意的概念不只是行為的主觀要件，也是罪責要件；因果關係的觀察，就要透徹到結果的主、客觀的可預見性及可避免性。

論述刑事毀損責任，當以馬教授故意貶低其他住戶房屋價值為前提，因為重在對該教授的處罰；論述民事彌補責任，只要審酌該教授以背於善良風俗的方法，在客觀上造成房屋貶值（負的外部性）即可，重在對住戶損害的彌補。當然，這樣的侵權訴訟，是



不是會勝訴，要透過審理程序來辨證；但在法制結構上給予這樣的空間，是有意義的！

合論和啟示

對於「換偶貶值」的案例，甲說和乙說提出不同的法律見解。差別的關鍵，是對貶值原因的認定鬆緊有差。甲說認為，馬姓教授必須馬姓教授必須有貶低房價的「故意」，求償才成立；乙說認為，只要馬姓教授的行為造成貶值的「結果」，鄰居就可以求償。

對案件見解不同，是司法解釋的常態。除此之外，由「換偶貶值」的案例，還可以提出幾點：首先，是實質問題，也就是鄰居們的「權利」到底有多少。長久以來，財產權包括三大項：使用、收益和處分；房子可以自己住（使用）、出租（收益）、和出售（處分）。

隨著經濟發展，社會變遷，權利的內涵當然與時俱進。農業社會裡，屋主不會主張「陽光權」；高樓大廈逐漸出現，「日光權」的問題浮上檯面。同樣的觀念，鄰居換偶（或其他行為）造成房屋貶值，屋主可否提出求償要求，關鍵在於：財產權的界定，是否可以擴充到新的領域？

其次，是程序問題，如何處理「換偶貶值」這種新生事物？顯而易見，這個案件涉及諸多環節。譬如，鄰居們能否證明，「換偶」和「房屋貶值」之間，有密切的因果關係？當事人馬教授的舉止，是否躲躲藏藏，反映出他知道一般人對換偶的價值判斷？無論官司結果如何，單單是在法庭裡討論這些細節，就隱含：屋主們的權利擴充到享有穩定的價值，是可以討論的議題；一旦因為某種因素，受到「不合理」的影響，屋主們可以提出訴訟，保障自己的權利。

再其次，對於新生事物，人們總是會訴諸於經驗；由類似的事例中提煉出概念，再處理手上的問題。如果鄰居自殺式暴斃，凶宅的鄰居可否提出賠償的要求呢？根據一般民情風俗，鄰居承擔「暴損」(windfalllosses)，只能自認倒楣。相對的，如果周杰倫搬進公寓之後，房價大漲；對於鄰居的「暴利」(windfallgains)，周杰倫可否要求分享呢？根據一般風俗民情，如果名人們希望享受這種暴利，應該一次買好幾戶；坐享增值的好處，而不是向鄰居們需索！

結論

「聚眾換偶」的事件，涉及諸多問題；房屋「貶值」的官司，就法律而言其實相對單純。比較困難的，是「聚眾換偶」對婚姻關係和家庭倫常，都帶來不可言喻、但是滴水穿石般的影響。在公共政策的領域裡，對「聚眾換偶」的作為，該表示百家爭鳴、不置可否的態度，還是採取具體的措施以為因應呢？這些公共政策的問題當然重要，慶幸的是，相當程度上，法律學者可以置身事外！

（作者熊秉元為台大經濟系暨研究所教授
帥嘉寶為臺北高等行政法院法官
陳心弘為臺北高等行政法院法官）

參考資料

- 中國時報，「隱瞞捷運樓底過賣方判賠 74 萬」，5 月 5 日，2010。
- 蘋果日報，「可以聚眾換偶嗎？」，作者 - 熊秉元，4 月 28 日，2010。
- Coase, Ronald, "The Problem of Social Cost," *Journal of Law and Economics*, 3, 1-40, 1960.