

故事
STORY 30學生租屋注意手冊
Student Rental Guide租屋糾紛案例解析——
其他篇：一氧化碳中毒

一氧化碳中毒後

小美和同學3人承租一公寓住家，租期為96年12月1日至98年12月1日，為期二年。而此房屋沒有陽台，所以房東將熱水器安裝於廚房的室內牆上。

看屋時，小美和同學頻頻詢問房東「熱水器安裝在室內，這樣沒問題嗎？」，只見房東老神在在的回答，「放心啦！我們住這個房屋二十年了，都這樣裝啦～而且你看，廚房還有一扇窗，通風沒問題的啦！」，在房東保證下，小美和同學們決定承租這間公寓。

豈料，過年期間因天氣寒冷，小美雖開了廚房的小窗通風，但通風仍究不佳，導致在使用熱水器時，全部同學一氧化碳中毒，其中小美的二位同學不幸因而去世。

意外事故發生後，小美及另一位同學已不想居住承租這間公，小美打電話告知房東欲終止租約，但房東卻說：「都是你們使用房屋不當，造成的中毒意外，害我日後很難將房屋出租……，我沒告你們要求賠償就不錯了，你們還想終止租約！」「我不會答應你們終止租約的，你們要住到兩年期滿，這樣房屋才不會租不出去！」

小美聽了房東的回應後，全然不知所措，怎麼也無法相信，因為一場意外，已經痛失兩位摯友了！現在竟還要繼續住在這個傷心處，甚至還要賠償房東，小美現在想知道：

1. 真的不想再住承租的公寓了！可以主張無條件終止租約嗎？
2. 是否真的必需負責房東的損失？
3. 將熱水器安裝於室內，造成一氧化碳中毒，且還有二位同學因而逝世，房東沒有任何責任嗎？

解析

可以主張無條件終止租約嗎？

首先，房東將熱水器裝置於室內，雖然尚有一扇小窗能夠通風，但仍然發生一氧化碳中毒意外，顯見，熱水器仍需安裝於室外，或另加裝排放廢氣設備。現因房東所附之熱水器安裝於室內的不當，導致危及承租人及其同居人的安全，所以承租人可依民法424終止租約。

由於將熱水器裝置於室內而未有排氣設備者已違反消防法第15-1條之規定，且由先前社會發生之案例可證明對於生命安全與健康有極大危害，因此我們認為不論事故發生前後，承租人均得主張因熱水器安裝室內，而依民法424終止租約。

需負責房東日後無法出租房屋之損失？

案例中房東將熱水器安裝於室內，僅留一小扇窗戶，此為房東之安裝不當，而非因為承租人未依規定使用，將門窗緊閉或任意移置熱水器等設備所引起，自無須負擔房東任何損失。

將熱水器安裝於室內，造成一氧化碳中毒，且還有二位同學因而逝世，房東需負擔法律責任嗎？

此起意外，因房東熱水器安裝位置不當，未依法將熱水器安裝於室外通風處，或加裝排放廢氣設備，導致小美的二位同學因而喪生，小美得依下列法律，爭取自身權利。

刑事部分：本案房東之行為可能構成刑法第二百七十六條過失致死，及二百七十八重傷害或二百八十四條過失傷害罪。

至於與公共危險有關之刑法第一百七十七條第一項漏逸氣體罪，則實務上判決都以「故意」行為為要件，與本案事實有所出入，併此敘明。

民事部分：房東應依民法第一百八十四條，對於小美及同學應負擔侵害健康權、財產權、親人生命權等權利之損害賠償的責任，包括：醫藥及增加生活上需要之費用、減少勞動能力所受之損失、喪葬費、非財產之損害（通稱慰撫金）、扶養費等。

特別提醒，依實際法院裁判來看，雖然房客可依法提出侵權行為之損害賠償，但在民事上，請求損害賠償有其比例原則，依一氧化碳中毒事件來看，大多分三點裁決損害賠償之金額：

第一點、房東確實之疏失（如：熱水器安裝位置）

第二點、房客是否有應注意而未注意之情事（例如：明知應保持通風良善，卻未做到）

第三點、雙方確實的損失狀況（例如：當事人受傷之情事、家人經濟狀況…等其它客觀因素）。

也就是說，依法請求的損害賠償金額，須由雙方之疏失責任而判斷，且需經耗時的訴訟，說其為一件麻煩事亦不為過。

而近年檢警在偵辦租賃處之一氧化碳相關意外時，亦日漸著重於追究房東之刑事責任，所以依此看來不論在民事或刑事上，房東均可能須承擔法律責任。



注意熱水器是否安裝於通風良好之場所：

近年來發生多起，房東將熱水器安裝於通風不佳之場所，（例如：將熱水器加裝於有窗戶或密閉窗之陽台，或將之安裝於浴室內，甚至因沒有室外空間，而安裝於屋內），導致房客一氧化碳中毒事件，特別提醒不論是房東或房客，在出租或承租房屋，均應特別注意熱水器及瓦斯桶之安裝位置及使用方法，除了避免擔負法律責任外，更重要的是防止悲劇的發生。

參考法條

刑法第276條（普通傷害罪）：傷害人之身體或健康者，處三年以下有期徒刑、拘役或一千元以下罰金。
犯前項之罪因而致人於死者，處無期徒刑或七年以上有期徒刑；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑。

刑法第278條（重傷罪）：使人受重傷者，處五年以上十二年以下有期徒刑。

犯前項之罪因而致人於死者，處無期徒刑或七年以上有期徒刑。

第一項之未遂犯罰之。

刑法第284條（過失傷害罪）：因過失傷害人者，處六月以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金，致重傷者，處一年以下有期徒刑、拘役或五百元以下罰金。

從事業務之人，因業務上之過失傷害人者，處一年以下有期徒刑、拘役或一千元以下罰金，致重傷者，處三年以下有期徒刑、拘役或二千元以下罰金。

刑法第177條（漏逸或間隔氣體罪）：漏逸或間隔蒸氣、電氣、煤氣或其他氣體，致生公共危險者，處三年以下有期徒刑、拘役或三百元以下罰金。

因而致人於死者，處無期徒刑或七年以上有期徒刑。致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑。

民法第184條（獨立侵權行為之責任）：因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。

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。

消防法第15條：公共危險物品及可燃性高壓氣體應依其容器、裝載及搬運方法進行安全搬運；達管制量時，應在製造、儲存或處理場所以安全方法進儲存或處理。

15-1前項公共危險物品及可燃性高壓氣體之範圍及分類，製造、儲存或處理場所之位置、構造及設備之設置標準，儲存、處理及搬運之安全管理辦法，由中央主管機關會同中央目的事業主管機關定之。但公共危險物品及可燃性高壓氣體之製造、儲存、處理或搬運，中央目的事業主管機關另訂有安全管理規定者，依其規定辦理。

媒體相關報導



房客一氧化碳中毒亡 房東起訴

2010/02/04 11:58 莊明憲 彭佳芸 報導

地區：新竹縣報導

天冷連續傳出多起一氧化碳外洩中毒死亡意外，房東出租屋子卻沒做強制排氣，再也脫不了責任，去年三月，新竹一間出租公寓一氧化碳中毒造成一死一傷，新竹地檢署認定房東在陽台外加裝了採光罩，門窗不開，更沒有加裝強制排氣熱水器，認定房東有疏失，造成房客死亡，依過失致死罪，起訴房東。

兩個星期前，新竹一間公寓，發生一氧化碳中毒，爸爸媽媽和十一歲的兒子，一家三口就這樣白白送命，三個禮拜前，台中一棟大樓，也有一對九歲雙胞胎小兄弟，一氧化碳中毒命喪黃泉，這幾起一氧化碳中毒，都是因為使用熱水器，卻門窗緊閉，陽台不透風，一氧化碳就這樣奪走人命，去年三月，新竹一間出租公寓，也因為房東在陽台，加裝了這樣的採光罩，一氧化碳無法排出，租房子的房客，一死一傷。

新竹地檢署偵辦之後，認定房東將室外的陽台，變成室內空間，忽略一氧化碳可能造成房客中毒，依照過失致死罪，起訴房東，出租房子，竟然吃上官司，房東不能接受，不過工人作證，當時做採裝罩，曾經建議房東，改裝強制排氣的熱水器，房東沒有換，也沒有加裝排氣管，才讓一氧化碳無法排出，雖然房東喊冤，房客洗澡自己也沒有打開窗戶，但是法官還是認為，房東應該提供安全的居住環境，如果多注意，當初裝上強制排氣設備，或許悲劇就不會發生。

資料來源 | 華視新聞 <http://news.cts.com.tw/cts/society/201002/201002040404026.html>