

臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

113年度彰訴字第6號

原告 唐欽崇

訴訟代理人 陳忠儀律師

廖慧儒律師

被告 阿羅騰國際汽車有限公司

兼法定代理人 梁耀文

共同

訴訟代理人 曾佩琦律師

李沛穎律師

上列被告因公共危險案件（本院112年度簡字第1494號），經原告提起請求損害賠償之刑事附帶民事訴訟，並由本院刑事庭裁定移送前來（本院112年度簡附民字第179號），本院於民國114年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告如附表一所示之金額。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由兩造依如附表二所示之比例負擔。

四、本判決第一項於原告以如附表三所示之金額為被告供擔保後，得假執行；但被告如以如附表一所示之金額（法定遲延利息除外）為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告梁耀文於民國94年起，向原告承租原告所有之門牌號碼彰化縣○○鄉○○路000號建物（下稱系爭建物），並以之作為由被告梁耀文擔任負責人之被告阿羅騰國際汽車有限公司（下稱阿羅騰公司）經營汽車修配廠之場所，並在系爭建物內堆放木質裝潢板材、塑膠盒及層架木板等易燃物品。又被告梁耀文明知其為系爭建物之實際管理監

01 督者，本應在系爭建物內配置相當之消防滅火設備，並注意
02 防範引起火災之可能性，竟疏未注意及此，僅以木板進行內
03 部裝潢與隔間。嗣於112年1月22日上午7時許，系爭建物內
04 之辦公室東南側H型鋼柱附近的抽水馬達電線短路走火，引
05 燃辦公室木板隔間等物品後引發火災（下稱系爭火災），且
06 因系爭建物內欠缺消防滅火設備，導致引燃系爭建物內之器
07 具、汽車材料、車輛等物品，進而燒毀系爭建物，並迅速延
08 燒至隔壁之門牌號碼彰化縣○○鄉○○路000○000號房屋
09 （下稱375、361房屋）。因此，原告依民法第184條第1項前
10 段、第28條、第196條、第213條第1項、第3項、第215條、
11 第216條第1項、第2項之規定，以華聲科技不動產估價師事
12 務所估價報告書（下稱估價報告書）為據，請求被告梁耀
13 文、阿羅騰公司（下稱梁耀文等2人）連帶賠償以回復系爭
14 建物原狀所需費用計算之系爭建物損害至少新臺幣（下同）
15 407萬3,532元、圍牆及柏油路面損害16萬2,163元、租金損
16 害48萬元等語，並聲明：被告梁耀文等2人應連帶給付原告
17 985萬4,598元，及自民事陳報暨追加被告狀繕本送達翌日起
18 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔保，
19 請准宣告假執行。

20 二、被告梁耀文等2人抗辯：

21 （一）就系爭建物損害：被告梁耀文等2人否認佑鴻實業有限公
22 司（下稱佑鴻公司）112年9月26日報價單之形式上與實質
23 上真正；又系爭建物為農舍，依法不得出租他人作為營利
24 目的使用，故估價報告書第28頁計算表中之廣告費銷售
25 費、管理費、稅捐及其他負擔等均不應計入系爭建物之重
26 建成本；又系爭建物之使用年數為24.8年，未超過鋼骨造
27 建物之經濟耐用年數35年，故被告梁耀文等2人認為應以
28 實務上歷來以固定資產成本（即系爭建物之原始取得成本
29 235萬7,000元）減除殘餘價值之餘額，按固定資產耐用年
30 數表平均分攤計算每期折舊額，再依此計算扣除折舊後之
31 價值，方為系爭建物損害，故估價報告書以與實務見解不

01 同之重建方式估價，自無可採；又系爭建物於87年興建時
02 之工程造價只為235萬7,000元，且現今之房屋稅課稅現值
03 亦僅剩102萬9,100元，然估價報告書第28頁計算表之重建
04 成本卻為407萬3,532元，已比系爭建物興建時之工程造價
05 高出近171萬餘元，並不合理。

06 (二) 就圍牆及柏油路面損害：被告梁耀文等2人爭執圍牆及柏
07 油路面有因系爭火災受損；又華聲科技不動產估價師事務
08 所至系爭建物估價鑑定時並未通知被告梁耀文等2人之訴
09 訟代理人，導致被告梁耀文等2人之訴訟代理人無法即時
10 表達意見，並僅聽取原告片面之陳述即進行估價，估價過
11 程顯有嚴重瑕疵，自不應列入本件損害賠償之範圍，且估
12 價報告書並未計算圍牆及柏油路面之折舊，而是以重建費
13 用進行估價，亦不合理。

14 (三) 就租金損害：原告出租屬農舍之系爭建物給被告梁耀文而
15 為營利之行為，已違反農舍自用原則；又彰化縣消防局已
16 於112年2月17日就系爭火災鑑定完成，則原告遲未修繕系
17 爭建物導致之閒置期間，應與系爭火災無關，且原告並未
18 舉證證明系爭建物重建期間是否為4個月、於租期屆滿後
19 是否確實已出租他人、租金是否為每月6萬元等節，則該
20 租金收益顯然不具客觀確定性，自非屬民法第216條所指
21 之所失利益，故原告請求預期租金利益之損害，並非有
22 據。

23 (四) 系爭火災之起火原因為系爭建物內之辦公室東南側H型鋼
24 柱附近的抽水馬達電線短路走火，而非於加建處起火，且
25 該馬達乃原告所設置，並於94年出租系爭建物給被告梁耀
26 文時即已存在，然原告身為出租人，卻未盡管理維護該馬
27 達之契約義務，導致該馬達短路走火，已有過失；又原告
28 既為系爭建物之所有人，卻疏未依建築法第10條、第77條
29 第1項、建築技術規則建築設計施工編第81條、第84條之1
30 之規定在非屬防火構造建築之系爭建物內設置、補強消防
31 安全設備、灑水設備及防火設備、為防火區劃，亦未依建

01 築技術規則建築設計施工編第110條之1第1項之規定自基
02 地境界線退縮留設淨寬1.5公尺以上之防火間隔，導致系
03 爭火災之火勢快速蔓延，故原告就系爭火災之發生自與有
04 過失。

05 （五）被告梁耀文等2人已將新光產物保險股份有限公司（下稱
06 新光產險公司）商業火災保險之理賠金107萬1,930元給付
07 給原告，自應從損害金額中扣除。

08 （六）並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判
09 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

10 三、得心證之理由：

11 （一）原告依民法第184條第1項前段、第28條之規定，主張被告
12 梁耀文等2人應負連帶損害賠償責任，有無理由？

13 1、被告梁耀文從94年起向原告承租原告所有之系爭建物後，
14 即在系爭建物經營被告阿羅騰公司，並以之作為汽車修配
15 廠使用；被告梁耀文本應在作為汽車修配廠之系爭建物內
16 配置相當之消防滅火設備，並注意防範引起火災之可能
17 性，竟疏未注意及此，僅以木板進行內部裝潢與隔間；嗣
18 於112年1月22日上午7時許，系爭建物內之辦公室東南側H
19 型鋼柱附近的抽水馬達電線短路走火，引燃辦公室木板隔
20 間等物品後引發系爭火災，且因系爭建物內欠缺消防滅火
21 設備，導致引燃系爭建物內之器具、汽車材料、車輛等物
22 品，進而燒毀系爭建物，並迅速延燒至隔壁之梁勝昌所有
23 之375房屋及童麗玉所有之361房屋，造成375房屋及其內
24 寢具等器物因而全部燒毀，而361房屋之南邊廠房鐵皮建
25 築物西邊牆面因受燒、受熱而變色或變形、內部靠近西邊
26 牆面之貨品因受熱、受燒而變色、變形損毀等事實，業經
27 被告梁耀文於本院刑事庭審理時坦承不諱（見112簡1494
28 卷第138頁），並有公司基本資料、房屋租賃契約書（下
29 稱租賃契約書）、彰化縣消防局火災原因調查鑑定書、使
30 用執照申請書在卷可稽（見偵查卷第41至51、61、137至
31 297頁；本院卷一第51頁；執照卷第17頁），且本院刑事

庭就上開事實，亦以112年度簡字第1494號判決被告梁耀文犯失火燒燬現未有人所在之他人所有建築物罪有罪確定（見本院卷一第13至19頁），故堪認上開事實為真正。

2、按本法所稱管理權人係指依法令或契約對各該場所有實際支配管理權者，其屬法人者，為其負責人；本法所定各類場所之管理權人對其實際支配管理之場所，應設置並維護其消防安全設備；場所之分類及消防安全設備設置之標準，由中央主管機關定之，消防法第2條、第6條第1項定有明文。依前所述，被告梁耀文於與原告簽訂租賃契約書，並受領系爭建物後，即已取得系爭建物之使用權，且其之後復將系爭建物提供給由其擔任負責人之被告阿羅騰公司使用（見本院卷一第51頁），可見屬直接占有使用系爭建物、承租人及被告阿羅騰公司負責人之被告梁耀文始對系爭建物有實際支配管理權限，而僅屬出租人之原告則對系爭建物並無該權限，故依前揭規定，被告梁耀文即為系爭建物之管理權人，並負有依各類場所消防安全設備設置標準之規定在系爭建物設置及維護所需之消防安全設備的義務。

3、依前所述，屬系爭建物管理權人及企業經營者之被告梁耀文負有依各類場所消防安全設備設置標準之規定在系爭建物設置及維護所需之消防安全設備的義務，然其卻僅在系爭建物設置滅火器而已（見偵查卷第172頁），而疏未在作為汽車修配廠之系爭建物內依前揭規定配置相當之消防安全設備，顯已違反一般人依前揭規定所應盡之注意義務，而具重大過失，故原告依民法第184條第1項前段之規定，主張被告梁耀文應負侵權行為損害賠償責任，應屬可採。

4、按法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任，民法第28條定有明文。依前所述，被告梁耀文既是為被告阿羅騰公司承租系爭建物，以作為被告阿羅騰公司經營汽車修配廠使

01 用，則被告梁耀文於使用系爭建物營業時依各類場所消防
02 安全設備設置標準之規定在系爭建物設置及維護所需之消
03 防安全設備之行為，自屬執行其職務之行為，然被告梁耀
04 文卻因未盡一般人依前揭規定所應在系爭建物配置相當消
05 防安全設備之注意義務，以致在系爭建物引起系爭火災，
06 造成原告受有損害，故依民法第28條之規定，被告阿羅騰
07 公司自應與被告梁耀文負連帶損害賠償責任。

08 (二) 原告請求被告梁耀文等2人連帶賠償985萬4,598元，有無
09 理由？

10 1、就系爭建物損害：

11 (1) 按不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其
12 損害，為民法第215條所明定。所謂回復顯有重大困難，
13 是指回復原狀需時過長、需費過鉅，或難得預期之結果之
14 情形而言。於回復原狀之必要費用顯逾其物價值之情形，
15 若仍准許被害人得請求賠償修復費用，與維持物之價值不
16 合比例，非惟不符經濟效率，亦有違誠信公平原則。此時
17 應由加害人以金錢賠償其物之價值利益，即足填補被害人
18 之損害（最高法院107年度台上字第1145號判決意旨參
19 照）。

20 (2) 依蒐證照片所示（見偵查卷第255至260頁；本院卷一第
21 325至330頁），系爭建物已因系爭火災延燒而全部毀損，
22 且原告之後亦是拆除系爭建物重建，故堪認系爭建物已達
23 民法第215條所稱「不能回復原狀者」之程度，而被告梁
24 耀文等2人對系爭建物已全部燒毀而不能回復原狀一節亦
25 已自認（見本院卷一第188頁）。因此，既然回復系爭建
26 物原狀為不可能，則被告梁耀文等2人之賠償範圍，依前
27 揭意旨，即應為系爭建物之市場價值利益。

28 (3) 原告雖提出佑鴻公司112年9月26日報價單作為其請求系爭
29 建物損害之依據（見本院卷一第53、55頁），然被告梁耀
30 文等2人已否認該報價單之形式上真正（見本院卷一第
31 122、144頁），則依民事訴訟法第357條前段之規定，即

01 應由原告負證明該報價單為真正之責，然原告並無提出任
02 何證據以證明該報價單之形式上真正，亦未於佑鴻公司負
03 責人許修嚴到庭作證時詢問確認之（見本院卷一第337至
04 343頁），故本院尚難逕認該報價單於形式上為真正而為
05 有利於原告之認定。

06 （4）按當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重
07 大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，
08 民事訴訟法第222條第2項定有明文。因此，倘當事人已證
09 明受有損害而不能證明損害數額時，法院即應依卷證所
10 示，定當事人此損害數額。原告所有之系爭建物因遭系爭
11 火災延燒而致原告受有損害一節，業經本院認定如上，而
12 兩造經本院多次曉諭後，均表示拒絕鑑定系爭建物於系爭
13 火災發生前之市價（見本院卷一第269、271、304、305、
14 319、349頁），導致本院無從透過鑑定之調查證據方法以
15 作為系爭建物市場價值利益之參考，而造成認定系爭建物
16 損害金額上之困難。因此，本院審酌系爭建物於系爭火災
17 發生前之市場價值利益，衡情應與系爭建物於系爭火災發
18 生前之重建費用息息相關，而呈向正相關，即一般而言，
19 房屋興建費用愈高，房屋市價通常亦愈高，反之則愈低，
20 故本院認應依民事訴訟法第222條第2項之規定，以估價報
21 告書關於重建成本之鑑定內容為據，並予以部分調整，以
22 作為系爭建物於系爭火災發生前之市場價值利益數額（即
23 系爭建物損害）。

24 （5）系爭建物於重建後仍屬原告所有及管理，並無要銷售或委
25 由他人管理，故本院認估價報告書第28頁計算表之廣告費
26 銷售費、管理費均與系爭建物之重建無關，應予扣除；又
27 依使用執照申請書所載（見執照卷第17頁），系爭建物是
28 於87年3月8日興建完成，迄至112年1月22日系爭火災發生
29 時，已使用24年10月又14日，經換算後，為24.9年（小數
30 點第1位後四捨五入），故應以24.9年作為系爭建物之經
31 歷年數，而非估價報告書第28頁計算表所載之24.8年；而

除上開應扣除與變更之內容外，估價報告書第28頁計算表之其餘內容，為鑑定機關華聲科技不動產估價師事務所實際至系爭建物現場進行會勘，並參酌系爭建物照片、房屋稅籍證明書、使用執照等資料後，依不動產估價技術規則之規定予以推估計算（見估價報告書第17、21、26、28頁），所為鑑定方法尚屬合理。因此，依上開應扣除與變更之內容、估價報告書第28頁計算表之其餘內容與計算式計算後，系爭建物經扣除折舊後之合理重建成本應為386萬2,385元（即：重建總成本單價：2萬2,782元/每平方公尺，折舊單價：1萬4,587元/每平方公尺，折舊後單價：8,195元/每平方公尺，成本總價：8,195元×系爭建物登記面積471.31平方公尺＝386萬2,385元）。因此，揆諸前揭說明，本院依民事訴訟法第222條第2項之規定，以系爭建物經扣除折舊後之之合理重建成本386萬2,385元作為系爭建物於系爭火災發生前之市場價值利益。故原告僅得請求被告梁耀文等2人連帶賠償系爭建物損害即系爭建物於系爭火災發生前之市場價值利益386萬2,385元。

（6）被告梁耀文等2人雖辯稱：應以系爭建物之工程造價235萬7,000元為原始成本，再以平均法計算折舊，才屬正確等語（見本院卷一第188、189、245至249、288至293、319、367頁），惟查：

- ①按物因侵權行為而受損害，請求金錢賠償，其有市價者，應以請求時或起訴時之市價為準，蓋損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，並非「原來狀態」，而係「應有狀態」，故其價格應以加害人應為給付之時為準（最高法院102年度台上字第242號判決意旨參照）。依前所述，系爭建物已因系爭火災延燒全部毀損，而達不能回復原狀之程度，則依前揭說明，損害賠償金額應是指系爭建物如未滅失，原告得請求給付之「應有市價」為何，而非系爭建物起造時之「原始成本」與「原有市價」。準此，應以112年1月22日系爭火災發生後，原告重建系爭建

01 物所需之成本並予折舊後，據以推估系爭建物於系爭火災
02 發生時之應有市價利益，此由被告梁耀文等2人所提出之
03 臺灣高等法院98年度重上更(二)字第167號民事判決、臺灣
04 高等法院臺南分院110年度重上字第81號民事判決均是以
05 房屋於事故發生後之重建成本扣除折舊之數額作為滅失房
06 屋之市場價值一節觀之（見本院卷一第290、291頁），即
07 可見一斑，故被告梁耀文等2人辯稱，應以系爭建物於87
08 年3月8日之工程造價235萬7,000元為原始成本推估等語，
09 並非可取。

10 ②所得稅法第51條第1項雖規定固定資產之折舊方法得採用
11 平均法計算，然所得稅法之主要目的在於評估企業資產之
12 折舊，以便於在計算所得稅時之用，而不動產估價技術規
13 則則是專就不動產於市場上價值與重建成本之估價作業程
14 序予以規範，應較貼近於房屋於市場上之市價與所需之重
15 建成本。因此，估價報告書依不動產估價技術規則第48
16 條、第65條、第67條、第68條、第69條所規定之成本法、
17 等速折舊法予以計算系爭建物之重建成本與折舊數（見估
18 價報告書第17、21、26、28頁），應較屬妥適，被告梁耀
19 文等2人辯稱：應以平均法計算等語，同非可採。

20 2、就圍牆及柏油路面損害：

21 (1) 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
22 外，應回復他方損害發生前之原狀，第1項情形，債權人
23 得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；另不
24 法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少
25 之價額，民法第213條第1項、第3項、第196條定有明文。
26 而依民法第196條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以
27 修復費用為估定之標準，但以必要者為限（例如：修理材
28 料以新品換舊品，應予折舊）（最高法院77年度第9次民
29 事庭會議決議（一）參照）。

30 (2) 系爭建物與西側之375房屋間於系爭火災發生前即有原告
31 興建之圍牆1座一節，有蒐證照片存卷可參（見執照卷第

19頁；偵查卷第218、312頁）；又依前所述及蒐證照片所示（見偵查卷第220、224、225、237、238頁），從系爭建物引燃之系爭火災有往西延燒至375房屋，造成375房屋燃燒而全部燒毀，可見系爭火災火勢猛烈（見本院卷一第277頁），則該位於系爭建物與南北長度甚長之375房屋間的圍牆當自同有因系爭火災受燒而毀損，而原告亦有提出該圍牆受損之照片佐證（見本院卷一第59、277頁），被告梁耀文復陳稱：該圍牆高約1.5公尺等語（見偵查卷第172頁），故原告以估價報告書為據，主張：該圍牆之長約40.7公尺（即：3.7公尺 $\times$ 11=40.7公尺）、高約1.2公尺的面積48.84平方公尺部分有因系爭火災受損等語（見本院卷一第182、183頁；估價報告書第29、30頁），應屬可信。

（3）系爭建物與東側之361房屋間於系爭火災發生前即有原告興建之圍牆1座一節，有蒐證照片附卷可證（見執照卷第19頁；本院卷一第59、63頁）；又雖東側之361房屋受損狀況較不嚴重，然依蒐證照片所示（見偵查卷第245、250、253、254頁），該圍牆是包含在被告梁耀文增建（見偵查卷第172頁）之加建區牆垣內，且該牆垣旁緊鄰之物品有因系爭火災而燃燒受損，則該緊鄰受燒物品之南北向圍牆衡情應亦有因系爭火災受燒而毀損，而原告亦有提出該圍牆部分受損之照片佐證（見本院卷一第59頁），故原告以估價報告書為據，主張：該圍牆之長約40.7公尺（即：3.7公尺 $\times$ 11=40.7公尺）、高約1.2公尺的面積48.84平方公尺部分有因系爭火災受損等語（見本院卷一第182、183頁；估價報告書第29、30頁），同屬可信。

（4）系爭建物與東側之361房屋間於系爭火災發生前，在被告梁耀文增建之加建區內有原告鋪設之柏油路面一節，有蒐證照片在卷可佐（見偵查卷第250頁）；又在原告所主張之柏油路面受損範圍內（見本院卷一第269頁；估價報告書附件2-9、2-10），依蒐證照片所示（見偵查卷第245、

250、253、254頁），柏油路面應是緊鄰系爭建物與東側圍牆二側燃燒物品之位置才有因系爭火災受損，而中間區域則無因系爭火災受損，故本院綜觀前揭照片後，認柏油路面應只有50平方公尺有因系爭火災受燒而毀損。

(5) 面積合計97.68平方公尺之圍牆、面積50平方公尺之柏油路面有因系爭火災受損等情，業經本院說明如上；又依估價報告書所載（見估價報告書第29、30頁），圍牆、柏油路面之每平方公尺維修單價分別為1,240元、300元，故依此計算後，面積合計97.68平方公尺之圍牆所需的維修費為12萬1,123元【即：97.68公尺 $\times$ 1,240元=12萬1,123元，小數點後四捨五入（下同）】，而面積50平方公尺之柏油路面所需的維修費則為1萬5,000元（即：50平方公尺 $\times$ 300元=1萬5,000元）。

(6) 因圍牆、柏油路面之修復既是以新材料更換受損之舊材料，則揆諸前揭說明，以維修費作為損害賠償之依據時，自應將材料之折舊部分予以扣除，始屬合理。又因原告並未舉證區分維修費之材料費用與工資費用之具體金額，且衡情維修費應為材料費用與工資費用之合計，故本院依民事訴訟法第222條第2項之規定，酌以比例7：3計算後，圍牆維修費12萬1,123元之材料費用為8萬4,786元、工資費用為3萬6,337元，而柏油路面維修費1萬5,000元之材料費用為1萬500元、工資費用為4,500元，且均應就材料費用8萬4,786元、1萬500元予以扣除折舊。

(7) 依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，磚石建造防爆牆之耐用年數為10年、瀝青混凝土道路路面之耐用年數為7年，雖自87年3月8日興建起算（見本院卷一第275頁；執照卷第17頁），圍牆、柏油路面均已超過耐用年數，但其等於系爭火災發生時仍正常使用中，足見其等材料應仍在固定資產耐用年限內，方可繼續使用，難認其等材料已無殘餘價值，故參酌所得稅法第51條：「固定資產之折舊方法，以採用平均法、定率遞減

01 法、年數合計法、生產數量法、工作時間法或其他經主管
02 機關核定之折舊方法為準」，及該法施行細則第48條第1
03 款：「本法第51條所定固定資產之折舊方法，採平均法
04 者，以固定資產成本減除殘值後之餘額，按固定資產耐用
05 年數表規定之耐用年數平均分攤，計算每期折舊額」等規
06 定，本院認採用「平均法」計算圍牆、柏油路面最後1年
07 折舊後之殘值作為其等材料之殘餘價值【即：取得成本
08 $\div$ （耐用年數+1）＝殘值】，較屬合理。準此，圍牆、柏
09 油路面之材料費用經扣除折舊後所剩之殘值應分別為
10 7,708元、1,313元【即：8萬4,786元 $\div$ （10+1）＝7,708
11 元，1萬500元 $\div$ （7+1）＝1,313元】，再加計不扣除折
12 舊之工資費用3萬6,337元、4,500元後，原告所得請求被
13 告梁耀文等2人連帶賠償之圍牆損害、柏油路面損害應分
14 別僅為4萬4,045元（即：7,708元+3萬6,337元＝4萬
15 4,045元）、5,813元（即：1,313元+4,500元＝5,813
16 元），共計4萬9,858元。

17 3、就租金損害：

18 原告主張：其出租系爭建物予被告梁耀文之每月租金為6
19 萬元，但因系爭火災之發生導致其喪失租金收益，且重建
20 期間需4個月，所以其請求被告梁耀文等2人賠償112年1月
21 22日系爭火災發生起至112年5月24日偵查終結止之4個
22 月、重建期間4個月等合計8個月之租金損害48萬元（即：
23 6萬元 $\times$ 8個月＝48萬元）等語（見本院卷一第183頁），惟
24 為被告梁耀文等2人所爭執（見本院卷一第294至296
25 頁）。經查：

- 26 （1）按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
27 補債權人所受損害及所失利益為限，而依通常情形，或依
28 已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視
29 為所失利益，民法第216條定有明文。而所失利益固不以
30 現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅
31 有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依

已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性
（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨參照）。

(2) 按租賃契約為雙務有償契約，承租人之支付租金以使用收益出租人交付之租賃物為必要，故租賃物如已滅失，承租人既已確定不能使用收益，租賃關係即歸消滅；承租人惟於租賃關係存續中始負支付租金之義務，租賃物如全部被火焚毀，租賃關係即因而終了，承租人自無再支付租金之義務（最高法院83年度台上字第1747號判決意旨、司法院（83）廳民一字第22746號研究意見參照）。

(3) 原告與被告梁耀文就系爭建物之租期為111年3月19日至112年3月19日，且每月租金為6萬元等情，有租賃契約書附卷可參（見偵查卷第43頁）；又依蒐證照片所示（見偵查卷第222、223、239、240、255至260頁），系爭建物於系爭火災發生後顯嚴重受燒，有大片破損、倒塌、變形，鋼骨變色、變形等情形，足見系爭建物於系爭火災發生後已滅失而無從再供被告梁耀文使用收益，則依前揭說明，原告與被告梁耀文間就系爭建物之租賃關係即歸於消滅，且被告梁耀文無再負擔給付租金之義務。

(4) 依前所述，雖被告梁耀文因租賃關係消滅而無再依租賃關係給付租金予原告之義務，但因被告梁耀文就系爭火災之發生具重大過失之可歸責事由，則依民法第434條之規定，被告梁耀文仍應就「若未發生系爭火災，原告依租賃契約書本得向被告梁耀文收取、位於租期內之112年1月22日系爭火災發生起至112年3月19日止共計1月又26日之租金11萬2,000元【即：6萬元 $\times$ （1+26/30）=11萬2,000元】」予以賠償，可見原告確因系爭火災受有前揭期間之租金損害11萬2,000元。

(5) 依租賃契約書所示（見偵查卷第43頁），原告與被告梁耀文間就系爭建物之租期屆滿日為112年3月19日，則被告梁耀文於112年3月19日租期屆滿後是否仍會繼續向原告承租系爭建物，並非一定，且亦無從僅因被告梁耀文自94年3

月20日起（見偵查卷第61頁）長期向原告承租系爭建物使用，即當然推論出被告梁耀文於112年3月19日租期屆滿後猶會向原告承租系爭建物之結果；再者，若未發生系爭火災，原告於112年3月19日租期屆滿後得否再順利出租系爭建物予第三人，同有疑問，此由原告於114年1月20日所提出之系爭建物於重建後仍在大門懸掛出租廣告之照片觀之（見本院卷一第330頁），即可見一斑。因此，倘未發生系爭火災，原告於112年3月19日租期屆滿後是否即得順利出租系爭建物以獲得租金一節，既屬未定，而難認已有客觀之確定性得以確認其可得利益之內容，則原告請求被告梁耀文等2人連帶賠償112年3月20日至112年5月24日、重建期間4個月之租金損害36萬8,000元（即：48萬元－11萬2,000元＝36萬8,000元），自難認有據。

（6）被告梁耀文等2人雖辯稱：系爭建物為農舍，但原告卻為營利而將系爭建物出租給被告梁耀文經營汽車修配廠，已違反農舍自用原則，自不得主張租金損害等語（見本院卷一第194、294、295頁），然被告梁耀文等2人並未具體指明原告將屬農舍之系爭建物（見執照卷第17頁）出租給被告梁耀文經營汽車修配廠一事是違反何法律規定及該規定是否屬效力規定而會致使原告出租系爭建物之法律行為無效，而是僅泛稱違反農舍自用原則，則自難逕認原告不得出租系爭建物或原告出租系爭建物之法律行為為無效，故被告梁耀文等2人上開所辯，並不足為有利於其等之認定。

4、綜上，原告因系爭火災所得向被告梁耀文等2人請求連帶賠償之損害金額合計為402萬4,243元（即：系爭建物損害386萬2,385元＋圍牆及柏油路面損害4萬9,858元＋租金損害11萬2,000元＝402萬4,243元）。

（三）原告是否與有過失？

1、按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。又所謂

01 損害發生或擴大，被害人與有過失者，是指被害人苟能盡
02 善良管理人之注意，即得避免其損害之發生或擴大，乃竟
03 不注意，致有損害發生或擴大之情形而言，且須被害人之
04 行為助成損害之發生或擴大，就結果之發生為共同原因之
05 一，行為與結果有相當因果關係，始足當之。倘被害人之
06 行為與結果之發生並無相當因果關係，尚不能僅以其有過
07 失，即認有過失相抵原則之適用（最高法院70年度台上字
08 第375號、104年度台上字第1254號判決意旨參照）。而所
09 謂相當因果關係乃由「條件關係」及「相當性」所構成，
10 必先肯定「條件關係」後，再判斷該條件之「相當性」，
11 始得謂有相當因果關係。又條件關係，是指「無此行為，
12 必不生此種損害」，而「相當性」之審認，必以行為人之
13 行為所造成之客觀存在事實，為觀察之基礎，並就此客觀
14 存在事實，依吾人智識經驗判斷，通常均有發生同樣損害
15 結果之可能者，始足稱之（最高法院101年度台上字第443
16 號判決意旨參照）。

17 2、被告梁耀文於偵訊時已陳稱：是其在系爭建物內之辦公室
18 隔間牆外面放置抽水馬達等語（見偵查卷第352頁），並
19 在平面圖標示出該馬達之位置（見偵查卷第197頁），則
20 該馬達既為被告梁耀文所設置，自與原告無關，且原告對
21 該非由其裝設之馬達亦無負有保持合於約定用益狀態之義
22 務，故被告梁耀文等2人辯稱：該馬達是原告裝設，原告
23 未依租賃關係對該馬達盡管理維護義務，已有過失等語
24 （見本院卷一第192、193、298、299頁），不足採信。

25 3、屬直接占有使用系爭建物、承租人、為被告阿羅騰公司負
26 責人之被告梁耀文始對系爭建物有實際支配管理權限，而
27 僅屬出租人之原告則對系爭建物並無該權限，故依消防法
28 第2條、第6條第1項之規定，被告梁耀文即為系爭建物之
29 管理權人，並負有依各類場所消防安全設備設置標準之規
30 定在系爭建物設置及維護所需之消防安全設備，而非原
31 告；再者，原告與被告梁耀文簽訂之租賃契約書並未就系

01 爭建物於作為汽車修配廠時依法應為之消防安全設備有所
02 約定（見偵查卷第43至51頁），僅約定原告應將屬於租賃
03 標的物之系爭建物交付予被告梁耀文，且若有損害時，系
04 爭建物之一切修繕費用由被告梁耀文負擔，換言之，倘原
05 告已將結構完整、無毀損且能正常使用之系爭建物點交予
06 被告梁耀文使用，則原告應即已盡租賃契約書所約定之出
07 租人義務，因此，被告梁耀文等2人既未於本院審理時主
08 張系爭建物有何無法使用之情形，則堪認原告已依租賃契
09 約書之目的提供合於使用之系爭建物予被告梁耀文使用；
10 何況，倘原告與被告梁耀文真有約定原告應對被告梁耀文
11 負設置符合消防法所規定消防安全設備之契約義務的意
12 思，則在系爭建物於出租前即已明顯欠缺消防法所要求之
13 消防安全設備而未經被告梁耀文看到的情況下，知悉無消
14 防安全設備之原告與被告梁耀文理應會於租賃契約書中明
15 確載明「原告應於何時前設置哪些消防安全設備」等類似
16 內容，然依租賃契約書所示（見偵查卷第43至51頁），原
17 告與被告梁耀文於租賃契約書中卻並未明文約定此類似內
18 容，且消防安全設備亦不在原告與被告梁耀文點交之租賃
19 標的物範圍內，則自無從認原告依租賃關係負有設置符合
20 消防法所規定消防安全設備之契約義務。因此，被告梁耀
21 文等2人抗辯：原告疏未依民法第423條之規定於系爭建物
22 內設置消防安全設備及灑水設備，同有過失等語（見本院
23 卷一第124、193、299頁），並非可採。

- 24 4、屬系爭建物所有人之原告依建築法第10條、第77條第1項
25 之規定，固應維護系爭建物之合法使用與其構造及設備安
26 全，然依租賃契約書所載（見偵查卷第45、49頁），原告
27 與身為被告阿羅騰公司負責人之被告梁耀文已於租賃契約
28 書第7條第5項約定：「租賃期間，使用房屋所生之其他相
29 關費用由承租人負擔」，及以特約條款約定：「房屋一切
30 修繕費用由乙方（按：即被告梁耀文）負擔」，可見就兩
31 造而言，若系爭建物之消防安全設備於租賃關係存續期間

有所不足，應是由已受轉嫁修繕責任且身為被告阿羅騰公司負責人之被告梁耀文負責設置、修繕及支付所需之設置與修繕費用，而非已轉出修繕責任之原告；則原告對身為被告阿羅騰公司負責人之被告梁耀文而言，既就系爭建物已無維護修繕義務，則原告未在系爭建物設置、補強消防安全設備、灑水設備及防火設備、為防火區劃，自無違反對已注意義務可言，否則豈非與租賃契約書之上開約定相違與矛盾！故被告梁耀文等2人辯稱：原告未依建築法第10條、第77條第1項、建築技術規則建築設計施工編第81條、第84條之1之規定在系爭建物設置、補強消防安全設備、灑水設備及防火設備、為防火區劃，造成系爭火災擴大蔓延，已與有過失等語（見本院卷一第124、193、194、299頁），同非可採。

- 5、依使用執照申請書、設計圖所示（見執照卷第17、37、38頁），雖系爭建物之西側外牆距其所坐落之彰化縣○○鄉○○段000地號土地之西邊地界線僅1.1公尺，然依前所述，系爭火災之起火點是在系爭建物內之辦公室東南側H型鋼柱附近的抽水馬達，而非由系爭建物外之1.5公尺處延燒至系爭建物，且由火災現場勘查紀錄、火災出動觀察紀錄、蒐證照片、監視器錄影畫面翻拍照片觀之（見偵查卷第146、167、168、217、289至291頁），系爭建物が在系爭火災發生後，火勢即極為猛烈、大量濃煙冒向天際，可見縱使系爭建物之西側外牆距上開西邊地界線有保留1.5公尺之防火間隔，系爭火災仍會發生及擴大延燒而導致系爭建物與圍牆及柏油路面受燒損壞，故本院認系爭火災之發生及延燒與原告所有之系爭建物未與上開西邊地界線保留1.5公尺防火間隔間欠缺相當因果關係中之「條件關係」，則依前揭說明，自無過失相抵原則之適用。因此，被告梁耀文等2人辯稱：原告未依建築技術規則建築設計施工編第110條之1第1項之規定自基地境界線退縮留設淨寬1.5公尺以上之防火間隔，導致系爭火災快速蔓延，應

負與有過失責任等語（見本院卷一第193、194、299、300頁），並非有據。

（四）被告阿羅騰公司曾就系爭建物向新光產險公司投保商業火災保險，嗣原告已因系爭火災自新光產險公司領取商業火災保險保險金107萬1,930元一節，已為兩造所不爭執（見本院卷一第156頁），並有保單、財團法人金融法制暨犯罪防制中心查詢投保資料、保險給付匯款申請書在卷可稽（見偵查卷第202、203頁；本院卷一第217頁）；又原告已同意將之從損害金額中扣除（見本院卷一第156頁），故自損害金額402萬4,243元中扣除該保險金後，原告尚得向被告梁耀文等2人請求連帶賠償之損害金額應為295萬2,313元（即：402萬4,243元－107萬1,930元＝295萬2,313元）。

四、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第28條、第196條、第213條第1項、第3項、第215條、第216條第1項之規定，請求被告梁耀文等2人連帶賠償295萬2,313元，及自民事陳報暨追加被告狀繕本送達翌日即112年10月27日（即本院卷一第91頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、關於假執行之說明：原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，則因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中 華 民 國 114 年 5 月 12 日

彰化簡易庭 法 官 許嘉仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按

他造當事人之人數附繕本)。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 5 月 20 日
書記官 張清秀

附表一：

原告	損害金額
唐欽崇	新臺幣295萬2,313元，及自民國112年10月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息

附表二：

當事人	訴訟費用負擔比例
唐欽崇	百分之75
梁耀文	連帶負擔百分之25
阿羅騰 國際汽車有限公司	

附表三：

原告	擔保金
唐欽崇	新臺幣98萬4,104元