

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度重訴字第83號

原 告 謝阿嬌
即反訴被告 陳李秋蓮
共 同
訴訟代理人 許乃丹律師
蔡宛庭律師
被 告 益銘精品有限公司

0000000000000000
兼法定代理人張益銘
即反訴原告

上列當事人間請求返還租賃物等事件，本院於民國114年12月1日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告益銘精品有限公司應給付原告謝阿嬌新台幣肆拾壹萬柒仟貳佰元，及自民國一一四年七月三十一日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 二、被告應連帶給付原告謝阿嬌新台幣陸佰零玖萬捌仟陸佰壹拾壹元，及自民國一一四年三月二十五日起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 三、被告張益銘應給付原告陳李秋蓮新台幣壹拾肆萬玖仟元，及自民國一一四年三月二十五日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 四、被告應連帶給付原告陳李秋蓮新台幣貳佰陸拾萬元，及自民國一一四年三月二十五日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 五、本訴訴訟費用由被告益銘精品有限公司負擔百分之五，由被告張益銘負擔百分之一，餘由被告連帶負擔。
- 六、本判決第一項至第四項於原告以新台幣參佰萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣玖佰貳拾陸萬肆仟捌佰壹拾壹元為原告預供擔保後，得免為假執行。

01 七、反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 八、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

03 事實及理由

04 壹、本訴部分

05 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎
06 事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，
07 民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。原告起訴
08 時，訴之聲明為：「(一)被告益銘精品有限公司（下簡稱被告
09 公司）應將高雄市○○區○○○街000號建物（下稱系爭136
10 號建物）騰空返還予原告謝阿嬌。(二)被告公司應給付原告謝
11 阿嬌新台幣（下同）229,002元，並自民國113年11月5日起
12 至將系爭136號建物騰空返還予原告謝阿嬌之日止，按日給
13 付2,800元予原告謝阿嬌。(三)被告應連帶給付原告謝阿嬌6,4
14 38,357元，暨自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利
15 息。(四)被告張益銘應將高雄市○○區○○○街00000號建物
16 （下稱系爭136-1號建物）騰空返還予原告陳李秋蓮。(五)被
17 告張益銘應給付原告陳李秋蓮166,000元，並自113年7月5日
18 起至將系爭136-1號建物騰空返還予原告陳李秋蓮之日止，
19 按日給付1,000元予原告陳李秋蓮。(六)被告應連帶給付原告
20 陳李秋蓮5,638,357元，暨自起訴狀繕本送達翌日起，按年
21 息5%計算之利息。(七)願供擔保，請准宣告假執行。」（見審
22 重訴卷第7至8頁）；原告於114年2月20日具狀變更訴之聲明
23 為：「(一)被告公司應給付原告謝阿嬌417,200元，暨自本變
24 更訴之聲明狀繕本送達翌日起，按年息5%計算之利息。(二)被
25 告等應連帶給付原告謝阿嬌6,438,357元，暨自起訴狀繕本
26 送達翌日起，按年息5%計算之利息。(三)被告張益銘應給付原
27 告陳李秋蓮149,000元，暨自本變更訴之聲明狀繕本送達翌
28 日起，按年息5%計算之利息。(四)被告應連帶給付原告陳李秋
29 蓮5,638,357元，暨自起訴狀繕本送達翌日起，按年息5%計
30 算之利息。(五)願供擔保，請准宣告假執行。」（見審重訴卷
31 第179頁）；嗣又於114年10月8日具狀減縮聲明為：「(一)被

01 告公司應給付原告謝阿嬌417,200元，及自114年7月31日
02 起，至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)被告應連帶給付
03 原告謝阿嬌6,098,611元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至
04 清償日止，按年息5%計算之利息。(三)被告張益銘應給付原告
05 陳李秋蓮149,000元，及自114年7月31日起，至清償日止，
06 按年息5%計算之利息。(四)被告應連帶給付原告陳李秋蓮2,60
07 0,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至清償日止，按年
08 息5%計算之利息。(五)願供擔保，請准宣告假執行。」(見11
09 4年度重訴字第83號卷，下稱重訴卷，第181頁)，並就聲明
10 第(二)項即系爭136號建物損害賠償部分，追加租賃契約第10
11 條第1項約定、民法第184條第2項規定為請求權基礎(見重
12 訴卷第187至191頁)，係本於同一基礎事實所為擴張、減縮
13 聲明及訴之追加，應予准許。

14 二、原告主張：

15 (一)原告2人與訴外人陳喬木、黃嘉南共有坐落高雄市○○區○
16 ○段00000地號土地，4人於90年10月間協議於系爭土地上興
17 建以共用壁相連之鋼骨構造廠房(未辦理保存登記)，並將
18 其分為136號、136-1號二門牌，由原告謝阿嬌取得系爭136
19 號建物之事實上處分權，由原告陳李秋蓮取得系爭136-1號
20 建物之事實上處分權。

21 (二)被告張益銘因有使用廠房之需求，先於109年7月1日以被告
22 公司名義承租系爭136號建物，後於112年間陸續以被告公司
23 及個人名義向原告2人承租系爭廠房，分別簽立2份租賃契約
24 如下：1.系爭136號建物由被告公司向原告謝阿嬌承租，於1
25 09年7月1日第1次承租後再次續約，租賃期間為112年7月1日
26 起至117年6月30日止，每月租金為42,000元，由被告公司扣
27 除租賃所得稅及二代健保補充費後按月以匯款方式支付租金
28 36,998元；2.系爭136-1號建物由被告張益銘向原告陳李秋
29 蓮承租，租賃期間為112年6月10日起至115年6月9日止，每
30 月租金為42,000元。

31 (三)原告謝阿嬌將系爭136號建物出租予被告公司時，除系爭136

01 號建物有4盞水銀燈以外，並未附傢俱而以空屋方式出租，
02 並於系爭136號建物之廠房租賃契約第7條第2項約定承租人
03 不得違法使用或存放危險物品，及第10條第1項約定承租人
04 應以善良管理人注意保管廠房，已排除民法第434條重大過
05 失責任限制之適用，被告公司依約應就違反善良管理人注意
06 義務之債務不履行情事，負損害賠償責任。被告2人於租賃
07 時稱廠房作為生活百貨用品倉儲及辦公使用，然原告不清楚
08 實際使用情況，僅大概知道廠房內設有冰櫃，亦有員工或家
09 屬在倉庫中過夜起居。

10 (四)系爭136號建物於113年4月1日起火燃燒燒毀（下稱系爭火災
11 事故），僅剩外部架構搖搖欲墜。經高雄市政府消防局火災
12 調查，起火原因以電氣因素引燃之可能性較大。而系爭136
13 號建物於出租予被告前，內部未設有足以引發火災之電器，
14 故不可能為出租人即原告謝阿嬌所造成，顯然係因被告張益
15 銘及被告公司於系爭廠房私自裝設裝潢牆面及設置插座、電
16 線而不當使用電路及電器設備所致，被告公司已違反租賃契
17 約第10條第1項約定善良管理人之注意義務，應負損害賠償
18 責任。

19 (五)被告2人為消防法第2條所稱對系爭136號建物具有實際支配
20 管理權者，應依同法第6條第1項設置並維護消防安全設備，
21 亦應依建築法第77條第1項維護建築物之合法使用及安全，
22 然被告2人不僅未設置消防安全設備，甚至在廠房內私自加
23 裝隔間、電線、插座等裝潢，已違反消防法、建築法上開保
24 護他人之法律，致發生系爭火災事故，不法侵害原告謝阿嬌
25 對系爭136號建物之所有權、原告陳李秋蓮對系爭136-1號建
26 物之所有權，應依民法第434條、第184條第1項前段、第2
27 項、第185條第1項前段規定，連帶負損害賠償責任。

28 (六)系爭136號建物已毀損而無法使用，及火勢延燒至與系爭136
29 -1號建物之共用壁，高溫熱氣及黑煙造成系爭136-1號建物
30 內鐵皮、浪板、輕鋼架等有扭曲及受損情況，嚴重毀損系爭
31 136-1號建物之結構安全。經原告委請訴外人愷豐不動產估

01 價師聯合事務所（下簡稱愷豐估價師事務所）鑑定結果，系
02 爭136號建物廠房價值5,170,361元，及系爭136-1號建物修
03 復費用2,600,000元。因系爭136號建物、系爭136-1號建物
04 有上開受損情形，原告乃一併拆除。

05 (七)原告委請訴外人陳麗娜將系爭136號建物、系爭136-1號建物
06 一併拆除，共花費256,500元，因兩廠房面積幾乎相等，是
07 就拆除系爭136號建物所需費用為其一半即128,250元。

08 (八)系爭火災事故波及系爭136號建物旁之門牌號碼高雄市○○
09 區○○○街000號房屋，致其牆面毀損，該鄰房之屋主即訴
10 外人宋雅敏向原告謝阿嬌求償，於113年9月23日在仁武區調
11 解委員會成立調解，由原告謝阿嬌給付賠償金800,000元，
12 原告謝阿嬌已於113年11月20日以匯入宋雅敏之00000000000
13 000號帳戶而賠償完畢。

14 (九)被告2人不願協調解決，原告於113年6月3日寄出2份存證信
15 函，於113年6月4日送達至被告張益銘予被告2人，載明租賃
16 契約於存證信函到達翌日起1個月後終止，是系爭租賃契約
17 已於113年7月4日終止。詎被告張益銘對原告謝阿嬌提起刑
18 事告訴，兩造就本案起訴之部分標的成立調解（就系爭136
19 號建物部分之調解案號為113年度橋司調字第551號；系爭13
20 6-1號建物部分之調解案號為113年度橋司調字第550號），
21 被告2人不爭執系爭租賃契約均於113年7月4日終止，且已於
22 113年11月30日返還建物予原告2人。是以，違約金應計算至
23 113年11月30日，而原告謝阿嬌於起訴時主動抵銷之113年9
24 月租金及押租金70,000元，亦均已返還予被告公司，故被告
25 公司無債權得予抵銷。原告謝阿嬌依系爭136號建物之租賃
26 契約第12條第2項約定，得請求被告公司給付自113年7月5日
27 起至113年11月30日止，未依約返還系爭136號建物之每日違
28 約金2,800元（原約定租金42,000元 \div 30日 \times 2=2,800元），
29 共計417,200元（2,800元 \times 149日=417,200元）。

30 (十)系爭136-1號建物違約金部分，因原告陳李秋蓮已將113年9
31 月租金及押租金80,000元返還予被告張益銘，被告張益銘已

01 無債權可抵銷。原告陳李秋蓮得依系爭136-1號建物之租賃
02 契約第12條約定，請求被告張益銘給付自113年7月5日起至1
03 13年11月30日止之每日違約金1,000元，共計149,000元（1,
04 000元×149日=149,000元）。

05 (四)倘認被告公司非共同侵權行為人，然因被告張益銘為法定代
06 理人，其不當使用系爭136號建物、損害原告謝阿嬌對系爭1
07 36號建物所有權、原告陳李秋蓮對系爭136-1號建物之所有
08 權，被告公司依民法第28條規定，亦應連帶負擔損害賠償責
09 任，或應依不真正連帶債務之關係為給付。

10 (五)綜上，就系爭136號建物部分，依租賃契約第7條第2項、第1
11 0條第1項、第12條第2項約定，與民法第434條、第184條第1
12 項前段、第2項及第185條第1項前段、第28條規定，對被告
13 公司提起本件訴訟；就系爭136-1號建物部分，依租賃契約
14 第12條約定、民法第184條第1項前段、第2項及第185條第1
15 項前段、第28條規定，提起本件訴訟等語。

16 (六)並聲明：1.被告公司應給付原告謝阿嬌417,200元，及自民
17 事減縮訴之聲明暨陳報狀繕本送達之翌日即114年7月31日
18 起，至清償日止，按年息5%計算之利息。2.被告應連帶給付
19 原告謝阿嬌6,098,611元，及自起訴狀繕本送達翌日起，至
20 清償日止，按年息5%計算之利息。3.被告張益銘應給付原告
21 陳李秋蓮149,000元，及自變更訴之聲明狀繕本送達翌日
22 起，至清償日止，按年息5%計算之利息。4.被告應連帶給付
23 原告陳李秋蓮2,600,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起，
24 至清償日止，按年息5%計算之利息。5.願供擔保，請准宣告
25 假執行。

26 三、被告均以：被告租賃建物經營益銘直播、販賣直播物品，然
27 因原告謝阿嬌對於房屋內斷電開關、電線長期沒檢修，導致
28 喪失斷電功能，且不符合現行法令，才是造成系爭136號建
29 物於114年4月1日7時10分許發生火災之主要原因。又因原告
30 2人違反建築技術規則建築設計施工編第110條規定，未留任
31 何消防隔間，亦無具有一小時以上之防火時效，造成無辜之

01 被告之家具等財物遭燒毀。原告事後為逃漏房屋稅、破壞火
02 災現場，故意將兩廠房拆除。被告在建物內均有放置滅火
03 器，並無過失等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲
04 請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

05 四、兩造不爭執事項（見重訴卷第128至129頁）：

06 (一)原告謝阿嬌有事實上處分權之系爭136號建物有稅籍登記、
07 無保存登記（見審重訴卷第51、171頁）。

08 (二)原告陳李秋蓮有事實上處分權之系爭136-1號房屋無保存登
09 記。

10 (三)被告於113年11月30日將系爭136號建物返還與原告謝阿嬌。

11 (四)押租金70,000元及被告公司於113年9月間匯入之36,998元，
12 原告謝阿嬌已返還被告公司（見審重訴卷第91、93頁）。

13 (五)系爭136號房屋已全毀。經愷豐估價師事務所鑑定火災事故
14 前價值為5,170,361元，拆除必要費用約409,337元（見重訴
15 卷第42頁）。

16 (六)原告謝阿嬌與鄰屋屋主宋雅敏於113年9月23日在仁武區調解
17 委員會成立調解，由原告謝阿嬌給付賠償金800,000元，原
18 告謝阿嬌已於113年11月20日以匯入宋雅敏之000000000000
19 0號帳戶而賠償完畢（見重訴卷第109頁）。

20 (七)原告陳李秋蓮與被告於113年11月21日在本院簡易庭就遷讓1
21 36-1號房屋、返還租金、押租金等事項，成立調解。被告於
22 113年11月30日將系爭136-1號房屋返還與原告陳李秋蓮（見
23 審重訴卷第277至278頁）。

24 (八)原告陳李秋蓮已將113年9月租金及押租金80,000元返還予被
25 告張益銘。

26 (九)火災責任歸屬所涉刑事責任，經臺灣橋頭地方檢察署檢察官
27 以114年度偵字第5831、5832號為不起訴處分確定（見重訴
28 卷第111至118頁）。

29 五、本件爭點如下（見重訴卷第314至315頁）：

30 (一)原告謝阿嬌依136號建物之房屋租賃契約第12條第2項約定，
31 請求被告公司應給付417,200元及法定遲延利息，有無理

01 由？

02 (二)原告謝阿嬌就被告公司責任部分，依系爭136號建物之租賃
03 契約第7條第2項、第10條第1項；就被告公司、被告張益銘
04 侵權責任部分，依民法第184條第1項前段、第2項、第185條
05 第1項前段、第28條規定，請求擇一有理由判令被告連帶給
06 付6,098,611元（136號廠房價值5,170,361元＋拆除費用12
07 8,250元＋鄰損800,000元＝6,098,611元）及法定遲延利
08 息，有無理由？

09 (三)原告陳李秋蓮依136-1號建物之租賃契約第12條約定，請求
10 被告張益銘給付149,000元及法定遲延利息，有無理由？

11 (四)原告陳李秋蓮依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第
12 1項前段、第28條規定，請求被告連帶給付2,600,000元及法
13 定遲延利息，有無理由？

14 六、本院得心證之理由：

15 (一)原告謝阿嬌得請求被告公司給付417,200元及法定遲延利
16 息：

17 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
18 即為成立，民法第153條第1項定有明文。契約乃當事人間本
19 其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，基
20 於私法自治及契約自由之原則，契約內容對契約當事人自具
21 有拘束效力，於不違反法律強制禁止規定或公序良俗情形
22 下，法院亦應以契約內容之具體約定作為裁判之依據（最高
23 法院114年度台上字第1783號判決參照）。而民法上所謂過
24 失，以其欠缺注意之程度為標準，可分為抽象的過失、具體
25 的過失，及重大過失三種。應盡善良管理人之注意（即依交
26 易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注
27 意）而欠缺者，為抽象的過失，應與處理自己事務為同一注
28 意而欠缺者，為具體的過失，顯然欠缺普通人之注意者，為
29 重大過失（最高法院112年度台上字第738號判決參照）。次
30 按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
31 產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃

01 物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依物
02 之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在
03 此限；租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失
04 者，承租人對於出租人負損害賠償責任，民法第432條、第4
05 34條定有明文。民法第434條之排除同法第432條規定之適
06 用，固僅在保護承租人之利益，以減輕其賠償責任而設，惟
07 該失火責任之特別規定，無關於公序良俗，倘當事人約定承
08 租人就輕過失之失火仍應負責，以加重承租人之注意義務
09 者，其特約亦難謂為無效（最高法院89年度台上字第1416號
10 判決、最高法院112年度台上字第988號參照）。又按出租人
11 非因承租人違反租賃契約時等情形，不得收回房屋，此觀土
12 地法第100條第5款可明。

- 13 2. 查被告張益銘於109年7月1日代表被告公司，向原告謝阿嬌
14 承租系爭136號建物，後再次續約，租賃期間為112年7月1日
15 起至117年6月30日止，每月租金為42,000元，由被告公司扣
16 除租賃所得稅及二代健保補充費後按月以匯款方式支付租金
17 36,998元，及租賃契約書第10條第1項約定：「承租人應以
18 善良管理人之注意保管廠房，如違反此項義務，致廠房毀損
19 火滅失者，應負損害賠償責任。」，第12條第1項約定：
20 「租賃契約終止時，承租人應即將廠房返還出租人，不應藉
21 詞推諉或主張任何權利」、第2項約定：「承租人未即時遷
22 出返還廠房時，應自發生逾期之日至將租賃物交還出租方接
23 管日止，按日給付原約定租金2倍支付違約金...。」乙情，
24 有租賃契約書可考（見審重訴卷第55至62頁），足見被告公
25 司違反保管系爭136號建物之義務時，原告謝阿嬌得終止租
26 約，被告公司應就逾期期間給付每日2,800元（月租金42,00
27 0元÷30日×2倍＝每日2,800元）之違約金，堪以認定。
- 28 3. 按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造
29 及設備安全，建築法第77條第1項定有明文。查被告張益銘
30 於109年7月即開始承租，其及代表之被告公司均係該建物之
31 實際支配人暨使用人，自承起火處為系爭136號建物「隔間

01 1」之角落，該處放置電腦、床、桌子之事實，有被告張益
02 銘之高雄市政府消防局113年4月1日談話紀錄表可考（見審
03 重訴卷第240頁），而該處即「隔間1西側處」，發現電線疑
04 似有熔痕，依巨觀及微觀特徵與導線受電弧燒熔所造成之通
05 電痕相同，鑑檢結果研判為起火處，起火原因以電器因素引
06 燃之可能性較大乙情，有火災現場平面及物品配置圖、隔間
07 1之現場平面圖（見審重訴卷第242、251頁）及高雄市政府
08 消防局113年4月30日高市消防調字第11332403100號函所附
09 火災原因調查鑑定書可考（見審重訴卷第227至264頁），復
10 有該處位置照片、隔間與電線燒毀之照片可憑（見審重訴卷
11 第259至263頁、重訴卷第207頁），足見係被告張益銘使用
12 電器之電線走火。且被告張益銘於113年4月1日接受調查
13 時，亦自承有隔間及中度裝潢等語（見審重訴卷第240至241
14 頁），而該等材質均屬可燃，衡情足見火災擴大原因係其裝
15 設隔間與裝潢造成，是其未能維護與保管承租之建築物構造
16 及安全以避免因使用之電器起火致遭燒毀，已違反善良管理
17 人注意義務。參以，被告自承不清楚電線負荷容量是否符合
18 營業所需，及未檢修電線等情（見臺灣橋頭地方檢察署113
19 年度他字第2501號卷第295至296、399至401頁），益徵其平
20 日未盡善良管理人應保持防免使用電器走火之注意義務。

21 4.被告雖以系爭136號房屋於113年1月份用電度數低於3,000
22 度、3月份用電度數僅1,391度，可見處於低電量狀態等語置
23 辯（見重訴卷第135頁），及檢察官採信被告並無用電過載
24 情事之辯詞，有臺灣橋頭地方檢察署檢察官114年度偵字第5
25 831號不起訴處分書（見重訴卷第159至162頁）。然本件起
26 火原因為當日使用電器之電線引燃，已如前述，與之前使用
27 電量無關，此項辯解難以憑採為有利於被告之論據。

28 5.被告雖又提出工廠外電力公司電箱無毀損、廠內電箱斷電開
29 關、證人即原告謝阿嬌之配偶黃嘉南稱最近一次是10年前換
30 電線等語，辯稱原告謝阿嬌對於屋內斷電開關、電線長期沒
31 檢修，喪失斷電功能，原告謝阿嬌之電線走火，才是造成火

01 災主因云云（見重訴卷第135、235、315頁）。然刑事偵查
02 中鑑定人阮文彥認為電線燒融無法判斷係過載或電線本身問
03 題，亦看不出電線是否老舊，據其所知無強迫更換電線年限
04 等語（見臺灣橋頭地方檢察署113年度他字第2501號卷第413
05 至415頁），並據上開不起訴處分書記載明確（見重訴卷第1
06 60頁），經本院調閱案卷核閱無訛（見重訴卷第171頁），
07 自難認係因電線老舊或電量負荷過重導致。況證人黃嘉南證
08 述所言95年至96年間翻新倉庫包含鋼樑及電線等語（見臺灣
09 橋頭地方檢察署113年度他字第2501號卷第303頁），此項證
10 述為兩造所不爭執（見重訴卷第316頁），衡情當係指原告
11 謝阿嬌出租給被告公司前已存在系爭136號建物內之電線，
12 而非被告為使用電器而拉設使用之電線。本件火災起火地點
13 位在被告張益銘用於使用電腦、放置床鋪、桌子之「隔間1
14 西側處」，係其使用電器、電線之處，並非原告謝阿嬌出租
15 建物時配置之電箱、電線等基礎設備，亦與證人黃嘉南所述
16 翻新之電線無涉。

- 17 6. 被告雖另辯稱原告違反建築技術規則建築設計施工編第110
18 條第1項規定應具有一小時防火時效，系爭136號、136-1號
19 房屋間無間隔，方為火災原因云云（見重訴卷第163、231
20 頁）。惟按該條項係規定：「防火構造建築物，除基地鄰接
21 寬度6公尺以上之道路或深度6公尺以上之永久性空地側外，
22 依左列規定：一、建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔
23 未達1.5公尺範圍內之外牆部分，應具有1小時以上防火時
24 效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固
25 定式防火窗等防火設備。」。然系爭136號、136-1號建物並
26 非防火構造建築物，且本件火災係從內部起火，與外牆是否
27 具有防火時效無涉，是被告所辯難以憑採。
- 28 7. 至於按本法所定各類場所之管理權人對其實際支配管理之場
29 所，應設置並維護其消防安全設備，消防法第6條第1項前段
30 定有明文。消防安全設備為預防、警示、或撲滅火災所需之
31 設備（最高法院106年度台上字第2449號判決）。然其有無

01 在現場設置消防設備並非起火之原因，且系爭136號建物確
02 實已因火災而燒毀，則被告辯稱有放置滅火器云云（見重訴
03 卷第135頁），不論是否屬實，均已無可採為有利於被告之
04 論據。

05 8.此外，原告謝阿嬌於起訴時主動抵銷之113年9月租金及押租
06 金70,000元，亦均已返還予被告公司乙情，為兩造所不爭執
07 （見重訴卷第128頁），故被告公司對原告謝阿嬌無債權得
08 予抵銷。

09 9.原告謝阿嬌以被告公司未盡保管義務為由，於113年6月3日
10 寄出存證信函，表示依土地法第100條第5款、系爭租賃契約
11 第10條第1項終止租約，於113年6月4日送達被告公司之法定
12 代理人張益銘，載明租賃契約於存證信函到達翌日起1個月
13 後終止乙情，有高雄地方法院郵局第838號存證信函、終止
14 契約函及回執可考（見審重訴卷第75至81頁），是系爭租賃
15 契約已於113年7月4日終止。然被告公司於113年11月30日始
16 遷出乙情，有113年度橋司調字第551號遷讓房屋事件於113
17 年11月21日做成之調解筆錄可考（見審重訴卷第185至186
18 頁）。是以，原告謝阿嬌依租賃契約書第12條第2項約定
19 「逾期之日至將出貨物交還出租方接管之日止，按日給付原
20 約定租金2倍支付違約金」條款，就113年7月5日起至113年1
21 1月30日，請求給付違約金417,200元（2,800元×149日=41
22 7,200元），及自民事減縮訴之聲明暨陳報狀繕本送達之翌
23 日即114年7月31日起（114年7月30日送達回執見重訴卷第20
24 5頁），洵屬有據。

25 (二)原告謝阿嬌得請求被告連帶給付6,098,611元及法定遲延利
26 息：

27 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
28 任；法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於
29 他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任，民法第184條
30 第1項前段、第28條定有明文。民法第184條第1項所稱之過
31 失，係指應盡善良管理人之注意而欠缺者；而所謂善良管理

01 人之注意，係依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠
02 意之人所用之注意（最高法院100年度台上字第436號判決參
03 照）。民法關於侵權行為，於第184條定有一般性規定，依
04 該條規定文義及立法說明，並未限於自然人始有適用（最高
05 法院109年度台上字第2402號判決參照）。

06 2.查被告張益銘代表被告公司，向原告謝阿嬌承租系爭136號
07 建物，將該建物作為辦公、營業使用之事實，為被告所不爭
08 執（見重訴卷第128、316頁），復有被告公司之登記公示資
09 料查詢可考（見審重訴卷第197頁），及就使用系爭136號建
10 物時，違反善良管理人注意義務造成起火，已如前述，可見
11 係因執行職務所加於原告謝阿嬌之損害，揆諸前揭規定，應
12 連帶負賠償責任。

13 3.次查，系爭136號建物已全毀，經鑑定火災事故前價值為5,1
14 70,361元，拆除必要費用約409,337元乙情，有愷豐估價師
15 事務所估價報告書可考（見重訴卷第42頁），且為兩造所不
16 爭執（見重訴卷第129頁），復有鋼樑彎曲變形之照片可憑
17 （見審重訴卷第41至43頁），堪信為真。關於拆除乙事，原
18 告委請陳麗娜將系爭136號建物、系爭136-1號建物一併拆
19 除，共花費256,500元乙情，有高雄市政府工務局（114）高
20 市工建築拆字第00174號就136號建物核發之拆除執照、高雄
21 市高雄地區農會114年5月7日匯款申請書可考（見重訴卷第2
22 01至203頁），是就拆除系爭136號建物所需費用為其一半即
23 128,250元，堪以認定。又原告謝阿嬌與鄰屋屋主宋雅敏於1
24 13年9月23日，在仁武區調解委員會成立調解，由原告謝阿
25 嬌給付賠償金800,000元，原告謝阿嬌已於113年11月20日以
26 匯入宋雅敏之00000000000000號帳戶而賠償完畢之事實，為
27 兩造所不爭執（見重訴卷第129頁），復有高雄市高雄地區
28 農會113年11月20日匯款申請書可考（見重訴卷第109頁），
29 堪信為真。

30 4.是以，原告謝阿嬌依民法第184條第1項前段、第28條規定，
31 請求被告連帶給付6,098,611元（136號建物之廠房價值5,17

01 0,361元+拆除費用128,250元+賠償鄰居宋雅敏之損失800,
02 000元=6,098,611元)及自起訴狀繕本送達翌日即114年3月
03 25日起(114年3月24日送達回證見審重訴卷第221頁),至
04 清償日止,按年息5%計算之利息,洵屬有據。

05 5.原告謝阿嬌請求應予准許,是其依租賃契約第7條第2項、第
06 10條第1項、民法第185條第1項前段及不真正連帶債務之法
07 律關係(見重訴卷第187至192頁),所為同一請求,已無論
08 述必要。

09 (三)原告陳李秋蓮得請求被告張益銘給付149,000元及法定遲延
10 利息:

11 1.查系爭136-1號建物由被告張益銘向原告陳李秋蓮承租,租
12 賃期間為112年6月10日起至115年6月9日止,每月租金為42,
13 000元,且租賃契約第5條約定:「乙方應以善良管理人之注
14 意、保管及使用租賃物,如欠缺注意事項,致租賃物毀損或
15 滅失實,應自費修理或以金錢賠償之」、第12條約定:「租
16 約屆滿或中途終止租約時,乙方應即搬遷,將租賃物以原狀
17 交還甲方,不得有任何要求,如有遲延,每逾一日,應給付
18 甲方1,000元整之違約金。」(見審重訴卷第63至67頁),
19 為兩造所不爭執(見重訴卷第129頁),復有系爭136-1號建
20 物租賃契約(見審重訴卷第63至68頁),堪信為真。

21 2.因被告過失導致火災,已如前述,則原告陳李秋蓮以被告張
22 益銘未盡保管義務為由,於113年6月3日寄出存證信函,表
23 示依土地法第100條第5款、租賃住宅市場發展及管理條例第
24 10條第1項第1款規定終止租約,於113年6月4日送達被告張
25 益銘,載明租賃契約於存證信函到達翌日起1個月後終止乙
26 情,有高雄地方法院郵局第840號存證信函、終止契約函及
27 回執可考(見審重訴卷第83至89頁),應屬有據,是系爭租
28 賃契約已於113年7月4日終止。

29 3.而被告張益銘於113年11月30日,始將系爭136-1號建物返還
30 予原告陳李秋蓮,為兩造所不爭執(見審重訴卷第275頁、
31 訴卷第129頁),復有113年度橋司調字第550號遷讓房屋事

01 件於113年11月21日做成之調解筆錄可考（見審重訴卷第27
02 至278頁）。是以，原告陳李秋蓮依系爭136-1號建物之租賃
03 契約第12條約定，請求被告張益銘給付自113年7月5日起至1
04 13年11月30日止之每日違約金1,000元，共計149,000元（1,
05 000元×149日=149,000元），及自民事變更訴之聲明狀繕本
06 送達之翌日即114年3月25日起（114年3月24日送達回執見審
07 重訴卷第221頁），至清償日止，按年息5%計算之利息，洵
08 屬有據。

09 4.因原告陳李秋蓮已將113年9月租金及押租金80,000元返還予
10 被告張益銘，為兩造所不爭執（見重訴卷第129頁），故被
11 告張益銘已無債權可抵銷。

12 (四)原告陳李秋蓮得請求被告連帶給付2,600,000元及法定遲延
13 利息：

14 1.被告應依民法第184條第1項前段、第28條規定，負連帶賠償
15 責任，已如前述。而系爭136號建物起火之火勢延燒至與系
16 爭136-1號建物之共用壁，高溫熱氣及黑煙造成系爭136-1號
17 建物內部受燒毀、牆面變色鐵皮、輕鋼架變形等情，有火災
18 現場勘察紀錄及原因研判及照片可考（見審重訴卷第233、2
19 55頁），是被告應連帶賠償系爭136-1號建物之修復費用。

20 2.查愷豐估價師事務所鑑定意見依據維平國際建築師事務所提
21 供發包、非發包工程費之報價單，認為系爭136-1號建物火
22 災前成本價格為5,167,751元，火災後成本價格為2,567,751
23 元，減損2,600,000元，且修復系爭136-1號建物所需費用為
24 2,600,000元乙情，有鑑定報告可考（見鑑定報告書第3、46
25 頁即重訴卷第42、85頁），為被告所無意見（見重訴卷第34
26 3頁），堪信為真，是被告應連帶賠償原告陳李秋蓮2,600,0
27 00元及自起訴狀繕本送達翌日即114年3月25日起（114年3月
28 24日送達回執見審重訴卷第221頁），至清償日止，按年息
29 5%計算之利息，洵屬有據。

30 3.至於原告陳李秋蓮後續拆除系爭136-1號建物，不影響原告
31 得請求被告連帶賠償系爭136-1號建物修復費用之權利（見

01 重訴卷第305頁)；及被告張益銘在系爭136-1號建物內放置
02 打火機、電池，及未放置消防設備等情，並非起火原因，原
03 告以此主張被告張益銘違反租賃契約第6條不得放置危險性
04 物品之條款等語(見重訴卷第304至305頁)，尚與系爭136-
05 1號建物受損原因無涉，併此敘明。

06 4.原告陳李秋蓮請求應予准許，原告陳李秋蓮依民法第184條
07 第2項、消防法第6條第1項、建築法第77條規定(見重訴卷
08 第301頁)，所為同一請求，無論述必要。

09 貳、反訴部分

10 一、反訴原告張益銘主張：反訴被告違反建築技術規則建築設計
11 施工編第110條規定，在系爭136號、136-1號建物間亦未留
12 消防間隔，及長期未檢修斷電開關、電線，而造成火災，過
13 失毀損反訴原告放在系爭136號建物內之財物7,720,000元
14 (裝潢成辦公室、員工休息室、會客室之大型玻璃窗座共17
15 0萬元+3台冷氣共9萬元+家具共15萬元+6座鋼構置物架共
16 90萬元+30台籠車共90萬元+30台籠車上貨物共60萬元+本
17 田4檔大猴子125c.c. 重型機車(車牌000-0000號)20萬元+
18 本田4檔大猴子125c.c. 重型機車(車牌000-0000號)23萬元
19 +本田4檔大猴子125c.c. 重型機車(車牌000-0000號)20萬
20 元+5組美國原裝進口300胎全套組共140萬元+其它進口改
21 裝品80萬元+其它重機改裝品85萬元+環保局垃圾分類清理
22 費1個月30萬元=7,720,000元)，並應賠償自113年4月1日
23 起至114年9月30日止，1年6個月之法定利息579,000元(7,7
24 20,000元 \times 5% \times 1.5年=579,000元)，及放在系爭136-1號建
25 物內之財物2,800,000元(40呎貨櫃2個共16萬元+切割貨櫃
26 裝置出入門、大型玻璃窗座、裝潢成上下2樓之辦公室、員
27 工休息室、會客室、上下樓梯共170萬元+冷氣3台共9萬元
28 +家具共15萬元+10台籠車共30萬元+10台籠車上貨物共20
29 萬元+環保局垃圾分類清理費1個月20萬元=2,800,000
30 元)，並應賠償自113年4月1日起至114年9月30日止，1年6
31 個月之法定利息210,000元(2,800,000元 \times 5% \times 1.5年=210,0

01 00元)。上開金額分別為8,299,000元(7,720,000元+579,
02 000元=8,299,000元)、3,010,000元(2,800,000元+210,
03 000元=3,010,000元)。爰依民法第184條第1項前段、第18
04 5條第1項規定，提起反訴等語。並聲明：(一)反訴被告謝阿嬌
05 應給付反訴原告8,299,000元。(二)反訴被告陳李秋蓮應給付
06 反訴原告3,010,000元。(三)願供擔保，請准予宣告假執行。

07 二、反訴被告謝阿嬌、陳李秋蓮均以：起火原因係反訴原告過失
08 導致，並非反訴被告，反訴原告所提插座照片無法證明火災
09 事故與反訴被告有何關係。且系爭136號、136-1號建物無建
10 築技術規則建築設計施工編第110條規定適用。反訴原告所
11 舉證據不足以證明有該等物品存放建物內遭燒毀，亦無購買
12 證明及受讓機車之證明等語置辯。並聲明：反訴原告之訴駁
13 回。

14 三、反訴部分之不爭執事項(見重訴卷第344至345頁)：

15 (一)系爭136號、136-1號建物共用牆壁，內部不相通。

16 (二)系爭136號、136-1號建物作為辦公室使用。

17 (三)訴外人羅瑞生所有車號000-0000號普通重型機車係於109年2
18 月出廠，領有行車執照。

19 (四)訴外人蔡文義所有車號000-0000號普通重型機車係於110年1
20 0月出廠，領有行車執照。

21 (五)訴外人蔡文義所有車號000-0000號普通重型機車係於108年1
22 0月出廠，領有行車執照。

23 四、反訴爭點(見重訴卷第345頁)：

24 (一)火災發生原因是否為反訴被告長期未檢修斷電開關、電線之
25 過失導致？

26 (二)系爭136號、136-1號建物是否違反建築技術規則建築設計施
27 工編第110條規定？

28 (三)反訴原告之財物是否毀損？價值若干元？

29 (四)反訴原告是否支出垃圾清理費？

30 (五)反訴原告是否得請求反訴被告謝阿嬌賠償系爭136號建物內
31 之財物價值、清除費及利息共8,299,000元、請求反訴被告

01 陳李秋蓮賠償系爭136-1號建物內之財物價值、清除費及利息
02 息共3,010,000元？

03 五、本院得心證之理由：

04 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
05 ；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，
06 不能知其中孰為加害人者，亦同；造意人及幫助人，視為共
07 同行為人，民法第184條第1項前段、第185條固有明文。惟
08 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
09 民事訴訟法第277條前段定有明文。

10 (二)反訴原告主張反訴被告有長期未檢修斷電開關、電線之過
11 失，無非係以建物內部電箱斷電開關、起動開關、搭配電線
12 被燒毀，外部之電力公司電箱卻無毀損之事實，及反訴被告
13 謝阿嬌之配偶黃嘉南於偵查中陳稱最後一次更換電線係10年
14 前，及反訴被告違反建築技術規則建築設計施工編第110條
15 第1項規定云云（見重訴卷第229至237、315頁），為其論
16 據。

17 (三)然查，火災原因與反訴原告出租136號建物時之斷電開關、
18 電線無涉，且反訴被告並無違反建築技術規則建築設計施工
19 編第110條第1項規定情事，均如前述，是反訴原告之主張洵
20 屬無據。又反訴原告提供之照片僅能證明有裝潢、3台重型
21 機車毀損之事實，然始終無法提出上開物品受損之支出憑證
22 及受讓3台重型機車損害賠償債權之證明書（見重訴卷第31
23 7、321、345頁），本院無從認定其受損害之金額。從而，
24 反訴原告主張反訴被告依民法第184條第1項前段、第185條
25 規定，負連帶賠償責任云云，不應准許。

26 參、綜上所述：

27 (一)被告張益銘擔任被告益銘精品有限公司之代表人，向原告謝
28 阿嬌承租高雄市○○區○○街000號建物，卻未依租賃契
29 約書第10條第1項約定盡善良管理人之保管注意義務，於113
30 年4月1日使用電器與電線導致起火燃燒，燒毀系爭136號建
31 物，並因火災損壞被告張益銘同時向原告陳李秋蓮承租之同

01 街136-1號建物。原告謝阿嬌、原告陳李秋蓮均於113年7月4
02 日分別終止系爭136號建物、系爭136-1號建物租約，被告公
03 司、被告張益銘於113年11月30日，分別將系爭136號建物、
04 系爭136-1號建物分別交還原告謝阿嬌、原告陳李秋蓮。

05 (二)原告謝阿嬌依租賃契約書第12條第2項約定，請求被告公司
06 給付原約定租金2倍違約金417,200元(2,800元×149日=41
07 7,200元)，及自民事減縮訴之聲明暨陳報狀繕本送達之翌
08 日即114年7月31日起(114年7月30日送達回執見重訴卷第20
09 5頁)，為有理由，爰判決如主文第1項所示。

10 (三)原告謝阿嬌依民法第184條第1項前段、第28條規定，請求被
11 告連帶給付6,098,611元(136號建物之價值5,170,361元+
12 拆除費用128,250元+賠償鄰居宋雅敏之損失800,000元=6,
13 098,611元)及自起訴狀繕本送達翌日即114年3月25日起(1
14 14年3月24日送達回證見審重訴卷第221頁)，至清償日止，
15 按年息5%計算之利息，為有理由，爰判決如主文第2項所
16 示。

17 (四)原告陳李秋蓮依租賃契約第12條約定，請求被告張益銘給付
18 每日1,000元違約金共149,000元，及自變更訴之聲明狀繕本
19 送達翌日即114年3月25日起(114年3月24日送達回執見審重
20 訴卷第221頁)，至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
21 理由，爰判決如主文第3項所示。

22 (五)原告陳李秋蓮就136-1號建物修復費用部分，依民法第184條
23 第1項前段、第28條規定，請求被告連帶給付2,600,000元及
24 自起訴狀繕本送達翌日即114年3月25日起(114年3月24日送
25 達回執見審重訴卷第221頁)，至清償日止，按年息5%計算
26 之利息，為有理由，爰判決如主文第4項所示。

27 (六)反訴原告張益銘依民法第184條第1項前段、第185條規定，
28 請求反訴被告謝阿嬌、陳李秋蓮賠償建物內物品價值及法定
29 利息8,299,000元、3,010,000元，均無理由，不應准許，爰
30 判決如主文第7項前段所示。

31 肆、本訴部分，原告全部勝訴，兩造陳明願供擔保請准、免假執

01 行之宣告，經核於法並無不合，爰斟酌被告應給付之總金額
02 為9,264,811元（417,200元+6,098,611元+149,000元+2,
03 600,000元=9,264,811元）及法定遲延利息，而酌定兩造
04 准、免假執行之擔保金額，爰判決如主文第6項所示。反訴
05 部分，反訴原告全部敗訴，其反訴假執行之聲請失所依據，
06 併予駁回，爰判決如主文第7項後段所示。

07 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及相關舉證，
08 經核與判決之結果不生影響，爰不再逐一論述。

09 陸、據上論結，本件原告之訴為有理由，反訴原告之訴為無理
10 由，依民事訴訟法第78條、第85條第2項、第390條第2項、
11 第392條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日
13 民事第三庭 法 官 李俊霖

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日
18 書記官 陳儀庭