

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度豐簡字第274號

原告 華燁照明有限公司

法定代理人 徐文中 址同上

訴訟代理人 黃俊昇律師

歐優琪律師

被告 郭助涼

訴訟代理人 涂朝興律師

上列當事人間請求返還支票等事件，經本院於民國114年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣279,000元，及自民國114年3月15日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告應將如附表所示之編號2至10支票共9紙返還原告。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決得假執行。被告如以新臺幣954,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)原告公司因產品存放業務需求，於民國109年11月4日承租被告所有門牌號碼臺中市○○區○○○路00○0號農舍倉庫（下稱系爭倉庫），簽立農舍倉庫租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間為109年12月1日起至114年11月30日止，租金每月新臺幣（下同）75,000元，由原告依約於每年度12月一次開立12紙支票，用以支付該年12月及下一年度1至11月租金，並繳納押金204,000元。

(二)然於114年1月13日因被告所有相鄰廠房（門牌號碼臺中市○

○區○○○路00○0號）出租予訴外速桓金企業社發生火災延燒至系爭倉庫致毀損而不堪使用（下稱系爭火災），而上開租金支票113年12月、114年1月部分被告均已兌現，尚餘如附表所示114年2月至11月租金支票，經原告於114年1月24日以存證信函告知系爭租約業已終止，熟料被告仍於114年2月11日提示兌現附表編號1支票。

(三)爰依不當得利等法律關係，請求被告返還已兌現之附表編號1兌現款項75,000元、押租金204,000元（共計279,000元），並返還附表編號2至10支票，並聲明：

1. 被告應給付原告279,000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。
2. 被告應將如附表所示編號2至10所示支票9紙返還原告。
3. 願供擔保，請准為假執行。

二、被告答辯略以：

(一)依系爭租賃契約書第四條第3款約定，場地不得提供非法使用或存放危險物品，影響公共安全；第五條並明定：「危險之負擔責任：1. 乙方應盡善良管理人之注意使用農舍房屋，除天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方疏忽/過失導致毀損建築物，或因可歸責乙方之事由致失火焚毀、變形均依原建物圖之建物負損害復原之責任。2. 乙方(續)租契約『3個月內』必須針對投『建物火災保險』承保範圍【火災、閃電雷擊、爆炸…】並指定甲方『使用範圍建物』之意外以保障雙方權益。3. 乙方(續租)後規定，室內建物儲存大量【包裝材料】易燃材料依雙方協議室內面積必須自備各類公共安全(12支滅火器)以上用【備註：契約簽定生效三個月內應自行備妥。】」足見原告不僅須以善良管理人之注意義務使用系爭租賃廠房，依約就系爭廠房另有投保火險之義務，原告對系爭租賃廠房並未投保火險，已違反契約之附從義務，依約應對原告之損害負責賠償。

(二)原告於另案訴訟答辯所附台裕機電公司消防設備及水系統設備既設有警報廣播設備及防栓水系統設備等，以防範並即時

01 阻止或防免火災蔓延，惟依監視影像僅原告公司人員外出駐
02 足現場觀看，卻毫無作為，依其答辯狀所載「華煒公司員工
03 於災害發生當時並已迅速逃離火場」，而任容火災持續延
04 燒，又有何盡其善良管理人之責任可言？原告固無法防止速
05 桓金企業社引發火災，卻非全無方法防止延燒自身所租賃之
06 區域或避免擴大，火源縱非起於原告，其未防免損害之擴
07 大，亦無從迴避其應負之債務履行責任。

08 (三)系爭倉庫為鋼骨造農舍，建物本身並無易燃設備或雜物，惟
09 門牌19、19-1及19-2號三區建物自114年1月16日下午時許報
10 案於數小時即燃燒殆盡，其間包括原告在內之三承租企業皆
11 無進行防免或利用既有之消防設備以為介入，以避免損害之
12 發生及擴大，依民法184、185條規定，原告即其他承租人自
13 均應負共同侵權行為之損害賠償之責。

14 (四)系爭火災造成上開三區建物全毀，被告得請求原告賠償之範
15 圍為：

16 1. 回復原狀所需重建之費用經估價三區加總費用分別高達1
17 3,176,907元(建物部分,未稅)及330,740元(電力部份,未
18 稅)，二者合計13,507,647元，包括原告在內之三承租企
19 業自有連帶賠償之責任。茲因系爭建物為鋼骨結構，其耐
20 用年限為60年(被證八)，每年折舊1.7%，至114年1月13日
21 事故發生，已產生34%之折舊，依此計算，扣除折舊費
22 用，原告應連帶回復原狀之金額為 $13,507,647 \times (1 - 34\%) =$
23 8,915,047元。

24 2. 又系爭建物89.2.19建照完成，依耐用年限可使用至149.
25 2.18止，亦即自114.1.13事故尚餘35年可為用益，茲以五
26 年計算被告之所失利益，則依系爭三區建物租金計算每月
27 所得利益48,000元+75,000+75,000=198,000元，尚有198,
28 000 $\times 5 \times 12 = 11,880,000$ 元之使用利益受到損害，依民法第2
29 16條之規定，自得一併請求原告與其他承租企業連帶賠
30 償。

31 3. 退一步言，單就原告承租部分之廠房計算，原告自身亦應

承擔總計7,611,265元之賠償責任：

①B區建物工程重建費用4,122,195元。

②拆除工程，廢棄物清運及泥作工程 $1,550,000/3=518,333$ 元。

③B區外線電錶系統、總電箱、分錶電箱73,510元。

以上扣除折舊，被告所受之損害為 $(4,122,195+518,333+73,510)*(1-34\%)=3,111,265$ 元

④所失利益 $75,000 \times 5 \times 12=4,500,000$ 元。

(五)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。民法第432條定有明文。當事人之一方，因可歸責於他方之事由，致給付不能者，得請求對待給付。民法第267條復有明定。又同法第264條規定，因契約互負債務者，於他方當事人未對待給付前，得拒絕自己之給付。但自己有先為給付之義務者，不在此限。即所謂同時履行抗辯，「乃因成立或履行上有牽連關係之雙務契約而產生，倘雙方之債務，本於同一雙務契約而發生，且其一方之給付與他方之給付，立於互為對待給付之關係者，即可主張同時履行抗辯」(最高法院95年台上字1489號判決參照)。準此：

1. 按租賃履約保證金，即一般所謂之押租金，本係承租人於訂約時或訂約後相當期間，交付於出租人之款項，即以擔保承租人對契約履行為目的，讓與其所有權於出租人，屬讓與擔保性質…(最高法院110年度台上字3177號判決參照)。是押租金既在擔保契約之履行，則於原告未依債之本旨履行其給付責任前，被告並無返還之義務，寧屬當然，換言之，原告有先為給付之義務，自無為本件請求之餘地。

2. 其次，原告不僅違反契約義務未就系爭廠房投保火險，且未防止火災之發生，而於系爭事故發生時，亦未盡善良管理人之注意阻止損害之擴大，以致被告受有如上所述之巨

大損害，則於原告未賠償被告之損害前，自無為本件請求之可言。

(六)並聲明：

1. 原告之訴駁回。

2. 如受不利之判決，被告願供擔保請求免於假執行。

三、本院之判斷：

(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；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185條第1項分別定有明文。次按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，民法第432條第1項前段亦有明定，至於民法第434條固規定「租賃物因承租人失火而毀損、滅失者，以承租人有重大過失為限，始對於出租人負損害賠償責任。」，民法第434條之排除同法第432條規定之適用，固在保護承租人之利益，以減輕其賠償責任而設，惟該失火責任之特別規定，無關於公序良俗，倘當事人約定承租人就輕過失之失火仍應負責，以加重承租人之注意義務者，其特約亦難謂為無效（最高法院89年度台上字第1416號判決意旨參照）。查，依卷附系爭租約第五條第1項約定：「1. 乙方應盡善良管理人之注意使用農舍房屋，除天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方疏忽/過失導致毀損建築物，或因可歸責乙方之事由致失火焚毀、變形均依原建物圖之建物負損害復原之責任。」（本院卷第25頁）等語，可見雙方約定承租人應以善良管理人之注意使用該房屋，而排除民法第434條規定之適用。

(二)次按租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約，民法第435條定有明文。當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條本文亦定有明文。原告主張系爭倉庫因系爭火災事故全部毀損而滅失，係不可歸責於其之事由，已不能達租賃之目的而得終止

01 租約等情，被告固對於系爭倉庫因系爭火災事故而全部毀損
02 並不爭執，惟抗辯本件係原告對系爭租賃物未盡善良管理人
03 注意義務而致失火而滅失，原告應負損害賠償責任，並為同
04 時履行抗辯等語，系爭租約對加重原告失火責任，固如前
05 述，惟被告仍應就原告未盡善良管理人注意義務，致系爭倉
06 庫毀損、滅失等損害賠償要件負舉證責任，經查：

07 1. 依卷附臺中市政府消防局火災原因調查鑑定書所載，系爭
08 火災原因為：「（一）起火戶研判：綜合現場燃燒後狀況
09 、火流延燒路徑、燒損程度事實、攝影機畫面及關係人談
10 話筆錄供述內容分析，研判臺中市○○區○○○路00○0
11 號『速桓金企業社』為起火戶。（二）起火處研判：綜合
12 現場燃燒後狀況、火流延燒路徑、燒損程度事實及火災關
13 係人談話筆錄供述內容分析，研判工作區北側由西算起第
14 一家環帶機鐵質集塵桶應為起火處。（三）起火原因研
15 判：起火原因不排除環帶機噴砂作業產生之鋁粉粉末、碎
16 屑之粉塵作業（靜電火花、鐵質金屬粉末、碎屑相互碰
17 撞、摩擦產生火花）造成粉塵爆炸引燃，繼而擴大燃燒造
18 成火災之可能性。」（本院卷第219頁）是依上開火災原
19 因調查鑑定書，尚無法認定系爭火災係因原告員工或其他
20 人員有未盡善良管理人注意義務之行為所致，故被告辯稱
21 原告應就本件失火事故負損害賠償責任云云，尚非可取。

22 2. 又被告另辯稱原告未即時阻止或防免火災蔓延，擴大被告
23 損害等語，惟系爭租約關於原告應盡善良管理人注意義務
24 僅限於承租使用系爭農舍時應避免失火造成損害毀損，是
25 否包含發生火災後阻止或防免火災蔓延，已非無疑，且系
26 爭火災原因為19之2號粉塵爆炸引燃，在火災延燒前已有
27 二次爆炸聲響，此有火災原因調查鑑定書中相關人供述在
28 可稽（本院卷第239至243），其火災樣態並非一般燃火引
29 起，而是粉塵爆炸伴隨，而鑑定報告所引用中華民國工業
30 安全協會有關粉塵爆炸危險因子與防範載明：「一、粉塵
31 爆炸危險特性世上會爆炸的粉塵達三、四百種。……。

01 固體可燃物等等細粉化後，約 $420\mu\text{m}$ 以下，成為所謂粉塵
02 的粒子，其較小者浮游在空氣中，比表面積增加後，各粒
03 子和空氣更容易接觸，變成容易被引起燃燒或爆炸；其較
04 大者沈積在附近結構體的表面，可能也會是另外一個爆炸
05 源。浮游在空中者，與氣體、蒸氣一樣，會有引起爆炸之
06 危險性，其與周圍的空氣接觸而生熱分解，如同固體或液
07 體表面燃燒前的狀況，產生更極細小的粒子，散發於粒子
08 的四周。這些細微粒子與空氣混合而成近似爆炸性的混合
09 氣體，此時，如果有著火源存在，就會引起爆炸。然而粉
10 塵爆炸的最小著火能(MIE)較可燃性物質為高，粉塵的燃
11 燒速度亦不及可燃性物質；但粉塵爆炸產生的能量較大，
12 為可燃性物質的數倍，破壞力較強，溫度可上升至 $2000\sim$
13 3000°C 。粉塵受熱壓力上升，粉塵爆炸時，先產生壓力波
14 向外擴散前導，0.1或0.2秒之後，火焰隨之而至，火焰的
15 初期速度為 $2\sim 3\text{m/s}$ 溫度上千度，爆炸現象與飛散的破片
16 隨處飛散，對人或機器造成危害。起初爆炸產生的壓力波
17 (即是爆轟波，其壓力可達大氣壓力的4倍)將使附近或沉
18 積的更多粉塵揚起、擴散，火焰或高溫的粉塵再度引燃粉
19 塵雲而發生第二次爆炸，以及接二連三的連續爆炸，造成
20 更大的破壞。而且，由於不完全的粉塵燃燒，在燃燒廢氣
21 中含大量的一氧化碳，很可能產生一氧化碳中毒。」（本
22 院卷第243至245頁）另參以訴外人余孝宏即19號「郁昆企
23 業有限公司」負責人供述內容略以：「...1月13日下午，
24 我在大雅區振興三路19號辦公室工作，聽到外面有一聲好
25 大聲『碰』的聲音，就趕快跑出工廠來查看，出來後往南
26 側走，走到19-2號發現內部已經都是黑煙，並且有看到19
27 -2號2名員工出來向19-1號（即原告）借滅火器，後來我
28 又往19-1號內部看去，發現19-1號內部東南側已有火光，
29 內部已經有黑煙了，於是我回到19號工廠查看，發現工廠
30 東南側也有黑煙竄進來，辦公室除了也有黑煙竄進來，大
31 門上方附近有看到一些火星，之後我就跟我員工都在外面

01 避難」等語，堪認系爭火災為粉塵爆炸引起，具有相當危
02 險性，以被告19、19-1、19-2均為鋼架烤漆浪板牆面結構
03 挑高建築，其本非防火材質延燒速度相當快，被告主張原
04 告未即時阻止或防免火災蔓延，尚難憑採。

05 3. 綜上所述，系爭火災造成系爭倉庫毀損滅失，既不可歸責
06 於原告，原告依民法第435條規定終止系爭租約，自屬合
07 法，而被告辯稱原告應就19、19-1、19-2號建物或至少系
08 爭倉庫毀損滅失負損害賠償責任（即被告答辯主張之所受
09 損害、所失利益）云云，尚非可取。

10 (三)至於原告未依系爭租約第五條第2項投保建物火災保險，違
11 反契約從義務，應負損害賠償責任等語，然查：

12 1. 同時履行抗辯制度，係為保障同一雙務契約當事人，以交
13 換給付方式，履行彼此之反對給付，本適用於具有互為對
14 待給付或對價關係而互相關聯之雙方債務間。又源自同一
15 契約關係所生，基於誠信及公平原則，仍應認為具有履行
16 實質牽連之交換給付性質，亦得類推適用民法第264條規
17 定主張同時履行抗辯，以利當事人紛爭之終局解決及訴訟
18 經濟（最高法院110年度台上大字第1353號民事大法庭裁
19 定參照）。

20 2. 系爭租約第五條第2項約定：「乙方(續)租契約『3個月
21 內』必須針對投『建物火災保險』承保範圍【火災、閃電
22 雷擊、爆炸…】並指定甲方『使用範圍建物』之意外以保
23 障雙方權益。」，上開約定究竟屬產物保險或責任保險未
24 明，如依被告所提出「速桓金企業社」就19-2號建物投保
25 商業火災保險單（本院卷第169頁），其僅記載要保人為
26 速桓金企業社，並未記載被保險人，被告是否得依保險契
27 約請求保險金，已非無疑；又就系爭火災，被告業向含原
28 告等人提起損害賠償之訴請求賠償，其是否因原告未依約
29 投保而受有最終損害，亦有未明，就此部分被告舉證尚有
30 不足，其逕以對原告有債務不履行損害賠償請求權，而行
31 使同時履行抗辯，拒絕原告本案請求，尚難憑採。

01 (四)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；出租
03 人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於
04 租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法
05 第179條、第423條定有明文。經查：系爭倉庫於114年1月13
06 日發生火災全部毀損，已無法達到原租賃使用之目的，原告
07 並為終止系爭租約之意思表示，有卷附存證信函可稽（本院
08 卷第37至45頁），則系爭租約業經原告合法解除，則被告受
09 領系爭租約終止後之租金及押金即無法律上之原因，並致原
10 告受有損害，故原告依民法第179條之規定，請求被告返還
11 附表編號1兌現支票款項75,000元、押租金204,000元、附表
12 所示之編號2至10支票共9紙，洵屬有據。

13 (五)末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
14 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
15 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付無確定期
16 限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給
17 付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴
18 狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，
19 與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203
20 條、第229條第2項分別有明文規定。本件原告之請求被告
21 返還兌現支票款項75,000元、押租金204,000元共279,000元
22 部分，核屬無確定期限之給付，自應經原告催告未為給付，
23 被告始負遲延責任。準此，原告請求被告給付自起訴狀繕本
24 送達翌日即114年3月15日（見本院卷第97頁）起至清償日
25 止，按週年利率5%計算之利息，核無不合，併予准許。

26 四、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付如主文第一、
27 二項，為有理由，應予准許。

28 五、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
29 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
30 假執行，並依同法第392條第2項規定，依聲請宣告被告如預
31 供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，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436條第2項、第78條。

中 華 民 國 114 年 12 月 4 日

臺灣臺中地方法院豐原簡易庭

法 官 陳嘉宏

以上為正本係照原本作成。如不服本判決，應於送達後廿日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 12 月 4 日

書記官 許家豪

附表：

編號	發票人	發票日	支票號碼	金額 (新臺幣)	備註
1	華燁照明有限公司	114年2月10日	RA0000000	75,000元	已兌現
2	華燁照明有限公司	114年3月10日	RA0000000	75,000元	
3	華燁照明有限公司	114年4月10日	RA0000000	75,000元	
4	華燁照明有限公司	114年5月10日	RA0000000	75,000元	
5	華燁照明有限公司	114年6月10日	RA0000000	75,000元	
6	華燁照明有限公司	114年7月10日	RA0000000	75,000元	
7	華燁照明有限公司	114年8月10日	RA0000000	75,000元	
8	華燁照明有限公司	114年9月10日	RA0000000	75,000元	
9	華燁照明有限公司	114年10月10日	RA0000000	75,000元	
10	華燁照明有限公司	114年11月10日	RA0000000	75,000元	