臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上字第20號

上　訴　人　余文進

訴訟代理人　劉思龍律師

　　張雨萱律師

被 上訴 人　謝堯橙

000000000000000000

訴訟代理人　鄭瑜亭律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年11月29日臺灣高雄地方法院112年度訴字第936號第一審判決提起上訴，本院於114年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人向伊承租門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋（下稱系爭房屋），兩造並簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自民國109年6月7日起至111年6月7日止，且排除民法上承租人失火責任之規定，約定承租人倘違反善良管理人之注意導致租賃物失火毀損，應負損害賠償責任。系爭房屋交付被上訴人使用時，房屋北面設有一電源總開關，被上訴人為在系爭房屋開設「神O車體美學」汽車美容廠（下稱系爭汽車美容廠），自行重新裝修，而自系爭房屋北面電源總開關接續出電線與插座，是系爭房屋內相關之輸配電線、電力設施等，均為被上訴人重新設置，被上訴人並拉設電線至系爭房屋西南角落處增設電源插座，供汽車美容廠之電器設備使用。詎系爭房屋在被上訴人使用期間，於110年5月13日上午8時16分許發生火災（下稱系爭火災），經高雄市政府消防局（下稱消防局）作成火災原因鑑定書（下稱系爭火災鑑定書），認定起火處為系爭房屋西南角落處附近，起火原因研判以電氣因素引燃本次火災

之可能性較大。系爭火災之起火點符合被上訴人重拉電線並設置插座、使用電器設備之位置，系爭火災之發生係被上訴人過失所致，可歸責於被上訴人。又被上訴人承租系爭房屋期間，每月用電量龐大，本應注意系爭房屋電器設備之安全，卻過失致生系爭火災使系爭房屋毀損。被上訴人顯然違反善良管理人之注意義務而有過失，且其過失與系爭房屋於系爭火災中燒燬間具因果關係，被上訴人依法應賠償上訴人如附表所示之所受損害，合計新臺幣（下同）164萬9,259元。爰依系爭租約之約定及民法第184條第1項前段、第2項本文、第213條第1項、第3項、第215條、第432條第1項前段、第2項等規定提起本訴等語。並聲明：㈠被上訴人應給付上訴人1,649,259元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭租約第11條約定意旨與民法第432條規定相似，並未加重承租人失火責任注意義務，被上訴人僅需就重大過失負損害賠償責任，上訴人主張被上訴人就系爭房屋之失火毀損應負善良管理人之過失責任，顯非有據。系爭汽車美容廠係被上訴人與訴外人林O展共同經營，林O展因系爭火災涉犯公共危險罪嫌，經高雄地方檢察署（下稱雄檢）以110年度偵字第25959號認定未違反注意義務而為不起訴處分，益證被上訴人並未有重大過失或違反善良管理人之注意義務。再者，營業店家之電費高於非營業用電之住宅本為常態，不代表系爭汽車美容廠用電量遠高於其他營業用電，難謂用電量為龐大，系爭火災起火原因與被上訴人無涉。對於上訴人請求之各項費用，主張如附表「被上訴人答辯」欄所示等語置辯。並聲明：㈠上訴人之訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人1,649,259 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利

息；㈢願供擔保請准宣告假執行。被上訴人則聲明：㈠上訴駁回；㈡如遭不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、不爭執事項：

㈠被上訴人向上訴人承租系爭房屋，約定租賃期間109年6月7日起至111年6月7日止，兩造並簽訂系爭租約。

㈡被上訴人與林O展在系爭房屋共同經營系爭汽車美容廠。

㈢系爭房屋發生系爭火災，經消防局調查鑑定結果，認定起火處研判為系爭房屋西南角落處附近，起火原因研判以電氣因素引燃之可能性較大。

㈣系爭火災除燒毀系爭房屋，另延燒上訴人所有北側17號鄰屋外牆。

㈤上訴人因系爭火災，支出如附表編號2所示北側17號鄰屋牆壁煙燻清洗費21,000元。

㈥系爭火災延燒如附表編號4所示之西側792-1號鄰屋，訴外人即西側792-1號鄰屋屋主劉O輝訴請上訴人賠償損害，上訴人有支付如附表編號4所示和解金25萬元（原審111年度審訴字第320號事件）。

㈦林O展因系爭火災涉犯公共危險罪嫌，經雄檢以110年度偵字第25959號為不起訴處分確定。

㈧劉O輝對林O展及被上訴人就系爭火災造成修繕西側792-1號鄰屋之修繕費用請求損害賠償，經原審法院111年度訴字第812號民事判決駁回確定。

㈨系爭房屋西北側變電箱、鐵捲門線路為上訴人出租前設置。

五、本件爭點：

㈠系爭租約第11條前段有無排除民法第434條規定之適用？

㈡被上訴人就系爭火災之發生，是否有違反善良管理人注意義務之情形？若有，上訴人依系爭租約第11條約定、民法第184條第1項前段、第2項本文，請求被上訴人給付如附表編號1至4所示金額，是否有理？

六、本院之判斷：

㈠系爭租約第11條前段有無排除民法第434條規定之適用？

1.按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條前段定有明文。又民事訴訟如係由上訴人主張權利者，應先由上訴人負舉證之責，若上訴人先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被上訴人就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回上訴人之請求（最高法院74年度台上字第913號判決要旨參照）。

2.次按，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。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。民法第432條、第434條分別定有明文。再按，民法上所謂過失，以其欠缺注意之程度為標準，可分為抽象過失、具體過失及重大過失三種。應盡善良管理人之注意（即依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意）而欠缺者為抽象過失；應與處理自己事務為同一注意而欠缺者為具體過失；顯然欠缺普通人之注意者為重大過失（最高法院100年度台上字第2252號、112年度台上字第738號判決意旨參照）。承租人之失火，縱因欠缺善良管理人之注意所致，而於普通人應盡之注意無欠缺者，不得謂有重大過失。租賃物因承租人失火而毀損滅失者，民法第434條既已減輕承租人之注意義務，而以承租人有重大過失為其賠償責任發生之要件，出租人即不得仍依承租人應如何保管租賃物之一般規定，向承租人為損害賠償之請求（最高法院30年渝上字第721號判決意旨參照）。復按，侵權行為與債務不履行之請求權競合時，債權人固非不得擇一行使之，惟關於債務人應負之損害賠償責任，若於債務不履行有特別規定，則債權人於依侵權行為之規定請求賠償時，除別有約定外，仍應受該特別規定之限制（最高法院73年度台上字第209號判決要旨可參）。是

以，租賃物因承租人失火而毀損者，僅於承租人有重大過失，即顯然欠缺普通人之注意時，出租人始得向其請求損害賠償，縱出租人係以民法第184條之侵權行為規定為其請求權基礎亦同。又民法第434條既立法特意減輕承租人之注意義務，而以承租人有重大過失為其賠償責任發生之要件，故倘當事人以特約約定承租人就輕過失之失火亦應負責，以加重承租人之注意義務者，雖非不可（最高法院102年度台上字第2002號裁定要旨參照），惟應以「特約」明文約定為之，始符合立法目的及公平原則。末按，解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意（最高法院39年台上字第1053號判決要旨足參）。即前開特約之有無，倘涉及契約解釋，自應通觀全文，依當時之情形及其他一切證據資料，並斟酌交易習慣依誠信原則為斷定之標準，於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人之真意，無法徒拘泥字面或截取契約中一二語，任意推解致失其真意。

3.上訴人固主張系爭租約排除民法上承租人失火責任之規定，約定承租人倘違反善良管理人之注意導致租賃物失火毀損，應負損害賠償責任云云。惟查，觀諸系爭租約第11條前段約定：「乙方（即被上訴人）應以善良管理人之注意使用店/房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致店/房屋毀損，應負損害賠償之責。店/房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方（即上訴人）負責修理」等內容（見原審審訴卷第25至27頁；下稱審訴卷），而天災、地變為不可抗力，非屬承租人之過失，本無庸負責，故該約定實僅重申民法第432條規定內容，在並未使用諸如「因可歸責乙方之事因致『失火焚燬』者，均應負損害賠償之責」等用語，將民法第434條「失火」責任予以列入，此約定文義與民法第432條規定意旨並無不同，難認已對承租人應負失火責任，有所特約；且兩造於審理時均稱：系爭租約為制式版本，兩造

簽約時僅有就契約進行簽訂，無特別討論失火等語明確（見原審卷第396頁）；復觀諸系爭租約第10條下方有手寫加註「如有違法甲方（即上訴人）立即終止合約」等字句、「立契約人」欄上方亦有手寫加註「室內重新裝費用由乙方（即被上訴人）負責」等語（見審訴卷第25、29頁），其餘均直接引用該制式租約之印刷內容。由此可知，兩造於簽立系爭租約時，雙方有特約事項而未印刷於制式契約書上時，即會以手寫方式加註在系爭租約上，而在系爭租約條款中加入「失火」二字、或明確註記排除民法第434條規定之適用均非屬難事，兩造既未就失火責任特別加以討論約定，徒憑系爭租約第11條約定，尚難認兩造已有合意將「失火責任」列入該條約定範圍。上訴人此部分主張難認有據，為無理由。

4.基上，兩造所簽系爭租約並未以特約排除民法第434條規定之適用乙情，堪以認定，則關於被上訴人就「租賃物」即系爭房屋失火應負責之注意義務程度，自應適用民法第434條規定，僅就故意或重大過失負損害賠償之責任。

5.然上訴人就系爭火災之發生，被上訴人究竟有何故意或重大過失，並未舉證，故上訴人請求被上訴人應賠償系爭房屋因系爭火災所受如附表編號5、6所示之損害，自無理由。

㈡被上訴人就系爭火災之發生，是否有違反善良管理人注意義務之情形？若有，上訴人依系爭租約第11條約定、民法第184條第1項前段、第2項本文，請求被上訴人給付如附表編號1至4所示金額，是否有理？

1.按因失火燒毀他人之房屋者，除民法第434條所定情形外，縱為輕過失而非重大之過失，依民法第184條第1項之規定，亦應負損害賠償責任。因失火延燒他人之房屋，以有無重大過失為負擔損害賠償責任與否之立法例，為現行民法所不採。故應負失火之責任者，縱為通常過失而非重大過失，仍不能據為免除賠償責任之理由（最高法院26年鄂上字第3號判決要旨參照）。是以，就系爭房屋發生火災延燒至北側17號鄰屋及西側792-1號鄰屋部分，被上訴人所負注意義務仍

應為善良管理人之注意義務，合先敘明。

2.上訴人既主張被上訴人違反善良管理人之注意義務致生系爭火災，在被上訴人否認之情形下，上訴人自應就被上訴人有何重大過失或違反善良管理人之注意義務等情，負舉證責任。經查：

⑴系爭火災鑑定書固記載：「系爭房屋1樓西南側地面處附近，採樣之證物具有中質石油分餾液成分」乙節（見審訴卷第113頁、原審卷第56頁）。惟系爭火災鑑定書已明確認定：「起火處為西南角附近，未發現自燃性化學物質」、「因本案起火戶係作洗車用途，有提供車輛鍍膜及烤漆修復服務，油漆溶劑或乾洗溶劑『可能』會殘留於塑膠地墊或地板，另依據鼎金分隊火災出動觀察紀錄，火災發生時系爭房屋門窗為緊閉狀況，故研判本案以易燃液體縱火引燃之可能性較小。…綜上所述研判自燃性化學物質、焚香祭祖、煮食不慎、易燃液體縱火引燃及抽菸不慎等引燃之可能性較小…經清理起火處發現西南側上方處附近鋼板呈較嚴重之氧化物析出燒痕，並於該處發現殘留有電線熔痕殘骸，對該電線熔痕採證封緘，送內政部消防署鑑驗結果：『熔痕巨觀及微觀特徵與導線受電弧燒熔所造成之通電痕相同』，故本案綜合研判起火原因以電氣因素引燃之可能性較大」等情（見審訴卷第81至82頁、原審卷第24至25頁），顯已認定本件以易燃液體縱火引燃之可能性較小；且由上揭火災鑑定書，縱於西南側地面處附近採得具中質石油分餾液成分，惟此經認為非自燃物質，又系爭房屋既係供作洗車用途，現場自會留有用於清洗車輛之各類油質溶劑，故該處所驗得之石油分餾液，亦非無可能係系爭火災發生，因原存放油質溶劑之容器破裂致內容物溢流所致，故前指鑑定書方以推測方式，認系爭房屋中「可能」會有油漆溶劑或乾洗溶劑殘留於塑膠地墊或地板等情，是在未有其他證據足以證明之情形下，難認系爭火災係因被上訴人於系爭房屋中未妥適置放相關油質物品所致，而有過失。

⑵上訴人固另提出台電110年5月、同年11月繳費通知單、台電開立之用電量明細等證據（見原審卷第133至136、171頁），據以主張系爭火災係因被上訴人在系爭房屋內使用電器發生短路或用電量過載而起火云云。惟查，依系爭火災鑑定書內容可知，系爭火災發生時，系爭汽車美容廠係處於未開門營業狀態，而證人即鄰房高雄市三民區ＯＯ一路792-1房屋所有人劉Ｏ輝亦證述：系爭房屋內當時沒有人等語（見原審卷第339頁至第341頁），即於系爭火災發生前，未有人於系爭房屋內使用電器，自難認起火原因為電器短路或當時用電量有過載之情形。參以上訴人於雄檢另案偵查中亦稱：系爭房屋沒有設置獨立電錶等語（見原審卷第343頁），亦即系爭房屋係與上訴人所使用之鼎Ｏ街2巷6弄17號共同電錶（見原審卷第343頁），是上訴人主張被上訴人過度用電導致電量過載等情，在無其他佐證情形下，亦無法單憑由共同電錶所呈現之每月用電度數較前期為高乙事，直接推認被上訴人有用電量過載情況。

⑶又經原審函詢內政部消防署系爭火災起火原因、發火源，經覆以：電氣因素係指電器產品、電氣設施、電路配線及配線組件等電氣設備，因短路、半斷線、過負載、接觸不良、積污導電、漏電、雷擊、過熱、絕緣劣化、使用不當、設計不良或其他因素引起之火災，依系爭火災鑑定書第18頁所載…其電氣因素係指因短路而引起火災，…故本案之發火源係因短路所致，惟由卷附鑑定書照片無法判斷是「電器產品、電氣設備、電路配線、配線組件」中之何者所致，有關系爭房屋西北側總電源開關呈跳脫之原因，係無熔絲開關因線路產生過電流而跳脫，本案消防局研判起火原因以電氣因素引燃之可能性較大，故火災發生時電線因短路電流而導致無熔絲開關跳脫等節，有內政部消防署113年9月6日消署預字第1133317471號函1份足憑（見原審卷第295至296頁）。再經本院函詢內政部消防署，再獲覆以：本件證物鑑定結果為「熔痕巨觀及微觀特徵與導線受電弧燒熔所造成之通電痕相同」；

而火災現場銅質電源導線（下稱銅線）燒熔痕跡主要可分為「通電痕」及「熱熔痕」等2種，通電痕係配線電路尚處於通電狀態下，因短路產生電弧高溫造成銅線燒熔之痕跡，發生時間可能為火災發生前或火災發生後的初期；而熱熔痕則是因銅線所處的位置溫度超過銅的熔點，受高溫燒熔產生的痕跡，兩者形成原因與金相結構組織皆不同等情，有內政部消防署114年3月12日消署預字第1140001688號函可稽（見本院卷第93頁至第94頁），然上開遭燒熔之銅線，既係於系爭房屋西南側鋼樑上方處，有高雄市政府消防局114年3月10日高市消防調字第11430740000號函可參（見本院卷第91頁），與上訴人主張被上訴人重拉電線並設置插座、使用電器設備之位置，均位於西南側牆面下方相異（見審訴卷第10頁、第31頁、第33頁），參以系爭火災發生時，系爭房屋既未有人在場，而無使用電器或用電之情形，自無法認定系爭火災發生時，系爭房屋內有用電量過載，而導致短路之情形。且「通電痕」既亦可能於火災發生後初期方發生，依據內政部消防署前揭函覆原審之內容，系爭火災雖可研判係因電氣因素中之短路所引起，然而，實無法確定為「電器產品、電氣設備、電路配線、配線組件」中之何者所致，亦即無法認定係系爭房屋中包括上開遭燒熔之銅線在內之何配線或設備短路，而導致發生系爭火災。上訴人稱係因被上訴人所重新配置之插座及電線用電過載，而致系爭火災發生，在未為其他舉證之情形下，尚難遽採。

⑷又參以上訴人於消防局談話時陳稱：系爭房屋之電源配線係於2009年為承租給機車行，自我住家即北側17號鄰屋2樓拉電配線及設置電源開關箱給機車行使用，機車行內部電源線由機車行裝配，我不清楚機車行電源配線為誰裝配等語（見審訴卷第100頁）；而依於系爭房屋實際經營「神O車體美學」之林O展於系爭火災發生後，於消防局訪談時陳稱：現場部分電源配線大概於半年前重新裝修，但配電盤及部分舊有線路屋主即上訴人不希望我們更換，故沒有更換等語（見

審訴卷第98頁）；於警詢時則稱：裝潢時應有重拉電線管路等工程，我記得變電箱部分以及鐵捲門的線路並沒有重新裝修，我在消防局說的舊有線路就是變電箱及鐵捲門的線路，還有一些從上訴人家拉出來的電線無裝修，我原先承租系爭房屋時是作為車庫使用，但後來提高租金改從事洗車廠時有請水電工人重新配置電燈及插座，店內變電箱之電源是由後面上訴人家中牽過來使用，案發現場西南角起火處之電源連接鐵捲門之電源，是連接後方之變電箱，鐵捲門配線因為上訴人曾當面表示不要更換，故沒有更換等語（見原審卷第264、268至269頁）。而上訴人亦不爭執變電箱及線路，包括鐵捲門的線路均未有變更之事實，並稱無變更之必要，非不同意林O展變更等情（見原審卷第277頁），依上開上訴人及林O展所述情節，系爭房屋於系爭火災發生時，其內電源配線既均非為被上訴人重新配置，亦夾雜有原有上訴人所有之電線、電源設備及變電箱等，在上訴人未為其他舉證，自亦難認系爭火災係因被上訴人所重新配置之電線發生短路而造成。

⑸綜上，本件既無從認定係系爭房屋中何配線或設備短路而導致發生系爭火災，且依上訴人所提出之證據及調查結果，尚不足以證明被上訴人就系爭火災之發生有何過失，即難認定被上訴人有違反何等注意義務或對於系爭房屋及鄰屋所有權人構成侵權行為，則上訴人主張被上訴人應就系爭火災致上訴人受有如附表編號2.至4.所示損害負賠償責任，洵非可採。

3.上訴人雖復稱被上訴人有違反建築法第77條第1項前段規定之保護他人之法律，自應負侵權行為責任云云。然本件上訴人僅空泛稱被上訴人於系爭房屋內拉設電線過多，未合理使用系爭房屋、未注意使用安全，進而用電不慎引發火災云云。然系爭火災並無證據足以證明係被上訴人有何過失所致，俱如前述，且系爭火災發生時，系爭房屋內亦無人在場，無使用電器或其他用電情形，自無有上訴人所稱用電不

慎之情形；另就被上訴人是否於系爭房屋內設置過多電線，或有其他未合理使用系爭房屋之情形，既經被上訴人否認，上訴人復未立證以實其說，是其此部分之主張，自屬無據。

4.至上訴人請求被上訴人應給付如附表編號1.所示系爭房屋出租前之整修費用部分：經查：

⑴按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。亦即，出租人以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人後，不僅須消極的不妨礙承租人使用收益，且須積極的在租賃關係存續中，保持其合於約定使用收益之狀態（最高法院77年度台上字第2369號判決要旨足參）。此所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態而言。

⑵上訴人固主張系爭房屋出租前係為防止漏水，並較符合被上訴人原先開設洗車廠用途而為被上訴人利益所支出，整修項目包含鐵捲門云云（見原審卷第220頁）。惟查，如前揭所述，上訴人出租系爭房屋予被上訴人使用，本即應交付客觀上合於約定使用、收益狀態之房屋，甚至於租賃關係存續中，同須保持系爭房屋合於約定使用收益之狀態，亦即，依一般通常觀念，上訴人應有交付無漏水狀態房屋予被上訴人使用之義務，衡情實難想像承租者願與出租者約定自付修繕漏水費用而承租有漏水之房屋；復觀諸系爭租約末頁手寫記載：「室內重新裝費用由乙方（即被上訴人）負責」字句，並未載明為修繕漏水、裝設鐵捲門之費用，該字義上似指系爭房屋室內裝潢費用而言，尚難認該約定係指上訴人出租前修繕系爭房屋漏水、裝設鐵捲門之費用。況倘上開系爭租約最末頁字句所指確為上訴人主張之如附表編號1所示出租前整修費，上訴人何以自109年6月7日簽立系爭租約後，近1年時間均未向被上訴人請求給付，迨至110年5月13日發生系爭火災後，始於本件訴訟中請求？從而，被上訴人辯稱系爭租約末頁所載係指其負擔施作室內裝潢費用等語，難認無稽。

如附表編號1所示出租前整修費，僅係上訴人履行民法第423條所定之出租人義務而支出，上訴人主張係為被上訴人之利益而花費，依系爭租約約定得向被上訴人請求給付云云，並無所據，為無理由。

七、綜上所述，上訴人依系爭租約之法律關係、民法第184條第1項前段、第2項本文、第213條第1項、第3項、第215條、第432條第1項前段、第2項等規定，請求被上訴人給付1,649,259元本息，為無理由，應予駁回。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　21　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　徐彩芳

法　官　李怡諄

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　21　　日

書記官　梁雅華

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表（上訴人請求被上訴人賠償之項目及金額，金額：新臺幣）：

編號	項目	金額	上訴人主張	被上訴人答辯
1.	系爭房屋出租前整修費	18萬5,472元	上訴人係依被上訴人所需為承租人利益而整修房屋，依系爭租約最末頁兩造約定，得向被上訴人請求。	不爭執上訴人有支出該筆費用，但系爭房屋出租前非為被上訴人利益整修，僅係上訴人履行使租賃物合於使用收益狀態之出租人義務，系爭租約最末頁所指為被上訴人施作室內裝潢費用由被上訴人負擔之意。
2.	北側17號鄰屋1、2樓牆壁煙燻清洗費	2萬1,000元	系爭火災另延燒上訴人所有系爭房屋北側鄰屋即鼎Ｏ街2巷6弄17號房屋（下稱北側17號鄰屋），被上訴人應賠償上訴人為回復北側17號鄰屋原狀而支出之房屋1、2樓牆壁煙燻清洗費。	不爭執，惟被上訴人就系爭火災之發生並未有重大過失或違反善良管理人之注意義務，無須負擔損害賠償責任。
3.	北側17號鄰屋1、2樓牆整修費用	31萬6,000元	系爭火災另延燒上訴人所有北側17號鄰屋，被上訴人應賠償上訴人為回復北側17號鄰屋原狀而支出之房屋1、2樓牆壁整修費用。	爭執該筆支出是因為系爭火災引起的，系爭火災並未造成北側17號鄰屋構造損壞至無法使用，並無打除更換二丁掛必要，且廚房、廁所馬桶亦未損壞；縱有整修必要，亦應扣除折舊比例。
4.	西側792-1號鄰屋損害賠償和解金	25萬元	系爭火災延燒系爭房屋西側鄰屋即ＯＯ一路792-1號房屋（下稱西側792-1號鄰屋），該鄰屋屋	不爭執有延燒至西側792-1號鄰屋及上訴人有給付和解金，但被上訴人未授權上訴人進行調

			主訴請上訴人賠償損害，雙方於原審法院111年度審訴字第320號事件訴訟中達成和解，上訴人因而受有給付和解金25萬元之損害，自得請求被上訴人賠償損害25萬元。	解，給付原因應為上訴人自己之考量，不能認定被上訴人有過失。
5.	系爭房屋拆除清運及重新搭建費用	57萬4,287元	系爭房屋在系爭火災中全部燒毀，上訴人為清除火災後之建物殘骸及原地重新搭建建物主體，受有支出拆除清運及重新搭建費用之損害，自得請求被上訴人賠償損害。	不爭執上訴人有支出，但系爭火災並未造成系爭房屋構造損壞至無法使用，並未有打除、重新搭建與整修必要；縱有必要，應扣除折舊。
6.	系爭房屋重建後整修費	30萬2,500元	系爭房屋主體重新搭建後，為使建物恢復至可出租使用之程度，須進行內部整修（例如地坪整高、衛浴設施、排水、防水、水溝、糞管等），上訴人因而受有支出整修費之損害，自得請求被上訴人賠償損害。	不爭執上訴人有支出，但系爭火災並未造成系爭房屋構造損壞至無法使用，並未有打除、重新搭建與整修必要；縱有必要，亦應扣除折舊比例。
總計	164萬9,259元			