

臺灣彰化地方法院員林簡易庭民事判決

112年度員簡字第364號

原告 陳庸憲
訴訟代理人 張宗存律師
複代理人 蔡宜樺律師
被告 洪斯特企業股份有限公司

0000000000000000
兼法定代理人 洪慶雲
0000000000000000

被告 巫瓊珠
共同
訴訟代理人 楊振芳律師

上列被告因公共危險案件（本院112年度簡字第1129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141號），本院於民國114年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告洪慶雲、洪斯特企業股份有限公司應連帶給付原告新臺幣355萬8,500元，及自民國112年5月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、被告洪慶雲、巫瓊珠應連帶給付原告新臺幣355萬8,500元，及自民國112年5月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 三、本判決第一、二項所命給付，如其中任一被告已為給付，則其餘被告於該給付範圍內，即免為給付之義務。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告洪慶雲、洪斯特企業股份有限公司、巫瓊珠連帶負擔百分之46，餘由原告負擔。
- 六、本判決第一、二項得假執行；但被告洪慶雲、洪斯特企業股份有限公司、巫瓊珠如以新臺幣355萬8,500元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 一、原告主張：

04 (一) 原告與被告洪慶雲於民國106年11月1日簽訂房屋租賃契約
05 書(下稱租賃契約)，約定由原告將其所有之彰化縣○○
06 鄉○○段0○號建物(即門牌號碼彰化縣○○鄉○○巷000
07 號房屋；下稱系爭建物)出租予被告洪慶雲，且租期為10
08 6年11月1日起至111年10月31日止，並由被告巫瓊珠擔任
09 被告洪慶雲之連帶保證人，嗣被告洪慶雲即將系爭建物作
10 為由被告洪慶雲擔任負責人之被告洪斯特企業股份有限公
11 司(下稱洪斯特公司)的營業場所。

12 (二) 被告洪慶雲為被告洪斯特公司之負責人及管理權人，負責
13 被告洪斯特公司於系爭建物之人員及環境管理事宜，本應
14 注意避免將易燃物放置在系爭建物外，亦應注意防止人員
15 在系爭建物外吸菸及任意丟棄菸蒂，並應做好阻絕火源防
16 護措施，以避免火災發生，而依其情形並無不能注意之情
17 事，竟疏未注意，任由系爭建物四周堆置擺放塑膠廢料等
18 易燃物，嗣於111年1月10日下午2時7分許，在系爭建物東
19 面西南側外面電桿附近，因有不詳人士抽菸後，疏未完全
20 熄滅菸蒂，致所遺留之菸蒂所生之火源引燃該處之塑膠廢
21 料等易燃物，引起火災(下稱系爭火災)，進而燒毀系爭
22 建物，造成原告受有以回復系爭建物原狀所需費用計算之
23 系爭建物損害新臺幣(下同)324萬1,163元(即：扣除折
24 舊後之材料費用36萬3,958元+工資與其他費用287萬7,20
25 5元=324萬1,163元)、清除費用22萬7,500元、租金損害
26 432萬元等共計778萬8,663元之損害，故原告依民法第184
27 條第1項前段、第2項、第28條、公司法第23條第2項之規
28 定，請求被告洪慶雲、洪斯特公司連帶賠償778萬8,663
29 元，及依民法第432條之規定、租賃契約第11條前段、第1
30 3條之約定，請求被告洪慶雲、巫瓊珠連帶賠償778萬8,66
31 3元。

01 (三) 並聲明：

02 1、被告洪慶雲、洪斯特公司應連帶給付原告778萬8,663元，
03 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
04 之5計算之利息。

05 2、被告巫瓊珠應與被告洪慶雲，就被告洪慶雲上開第1項應
06 為給付部分，負連帶賠償責任。

07 3、願供擔保，請准宣告假執行。

08 二、被告洪慶雲、洪斯特公司、巫瓊珠（下稱洪慶雲等3人）抗
09 辯：

10 (一) 對於系爭建物損害：

11 1、系爭建物並非鋼筋（骨）混凝土建造，於68年1月6日建築
12 完成後至系爭火災發生時，已使用43年之久，顯已逾30年
13 之耐用年數；又就冠宏不動產估價師事務所（下稱冠宏事
14 務所）113冠估GH050006估價報告書，因該報告書附件2屋
15 頂層平面圖、頂層結構平面圖所示之A棟建物屋頂原本是
16 以石棉瓦鋪蓋，但已殘破不堪無法使用，被告洪慶雲遂於
17 取得原告之同意後，更換成彩瓦，而D棟建物及C棟建物之
18 後門鐵捲門於被告洪慶雲承租時並不存在，是由被告洪慶
19 雲自費委請訴外人施做興建，自均不應列入賠償範圍；另
20 就屋頂、鋼樑結構部分，該報告書所載之規格與系爭建物
21 之規格不同，導致價差甚大；又該報告書附件2基礎配筋
22 詳圖（80x80cm）、A剖面圖所載之混凝土澆置工程與原本
23 之基礎不同，且地坪與基礎未損壞，自無估算及重新施做
24 地坪工程及基礎之必要，僅需重新綁鋼條、灌漿即可回復
25 原狀；系爭建物之窗戶於被告洪慶雲承租時為木窗，但木
26 窗門早已蛀蝕毀損，但該報告書仍以木窗、強化玻璃估
27 價，有違回復原狀法則。

28 2、冠宏事務所113冠估GH050006估價報告書鑑定回復系爭建
29 物原狀之總費用為538萬6,275元，而冠宏事務所114冠估G
30 H07006估價報告書則鑑定系爭建物之交易價值為306萬1,0
31 00元，可知系爭建物使用43年，每年所減少之交易價值只

01 有5萬4,076元，顯不合理；再者，冠宏事務所114冠估GH0
02 7006估價報告書之比較標的均未有房屋交易價值，與稅法
03 不合，僅是妄推比較標的之房屋交易價值，且系爭建物之
04 屋齡達43年，已無殘存價值，甚需從買賣價金中扣除拆除
05 與清運系爭建物之費用，因此，系爭建物之交易價值應為
06 0元或負數，故冠宏事務所113冠估GH050006、114冠估GH0
07 7006估價報告書均不足採。

08 (二) 對於租金損害：

09 系爭建物於建築完成迄今已歷43年，早已超過30年之耐用
10 年限，且原告與被告洪慶雲之租賃關係屆期後，原告是否
11 會再出租系爭建物予他人及被告洪慶雲是否續租系爭建
12 物，實不可預期，而僅是希望而已，且冠宏事務所113冠
13 估GH050006、114冠估GH07006估價報告書關於系爭建物之
14 剩餘耐用年數，分別鑑定為5年、8年，已自相矛盾，何
15 況，被告洪慶雲已給付111年1月1日至111年4月30日之租
16 金共18萬元給原告，所以原告請求租金損害，並無理由；
17 又系爭建物因系爭火災毀損，使原告無庸再就租金收入繳
18 納房屋稅、租賃所得稅（按：此用語非我國法令明定的稅
19 目）、全民健康保險補充保險費，所以基於損益相抵原
20 則，應從原告之租金損害中扣除之，且原告是一次請求8
21 年之租金損害，亦應扣除中間利息。

22 (三) 並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准
23 宣告免為假執行。

24 三、得心證之理由：

25 (一) 原告與被告洪慶雲於106年11月1日簽訂租賃契約，約定由
26 原告將其所有之系爭建物（於68年1月6日建築完成，主要
27 建材：磚造、鋼鐵造，層次：1層，總面積：992.06平方
28 公尺，主要用途：住宅、倉庫）出租予被告洪慶雲，且租
29 期為106年11月1日起至111年10月31日止，並由被告巫瓊
30 珠擔任被告洪慶雲之連帶保證人，嗣被告洪慶雲即將系爭
31 建物作為由被告洪慶雲擔任負責人之被告洪斯特公司的經

01 營場所等情，業經原告、被告洪慶雲於警詢時陳稱明確
02 （見111偵5375卷第15至19、89至91頁），並有租賃契
03 約、建物登記謄本、建物測量成果圖、公司基本資料在卷
04 可稽（見附民卷第19、23至30頁；本院卷一第25、65
05 頁），應屬真實。

06 （二）原告依民法第184條第1項前段、第2項、第28條、公司法
07 第23條第2項之規定，主張被告洪慶雲、洪斯特公司應負
08 連帶損害賠償責任，有無理由？

09 1、被告洪慶雲為被告洪斯特公司之負責人及管理權人，負責
10 被告洪斯特公司於系爭建物之人員及環境管理事宜，本應
11 注意避免將易燃物放置在系爭建物外，亦應注意防止人員
12 在系爭建物外吸菸及任意丟棄菸蒂，並應做好阻絕火源防
13 護措施，以避免火災發生，而依其情形並無不能注意之情
14 事，竟疏未注意，任由系爭建物四周堆置擺放塑膠廢料等
15 易燃物，嗣於111年1月10日下午2時7分許，在系爭建物東
16 面西南側外面電桿附近，因有不詳人士抽菸後，疏未完全
17 熄滅菸蒂，致所遺留之菸蒂所生之火源引燃該處之塑膠廢
18 料等易燃物，引起系爭火災，進而燒毀系爭建物等事實，
19 業經被告洪慶雲於本院刑事庭審理時坦承不諱（見112簡1
20 129卷第52頁），並有公司基本資料、租賃契約、彰化縣
21 消防局火災原因調查鑑定書附卷可憑（見111偵5375卷第9
22 9至291頁；附民卷第19、23至30頁），且本院刑事庭就上
23 開事實，亦以112年度簡字第1129號判決被告洪慶雲犯失
24 火燒燬現有人所在之建築物罪有罪確定，有該案刑事判決
25 存卷可參（見本院卷一第11至13頁），故堪認上開事實為
26 真正。

27 2、按租賃物因承租人失火而毀損、滅失者，以承租人有重大
28 過失為限，始對於出租人負損害賠償責任，民法第434條
29 固定有明文，惟當事人如以特約約定承租人就輕過失之失
30 火亦應負責，其特約仍屬有效（最高法院83年度台上字第
31 151號、102年度台上字第2002號判決意旨參照）。又民法

01 第434條之排除同法第432條規定之適用，固僅在保護承租
02 人之利益，以減輕其賠償責任而設，惟該失火責任之特別
03 規定，無關於公序良俗，倘當事人約定承租人就輕過失之
04 失火仍應負責，以加重承租人之注意義務者，其特約自難
05 謂為無效（最高法院89年度台上字第1416號判決意旨參
06 照）。原告與被告洪慶雲簽訂之租賃契約第11條前段已約
07 定：「乙方（按：即被告洪慶雲）應以善良管理人之注意
08 使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之
09 過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。」（見附民卷第24
10 至26頁），足見原告與被告洪慶雲於租賃契約已約定被告
11 洪慶雲應盡善良管理人注意義務，而加重承租人即被告洪
12 慶雲之注意義務，則依前揭說明，應認為上開約定已排除
13 適用民法第434條關於承租人僅負重大過失責任之任意性
14 規定；故應負善良管理人注意義務之被告洪慶雲自不得再
15 以民法第434條之規定為據，主張其僅就重大過失所造成
16 之失火負租賃契約損害賠償責任與侵權行為損害賠償責
17 任。

18 3、依前所述及蒐證照片所示（見111偵5375卷第290頁），屬
19 系爭建物承租人及管理權人與企業經營者之被告洪慶雲，
20 任意將龐大且眾多之塑膠廢料等易燃物堆置在系爭建物外
21 臨道路且任何人均得隨意活動之系爭火災發生位置，而未
22 將之放置在設有消防安全設備之系爭建物內統一集中管理
23 （見111核交43卷第21、27至31頁），亦疏未在該位置設
24 置任何阻絕火源防護措施，而任由他人得在該位置行動、
25 吸菸及任意丟棄菸蒂，致引起系爭火災燒毀系爭建物，顯
26 已違反其所應盡之善良管理人注意義務，而具抽象輕過
27 失，且被告洪慶雲對其應負損害賠償責任一節亦不爭執
28 （見本院卷一第313、328頁），故原告依民法第184條第1
29 項前段、第2項之規定，主張被告洪慶雲應負侵權行為損
30 害賠償責任，應屬可採。

31 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

01 他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任；公司負責人
02 對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，
03 對他人應與公司負連帶賠償之責，民法第28條、公司法第
04 23條第2項定有明文。依前所述，被告洪慶雲既是為被告
05 洪斯特公司承租系爭建物，以作為被告洪斯特公司之營業
06 場所使用，則被告洪慶雲於使用系爭建物營業時，在系爭
07 建物外堆置擺放被告洪斯特公司營運所需之塑膠廢料等易
08 燃物，自屬執行其於被告洪斯特公司職務與業務的行為，
09 然被告洪慶雲卻未盡善良管理人所應將塑膠廢料等易燃物
10 放置在設有消防安全設備之系爭建物內統一集中管理及設
11 置任何阻絕火源防護措施之注意義務，以致隨意堆放在系
12 爭建物外之塑膠廢料等易燃物遭他人丟置之菸蒂所生之火
13 源引燃而引起系爭火災，造成原告受有損害，故依民法第
14 28條、公司法第23條第2項之規定，被告洪斯特公司自應
15 與被告洪慶雲負連帶損害賠償責任，而被告洪斯特公司、
16 洪慶雲對其等應負連帶損害賠償責任一節亦不爭執（見本
17 院卷一第313、328頁）。

18 （三）原告依民法第432條之規定、租賃契約第11條前段、第13
19 條之約定，主張被告洪慶雲、巫瓊珠應負連帶損害賠償責
20 任，有無理由？

21 屬系爭建物承租人之被告洪慶雲任意將龐大且眾多之塑膠
22 廢料等易燃物堆置在系爭建物外臨道路且任何人均得隨意
23 活動之系爭火災發生位置，而未將之放置在設有消防安全
24 設備之系爭建物內統一集中管理，亦疏未在該位置設置任
25 何阻絕火源防護措施，而任由他人得在該位置行動、吸菸
26 及任意丟棄菸蒂，已違反其於租賃契約所約定之善良管理
27 人注意義務，並致引起系爭火災燒毀系爭建物之情，業經
28 本院認定如上，故原告依民法第432條第2項前段之規定、
29 租賃契約第11條前段、第13條之約定，主張被告洪慶雲、
30 被告即連帶保證人巫瓊珠應負連帶損害賠償責任，核屬有
31 據，而被告洪慶雲、巫瓊珠對其等應負連帶損害賠償責任

01 一節亦不爭執（見本院卷一第313、328頁）。

02 （四）原告請求被告洪慶雲與洪斯特公司、被告洪慶雲與巫瓊珠
03 分別連帶賠償778萬8,663元，有無理由？

04 1、就系爭建物損害：

05 （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
06 損害，為民法第215條所明定。所謂回復顯有重大困難，
07 是指回復原狀需時過長、需費過鉅，或難得預期之結果之
08 情形而言。於回復原狀之必要費用顯逾其物價值之情形，
09 若仍准許被害人得請求賠償修復費用，與維持物之價值不
10 合比例，非惟不符經濟效率，亦有違誠信公平原則。此時
11 應由加害人以金錢賠償其物之價值利益，即足填補被害人
12 之損害（最高法院107年度台上字第1145號判決意旨參
13 照）。又物因侵權行為而受損害，請求金錢賠償，其有市
14 價者，應以請求時或起訴時之市價為準，蓋損害賠償之目
15 的在於填補所生之損害，其應回復者，並非「原來狀
16 態」，而係「應有狀態」，故其價格應以加害人應為給付
17 之時為準（最高法院102年度台上字第242號判決意旨參
18 照）

19 （2）依蒐證照片所示（見111偵5375卷第257、261至271頁），
20 系爭建物已因系爭火災延燒而全部毀損，故堪認系爭建物
21 已達民法第215條所稱「不能回復原狀者」之程度，而被
22 告洪慶雲等3人對系爭建物已全部燒毀而不能回復原狀一
23 節亦已自承（見本院卷一第332、333頁）。因此，既然回
24 復系爭建物原狀為不可能，則被告洪慶雲等3人之賠償範
25 圍，依前揭意旨，即應為系爭建物之市場價值利益，至原
26 告主張：應以回復系爭建物原狀所需之費用324萬1,163元
27 計算系爭建物損害等語（見本院卷二第97至99頁），並非
28 可採。

29 （3）系爭建物於系爭火災發生時之市場價值，經本院委由冠宏
30 事務所鑑定後，鑑定結果為306萬1,000元一節，有冠宏事
31 務所114冠估GH07006估價報告書存卷可參，而該報告書為

01 冠宏事務所派員實際至系爭建物現場進行會勘，並參酌系
02 系爭建物照片、建物登記謄本、建物測量成果圖、空照圖等
03 資料後，依不動產估價技術規則之規定予以推估計算，所
04 為鑑定方法尚屬合理，且經本院於114年4月14日就冠宏事
05 務所採取之鑑定方法命兩造於114年4月30日前具狀表示意
06 見後（見本院卷二第37、63頁），原告表示尊重、無意
07 見，而被告洪慶雲等3人則逾期未表示任何意見（見本院
08 卷二第65、67、72頁），可見兩造均已認冠宏事務所採取
09 之鑑定方法為適當且可行，故前揭鑑定結果應屬可採。因
10 此，原告僅得請求被告洪慶雲等3人賠償系爭建物損害即
11 系爭建物於系爭火災發生前之市場價值利益306萬1,000
12 元。

13 (4) 被告洪慶雲等3人於114年9月18日本院審理時雖提出收據
14 為證，以證明被告洪慶雲於將系爭建物之鐵皮屋頂拆除、
15 販賣後有將價金15萬元交付給原告一事（見本院卷二第12
16 3頁），然原告已否認該屬私文書之收據的形式上真正
17 （見本院卷二第112、113頁），則依民事訴訟法第436條
18 第2項、第357條前段之規定，即應由被告洪慶雲等3人負
19 證明該收據為真正之責，然有委任律師為訴訟代理人之被
20 告洪慶雲等3人並無提出任何證據以證明該收據之形式上
21 真正；況且，本件是於112年5月23日繫屬於本院（見附民
22 卷第7頁），並於112年10月26日進行第一次言詞辯論程序
23 （見本院卷一第109頁），但被告洪慶雲等3人卻是迄至11
24 4年9月18日本院審理時才提出該收據，顯有意圖延滯訴
25 訟，逾時提出，並有礙訴訟終結之情事，故依民事訴訟法
26 第196條第2項之規定，本院自不應予以採納。因此，本院
27 無從以該形式上非真正之收據為有利於被告洪慶雲等3人
28 有利之認定。

29 2、就清除費用：

30 (1) 系爭建物於系爭火災發生後，在112年12月15日尚遺留遭
31 毀損之磚牆、柱子、磚塊、石、砂等殘餘物，且無從作為

01 回復系爭建物原狀之用一節，有冠宏事務所113冠估GH050
02 006估價報告書在卷可參（見該報告書第7、8、31頁），
03 而由蒐證照片觀之（見111偵5375卷第255至257頁），本
04 院審酌前揭殘餘物已受系爭火災燃燒，而致於使用上有安
05 全性之疑慮，且已殘破不堪，故認前揭殘餘物已無再利用
06 之可能性。

07 (2) 依前所述，因系爭火災之發生所產生之前揭殘餘物既已無
08 再利用性，則原告之後勢必須委由工程行予以拆除與清
09 運；而經本院委由冠宏事務所鑑定後，所需之清除費用為
10 22萬7,500元，有冠宏事務所113冠估GH050006估價報告書
11 在卷可佐（見該報告書第7至9頁），故原告請求被告洪慶
12 雲等3人賠償清除費用22萬7,500元，應予准許。

13 (3) 被告洪慶雲等3人雖辯稱：被告洪慶雲於系爭事故發生後
14 已清運系爭建物之殘餘物而支付清除費用約100萬元等語
15 （見本院卷二第112頁），並提出111年8月22、30日、111
16 年10月20日統一發票為證（見本院卷二第125、127頁），
17 然由該等統一發票日期與被告洪慶雲之112年6月5日刑事
18 陳報狀觀之（見112簡1129卷第57至61頁），被告洪慶雲
19 應是於112年6月1日前清除系爭建物之殘餘物，但依前所
20 述，系爭建物於112年12月15日尚遺留前揭殘餘物，可見
21 被告洪慶雲於112年6月1日前僅是清除系爭建物之部分殘
22 餘物而已，而非系爭建物之全部殘餘物，故本院上開判准
23 用以清運前揭殘餘物之清除費用22萬7,500元，自不受被
24 告洪慶雲於112年6月1日前僅清運系爭建物部分殘餘物之
25 清除費用約100萬元影響，被告洪慶雲等3人上開所辯，並
26 不足為有利於其等之認定。

27 3、就租金損害：

28 原告主張：其於108年11月1日起出租系爭建物予被告洪慶
29 雲之每月租金為4萬5,000元，而倘未發生系爭火災，系爭
30 建物之可繼續使用年限為8年，但現卻因發生系爭火災，
31 導致系爭建物毀損而無法繼續收取租金，所以其請求被告

01 洪慶雲等3人賠償111年1月10日系爭火災發生時起8年
02 (按：即119年1月9日)之租金損害432萬元(即：4萬5,0
03 00元×12個月×8年=432萬元)等語(見本院卷二第101、1
04 02頁)，惟查：

- 05 (1) 按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填
06 補債權人所受損害及所失利益為限，而依通常情形，或依
07 已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視
08 為所失利益，民法第216條定有明文。而所失利益固不以
09 現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅
10 有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依
11 已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性
12 (最高法院95年度台上字第2895號判決意旨參照)。
- 13 (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
14 益出租人交付之租賃物為必要，故租賃物如已滅失，承租
15 人既已確定不能使用收益，租賃關係即歸消滅；承租人惟
16 於租賃關係存續中始負支付租金之義務，租賃物如全部被
17 火焚毀，租賃關係即因而終了，承租人自無再支付租金之
18 義務(最高法院83年度台上字第1747號判決意旨、司法院
19 (83)廳民一字第22746號研究意見參照)。
- 20 (3) 原告與被告洪慶雲就系爭建物之租期為106年11月1日至11
21 1年10月31日，且原每月租金4萬元自108年11月1日起調整
22 為每月租金4萬5,000元等情，有租賃契約附卷可佐(見附
23 民第24至27頁)；又依蒐證照片所示(見111偵5375卷第2
24 61至271頁)，系爭建物於系爭火災發生後顯嚴重受燒，
25 有大片破損、倒塌、變形，鋼筋變色、變形等情形，足見
26 系爭建物於系爭火災發生後已滅失而無從再供被告洪慶雲
27 使用收益，則依前揭說明，原告與被告洪慶雲間就系爭建
28 物之租賃關係即歸於消滅，且被告洪慶雲無再負擔給付租
29 金之義務。
- 30 (4) 依前所述，雖被告洪慶雲因租賃關係消滅而無再依租賃關
31 係給付租金予原告之義務，但因被告洪慶雲就系爭火災之

01 發生具可歸責事由，則依民法第432條第2項前段之規定，
02 被告洪慶雲仍應就「若未發生系爭火災，原告依租賃契約
03 本得向被告洪慶雲收取、位於租期內之111年1月10日系爭
04 火災發生起至111年10月31日止之租金」予以賠償；又因
05 原告已自認其已從被告洪慶雲取得111年1月1日至111年4
06 月30日之租金共18萬元（見本院卷二第112頁），故將原
07 告所受之111年1月10日至111年10月31日之租金損害扣除
08 其已受領之111年1月10日至111年4月30日之租金後，原告
09 尚受有因系爭火災所致之111年5月1日至111年10月31日之
10 租金損害27萬元（即：4萬5,000元×6個月＝27萬元），且
11 此租金損害27萬元是於原告請求自起訴狀繕本送達翌日即
12 112年5月27日（見附民卷第51、53頁）起之法定遲延利息
13 以前就已發生，而非未來之給付，自無以霍夫曼式計算法
14 扣除中間利息之必要。

15 (5) 依租賃契約所示（見附民卷第24頁），原告與被告洪慶雲
16 間就系爭建物之租期屆滿日為111年10月31日，則被告洪
17 慶雲於111年10月31日租期屆滿後是否仍會繼續向原告承
18 租系爭建物，並非一定，且亦無從僅因被告洪慶雲是於系
19 爭火災發生前10年起（見111偵5375卷第217、223頁；本
20 院卷一第227頁；本院卷二第90頁）長期向原告承租系爭
21 建物使用，即當然推論出被告洪慶雲於111年10月31日租
22 期屆滿後猶會向原告承租系爭建物之結果；再者，原告於
23 警詢、偵查時已陳稱：其每年都會跟被告洪慶雲提醒不要
24 堆那麼多塑膠廢料、很危險，但被告洪慶雲都屢勸不聽等
25 語（見111他2876卷第67頁；111偵5375卷第219頁），則
26 原告於111年10月31日租期屆滿後是否仍會繼續將系爭建
27 物出租給被告洪慶雲，誠有疑問，何況，若未發生系爭火
28 災，原告於111年10月31日租期屆滿後得否再順利出租系
29 爭建物予第三人，同有疑義。因此，倘未發生系爭火災，
30 原告於111年10月31日租期屆滿後是否即得順利出租系爭
31 建物以獲得租金一節，既屬未定，而難認已有客觀之確定

01 性得以確認其可得利益之內容，則原告請求被告洪慶雲等
02 3人賠償111年11月1日至119年1月9日之租金損害，自難認
03 有據。

04 (6) 被告洪慶雲等3人雖辯稱：系爭建物因系爭火災毀損，使
05 原告無庸再就租金收入繳納房屋稅、租賃所得稅、全民健
06 康保險補充保險費，所以基於損益相抵原則，應從原告之
07 租金損害中扣除之等語（見本院卷二第120頁），惟查：

08 ①按損益相抵，係指損害賠償之債權人基於與受損害之同一
09 原因事實並受有利益，其請求之賠償金額，應扣除所受之
10 利益而言，此觀民法第216條之1規定自明。債權人倘非基
11 於與受損害同一原因事實並受有利益，自無上開規定之適
12 用（最高法院92年度台上字第803號判決意旨參照）。

13 ②依房屋稅條例第6條之1第2項、第3項後段之規定，因系爭
14 火災滅失之系爭建物雖於111年1月10日系爭火災發生後得
15 免課徵111年1月起之房屋稅，但依同條例第8條之規定：

16 「房屋遇有焚燬、坍塌、拆除至不堪居住程度者，應由納
17 稅義務人申報當地主管稽徵機關查實後，在未重建完成期
18 內，停止課稅。」，原告得否免課徵111年1月起之系爭建
19 物房屋稅而受有利益，是須經稽徵機關審核決定，而其受
20 有租金損害則是因被告洪慶雲引發系爭火災之侵權行為與
21 債務不履行所造成，二者顯非基於同一原因事實所生，故
22 被告洪慶雲等3人辯稱：依損益相抵原則，應從租金損害
23 扣除免繳之房屋稅等語，並非可採。

24 ③依所得稅法第14條第1項第5類，00年00月出生（見111偵5
25 375卷第217頁）之原告自被告洪慶雲受領之租金收入固應
26 列入綜合所得稅之綜合所得總額內計算，但其是以全年租
27 賃收入減除必要損耗及費用後之餘額為租賃所得額，若未
28 能逐項列舉，可適用財政部頒定之費用標準，按全年租賃
29 收入之43%作為必要費用扣除，且依同法第13條之規定，
30 原告之綜合所得稅是就個人綜合所得總額減除免稅額及扣
31 除額後之綜合所得淨額計徵之，則原告原自被告洪慶雲收

01 取之租金收入以上開方式計算後，是否仍須繳納綜合所得
02 稅，容有疑問，而被告洪慶雲等3人對此亦未提出證據以
03 實其說，僅空言抗辯（見本院卷二第120頁），故尚難遽
04 認原告有因被告洪慶雲過失引起系爭火災毀損系爭建物之
05 行為而受有免繳關於租金收入之綜合所得稅的利益。

06 ④依所得稅法第88條、第89條、全民健康保險法第31條、全
07 民健康保險扣取及繳納補充保險費辦法第4條之規定，納
08 稅義務人有租金收入或單次有2萬元以上之租金收入時，
09 雖應由扣繳義務人（即扣費義務人）於給付時依規定之扣
10 繳率、補充保險費率扣取稅款、全民健康保險補充保險
11 費，並將之繳納給稽徵機關、衛生福利部中央健康保險
12 署，但依所得稅法第89條第1項第2款之規定，扣繳義務人
13 （即扣費義務人）為「機關、行政法人、團體、學校、事
14 業、破產財團之破產管理人、執行業務者或信託行為之受
15 託人」，而依前所述，系爭建物承租人既為屬於自然人之
16 被告洪慶雲，而非被告洪斯特公司，則非屬所得稅法與全
17 民健康保險法規定之扣繳義務人與扣費義務人之被告洪慶
18 雲於租賃關係存續中支付租金給原告時，本就無須代原告
19 扣取稅款、全民健康保險補充保險費及將之繳納給稽徵機
20 關、衛生福利部中央健康保險署，故原告自無因系爭火災
21 之發生而受有免繳關於租金收入之稅款、全民健康保險補
22 充保險費的利益。

23 4、綜上，原告因系爭火災所得向被告洪慶雲等3人請求連帶
24 賠償之損害金額合計為355萬8,500元（即：系爭建物損害
25 306萬1,000元＋清除費用22萬7,500元＋租金損害27萬元
26 =355萬8,500元）。

27 （五）按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
28 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債
29 權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債
30 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
31 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法

01 律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第2
02 33條第1項前段、第203條分別定有明文。被告洪慶雲等3
03 人既對原告負侵權行為損害賠償責任、租賃契約損害賠償
04 責任、而迄未履行，則原告依前揭規定，請求被告洪慶雲
05 等3人給付自起訴狀繕本送達翌日即112年5月27日（見附
06 民卷第51、53頁）起至清償日止，按週年利率百分之5計
07 算之法定遲延利息，自應予以准許。

08 （六）按不真正連帶債務之發生，是因相關之法律關係偶然競合
09 所致，多數債務人之各債務具有客觀之同一目的，而債務
10 人各負有全部之責任，債務人中之一人或數人向債權人為
11 給付者，他債務人亦同免其責任（最高法院97年度台上字
12 第453號判決意旨參照）。被告洪慶雲、洪斯特公司依民
13 法第184條第1項前段、第2項、第28條、公司法第23條第2
14 項之規定，及被告洪慶雲、巫瓊珠依民法第432條第2項前
15 段之規定、租賃契約第11條前段、第13條之約定，應分別
16 連帶給付原告355萬8,500元及法定遲延利息，已如前述，
17 可見其等所負前揭債務之法律關係並不相同而屬個別；再
18 者，前揭債務之目的實在履行對原告之侵權行為損害賠償
19 責任、租賃契約損害賠償責任，於被告洪慶雲等3人中之1
20 人向原告為給付者，於清償範圍內，其他被告所負債務之
21 目的即已達成，而具有客觀之同一目的，故被告洪慶雲等
22 3人所負之前揭債務，揆諸前揭意旨，核屬不真正連帶債
23 務。因此，被告洪慶雲等3人所負之前揭債務，如被告洪
24 慶雲等3人中之任一人為給付，則其他被告於該給付範圍
25 內，應同免給付之義務。

26 四、綜上所述，原告（一）依民法第184條第1項前段、第2項、
27 第28條、公司法第23條第2項之規定，請求被告洪慶雲、洪
28 斯特公司連帶給付355萬8,500元，及自112年5月27日起至清
29 償日止，按週年利率百分之5計算之利息；（二）依民法第4
30 32條第2項前段之規定、租賃契約第11條前段、第13條之約
31 定，請求被告洪慶雲、巫瓊珠連帶給付355萬8,500元，及自

01 112年5月27日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
02 息；且上開（一）、（二）部分，如其中任一被告已為給
03 付，其餘被告於該給付範圍內，即免為給付之義務，為有理
04 由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

05 五、關於假執行之說明：原告勝訴部分，是依民事訴訟法第427
06 條第2項規定適用簡易程序所為被告洪慶雲等3人敗訴之判
07 決，爰依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之
08 規定，依職權宣告假執行；被告洪慶雲等3人就原告勝訴部
09 分陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰
10 酌定相當擔保金額宣告之。又原告就其勝訴部分雖陳明願供
11 擔保請准宣告假執行，然此僅是促使本院職權之發動，故毋
12 庸為准駁之諭知。至原告就其敗訴部分陳明願供擔保聲請宣
13 告假執行，已因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

14 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
15 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

17 中 華 民 國 114 年 10 月 20 日

18 員林簡易庭 法 官 許嘉仁

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 114 年 10 月 20 日

24 書記官 黃明慧