

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2374號

原告 簡文良
訴訟代理人 蕭仁杰律師
游泗淵律師
被告 許桂宗

上列當事人間請求損害賠償等事件，經本院於民國112年10月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣34萬5240元，及自民國111年10月4日起至
清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔18%，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行，倘被告以新臺幣34萬5240元為原告預供
擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭
房屋）所有權人，被告自民國104年4月起向原告定期承租系
爭房屋作為竣瑞發工程有限公司（下稱竣瑞發公司）營業處
所使用。兩造最末次於111年4月5日就系爭房屋簽訂租約，
約定租期自111年4月5日起至113年4月4日止，租金每月新臺
幣（下同）3萬3000元，應於每月5日前繳納，押租保證金6
萬8000元（下稱系爭租約）。並於系爭租約第9條後段約
定：除因天然災害等不可抗力之情形外，因承租人過失致系
爭房屋毀損，承租人應負賠償之責，賠償金額得由押租金中
抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足金額。

(二)系爭租約存續期間，被告因於系爭房屋之臥室內嚴重不當使

01 用延長線及電器用品，導致系爭房屋於111年5月15日中午12
02 時17分許發生火災，造成系爭房屋內裝因而焚毀、各處嚴重
03 燻黑，且因滅火需要灌救而造成多處損害。被告於火災發生
04 後，另覓新北市○○區○○路000號房屋（下稱564號房屋）
05 繼續經營竣瑞發公司，並自111年6月5日起即未繼續繳納租
06 金。於本件火災發生後，原告要求被告至現場清理，被告僅
07 於同年月18日至現場清理，後續即未再理會。原告於同年月
08 24日至現場清理系爭房屋以外範圍時，有遇到被告，告知其
09 後門曾有小偷進入故上鎖及前門馬達開關已重新設置，並告
10 知其開關位置，被告可自行開關。同年月28日原告至系爭房
11 屋打掃，因怕電動鐵捲門開關沖到水會壞掉，故將電源拔掉，
12 但打掃完忘記將電源插回去。當日原告並未遇見被告，
13 故被告並未在111年5月28日通知原告終止系爭租約。原告是
14 嗣後收到警局通知，才知道被告在111年6月2日以其無法進
15 入系爭房屋為由，對原告提出妨礙自由告訴。實則，被告乃
16 延至111年7月28日始以簡訊通知原告應退還押租金，並延至
17 111年12月27日始當庭將系爭房屋點交給原告，並同意拋棄
18 屋內所有物品，則依民法第439條、系爭租約第4條約定原告
19 自得向被告請求給付111年6月5日起至111年9月5日止，共4
20 個月租金13萬2000元。又因系爭房屋內裝因本件火事故受
21 損，原告為回復原狀，計支出修繕費80萬8800元（包含(1)拆
22 除工程所需費用28萬元。(2)水、電、設備復原工程費用24萬
23 1800元。(3)泥作、防水、磁磚復原工程費用9萬2000元。(4)
24 清潔工程費用4萬2000元。(5)鋁門工程費用3萬6000元。(6)輕
25 鋼架工程費用7萬5000元。(7)油漆工程費用4萬2000元。）；
26 另系爭房屋因本件火災事故，經修復完成後，受有交易價值
27 貶損害計100萬元，合計原告所有系爭房屋，因本件火災事
28 故，受有180萬8800元損害，爰依系爭租約第9條、民法第18
29 4條第1項前段規定（選擇合併關係）請求被告負賠償之責。
30 (三)併為聲明：被告應給付原告194萬800元，及自起訴狀繕本送
31 達翌日（111年10月4日）起至清償日止，按年息5%計算之利

01 息。原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、被告抗辯：

03 (一)對於兩造於111年4月5日就系爭房屋簽訂系爭租約，被告自1
04 11年6月5日起未給付租金給原告一事，被告不爭執。因為被
05 告於111年5月5日繳付租金為租期至111年6月4日止之租金，
06 然而被告於火災發生後，自111年5月28日起即無法使用系爭
07 房屋，因為前門斷電、後門鎖起來，但鑰匙在屋內，所以在
08 000年0月00日下午4點左右就跟原告說終止租約，已經在別
09 的地方承租了，且被告也於111年7月28日以簡訊通知原告請
10 其退還押租金，至系爭房屋內所有被告留存物品，被告同意
11 拋棄，交給原告自行處理。

12 (二)被告否認系爭火災是因被告的房客張天賜於系爭房屋之臥室
13 內不當使用延長線所致，火災發生後消防隊找到的延長線據
14 房客張天賜向被告陳稱是壞的，並沒有在使用，也沒有插在
15 插座上。被告前手向原告承租房屋退租後，改由被告向原告
16 承租了7、8年，於被告及被告前手向原告承租系爭房屋期間
17 原告均未更換電線，被告可合理懷疑本件火災事故發生前，
18 系爭房屋從未更換過電線。關於新北市政府消防局000年0月
19 00日出具火災原因調查鑑定書（下稱系爭鑑定書）只說明本
20 件起火原因無法排除電氣因素引燃之可能性，並不得執此推
21 謂本件火災發生肇於被告之房客使用延長線不當所致。另被
22 告也否認系爭房屋回復原狀需支出80萬8800元及回復原狀後
23 受有污名損害100萬元。

24 (三)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

25 三、兩造不爭執之事項：

26 (一)原告為系爭房屋所有權人，被告自104年4月起向原告定期承
27 租系爭房屋作為竣瑞發公司營業處所使用。兩造最末次於11
28 1年4月5日就系爭房屋簽訂系爭租約。依系爭租約第3條約
29 定：租期自111年4月5日起至113年4月4日止；第4條約定：
30 租金每月3萬3000元，應於每月5日前繳納；第5約定：押租
31 保證金6萬8000元；第9條後段約定：除因天然災害等不可抗

力之情形外，因承租人過失致系爭房屋毀損，承租人應負賠償之責，賠償金額得由押租金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足金額。第14條約定：本契約屆滿前，雙方不得任意終止租約。租賃期間承租人若擬提前終止租約遷離他處，需提前1個月告知出租人，未先期前通知而逕終止租約者，應賠償出租人1個月租金額之違約金，違約金部分出租人可自押金內扣除等情，並有系爭房屋登記謄本、竣瑞發公司登記資料、系爭租約在卷可佐。

(二)系爭房屋於111年5月15日12時17分許發生火災，經新北市政府消防局調查結果，研判：本件火災起火處為系爭房屋1樓臥房3西側木櫃設置處下方附近（詳本院卷第89、90頁）。起火原因排除危險物品、化工原料自燃可能性；縱火引燃可能性；遺留火種引燃可能性。基於(1)經逐層清理、檢視臥室3西側附近物品擺設情形，發現該處地面有延長線接續至木櫃北側附近使用之情事，並於木櫃北側地面附近碳化物中掘獲有吹風機、延長線插座等電氣產品，該延長線插座係接續至東南側牆面電源插座通電使用，其上方3具電源插座，1具電源插座表面及內部有局部燒燬損、變形（色）情形，且附近另有床墊、衣物等可（易）燃物品放置情事，顯示臥房3西側木櫃北側附近有延長線等電氣及床墊、衣物等可（易）燃物品設置使用情形，且延長線電源插座表面及內部有局部燒燬損變形（色）等情事。(2)經逐層清理、檢視臥室3西側附近物品，發現該處附近矽酸鈣板牆面均無室內電源迴路及電源插座配置使用情形，故可排除室內電源配線或牆內電源插座等電氣因素引燃之可能性。(3)經查系爭房屋1樓電源總開關受燒後情形，發現其110V無熔絲分開關有異常跳脫情事，顯見火災發生前系爭房屋1樓室內電源迴路係處於通電狀態，其110V無熔絲開關有異常跳脫情形。(4)據鶯歌消防分隊出勤觀察紀錄及大張天賜談話紀錄等內容，得知火災發生前及消防隊搶救時，該址臥室3室內電源係處於通電狀態等情，認由系爭房屋臥室3室內電源迴路及延長線於火災發生

前均處於通電狀態，其110V無熔絲開關有異常脫、延長線電源插座表面及內部有局部燬損變形，該處附近有床墊、衣物等可（易）燃物品放置情形，雖現場並無掘獲有電源線短路或異常熔斷等跡證，然經排除危險物品、化工原料、縱火及遺留火種等可引（自）燃之火源，恐1樓臥室3西側木櫃北側附近延長線所接續之電氣因接觸不良或過熱引燃周邊衣物、床墊等可（易）燃物致生火災，另相關跡證恐因消防搶救過程中遭破壞、移除，故本案起火原因無法排除電氣因素引燃之可能性等情，並有系爭鑑定書在卷可佐。

(三)被告自111年6月5日起未給付租金給原告（被告於111年5月5日繳付租金為租期至111年6月4日止之租金）；被告於111年7月28日以簡訊通知原告請其退還押租金；被告於111年12月27日當庭同意將系爭房屋內物品拋棄，將系爭房屋點交給原告。

(四)被告於111年6月2日以其自111年5月28日起因原告將系爭房屋正門鐵門斷電、後門反鎖，致被告無法使用為由，對原告提告強制罪，經臺灣新北地方檢察署檢察官以：原告否認故意將系爭房屋正門鐵門斷電、後門反鎖。被告不知悉原告為前開行為之原因，也未詢過原告為由，認不足證明原告有故意妨害被告進入系爭房屋之動機及犯意，於111年8月18日以111年度偵字第38309號為不起訴處分等情，並有不起訴處分書（詳原證6）在卷可憑。

四、原告主張：兩造於111年4月5日就系爭房屋簽訂系爭租約，約定租期自111年4月5日起至113年4月4日止，租金每月3萬3000元，應於每月5日前繳納，被告自111年6月5日起即未依約繳租，依系爭租約約定及民法第439條規定，原告自得向被告請求給付111年6月5日起至111年9月5日止，共4個月租金13萬2000元等情。經查：

(一)被告抗辯：系爭租約已於111年5月28日經被告單方通知原告終止一節，為原告所否認，應由被告就前開利己抗辯負舉證之責。關此部分，既未據被告提出任何證據以供本院審酌，

01 被告前開抗辯已難採信。參酌前述被告於111年6月2日仍以
02 系爭房屋承租人自居，對原告提告強制罪等情，更難認系爭
03 租約已於111年5月28日經被告合法終止。

04 (二)兩造對於被告於111年7月28日曾以簡訊通知原告請其退還押
05 租金一事，未有爭執，可信屬實，應認被告至遲於111年7月
06 28日已對原告為終止系爭租約意思表示。又依系爭租約第14
07 條第2項既約定，承租人得隨時終止系爭租約（觀諸系爭租
08 約第14條全文，僅限制出租人於期限屆至前不得任意終止租
09 約，承租人則得隨時終止，僅負有需於終止前1個月提前告
10 知，或給付1個月違約金義務。），應認系爭租約已於111年
11 7月28日經被告合法終止，僅被告應賠償出租人1個月租金金
12 額之違約金。

13 (三)基上，系爭租約既於111年7月28日經被告合法終止，則原告
14 本於民法第439條規定、系爭租約第4條約定，請求被告給付
15 自111年6月5日起至111年7月28日止（共1.77個月， $1+24/31$
16 $=1.77$ ），按月以3萬3000元計算之租金共5萬8410元（3萬3
17 000元 $\times$ 1.77月 $=$ 5萬8410元），自屬有據，應予准許；逾此
18 部分租金之請求，則肇於系爭租約已經終止，故無理由，應
19 予駁回。

20 五、原告主張：系爭租約存續期間，被告之房客因於系爭房屋之
21 臥室內嚴重不當使用延長線及電器用品，導致系爭房屋於11
22 1年5月15日中午12時17分許發生火災，造成系爭房屋內裝因
23 而焚毀、各處嚴重燻黑，且因滅火需要灌救而造成多處損
24 害，依系爭租約第9條後段、民法第184條第1項前段規定，
25 被告應就原告所有系爭房屋因本件火災事故所受損害負賠償
26 之責等情。被告則以：本件火災發生，非肇於被告之房客於
27 屋內不當使用延長線及電器用品所致，恐肇於原告長期未更
28 換系爭房屋電線所致等語為辯。經查：

29 (一)按租賃物因承租人失火而毀損、滅失者，以承租人有重大過
30 失為限，始對於出租人負損害賠償責任，民法第434條固定
31 有明文。惟當事人如以特約約定承租人就輕過失之失火亦應

負責，其特約並非無效（最高法院102年度台上字第2002號裁判意旨參照）。次按承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。因次承租人應負責之事由所生之損害，承租人負賠償責任，民法第444條亦定有明文。承前，系爭租約第9條後段既約定：除因天然災害等不可抗力之情形外，因承租人過失致系爭房屋毀損，承租人應負賠償之責，賠償金額得由押租金中抵充，如有不足，並得向承租人請求給付不足金額。應認兩造已特約約定排除民法第434條適用，被告（即承租人）就除因天然災害等不可抗力之情形外，就輕過失之失火，亦應負責。並依民法第444條第2項規定，因次承租人（即訴外人張天賜）應負責之事由所生損害，被告應負賠償責任。

(二)承前，本件火災起火處為系爭房屋1樓臥房3（即張天賜向被告承租房間）西側木櫃設置處下方附近，並非現場遺留延長線所通電連接東南側牆面電源插座處。參酌臥室3西側附近（即起火處）矽酸鈣板牆面均無室內電源迴路及電源插座配置使用情形，故可排除該處室內電源配線或牆內電源插座等電氣因素引燃之可能性等情，足認被告抗辯：本件火災恐肇於原告長期未更換系爭房屋電線所致云云，並無可採。再由起火原因排除危險物品、化工原料自燃可能性；縱火引燃可能性；遺留火種引燃可能性。但由起火點（臥室3西側）附近物品擺設情形，發現該處地面有延長線接續至木櫃北側附近使用之情事，並於木櫃北側地面附近碳化物中掘獲有吹風機、延長線插座等電氣產品，該延長線插座係接續至東南側牆面電源插座通電使用，其上方3具電源插座，1具電源插座表面及內部有局部燒燬損、變形（色）情形，且附近另有床墊、衣物等可（易）燃物品放置情事，顯示臥房3西側木櫃北側附近有延長線等電氣及床墊、衣物等可（易）燃物品設置使用情形，且延長線電源插座表面及內部有局部燒燬損變形（色）；系爭房屋1樓電源總開關受燒後情形，發現其110V無熔絲分開關有異常跳脫情事，顯見火災發生前系爭房屋1

樓室內電源迴路係處於通電狀態等情；及證人張天賜到庭證稱：本件火災發生時其承租臥房3延長線有連接東南側牆面電源插座處，另一端則並未連接電器使用等語，經本院調查結果，認原告主張：本件火災事故，係肇於被告之次承租人張天賜過失不當使用延長線所造成等語，應可採信。故原告本於系爭租約第9條後段約定，請求被告就本件火災事故對原告所有系爭房屋造成損害，負賠償之責，於法並無不合。

六、茲就原告主張損害說明於下：

(一)原告主張：系爭房屋內裝因本件火事故受損，原告為回復原狀，計支出修繕費80萬8800元。包含(1)拆除工程所需費用28萬元。(2)水、電、設備復原工程費用24萬1800元。(3)泥作、防水、磁磚復原工程費用9萬2000元。(4)清潔工程費用4萬2000元。(5)鋁門工程費用3萬6000元。(6)輕鋼架工程費用7萬5000元。(7)油漆工程費用4萬2000元等情，固據提出估（報）價單（詳原證5、9）為佐。然為被告所否認，自應由原告就前開估（報）價單所列內容屬系爭房屋因本件火災事故受損為回復原狀所支出必要工項及合理費用負舉證之責。關此部分，經本院依原告聲請檢附原證5估價單囑託台北市室內裝修商業同業公會鑑定結果，內容略以：(1)拆除工程所需費用在2萬6000元到3萬2000元間。(2)水、電、設備復原工程計9萬7900元（7萬4500元+2萬3400元）。(3)泥作、防水、磁磚復原工程計5000元。(4)清潔工程計4萬2000元。(5)鋁門工程計1萬675元至1萬980元間。(6)輕鋼架工程7萬6980元（3萬9280元+3萬7700元）。(7)油漆工程（37.7坪）0元（室內貼壁紙，無油漆工；採原始建材估價每坪約750至900元，約2萬8275元至3萬3930元）等情，合計約在28萬6830元至29萬8790元間等情，有鑑定報告書在卷可佐。經本院斟酌結果，認系爭房屋回復原狀必要費用應為28萬6830元。至原告主張：關於拆除工程所需費用，其中隔間及壁板拆除（36.15坪；4天，每天3500元）、輕鋼架拆除（21.43坪；3天，每天3500元）原告實際支出工資2萬4500元；垃圾清運，原告實際支

01 出7萬6800元（共3車，每車2萬5600元），均較鑑定報告金
02 額高一節，固據提出原證9估價單為佐。然原告實際支出，
03 與該支出是否屬合理、必要，本屬二事，自難執之推謂鑑定
04 結果並不可採，附此敘明。

05 (二)原告主張：系爭房屋因本件火災事故，經修復完成後，受有
06 交易價值貶損害計100萬元一節，為被告所否認，應由原告
07 就前開利己事實負舉證之責。關此部分既未據原告提出任何
08 證據以供本院審酌，原告前開主張，自無可採。

09 (三)基上，原告主張，其所有系爭房屋因本件火災事故受有28萬
10 6830元損害，為有理由，逾此部分之主張則無理由，應予駁
11 回。

12 七、綜上所述，原告本於系爭租約第4條、民法第439條規定請求
13 被告給付5萬8410元租金；本於系爭租約第9條後段請求被告
14 賠償28萬6830元損害，合計共34萬5240元（5萬8410元+28萬
15 6830元）及自111年10月4日起至清償日止，按年息5%計算之
16 法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則
17 無理由，應予駁回。

18 八、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，
19 所命給付金額未逾50萬元，爰依職權宣告之；併依職權酌定
20 相當擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行。至原告
21 敗訴部分，其假執行之聲請已失依據，應併駁回。

22 九、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不
23 逐一論列說明。

24 結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79
25 條、第389條、第392條，判決如主文。

26 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日
27 民事第六庭 法 官 黃信滿

28 以上正本係照原本作成

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日

