

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第64號

原告 鄭志宏

鄭智文

共同

訴訟代理人 顏名澤律師

黃昱維律師

黃仕翰律師

蘇庭萱律師

複代理人 伍經翰律師

被告 坤暘實業有限公司（下稱坤暘公司）

兼 前一人

法定代理人 吳紅霞

共同

訴訟代理人 張克西律師

林芝羽律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，原告提起刑事附帶民事訴訟，經本院刑事庭裁定移送前來（110年度審重附民字第6號），本院於民國112年3月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告鄭志宏新台幣（下同）4,282,108元，及被告吳紅霞自民國110年10月5日起、被告坤暘公司自110年10月17日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告吳紅霞應給付原告鄭志宏100,000元及自112年3月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告應連帶給付原告鄭智文2,727,796元，及被告吳紅霞自110年10月5日起、被告坤暘公司自110年10月17日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

- 01 五、訴訟費用由被告吳紅霞負擔1000元，餘由原告負擔。
- 02 六、本判決第一項由原告鄭志宏以1,460,000元供擔保後，得假
03 執行，但被告如於假執行程序實施前，以4,372,108元為原
04 告鄭志宏預供擔保，得免為假執行。
- 05 七、本判決第二項由原告鄭志宏以33,000元供擔保後，得假執
06 行，但被告吳紅霞如於假執行程序實施前，以100,000元為
07 原告鄭志宏預供擔保，得免為假執行。
- 08 八、本判決第三項由原告鄭智文以910,000元供擔保後，得假執
09 行，但被告如於假執行程序實施前，以2,727,796元為原告
10 鄭智文預供擔保，得免為假執行。
- 11 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

12 事實及理由

- 13 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
14 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
15 此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明
16 文。本件原告提起刑事附帶民事訴訟，原請求被告連帶給付
17 原告鄭志宏9,477,419元、原告鄭智文4,091,107元，及法定
18 遲延利息；嗣追加請求被告連帶給付原告鄭志宏10,091,766
19 元、原告鄭智文4,705,454元，被告吳紅霞給付原告鄭志宏
20 200,000元，及法定遲延利息。本院查，就原告請求被告連
21 帶給付金額增加部分，係損害計算方式更動所致，乃屬聲明
22 之擴張。另請求被告吳紅霞給付原告鄭志宏200,000元部
23 分，係關於同一租賃契約所約定律師費負擔之請求，可認請
24 求之基礎事實同一，參照前開法律規定意旨，自均應予准
25 許。

26 二、原告訴之聲明：

- 27 1.被告吳紅霞及坤暘公司應連帶給付原告鄭志宏10,091,766
28 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%
29 計算之利息。
- 30 2.被告吳紅霞應再給付原告鄭志宏200,000元，及自追加聲
31 明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利

息。

3.被告吳紅霞及坤暘公司應連帶給付原告鄭智文4,705,454元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

4.原告願供擔保請准宣告假執行。

並主張略以：

(一) 坐落新北市○○區○○路0段○○○○0○○○○○○○○0○○○○○○○○○○市○○區○○路○段000號房屋(下稱220號房屋)及原告鄭智文所有之新北市○○區○○路○段000號房屋(下稱222號房屋)兩間面積相同房屋所共同建構。於98年6月5日出租予被告前夫彭增發之前，原告不僅將系爭工廠之牆面及鐵皮屋頂全面翻新，又因系爭工廠內之電線遭竊，遂以空屋形式於98年6月5日起出租予彭增發，並由彭增發自行規劃配電、增設電器設備，並重拉電線，且約定由承租人負責系爭工廠內之電器設備、配線之檢修。

(二)時至109年1月1日起，被告吳紅霞受讓系爭廠房之承租，做為坤暘公司從事布料檢驗、堆置布料倉庫及辦公室使用。惟被告吳紅霞並無不能注意之情事，卻疏未注意定期檢修、維護工廠內電器設備及配線，又終日未關閉工廠天花板處日光燈等電器設備，復於工廠內堆貨區設置貨架，堆放大量易燃布料高度接近天花板。導致於109年6月25日19時29分許，系爭工廠堆貨區東北側天花板處日光燈及附近室內配線異常短路致生高溫，造成配線塑膠被覆起火燃燒後，引燃下方布料等可燃物，火勢迅速蔓延而燒燬系爭廠房，致系爭廠房因而全毀。案經檢察官提起公訴，並經鈞院刑事庭以110年度審易字第1198號判決被告吳紅霞犯失火罪有罪確定。

(三)本件被告吳紅霞向原告鄭志宏承租系爭廠房，係依照內政部公告之房屋租賃契約範本簽訂租賃契約（下稱系爭租約），依契約第11條約定：「乙方（承租人）應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗力之情形外，因乙方之

01 過失致房屋毀損，應負賠償責任。」業已明文排除民法第
02 434條規定之適用。且承租人應以善良管理人之注意，保管
03 租賃物，民法第432條第1項亦有明文，今吳紅霞疏於定期保
04 養維修廠內電源配線而致生本件火災，致系爭廠房全部燒
05 毀，自應依民法第184條第1項前段侵權行為相關規定，對被
06 害人負損害賠償之責。

07 (四)再查，系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲
08 方權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟
09 費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」本件被告吳紅霞違
10 約致租賃物失火燒毀，並拒絕賠償，致生本件訴訟，原告鄭
11 志宏自得依上開約定請求被告吳紅霞賠償原告聘請律師之費
12 用20萬元。

13 (五)再者，被告吳紅霞係坤暘公司之負責人，並將系爭廠房予坤
14 暘公司使用，作為從事布料檢驗、堆置布料倉庫及辦公處
15 所，因吳紅霞之疏失，導致系爭工廠燒燬，依民法第28條、
16 公司法第23條第2項規定，坤暘公司應對原告負連帶賠償責
17 任，故原告將坤暘公司列為本件附帶民事訴訟之被告，並請
18 求其就本件失火造成之損害賠償與吳紅霞負連帶賠償責任，
19 自屬有據。

20 (六)系爭廠房因被告吳紅霞之疏失全部燒燬，現場一片狼藉，原
21 告鄭志宏需僱工清理災後現場，並清運廢棄物，支出
22 1,436,700元；又系爭廠房已經被火災夷為平地，廠房重建
23 後自需重新申請用電，支出申請用電及施工費用70,000元，
24 自應由被告連帶賠償之。

25 (七)復查，原告鄭志宏與被告吳紅霞之租約期間為109年1月1日
26 至113年6月4日，每月租金98,000元，因吳紅霞之疏失導致
27 系爭工廠於109年6月25日燒燬滅失，是以，109年7月至113
28 年6月共47個月之租金，即4,606,000元（計算式：
29 $98,000 \times 47 = 4,606,000$ ），應屬原告依已定計劃，可得之預
30 期利益，此可預期收入租金因房屋燒燬而喪失，原告鄭志宏
31 自得請求被告連帶賠償。

01 (八)依原告修復系爭廠房之工程估價單可知，計算折舊後，原告
02 鄭志宏得請求被告負回復220號房屋原狀所需之費用
03 4,705,454元，扣除原告鄭志宏已收取之保險理賠金
04 1,226,388元後，原告鄭志宏得請求被告連帶給付回復原狀
05 費用3,479,066元；原告鄭智文所有之222號房屋因非承保
06 範，故請求被告連帶給付回復 222 號房屋原狀所需費用
07 4,705,454 元。說明如下：

08 1.按營利事業查核準則第77條第1項、第2項規定：「修繕
09 費：一、修繕費支出凡足以增加原有資產之價值者，應作
10 為資本支出。例如：(一)屋頂、牆壁、地板、通風設備、
11 氣溫調節、室內配電設備之換置。」營利事業查核準則第
12 77條第2項規定：「二、修繕費支出其效能非二年內所能耗
13 竭者，應作為資本支出，加入原資產實際成本餘額內計
14 算，但其效能所及年限可確知者，得以其有效期間平均分
15 攤。」

16 2.本件重建系爭廠房之工資無需折舊，金額為1,650,000
17 元。由於系爭廠房已全數燒燬，原告為於原址重建廠房，
18 委請專業公司予以估價重建廠房工程之費用，據估價單可
19 知220號房屋重建工資為1,650,000元。而建造年數、面積
20 均與220號房屋相同之222號房屋，其重建之工資亦應為
21 1,650,000元。

22 3.重建系爭廠房之費用，加計98年、101年重大修繕，折舊
23 後金額為3,055,454元。

24 (1)系爭廠房使用年限為52年，折舊率為1.2%。又系爭工廠
25 位於新北市三峽區，依新北市政府公布之「新北市簡化
26 評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」，房屋構造別
27 為鋼鐵造，代碼為U造及J造，U造，其樑或柱之鋼鐵規格為
28 90x90x6公厘以上者，J造，其樑或柱之鋼鐵規格為未達
29 90x90x6公厘者，二者耐用年限、折舊率均為52年、
30 1.2%。

31 (2)220號、222號廠房重建費用分別為3,862,000元。依原

證8估價單可知, 220號房屋重建之材料費為3,862,000元、222號房屋重建之材料費為3,862,000元(參原證8第1、2頁)。

(3)系爭廠房使用30年7月又28天, 殘值應為2,441,107元。系爭廠房使用30年7月又28天之折舊額為1,420,893元, 扣除折舊額後, 殘值為2,441,107元【計算式: $3,862,000 \times 1.2\% \times 30 = 1,390,320$ 。 $3,862,000 \times 1.2\% \times 7/12 = 27,018$ 。 $3,862,000 \times 1.2\% \times 28/365 = 3,555$ 。 $1,390,320 + 27,018 + 3,555 = 1,420,893$; $3,862,000 - 1,420,893 = 2,441,107$ 】

(4)系爭廠房98年支出40萬元增益費用, 折舊後殘值為344,884元。系爭廠房98年支出40萬元費用, 修繕牆壁與屋頂。該修繕內容符合營利事業查核準則第77條第1項第1款所列項目, 增益原有資產價值, 屬於資本支出而需認列折舊。該部分自98年1月1日計算至事故時109年6月25日, 共使用11年5個月24日, 折舊金額為55,116元, 殘值為344,884元【計算式: $400,000 \times 1.296 \times 11 = 52,800$ 。 $400,000 \times 1.2\% \times 5/12 = 2,000$ 。 $400,000 \times 1.296 \times 24/365 = 316$ 。 $52,800 + 2,000 + 316 = 55,116$; $400,000 - 55,116 = 344,884$ 】

(5)系爭廠房101年支出30萬元增益費用, 折舊後殘值為269,463元。系爭廠房101年支出30萬元費用, 修繕牆壁與屋頂。該修繕內容符合營利事業查核準則第77條第1項第1款所列項目, 增益原有資產價值, 屬於資本支出而需認列折舊。該部分自101年1月1日計算至事故時109年6月25日, 共使用8年5個月24日, 折舊金額為30,537元, 殘值為269,463元【計算式: $300,000 \times 1.2\% \times 8 = 28,800$ 。 $300,000 \times 1.2\% \times 5/12 = 1,500$ 。 $300,000 \times 1.2\% \times 24/365 = 237$ 。 $28,800 + 1,500 + 237 = 30,537$; $300,000 - 30,537 = 269,463$ 】

4.計算折舊後, 重建220、222號廠房之費用分別為 4,705,

454元（工資1,650,000元 +材料3,055,454元）。

5.原告鄭志宏業已收取之1,226,388元保險理賠金。從而，原告鄭志宏得請求被告連帶給付回復原狀所需費用為3,479,066元【計算式：4,705,454- 1,226,388 = 3,479,066】而原告鄭智文所有之222號房屋因非承保範圍，並未收取到保險理賠金，故原告鄭智文請求被告連帶回復222號房屋原狀所需費用，應為前開計算折舊後之4,705,454元。

(九)由火災當時之新聞媒體報導畫面可知，案發當時系爭工廠被猛烈火勢吞噬殆盡，縱經警消努力撲滅，系爭工廠仍剩餘灰。原告鄭志宏因當場目睹系爭工廠遭惡火整棟燒毀，而受有嚴重驚嚇，夜不能寐、食不下嚥，已嚴重影響日常生活起居，亦造成精神心靈上之創傷，核被告吳紅霞重大疏失導致系爭火災，顯已構成不法侵害原告之人格法益且情節重大，對此，原告依民法第195條第1項規定，向被告請求50萬元精神慰撫金。

(十)綜上所述，原告鄭志宏得請求被告連帶賠償220號房屋滅失回復原狀費用3,479,066元、租金收入損失4,606,000元、廢棄物清運費1,436,700元、用電申請費用70,000元及精神慰撫金500,000元，共計10,091,766元。並得請求被告吳紅霞賠償律師費用20萬元。原告鄭智文則得請求被告連帶賠償222號房屋滅失回復原狀費用4,705,454元等語。

三、被告聲明：原告之訴均駁回及願供擔保請准免予假執行。並以下列情詞抗辯，略謂：

(一)被告坤暘公司並非當事人適格：查系爭租約承租人係為被告吳紅霞，與被告坤暘公司無關。且本件失火原因為「（系爭廠房）東側上方附近日光燈或附近室內配線等異常短路致生高溫，造成其塑膠被覆起火燃燒後，引燃…」由此可見，本件失火所造成之因素，並非出於公司業務，亦與公司業務執行無干連，故原告以民法第28條或公司法第23條之規定，要求被告坤暘公司與行為人吳紅霞負連帶損害賠償責任，於法

01 無據，爰請依249條第2項判決駁回。

02 (二)系爭租約並未有特約約定承租人吳紅霞就失火責任負輕過失
03 責任：民法第434條：「租賃物因承租人之重大過失，致失
04 火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。」
05 其立法理由為：「謹按租賃物因失火而致毀損滅失，其失火
06 之情形，係出於承租人之重大過失所致者，承租人對於出租
07 人應負損害賠償之責任，法律特以承租人之重大過失為限，
08 所以保護承租人也。故設本條以明示其旨。」查系爭租約第
09 11條：「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地
10 變等不可抗力之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損
11 害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責
12 修理。」，依其內容並未約定承租人就「失火責任」特約約
13 定應負善良管理人之責任，尚不得稱該條有包含失火責任在
14 內。且由契約文義解釋，被告吳紅霞除因天災、地變等不可
15 抗拒之情形外，對於因其未盡善良管理人之注意義務而過失
16 毀損系爭房屋，均應負賠償責任，顯未將「失火」責任予特
17 約包含在內。另系爭房屋所有權人為原告鄭志宏、鄭智文，
18 惟系爭租約出租人僅有原告鄭志宏並未有原告鄭智文。而按
19 最高法院76年台上字第1960號判例要旨：「租賃物因承租人
20 失火而毀損、滅失者，以承租人有重大過失為限，始對出租
21 人負損害賠償責任，民法第434條定有明文。如出租人非租
22 賃物所有人，而經所有人同意出租者，亦以承租人有重大過
23 失為限，始對所有人負損害賠償責任。」據此，被告吳紅霞
24 對於鄭智文所有之222號房屋，就失火責任亦應以「重大過
25 失」為準。就算原告主張之請求權基礎為民法第184條等侵
26 權責任，亦應受前述民法第434條規範意旨之拘束，而以重
27 大過失為其成立之要件。

28 (三)被告吳紅霞、坤暘公司並無重大過失存在：本件失火經新北
29 市政府消防局火災原因調查鑑定書研判，係出於「堆貨區1
30 東側上方附近日光燈或附近室內配線等異常短路致生高溫，
31 造成其塑膠被覆起火燃燒後，引燃下方布料等可燃物，故研

01 判本案起火原因無法排除電氣因素引燃之可能性。」據此，
02 滋生火苗起因為「東側上方附近日光燈或附近室內配線等異
03 常短路致生高溫，造成其塑膠被覆起火燃燒。」而依系爭租
04 約第11條後段：「房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方
05 （即原告鄭志宏）負責修理。」又民法第429條第1項：「租
06 賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負
07 擔。」民法第423條：「出租人應以合於所約定使用收益之
08 租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於
09 約定使用、收益之狀態。」經查，被告吳紅霞係經由原告鄭
10 志宏同意於109年1月1日承接系爭租約，而系爭房屋室內配
11 線係屬於承租標的房屋之一部分，出租人自應於租賃關係存
12 續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，並由出租人負修
13 繕之責，惟本件起火原因係出於「東側上方附近日光燈或附
14 近室內配線等異常短路致生高溫，造成其塑膠被覆起火燃
15 燒」屬租賃標的物本身室內配線所致，其並非屬被告吳紅霞
16 所有，亦非屬於其修繕義務，故被告吳紅霞對失火責任，並
17 無重大過失存在。

18 (四)被告吳紅霞係自109年1月1日才向被告鄭志宏承租系爭房
19 屋，故於109年1月1日之前，系爭房屋之翻新、規劃配電、
20 增設電器設備、重拉電線等，自均與被告吳紅霞無關。原告
21 所稱系爭廠房有何翻新、規劃配電、增設電器設備、重拉電
22 線等等行為，縱認實在，亦係其同意前房客之行為，與被告
23 吳紅霞無關。被告吳紅霞承租系爭廠房才6個月又25天，即
24 因「東側上方附近日光燈或附近室內配線等異常短路致生高
25 溫，造成其塑膠被覆起火燃燒後，引燃…」可見本次失火係
26 可責於出租人未交付「合於約定使用狀態」之租賃標的物所
27 致。承租人才租半年，就因出租人所提供之基本配備「日光
28 燈或室內配線」造成火源。而原告自98年間出租給訴外人彭
29 增發，至109年1月1日始出租給被告吳紅霞。從前手彭增
30 發承租時起，至被告吳紅霞承租時，再至系爭火災109年6月
31 25日發生時，已逾12年。原告從未更換、檢修電線、電路，

而室內配線均應係為出租人應提供日常生活使用上之最基本設施，並非係被告所因應特殊需求去為增設；若租賃房屋之基本生活用電之線路、設施，要求承租人負有檢查修繕義務，實殊難想像。亦更難想像，承租人在訂立房屋租約時，必須自己花費去更換、檢修房屋之室內配電線等基本電器設施。

(五)被告坤暘公司係經承租人吳紅霞同意使用系爭房屋之人，故應類推適用民法第434條規定「重大過失責任」，被告坤暘公司侵權行為責任標準亦應採「重大過失責任」。而本件坤暘公司並無重大過失存在。

(六)縱認被告應負賠償之責，原告請求賠償金額亦不合理，說明如下：

1.被告吳紅霞承租系爭廠房只有200坪，原告提出工程估價單之估價金額，係以系爭廠房面積共420坪計算，顯不合理。國泰世紀產物保險股份有限公司（下稱國泰產物保險公司）111年5月18日函覆鈞院表示：……總使用坪數200坪，此200坪幾近為220號、222號兩間建物所有權狀面積之加總（ $198.924\text{坪} = 328.8 \times 0.3025 \times 2$ ）。原告主張前開保險公司函覆部分只有220號，稱實際上工廠是200多坪，權狀上雖只有100多坪，但是有增建部分云云，被告否認有增建。被告承租系爭廠房時，係220號、222號兩間併成一間使用，事實上只有220號的門牌，根本沒有222號門牌存在。且新北市政府消防局火災原因調查鑑定書之圖示均表示「火災現場只有一間鐵皮屋是220號，並無222號鐵皮屋」，足以證明220號、222號兩間鐵皮屋是打通合成一間使用，使用面積共為200坪。

2.是以，本件原告就系爭廠房（含220號、222號）所受損害應為國泰產物保險公司估價之2,727,796元。原告以原證8之估價單自行折舊之計算方式，被告爰否認其真實性。因為該工程估價單，並未記載所重建之房屋，是否與系爭廠房原本之面積、大小、材料均係為一致，自不足以作為損

01 害數額之依據。

02 (七)原告請求預得租金利益部分：按系爭租約第十八條：「1. 租
03 賃期間乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方壹個月租
04 金。」據此，被告吳紅霞得隨時終止租約，並賠償出租人一
05 個月租金。因此兩造租約非必定迄至113年6月4日止，故原
06 告請求預得租金利益，非必然、一定可獲期待利益。更遑
07 論，原告鄭志宏一次請求未來租金收益至113年6月止即460
08 萬6千元，不但未扣除中間利息，且其訴之聲明對此尚未到
09 期之未來租金收益，卻請求自起訴狀繕本送達翌日起按法定
10 利率計息，於法未洽。

11 (八)原告鄭志宏請求50萬元慰撫金，並無理由：被告縱有侵害責
12 任，亦係對於財產權（租賃標的）之侵害，而非對於原告鄭
13 志宏之人格權或其他人格法益之侵害，自不該當民法第195
14 條之要件。且被告亦否認原告鄭志宏「受有嚴重驚嚇，夜不
15 能寐、食不下嚥，而有已嚴重影響原告鄭志宏之日常生活起
16 居，亦造成原告鄭志宏精神心靈上之創傷。」

17 (九)綜上所述，本件被告就系爭廠房失火燒燬一事，依法僅就重
18 大過失負賠償之責，而被告並無重大過失，故原告之請求並
19 無理由，請予駁回等語。

20 四、兩造不爭執事項：

21 (一)系爭220號房屋係原告鄭志宏所有、222號房屋則為原告鄭智
22 文所有，由鄭志宏自98年6月5日起，一同出租給彭增發，租
23 期至103年6月4日止。租期屆至後雙方換約，由彭增發續租
24 至108年6月4日。租期屆至後再度換約，以註記方式續租五
25 年至113年6月4日，租金調整為每月98,000元。嗣於109年1
26 月1日起，承租人變更為被告吳虹霞。

27 (二)系爭220號、222號房屋於109年6月25日因被告吳虹霞之過失
28 失火燒燬，吳虹霞因此失火事故經本院刑事庭110年度審易
29 字第1198號判決有罪確定。

30 (三)原告鄭志宏因本件火災事故，已領取國泰保險公司之產物保
31 險給付1,226,388元。

01 (四)原告鄭志宏因系爭火災清理現場，支出清運費1,436,700
02 元。

03 (五)原告因系爭火災需再為用電申請，支出費用（含施工）
04 70,000元。

05 四、本件爭點及本院之判斷：

06 (一)本件被告吳虹霞就系爭火災應負約定之善良管理人責任（抽
07 象輕過失責任）或民法第434條規定之重大過失責任？

08 1.按租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，
09 承租人對於出租人負損害賠償責任，民法第434條定有明
10 文。惟按民法第434條之排除同法第432條規定之適用，固
11 僅在保護承租人之利益，以減輕其賠償責任而設，惟該失
12 火責任之特別規定，無關於公序良俗，倘當事人約定承租
13 人就輕過失之失火仍應負責，以加重承租人之注意義務
14 者，其特約自難謂為無效。又系爭租約第七條第一項約
15 定：『以善良管理人之注意使用房屋，並符合法令規定除
16 因天災地變等不可抗拒之情形；因乙方之過失致房屋毀
17 損，應負損壞賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕之必要
18 時，由甲方負責修理，已排除民法第434四條規定之適
19 用...末查租賃物因承租人失火而毀損、滅失者，以承租
20 人有重大過失為限，始對於出租人負損害賠償責任，民法
21 第434條固定有明文。惟當事人如以特約約定承租人就輕
22 過失之失火亦應負責，其特約並非無效。原審以系爭租約
23 第七條第一項已排除上開規定之適用，為上訴人敗訴之判
24 決，經核並無違背法令情形。（最高法院89年台上字第
25 1416號判決要旨、102年台上字第2002號裁定意旨參
26 照）。另按第434條既立法特意減輕承租人之注意義務，
27 而以承租人有重大過失為其賠償責任發生之要件，故出租
28 人若要加重承租人責任，雖非不可，惟應以『特約』明文
29 約定為之，始符合公平原則。惟查系爭租賃契約第五條僅
30 明定『毀損責任：乙方（即承租人）應以善良管理人之注
31 意使用房屋，除因天災、地變等不可抗拒之情形外，因乙

01 方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責．．．』，而天
02 災、地變為不可抗力非承租人之過失，本無庸負責，故該
03 約定僅重申民法第432條之規定而已，並未將民法第434條
04 『失火』責任予以列入，況甲○○抗辯並無與丙○○合意
05 契約第五條有包括失火責任，丙○○亦未舉證該條有就失
06 火責任之合意，況若兩造有『就失火責任之合意』，於契
07 約條款中加入失火二字並非難事（參見最高法院83年度台
08 上字第151號判決，敘明契約中約定『失火』焚燬者，亦
09 應負損害賠償之責，另司法院（七四）廳民一字第三八七
10 號法律問題亦稱於租賃契約約定『如因未盡善良管理人之
11 責任『失火』），『若未思及失火責任而未加入』，系爭
12 租賃契約自不包括失火責任，則不得排除民法第434條之
13 適用，故兩造並未就失火責任特約約定應負善良管理人之
14 責任，尚不得籠統稱該條有包含失火責任，甲○○抗辯契
15 約第五條並未就失火責任約定應屬可採。系爭契約既未
16 『特別約定』甲○○等就失火亦應負善良管理人責任，則
17 依民法第434條仍需重大過失始應負責，至為明確（臺灣
18 高等法院89年度上更（一）字第255號判決要旨參照）。

- 19 2. 本件被告吳虹霞向鄭志宏承租系爭220號、222號房屋，依
20 兩造所不爭執之房屋租賃契約書第11條約定：「乙方（即
21 被告吳虹霞）應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災
22 地變等不可抗力之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應
23 負賠償責任。」關於此一契約條款是否有排除民法第434
24 條規定之意旨，我國實務見解似有不同，已如前述。本院
25 則認為：此應通觀租賃契約之全文，探求當事人之真意，
26 以為判定。經查，依兩造間最新一份租賃契約書（原約定
27 租期自103年6月5日至108年6月4日，後方以加註方式延長
28 租期五年，並變更承租人為被告）內容來看，於最後有以
29 手寫方式加註契約條款二條，特約事項十一：「甲方（原
30 告鄭志宏）補貼乙方消防設備施工工程費用貳萬元正（於
31 第一期租金中扣除），乙方同意日後如不續租，所有消防

設備歸甲方所有。」、十二：「乙方同意購買房屋火險。」（見本院審重附民卷第55頁）；另於原告鄭志宏與訴外人彭增發所簽訂較早一份租賃契約書（約定租期自98年6月5日至103年6月4日）上，亦有前述特約事項之記載（見本院審重附民卷第45頁）。由此當可認定兩造間就系爭房屋消防設備之整備工程約定由承租人為之（出租人給予租金減免之補助），投保房屋火險亦為承租人之責任。從而，依契約整體之意旨觀之，前述契約第11條之約定內容，應可認為已經特約排除民法第434條之規定，承租人應依約定對房屋盡善良管理人之注意義務，負抽象輕過失責任，而非重大過失責任。

3. 被告吳虹霞雖另辯稱：其自109年1月1日才向原告鄭志宏承租系爭房屋，故於109年1月1日之前，系爭房屋之前有何翻新、規劃配電、增設電器設備、重拉電線等工程，均與吳紅霞無關。吳紅霞既係自109年1月1日承接租賃標的，出租人即應依民法第423條：「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。」詎料，吳紅霞承租只近半年（即6個月又25天而已），系爭房屋即因原告所交付之房屋「東側上方附近日光燈或附近室內配線等異常短路致生高溫，造成其塑膠被覆起火燃燒後，引燃....」據此，本次失火係可責於出租人未交付「合於約定使用狀態」之租賃標的物所致等語。惟本院查，本件原告鄭志宏將系爭房屋出租予彭增發，本即作為被告坤暘公司營業使用，雖於109年1月1日更換承租人為吳虹霞，實際上乃是公司負責人之變更，系爭房屋由坤暘公司營業使用之情形乃是持續存在的狀態。此觀諸被告答辯狀稱：「原告自98/06/05出租給訴外人彭增發，而至109/01/01始出租給被告吳紅霞。而從前手承租人彭增發承租時起——至被告吳紅霞承租時——再至系爭火災109年6月25日發生時，已逾12年。原告從未更換、檢修電線、電路....」等

01 語（見本院卷第445頁），即可知被告吳虹霞並非承租系
02 爭房屋重新裝修變更營業項目而為使用，而係延續彭增發
03 之原租約而由坤暘公司繼續使用。從而，關於前述消防工
04 程、房屋火險約定由承租人負責一節，吳虹霞自不能以其
05 僅承租半年等語而為卸責。

06 4.綜上所述，本件被告吳虹霞對於系爭房屋之失火既應負過
07 失責任，而其對於本件失火確有過失存在一節並不爭執，
08 原告自得爰引契約或侵權行為之規定，請求被告吳虹霞賠
09 償因本件失火而生之損害。

10 (二)被告坤暘公司是否應與吳虹霞就本件失火造成之損害，負連
11 帶賠償責任？

12 1.民法第28條規定，法人對於其董事或其他有代表權之人因
13 執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責
14 任。所謂「執行職務」，應包括外觀上足認為法人之職務
15 行為，或與職務行為在社會觀念上有適當牽連關係之行為
16 在內。且並不以因積極執行職務行為而生之損害為限，如
17 依法律規定，董事負執行該職務之義務，而怠於執行時所
18 加於他人的損害，亦包括在內（最高法院87年台上字第
19 325號、64年台上字第2236號判決意旨參照）。

20 2.本件被告吳虹霞係坤暘公司之董事，使用系爭房屋作為坤
21 暘公司之營業場所，董事或公司對於營業場所，當然負有
22 維護工作場所工作安全、消防安全之義務，若疏於管理而
23 致發生失火之情形，依我國社會觀念，自屬法人之職務行
24 為，或當然與職務行為有適當之牽連關係，此一怠於善良
25 管理人之注意義務所致失火而致生他人之損害，依前述說
26 明，法人即坤暘公司自應與行為人吳虹霞負連帶賠償責
27 任。

28 3.是以，本件被告辯稱原告以坤暘公司為被告為當事人不適
29 格云云，尚非可採。原告請被告二人連帶賠償渠等因失火
30 所致之損害，則屬於法有據。

31 (三)原告請求系爭房屋失火所致房屋之損害賠償數額，本院認定

如下：

1. 本件原告鄭志宏主張系爭房屋因失火之故，致支出清理火災現場之清運費1,436,700元；及因系爭火災需再為用電申請，支出費用（含施工）70,000元部分，為被告所不爭執，兩造並同意此部分費用由原告鄭志宏請求即可，此部分自首堪認定屬實。
2. 按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害。民法第196條、213條第1項、第215條分別定有明文。本件系爭廠房因系爭火災全部燒燬，為兩造所不爭執，並有火災災後照片等件在卷可查（見審重附民卷第59—62頁），本院考其情狀，認於現實上已經不能回復原狀，故原告請求被告以金錢賠償其損害，自屬有據。
3. 原告主張系爭220號、222號之廠房，支出其所列計之各項工程支出，經計算工資及各項設備折舊後，回復原狀之費用各為4,705,454元。惟本院查，原告自承系爭廠房已使用超過30年，且該建物之登記面積與實際使用面積不同，查兩號建物之登記面積均為328.8平方公尺，有建物登記謄本各一份在卷可按（見本院卷第55、57頁），而依國泰產物保險公司函覆本院其承保220號廠房之資料，使用面積達200坪（約相當於661平方公尺，見本院卷第111頁），顯然系爭房屋有大幅之擴建，未經登記，顯不無違章或違法之嫌。是以，原告主張失火燒燬房屋回復原狀之費用，並未就其合法部分、非法部分之價值加以區分說明，其計算方式本院尚難遽予採信。再者，本院曾闡明兩造就本件遭燒燬之建築物是否送請專業機關鑑定其損失及折舊價額等情，惟兩造均拒絕送鑑定，原告並聲請本院調取國泰產物保險對系爭建物之保險估價以為參考，被告並表示對此證據調查沒有意見（見本院卷第64頁），是以本

01 院認為：國泰產物保險公司為我國商譽卓著的大型產物保
02 險公司，其對於承保物件之價值評估，攸關保費及理賠風
03 險之計算，乃經營保險公司核心專業技能之一，自具有相
04 當之可信度。且此一保險鑑價係發生於本件火災之前，乃
05 對於現已不存之建築物之實際價值評估，亦不受火災發生
06 後兩造爭執之相關影響，自具有高度參考價值。由是，本
07 院認為系爭220號建物之價值，應以國泰產物保險公司所
08 認定之實際現金價值2,727,796元計算為當（見該公司111
09 年5月18日國產字第1110500099號函，本院卷第111頁）。
10 至系爭222號建物，並未投保，然考量其建築年數、式樣
11 及地點均與220號建物雷同，故其價值亦應以相同價值認
12 定之。

13 4.被告雖辯稱，國泰產物保險公司回函所稱之實際現金價值
14 2,727,796元，係指220號與222號兩個建物合計的價值，
15 並非220號單獨的價值，因其函文記載總使用坪數200坪，
16 實際上就是220號、222號兩戶登記面積之總和，且該處只
17 有220號的門牌，沒有222號的門牌云云。惟查，國泰產物
18 保險公司所承保之物件，究為220號一戶，或係包含220
19 號、222號兩戶，自以該公司自己最清楚，本院就此問題
20 已再兩度函詢該公司，據其回函均明確表示承保物件僅有
21 220號一戶（見本院卷第163、229頁），且依該公司提供
22 之火險查勘繪圖表（見本院卷第231頁），圖面上明顯標
23 示有「222號」，並記載「為不明工廠」，自足見國泰產
24 物保險公司在承保當時，確實知道220號、222號為不同建
25 物，且僅承保220號建物，渠回覆本院之保險估價，亦僅
26 係220號建物之估價，並不包含222號在內。是以，被告此
27 部分所辯顯非可採。

28 5.綜上所述，本件原告鄭志宏所有220號、鄭智文所有222號
29 建物因失火全部燒燬所致之損害，應均為前述2,727,796
30 元。再者，因鄭志宏已領取火險給付1,226,388元，自應
31 予扣除。故原告鄭志宏得請求被告連帶賠償本件關於建築

01 物燒燬所生之損害為1,501,408元（2,727,796—
02 1,226,388 = 1,501,408），原告鄭智文則得請求
03 2,727,796元。

04 (四)原告鄭志宏請求系爭建物因失火不能出租之損害部分，本院
05 認定如下：

06 1.原告鄭志宏主張：兩造租約期間為109年1月1日至113年6
07 月4日，每月租金9萬8千元，因被告疏失導致系爭工廠於
08 109年6月25日燒燬滅失，是以，109年7月至113年6月共47
09 個月之租金，共460萬6千元，應屬原告依已定計劃，可得
10 之預期利益，此可預期收入租金因房屋燒燬而喪失，原告
11 得請求被告連帶賠償等語。被告則辯稱：依系爭租約第18
12 條：「租賃期間乙方若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲
13 方壹個月租金。」據此，被告吳紅霞得隨時終止租約，並
14 賠償出租人一個月租金。因此兩造租約非必定迄至113年6
15 月4日止，故原告請求預得租金利益，非必然、一定可獲
16 期待利益等語。

17 2.本院認為：系爭房屋因被告吳虹霞失火而全部燒燬，以致
18 原告鄭志宏不能使用收益，自屬其損害無疑。又系爭房屋
19 在火災之前，係由鄭志宏出租予吳紅霞，每月租金98,000
20 元一節，為兩造所不爭執，故鄭志宏所受租金損害，以每
21 月98,000計算，當屬有據。惟查，鄭志宏所受不能出租之
22 損害，應僅有系爭建物在重建期間無法出租之損害，且此
23 一重建期間必需合於常理，若出租人怠於修復，尚不能令
24 被告需負此怠於修復期間之租金賠償。而本件原告請求給
25 付之租金賠償，竟計算至租約期滿之113年6月，顯然於法
26 無據。本院審酌原告就系爭建物之修復工作，進行至重新
27 接電時，應屬已近完工可再出租之狀態，而系爭房屋重新
28 接電估價單之報價時間為110年7月8日（見審重附民卷第
29 71頁），可見於110年7月後系爭房屋應以回復為可再出租
30 之狀態，故本件原告所得請求被告賠償之租金損失，應自
31 火災發生之日109年6月25日起，計至系爭房屋回復為可出

租狀態之110年7月止，共計13個月。而本院認為系爭廠房
占地廣大，因火災燒至全毀，清運重建工程浩大，實屬不
易，故費時13個月應屬合理。至被告辯稱：依租約，其若
不租只需賠償一個月租金云云，與系爭房屋因其失火燒燬
而生之租金收入減少之損失，實屬兩事，所辯不足採信。

3.綜上，本件原告鄭志宏得請求被告連帶賠償之租金損害應
為1,274,000元（98,000元×13月＝1,274,000元）。

(五)原告鄭志宏請求被告連帶賠償精神上損害賠償50萬元部分，
本院認定如下：

1.原告鄭志宏主張：本件案發當時系爭工廠被猛烈火勢吞噬
殆盡，原告鄭志宏因當場目睹系爭工廠遭惡火整棟燒毀，
受有嚴重驚嚇，核被告之重大疏失導致火災，顯已不法侵
害原告之人格法益且情節重大，爰依民法第195條第1項規
定請求50萬元精神慰撫金等語。被告則辯稱：被告縱有侵
害責任亦係對於財產權(租賃標的)之侵害，而非對於原告
鄭志宏之人格權或其他人格法益之侵害，自不該當民法第
195條之要件，原告此部分請求自屬無理由等語。

2.按不法侵害他人之身體、健康、名譽、自由、信用、隱
私、貞操，或不法侵害其他人格法益而情節重大者，被害
人雖非財產上之損害，亦得請求賠償相當之金額。民法第
195條第1項定有明文。本件原告鄭志宏主張被告所侵害
者，係原告之「其他人格法益且情節重大」（見綜合辯論
意旨狀，本院卷第418頁），並未主張被告係侵害其「健
康」。然而，原告並未明確說明其所謂之「其他人格法
益」所指為何？故本院尚無從認定情節重大與否。蓋原告
所稱「受到嚴重驚嚇」，若非指健康上之損害（健康受損
部分亦未據原告舉證），究係何種人格法益？目睹天災地
變、他人車禍意外、血腥新聞報導或恐怖影視節目，均有
可能使人「受到嚴重驚嚇」，然此種情形原則上乃屬一般
人生活日常中所應容忍之風險，尚非屬侵權行為法則所欲
達成之規範目的。從而，原告鄭志宏此部分請求，於法無

01 據，無從准許。

02 (六)原告鄭志宏請求被告吳紅霞賠償律師費用20萬元部分，本院
03 認定如下：

04 1.原告鄭志宏主張：依系爭租賃契約第12條約定：「乙方若
05 有違約情事，致損害甲方權益時願聽從甲方賠償損害，如
06 甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責
07 賠償。」本件被告吳紅霞失火燒燬租賃物，違反善良管理
08 人之注意義務，自應依約賠償律師費用20萬元。

09 2.本院查，系爭租賃契約確有前述約定條款（見審重附民卷
10 第53頁），而本件被告吳紅霞失火燒燬租賃物，未盡善良
11 管理人注意義務，違反系爭租賃契約第11條之規定，已如
12 前述，堪認已有違約情事，並致出租人鄭志宏權益受損。
13 而鄭志宏因本案支出律師費20萬元一節，亦有德益法律事
14 務所委任契約、收據及匯款紀錄在卷可按（見本院卷403
15 一407頁），應堪認確有此支出無誤。惟查，本件律師委
16 任契約雖係由鄭志宏出面簽立，並由鄭志宏給付報酬，惟
17 德益法律事務所之律師於本件係原告二人之共同訴訟代理
18 人，而非原告鄭志宏一人之訴訟代理人，關於代理鄭智文
19 部分，吳紅霞並無依租賃契約賠償之義務。從而，本院認
20 為原告鄭志宏於本件所得請求之律師費用支出，應以10萬
21 元為適當，逾此部分之請求即失所據。

22 (七)綜上所述，本件原告鄭志宏得請求被告連帶給付清運費用
23 1,436,700元、申請接電（含施工）費用70,000元、220號房
24 屋損害1,501,408元、租金損失1,274,000元，總計為
25 4,282,108元；並得對被告吳紅霞請求支出律師費用100,000
26 元。原告鄭智文則請求被告連帶給付222號房屋損害
27 2,727,796元。

28 五、從而，本件原告鄭志宏請求被告連帶給付4,282,108元及自
29 起訴狀繕本送達被告翌日（被告吳紅霞係110年10月5日、被
30 告坤暘公司係110年10月17日）起至清償日止，按年息5%計
31 算之法定遲延利息、被告吳紅霞單獨給付100,000元及自追

01 加聲明狀送達被告翌日（即112年3月10日）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由；被告鄭智
02 文請求被告連帶給付2,727,796元，及自起訴狀繕本送達被
03 告翌日（被告吳紅霞係110年10月5日、被告坤暘公司係110
04 年10月17日）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利
05 息部分，均為有理由，應予准許。逾上開部分之請求，則為
06 無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及
07 免為假執行，於原告勝訴部份，合於法律之規定，爰酌定相
08 當之擔保金額分別准許之；原告其餘假執行之聲請，因訴之
09 駁回而失所依附，不予准許。
10

11 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核
12 於本院認定之事實不生影響，爰不予一一論駁，附此敘明。

13 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。查本件係刑事附
14 帶民事訴訟移送前來，原毋庸徵收裁判費，惟原告於民事庭
15 審理中為訴之追加並擴張應受判決事項之聲明，就超過原刑
16 事附帶民事訴訟聲明部分，應課徵裁判費。而本判決被告應
17 連帶給付部分，均未逾原告最初起訴之數額（即本院未課徵
18 裁判費部分），而被告吳紅霞受追加起訴部分，為一部敗
19 訴，自應負擔部分訴訟費用，爰判決如主文第五項所示。

20 中 華 民 國 112 年 4 月 25 日
21 民事第六庭 法 官 許映鈞

22 以上正本，係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 4 月 25 日
26 書記官 陳逸軒