

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第670號

原告 中國信託產物保險股份有限公司

法定代理人 許東敏

原告 富邦產物保險股份有限公司

法定代理人 許金泉

原告 旺旺友聯產物保險股份有限公司

法定代理人 洪吉雄

共同

訴訟代理人 陳岳瑜律師

複代理人 丁嘉玲律師

被告 三多塑膠股份有限公司

三傳實業有限公司

兼共同

法定代理人 王傳生

共同

訴訟代理人 魏正棻律師

潘俞宏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國114年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣位於新北市○○區○○路0段000巷0號及5號之建物（下合

01 稱系爭建物，分則各稱系爭3、5號建物），分別為被告三多
02 塑膠股份有限公司（下稱三多公司）及被告三傳實業有限公
03 司（下稱三傳公司），於民國112年4月13日出租予訴外人中
04 華大雄股份有限公司（下稱中華公司），租賃期間為自112
05 年2月15日至113年2月14日共1年，並簽訂房屋租賃契約書
06 （下稱系爭租約）為據。而原告中國信託產物保險股份有限
07 公司（下稱中信產險公司，保單號碼0000-00FA000045）、
08 原告富邦產物保險股份有限公司（下稱富邦產險公司，保單
09 號碼0000-0000FSC0000000）、原告旺旺友聯產物保險股份
10 有限公司（下稱旺旺友聯公司，保單號碼0000-00ZM00001
11 4）（下合則稱原告），依中信產險公司40%、富邦產險公
12 司30%、旺旺友聯公司30%之比例，共同承保中華公司之商
13 業火災保險，保險期間自112年5月18日中午12時起至113年5
14 月18日中午12時止，保險標的物包含存放於141巷1號建物、
15 系爭5號建物及141巷7號建物內之貨物，而中華公司投保金
16 額為新臺幣（下同）1億2,000萬元，約定就火險及地震險之
17 自負額為每一事故賠償金額之10%，最低20萬元。

18 (二)嗣於113年2月20日下午2時35分許，系爭3號建物及系爭保險
19 標的物所在地址即系爭5號建物發生火災事故（下稱系爭火
20 災事故），依新北市政府消防局之火災調查資料內容，記載
21 起火戶為三多公司及三傳公司所有之「新北市○○區○○路
22 0段000巷0○0號」，又起火處為「其他（地下室）」，起火
23 原因為「電氣因素」等情。而中華公司存放於系爭保險標的
24 之141巷1號建物、系爭5號建物及141巷7號建物內之貨物，
25 均因系爭火災事故而遭嚴重毀損，經華信保險公證人有限公
26 司（下稱華信公證公司）對保險標的物進行損失理算，被保
27 險人中華公司因系爭火災事故所受之實際損失為8,612萬7,0
28 05元，於扣除自負額861萬2,701元（ $86,127,005 \times 10\% = 8,612,701$ ）
29 後，可向保險人請求之理賠金額為7,751萬4,304元
30 （ $86,127,005 - 8,612,701 = 77,514,304$ ）。而中信產險公
31 司、富邦產險公司及旺旺友聯公司並已按共保比例分別給付

01 中華公司3,100萬5,722元（77,514,304×40%=31,005,72
02 2）、2,325萬4,291元（77,514,304×30%=23,254,291）、
03 2,325萬4,291元（77,514,304×30%=23,254,291）。

04 (三)依系爭租約之約定、民法第423條、第227條等規定，三多公
05 司及三傳公司就本件貨物之毀損滅失，應對中華公司負債務
06 不履行之損害賠償責任：

07 1.中華公司與三多公司及三傳公司間就系爭建物訂有系爭租
08 約，依照系爭租約第11條約定及民法第423條規定，三多公
09 司及三傳公司應盡出租人善良管理人之注意義務，提供承租
10 人中華公司得以安全使用系爭建物之狀態，且係明文約定若
11 為自然損害，係由出租人負修繕義務。

12 2.又依據新北市政府消防局火災調查資料記載「起火處：其他
13 （地下室）；起火原因：電氣因素」，再依照消防火災鑑識
14 中心偵辦調查結果顯示，本案起火原因係以建築物地下室原
15 有水電設施，因異常短路所致火災可能性較大，可見三多公
16 司及三傳公司所交付之系爭建物，原有水電設施顯有瑕疵，
17 與出租人應交付可供安全使用之租賃物之債務本旨不符。

18 3.況且，系爭火災事故之起火原因係出於建築物地下室原有水
19 電設施所致之電氣因素起火，顯見出租人並未盡其租賃物之
20 修繕義務、未確保承租人能依約定使用、收益租賃物，實有
21 違反租賃關係所生之出租人維持義務之情事存在。是以，系
22 爭火災事故，造成中華公司受有貨物毀損滅失之損害，三多
23 公司及三傳公司顯已違反出租人之注意義務，依系爭租約第
24 11條約定、民法第423條及第227條第2項等規定，三多公司
25 及三傳公司自應對中華公司之損害負賠償責任。

26 (四)由新北市政府消防局火災原因調查鑑定書（下稱系爭鑑定
27 書）所載，三多公司、三傳公司及王傳生（下合稱被告）未
28 交付合於約定使用收益狀態之租賃物，亦未盡出租人之租賃
29 物維持義務，應依系爭租約之約定、民法第423條及第227條
30 等規定負損害賠償責任：

31 1.系爭火災事故係肇因於租賃物原有設備設置有瑕疵，足證被

01 告未依約交付合於約定使用收益狀態之租賃物：

02 (1)系爭火災事故業經系爭鑑定書，明確認定起火原因：「依現
03 場燃燒後狀況、逐層清理情形、監視器畫面、頭戴式錄影機
04 畫面、證物鑑定結果、分隊出動觀察紀錄及關係人談話筆錄
05 等內容，研判起火戶為新北市○○區○○路0段000巷0○○
06 號，研判起火處為該址3、5號地下室（5號）東南側附近，
07 起火原因恐係起火處附近電源迴路電氣異常短路引燃周遭可
08 燃物後，故研判本案起火原因以電氣因素引燃之可能性較
09 大。」

10 (2)又系爭鑑定書詳載研判：「…4、電氣因素引燃之可能性研
11 判：(1)鑑識人員針對地下室實施清理，然壁面發現多個插
12 座，顯示起火空間確有插座、室內配線等電源迴路之事實；
13 抽取地下室積水後，發現地下室（5號）東面牆上方插座1以
14 明管向下、向南延伸至插座2，惟該電線末端斷裂，比對斷
15 裂位置與起火處相符，故採集該電線（證物1），會封後函
16 送內政部消防署鑑定結果與導線受電弧燒熔所造成之通電痕
17 相同，可見本案起火處附近插座電絲處於通電狀態且有異常
18 短路情形。(2)勘察該址5號1樓南面牆靠西側電源開關箱部分
19 迴路受燒掉落，檢視迴路皆為關閉狀態，據協理林俊宏之訪
20 談筆錄表示，案發當時為上班時間，該址5號1樓有員工在內
21 作業，並主動察覺電燈突然熄滅、電源迴路跳脫等電氣異常
22 情事。(3)現場起火處為地下室存放貨品用，放置紙箱、貨品
23 等可燃物，抽取地下室積水後，發現地下室（5號）東側地
24 面物品受燒碳化，東面牆之插座1以明管延伸至插座2，其中
25 間電線斷裂位置與地下室靠南側木板隔間骨架燒細、斷裂位
26 置相符；復據協理林德民提供，近觀該址3、5號地下室（5
27 號）西面牆之插座延伸電線之絕緣被覆刻印1997年製及屋主
28 王傳生之談話筆錄供稱該址屋齡逾40年等，推判該電線恐因
29 老舊或受潮及因貫穿木板隔間或遭存放之貨品擠壓等情事，
30 造成其絕緣被覆破壞，進而發生電氣異常情形。(4)綜合上
31 述，依現場燃燒後狀況、逐層清理復原情形、證物鑑定結果

01 及關係人談話筆錄等內容，並經排除其他可能因素後，恐係
02 該址3、5號地下室（5號）東南側附近電源迴路因絕緣被覆
03 破壞、電氣異常短路致生高溫，引燃周遭紙箱、木板隔間等
04 可燃物後，進而擴大燃燒，復經排除上開各項可能因素後，
05 研判本案起火原因以電氣因素引燃之可能性較大。」，可知
06 本件起火原因經一一排除其他可能起火原因後，研判本案起
07 火原因以電氣因素引燃之可能性較大。

08 (3)由此可見，系爭火災事故係因建築物地下室牆面插座電線之
09 電氣因素起火，該等電源迴路顯係於被告出租予中華公司時
10 即已存在，足證出租人未交付合於約定使用收益狀態之租賃
11 物，致生系爭火災事故，被告自應就系爭火災事故負損害賠
12 償責任。

13 2.被告明知系爭建物屋齡逾40年，卻均未予維修更新，顯然怠
14 於維護系爭建物，違反出租人之租賃物維持義務：

15 (1)系爭建物經王傳生於消防局談話筆錄中明確陳述，其所有之
16 系爭建物屋齡高達40年，且其隔鄰建物即新北市○○區○○
17 路0段000巷○○號建物，亦均係屋齡逾40年之老舊建築，被
18 告既明知其所有之建物屋齡已達40年之久，本應注意維護其
19 所有之建物構造及設備安全，定期檢測、維護電氣設備，以
20 避免發生因電氣設備因素引燃之危險。

21 (2)又依王傳生之消防局談話筆錄可見，對於系爭建物之狀況，
22 不論係建物平日作息、擺設、使用情形，及消防設備是否檢
23 修申報等事項，王傳生均稱不清楚，惟出租人依民法第423
24 條規定，負有租賃物約定使用收益之維持義務，並透過出租
25 建物而獲有租金收益，依系爭租約第11條更明訂出租人負有
26 租賃物修繕義務，且出租人就其所有之系爭建物之安全維護
27 義務，不因其已出租予他人而有不同。是以，被告就系爭建
28 物之屋況基本事項均推諉不知，足見渠等未確實掌握租賃物
29 之狀況，顯然未盡其依約應負之租賃物維護義務，故被告就
30 系爭火災事故之發生顯有過失甚明，自應依系爭租約第11條
31 約定、民法第423條及第227條第2項等規定，就系爭火災事

01 故，對於中華公司負損害賠償責任。

02 3.被告雖辯稱系爭建物之維修義務已轉由承租人負擔云云，惟
03 查：

04 (1)系爭租約雖有約定出租人不支付維修費，然此僅係針對維修
05 費用最後應由何人負擔，以契約特別約定，但並不影響出租
06 人依法所負之租賃物維持義務，以及系爭租約第11條所明文
07 之出租人修繕義務，是以，即使出租人對於修繕所支出之費
08 用，依照租約約定可向承租人請求，但出租人對於其所有之
09 租賃物，仍當然負有修繕義務，此義務負擔不因是否支付維
10 修費用而改變。況租金數額約定或修繕費用之約定，涉及因
11 素眾多，例如景氣好壞、市場行情、當事人之熟識程度或過
12 往交情、租期長短等等因素均會有影響，是以，被告空言辯
13 稱其係因中華公司願意自行修繕，而同意不另調高租金云
14 云，根本無任何實據，顯無理由。

15 (2)又被告亦自承105年來每年均會重新簽定租賃契約之事實，
16 由此可知，被告此等主張僅係臨訟卸責之詞，蓋自105年至
17 系爭火災事故發生時近8年來，每年均會簽定租賃契約，但
18 系爭租約第11條均仍明文約定出租人之修繕義務，顯見兩造
19 從未合意變更系爭建物之修繕義務，據此足證，被告片面主
20 張兩造已合意移轉租賃物之修繕義務云云，並無可採。況本
21 件火災事故係因建築物地下室牆面插座電線之電氣因素起
22 火，而該等插座、電源線設備之使用年限、使用狀況，以及
23 是否曾經檢修更換過等情形，自始至終均僅出租人即被告方
24 知悉，出租人未曾告知出租標的物隱藏有電線老舊等風險，
25 卻逕以有預先約定修繕費用由承租人負擔（惟如前述，費用
26 負擔分配並未變更出租人之法定修繕義務）為由，逕為此等
27 卸責說詞，顯非事理之平。

28 (3)又臺灣臺北地方檢察署檢察官113年度偵字第18928號刑事不
29 起訴處分書（下稱系爭不起訴處分書）雖稱本案建物維修約
30 定由承租方負擔云云，惟刑事案件就此部分之認定顯與上開
31 契約約定不符，被告就此亦無舉證，且依系爭火災事故發生

01 後第一時間作成之消防局談話筆錄，不論係承租人即中華公
02 司之員工，抑或係出租人即王傳生，就此均無任何筆錄記
03 載，顯見王傳生事後片面之說詞，與民法第423條規定及系
04 爭租約約定不符，並無可採信。

05 4. 又如前所述，系爭鑑定書已明確記載「現場電線之絕緣被覆
06 刻印西元1997年製」，足證系爭建物之電線於86年時即已存
07 在，係早在被告於96年將系爭建物出租予中華公司之10年前
08 就已經設置，據此明證，系爭火災事故係因系爭建物原有設
09 備設置有瑕疵所致，故被告辯稱系爭建物之電線係中華公司
10 租賃後自行安裝云云，顯然悖於事實，不可採信。況現場電
11 線之絕緣被覆刻印西元1997年製，至系爭火災事故發生之日
12 113年2月20日，系爭建物現場電線已設置長達27年，系爭建
13 物之屋齡更已達40年之久，被告自出租系爭建物長達逾17年
14 以來，均未檢查、保養或更換電源線路，顯見渠等怠於維護
15 系爭建物之電源配線設備，未盡系爭建物之設備安全維護義
16 務，進而肇致系爭火災事故，自應就系爭火災事故負連帶損
17 害賠償責任。

18 5. 另觀諸系爭鑑定書之結論，系爭火災事故係系爭建物牆面插
19 座附近電源迴路所致，則承前所述，系爭鑑定書已記載系爭
20 建物之屋齡逾40年，顯見該等電源迴路即裝置均相當老舊，
21 且報告中已明載該處電線，係早於中華公司與被告簽訂系爭
22 租約之10年前即86年就已設置，據此足證系爭鑑定書所指電
23 源迴路因絕緣被覆破壞，其主因即為老舊，而不論係因老舊
24 受潮、潮濕、貫穿木板隔間或貨物擠壓哪一原因所致之絕緣
25 被覆破壞，均係被告未交付合於約定使用收益目的，且就線
26 路配置未盡出租人之租賃物維持義務，方會造成系爭火災事
27 故之發生，自應就系爭火災事故連帶負損害賠償責任。

28 6. 實則，被告就系爭建物之屋況基本事項均推諉不知，足見渠
29 等未確實掌握租賃物之狀況，顯然未盡其依約應負之租賃物
30 維護義務，故被告就系爭火災之發生顯有過失甚明，已如上
31 述。況依據中華公司員工林德民之談話筆錄，可知中華公司

01 就系爭建物之使用，均係正常、合理之通常使用方式，並未
02 有任何不當，故被告主張系爭火災事故係因中華公司之貨品
03 擺放有何缺失所致云云，均僅係未經舉證之臆測說詞，無足
04 採信。

05 (五)中華公司為系爭建物之承租人，就系爭建物之失火毀損，僅
06 於重大過失時方負賠償責任，此為民法第434條明文規定，
07 被告辯稱本件不適用重大過失責任云云，顯無理由：

08 1.觀諸系爭租約內容均未就系爭建物之失火責任特約約定，足
09 見本件承租人即中華公司，依系爭租約所負者係民法第434
10 條重大過失之失火責任，自屬明確。

11 2.被告雖辯稱系爭租約已到期，不適用民法434條承租人失火
12 之重大過失責任云云，惟被告從未向中華公司表示於系爭租
13 約期滿後，不再續租之意思表示，且被告亦稱自96年以來，
14 即將系爭建物出租予中華公司，渠等間之租賃關係已達約17
15 年之久，則依民法第451條規定，被告既未向承租人具體、
16 明白表示期滿後不再續租之意思表示，足見系爭租約仍存在
17 於中華公司與被告間，且為不定期限繼續契約，而發生默示
18 更新之效果。

19 3.又於系爭火災事故發生時，王傳生業已於消防局之談話筆錄
20 自承，三多公司及三傳公司與中華公司間，就本件系爭建物
21 於火災發生當時，仍存在租賃契約關係，故王傳生於系爭火
22 災發生後第一時間作成之消防局談話筆錄，對於火災後當時
23 「現由何人使用」，方會明確表示「由中華大雄股份有限公
24 司租賃使用。」，據此足證，被告早已同意中華公司續租，
25 本件存在租賃關係並無疑義。況此等房屋所有權人及使用權
26 人之重要問題，涉及責任歸屬及火災原因發生等認定，事實
27 上倘如被告主張已無租賃關係存在（假設語氣），依照一般
28 常理，所有權人當然會於製作筆錄時予以說明，然而，被告
29 於筆錄內容，全無提及租賃契約未同意續約一事，益證其本
30 件臨訟主張，與其消防談話筆錄自承之內容不符，據此益
31 證，被告訴訟中始改口主張火災發生時已無租賃關係存在云

01 云，僅係臨訟卸責之詞，顯無可採。

02 4.再者，觀諸系爭租約第6條約定，並非約定期滿不續租，亦
03 非約定續租應另訂書面契約或同意有何要式行為，反而係表
04 明租期屆滿時，如出租人同意續租，承租人即無庸遷讓返還
05 系爭建物，由此可證，該條之訂約真意，並無排除民法第45
06 1條之適用。故縱認被告未同意續租（假設語氣，惟非事
07 實），惟被告亦自承渠等並未向中華公司主張不續租賃之意
08 思表示。是以，王傳生於系爭火災事故發生前，均未向中華
09 公司表示反對續租之意思表示，足證中華公司與三多公司及
10 三傳公司之租賃關係，已發生民法第451條擬制更新之效
11 果。

12 5.被告復辯稱系爭租約第11條約定已排除民法第434條規定之
13 適用云云，惟系爭租約第11條約定僅係重申民法第432條承
14 租人對租賃物之保管義務，並未提及失火責任，且其「毀
15 損」之事由並未擴張及於民法第434條之失火責任，自無從
16 據此認定三多公司及三傳公司與中華公司之系爭租約中，有
17 排除民法第434條規定，而另為特別加重失火責任注意義務
18 之約定。況且，依照一般常情，倘契約雙方已有擴張及於失
19 火責任之合意，於契約條款中加入失火二字並非難事，惟本
20 件系爭租約全文條款，均未就租賃物之失火責任有特別約
21 定，堪認本件系爭租約並未排除民法第434條之適用。至於
22 被告另辯稱系爭建物地下室係防空避難室，故應不得堆放物
23 品云云，除未就此舉證以實其說外，況依王傳生之消防局談
24 話筆錄，足見王傳生亦明知中華公司承租系爭建物，係用以
25 作為倉庫使用，此亦為系爭租約之約定使用收益用途，是
26 以，被告辯稱係因中華公司存放貨品導致火災延燒，而有過
27 失云云，顯無任何舉證，且與系爭租約之約定使用收益用途
28 明顯矛盾，益證被告之臨訟主張，顯不足採。

29 6.此外，觀諸系爭不起訴處分書所載，中華公司就其所承租之
30 系爭建物，已依法進行消防安全設備檢修申報，且檢修結果
31 均合格，中華公司之負責人潘睿緒亦經系爭不起訴處分書認

01 定，已盡其防止火災發生之注意義務，則縱本件中華公司不
02 適用承租人重大過失責任（假設語氣，惟本件確有民法第43
03 4條之適用），中華公司就系爭建物之維護，已盡善良管理
04 人之注意義務，就系爭火災事故並無可歸責事由存在。況中
05 華公司本即係承租系爭建物作為倉庫使用，則堆放物品原即
06 屬於承租人使用租賃物之合理使用方式，由此顯見，被告逕
07 以中華公司使用地下室堆放貨品云云，難認有何違反注意義
08 務之情事。實則，系爭火災事故係因建築物地下室牆面插座
09 電線之電氣因素起火，該等電源迴路，顯係於被告出租予中
10 華公司時即已存在，據此足證，被告未交付合於約定使用收
11 益目的且線路配置安全之租賃物，進而肇致系爭火災事故，
12 則被告自應負連帶損害賠償責任。

13 (六)被告因系爭火災事故對於中華公司所受損害應負連帶賠償責
14 任，而原告於給付保險理賠金後，依保險法第53條第1項保
15 險代位權，及民法債權讓與關係，業已受讓中華公司對被告
16 之損害賠償債權：

17 1.113年2月20日下午2時35分許，系爭建物發生系爭火災事
18 故，依新北市政府消防局開具之火災調查資料內容，起火戶
19 為「新北市○○區○○路0段000巷0○○號」，又起火處為
20 「其他（地下室）」，起火原因為「電氣因素」。而中華公
21 司存放於141巷1號建物、系爭5號建物、及141巷7號建物內
22 之貨物，均因系爭火災事故之火勢焚燒而遭嚴重破壞。而三
23 多公司及三傳公司為系爭建物之所有權人，且其起火原因係
24 因地下室之電氣因素所致，三多公司及三傳公司就起火原因
25 顯有過失，且有共同不法侵權行為，應依民法第184條第1項
26 前段、第185條第1項、第196條等規定，對中華公司負連帶
27 賠償責任。

28 2.又三多公司及三傳公司為系爭起火處之建物所有權人，對其
29 所有之建物，自有義務隨時維護場所內安全，防止場所內任
30 何失火之可能，惟依據消防鑑識中心偵辦調查結果顯示，本
31 件起火原因係以建築物地下室原有水電設施，因異常短路所

01 致火災可能性較大，足見三多公司及三傳公司就其所有之建
02 物，疏未注意該建物地下室原有水電設施係處於安全狀態，
03 致生系爭火災事故，自有違反保護他人之法律即建築法第77
04 條第1項規定，且因新北市政府消防局火災調查資料所載起
05 火戶有兩戶，三多公司及三傳公司即為共同侵權行為人，自
06 應依民法第184條第2項、第185條第1項等規定，對中華公司
07 負連帶賠償之責。

08 3.另三多公司及三傳公司為系爭建物之所有人，依建築法第77
09 條規定，就系爭建物對承租人中華公司負有為必要之安全維
10 護，就提供與承租人之電線設備，為必要之維護及定期檢查
11 更換之義務，以避免電線絕緣體因老舊可能斑駁、破損致短
12 路而發生火災事故，以確保系爭建物內電源設備之安全。惟
13 被告均明知系爭建物之屋齡已達40年之久，渠等自出租系爭
14 建物長達逾17年以來，均未檢查、保養或更換電源線路，顯
15 見渠等怠於維護系爭建物之電源配線設備，未盡系爭建物之
16 設備安全維護義務。而系爭火災事故係因建築物地下室牆面
17 插座電線之電氣因素起火，依系爭鑑定書之鑑定結論可知，
18 本件起火原因以電氣因素引燃之可能性較大，足證系爭火災
19 事故，係被告怠於管理維護、修繕系爭建物內之不作為過失
20 所造成，被告顯有違反建築法第77條第1項保護他人之法
21 律，且就系爭火災事故之發生顯然具有過失，自應依民法第
22 184條第1項前段、第2項、第185條、第196條等規定，對中
23 華公司負連帶賠償責任。

24 4.三多公司及三傳公司為系爭建物之所有權人，該建築物因失
25 火而造成中華公司受有嚴重損害，且依消防鑑識中心偵辦調
26 查結果顯示，本件起火原因係以建築物地下室原有水電設
27 施，因異常短路所致火災可能性較大，足見三多公司及三傳
28 公司所有之系爭建物，缺少通常應有之性狀或設備，以致未
29 具備可合理期待之安全性，三多公司及三傳公司所有之建築
30 物既因其設施之安全性欠缺，致生系爭火災事故而使中華公
31 司之權利遭受損害，自應推定所有人就其建物之設置或保管

01 有欠缺，則三多公司及三傳公司應依民法第185條第1項、第
02 191條第1項本文等規定，就系爭火災事故負連帶賠償責任。

03 5.系爭火災事故業經系爭鑑定書，明確認定起火原因係以電氣
04 因素引燃之可能性較大，並於系爭鑑定書中詳載研判過程，
05 由此可知，本件起火原因既係肇因於插座電線，而插座電線
06 乃係建物之原有設備設置，屬建築物之成分，而為建築物之
07 一部，則被告之建物因原有設備設置有瑕疵造成之失火，致
08 中華公司受有嚴重損害，自應推定其所有人就設置或保管有
09 欠缺，被告應依民法第191條第1項規定負侵權行為損害賠償
10 責任。況依王傳生之消防局談話筆錄，王傳生對於系爭建物
11 之基本狀況，均推諉不知，顯見被告對於其所有建物之設備
12 或保管未盡相當之注意，自應依民法第191條第1項規定負連
13 帶賠償責任。併參照中華公司之協理林德民之消防局談話筆
14 錄所載，系爭起火處之插座並無任何外接電器，亦無任何電
15 氣使用狀況，益證系爭火災之發生，並非承租人有何使用不
16 當所致，而係建物原始設備設置即有瑕疵，則被告辯稱地下
17 室有外接電源線，顯與事實不符，無足採信。

18 6.王傳生為三多公司及三傳公司之登記代表人，而系爭火災事
19 故之發生，係源於三多公司及三傳公司所有之建物內電氣因
20 素而起火。王傳生對系爭建物，本應於設置時即確認該建物
21 之安全性無虞，並應妥善管理、維護，卻因疏未注意又管理
22 不周導致起火並燒毀中華公司之物品，造成財產上損害。是
23 以，王傳生為三多公司及三傳公司之負責人，因執行職務即
24 維護三多公司及三傳公司經營之系爭建物地下室水電設施之
25 安全性有疏失，所加於中華公司之損害，王傳生依公司法第
26 23條第2項規定，應與三多公司及三傳公司連帶負賠償之
27 責。況依照王傳生之消防局談話筆錄可見，對於屋齡高達40
28 年之系爭建物，不論係建物平日作息、擺設、使用情形，及
29 消防設備是否檢修申報等事項，王傳生均推諉不知，顯見其
30 既身為三多公司及三傳公司之公司負責人，就其執行職務範
31 圍，不論係於系爭建物設置時即確認該建物之安全性無虞，

01 抑或就系爭建物之保管及維護，均未盡注意義務，王傳生此
02 等怠於維護系爭建物之行為，應依公司法第23條第2項與三
03 多公司及三傳公司負連帶賠償責任，且王傳生未盡場所注意
04 義務、維護義務，係有疏失，與三多公司及三傳公司之過失
05 行為，同為系爭火災事故發生之共同原因，故被告應依民法
06 第185條第1項規定，負連帶賠償責任。

07 (七)併為聲明：1.被告應連帶給付中信產險公司3,100萬5,722
08 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之
09 5計算之利息。2.被告應連帶給付富邦產險公司2,325萬4,29
10 1元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
11 之5計算之利息。3.被告應連帶給付旺旺友聯公司2,325萬4,
12 291元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
13 分之5計算之利息。並陳明願供擔保請准宣告假執行。

14 二、被告則以：

15 (一)三多公司及三傳公司自96年開始即將系爭建物租賃予中華公
16 司，直至105年開始，被告本欲增漲租金，然中華公司表示
17 願意自行負擔維修管理系爭建物費用及義務，希冀被告能夠
18 不增漲租金，被告認為因此可省去修繕等費用及義務，而同
19 意中華公司之說法，遂於後增加「甲方（指三多公司及三傳
20 公司）不支付維修費」作為由中華公司自行負擔維修義務之
21 約定條款。被告於其後之每年與中華公司簽訂租約，直至11
22 2年被告因有其他規劃，遂打算不另與中華公司續約，正逢
23 租約到期後，113年2月20日下午2時35分許發生系爭火災事
24 故。又本件雖然屬於法定之債權移轉，然被告仍得依照民法
25 第299條第1項規定，以得對抗中華公司之事由，據以主張對
26 抗本件原告。

27 (二)契約責任部分：

28 1.三多公司及三傳公司與中華公司所簽訂之系爭租約，租賃期
29 間為自112年2月15日起至113年2月14日止，是以雙方之租賃
30 關係為定期租賃甚明。而觀諸系爭租約第6條約定，契約雙
31 方已約定系爭租約之租期屆滿時，以三多公司及三傳公司對

01 中華公司為同意繼續出租之積極意思表示為續租之條件，而
02 排除民法第451條所定因出租人於租期屆滿後消極未表示反
03 對承租人繼續占有之意思，發生擬制更新租約效果之適用。
04 更有甚者，系爭火災事故係發生於000年0月00日下午，僅係
05 於系爭租約之租賃關係終止後1週內，即發生火警，更足證
06 三多公司及三傳公司尚不及向中華公司重申不續租之意思。
07 況系爭租約第6條明定須三多公司及三傳公司積極為同意續
08 租之表示始得延長原租約，中華公司不得藉故主張任何權利
09 等情。是系爭火災事故發生時，三多公司及三傳公司與中華
10 公司間，就系爭建物已無租賃關係存在。即便先不論系爭火
11 災事故發生原因是否真係因系爭建物之設備設置有瑕疵，惟
12 原告之立論基礎，係在於系爭租約之租賃關係仍繼續存在，
13 然如前所述，本件為定期租賃，且亦無民法第451條續租之
14 情形，何來原告所稱之出租人義務，況王傳生亦非系爭租約
15 之出租人，自不負出租人之義務。

16 2.又縱認三多公司及三傳公司與中華公司於系爭火災事故發生
17 時尚有租賃關係存在，惟系爭租約第11條後段雖以印刷體繕
18 打「房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理」等
19 文字，然觀諸系爭租約之最後1頁，另以手寫方式註明「房
20 屋稅金由乙方支付，甲方不支付維修費用」，且該手寫部分
21 亦有中華公司之用印，原告亦不否認該手寫條款為中華公司
22 與三多公司及三傳公司所簽訂。而參照民法430條之規範，
23 於出租人負擔修繕義務時，出租人若不願意修繕，承租人得
24 自行修繕並請求出租人給付修繕費用，可知修繕義務之本質
25 其實即為「修繕費用的負擔」。而系爭手寫條款之文義，雖
26 與系爭租約第11條後段之約定有所扞格，惟契約雙方當事人
27 既另以手寫條款於契約最末另行約定維修費用由中華公司支
28 付，則雙方之真意自係欲以手寫條款取代印刷條款，而應以
29 系爭手寫條款優先適用，且系爭手寫條款即為民法第429條
30 所謂修繕義務除「另有訂定外」，由出租人負擔，是租賃契
31 約之雙方當事人本即可自由約定由承租人負擔修繕義務。是

01 以，三多公司及三傳公司作為系爭建物出租人之義務，僅有
02 提供系爭建物之使用權予中華公司，而對於系爭建物之電氣
03 設備之維護，早已由雙方明定為由中華公司負責。

04 3.再者，系爭租約第11條前段已約定中華公司應以善良管理人
05 之注意義務，使用系爭建物，是以自己明文排除民法第434
06 條之適用。而中華公司已承租系爭建物多年，其對系爭建物
07 之建物構造、設備安全、電氣系統等情形之瞭解自更甚於三
08 多公司及三傳公司。然其竟放任系爭建物之設備逐漸老舊而
09 增添危險性，而系爭建物之狀態如何，並非間接占有人三多
10 公司及三傳公司所得知悉，是以即便三多公司、三傳公司要
11 負修繕義務，亦須仰賴中華公司之通知。然中華公司卻對系
12 爭建物設備老舊之情形置若罔聞，自亦對系爭火災事故之發
13 生原因負有重大過失。況中華公司明知系爭建物之電氣設備
14 老舊，有發生火警之危險，然竟在周遭堆放多件紙箱等可燃
15 物，且參以系爭建物地下室於謄本上所記載之用途為「防空
16 避難室」。是以應不得做堆放雜物之用，然中華公司卻在地下
17 室堆放大量貨品，以致火勢延燒迅速及擴大，對系爭火災
18 事故之發生及擴大均有過失無疑，且其依系爭租約應負善良
19 管理人之注意義務，已如前所述。是中華公司之過失程度難
20 謂輕微，自應依法免除被告之全部賠償責任。

21 4.綜上所述，王傳生顯非系爭租約之當事人，是以即便認於火
22 警發生時，系爭租約之效力仍存續，然亦不得主張王傳生應
23 依系爭租約第11條、民法第227條、民法第423條負損害賠償
24 責任。縱使原告係依照公司法第23條第2項規定請求王傳生
25 賠償，然出租行為並非三多公司及三傳公司之業務範圍，自
26 不該當本條適用甚明。

27 (三)侵權責任部分：

28 1.系爭租約於113年2月14日屆滿，且三多公司及三傳公司與中
29 華公司簽訂之系爭租約，已以系爭手寫條款將修繕義務約定
30 由承租人負擔等情，已如前述。又系爭火災事故係發生於00
31 0年0月00日之下午，距離系爭租約屆滿僅不到1週，且該年

01 度之春節假期自113年2月8日至14日止，又開工時期較為繁
02 忙，而17、18日為週休2日，三多公司及三傳公司，根本無
03 可能於20日時即將系爭建物之電氣系統全盤檢查並修復完
04 成。更何況中華公司於系爭租約屆滿後，仍佔據系爭建物未
05 返還於三多公司及三傳公司，被告自無法進入系爭建物為徹
06 底之通盤檢查，足證三多公司及三傳公司對系爭建物之設置
07 及保管並無欠缺，對於系爭火災事故之發生無過失可言，顯
08 不成立侵權責任。而三多公司及三傳公司既不成立侵權責
09 任，則王傳生自無庸依公司法第23條第2項負連帶賠償責任
10 甚明。

11 2.又縱認三多公司及三傳公司對系爭建物起火有所過失，且王
12 傳生應負連帶賠償責任，然承前所述，於系爭租約屆滿之11
13 3年2月14日以前，中華公司依約應負對系爭建物之修繕責
14 任，然中華公司卻對系爭建物結構老舊、電氣設備需要維護
15 整新之情，置若罔聞，而導致系爭租約屆滿後之1週內，系
16 爭火災事故即發生。況中華公司作為系爭建物之直接占有
17 人，其於租期屆滿後仍持續無權占有系爭建物，而導致被告
18 無法及時收回系爭建物，並對建物之安全結構做通盤之檢
19 查，是以中華公司既不自己對系爭建物加以修繕，又無權占
20 有建物不讓被告做檢查及維護，中華公司對系爭建物發生火
21 警，自具有重大過失。甚且，中華公司於本應作為「防空避
22 難室」堆放大量雜物，而堆放紙箱等易燃物之行為，導致系
23 爭火災之蔓延更為迅速，而致損害結果更為嚴重，是中華公
24 司對於損害之擴大亦難辭其咎。綜上，中華公司對系爭火災
25 事故之發生及擴大均有重大過失自無疑，況無論係依系爭租
26 約第11條前段之約定（如認租賃關係仍存在），或侵權責任
27 之法理（如認租賃關係已終止），中華公司均應本於善良管
28 理人之注意義務使用系爭建物，然中華公司卻對損害之發生
29 及擴大均有重大過失，自應依法免除被告之全部賠償責任。

30 (四)再者，系爭鑑定書係綜合所有證據評估，火災之造成原因有
31 極大可能，係因存放之貨品擠壓導致電線之絕緣被覆受有破

01 壞，繼而發生電器異常之情形，亦即依照系爭鑑定書，造成
02 電路異常短路而點燃周遭可燃物可能情形，包含有老舊、受
03 潮、貫穿木板隔間、遭存放之貨品擠壓等原因導致電線之絕
04 緣被覆受有破壞：

05 1.老舊與受潮部分：

06 被告最早於96年將系爭建物租賃予中華公司時，系爭建物為
07 整棟全新無任何裝潢之空屋，而本次發生火災之處，依照系
08 爭鑑定書可知，係東面插座1以明管延伸至插座2，中間電線
09 斷裂所導致。然被告提供系爭建物時，並未於地下室裝設任
10 何明管，參照系爭鑑定書所稱「西面牆之插座延伸電線之絕
11 緣被覆刻印1997年製」，應係指電線之製造日期並非安裝日
12 期。若電線製作後並未使用，自不應有何耗損之疑慮，若原
13 告欲歸咎於老舊及推論被告有故意過失，因被告否認係由被
14 告安裝，故應由原告舉證究竟被告係何時安裝此延伸電線。
15 況依前所述，此延伸電線既非被告所提供，且中華公司約定
16 應由其自行承擔修繕義務，自然依照系爭鑑定書所示之老
17 舊、受潮等因素，皆應由中華公司負責。

18 2.貫穿木板隔間部分：

19 造成電線被覆剝落之原因其一係貫穿木板隔間。然而，若係
20 此原因所導致，亦係被告出租與中華公司後，由中華公司自
21 行安排之室內裝潢，若因此導致電線之絕緣被覆受有破壞，
22 亦應由中華公司承擔責任，應屬無疑。

23 3.遭存放之貨品擠壓部份：

24 依系爭鑑定書所示，系爭建物地下室起火位置與中華公司以
25 木棧板堆放紙箱貨品之位置重疊，因而遭認定有可能係遭到
26 存放之貨品擠壓，致造成電線之絕緣被覆受有破壞。而依照
27 中華公司協理林德民之談話筆錄可知，地下室有擺放家用有
28 線、無線電話桌機、有線耳機（3.5mm）、全部均係成品及
29 商品包裝盒，數量約為120盒，放置於棧板上，貨品高度不
30 到人之膝蓋，若係靠牆擠壓位於牆面上之電線明管，確實有
31 極大之機率，造成電線之絕緣被覆受有破壞。且依照中華公

01 司協理林德民所述，過去即有使用地下室進行貨物倉儲，僅
02 近一兩年較少下去，據此，確有可能因不斷搬運摩擦，貨物
03 重量不斷持續壓迫，進而導致電線之絕緣被覆受有破壞之情
04 形發生。況中華公司另於系爭刑事案件偵查時自稱其完全沒
05 有使用過地下室，貨物並非屬於中華公司，甚至因為沒有使
06 用地下室，消防安全設備檢修申報等亦未針對地下室進行，
07 均與系爭鑑定書有所不符。綜上所述，若係因中華公司擺放
08 貨品所導致之磨損、壓迫，進而導致電線明管之絕緣被覆受
09 有破壞，引發系爭火災事故，應由中華公司負責。

10 4.綜合上述、依照系爭鑑定書所示，造成系爭火災事故之相關
11 原因，如老舊、受潮、貫穿木板隔間或遭存放之貨品擠壓等
12 部分，因老舊、受潮等原因，無法明確究竟何時開始使用延
13 伸電線，且地下室潮濕因係滅火所致，應非此二原因。而貫
14 穿木板隔間或遭存放之貨品擠壓部份，均屬於中華公司部份
15 之過失，其中存放之貨品擠壓，評估上最有可能導致電線之
16 絕緣被覆受有破壞。據此，本件火災係屬中華公司之責任，
17 顯無庸置疑。

18 5.更何況，系爭建物之地下室空間為防空避難室，空間分別係
19 系爭3號建物為38.76平方公尺、系爭5號建物為39.77平方公
20 尺，綜合未達200平方公尺，而依照建築技術規則建築設計
21 施工編第142條第6款規定，欲將防空避難室兼做他種用途使
22 用，如倉庫等，使用限制需要先向所在之地政府進行確認並
23 提出申請兼作他種用途使用，惟中華公司並未有進行申請，
24 自行兼作倉庫使用，已違反此項規定甚明，據此所產生之損
25 失自應自行承擔，不得向被告請求。

26 (五)答辯聲明；原告之訴駁回。

27 三、兩造不爭執之事項：

28 (一)位於新北市○○區○○路0段000巷0號及5號建物，分別為三
29 多公司三傳公司所有，前於112年4月13日簽定租約記載自11
30 2年2月15日起至113年2月14日止之房屋租賃契約書。

31 (二)中信產險公司（保單號碼0000-00FA000045）、富邦產險公

01 司（保單號碼0000-0000FSC0000000）、旺旺友聯公司（保
02 單號碼0000-00ZM000014），依中信產險公司40%、富邦產
03 險公司30%、旺旺友聯公司30%之比例，共同承保中華公司
04 之商業火災保險，保險期間自112年5月18日中午12時起至11
05 3年5月18日中午12時止，保險標的物包含存放於141巷1號建
06 物、系爭5號建物及141巷7號建物內之貨物，而中華公司投
07 保金額為1億2,000萬元，約定就火險及地震險之自負額為每
08 一事故賠償金額之10%，最低20萬元。

09 (三)系爭3、5號建物之屋齡逾40年。

10 (四)系爭火災事故發生後，經華信公證公司對保險標的物進行損
11 失理算，中華公司因系爭火災事故所受之實際損失為8,612
12 萬7,005元，分別由中信產險公司給付3,100萬5,722元、富
13 邦產險公司給付2,325萬4,291元、旺旺友聯公司給付2,325
14 萬4,291元予中華公司，原告合計給付保險金共7,751萬4,30
15 4元。

16 (五)兩造對於新北市政府消防局火災原因調查鑑定書之內容均不
17 爭執。

18 四、系爭火災起火原因為何？

19 (一)查系爭3、5號房屋打通，全棟主要為倉庫，僅3號2樓為辦公
20 室，內部存貨為有線／無線電話、藍芽耳機、無線喇叭、吹
21 風機、快煮壺、烤麵包機、網架、鐵盤、燈具等生活雜貨，
22 皆有完整包裝，以紙箱裝箱；地下室面積約60平方公尺，中
23 間以木門隔間區分3號（北側）及5號（南側），但木門長時
24 開啟、未關閉，天花板設有電燈，牆面設有插座，但未接續
25 電器產品使用，亦存放前述物品。而系爭火災事故依現場燃
26 燒後狀況、消防分隊出動觀察紀錄、頭戴式錄影機畫面及關
27 係人談話筆錄所示，研判起火戶為系爭3、5號房屋。再依現
28 場燃燒後狀況、清理情形、監視器畫面及頭戴式錄影機畫面
29 等內容，可知本案火勢係以系爭3、5號房屋地下室（5號）
30 東南側附近為起點，經由通風口向上擴大延燒，研判本案起
31 火處係位於系爭3、5號房屋地下室（5號）東南側附近。又

01 依現場燃燒後狀況、逐層清理復原情形、證物鑑定結果及關
02 係人談話筆錄等內容，並經排除其他如危險物品、化工原料
03 引（自）燃之可能性、縱火引燃之可能性、遺留火種引燃之
04 可能性等因素後，恐係系爭3、5房屋地下室（5號）東南側
05 附近電源迴路因絕緣被覆破壞、電氣異常短路致生高溫，引
06 燃周遭紙箱、木板隔間等可燃物後，進而擴大燃燒，復經排
07 除上開各項可能因素後，研判本案起火原因以電氣因素引燃
08 之可能性較大等情，此有新北市消防局火災原因調查鑑定書
09 在卷可稽（下稱系爭鑑定報告，見本院卷第105至265頁）。

10 (二)又查，依系爭鑑定報告有關電氣因素引燃之可能性研判如
11 下：(1)鑑識人員針對地下室實施清理，於壁面發現多個插
12 座，顯示起火空間確有插座、室內配線等電源迴路之事實；
13 抽取地下室積水後，發現地下室（5號）東面牆上方插座1以
14 明管向下、向南延伸至插座2，惟該電線末端斷裂，比對斷
15 裂位置與起火處相符，故採集該電線（證物1）會封後函送
16 內政部消防署鑑定結果與導線受電弧燒熔所造成之通電熔痕
17 相同，可見本案起火處附近插座電線處於通電狀態且有異常
18 短路情形。(2)勘察該址5號1樓南面牆靠西側電源開關箱部分
19 迴路受燒掉落，檢視迴路皆為關閉狀態，據協理林俊宏之訪
20 談筆錄表示，案發當時為上班時間，該址5號1樓有員工在內
21 作業，並主動察覺電燈突然熄滅、電源迴路跳脫等電氣異常
22 情事。(3)現場起火處為地下室存放貨品用，放置紙箱、貨品
23 等可燃物，抽取地下室積水後，發現地下室（5號）東側地
24 面物品受燒碳化，東面牆之插座1以明管延伸至插座2，其中
25 間電線斷裂位置與地下室靠南側木板隔間骨架燒細、斷裂位
26 置相符；復據協理林德民提供，近觀該址3、5號地下室（5
27 號）西面牆之插座延伸電線之絕緣被覆刻印1997年製及屋主
28 王傳生之談話筆錄供稱該址屋齡逾40年等，推判該電線恐因
29 老舊或受潮及因貫穿木板隔間或遭存放之貨品擠壓等情事，
30 造成其絕緣被覆破壞，進而發生電氣異常情形等情，此觀系
31 爭鑑定報告即明。

01 (三)綜上觀之，堪認系爭火災事故起火原因係因系爭5號房屋地
02 下室東側電源迴路因東面牆上方2插座延伸電線絕緣被覆破
03 壞、電氣異常短路致生高溫引燃周遭可燃物後起火燃燒。

04 五、原告依系爭租約第11條、民法第423條、第227條第2項、保
05 險法第53條第1項及債權讓與之法律關係，請求三多公司、
06 三傳公司連帶負損害賠償責任，是否有據？

07 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；民法
08 第450條第1項定有明文。租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃
09 物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不
10 定期限繼續契約，民法第451條亦有明文。又租賃契約依民
11 法第451條規定更新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容
12 (如租金及其他條件)並未隨同變更(最高法院64年台上字
13 第1579號判決先例參照)。復按契約之成立，須當事人互相
14 表示意思一致，惟意思表示以明示或默示，均無不可。而所
15 謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間
16 接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上
17 之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為
18 有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。查系
19 爭租約雖已於113年2月14日屆期，於第6條並約定：「乙方
20 (即中華公司)於租期屆滿時，除經甲方(即三多公司、三
21 傳公司)同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀
22 遷空交還甲方…」等情，然所謂出租人同意繼續出租，揆諸
23 前揭說明，以明示或默示之意思表示，均無不可，三多公
24 司、三傳公司既未舉證證明有反對中華公司續租之意思表
25 示，承租人中華公司即取得默示更新不定期租賃契約之利
26 益，是以，系爭租賃契約於113年2月14日屆滿後，即應視為
27 以相同租賃條件不定期繼續契約，且至系爭火災事故發生
28 前，既未據三多公司、三傳公司為終止之表示，系爭租賃關
29 係自仍繼續存在。

30 (二)復按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租
31 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之

01 狀態；又租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由
02 出租人負擔，民法第423條、第429條第1項分別定有明文。
03 惟按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；租賃關係
04 存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，或因
05 防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物主張權利者，承
06 租人應即通知出租人。但為出租人所已知者，不在此限，同
07 法第432條第1項、第437條第1項亦有明定。再按因可歸責於
08 債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲
09 延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以
10 外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第227條定有明
11 文。是以債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，應
12 以有可歸責之事由存在為要件。原告固主張三多公司、三傳
13 公司明知系爭建物屋齡逾40年，卻均未予維修更新，顯然怠
14 於維護系爭建物，違反出租人之租賃物維持義務云云。然
15 查，依系爭鑑定報告所載，本案起火原因恐係因地下室5號
16 房屋東南側附近電源迴路因絕緣被覆破壞、電氣異常短路致
17 生高溫，引燃可燃物後起火燃燒，且依有關電氣因素引燃之
18 可能性研判，係指向5號房屋地下室東面牆面2插座之延伸電
19 線，該電線恐因老舊或受潮及因貫穿木板隔間或遭存放之貨
20 品擠壓等情事，造成其絕緣被覆破壞，進而發生電氣異常情
21 形。而觀諸此部分電線並非隱蔽於牆壁內，而係另外拉外線
22 明管，足見得從外觀觀察到電源配線是否破損之情形，承租
23 人中華公司於使用系爭房屋地下室之過程中，應能知悉電線
24 絕緣被覆有破損情事，況中華公司已承租系爭建物達17年之
25 久，自應隨時注意檢修、維護以確保電線絕緣被覆並無因老
26 舊或其存放貨品擠壓等因素而劣化破損之情形，如有受損應
27 即時通知出租人三多公司、三傳公司以更換安全之配線，卻
28 疏未注意於租賃期間維護電線之使用安全，終致電流異常短
29 路引燃周邊可燃物而發生系爭火災事故，自難謂中華公司保
30 管租賃物已盡善良管理人注意義務。又出租人三多公司、三
31 傳公司既非已受承租人中華公司通知上開2插座延伸電線有

01 絕緣被覆破損而怠於修繕之情，自難認具有可歸責之事由。
02 是原告主張三多公司、三傳公司就中華公司因系爭火災事故
03 所受財物損失，應對中華公司負不完全給付損害賠償之責，
04 核屬無據。

05 (三)從而，原告依民法第227條第2項、保險法第53條第1項及債
06 權讓與之法律關係，請求三多公司、三傳公司應連帶負損害
07 賠償責任，為無理由，不應准許。

08 六、原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第1
09 91條第1項、公司法第23條第2項、保險法第53條第1項及債
10 權讓與之法律關係，請求三多公司、三傳公司及王傳生連帶
11 負損害賠償責任，是否有據？

12 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
13 任，民法第184條第1項前段定有明文。是侵權行為之成立，
14 須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備
15 歸責性、違法性，並不法行為與損害間有相當因果關係，主
16 張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件
17 應負舉證責任。次按違反保護他人之法律，致生損害於他人
18 者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民
19 法第184條第2項亦定有明文。依此規定，凡違反以保護他人
20 權益為目的之法律，致生損害於他人，即推定為有過失；若
21 損害與違反保護他人法律之行為間有相當因果關係，即應負
22 損害賠償責任。再按建築物所有權人、使用人應維護建築物
23 合法使用與其構造及設備安全，建築法第77條第1項定有明
24 文，而建築物構造及設備之安全與否，除攸關該建築物所有
25 權人及使用人之生命、身體、財產等安全及權利外，亦同樣
26 影響相鄰建物及其使用者之安全及權利，該規定自屬民法第
27 184條第2項所指保護他人之法律。又依民法第184條第2項請
28 求之人，雖不須先證明行為人主觀上之故意或過失，惟對於
29 行為人有違反保護他人法律之行為及該行為與所主張損害間
30 有相當因果關係等成立要件，仍應負舉證責任。復按土地上
31 之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所

01 有人負賠償責任，但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非
02 因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注
03 意者，不在此限。民法第191條第1項亦有明定。所稱土地上
04 之工作物，係指以人工作成之設施，建築物係其例示。而建
05 築物內部之設備如天花板、樓梯、門窗、水電配置管線設備
06 等，固屬建築物之成份者，為建築物之一部，應包括在內。
07 是土地上之建築物或其他工作物使他人權利遭受損害時，應
08 推定其所有人就設置或保管有欠缺，被害人請求損害賠償時
09 無須負舉證責任，方能獲得週密之保護，但所有人能證明對
10 其無欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意，或損害
11 非因設置或保管有欠缺所致者，仍得免負賠償責任，方為平
12 允，此觀該條88年4月21日修正之立法理由即明（最高法院1
13 01年度台上字第1601號判決意旨參照）。末按公司法所稱公
14 司負責人：在有限公司、股份有限公司為董事；公司負責人
15 對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對
16 他人應與公司負連帶賠償責任，亦為公司法第8條第1項、第
17 23條第2項所明定。

18 (二)原告主張系爭火災係因三多公司、三傳公司過失行為或違反
19 法律規定所肇致乙節，為三多公司、三傳公司否認並以前詞
20 置辯，應由原告就前述損害賠償成立要件先負舉證之責。原
21 告固以三多公司、三傳公司為起火戶之所有權人，且起火原
22 因係系爭3、5號房屋地下室電氣因素所致，因認三多公司、
23 三傳公司顯有過失云云。惟查，系爭3號房屋所有權人為三
24 多公司、系爭5號房屋所有權人為三傳公司，有建物登記謄
25 本在卷可查。而系爭3、5號房屋雖經打通，惟以木門隔間可
26 區分北側為3號房屋、南側為5號房屋，而依系爭鑑定報告所
27 載，已明確認定本案起火處係位於地下室5號房屋東南側附
28 近，起火原因恐係因地下室5號房屋東南側附近電源迴路因
29 絕緣被覆破壞、電氣異常短路致生高溫，引燃可燃物後起火
30 燃燒，且依有關電氣因素引燃之可能性研判，亦均指向5號
31 房屋地下室東面牆面2插座之延伸電線，顯見起火原因與系

01 爭3號房屋並無任何關連性，是自難認系爭3號房屋之所有權
02 人三多公司就系爭火災事故所造成中華公司財物損失，應負
03 侵權行為損害賠償之責。再查，中華公司承租系爭3、5號房
04 屋，自為系爭5號房屋之使用人，依建築法第77條第1項規
05 定，使用人亦負有維護建築物設備安全之注意義務，又中華
06 公司於使用系爭房屋地下室之過程中，應能知悉插座間延伸
07 電線絕緣被覆有破損情事，且其本應注意檢修、維護以確保
08 延伸電線絕緣被覆並無因老舊或其存放貨品擠壓等因素而劣
09 化破損之情形，如有破損即應通知出租人，自難謂中華公司
10 已盡善良管理人注意義務而屬不可歸責，業經本院認定如
11 前，況依系爭租約約定，應由中華公司負擔維修費用，中華
12 公司自難脫免其依建築法第77條第1項規定應負之使用人維
13 護房屋設備安全責任，則中華公司因系爭火災事故受有損
14 害，難認與系爭5號房屋之所有權人三傳公司具有相當因果
15 關係，亦難認係因三傳公司在電源配線之設置或保管有欠缺
16 所致。是以，原告主張三傳公司為系爭5號房屋所有權人，
17 應對中華公司負侵權行為損害賠償責任，亦屬無據。又三多
18 公司、三傳公司既毋需對中華公司負侵權行為責任，已如前
19 述，則原告以王傳生為三多公司、三傳公司之負責人，依公
20 司法第23條第2項規定，請求王傳生應與三多公司、三傳公
21 司對中華公司負連帶損害賠償責任，亦屬無據，不應准許。

22 (三)從而，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1
23 項、第191條第1項、公司法第23條第2項、保險法第53條第1
24 項及債權讓與之法律關係，請求三多公司、三傳公司及王傳
25 生連帶負損害賠償責任，為無理由，不應准許。

26 七、綜上所述，原告依據民法第227條第2項、第184條第1項前
27 段、第2項、第185條第1項、第191條第1項、公司法第23條
28 第2項、保險法第53條第1項及債權讓與之法律關係，請求被
29 告應連帶給付中信產險公司3,100萬5,722元、富邦產險公司
30 2,325萬4,291元及旺旺友聯公司2,325萬4,291元，暨均自起
31 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利

01 息，均為無理由，不應准許。又原告之訴既經駁回，其假執
02 行之聲請，即失其依附，應併予駁回。

03 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊或防禦方法及所提
04 證據，經本院斟酌後，認核與判決結果不生影響，爰不逐一
05 論述，併此敘明。

06 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
07 段。

08 中 華 民 國 114 年 7 月 7 日

09 民事第三庭 法官 王士珮

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 7 月 7 日

14 書記官 李依芳