

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第794號

原告 莊建峯

訴訟代理人 林哲希律師

被告 創欣科技顧問股份有限公司

法定代理人 林美玉

被告 創志科技顧問股份有限公司

法定代理人 郭永志

共同

訴訟代理人 陳怡均律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，經本院於民國115年3月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件原告起訴時聲明請求：(一)被告應連帶給付新臺幣（下同）600萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息；(二)被告應連帶給付10萬5,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息；(三)前二項之請求，如任一被告為給付時，其他被告於其給付範圍內免除其給付義務；(四)原告願供擔保，請准予假執行宣告。嗣於本院民國115年3月20日當庭撤回變更訴之聲明第(三)項（本院訴字卷一第11頁；本院訴字卷二第168頁）。經核原告前揭變更，屬基礎事實同一，揆諸前開說

01 明，應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：

04 (一)緣原告為新北市○○區○○路000巷00○00號建築物（下合
05 稱系爭建物）之所有權人，被告創志科技顧問股份有限公司
06 （下稱創志公司）、創欣科技顧問股份有限公司（下稱創欣
07 公司，與創志公司合稱被告公司）為系爭建物之承租人，兩
08 造間曾就系爭建物簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定租
09 期自110年11月1日起至112年11月1日止，每月租金為10萬
10 元，被告公司於承租期間將系爭建物作為其3D列印廠房使
11 用，於112年10月31日晚間10時53分，系爭建物突發生火災
12 （下稱系爭火災）。火災事發之後，經消防隊及相關單位進
13 行初步調（勘）查，認為火災原因為被告公司使用電器不當
14 導致電線短路所致，造成系爭建物嚴重損毀，現場留有大量
15 火災痕跡及燒燬物品。

16 (二)系爭建物因系爭火災而影響建物結構安全，已無法透過將受
17 損部位或構材施予強化或增加新構材等修復、補強方式使系
18 爭建物回復至損害發生前之狀態，業經訴外人陳永森建築師
19 認為系爭建物僅能舊地拆除重建，估計重建成本約1,660萬
20 元，且此期間原告亦無法以系爭建物收取租金而受有損害。

21 (三)兩造於系爭租約第11條約定：「乙方（即被告公司）應以善
22 良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形
23 外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因
24 自然之損壞有修繕必要時由甲方（即原告）負責修理」。是
25 就承租人失火焚毀租賃物部分，兩造已約明加重承租人責
26 任，關於一般可歸責程度，亦應負起損害賠償責任，足見已
27 特別約定承租人應以善良管理人之注意義務使用該房屋，進
28 而排除民法第434條規定之適用自明。

29 (四)查系爭火災經新北市消防局進行火災原因調查，初步研判起
30 火處位於系爭建物辦公室附近，起火原因雖排除危險物品、
31 化工原料引（自）燃、縱火引燃、遺留火種引燃之可能性，

01 研判本案係電線因過負載或接觸不良等發生電氣異常致生高
02 溫；再者，被告公司應知悉其所使用之3D列印設備多為高功
03 率之電器設備，本應注意維護屋內各項電器之電源配線安
04 全，及注意延長線之使用、承載是否超過負荷，以防止電線
05 短路，恐肇因於被告不當使用電器或延長線，且未注意可承
06 受之安全電量瓦數，造成電線或延長線過負載，發生電氣異
07 常致生高溫，引燃自身塑膠被覆及雜物，致發生火源；復因
08 被告公司於系爭建物內堆置許多化工原料等危險易燃物品，
09 導致火勢迅速蔓延且難以控制。

10 (五)次查，觀諸被告創志公司負責人郭永志於臺灣新北地方檢察
11 署113年度偵字第22174號案件113年5月14日訊問筆錄可知，
12 被告公司係進行電腦數值化自動生產加工業務（下稱CNC加
13 工），因CNC加工需24小時作業故總電源及CNC加工機台均不
14 會關閉，且被告公司員工出勤時間僅至晚上9時許，而未派
15 員24小時留守，是以被告公司承租系爭16、18號建物達12年
16 之久，期間均未更換或重新配置系爭建物電源線路，且其配
17 電箱無熔絲開關有異常跳脫情形。從而，被告公司自有「每
18 日下班17時後至翌日上午8時30分上班前」及「例假日整
19 天」，均無員看管監督，亦未設置防範措施，即放任CNC機
20 台獨自持續運作，以及明知CNC機台需不間斷運行，卻明知
21 系爭建物電線老舊然自始未更換新線路，及未設用電場所專
22 任電氣技術人員、排風或冷卻等裝置，亦無用電設備定期檢
23 驗等避免或降低風險之防範措施，之管理及用電上故意或重
24 大過失。又，被告公司既知存放大量酒精及去漬油等易燃
25 物，則系爭火災之擴大，係因被告公司存在未依公共危險物
26 品及可燃性高壓氣體製造儲存處理場所設置標準暨安全管理
27 辦法妥善放置保存所致，被告公司自因此存在故意或重大過
28 失。

29 (六)再者，觀諸新北市政府建管系統便民服務資訊網，以系爭建
30 物坐落門牌地址查詢，僅有71莊建字第1471號、71莊使字第
31 2095號及113莊拆字第141號等資料，未見有以系爭建物申請

01 增建所核發之建築執照及使用執照，可知本件被告公司並未
02 經主管機關核准，且未進行建築物消防安全設備圖說審查，
03 即擅於系爭建物進行辦公室、廠房之增建，及於系爭建物內
04 堆放易燃液體，而有違反建築法第77條第1項、消防法第6
05 條、第13條規定之情事，足認被告等人因違法建築導致破壞
06 原工廠設計之防火安全，並於系爭建物內堆放易燃液體直接
07 導致火災風險升高，並造成原告損失，被告公司自應就此負
08 損害賠償之責。

09 (七)綜上，被告公司明知系爭建物電線老舊，且其24小時不停運
10 轉所使用之3D列印設備多為高功率電器設備，本應注意維護
11 屋內各項電器之電源配線安全，及延長線之使用、承載是否
12 超過負荷，以防電線短路，然系爭火災係因被告公司放任CN
13 C機台自行運轉而未設員看管，並不當使用電器或延長線，
14 且未注意可承受之安全電量瓦數，造成電線或延長線過負
15 載，發生電氣異常致生高溫，終致引燃自身塑膠被覆及雜
16 物，致發生火源；復因被告公司對系爭建物進行違法增建，
17 破壞原有之防火設計，並於系爭建物內堆置化工原料等易燃
18 物，導致火勢迅速蔓延且難以控制，被告公司上開顯欠缺善
19 良管理人之注意義務，並就系爭火災之發生存在故意或重大
20 過失，自應負第184條第1項前段規定侵權行為之損害賠償責
21 任無疑等語。為此，原告爰依系爭租約第11條、第12條、民
22 法第184條第1項前段、第2項、第185條、第213條、第215
23 條、第216條規定，提起本件訴訟，茲就原告所受損害、請
24 求金額及理由，分述如下。

25 (八)系爭建物毀損之直接損害5,054萬元：

26 1.系爭建物因系爭火災毀損前已敘明，則依民法第213條第1
27 項、第3項、第215條規定，及最高法院109年度台上字第279
28 8號民事判決意旨，被告公司自應賠償系爭建物起訴時之市
29 價。查系爭建物坐落新北市新莊區化成路，建物面積合計為
30 210.82平方公尺，主要用途為工業用，型態為透天，屋齡約
31 為40年，依內政部不動產交易實價查詢服務網網頁資料所

01 示，於112年5月起至113年5月間所交易類似條件之周圍物
02 件，其交易均價為每平方公尺16萬1,000元，故可得推估系
03 爭建物之市價約為3,394萬元（計算式： $161,000 \times 210.82\text{m}^2$
04 $= 33,940,000$ ）。

05 2.又，系爭建物因火災發生燬損，系爭建物結構遭受破壞、崩
06 傾，現存混凝土結構因火災影響強度折損，混凝土的殘餘強
07 度大約僅剩55%至10%，業已無法透過將受損部位或構材施予
08 強化或增加新構材等修復、補強方式使系爭建物回復至損害
09 發生前之狀態。是經訴外人陳永森建築師評估系爭建物拆除
10 重建所需之相關費用總計為1,660萬元（計算式詳如附
11 表）。

12 3.是本件原告因系爭火災所受直接損失為5,054萬元（計算
13 式： $3,394\text{萬元} + 1,660\text{萬元} = 5,054\text{萬元}$ ）

14 (九)原告因無法出租系爭建物，而無法收取預期租金之所失利益
15 245萬元：

16 原告自系爭火災發生日112年10月31日起，業有8個月無法收
17 受租金，所受租金損失為80萬元（計算式： $10\text{萬元} \times 8\text{個月} =$
18 80萬元 ），又原告所受不能出租之損害，應包括系爭建物回
19 復為可得出租之狀態，然系爭建物現已嚴重受損而無法修
20 復，被告公司自應就原告無法出租系爭建物期間損失負損害
21 賠償之責。依據訴外人陳永森建築師預估重建之工程期程約
22 為495天（即16.5個月），待重建完工之後方屬已回復為可
23 再出租之狀態，故原告未來所受租金損失應為165萬元（計
24 算式： $10\text{萬元} \times 16.5\text{個月} = 165\text{萬元}$ ）。則原告所受租金損失
25 共計245萬元（計算式： $80\text{萬元} + 165\text{萬元} = 245\text{萬元}$ ）。

26 (十)原告所支出之律師費用10萬5,000元：

27 兩造於系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害
28 甲方權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴
29 訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」。本件被告公司違
30 反善良管理人之注意義務失火燒燬系爭建物，違反系爭租賃
31 契約第11條約定，堪認已有違約情事，原告為維護自身權益

而於必要範圍內支出之律師費用10萬5,000元，自應由被告公司依約負賠償責任。

□是以，原告因系爭火災共受有系爭建物毀損之直接損害5,054萬元、原告因無法出租系爭建物，而無法收取預期租金之所失利益245萬元、原告所支出之律師費用10萬5,000元等損害。原告爰依民事訴訟法第244條第4項規定，請求被告賠償「因火災燒毀系爭建物造成損害」之最低金額600萬元，及原告所支出之律師費用10萬5,000元。

□並聲明：(一)被告應連帶給付600萬元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息；(二)被告應連帶給付10萬5,000元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算利息；(三)原告願供擔保，請准予假執行宣告。

二、被告則均以：

(一)系爭火災之發生不可歸責於被告公司：系爭建物18號為被告創欣公所在地，系爭建物16號則為被告創志公司所在地，先予敘明。就系爭火災之起火原因，依臺灣新北地方檢察署113年度偵字第22174號不起訴處分書記載：「本案火災鑑定報告採取刪去法方式認定起火原因為電氣因素，惟因現場尋獲之受燒斷裂電線殘跡已無法判別歸屬何種電器使用，無從認定為何電器因素導致起火燃燒，自無由以電氣因素之概括概念，認定起火原因必然為人為疏失，而認被告有何應注意、能注意卻未注意之過失可言」，足認系爭火災之發生不可歸責於被告公司。至於原告主張因被公司放任CNC機台自行運轉，而未設員看管或就電路實施防火措施導致系爭火災發爭部分，然被告創志公司之CNC機台都位於系爭16號建物1樓，系爭16號建物之夾層並無放置任何CNC機台，而系爭火災芝綺所處又係位於系爭16號建物之夾層辦公室南側附近，則足見系爭16號建物1樓CNC機台24小時不間斷持續運行以及被告公司未設有輪班制度、未就電路實施防火措施等節，均與本件火災之起火原因無涉。且因系爭火災之起火點是系爭

01 建物之16號，此亦可徵被告創欣公司僅為系爭火災之受災對
02 象，核與系爭火災之發生無任何關係。原告既主張系爭火災
03 之發生係可歸責於被告公司，業據被告公司否認，自應由原
04 告就此負舉證之責。

05 (二)系爭火災之擴大不可歸責於被告公司：

06 原告雖主張被告公司於系爭建物內堆放易燃之化工原料，然
07 觀諸系爭火災鑑定書之「火災原因研判」及「起火原因研
08 判」欄可知系爭16號建物起火點經鑑定之結果並未檢出任何
09 易燃液體，且查無本件火災已延燒到系爭18號建物之後門戶
10 外處，故縱系爭18號建物後門戶外處有放置酒精跟去漬油，
11 然該物品亦非系爭火災之起因，亦未助長系爭火災火勢或有
12 何擴大火災面積等情。至於原告主張被告公司對系爭建物進
13 行違法增建，破壞原有之防火設計，導致系爭火災擴大並提
14 出71莊建字第1471號、71莊使字第2095號及113莊拆字第141
15 號等資料部分，然經被告公司以系爭16、18號建物門牌進行
16 查詢，無法查得原告所提供113莊拆字第141號資料，則原告
17 前開提供資料，是否即為系爭建物資料自非無疑，又自被告
18 創欣公司自100年11月1日租用系爭18號建物時起，系爭18號
19 建物內以有夾層之違建存在，是系爭18號建物內之夾層違建
20 並非被告公司所設立，另系爭16號建物部分，係被告公司經
21 斯時房東（及原告之父）同意，始於系爭16號建物增設二樓
22 夾層並做為辦公室使用，並非原告所指未經同意私自設立。
23 況被告公司均未於系爭16、18號建物之夾層放置任何CNC機
24 台，是以，被告公司僅有於斯時房東之同意下於系爭16號建
25 物增設二樓夾層，且未於系爭16、18號建物之夾層放置任何
26 CNC機台，則被告公司自不存在原告所指摘之對系爭建物進
27 行違法增建，破壞原有之防火設計，導致系爭火災擴大等
28 情。

29 (三)自系爭租約第11條文義觀之，該約定與民法第432條之規定
30 相似，而難認兩造於系爭租約第11條已有特約約定包括「失
31 火責任」在內：

01 系爭租約第11條固記載：「乙方應以善良管理人之注意使用
02 房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致
03 房屋毀損，應負損害賠償之責」等字句，原告亦主張依該條
04 約定加重承租人責任，關於一般可歸責程度，亦應負起損害
05 賠償責任，足見已特別約定承租人應以善良管理人之注意義
06 務使用該房屋，進而排除民法第434條規定之適用云云。然
07 該約定前段部分文義，與民法第432條第1項之規定：「承租
08 人應以善良管理人之注意，保管租賃物」相似，係就通常情
09 形乃規範承租人使用租賃物應負善良管理人之注意義務。且
10 系爭租約第11條約定後段僅記載：「除因天災地變等不可抗
11 拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之
12 責」，核其內容，顯未就失火責任特別約定排除民法第434
13 條之適用。衡以租賃物因失火而致毀損滅失所造成之損害甚
14 鉅，其肇因常出乎一般人所能注意及控制，而承租人又經常
15 係屬經濟弱者，是以民法第434條立法特意減輕承租人之注
16 意義務，而以承租人有重大過失為其賠償損害責任之成立要
17 件，故出租人若要排除此條文之適用而加重承租人責任，自
18 應以「特約」明文約定為之，始符合立法目的及公平原則。
19 而兩造間並無特約免除民法第434條之情形，縱認本件被告
20 等就系爭火災有過失時（假設語，非自認），其失火過失責
21 任仍應有民法第434條之適用，原告執該約定，主張兩造已
22 特約排除民法第434條之適用，顯無可採。

23 (四)原告以系爭建物之市價3,394萬元和新建建物之費用1,660萬
24 元，作為系爭建物損害之填補請求，姑不論系爭建物僅為磚
25 造、鐵皮工廠能否與一般建物比擬、有無折舊或原告所列新
26 建項目諸多與回復原狀無關等節，單就原告之前述兩項請
27 求，顯有雙重得利情形：

28 原告起訴主張系爭建物之市價為3,394萬元，及系爭火災發
29 生後，系爭建物結構遭受破壞、崩傾，現存混凝土結構因火
30 災影響強度折損，混凝土的殘餘強度大約僅剩55%至10%，原
31 告擬將系爭建物拆除後重建，預計費用為1,660萬元，合計

01 原告所受直接損失為5,054萬元云。惟原告既主張系爭建物
02 市價為3,394萬元而對被告等請求系爭建物之市價，原告又
03 擬增加一己之私利，竟另要求系爭建物拆除後重建費用1,66
04 0萬元，不論兩者金額差距之大，足見原告主張系爭建物之
05 市價顯有疑問，原告所請顯與民法第213條之規定有違。

06 (五)原告並未舉證證明系爭建物が系爭租約租期屆滿後確能順利
07 出租，應認該租金收益不具客觀確定性，非屬民法第216條
08 所指之消極損害，原告自無權請求該預期租金之損害：

09 原告固請求被告公司賠償系爭租約租期屆滿後即自112年11
10 月2日起之預期租金每月10萬元共計24.5個月，預期共有245
11 萬元利益損害云云。惟衡諸常情，原告如擬於系爭租約到期
12 後，仍有繼續出租系爭建物之打算，應不可能於屆系爭租約
13 到期前一天都未有招租之事實，且原告並未舉證證明系爭建
14 物在系爭租約租期屆滿後確能順利出租，自應認該等預期租
15 金收益不具客觀確定性，非屬民法第216條所指之消極損
16 害，原告自無權請求自112年11月2日起，每月10萬元共計2
17 4.5月，合計245萬元預期租金之損害，原告此部分之主張，
18 應無理由。

19 (六)答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保，請
20 准宣告免為假執行。

21 三、得心證之理由

22 (一)經查，原告為系爭建物之所有權人，被告公司為系爭建物之
23 承租人並簽訂系爭租約，約定租期自110年11月1日起至112
24 年11月1日止，每月租金為10萬元，被告公司於承租期間將
25 系爭建物作為其3D列印廠房使用，系爭建物於112年10月31
26 日晚間10時53分，發生系爭火災等情，此有系爭租約、系爭
27 火災影像光碟、新聞報導、新北市政府消防局火災證明、現
28 場影像等件為證（本院重訴字卷一第33至55頁），復未被告
29 所不爭執，堪信為真實。

30 (二)原告依系爭租約第11條、第12條約定請求損害賠償部分：

31 1.依系爭租約已特約排除民法第434條規定之適用：

01 按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
02 產力者，並應保持其生產力，承租人違反前項義務，致租賃
03 物毀損、滅失者，負損害賠償責任；租賃物因承租人之重大
04 過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠
05 償責任，民法第432條第1項、第2項本文、第434條分別定有
06 明文。又按民法第434條之排除同法第432條規定之適用，固
07 僅在保護承租人之利益，以減輕其賠償責任而設，惟該失火
08 責任之特別規定，無關於公序良俗，倘當事人約定承租人就
09 輕過失之失火仍應負責，以加重承租人之注意義務者，其特
10 約自難謂為無效（最高法院102年度台上字第2002號判決意
11 旨參照）。經查，系爭租約第11條前段約定：乙方（即承租
12 人）應以善良管理人之注意義務房（店）屋，除因天災地變
13 等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房（店）屋毀損，應
14 負損害賠償之責（本院重訴字卷一第35頁），可認系爭租約
15 有以特約排除民法第434條規定之適用，被告公司抗辯僅須
16 負重大過失責任云云，尚非可採。

17 2.有關係爭火災之起火原因認定如下：

18 (1)依新北市政府消防局火災原因調查鑑定書鑑定略以「(1)經現
19 場勘查、挖掘起火處所附近，掘獲燒損之電線殘跡，檢視其
20 塑膠被覆均燒失無法判別屬何種電器使用，且斷裂處疑有通
21 電熔痕，經巨觀觀察後，發現巨觀呈現類似導體局部熔解固
22 化及表面粗造、滴垂之熱熔痕特徵。(2)據頭前分隊火災出動
23 觀察記錄：「…起火戶電源為開啟狀態，現場無漏電情形，
24 有協請台電人員切斷電源…」內容，得知案發當時該址室內
25 迴路屬通電狀態，另調查人員現場勘察時發現該址1樓西北
26 側牆面設置配電箱內之2樓（夾層）無熔絲開關有異常跳脫
27 情形。(3)據該址員工李彥昕之談話筆錄供稱：「…夾層地板
28 為木板，夾層上方西南側為木板隔間辦公室，案發當時電器
29 設備開關有關閉，總電源開關為開啟，辦公室內部有電腦、
30 冷氣、事務機、電話、電燈、延長線、網路機櫃等…」及現
31 場訪詢內容，得知該址自100年11月1日承租迄今約12年未更

01 換內部相關電源線路，其夾層辦公室南側附近確有電腦、冷
02 氣、延長線等電器用品使用情形，且日前因發現老鼠蹤跡，
03 故有放置老鼠籠等情事。(4)綜上，由前述燃燒後痕跡、清理
04 復原過程、火災出動觀察紀錄、關係人談話筆錄與相關跡
05 證，研判案發當時該址室內迴路屬通電狀態，恐該址夾層辦
06 公室南側附近電源線路因異常過熱升溫致生火災，故研判本
07 案起火原因無法排除電氣因素引燃之可能性」等語，結論為
08 「依現場勘察燃燒後痕跡、清理復原過程、火災出動觀察記
09 錄、關係人談話筆錄與相關跡證，復排除各項可能因素後，
10 研判案發當時該址室內迴路屬通電狀態，恐該址夾層辦公室
11 南側附近電源線路因異常過熱升溫致生火災，因而由上述各
12 種狀況研判本火災起火戶係新北市○○區○○路000巷00
13 號，起火處係該址夾層辦公室南側附近處所，起火原因無法
14 排除電氣因素引燃之可能性」等語（新北檢偵字卷第22頁至
15 反面）。

16 (2)復參證人即製作前揭鑑定報告之承辦人陳育聖於本院審理時
17 證稱：報告中稱「2樓（夾層）無熔絲開關有異常跳脫情
18 形」是否為用電超載，需要專業水電來回答，因為異常導致
19 無熔絲開關跳脫之原因很多，短路或者電源線路損毀都有可
20 能，也無法確定是起火前還是起火後才發生異常跳脫的情
21 形；現場擺放多少台CNC機台，依報告書內記載之數量及平
22 面圖，至於線路如何配送，我們無法跟當事人確定，也無法
23 確定CNC機台使用之電源線路與2樓辦公室用電設備有無共用
24 電力線路；現場已經因為火災毀損，現場挖掘有發現斷裂電
25 源線路，但已經無法確定歸屬哪一種電線等語（本院重訴字
26 卷一第261、266、267頁）。

27 (3)綜合上情，系爭火災之起火原因僅不排除電氣因素之可能
28 性，未能確定火災發生之真正原因，且縱係電氣因素導致系
29 爭火災，亦無法確定是否為不當使用電器、延長線或CNC機
30 台運作致線路超載、接觸不良，而產生高溫致生火災。則原
31 告雖主張被告公司既知系爭建物電線老舊，卻24小時運轉高

01 功率電器設備（即3D列印設備），未注意維護電源配線安
02 全、延長線使用，且未設員看管，亦未注意可承受之安全電
03 量瓦數，致引燃自身塑膠被覆及雜物，致發生火災等節，但
04 系爭火災之起火原因既有未明，即難認被告公司就此有何違
05 反善良管理人注意義務之情事。從而，原告依系爭租約第11
06 條、第12條約定，請求被告公司負損害賠償責任，即非有
07 據。

08 (三)原告依民法第184條第1項前段、第2項、第185條規定請求損
09 害賠償部分：

10 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
11 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
12 任，民法第184條第1項前段、第2項分別定有明文。次按本
13 法所定各類場所之管理權人對其實際支配管理之場所，應設
14 置並維護其消防安全設備；場所之分類及消防安全設備設置
15 之標準，由中央主管機關定之；建築物所有權人、使用人應
16 維護建築物合法使用與其構造及設備安全，消防法第6條第1
17 項、建築法第77條第1條亦分別著有明文。惟按民法第184條
18 第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意或過失
19 不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並
20 不法行為與損害間有因果關係，始能成立，主張侵權行為損
21 害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責
22 任。又依民法第184條第2項違反保護他人之法律，致生損害
23 於他人者，負賠償責任之規定請求之人，雖不須先證明行為
24 人主觀上之故意或過失，惟對於行為人有違反保護他人法律
25 之行為及該行為與所主張損害間有相當因果關係等成立要
26 件，仍應負舉證責任。

27 2.原告主張被告公司應就系爭建物遭系爭火災燒毀負侵權行為
28 損害賠償責任，為被告公司所否認，即應由原告就前述損害
29 賠償成立要件先負舉證之責。經查，系爭建物固係因系爭火
30 災之發生而遭燒毀等情，固如前述，惟原告未能證明系爭火
31 災之起火原因為何，即難認被告公司就系爭火災事件之發

01 生，有何未盡善良管理人注意義務之情事而有過失，及該等
02 情事與系爭火災事件之發生間，有何相當因果關係。又原告
03 既未能證明系爭火災之起火原因為何，縱被告公司有違反消
04 防法第6條第1項、建築法第77條規定之情事，亦難認與系爭
05 火災事件之發生間，有何相當因果關係。則原告依民法第18
06 4條第1項前段、第2項、第185條等規定，請求被告公司連帶
07 負損害賠償責任，難認為有據。

08 四、綜上所述，原告依系爭租約第11條、第12條約定、民法第18
09 4條第1項前段、第2項、第185條規定，被告公司應連帶給付
10 600萬元及10萬5,000元，及均自民事起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按年息5%計算利息，並無理由，應予駁回。又
12 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依附，應併予駁
13 回。

14 五、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 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。至原告雖聲請
16 傳喚證人莊立偉到庭作證，待證事實為證人莊立偉為系爭建
17 物之鄰近住戶，在場見聞火災發生並親身經歷，可以證明火
18 災發生時並無被告公司人員在場，且未有任何煙霧、火災警
19 報器或防火設施啟用等節（本院重訴字卷一第207頁），惟
20 證人莊立偉既無法證明火災發生原因，自無調查之必要；另
21 被告公司聲請傳喚證人林金龍，但經本院傳喚三度均未到庭
22 （本院重訴字卷一第251至253頁、卷二第123、151頁）；被
23 告公司聲請傳喚證人莊錦秋到庭作證，待證事實為被告公司
24 於107年間有更換電線等節（本院重訴字卷二第148頁），但
25 經本院傳喚未到庭（本院重訴字卷二第163頁），因本件事
26 證已臻明確而無必要，均附此敘明。

27 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日
29 民事第七庭 法 官 林翠珊

30 以上正本係照原本作成。

31 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

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 4 月 14 日

書記官 林俊宏

【附表】

編號	工程項目	費用 (新臺幣)
1.	建築基地測量及建築線申請費用	16萬元
2.	土壤地質鑽探及試驗費用	12萬元
3.	建築、結構設計及申請建造執照代辦費	50萬元
4.	消防安全設備設計及申請消防圖審代辦費	10萬元
5.	電氣電力、給排水及污水設計及送審費	30萬元
6.	建築工程費含使用執照申辦費	1,392萬元
7.	消防安全設備工程及現勘代辦費	30萬元
8.	電力電氣給排水及污水工程及送水送電代辦費	120萬元
總計		1,660萬元

(以下空白)