

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1239號

原告 圓夏有限公司

法定代理人 汪修賢

訴訟代理人 張寧洲律師

複代理人 邱翊森律師

被告 林劉桂香即有心企業社

被告 宇凱工程有限公司

法定代理人 李秋燕

前列被告2人共同

訴訟代理人 陳信憲律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，經本院於民國113年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)緣原告與被告林劉桂香即有心企業社（下稱林劉桂香）簽立原證1之「房屋續約租賃契約書」（下稱原證1租約）、與被告宇凱工程有限公司（下稱宇凱公司）簽立原證2之「房屋租賃契約書」（下稱原證2租約），而向被告2人承租門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0弄0號之廠房（下稱系爭廠房），約定租賃期間自民國111年1月1日起至113年12月31日止。112年12月5日10時47分許，系爭廠房突發生火災（下稱系爭火災），致系爭廠房失火燒毀，經新北市政府消防局（下稱消防局）火場鑑驗後，認系爭火災起火處為系爭廠房

01 夾層西南側貨架附近，而起火原因經鑑驗為電氣因素。

02 (二)按「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構
03 造及設備安全」建築法第77條第1項定有明文。原告向被告
04 承租系爭廠房，原告固為系爭廠房使用人，惟原證1租約、
05 原證2租約第20條均約定「第20條：甲方（即出租人）所設
06 之水、電管線，開關及設備等，乙方（即承租人原告）不可
07 任意更改或更換…」等語，是依上開約定，系爭廠房之電器
08 線路均應由被告負責維持、管理、修繕，即被告本應注意系
09 爭廠房之電路使用安全性，隨時或定期檢修、維護、更換電
10 源線路以防止電源線短路，以避免電線短路或走火而釀成火
11 災，確保公共安全，然被告竟疏於注意，致使系爭廠房發生
12 電氣火災以致燒毀，並致原告存放於系爭廠房內之商品貨物
13 及停放於外之貨車等亦遭燒毀殆盡，原告損失慘重。為此，
14 原告依民法第184條第1項前段、第2項、第196條、第185條
15 第1項、原證1租約及原證2租約第11條反面解釋，請求被告
16 連帶負損害賠償責任。

17 (三)被告應連帶賠償原告因系爭火災燒毀原告設備、財物之損失
18 合計新臺幣（下同）3,678,724元：

- 19 1. 原告裝設於系爭廠房之設備、家具等，及停放於廠房外之貨
20 車（車牌號碼000-0000，原證7），均已燒毀，損失金額計3
21 61,318元（均已計算折舊，項目及金額詳如附表1）。
- 22 2. 原告存放於系爭廠房之貨品，均已燒毀，合計損失金額計3,
23 317,406元（項目、單價及總額詳如附表2）。
- 24 3. 綜上，原告因系爭廠房失火燒毀，造成財物損失計3,678,72
25 4元。

26 (四)原告得主張終止原證1租約、原證2租約，被告並應返還押租
27 金：

- 28 1. 依民法第227條第1項、第226條第1項、第256條、第260條規
29 定，及參照最高法院98年度台上字第222號、89年度台上字
30 第1904號、89年台上字第422號裁判意旨，就租賃標的全部
31 或一部滅失後之存於部分能否達租賃目的，應以當事人訂定

01 契約時之主觀認知為準，且於所約定之使用、收益有所妨害
02 者即足認已無法達成租賃目的。

03 2. 原告承租系爭廠房以存放商品、貨品，今系爭廠房既已因系
04 爭火災而燒毀殆盡，自屬無法達成租賃目的，是原告自得主
05 張終止雙方之租賃契約關係，並請求被告應返還立約時原告
06 所繳付之押租金。

07 3. 依原告與林劉桂香所訂原證1租約，租金為每月36,500元，
08 押租金為70,000元；依原告與宇凱公司所訂原證2租約，租
09 金為每月36,500元，押租金為69,524元。是以，原告依民法
10 第435條第2項規定，主張以本件起訴狀繕本送達被告為終止
11 原證1租約、原證2租約之意思表示，並依民法第179條請求
12 林劉桂香應返還押租金7萬元，請求被告宇凱公司應返還押
13 租金69,524元。

14 (五)請求權基礎：（見本院卷第113頁）

15 1. 訴之聲明第1項：依民法第184條第1項前段、第2項、第196
16 條、第185條第1項、原證1租約及原證2租約第11條反面解釋
17 請求被告連帶賠償。

18 其中民法第184條第1項前段之侵權行為，原告主張被告應負
19 維修系爭廠房電線之責任，卻怠於維修，過失不法侵害原告
20 遭燒燬財物之財產權。民法第184條第2項之侵權行為，原告
21 主張被告違反建築法第77條第1項。

22 2. 訴之聲明第2項：依民法第179條請求被告林劉桂香返還押租
23 金70,000元。

24 3. 訴之聲明第3項：依民法第179條請求被告宇凱公司返還押租
25 金69,524元。

26 (六)訴之聲明：（見本院卷第111、113、255頁）

27 1. 被告應連帶賠償原告3,678,724元，及自起訴狀繕本送達翌
28 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

29 2. 被告林劉桂香應給付原告7萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
30 起至清償日止，按年息5%計算之利息。

31 3. 被告宇凱公司應給付原告69,524元，及自起訴狀繕本送達翌

01 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

02 4. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、被告則抗辯：

04 (一)系爭廠房有房屋稅籍，但未辦保存登記。系爭廠房原為訴外
05 人陳欣藝及被告林劉桂香之配偶林有國共有，持分各1/2，
06 後來林有國過世，其持分1/2由訴外人林志能、林郁翔及被
07 告林劉桂香繼承而各持分1/6迄今。原告自90年幾間起即承
08 租系爭廠房，並於111年1月1日與被告完成續租(見原證1租
09 約、原證2租約)，由被告2人共同出租系爭廠房與原告，租
10 期3年。嗣於112年12月5日10時47分許，在原告公司上班時
11 間，系爭廠房突然發生系爭火災，致系爭廠房失火燒毀，同
12 時波及四周鄰房，經消防局火場鑑驗後，認系爭火災起火處
13 為系爭廠房夾層西南側貨架附近，而起火原因為電氣因素。

14 (二)依原證1租約及原證2租約第11條約定：「非因甲方之責任，
15 而致使乙方在本建物遭受火災、竊盜等損害時，不得向甲方
16 請求賠償。」可知，兩造間於簽訂租約時，業已特約排除原
17 告在系爭廠房遭受火災、竊盜等時之損害賠償責任，原告向
18 被告請求因失火燒毀而造成之財物損失，已非可採。

19 (三)復依民法第432條第1項、第2項前段及第434條規定，及原證
20 1租約、原證2租約第10條均約定：「乙方應以善良管理人之
21 注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方
22 之過失致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。」。查原
23 告自90幾年間起即承租系爭廠房而為使用、收益，依上開規
24 定及約定，原告應以善良管理人之注意保管系爭廠房，且因
25 原告之過失致失火而導致系爭廠房毀損、滅失者，依民法第
26 434條規定及原證1租約、原證2租約第10條約定，原告應對
27 被告等負損害賠償責任，可證上開規定及兩造間之約定，均
28 係規範由原告負防免失火導致租賃物毀損、滅失之注意義
29 務，則原告主張系爭廠房應由被告負責管理云云，顯於上開
30 民法規定及兩造之約定不合。

31 (四)另查，系爭廠房興建完成後，30幾年間從未曾因任何電氣、

01 電線等管路配置等問題釀致災禍，且均按時配合政府機關進
02 行安全檢查，顯見系爭廠房並無原告所稱電路使用安全性之
03 疑慮。況被告等自從111年1月1日完成續租後，從未接獲原
04 告通知須修繕或更換夾層西南貨架附近之電氣管線，倘若系
05 爭廠房起火點處之電氣管路確有任何維修、更換之必要(假
06 設語氣)，原告理當於發現後，依民法第437條第1項規定，
07 立即通知被告等進行維修，然原告卻怠於通知，致被告等不
08 能及時救濟或防免系爭火災之發生，依民法第437條第2項規
09 定，原告反而應對被告等負損害賠償責任。準此，原告主張
10 因被告等疏於注意，致使系爭廠房發生系爭電氣火災以致燒
11 毀云云，核與事實不符。

12 (五)尤有甚者，系爭火災發生之時間點乃係在原告公司上班時
13 間，亦即系爭廠房之所有電氣用品均係為原告公司之員工所
14 使用，系爭電器因原告公司之員工使用導致失火所造成之毀
15 損、滅失，自應由原告公司與其員工負連帶責任，原告主張
16 系爭火災之發生應由早將系爭廠房交付予原告公司使用、收
17 益，且在事發當時未在现场，亦非使用系爭電氣設備之被告
18 負責，實屬無稽。

19 (六)系爭廠房乃由原告向被告承租用來經營家具公司之用，依
20 「用電場所及專任電氣技術人員管理規則」（下稱用電場所
21 規則）第7條第2項及消防法第2條規定，系爭廠房之用電場
22 所負責人及消防管理人均為原告公司或原告公司之負責人，
23 無論依用電場所規則或依消防法等規定，均係就各該場所實
24 際支配管理之人，而非所有權人或出租人課與「對所經營之
25 電力設備」、「用火及用電等能源設備」為維護、管理或監
26 督等防火管理義務，故原告援引係為維護建築結構安全而與
27 用電、消防安全無關之建築法第77條第1項規定，作為主張
28 被告應負本件消防安全、用電安全或防火管理不當之依據，
29 於法不合。

30 (七)消防局就系爭火災之火災原因調查鑑定書，僅能說明系爭火
31 災之起火原因係因電氣因素所導致，無從確認具體事故原

01 因，自難作為認定系爭火災因可歸責於被告2人之依據。且
02 原告公司負責人前對林劉桂香及宇凱公司負責人李秋燕提起
03 公共危險之刑事告訴，業經臺灣新北地方檢察署（下稱新北
04 地檢署）檢察官以113年度偵字第53576號為不起訴處分。

05 (八)原告所提附表1及附表2等損失清單均為原告自行製作之單
06 據，系爭清單內之物品是否存在，數量、規格、價格、使用
07 年限等均無法單憑系爭二紙清單確認真偽。被告否認原告所
08 提所提附表1及附表2所有內容之真正。

09 (九)查系爭廠房乃係因原告自己事由導致失火，致不能為租賃物
10 全部或一部之使用、收益，依民法第441條規定，原告並無
11 法免其支付租金之義務。從而，原告主張原告承租系爭廠房
12 已存放商品、貨物，今廠房既已因失火而燒毀殆盡，自屬無
13 法達成租賃目的，其自得主張終止雙方之租賃契約關係，並
14 請求被告應返還立約時所繳付之押租金，應非有理。

15 (十)答辯聲明：

16 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

17 2. 如受不利判決願供擔保，請准宣告免為假執行。

18 三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而
19 堪認定：

20 (一)原告與林劉桂香簽立原證1租約，約定原告向林劉桂香承租
21 系爭廠房，租賃期間自111年1月1日起至113年12月31日止。
22 並有原證1租約影本在卷可證（見本院卷第35至37頁）。

23 (二)原告與宇凱公司簽立原證2租約，約定原告向宇凱公司承租
24 系爭廠房，租賃期間自111年1月1日起至113年12月31日止。
25 並有原證2租約影本在卷可證（見本院卷第39至43頁）。

26 (三)被告2人係共同出租系爭廠房與原告，被告2人分別與原告簽
27 立原證1租約、原證2租約的原因是因為被告2人要各自收取
28 一半之租金。（見本院卷第112頁）

29 (四)系爭廠房於原告承租期間之112年12月5日10時47分許發生系
30 爭火災，經消防局鑑定結果，起火原因為「電氣因素」。並
31 有消防局以113年5月30日新北消鑑字第1131045943號函所檢

01 送本院之「火災原因調查鑑定書」（下稱鑑定書）影本一冊
02 在卷可稽。

03 四、本件爭點及本院之判斷：

04 (一)原告請求被告賠償其因系爭火災所受損害合計3,678,724元
05 部分：

06 原告主張：系爭廠房之電氣線路應由被告負責維持、管理、
07 修繕，惟被告卻怠於維修，違反建築法第77條第1項規定，
08 致過失發生系爭火災，使原告受有系爭廠房內之設備、財物
09 因系爭火災燒燬之損害合計3,678,724元（詳如附表1、附表
10 2所示），應依民法第184條第1項前段、第2項、第196條、
11 第185條第1項、原證1租約及原證2租契約第11條反面解釋，
12 連帶賠償原告3,678,724元等語。然為被告所否認，並以前
13 開情詞為辯。經查：

- 14 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
15 任。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
16 任。但能證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條第1
17 項前段、第2項定有明文。而依民法第184條第1項前段規
18 定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權
19 利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害
20 間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權
21 之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。
- 22 2. 查門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0弄0號、4號、6號
23 （即系爭廠房）、8號、10號及12號等34址建物，於112年12
24 月5日10時47分許發生系爭火災，經消防局就火災原因為調
25 查鑑定結果，認為系爭火災起火處為系爭廠房之夾層西南側
26 貨架附近，起火原因無法排除電氣因素引燃之可能性，此有
27 鑑定書影本一冊存卷可參。再經本院向消防局函詢關於上開
28 鑑定結論「無法排除電氣因素引燃之可能性」，能否進一步
29 說明是何電氣因素引燃？是否與該廠房所設何電管線、開
30 關、設備有關？及相關鑑定過程為何？經消防局以113年9月
31 9日新北消鑑字第1131780938號函覆以：「旨揭火災案件起

01 火處位於泰山區中港西路120巷3弄6號夾層西南側貨架附
02 近，經逐層清理、檢視，於夾層西南側貨架附近發現有電源
03 線配置使用情事；復據關係人談話筆錄內容可知起火處附近
04 設有數盞日光燈，該處已嚴重受燒毀壞、燒失相關電氣熔痕
05 跡證恐燒毀、佚失，無進一步事證可供釐清為何項電氣因素
06 引燃。」（見本院卷第169、177頁）。是系爭火災發生原因
07 雖為電氣因素，惟一般電氣因素引起火災之原因，有短路、
08 漏電、過載等等可能性，而系爭火災因已無其他客觀事證得
09 證明係因何項電氣因素引燃，是原告主張系爭火災之發生，
10 乃因被告怠於維修系爭廠房之電氣線路所致，已無可採。又
11 不必要之證據方法，法院原可衡情捨棄，不為當事人聲請所
12 拘束，此觀民事訴訟法第286條規定自明。原告聲請訊問證
13 人即消防局隊員陳奕帆，欲證明系爭火災是否係肇因於被告
14 2人應負責維修之電線因素所致之事實等語（見本院卷第120
15 頁），則因本件已經本院就上開待證事實函詢消防局，並經
16 該局以113年9月9日新北消鑑字第1131780938號函覆如前，
17 故自無再傳訊消防局隊員陳奕帆之必要，併此敘明。

- 18 3. 次查，被告2人為系爭廠房之出租人，依其等與原告簽訂之
19 原證1租約、原證2租約，於第20條固均約定：「甲方（即出
20 租人）所設之水、電管線，開關及設備等，乙方（即承租
21 人）不可任意更改或更換，若因此造成任何損失乙方需負所
22 有責任和費用。」（見本院卷第37、42頁），然此條僅係約
23 定被告所設之水、電管線，開關及設備等，原告如要更改或
24 更換，應徵得被告之同意，不得擅自為之，並非約定原告承
25 租系爭廠房期間，系爭廠房內之所有電氣線路設備等，均應
26 由出租人負管理維護之責。是原告謂依上開第20條約定，系
27 爭廠房之電氣線路均應由被告負維持、管理、修繕之責，已
28 然無據。遑論上開第20條約定，並未載明被告於系爭廠房所
29 設之水、電管線、開關及設備為何。而查，原告於本件陳
30 稱：其自102年5月間起即承租系爭廠房，在111年以前，出
31 租人並非被告2人等語（見本院卷第114至115頁、第112

頁)；另訴外人林志能於系爭火災發生當天消防局訪談時陳
稱：新北市○○區○○路000巷0弄0號、4號、6號(即系
爭廠房)、8號、10號、12號當初是給阿伯陳佐坪當二房東
蓋房子，後來租約到了，我們就沒有再租給他，後面建築物
就歸我叔叔陳有松及爸爸林有國所有，因為爸爸及叔叔都過
世了，後面為我(1/6)與媽媽林劉桂香(1/6)、弟弟林郁
翔(1/6)、堂弟陳欣藝(1/2)共有持分，租金我們家與陳
欣藝各佔一半。2號及12號租給……、4號及16號租給……6
號租給圓夏有限公司汪修賢(租賃約10幾年，……)……5
號租給鐵木真科技股份有限公司(…租賃契約10幾年以上，
…)……(問：房東與房客的用電分界?)電源總表在5號
鐵木真附近，各間會有各間的電表。2號的員工會幫我們抄
表計算用電費用，我們的電只到各戶電錶，電錶內均由承租
方自行使用，租約上第19條所說甲方所設之水、電管線，開
關及設備等，乙方不可任意更改或更換，是指電錶與水錶以
前的管線、開關及設備；平常也不會進去各戶裡面，所以他
們裡面的配置及使用狀況我不清楚等語。有其消防局談話筆
錄附於鑑定書內可參(見鑑定書第53至57頁)。則依林志能
上開所陳，系爭廠房僅電錶及電錶外管暨其開關、設備為其
等所設置，電錶內管暨其開關、設備(即自系爭廠房之電錶
連接至系爭廠房內之電氣管線、開關、設備等)，則為承租
人所自行配置及使用，並非原出租人或被告2人所設置。而
系爭火災起火處為系爭廠房內之夾層西南側貨架附近，業如
前述，且原告公司負責人汪修賢於系爭火災發生當天消防局
訪談時陳稱：系爭廠房是房東陳欣藝、林志能所有，現由其
承租作為倉庫及辦公室用途，承租迄今約10年。……(系爭
廠房)平日主要作為倉庫用途，放置進口之家具及飾品，
……夾層西南側有木板隔間辦公室，其餘無隔間，夾層放置
有鐵製貨架及家具，辦公室內部主要放置辦公桌、鐵櫃、電
腦、飲水機、冰箱、冷氣、延長線等家具及電氣設備等語；
原告公司員工吳冠誼於系爭火災發生當天消防局訪談時陳

01 稱：我目前在圓夏有限公司擔任會計。系爭火災發生當時我
02 在系爭廠房夾層辦公室，案發當天我10時36分開鐵門，跟物
03 流司機在1樓卸貨，還有汪峻億在場，物流司機卸完貨就離
04 開，我就上夾層辦公室，準備打開電腦做事就聽到火警自動
05 警報設備作響，我當下不確定是火災，因為我在辦公室沒看
06 到火煙也沒感覺，然後聽到爆炸聲，才覺得是有狀況，走出
07 辦公室，看到正前方貨架（大約是第2、3排）上方有隱隱紅
08 光，但貨架很高，看不清楚後面的狀況。我就趕快下樓跟汪
09 峻億講好像發生火災，他也有上來夾層看，他就拿辦公室的
10 滅火器衝過去滅火，我就沒有前進，我就打119報案。我不
11 知火災發生的原因等語。有其等消防局談話筆錄附於鑑定書
12 內可參（見鑑定書第78至82頁、第86至89頁）。是系爭火災
13 起火處既係在系爭廠房內部之夾層貨架附近，且原告於系爭
14 廠房內部設有辦公室、貨架，並有放置使用電腦、冰箱、冷
15 氣、電燈等各種電器設備，顯難認起火原因與系爭廠房原出
16 租人設置之電錶及錶外之管線設備有關。

- 17 4. 原告雖主張被告2人怠於維修系爭廠房之電氣線路設備，違
18 反建築法第77條第1項規定等語。然查，建築法第77條第1項
19 規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與
20 其構造及設備安全。」，而宇凱公司並非系爭廠房之所有
21 人，至林劉桂香雖為系爭廠房所有人之一，然被告為系爭廠
22 房之使用人，同為上開法文規定之義務人，均負有維護系爭
23 廠房之建築物合法使用與其構造及設備安全之義務。且消防
24 法第2條規定：「本法所稱管理權人係指依法令或契約對各
25 該場所有實際支配管理權者；其屬法人者，為其負責
26 人。」；另依內政部消防署96年7月16日消署預字第0960500
27 439號函示：「所有權未區分之建築物，其管理權人為所有
28 權人，有租賃或借貸關係時，為承租人或使用人。」，可知
29 於有租賃關係之情形下，消防法所稱之管理權人應指承租
30 人，是系爭廠房之管理權人應為原告公司代表人汪修賢而非
31 被告2人，此與鑑定書所附系爭廠房之消防安全設備檢修報

01 告書（見鑑定書第215頁）係將原告公司代表人汪修賢列為
02 場所之管理權人之情形相符，且原證1租約、原證2租約第10
03 條均約定：「乙方（即承租人）應以善良管理人之注意使用
04 房屋，……」、第19條均約定：「消防設備及消防安全設備
05 檢修申報書，須由乙方自行按裝及申報。」（見本院卷第3
06 6、37、41、42頁），故難認被告2人客觀上有何違反消防法
07 第6條、第9條所規定之設置消防設施及定期檢修消防安全設
08 備之注意義務或違反建築法第77條第1項規定之情事。復按
09 「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
10 產力者，並應保持其生產力。」民法第432條第1項定有明
11 文，且兩造已於原證1租約、原證2租約第10條均約定：「乙
12 方應以善良管理人之注意使用房屋，…」、第11條均約定：
13 「非因甲方（即出租人）之責任，而致使乙方在本建物遭受
14 火災、竊盜等損害時，不能向甲方請求賠償。」，再依民法
15 第437條規定：「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必
16 要，應由出租人負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第
17 三人就租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出
18 租人所已知者，不在此限。承租人怠於為前項通知，致出租
19 人不能及時救濟者，應賠償出租人因此所生之損害。」，是
20 如遇有應由出租人負修繕義務者，應由承租人即時向出租人
21 提出修繕需求，此為承租人之通知義務，出租人始得予以修
22 復。而系爭廠房已由原告承租使用超過10年，原告對系爭廠
23 房為實際管領、支配之使用人，自應依上開規定及約定就系
24 爭廠房之使用盡善良管理人之注意義務。原告並未能證明系
25 爭火災係因被告依約應負責修繕之部分損壞所致，且原告公
26 司代理人於新北地檢署113年度偵字第53576號偵查案中陳
27 稱：告訴人（即原告）於承租後到發生火災前，並未發現電
28 氣線路異常之情事，亦未曾要求或提醒房東來檢修維護電氣
29 設施等語，此有該案檢察官不起訴處分附卷可稽（見本院卷
30 第247至251頁），則被告自無所謂怠於維修可言。因此，原
31 告主張系爭廠房之電氣線路均應由被告負責維持、管理、修

01 繕，及被告怠於維修，違反建築法第77條第1項規定，致過
02 失發生系爭火災云云，即均無可採。

03 5. 從而，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第196條、第
04 185條第1項、原證1租約及原證2租契約第11條反面解釋，請
05 求被告連帶賠償其3,678,724元，即均無據，無從准許。

06 (二)原告請求被告返還押租金部分：

07 1. 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
08 益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。若
09 租賃物全部滅失，則租賃之客體既不存在，租賃關係當然終
10 了，故租賃物全部被火焚燬者，租賃關係即從此消滅（最高
11 法院33年上字第3061號裁判要旨、司法院29年院字第1994
12 號、34年院解字第2979號解釋參照）。查系爭廠房之屋頂鐵
13 皮、鋼樑及夾層大多已因系爭火災而塌陷燒毀，此有鑑定書
14 所附系爭廠房燒毀之現場照片可證（見鑑定書第289至291
15 頁），堪認租賃物已全部滅失，故兩造間原證1租約、原證2
16 租約之租賃關係當然消滅。

17 2. 次按，押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故
18 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其
19 所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有
20 餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第16
21 31號裁判要旨參照）。押租金係以擔保承租人之租賃債務為
22 目的。是押租金返還請求權，應於租賃關係終了，租賃物交
23 還，承租人已無債務不履行情事，且押租金尚有餘額時，始
24 能產生（最高法院77年度台上字第2213號裁判要旨參照）。
25 又原證1租約、原證2租約第4條均約定：「乙方應於訂約
26 時，交於甲方新臺幣（下同）----元整作為押租保證金，乙
27 方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空交還房屋後，無息退還
28 押租保證金。但如乙方積欠租金或其建築物設施經點交發現
29 有毀損時，甲方所受損害得以押租保證金扣抵賠償，如有剩
30 餘由甲方發還乙方，倘還有不足，乙方應向甲方繳付差額，
31 乙方不得異議。」。再按，租賃物因承租人之重大過失，致

01 失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。
02 民法第434條定有明文。倘當事人以特約約定承租人就輕過
03 失之失火亦應負責，其特約並非無效（最高法院112年度台
04 上字第988號判決意旨參照）。查兩造於原證1租約、原證2
05 租約第10條均約定：「乙方應以善良管理人之注意使用房
06 屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房
07 屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。……」。而系爭廠房
08 於原告承租使用收益期間，因系爭廠房內之電氣因素導致發
09 生系爭火災而燒毀，業如前述，此非屬天災地變等不可抗拒
10 之情形，是雖兩造間系爭廠房之租賃契約關係因此當然消
11 滅，然原告因此無法返還已毀損滅失之租賃物與被告，即無
12 從認其對被告已無債務不履行情事，自尚無押租金返還請求
13 權。是原告依民法第179條請求被告林劉桂香、宇凱公司分
14 別返還其押租金7萬元、69,524元，依前開說明，均無從准
15 許。

16 五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第196
17 條、第185條第1項、原證1租約及原證2租約第11條反面解
18 釋，請求被告連帶賠償3,678,724元，及自起訴狀繕本送達
19 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；及依民法第179
20 條請求被告林劉桂香返還押租金7萬元，請求被告宇凱公返
21 還押租金69,524元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
22 止，按年息5%計算之利息，均為無理由，應予駁回。原告假
23 執行之聲請亦失去依據，應併駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
25 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅
26 列，附此敘明。

27 結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
28 文。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日
30 民事第五庭 法官 黃信樺

31 以上正本係照原本作成

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日

04 書記官 楊振宗