

原告 鍾月星

訴訟代理人 古宏彬律師

複代理人 吳仁華律師

訴訟代理人 彭昇義

被告 楊盛進

訴訟代理人 周詩鈞律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年12月1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

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減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3款定有明文。本件原告起訴時原請求被告應給付原告新臺幣（下同）1,422,865元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；嗣於民國111年5月13日以民事準備書狀變更聲明為：被告應給付原告1,338,465元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，自應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）被告於民國94年3月15日起承租原告所有坐落於新北市○○區○○路00000號3樓房屋（下稱系爭房屋），租期屆滿後均有繼續續約，最後一份租約約定租賃期間為108年8月15日至110年8月14日止（下稱系爭租約）。惟系爭房屋於110年7月27日上午11時16分起火燃燒（下稱本件火災），損壞情形嚴重。依新北市政府消防局提供之火災調查資

料，起火原因係因電器因素起火燃燒，並依承辦人員說明，係因客廳冷氣機電線走火導致失火，原告出租系爭房屋時，並未提供冷氣機，冷氣機乃被告承租後自行裝設，被告對其自行裝設之冷氣機之線路未予注意，被告對本案火災之發生，有過失責任：

- 1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。又租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。民法第432條、第434條分別定有明文。即民法第434條規定為民法第432條之特別規定，其立法理由簡單言之為了減輕責任之故，即以承租人之重大過失為限。惟該失火責任之特別規定，無關於公序良俗，倘當事人約定承租人就輕過失之失火仍應負責，以加重承租人之注意義務者，其特約自難謂為無效（最高法院89年度台上字第1416號裁判要旨參照）。
- 2.原告與被告所簽立之系爭租約第11條載明：「乙方（指被告）應以善良管理人之注意義務使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。」等語，顯見雙方約定除天災地變外，承租人應以善良管理人之注意義務使用該房屋，而排除民法第434條規定之適用，即被告仍須就其抽象輕過失負損害賠償之責。
- 3.依本件火災鑑定書(三)起火原因4.(3)檢視該址客廳北側牆面及三人沙發附近採集電線(絞線、供冷氣室內機使用電源線)以實體放大檢視後，熔痕巨觀特徵與導線受電弧燒熔所造成之通電痕相同，研判於案發該處附近電線恐因絕緣劣化、破壞，後續產生過熱及短路故障情形。七、結論：依現場勘察之火流、現場跡證、燃燒特性、火災出動

01 觀察紀錄及關係人談話筆錄等資料，研判該址客廳北側牆
02 面附近電線恐因絕緣劣化、破壞，後續產生過熱及短路故
03 障情形進而引燃附近塑膠被覆及下方三人沙發等可燃物造
04 成後續火勢發生(見本案卷第87頁)；火災現場勘察紀錄及
05 原因研判二、燃燒後狀況(三)清理復原暨跡證採取情形，
06 於北側牆面及三人座沙發發現之掉落電線有受燒斷裂情
07 形，經詢問承租人兒子楊子緯表示該電線係提供冷氣機室
08 內機電源使用…北側牆面及三人座沙發發現電線(絞線)發
09 現有疑似通電熔痕跡證，可知有通電痕之電線係冷氣機之
10 電線。證人於鈞院111年10月21日審理時亦到庭作證確認
11 無誤。

12 4.臺灣新北地方檢察署(下稱新北地檢)檢察官110年度偵
13 字第42459號不起訴處分書，認定本件火災原因為：「於
14 民國105至106年間，自電源總開關處外接電源線供客廳所
15 安裝之冷氣使用，致電源負載過高，又未盡上開檢修電源
16 之責，致於110年7月29日上午11時16分，因電線絕緣劣化
17 破壞，產生過熱及短路故障情形，引發火勢後燒毀所承租
18 之新北市○○區○○○路000○0號3樓房屋。」，被告於
19 新北地檢110年度偵字第42459號失火燒毀建物及住宅案11
20 0年11月23日開庭時證稱：「(問：該次火災發生原因為
21 何?)答：我是保全業，早上六點下班回家休息，約上午9
22 時40分我起床如廁，客廳的冷氣機突然爆炸起火。(問：
23 該處冷氣是何時安裝?)答：一兩年前。(問：該處冷氣插
24 頭是另外分接還是使用原本的電源?)答：是另外分接，
25 安裝冷氣時有另外拉一條線。」，足證引發火勢之冷氣電
26 線，係被告另行裝設，故本件火災係被告加裝冷氣電線不
27 當所導致。

28 (二)負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
29 應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢
30 者，自損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得
31 請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第

213條定有明文，本案火災發生後，因樓下漏水嚴重，且公共區域的樓梯燻黑嚴重，有急迫修復之必要，經與被告代理人楊婉琪協商，同意先將房屋交付原告修繕，有協議書可證。被告主張簽屬協議書後，有聯絡原告討論修繕事宜云云，並非事實，被告迄今仍否認有侵權行為，從未表示過有修繕意願，另被告一再爭執原告修繕非屬回復原狀範圍，惟：當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，觀諸民事訴訟法第222條第2項規定即明。本條項之規定，係於損害業經證明，而損害額確有不能證明或證明顯有重大困難之情形，為避免被害人因訴訟上舉證困難，使其實體法上損害賠償權利難以實現所設之規範，用為兼顧當事人實體權利與程序利益之保護；惟該規定於訴訟法上性質，乃證明度之降低，非純屬法官之裁量權，負舉證責任之當事人，仍應在客觀上可能之範圍內提出證據，並為相當之主張（最高法院105年度台上字第2330號、106年度台上字第710號判決看法同此）。申言之，於民事訴訟法第222條第2項所定情形，若負舉證責任之當事人所為主張或提出之事證，就待證事實已具相當程度之蓋然性，且與一般經驗法則及論理無違，法院即得審酌事案性質、全辯論意旨及其他一切情狀，本於程序上、實體上之裁量權為衡平之認定，茲具訴訟事件非訟化性質。而火災事件多具突發、急迫性，每因火勢延燒迅速，所觸物件輒遭嚴重破壞或全毀，復因消防灌救、火場救助等事宜，致令證據滅失，依其災損特性，被害人常無從於災後詳為蒐集關於損害賠償數額之確實證據（諸如：建物內動產、附屬設備狀況等），是倘被害人業盡合理之事證蒐集、提出義務，就損害額仍有不能證明或證明顯有重大困難之情形，法院即得依上揭規定，降低被害人就待證事實之證明度，就兩造各自所提事證，為衡平之裁量認定。（參臺灣臺中地方法院109年度重訴字第551號判決），原告為修復

系爭房屋，支出之費用如下：

1.室內裝潢拆除工程：支出120,750元。火災後現場一片狼藉，隔間多燒毀甚至碳化，確有清理拆除之必要。被告雖提出報價單主張其詢價價格更低，惟被告提出之報價單並無細項金額，且須自行提供環保袋。原告提出之估價單有各項費用明細，且不須支出額外費用。

2.泥作工程：支出402,750元。浴室地坪工程係包含牆壁非單以地板面積計算，浴室工程會保留高低差排水，故有墊高之施作工法，原告只是以一般狀況修復，地磚因火災損壞，造成樓下漏水，若未重新施作防水，無法解決樓下漏水問題。對被告答辯意見如下：

(1)浴室：磁磚燒毀情形嚴重，且水管破裂嚴重漏水，須將磁磚打掉才能鋪設水管。

(2)後陽台：因水管破裂且嚴重漏水，須將磁磚打掉才能鋪設水管及做防水。

(3)全室地面磁磚：地面磁磚確有破損，且因樓下漏水嚴重，須打掉磁磚才能施作防水。

(4)廚房牆面磁磚：原廚房有兩面牆面有貼磁磚，且因水管破裂漏水嚴重，須打掉磁磚才能重新施做水管。

3.鋁窗工程：支出271,635元。鋁門窗因消防隊救火時有切開或破壞，使用規格也係一般規格，並非高規格改裝。對被告答辯意見如下：

(1)淋浴拉門10,700元，同意扣除。

(2)玄關大門，玄關有兩個門，外側鐵門上方的玻璃有破損，需更換，內側木門燒毀無法使用，亦須更換。

(3)門窗規格，使用規格係一般規格，並非高規格改裝。

4.水電工程：因火災被消防隊斷水斷電，之後申請台電復電、做臨時水電及更換主幹線及主電箱，支出39,900元。

5.水電工程：支出375,600元，對被告答辯意見如下：

(1)前開費用已扣除冷氣費用84,400元。

01 (2)木作天花板及冷氣盒包覆：

02 ①房屋原狀雖無木作天花板，但火災後房屋天花板油
03 漆斑駁剝落嚴重，原告以木作天花板代替修復天
04 花 板油漆的費用。

05 ②梁柱冷氣盒包覆費用4,000元，同意扣除。

06 (3)隔間牆規格，房屋原狀確有隔間牆，惟原始狀況隔間
07 已燒毀，材質如何已無法證明，原告施作的矽酸鈣
08 板 隔間與被告主張之木板隔間，均係便宜的輕隔
09 間施作 法，價差不大。

10 (4)門斗含門片，原有臥室大門確已燒毀變形，有更換之
11 必要。

12 (5)廚具設備、熱水器於原告出租時有提供，燒毀後被告
13 自應賠償。

14 (6)燈具、開關：燈具、開關燒毀損壞，有更換之必要。

15 (7)水管配置：水管破裂嚴重，需重新施做，被告爭執配
16 置數量，惟未提出原數量為何。

17 (8)面盆：報價單上面盆與面盆龍頭係兩樣物品，並無重
18 複報價。

19 (9)明鏡：明鏡價格為一般價格。

20 (10)排油煙機管配置含洗洞：原排油煙機管線已燒毀變
21 形，重新安裝，自有配置費用支出。

22 6.油漆工程：包含室內及大樓樓梯間，支出122,640元，其
23 中室內部分為103,740(含稅)，大樓樓梯間部分為18,90
24 0 元(含稅)。系爭房屋及公共區域樓梯因火災燻黑受
25 損嚴 重，確實有施做油漆之必要。

26 7.防水工程：因火災破壞防水，導致樓下嚴重漏水，原告
27 請兒子購買防水膠等用具自行施作防水，支出5,190
28 元。 系爭房屋樓下屋主有反應漏水嚴重，被告知之甚
29 詳，但 被告又不願意修復，才會與原告簽立協議書交
30 原告修復 系爭房屋，協議書上載明「但因直下樓層及
31 公共區域造 成損失有急迫修復必要致使損失不再擴

大」，可證樓下確實有漏水情事。

8.以上共計1,338,465元。

(三)系爭房屋遭燒毀情形嚴重，隔間幾乎燒毀碳化，地板也多處破裂，並大量滲水至樓下，並非如被告所述只要修補破損處及清潔即可，原告為修復因系爭事故所致房屋之損害，須清洗地面、牆壁、清除燒燬之裝潢、家具等廢棄物，亦須重新修復磁磚、地磚、粉刷、更換水電管路、電源、開關箱並重新施作室內隔間，然因系爭房屋燒毀情形嚴重原狀不明，原告係以一般工法修復，並非如被告所稱豪華裝修，原告已證明受有損害，依系爭租約約定被告自應負賠償責任。為此，爰依系爭租約第11條之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：(一)被告應給付原告1,338,465元，及自民事擴張聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)被告就本件火災之發生，並無重大過失責任可歸責，按民法第434條規定，不負賠償責任。

1.查原告主張依據房屋租賃契約第11條規定請求被告負損害賠償責任，惟查租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任，民法第434條定有明文，此乃因承租人通常應無故意使租賃物失火，致冒自己生命財產危險之理，規範意旨在於保護經濟弱勢之承租人，減輕其賠償責任，使其失火責任限於重大過失之注意程度，故民法第434條既有特別規定，是承租人之失火僅為輕過失時，出租人自不得以侵權行為為理由，依民法第184條第1項之規定，請求承租人負損害賠償責任。而所謂重大過失，係指顯然欠缺普通人應盡之注意而言，承租人之失火，縱因欠缺善良管理人之注意所致，而於普通人應盡之注意無欠缺者，不得謂有重大過失。又按承租人應以善良管理人之注意保管租賃物，如違反此項義務，致租賃物毀損滅失者，應負損害賠償責任，固為民

01 法第432條所明定，惟租賃物因承租人失火而毀損滅失
02 者，同法第434條既已減輕承租人之注意義務，而以承租
03 人有重大過失為其賠償責任發生之要件，出租人即不得仍
04 依承租人應如何保管租賃物之一般規定，向承租人為損害
05 賠償之請求（最高法院30年度渝上字第721號判決要旨參
06 照）。準此，出租人因租賃標的物失火毀損，請求承租人
07 就租賃標的物部分之損害負賠償責任時，無論係以侵權行
08 為責任或民法第432條契約責任為標的，均須證明係承租
09 人因重大過失所致。

10 2.次查房屋租賃契約第11條雖記載：「乙方應以善良管理人
11 之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因
12 乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。」，然此條
13 文前段之規定係與民法第432條第1項規定：「承租人應以
14 善良管理人之注意，保管租賃物」相同，係就通常情形規
15 範承租人應負善良管理人之注意義務。惟查房屋租賃契約
16 第11條後段僅記載：「除因天災地變等不可抗拒之情形
17 外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。」，
18 並未就失火責任特別約定排除民法第434條之適用，被告
19 與原告簽訂房屋租賃契約時猶未提及失火責任採抽象輕過
20 失責任，是以兩造間並無特約免除民法第434條之適用，
21 本案之失火過失責任仍應適用民法第434條之規定。

22 3.依據原告所提之新北市政府消防局提供火災調查資料內容
23 謹記載起火原因為「電氣因素」，然系爭火災之發生原因
24 是否係因電氣因素引發，並非無疑義，且電氣因素原因多
25 端，本案具體原因為何尚難藉此獲得證實，自難苛求被告
26 採取其他防止結果發生之方法，是以被告就系爭火災之發
27 生並無過失責任可言。被告於案發當時正在午休，並未使
28 用任何電器用品，僅依據新北市政府消防局提供火災調查
29 資料內容記載，難謂已證明被告有違反普通人注意義務之
30 重大過失或違反善良管理人之注意義務。

31 （二）被告之冷氣係向新菱冷氣股份有限公司（下稱新菱公司）購

買，並由新菱公司委派專業人員安裝，被告並無原告所稱自行加裝冷氣電線不當之行為，且原告亦未就加裝電線不當之待證事實舉證以實其說，自難僅賴原告片面之詞而逕予認定，故此侵權行為待證事實不明之不利益，依民事訴訟法第277條規定，應責由原告承擔。

1.原告之111年5月12日民事準備書狀謂：「本件火災發生原因係被告加裝冷氣電線不當所導致，被告確有過失責任。」云云，可知原告主張被告因加裝冷氣電線不當而負有過失責。惟查，被告否認有加裝冷氣電線不當之行為。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。次按民法第184條第1項前段規定，侵權行為以因故意或過失不法侵害他人之權利為構成要件，除依同條第二項有推定過失之規定外，其主張行為人應負同條第一項前段之侵權行為責任者，應就「故意或過失」之要件，負舉證責任（最高法院80年度台上字第1462號民事判決意旨參照）。準此，原告主張系爭火災之起火原因係可歸責於被告所生一節，既為被告所否認，自應由原告就此負舉證之責。

2.新北地檢110年度偵字第42459號不起訴處分書與證人黃章委之證詞不符合：

(1)原告主張被告就本件火災具有過失責任存在，無非係以新北地檢110年度偵字第42459號不起訴處分書及新北市政府消防局火災原因調查鑑定書為據。然新北地檢110年度偵字第42459號不起訴處分書非屬確定判決，並無拘束力，且新北地檢並不具有火災鑑定專業，該不起訴處分書中猶未敘明其認定事實之理由，自不得據此作為本案認定事實之依據」。

01 (2)查新北地檢110年度偵字第42459號不起訴處分書記載：

02 「楊盛進為新北市○○區○○○路000○0號3樓房屋之
03 承租人，…自電源總開關處外接電源線供客廳所安裝之
04 冷氣使用，致電源負載過高…，引發火勢後燒毀所承租
05 之新北市○○區○○○路000○0號3樓房屋。」云云，
06 惟查證人黃章委之證詞稱：「(被告訴訟代理人：本案
07 照片三十八電線經判斷後是屬通電痕，可否明確確定究
08 竟是屬電氣因素中的過負載、漏電、短路、接觸不良、
09 絕緣劣化中的哪個因素？)如鑑定書載要第三頁第四小
10 點所述。研判是因為絕緣劣化、破壞，後續造成過熱及
11 短路故障情形。至於過負載、漏電於現場無發現這類跡
12 證。」，可知本案火災發生原因與電源是否有負載過高
13 無關，該不起處分書之理由已與證人黃章委之證詞相矛
14 盾，自無可採。

15 (3)又新北市政府消防局火災原因調查鑑定書記載：「(五)
16 結論依現場勘查之火流、現場跡證、燃燒特性、火災出
17 動觀察紀錄及關係人談話筆錄等資料，研判該址客廳北
18 側牆面附近電線恐因絕緣劣化、破壞，後續產生過熱及
19 短路故障情形進而引燃附近塑膠被覆及下方三人沙發等
20 可燃物造成後續火勢發生，故綜合上訴各種狀況研判本
21 案起火戶(處)為板橋區漢生東路111之2號3樓客廳東北
22 側附近處所，起火原因以電器因素引燃之可能性較
23 高。」，此鑑定報告之內容並未記載被告有加裝冷氣電
24 線不當之行為，原告之主張顯然與此鑑定報告書之內容
25 有所矛盾，自不得據此證明被告有加裝冷氣線不當之行
26 為。

27 3.另按新北市政府消防局火災原因調查鑑定書記載：「(四)
28 起火原因研判1…經現場勘察起火處所附近未發現危險物
29 品、化工原料或容器置放於該處附近，且未發現儲放任何
30 常溫下足以自燃之危險物品。2…本案因縱火引燃之可能
31 性應可排除。3…於起火處附近茶几上菸灰缸內並未發現

菸蒂殘跡，研判案發前該處應無抽菸行為，…故本案因遺留火種引燃之可能性應可排除。」，適可證明被告於使用承租物時並無任何不當引燃系爭火災之行為，自無過失責任可歸責。

4.再參照臺灣桃園地方法院109年度訴字第2827號民事判決理由謂：「然依系爭鑑定書之內容及證人李政憲之證詞，可知系爭鑑定書僅能以排除法鑑定火災發生原因之可能性，並未能積極鑑定火災發生之確定原因。又所謂電氣因素之具體情形，衡諸常情範圍包括電器產品、電氣器材、電路配線及電路配線組件，因漏電、短路、過載、絕緣劣化，或電源線材質、使用方式、插座潮濕或積汙導電、牆壁內配線問題、重物輾壓造成配線損壞、蟲鼠齧咬等因素所造成，然究屬何種電氣因素情形，系爭鑑定書及具專業知識之證人李政憲均未具體指明而無法查知，且無證據可證明系爭火災之起火原因究竟是電氣因素中之何種原因所致，亦無從證明係因被告設置、保管或使用電源線不當所致，原告又無提出其他證據以實其說，自難僅以系爭火災之起火原因不排除電氣因素引起之可能，即據以認定起火原因為被告等人使用電器設備有何過失行為而致。縱認被告楊欽期於離開夾層辦公室時，未將相關電器設備之電源線插頭拔除，亦難認被告有何不當用電之處，是亦不得僅以系爭鑑定書所載之不排除電氣因素可能性，即據認被告有何欠缺維護電器使用安全之注意義務、致生系爭火災之過失責任，或有何未盡注意義務之情事，是原告上開主張，洵不可採。」等語。可知本案鑑定報告書縱使記載「研判該址客廳北側牆面附近電線恐因絕緣劣化、破壞，後續產生過熱及短路故障情形進而引燃附近塑膠被覆及下方三人沙發等可燃物造成後續火勢發生」，然按臺灣桃園地方法院109年度訴字第2827號民事判決理由後可知本案系爭火災究屬何種電氣因素情形，系爭鑑定書均未具體指明而無法查知，且無證據可證明本件火災之起火原因究竟

01 是電氣因素中之何種原因所致，亦無從證明係因被告加裝
02 冷氣電線不當所致，原告又無提出其他證據以實其說，自
03 難僅以本件火災之起火原因不排除電氣因素引起之可能，
04 即據以認定起火原因為被告等人使用電器設備有何過失行
05 為而致。

06 5.依據新北市政府消防局火災原因調查鑑定書之內容及證人
07 黃章委之證詞，可知系爭鑑定書僅能以排除法鑑定火災發
08 生原因之可能性，並未能積極鑑定火災發生之確定原因與
09 被告設置、保管或使用電源線不當所致：

10 (1)按證人黃章委之證詞：「(法官：電氣因素是否一定是
11 屬於電線的劣化所造成?)若以種類的電氣因素，可分
12 為過負載、短路、漏電、接觸不良、積污導電等因
13 素。」、「(被告訴訟代理人：鑑定書第三頁結論欄記
14 載起火原因以電氣因素引燃之可能性較高，為何用語是
15 以可能性較高而非直接肯定電氣因素就是火災原因?)
16 因為火災現場是受破壞後的現場，故火災原因的判斷會
17 根據現場跡證及排除其他原因而認定何種原因的可能性
18 較高。若是非常明確例如有監視器可供判斷有犯嫌縱火
19 引起火災，本案起火原因即會說明為縱火引燃。」、「
20 「(被告訴訟代理人：電線會發生劣化情形，通常要經
21 過多久時間?)要依電線使用情形判定，無法確切指出
22 使用多久會造成劣化。若使用中產生擠壓等情形亦可能
23 造成電線劣化。」、「(被告訴訟代理人：本案的電線
24 中有發現產生擠壓的情況嗎?)於現場跡證未發
25 現。」。

26 (2)按上開證人黃章委之證詞可知電器因素引起火災之原因
27 眾多，且因火災現場乃遭高溫破壞後之現場，故無法直
28 接確定火災之真正原因，僅能以排除性之推論方式去推
29 測可能性較高之火災原因。又被告所購買之冷氣之生產
30 年份為民國105年，此有冷氣型號標章可資證明，可知
31 被告購買冷氣時間距離系爭火災發生時僅約5年左右，

實難期待被告在僅僅使用5年之情況下可遇見系爭火災之發生可能性，且我國對於電器或電線並無使用年限之相關規定，因此被告對於系爭火災之發生並無過失責任可歸責。況查證人黃章委亦證稱本案的電線並沒有發現擠壓之情況，可知被告於使用電線並無任何不當之處。揆諸上開臺灣桃園地方法院109年度訴字第2827號民事判決見解，及火災鑑定報告書及證人黃章委之證詞，可證被告並無任何保管或使用不當之行為，且本案火災因素僅高度可能性為電氣因素引起，至於電氣因素是否與被告之行為相關，均無證據證明，因此被告就本案火災發生原因並不負過失責任。

(三) 本案原告不得以請求支付回復原狀所必要之費用代回復原狀。

1. 按「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。因回復原狀而應給付金錢者，自損害發生時起，加給利息。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。」民法第213條定有明文，再參照其立法理由謂：「民法損害賠償之方法，以回復原狀為原則，金錢賠償為例外。然回復原狀，若必由債務人為之，對被害人有時可能緩不濟急，或不能符合被害人之意願。為期合乎實際需要，並使被害人獲得更周密之保障，爰增設第三項，使被害人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。」，可知准許被害人得請求支付回復原狀所必要之費用乃例外之狀況。
2. 次按最高法院92年度台上字第1980號民事判決略謂：查：我民法損害賠償之方法，以回復原狀為原則，金錢賠償為例外，故原則上被害人應請求債務人回复原狀，惟若回復原狀由債務人為之，對被害人可能緩不濟急或不能符合被害人之意願時，為期合乎實際需要，並使被害人獲得更周密之保障，始例外准許被害人得請求支付回復原狀所必要

之費用，以代回復原狀。原審未遑說明系爭廠房倘由大友為公司負責回復原狀，對於成發公司有何緩不濟急或不能符合其意願之情事；若由成發公司自行回復原狀，將使其更能獲得周密保障之情形，遽認成發公司得逕行請求大友為公司支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，尚嫌速斷。」。3.查原告雖提出協議書主張被告同意將係爭房屋交付原告修繕，惟查被告從未答應交由原告自行修繕房屋，且按該協議書內容記載：「目前在尚未釐清民刑事責任歸屬前，承租方與房東雙方同意於中華民國110年8月13日先行點交房地給房東，雙方同意對本標的日後修復及修繕費用，待法院或筆事責任釐清後，再行協議相關費用承擔。」，可知該協議書僅表示同意於租約到期前提前點交系爭房屋予原告，至於相關修繕責任或費用需待日後釐清火災責任後再行協議，均可證明被告不同意由原告自行修繕系爭房屋。4.末查，系爭火災發生後原告本得請求被告以回復原狀方式彌補其損害，然原告卻捨此不為，另行就系爭房屋大興土木，將全屋翻新整建，增加系爭房屋整體利益，原告所為已與民法第213條之立法理由有違，且本案原告未遑說明系爭房屋倘由被告負責回復原狀，對於原告有何緩不濟急或不能符合其意願之情事，原告逕自請求支付回復原狀之費用以代回復原狀，其主張於法未合。

（四）原告請求之費用並非回復原狀所必要，原告以新品更換且所選用之材料，規格均優於原本屋況甚多，顯非回復原狀之行為，且施作之範圍大於火災受損之面積，其請求顯然不符民法第213條第1項、第3項規定。

1.按「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；而債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。該回復原狀之費用，既以必要者為限，如損害賠償之方法係以新品更換舊品，使物之整體價值增加，被害人因而受有利益時，本諸禁止得利之原則，自應從其得請求賠償金額中扣除。原審

既認系爭建物於89年間即已完成驗收交付，上訴人就系爭瑕疵應對被上訴人負不完全給付之損害賠償責任，而系爭鑑定報告所列修復費用，似包含材料費用在內（同鑑定報告第123頁），倘系爭建物於交付逾20年後，其外牆全部以新磁磚更換舊磁磚，足使其整體價值增加，被上訴人因此受有利益，則是否不應自其得請求賠償金額中扣除該折舊之差額？而此是否影響間接工程費用金額之計算？尚非無斟酌之餘地。原審未察，徒以系爭建物於買賣契約成立時即有系爭瑕疵而構成不完全給付，上訴人即應回復至自始無瑕疵之狀態，是其應付之修繕費用無須扣除折舊云云，遽為不利上訴人之認定，不免速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。」（最高法院110年度台上字第158號民事判決參照），又按「又按民法第213條第1項規定，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。同條第3項規定，第1項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。惟該回復原狀之費用以必要者為限，如係以新品換舊品，應予折舊。」（最高法院100年度台上字第502號民事判決參照）。

2. 茲比對原告提供之系爭房屋經修繕後與火災前後之照片，可證原告所為之修繕並非回復原狀。另原告請求之各項工程費用有諸多項目均與回復原狀無關，且與系爭房屋於火災前之原狀不相符合：

(1) 就原告請求室內裝潢拆除工程費用120,750元部分：原告所提原證5-1之估價單，將系爭房屋內之門窗全部拆除清運，惟查依據被證2之照片可知陽台部分並未遭到火災波及，是以陽台並無拆除門窗清運之必要。又系爭房屋全室之地板亦未因火災毀損而有拆除之必要，原告為了重新整建全屋而大興土木拆除，強令被告負擔全部工程費用已有不當得利之虞。

(2) 就原告請求泥作工程費用402,750元部分：

01 ①原浴室面積未達7.5坪，原告請求7.5坪之浴室地坪
02 工程已有不符回復原狀。

03 ②原浴室地坪並無墊高15公分，原告將浴室地坪墊高1
04 5公分非回復原狀所必要。

05 ③原浴室並無止滑地磚，且非塑鋼門，原告另加裝淋
06 浴門檻均與原狀不符。

07 ④原廚房牆面僅有油漆並未貼壁磚，原告就廚房牆面
08 粗胚打底及貼壁磚等行為非屬回復原狀所必要。

09 ⑤陽台部分未受火災波及，此有火災後現場照片可資
10 證明，原告將陽台重新施作防水及貼磚等工程非屬
11 必要。

12 ⑥原屋內之地磚並未因火災而毀損，原告將屋內地磚
13 全數更換為冠軍拋光地磚非屬必要費用。

14 (3)就原告請求鋁窗工程費用271,635元部分：依據被證2
15 之照片可知系爭房屋內部分窗戶為木窗且未毀損，另
16 按被證7之照片可知系爭房屋所使用之鋁門窗係一般規
17 格之鋁門窗，此等鋁門窗之厚度僅有5mm，然原告更換
18 之鋁門窗乃大和賞景觀窗，所使用者係10mm或8mm之透
19 明強化玻璃，此顯然屬氣密窗之規格。且依據原證7-1
20 之報價單記載產品顏色為鐵灰色，此乃特殊色之規格
21 需另加價購買方有此等特殊色，均足以證明原告乃以
22 高規格之裝潢施作，增加系爭房屋之價值，卻強令被
23 告須承擔全部之高檔裝潢費用，其請求顯無理由。

24 (4)就原告請求水電工程費用39,900元部分：原證8並未記
25 載水定工程之內容及範圍，無從證明此39,900元屬於回
26 復原狀所必要之費用。

27 (5)就原告請求水電工程費用375,600元部分：原證9-1之
28 輕隔間並非原系爭房屋之格局，原本之隔間僅有木板
29 隔間，今原告卻另製作隔音牆等工程，且原本之廚具
30 係被告所購置並非原告所有，原告卻將廚具、隔間、
31 電路等費用均包含於請求之範疇，其主張應無理由。

又原告報價單之竟包含電鈴、電話光纖、電視網路、間接照明、玄關燈等照明設備，此均非系爭房屋之原狀。

(6)就原告請求油漆工程費用122,640元部分：油漆施作之坪數與系爭房屋之面積不符合且依據原證10-1無從得知施作之範圍是否屬必要之工程。

(7)就原告請求防水工程費用5,190元部分，答辯如下：系爭房屋並未因火災導致漏水，此部分防水工程並無施作必要，且本案中亦無證據可資證明系爭房屋有漏水及漏水原因為何。

(五)末查，被告既已否認原告所提出之維修估價單或收據之真正，按民事訴訟法第277條規定，原告自當就回復原狀之費用負有舉證責任，原告迄今卻未提出任何證據方法證明其維修項目費用金額之合理性及必要性，因此原告請求之金額是否於法有據仍陷於待證事實不明確之狀態，依舉證責任分配原則，此等待證事實不明確之不利利益自應責由原告承擔，方屬適法。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、得心證之理由：

(一)原告主張被告自94年3月15日起向原告承租系爭房屋，最後一期租賃期間係自108年6月15日起至110年8月14日止，承租期間之110年7月27日上午11時16分，系爭房屋發生火災而受損等情，業據原告提出房屋租賃契約書、新北市政府消防局提供火災調查資料內容、房屋毀損照片為證，且為被告不爭執，原告此部分主張，應堪信實。

(二)又原告主張依系爭租約第11條約定承租人應以善良管理人之注意義務使用該房屋，已排除民法第434條規定之適用，系爭房屋發生火災係因被告另行加設冷氣機，安裝冷氣機電線不當所致，是被告自具有抽象輕過失，未盡善良管理人注意義務，原告得請求被告賠償系爭房屋損害之修

復費用云云，則為被告所否認，並以上揭情詞置辯，是本件首應審酌者：1.系爭租約第11條約定是否包括承租人失火責任之注意義務，即被告就失火之損害賠償責任應負如何之過失責任？2.被告是否有違反其應負之注意義務，致系爭房屋失火，而須負損害賠償責任？

(三) 系爭租約第11條約定並未包括承租人失火責任之注意義務，被告關於系爭房屋之失火責任，應依民法第434條規定負重大過失責任：

1.按我國就承租人對租賃物之注意義務，分別規定於民法第432條：「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務致租賃物毀損滅失者，負損害賠償責任。」，及同法第434條：「租賃物因承租人之重大過失致失火而毀損滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。」，民法第434條之排除同法第432條規定之適用，固僅在保護承租人之利益，以減輕其賠償責任而設，惟該失火責任之特別規定，無關於公序良俗，倘當事人約定承租人就輕過失之失火仍應負責，以加重承租人之注意義務者，其特約亦難謂無效（最高法院89年度台上字第1416號判決參照）。即謂承租人對租賃物失火責任以重大過失為可歸責之主觀要件，但當事人得以特約約定，加重承租人之注意義務。

2.原告固主張依系爭租約第11條約定：「乙方（指被告）應以善良管理人之注意義務使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。」，顯見雙方約定除天災地變外，承租人應以善良管理人之注意義務使用該房屋，而排除民法第434條規定之適用，即被告仍須就失火負抽象輕過失之損害賠償責任云云。惟按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人之真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解，觀之系爭租約第11條之約定，揆其意旨與民法第432條之

規定相似，別無關於失火責任加重之約定，是由其契約文字尚難認兩造就系爭房屋之失火責任亦包括在內。又衡以租賃物因失火而致毀損滅失所造成之損害甚鉅，其肇因常出乎一般人所能注意及控制，而承租人又經常係屬經濟弱者，是以民法第434條立法特意減輕承租人之注意義務，而以承租人有重大過失為其賠償損害責任之成立要件，故出租人若要排除此條文之適用而加重承租人責任，自應以「特約」明文約定為之，始符合立法目的及公平原則，但依系爭租約第11條僅泛言「乙方應以善良管理人之注意義務使用房屋...因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責」等語，乃僅就承租人使用租賃物之保管責任予以重申，至承租人因房屋毀損所應負之賠償責任，是否擴及民法第434條之失火責任乙節，則未為任何約定，揆諸前揭說明，自難認兩造於系爭租約第11條已有特約約定包括「失火責任」，是原告執此條款約定，主張兩造已特約排除民法第434條之適用，並無可採。

3. 綜上，原告既未能證明兩造已於系爭租約第11條特別約定承租人對租賃物之失火責任須負善良管理人之注意義務，被告就系爭房屋因失火所致毀損，仍以有重大過失為限，始對原告負損害賠償責任，應堪認定。

（三）承前所述，被告就系爭房屋之失火責任，應依民法第434條之規定，負重大過失之損害賠償責任，茲再就被告就本件火災之發生是否有重大過失，析述如下：

1. 被告向原告承租之系爭房屋因失火受損，雖為兩造不爭之事實，然原告請求被告賠償其損害，尚須證明被告係因重大過失而失火；又按民法第434條所謂重大過失，係指顯然欠缺普通人應盡之注意而言，承租人之失火，縱因欠缺善良管理人之注意所致，而於普通人應盡之義務無欠缺者，不得謂有重大過失，揆之民法第434條既已減輕承租人之注意義務，而以承租人有重大過失為其賠償責任發生之要件，此乃法律就承租人失火損害賠償責任之特別要

01 件，則出租人主張承租人應負失火之損害賠償責任時，自
02 就上開特別要件負舉證之責，亦即應證明承租人即被告欠
03 缺普通人應盡之注意義務，始須負失火之損害賠償責任。

04 2.原告雖主張本件火災係被告加裝冷氣電線不當所導致云
05 云，惟依新北市政府消防局火災原因調查鑑定書（下稱鑑
06 定書）所載：「（三）清理復原暨跡證採取情形：1...
07 檢視於北側牆面上方（如照片28、29、30）及三人沙發
08 （如照片31、32）發現之掉落電線有受燒斷裂情形，經詢
09 問承租人兒子楊子表示該電線係提供冷氣室內機電源使
10 用。」、「三、火災原因研判:... 電氣因素引燃可能性之
11 研判:(1)據本局火災出動觀察紀錄紀載『...電源為開啟狀
12 態...』及該址承租人（即被告）之談話筆錄供稱：『...約
13 10時35分離開客廳回房間睡覺...當時總電源是開著
14 的...』，顯示該址於案發時為通電狀態。(1)檢視該址客廳
15 東北側冷氣室內機僅塑膠外殼受燒碳化(燒失)，外部電源
16 線及主機板無發現異常情形。(3)檢視該址客廳北側牆面及
17 三人沙發附近採集電線（絞線、供冷氣室內機使用電源
18 線）以實體顯微鏡放大檢視後，熔痕巨觀特徵與導線受電
19 弧燒熔所造成之通電痕相同，研判於案發時該處附近電線
20 恐因絕緣劣化、破壞，後續產生過熱及短路故障情形。(4)
21 經調查人員現場實地勘察後之現場跡證、火災出動觀察紀
22 錄及關係人談話筆錄等相關資料，研判該址客廳北側牆面
23 附近電線恐因絕緣劣化、破壞，後續產生過熱及短路故障
24 情形進而引燃附近塑膠被覆及下方三人沙發等可燃物；故
25 綜合上述，經排除其他可能發生之原因後，研判本案起火
26 原因以電氣因素引燃之可能性較高。」、「（五）結
27 論:... 研判客廳北側牆面附近電線恐因絕緣劣化、破壞，
28 後續產生過熱及短路故障情形進而引燃附近塑膠被覆及下
29 方三人沙發等可燃造成後續火勢發生，故綜合上述各種狀
30 況研判本案起火戶（處）為板橋區漢生東路111之2號3樓
31 客廳東北側附近處所，起火原因以電氣因素引燃之可能性

較高。」，可知本件火災之起火原因係供冷氣室內機使用之電源線因絕緣劣化、破壞，後續產生過熱及短路故障情形而引燃，並非原告所主張係被告加裝冷氣電線不當所致；又被告所購買冷氣機之生產年份為105年，有冷氣型號標章照片可佐，而冷氣機室內外機之安裝及配線係由出售冷氣機之廠商派員依現場情況評估施作，此為常情，則自被告購入使用冷氣機至本件火災發生止，充其量僅約5年，仍屬一般普通人所認知之正常使用年限範圍，復參以本件火災鑑識人員即證人黃章委所證稱：（問：電線會發生劣化情形，通常要經過多久時間？）要依電線使用情形判定，無法確切指出使用多久會造成劣化。若使用中產生擠壓等情形，亦可能造成電線劣化等語（見本院111年10月21日言詞辯論筆錄），亦知造成電線劣化之原因多端，則原告既未能提出被告另有對冷氣機電源線為擠壓、綑綁或其他不當使用之情事，已可預見該電源線會因絕緣劣化發生過熱或短路造成引燃之危險可能，卻不為防免之證明，自難認被告有何欠缺普通人應盡之注意義務，而有重大過失。是原告請求被告應負失火之損害賠償責任，於法無據。

3. 至新北地檢110年度偵字第42459號職權不起訴處分書所認定：「楊盛進...疏未注意，於民國105至106年間，自電源總開關處外接電源線供客廳所安裝之冷氣使用，致電源負載過高，又未盡上開檢修電源之責，致於110年7月29日上午11時16分，因電線絕緣劣化破壞，產生過熱及短路故障情形，引發火勢後燒燬所承租之新北市○○區○○○路000○0號3樓房屋。」，其關於電源負載過高乙節顯與新北市政府消防局火災原因調查鑑定書之認定不符，而對冷氣機劣化、破壞所造成之本件火災，並無證據證明被告有何欠缺普通人注意義務之重大過失情事，亦如前述，是以，本院自不受前開職權不起訴處分書認定事實之拘束。

（四）從而，原告依租賃契約關係，請求被告賠償系爭房屋失火

01 之損害1,338,465元及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清
02 償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又
03 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失附麗，應併予
04 駁回。

05 （五）本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之
06 證據，經斟酌後，認均不影響本判決結果，爰不再逐一論
07 駁，併此敘明。

08 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 111 年 12 月 15 日

10 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

11 法 官 葉靜芳

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
14 記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
15 送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 111 年 12 月 15 日

17 書記官 陳君偉