

臺灣新竹地方法院民事判決

111年度重訴字第218號

原告 王賢明

訴訟代理人 陳詩文律師

林羿樺律師

劉宜昇律師

被告 億康生物科技股份有限公司

法定代理人 潘玉華

訴訟代理人 朱俊雄律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年11月10日辯論終結，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、原告主張：

(一)被告約自民國100年起，向原告承租門牌號碼新竹市○○路0000號房屋部分面積做為動物房及庫房（下稱系爭建物），嗣於110年8月15日，兩造再次以書面約定租賃期間自110年9月1日起至111年8月31日止，租金為每月新臺幣（下同）130,000元，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約）。詎上開租賃關係存續期間，於111年5月30日上午3時29分許，在系爭建物內「1樓R9兔房西側天花板處」，因電器因素（室內配線短路）引發火災（下稱系爭火災）。而系爭火災發生後，原告念及兩造多年來之租賃情誼，屢次釋出善意與被告協調後續處理事宜，甚應被告要求自行出資委請台灣省土木技師公會（下稱土木技師公會），就系爭建物火災後之安全評估補強進行鑑定，另考量火災發生時，系爭建物原有鐵捲門於救災時遭消防員鋸開破壞以進行灌救，致令不堪使用，且系爭建物構造材質均已發生質變，屋頂側邊更為火

01 災燒出破口，若有颱風來襲，恐因強烈風壓使脆弱之系爭建
02 物遭到吹掀或傾倒，爰於111年7月20日委請他人估價，嗣於
03 111年7月28日完成鐵皮牆面，另於111年8月9日完成鐵皮外
04 牆修補。基此，系爭火災之發生原因，係被告於租賃關係存
05 續期間自行增設線路與隔間作兔房使用，復未盡其保養維護
06 電氣設備之責所致，然被告事後竟不願依原有協議進行賠
07 償，致原告迄今仍無法使用系爭建物，為此爰依系爭租賃契
08 約第6條第1項約定、民法第432條第2項、第184條第1項前段
09 等規定提起本件訴訟。

10 (二)依民法第434條規定，租賃物因承租人失火而毀損、滅失所
11 應負之損害賠償責任，固以承租人有重大過失為限，惟該失
12 火責任之特別規定，本無關於公序良俗，並非強制規定，故
13 當事人仍得以契約予以排除，約定承租人負輕過失之失火責
14 任，是系爭租賃契約第6條第1項之文義觀之，既未約定失火
15 責任以重大過失為限，而係載以「故意或過失」，則被告仍
16 須負善良管理人之責，換言之，兩造既已特約排除民法第43
17 4條規定之適用，被告仍應就抽象輕過失負責。又原告出租
18 系爭建物予被告時，係以空廠房出租，並未增設任何隔間或
19 增加線路，而被告於租賃關係存續期間，對系爭建物亦有實
20 際支配管理權，就系爭建物應負民法第432條之保管義務，
21 然被告於承租後，因有養殖大白兔製作血清之需求，乃未告
22 知原告而自行增設電氣設備線路與隔間，復未能為適當之防
23 護措施與防火設置，致系爭建物因電氣因素引發系爭火災，
24 足見被告違反承租人之善良管理人注意義務而有過失，使原
25 告受有系爭建物燒燬之損害，實則，實務見解亦肯認於租賃
26 關係存續中，倘發生電氣因素引火之火災事故，應係由承租
27 人負擔電氣設備之檢修、保養及維護義務。退步言之，被告
28 為資本額達600,000,000元之外資公司，資本雄厚，絕非民
29 法所應保護之弱勢承租人，且被告既應採取適當保養維護電
30 氣設備，及不得違反消防法規任意設置隔間等義務，竟疏未
31 為之，致使系爭建物因電氣因素引發火災，亦足認被告有達

01 重大過失之程度，原告仍得向被告請求因系爭火災所生之損
02 害賠償。

03 (三)又原告所有之系爭建物業已嚴重燒燬，相關構造有嚴重受熱
04 變形、剝落等情事，更須施作鐵皮牆面以補強系爭建物，爰
05 就損害賠償金額計算如下：

06 1.系爭建物補強修復費用15,814,911元：

07 (1)廠房建築整修費8,793,858元。

08 (2)5噸天車（2台）整修費1,993,891元。

09 (3)2噸天車（3台）整修費1,658,339元。

10 (4)其他（零星敲除、搬運及水電、試水等）871,226元。

11 (5)稅捐管理費1,997,597元。

12 (6)修復補強設計費500,000元

13 2.搭建鐵皮牆面補強費用203,000元。

14 3.土木技師公會鑑定費用150,000元。

15 4.合計16,167,911元。

16 (四)而觀諸111年6月24日新竹市火災原因調查鑑定書之內容，系
17 爭火災起火點位置，位於1樓R9兔房西側天花板處，起火原
18 因係因專供24小時開啟之冷氣機所使用之室內配線短路所引
19 發。又被告對於承租之系爭建物，依民法第432條第1項規
20 定，應負善良管理人之保管義務，同時被告亦為消防法第6
21 條第1項所載之管理權人，負有設置與維護消防安全設備之
22 義務，而被告向原告承租系爭建物後，對於系爭建物有實際
23 支配管理權，承租期間既曾大幅修改內部格局與線路配電，
24 且明知室內冷氣用電量龐大係24小時開啟，於火災發生當
25 時，自應負有預防火災、設置並維護電器與消防安全設備之
26 義務，然依新竹市消防局所製相關談話筆錄，被告於系爭火
27 災發生當時，完全未有任何人員留守，消防安全設備受信總
28 機通報亦未啟動，益徵被告未盡其電器設備與消防設施維護
29 管理義務。

30 (五)至被告雖辯稱其僅使用系爭建物之一部分，R9兔房天花板處
31 線路可能參雜原有線路，不能排除其他起火原因，其係委任

01 專業廠商沒有過失等語，然依火災現場照片可知，起火點位
02 置為專供冷氣機使用之配線線路，且二相比對被告所提第1
03 份契約附圖，與系爭建物物品配置圖暨照相位置圖，可知本
04 件起火點位置R9，其1樓為兔房、上方夾層為鼠房，均係被
05 告於租賃期間自行增設，又依被告所提相關工程合約，亦能
06 得知其增設兔房隔間之電器設備與線路，內容包含冷氣數台
07 與相關線路配線，可見系爭建物R9兔房隔間與天花板、冷氣
08 線路等項目，係被告於租賃期間所擅自架設，且被告亦未曾
09 主動告知或出示符合結構安全之文件或證明予原告知悉，是
10 被告上開所辯，自非可採。

11 (六)又系爭租賃契約第6條第1項約定，經探求兩造締約之真意，
12 顯然係約定被告因故意或過失，致系爭建物有任何毀損滅失
13 時，應負修繕與損害賠償責任，而契約條款未使用因被告過
14 失致系爭建物因火災受損時，原告不得請求賠償等文字，足
15 見兩造並非單純援引民法第434條規定，參諸最高法院89年
16 度台上字第1416號判決意旨，應認兩造約定被告就租賃物因
17 抽象輕過失致失火而毀損滅失者仍應負責，以加重被告之注
18 意義務，是被告自行增設隔間與增設配電線路後，未定期檢
19 驗維護管理系爭建物之電器設備與消防設施，致系爭建物因
20 電器因素發生火災，復不能即時藉由消防設備通報撲滅或降
21 低火勢，進而使系爭建物受有嚴重損害，被告自應負損害賠
22 償之責。

23 (七)退步言之，民法第434條規定所謂重大過失，係指顯然欠缺
24 普通人應盡之注意而言，而系爭火災原因依調查鑑定書內容
25 可知，系爭火災雖非因人為縱火或遺留火種經蓄熱起火燃燒
26 所致，而係因冷氣配線發生短路、消防設備亦未正常通報所
27 致，然依普通人之注意義務，應能知悉冷氣屬高耗能設備，
28 既然需要24小時開啟，當應確保配電線路安裝符合規定、須
29 保持合於使用之狀態、須進行電器相關檢測、須派人留守或
30 使消防設備能正常通報，然被告均未為之，亦有違被告應盡
31 之注意義務，而應負損害賠償責任。

01 (八)綜上，爰聲明：

02 1.被告應給付原告16,167,911元，及自起訴狀繕本送達翌日起
03 至清償日止，按年息5%計算之利息。

04 2.訴訟費用由被告負擔。

05 3.願供擔保，請准宣告假執行。

06 二、被告則以：

07 (一)原告主張被告對系爭火災負責，無非係以被告承租系爭建
08 物，而系爭建物全在被告占有使用收益中，被告擅自增設電
09 器設備等，且系爭租約有特約加重被告之失火責任等情為
10 據。惟被告自100年間承租系爭建物時起，於第1份租約不僅
11 明確記載被告僅承租部分，及承租用途為動物房、庫房，一
12 部分仍為原告自行出入使用，且於第1份租約檢附之附圖，
13 已標示被告承租後各區之使用用途，包括實驗室、醫療、檢
14 疫、辦公室等各區，而動物房主要即為飼養上千隻兔子，作
15 為被告生技業務上取用血清製造抗體使用，製成後之抗體即
16 以冰庫庫存於系爭建物，其後上開情形均明載於歷次租約
17 中，衡諸常情，原告當知被告承租後，當須裝置新機電設備
18 及線路，以供養兔、實驗室及檢疫、醫療使用，更有甚者，
19 於第2份租約所附附圖，更有載明被告相較第1份租約期間，
20 將新增發電機及相關管線，易言之，現場機電裝置及線路配
21 管，被告從非私接，不僅均明載於租約，且原告係同步使用
22 租賃物，其焉會不知。且被告承租系爭建物後，相關工程均
23 發包於專業公司，包括地坪整建、冷氣購買及安裝、排氣設
24 備及施工、水電工程、機電工程、隔間工程、消防設施等，
25 原告均可一目瞭然，原告稱被告係私增設設備，與事實不
26 符。又兩造所簽訂從第1份租約至系爭租賃契約，其中有關
27 危險負擔之約定，其文義均同，僅係重複民法第432條承租
28 人責任之一般規定，並非針對民法第434條有關失火責任所
29 作之特別規定，依最高法院22年上字第1311號判例、同院56
30 年第3次民刑庭總會決議之見解，原告稱系爭租賃契約有加
31 重被告失火責任至善良管理人注意程度，即有所誤。

01 (二)本件兩造歷次簽訂之租賃契約，均係援用同一例稿簽署，其
02 中並未有就火災或失火為任何加重注意義務之磋商，並達成
03 合意列於合約中，依臺灣高等法院110年度上易字第778號判
04 決、臺灣高等法院109年度重上字第260號判決意旨之見解，
05 被告僅須負重大過失責任。又原告雖指稱被告未定期檢修維
06 護系爭建物之電器設備與消防設施等語，惟消防法第9條第1
07 項規定，同法第6條第1項所定應設置消防安全設備場所，其
08 管理權人應委託消防法第8條規定之消防設備師或消防設備
09 士，定期檢修消防安全設備，然系爭建物內之用電設備並非
10 消防法第9條所規定之消防安全設備，故原告主張被告違反
11 消防法規定，亦非可採。是兩造既未對失火責任有特約應負
12 輕過失責任，自應回歸民法第434條之重大過失責任，惟被
13 告亦無違反一般常人之注意義務，自無重大過失，原告僅以
14 被告之冷氣24小時運轉卻未定期檢測維護，有違普通人注意
15 義務，然被告承租系爭建物作為動物房、實驗室等之用，係
16 事先於第1份租約即提供有附圖，第2份合約亦載明將新增發
17 電機及相關管線等，而相關機電工程、隔間工程、消防設施
18 等，被告亦均是委由專業公司負責施作，已盡一般人之注意
19 義務。況原告所指摘被告冷氣為24小時運轉即應如何如何，
20 否則即屬重大過失云云，更不可採。按放諸全球各地，全自
21 動生產之工廠、商店，甚至一般住家之電器設備，均有24小
22 時運轉者，在一般人生活中比比皆是，機器設備往往22小時
23 不斷電乃普通人之正常作法，是24小時開著冷氣，實無違普
24 通人之注意義務，自難謂被告有重大過失。

25 (三)再者，被告承租系爭建物期間，均有委請訴外人中興保全科
26 技股份有限公司（下稱中興保全公司）進行包括火災等保全
27 監控，而系爭火災發生當日，訴外人中興保全公司提供之保
28 全系統於當日凌晨3時28分許第1次感應異常訊號，3時29分
29 許再次感應異常，3時30分許訴外人中興保全公司有通報警
30 察局，復於3時31分許派員前往現場，是被告既委由專業保
31 全公司為系爭建物含火災在內之保全，可見被告已盡善良管

01 理人注意義務。

02 (四)綜上，答辯聲明：

03 1.原告之訴駁回。

04 2.訴訟費用由原告負擔。

05 3.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)被告自100年1月12日起至110年8月31日止，向原告父親王俊
08 壁承租系爭建物（見本院卷一第303至321頁），被告嗣於11
09 0年8月15日就系爭建物與原告簽訂系爭租賃契約，約定租賃
10 期間自110年9月1日起至111年8月31日止，租金為每月130,0
11 00元（見本院卷一第41至44、321至324頁）。

12 (二)系爭建物於111年5月30日上午3時29分許發生系爭火災（見
13 本院卷一第101頁），新竹市消防局並於000年0月00日出具
14 火災鑑定報告，研判起火處位於1樓R9兔房西側天花板處，
15 起火原因以電氣因素（室內配線短路）引發火災可能性較大
16 （見本院卷一第45、47、117至291頁）。

17 (三)原告自行委請土木技師公會就系爭建物火災後之安全評估及
18 補強進行鑑定，鑑定單位於111年7月29日初勘（見本院卷一
19 第49至53頁）、111年8月19日會勘，並於000年00月00日出
20 具鑑定報告書，支出鑑定費150,000元（見本院卷一第55至8
21 6、105頁）。

22 (四)原告修繕系爭建物原有鐵捲門，支出203,000元（見本院卷
23 二第177至181頁）。

24 四、本件爭點：

25 (一)原告主張系爭火災之發生原因，係因被告未盡電氣設備與消
26 防設施之維護管理所致，是否可採？被告就系爭建物失火應
27 盡之注意義務為何？

28 (二)原告依系爭租賃契約第6條第1項之約定及民法第432條第2項
29 或第434條，及第184條第1項前段之規定，請求被告負損害
30 賠償責任，是否可採？數額為何？

31 五、本院之判斷：

01 (一)原告主張系爭火災之發生原因，係因被告未盡電氣設備與消
02 防設施之維護管理所致，是否可採？被告就系爭建物失火應
03 盡之注意義務為何？

04 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
05 產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃
06 物毀損、滅失者，負損害賠償責任，但依約定之方法或依物
07 之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在
08 此限，民法第432條定有明文。次按租賃物因承租人之重大
09 過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠
10 償責任，同法第434條亦有明文。

11 2.又按民法第434條之排除同法第432條規定之適用，固僅在保
12 護承租人之利益，以減輕其賠償責任而設，惟該失火責任之
13 特別規定，無關於公序良俗，倘當事人約定承租人就輕過失
14 之失火仍應負責，以加重承租人之注意義務者，其特約自難
15 謂為無效。又系爭租約第7條第1項約定：「以善良管理人之
16 注意使用房屋，並符合法令規定除因天災地變等不可抗拒之
17 情形；因乙方之過失致房屋毀損，應負損壞賠償之責。房屋
18 因自然之損壞有修繕之必要時，由甲方負責修理，已排除民
19 法第434條規定之適用...末查租賃物因承租人失火而毀損、
20 滅失者，以承租人有重大過失為限，始對於出租人負損害賠
21 償責任，民法第434條固定有明文。惟當事人如以特約約定
22 承租人就輕過失之失火亦應負責，其特約並非無效。原審以
23 系爭租約第7條第1項已排除上開規定之適用，為上訴人敗訴
24 之判決，經核並無違背法令情形（最高法院89年度台上字第
25 1416號判決要旨、102年度台上字第2002號裁定意旨參
26 照）。

27 3.另按民法第434條既立法特意減輕承租人之注意義務，而以
28 承租人有重大過失為其賠償責任發生之要件，故出租人若要
29 加重承租人責任，雖非不可，惟應以「特約」明文約定為
30 之，始符合公平原則。查系爭契約第5條僅明定「毀損責
31 任：乙方（即承租人）應以善良管理人之注意使用房屋，除

01 因天災、地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀
02 損，應負損害賠償之責．．．」，而天災、地變為不可抗力
03 非承租人之過失，本無庸負責，故該約定僅重申民法第432
04 條之規定而已，並未將民法第434條「失火」責任予以列
05 入，況甲○○抗辯並無與丙○○合意契約第五條有包括失火
06 責任，丙○○亦未舉證該條有就失火責任之合意，況若兩造
07 有「就失火責任之合意」，於契約條款中加入失火二字並非
08 難事【參見最高法院83年度台上字第151號判決，敘明契約
09 中約定「失火」焚燬者，亦應負損害賠償之責，另司法院
10 （74）廳民一字第387號法律問題亦稱於租賃契約約定如因
11 未盡善良管理人之責任「失火」】，「若未思及失火責任而
12 未加入」，系爭契約自不包括失火責任，則不得排除民法第
13 434條之適用，故兩造並未就失火責任特約約定應負善良管
14 理人之責任，尚不得籠統稱該條有包含失火責任，甲○○抗
15 辯契約第5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，則依
17 民法第434條仍需重大過失始應負責，至為明確【臺灣高等
18 法院89年度上更(一)字第255號判決要旨參照】。

- 19 4.查本件兩造所簽訂系爭租賃契約第6條第1項約定：「因乙方
20 （即被告）之故意、過失致房屋有任何毀損滅失時，由乙方
21 負責修繕或損害賠償之責」等語，有原告提出上開租約在卷
22 可憑（見本院卷一第43頁），可知上開契約條款僅係重申民
23 法第432條之規定，並未約明將民法第434條「失火」責任予
24 以列入，於此情形，該契約條款是否仍有排除民法第434條
25 規定之意旨，由前開說明可知，我國實務見解似有不同，本
26 院則認為，此應通觀租賃契約之全文，探求當事人之真意，
27 以為判定，亦即縱上開契約文字並未敘明包含「失火」責
28 任，惟依其他契約條款，足以推知承租人就租賃物火災之發
29 生，應負一定監督及預防責任者，尚非不得認上開契約條款
30 約定之善良管理人責任，亦應包含失火責任。反之，如其餘
31 契約條款中並未另外約定承租人就租賃物火災之發生，應負

01 一定監督及預防責任，而僅有上開契約條款之約定者，自難
02 謂兩造契約約定承租人之善良管理人責任，有包含失火責
03 任。基此，本院通觀系爭租賃契約其餘條款，既未另外約定
04 被告就系爭建物火災之發生，尚應為一定監督及預防責任
05 （如添購消防設備或投保房屋火險等），是依契約整體之意
06 旨觀之，尚難認為兩造間有合意就被告之失火責任，亦約定
07 應負善良管理人之注意義務，則原告依此主張被告應就系爭
08 建物失火責任負善良管理人之注意義務云云，自不足採。從
09 而，本件承租人之失火責任，依民法第434 條規定，以承租
10 人有重大過失者始負租賃物失火毀損之賠償責任，堪以認
11 定。

12 5.又按民法上所謂過失，以其欠缺注意之程度為標準，可分為
13 抽象過失、具體過失及重大過失三種。應盡善良管理人之注
14 意而欠缺者為抽象過失；應與處理自己事務為同一注意而欠
15 缺者為具體過失；顯然欠缺普通人之注意者為重大過失（最
16 高法院100年度台上字第2252號判決意旨參照）。經查：

17 (1)原告主張被告承租系爭建物後，因自行增設電氣設備線路與
18 隔間，並長期任由冷氣機維持24小時不間斷運作，造成系爭
19 火災之發生，而有過失等語。本院審酌兩造雖不爭執系爭火
20 災起火處位於系爭建物1樓R9兔房西側天花板處，起火原因
21 以電氣因素（室內配線短路）引發火災可能性較大【見不爭
22 執事項(二)】，而被告亦自承該房因其供養實驗用兔而持續開
23 啟冷氣機等情。惟查：

24 ①參諸系爭租賃契約第1條既約定被告承租範圍僅為系爭建物
25 部分區域，承租用途則作為動物房及庫房使用，此外該契約
26 第5條第3項另約定被告因使用功能需增改設備、隔間及增建
27 夾層，原告應予同意等情（見本院卷一第42、43頁），可知
28 被告向原告承租系爭建物後於其中裝設兔房隔間及室內配線
29 內容，應為原告所知悉並同意，且觀被告所提出兩造過去所
30 簽署之租賃契約及相關裝修工程合約所示（見本院卷一第30
31 3至320、345至386頁），可見被告就系爭建物進行裝修工程

時，其設計及規劃之用途即為辦公室、實驗室、動物房及農場等目的，與系爭租賃契約約定之用途大致相符，再參以兩造過去所簽第1份及第2份合約所附之室內平面圖，亦與裝修工程合約中所附之平面圖相符（見本院卷一第305、311、362頁），已難謂有原告所主張未經其同意私接電線，而違反契約約定之情形。再者，另觀上開相關工程合約之內容，可見被告於系爭建物內所為之隔間、配線及設備等安裝工程，係先委託專業之建築師事務所進行相關室內設計及規劃後，復委託相關領域之工程或機電公司施作，客觀上亦難認有何明顯危害用電安全或增加風險之情形。此外，原告復未能舉證證明被告另曾裝設原告同意範圍以外之用電設備，或被告原先安裝兔房隔間及室內配線時，其施作之項目、工法，或裝設之線路、設備等有何違反法規或不當之處，自難謂被告就系爭建物進行內部隔間及線路之裝設時，有何違反一般人應盡注意義務之情形。

②又參系爭火災原因調查鑑定書之製作人即證人賴麒文到庭所為之證述稱：「室內配線短路原因通常是絕緣被覆失去絕緣作用，會造成被覆失去絕緣作用原因包含可能是否有老鼠咬，或是鐵皮屋高溫造成絕緣劣化，另外就是廠房冷氣是24小時不中斷使用，使用狀態下會造成室內配線溫度較高，最後就是室內配線經過天花板裝修的貫穿處或銳利處是否有做好保護」；「（指室內配線短路原因）無法研判，現場廠房使用狀況，在火災發生前不清楚，造成短路原因蠻多項目，故無法研判確切原因」等語，有言詞辯論筆錄可參（見本院卷一第498、499頁），可知被告長時間不中斷使用冷氣機，雖可能使室內配線溫度較高造成絕緣被覆劣化，而為該配線短路原因之一，然亦不排除係老鼠啃咬、鐵皮屋高溫造成絕緣劣化所致，故無法確定必為被告長時間使用冷氣機造成，足見該線路被覆劣化、絕緣破壞原因甚多，無法斷定其短路之起因，必定係因被告之不當使用所致，足認該配線發生過熱、短路現象之原因仍屬不明，現場也無跡證可進一步判

01 斷，顯然並無證據證明係因被告設置、保管或使用電氣設備
02 或電源線不當所致。

03 ③據此，本件既無從認定被告裝設隔間及配線時，其施作方法
04 及安裝之設備、線路有何違反法規或不當之處，亦無法斷定
05 系爭火災發生之原因，即係被告使用電器設備不當所致，尚
06 難逕認被告對於系爭火災之發生有何重大過失可言。

07 (2)又原告主張被告明知系爭建物室內冷氣用電量龐大係24小時
08 開啟，於火災發生前，自應負有預防火災、設置並維護電器
09 與消防安全設備之義務，然未為適當之防護措施與防火設
10 置，亦未派員在現場留守以隨時通報，造成系爭火災之發
11 生，亦有過失等語。惟查：

12 ①參被告所提維修紀錄及相關單據所示（見本院卷一第531至5
13 35頁、卷二第23至163頁），可知被告於完成系爭建物之免
14 房裝修工程後，尚有持續進行該免房內相關冷氣等設備之清
15 潔、維護作業，此外另參酌前揭火災原因調查鑑定書所附談
16 話筆錄，其中被告公司員工方仁傑於訪談時亦證稱其任職於
17 被告公司6年間，系爭建物內之室內配線雖未進行更換，惟
18 仍每月1次不定期檢查線路使用情形等語（見本院卷一第167
19 頁），足見被告承租系爭建物使用期間，並非毫無維護室內
20 配線及用電設備，已難謂被告就系爭建物內之用電方式有何
21 違反一般人應盡注意義務之情形。

22 ②再者，原告主張被告並未派員在現場留守云云，然未能舉證
23 證明派員留守係屬被告應履行之契約責任，或有何法令規範
24 使用冷氣機之房間內應隨時派員留守之義務，且參被告另提
25 出系爭建物109、110年消防檢查紀錄（見本院卷一第543至6
26 05頁），及訴外人中興保全公司合約書、異常處理詳細記錄
27 （見本院卷一第485至489頁）所示，可知被告亦於系爭建物
28 內設有火警警報設備、滅火器、照明燈、出口標示燈等消防
29 設備，並與訴外人中興保全公司簽訂有保全契約，及設置火
30 警偵測設備，以隨時監控系爭建物，而訴外人中興保全公司
31 更於系爭火災當下之3時29分許即傳送異常訊息，與前揭火

01 災原因調查鑑定書記載消防局接獲通報之時間近乎一致（見
02 本院卷一第151、489頁），實與派人看守無異。況依前揭火
03 災原因調查鑑定書所附監視器影像說明表記載，系爭火災發
04 生當時，先於3時15分許疑因系爭建物廠房內電力中斷造成
05 緊急照明燈亮起數次後，於同時19分許起火點附近走道即產
06 生濃煙，旋即產生火光並發現火勢（見本院卷一第181
07 頁），可知系爭火災發生前，自系爭建物內電力系統出現異
08 常至產生火勢，僅有短短5分鐘左右之時間，縱被告有派員
09 留守，是否於上開時間內得立即察覺異常之原因並即時撲滅
10 火勢，其因果關係亦尚難遽論，自難認被告未派員留守之事
11 實，即對系爭火災之發生及預防有何重大過失之責任。

12 ③此外，原告復未能提出其他證據，足以證明被告就系爭建物
13 內之配線及電器設備有何維護不當之情形，或如被告於夜間
14 派員留守如何得於該保全系統外，達到防果系爭火災或損害
15 發生或擴大之效果。準此，尚難認被告有顯然欠缺普通人應
16 盡之注意，而認被告對於系爭火災之發生有重大過失之情
17 形。

18 (3)至原告另主張被告違反消防法第6條第1項規定部分。再按本
19 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
20 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
21 之標準，由中央主管機關定之；第6條第1項所定各類場所之
22 管理權人，應依下列規定，定期檢修消防安全設備；其檢修
23 結果，應依規定期限報請場所所在地主管機關審核，主管機
24 關得派員複查；場所有歇業或停業之情形者，亦同，消防法
25 第6條第1項、第9條第1項本文分別定有明文。再對照依消防
26 法第6條第1項，所授權制定之「各類場所消防安全設備設置
27 標準」，可知被告承租系爭建物，固作為該標準第12條第2
28 項所謂乙類場所（即辦公室、倉庫）用途，依同標準第14條
29 第2款規定，於總樓地板面積在150平方公尺以上時，應設置
30 滅火器。惟揆諸上開法規及設置標準等規定，係針對已設置
31 之消防安全設備，所負之定期檢修之義務而言，而本件系爭

01 火災所關涉之室內配線及冷氣機等設備，均非屬上開規定之
02 消防安全設備，則原告主張因被告未檢修系爭建物內之室內
03 配線等設備云云，顯係就上開法規規定之旨趣，容有誤會。
04 遑論本件難謂被告就系爭建物內室內配線、用電設備之安裝
05 及維護有何欠缺普通人注意義務之情形，業經認定如前，且
06 參被告提出系爭建物之109、110年消防檢查紀錄所示（見本
07 院卷一第543至605頁），可知被告亦於系爭建物內設有火警
08 警報設備、滅火器、照明燈、出口標示燈等消防設備，並有
09 定期進行功能檢驗，且檢驗之結果亦無不良情形，符合當時
10 安全檢查規定。準此，亦難認被告對於系爭火災之發生有重
11 大過失可言。

12 (二)原告依系爭租賃契約第6條第1項之約定及民法第432條第2項
13 或第434條，及第184條第1項前段之規定，請求被告負損害
14 賠償責任，是否可採？數額為何？

15 再按依民法第434條規定，租賃物因失火而毀損滅失者，以
16 承租人有重大過失為限，始對出租人負損害賠償責任，倘承
17 租人之失火僅為輕過失時，出租人自不得以侵權行為為理
18 由，依民法第184條之規定，請求損害賠償（最高法院22年
19 度上字第1311號判決意旨參照）。準此，本件承租人即被告
20 之失火責任，依民法第434條規定，以被告就系爭建物之失
21 火毀損有重大過失，始負租賃物失火毀損之賠償責任，承租
22 人即被告就失火若無重大過失時，出租人即原告自不得以侵
23 權行為為理由，依民法第184條第1項之規定，請求損害賠
24 償。經查，本件依卷內資料及原告之舉證，既難謂被告就系
25 爭火災之發生有何重大過失之情形，業經認定如前，依上開
26 規定及說明，原告請求被告負損害賠償責任，難認有據，不
27 予准許。

28 六、綜上所述，原告依系爭租賃契約第6條第1項之約定及民法第
29 432條第2項或第434條，及第184條第1項前段規定，請求被
30 告給付16,167,911元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
31 止之法定遲延利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁

01 回，其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回之。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
03 決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

04 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 112 年 12 月 8 日
06 民事第二庭 法 官 蔡欣怡

07 以上正本係照原本作成。

08 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。

09 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 12 月 12 日
11 書 記 官 吳雅真