臺灣臺中地方法院民事判決

114年度中簡字第1028號

原　　告　黃文華

被　　告　陳晉偉

000000000000000000

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國114年5月13日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣20萬6873元，及自民國114年5月5日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之64，其餘由原告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：原告將其所有臺中市○區○○路00○0號2樓之1房屋（下稱系爭房屋）於民國112年8月10日出租予被告，租期自民國112年8月10日至114年8月9日共2年，租金每月新臺幣（下同）4,600元，被告將系爭房屋提供予訴外人陳水勇即被告之父親陳水勇居住使用。詎系爭房屋於113年10月19日凌晨0時58分許，因陳水勇抽菸不慎引燃床鋪造成火災（下稱系爭火災），致原告所有系爭房屋及屋內裝潢、設備、物品燒燬，原告為此支出如附表所示系爭房屋之裝潢費31萬4200元，並受有租金損失1萬6400元，扣除押金9,200元，共受有32萬1400元之損害。被告為系爭房屋之承租人，未盡維護管理之義務，致原告受有上開損害，自應負賠償之責，原告因此依民法第184條第1項、第432條、第433條等規定，請求被告給付上開金額，並聲明：被告應給付原告32萬1400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

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列之情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、得心證之理由：

㈠原告主張：其為系爭房屋之所有權人，系爭房屋自112年8月間起出租予被告使用，兩造並於112年8月10日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），租期自112年8月10日起至114年8月9日止，每月租金4,600元，依系爭租約第5條之約定，被告應以善良管理人之注意義務保管房屋，如違反此義務，致系爭房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任，系爭房屋於113年10月19日0時31分許發生火災，延燒致天花板、地板、窗框、家具等物品燒燬或損壞等情，業據提出與其所述相符之系爭租約、臺中市政府消防局火災調查資料、現場照片等為證（本院卷第37至59頁），並有臺中市政府消防局113年11月18日檔案編號E24J19A1火災原因調查鑑定書在卷可資佐證（本院卷第84至160頁），被告對此並未加以爭執，足認上揭事實，應堪採信。

㈡按因故意或過失，不法侵害他人權利者，負損害賠償責任、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184條、第434條定有明文，然民法第434條對於承租人之失火責任，排除同法第432條規定之適用，而限於承租人有重大過失時，始應負責，此乃保護承租人之利益，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83年度台上字第151號、89年度台上字第1416號民事裁判意旨參照），是租賃物因失火而毀損滅失者，如雙方有特約就抽象輕過失所生失火亦應負責，此時出租人自得另依上開侵權行為法則，向承租人請求損害賠償。查依照兩造所訂系爭租約第5條約定「乙方（即被告）應以善良管理人之注意義務使用系爭房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失毀損房屋，或因可歸責於乙方之事由致失火焚燬者，均應負損害賠償之責」（本院卷第24頁），此有系爭租約書在卷可稽，是兩造就系爭房屋失

火毀損之責任，揆諸前揭規定及說明，自應以系爭租約之約定為準。查系爭房屋之火災事故經臺中市政府消防局調查鑑定之結果認為「…。經排除爐火烹調不慎、敬神祭祖、祭祀不慎、電氣因素、縱火及自殺等引燃水災之起火原因，依據現場燃燒後狀況、火流延燒路徑、燒毀程度事實、關係人談話筆錄供稱內容與蒐證採樣證物鑑定結果綜合分析，研判本案起火原因無法排除煙蒂引燃火災之可能性」（本院卷第94、95頁）；對照被告於臺中市政府消防局之談話筆錄中供稱「我父親…，睡前有服用鎮定劑、安眠藥的習慣。…。他習慣在床鋪鋪放報紙睡覺。床鋪靠牆處會疊放書籍、雜物、香菸等物品。…。我父親有抽菸習慣」等語（本院卷第101頁）觀之，系爭房屋之起火原因顯無法排除係陳水勇抽菸不慎所引燃之火災。而按因承租人之同居人，或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人，應負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責任，民法第433條亦定有明定，是系爭房屋之實際使用者雖為被告之父親陳水勇，惟被告既同意陳水勇使用系爭房屋，則被告自應就陳水勇之過失行為負損害賠償之責。系爭房屋之失火責任，既無法排除係經被告同意使用之其父親陳水勇抽菸不慎失火所致，對於系爭火災之發生，自有過失，揆諸前揭規定及說明，被告自應對原告系爭房屋因失火所造成之損害，負損害賠償之責。

㈢另按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額；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；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第196條、第213條第1項、第215條分別定有明文。再按物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，固不排除民法第213條至第215條之適用。惟修復費用以必要者為限，如係以新品換舊品，應予折舊（最高法院82年度台上字第892號民事裁判意旨參照）。查原告主張：系爭房屋有如附表所示

之損失等情，業據提出系爭房屋火災現場之照片、損害賠償明細及廠商報價單等為證（本院卷第37至63頁、119至149頁、第171-185頁），被告對此未加以爭執，足認上揭事實，應堪採信。然原告就所主張如附表編號1至3、5至10、13至22、24所示等物品，因已燒毀，且未提出購買時之發票或證明，無法確認事發前之使用期限及保存狀況，故本院參酌原告所提出之如附表編號1至3、5至10、13至22、24所示等物品之網路參考二手價格等情狀，並依民事訴訟法第222條第2項之規定，認為原告所主張如附表編號1至3、5至10、13至22、24所示等物品之價值，應以原告所主張之金額計算4折之折舊價額即7萬2880元為相當｛計算式為（1萬2500元＋2萬5000元＋2萬7500元＋2萬4000元＋3,500元＋1萬元＋6,000元＋6,000元＋1萬5000元＋1,500元＋3,500元＋1,000元＋2,500元＋3,600元＋4,000元＋3,500元＋2,400元＋2,700元＋3,000元＋2萬5000元）×0.4｝，加計無庸扣除折舊之如附表編號4所示拆除清運費用6萬元、如附表編號11所示泥作打除修補粉光1萬2000元、如附表編號12所示粉刷水泥漆（含走廊）4萬元、如附表編號23所示清潔浴室磁磚地板走道2萬元後，總額為20萬4880元（計算式為7萬2880元＋6萬元＋1萬2000元＋4萬元＋2萬元）。至於原告主張：系爭房屋因發生火災，造成其受有租金損失1萬6400元等情。經查，自系爭火災發生之翌日即113年10月20日起至系爭房屋整修完畢之113年12月31日止，原告就系爭房屋合計應有73日無法出租他人，此有原告所提出之系爭房屋租約及工程施作收據等可資佐證（本院卷第19至32、185頁），是原告得請求被告賠償之系爭房屋租金損失總額應為1萬1193元（計算式為月租金4,600元÷30日×73日，元以下四捨五入），扣除被告所給付原告之押租金9,200元後，原告得請求之租金損失應為1,993元。

四、綜上所述，原告依照系爭租約之法律關係，得請求被告給付20萬6873元（即20萬4880元＋1,993元），及自起訴狀繕本

送達翌日即114年4月11日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。至於原告逾此部分之主張及請求，則屬無據，應予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　5　　月　　23　　日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法　官　楊忠城

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

附表：

編號	品項	數量	金額
0	不銹鋼電熱水器	1台	1萬2500元
0	電燈及衛浴設備		2萬5000元
0	線路更換（電纜線）		2萬7500元
0	拆除/清運費用		6萬元
0	釘天花板	6坪	2萬4000元
0	窗戶釘水泥板	1式	3,500元
0	窗戶更換玻璃	2座	1萬元
0	浴室玻璃視窗	1座	6,000元
0	浴室門框、門片更換	1組	6,000元
00	房間門框門片更換鋼門	1組	1萬5000元
00	泥作打除、修補粉光	1座	1萬2000元
00	粉刷水泥漆（含走廊）	1式	4萬元
00	捲廉	1窗	1,500元
00	5尺彈簧床	1支	3,500元
00	5尺床頭板	1個	1,000元

00	5尺床底（橡木）	1個	2,500元
00	電視數據機/遙控器/電源線/智慧卡/信號線	1組	3,600元
00	衣櫥（3x6）	1個	4,000元
00	4尺電視櫃	1個	3,500元
00	書桌	1個	2,400元
00	32吋電視機	1台	2,700元
00	電冰箱	1台	3,000元
00	清潔浴室磁磚及地板走道	1式	2萬元
00	冷氣機（含安裝）	1台	2萬5000元