

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度重上字第7號

上訴人 尚達塑膠有限公司

法定代理人 張鴻生

訴訟代理人 林書緯律師

張淳喬

被上訴人 旺昱企業股份有限公司

法定代理人 王麗香

訴訟代理人 王炳人律師

江錫麒律師

複代理人 黃文志律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年9月5日臺灣苗栗地方法院112年度重訴字第67號第一審判決提起一部上訴，本院於115年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第壹、二項關於命上訴人給付逾新臺幣27萬5,593元，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用(除確定部分外)之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一(除確定部分外)、二審訴訟費用由被上訴人負擔2%，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：上訴人自民國110年1月15日起至112年1月14日止，向伊承租坐落苗栗縣○○鎮○○○段○○○段000號土地(下稱系爭土地)上之門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路00號房屋(下稱系爭房屋)，每月租金新臺幣(下同)8萬5,000元(下稱系爭租約)。伊曾於租期屆滿前向上訴人表示欲調漲租

01 金至每月11萬8,000元，並交付新租約2份請上訴人用印換
02 約，惟上訴人未予回應，系爭租約已於112年1月14日租期屆
03 滿而終止，上訴人即應將系爭房屋遷讓返還。詎料系爭房屋
04 於112年1月15日，因鄰房即門牌號碼苗栗縣○○鎮○○路00
05 00號房屋（下稱系爭鄰房）之承租人祥盛榮有限公司（下稱
06 祥盛榮公司）所有鋁塑分離機壓力異常導致爆炸失火波及而
07 毀損（下稱系爭事故）。伊嗣於113年2月15日雇工清理現場，
08 然上訴人所有殘餘大型機器設備，仍續占用系爭土地如原判
09 決附圖（下稱附圖）所示編號A之範圍。爰依民法第767條第1
10 項前段、中段，請求上訴人騰空返還系爭土地；依不當得利
11 之法律關係，請求上訴人給付自112年1月15日起至113年2月
12 14日止共13個月，按原訂租約每月8萬5,000元計算之無權占
13 有系爭房屋之相當於租金之不當得利110萬5,000元；及依不
14 當得利之規定，請求上訴人給付自113年2月16日起至遷讓返
15 還如附圖所示編號A範圍之土地止，按月給付無權占有系爭
16 土地之相當於租金之不當得利4,639元（未繫屬本院部分茲不
17 贅述）。另系爭事故非可歸責於伊，且上訴人因系爭事故所
18 受損害，與伊就系爭房屋及系爭鄰房之設置，是否違反建築
19 技術規則，並無相當因果關係，上訴人反訴請求伊賠償，自
20 無理由等語。

21 二、被上訴人則以：系爭租約之租期屆滿前，已口頭向被上訴人
22 為續約之意思表示，雖未及將書面租約簽回，但不影響兩造
23 合意續約之效力。另系爭事故發生後，系爭房屋已部分毀
24 損，伊得類推適用民法435條第1項規定，請求酌減租金，被
25 上訴人仍按原訂租約之租金計算不當得利，自屬不當。又系
26 爭房屋及鄰房均為被上訴人所興建，然因其未設置防火間
27 隔、未使用防火構造、未使用不燃材料、未設置具1小時防
28 火時效之承重牆、及未使用耐燃2級以上之裝修材料，致系
29 爭事故之火勢迅速漫延，波及伊所有系爭房屋內之機器設備
30 及原料，並造成伊重大營業損失，爰依民法第227條第2項、
31 第184條第2項、第191條第1項規定，反訴請求被上訴人賠償

01 機器設備損失1,282萬3,805元、原物料損失868萬3,745元、
02 營業損失742萬6,233元、雜項損失及額外支出費用100萬0,9
03 78元、名譽損失慰撫金6萬5,239元，共計3,000萬元等語(未
04 繫屬本院部分茲不贅述)。

05 三、原審就本訴部分為上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決；就反
06 訴部分為上訴人全部敗訴之判決。上訴人就敗訴部分提起一
07 部上訴，其上訴聲明：(一)原判決本訴不利於上訴人部分廢
08 棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲
09 請均駁回；(三)原判決關於駁回上訴人後開第(四)項反訴部分廢
10 棄；(四)被上訴人應給付上訴人3,000萬元及自112年7月21日
11 起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人答辯聲明：
12 上訴駁回。

13 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
14 款規定，整理並協議簡化爭點如後：

15 (一)不爭執事項：

16 1.被上訴人為系爭土地之所有權人，權利範圍為全部（見原
17 審卷(五)第271頁）。系爭房屋係於82年8月16日至83年4月2
18 0日間興建完成，面積約420坪即1,388.4297平方公尺，房
19 屋納稅義務人登記為訴外人陳國興、及被上訴人之法定代
20 理人陳王麗香，應有部分比例分別為60000/100000、4000
21 0/100000(見原審卷(一)第63-89頁)。

22 2.上訴人自97年10月15日起，即向被上訴人承租系爭房屋。
23 最近一次係於109年12月間簽訂系爭租約，租期自110年1
24 月15日起至112年1月14日止，租金每月8萬5,000元(見原
25 審卷(一)第23-26頁)。

26 3.訴外人祥盛榮公司於111年3月25日與被上訴人簽立房屋租
27 賃契約書，向被上訴人承租系爭鄰屋，租期自111年6月16
28 日起至113年6月15日止。系爭鄰屋於112年1月15日12時46
29 分發生火災，並延燒至系爭房屋，導致上訴人之機器設
30 備、原、物料、成品受損。火災經苗栗縣政府消防局調查
31 結果，起火處為祥盛榮公司鋁塑分離機內桶出口與冷卻過

01 濾回收系統配管銜接處。起火原因經排除爐火烹調、敬神
02 祭祖、人為縱火、遺留火種及電氣等因素，以鋁塑分離機
03 壓力異常導致爆炸因素引燃之可能性高。

04 4.被上訴人於112年1月31日寄發竹南郵局存證號碼000017號
05 存證信函予上訴人，表示：伊曾於112年1月14日前向上訴
06 人提出租金調漲至每月11萬8,000元，並基於商業習慣交
07 付租賃契約2份，惟經上訴人審酌後均未簽回租賃契約，
08 亦未交付112年1月、2月之租金，是雙方就租賃契約之價
09 金未能取得共識，而未續約，復經期限屆滿，伊亦不同意
10 繼續出租系爭房屋，並限上訴人於112年2月15日前清空並
11 連同未簽立之租賃契約2份返還，上訴人有收受該存證信
12 函。

13 5.被上訴人於113年2月15日雇工清除系爭房屋內除殘餘機器
14 設備以外之其餘物品，並將殘餘機器設備(下稱系爭地上
15 物)集中移至後方擺放，設置鐵門並上鎖封鎖。

16 6.被上訴人嗣再拆除系爭房屋，並將上訴人遺留之前述地上
17 物集中堆置，經測量占用系爭土地之面積為299.3平方公
18 尺(即附圖編號A所示)。

19 (二)本件爭點：

20 1.系爭租約是否已於112年1月14日終止？

21 2.被上訴人依民法第767條第1項前段、中段之規定，請求上
22 訴人清除、騰空系爭地上物，將所占用如附圖編號A所示
23 土地返還，有無理由？

24 3.被上訴人請求上訴人支付系爭房屋自112年1月15日起至11
25 3年2月14日止相當於租金之不當得利110萬5,000元，有無
26 理由？

27 4.被上訴人請求上訴人自113年2月16日起至騰空返還第2.項
28 之土地止，按月給付土地部分之相當於租金之不當得利4,
29 639元，有無理由？

30 5.被上訴人是否應依民法第227條第2項、第184條第2項、第
31 191條第1項規定，對上訴人負損害賠償責任？

01 6.被上訴人如應對上訴人負損害賠償責任，上訴人得請求賠
02 償之金額是多少？

03 7.上訴人就前述損害之發生(或擴大)是否與有過失，被上訴
04 人得否請求酌減賠償金額？

05 五、得心證之理由：

06 (一)系爭租約已於112年1月14日終止：

07 1.租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法
08 第450條第1項定有明文。系爭租約既約定於112年1月14日
09 屆期，則兩造因系爭租約所生之租賃關係若無續約之事
10 實，即應於112年1月14日消滅。

11 2.上訴人主張系爭租約到期前，兩造已達成續約之合意，無
12 非係以證人即廠長張○○之證述為主要論據。惟查：

13 (1)張○○證稱：過去以來，要續約的時候，對方都會派人
14 拿2份新的租約給我，這次也是，是由王○○拿給我
15 的...拿租約給我的時候，有跟我說要調漲租金，但調
16 漲的金額我不太清楚等語，核與證人即被上訴人出納王
17 ○○證述相符(見本院卷第235頁)。足以證明：本次續
18 約前，被上訴人確實有提出書面租約，並告知要調漲租
19 金。

20 (2)張○○證稱：伊隨後將書面租約拿給老闆，並告知被上
21 訴人漲租的要求，老闆雖說該漲還是要讓他漲，但因為
22 碰到快過年，所以沒簽契約，也沒有像以前一樣，開立
23 新租期的全部租金支票(12張)讓他拿給被上訴人等語
24 (見本院卷235-236頁)。再參照證人王○○證稱：張○
25 ○在伊提出新租約並要求漲租後約半個月，有到公司抱
26 怨為何漲租，後來就沒下聞(見本院卷第236頁)。足以
27 證明：雙方確實因被上訴人要求調漲租金，而遲遲未簽
28 立新租約。

29 (3)上訴人固抗辯，過去以往曾經有先續約，再補簽書面的
30 情形。惟證人張○○卻證稱：無法確認此部分之事實等
31 語(見本院卷第236頁)。故上訴人此部分之抗辯，已難

01 採憑。

02 (4)證人張○○雖證稱：林○○拿新租約給他時，有當面跟
03 林○○說要續租等語(見本院卷第237頁)，惟又稱：是
04 否續租，是由老闆決定；如果要續租，老闆會拿支票給
05 他等語(見本院卷第238頁)，足見張○○並無續約與否
06 之決定權。況張○○另稱：老闆口頭上有跟他說要續
07 租，但伊沒有去跟對方說等語(見本院卷第238頁)。足
08 見，即使上訴人有續租的意思，但此一續租的意思表
09 示，確實未到達被上訴人甚明。

10 3.參以上訴人於原審112年7月20日言詞辯論期日自承：這次
11 火災發生時，被上訴人有把租約拿給伊，但後來伊沒有簽
12 (見原審卷(一)第169頁)；另於原審113年3月5日言詞辯論
13 期日再自陳：伊尚未將簽妥、用印續約之契約交給被上訴
14 人等語(見原審卷(二)第60-61頁)。可知，上訴人因不滿
15 被上訴人漲租而遲遲未回復是否續租，兩造就新租約之內
16 容迄未達成意思表示一致。

17 4.另租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出
18 租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，
19 民法第451條固有明文。然所謂視為以不定期限繼續契
20 約，係指原定有期限之租賃契約變更為以不定期限繼續之
21 而言。至契約之其他約定(如租金及其他條件)，並未隨
22 同變更，當一仍原約(最高法院70年度台上字第3528號、
23 81年度台上字第1973號判決意旨參照)。本件被上訴人既
24 已事先表示欲漲租，顯已反對以相同條件繼續契約之意思
25 表示，且因租金之數額已有變更，依上開說明亦無適用民
26 法第451條規定之餘地。上訴人此部分抗辯，亦無可採。

27 5.茲被上訴人事後已以存證信函明確表達不續租，上訴人亦
28 未繳交新租期之租金，故兩造之租約於112年1月14日租期
29 屆滿時即告終止，已堪認定。

30 (二)被上訴人請求上訴人清除、騰空系爭地上物，將所占用之土
31 地返還，為有理由：

01 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
02 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
03 段、中段定有明文。查被上訴人為系爭土地之所有人，除為
04 兩造所不爭執(參不爭執事項第1.點)，復有土地建物查詢資
05 料在卷可佐(見原審卷(五)第271頁)。另依不爭執事項第6.
06 點，被上訴人拆除系爭房屋後，將被上訴人遺留之系爭地上
07 物集中堆置，經測量占用系爭土地之面積為299.3平方公尺
08 (即如附圖編號A所示)。茲系爭租約既於112年1月14日租期
09 屆滿而終止，上訴人已無任何得占用系爭土地之法律上權源
10 可得主張，則被上訴人自得依首揭規定請求上訴人清除、騰
11 空系爭地上物，將附圖編號A所示土地返還被上訴人。

12 (三)被上訴人得請求上訴人給付112年1月15日起至113年2月14日
13 止，占用系爭房屋之相當於租金之不當得利：

14 1.無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益；不當得利之受領人應返還之利益，依其利益之性質不
16 能返還者，應償還其價額，民法第179條前段、第181條但
17 書分別規定甚明。而無權占用他人房屋，可能獲得相當於
18 租金之利益為社會通常之觀念(最高61年台上字第1695號
19 判決先例意旨參照)，故所有人自得依不當得利之規定，
20 請求無權占用房屋者返還相當於房屋租金之不當得利。

21 2.依不爭執事項5.，被上訴人係於113年2月15日始雇工清除
22 系爭房屋內除系爭地上物以外之其餘物品，並將系爭地上
23 物集中移至後方擺放，設置鐵門並上鎖，則自斯時起，系
24 爭房屋之事實上管領力始移轉於被上訴人，惟在此之前，
25 上訴人於租期屆滿後之翌日即112年1月15日起至113年2月
26 14日止，仍未搬離所遺留之物品，並持續占用系爭房屋，
27 依前開說明，系爭房屋之所有人即得請求上訴人給付此段
28 期間共13個月相當於租金之不當得利。

29 3.未辦建物所有權第一次登記且所有人不明之房屋，其房屋
30 稅向使用執照所載起造人徵收之；無使用執照者，向建造
31 執照所載起造人徵收之；無建造執照者，向現住人或管理

01 人徵收之，房屋稅條例第4條第4項定有明文。是稅捐機關
02 就未辦建物所有權第一次登記之房屋稅籍資料，所記載之
03 納稅義務人，非必為所有權人，不能僅憑房屋納稅義務人
04 之記載，逕認其為房屋所有權人（最高法院111年度台上
05 字第502號判決意旨參照）。依不爭執事項第1點，系爭
06 房屋納稅義務人雖為陳國興、及被上訴人之法定代理人陳
07 王麗香，然依前開最高法院見解，納稅義務人並非即為所
08 有權人。況依不爭執事項第2點，系爭房屋已由被上訴人
09 出租予上訴人數十年，而被上訴人主張其為系爭房屋所有
10 權人（見原審卷(一)第93頁），上訴人就此亦無爭執，故被
11 上訴人主張其為系爭房屋所有權人，應可採信。

12 4.依不爭執事項第2點，系爭房屋租金固約定為每月8萬5,0
13 00元，惟於系爭事故後，系爭房屋已部分毀損，此有現場
14 照片可稽(見原審卷(二)第13-21頁)，上訴人所占有使用之
15 房屋，已非原租約所約定之完整房屋，且系爭房屋之毀
16 損，確實不可歸責於上訴人，參照民法第435條之立法意
17 旨，被上訴人再以原租約所約定之租金計算不當得利，實
18 有違公平原則。

19 5.按城市地方房屋之年租金，以不得超過土地及其建築物申
20 報總價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。而
21 關於租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
22 基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟
23 價值及所受利益等項，並與鄰地相比較，以為決定，並非
24 必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3
25 071號判決先例意旨參照）。

26 6.查系爭房屋之面積為1,388.4297平方公尺(參不爭執事項
27 第1點)；系爭土地112年度之申報地價為每平方公尺2,60
28 9元、113年度之申報地價為每平方公尺2,657元，有地價
29 查詢資料及土地建物查詢資料在卷可參(見本院卷第385
30 頁、原審卷(五)第271頁)。另兩造均同意，若本院依土地法
31 第97條之規定計算系爭房屋之租金時，房屋之價額無需計

入總價額(見本院卷第443頁)，再審酌系爭土地為竹南頭份都市計畫之甲種工業區(見原審卷(二)第121頁)，位於竹南工業區國泰路上(見原審卷(一)第32頁新聞報導)，認應以申報地價年息7%計算上訴人無權占有系爭房屋所受相當於租金之利益為適當。依此計算，被上訴人所得請求自112年1月15日起至113年2月14日止之租金數額應為27萬5,593元【計算式： $(2,609 \times 1,388.4297 \times 7\% \times 351/365) + (2,657 \times 1388.4297 \times 7\% \times 45/366) = 275,593$ ，元以下4捨5入，下同】。

(四)被上訴人得請求上訴人給付自113年2月16日起占有使用如附圖所示編號A土地之相當於租金之不當得利：

- 1.按無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。其數額則由法院參考土地申報地價、土地位置、工商業繁榮之程度、占有人使用土地之經濟價值及所受利益等項以為酌定(最高法院107年度台上字第1831號判決意旨參照)。
- 2.被上訴人於113年2月15日拆除系爭房屋後，上訴人所有系爭地上物仍無權占有如附圖編號A範圍之系爭土地，被上訴人請求相當於租金之利益，即應准許。查上訴人占用系爭土地之面積為299.3平方公尺，系爭土地113年1月起之申報地價為每平方公尺2,657元，茲參酌前述(三)6.之說明，被上訴人所得請求自113年2月16日起按月給付之金額應為4,639元【計算式： $2,657 \times 299.3 \times 7\% \div 12 = 4,639$ 】。

(五)上訴人依民法第227條第2項、第184條第2項、第191條第1項前段規定，反訴請求被上訴人賠償損害，為無理由：

- 1.兩造間就系爭房屋於系爭事故發生時已無租約存在，業如前述，兩造間既已無契約關係存在，被上訴人已非系爭房屋之出租人，再無提供合於建築法規之租賃標的物予上訴人之義務，被上訴人主張依民法第227條第2項規定，請求被上訴人負不完全給付之損害賠償責任，自屬無據。
- 2.上訴人所受損害與被上訴人違反保護他人法律或設置、管

理建築物之欠缺，無相當因果關係，上訴人依民法第184條第2項、第191條第1項前段規定請求被上訴人賠償，亦無理由：

(1)違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限，民法第184條第2項定有明文。適用民法第184條第2項規定，仍須以行為人有違反該保護他人法律之行為並其違反保護他人法律之行為與損害之發生間有相當因果關係為必要（最高法院97年度台上字第1953號判決意旨參照）。另土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限，民法第191條第1項亦有明文。所有人應證明其對於建築物或工作物之設置或保管無欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意，或損害非因設置或保管有欠缺所致者，始得免負賠償責任，此觀民法第191條第1項但書規定亦明（最高法院105年度台上字第2320號判決意旨參照）。

(2)系爭房屋及鄰房確實未依建築法規，設置防火間隔、使用防火構造、使用不燃材料、設置具1小時防火時效之承重牆、及使用耐燃2級以上之裝修材料：

①系爭房屋係於82年8月16日至83年4月20日間興建完成，則基於法律不溯及既往原則，系爭房屋應符合其興建時而非現今有效之建築法規標準。而建築技術規則建築設計施工編於82年4月12日修正後，至83年10月28日方再次修正（見原審卷(二)第243頁）。另「本編建築技術用語，其他各編得適用，其定義如左：…二十四、不燃材料：混凝土、磚或空心磚、瓦、石料、人造石、石棉製品、鋼鐵、鋁、玻璃、玻璃纖維、礦棉、陶瓷器、砂漿、石灰及其他類似之材料，經中央主管建築機關認定合格者。」、「建築物應為

01 防火建築物或防火構造者，應依左表規定，但工廠建
02 築，除依左表第五類規定外，凡作業廠房樓地板面
03 積，合計超過50平方公尺者，其主要構造，均應以不
04 燃材料建造。」、「防火構造之建築物應符合左列規
05 定：一、主要構造之柱、樑、牆、樓地板及屋頂部份
06 至少應具有左表規定之防火時效：自頂樓起算不超過
07 四層之各樓層，牆壁中外牆中之承重牆及非承重牆中
08 之防火帶以內部分、分間牆、樑、柱、樓地板均為1
09 小時，牆壁中外牆中之非承重牆中之防火帶以外部分
10 為半小時」、「具有1小時以上防火時效之牆壁、
11 樑、柱、樓地板應依左列規定：一、牆壁：(一)鋼筋混
12 凝土造、鋼骨鋼筋混凝土造或鋼骨混凝土造厚度在7
13 公分以上者。(二)鋼骨造而雙面覆以鐵絲網水泥粉刷，
14 其單面厚度在3公分以上或雙面覆以磚、石、或水泥
15 空心磚，其單面厚度在4公分以上者。但用以保護鋼
16 骨之鐵絲水泥砂漿保護層應將非不燃材料部分扣除。
17 (三)磚、石造、無筋混凝土造或水泥空心磚造，其厚度
18 在7公分以上者。(四)其他經中央主管建築機關認為具
19 有同等以上之防火性能者。」、「防火構造建築物或
20 防火建築物，其總樓地板面積在1,500平方公尺以上
21 者，應按每1,500平方公尺，以具有1小時防火時效之
22 防火牆，防火樓板及甲種防火門窗區劃分隔。」，82
23 年4月12日修正後之建築技術規則建築設計施工編第1
24 條第24款、第69條、第70條第1項、第73條、第79條
25 分別定有明文。另前開第69條之表格第五類亦規定：
26 倉庫、工廠及其他類似用途之建築物，1,500平方公
27 尺以上（工廠除外）應為防火構造（見原審卷(二)第35
28 5頁）。

29 ②茲經原審函詢負責制訂並修正建築技術規則之主管機
30 關內政部結果（見原審卷(三)第147頁），所謂「1,500
31 平方公尺以上（工廠除外）」係指工廠不適用「1,50

01 0平方公尺以上」應為防火構造之規定（見原審卷(四)
02 第5至6頁內政部國土管理署113年8月19日國署建管字
03 第1131131626號函），即工廠不受1,500平方公尺之
04 限制，均應為防火構造（見原審卷(四)第15頁公務電話
05 紀錄）。

06 ③依證人張○○及祥盛榮公司實際負責人康○○之證詞
07 （見原審卷(一)第291、299頁），系爭房屋及系爭鄰屋
08 分別係由上訴人製造塑膠袋及祥盛榮公司手工分類塑
09 膠及販賣塑膠粒作為工廠使用，揆諸前揭說明，系爭
10 房屋、系爭鄰屋既均係作為工廠使用，即應符合上開
11 建築技術規則之相關規範。

12 ④基上，系爭房屋及鄰房均係作為工廠使用，依當時有
13 效的「建築技術規則建築設計施工編」第1條第24
14 款、第69條、第70條第1項、第73條、第79條等規
15 定，及內政部國土管理署113年8月19日國署建管字第
16 1131131626號函，即應使用不燃材料建造，並應為防
17 火構造，即外牆至少須具1小時之防火時效，而外牆
18 牆壁若為磚造且厚度在7公分以上者，即符合不燃材
19 料及具1小時之防火時效之防火牆等前開法規要求。
20 茲被上訴人對於興建系爭房屋及鄰房，未設置防火間
21 隔、未使用防火構造、未使用不燃材料、未設置具1
22 小時防火時效之承重牆、未使用耐燃2級以上之裝修
23 材料，亦不爭執（見本院卷第203頁），此部分之事實
24 已堪認定。

25 (3)上訴人所受損害非因被上訴人就系爭房屋及鄰方之設置
26 或保管有欠缺所致；被上訴人違反建築技術規則建築設
27 計施工編之行為與損害之發生間，無相當因果關係：

28 ①上訴人固主張因系爭鄰房與延泰製衣廠間留有防火
29 巷，因此延泰製衣廠因系爭事故所受影響較為輕微等
30 語。惟上訴人所稱之「防火巷」實為系爭鄰房與延泰
31 製衣廠間之排水溝（見本院卷第175-177頁照片）。然

所謂防火巷，依建築技術規則建築設計施工編第111條規定，其寬度應為3公尺(見原審卷(二)第376頁)，而上開照片之水溝寬度明顯不足，故系爭鄰房與延泰製衣廠間，實際上亦未留有防火巷甚明。足以證明，延泰製衣廠受損情況較為輕微，與是否留設防火巷，並無必然之關係。

②又本件火災自112年1月15日12時46分許接獲報案，至同日15時51分許始控制火勢，迄翌日凌晨0時30分許始行撲滅(見原審卷(一)第277頁)。是縱系爭房屋及鄰房採用具1小時防火時效之防火構造，在本件持續3小時以上之猛烈火勢下，亦無從防免延燒。

③依苗栗縣政府消防局火災原因調查鑑定書之火災現場拍攝圖(見原審卷(一)第314頁)及系爭房屋與系爭鄰屋之拍照位置圖(見原審卷(一)第321頁)，可知系爭房屋係倒L型，系爭鄰屋則為長方形，位於倒L型之短邊東方，爆炸點鋁塑分離機設置於長方形西方靠近L型短邊處，系爭鄰屋緊鄰系爭房屋，系爭房屋北側則為盛榮資源回收有限公司(下稱盛榮公司)，系爭鄰屋南側為延泰製衣廠。又依系爭鑑定書摘要五、火災原因研判(三)起火原因研判記載：「第一次爆炸後不到5分鐘，即發生第二次大爆炸，第二次爆炸所生之爆炸波將祥盛榮西面天花板鐵皮、南側鐵皮牆面上方及北側牆面下方炸出大洞(爆炸壓力宣洩所致)，同時宣洩壓力也將桶內燃燒後氣體及可燃物一併噴出，造成火勢擴大。故本案因鋁塑分離機壓力異常導致爆炸因素引燃之可能較高。」(見原審卷(一)第242頁)，可知系爭事故係因系爭鄰房內之祥盛榮公司之鋁塑分離機壓力異常導致爆炸所致。

④依苗栗縣政府消防局拍攝之現場照片(見原審卷(一)第360頁)，爆炸之威力震毀系爭鄰屋南側延泰製衣廠之磚牆厚度至少有部分係由2片以上磚塊組成。再依

01 原審查詢資料顯示，一般磚塊之尺寸長度為23公分、
02 厚度為11公分、高度為6公分（見原審卷(五)第351
03 頁），故只要以1塊磚搭建之磚牆，其厚度即為11公
04 分，已超過前揭建築技術規則建築設計施工編相關規
05 定所要求之厚度7公分。而證人即上訴人公司廠長張
06 ○○於消防局訪談時稱：「…聽到祥盛榮有限公司內
07 部發生爆炸巨響，…就看到我的工廠南面與祥盛榮有
08 限公司的區隔鐵皮往我們工廠坍塌，坍塌範圍最少有
09 2片鐵皮，同時有火焰從祥盛榮有限公司噴往我的工
10 廠…」（見原審卷(一)第291頁）；證人即上訴人公司
11 員工裴○○於消防局證稱：「…就聽到第2次爆炸
12 聲，這次爆炸聲響比第1次還大，當時在辦公室附
13 近，我和另外1位移工發現工廠中間段處下方鐵皮就
14 被震開1個大洞，火勢就從那裡燒過來，我另外1位移
15 工同事當時在第3機台工作也因為爆炸被震倒地…，
16 我目視被炸開的開口長和寬大約有2公尺大，火勢和
17 濃煙從開口的地方噴過來…，噴過來的火勢剛開始只
18 是小火苗，但是我們公司是做塑膠的，所以火勢蔓延
19 的很快…」（見審卷(一)第295頁）；證人即系爭事故
20 發生時與祥盛榮公司負責人康○○同在系爭鄰屋內之
21 賴○○於消防局證稱：「…有一聲更大聲的氣爆聲，
22 …回頭看時看到靠近門口（南側）鐵皮牆面有兩片鐵
23 皮向外倒塌…」（見原審卷(一)第296頁）；證人即盛
24 榮公司員工魏○○於消防局證稱：「…我於12時43分
25 在場內休息時聽到震動的聲音（類似地震），越來越
26 大聲，隨後聽到爆炸聲，工廠南面靠近西側的鐵皮瞬
27 間被氣體跟火焰炸開，開口的面積約3個拳頭大小，
28 此時看到火流從祥盛榮往尚達方向延燒，尚達已經起
29 火燃燒…」（見原審卷(一)第289頁）。綜合上開事證
30 可知，鋁塑分離機爆炸後之威力，震倒系爭鄰屋東南
31 側靠近國泰路處之2片鐵皮、位於系爭鄰屋南側延泰

01 製衣廠之磚牆（部分厚度為2塊磚即22公分）、系爭
02 鄰屋北側與系爭房屋間之2塊鐵皮（長寬均約2公尺，
03 故面積約為2平方公尺），再炸開位於系爭房屋北側
04 與祥盛榮公司間之鐵皮圍牆約3個拳頭大小，並震倒
05 在系爭房屋內工作之移工，足見爆炸之強度猛烈。

06 ⑤雖系爭鋁塑分離機起火點之位置較為靠近延泰製衣廠
07 （見原審卷(一)第321頁），然考量距離甚遠之系爭鄰
08 屋東南側鐵皮仍因爆炸威力而倒塌，系爭房屋內上訴
09 人公司員工亦被震倒，且爆炸威力除穿透系爭房屋與
10 系爭鄰屋之共用壁外，更穿透系爭房屋與祥盛榮公司
11 間之共用壁，故縱使被上訴人依法規標準設置厚度7
12 公分之磚牆（尚不及延泰製衣廠遭炸毀磚牆厚度之1/
13 3），亦應難以抵擋爆炸威力，至為灼然。

14 ⑥此外，因上訴人公司以製造、販售塑膠為業，系爭房
15 屋內充斥塑膠等易燃物品，系爭房屋與系爭鄰屋間之
16 隔間牆一旦遭鋁塑分離機爆炸威力炸穿後，鋁塑分離
17 機內燃燒後氣體及可燃物一併噴出引燃系爭房屋內易
18 燃物品，火勢當一發不可收拾，上訴人所受損害難以
19 避免。故被上訴人興建系爭房屋與系爭鄰屋縱使違反
20 前揭法規，亦難認與上訴人所受損害具相當因果關
21 係。

22 3.此外，民法第455條規定：承租人於租賃關係終止後，應
23 返還租賃物；系爭租約第6條亦約定：乙方(指上訴人)於
24 租期屆滿時，除經甲方(指被上訴人)同意繼續出租外，應
25 「即日」將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉
26 詞推諉或主張任何權利。茲系爭租約既於112年1月14日已
27 終止，上訴人不論依民法第455條或系爭租約第6條之約
28 定，均有將系爭房屋內之物品騰空，將系爭房屋返還被上
29 訴人之義務。且系爭租約第17條亦約定，租賃期滿遷出
30 時，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作
31 廢物論，任憑甲方處理，不得異議。換言之，系爭租約終

01 止後，被上訴人不僅對於上訴人仍留置在系爭房屋內之任
02 何物品無保管維護之責任，且再無提供合於建築法規之租
03 賃標的物予上訴人之義務。本件上訴人於系爭租約終止
04 後，仍無權占用系爭房屋，未依約定即時將系爭房屋內之
05 物品騰空，嗣因不可歸責於被上訴人之火災而燒毀，卻反
06 要求被上訴人就其損害負賠償責任，亦欠公允。

07 4.基上，系爭事故因系爭鄰房內之鋁塑分離機爆炸威力強
08 大，縱被上訴人就系爭房屋及鄰房的設置，不符建築技術
09 規則，亦無法避免損害之發生，難認有相當因果關係。況
10 且上訴人所受損害係於系爭租約終止後始發生，上訴人應
11 自行承擔其未依約定即時將系爭房屋騰空遷讓返還所生之
12 損害。從而，上訴人依民法第277條第2項、第184條第2
13 項、第191條第1項前段規定，請求被上訴人賠償3,000萬
14 元，並以之與本件被上訴人之不當得利請求為抵銷，為無
15 理由，不應准許。

16 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段，請求
17 上訴人將系爭土地如附圖所示編號A範圍之地上物清除、騰
18 空，並將土地返還；及依民法第179條之規定，請求上訴人
19 給付112年1月15日起至113年2月14日止，無權占用系爭房屋
20 相當於租金之不當得利27萬5,593元；及依民法第179條之規
21 定，請求上訴人自112年2月16日起至遷讓附圖編號A範圍之
22 土地止，按月給付無權占用系爭土地之相當於租金之不當得
23 利4,639元，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無
24 理由，應予駁回。另上訴人依民法第227條第2項、第184條
25 第2項、第191條第1項前段規定，反訴請求被上訴人給付3,0
26 00萬元本息，為無理由，應予駁回。從而原審關於本訴，就
27 超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，
28 上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理
29 由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開本訴應
30 准許部分及反訴部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不
31 合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此部分不當，求予廢棄改

01 判，為無理由，應駁回其上訴。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 八、據上論結，本件上訴關於本訴部分為一部有理由、一部無理
06 由，反訴部分為無理由，爰判決如主文。

07 中 華 民 國 115 年 8 月 26 日

08 民事第七庭 審判長法官 陳得利

09 法官 莊宇馨

10 法官 高英賓

11 正本係照原本作成。

12 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
13 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
14 (均須按他造當事人之人數附繕本)。

15 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
16 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
17 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

19 書記官 孫銘宏

20 中 華 民 國 115 年 8 月 26 日