

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度訴字第1170號

原告 魏東廷
訴訟代理人 蔡文斌律師
林冠廷律師
林亭宇律師

被告 葉雲堯

訴訟代理人 李漢中律師
陳漢笙律師

被告 葉君凱

上被告葉君凱、葉雲堯二人共同

訴訟代理人 吳信文律師

上列當事人間因公共危險案件，原告於刑事訴訟程序中提起請求損害賠償之附帶民事訴訟（108年度附民字第163號），經本院刑事庭裁定移送民事庭，本院於民國110年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告葉君凱應給付原告新臺幣伍佰參拾壹萬貳仟玖佰玖拾玖元，及自民國108年5月10日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍萬參仟陸佰陸拾捌元由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰柒拾柒萬元為被告葉君凱供擔保後，得假執行。但被告葉君凱如以新臺幣伍佰參拾壹萬貳仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）被告葉君凱為門牌號碼臺南市○區○○路0段000號3樓

（以下簡稱系爭建物）所有權人，於該處開設狐仙堂臺南分堂，擔任該分堂負責人7年，由其接受參訪民眾問、加持、開光等宗教事宜，並居住於該處。被告葉君凱作為系爭建物之所有權人、使用人，本應維護建築物之合法使用與其構造及設備安全，尤其應注意內部之電源配線、電器設備等是否有超過電壓負荷、絕緣劣化、短路而可能造成電線走火發生，平日即應注意檢修相關電路設備而適時汰舊換新。詎料，被告葉君凱疏未注意其東南側倉庫內配電盤等通電中之電器設備已年久失修，違反建築法令規定其應維護建築物之使用及維護義務，於民國107年7月18日上午11時至12時發生短路致生火花，火苗波及倉庫內大量金紙、紙張、紙箱等可燃物而開始悶燒，於中午12時許倉庫之火勢失控，開始冒出異味及濃煙致引發火災，除燒毀該分堂所在3樓處，亦向同棟大樓4至9樓延燒，致原告所有之門牌號碼臺南市○區○○路0段000號9樓、9樓之1房屋（以下簡稱系爭原告房屋）之大門、地面、牆面、玻璃外窗及裝潢布置等多處燒毀損壞，且原告於室內之社交舞運動、歌唱館營業設備、視聽音響設備及相關設置亦因此次火災造成毀損、燒毀、變形、焦黑呈無法或不堪使用、運作之狀態，總計至少有新臺幣（下同）5,312,999元損失。爰依民法第184條第1項前段、同條第2項、第191條第1項及建築法第77條第1項規定，請求被告葉君凱對原告負損害賠償責任。

（二）被告葉雲堯為被告葉君凱之父，被告葉雲堯為陽明先府狐仙堂之住持，於其印製之農民曆上亦將本件失火地點即系爭建物列為其分堂，可認被告葉雲堯應為狐仙堂之總堂主持，被告葉雲堯顯係利用臺南分堂推廣其宗教事務，被告葉雲堯自應對分堂負監督責任。尤其，就本件起火原因之電源部分，被告葉君凱亦自陳系統為被告葉雲堯委託專人所配置，足認被告葉雲堯就失火之系爭建物確有相當之管理權責；另被告葉雲堯為被告葉君凱之僱用人，理應對被

01 告葉君凱負監督義務而未為導致其執行臺南分堂業務不法
02 侵害原告之財產權，原告爰依民法第188條第1項之規定，
03 請求被告葉雲堯負擔連帶賠償責任。

04 (三) 被告葉君凱抗辯其無過失、電源導線起火不能排除是老鼠
05 嚙咬電源導線云云，顯無理由：

06 1. 參酌本件刑事審理程序中之調查證據之結果，即臺南市政
07 府消防局之107年8月9日調查鑑定書（以下簡稱系爭鑑定
08 報告）「本件起火處採證編號1之具有『通電痕』之電源
09 導線，並非通電中單純遭火燃燒所能造成，而係於通電狀
10 態中因故造成絕緣不良而短路時產生火花、火焰，該處電
11 源導線瞬間被高溫溶解後再凝結方能造成上開『通電痕』
12 之特徵，又該火花接觸附近放置大量紙張、布料、塑膠袋
13 等易燃物引起燃燒，是本案起火原因確實係因通電中之電
14 源導線短路之電器因素引燃火災」，是本件顯係因被告未
15 定期保養、維修電線以維護建築物使用安全，被告顯有違
16 背其防止電源電線因各種電氣因素而引燃火災之注意義
17 務，被告自應負擔過失侵權責任。

18 2. 本件失火不論是否係老鼠嚙咬電源導線而導致，被告等均
19 無從脫免其過失責任。被告葉君凱自承該址內電源線為被
20 告葉雲堯於100、101年間委託訴外人黃進財重新配置後，
21 即未再定期保養或修繕；另員工即訴外人胡櫻藍曾告知倉
22 庫內發現老鼠之蹤跡，被告葉君凱亦有發現等情，可證本
23 件起火處之配電盤及電源配線自100、101年間重新配置
24 後，被告均未盡其檢修、維護之義務，且被告亦已明知有
25 老鼠出沒之痕跡。則被告既知悉該處為狐仙堂臺南分堂總
26 電源設置處，且已發覺有老鼠活動之蹤跡，不論系爭電線
27 短路造成之原因為過載、老舊、遭老鼠咬損或其他因素，
28 被告依其個人情況自有能力且可期待其注意，然被告卻未
29 隨時或定期檢修、維護配置於該處之電路設備，以避免因
30 過載、電源配線絕緣劣化、短路而造成引燃之危險，導致
31 配置於該倉庫內起火處通電中之電源導線短路起火，而發

01 生本件火災事件，自難認已盡其注意義務，而應負擔過失
02 責任。

03 3. 基上，本件被告涉犯過失失火之情形，業經鈞院108年度
04 易字第600號刑事判決交代綦詳，並經臺灣高等法院臺南
05 分院以109年度上易字第404號刑事判決駁回被告之上訴而
06 確定，是本件被告確實未盡其應就「建築物使用安全，隨
07 時及定期保養、維修電線，防止各種電氣因素發生肇致火
08 災」之義務，被告違背義務之行為導致本件失火事件之發
09 生，造成原告財產之損害，原告自得依侵權行為法律關係
10 請求被告負擔賠償責任。

11 (四) 就原告損失範圍之計算，原告於本件失火事件發生初期，
12 即委託駿豐資產評價有限公司為本件損失之鑑定，可證原
13 告確實受有莫大之損失。另相關音響設備雖經記載為102
14 年1月購入，然實際上原告係歌唱館、社交舞運動館之經
15 營業者，為滿足經營所需，本即會陸續更新音響設備，原
16 告原本持有之購買單據，皆因本件失火事故之發生而遭火
17 舌吞沒或因事後消防搶救而已滅失，然一般營業用之音響
18 設備大約使用5-6年即需更新，原告於本件失火發生前皆
19 有陸續更新音響設備，然因相關單據已經滅失，原告無奈
20 下始以102年1月為計算標準。被告抗辯原告係於95年9月
21 購買系爭原告房屋，而認應依此計算購買系爭設備之時點
22 云云，顯屬無據，蓋依一般常情，殊難想像95年購買之音
23 響設備可以使用迄今而不損壞甚至符合現今消費者之需
24 求，被告之抗辯，實無足採。

25 (五) 又原告雖曾任統穩帝國大樓管理委員會之主委，但原告早
26 已卸任。又本件為原告依據自己之損失請求被告負擔損害
27 賠償責任，被害人為原告而非統穩帝國大樓管理委員會，
28 被告抗辯因統穩帝國大樓管理委員會有過失而主張原告應
29 該負擔與有過失責任，顯然混淆當事人主體，殊無足採。

30 (六) 聲明：

31 1. 被告應連帶給付原告5,312,999元，及自起訴狀繕本送達

翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

2. 請准供擔保宣告假執行。

3. 訴訟費用由被告負擔。

二、被告葉雲堯抗辯：

（一）被告葉雲堯刑事部分業經作成不起訴處分在案，足證被告葉雲堯對本件失火意外，毫無過失：

臺灣臺南地方檢察署檢察官108年度偵字第4342號不起訴處分書第2頁以下略以：「…訊據被告葉雲堯堅決否認有何公共危險犯行，辯稱：臺南分堂所在之不動產，係我兒子葉君凱所有，葉君凱除居住該處外，並在該處開設臺南分堂，及獨資設立秣揚文創有限公司，臺南分堂之經營管理和財務，均由葉君凱負責，不受我管轄，也與我所開設之狐仙堂臺北分堂各自獨立不相統屬，此外，臺中、及高雄分堂之經營管理和財務，也是如此。我偶爾來臺南分堂作法會，葉君凱會給我新臺幣8000元為報酬，故臺南分堂失火與我無關等語，核與同案被告葉君凱在偵查中供述相符，復經證人即臺南分堂員工胡櫻藍於警詢時陳述、及在偵查中結證：臺南分堂老闆是葉君凱，經營管理與葉雲堯無關，我的薪資由老闆葉君凱支付等語相符，是被告葉雲堯所辯，尚堪採信，僅憑告訴人之指訴及所提出陽明仙府狐仙堂2015年農民曆所載，被告葉雲堯雖為陽明仙府狐仙堂主持及其臺北分堂之負責人，然尚不能遽謂臺南分堂之經營管理和財務由被告葉雲堯有關。」等語明確。

（二）被告葉雲堯並非陽明仙府狐仙堂臺南分堂之實質負責人，對本件失火意外當然無須負民法第184條第1項前段損害賠償之責：

1. 被告葉雲堯雖為陽明仙府狐仙堂主持及其臺北分堂之負責人，其臺北分堂與臺南分堂間，分別為二獨立之權利個體，臺南分堂係為另一被告葉君凱自行創立，被告葉雲堯並無管理指揮之權責，此自系爭建物所有權人為葉君凱，並設立秣揚文創有限公司，登記負責人及董事均為葉君

01 凱，即可明知，原告僅以農民曆內容，逕行指摘被告葉雲
02 堯為臺南分堂之實質負責人，顯屬無稽。

03 2. 再者，刑事部分之證人即臺南分堂之員工胡櫻藍證稱，伊
04 所領受之薪資係由被告葉君凱發放，臺南分堂老闆係被告
05 葉君凱，經營管理與被告葉雲堯無關等語明確，故被告葉
06 雲堯並非臺南分堂之實質負責人甚明。

07 3. 從而，原告雖指摘被告葉雲堯為臺南分堂之實質負責人，
08 然此與經濟部商業司之秣揚文創有限公司登記、系爭建物
09 之所有權登記及上開不起訴處分書記載內容不相符，又原
10 告迄今僅有提出農民曆為證，顯然不足支持其主張，依民
11 事訴訟法第277條之規定，此部分應由原告負擔舉證責
12 任，乃屬當然，惟於原告舉證被告葉雲堯為臺南分堂之實
13 質負責人前，自難認此部分事實為真，是原告依民法第18
14 4條第1項前段，請求被告葉雲堯負損害賠償責任，當無理
15 由。

16 (三) 被告葉雲堯亦未僱用被告葉君凱，自無需負擔民法第188
17 條第1項之連帶責任：

18 1. 臺南分堂係由被告葉君凱自行創立，同時設立秣揚文創有
19 限公司，已說明如上，是臺南分堂之形式負責人及實質負
20 責人，均為被告葉君凱，可堪認定，既被告葉君凱為臺南
21 分堂之負責人，並由其進行實質之經營及財務管理事宜，
22 其自無可能為被告葉雲堯之僱用人，且於客觀上，被告葉
23 君凱開立臺南分堂8年以來，均係由其一人負責，由其接
24 受參訪民眾問事、加持、開光等宗教事宜，並實際居住於
25 該處，而被告葉雲堯鮮少至臺南分堂進行上開弘法事宜，
26 以常人客觀角度而言，當可判斷臺南分堂之負責人為被告
27 葉君凱，更難認旁人有誤認被告葉君凱由被告葉雲堯僱
28 用，並受指揮監督之可能。

29 2. 綜上，自實質上及形式上以觀，被告葉雲堯與被告葉君凱
30 間，均無僱用關係可言，故原告以民法第188條第1項前段
31 為由，請求被告葉雲堯與被告葉君凱負擔連帶損害賠償責

01 任，亦無理由。

02 (四) 被告葉雲堯並未與被告葉君凱共同經營臺南分堂，更無須
03 民法第191條之3及第185條第1項之損害賠償責任：

04 被告葉雲堯主持之臺北分堂與被告葉君凱開立之臺南分堂
05 間，為二各自獨立分離之權利個體，臺南分堂係由被告葉
06 君凱一人負責，已如前述，是原告此部分之主張，亦無理
07 由。

08 (五) 聲明：

09 1. 原告之訴駁回。

10 2. 如受不利判決，願供擔保免為假執行。

11 3. 訴訟費用由原告負擔。

12 三、被告葉君凱抗辯：

13 (一) 被告葉君凱否認有過失，原告應就被告葉君凱之過失責任
14 部分負舉證之責：

15 1. 本件原告主張被告葉君凱就本件火災應負過失責任，依最
16 高法院95年度台上字第1959號及臺灣高等法院107年度上
17 字第1530號判決意旨，原告自應就被告之過失具備預見可
18 能性，即「依客觀情形有可能預見」被告之行為會導致火
19 災發生，以及被告之行為（作為或不作為）與火災間之因
20 果關係等構成要件事實負舉證責任。

21 2. 再者，依系爭鑑定報告中記載「不能排除是因老鼠嚙咬電
22 源導線所致」，且證人胡櫻藍亦曾於刑事偵查程序中證稱
23 天花板內有老鼠活動的蹤跡，且系爭建物之完成日期為80
24 年7月18日，屋齡至少已有37年，該建物之一樓於失火前
25 更是作為經營餐廳使用，造成鼠患猖獗，則本件電源導線
26 短路起火，故本件事故之原因極有可能為「因老鼠啃咬電
27 源線外皮後，使電線相接引燃灰塵起火」導致。

28 3. 從而，本件火災既不能排除是因老鼠嚙咬電源導線所致，
29 被告雖為系爭建物之所有權人而負有維護房屋安全之義
30 務，但仍應以日常生活經驗有預見可能性，且於事實上具
31 有防止避免之可能性為前提，被告對於火災之發生，並非

01 負有無限之防止義務，而須視火災之發生，是否屬於客觀
02 上可期待其主觀上具有預見可能性。但本件「因老鼠啃咬
03 電源導線外皮後，使電線相接引燃灰塵起火」之事實，無
04 論從「危險前行為」、「自願承擔義務」、「依契約之約
05 定」、「緊密生活共同體」、「危險共同體」、「特定危
06 險源監督」等各種「保證人地位」發生之原因討論，均無
07 法得出被告就本件火災有「保證人地位」之情，亦即無法
08 期待被告應對於「老鼠啃咬電源線外皮」而負擔失火過失
09 之責。

10 (二) 原告並未提出有關本件起訴書所載被告疏未注意依建築法
11 第77條第1項規定即「該處東南側之倉庫內配電盤等通電
12 中之電氣設備年久失修」，導致「於107年7月18日上午11
13 至12時許發生短路產生火花」等事實之證據：

14 1. 依系爭鑑定報告編號000-000號照片可知配電盤並非起火
15 點，且該配電盤於失火時仍有開關跳脫之動作，並非失能
16 狀態，更何況該配電盤係於7年前才裝設，屬完整堪用之
17 配電盤，並非起訴書所稱之年久失修，故起訴書泛稱本件
18 火災原因係配電盤年久失修所致，自屬無據。

19 2. 依證人胡櫻藍於107年7月18日證稱「（倉庫內有使用哪些
20 電氣用品？於何處？）倉庫內只有天花板下有電燈，裡面
21 沒有使用其他電器。有一臺吸塵器吊在靠近東側附近，當
22 時沒有插電使用」等語、證人林光洲於107年7月18日稱
23 「（貴堂東南側倉庫內堆放哪些物品？）本堂東南側倉庫
24 內，南側牆壁靠西段處有放清潔用品（鹽酸、白博士）、
25 油漆桶、油漆刷、抹布、衛生紙，南側牆壁中段處有3張
26 木桌，其中2張疊在一起並擺放紙蓮花，另1張桌上有少量
27 金紙，桌下有水晶碎石；南側牆壁靠東側窗戶處有一鐵
28 架，放置紙箱裝的開運商品（例如玻璃器皿、桃木劍、琉
29 璃等）；靠窗戶處地面上有放紙箱裝的線香、金紙；北側
30 牆壁西側處地面上放有多箱金紙，堆疊大約1人高；西北
31 側地面上有數箱紙箱，保麗龍包裝的五狐（塑鋼材質商

品）。中段處擺有1具吸塵器及5、6袋紙蓮花」、「（倉庫內有使用哪些電氣用品？位於何處？）倉庫內有接電的電氣用品只有天花板上的電燈，沒有使用其他電器用品，也沒有延長線」等語、復於107年12月20日證稱「（倉庫內有無使用電氣？）沒有」等語，可知失火當時東南側之倉庫內並沒有任何使用中之電氣設備，故起訴書泛稱本件火災原因係東南側之倉庫內電氣設備年久失修所致，亦非事實。

3. 再者，被告葉君凱雖為系爭建物之所有權人，然建築法第77條第1項所規定之維護建築物合法使用與其構造及設備安全之義務，其目的係為達到建築物之構造及設備之安全，並非可依該條文推認建築物所有人有防止所有人為或非人為可能產生危害之廣泛義務，而本件被告實無從依日常生活經驗預見天花板之電線有遭老鼠嚙咬電線外皮之情形，且不論系爭建物之新舊程度為何，均不能排除天花板之電線有遭老鼠嚙咬電線外皮之可能性，故本件尚難以建築法第77條第1項之規定，據為被告保證人地位之依據。況依吾人一般社會生活經驗法則，未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，並不會導致失火之當然結果，至於建築物因怠於維護，因不明原因而引發火災，應屬偶然發生之事實，尚難認怠於維護建築物合法使用與其構造及設備安全之義務與失火結果間有相當因果關係。

（三）就原告損失金額部分：

1. 就原告提出之駿豐資產評價有限公司107年10月23日評價報告書（以下簡稱系爭評價報告）部分，表示意見如下：
- （1）應由原告提出購買時間之證明，並由原告所稱取得之影音設備之時間為102年1月間，且均為新品云云。惟原告買受系爭原告房屋之時間為95年9月，與原告購買影音設備之時間相距甚久，則95年至102年長達6年時間未購入任何影音設備，與常情不符，復未見原告提出任何證明伊購買上開影音設備之證明文件，故被告爭執之。

- 01 (2)系爭評價報告就影音設備部分之評估僅有「廠牌」、
02 「設備名稱」，但對於該設備之「型號」卻均未查明，
03 而依一般社會常情，均可知同一廠牌之不同型號產品之
04 價額差異甚大，故系爭評價報告在未查明產品之型號
05 前，率以產品之廠牌作為每件設備之取得（購買）單價
06 標準，其標準顯然毫無依據，有失真切。
- 07 (3)系爭評價報告中就影音設備部分有作出「表10成本法評
08 估(2)」，其上記載之功能性貶值【G】（%）欄位均為1
09 5%。惟依2.7功能性貶值卻記載「評估標的取得均為超
10 過5年之設備，功能性均屬正常，且正常使用中，以20%
11 計算其功能性貶值」等語，前後之敘述及計算標準顯然
12 相互矛盾。
- 13 (4)系爭評價報告中就影音設備部分認定「表8成本法評估
14 (1)」之耐用年限基準為10年，其依據為行政院所頒布
15 「財物標準分類」中「固定資產耐用年數表」為主要依
16 據云云。惟依財政部106年2月3日台財稅字第106045120
17 60號令公告所附「固定資產耐用年限表」所示第20項其
18 他機械及設備號碼32009號「歌唱及視聽娛樂設備」之
19 耐用年數為7年，故系爭評價報告所引用之證據資料顯
20 然有錯誤，其所得之評估結果尚容質疑。
- 21 (5)系爭評價報告中電氣設備、消防設備、牆、樑、地板等
22 損壞之評估部分，有失其專業性，不足採納：
23 系爭評價報告除了完全單憑二紙「三六九企業社之估價
24 單」、「鴻毅室內設計裝潢工程行報告單」，率以上載
25 估價單、報價單記載之金額2,275,000元、210,000元為
26 本件評估之依據，完全未針對該報價內容是否為本件火
27 災所造成之損害範圍？工程項目、數量、金額是否合
28 理？等事項詳予調查，更完全不曾到現場勘查電氣設
29 備、消防設備、牆、樑、地板等損壞狀況，更遑論有何
30 照片可供參考評估，完全失去該評估報告應有之專業
31 性，其評估結果顯不足採信。尤有甚者，原告早於95年

01 9月即買受系爭原告房屋，而系爭大樓之完成日期為80
02 年7月18日，為屋齡至少27年之大樓，惟系爭評價報告
03 卻完全未考量折舊、耗損等因素，顯然有失其專業性。

04 2. 就原告提出之駿豐不動產估價師聯合事務所估價報告書
05 （以下簡稱系爭估價報告）部分，表示意見如下：

06 (1)依系爭估價報告摘要上記載「推估因火災事件因素（建
07 築物受損之狀況已修復完成）而產生之市場交易價值減
08 損金額」、「因火災而造成市場價格減損金額之推估，
09 係考量建物之修復年期，心理因素等條件予以評估」、
10 「受瑕疵損害的不動產經過修復後，仍受到瑕疵損害的
11 殘餘效果影響，而產生的市場價值減損現象，在法律上
12 稱之為『交易性貶值』。『交易性貶值』其實就是所謂
13 的殘餘的『污名價損』，主要因為市場上普遍認為該不
14 動產未來的市場性和收益性有降低的可能性，面對不確
15 定性的增加，導致風險的上升及價值的下跌」、「然
16 而，『污名』的影響會隨著時間的經過而越來越小；換
17 言之，污名對價可能不會造成永久性的損害，在透過修
18 復完成後，污名通常會隨著時間經過而讓市場恢復信
19 心」等語，原告已提出上開系爭評價報告，要求被告賠
20 償其房屋內影音設備、電氣設備、消防設備、牆、樑、
21 地板等損失，故系爭原告房屋透過修復完成而隨著時間
22 讓市場恢復信心，可見本件火災如針對受損設備完成修
23 復後，並不致於對系爭原告房屋產生永久性損害。

24 (2)原告迄今並無出售之事實，亦未見原告委託房屋仲介人
25 員進行出售系爭原告房屋之狀況，復參酌原告另有要求
26 被告賠償其房屋內影音設備、電氣設備、消防設備、
27 牆、樑、地板等損失之情，可見原告仍會持續自行使用
28 系爭原告房屋，故原告應無任何建物市場價值減損之損
29 害。

30 3. 原告及統穩帝國大樓管理委員會應負與有過失責任：

31 (1)本件4樓以上房屋遭本件火災延燒之原因，係因帷幕牆

與水泥牆間有明顯間隙，造成火勢向上延燒所致：
依系爭鑑定報告記載：「五、火災原因研判：（一）起火戶研判：1、1、2樓外牆及內部均未受燒；4樓以上區域，於大樓西側帷幕牆之金屬飾牆內側附近處有燃燒情形之樓層為4樓、5樓、7樓至11樓（6樓該處牆壁表面為磁磚，該處裝潢牆材質或曾變更）；於大樓東北側帷幕牆之金屬飾牆內側附近處有燃燒情形之樓層為4樓及5樓。4樓以上各樓層受燒較嚴重處，均位於帷幕牆之金屬飾牆內側木質裝潢牆附近，且該處帷幕牆與水泥牆間有明顯間隙，該間隙猶如垂直管道，成為火、煙可向上流竄之路徑，路徑上之可燃物如裝潢木板、木材可被引燃，又該受燒之裝潢木板附近若堆置之可燃物即受延燒，形成不同程度之受燒狀態。綜合前述，因此研判4樓以上各樓層燃燒情形主要係因火焰、高溫濃煙於帷幕牆與水泥牆之間隙向上蔓延及延燒所導致。」，可知本件火災之統穩帝國大樓所設置之大樓帷幕牆與水泥牆間未將間隙完全阻隔，亦是導致大樓成為一管煙囪，才會導致火勢由下不斷往上延燒，無法有效阻隔，亦應調查統穩帝國大樓所設置之大樓帷幕牆是否有違反相關建築法規、消防法規等情事。

(2)此外，統穩帝國大樓內之消防設備已長年失修，多處故障未維修，才是導致本件火災延燒之主因：

(一)依統穩帝國大樓103年消防安全設設檢修申報書內之消防安全設備改善計畫書上略載「一、消防安全設備不符規定之項目及內容：2、排煙火警自動警報設備：①無法測試預電。3、室內消防栓：①於RF放水測試，水壓不足。②RF主閥卡住。4、自動撒水設備：①主泵浦故障無法測試。②送水口卡住。RF主閥卡住。5、泡沫滅火設備：①主泵浦廢棄不用無法測試。②送水口卡住。RF主閥卡住。6、連結送水管：①連結送水口卡死。R1F箱門銹蝕。7、排煙設備：①

01 排煙（上）閘門無動件共3處：12F、10F、9F。②進
02 風（下）閘門無動件共4處：12F、11F、10F、2F。③
03 閘門被阻擋共3處（8F、5F、4F）。三、預定完成期
04 限：申報後1個月改善完成。」等語，並有統穩帝國
05 大樓管理人即主委即原告之蓋章確認。

06 (二)依統穩帝國大樓105年消防安全設備檢修申報書內之
07 消防安全設備改善計畫書上略載「一、消防安全設備
08 不符規定之項目及內容：4、火警自動警報設備：①
09 總機測試時，B2F斷線，誤報。②拆1-5L有3共線超過
10 7迴路。拆6-10L共線火警動作。排煙火警警報設備預
11 備電源電壓不足。5、室內消防栓：①RF主閥卡住。B
12 2F太平龍頭漏水。②水帶硬化共2條（6F）。缺少共2
13 條（2F）。③測試時泵浦因故關機中。6、自動撒水
14 設備：①11F自動警報逆止閥測試閘閥故障。②B2F主
15 閥卡住。泵浦主閘不易轉動。③測試時泵浦因故關機
16 中。7、泡沫滅火設備：①泡沫主泵浦廢棄不用無法
17 測試。②RF主閥卡住。8、連結送水管：①2.5"水帶
18 破損1條（RF）。R1F箱門銹蝕。RF主閥卡住。太平龍
19 頭故障1只（RF）。9、排煙設備：①閘門被阻擋共3
20 處（8F、7F、5F）。②風量不足。2F自設風車故障。
21 ③排煙閘門故障共3處：11F、9F、2F。進風閘門故障
22 共5處：11F、10F、6F、4F、2F。三、預定完成期
23 限：申報後1個月改善完成。」，並有原告親自簽名
24 蓋章確認。

25 (三)依統穩帝國大樓106年消防安全設備檢修申報書內之
26 消防安全設備改善計畫書上記載「壹、消防安全設備
27 不符規定之項目及內容：二、室內消防栓：1、RF主
28 閥卡住。2、水帶硬化共2條（6F），缺少2條（2
29 F）。3、啟、停燈故障。4、控制端點鏽蝕。5、底閥
30 故障。6、主閘漏水。7、安全閥劣化。8、發電機啟
31 動正常，負載線路被拆除。三、自動撒水：1、11F自

動警報逆止閥測試閘閥故障。2、主：手動開關故障，控制異常，未設壓力開關。3、輔：壓力開關故障。4、底閥配管為PVC，且無配測試拉桿。5、泵浦指示燈均故障。四、泡沫設備：1、泡沫主泵浦廢棄不用無法測試。2、RF主閥卡住。3、未配置排水管（泡沫原液桶）。4、控制異常。5、自動警報逆止閥未設排水管。五、火警自動設備：1、預備電壓不足。六、火警自動設備（排煙）：1、預備電壓不足。七、火警自動設備（泡沫、撒水）：1、泡沫B1F、B2F線已廢棄停用。2、蜂鳴器無法動作。3、預備電源電壓不足。十三、排煙設備：1、（上）閘門故障：11F、9F、7F、2F，共4處。2、（下）閘門故障：11F、10F、6F、4F、2F，共5處。3、被阻擋：8F共1處。4、不足：2F自設風車故障。參、預定完成期限：申報後1個月改善完成。」等語，並有原告親自簽名蓋章確認。

(四)由上開103、105、106年之消防安全設備檢修申報書內容可知，統穩帝國大樓之自動撒水、泡沫滅火、連結送水管、室內消防栓等重要消防設備，早在103年間已多處損壞無法使用，此為103年迄今均擔任統穩帝國大樓管理委員會主委之原告所明知，詎原告無故拖宕不積極雇工維修，顯有過失。

4. 本件4樓以上房屋遭本件火災延燒之原因，係因帷幕牆與水泥牆之明顯間隙，造成火勢向上延燒所致，其統穩帝國大樓之消防設備早自103年間已多處損壞無法使用已長年失修，原告自103年迄今均擔任統穩帝國大樓管理委員會主委，明知大樓消防設備多處故障，竟無故拖宕不雇工維修，導致本件火災當時因消防設備均損壞而無法及時控制火勢延燒，才是導致本件火災延燒之主因，自應依民法第217條第1項負與有過失之責。

(四)聲明：

01 1. 原告之訴駁回。

02 2. 訴訟費用由原告負擔。

03 3. 如受不利判決，願供擔保免為假執行。

04 四、得心證之理由：

05 (一) 本件原告主張被告葉君凱所有門牌號碼臺南市○區○○路
06 0段000號3樓（即系爭建物）於107年7月18日上午11時至1
07 2時發生短路致生火花，火苗波及倉庫內大量金紙、紙
08 張、紙箱等可燃物而開始悶燒，於中午12時許倉庫之火勢
09 失控，開始冒出異味及濃煙致引發火災，除燒毀系爭建物
10 所在3樓處，亦向同棟大樓4至9樓延燒，致原告所有之門
11 牌號碼臺南市○區○○路0段000號9樓、9樓之1房屋（即
12 系爭原告房屋）之大門、地面、牆面、玻璃外窗及裝潢布
13 置等多處燒毀損壞，且原告於室內之社交舞運動、歌唱館
14 營業設備、視聽音響設備及相關設置亦因此次火災造成毀
15 損、燒毀、變形、焦黑呈無法或不堪使用、運作之狀態等
16 情，業據提出駿豐不動產估價報告書、資產評價報告書等
17 件為憑；而被告葉君凱所涉公共危險之刑事案件部分，經
18 本院以108年度易字第600號判決判處被告「葉君凱失火燒
19 燬現有人所在之建築物，處有期徒刑肆月，如易科罰金，
20 以新臺幣壹仟元折算壹日」，嗣經被告葉君凱不服提起上
21 訴，復由臺灣高等法院臺南分院以109年度上易字第404號
22 判決駁回其上訴而告確定，有本院前開刑事卷可稽，且為
23 被告所不爭執，堪信原告此部分主張為真實。

24 (二) 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
25 任。民法第184條第1項前段定有明文。本件原告主張被告
26 葉君凱因過失致其所有之系爭建物失火，不法侵害原告權
27 利（系爭建物失火延燒系爭原告房屋），致原告受有損害
28 等語，為被告葉君凱所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

29 1. 關於本件火災起火戶及起火處，經臺南市政府消防局調查
30 鑑定結果為：【（一）起火戶研判：(1)1、2樓外牆及內部
31 均未受燒；4樓以上區域，於大樓西側帷幕牆之金屬飾牆

內側附近處有燃燒情形之樓層為4樓、5樓、7至11樓（6樓該處牆壁表面為磁磚，該處裝潢牆材質或曾變更）；於大樓東北側帷幕牆之金屬飾牆內側附近處有燃燒情形之樓層為4樓及5樓。4樓以上各樓層受燒較嚴重處，均位於帷幕牆之金屬飾牆內側木質裝潢牆附近處，且該處帷幕牆與水泥牆間有明顯間隙，該間隙猶如垂直管道，成為火、煙可向上流竄之路徑，路徑上之可燃物如裝潢木板、木材可被引燃，又該受燒之裝潢木板附近若堆置之可燃物即受延燒，形成不同程度之受燒狀態。綜合前述，因此研判4樓以上各樓層燃燒情形主要係因火焰、高溫濃煙於帷幕牆與水泥牆之間隙向上蔓延及延燒所導致。(2)3樓佛堂西南側靠窗附近處（金屬飾牆內側）木質裝潢牆大半燒失，且該處上端帷幕牆與水泥牆間有明顯間隙；廚房北側靠窗附近處（金屬飾牆內側）木質裝潢牆幾乎全部燒失，且該處上端帷幕牆與水泥牆間有明顯間隙。顯示3樓之西側、東北側2處帷幕牆之金屬飾牆內側均有燒損，且具有向上延燒之路徑。(3)大樓東南側外牆6樓窗戶及外牆完整；5樓窗戶部分破裂，壁磚少部分剝落；4樓窗戶全部破裂，壁磚大部分剝落；東南側外牆3樓壁磚部分燻黑，3樓雨遮塑膠板全部燒失、燒熔，2樓雨遮大半燒失；2樓外部風管及窗戶結構完整。3樓東南側冷氣機塑膠外殼部分燒熔、燒失，且呈由室內向室外斜昇之火流痕跡；下端2處變壓器外殼略燻黑；上端1處變壓器外殼嚴重燻黑。又該4、5樓相對位置之室內空間並無明顯受燒、燻黑跡象。綜合前述，因此研判大樓東南側外牆燒損情形係因3樓窗口處冒出之火舌經外牆向上延燒所致，另2樓處雨遮燒失情形係因3樓雨遮燃燒時落下延燒所致。(4)4樓住宅<2>及辦公室<3>，僅於靠窗處附近有輕微燒損情形，研判該處燒損情形係因其直下層3樓窗戶冒出之火舌經外牆向上層延燒所致。(5)綜合上述(1)至(4)，研判4樓以上各層燃燒情形均係3樓火勢向上層延燒所致，且2樓以下樓層均完整無受燒情形，因此

01 研判本市○○區○○路0段000號3樓』為起火戶。(6)比對3
02 樓員工胡櫻藍談話筆錄所述：『…後來我發現本堂東南側
03 倉庫附近走道有霧霧的，我就開啟倉庫的門，發現裡面整
04 間都是濃煙…』；比對3樓負責人葉君凱談話筆錄所述：
05 『…胡小姐帶我看失火的位置，我走進倉庫門口處，看到
06 倉庫內都是濃煙…』；比對1樓餐廳員工洪明逸談話筆錄
07 所述：『我去外送午餐，在回到店內的路，騎摩托車由
08 東向西經由大同路1段175巷並快到大同路口時，發現東區
09 大同路一段173號大樓的3樓南側窗口有冒出一些灰白色的
10 煙，我騎到大同路上時，抬頭往大樓西側看去，發現3樓
11 西側窗口也有冒出一些灰白色的煙，那時3樓窗口有名人
12 員在窗口探頭出來，他應該是3樓的葉先生…』，以上談
13 話筆錄所述火災初期目擊所見與勘察研判相符。(7)比對本
14 局救災救護指揮中心值班人員接聽報案內容（譯文節
15 錄）：『臺南市○○路0段000號3樓火災，…（119問：是
16 燒甚麼東西？）…我不知道…（119問：有看到火還煙
17 嗎？）有有有…』；『我這裡東區大同路1段173號…3樓
18 火災…佛堂…裡面有人…有出來了…』；『我這邊是大同
19 路花梅蘭（註：1樓餐廳）這邊，這邊樓上失火了…3樓…
20 冒煙冒出來了…』，以上報案內容所述與勘察研判相符。
21 (8)比對本局東門分隊火災出動觀察紀錄所述：『東門所屬
22 前往途中於府連路地下道過後發現大樓3樓處有明顯火
23 煙。』；『抵達現場時，3樓狐仙堂面對府連路的玻璃帷
24 幕冒出些微火光，面對大同路玻璃帷幕冒出白煙。』，顯
25 示本案救災消防人員觀察所見與勘察研判相符。(9)綜合上
26 述，研判本案起火戶為本市○○區○○路0段000號3
27 樓』。(二)起火處研判：(1)3樓電梯廳西側木質裝潢牆
28 表層碳化，呈由北向南斜昇之火流痕跡，東北側木質裝潢
29 牆表層碳化，呈由西向東斜昇之火流痕跡。因此研判3樓
30 電梯廳處火流方向係由3樓居室內向電梯廳蔓延。(2)佛堂
31 西側木質裝潢牆較高處大半燒失，較低處部分燒失，木質

層架部分燒失、碳化，尚可辨識；東側木質裝潢牆、木質層架幾乎全部燒失、塌落，幾乎無法辨識。又佛堂北側木質隔間牆幾乎全部燒失，僅西端較低處尚有殘餘，且呈由東向西斜昇之火流痕跡。因此研判佛堂處火流方向係由東向西蔓延。(3)廚房裝潢天花板金屬之骨架南側明顯彎曲變形、北側尚完整。因此研判廚房處火流方向係由南向北蔓延。(4)打坐室天花板靠東側處金屬骨架嚴重扭曲變形，靠西側處骨架尚平直；西側木質隔間骨架碳化尚可辨識；東側木質隔間骨架幾乎全部燒失。因此研判打坐室處火流方向係由東向西蔓延。(5)臥室北側木質裝潢牆板燒失，木質骨架碳化部分燒失，尚可辨識，南側木質隔間牆及骨架全部燒失。又依據前述二、燃燒後之狀況（二三）所述，木質床板之南側有明顯燒失情形，床板北側僅表層碳化結構尚完整。因此研判臥室處火流方向係由南向北蔓延。(6)倉庫西側走道之木質隔間牆上半部受燒失、碳化，且呈由東向西、由北向南斜昇之火流痕跡，因此研判火流方向係由倉庫內向走道蔓延。另於倉庫門口處發現1棄置之滅火器，表面受燒變色，經檢視發現插銷已拔除，研判該處距離起火處不遠。(7)倉庫南側西段牆面呈由東向西斜昇之火流痕跡，南側水泥牆上配電箱金屬外殼呈由東向西斜昇之火流痕跡，西側木質門框碳化，結構尚完整。因此研判倉庫內之火流方向係由東向西蔓延。(8)東北側鐵架結構輕微變形；東南側傾倒之鐵架結構嚴重變形，因此研判倉庫東側之火流方向係由南向北蔓延。(9)東端牆面處木板受燒失、碳化，呈由南向北斜昇之火流痕跡，因此研判倉庫東側之火流方向係由南向北蔓延。(10)東側鋁質窗框最南端處結構尚完整，中段處窗框較高處之西側嚴重燒熔，因此研判火流方向係由倉庫內向東側窗戶蔓延。(11)清理、挖掘倉庫東南側偏東處時，發現該處下層物品燒失、碳化嚴重，幾乎無法辨識，顯示該處燒損情形嚴重，應接近起火處。(12)綜合上述，研判起火處為『倉庫東南側附近處』。(13)比

對3樓員工胡櫻藍談話筆錄所述：『…後來我發現本堂東南側倉庫附近走道有霧霧的，我就開啟倉庫的門，發現裡面整間都是濃煙…』；比對3樓負責人葉君凱談話筆錄所述：『…胡小姐帶我看失火的位置，我走進倉庫門口處，看到倉庫內都是濃煙，感覺倉庫的東南側有在冒濃煙，還沒看到明火，我就去樓梯間拿1支滅火器，…我拿滅火器到倉庫內時，我看到倉庫東南側有火光，我就放射滅火器…』，而勘察時於倉庫門口處發現1具棄置之滅火器，表面受燒變色，經檢視發現插銷已拔除，以上談話筆錄所述火災初期目擊者及初期滅火者所見與勘察研判相符。(14)依據監視畫面所示，3樓員工胡櫻藍開啟倉庫門後，濃煙開始蔓延至走道，胡櫻藍退後幾步後向倉庫方向望去，倉庫門開啟數秒後，3樓大門附近上方已有明顯濃煙，同一時間佛堂、打坐室尚無明顯異狀，顯示監視畫面與員工胡櫻藍談話筆錄所述相符。另監視畫面亦攝得3樓負責人葉君凱拾取滅火器情形，與3樓負責人葉君凱談話筆錄所述相符。(15)檢視火災初期相片，大樓東側冒出大量灰白色濃煙，大樓他側尚無明顯火煙，而3樓倉庫之窗戶亦位於大樓東側處。而大量灰白色濃煙，研判係因紙類物品燃燒時氧氣量不足所致，而倉庫東南側附近亦大量存放紙類物品。(16)依據本局東門分隊火災出勤觀察紀錄所述：『現場為大樓3樓全面燃燒，搶救人員利用消防車佈署2水線因高溫濃煙而不易深入3樓內部，於是撤至3樓電梯廳及安全梯間對內部進行射水。』，顯示救災初期水線經由3樓電梯廳進入室內射水搶救，又因內部溫度甚高所以救災初期消防水線尚無法深入，故僅能壓制大門附近（3樓南側）之火勢，倉庫之火勢屬相對較早撲滅處，而3樓中段及北側火勢相對較晚撲滅，因而造成本案3樓中段、北側燒損情況較南側嚴重之燃燒型態。(17)綜合上述，研判起火處為『倉庫東南側附近處』。】等節，有上開火災原因調查鑑定書（見本院刑事108年度易字第600號所附臺南市政府警

察局第一分局南市警一偵字第1070397818號卷)可稽，足認本件火災發生起火地點應係被告葉君凱所有之系爭建物。

2. 本事件之起火原因，依上開臺南市政府消防局調查鑑定書所載：【(四)起火原因研判：1.檢討因『危險物或化學物品自燃』造成火災之可能性：勘察起火處及附近均未發現自燃性物質，經清理起火處，燃燒殘餘物中亦未找到前述相關物品，且3樓負責人葉君凱及其員工均於談話筆錄表示倉庫內沒有存放容易自燃的物質，因此研判本案因『危險物或化學物品自燃』引起火災之可能性不大。2.檢討因『人為縱火』造成火災之可能性：(1)起火處及附近並未發現易燃液體潑灑痕跡或盛裝容器，經清理起火處，殘餘物中亦未發現前述容器殘跡。(2)檢視監視畫面，火災當日僅3樓狐仙堂員工胡櫻藍數次出入倉庫拾取紙蓮花、敬茶用具等物品，並未發現有其他人員在起火處出入，且胡櫻藍火災前後之行為舉止並無明顯異常，後續負責人葉君凱發現火災後之應變情形亦無明顯異常。(3)依據3樓員工胡櫻藍談話筆錄敘述：『在我獲知火災發生前，我沒有聽到特殊或奇怪的聲音，也沒看到奇怪的人進來。』，另依據3樓負責人葉君凱談話筆錄敘述：『…沒有聽到奇怪的聲音，也沒看到奇怪的人進來。』，顯示關係人並未注意到災前有異常人員進出或其他特意情形。(4)依據3樓負責人葉君凱談話筆錄敘述：『本堂對外沒有結怨。…』，另依據3樓員工林洸洲談話筆錄敘述：『本堂對外及對內最近都沒有結怨或糾紛。』，顯示3樓對外並無結怨、糾紛情形，應無明顯外人縱火之動機。(5)3樓倉庫東側窗戶外，並非易接近處，且該處設有防盜鐵格柵，又勘察時發現窗戶為關閉且上鎖狀態，研判應無外人自窗外闖入、丟擲物品等情形。(6)綜合上述，研判本案因『人為縱火』引起火災之可能性不大。3.檢討因『敬神祭祖』造成火災之可能性：(1)勘察3樓倉庫時，並未發現有使用中的祭祀相

關物品。(2)經檢視監視畫面，火災當日並未發現有人員持香進入倉庫或進行宗教儀式之跡象。(3)依據3樓負責人葉君凱談話筆錄敘述：『那天早上我並沒有進行問事、加持、開光等其他作法，…』；另依據3樓員工胡櫻藍談話筆錄敘述：『火災當天稍早，有3位男性信眾來佛堂這邊拜拜，有到櫃檯旁的點香爐點香，他們除了點香之外就沒有其他用火行為，也沒有抽菸。我早上也有點4支香拜拜、敬茶及打掃，當時葉老師在堂內休息。火災當天稍早，沒有進行問事、加持、開光等其他做法。』。以上敘述顯示災前除了於佛堂點香祭拜之外，他處並無進行宗教儀式。(4)綜合上述，研判本案因『敬神祭祖』引起火災之可能性不大。4.檢討因『遺留火種』造成火災之可能性：(1)經檢視監視畫面，員工胡櫻藍及3位香客均無吸菸情形，除點香之外亦無其他用火行為。亦未發現災前3樓負責人葉君凱有進入倉庫情形。(2)經檢視監視錄影畫面，9時56分（錄影機時間，以下同）3樓狐仙堂員工胡櫻藍開大門進入開始，於10時14分前曾拾取佛堂供桌處之紙蓮花、敬茶用具等物品進入倉庫，而10時16分起佛堂處才開始有點香祭拜行為，後續進入倉庫時手中並無明顯持有物品。因此研判不慎將夾帶火星之物品攜入倉庫之可能性不大。(3)依據3樓員工胡櫻藍談話筆錄敘述：『…有3位男性信眾來佛堂這邊拜拜，…他們除了點香之外就沒有其他用火行為，也沒有抽菸。…當時葉老師在堂內休息。…』；『本堂在北側廚房靠窗處有時會點蚊香，在本堂其他地方都不會點蚊香。』；『本堂工作人員中，只有葉君凱老師有時會在北側廚房處吸菸，我沒看過他有在本堂的其他地方吸菸。信眾來到堂內也不會吸菸。』；『…信眾不允許進入倉庫內，有時信眾會到倉庫門外旁邊的飲水機裝水。』。另依據3樓負責人葉君凱談話筆錄敘述：『堂內沒有開放信徒吸菸，我有時會在北側廚房靠窗處吸菸，我的兩位員工都沒有吸菸習慣。』；『火災當天發生前，我

都沒有進出該倉庫。』。以上敘述顯示火災當日倉庫內均未
有吸菸、使用蚊香或其他用火情形。(4)依據3樓員工胡
櫻藍談話筆錄敘述：『…發現火災前最後一次進入倉庫大
概是11點多，拿1盤紙蓮花及2盤金紙供奉虎爺，那時倉庫
內沒有任何異狀、也沒有異常味道，倉庫的窗戶是關閉
的。』。經比對監視錄影畫面，員工胡櫻藍最後一次進入
倉庫之時間為11時27分（錄影機時間）。若起火原因係更
早先所遺留火種醞釀蓄積所致，則火災當日多次出入倉庫
的員工胡櫻藍應當能在災害明顯擴大前發現倉庫內有煙
霧、異味等異狀，但員工胡櫻藍最後一次進入倉庫時仍未
發現任何異狀，也沒有異常味道，此情形與『遺留火種-
微小火源』需要一段時間醞釀之燃燒型態不符。(5)綜合上
述，研判本案因『遺留火種』引起火災之可能性不大。5.
檢討因『電氣因素』造成火災之可能性：(1)勘察時發現倉
庫處設有配電箱，且天花板上有許多室內配線經過。又3
樓為平時有用電之場所，有使用照明、冷氣、電視、監視
設備等設備，又該配電箱內多數分路開關呈跳脫狀態，顯
示其原先開關位置於開（ON），因此研判該處配線於災前
應為『通電』狀態。(2)依據3樓員工胡櫻藍談話筆錄敘
述：『…我就開啟倉庫的門，發現裡面整間都是濃煙，那
時還沒有看到火光，我想要將倉庫的電燈開關開啟但是無
法點亮，…』，研判當3樓員工胡櫻藍發現火災時，倉庫
內已有部分電源迴路失去電力，可能因電線短路，或該迴
路之無熔絲開關已因故（過熱或短路電流）跳脫。(3)編號
1證物（於3樓倉庫東側附近處採取之電源導線殘跡），經
內政部消防署鑑定結果為：『熔痕巨觀及微觀特徵與導線
短路所造成之通電痕相同』，證實該處之電源導線於火災
時為通電狀態並有發生『短路』情形。(4)於勘察及清理起
火處附近處發現有大量金紙、紙張、紙箱等物品，為容易
著火之物。(5)依據負責人葉君凱談話筆錄敘述：『本堂
的配電盤設於東南側倉庫內，7年前創堂時設置的，最近都

沒有接觸、維修、整理配電盤或導線…」，另依據員工胡櫻藍談話筆錄敘述：『倉庫之配電盤、配線最近都沒有整理、維修，倉庫處沒有漏水情形，我有時候進入倉庫會發現有老鼠。』，顯示該倉庫處室內配線已設置7年時間，該期間未進行檢修，且關係人有時在倉庫會發現老鼠，亦無法完全排除電源導線因老鼠之嚙咬造成短路之可能。(6)綜合上述，研判本案因『電氣因素』引起火災之可能性較大。綜合上述分析，研判『危險物或化學物品自燃』、『人為縱火』、『敬神祭祖』、及『遺留火種』等因素引起火災之可能性不大。另外，起火處確實發現含有短路所造成『通電痕』之電源導線殘跡，顯示電源線於火災當時處於通電狀態。再者，當電源導線因故造成絕緣不良而短路時所產生的火花、火焰一旦接觸紙張、布料、塑膠袋等易著火物，即可能引起燃燒並延燒近旁可燃物，再持續擴大延燒並波及其他居室、樓層。由前述研判，本案起火原因是以『電氣因素』引起火災之可能性較大。六、現場跡證鑑定結果：編號1證物：『熔痕巨觀及微觀特徵與導線短路所造成之通電痕相同』。】，是本事件起火原因應係因通電中之電源導線短路之電器因素引燃火災之可能性較大。

3. 被告葉君凱既為系爭建物之所有權人，於該處開設狐仙堂臺南分堂、擔任負責人迄今7年，依法負有維護該處電路設備安全之義務。又被告對於系爭建物設置佛堂、辦公室、打坐室、客房、視聽室、資料室、臥室、倉庫、浴廁等宗教使用或個人使用之房間，係公共空間，用電質量情況本與一般住家不同之情形應有所認知，更應謹慎注意，定期檢修、維護電路設備之使用安全。惟被告葉君凱能注意應注意，卻過失未注意隨時或定期檢修、維護配置於該處之電路設備，以避免因過載、電源配線絕緣劣化、短路而造成引燃之危險，導致配置於該倉庫內起火處通電中之電源導線短路起火，而發生本件火災，難認被告葉君凱未

盡注意義務，自應負過失之責。

4. 綜上，原告主張被告葉君凱因過失致其所有之系爭建物失火，不法侵害原告權利（系爭建物失火延燒系爭原告房屋），致原告受有損害等語，為可採信。

5. 從而，原告依侵權行為之法律關係，請求被告賠償因其侵權行為（過失失火）所造成之原告損害（系爭原告房屋之損害），自屬有據。

（三）再按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限，為民法第216條第1項所明定。又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號判決意旨參照）。申言之，於民事訴訟法第222條第2項所定情形，倘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。而住宅火災事件多具突發、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：屋內動產、房屋附屬設備狀況等），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。至若損害數額在客觀上有證明之可能，且衡情亦無重大困難，而負舉證責任之當事人未為證明者，即無本條項之適用，要屬當然。本件火災非原告所得預見，暨前述火損之特性，倘責令原告就損害賠償範圍，即各細項之損失，均須蒐羅事證，主張、舉證至損害額具高度蓋然性或確實程度，非具期待之可能，當應依前開規定，降低原告就損害額之證明度，謀求裁判上之衡平，故原告就其所受損害提出駿豐不動產估價師聯合事務所估價報告書、駿豐資產評價有限公司評價報告書、富士通冷氣商品保證書及瀚聲音響公司證明書為證，堪認可作為其損害額之證明。

2. 關於系爭原告房屋內動產價值為何，經駿豐資產評價有限公司評價報告書就系爭原告房屋受本件火災事件造成燒毀、變形或焦黑呈無法或不堪使用、運作狀態；評估前提為假設當時未發生火災事件影響下，社交舞運動、歌唱館內營業設備、視聽音響設施及相關設置於當時狀態正常、繼續使用及維護狀態下之價值，並經以「成本法」及「市場法」進行評估，考量使用年限與觀察其經濟、功能、現況使用及流動性風險，與成本法之評估價格較接近；另參酌估價目的及市場狀態情形後，綜合考量後以成本法評估之金額為最後價格決定，推定各項動產之評估價如「評價標的價值評估表」，最終評估價格為4,777,810元，有該估價報告書附卷可參。本院認為評價報告業已詳細說明價格形成之主要因素分析、價格評估之方法，並已考量一般市場交易買賣價格會依機器設備維護、保養、購買時間及功能等相關情形，復考量機器設備之折價及損失風險較高，通常是現金交易，且無法設定融資，故要求報酬率通常伴隨高風險，綜合考量後，以40%為市場交易折數計算，應屬客觀可採。是本院認應以評價報告之價格計算系爭原告房屋之損失。據此，系爭原告房屋內動產價值扣除

01 折舊額後為4,777,810元。是原告向被告葉君凱請求給付
02 系爭原告房屋內動產所受損失於4,777,810元之範圍內，
03 應屬有據。

04 3. 關於系爭原告房屋減損金額為何，依駿豐不動產估價師事
05 務所所為估價報告第48頁第四點價格決定理由【系爭原告
06 房屋未受火災情事影響之市場合理價格為9,784,080元，
07 …藉由回顧過去學者針對瑕疵建物於不動產交易市場因受
08 有『污名』而導致價值受損。根據陳志豪（2013）之研究
09 中指出，不動產一旦受到損害，便可能造成價值上的減
10 損。受瑕疵損害之不動產經過修復後，仍受到瑕疵損害的
11 殘餘效果影響，而產生的市場價值減損現象，在法律上稱
12 之為「交易性貶值」即所謂的殘餘的「污名價損」，主要
13 是因為市場上普遍認為該不動產未來的市場性和收益性有
14 降低的可能性，面對不確定性的增加，導致風險的上升及
15 價值的下跌，然而「污名」的影響會隨著時間的經過而越
16 來越小；換言之，污名對價值可能不會造成永久性的損
17 害，在透過修復完成後，污名通常會隨著時間經過而讓市
18 場恢復信心；以收益方法評估污名價損金額為535,189
19 元，另以近年火災判賠案例分析減損金額為195,696元至
20 1,467,612元，與本件評估結果有所交集，故認系爭建物
21 受本件火災情事影響之市場交易價值減損金額為535,189
22 元】之鑑定內容，可知系爭原告房屋因受火災波及確有導
23 致價格減損，且經估價系爭原告房屋市場交易價值減損之
24 金額為535,189元。本院認為估價報告業已詳細說明價格
25 形成之主要因素分析、價格評估之方法，應屬客觀可採。
26 是本院認應以估價報告所估之金額535,189元為系爭原告
27 房屋市場交易價值減損之金額，應為適當。是原告向被告
28 葉君凱請求給付系爭原告房屋交易價值減損之金額在535,
29 189元之範圍內，亦屬有據。

30 4. 綜上，原告得向被告葉君凱請求之損害賠償為5,312,999
31 元【計算式：4,777,810元（系爭原告房屋內動產所受損

失) + 535,189元 (系爭原告房屋交易價值減損之金額)
= 5,312,999元】。

(四) 原告另主張被告葉雲堯為陽明仙府狐仙堂主持，在上開起火處即系爭建物設立狐仙堂臺南分堂，雖由其子即被告葉君凱擔任臺南分堂負責人，然被告葉雲堯為臺南分堂之實質負責人，因未盡注意義務及監督義務，導致原告財產權損害，依民法第188條第1項「受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。」之規定，請求被告葉雲堯連帶負損害賠償責任云云；為被告否認，並以前揭情詞置辯。經查：

1. 觀原告提出由被告葉雲堯主持之陽明仙府狐仙堂農民曆部分內容影本，其上雖載有台南狐仙堂之相片、電話及被告葉雲堯相片（見本院108年度附民字第163號卷第18至20頁），然其上並未載有被告葉雲堯與台南狐仙堂之明確關係，自難僅以認農民曆之相片及記載，即認被告葉雲堯係台南狐仙堂之實際負責人，更難認被告葉君凱係受僱於被告葉雲堯。
2. 被告葉雲堯與被告葉君凱雖係父子關係，然父子雖均經營狐仙堂，且身為父親之被告葉雲堯偶而會至兒子葉君凱之狐仙堂擔任之法會主持人；但父子本可經營相同或類似之事業，且可能互相支援，卻不必然有僱傭之關係。
3. 此外，原告並未提出其他證據證明被告葉君凱係受僱於被告葉雲堯，則原告主張被告葉雲堯係被告葉君凱之僱用人云云，並不足採。
4. 綜上，原告既不能證明被告葉雲堯與被告葉君凱有僱傭關係，則原告依民法第188條第1項「受僱人因執行職務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害賠償責任。」之規定，請求被告葉雲堯與被告葉君凱就系爭原告房屋因本件火災所受損害，對原告負連帶侵權行為損害賠償責任，自屬無據。

五、綜上所述，原告依侵權行為法則，請求被告葉君凱給付5,31

01 2,999元，及自刑事附帶民事訴訟起訴狀繕本送達被告翌日
02 即108年5月10日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之
03 利息，為有理由，應予准許；至原告請求被告葉雲堯應與被
04 告葉君凱連帶給付部分，為無理由，應予駁回。

05 六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，經
06 審核結果，均不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，
07 自無庸一一贅述，附此敘明。

08 七、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
09 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條及第87條第1
10 項分別定有明文。查本件刑事附帶民事訴訟之刑事案件被告
11 僅有葉君凱，葉雲堯並非刑事被告，是原告請求被告葉君凱
12 部分，因刑事附帶民事訴訟無庸繳納裁判費，自無庸為裁判
13 費負擔之諭知。至原告請求被告葉雲堯賠償部分，因被告葉
14 雲堯非刑事被告，自應繳納裁判費，而原告請求被告葉雲堯
15 賠償部分為無理由，則原告自應負擔請求被告葉雲堯賠償部
16 分所繳納之裁判費53,668元，爰依上開規定確定原告應負擔
17 之訴訟費用（請求被告葉雲堯部分）如主文第3項所示。

18 八、兩造均陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，於原告
19 勝訴部分，經核於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額
20 宣告之。至原告敗訴部分，原告假執行之聲請已失所附麗，
21 應予駁回。

22 九、據上論結，原告之訴，為一部有理由，一部無理由，依民事
23 訴訟法第78條、第390條第2項，第392條，判決如主文。

24 中 華 民 國 110 年 4 月 1 日

25 臺灣臺南地方法院民事第二庭

26 法 官 王 獻 楠

27 上為正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 110 年 4 月 1 日
02 書記官 蕭 雅 文