

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3451號

原告 柏展生技股份有限公司

法定代理人 洪樹聰

訴訟代理人 邱婉臻

翟哲申

被告 吳素女

訴訟代理人 李振華律師

被告 唐恭興業股份有限公司

法定代理人 陳從富

訴訟代理人 陳明欽律師

黃亦揚律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年2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、原告起訴主張：

被告吳素女於民國109年12月25日將臺北市○○區○○路000號3樓之2房屋(下稱系爭3樓之2房屋)，出租予原告。另同址即臺北市○○區○○路000號2樓房屋(下稱系爭2樓房屋)，亦由被告吳素女出租予被告唐恭興業股份有限公司(下稱唐恭公司)。詎料系爭2樓房屋於110年10月24日23時41分發生火災(下稱系爭火災)，起火原因為電氣因素。原告之財產損害為裝修部分新臺幣(下同)757,049元，另原告與被告吳素女終止系爭3樓之2房屋之租賃契約，被告吳素女將原告之押金扣除120,000元部分，亦為原告之損失，合計受有877,049元損失。雙方曾於111年3月24日於臺北市中山區調解委員會

01 調解不成立，故原告依該日起按年息5%計算利息。是依民
02 法第434條之規定，租賃物因承租人之重大過失(指電線老舊
03 而未盡善良管理責任)致失火而毀損、滅失者，承租人對於
04 出租人負損害賠償責任，故被告吳素女、唐恭公司均有電線
05 老舊而未盡善良管理責任之過失。且依民法第184條規定，
06 被告吳素女、唐恭公司亦構成侵權行為。爰聲明：被告吳素
07 女、唐恭公司應給付原告877,049元，及自111年3月24日起
08 至清償日止按年息5%計算之利息；原告願供擔保，請准宣
09 告假執行。

10 二、被告則以：

11 (一)被告吳素女部分：

12 被告吳素女對原告並無侵權行為，亦無與共同被告唐恭公司
13 共同對原告侵權。被告吳素女將自己所有之房屋，分別出租
14 予原告及共同被告唐恭公司，然租賃行為並非民法第184條
15 規定「因故意或過失，不法侵害他人之權利者」之侵權行
16 為，法律亦無規定出租人須與承租人負共同賠償責任，原告
17 以被告吳素女係系爭2樓房屋之出租人，主張應負侵權行為
18 損害賠償責任云云，實無理由。原告引用民法第434條之規
19 定係承租人對出租人之損害賠償責任，於本件原告無從對被
20 告吳素女援引主張。又依被證2即被告吳素女、唐恭公司間
21 之租賃契約第7條約定「甲方將租賃標的物，以現狀租予乙
22 方，有必要修理，如水電衛生等設備及一切附屬品或房屋內
23 外設備包括四圍壁之鋁窗及鋁門框及其玻璃、電燈、其他玻
24 璃、油漆、鋁製品五金類及其附屬之修繕費或玻璃調換新
25 品、裝飾修換所需一切費用均由乙方自理負擔與甲方無
26 涉。」、第14條約定「乙方租用期間經營業務不得販賣違禁
27 物品或其他違法行為，租賃標的物內不得存放危險物品或危
28 害公共安全性質之物品，否則以違約論，所有法律上一切責
29 任，概由乙方自行負責與甲方無涉，乙方使用管理租賃標的
30 物，應以善良管理人之注意為之，如有欠缺該注意，致生租
31 賃標的物失火或其他之損害者，乙方亦應負其賠償責

任。」，可徵被告吳素女已將被告唐恭公司所承租之系爭2樓房屋，全部交給該公司占有使用及自理維護，系爭火災係因共同被告唐恭公司之室內配線短路所引起，被告吳素女對系爭火災實無故意過失之可言，至為灼然。又原告並未敘明及證明其承租系爭3樓之2房屋就裝修部分於系爭火災受有如何之損壞，僅係空言主張。況依臺北市政府消防局110年11月17日火災原因調查鑑定書（下稱系爭鑑定書）記載「…3樓之2內部裝潢及擺放物品尚完好，…」等語，足徵原告承租之系爭3樓之2房屋內部裝潢並未受損，原告主張實無可採信。又原告稱其與被告吳素女終止房屋租賃而被扣押金12萬元部分為損失云云，惟此12萬元之保證金扣款，係依被證3之終止契約第4點約定，兩造合意原告須支付之免租期間租金及提前終止損害金，且此數額已遠低於被證1之租賃契約第20條第7項、第15項約定（若按照租約，提前解約時，承租人即原告須付相當於3個月租金額的損害金及免租期6個月7天的租金，即相當於9個月7天之租金金額，共466,666元），已有和解之性質，故此部分實與系爭火災無關。另原告於調解期日雖有提出原告自行製作估價單及「陽暉室內裝修工程有限公司估價單…日期：2021/11/05」影本各1紙（參被證4號）。惟原告自行片面製作之估價單，並非證物，至於「陽暉室內裝修工程有限公司估價單…日期：2021/11/05」，除未見有任何製作者或該公司之簽名或印章外，其上所列修繕工程之各細項是否有其必要，原告亦欠缺敘明及舉證，被告爰否認該估價單形式上及實質上之真正。況且，原告與被告吳素女於110年12月21日即終止房屋租賃契約，原告根本未實際進行任何修繕工程，故原告主張受有損害，實無理由。

(二)被告唐恭公司部分：

被告唐恭公司不幸於110年10月24日發生系爭火災，血本無歸，目前負債已逾越資產而處於無資力之情形。又本件原告起訴時未列明求償項目及各項金額，並舉證以實其說。此

01 外，被告唐恭公司法定代理人因系爭火災涉有公共危險罪
02 嫌，前經臺灣臺北地方檢察署(下稱臺北地檢署)檢察官偵查
03 後已為不起訴處分，且依系爭鑑定書之內容，益可證明被告
04 唐恭公司沒有故意或過失之侵權行為。

05 (三)均答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，願供擔保請
06 准免假執行。

07 三、不爭執事項(見本院卷第270至271頁)：

08 (一)原告向被告吳素女承租臺北市○○區○○路000號3樓之2房
09 屋即系爭3樓之2房屋，租期自109年12月25日至112年12月31
10 止(自109年12月25日起至110年6月30日止共6個月又7日為免
11 租裝潢期)，租金每月5萬，保證金12萬5,000元，並訂有原
12 證1房屋租賃契約。

13 (二)臺北市○○區○○路000號2樓房屋即系爭2樓房屋亦為被告
14 吳素女所有，自69年初大樓建成後，即出租予被告唐恭公
15 司。系爭2樓房屋於110年10月24日23時41分發生系爭火災。

16 (三)原告與被告吳素女於110年12月21日終止原證1房屋租賃契
17 約，並定有被證3之終止房屋租賃契約，載明雙方協議由被
18 告吳素女自保證金中扣除12萬元，被告吳素女不再主張損害
19 金或未付之租金，原告亦不得再就本件租賃合約對被告吳素
20 女主張任何權利或請求。

21 四、得心證理由：

22 (一)原告依民法第434條規定，主張被告吳素女、唐恭公司應負
23 損害賠償責任部分：

24 按民法第434條規定，租賃物因承租人之重大過失致失火而
25 毀損滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。該條規定
26 係考量租賃物因失火而致毀損滅失，所造成之損害甚鉅，其
27 肇因常出乎一般人所能注意及控制，承租人復多為經濟上弱
28 勢，是以，為保護承租人，特立法特意減輕承租人之注意義
29 務，即以承租人有重大過失為其賠償損害責任之成立要件。
30 又本件發生系爭火災之租賃物為系爭2樓房屋，且租賃關係
31 存在於被告吳素女、唐恭公司間，是依前揭說明，得依民法

01 第434條規定請求者，應係被告吳素女對被告唐恭公司。原
02 告既非系爭2樓房屋之出租人，其主張依民法第434條規定，
03 認被告吳素女、唐恭公司應負損害賠償責任云云，甚為無
04 稽。

05 (二)原告主張被告吳素女、唐恭公司應依民法184條規定負侵權
06 行為損害賠償責任部分：

07 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
08 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違
09 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
10 證明其行為無過失者，不在此限。民法第184條定有明文。
11 又侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法
12 侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即
13 無賠償之可言（最高法院54年台上字第1523號裁判要旨參
14 照），又主張對造應負侵權行為責任者，應就對造之故意或
15 過失負舉證責任（最高法院58年台上字第1421號裁判要旨參
16 照）。據此，原告主張系爭火災係因被告吳素女、唐恭公司
17 過失行為所致等語，惟為被告吳素女、唐恭公司所否認，
18 原告就此自應負舉證之責。

19 ㊟被告吳素女部分：

20 被告吳素女雖為系爭2樓房屋之所有人，然而被告吳素女已
21 將系爭2樓房屋出租給被告唐恭公司，則系爭2樓房屋電源配
22 線部分即應由承租人即被告唐恭公司為管理使用，自難認為
23 被告吳素女就系爭2樓房屋之電源配線，有何未盡注意義務
24 可言。因此，原告依民法侵權行為法則，請求被告吳素女負
25 賠償責任云云，亦無理由。

26 ㊟被告唐恭公司部分：

27 原告主張被告唐恭公司所承租之系爭2樓房屋因電線老舊而
28 發生系爭火災，因認被告唐恭公司有過失等語，惟查：被告
29 唐恭公司法定代理人即訴外人陳從富為址設系爭2樓房屋之
30 「唐宮蒙古烤肉餐廳」負責人，前揭餐廳發生系爭火災之原
31 因，依臺北市政府消防局火災原因調查鑑定結果，排除人為

縱火、遺留火種（含木炭及未熄菸蒂）、爐火烹調等可能性，經綜合現場燃燒後狀況、證物鑑定結果及關係人所述研判，起火原因以電氣因素（室內配線短路）引燃周邊可燃物致起火燃燒之可能性較大等情，有系爭鑑定書在卷可稽（見本院卷第85至190頁）。則依系爭鑑定報告書內容，本件既然無法確認室內配線短路原因為何，即無從完全排除其他因素之可能（例如是否為老鼠啃噬破損造成導線絕緣損傷，進一步造成導線短路等等），且亦無證據可證明係因被告唐恭公司未定期檢修導致電源配線過於老舊，被告唐恭公司復非電氣專業人員，對於室內電氣配線是否妥當之情自無查知可能，實難認被告唐恭公司有何應注意能注意而不注意之過失，自無從僅憑被告唐恭公司為系爭2樓房屋之承租人，即認系爭火災係因被告唐恭公司之故意或過失行為所致。而本件經臺北地檢署檢察官偵查後，亦同此認定，有110年度偵字第36691號不起訴處分書在卷可稽（見本院卷第281至283頁），益證被告唐恭公司就系爭火災並無過失。則原告主張被告唐恭公司應負侵權行為損害賠償責任，即無可採。

2.再者，被害人賠償損害之請求權，以受有實際上之損害為成立要件。且被害人請求損害賠償，應就其實際受有損害負舉證責任。經查：

(1)系爭2樓房屋於110年10月24日23時41分發生系爭火災後，原告就系爭3樓之2房屋業與被告吳素女於110年12月21日終止原證1房屋租賃契約，並定有被證3之終止房屋租賃契約，載明雙方協議由被告吳素女自保證金中扣除12萬元，被告吳素女不再主張損害金或未付之租金，原告亦不得再就本件租賃契約對被告吳素女主張任何權利或請求等節，業如不爭執事項(三)所示。足認原告於該終止房屋租賃契約中已同意被告吳素女自保證金中扣除12萬元，而為雙方和解方案之內容，該契約復未經撤銷或解除，則無論原告所稱係不得已而簽立等語是否為真，其均應受此合意之拘束，是原告本件主張請求賠償12萬元云云，係就已和解履行之事項，重為請求，洵屬

01 無稽。

02 (2)又依臺北市政府消防局系爭鑑定書「現場燃燒後狀況」項目
03 內記載「…3樓之2房內部裝潢及擺放物品尚完好」等語(見
04 本院卷第93頁)，則原告主張因系爭火災致其承租之系爭3樓
05 之2房屋受有裝修損害云云，已難憑採。又原告固依其自行
06 製作估價單報價757,049元，並提出「陽暉室內裝修工程有
07 限公司」估價單等件為佐(見本院卷第33、253、255頁)，而
08 主張其受有757,049元損害云云。惟原告已於110年12月21日
09 終止系爭3樓之2房屋之租賃契約，業如前述，故根本未實際
10 施作裝修工程，則原告未實際受有757,049元之損害，是
11 以，原告此部分之主張，亦不可採。

12 (3)故本件原告就其主張因系爭火災致受有損害之有利於己事
13 實，亦未能積極舉證以實其說，其請求自難准許。

14 3.基上，本件原告既未能舉證被告吳素女、唐恭公司有何侵權
15 行為，亦未就其實際損害負舉證責任，則其請求被告吳素
16 女、唐恭公司共同負侵權行為損害賠償責任，洵屬無據，要
17 無可採。

18 五、綜上所述，原告依民法第434條、第184條等規定，請求被告
19 吳素女、唐恭公司應給付原告如訴之聲明所示之金額及遲延
20 利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行
21 之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之
23 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰
24 不逐一論列，附此敘明。

25 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 112 年 3 月 3 日
27 民事第二庭 法 官 林禎瑩

28 以上正本係照原本作成。

29 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。如
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 3 月 3 日

