

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第547號

原告 許麗蓼

訴訟代理人 吳存富律師

張立民律師

被告 開泰豐國際股份有限公司

法定代理人 林命群

被告 Adam Daniel Tanner

共同

訴訟代理人 史馨律師

郭哲華律師

謝家岷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年6月8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

壹、程序方面：

一、按民事案件涉及外國人或構成案件事實中牽涉外國地者，即
為涉外民事事件，應依涉外民事法律適用法定法域之管轄及
法律之適用（最高法院98年度台上字第1695號裁判意旨參
照）。又一國法院對涉外民事法律事件，有無一般管轄權即
審判權，悉依該法院地法之規定為據。原告既向我國法院提
起訴訟，則關於一般管轄權之有無，即應按法庭地法即我國
法律定之，惟我國涉外民事法律適用法未就國際管轄權加以
明定，應類推適用民事訴訟法之規定（最高法院97年度台抗
字第185號、96年度台上字第582號裁判意旨參照）。次按當

01 事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係
02 而生之訴訟為限；前項合意，應以文書為之，民事訴訟法第
03 24條定有明文。經查，被告Adam Daniel Tanner（下稱Ada
04 m）為美國籍人士，故本件具有涉外因素，屬涉外民事事
05 件，另依兩造於民國107年3月12日所簽訂之租賃契約書（下
06 稱系爭租約）第20條第5項約定，雙方合意以房屋所在地之
07 法院為第一審管轄法院（見本院卷第25頁），而上開房屋坐
08 落於臺北市中山區，依據前揭說明，我國法院就本件訴訟自
09 有國際管轄權，本院就本件訴訟亦有管轄權。

10 二、次按法律行為發生債之關係者，其成立及效力，依當事人意
11 思定其應適用之法律。涉外民事法律適用法第20條第1項定
12 有明文。查系爭租約第22條已約定兩造合意適用我國法律為
13 準據法（見本院卷第25頁），依前揭規定，本件訴訟應以我
14 國法律為準據法。

15 三、復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
16 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
17 5條第1項第3款定有明文。本件原告起訴聲明為：(一)被告開
18 泰豐國際股份有限公司（下稱開泰豐公司）應給付原告新臺
19 幣（下同）237萬5,554元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至
20 清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告Adam應給付
21 原告237萬5,554元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
22 止，按週年利率5%計算之利息。(三)前開第1、2項於其中任
23 一被告已為給付時，就其給付範圍，其他被告免給付義務
24 （見本院卷第7至8頁），嗣於111年6月1日將上開聲明第1、
25 2項聲明變更為：(一)被告開泰豐公司應給付原告307萬7,879
26 元，及其中237萬5,554元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
27 日止，其中70萬2,325元自民事準備(三)暨訴之變更狀繕本送
28 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被
29 告Adam應給付原告307萬7,879元，及其中237萬5,554元自起
30 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，其中70萬2,325元自民
31 事準備(三)暨訴之變更狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週

01 年利率5%計算之利息（見本院卷第313頁），核屬擴張應受
02 判決事項之聲明，依據前揭規定，並無不合，應予准許。

03 貳、實體方面：

04 一、原告主張：原告與被告開泰豐公司簽署系爭租約，約定被告
05 開泰豐公司向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○○道0段0
06 00號7樓之1房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自108年4月10
07 日起至109年4月9日止，每月租金6萬3,084元，被告開泰豐
08 公司並將系爭房屋交由其所屬員工即被告Adam居住使用。嗣
09 原告與被告開泰豐公司於109年3月8日簽署租約延期同意書
10 （下稱系爭同意書），約定上開租賃期間自109年4月10日起
11 至110年4月9日止，若雙方屆期未發出終止系爭租約通知，
12 則租賃期間展延1年即自110年4月10日起至111年4月9日止。
13 又被告Adam應以善良管理人之注意保管及維護系爭房屋，並
14 應隨時注意用火之安全，然被告Adam於110年11月16日晚間7
15 時42分許，因用火不慎而造成系爭房屋之廚房發生火災，導
16 致系爭房屋內部設備及結構受損，原告因此支出修繕費用21
17 6萬5,554元。另因火災之濃煙瀰漫散佈至系爭房屋之其他房
18 間，於冷氣機上留下燻黑甚至燒焦之痕跡，致原告須重新安
19 裝日立廠牌之2臺主機及6臺室內機，因而支出50萬4,000
20 元。此外，系爭房屋內部設備及結構毀壞受損，須進行修
21 繕，致原告自110年11月17日起至111年5月12日止，共計5個
22 月又25日無法將系爭房屋予以出租，受有不能出租之所失利
23 益共40萬8,325元（計算式：7萬元 $\times$ 5+2,333元 $\times$ 25=40萬8,
24 325元）。以上合計為307萬7,879元（計算式：216萬5,554
25 元+50萬4,000元+40萬8,325元=307萬7,879元）。為此，
26 原告依民法第433條規定請求被告開泰豐公司賠償307萬7,87
27 9元，並依民法第184條第1項規定及系爭租約第9條約定，請
28 求被告Adam賠償307萬7,879元。並聲明：(一)被告開泰豐公司
29 應給付原告307萬7,879元，及其中237萬5,554元自起訴狀繕
30 本送達之翌日起至清償日止，其中70萬2,325元自民事準備
31 (三)暨訴之變更狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率

5%計算之利息。(二)被告Adam應給付原告307萬7,879元，及其中237萬5,554元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，其中70萬2,325元自民事準備(三)暨訴之變更狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)前開第1、2項於其中任一被告已為給付時，就其給付範圍，其他被告免給付義務。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭租約第9條約定僅係重申民法第432條規定，並非係特約排除民法第434條規定之適用，況系爭租約第9條約定並未明文包括失火導致租賃物毀損、滅失之責任，依系爭租約第18條約定應為有利於承租人之解釋，應認系爭租約第9條約定並非屬排除民法第434條規定適用之特約，且原告未於簽訂系爭租約時加註應排除適用民法第434條規定，難認兩造間確有合意排除適用民法第434條規定，則原告以被告開泰豐公司實收資本額多寡為由，主張兩造已有排除適用民法第434條規定之合意，顯屬無據。是被告對於失火責任依民法第434條規定以有重大過失始須負責，原告主張被告Adam應改以抽象輕過失向原告負侵權行為損害賠償責任，及被告Adam應負善良管理人注意義務，均非可採。此外，依臺北市政府消防局110年12月14日火災原因調查鑑定書（下稱系爭鑑定書）可知，本件起火原因為不明，無法將失火之責任歸咎於被告，足證原告主張被告Adam因用火不慎，造成系爭房屋之廚房發生火災，致系爭房屋內部設備及結構毀壞受損乙節，顯非事實，且原告並未舉證證明被告Adam有重大過失致本件失火之情事，及被告Adam之重大過失行為與原告所受有損害間具有相當因果關係，故原告依侵權行為及系爭租約之法律關係請求被告Adam負損害賠償責任，及依民法第433條規定請求被告開泰豐公司負損害賠償責任，均屬無據。

(二)又裝修預算明細表（下稱明細表）項次一假設工程項目，因系爭房屋僅為室內裝修，並非房屋重建等重大工程，應無須搭建假設工程；明細表項次二拆除工程項目，均非系爭鑑定

書上所載有受火燒損之處，實無拆除清運之必要；明細表項次三木作系統櫃工程除櫥櫃上櫃項目以外，其餘項目均非系爭鑑定書上所載有受火燒損之處，並無修繕更新之必要；明細表項次四油漆工程項目，因非所有空間均有嚴重受煙燻黑情形，故整間房屋重新油漆已逾越必要修繕範圍；明細表項次五泥作工程除廚房牆面打底項目以外，其餘項目均非系爭鑑定書上所載有受火燒損之處，實無另貼地磚、壁磚、地面重新打底之必要；明細表項次五水電工程項目均非鑑定書上所載有受火燒損之處，故無修繕更新之必要；明細表項次六其他工程項目，均非失火須修繕之必要範圍。另依系爭鑑定書所載，屋內並無嚴重毀損而需大幅修繕，僅需將燻黑處重新油漆即可，本件係因原告自行選擇大幅翻修致申請裝修許可，故室內裝修許可證簽證費亦非屬必要費用。復因前開項目非屬修繕之必要費用，則管理費8%、稅金等亦非屬必要範圍。此外，系爭鑑定書載明主臥室、浴廁、房間1、房間2、房間3、曬衣間均僅輕微燻黑，其冷氣外部經擦拭即可去除髒污，並無影響機器運作功能，實無全部換新之必要。是原告並未舉證證明明細表內容均屬必要之修復費用，且無計算折舊，故原告請求被告賠償修繕費用，顯不可採。再者，依系爭鑑定書可知系爭房屋僅廚房有部分受火燒，其餘空間僅受有煙燻黑，實無將所有空間設備重新裝修之必要，原告主張系爭房屋因修繕長達3個月未能出租，係因其將無修繕必要之空間設備一同裝修所致，自不可將3個月未能出租之損失全數歸咎於被告。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第321頁，並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容）：

(一)原告與被告開泰豐公司於107年3月12日簽署系爭租約，約定被告開泰豐公司以每月6萬3,084元之代價，向原告承租系爭房屋，租賃期間為108年4月10日至109年4月9日，被告開泰

01 豐公司承租系爭房屋後即將該屋供其員工即被告Adam使用，
02 嗣原告與被告開泰豐公司於109年3月8日簽署系爭同意書，
03 約定租賃期間自109年4月10日起至110年4月9日止，若雙方
04 屆期未終止系爭租約，租賃期間延展1年即110年4月10日至1
05 11年4月9日。

06 (二)系爭房屋於110年11月16日晚間7時42分許之被告Adam使用期
07 間，有發生火災之情形。

08 (三)就本件火災之起火原因，經臺北市政府消防局出具系爭鑑定
09 書認定：原因不明。

10 四、得心證之理由：

11 原告主張被告開泰豐公司向其承租系爭房屋，並將系爭房屋
12 交由被告Adam居住使用，然被告Adam因用火不慎造成系爭房
13 屋發生火災，導致系爭房屋受損，爰請求被告負損害賠償責
14 任等情，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯，經查：

15 (一)被告就系爭房屋失火應盡之注意義務部分：

16 1.按侵權行為損害賠償責任之成立，須以行為人因故意或過失
17 之行為不法侵害他人之權利，致其受有損害，且其行為與損
18 害二者之間具有相當因果關係為要件。又所謂過失，係指抽
19 象輕過失，即欠缺善良管理人之注意義務時即該當之。惟租
20 賃物之承租人就租賃物失火對於出租人所負之過失損害賠償
21 責任，依民法第434條規定，係僅就重大過失負責，而此所
22 謂重大過失，則指顯然欠缺普通人應盡之注意義務而言。其
23 過失情節及程度，較民法侵權行為規定之抽象輕過失為重。
24 該規定屬侵權行為之特殊型態，且有保護承租人之規範目
25 的，準此，應認於侵權行為責任之究責時，承租人亦僅於有
26 重大過失時始須負責，否則不能貫徹民法第434條之立法目
27 的。又如出租人非租賃物所有人，而經所有人同意出租，基
28 於上開保護相對弱勢之承租人之目的，亦以承租人有重大過
29 失為限，始對所有人負損害賠償責任（最高法院56年度第3
30 次民、刑庭總會會議決議(一)、最高法院76年度台上字第1960
31 號判決意旨參照）。惟民法第434條規定並不包括承租人同

01 意其使用、收益租賃物之第三人，因不當使用租賃物而發生
02 失火受損之情形，以免出租人或租賃物所有權人承擔過多不
03 可預測之風險。

04 2.查系爭房屋係由原告出租予被告開泰豐公司，依上開說明，
05 被告開泰豐公司就失火事故，僅於有重大過失時，始須對原
06 告負損害賠償責任。又被告開泰豐公司所允許使用系爭房屋
07 之被告Adam，如有不當使用系爭房屋致失火毀損時，則不以
08 有重大過失為限，於有抽象輕過失時，即須對原告負侵權行
09 為賠償責任。

10 3.原告固主張：系爭租約第9條已有排除適用民法第434條失火
11 責任規定之約定，故被告Adam既負有抽象輕過失責任責任，
12 則被告開泰豐公司依據上開約定及民法第433條規定，亦應
13 負善良管理人之注意義務等語。惟參諸租賃物因失火而致毀
14 損滅失，所造成之損害甚鉅，其肇因常出乎一般人所能注意
15 及控制，且承租人本身通常亦會因失火而一併受有損害，承
16 租人又經常係屬經濟弱者，是民法第434條立法特意減輕承
17 租人之注意義務，規定以承租人有重大過失為其賠償損害責
18 任之成立要件，故出租人若要排除該條之適用而加重承租人
19 責任，自應以特約明白約定為之，始符合立法目的及公平原
20 則。查觀之系爭租約第9條約定：「承租人或承租人之員工
21 （住用人）之責任：承租人之員工（住用人）應以善良管理
22 人之注意保管房屋，如有違反此項義務，致房屋毀損或滅失
23 者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或依房屋之性質使
24 用、收益，致房屋有毀損或滅失者，不在此限。」等內容
25 （見本院卷第20頁），雖約定承租人或承租人之員工（即實
26 際住居者）使用系爭房屋應盡善良管理人之注意義務，然該
27 約定就承租人部分充其量乃屬民法第432條規定之保持責
28 任，其毀損、滅失等事由是否擴張及於民法第434條之失火
29 責任，並無從於上開約定文字明確顯示，是難據上開契約文
30 字逕認租賃雙方就租賃標的之失火責任，已有排除民法第43
31 4條規定，另為特別加重注意義務之約定。況依一般常情，

01 倘契約雙方已有擴張及於失火責任之合意，於契約條款中加
02 入失火二字並非難事，惟雙方對此卻未於系爭租約中提及或
03 敘明，足徵原告與被告開泰豐公司於訂約當時並無就上開條
04 文包括失火責任之意，應僅屬重申租賃標的物保持責任之約
05 定，而非失火責任之特約。從而，原告既未提出兩造就失火
06 責任有其他特約之證據，則系爭租約並未特別補充失火責任
07 之約定，被告開泰豐公司就失火責任自仍應適用民法租賃相
08 關規定。故原告此部分主張，自不足採。

09 (二)本件火災之發生，是否係因可歸責於被告開泰豐公司或被告
10 Adam之過失行為所致：

11 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
12 民事訴訟法第277條前段定有明文，換言之，民事訴訟如係
13 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉
14 證，以證實自己主張之事實為真實，即應駁回其訴。次按因
15 果關係之認定，乃對於應負賠償責任之原因，自法律上加以
16 相當之評價，於各種原因中，劃定其界限；非謂對於結果之
17 發生具有原因力之事實，均屬原因，而令造成該事實之行為
18 人均負損害賠償責任。而所謂相當因果關係乃由「條件關
19 係」及「相當性」所構成，必先肯定「條件關係」後，再判
20 斷該條件之「相當性」，始得謂有相當因果關係。又條件關
21 係，是指「無此行為，必不生此種損害」，而「相當性」之
22 審認，必以行為人之行為所造成之客觀存在事實，為觀察之
23 基礎，並就此客觀存在事實，依吾人智識經驗判斷，通常均
24 有發生同樣損害結果之可能者，始足稱之（最高法院101 年
25 度台上字第443號判決意旨參照）。因此，若侵權之行為與
26 損害之發生間，不具「條件關係」或「事實上因果關係」
27 者，仍難謂該行為有「責任成立之相當因果關係」，或為被
28 害人所生損害之共同原因。

29 2.查系爭火災發生之原因，業經臺北市政府消防局火災鑑識人
30 員現場勘查後，研判本件火災起火處為：「廚房冰箱冷藏室
31 保鮮層內靠東側一帶。」，起火原因研判：「綜合現場燃燒

01 後狀況、火災出動觀察紀錄、證物跡證、關係人所述及關係
02 人手機拍攝影片研判，起火原因經排除爐火烹調、遭人侵入
03 縱火、遺留火種、冰箱自身起火等因素後，僅外來因素之可
04 能性無法排除。惟現場經清理、復原後，於起火處未發現具
05 體跡證可資進一步研判起火原因，綜合以上所述，本案起火
06 原因為原因不明。…結論：臺北市○○區○○○道0段000號
07 7樓之1火災案，綜合現場燃燒後狀況、火災出動觀察紀錄、
08 證物跡證、關係人所述及關係人手機拍攝影片研判，起火處
09 為廚房冰箱冷藏室保鮮層內靠東側一帶；起火原因為原因不
10 明。」等內容，有系爭鑑定書在卷可稽（見本院卷第139至2
11 77頁）。足見造成本件火災之原因是屬事實不明之狀態。故
12 本件火災之原因既屬事實不明之狀態，且已排除因爐火烹
13 調、遭人侵入縱火、遺留火種、冰箱自身起火等因素引起該
14 火災之可能性，是難認定本件火災之發生係因被告之故意或
15 過失行為所致，即兩者間並不具有相當因果關係之條件關
16 係。準此，就系爭房屋發生本件火災一事，既無證據證明係
17 出自於被告開泰豐公司欠缺普通人應盡注意義務之重大過失
18 行為，或被告Adam欠缺善良管理人注意義務之抽象輕過失行
19 為，則本件自無所謂可歸責於被告之行為導致失火毀損租賃
20 物可言。

21 3.至原告雖主張：系爭鑑定書認定系爭房屋冰箱之功能正常，
22 本件起火原因非為冰箱本身所致，且起火原因無法排除係外
23 來因素造成，而系爭房屋廚房南面牆東側櫥櫃有擺放易燃物
24 品，起火時處於開啟之狀態，又留有乾粉滅火之痕跡，可知
25 本件火災與該櫥櫃擺放高度易燃性物品有關，另本件舉證責
26 任應轉換由被告負擔等語。然觀以系爭鑑定書之內容，原告
27 上開所舉之事，均屬該鑑定書已考量之事項，並於斟酌本件
28 火災之客觀證據資料後，認定起火處在廚房冰箱冷藏室保鮮
29 層內靠東側一帶，且起火原因為原因不明，顯與原告上掲指
30 摘之情形相異，而原告除截取該鑑定書前開關於火災後分析
31 之狀況外，並未提出其他具體事證證明係因被告之行為所

01 致，自難僅因上述事由及原告主觀推測，遽認原告此部分主
02 張屬實，或僅以本件火災之發生不排除外來因素可能性即驟
03 以推論其發生為被告何種行為或不行為所導致。再者，受訴
04 法院雖於具體個案決定是否適用民事訴訟法第277條但書所
05 定公平原則，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各該訴
06 訟事件類型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難
07 易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，
08 並依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度。
09 惟本件乃原告依據租賃及侵權行為之法律關係，主張被告應
10 負損害賠償責任，則有關被告確有符合該等法律之要件，此
11 一積極事實之證據，本應由原告負擔，自難認有民事訴訟法
12 第277條但書轉換舉證責任或降低證明度之適用。是原告上
13 開主張，尚非可採。

14 (三)原告請求被告賠償系爭房屋因本件火災所致損害部分：

15 本件原告並未能證明就系爭房屋之失火，乃屬被告開泰豐公
16 司之重大過失，或被告Adam之抽象輕過失等行為造成，則原
17 告請求被告賠償系爭房屋所受損害，即屬無據。

18 五、綜上所述，原告依民法第433條、第184條第1項及系爭租約
19 第9條等規定，請求被告開泰豐公司應給付原告307萬7,879
20 元，及其中237萬5,554元自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
21 日止，其中70萬2,325元自民事準備(三)暨訴之變更狀繕本送
22 達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；被告A
23 dam應給付原告307萬7,879元，及其中237萬5,554元自起訴
24 狀繕本送達之翌日起至清償日止，其中70萬2,325元自民事
25 準備(三)暨訴之變更狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年
26 利率5%計算之利息；前開第1、2項於其中任一被告已為給
27 付時，就其給付範圍，其他被告免給付義務，均為無理由，
28 應予駁回。又原告既受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依
29 據，不應准許。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及提出之證據資
31 料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐

01 一詳予論駁之必要，併此敘明。

02 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
03 判決如主文。

04 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日
05 民事第七庭 法 官 溫祖明

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日
10 書記官 李佳儒