# 臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4596號

原　　告
即反訴被告　京城證券股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　游志誠
000000000000000000
訴訟代理人　高靜怡律師
被　　告
即反訴原告　富隆證券股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　鄭淑華
訴訟代理人　李仁豪律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年9月7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。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告即反訴被告京城證券股份有限公司(下稱京城公司)之法定代理人由李榮記變更為游志誠，據其聲明承受訴訟（本院卷一第233頁以下），於法核無不合，應予准許。

二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者

之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係。查，原告京城公司起訴主張其向被告即反訴原告富隆證券股份有限公司(下稱富隆公司)承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號3樓(下稱系爭租賃物)，並簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)，詎系爭租賃物發生火災(下稱系爭火災)致京城公司受有損害，爰起訴請求富隆公司應負損害賠償新臺幣(下同)105萬元。富隆公司於訴訟進行中提起反訴主張系爭火災係因京城公司於施工時電氣使用不擅所致，則依系爭租約第7條第6項、民法第432條第2項、第434條、第184條第1項前段、第196條規定，請求京城公司應賠償系爭租賃物因系爭火災所受交易價值減損即污名價損至少200萬元（本院卷一第191至205頁）。核富隆公司所提反訴與本訴係源於同一原因事實關係所生之爭執，攻擊防禦方法關係密切，兩訴言詞辯論之資料亦可相互利用，且有利於當事人間紛爭之一次解決及達訴訟經濟之目的，依前揭說明，反訴原告提起本件反訴，於法並無不合，應予准許。

三、復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項但書第1、3款各定有明文。本件原告京城公司依系爭租約第7條第5項、民法第430條、第184條第2項為起訴聲明：被告應給付原告105萬元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院112年度司促字第11037號卷，下稱司促卷，第8頁）。嗣於訴狀送達被告富隆公司後，追加民法第429條第1項、第423條、第227條第1項、第2項、第360條、第191條第1項規定為請求權，並變更聲明為：㈠被告應給付原告105萬

元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行(本院卷一第74至82頁)。反訴原告富隆公司提起反訴時聲明如前所示，嗣於訴狀送達反訴被告京城公司後，變更反訴聲明為：㈠反訴被告應給付反訴原告1240萬2139元，及其中200萬元自反訴起訴暨答辯三及聲請調查證據三狀繕本送達反訴被告翌日起，暨其餘1040萬2139元自擴張反訴聲明狀繕本送達反訴被告翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行(本院卷一第370頁)。是原告京城公司、反訴原告富隆公司上開所為，核屬請求之基礎事實同一、擴張應受判決事項之聲明，合於前開規定，均應准許。

貳、實體方面：

一、本訴部分：

㈠、原告京城公司主張：伊向富隆公司承租系爭租賃物供伊作為營業辦公處所使用，約定租賃期間自民國111年8月1日或兩造於110年5月14日簽訂營業讓與契約書(包含雙方嗣後簽署之增補契約)之讓與基準日兩者孰後至者，起算五年；每月租金56萬6202元(即系爭租約)。嗣兩造營業讓與基準日訂於111年8月1日，租賃期間起始日即自111年8月1日起算，系爭房屋與富隆公司之營業處所即臺北市○○區○○○路0段000號3樓房屋相鄰，且於系爭租約租賃期間起始日之前，系爭租賃物亦係由富隆公司受僱人等使用中。詎於111年8月1日上午5時許，因富隆公司所有之窗型空調設備(設置在系爭租賃物內)起火燃燒，燒毀系爭租賃物之一部，致伊之營業機房及設備等發生嚴重毀損(即系爭火災)。伊為避免損害擴大，旋即委由第三人呈藝空間規劃室內裝修工程有限公司(下稱呈藝公司)進行相關災損修復工程，因而支出修繕費用合計105萬元。亦即，京城公司支出租賃物之外窗牆整修、窗檯鋁窗更換、租賃處所出風口拆卸清潔及更換等必要修繕費用，合計37萬6411元(未稅)，即呈藝公司機房建置及相關災損工程報價單(下稱系爭報價單)項目第5至14項、第23至2

6項、第30至31項；及京城公司受有機房重建工程損害，合計69萬7604元(未稅)，即系爭報價單項目第1至4項、第15至22項、第27至29項、第32至36項；合計為107萬4015元、含稅為112萬7716元(元以下四捨五入)，經議價為105萬元(含稅)。爰依系爭租約第7條第5項、民法第423條、第429條第1項、第430條、第227條第1項、第2項、第360條、第184條第2項、第191條第1項請求富隆公司賠償105萬元等語。並聲明：㈠被告應給付原告105萬元，及自支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行。

㈡、被告富隆公司則以：否認系爭火災係因其所有之窗型空調設備起火燃燒，依臺北市政府消防局火災調查資料，起火原因係電氣因素，起火處在機房；伊已於111年7月8日將該窗型空調設備出售與京城公司，且依系爭火災現場照片，窗型空調設備並無起火燃燒；縱認系爭火災係因窗型空調設備起火燃燒，依系爭租約第6條第5項後段約定，京城公司亦應負責窗型空調設備因自然耗損之修理責任，系爭火災係可歸責於京城公司事由所生，與富隆公司無涉。再者，關於修復工程支出修繕費用105萬元云云，亦非事實，京城公司就該費用之關聯性及必要性，京城公司應舉證說明其因系爭火災受有其請求之損害，且京城公司雖稱其有修復，但修復是否依京城公司已經裝修之建材予以修復，亦有疑義。系爭火災發生時，現場尚未完工，系爭租賃物於111年8月1日發生火災之前，始經京城公司委託訴外人張世文建築師設計、呈藝公司為室內裝修，並預定於111年8月1日開幕營運，內部裝修材料應符合建築技術規則建築設計施工編第88條規定耐燃三級以上，並符合各類場所消防安全設備設置標準等法令規定，自無可能修復費用高達105萬元。縱認京城公司請求有理，系爭火災係因京城公司未盡善良管理人注意義務為裝修及管理行為，京城公司違反系爭租約第6條第5項、第6條第6項約款，且違反上開建築技術規則、消防安全設備設置標準等法

令所致，伊因而受有交易價值減損即污名化交易價值減損，是依系爭租約第7條第6項及民法第432條第2項、第434條，為抵銷抗辯等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、反訴部分：

㈠、反訴原告富隆公司主張：系爭火災係因京城公司於施工時電氣使用不善所致，依臺北市政府消防局火災調查資料認定火災發生原因係電氣因素，並非京城公司所指窗型空調設備自燃所致。且依中華徵信不動產估價師聯合事務所出具不動產估價報告書（案號：0000000000-LB-1）認系爭租賃物因系爭火災所受交易價值減損即污名化交易價值減損1240萬2139元。爰依系爭租約第7條第6項、民法第432條第2項、第434條、第184條第1項前段、第196條規定，請求擇一為有利於反訴原告之判決，命京城公司如數賠償等語。並聲明：㈠反訴被告應給付反訴原告1240萬2139元，及其中200萬元自反訴起訴暨答辯三及聲請調查證據三狀繕本送達反訴被告翌日起，暨其餘1040萬2139元自擴張反訴聲明狀繕本送達反訴被告翌日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息；㈡願供擔保請准宣告假執行。

㈡、反訴被告京城公司則以：否認富隆公司主張系爭火災係因京城公司於施工時電氣使用不善所致，因依臺北市政府消防局113年6月3日函附火災原因調查紀錄表，保全系統發報異常時間為111年8月1日5時54分，火災前無異常發報，無人員潛入，前一天即7月31日最後離開者為京城公司職員胡碩宸，離開時間為17時22分，距離火災發生已有12小時之久。系爭火災發生原因係電氣因素即窗型空調設備插接電源插座電弧現象，致引燃周遭可燃物致起火燃燒，窗型空調設備係京城公司向富隆公司所價購，與京城公司之施工無關。至中華徵信不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書有違背法令及不明之處，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會發布之第九號公報瑕疵不動產污名價值減損估價指引，瑕疵

不動產不必然產生交易價值減損即污名價損，於評估前應先分析污名效果是否顯著，然該報告並未依相關公報為此項因果關係分析，且依公報分析污名效果必須從收益性及市場性風險予以分析，然系爭火災後，富隆公司之收益性未受影響，且上開報告採用之火災案例為重大火災，與本件並不具有可比較性，況系爭火災災害區為機房之8.7坪，佔建物全部面積317.2坪之比例僅2.7%，假若機房全部滅失，本建物亦僅應損失價值比例2.7%，然該報告之污名價損竟達4.12%，不足為採等語置辯。並聲明：㈠反訴原告之訴駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查，京城公司主張其向富隆公司承租系爭租賃物，並約定租賃期間自111年8月1日或兩造於110年5月14日簽訂營業讓與契約書(包含雙方嗣後簽署之增補契約)之讓與基準日兩者孰後至者，起算五年。嗣兩造營業讓與基準日訂於111年8月1日，系爭火災租賃期間起始日即自111年8月1日起算，系爭房屋與富隆公司之營業處所房屋相鄰；然於111年8月1日租賃期間，系爭租賃物發生系爭火災等情，有兩造經公證之系爭租約、臺北市政府消防局火災證明書、臺灣證券交易所股份有限公司之營業讓與基準日公告函等在卷可證(分見司促卷第11至17頁、第19頁；本院卷一第93頁)，且上情為兩造所不爭執，是堪信為真。

四、本院之判斷：

㈠、京城公司依民法第423條、第429條第1項、第430條及系爭租約第7條第5項，請求富隆公司償還京城公司已支出修繕費用37萬6411元，有無理由？

1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。復按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，

承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第429條第1項、第430條亦明文規定。又，系爭租約第7條第5項：「於租賃期間，如遇天災事變等不可抗力之災害或其他非可歸責於乙方(即京城公司，下同)致租賃標的物結構受損(包括防漏設備)必須修繕時，甲方(即富隆公司，下同)應負責修繕。如甲方於接到乙方通知後一週內不為修繕者，乙方得自行修繕，並有權請求甲方償付其全部費用或於將來之租金扣除。」(司促卷第15頁)。

2.京城公司主張：其向富隆公司承租系爭租賃物作為營業辦公處所，然於正式開始對外營業之二小時前即111年8月1日上午5時許，即因不可歸責於京城公司之事由發生系爭火災，致系爭租賃物毀損須修繕，顯已對京城公司基於系爭租約所約定之使用、收益有所妨害，京城公司自得要求富隆公司依約修繕；又因京城公司所營證券業務之特性，為降低對金融消費者權益之影響，造成更廣大而難以回復之損害，經京城公司於同日緊急通知相鄰之富隆公司並商借相關設備後，旋即以謹慎而迅速之態度進行相關必要之修繕作業。為此，京城公司支出系爭租賃物之外窗牆整修、窗檯鋁窗更換、租賃處所出風口拆卸清潔及更換等必要修繕費用，合計37萬6411元等語，並系爭報價單項目第5至14項、第23至26項、第30至31項所列項目名稱及報價等為證(司促卷第21至23頁；同本院卷一第101至103頁)。

3.對此，富隆公司辯稱：依系爭租約第6條第5項、第6項約定已排除民法第429條第1項、第430條規定之適用，京城公司以該規定請求修繕費，自屬無據。京城公司另依系爭租約第7條第5項為請求，亦屬無據，因系爭火災係可歸責京城公司事由所致，且系爭火災未使系爭租賃標的物結構受損，此由由京城公司所系爭報價單自明，況本件亦不存在富隆公司接到京城公司通知後一週內不為修繕之情形。且關於京城公司請求損害賠償範圍，富隆公司亦否認京城公司受有支出修復工程修繕費用，京城公司實際上並未支付任何修繕費用，因

京城公司裝修系爭租賃標的物之承攬人呈藝公司於給付京城公司125萬元後旋向本院提告請求富隆公司給付125萬元（案列本院112年度訴字第5695號，下稱另案訴訟），且京城公司僅提出系爭報價單，未提出實際支出37萬6411元之付款憑證，亦未證明報價單之所有工程項目，於系爭火災前均已施作完成，並因系爭火災而毀損不堪使用始修復完成，京城公司就修繕費用37萬6411元得向被告求償之關聯性、必要性及相當因果關係，均未舉證以實其說等語。

4.查，京城公司主張其請求105萬元，業已全數付款與呈藝公司一節，固提出京城公司請購單(含驗收)、轉帳交易明細查詢報表等為證(司促卷第25至27頁)。惟查，依兩造所提各證據資料所示，系爭火災實未致系爭租賃物之結構受損，且依系爭報價單亦屬系爭租賃物之內部裝設即機房、辦公區、辦公室等修復，並無任何系爭租賃物之結構受損之修復項目，則京城公司依系爭租約第7條第5項約款請求富隆公司負損害賠償責任，自屬無據。

5.再者，富隆公司否認京城公司本訴之請求，並聲請京城公司提出其就系爭租賃物之裝修資料即完整無缺之室內設計契約書，包含但不限於所有之設計圖說及施工規範；完整無缺之室內裝修工程契約書，包含但不限於所有之工程估價單、工程標單及施工日誌(本院卷一第35至37頁)，並稱：京城公司應先證明當時即存有該等裝修後之現況，如系爭報價單項次壹，倘若不知機房規模及材料，如何對於報價是否合理表示意見。且系爭租賃物之裝修期間預計至111年11月13日止，則於系爭火災發生之時點，富隆公司亦無從知悉機房內有何裝修等語(本院卷一第65至66頁)。關此，京城公司則以：室內設計涉及商業秘密，故圖說部分不提供；裝修部分則如系爭估價單。且並無簽訂新的設計契約或相關設計圖，相關項目都在系爭報價單等語(本院卷一第65、152頁)。查，觀之張世文建築師向臺北市政府都市發展局申請進行室內裝修設計，預定施工期間自111年5月13日起至111年11月13日止；

及呈藝公司向系爭租賃物所在之新光國際商業大樓申請進行裝潢，預定施工期間自111年6月2日起至111年8月31日止；呈藝公司並提出系爭租賃物裝修工程階段性預估時程表，預計施工時程自111年6月2日起至111年8月31日止，區分為前置工程即臨時施工圍籬、第一階段工程營業櫃檯區裝修、第二階段結算櫃台及大辦公區裝修、第三階段VIP區及大會議室裝修，而111年8月1日係屬第二階段工程之施工時程等情，有系爭租賃物室內裝修施工許可證、裝修工程申請表、裝潢施工許可證及裝修工程階段性預估時程表等在卷可證(本院卷一第47頁、第115至116頁、第126至128頁)。由上可知，依京城公司與呈藝公司約定之裝修時程，系爭火災發生時，系爭租賃物仍在進行裝修，尚未完工一節，應堪認定。又，呈藝公司即承攬京城公司對於系爭租賃物之裝修工程承攬人，向本院提告請求富隆公司給付125萬元（案列本院112年度訴字第5695號，下稱另案訴訟），賠償其已裝修完成之室內工程等，固有另案訴訟起訴狀可參(本院卷一第117至118頁)。然查，呈藝公司因系爭火災向保險公司請求理賠，經保險公司委託揚禮保險公證人有限公司(下稱揚禮公司)辦理，經揚禮公司函覆略以：經本公司於111年8月4日派員進入現場勘查，並依呈藝公司提供事故發生後之現場照片為佐證，確認機房內之窗型空調設備因高溫燃燒而嚴重燬損，固定於機房側邊壁面之電源箱則是高溫煙燻。另查，依呈藝公司提供之工程合約內容記載，該資訊機房雖是屬於施工範圍之一部分，將進行高架地板及照明等項目施作，然而在系爭火災發生當時，呈藝公司尚未開始營建該資訊機房內相關工程項目，故本件保險人免負賠償責任等情，有揚禮公司111年11月4日揚禮公證字第111014號函之說明三與函附事故照片在卷可徵(本院卷一第97至100頁、第121頁以下)。由上可知，堪認呈藝公司就系爭租賃物之裝修工程尚未完工，且就機房是否業已開始裝修事宜，亦非無疑。綜上，京城公司承租系爭租賃物後，該屋仍在裝修期間，且系爭火災發生處所

即機房位置仍尚未開始施作，則京城公司依系爭報價單請求合計105萬元修繕費用，除機房部分外，另有辦公區、出風口、迴風口、董事長及總經理辦公室等區域，是否均為系爭火災所致之損害賠償範圍，抑或係京城公司承租系爭租賃物後之原本即預計之裝修費用支出，因京城公司拒絕提出上開證據，即無從為有利於京城公司之認定。從而，京城公司依民法第423條、第429條第1項、第430條及系爭租約第7條第5項，請求富隆公司償還京城公司已支出此部分之修繕費用，並無理由，應予駁回。

㈡、京城公司並主張富隆公司為起火燃燒之窗型空調設備所有人或出賣人，依民法第423條、第227條第2項；或依民法第360條、第227條規定，富隆公司應擇一負損害賠償之責，有無理由？

1.按民法第227條規定：「因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。」同法第360條規定：「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」京城公司主張：系爭火災事故起火燃燒之窗型空調設備為富隆公司所有，係富隆公司附設於系爭租賃物之設備，富隆公司應負提供合於所約定使用、收益之租賃物與京城公司之義務，並應於租賃期間維持其合於約定使用、收益之狀態；窗型空調設備於富隆公司原始設置處所僅由京城公司依系爭租約正常使用五小時許，即因不可歸責於京城公司之事由失火毀損，致京城公司受有機房設備等損害，依一般社會通念，若非該窗型空調設備本身之瑕疵，何以有僅使用五小時許即產生耗損並發生火災之可能，顯見富隆公司並未提供合於京城公司營業辦公處所使用之租賃物，致系爭租賃物交與京城公司使用後，於京城公司正式對外營業使用前之第一日，即因該空調設備起火燃燒，致京城公司受有機房重建工

程損害，合計69萬7604元。再者，縱然如富隆公司所述，窗型空調設備業已出售與京城公司，富隆公司仍應依民法第354條負物之瑕疵擔保責任，並依同法第360條及第227條損害賠償責任。亦即，系爭火災事故起火燃燒之窗型空調設備，縱於系爭火災事故前，業已出賣與京城公司，則依雙方就相關空調設備點交文件所示，日期應為111年7月12日，並非富隆公司所稱之111年7月8日；且依臺灣證券交易所股份有限公司之營業讓與基準日公告函，應依讓與基準日所示，系爭租賃物原場地設備係於111年8月1日起，由京城公司實際使用。依此，倘若富隆公司出售窗型空調設備與京城公司，何以富隆公司所列價值1萬2504元之設備，僅由京城公司正常使用五小時許，即發生富隆公司所辯「因『自然耗損』之修理責任」，實難認合於通常交易觀念所能容許之情。再者，富隆公司所為該窗型空調設備之給付，依雙方點交文件所載，富隆公司取得日期為「107/5/23」，參酌財政部所頒佈「固定資產耐用年數表」耐用年數為5年，則窗型空調設備於未達耐用年限即因高溫燃燒，進而導致京城公司機房設備等發生毀損，足見富隆公司所為之給付並未合於本件債務本旨，有可歸責於富隆公司之事由，是富隆公司之瑕疵及加害給付，使京城公司受有支出機房重建費用合計69萬7604元之損害，即如系爭報價單項目第1至4項、第15至22項、第27至29項、第32至36項所列項目名稱及報價。爰依民法第227條第1項、第2項及第360條，請求富隆公司負損害賠償之責等語，並提出揚禮保險公證人有限公司111年11月4日揚禮公證字第111014號函之說明三與函附事故照片、京城公司簽辦單及所附設備財產移交清單、系爭報價單等為證(本院卷一第97至100頁、第105至107頁；司促卷第21至23頁；同本院卷一第101至103頁)。

2.富隆公司則以：於交付已編號、未編號之窗型空調設備之前，其已向京城公司提供已編號者之廠牌、機型及取得年份，並向京城公司陳明未編號窗型空調設備因較舊已無殘值

而未再列財產編號。京城公司明知上情，始於111年6月28日同意買受已編號窗型空調設備、受贈未編號窗型空調設備。富隆公司僅有交付並移轉合於締約時狀況之已編號、未編號窗型空調設備之義務，而由京城公司本於所有人地位及依系爭租約第6條第5項約定，自行承擔嗣後管理、維護及修繕之責任，富隆公司並未交付不合於所約定使用收益之租賃物，且兩台窗型空調設備亦無任何瑕疵情形，富隆公司依債務本旨而以現況交付窗型空調設備，從未保證無瑕疵或故意不告知有瑕疵。又，兩造於111年7月8日點交窗型空調設備後至同年8月1日凌晨5時46分發生系爭火災之24日，京城公司為測試及確保機房內新建置電腦設備之正常使用，當已使用窗型空調設備多時，始能於111年8月1日正式對外經營證券商之經紀業務，絕非京城公司所稱其僅正常使用5小時旋發生系爭火災之可能。再者，縱然窗型空調設備有瑕疵，富隆公司亦無任何可歸責事由，就未編號者，依民法第411條，富隆公司不負擔保責任；而就已編號者，依民法第355條，富隆公司亦不負擔保責任，另依民法第356條第1項，京城公司亦應從速檢查，並即通知富隆公司，詎京城公司使用24日，均怠於通知富隆公司，則依民法第356條第2項，視為京城公司承認所受領之已編號窗型空調設備。故京城公司依民法第423條、第227條第2項、第360條、第227條等為請求，均無理由。此外，京城公司僅提出系爭報價單，未提出實際支出69萬7604元之付款憑證，亦未證明報價單之所有工程項目，於系爭火災前均已施作完成，並因系爭火災而毀損不堪使用始修復完成，即京城公司就「修繕費用69萬7604元」得向富隆公司求償之關聯性、必要性及相當因果關係，均未舉證以實其說等語。

4.茲查，京城公司主張系爭火災係因富隆公司出售之窗型空調設備起火燃燒所致等語，為富隆公司所否認，並稱：該窗型空調設備早已於111年7月8日出售與京城公司等語，並提出富隆公司處置資產申請出售單為證(本院卷一第41至43頁)。

京城公司復以：依系爭火災新聞報導拍攝之照片，失火處之窗型空調設備有兩台，富隆公司出售京城公司者為其中一台，另一台仍為富隆公司所有，京城公司主張係因富隆公司所有之窗型空調設備起火燃燒致發生系爭火災等語，則有系爭火災新聞報導可參(本院卷一第45至46頁)，是系爭租賃物之失火處確有兩台窗型空調設備無訛。然就系爭火災發生原因，富隆公司則予以爭執，並稱：其出售窗型空調設備予京城公司，係因京城公司承租富隆公司原來之辦公室，於承租前即到該辦公室確認購買如處置資產申請出售單之相關資產，富隆公司於處置資產申請出售單，就機房位置之財產編號是將兩台窗型空調設備標為同一編號，故富隆公司是出售兩台窗型空調設備。縱認富隆公司就其中一台窗型空調設備仍為所有人，然依系爭租約第6條第5項後段「乙方之裝修行為對租賃標的物及公共安全設施造成損害或違反建築法及相關公共安全衛生規定，致他人壽有損害者，乙方應負法律上一切責任。」，應為京城公司負保管責任等語，然此亦為京城公司所否認，並稱：不同財產一般編列不同之編號，否認富隆公司所稱將兩台窗型空調設備標為同一編號等語。富隆公司又稱：關於窗型空調設備之財產編號僅編其中一台，另一台並未編號，係因後者已超過富隆公司資產需要折舊年限，所以資產清冊即未對於該較舊之窗型空調設備予以編號，但京城公司承租系爭租賃物時，富隆公司已有向京城公司作系爭租賃物之點交程序，當時富隆公司已告知京城公司就系爭租賃物有需要之部分，包含上開未編號之窗型空調設備就歸京城公司使用，後來京城公司認為要繼續使用而未購買其他新的窗型空調設備，富隆公司認為已構成民法贈與契約，由富隆公司將該未編號之窗型空調設備贈與京城公司等語。京城公司則稱：否認兩造間有何贈與契約，就點交程序，京城公司只有對有財產編號之物品為點交，至富隆公司所辯當時其已告知京城公司就系爭租賃物有需要之部分包含上開未編號窗型空調設備就歸京城公司使用之部分，應由富

隆公司舉證證明。關於點交部分係有編號之窗型空調設備等語(本院卷一第152頁)，並提出經京城公司用印設備財產清單為佐（本院卷一第105至107頁），富隆公司則對於京城公司所提前開設備財產清單中，該窗型空調設備為有編列財產編號一節不爭執（本院卷一153頁），並稱：於交付已編號、未編號之窗型空調設備之前，其已向京城公司提供已編號者之廠牌、機型及取得年份，並向京城公司陳明未編號窗型空調設備因較舊已無殘值而未再列財產編號。京城公司明知上情，始於111年6月28日同意買受已編號窗型空調設備、受贈未編號窗型空調設備等語，並以富隆公司處置資產申請出售單、京城公司用印設備財產清單為佐（本院卷一第41至43頁、第105至107頁）。本件兩造雖就窗型空調設備之移轉原因有所爭執，然查，依臺北市政府消防局火災調查資料，僅稱起火原因為電氣因素(本院卷一第39頁)。經臺北市政府消防局至現場勘查現場燃燒後狀況，依起火戶研判、起火處所研判、起火原因研判等，且該局人員至現場跡證鑑定結果：經檢視窗型冷氣機(下方)電源插頭銅片A、B巨觀呈現電弧局部燒熔固化之電弧熔痕特徵，經研判以電氣因素(窗型冷氣機插接電源插座電弧現象)引燃周邊可燃物致起火燃燒之可能性較大等情，有臺北市政府消防局火災原因調查紀錄表在卷可參(本院卷一第241至277頁)。至揚禮公司雖於111年8月4日派員進入現場勘查，然其僅能確認機房內之窗型空調設備因高溫燃燒而嚴重燬損，固定於機房側邊壁面之電源箱則是高溫煙燻等事項，上開所述內容亦與臺北市政府消防局火災原因調查紀錄所認之起火處所係屬相符；至於系爭火災之發生原因並未揚禮公司有何說明，且並未見該人員有何專業知識及能力足為判斷火災發生原因，故系爭火災係以電氣因素（窗型冷氣機插接電源插座之電弧現象）引燃周邊可燃物致起火燃燒為起火原因，應堪認定；並無證據可證係因窗型空調設備自燃、失火所致。又，京城公司本項請求之範圍，依前開論述可知，是否均為系爭火災所致之損害賠償範

圍，抑或係京城公司承租系爭租賃物後之原本即預計之裝修費用支出，因京城公司拒絕提出上開證據，即無從為有利於京城公司之認定。從而，京城公司依上開規定為請求富隆公司應就系爭火災負損害賠償責任，並無理由，應予駁回。

㈢、京城公司主張富隆公司為系爭租賃物及窗型空調設備之所有人，依建築法第77條第1項規定亦應負有維護系爭租賃物合法使用與其構造及設備安全之責，因富隆公司違反致京城公司受有損害，富隆公司應依民法第184條第2項、民法第191條第1項負賠償責任，有無理由？

1.按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。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184條第2項、第191條第1項各有明文。京城公司主張：退步言之，縱認富隆公司非有如前述情事，則富隆公司為系爭租賃物及空調設備之所有人，依建築法第77條第1項規定負有維護房屋合法使用與其構造及設備安全之責；如有違反，致生損害於京城公司，應依民法第184條第2項、第191條第1項負賠償責任。富隆公司為系爭租賃物所有人，並敷設窗型空調設備於其上，自應依上開建築法規定負維護系爭租賃物合法使用與其構造及窗型空調設備安全之責。再者，富隆公司為系爭租賃物及所附窗型空調設備之所有人，並應依民法第191條第1項，對土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，負賠償之責。惟富隆公司未善盡維護系爭房屋及附著安裝於上之窗型空調設備安全，嗣發生系爭火災，致京城公司受有營業機房、辦公處所等損害，合計69萬7604元，即如系爭報價單項目第1至4項、第15至22項、第27至29項、第32至36項。富隆公司應依民法第184條第2項、建築法第77條第1項，及民法第191條第1項，對被告負損害賠償之責等語。並提出系爭報價單為證(本院卷一第97至100

頁；司促卷第21至23頁；同本院卷一第101至103頁）。然此亦為富隆公司所否認，並稱：此部分答辯如前開所述等語。

2.查，京城公司承租系爭租賃物後，仍在裝修期間，則其主張105萬元修繕費用，是否均為系爭火災所致之損害，抑或係京城公司承租系爭租賃物後之裝修費用支出，因京城公司拒絕提出上開證據，即無從為有利於京城公司之判斷。且觀之系爭租賃物有關系爭火災發生處即機房位置，尚未開始整修，京城公司雖提出系爭報價單，然部分工程項目並包含董事長室及總經理辦公室等，依卷內證據資料所示尚難認有與系爭火災相關，且估價單之拆除、更換等工程項目，與京城公司原預定重新裝潢之項目是否確有不同，因京城公司並未提出原契約以資核對，則京城公司相關工程項目之請求，尚無從逕以估價單所列範圍予以認定，故京城公司主張105萬元之損害不能逕認係因系爭火災所致，其所為請求尚不可採。至京城公司依民法第184條第2項規定，主張富隆公司違反建築法規云云，然依系爭火災相關資料，系爭火災之起火原因顯無任何關於富隆公司就系爭租賃物有何違反建築法規之情節，故京城公司上開主張，並不可採。是京城公司依此等規定為請求，亦無理由，應予駁回。

㈣、反訴原告富隆公司依系爭租約第7條第6項、民法第432條第2項、第434條、第184條第1項前段、第196條規定，請求反訴被告京城公司賠償系爭租賃物因系爭火災所受交易價值減損即污名化交易價值減損1240萬2139元，有無理由？

1.按系爭租約第7條第6項約定：「乙方應盡善良管理人義務使用租賃標的物，如因乙方或其他使用人之故意或過失致租賃標的物發生損毀或滅失情事時，乙方應負賠償責任。但依約定之方法、依租賃標的物之性質使用、收益、或不可歸責於乙方之事由，致租賃標的物有毀損或滅失者，不在此限。」再按，承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或

依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限。民法第432條第2項定有明文。復按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。同法第434條亦有明文。另，因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。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。民法第184條第1項前段、第196條分別明文規定。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條第1項前段定有明文。又民事訴訟如由原告提起以主張權利者，自應由原告就主張有利於己之事實負舉證責任，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。又侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人之行為須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決要旨參照）。

2.反訴原告富隆公司主張：系爭租賃物之現場裝修工程尚未完工，依證據法則、經驗法則及論理法則，系爭火災係因京城公司於施工時電氣使用不善所致，經臺北市政府消防局火災調查資料認定火災發生原因係電氣因素，則依內政部消防署揭示電氣起火原因有：「（一）插頭及插座鬆動，因接觸不良產生火花熔解絕緣被覆，造成短路著火。（二）插頭因長期使用或所在環境潮濕而容易累積塵埃或水分，使原本分開的兩極形成通路，造成積污導電現象而短路著火。（三）電線經綑綁後，通電時產生的熱量無法逸散，致使電線溫度升高而熔解絕緣被覆，造成短路著火。（四）電線因不正確的拔除插頭方式致使內部銅線斷裂或半斷線，造成電流經過時產生過熱或電氣火花，使得導線絕緣及周圍可燃物起火燃燒。（五）電線因長時間使用或重物重壓致使老化或破損，

造成短路著火。（六）電線受拉扯、擠壓、尖銳物固定等因素造成絕緣損傷，造成短路著火。（七）室內配線因包藏於室內裝潢中，易因老舊未更換或破損，而發生意外。（八）使用瑕疵零件之電器產品。（九）冷氣機、電風扇、電暖器等因季節性而長時間使用的電器產品，長年未經妥善保養及未注意其使用壽命，電零組件老舊損壞而易生火災。（十）延長線因同時裝接功率超過600W之高功率電器，過負載造成大量電流流通而引起高熱熔解絕緣被覆，造成短路著火。（十一）使用電暖器烘乾棉被或衣物、發熱電器距離報紙或衣物等可燃物過近、使用瓦斯爐或電熨斗等發熱電器時疏於看顧或中途離開等原因，造成電器周圍可燃物起火燃燒。」；另依宜蘭縣政府消防局揭示電氣火災防範六原則：「（一）用電不超載。（二）電線不綑綁折損。（三）插頭不潮濕污損。（四）插座不用不插。（五）電器旁不放易燃物。（六）不使用無安全標章產品。」且依新光產物保險股份有限公司函覆略以：系爭火災發生原因係「機房電線走火」，及揚禮公司111年11月4日函文略以「2台冷氣機因高溫燃燒而嚴重毀損」等情，故系爭火災發生原因並非京城公司所稱二台窗型空調設備自燃所致。基上，京城公司始與裝修系爭租賃標的物之承攬人呈藝公司於112年6月13日簽立和解書，並據以向呈藝公司收取125萬元等語，並以內政部消防署消防防災館網頁資料、宜蘭縣政府消防局資訊總覽網頁資料、保險公司函文資料、揚禮公司函文、京城公司與呈藝公司和解書等為佐(本院卷一第207至212頁、第159至177頁、第97至100頁、第121頁以下；第192至194頁)。

3.反訴被告京城公司則以：系爭火災非因京城公司之施工行為所致，已如前述，富隆公司此部分請求自無理由。

4.關此，反訴原告富隆公司則以：依臺北市政府消防局火災原因調查紀錄表：「九、起火處所研判：…故研判機房東面下方窗型冷氣機南側一帶為起火處。…」、「十、起火原因研判：…故綜合以上所述，研判以電器因素（窗型冷氣機插接

電源插座電弧現象）引燃周邊可燃物致起火燃燒之可能性較大。」、「十二、結論：臺北市○○區○○○路0段000號3樓火災案，綜合現場勘察、證物鑑析結果及關係人所陳述，研判機房東面下方窗型冷氣機南側一帶為起火處，起火原因以電氣因素引燃周邊可燃物致起火燃燒之可能性較大。…」。且依臺北市政府消防局談話筆錄記載陳柏菁即京城公司數位資訊部副理111年8月1日火災當天筆錄：「（問：機房工程內容為何？為期多久？火災前最後1次施工為何？）…我們請呈藝設計負責配拉新線工程，如電力線、網路線、電話線等為互盛公司負責，已經為期2個月，最近一次施工是7月31日（火災前1日），是呈藝設計重新配拉2台窗型冷氣之線路。」、「（問：機房窗型冷氣機線路如何配置？）…因近期287號（富隆）及289號（京城）整併，電力重新配置，故7月30日有將機房窗型冷氣停用，重新改為使用289號的電，電工表示7月31日下午4至5時許重新開啟下方那台窗型冷氣，之後就保持開啟。」、「（問：本次火災發生前，機房內電路設備有無異常？）上週曾發生機房內電燈的無熔絲開關有跳脫情形，但無大礙。」、「(問：7月31日最後離開辦公室為何人？何時？做何事？）…我是資訊部最後離開的，約17時10分許離開，離開前有進入機房（16時59分）拍施工完成的照片。」、「（問：冷氣機有無定時器？平常有無保養、維護？）均已損壞，已移除，無使用。施工前（約2個月前）有請人維護保養…」再者，依另案訴訟證人即呈藝公司現場監工林鈺鑫證述：「（問：（提示工程契約本院卷第355頁，工程合約之項次三)載明原告【另案訴訟原告為呈藝公司，下同】負責施作『冷氣專用迴路』，如何看出不含機房內冷氣專用迴路？）冷氣專用迴路是有空調沒錯，這部分有包含沒錯。」、「（問：依你工程經驗空調那2台窗型冷氣設備大概使用多久？）至少5至8年。」、「（問：依你工程經驗，業主會保留使用期限這麼久的冷氣空調設備在此類工程嗎？）通常我們會建議更換，但這件是業主要求保

留沿用既有設備。」、「（問：所以你們還是建議業主要更換冷氣電路嗎？）是，理論上冷氣線路也要更換。」。又，依另案訴訟之證人即富隆公司員工李岳昇證述：「（被告訴訟代理人問：（提示被證5即本院卷第135頁)被告【另案訴訟被告為富隆公司，下同】移轉給京城證券公司之機房冷氣機有幾台？）被告公司有列帳的1台，沒有帳沒有列在上面的1台。」、「（問：為何有如此區別？）因為2台購買時間不一樣，公司會將資產攤提，被告在帳上有1台已經沒有資產價值，有1台還有資產價值。」、「（問：京城公司當時有到被告公司現場逐一確認有帳的資產是他們想要購買的嗎？）應該是有，但是有些設備是請被告電腦室同事幫忙確認，所以不是所有都是京城的人逐一比對確認。」、「（問：那以機房冷氣而言，是如何確認？）因為我在管理部任職，機房冷氣狀況我清楚，所以當下我有跟京城對接人員，那2台冷氣實際上有點久遠，如果要沿用也可以但也可以換新的，因為我知道那兩台冷氣對機房重要性很高，所以我有說如果可以建議可以將那2台冷氣換新。」、「（問：上述當下是指被證5說的111年7月8日左右嗎？）在那之前就有說了，在之前談併購時，他們有來看狀況，我有跟他們說我們這棟大樓比較特殊，現在掛的窗型冷氣是在大樓管委會成立前就已經存在了，所以大樓不會用管委會成立要求我們將窗型冷氣撤下，因為冷氣已經既存，我們只能做維修，我們是建議京城證券更換那2台冷氣，但是京城證券沒有同意，他們最後要用這2台冷氣，所以才會有1台有在帳面上，1台沒有帳就直接給京城證券(當時京城證券叫萬泰證券）。」另，依另案訴訟之證人即京城公司承辦人胡碩宸證述「（問：方才證人李岳昇說在決定購買被證5資產前，就要不要購買那台有殘值冷氣及移交沒有列入資產清冊的冷氣，提供具體建議，這部分很明確跟火災沒有關係，證人李岳昇是否說過？）有。」、「（問：證人李岳昇方才說：『在那之前就有說了，在之前談併購時，他們有來看狀況，我有

跟他們說我們這棟大樓比較特殊，現在掛的窗型冷氣是在大樓管委會成立前就已經存在了，所以大樓不會用管委會成立要求我們將窗型冷氣撤下，因為冷氣已經既存，我們只能做維修，我們是建議京城證券更換那2台冷氣，但是京城證券沒有同意，他們最後要用這2台冷氣，所以才會有1台有在帳面上，1台沒有帳就直接給京城證券(當時京城證券叫萬泰證券）。』此部分內容有無印象？）我記得當時證人李岳昇有提到要不要換冷氣，是在火災前…」，且另案訴訟判決「…系爭火災係以電氣因素（窗型冷氣機插接電源插座之電弧現象）引燃周邊可燃物致起火燃燒為起火原因，應堪認定。…」故系爭火災係因可歸責於京城公司所致，並不可歸責於富隆公司，故系爭火災所生損害，自應由京城公司全部承擔等語。並提出臺北市政府消防局火災原因調查紀錄表及另案訴訟言詞辯論筆錄等為證(本院卷一第241至278頁、第327至360頁)。

5.查，京城公司就系爭租賃物之裝修程度，依揚禮公司於111年8月4日派員進入現場勘查，且依呈藝公司提供事故發生後之現場照片，於系爭火災發生當時，呈藝公司尚未開始營建該資訊機房內相關工程項目一節，有揚禮公司111年11月4日函文及檢附事故照片可考(本院卷一第97至100頁、第121頁以下)，已如前述。且查，富隆公司於111年8月1日向保險公司申請保險理賠時，就事故經過富隆公司係以：今早5時45分管區警員巡邏時發現並告知大樓大廳櫃台保全人員，三樓電腦機房原有的窗型冷氣失火發現火苗，造成大樓外牆帷幕玻璃破損。隨即通報轄區消防隊，於上午5時50分左右抵達現場並展開救火工作，失火的電腦機房採用防火建材，並未波及其他區域等情，有保險理賠申請書可參(本院卷一第165頁)。由上可知，京城公司尚未施工於系爭租賃物之機房處所，故富隆公司主張系爭火災係因京城公司於施工時使用電氣不善所致，自不可採。

6.復查，富隆公司依系爭租約第7條第6項約款、民法第432條

第2項及第434條請求，然系爭火災起火原因依上開資料為電氣因素（窗型冷氣機插接電源插座之電弧現象）引燃周邊可燃物致起火燃燒為起火原因所致，已如前述。且系爭租賃物於出租前係由富隆公司使用中，依系爭租約之附件一可知，富隆公司係將其287號房屋分戶後將其中289號房屋即系爭租賃物，出租京城公司一節，有附件之南京東路三段287號3樓分戶後平面圖可參(司促卷第17頁)。則於京城公司承租系爭租賃物前，系爭租賃物乃係由富隆公司所使用，且京城公司承租後，雖有就上開電線更換之情事，然並無京城公司更換窗型空調設備之插座情事，且依卷內證據資料所示，京城公司之裝修行為亦無任何故意或過失致生系爭火災之情節，尚無從認定有何施工瑕疵之問題。又，京城公司所使用窗型空調設備均係由富隆公司移轉與京城公司，富隆公司雖稱其有主張得更換窗型空調設備等語，然並無證據可證京城公司如繼續使用該窗型空調設備，有何違反善良管理人注意義務，甚至有關使用窗型空調設備及插座等行為態樣，京城公司既係沿用富隆公司原先使用系爭租賃物之方式予以承租使用，即難謂京城公司使用空調設備及插座等情有何重大過失可言。綜上，京城公司並無違反系爭租約第7條第6項、民法第432條第2項、第434條等情，富隆公司又未能舉證證明京城公司有何構成民法第184條第1項前段、第196條規定等侵權行為之事實，從而，富隆公司依反訴依照上開規定請求京城公司應賠償系爭租賃物因系爭火災所受交易價值減損即污名化交易價值減損1240萬2139元，即無理由，應予駁回。

五、綜上所述，本訴原告京城公司依系爭租約第7條第5項及民法第429條第1項等規定，請求本訴被告富隆公司給付105萬元及法定遲延利息，並無理由，應予駁回。反訴原告富隆公司依系爭租約第7條第6項及民法第432條第2項等規定，請求反訴被告京城公司賠償1240萬2139元及法定遲延利息，均無理由，亦應駁回。又本訴原告及反訴原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後，核與判決結果均不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　13　　日

民事第六庭　　法　官　陳智暉

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　陳羿蓁