

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4839號

原告 質地有本製劃所股份有限公司

法定代理人 朱姣龍

訴訟代理人 蕭烈華律師

被告 澄淨之地有限公司

兼法定代理

人 劉治埤

共同

訴訟代理人 洪士傑律師

秦子捷律師

追加被告 麗陽股份有限公司

兼

法定代理人 林子皓

共同

訴訟代理人 葉智文

追加 被告 葉智文

共同

訴訟代理人 林新傑律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年5月7日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

01 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
02 基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不
03 在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。
04 經查，本件原告起訴時，訴之聲明原為澄淨之地股份有限公司
05 公司（下稱澄淨公司）及劉治崢（以下提及自然人當事人均逕
06 稱其名）應連帶給付原告新臺幣（下同）515,082元及自起
07 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；嗣
08 於民國112年11月29日具狀追加麗陽股份有限公司（下稱麗
09 陽公司）、林子皓、葉智文為被告，後於114年5月7日言詞
10 辯論時聲明「(一)澄淨公司、劉治崢應連帶給付原告519,825
11 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
12 之利息。(二)麗陽公司、林子皓、葉智文應連帶給付原告519,
13 825元，及自112年11月29日民事訴之追加狀繕本送達本項最
14 後一位被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)
15 前二項所命給付，任一被告已為給付，其給付數額範圍內，
16 他被告同免給付義務。(四)原告願供擔保請准宣告假執行」，
17 核原告原起訴請求及嗣後所為追加之訴，均係因臺北市○○
18 區○○街000巷00號1樓於112年7月20日下午4時許發生火災
19 導致損害所生，請求基礎事實及重要爭點相同，證據資料共
20 通，其追加合於民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予
21 准許；至請求金額部分則屬擴張應受判決事項之聲明，合乎
22 民事訴訟法第255條第1項第3款規定，亦應予准許。

23 貳、實體部分：

24 一、原告主張：

25 (一)基礎事實：

- 26 1.麗陽公司為包租代管公司，將臺北市○○區○○街000巷00
27 號1樓（下稱系爭房屋）、2樓（下稱原告承租2樓辦公室）
28 分別出租予劉治崢及原告。
- 29 2.劉治崢為澄淨公司負責人，承租系爭房屋後，將系爭房屋作
30 為公司營業場所，在該址堆放大量製作手工藝品所需的乾燥
31 花、紙料、含有蒽烯、檸檬烯、傘花烴及樟腦等成分之漆料

01 塗料等易燃物品，作為加工手工藝品及精油之加工廠及倉庫
02 使用，逾越系爭房屋使用執照所載「集合住宅」用途。

03 3. 林子皓為麗陽公司負責人，葉智文為麗陽公司所僱用之租賃
04 住宅管理人員。其等於109年12月間將系爭房屋出租予劉治
05 崢後，明知系爭房屋後院裝設有抽水馬達（下稱系爭抽水馬
06 達），卻未定期修繕、維護，任由系爭抽水馬達線路因日曬
07 雨淋而老化變質。

08 4. 112年7月20日下午4時許，系爭抽水馬達因短路走火燃燒，
09 並延燒波及劉治崢及澄淨公司堆置於系爭房屋後院之上開易
10 燃物，導致火勢蔓延（下稱系爭火災），損壞原告承租2樓
11 辦公室內原告所有如附件「營業裝修」、「營業生財」等財
12 物，並損壞原告職員鄭婷之、朱姣龍、楊蕙綺所有之如附件
13 「員工財損」所示各項物品。

14 5. 鄭婷之、朱姣龍、楊蕙綺均將其就如附件「員工財損」所示
15 各項物品之損害賠償請求權讓與原告。

16 (二) 法律上主張：

17 1. 林子皓、葉智文依法負有租賃住宅相關設備日常修繕維護之
18 義務，應定期檢修維護系抽水馬達，卻因過失未定期修繕、
19 維護，任由系爭抽水馬達線路因風吹日曬雨淋而老化變質，
20 導致系爭火災發生，應依民法第184條第1項前段負損害賠償
21 責任，麗陽公司為其僱用人，應依民法第188條、租賃住宅
22 市場發展及管理條例第31條第2項連帶負責。另林子皓為麗
23 陽公司之代表人，因林子皓執行職務致生本件損害，麗陽公
24 司應依民法第28條連帶負責。又麗陽公司為企業經營者，因
25 提供服務不符合科技或專業水準可合理期待之安全性，致生
26 本件損害，亦應依消費者保護法第7條負連帶賠償責任。

27 2. 澄淨公司及劉治崢任意在集合住宅內經營手工業，將系爭房
28 屋作為手工藝及精油之加工廠線，並在系爭抽水馬達旁擺放
29 易燃物品，未予妥善儲存、擺放，導致系爭火災延燒，屬過
30 失侵權行為，應依民法第184條第1項前段負損害賠償責任，
31 更因逾越使用執照所載「集合住宅」用途而違反建築法第77

01 條第1項保護他人法律，應依民法第184條第2項規定負損害
02 賠償責任。

03 3.被告上開過失行為均為原告所生損害之共同原因，屬共同侵
04 權行為，應依民法第185條連帶負責。

05 (三)聲明：

06 1.澄淨公司、劉治埤應連帶給付原告519,825元，及自113年10
07 月4日民事聲明擴張暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，
08 按年息5%計算之利息。

09 2.麗陽公司、林子皓、葉智文應連帶給付原告519,825元，及
10 自112年11月29日民事訴之追加狀繕本送達本項最後一位被
11 告之翌日即起至清償日止，按年息5%計算之利息。

12 3.前二項所命給付，任一被告已為給付，其給付數額範圍內，
13 他被告同免給付義務。

14 4.原告願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被告答辯：

16 (一)澄淨公司及劉治埤辯以：

17 澄淨公司規模微小，且因受新冠疫情之影響，幾無經營之
18 實，僅劉治埤及其家人於正職以外暇餘之時偶爾從事手工藝
19 而已，並無大量製造，未曾在系爭房屋堆放大量易燃材料，
20 甚或將系爭房屋作為加工廠或倉庫使用。系爭房屋內雖放有
21 少量手工藝原料或製品，但與一般家庭常見用品無異，並非
22 高度易燃之危險或違禁物質。再者，系爭房屋並非集合住
23 宅，且建築法第77條規範的是建物本身內部構造及設備（如
24 電線、消防設施）之維護義務，而非對建築物本身有何使用
25 限制之禁止規定，故澄淨公司及劉治埤無違反建築法第77條
26 之保護他人法律可言。末者，就損害賠償數額而言，原告僅
27 提出原證2德利恆保險公證人有限公司之公證報告，該公證
28 報告為原告片面所提供之私鑑定，憑信性可疑，公證報告所
29 採用之詢價標準不明，且原告亦未證明確有如附件所載各項
30 物品受損，更未提出該等物品之發票或購買證明，無可逕依
31 該公證報告核算原告損失。

01 (二)麗陽公司、林子皓、葉智文（以下合稱麗陽公司等3人）辯
02 以：火災原因調查鑑定書並未能證明系爭火災發生之確切原
03 因，且無法推論係因麗陽公司等3人之作為或不作為導致。
04 麗陽公司於將系爭房屋出租予劉治崢前，已委請技師將系爭
05 房屋重新設計並裝設水電、瓦斯管線，更換配電盤，另裝設
06 依商品介紹說明「無須定期維護」之全新系爭抽水馬達，並
07 就系爭抽水馬達裝設專用之無熔絲開關，麗陽公司等3人並
08 無怠於維護保養系爭抽水馬達之過失。另劉治崢在系爭房屋
09 後院自行裝設塑膠布屋頂遮雨，足以防免系爭抽水馬達因日
10 曬雨淋而老化變質。況且，系爭房屋業已出租予劉治崢，由
11 劉治崢實際支配管領，但劉治崢身為承租人，未曾向麗陽公
12 司等3人反應系爭抽水馬達有何異狀，難認麗陽公司等3人有
13 何怠於維護之過失。又劉治崢承租系爭房屋後，將系爭房屋
14 充作營業處所經營澄淨公司事業之用，故本件並無租賃住宅
15 市場發展及管理條例、消費者保護法之適用。末者，就損害
16 賠償數額而言，經麗陽公司等3人委請南山公證有限公司暨
17 群達保險公證人有限公司再次至原告承租2樓辦公室進行損
18 害鑑定，並檢視查核原告提出之理算報告，認為原告所受之
19 損害應僅為25萬3,125元。

20 (三)被告均答辯聲明：

21 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

22 2.若受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 三、原告主張麗陽公司為包租代管公司，將系爭房屋及原告承租
24 2樓辦公室分別出租予劉治崢及原告。劉治崢為澄淨公司負
25 責人；林子皓為麗陽公司負責人，葉智文為麗陽公司之受僱
26 人。麗陽公司於109年12月間將系爭房屋出租予劉治崢後，
27 未再修繕、維護系爭抽水馬達。112年7月20日下午4時許，
28 系爭房屋後院起火燃燒等情，為兩造所不爭，堪信為真。

29 四、本院得心證之理由：

30 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
31 民事訴訟法第277條前段定有明文。故事實為法律關係發生

01 之特別要件者，主張權利存在之當事人，應就權利發生之事
02 實負舉證責任。若負舉證責任之一造，不能舉證或其所舉證
03 據不能證明其所主張事實之存在，則不問對造之反證如何、
04 是否舉證或舉證有無疵累，均應將其訴予以駁回。經查，本
05 件原告主張有被告有前揭過失之作為或不作為、前揭不作為
06 與系爭火災發生間有因果關係、劉治埜及澄淨公司有前述違
07 反建築法第77條第1項保護他人法律、麗陽公司提供之服務
08 欠缺依現今科技或專業水準可合理期待之安全性等節，既為
09 各該被告所否認，即應就上述成立要件之事實，負舉證責
10 任。經查：

11 (一)澄淨公司及劉治埜部分：

12 1.證人劉淑碗證稱：我與小妹劉治埜、七妹劉招宏一起住在系
13 爭房屋。劉治埜正職是建築師，在私人公司上班接案。澄淨
14 公司業務主要是做手工藝品，例如娃娃的衣服、首飾、髮
15 飾、手工假花等。製作手工假花會用到一些指甲油、鐵絲
16 等。劉招宏比較擅長手工藝，劉治埜偶而請她幫忙做手工、
17 拍照或其他雜項事務，例如製作紙黏土或模型。大部分作品
18 是劉招宏做的，因為劉治埜自己正職也很忙。訴字卷一第38
19 5頁至第412頁相片中，編號93相片所示的瓶罐是飲料杯，編
20 號98相片所示是客廳，桌上的瓶罐是做假花的彩色染料以及
21 一些食物。編號99相片所示也是客廳，瓶罐是小罐的指甲
22 油，用來幫假花染色或畫娃娃的眼睛，有時候劉招宏的女兒
23 會自己畫指甲。編號100相片所示是劉治埜的房間，我不確
24 定瓶罐是什麼，其中應該有些是按摩精油或營養品。編號11
25 4相片所示是廚房及客廳桌子，是做手工的位置，容器都是
26 手工藝的材料。澄淨公司與劉招宏所製作的手工藝品數量不
27 多，因為澄淨公司本來就是計畫要透過開班授課營利，製品
28 不多，再加上疫情，也沒有很密集經營，我有時候會幫忙寄
29 貨，有時一個月寄兩次而已。系爭房屋並無所謂製作手工藝
30 品的流水線，且劉招宏通常是在客廳製作手工藝，原料也都是
31 放在客廳，只有天氣涼的時候才會在後院做手工藝。後院

01 通常是用來養寵物、休閒、曬衣服、洗衣服而已。後院雖然
02 有放置攪拌機或攪拌桶、麵包機、封口機，我從來沒看過劉
03 治崢或劉招宏在使用，我自己也沒在用，至於電鍋部分，是
04 因為廚房太小，才把廢棄電鍋就放在後院等語（見訴字卷二
05 第387頁至第393頁），足見：①澄淨公司、劉治崢、劉招宏
06 雖有在系爭房屋製作手工藝，但其規模甚小，應屬單純於暇
07 餘時兼差而已，②主要製造地點為系爭房屋客廳，並非起火
08 燃燒之後院，③製造材料主要為鐵絲、紙、布、指甲物或染
09 料等物，且放置地點為系爭房屋之客廳，④劉治崢固有調製
10 或購買精油，但其用途係個人使用，且主要放置地點為其臥
11 房。準此，難認劉治崢或澄淨公司有原告所指在系爭房屋違
12 法堆放置大量製作易燃材料，抑或將系爭房屋充作精油加工
13 廠等情事。

14 2.原告雖以臺北市政府消防局火災鑑定實驗室證物鑑定報告書
15 為據（見訴字卷一第293頁），主張因系爭房屋後院西側儲
16 水槽上方燒燬物經檢出「含有中質其他類之易燃性液體成
17 分，可能包括有蒎烯、檸檬烯、傘花烴及樟腦等」，而認劉
18 治崢或澄淨公司有堆放易燃物質云云，然該等物質並非罕
19 見，市面常見之洗衣精、洗潔精、痠痛藥劑及防蟲用品亦可能
20 添加該等物質，有劉治崢及澄淨公司所提出之清淨海環保
21 洗衣精、洗衣粉、柚香酵素洗衣球、好運洗手露等成分表存
22 卷可參（見訴字卷二第291頁至第297頁），是上開鑑定報告
23 書所檢出成分，並非必然為手工藝漆料、塗料所殘餘，難以
24 率認劉治崢或澄淨公司有原告所指將系爭房屋後院作為加工
25 廠或倉庫使用等情。

26 3.綜上，原告未能證明劉治崢及澄淨公司有在系爭抽水馬周遭
27 堆置大量具危險性之易燃物，或違法將系爭房屋充作手工藝
28 或精油加工廠之情事，自不能認澄淨公司或劉治崢應依民法
29 第184條第1項前段、第2項規定負損害賠償責任，此部分請
30 求均屬無據，應予駁回。

31 (二)麗陽公司、林子皓、葉智文部分：

01 1.系爭火災經臺北市政府消防局實施火災原因調查鑑定，經勘
02 察現場燒燬情形及配電情形、訪談目擊者、並就現場殘餘物
03 實施熔痕鑑定及化合物成分分析，可排除人為縱火、操作瓦
04 斯熱水器及電器不慎致火燃燒、遺留火種（包括未熄之菸
05 蒂）、化學物品自然等可能性，認定以電氣因素最為可能。
06 詳閱該鑑定報告書載稱：「檢視抽水加壓馬達接續之電源配
07 線發現有熔斷情形，經採集抽水加壓馬達電源配線及止水閥
08 關及馬達本體送內政部消防署鑑定結果，編號（A、B）熔痕
09 巨觀及微觀特徵與導線受電弧燒熔所造成之通電痕相同（詳
10 見內政部消防署火災證物鑑定實驗室鑑定報告編號第000000
11 0號）。另檢視抽水加壓馬達電源線接續於旁邊牆上開關箱
12 內無熔絲開關呈現跳脫之狀態，檢視屋內貨品陳列區西側牆
13 上電源總開關箱內無熔絲開關，亦有部分開關呈現跳脫之狀
14 態，顯示抽水加壓馬達電源線為通電中狀態，本案經勘察起
15 火處附近電源配線之熱源外，並無其他發火源」、「綜合研
16 判：起火處位於後院儲水槽上方西南側抽水加壓馬達一帶，
17 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
18 大」，有臺北市政府消防局112年8月23日火災原因調查鑑定
19 書暨所附勘察紀錄、談話筆錄、證物鑑定報告、現場照片等
20 存卷可考（見訴字卷一第243頁至第425頁），則系爭火災係
21 因系爭抽水馬達短路等電氣因素而發生，固堪認定。然而，
22 電器短路走火之原因甚多，內部設計不良、線路自然耗損、
23 受外力破壞（如人為拉扯、蟲吃鼠咬等）、用電不當超載均
24 有可能，未可逕認係因系爭抽水馬達風化變質而導致短路走
25 火。若係線路因外力破壞（如人為拉扯導致接觸不良、蟲吃
26 鼠咬導致絕緣破壞等）、用電不當（用電超載、線路纏繞網
27 綁）等突發或意外因素所致，即無可期待麗陽公司等3人事
28 前預見，亦非麗陽公司等3人透過定期檢修所得防免迴避。
29 進者，麗陽公司等3人主張其等甫於109年間將系爭房屋出租
30 與劉治崢及澄淨公司之前，委請技師將系爭房屋重新設計並
31 裝設水電、瓦斯管線，並更換配電盤及無熔絲開關，另裝設

01 系爭抽水馬達等情，原告就此並無爭執，應堪信實，另證人
02 劉淑碗證稱：承租系爭房屋沒多久後，我們便在後院搭了鐵
03 架，並在上面鋪設塑膠遮雨棚，但四周還是通風的等語（見
04 訴字卷二第388頁），並有上開遮雨棚燒毀後相片存卷可參
05 （見訴字卷一第397頁至第403頁）。準此，系爭抽水馬達為
06 新設設備，且系爭房屋後院業已搭建遮蔽設施足以防免日曬
07 雨淋導致異常耗損變質，則原告主張系爭抽水馬達係因麗陽
08 公司等3人長期怠於維修始導致短路起火，即嫌乏據。

09 2. 違論，證人劉淑碗證稱：我從劉治崢起租系爭房屋當月就搬
10 進系爭房屋，大部分都待在家裡。劉招宏曾經跟我提過系爭
11 抽水馬達有一點怪聲音，說抽水很急促，但我自己沒聽過那
12 聲音，且我們也沒有特別做什麼處理。從我們入住系爭房屋
13 到發生系爭火災為止，我們未曾向出租人麗陽公司反應有何
14 維修需求等情（見訴字卷二第390頁、第393頁），足見麗陽
15 公司等3人，無從得悉系爭抽水馬達有無如何之異常，能否
16 責令其就此負有注意或作為義務，同非無疑。

17 3. 綜上，原告未能證明系爭抽水馬達確切係因何等因素導致短
18 路走火，復無從認定該短路走火原因是否與麗陽公司等3人
19 之不作為有因果關係，抑或麗陽公司提供之服務有何安全性
20 欠缺。原告此部分請求亦屬無憑，應予駁回。

21 (三) 綜上所述，原告依民法第28條、第184條第1項前段、第2
22 項、第185條第1項、第188條、第28條、租賃住宅市場發展
23 條例第31條第2項、消費者保護法第7條等規定，請求澄淨公
24 司、劉治崢連帶給付原告519,825元暨遲延利息，或麗陽公
25 司、林子皓、葉智文應連帶給付原告519,825元暨遲延利
26 息，均無理由，應予駁回。原告假執行之聲請亦因訴之駁回
27 而失所依據，不予准許。

28 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
29 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 6 月 11 日

