

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第933號

原告 阿志有限公司

法定代理人 吳聲志

訴訟代理人 林廷隆律師

被告 陳麗鳶

訴訟代理人 徐嶸文律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年1月16日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣壹佰貳拾捌萬零壹佰伍拾捌元，及自
民國一百一十三年一月十三日起至清償日止，按週年利率百
分之五計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔百分之九十六，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項，如原告以新臺幣肆拾貳萬陸仟元為被告供擔
保後，得為假執行。但被告如以新臺幣壹佰貳拾捌萬零壹佰
伍拾捌元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

壹、程序方面：

- 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
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項第3款定有明文。原告起訴時原聲明請求被告給付其
新臺幣（下同）145萬7390元，及自起訴狀繕本送達翌日起
至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見北司補卷第7
頁），嗣於本院審理中變更其聲明請求被告給付其133萬075
9元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
5%計算之利息（見本院卷第73頁），合於上開規定，應予准

01 許。

02 二、被告雖否認原告所提原證3、原證6、原證10、原證13如本院
03 卷第327頁至第328頁所載部分文書之形式真正，惟經核被告
04 否認他造上開文書形式真正之理由，並非主張原告偽造、變
05 造上開文書，應無涉文書形式真正之問題，僅涉證明力高低
06 之問題，況上開文書外觀上並無可疑為臨訟製作，仍應認有
07 相當之證據力，而可作為本件審判之基礎資料，被告否認原
08 告所提上開文書形式真正，尚非可採。

09 貳、實體方面：

10 一、原告主張：

11 (一)原告公司、科碩有限公司（下稱科碩公司）業務為販賣、維
12 修影印機、事務機，被告為門牌號碼臺北市○○區○○路00
13 0巷00○0號1樓房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，原告前
14 於民國108年11月1日向被告承租系爭房屋，並於110年10月3
15 1日續簽租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自110年
16 11月1日起至112年10月31日止，被告同意原告自109年7月28
17 日將系爭房屋部分轉租科碩公司，被告對系爭房屋未盡保管
18 維護之責，系爭房屋曾於110年10月8日發生漏水問題，原告
19 通知被告修繕後，系爭房屋於111年5月27日又開始漏水，雖
20 被告有派水電師傅來修繕，但對於高達20幾年的老舊電線卻
21 未更換，因天花板電線的電路已有年許，外側絕緣體因時間
22 關係分解，在加上天花板漏水後電線短路及內部電線外露，
23 導致電線短路而引燃周遭可燃物，致於111年8月29日上午8
24 時許引發火災（下稱系爭火災），並燒燬原告所有及科碩公
25 司所有如附表所示系爭房屋內之多功能影印機、碳粉、影印
26 紙等物品，致原告及科碩公司受有財產上損害（受損害之物
27 品及金額詳如附表所示）共125萬8259元（含科碩公司受有3
28 3萬4710元之損害），科碩公司已將對被告之損害賠償請求
29 權讓與原告，原告再以114年1月16日準備書狀繕本之送達為
30 債權讓與通知。為此，就原告之損害，爰依民法第184條第1
31 項前段、第191條第1項、第227條第2項規定提起本件訴訟，

01 請求為擇一為有利於原告之判決，就科碩公司之損害，依民
02 法第184條第1項前段、第191條第1項及債權讓與之法律關
03 係，提起本件訴訟。

04 (二)發生火災後，系爭租約經原告表示欲提前終止，並經被告同
05 意後，已於109年8月29日提前終止，則兩造間自109年8月29
06 日起已無租賃契約關係，原告預付之111年9月之半個月租
07 金，自係欠缺法律上原因，被告自應將上開租金返還原告。
08 縱認租賃契約未於109年8月29日，然系爭房屋已完全無法使
09 用，原告自得請求減免自111年8月29日起之租金，原告於11
10 1年9月2日仍依約給付1萬4500元予被告，被告因此受有1萬4
11 500元之不當得利，爰依民法第179條規定提起本件訴訟。

12 (三)被告曾傳訊息同意終止租賃契約，亦於111年10月5日發函給
13 原告表示終止租賃契約關係，原告同意後，被告尚未依系爭
14 租約第5條之約定將押租保證金5萬8000元返還給原告，爰依
15 系爭租約第5條規定提起本件訴訟等語。

16 (四)並聲明：

17 1.被告應給付原告133萬0759元，及自起訴狀繕本送達翌日起
18 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

19 2.願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

21 (一)被告就系爭火災之發生並無過失，原告乃系爭房屋之承租
22 人，對於系爭房屋有支配管領力，且原告並未舉證天花板漏
23 水系爭房屋失火的時間緊接性，被告既未接獲原告通知修繕
24 天花板電路，在房屋由原告支配管領的情況，被告自無從進
25 入檢視，並即時提供修繕或保持合於使用收益的狀態，且原
26 告並非鄰屋或第三人，不能依民法第191條規定向被告請求
27 賠償，系爭租約第11條之規定：「乙方應以善良管理人之注
28 意使用店屋，除因天災地變等不可抗拒之情形，因乙方過失
29 致店屋毀損，應負損害賠償之責」，已排除民法第434條規
30 定之適用，失火責任應由有管領力之承租人負擔，縱認被告
31 須負賠償責任，惟原告請求之各項損害賠償，並未舉證證明

01 原告確有該等物品因系爭火災受有損害及價值減損。

02 (二)111年9月2日原告以轉帳方式給付該月上半月租金，匯款時
03 亦註明為租金，可見雙方當時未終止契約，故在原告於111
04 年10月6日收到被告律師函終止租賃關係之前，租賃契約仍
05 然存在，有法律上的原因，不構成不當得利。

06 (三)就5萬8000元押租金之部分，押租金乃擔保承租人租金之給
07 付及租賃債務之履行，在原告依租賃契約第11條及民法第43
08 2條第2項負損害賠償責任之前，原告請求返還押租金難謂有
09 據。

10 (四)原告未即時通知被告檢修天花板內路線，在天花板上堆放紙
11 箱，違反善良管理人之注意，其就損害之發生或擴大，與有
12 過失，應依民法第217條第1項規定，減輕或免除被告賠償金
13 額。又因系爭火災係可歸責於原告，被告亦因系爭火災而支
14 出系爭房屋修繕費用73萬5048元，應由原告負擔，被告依系
15 爭租約第11條及民法第432條第2項請求原告負損害賠償責
16 任，並依民法第334條規定行使抵銷抗辯等語，資為抗辯。

17 (五)並聲明：

18 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

19 2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 三、不爭執事項（本院卷第219至220、237至238、337至339、34
21 1頁）：

22 (一)被告為系爭房屋之所有權人，原告於108年11月1日向被告承
23 租系爭房屋，於110年10月31日租賃期滿後，又續簽租賃契
24 約（即系爭租約），約定租賃期間自110年11月1日起至112
25 年10月31日止。

26 (二)依前揭租賃契約約定，每月租金2萬9000元，每月1日、15日
27 原告各給付半個月租金1萬4500元予被告。押租保證金為5萬
28 8000元。

29 (三)被告同意原告自109年7月28日將系爭房屋部分轉租予科碩公
30 司。

31 (四)系爭房屋於111年8月29日上午8時52分許發生火災，經臺北

01 市政府消防局鑑定認為起火處為維修區天花板，起火原因研
02 判為以電氣因素（室內配線短路）引燃周遭可燃物致起火之
03 可能性較大。

04 (五)被告於111年9月2日有收到原告匯款之租金1萬4500元。被告
05 有押租金5萬8000元尚未返還。

06 (六)系爭房屋失火，臺北市政府警察局函送原告公司負責人吳聲
07 志涉犯公共危險罪，業經臺灣臺北地方檢察署以111年度偵
08 字第40231號（下稱另案）為不起訴處分。

09 四、本件之爭點：(一)系爭火災之原因為何？系爭火災是否係因被
10 告之過失所致？(二)原告請求被告賠償損害，是否有理由？(三)
11 原告請求被告返還不當得利是否有理由？(四)原告請求被告返
12 還押租金是否有理由？(五)被告得否請求原告賠償被告因系爭
13 火災所受之損害？被告依此對原告為抵銷之抗辯，是否有理
14 由？茲分述如下：

15 (一)系爭火災發生原因，係因被告所有之系爭房屋因電氣因素
16 （室內配線短路）引燃周遭可燃物所致：

17 1.經臺北市政府消防局依據系爭火災現場燃燒後狀況，並綜合
18 現場關係人目擊火災及搶救情形等資料，鑑定研判系爭火災
19 發生原因為：①系爭房屋即臺北市○○區○○路000巷00○○
20 號為起火戶。②研判起火處位於維修區天花板上（下稱系爭
21 起火處）。③起火原因研判：系爭起火處經檢視發現維修區
22 天花板上有2組室內配線熔斷且輕鋼架有局部熔融之現象，
23 分別檢視維修天花板上2組熔斷之室內配線，發現熔痕巨觀
24 及微觀均呈現通電痕特徵。又天花板上部分室內配線未套管
25 保護，且有老鼠排泄物及瓦楞紙箱等可燃物殘留。再依另案
26 關係人陳麗鳶（本件被告）所述：有樓頂板漏水情形等語，
27 及台電搶修人員表示：該戶表開關有跳脫，電表內負載側火
28 線被覆焦黑，接頭有銅綠等異常狀況等語。本案經排除人為
29 縱火及遺留微小火源等起火原因後，因電氣因素（室內配線
30 短路）引燃周邊可燃物致起火燃燒之可能性較大等情，有臺
31 北市政府消防局111年9月27日北市消調字0000000000號函暨

01 檢附之臺北市政府消防局111年9月27日火災原因調查鑑定書
02 （檔案編號:A22H29I1，下稱系爭鑑定報告）（含火災原因
03 調查鑑定書摘要、火災現場勘查人員簽到表、火災現場勘查
04 紀錄及原因研判、火災出動觀察紀錄、談話筆錄、火災現場
05 平面圖及物品配置圖及火災現場照片資料可稽（見偵查卷第
06 18至51頁），亦經本院調閱另案刑事偵查卷宗查證無訛。

07 2.復參以證人即實施鑑定之臺北市政府消防局技士陳君毅於另
08 案偵查中證述：紙箱在天花板上，另外老鼠排泄物也是在
09 天花板上方，我們研判起火處在天花板上，完好的電線外面
10 有絕緣塑膠保護，裡面有2、3條銅線，銅線也會區隔開保護
11 好，但當時天花板上發現的通電痕特徵，表示前述保護的
12 東西已經被破壞，才有通電痕，也代表天花板的電線在通
13 電狀態，另起火時間在公司營業之前，用電量不會很大，且
14 現場監視器畫面擷取火災以前到火災發生當下，可以看到桌
15 燈從頭到尾恆亮，表示現場電力並無過載，天花板以下供電
16 都是正常，電線走火的區域在天花板上等語（見偵查卷第76
17 至77頁）。堪認系爭火災發生原因，係因被告所有之系爭房
18 屋因電氣因素（室內配線短路）引燃周便可燃物所致。

19 (二)系爭火災係因被告之過失行為所致：

20 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
21 任。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由
22 工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
23 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
24 已盡相當之注意者，不在此限，民法第184條第1項前段、第
25 191條第1項定有明文。復按所謂之土地上之工作物，係指以
26 人工作成之設施，建築物係其例示。而建築物內部之設備如
27 天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，
28 固為建築物之一部，應包括在內。（最高法院95年度台上字
29 第310號民事判決意旨參照）。

30 2.查被告於臺北市政府消防局談話紀錄中自陳：從87年購入房
31 子，之後就沒有更換過室內配線等語（見偵查卷第28頁），

又如前述，依該天花板上發現之通電痕特徵，堪認天花板之電線已經被破壞，無足夠保護措施。而系爭火災發生時，被告乃系爭房屋之所有權人，本應注意更換室內老舊配線，或注意該電路之狀況，以避免老舊短路致生起火危險，而依當時一切客觀情狀，並無任何不能注意之情事，竟疏未注意防止，致引發系爭火災，造成原告及科碩公司所有放置系爭房屋內如附表所示之物品毀損，被告自有過失不法之侵害行為至明。被告因過失未維護系爭房屋之室內配管致發生系爭火災，導致原告及科碩公司之財產受損，被告所為自屬過失不法侵害原告、科碩公司財產權之侵權行為，原告、科碩公司自得依民法第184條第1項前段、第191條第1項規定，請求被告負損害賠償責任。至原告併主張同法第227條第2項，係以單一聲明，主張複數請求權基礎，本院已認同法第184條第1項前段請求有理由，自無庸就其餘請求權基礎有無理由予以論述（最高法院111年度台上字第2592號判決意旨參照），併此敘明。

(三)茲就原告向被告請求損害賠償之項目及金額是否有理由，分述如下：

- 1.按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，民事訴訟法第222條第2項定有明文。
- 2.科碩公司將債權讓與原告，業據提出債權讓與書為證（見本院卷第325頁），核與證人李科穎證述：科碩公司將債權讓與給原告，讓原告全權處理向屋主請求等語相符（本院卷第386頁）。又因科碩公司將上開債權讓與予原告，並以準備書狀繕本送達被告作為債權讓與通知，被告自應對原告清償科碩公司因系爭火災所生之損害賠償。
- 3.觀諸原告、科碩公司業務為販賣、維修影印機、事務機、耗材，並承租系爭房屋作為業務所用，衡情屋內自當有其放置於系爭房屋內之多功能影印機、碳粉、影印紙等如附表所示之物，再參諸其所提之現場照片及系爭鑑定書中所附現場勘

查照片，確實仍可見屋內部分影印機、碳粉、傳送盒三兄弟、影印紙、分頁機等物品受燒後之殘骸，是原告主張其所有如附表編號1至編號38所示之物品、科碩公司如附表編號39至編號50所示之物品，因系爭火災而受損害，堪信為真實。

4.其中附表編號1至編號31所示之物品，除附表編號23至25、編號29以外，就物品之價值，業據提出科碩公司111年3月至6月、8月之單據、原告公司111年3月、5月、6月應收帳款對帳單、百豐公司、兆合公司、八王子公司之出貨單、良優公司之銷貨憑單、百豐公司、互盛公司、益宏公司111年之電子發票證明聯、東興公司、兆合公司、良優公司之銷貨統一發票等購入成本為證（見本院卷第87至166頁），就物品確實受有損害，亦提出影印機、碳粉、傳送盒三兄弟、影印紙等之受損照片為證（見本院卷第261至310頁），另附表編號39至50所示之物為科碩公司所有，因系爭火災而受損害之部分，有科碩公司傳票、岱漢公司銷貨統一發票、出貨單、台灣理光公司之電子發票證明聯為證（見本院卷第167至197頁），足證原告、科碩公司確實有購入如附表所示之物及物品之購入成本，而物品之現存數量，亦有庫存彙總表可證（見本院卷第255至第260頁），就此部分共105萬0834元之請求應有理由。

5.編號23至25之部分，原告主張對於原廠碳粉-M、原廠碳粉-C、原廠碳粉-Y分別請求單價1450元、各33件之存貨損失，並提出冠宇事務機器有限公司之統一發票、銷貨對帳單、庫存彙總表、碳粉受損照片為證（見本院卷第135、137、139、161、289至301頁），觀諸庫存彙總表之內容，原廠碳粉-M、原廠碳粉-C、原廠碳粉-Y之庫存數量分別為28、36、24，庫存平均成本單價分別為1157元、1157元、1153元，本院認編號23之原廠碳粉-M就3萬2396元（計算式：1157X28=32396）之部分、編號24之原廠碳粉-C就3萬8181元（計算式：1157X33=38181）之部分、編號25之原廠碳粉-Y就2萬76

72元（計算式：1153X24=27672）之部分，以共計9萬8249元之部分請求為有理由。

6.附表編號29之部分，原告主張對於C6003多功能影印機之損害金額主張為2萬7000元，並提出科碩公司110年5月的單據、原告出貨單為證（見本院卷第153、155頁），從科碩公司單據中就品名6003之項目，單價部分載為2萬1700元，原告出貨單載為2萬7000元，科碩公司的單據為進貨成本之金額、原告出貨單則為售價，本院認以進貨成本作為損失金額較為可採，故就編號29之部分認定僅2萬1700元之部分請求有理由。

7.附表編號32至編號38之部分，除附表編號36以外，雖原告因大陸進貨，無法提出該等物品之購買收據或發票等相關證明；編號36之分頁機，雖無相關單據，但有分頁機受損照片為證（見本院卷第311、312頁），然上述如附表所示之物確因火燒而損壞，本院審酌屋內物品多數均已燒毀，難以全然細數，若令其提出因系爭火災所受損害之明確證明，實有重大困難之處，難謂公平，法院自得承前述說明，依民事訴訟法第222條第2項自由證明認定原告所受損害數額。另斟酌原告以庫存彙總表之內容請求尚屬合理，且原告主張附表編號32至編號38之受損金額為3萬6875元，衡情皆未過高，應予准許。

8.被告雖辯稱如附表編號5、6、8、26、28、30之影印機為中古回收機，原告並未扣除折舊等語。原告再主張：原告向科碩公司購入影印機均是中古機，整理完後出售之價格比購買的價格更高等語。本院參酌原告之業務乃販賣、維修影印機、事務機，中古機仍係原告與科碩公司購入係作為存貨而非固定資產，故並無依所得稅法之固定資產耐用年限折舊之問題，且依所得稅法第44條，商品等存貨之估價，以實際成本為準，原告以購入實際成本計算存貨之損害賠償金額，即屬有據。

9.承上，原告就附表所示之物的請求，就120萬7658元之部分

01 為有理由（計算式：0000000+98249+21700+36875=000000
02 0）。

03 (四)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
05 179條定有明文。原告主張系爭租約經原告表示欲提前終
06 止，並經被告同意後，已於111年8月28日提前終止，業據提
07 出LINE對話紀錄截圖影本1份（見本院卷第209頁）。細譯對
08 話紀錄內容，被告向原告表示：原告昨天提出終止租賃，被
09 告押金需退還給原告，租期結算至111年8月28日止，因原告
10 8月份下期租金已付，需退還給您等語，可見兩造當時確有
11 於111年8月28日終止系爭租約之合意，既然兩造間自111年8
12 月28日起已無租賃契約關係，原告預付之111年9月之半個月
13 租金1萬4500元，自係欠缺法律上原因，被告自應將上開租
14 金返還原告。從而，原告依不當得利法律關係，請求被告返
15 還半個月之租金1萬4500元，核屬有據。

16 (五)又依系爭契約第5條約定「乙方應於訂約時，交於甲方5萬80
17 00元作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷
18 空、交還店屋後無息退還押租保證金」（北司補卷第18
19 頁）。系爭火災事故發生後，原告即未再繼續使用系爭房
20 屋，且系爭租約早已終止同前所述，故依系爭租約之法律關
21 係，被告自應將系爭租約之押租金5萬8000元返還予原告。

22 (六)綜上，原告請求就128萬0158元之部分為有理由（計算式：0
23 000000+14500+58000=0000000）。

24 (七)被告抗辯原告為系爭房屋之承租人，對電器管線設備亦有法
25 定維護義務，且租賃契約第11條規定原告應以善良管理人注
26 意使用系爭房屋，可見已排除民法第434條規定之適用，原
27 告未即時通知被告檢修天花板內路線，在天花板上堆放紙
28 箱，未盡善良管理人之注意義務，其就損害之發生或擴大，
29 與有過失，應減輕或免除被告賠償金額，被告因系爭火災而
30 支出系爭房屋修繕費用73萬5048元，自得依系爭租約第11條
31 及民法第432條第2項之規定，請求原告負損害賠償責任，並

01 以之為抵銷等語。然查，系爭租約第11條約定內容，意旨與
02 民法第432條之規定相類，純為例稿之引用，與坊間販售房
03 屋租賃契約書並無不同，別無關於失火責任加重之明文約
04 定，雙方就該項內容亦未另為磋商，核屬民法第432條規定
05 之重申、宣示之約定，難認雙方業合意加重承租人之注意義
06 務，而以特約要求被告就輕過失之失火仍應負責。被告已於
07 87年2月取得系爭房屋所有權後均未曾更換過室內配線，系
08 爭房屋乃因電氣因素（室內配線短路）引燃周便可燃物所
09 致，且起火時間在公司營業之前，現場電力並無過載，難以
10 期待承租人即原告知悉室內配線多久未更換之情事，或通知
11 被告檢修天花板內路線，而亦無證據足認原告於天花板放置
12 紙箱確致損害之發生或擴大，可見原告並無重大過失，亦無
13 從認定系爭火災係因原告違反善良管理人之注意義務所致，
14 被告以此主張原告與有過失及抵銷抗辯，洵無足採。

15 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
16 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
17 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
18 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
19 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
20 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
21 率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條
22 分別定有明文。查本件原告係請求金錢給付，而起訴狀繕本
23 係於113年1月12日送達被告，有本院送達證書可稽（即於11
24 3年1月2日寄存送達，加計10日始生合法送達效力，見北司
25 補字卷第77頁），被告經此請求後，迄未給付，應負遲延責
26 任，是原告就其得請求給付128萬0158元之未定期限債務，
27 自起訴狀繕本送達翌日即113年1月13日起至清償日止，按週
28 年利率5%計算之利息，亦屬有據。

29 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第191條第1項、
30 第179條、系爭租約第5條，請求被告給付128萬0158元，及
31 自113年1月13日起至清償日止，按週年利率5%計算利息，為

01 有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁
02 回。

03 七、本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行
04 或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予
05 以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應併
06 予駁回。

07 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本
08 院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不逐一論述，附
09 此敘明。

10 九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
12 民事第二庭 法官 蕭清清

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 20 日
17 書記官 蔡沂捷