

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第4577號

原告 三多塑膠股份有限公司

0000000000000000

三傳實業有限公司

0000000000000000

上 二 人

法定代理人 王傳生

上 二 人

訴訟代理人 魏正綦律師

複 代 理 人 潘俞宏律師

被 告 中華大雄股份有限公司

0000000000000000

0000000000000000

0000000000000000

兼 上 一 人

法定代理人 潘睿緒

上 二 人

訴訟代理人 慶啟人律師

王博正律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經臺灣新北地方法院裁定（114年度訴字第1882號）移送前來，本院於民國115年4月13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。

訴訟費用由原告各負擔1/2。

事實及理由

壹、程序事項：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。

查，原告起訴時聲明：被告中華大雄股份有限公司（下稱中

華大雄公司）、潘睿緒應連帶給付原告三多塑膠股份有限公司（下稱三多公司）、三傳實業有限公司（下稱三傳公司）（下稱三多公司）新臺幣（下同）1,097,650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。嗣於民國115年1月15日以民事變更聲明暨陳報狀變更其聲明為：1.被告應連帶給付原告三多公司548,825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。2.被告應連帶給付原告三傳公司548,825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234頁），核係更正其聲明，非為訴之變更或追加（另原告前於114年5月19日以民事追加被告暨變更聲明狀追加台灣哈理股份有限公司【下稱台灣哈理公司】、許棟樑為被告，惟嗣於115年2月9日言詞辯論期日以言詞撤回，並經台灣哈理公司、許棟樑訴訟代理人當庭表示同意，已生撤回效力，非本院審理範圍）。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告三多公司、三傳公司為新北市○○區○○路○段000巷0號（下稱系爭3號房屋）及5號（下稱系爭5號房屋）房屋（下合稱系爭房屋）所有人，其等自96年起將系爭房屋租賃予被告中華大雄公司，每次租約為期一年。最後一次於112年簽訂租約，租期自112年2月15日起至113年2月14日止（下稱系爭租約）後，原告本不打算與被告中華大雄公司續約，雙方亦未更新租約，租賃契約關係已因租期屆滿而消滅，被告中華大雄公司已非承租人，而為無所有意思之占有人。縱租賃關係仍存在，依系爭租約第11條前段及末頁手寫條款「房屋稅金由乙方支付，甲方不支付維修費」（下稱系爭手寫條款）約定，被告中華大雄公司應負善良管理人之注意義務，及負擔系爭房屋之修繕義務。詎被告中華大雄公司未盡善良管理人注意義務及修繕、維修義務，復違反系爭租約第8條約定，違法轉租予台灣哈理公司，讓其將貨品堆放於系爭房屋，致系爭房屋於113年2月20日下午2時35分

01 許，因地下室電線熔斷起火而發生火災（下稱系爭火災），
02 造成系爭房屋滅失，原告因而各受有548,825元之損害，爰
03 依民法第956條、第184條第1項前段、後段、第196條規定、
04 系爭租約第11條約定請求被告中華大雄公司賠償損害。又被
05 告潘睿緒為被告中華大雄公司之登記代表人，屬公司法第8
06 條第1項之公司負責人，依公司法第23條第2項規定，應與被
07 告中華大雄公司負擔連帶賠償責任等語，並聲明：1.被告應
08 連帶給付原告三多公司548,825元，及自起訴狀繕本送達翌
09 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.被告應連帶
10 給付原告三傳公司548,825元，及自起訴狀繕本送達翌日起
11 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保，請准
12 宣告假執行。

13 二、被告則以：兩造自開始租賃系爭房屋以來，租約屆至時均係
14 由原告前來與被告中華大雄公司締約後，再收取租金；因租
15 約末日在2月間，適逢農曆春節，常有約滿數日後方訂立下
16 一年租約之情，此為20多年來訂立租約之習慣、默示意思表
17 示，應認歷次租約屆滿後至下次租約簽訂前之期間，兩造間
18 仍存在不定期租賃關係，故被告中華大雄公司對租賃物失火
19 毀損，僅須就重大過失負賠償責任。又系爭租約第11條後段
20 約定「房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方（即原告）
21 負責修繕」，並未移轉或免除出租人之修繕義務；系爭手寫
22 條款僅約定修繕所支出之費用由被告中華大雄公司負擔，尚
23 不能阻卻原告就自行裝設之明管線路設置失當或疏於檢修汰
24 換而對他人造成損害時應負之賠償責任。縱認已無租賃關係
25 存在，被告中華大雄公司自89年6月向原告原況承租系爭房
26 屋，僅將系爭房屋1至3樓作為置放通訊家電產品之倉儲場地
27 使用，並依相關法規置放庫存及預留出入通道，未在系爭房
28 屋內使用高耗電之機具，且均依法設置消防安全設備及委請
29 專業人員定期檢修。被告中華大雄公司雖於系爭房屋地下室
30 堆放些許物品，然未使用任何地下室之電氣用品，地下室之
31 插座均未接任何電器或插座使用，電氣異常非被告中華大雄

01 公司使用所致。況依系爭火災原因鑑定書可知，系爭火災係
02 系爭房屋氯離子超標（即海砂屋）之瑕疵，及原告自行於地
03 下室牆面私設之明管線路，電線絕緣劣化、短路所引起；原
04 告於系爭火災發生前，早已知悉系爭房屋因屬海砂屋而屢有
05 結構瑕疵需修繕之情形，原告故意隱瞞，被告中華大雄公司
06 既未使用該處明管線路，亦無法自外觀察看該處配線有無破
07 損或絕緣劣化之情形，無可歸責之事由，被告中華大雄公司
08 就系爭火災之發生，亦無任何故意或過失可言。另被告潘睿
09 緒業經臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）檢察官以11
10 3年度偵字第18928號為不起訴處分，原告請求被告潘睿緒應
11 負連帶賠償責任，亦屬無據等語，資為抗辯，並聲明：1.原
12 告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假
13 執行。

14 三、本院判斷：

15 原告主張系爭3號、5號房屋分別為原告三多公司、三傳公司
16 所有，一同出租予被告中華大雄公司多年，每次租約為期一
17 年；系爭租約係於112年簽訂，租期自112年2月15日起至113
18 年2月14日止，被告中華大雄公司將系爭3號房屋部分轉租台
19 灣哈理公司；系爭房屋於113年2月20日下午2時35分許因系
20 爭火災而滅失；被告潘睿緒為被告中華大雄公司之負責人等
21 情，被告並無爭執，並有兩造間之房屋租賃契約書、新北市政府
22 消防局火災原因調查鑑定書（下稱系爭火災鑑定書）及
23 被告中華大雄公司與台灣哈理公司間之房屋租賃契約書等在
24 卷可稽（見新北卷第23-143頁、本院卷第239-241頁），堪
25 認屬實。惟原告主張與被告中華大雄公司間之租賃契約關
26 係，因租期屆滿而消滅，原告已非承租人；被告中華大雄公
27 司應負善良管理人注意義務及維護、修繕義務，卻未盡善良
28 管理人注意義務，復違法轉租予台灣哈里公司，致系爭房屋
29 因系爭火災而滅失，應依民法第956條、第184條第1項前
30 段、後段、第196條規定、系爭租約第11條約定賠償原告各5
31 48,825元；被告潘睿緒則應依公司法第23條第2項規定負連

01 帶賠償責任等語，則為被告否認，並以原告與被告中華大雄
02 公司仍存有租賃關係，就租賃物因失火而滅失，僅負重大過
03 失責任；被告中華大雄公司已依法設置消防安全設備及委請
04 專業人員定期檢修，且系爭房屋地下室牆面私設之明管線
05 路，非被告中華大雄公司所設置，地下室電氣異常亦非因被
06 告中華大雄公司使用所致，被告中華大雄公司就電線絕緣劣
07 化、短路引起系爭火災無可歸責等語置辯。因此，本件所應
08 審究者為：(一)於系爭火災發生時，原告與被告中華大雄公司
09 間是否存有租賃關係?(二)原告依民法第956條、第184條第1項
10 前段、後段、第196條規定、系爭租約第11條約定請求被告
11 中華大雄公司賠償原告各548,825元是否有理?(三)如是，原告
12 依公司法第23條第2項規定請求被告潘睿緒負連帶賠償責任
13 是否有理?茲分論如下：

14 (一)於系爭火災發生時，原告與被告中華大雄公司間是否存有租
15 賃關係?

16 1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；民法
17 第450條第1項固有明文。惟租賃期限屆滿後，承租人仍為租
18 賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以
19 不定期限繼續契約，民法第451條亦有明定。又「民法第451
20 條所定出租人於租期屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止
21 續租之效力。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就
22 租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關
23 係消滅，使承租人陷於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿
24 時，始得表示反對之意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後
25 絕不續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之
26 效力。」最高法院55年台上字第276號固著有民事裁判先
27 例，然同院87年度台上字第1348號民事判決要旨亦揭明「本
28 院55年台上字276號判例固謂『於訂約之際訂明期滿後絕不
29 續租，或續租應另訂契約者，仍難謂不發生阻止續租之效
30 力』。惟此判例並無凡有該判例所指情形者，均無民法第45
31 1條規定之適用之意。倘客觀情事符合民法第451條之規定，

甚至更有利於承租人者，縱租賃契約有期滿後絕不續租，或續租應另訂契約之約定，自難謂無民法第451條規定之適用。」之旨。因此，租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，是否因租約中訂有「期滿後絕不續租，或續租應另訂契約」或與之相類條款，即可生阻卻民法第451條視為以不定期限繼續契約之效力，應視個案具體事實判斷。

2. 查，系爭租約第6條約定「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉推諉或主張任何權利。…」堪認系爭租約訂有於租期屆滿後，以原告同意繼續出租之意思表示為續租之條件。但被告中華大雄公司抗辯該公司自開始承租系爭房屋以來，租約屆至時均係由原告前來與被告中華大雄公司締約後，再收取租金；又因租約末日在2月間，適逢農曆春節，常有約滿數日後方訂立下一期租約之情，此為20多年來訂立租約之習慣、默示意思表示，故應認歷次租約屆滿後至下次租約簽訂前之期間，兩造間仍存在不定期租賃關係等語，並提出99年3月15日起至113年2月14日止各期租約為證（見本院卷第129-171頁）。原告就被告中華大雄公司所述兩造過往20餘年來租約屆滿後之換約方式，及被告提出之前述歷年各紙租約之真正性，均未予爭執，惟稱：原告本不打算與被告中華大雄公司續約等語。而查，參據被告提出之上述各期租約，除106年2月15日至107年2月14日租約係在前次租期屆滿前之106年2月8日即行換約（見本院卷第144頁），以及102年2月15日至105年2月14日、108年2月15日至109年2月14日等兩份租約上未記載換約日期，無法確定換約時間（見本院卷第136、152頁）外，其餘各紙租約，包括99年2月15日至102年2月14日、105年2月15日至106年2月14日、107年2月15日至108年2月14日、109年2月15日至110年2月14日、110年2月15日至111年2月14日、111年2月15日至112年2月14日、112年2月15日至113年2月14日等租約之簽立時間分別為99年2月26日、105年3月1日、107年2月27日、109年3月25日、110

01 年3月25日、111年3月24日、112年4月13日（見本院卷第13
02 2、140、148、156、160、164、170頁），確實均是在前次
03 租期屆滿後，短則逾期10餘日，長則達近2月方行換約，核
04 與被告中華大雄公司前揭所辯情節相吻合，堪認其上開所
05 辯，非無所據，可以採信。兩造過往多年租約換約習慣既均
06 是採取於租期屆滿時，由原告主動前去與被告中華大雄公司
07 簽約續約，並常有於前約屆滿數日甚至數月後方再訂立下一
08 期租約，且事後補簽之新約租期起始日係回溯至前一年度租
09 期終止日之翌日（即新年度之2月15日）起算等情形，應認
10 在前次租約租期屆滿後，除原告有明確表明不再續約或要求
11 被告中華大雄公司即日遷讓等情形外，原告已有默示同意續
12 約之意，尚不因系爭租約第6條約定內容，遽認已生阻卻民
13 法第451條適用之效力。茲並無任何證據顯示於系爭租約租
14 期屆滿前或屆滿時，原告業將其「不打算續約」之想法通知
15 被告中華大雄公司，反在系爭租約租期屆滿後容令被告中華
16 大雄公司繼續使用系爭房屋；且至系爭火災發生前，原告亦
17 未曾要求被告中華大雄公司遷讓返還，更未曾通知被告中華
18 大雄公司結算押租保證金、其他費用（例如電費、水費）之
19 舉，是被告中華大雄公司抗辯系爭租約已具民法第451條所
20 定要件，在歷次租約屆滿後至下次租約簽訂前之期間應存在
21 不定期租賃關係係等語，當屬有據。原告否認上情，則無可
22 取。

23 (二)原告依民法第956條、第184條第1項前段、後段、第196條規
24 定、系爭租約第11條約定請求被告中華大雄公司賠償原告各
25 548,825元是否有理？

26 1.系爭火災發生時，原告與被告中華大雄公司間既存有租賃關
27 係，則關於系爭房屋因系爭火災而滅失，被告中華大雄公司
28 應負何責任，應依民法租賃相關規定。而按民法就承租人對
29 租賃物之注意義務，分別於民法第432條規定「承租人應以
30 善良管理人之注意，保管租賃物。租賃物有生產力者，並應
31 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。」及於同法第434條規定「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。」且民法第434條排除同法第432條規定之適用，立法意旨在保護承租人之利益，以減輕其賠償責任而設，故出租人若要排除該條之適用而加重承租人責任，自應以「特約」明文約定為之，始符合立法目的及公平原則。又所謂重大過失，係指顯然欠缺普通人之注意而言；與抽象輕過失，係欠缺善良管理人之注意（即依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意）；具體之輕過失，係欠缺與處理自己事務為同一注意，自有不同（最高法院97年度台上字第1407號民事判決參照）。因此，承租人之失火，縱因欠缺善良管理人之注意所致，而於普通人應盡之注意無欠缺者，不得謂有重大過失，出租人不得以侵權行為為理由，依民法第184條第1項之規定，請求損害賠償。末按「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。」民法第429條第1項亦有明定，是除有特約或習慣外，租賃物由出租人負責修繕、維護為原則。查，原告固以系爭租約第11條及系爭手寫條款約定，主張被告中華大雄公司應盡善良管理人注意義務，及負擔系爭房屋之修繕義務等語。惟觀諸系爭租約第11條約定「乙方應以善良管理人之注意義務用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理。」揆其意旨與民法第432條之規定相似，乃僅就承租人對租賃物之保持責任予以重申，別無任何關於「失火」責任之特別約定，是由其契約文義尚難認兩造就本件租賃標的之「失火」責任有以「特約」明文加重承租人即被告中華大雄公司之注意義務約定。關於系爭房屋之維護義務部分，兩造雖另以系爭手寫條款約定「甲方不支付維修費」等語，然並未變更或刪除系爭租約第11條後段約定內容，顯見兩造並無將系爭房屋因自然損壞之修繕義務移轉予被告中華大雄公司，或免除原告修繕義務之

01 合意，僅是就修繕所支出之費用，約定由被告中華大雄公司
02 負擔而已。從而，被告中華大雄公司抗辯其僅就因重大過失
03 而致租賃物因失火而滅失負責任，以及系爭房屋因自然損壞
04 之修繕義務人仍為原告等語，當屬有據。原告之前揭主張，
05 則均無可取。

06 2.依據系爭火災鑑定書，關於起火原因研判，排除危險物品、
07 化工原料引（自）燃、縱火引燃及遺留火種引燃等可能性
08 （見新北院卷第49-50頁），是系爭房屋係因「失火」而毀
09 損滅失，當無疑義。而關於起火處部分，研判起火戶為新北
10 市○○區○○路0段000巷0○0號；且該址3、5號地下室、1
11 至3樓顯著受燒，考量火災向上燃燒特性，確認本案燃燒地
12 點為3、5號地下室。再依現場燃燒後狀況、清理情形、監視
13 器畫面及頭戴式錄影機畫面等內容，本案火勢係以3、5號房
14 屋地下室（5號）東南側附近為起點，經由通風口向上擴大
15 延燒，研判本案起火處係位於3、5號房屋地下室（5號）東
16 南側附近。而關於起火原因研判部分，鑑識人員針對地下室
17 實施清理後，於壁面發現多個插座，地下室（5號）東面牆
18 上方插座1以明管向下、向南延伸至插座2，該電線末端斷
19 裂，比對斷裂位置與起火處相符，採集該電線函送內政部消
20 防署鑑定結果與導線受電弧燒熔所造成之通電痕相同，可見
21 本案起火處附近插座電線處於通電狀態且有異常短路情形，
22 並綜合關係人談話筆錄，排除危險物品、化工原料引（自）
23 燃、縱火引燃及遺留火種引燃等因素可能性後，應係該址
24 3、5房屋地下室（5號）東南側附近電源迴路因絕緣被覆破
25 壞、電氣異常短路致生高溫，引燃周遭紙箱、木板隔間等可
26 燃物後，進而擴大燃燒，起火原因以電氣因素引燃之可能性
27 較大（見新北院卷第49-50頁）。又系爭火災鑑定書中另敘
28 及「近觀該址3、5號地下室（5號）西面牆之插座延伸電線
29 之絕緣被覆刻印1997年製」（見新北院卷第50頁），可見該
30 引發系爭火災之明管線路設置時間應在被告中華大雄公司開
31 始向原告承租系爭房屋之前。復依被告提出之新北市政府消

防局安全設備檢修申報受理單（申報日期112年5月16日；受理日期112年5月18日）、消防安全設備檢修申報書（112年全年度）、消防安全設備檢修報告書（見本院卷第175至185頁）等證據，堪認被告中華大雄公司抗辯於系爭火災事故發生前，有委託專業人員進行相關檢測等語屬實。綜此，尚難認被告中華大雄公司就系爭火災之發生有何違反普通人注意義務之重大過失情形。原告雖另主張被告中華大雄公司有違法轉租情形等語，然系爭火災之起火處在系爭房屋地下室之東南側，即系爭5號房屋地下室，起火原因亦如前述；而被告中華大雄公司轉租予台灣哈里公司部分僅有系爭3號房屋，並不包含系爭5號房屋，此有原告提出之房屋租賃契約可佐（見本院卷第239頁），可見系爭火災之發生與被告中華大雄公司轉租行為間無相當因果關係。此外，原告復未能提出任何證據證明引發系爭火災之系爭房屋地下室東南側附近電源迴路明管線路係該公司承租系爭房屋後自行設置，或地下室電氣異常係因被告中華大雄公司承租期間明顯使用不當所致，或被告中華大雄公司就上述電源迴路之電線絕緣劣化之發生及維護，有何重大過失，依民法第434條規定，自難令被告中華大雄公司就系爭房屋因失火而滅失負損害賠償責任。

3.從而，原告依民法第956條、第184條第1項前段、後段、第196條規定、系爭租約第11條約定，請求被告中華大雄公司賠償原告各548,825元，當屬無據，不應准許。

(三)按公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害者，對他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條第2項固有明文。查，被告潘睿緒雖為被告中華大雄公司之登記代表人，而為其公司負責人。然原告未能舉證證明被告中華大雄公司就系爭火災事故之發生有何重大過失，被告中華大雄公司無庸就系爭房屋因失火而滅失之損害負賠償責任，業經審認如前，則原告進而依公司法第23條第2項規定，請求被告潘睿緒與被告中華大雄公司負連帶賠償責任，

01 亦乏所據，而無可取。

02 四、綜上所述，原告依民法第956條、第184條第1項前段、後
03 段、第196條規定、系爭租約第11條約定、公司法第23條第2
04 項規定，請求被告連帶給付原告三多公司、三傳公司各548,
05 825元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
06 利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁
07 回，其假執行之聲請失所依附，應併予駁回。

08 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
09 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
10 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項前
12 段。

13 中 華 民 國 115 年 5 月 4 日
14 民事第六庭 法 官 李桂英

15 以上正本係照原本作成。

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 115 年 5 月 4 日
19 書記官 翁鏡瑄