

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第347號

原告 詹大德

訴訟代理人 蔡宗隆律師

被告 愛魅客股份有限公司

兼

法定代理人 石晏菱

共同

訴訟代理人 趙平原律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告愛魅客股份有限公司（下稱愛魅客公司）於民國112年9月5日訂定租賃契約（下稱系爭租約），由愛魅客公司向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段00○○號1樓、信義路6段76巷1弄5之1號1樓房屋（下稱系爭房屋），作為經營餐廳使用，租賃期間自112年10月1日起至115年9月30日止，每月租金新臺幣（下同）50,000元。然被告於承租期間，私自在系爭房屋裝設吊燈，而因設置或維護不當，導致吊燈電源線於113年12月23日發生短路引起火災，系爭房屋之裝潢及設備因此毀損。原告為修復系爭房屋，支出修繕費868,915元，依系爭租約第6條之約定，應由被告負賠償之責。又被告自火災發生後，即未再按期繳納租金，迄起訴為止，已積欠114年1月至12月之租金共計600,000元，原告應得依民法第439條規定請求給付，爰依前開契約及法律規定提起本訴。聲明：1. 被告應給付原告1,469,815元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利

01 息。2. 願供擔保，請求宣告假執行。

02 二、被告則以：系爭房屋出租予愛魅客公司時，天花板內層之電
03 源線路即有穿鑿綑綁複雜之情形，本有電線走火之高度風
04 險，無法認定該電線走火事件為被告之過失所致。又系爭房
05 屋於上開火災毀損後，即不能達租賃之目的，被告自此時起
06 應無給付租金之義務等語，以資答辯。聲明：原告之訴駁
07 回。

08 三、本院之判斷：

09 (一)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
10 產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃
11 物毀損、滅失者，負損害賠償責任。租賃物因承租人之重大
12 過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠
13 償責任，民法第432條、第434條分別定有明文。依此，失火
14 責任屬於承租人保管責任之特殊類型，於租賃物失火導致毀
15 損、滅失之情形，承租人僅就重大過失負責。此所謂重大過
16 失，則是指顯然欠缺普通人之注意而言。原告雖以系爭租約
17 第6條第1項前段所定「乙方（指愛魅客公司）應以善良管理
18 人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因
19 乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。」之條款，主
20 張系爭租約已特約排除民法第434條規定之適用，但觀其文
21 字內容，無非是民法第432條保管責任之重申與強調，並未
22 提及失火責任，無從認定原告與愛魅客公司訂定該條款時，
23 是否有特別加重承租人失火責任之意思，愛魅客公司就本件
24 火災應負之注意義務，仍應按民法第434條之規定定之。

25 (二)關於本件火災之發生原因，經臺北市政府消防局實施火災原
26 因調查鑑定，研判起火原因以吊燈電源線短路引燃周邊可燃
27 物致起火燃燒之可能性較大，有鑑定書附卷可參，兩造對火
28 災原因為吊燈電源線短路之事實亦不爭執。然而，電線短路
29 之發生，可能起於電器本身瑕疵、電線老舊劣化、用電過
30 載、環境潮溼、鼠類啃咬等不同原因，上開鑑定意見雖研判
31 起火原因可能為吊燈電源線短路起火，但就電源線短路之發

01 生原因為何，則無進一步之研判，兩造就此事實亦未提出其
02 他證據，尚無法認定愛魅客公司就該吊燈之裝設及維護有顯
03 然欠缺普通人注意之重大過失。依前揭說明，原告基於系爭
04 租約，主張愛魅客公司就系爭房屋之失火毀損負賠償責任，
05 為無理由。

06 (三)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
07 他方支付租金之契約。出租人應以合於所約定使用收益之租
08 賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約
09 定使用、收益之狀態。因契約互負債務者，於他方當事人未
10 為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第421條第1項、第
11 423條、第264條第1項分別定有明文。依此，出租人交付租
12 賃物予承租人使用、收益，並維持其使用、收益狀態，與承
13 租人給付租金，為租賃契約互負之主給付義務，具對待給付
14 關係。如租賃物於租賃關係存續中毀損，而喪失原約定使
15 用、收益之狀態，承租人於該狀態回復前，即得行使同時履
16 行抗辯，拒絕租金之給付。系爭房屋於113年12月23日因火
17 災而毀損，無法再供系爭租約原定之營業使用，而該火災之
18 發生尚無從歸責於愛魅客公司，已如上述，依前揭說明，愛
19 魅客公司自系爭房屋失火毀損時起，即得基於同時履行抗辯
20 而拒絕給付租金。又系爭房屋於114年2月25日已由原告取回
21 占有，為原告所自承，愛魅客公司自無給付後續租金之義
22 務。從而，原告請求愛魅客公司給付114年1月至12月之租金
23 600,000元，為無理由。

24 (四)另依租賃契約書所示，系爭租約之承租人為愛魅客公司，連
25 帶保證人則為訴外人何英傑，石晏菱僅是愛魅客公司之法定
26 代理人，並非契約當事人。原告基於租賃之法律關係，將石
27 晏菱列為被告而為上開請求，基於債權契約相對性原則，自
28 無理由。

29 四、綜上所述，原告依系爭租約第6條第1項、民法第439條規
30 定，請求判決如其聲明所示，為無理由，應予駁回。

31 五、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經

01 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

02 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日

04 臺北簡易庭 法 官 陳逸倫

05 以上正本係照原本作成。

06 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按
07 他造當事人之人數附繕本）。

08 如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 115 年 6 月 18 日

10 書記官 馬正道