

臺灣高等法院民事判決

108年度上易字第976號

上 訴 人

即附帶被上訴人 柯夏蓮

訴 訟 代 理 人 郭瓊滿律師

孫浩偉律師

被 上 訴 人 即

附 帶 上 訴 人 林士淵

訴 訟 代 理 人 林時猛律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國108年7月19日臺灣臺北地方法院第一審判決（107年度訴字第709號）提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，本院於110年3月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付逾新臺幣參拾萬肆仟肆佰壹拾捌元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

上訴人之其餘上訴駁回。

被上訴人之附帶上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔百分之二十六、餘由被上訴人負擔；關於附帶上訴部分由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人陳英建、陳俊豪、陳育杰、陳俊哲（下稱陳英建等4人）同意伊無償使用其等所有門牌臺北市○○區○○路0 段000 號1、2 樓房屋（下稱系爭129號房屋）至都市更新應搬遷為止。上訴人則為相鄰之門牌同路段131號2樓房屋（下稱系爭131號房屋）之所有人，長達17年未定期檢修屋內電線設備，疏於保管維護系爭131號房屋結構及設備安全，違反建築法第77條第1項規定，於104年12月

01 16日下午2時30分許，因經年累月長期使用所造成老化、絕
02 緣劣化等原因，致西南側天花板內一帶之電源配線短路，起
03 火燒燬系爭129號房屋（下稱系爭事故），伊因此受有支出
04 合理修復期間18個月，每月租金新臺幣（下同）2萬5,000元
05 （合計45萬元）、存放該屋1樓如原判決附表1（下稱附表
06 1）所示物品價值40萬1,000元，及依行政院主計總處104年
07 國富統計報告（下稱104年國富統計報告）計算2樓居家物品
08 31萬0,365元（合計116萬1,365元）之損害。爰依民法第184
09 條第1項前段（原判決漏載）、第2項、第191條第1項前段規
10 定，求為命上訴人給付116萬1,365元，及加計自起訴狀繕本
11 送達翌日（即107年1月3日，見原審調解卷〈下稱調解卷〉
12 第47頁）起算遲延利息之判決（原審就上開部分判命上訴人
13 應給付被上訴人61萬9,000元本息，而駁回其餘之訴。兩造
14 各就其敗訴部分聲明不服，提起上訴及附帶上訴。未繫屬本
15 院部分，不另贅述）。附帶上訴聲明：(一)原判決關於駁回被
16 上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢
17 棄。(二)上訴人應再給付被上訴人54萬2,635元，及自107年1
18 月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。答辯聲明：上
19 訴駁回。

20 二、上訴人則以：伊自87年起將系爭131號房屋出租予蔡政龍，
21 並約定蔡政龍應盡善良管理人之注意義務使用維護該屋。詎
22 蔡政龍擅自拆除系爭131號房屋隔間裝修而經營野訊國際登
23 山旅行社股份有限公司及野訊國際登山股份有限公司（下合
24 稱野訊等2公司），未定期檢修、維護屋內天花板夾層管路
25 之電源配線，致短路引燃其大量存放於屋內之瓦斯罐。蔡政
26 龍未曾通知伊修繕系爭131號房屋，伊自無過失可言。系爭
27 事故發生時，系爭131號房屋登記為臺灣土地銀行股份有限
28 公司（下稱土銀）所有，伊不負建築法第77條第1項責任。
29 系爭129號房屋業經信託登記予土銀，被上訴人未經土銀同
30 意使用該屋，無權主張受有使用房屋利益之損害。被上訴人
31 未舉證其確實有支出租金，難認受有無法使用系爭129號房

01 屋使用利益之損害；縱有此損害，18個月顯已逾合理且必要
02 之修復期間。依臺北市政府消防局火災原因調查鑑定書（下
03 稱火調鑑定）記載：「系爭129號房屋1樓物品保持完好，2
04 樓僅部分牆面、磁磚及物品受燻黑」，足證非所有物品皆已
05 燒燬，被上訴人未舉證附表1所示物品受損程度、新品或舊
06 品及殘餘價值。被上訴人依104年國富統計報告每戶家庭耐
07 久財及半耐久財計算其放置系爭129號房屋2樓內物品之損害
08 有誤等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人
09 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執
10 行之聲請均駁回。答辯聲明：附帶上訴駁回。

11 三、按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，
12 民法第184條第2項定有明文。上開所謂保護他人之法律，意
13 在使人類互盡保護之義務，倘有違反，致損害他人權利，與
14 親自加害無異，應使其負損害賠償責任。依此，凡違反以保
15 護他人權益為目的之法律，致生損害於他人，即推定為有過
16 失。若損害與違反保護他人法律之行為間，復具有因果關
17 係，即應負損害賠償責任。建築物使用人應維護建築物合法
18 使用與其構造及設備安全，此觀建築法第77條第1項規定自
19 明。申言之，建築物之使用人，負有依上開建築法之規定，
20 防範其使用建築物之設備發生危險之義務，以維護公共安全，
21 則建築法第77條第1項規定，即屬民法第184條第2項前
22 段所稱保護他人之法律。而建築物內部之設備如天花板、樓
23 梯、門窗、水電配置管線設備等，屬建築物之成份者，為建
24 築物之一部，應包括在內（最高法院107年度台上字第1611
25 號判決意旨參照）。經查：

26 (一)系爭131號房屋於104年12月16日下午2時30分許，因天花板
27 夾層內之電源配線，經年累月長期使用所造成老化、絕緣劣
28 化等原因，致電源配線短路，引燃周邊可燃物致起火燃燒，
29 並燒燬系爭129號2樓房屋，為兩造所不爭執（見本院卷一第
30 81至82頁），且有火調鑑定、臺北市政府消防局105年3月
31 29日北市消調字第10532092200號函在卷可稽（見臺灣臺北

01 地方檢察署105年度偵字第4024號卷〈下稱偵字卷〉第33頁
02 至86頁、第102至106頁背面）。

03 (二)上訴人所有系爭131號房屋於87年出租予蔡政龍作為野訊等2
04 公司辦公處所，每2年換約一次，為兩造所不爭執（見本院
05 卷一第81至82頁），且有建物登記謄本、租賃契約附卷可稽
06 （見原審卷一第169頁、第88至91頁）。又系爭131號房屋雖
07 於101年信託登記予土銀，依信託契約約定上訴人委託土銀
08 辦理有關信託管理及運用更新案之土地產權與都市更新重建
09 資金等事務，土銀受託範圍僅限於辦理所有權移轉登記滅
10 失、抵押權設定變更等產權管理事務，俾利達成都市更新之
11 信託目的，系爭131號房屋於信託關係存續期間事實上仍由
12 上訴人自行使用收益，因信託契約以外所生權利義務與土銀
13 無涉等語，有土銀陳報狀在卷可按（見本院卷二第69、70
14 頁），足見上訴人為系爭131號房屋之實質所有權人。依上
15 說明，上訴人自負有管理、維護、修繕系爭131 號房屋及其
16 內電線設備之義務，以確保建築物及設備之安全。上訴人抗
17 辯伊非系爭131號房屋所有權人，不負建築法第77條第1項之
18 責任云云，洵無足取。

19 (三)至上訴人抗辯蔡政龍承租系爭131號房屋，約定由其負責維
20 護，且未曾通知伊修繕，伊並無過失云云。惟上訴人並未舉
21 證其與蔡政龍有約定，由蔡政龍負責維修系爭131號房屋之
22 安全，及蔡政龍有更動電源配線。況蔡政龍就系爭事故涉犯
23 公共危險罪部分，經臺灣臺北地方法院105年度易字第689
24 號、本院106年度上易字第633 號刑事判決無罪確定，業經
25 本院調閱上開刑事案卷核閱無誤，難認系爭事故係蔡政龍之
26 過失所致。又上訴人現為系爭131號房屋所有權人，係具有一
27 般智識經驗之人，自應注意電線絕緣體因老舊可能斑駁、
28 破損致短路而發生火災事故，卻長達17餘年未曾檢查屋內電
29 源配線或更新，未盡維護該電源設備安全之注意義務，致生
30 系爭事故。系爭事故起火原因以電源配線設備引燃周邊可燃
31 物致起火燃燒，已如前述，短路原因不論老化、外力損傷、

01 老鼠啃咬或劣化均係上訴人疏未定期檢修所致之事實。上訴
02 人抗辯非伊定期修繕維護可避免云云，亦無可採。

03 (四)系爭事故係因上訴人未盡維護系爭131號房屋設備安全之注
04 意義務所致，已如前述，則被上訴人依民法第184條第2項之
05 規定，請求上訴人賠償損害，自屬有據。按當事人已證明受
06 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
07 酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2
08 項定有明文。茲就兩造爭執之損害項目及金額，論述如
09 下：

10 1. 關於租金45萬元部分：

11 ①按損害賠償義務人所應負之損害賠償責任，係回復被害
12 人於損害發生前之應有經濟狀態，而非原來狀態。又房
13 屋遭毀損而喪失之使用可能性（使用利益），原雖不屬
14 於財產上之損害，須至因其不能使用，致實際支出費用
15 （如另覓居住處所而支出租金）時，方足以具體化其損
16 害數額，並據以請求財產上之損害賠償。惟房屋之使用
17 利益，一般均得以相當之費用換得，且有隨時、立即使
18 用之可能性，在交易觀念上，已具有經濟上利益。如被
19 毀損之房屋，原係被害人為滿足其本人及共同生活之人
20 基本住房權之需求，且確為其生活上所依賴者，縱被害
21 人於房屋毀損後，因有其他居住處所可得使用，未實際
22 支出租金，該本應支出而未支出之房屋使用對價，係因
23 被害人以其可支配其他居住處所之使用利益換得，自不
24 能加惠於加害人，應認被害人就該房屋遭受毀損所受之
25 使用利益損害，於合理且必要之範圍內，得請求加害人
26 損害賠償，以回復損害發生前之應有狀態（最高法院10
27 7 年度台上字第402號判決意旨參照）。查系爭129號房
28 屋為陳英建等4人借予被上訴人使用，已如前述，該屋2
29 樓屋頂梁柱全毀，無法居住，為兩造所不爭執（見本院
30 卷二第587頁），並有現場照片可憑（見偵字卷第29
31 頁、原審卷一第204、205頁），被上訴人自受有無法使

01 用該屋之損害。

02 ②被上訴人主張系爭事故後，因系爭129號房屋受損無法
03 居住，而向其岳父江昇租賃居住乙情，業據其提出租賃
04 契約書為證（見調解卷第40至43頁），且經證人江昇證
05 稱：伊在105年1月1日與伊女婿即被上訴人簽立租約，
06 將約20幾坪之新北市○○區○○街000巷0 號1 樓房屋
07 出租予被上訴人全家，每月租金2萬5,000元，至今（10
08 7年6月14日）被上訴人全家還住該處等語綦詳（見原審
09 卷二第55頁背面至第58頁）。而新北市三重區約18坪房
10 屋每月租金約2萬5,000元，亦有租屋網站房屋資料可參
11 （見原審卷二第76、77頁），堪認其上開主張為真實。

12 ③依建築法第25條第1項前段規定，建築物非經申請直轄
13 市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，
14 不得擅自建造或使用或拆除；第33條規定，直轄市、縣
15 (市)(局)主管建築機關收到起造人申請建造執照或雜項
16 執照書件之日起，應於10日內審查完竣，合格者即發給
17 執照。但供公眾使用或構造複雜者，得視需要予以延
18 長，最長不得超過30日；第70條第1項規定，建築工程
19 完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執
20 照。直轄市、縣(市)(局)主管建築機關應自接到申請之
21 日起，10日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及
22 建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，
23 並得核發謄本；不相符者，一次通知其修改後，再報請
24 查驗。但供公眾使用建築物之查驗期限，得展延為20
25 日。第78 條規定，建築物之拆除應先請領拆除執照；
26 第80條規定，直轄市、縣(市)(局)主管建築機關應自收
27 到拆除執照申請書之日起5日內審查完竣，合於規定
28 者，發給拆除執照；又臺北市建築管理自治條例第12條
29 規定，結構主體地上層建築期限每層為3個月，審酌上
30 開建築法令之起造人依序申請拆除執照、建築執照、使
31 用執照期間及相關之拆除及建築期間，被上訴人主張系

01 爭129號房屋回復至可供居住使用之合理期間約為6個
02 月。是被上訴人此部分損害為15萬元（2萬5,000元×6＝
03 15萬元）。至被上訴人主張依建築法第54條、第36條規
04 定，起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於6
05 個月內開工；及起造人應於接獲主管建築機關第一次通
06 知改正之日起6個月內，依照通知改正事項改正完竣送
07 請復審，應加計各6個月云云，惟起造人取得建造執照
08 後即得開工，其遲延開工及依照主管建築機關通知改正
09 事項改正之不利益，自不可歸責於上訴人。上訴人抗辯
10 被上訴人僅得請求以建築期限每層3個月計算租金損害
11 云云，亦無可採。

12 2. 關於系爭129號房屋1樓如附表1所示財物損害部分：

13 被上訴人主張此部分損害，雖提出現場照片、仙暉工業有限
14 公司報價單為據（見原審卷一第197至201 頁、第210至215
15 頁、卷二第42頁），系爭129號房屋1樓現場固有鐵櫃5 座、
16 工作桌1 個、緊急出口燈5 個、火警感應器1 個、放置箱1
17 個、滅火器4 個、電子蜂鳴器1 個等物，然外觀完整（見原
18 審卷一第197至201 頁之照片），且火調鑑定關於火災現場
19 勘查紀錄及原因研判第二（二）項載明系爭129號房屋1樓物
20 品保持完好（見偵字卷第39頁），被上訴人復未舉證該等物
21 品確實因系爭事故遭到毀損，則被上訴人此部分請求，即屬
22 無據。

23 3. 關於系爭129 號房屋2 樓、閣樓財物損害部分：

24 被上訴人主張系爭129號房屋2樓原為伊全家居住使用，因系
25 爭事故致屋內家具、家電及日常用品等受有損害，有現場照
26 片可佐（見調解卷第28、29頁），應堪認定。行政院主計處
27 國富調查報告雖主要係作為國家經濟建設計劃之用，係基於
28 公務調查資料根據統計分析所得平均，一般國民所擁有中等
29 生活水平之財物，自得作為個別財物損失之參考，104年國
30 富統計報告中關於「不含汽、機車之家庭耐久財及半耐久財
31 資產」=22,816(億元)；該年度「總戶數」=8469(千戶)；該

01 年度「平均每戶居住坪數」=44(坪)(見本院卷一第129、13
02 1頁、卷二第489頁)。系爭129號房屋2樓面積83.11平方公
03 尺(見原審卷一第231頁之登記謄本)，則被上訴人因系爭
04 事故受有家具、家電及日常生活用品之損害金額為15萬4,41
05 8元(計算式詳附表)。

06 (五)又被上訴人依民法第184條第2項規定而為上開請求，既有理
07 由，則其併依民法第184條第1項前段、民法第191條第1項規
08 定請求，自毋庸再予審究，附此敘明。

09 四、綜上所述，被上訴人依民法第184條第2項規定，請求上訴人
10 給付30萬4,418元(15萬元+15萬4,418元)，及自起訴狀繕
11 本送達翌日即107年1月3日起至清償日止，按年息5%計算之
12 利息，為有理由，應予准許，逾此部分之本息請求，為無理
13 由，不應准許。原審就上開應准許部分，判命上訴人如數給
14 付，並分別諭知兩造供擔保後，得、免假執行，核無不合，
15 上訴人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
16 無理由，應駁回此部分上訴。至上開不應准許部分，其中原
17 判決命上訴人應給付被上訴人31萬4,582元(619,000—304,
18 418=314,582)本息部分，尚有未合，上訴人指摘原判決此
19 部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主文第2
20 項所示。另其他不應准許部分(即被上訴人請求上訴人再給
21 付54萬2,635元本息)，原判決為被上訴人敗訴之諭知，並
22 駁回此部分假執行之聲請，核無不合，被上訴人附帶上訴意
23 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，並無理由，應駁
24 回其附帶上訴。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
27 逐一論列，附此敘明。

28 六、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，附帶上訴
29 為無理由。爰判決如主文。

30 中 華 民 國 110 年 3 月 30 日
31 民事第七庭

審判長法官 李昆霖
法官 譚德周
法官 王育珍

附表

一、參數值：

(A)該年度「不含汽、機車之家庭耐久財及半耐久財資產」=22,816(億元)

(B)該年度「總戶數」=8,469(千戶)

(C)該年度「平均每戶居住坪數」=44(坪)=145(平方公尺)(四捨五入，下同)

$(A) \div (B) \div (C)$ = 該年度「平均每戶每坪不含汽、機車之家庭耐久財及半耐久財資產」

$22,816(\text{億元}) \div 8,469(\text{千戶}) \div 145(\text{平方公尺}) = 1,858 \text{元/平方公尺}$

二、系爭129號房屋面積

1樓74.29平方公尺

2樓83.11平方公尺

三、計算式：

$1,858 \text{元/平方公尺} \times 83.11 \text{平方公尺} = 15 \text{萬} 4,418 \text{元}(\text{四捨五入})$

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 110 年 3 月 30 日

書記官 簡曉君