

臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第364號

上訴人 林瑞榆（原名林秋芳）

訴訟代理人 朱敏賢律師

陳昱成律師

陳新傑律師

被上訴人 上能興業股份有限公司

法定代理人 劉運水

訴訟代理人 李哲賢律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年1月31日臺灣臺北地方法院108年度訴字第2649號第一審判決提起上訴，本院於109年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：被上訴人向伊承租臺北市○○區○○路0段00號2樓之2（下稱系爭房屋），作為經營印刷機器設備事業之辦公室，租賃期間自民國104年3月25日起至109年3月24日止（下稱系爭租約）。詎被上訴人疏未注意室內電源線路配置安全，且堆置雜物、用電不當，致系爭房屋於108年2月15日晚間8時15分，因電器因素引燃週邊可燃物後起火燃燒（下稱系爭火災），造成屋內受燒燻黑，伊為回復該屋原狀而受有損害新臺幣（下同）87萬3731元等情，爰依系爭租約第5條約定、民法第432條第2項、第184條第1項前段規定，擇一求為命被上訴人如數賠償，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。於本院上訴聲明為：（一）原判決廢

棄。(二)被上訴人應給付上訴人87萬3731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。

二、被上訴人則以：伊未重新配置系爭房屋室內電源線路，亦無堆置雜物或用電不當。系爭火災肇因於日光燈內部配線短路，乃歸責於上訴人疏於檢修維護室內電源線路安全所致，伊既無過失，自不負賠償責任等語，資為抗辯。

三、被上訴人自88年9月起向上訴人承租系爭房屋，期滿後續租，嗣於104年4月18日簽立系爭租約，約定租賃期間自104年3月25日起至109年3月24日止，免計租金之裝潢期為1個月，租金自104年4月25日起算。上訴人於104年3月25日將系爭房屋交付被上訴人使用等情，為兩造所不爭執（見本院卷第125頁），堪信為真正。上訴人請求被上訴人賠償其因回復系爭房屋原狀所受損害計87萬3731元乙情，為被上訴人所拒，並以前開情詞置辯。經查：

(一)、系爭房屋因被上訴人失火而毀損者，以被上訴人有重大過失為限，始對上訴人負損害賠償責任。上訴人主張被上訴人依系爭租約第5條約定、民法第432條第2項規定，就租賃物之失火責任，應負善良管理人之注意義務云云，並不可採。

1.租賃物因承租人失火而毀損、滅失者，以承租人有重大過失為限，始對出租人負損害賠償責任，民法第434條定有明文。而所謂重大過失，係指顯然欠缺普通人應盡之注意而言，是承租人之失火，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。由是而論，系爭房屋如因被上訴人失火而毀損者，以被上訴人有重大過失為限，始對上訴人負損害賠償責任，甚為明確。

2.上訴人雖執系爭契約第5條約定，主張兩造已合意排除民法第434條之適用，被上訴人同意就租賃物之失火責任，依民法第432條規定，負善良管理人之注意義務云云。然查，觀諸系爭契約第5條約定：「乙方（即被上訴人）應以善良管理人之注意使用房屋並避免商業糾紛危及房屋及鄰居之安全，因乙方之過失或商業行為導致第三人之破壞、毀損房屋

01 時，乙方應負責修繕並賠償損害，第三人之毀損、破壞損及
02 鄰居時，乙方亦應負責修復及賠償。房屋因自然損壞有修繕
03 必要時，由甲方（即上訴人）負責修繕」等語（見北簡卷第
04 65頁），可知該條約定係重申承租人對租賃物之保管義務。
05 倘依上訴人所稱，上開約定旨在提高法律課以被上訴人之失
06 火責任，亦即為不利於被上訴人之加重責任特約，則兩造自
07 應於該約定中明確記載被上訴人同意就租賃物失火乙情，負
08 擔高於法所課以之責任，以排除民法第434條之適用。惟系
09 爭契約第5條僅記載被上訴人應以善良管理人之注意使用房
10 屋並避免商業糾紛危及房屋及鄰居之安全，因被上訴人之過
11 失或商業行為導致第三人之毀損、破壞損及鄰居時，被上訴
12 人應負責修繕並賠償損害，並未明白指出其所稱「危及房屋
13 之安全及毀損」，是否包含因火災所造成之損害，亦未表明
14 被上訴人同意就租賃物因失火所造成之損害，對上訴人負高
15 於民法第434條重大過失之責任等意旨，揆諸上開說明，實
16 難遽認被上訴人同意就系爭房屋之失火責任，依民法第432
17 條規定負善良管理人之注意義務。職是，上訴人依系爭契約
18 第5條約定、民法第432條規定，主張被上訴人就系爭火災之
19 失火責任，應負善良管理人之注意義務云云，尚不可採。

20 (二)、系爭火災起火處為系爭房屋西北側天花板中間日光燈具附
21 近，起火原因為日光燈內部配線短路引燃周邊可燃物後致起
22 火燃燒。上訴人主張起火地點為系爭房屋西北側之地面雜物
23 堆置處或被上訴人串接之地面電線處，起火原因為被上訴人
24 用電不當云云，皆不可取。

25 1.系爭房屋於租賃期間之108年2月15日晚間8時15分發生火
26 災，無人員傷亡，經臺北市政府消防局（下稱北市消防局）
27 鑑定，起火處在辦公空間西北側天花板中間日光燈具附近，
28 起火原因以電氣因素（日光燈內部配線短路）引燃周邊可燃
29 物後致起火燃燒之可能性較大。屋內受火燒損，火勢未波及
30 其他樓層及他棟建築物，現場物品受燒燻黑、搶救破壞情形
31 如原判決附表所載等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第12

5頁)。再者，細繹北市消防局火災原因調查鑑定書（下稱消防局鑑定書）內載：「…(三)起火處研判：1.據現場燃燒後狀況(二)至(六)所述：2樓之2屋內格局及裝潢物品僅靠辦公空間西北側0A辦公家具（編號3）一帶受火燃燒較嚴重，餘火煙沿天花板、牆面及其他格局與物品受煙燻，顯示火煙係由辦公空間西北側0A辦公家具（編號3）往屋內其他空間一帶延燒。2.綜觀辦公空間西北側0A辦公家具（編號3）一帶受燒情形其天花板輕鋼架、日光燈燈具及石膏板等建材，及天花板內混凝土、配置的電源線，侷限於天花板中間日光燈燈具附近火勢燃燒強烈，天花板裝潢建材又以下方受燒變色強烈，該處金屬日光燈燈具亦以內部受燒變色較嚴重，鋁製材質大半已受燒熔，輕鋼架亦受燒強烈變色及變形較嚴重。該處西面資料櫃以上半部靠北側附近（擺放影印機處）受燒碳化較嚴重，而北面與陽台3隔間木板牆、木架又以南側上半部受燒碳化較嚴重，陽台3內受燒情形僅以上半部靠南側受燒較嚴重，地面物品尚完好，顯示火流係由0A辦公家具（編號3）往陽台3及資料櫃延燒。而0A辦公家具（編號3）北側地面擺放的影印機組皆以頂層飾板及置於頂層之零組件包裝紙箱受燒較嚴重，輕鋼架天花板受燒掉落中間附近影印機組頂層的石膏板建材呈現塊狀及受燒變黑較嚴重，頂層金屬零組件亦受燒變色較嚴重，經清除影印機組頂層燒燬物，其數台影印機組頂層以下機體外觀（含塑膠包膜）未受燒尚完好，與影印機相鄰之隔間木板牆又以上半部受燒失較嚴重，清理地面碳化物其地板無受燃燒、碳化情形尚完好，顯示辦公空間西北側0A辦公家具（編號3）火勢於天花板中間日光燈具附近燃燒強烈，並由該處先起火燃燒後往四周擴大燃燒，綜上所述研判辦公空間西北側天花板中間日光燈具附近為起火處。(四)起火原因研判：1.現場勘察，起火處於辦公空間西北側天花板中間日光燈具附近。經清理該處下方附近燒燬物未發現菸灰缸、垃圾桶、金屬容器等物。據公司員工劉峻豪表示，「公司及整棟大樓全面禁菸，放置8台機器的位

置及辦公桌上、地面附近無放垃圾桶，該處辦公桌無人出入，亦無人使用等情」；依據最後離開公司員工蔡幼絲表示，「離開公司時，是我鎖上大門的…全公司員工都沒有人抽菸等情」，另據大樓警衛吳東曉所述：「玻璃門是上鎖的我無法進入…沒有看到可疑的人員進出或逗留等情」。而起火戶大門為消防人員搶救造成的破壞，又起火處下方附近燒燬物亦無發現可疑殘留物，故研判人為縱火或菸蒂蓄熱致起火燃燒之可能性應可排除。2.……經勘察，起火處附近輕鋼架、石膏板及日光燈金屬燈具等建材受燒甚為嚴重，且金屬燈具內部受燒變色強烈，鋁製材質已完全受燒熔，內部變壓器及金屬片亦受燒燬、變色甚為嚴重，該處下方影印機組頂層受燒嚴重，放置頂層的紙箱大半已受燒失，該機組亦無插電及使用等情形。檢視日光燈燈具及比對樣品熔斷內部電源裸線發現有短路熔痕，經檢視熔痕編號A、G及熔痕編號I巨觀皆呈現導體局部熔解固化及固化區與導線本體間具有明顯界限之通電痕特徵，又檢視2樓之2屋內電源總開關箱無熔絲開關有跳脫狀態，顯示屋內電路配線為通電狀態。經排除人為縱火、菸蒂等因素後，綜合以上現場勘察及燃燒後狀況、證物特徵、關係人所述研判，以日光燈內部配線短路引燃周邊可燃物後致起火燃燒之可能性較大」（見原審卷第133至135頁），核與現場照片所示情形相符（見原審卷第191頁）。由上足證，系爭火災之起火處為系爭房屋西北側天花板中間日光燈具附近，起火原因為日光燈內部配線短路引燃周邊可燃物後致起火燃燒。

2.上訴人雖以當日在場之消防員說明起火點為系爭房屋西北側之「地面雜物堆置處」為由，主張起火地點為系爭房屋西北側之地面雜物堆置處或被上訴人串接之地面電線處云云。然考諸消防局鑑定書所載現場燃燒情形及現場照片顯示畫面，系爭房屋於天花板中間日光燈具附近燃燒最為強烈，另地面影印機組頂層以下機體外觀多未受燒，家具僅表面受燒損碳化等情，已詳如上1.所述，可見系爭火災現場燃燒狀況，係

01 以靠近天花板之上半側受燒較為嚴重，其餘靠近地面之物品，
02 多僅表面受燒、頂層以下並未受燒，可徵系爭火災之火勢，
03 應係自天花板處引燃並向下延燒，而非自地面燃起再向上延燒。
04 由此堪認，上訴人主張起火地點為系爭房屋西北側之地面雜物堆置處
05 或被上訴人自行串接之地面電線云云，要與事實有違，並不可採。

07 3.上訴人另以系爭火災現場無熔絲開關成關閉狀態，可見當時
08 用電量負荷過重，主張系爭火災肇因於被上訴人用電不當云云。
09 惟被上訴人之員工蔡幼絲於北市消防局訪談時，陳述其於火災當日下午6點20分離開公司，
10 離開時有鎖上大門，離開前有把整間公司燈都關閉，但沒有關閉配電箱中的總開關等語
11 （見原審卷第139頁），核與員工下班離開公司時，會將辦公室內燈源關閉之常情無悖，
12 且系爭火災現場之影印機組並無插電及使用情形，有消防局鑑定意見書在卷可憑（見
13 原審卷第135頁），足見系爭火災發生時，被上訴人公司已結束工作，並無用電量負載超過額定使用量之可能，
14 至為明顯。而無熔絲開關固在電源線短路或用電量超過額定使用量的情況下，會切斷電路，
15 以保護迴路中的電器，則系爭火災現場無熔絲開關縱呈現關閉狀態，充其量僅能說明其因電路
16 異常而切斷電路，但不能證明該異常狀況即為用電量負載超過額定使用量。至電源線短路，
17 雖係在通電狀態下發生，然系爭房屋之總電源開關一旦關閉，將使該屋處於完全無電力供應狀態，
18 翌日顯難開啟正常運作，則依被上訴人使用系爭房屋目的乃作為辦公室使用以觀，實無可能課以其員工於
19 下班離開時應關閉總電源開關，以避免發生電源線短路之作為義務。基上，上訴人以系爭火災現場無熔絲開關成關閉狀態
20 為由，主張系爭火災肇因於被上訴人用電量負載超過額定使用量、下班時未關閉總電源開關等用電不當行為所致云云，
21 顯不可取。

30 (三)、被上訴人就系爭火災發生並無重大過失，上訴人請求被上訴人賠償其因回復系爭房屋原狀所受損害計87萬3731元云云，
31

01 為無理由。

02 1.承上(一)所述，租賃物因承租人失火而毀損滅失者，以承租人有重大過失為限，始對出租人負損害賠償責任，民法第434
03 條已有特別規定。是以，承租人就失火若無重大過失時，出租人自不得以侵權行為為理由，依民法第184條第1項規定，
04 請求負損害賠償責任，至為明確。
05

06 2.上訴人固以系爭房屋內電源線、日光燈具為被上訴人自行裝潢設置，主張被上訴人就系爭火災之發生有重大過失云云。
07 然觀諸上訴人自陳：系爭房屋自88年出租後，未曾因室內配電因素發生任何事故，其所交付之原始系爭房屋本身，並無
08 用電設置之瑕疵可言（見本院卷第193至194頁），可見系爭房屋原始之屋內電源線、日光燈具等配置，均為上訴人於交付
09 系爭房屋前已安裝完成。又佐以被上訴人之員工蔡幼絲、劉峻豪於北市消防局訪談時，分別陳述系爭房屋天花板裝潢
10 至少有10年以上，被上訴人自承租起迄今，不曾重新裝修日光燈具及電源線等語（見原審卷第140至142頁），參互以
11 觀，堪見系爭房屋內電源線、日光燈具，皆係上訴人於88年將系爭房屋交付予被上訴人前配置完成，迄至系爭火災發生
12 時為止，被上訴人並未重新更動或配置該電源線路及燈具，
13 據此而論，難認被上訴人就系爭火災之發生有何過失責任可言。至系爭租約第2條雖約定一個月為免收租金之裝潢期等
14 情（見北簡卷第65頁），僅能說明兩造約定一個月期間免計租金，仍不能據此推論被上訴人確有於該期間內重新裝潢室
15 內電源及日光燈具等事實。另上訴人雖提出印製「TAITUNG 2014」字樣之電源線照片（見本院卷第245頁），主張該電
16 源線係在系爭房屋輕鋼架上方所發現，可證被上訴人曾自行裝修系爭房屋輕鋼架上方之電線云云（見本院卷第243
17 頁）。惟細繹上訴人提出印製「TAITUNG 2014」字樣之電源線照片，該電源線外觀良好，無任何受燒痕跡，顯非系爭火
18 災起火處之日光燈內部配線，自與系爭火災起火原因無涉。
19 則不論上開電源線是否為被上訴人自行裝修設置，然既非系
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

01 爭火災起火處之電源線，自不能逕認系爭火災起火處之日光
02 燈內部配線即為被上訴人所裝設，而執為有利於上訴人之認
03 定。

04 3.上訴人復以被上訴人基於承租人地位，負有定期檢測系爭房
05 屋電源線安全之義務卻疏未注意，主張被上訴人就系爭火災
06 之發生應有重大過失云云。然電源線短路之原因甚多，可能
07 因長時間使用導致電源線絕緣披覆層融化，亦可能因為拉
08 扯、接觸不良、動物嚙咬等原因造成電源絕緣披覆層劣化，
09 致生電路故障情形。而系爭房屋之日光燈內部配線，係藏覆
10 於輕鋼架、隔間之天花板內部，顯非一般人可容易觀測或檢
11 查之管線，遑論被上訴人既非專業水電人員，其不僅無法即
12 時查知日光燈內部配線有無披覆劣化、破損、或遭動物嚙咬
13 等情形，即欲進一步檢查該電源線路是否達應更換程度，於
14 技術上亦屬困難，則被上訴人縱未定期檢查該電源線路是否
15 安全無虞，亦難謂有何重大過失。據此，上訴人主張被上訴
16 人基於承租人地位，因未盡檢測系爭房屋電源線路安全之
17 責，就系爭火災之發生應負重大過失責任，即難採信。

18 四、綜上所述，上訴人依系爭租約第5條約定、民法第432條第2
19 項、第184條第1項前段規定，請求被上訴人賠償87萬3731
20 元，並加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，均
21 為無理由，皆不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並
22 無不合。上訴意旨仍執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改
23 判，為無理由，應駁回上訴。

24 五、上訴人雖聲請本院傳訊負責出租系爭房屋之曹吉宙及囑託內
25 政部消防署鑑定系爭火災之起火處及起火原因（見本院卷第
26 152頁）。惟系爭火災之起火處為系爭房屋西北側天花板中
27 間日光燈具附近，起火原因為日光燈內部配線短路引燃周邊
28 可燃物後致起火燃燒，業經認定如上所述，故本院核無調查
29 前開證據之必要。另本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或
30 防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響
31 本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

01 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
02 項、第78條，判決如主文。

03 中 華 民 國 109 年 7 月 8 日
04 民事第十六庭

05 審判長法官 朱耀平

06 法官 羅立德

07 法官 邱育佩

08 正本係照原本作成。

09 不得上訴。

10 中 華 民 國 109 年 7 月 8 日

11 書記官 林伶芳