

臺灣高等法院民事判決

111年度上更一字第21號

上 訴 人

即反訴被告 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

被 上 訴 人

即反訴原告 林瑞榆

訴訟代理人 朱敏賢律師

陳新傑律師

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2795號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，被上訴人提起反訴，經最高法院發回更審，上訴人再為訴之追加，本院於114年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判（除減縮部分外），均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣玖拾柒萬捌仟零伍拾柒元，及自民國一百零八年四月二十七日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹拾肆萬參仟壹佰肆拾捌元，及自民國一百零九年八月二十八日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘反訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用，關於本訴部分（除減縮部分外），由被上訴人負擔百分之三十七，餘由上訴人負擔；關於追加之訴部分，由上訴人負擔；關於反訴部分，由反訴被告負擔二分之一，餘由反訴原告負擔。

01 本判決第四項所命給付部分，於反訴原告以新臺幣肆萬柒仟柒佰
02 壹拾陸元供擔保後，得假執行；但反訴被告如以新臺幣壹拾肆萬
03 參仟壹佰肆拾捌元預供擔保，得免為假執行。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、本件上訴人即反訴被告（下稱上訴人）在原審主張：伊向被
07 上訴人即反訴原告（下稱被上訴人）承租之門牌為臺北市○
08 ○區○○○路0段00號2樓之2房屋（下稱系爭房屋），因被
09 上訴人過失於民國108年2月15日晚間8時15分許發生火災

10 （下稱系爭火災），被上訴人應依侵權行為之法律關係賠償
11 伊新臺幣（下同）321萬6392元損害（即財物損失277萬6550
12 元及營業損失43萬9842元）。上訴人於本院前審審理時，就
13 所受損害追加依關於不完全給付之規定為請求，並追加主
14 張：伊因系爭火災不能使用系爭房屋，應免除伊自108年3月
15 25日起之租金給付義務，被上訴人並應依約返還保證金20萬
16 元（下稱系爭押租金），被上訴人收受108年3、4月份租金
17 合計11萬8000元（下稱系爭2個月租金），及對伊強制執行
18 同年5月份至租期屆滿共10個月之租金（下稱系爭10個月租
19 金），進而收取33萬7002元（下稱甲執行受償金錢），均屬
20 無法律上原因，被上訴人應依不當得利之法律關係返還伊65
21 萬5002元，經本院前審准許追加，已生追加之效力。

22 二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
23 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、
24 第255條第1項第2款定有明文。上訴人於本院審理時追加主
25 張：被上訴人就系爭10個月租金對伊強制執行，另扣得伊之
26 存款6606元（下稱乙執行受償金錢，與甲執行受償金錢合稱
27 系爭執行受償金錢），被上訴人取得乙執行受償金錢，亦屬
28 無法律上原因，自應依不當得利之法律關係返還伊6606元。
29 經核其於本院審理時之追加請求，與原訴及本院前審許追加
30 之訴，均係有關係爭火災所衍生之爭執，基礎事實同一，被
31 上訴人就此在程序上雖表示不同意追加（本院卷一第80頁、

01 卷二第14頁)，揆諸前開說明，並無不合，仍應予准許。另
02 上訴人就其所受財物損失277萬6550元減縮上訴聲明220萬57
03 85元，亦無不合。

04 貳、實體方面：

05 一、本件上訴人主張：伊自88年9月起向被上訴人承租系爭房屋
06 作為辦公室使用，期滿後續約，並於104年4月18日與被上訴
07 人之代理人曹吉宙簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定租
08 賃期間自104年3月25日起至109年3月24日止。嗣因系爭房屋
09 之日光燈具及電源配線老舊，天花板漏水之修繕僅以接水盤
10 方式進行引流，致設備或線路鏽蝕，且配電箱之中性線與接
11 地線共用銅排，日光燈具之燈殼未能設置接地線，使故障電
12 流無法排掉而回流至日光燈具，導致該燈具內部配線短路，
13 於108年2月15日晚間8時15分許發生系爭火災，致伊受有財
14 物燒燬之損失220萬5785元（各財物損失之品項及金額詳如
15 附表「項目欄」及「上訴人於本院主張損失金額欄」所
16 載）、營業損失43萬9842元，合計264萬5627元損害（下稱
17 系爭損害）。被上訴人為系爭房屋之所有權人，未於租賃關
18 係存續中保持該屋合於約定使用、收益狀態而有過失，屬可
19 歸責而應負債務不履行之損害賠償責任，應賠償伊系爭損
20 害。又系爭火災致伊不能使用系爭房屋，依民法第441條規
21 定之反面推論，應免除伊自108年3月25日起至租期屆滿日止
22 之租金給付義務，並應依約返還系爭押租金20萬元，被上訴
23 人收受系爭2個月租金合計11萬8000元，及持系爭租約之公
24 證書聲請法院對伊強制執行系爭10個月租金，進而收取系爭
25 執行受償金錢合計34萬3608元，均屬無法律上原因等情，爰
26 依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第227條第1項、
27 第2項、第179條規定，及系爭租約第3條第2項約定，求為命
28 被上訴人給付330萬7235元（即2,645,627+200,000+118,000
29 +337,002+6,606）本息之判決。對反訴則以：伊於租期屆滿
30 後，經被上訴人同意進行清運、受領，伊未遲延返還系爭房
31 屋等語資為抗辯。並上訴及追加聲明：(一)原判決關於駁回伊

01 後開第二項之訴部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人應給
02 付伊264萬5627元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
03 止，按年息百分之5計算之利息；(三)被上訴人應再給付伊66
04 萬1608元，及其中31萬8000元自109年5月1日起、其中33萬7
05 002元自109年8月27日起、其中6606元自111年6月15日起，
06 均至清償日止，按年息百分之5計算之利息（未繫屬本院
07 者，不予贅述）。反訴部分答辯聲明：被上訴人之反訴駁
08 回。

09 二、被上訴人則以：上訴人從未通知伊修繕系爭火災起火處之日
10 光燈具及內部配線，難認伊有何未盡修繕義務之歸責事由；
11 況系爭火災之起火原因為日光燈內部配線短路，與電源配線
12 老舊、伊所為修繕、有無定期維護、更新無關。屋內線路裝
13 置規則並非保護他人之法律，上訴人所指配電盤之設置與系
14 爭火災之發生無涉；日光燈具及內部配線亦非民法第191條
15 第1項所稱建築物之成分，伊不負侵權行為及債務不履行之
16 損害賠償責任。上訴人就其實際支配、管領系爭房屋之設
17 施，負有避免危險發生之注意義務，其疏於檢查、發見電源
18 配線是否安全無虞而導致系爭火災，具可歸責事由；且上訴
19 人於系爭火災發生後，將其所有物品持續存放系爭房屋而使
20 用，並明確拒絕伊修繕，即應支付自108年3月份起至租賃期
21 限屆滿止之租金。伊聲請強制執行系爭10個月租金59萬元，
22 然僅收取系爭系爭執行受償金額，二者差額仍高於系爭押租
23 金，該押租金經扣抵而無餘額，無從返還等語，資為抗辯。
24 並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。並於本院前審提起反
25 訴，主張：上訴人未於租期屆滿騰空返還系爭房屋，遲至10
26 9年6月8日始向伊表示拋棄占有，合計遲延返還該屋76日，
27 應依系爭租約第8條第3項約定，給付伊按房租2倍計算之違
28 約金29萬8933元等情。反訴聲明：上訴人應給付伊29萬8933
29 元及自反訴起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百
30 分之5計算之利息。

31 三、兩造不爭執事項（本院卷二第14至16、274頁）：

- 01 (一)臺北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌○○○路0
02 段00號0樓之0房屋，即系爭房屋），於75年1月1日裝表供
03 電，於同年月10日建築完成，於同年3月12日辦理保存登記
04 為被上訴人所有；被上訴人現仍為系爭房屋所有權人（本院
05 109年度上字第482號卷〈下稱本院前審卷〉一第203、241
06 頁）。
- 07 (二)兩造於自88年間起陸續簽立如本院前審卷一第372至379頁、
08 原審卷第237至263頁所示之房屋租賃契約，由被上訴人將系
09 爭房屋出租予上訴人營業使用，被上訴人有收取押租金20萬
10 元；期間陳一萬、曹吉宙先後為被上訴人處理有關係爭房屋
11 租賃事務之代理人。
- 12 (三)上訴人營業項目如原審卷第265頁、本院前審卷一第247至24
13 8頁所示；於107年間之營業人銷售額與稅額申報資料如原審
14 卷第74至84頁所示。
- 15 (四)系爭房屋於108年2月15日晚間發生系爭火災，經臺北市政府
16 消防局（下稱消防局）於108年3月15日作成如原審卷第131
17 至207頁所示之火災原因調查鑑定書（下稱甲鑑定書）。
- 18 (五)系爭房屋於系爭火災前日光燈設備得正常使用，上訴人未反
19 映維修；除整棟大樓跳電外，並無其他個別用電事故發生。
- 20 (六)上訴人員工楊美惠與曹吉宙有為如本院前審卷一第348至351
21 頁所示之通訊軟體對話。
- 22 (七)上訴人有於108年2月27日寄送如本院前審卷一第352至354頁
23 所示之郵局存證信函予被上訴人、曹吉宙收執。
- 24 (八)系爭房屋所在民生敬園大樓社區，有於108年8月28日為消防
25 安全檢查，結果如本院前審卷二第375頁所示。
- 26 (九)臺北市政府警察局中山分局認兩造就系爭火災之發生，涉犯
27 刑法第173條第2項之失火燒燬現供人使用之住宅罪嫌，報請
28 檢察官偵查，案列臺灣臺北地方檢察署108年度偵字第11961
29 號，經檢察官於108年10月31日為不起訴之處分（原審卷第3
30 51至355頁）。
- 31 (十)被上訴人執經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）所屬民間

01 公證人南京聯合事務所104年度北院民公麟字第220806號公
02 證書聲請強制執行上訴人財產，案列臺北地院109年度司執
03 字第37400號給付租金強制執行事件（下稱系爭執行事
04 件），臺北地院於109年8月26日核發如本院前審卷二第119
05 至145頁所示之執行命令，准被上訴人向第三人收取上訴人
06 對於第三人之存款債權，於111年1月3日核發如本院卷一第5
07 1至56頁所示之執行命令，命第三人將上訴人對於第三人之
08 存款債權向臺北地院支付轉給被上訴人。

09 (二)被上訴人有於109年3月26日寄送如本院前審卷一第340至344
10 頁所示之郵局存證信函予上訴人、劉運水收執。

11 (三)劉運水與曹吉宙有為如本院前審卷二第355至361頁所示之通
12 訊軟體對話。

13 (三)上訴人有於109年4月29日寄送如本院前審卷一第173至174頁
14 所示之郵局存證信函予被上訴人收執。

15 (四)被上訴人有於109年5月25日寄送如本院前審卷一第277至285
16 頁所示之郵局存證信函予上訴人、劉運水收執。

17 四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

18 (一)系爭火災之發生原因：

19 1.系爭房屋於108年2月15日晚間發生火災，經消防局為火災現
20 場勘查後認定：「(三)起火處研判：1.據現場燃燒後狀況(二)至
21 (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OA
22 辦公家具（編號3）一帶受火燃燒較嚴重，餘火煙沿天花
23 板、牆面及其他格局與物品受煙燻，顯示火煙係由辦公空間
24 西北側OA辦公家具（編號3）往屋內其他空間一帶延燒。2.
25 綜觀辦公空間西北側OA辦公家具（編號3）一帶受燒情形其
26 天花板輕鋼架、日光燈燈具及石膏板等建材，及天花板內混
27 凝土、配置的電源線，侷限於天花板中間日光燈燈具附近火
28 勢燃燒強烈，天花板裝潢建材又以下方受燒變色強烈，該處
29 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
30 受燒熔，輕鋼架亦受燒強烈變色及變形較嚴重。該處西面資
31 料櫃上半部靠北側附近（擺放影印機處）受燒碳化較嚴

01 重，而北面與陽台3隔間木板牆、木架又以南側上半部受燒
02 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
03 重，地面物品尚完好，顯示火流係由0A辦公家具（編號3）
04 往陽台3及資料櫃延燒。而0A辦公家具（編號3）北側地面擺
05 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
06 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
07 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
08 受燒變色較嚴重，經清除影印機組頂層燒燬物，其數台影印
09 機組頂層以下機體外觀（含塑膠包膜）未受燒尚完好，與影
10 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
11 碳化物其地板無受燃燒、碳化情形尚完好，顯示辦公空間西
12 北側0A辦公家具（編號3）火勢於天花板中間日光燈具附近
13 燃燒強烈，並由該處先起火燃燒後往四周擴大燃燒，綜上所
14 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。

15 (四)起火原因研判：1.現場勘察，起火處於辦公空間西北側天
16 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
17 菸灰缸、垃圾桶、金屬容器等物。據公司員工劉峻豪表示，
18 『公司及整棟大樓全面禁菸，放置8台機器的位置及辦公桌
19 上、地面附近無放垃圾桶，該處辦公桌無人出入，亦無人使
20 用等情』；依據最後離開公司員工蔡幼絲表示，『離開公司
21 時，是我鎖上大門的…全公司員工都沒有人抽菸等情』，另
22 據大樓警衛吳東曉所述：『玻璃門是上鎖的我無法進入…沒
23 有看到可疑的人員進出或逗留等情』。而起火戶大門為消防
24 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
25 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
26 應可排除。2.……經勘察，起火處附近輕鋼架、石膏板及日
27 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
28 色強烈，鋁製材質已完全受燒熔，內部變壓器及金屬片亦受
29 燒燬、變色甚為嚴重，該處下方影印機組頂層受燒嚴重，放
30 置頂層的紙箱大半已受燒失，該機組亦無插電及使用等情
31 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

01 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
02 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
03 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
04 態，顯示屋內電路配線為通電狀態。經排除人為縱火、菸蒂
05 等因素後，綜合以上現場勘察及燃燒後狀況、證物特徵、關
06 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
07 起火燃燒之可能性較大」，有兩造不爭執之甲鑑定書（原審
08 卷第141至143頁、參不爭執事項(四)）在卷可稽。復經本院囑
09 託財團法人台灣經濟科技發展研究院就系爭火災有關事項為
10 鑑定，經其作成113年10月25日火災原因鑑定研究報告書
11 （置於卷外，下稱乙鑑定書），鑑定結論亦認為因日光燈內
12 部配線短路引起火災之可能性極高，日光燈內部配線短路發
13 生原因為電線或接點塑料絕緣材質劣化可能性極大；集水盤
14 導致電線短路的可能性極低，有乙鑑定書在卷足參（參乙鑑
15 定書第27至30頁）。是堪認系爭火災之起火處為系爭房屋西
16 北側天花板中間日光燈具附近，起火原因為日光燈內部電
17 線或接點塑料絕緣材質劣化導致配線短路引燃周邊可燃物
18 後致起火燃燒。

19 2.被上訴人雖抗辯：系爭火災發生前，起火日光燈具尚在開啟
20 中，且上訴人承租系爭房屋作為營業使用，並設置大量影印
21 機等用電器材，用電量高於一般住宅，又系爭房屋電源總開
22 關箱之無熔絲開關於系爭火災發生前後正常跳脫，系爭房屋
23 電路配置符合規定，系爭火災發生前有電路過載情事，造成
24 系爭火災云云。惟查，系爭火災發生當日傍晚上訴人員工最
25 後離開系爭房屋時，有關閉電燈，業據上訴人員工蔡幼絲向
26 消防局陳述甚詳（原審卷第147頁），再系爭房屋雖有存放
27 影印機，惟並無插電使用，亦據上訴人員工蔡幼絲、劉峻豪
28 向消防局陳述明確（原審卷第148、149頁）；復觀諸消防局
29 拍攝之現場照片（原審卷第164至196頁），可見系爭房屋內
30 僅有正常數量之一般辦公室常見辦公、生活電器（如個人電
31 腦、碎紙機、飲水機、電冰箱、電風扇等），未見大量高功

01 率之電器，另其內存放之影印機，部分有以塑膠包膜，且多
02 為緊密放置，當下顯非供使用之狀態，顯見上訴人租用系爭
03 房屋之用電情形與一般租用辦公室者無殊；又系爭火災發生
04 於下班時間，上訴人員工已結束工作，衡情斯時使用電力當
05 較上班時間為低，實難謂系爭火災發生時上訴人有何用電異
06 常、電路過載情形。且依上訴人提出之電費繳費憑證，上訴
07 人於107年2月期、同年4月期之用電度數，尚均低於各期同
08 地區平均用電數（本院前審卷一第243至245頁），益徵上訴
09 人並無被上訴人所指用電明顯高於一般使用情形。末乙鑑定
10 書僅泛稱：電器啟動中發生短路的機率會較電器關閉中發生
11 短路的機率高；無法排除無熔絲開關跳脫前，系爭房屋室內
12 已有電氣開啟運作之可能性等語（乙鑑定書第27至28頁），
13 非謂短路必然發生於電器啟動時；再者，衡以任何連接電源
14 之電器用品，無論有無使用，均有發生電線短路可能，為一
15 般生活之常識，被上訴人執乙鑑定書前開鑑定結論，遽謂系
16 爭火災係因用電不當發生，難謂可採。

17 3.被上訴人又抗辯：依電線之照片及其外皮標示之生產年份，
18 系爭火災係上訴人承租系爭房屋期間就系爭房屋之屋內電源
19 配線為裝修及增設所致云云。審以甲鑑定書已載明：依最先
20 起火處位置及日光燈具發現短路熔痕，可見系爭火災係因日
21 光燈內部配線短路引起（原審卷第134頁），乙鑑定書進一
22 步認定，可知甲鑑定書所指日光燈內部配線短路發生原因為
23 電線或接點塑料絕緣材質劣化可能性較大（乙鑑定書第22、
24 27頁），均如前述，顯見系爭火災與燒燬之日光燈具內部配
25 線因素有關，與系爭房屋內其他配線並無直接關聯。況上訴
26 人否認其曾就系爭房屋內之電源配線為裝修及增設乙節，被
27 上訴人所提出之照片（本院前審卷一第294、302至309、312
28 頁），縱可認為系爭房屋內之電線生產年份，惟該電線仍非
29 起火原因之日光燈內部配線等，亦未舉證彼此間之關聯，被
30 上訴人前開抗辯，難認有據。

31 (二)上訴人得依民法第227條之規定，請求被上訴人賠償損害：

01 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
02 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227
03 條第1項定有明文。所謂不完全給付，係指債務人未依債務
04 本旨為給付；而所謂債之本旨，應依當事人之約定、契約目
05 的、債務性質等為斷，且債務人就已依債之本旨履行之事
06 實，應負舉證責任（最高法院110年度台上字第882號判決意
07 旨參照）。次按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，
08 交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使
09 用、收益之狀態。租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習
10 慣外，由出租人負擔。出租人為保存租賃物所為之必要行
11 為，承租人不得拒絕。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之
12 必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租
13 人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契
14 約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。
15 民法第423條、第429條第、第430條均有明定。末按出租人
16 不僅有忍受承租人為使用、收益租賃物之消極義務，並有使
17 其能依約定使用、收益租賃物之積極義務（最高法院110年
18 度台上字第3222號判決意旨參照）。

19 2.查，被上訴人為系爭房屋所有權人，於88年起將系爭房屋出
20 租予上訴人使用，為兩造所不爭執（參不爭執事項(一)(二)），
21 揆諸前揭說明，被上訴人為系爭房屋之出租人，於租賃關係
22 存續中，負有保持系爭房屋合於約定使用、收益之狀態之積
23 極義務，而系爭火災之起火原因為日光燈內部電線或接點塑
24 料絕緣材質劣化導致配線短路引燃周邊可燃物後致起火燃
25 燒，已如前述。被上訴人出租系爭房屋有維持房屋設備安全
26 之義務，然其並未主動定期檢修維護，致未及發現日光燈具
27 內部配線老化短路，自可歸責於被上訴人，上訴人依民法第
28 227條之規定請求被上訴人賠償損害，即屬有據。

29 3.被上訴人雖辯稱：系爭房屋已交付與上訴人使用，伊無法自
30 由出入檢修，上訴人未通知伊檢修，伊無從掌握及瞭解租賃
31 物之現實狀況，系爭火災之發生不可歸責於伊云云。

01 (1)遍觀系爭租約（原審卷第22至25頁），兩造並未約定由上訴
02 人負責維修屋內日光燈具及電源配線，被上訴人亦未提出積
03 極證據證明有與上訴人約定由上訴人負責維修系爭房屋日光
04 燈具及電源配線之安全，而自被上訴人於88年間將系爭房屋
05 （包含起火原因之日光燈具）出租並交付予上訴人使用至系
06 爭火災發生之108年2月15日，已長達將近20年期間，被上訴
07 人身為出租人為保持租賃標的物合於約定使用、收益之狀
08 態，就輕鋼架天花板內日光燈具電源配線，自應注意其安全
09 並主動定期檢修維護。

10 (2)觀諸系爭租約第4條第3項約定「房屋之使用應依法為之，不
11 得供非法使用，或存放危險物品影響公共安全」、第5條約
12 定「（危險負擔）乙方（按即上訴人，下均同）應以善良管
13 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
14 全，因乙方之過失或商業行為導致第三人破壞、毀損房屋
15 時，乙方應負責修繕並賠償損害，第三人之毀損、破壞損及
16 鄰居時，乙方亦應負責修復及賠償。房屋因自然之損壞有修
17 繕之必要時，由甲方（按即被上訴人，下均同）負責修繕」
18 等語（原審卷第24頁），可見上訴人應以善良管理人之注意
19 使用系爭房屋，於用電安全部分，當指一般有相當知識經驗
20 及誠意之人所具有之注意，即使用電器時注意用電不超載、
21 選用有合格認證之設備，遇有異常事故儘速通知修繕等是，
22 尚難課令對於所有潛在之危險，均負有注意之義務，系爭火
23 災事故起火原因之日光燈具，設置在輕鋼架天花板內，衡情
24 如非特別檢查，難以發現有線材劣化情形，上訴人自難以察
25 覺有無修繕之必要；又於系爭火災前，系爭房屋日光燈設備
26 得正常使用，且除整棟大樓跳電外，並無其他個別用電事故
27 發生，亦為兩造所不爭執（參不爭執事項(五)），堪認上訴人
28 並無怠於通知被上訴人修繕之義務違反情形。被上訴人既未
29 舉證證明有定期修繕遭上訴人拒絕進入修繕之情形，自難以
30 上訴人未通知被上訴人檢修日光燈具，而認其有何可歸責之
31 事由或不作為之過失可言。

01 (3)至被上訴人抗辯其承擔之責任過重，認為非常不合理云云，
02 然被上訴人究非不得於出租房屋時，另就權利義務為特別約
03 定，抑以投保相關保險之方式預先就可能之風險為規劃，既
04 未為之，該風險自應由被上訴人負擔，實無從以此減輕或免
05 除其責任。

06 4.被上訴人另抗辯：系爭房屋內電源線、日光燈具為上訴人自
07 行裝潢設置，非屬伊應負責維護之範圍云云。然佐以上訴人
08 員工蔡幼絲、劉峻豪於消防局訪談時，分別陳述系爭房屋天
09 花板裝潢至少有10年以上，上訴人自承租起迄今，不曾重新
10 裝修日光燈具及電源線等語（原審卷第148至150頁），蔡幼
11 絲復於本院前審結稱：伊記得上訴人是921隔天搬到系爭房
12 屋，是已經裝潢好的，不需要裝潢就可以搬進去等語（本院
13 前審卷一第319至321頁），復衡以燈具為房屋通常使用所不
14 可或缺之一部分，出租人於租賃開始時，有提供正常運作之
15 基本照明設備，實為常態，足認系爭房屋內電源線、日光燈
16 具，應係被上訴人於88年將系爭房屋交付予上訴人前配置完
17 成，迄至系爭火災發生時為止，被上訴人並未重新更動或配
18 置該電源線路及燈具。再者，上訴人有於106年間向斯時為
19 被上訴人處理有關係爭房屋租賃事務之代理人曹吉宙反映天
20 花板相關問題，曹吉宙亦回覆將找輕鋼架廠商處理修繕（原
21 審卷第311頁），可見系爭房屋之輕鋼架尚應由被上訴人負
22 責維護。且於長期租約，出租人為吸引他人承租，於租賃初
23 期提供一定免租金期間，實非罕見，系爭租約第2條雖約定1
24 個月為免收租金之裝潢期等情（原審卷第24頁），然所謂裝
25 潢之範圍甚廣，暨未約明上訴人應將系爭房屋全部重新裝潢
26 翻新，自僅能說明兩造有約定1個月期間免計租金，仍不能
27 據此推論上訴人確有義務或確已於該期間內重新裝潢室內電
28 源及日光燈具。是被上訴人抗辯燒燬之日光燈具非伊設置，
29 伊無維護之義務，就系爭火災之發生不可歸責云云，為不可
30 採。

31 5.被上訴人再抗辯：上訴人未盡善良管理人注意義務保管使用

01 系爭房屋云云。惟查，被上訴人雖指上訴人於公共空間放置
02 影印機，曾遭管理委員會公告違規（原審卷第269頁），及
03 系爭房屋內環境不佳（原審卷第169至182、311頁）云云，
04 惟系爭火災係為配線絕緣材質老舊劣化短路所導致，已如前
05 述，顯與系爭房屋內外物品之放置或環境之維護無涉，是上
06 訴人縱有被上訴人前開所指情形，亦無足謂系爭火災之發生
07 可歸責於上訴人，或有何具因果關係之過失。

08 6.被上訴人又抗辯：系爭火災縱與日光燈具短路相關，然如無
09 其他可燃物，即無法導致系爭火災之發生，系爭房屋內或起
10 火日光燈具附近有何可燃物質，既非伊可得支配管理，系爭
11 火災自無從歸責於伊云云。然衡情將房屋出租供他人使用，
12 自難期待房屋內部空無一物，本件被上訴人出租系爭房屋予
13 上訴人作為辦公室，就其內存有一般辦公室常見之辦公或生
14 活電器及物品，含木製品、紙張、塑膠等常見可燃物質，自
15 非全無認識，除非被上訴人能舉證證明系爭火災係因上訴人
16 違約於爭房屋內存放系爭租約第4條第3項所示之危險物品所
17 致，尚難率以系爭房屋內有可燃物質存在，謂系爭火災之發
18 生係可歸責於上訴人而不可歸責於被上訴人。

19 7.基上，被上訴人出租系爭房屋有維持房屋設備安全之義務，
20 然其並未主動定期檢修維護，致未及發現日光燈具內部配線
21 老化短路，具可歸責性，上訴人對於系爭火災之發生難認有
22 何可歸責，上訴人依民法第227條之規定請求被上訴人賠償
23 損害，即屬有據。

24 (三)上訴人就系爭火災有關損失，得請求被上訴人賠償之金額：

25 1.按不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減
26 少之價額；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有
27 訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；不能回復原狀或回
28 復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第196條、
29 第213條第1項、第215條分別定有明文。

30 2.上訴人主張其在系爭房屋內有附表所示之物品（下合稱系爭
31 物品，分別以編號稱之）因系爭火災發生毀損不堪使用，業

01 據提出辦公家具、電話總機系統、飲水機、碎紙機、打卡
02 鐘、電冰箱、冷氣機、電腦伺服器、電腦主機、網路設備、
03 印表機之照片為證（原審卷第45、48、50、52、54、56、5
04 8、60、62至63頁，本院前審卷一第149、152、154、156、1
05 58、160、162、164、166至167頁），被上訴人雖否認前開
06 照片為系爭火災發生時之狀況，惟對照消防局拍攝之現場照
07 片中系爭房屋內確實可見系爭物品多數部分（原審卷第164
08 至196頁），復據上訴人提出對照說明、系爭火災後之錄影
09 及截圖（本院卷二第225至245頁），堪認系爭物品於系爭火
10 災發生時確實在系爭房屋內。又審以系爭火災發生後，系爭
11 物品已因接觸火燄及火煙，有嚴重汙損、變形、燒燬情形，
12 有前開照片足證，另雖有部分物品外觀受損尚非嚴重，惟審
13 以系爭火災時可能之高溫，及因消防局於搶救過程，有於系
14 爭房屋前後射水，為滅火及避免火勢擴張（原審卷第144
15 頁），高溫及碰水等亦俱足以影響系爭物品之使用功能及交
16 易價值，是上訴人主張系爭物品因系爭火災發生毀損不堪使
17 用，應為可採。從而，上訴人請求有關係爭物品財物燒燬之
18 損失，應屬有據。

19 3.系爭物品損失金額之認定：

20 (1)編號1至26、28至29物品：上訴人就編號1至26、28至29物品
21 之請求金額，業具提出報價單、購物網頁擷圖（詳附表「卷
22 證出處」欄所載），說明各該物品之新品單價，雖為被上訴
23 人所否認，然被上訴人就該部分未提出任何證據供本院參酌
24 （本院卷第255頁），僅空言否認上訴人所主張之價額，本
25 院審以該等物品為日常生活所常見，上訴人所主張之各品項
26 新品單價，依一般生活經驗尚無顯然偏離市場行情之情，可
27 認該等物品之新品有附表「卷證出處」欄所載之價值。惟上
28 訴人不能證明其何時購入該等物品，自無足以新品價值計算
29 上訴人所受之損失。對此，被上訴人抗辯應以財政部賦稅署
30 修正發布之固定資產耐用年數表（下稱耐用年數表），及會
31 計上計算折舊殘價常見之「實際成本÷（耐用年限+1）＝

01 殘價」方式計算物品之價值（本院卷二第172至173、247至2
02 48頁），為上訴人所接受（本院卷二第207、217、253
03 頁），審以該方式計算後之金額尚得反映該等物品於系爭火
04 災發生前之得使用時之價值，可認上訴人大致受有各該金額
05 之損害。依此，編號1之屏風為OA辦公隔板，屬耐用年數表
06 編號10204之「商店用簡單裝備及簡單隔間」，耐用年數為3
07 年，編號2至23之辦公相關設備，屬耐用年數表編號32003之
08 「工具、器具（含生財器具）」，耐用年數為5年，編號24
09 至26及28至29之電腦網路設備，屬耐用年數表編號32002之
10 「電子計算機及其周邊設備」，耐用年數為3年，自各別應
11 以如附表「計算說明」欄所示之方式，計算該等物品之價
12 值，於上訴人主張之金額內准許之，合計為12萬8057元（詳
13 附表「本院認定有理由之金額」欄、「計算說明」欄所
14 載）。

15 (2)編號27之ADSL設備：上訴人就此部分未具體表明請求金額，
16 亦未舉證所受損害金額，本院審以該設備既係向他人租用，
17 如有毀損，非不得由他人出具書據證明其價值，或說明應賠
18 償之金額，此部分損害額之證明尚無困難，上訴人對此未具
19 體為請求及舉證，就此部分之損害自難責令被上訴人賠償。

20 (3)編號30之影印機：

21 ①上訴人主張依照甲鑑定書中火災現場照片位置圖所標示之影
22 印機數量，可見倉庫3以外共有23台影印機，倉庫3內則有9
23 台影印機，合計共有32台影印機，業據其提出火災現場照片
24 位置圖（下稱丙位置圖，本院卷二第161頁）、錄影截圖
25 （下稱丁擷圖，本院卷二第163）及錄影（本院卷第221頁、
26 證物袋）為憑，堪認其主張系爭火災發生時屋內共有32台影
27 印機受損，應屬有據。被上訴人雖抗辯丙位置圖並非消防局
28 清點空間內物品所製作，不足以作為影印機數量之證明，另
29 依丁擷圖僅可確認有7台影印機，其中編號1、2被塑膠布套
30 住，無從認定是否為影印機云云。互核消防局所繪製之原審
31 卷第158頁之火災現場照片位置圖（下稱戊位置圖）即丙位

01 置圖之其中一部分，與消防局拍攝之現場照片（原審卷第16
02 9至200頁），其中照片32、34、62、66可見戊位置圖中間上
03 方所示之1台小型影印機及6台影印機存在，其中照片20、2
04 7、28可見戊位置圖下方所示之3台影印機存在，可見消防局
05 繪製之位置圖係依據系爭房屋內實際狀況繪製，則丙位置圖
06 所示倉庫3外之23台影印機應確實存在；另對照上訴人提出
07 之錄影及截圖（本院卷二第163、221頁），亦堪認前開圖中
08 倉庫3內尚有9台影印機，其中編號1、2物品上雖有類似保鮮
09 膜之透明物品覆蓋，然觀其形狀亦足認定係影印機無訛。是
10 上訴人主張系爭火災發生時系爭房屋內有32台影印機，可認
11 為真。

12 ②至上訴人主張前開32台影印機俱為全新，雖舉蔡幼絲、劉峻
13 豪於消防局訪談內容、蔡幼絲於本院前審證述內容為證，惟
14 查蔡幼絲、劉峻豪僅係就燃燒區域之數台影印機表示意見，
15 此觀蔡幼絲之談話筆錄記載：「（問：辦公室內放影印機的
16 區域有擺放何物？）答：那裡大約放了5~6臺機器（影印
17 機）……」（原審卷第147頁），劉峻豪之談話筆錄記載：
18 「（問：公司起火燃燒位置平時擺放那些物品？用途如
19 何？）答：平時擺放全新的機器（影印機8台，外裝的紙箱
20 已拆掉，部份機器外觀有塑膠膜包覆）……」可徵（原審卷
21 第149頁），其等均未證稱系爭火災發生時，系爭房屋內全
22 部之影印機皆為全新，且觀諸卷內之影印機照片，其外觀塑
23 料部分有全白近新者，亦有部分泛黃者（原審卷第172頁、
24 本院卷第163頁），已難認全部皆為新品，且衡以上訴人從
25 事影印機租售業務（原審卷第265頁、本院卷二第154頁，參
26 不爭執事項(三)），其存放之影印機同時包含待租售之全新品
27 及退租後或待修繕之中古品，方為常情。

28 ③審以上訴人提出之發票（本院前審卷二第168頁），其中發
29 票號碼為00000000、00000000、00000000，其發票日期分別
30 為108年1月2日、8日、14日，數量分別5台、3台、3台，金
31 額（未稅）分別為27萬5000元、21萬7500元、21萬7500元，

01 可見上訴人有於108年1月間購入合計11台影印機，金額共計
02 為71萬元（275,000+217,500+217,500），本院審以前開購
03 入時間距離系爭火災發時僅有月餘，斯時該等影印機為未出
04 租或出售之全新狀況，尚堪認定，而得以該11台全新影印機
05 之新品價格及發票金額計算損害，合計為71萬元；至於剩餘
06 21台影印機，上訴人雖未能具體舉證其購入金額，惟觀諸上
07 訴人提出之上開發票，單價至少皆達4萬元，並以金額為4萬
08 元之購買數量最多，是本院認應以4萬元作為新品基準價格
09 進而計算殘價，又審以上訴人已成立並營業許久（本院卷二
10 第275頁），其存放之中古品甚有可能已使用相當時間，自
11 宜以前述折舊後之最低殘價計算其價值，而影印機屬耐用年
12 數表編號32003之「複印設備」，耐用年數為5年，依此可認
13 其餘21台影印機之殘價合計為14萬元（詳附表）。是上訴人
14 就編號30之影印機損失應為85萬元（71萬+14萬）。

15 4.基上，上訴人就系爭物品得請求賠償之損害額合計為97萬80
16 57元（128,057+85萬）。

17 5.至上訴人請求營業損失43萬9842元部分，固提出伊107年間
18 之營業人銷售額與稅額申報書及財政部北區國稅局訂定之10
19 8年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準，主張伊107年間
20 之銷售額總計為879萬6849元，因系爭火災2個月無法營業，
21 依影印機出租業同業利潤標準淨利率百分之30計算，損失43
22 萬9842元云云。惟查，上訴人登記之所營事業資料為「影印
23 機晒圖機文具用品及一般事務機器之買賣修理保養業務（限
24 赴客戶現場作業）；電話傳真機有線電話系統電子交換機電
25 話機無線電通信設備及一般通訊器材之買賣修理保養業務
26 （限赴客戶現場作業）；家具及建築材料之買賣業務；前各
27 項產品之出租及買賣業務與其有關消耗材料零件配件之買賣
28 修理保養業務（限赴客戶現場作業）；有關進出口業務；代
29 理國內外廠商之投標報價及經銷業務」（參不爭執事項
30 三），上訴人復主張其為影印機出租業（本院卷二第111
31 頁），可知上訴人主要係以經營事務機器租賃及提供技術支

01 援服務為業，審以上訴人作為辦公室之系爭房屋縱經系爭火
02 災燒燬，尚無足影響其員工赴客戶現場作業及繼續提供技術
03 支援服務，或影響其就置於各客戶處所之事務機器繼續出租
04 收益，且縱遇有客戶新增租售需求，衡情上訴人亦能以向供
05 應商進貨或向同業調貨之方式因應，不致發生實際營業上之
06 金錢損失，又上訴人未能具體提出任何其因系爭房屋或系爭
07 物品無法使用，因而損失任何既有或潛在交易機會之證據，
08 系爭火災之發生縱使上訴人有所不便，或生遷址之需求，仍
09 難認上訴人已證明其受有營業損失之損害，其就此部分請求
10 被上訴人賠償，即屬無據。

11 6. 綜上，上訴人就系爭火災有關損失，得請求被上訴人賠償之
12 金額合計為97萬8057元。又本院既認上訴人依債務不履行法
13 律關係為前揭請求為有理由，則就上訴人另依侵權行為法律
14 關係為相同請求部分，即無庸再予論斷；逾此範圍之請求，
15 既難認為係上訴人之損失，上訴人另依侵權行為法律關係為
16 請求，亦為無理由，附此敘明。

17 (四) 上訴人請求被上訴人返還系爭2個月租金、系爭執行受償金
18 額及系爭押租金部分：

19 (甲) 關於上訴人請求被上訴人返還系爭2個月租金、系爭執行受
20 償金額部分：

21 1. 上訴人主張系爭火災發生後至租賃期間屆滿，因被上訴人不
22 盡修繕義務，導致伊持續未能使用系爭房屋，伊無給付火災
23 發生後之租金之義務，被上訴人收受系爭2個月租金及對伊
24 強制執行同年5月份至租期屆滿共10個月之租金，進而收取
25 系爭執行受償金額，為不當得利，應予返還云云。

26 2. 按民法第423條規定出租人應以合於所約定使用收益之租賃
27 物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定
28 使用、收益之狀態。即出租人不僅須消極不妨害承租人之使
29 用收益，且須積極於租賃關係存續中，保持租賃物合於約定
30 使用收益之狀態，即如有物質上之毀損致無法為圓滿的使用
31 收益，出租人應負責予以修繕。又按租賃關係存續中，租賃

01 物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期
02 限，催告出租人修繕。如出租人於其期限內不為修繕者，承
03 租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於
04 租金中扣除之。民法430條定有明文。再按被上訴人縱曾允
05 予修繕而不履行，上訴人亦僅得依民法第430條之規定，自
06 行修繕而請求被上訴人償還其費用或於租金中扣除而已，不
07 得據為拒絕付租之理由（最高法院69年度台上字第1423號裁
08 判意旨參照）。

09 3.查，上訴人主張被上訴人向伊收受系爭2個月租金即108年
10 3、4月份租金合計11萬8000元，未據被上訴人所爭執，堪信
11 為真。又被上訴人就系爭租約108年5月起之租金於系爭執行
12 事件聲請強制執行上訴人財產，經臺北地院先後於109年8月
13 26日以收取命令、111年1月3日以支付轉給命令，強制執行
14 上訴人對於第三人之存款債權，亦為兩造所不爭執（參不爭
15 執事項(十)），並有相關執行命令可參，觀諸前開執行命令，
16 可知被上訴人於系爭執行事件執行上訴人財產合計為34萬48
17 58元（30,149+94,155+47,924+16,638+48,942+41,209+9,99
18 4+49,241+2,649+1,535+2,422）（參本院前審卷二第119至1
19 45頁之執行命令所載金額及本院卷一第51至56頁之執行命令
20 所載金額，上訴人就此部分僅於34萬3604元〈337,002+6,60
21 6〉範圍內請求返還），固堪認定。

22 4.次查，系爭火災之發生可歸責於被上訴人，業經本院認定如
23 前，復觀諸消防局現場照片，可見系爭房屋於系爭火災後大
24 門玻璃門因消防搶救破壞造成碎裂、部分牆面及地面受煙燻
25 黑、部分牆面及輕鋼架天花板受火燒毀致變形或滅失（原審
26 卷第163至200頁），已無完整之門扇及牆壁，而得認系爭房
27 屋於系爭火災發生後，有修繕之必要。再觀諸被上訴人代理
28 人曹吉宙與上訴人員工楊美惠之對話，曹吉宙與於108年2月
29 20日表示「……我們會儘力再協助貴公司修繕房屋恢復原
30 狀」，楊美惠於108年2月22日回覆「……房租計算方式仍待
31 鑑定報告後協商……針對室內裝修方式煩請告知我方商榷」

01 等語，嗣於108年3月26日表示「……消防局火災調查報告明
02 顯指出火災肇因於電氣因素，釐清電氣因素所指在於電線所
03 致，而電線之維護與修繕實為貴方所應負之責任與義
04 務……」，曹吉宙與於同日回覆「……實難苟同……」等語
05 （本院前審卷一第348至351頁），又消防局就系爭火災係於
06 108年2月15日為第1次勘查、於108年3月12日為第2次勘查、
07 於108年3月15日作成甲鑑定書（原審卷第131、135至136
08 頁），可見系爭火災之調查係於108年3月中始完成，固可認
09 被上訴人於系爭火災發生後經上訴人催告仍拒絕修繕，縱認
10 上訴人於系爭火災發生後無法使用系爭房屋，揆諸前揭說
11 明，上訴人或自行修繕而請求出租人償還其費用，或於租金
12 中扣除之，甚且若認其不能達租賃之目的者，亦得終止契
13 約，惟不得據為拒絕付租，本件上訴人既不依法解除或終止
14 兩造租約，當然即受租約拘束。再審以上訴人所提109年4月
15 29日存證信函所載：本人（按即上訴人）接獲台端臺北信維
16 郵局4984號來函要求本人即刻清空遷讓系爭房屋，為免爭
17 議，本人一直不敢處分系爭房屋，經確認台端來函爭議後。
18 本人隨即開始處理清運事宜，··已縛力於近日將系爭房屋
19 除了原有裝潢輕鋼架天花板、鐵架外，屬於本人物品清運完
20 成，爰以本函通知台端受領系爭房屋等內容（下稱109年存
21 證信函）（本院前審卷一第174頁），可見系爭房屋迨至上
22 訴人109年4月29日通知被上訴人受領前，實屬於上訴人占有
23 支配中，至上訴人是否使用收益，或使用收益成果如何，與
24 上訴人應依租約給付租金之義務無涉，從而，被上訴人依系
25 爭租約收取系爭2個月租金、系爭執行受償金額部分，即非
26 無法律上原因，上訴人依民法第179條請求被上訴人返還該
27 部分金額，即屬無據。至上訴人雖援引最高法院92年台上字
28 第2640號判決，主張伊無庸給付前開給付租金云云，然上訴
29 人所指最高法院92年台上字第2640號判決與本案之基礎事實
30 不同，自難逕予比附援引前揭判決意旨，附此敘明。

31 (乙)關於上訴人請求被上訴人返還系爭押租金部分：

01 1.查，租賃期限自104年3月25日起至109年3月24日止；月租金
02 5萬9000元、保證金20萬元整，甲方應於本租賃約終止或期
03 限屆滿，乙方騰空並交還房屋時，扣除因乙方使用所必須繳
04 納之費用及租約上債務後，無息返還，此觀系爭租約第2
05 條、第3條前段及第2項約定自明（原審卷第262頁）。由是
06 而論，於系爭租約期限屆滿，上訴人騰空交還系爭房屋時，
07 如無得扣除因上訴人必須繳納之費用及租約上債務，被上訴
08 人始有無息返還系爭押租金之義務。

09 2.被上訴人抗辯上訴人自系爭火災發生後，除伊已收取之系爭
10 2個月租金外，及系爭執行受償金額外，並未依約給付租
11 金，為上訴人所未爭執，堪信為真。又上訴人有依約給付租
12 賃期間租金之義務，業如前述，上訴人自108年5月起迄至租
13 賃期間屆滿之109年3月24日總計應繳納之10個月租金為59萬
14 元（59,000/月×10月），然被上訴人就該部分僅藉由系爭執
15 行程序受償系爭系爭執行受償金額34萬3608元（337,002+66
16 06），故被上訴人抗辯伊聲請強制執行系爭10個月租金59萬
17 元，然僅收取系爭系爭執行受償金額，二者差額24萬6392元
18 仍高於系爭押租金（590,000-343,608），該押租金經扣抵
19 而無餘額，無從返還等語，即屬有據。從而，上訴人依系爭
20 租約第3條第1項約定請求被上訴人給付系爭押租金，為無理
21 由，應予駁回。

22 (丙)基上，上訴人依不當得利法律關係及系爭租約第3條第2項，
23 請求被上訴人返還系爭2個月租金、系爭執行受金額及系爭
24 押租金，均無理由，應予駁回。

25 (五)被上訴人反訴請求上訴人給付違約金29萬8933元部分：

26 1.被上訴人反訴主張系爭租約之租期至109年3月24日止，上訴
27 人卻遲至109年6月8日始拋棄占有，合計遲延返還系爭房屋
28 達76日，依系爭租約第8條第3項約定，應給付伊按房租2倍
29 計算之違約金29萬8933元云云。

30 2.按系爭租約第8條第3項約定：乙方於本租賃契約終止或期限
31 屆滿之翌日起，應立即將租賃標的物回復原狀騰空遷讓交

01 還，乙方不得藉詞推諉或主張任何權益，如不即時騰空遷讓
02 交還房屋時，遲延返還房屋之期間，乙方應支付按房租貳倍
03 計算之違約金至遷讓之日止。

04 3.觀諸前述109年存證信函所載內容（本院前審卷一第174
05 頁），又該存證信函已於109年4月30日送達被上訴人，有該
06 存證信函回執在卷足憑（本院前審卷一第175頁），再互核
07 上訴人於104年4月30日發送系爭房屋騰空後之照片予被上訴
08 人斯時之代理人曹宇宙（本院前審卷二第189、359頁），依
09 前開照片可見系爭房屋已屬清空之狀態，或雖未能見房屋全
10 貌，但上訴人既已於該存證信函中表示屬於其個人物品已清
11 運完成，則縱屋內尚存其他物品，亦可認上訴人已有拋棄之
12 意思，上訴人復通知被上訴人受領系爭房屋，當足認上訴人
13 已有遷讓返還該屋之行為，是可認被上訴人於104年4月30日
14 已由上訴人通知並得受領已屬清空狀況之系爭房屋，是可認
15 上訴人係於104年4月30日遷讓返還系爭房屋。又系爭租約係
16 於109年3月24日屆滿，故自租期屆滿之翌日109年3月25日起
17 至上訴人返還系爭房屋之日109年4月30日止，上訴人共計遲
18 延返還系爭房屋37日，依上開約定，上訴人應給付被上訴人
19 違約金14萬3148元（59,000元/月×2倍×12月÷366日×37日，
20 元以下四捨五入），是被上訴人反訴請求上訴人給付違約金
21 14萬3148元部分，為有理由，逾此範圍之請求，則屬無據，
22 應予駁回。

23 五、綜上所述，上訴人依民法第227條之規定，請求被上訴人給
24 付97萬8057元，及自起訴狀繕本送達之翌日即108年4月27日
25 （原審卷第93頁）起，至清償日止，按年息百分之5計算之
26 利息部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理
27 由，不應准許。從而原審除減縮部分外，就上開應准許部
28 分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決
29 此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判
30 如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審
31 為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核並無不

01 合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無
02 理由，應駁回此部分之上訴。另上訴人於本院前審追加依民
03 法第179條之規定，請求被上訴人給付66萬1608元本息部分
04 為無理由，不應准許。再上訴人陳明願供擔保，聲請宣告假
05 執行，惟本件命被上訴人給付之金額未逾150萬元，一經本
06 院判決即告確定，無假執行之必要，至上訴人其餘敗訴部
07 分，其假執行之聲請即無所附麗，併駁回之。至於被上訴人
08 提起反訴，依系爭租約第8條第3項有關違約金之約定請求上
09 訴人給付14萬3148元，及自反訴起訴狀繕本送達之翌日即10
10 9年8月28日（本院前審卷一第410頁）起，至清償日止，按
11 年息百分之5計算之利息部分，為有理由，應予准許，逾此
12 部分之請求，即屬無據，應予駁回。被上訴人反訴勝訴部
13 分，兩造分別陳明願供擔保為准、免假執行之宣告，經核於
14 法並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之，反訴敗訴部
15 分，失所附麗，併予駁回。

16 六、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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 七、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由，
20 追加之訴為無理由，被上訴人之反訴為一部有理由、一部無
21 理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第7
22 8條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
23 文。

24 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

25 民事第十四庭

26 審判長法 官 李媛媛

27 法 官 蔡子琪

28 法 官 陳雯珊

29 正本係照原本作成。

30 被上訴人不得上訴。

31 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書

01 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
 02 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
 03 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
 04 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
 05 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

06 中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

07 書記官 陳韋杉

08 附表：

編號	項目	數量	上訴人於原審主張損失金額	上訴人於本院主張損失金額	被上訴人對殘值之意見	兩造不爭執之折舊年限	本院認定有理由之金額	計算說明 (元以下四捨五入)	卷證出處
1	屏風	1式	62,213元	14,812元	9,875元	註1	14,812元	以耐用年限3年計算殘價： $59,250 \div (3+1) = 14,813$	原審卷第45頁照片、第46頁報價單；新品稅前價值59,250元
2	磁性白板（大）	1塊	3,129元	497元	497元	5年	497元	以耐用年限5年計算殘價： $2,980 \div (5+1) = 497$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值2,980元
3	磁性白板（小）	1塊	1,491元	237元	237元	5年	237元	以耐用年限5年計算殘價： $1,420 \div (5+1) = 237$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值1,420元
4	辦公桌	16張	51,576元	8,187元	8,187元	5年	8,187元	以耐用年限5年計算殘價： $49,120 \div (5+1) = 8,187$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值49,120元
5	辦公桌（大）	5張	23,887.5元	3,792元	3,792元	5年	3,792元	以耐用年限5年計算殘價： $22,750 \div (5+1) = 3,792$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值22,750元
6	辦公桌（主管）	1張	5,334元	847元	847元	5年	847元	以耐用年限5年計算殘價： $5,080 \div (5+1) = 847$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值5,080元
7	會議桌	1張	1,753.5元	278元	278元	5年	278元	以耐用年限5年計算殘價： $1,670 \div (5+1) = 278$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值1,670元
8	活動櫃	1個	1,302元	207元	207元	5年	207元	以耐用年限5年計算殘價： $1,240 \div (5+1) = 207$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值1,240元
9	辦公椅（布面）	6張	11,340元	1,800元	1,800元	5年	1,800元	以耐用年限5年計算殘價： $10,800 \div (5+1) = 1,800$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值10,800元
10	辦公椅（皮面）	11張	20,790元	3,300元	3,300元	5年	3,300元	以耐用年限5年計算殘價： $19,800 \div (5+1) = 3,300$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值19,800元
11	高背辦公椅	1張	5,197.5元	825元	825元	5年	825元	以耐用年限5年計算殘價： $4,950 \div (5+1) = 825$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值4,950元
12	鐵櫃（小）	3個	6,363元	1,010元	1,010元	5年	1,010元	以耐用年限5年計算殘價： $6,060 \div (5+1) = 1,010$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值6,060元
13	鐵櫃（中）	6個	14,301元	2,270元	2,270元	5年	2,270元	以耐用年限5年計算殘價： $13,620 \div (5+1) = 2,270$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值13,620元
14	鐵櫃（大）	4個	11,508元	1,827元	1,827元	5年	1,827元	以耐用年限5年計算殘價： $10,960 \div (5+1) = 1,827$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值10,960元
15	直立式公文櫃	1個	4,767元	757元	757元	5年	757元	以耐用年限5年計算殘價： $4,540 \div (5+1) = 757$	原審卷第45頁照片、第47頁報價單；新品稅前價值4,540元
16	電話總機	1台	46,725元	7,417元	7,417元	5年	7,417元	以耐用年限5年計算殘價： $44,500 \div (5+1) = 7,417$	原審卷第48頁照片、第49頁報價單；新品稅前

(續上頁)

01

									價值44,500元
17	電話話機	12台	32,760元	5,200元	5,200元	5年	5,200元	以耐用年限5年計算殘價： $31,200 \div (5+1) = 5,200$	原審卷第48頁照片、第49頁報價單：新品稅前價值31,200元
18	飲水機	1台	3,980元	632元	663元	5年	632元	以耐用年限5年計算殘價： $3,980 \div 1.05 \div (5+1) = 632$	原審卷第50頁照片、第51頁購物網擷圖：新品稅後價值3,980元
19	碎紙機	1台	16,275元	2,583元	2,583元	5年	2,583元	以耐用年限5年計算殘價： $15,500 \div (5+1) = 2,583$	原審卷第52頁照片、第53頁報價單：新品稅前價值15,500元
20	打卡鐘	1台	5,240元	832元	832元	5年	832元	以耐用年限5年計算殘價： $4,990 \div (5+1) = 832$	原審卷第52頁照片、第53頁報價單：新品稅前價值4,990元
21	冰箱	1台	17,000元	2,698元	2,833元	5年	2,698元	以耐用年限5年計算殘價： $17,000 \div 1.05 \div (5+1) = 2,698$	原審卷第54頁照片、第55頁報價合約：新品稅後價值17,000元
22	窗型冷氣機	2台	70,400元	11,175元	11,175元	5年	11,175元	以耐用年限5年計算殘價： $70,400 \div 1.05 \div (5+1) = 11,175$	原審卷第56頁照片、第57頁報價合約：新品稅後價值70,400元
23	分離式大型冷氣機	1台	58,000元	9,206元	9,206元	5年	9,206元	以耐用年限5年計算殘價： $58,000 \div 1.05 \div (5+1) = 9,206$	原審卷第56頁照片、第57頁報價合約：新品稅後價值58,000元
24	電腦伺服器	1台	59,850元	14,250元	14,250元	3年	14,250元	以耐用年限3年計算殘價： $57,000 \div (3+1) = 14,250$	原審卷第58頁照片、第59頁報價單：新品稅前價值57,000元
25	電腦主機	5台	123,375元	29,375元	29,375元	3年	29,375元	以耐用年限3年計算殘價： $117,500 \div (3+1) = 29,375$	原審卷第58頁照片、第59頁報價單：新品稅前價值117,500元
26	電腦螢幕	5台	12,863元	3,062元	3,063元	3年	3,062元	以耐用年限3年計算殘價： $4,990 \div (3+1) = 3,063$	原審卷第58頁照片、第59頁報價單：新品稅前價值12,250元
27	ADSL	1台	主張「中華電信租用」 未具體主張金額		未具體表示意見		0元	上訴人未具體主張	原審卷第60頁照片：無新品價值資料
28	IP分享器	1台	2,200元	349元	550元	註2	349元	以耐用年限3年計算殘價： $2,390 \div 1.05 \div (3+1) = 569$	原審卷第60頁照片、第61頁購物網擷圖：新品稅後價值2,390至4,890元
29	網路集線器	1台	3,980元	632元	995元	註2	632元	以耐用年限3年計算殘價： $3,980 \div 1.05 \div (3+1) = 948$	原審卷第60頁照片、第61頁購物網擷圖：新品稅後價值3,980至7,340元
30	受損影印機	32台	2,098,950元	2,077,728元	333,166元	5年	850,000元	108年間購入之11台不計折舊，以各發票記載金額計算，其餘21台以新品稅前價值40,000元、耐用年限5年計算殘價： $55,000 \times 5 + 72,500 \times 6 + 40,000 \times 21 \div (5+1) = 850,000$	原審卷第64頁統一發票：新品稅前價值單價40,000至85,000元
	(總金額)		2,776,550元	2,205,785元	457,015元		978,057元		
註1：上訴人稱應以3年計算；被上訴人辯應以5年計算；註2：上訴人稱應以5年計算；被上訴人辯應以3年計算。									