

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第814號

上訴人 圓夏有限公司

法定代理人 汪修賢

訴訟代理人 張寧洲律師

複代理人 黃韻蓁律師

被上訴人 林劉桂香即有心企業社

宇凱工程有限公司

上一人

法定代理人 李秋燕

追加

備位被告 林志能

林郁翔

陳欣藝

共同

訴訟代理人 陳信憲律師

上列當事人間請求侵權行為損害賠償等事件，上訴人對於中華民國114年1月6日臺灣新北地方法院113年度訴字第1239號第一審判決提起上訴，並為訴之追加、變更，本院於115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加、變更之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。

01 但請求之基礎事實同一，或該訴訟標的對於數人必須合一確
02 定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事
03 訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款、第5款分別
04 定有明文。該所謂訴之變更或追加，包括當事人之變更或追
05 加，惟除法律別有規定或因訴訟標的對於數人必須合一確定
06 者外，追加原非當事人之人為被告，應綜合考量被追加為被
07 告之人之審級利益、程序保障及訴訟之經濟、防止裁判之矛
08 盾、發見真實、促進訴訟、擴大解決紛爭效能、避免訴訟延
09 滯與程序法上之紛爭一次解決等項而為准否追加之依據（最
10 高法院105年度台抗字第727號民事裁定參照）。查上訴人原
11 於起訴時依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項
12 規定，以及上訴人就門牌號碼新北市○○區○○○路000巷0
13 弄0號廠房（下稱系爭廠房）分別與被上訴人林劉桂香即有
14 心企業社（下稱林劉桂香）、宇凱工程有限公司（下稱宇凱
15 公司）簽訂之租賃契約（下分別稱A、B租約）第11條反面解
16 釋，請求林劉桂香、宇凱公司連帶負損害賠償責任；另依民
17 法第179條規定請求林劉桂香、宇凱公司分別返還押租保證
18 金（原審卷第113頁）。嗣於本院審理時，就損害賠償部分
19 追加依民法第191條規定為請求，另追加林志能、林郁翔、
20 陳欣藝（下均稱其名，並合稱林志能等3人）為備位被告，
21 先位請求林劉桂香、宇凱公司連帶負損害賠償責任（本院卷
22 一第60、61、166頁），備位請求林劉桂香、林志能等3人連
23 帶負損害賠償責任（本院卷二第81頁）；另就返還押租保證
24 金部分變更依A、B租約第4條規定而為請求（本院卷一第63
25 至65、167頁、卷二第204、208頁）。經核上訴人追加民法
26 第191條規定及林志能等3人為備位被告，及變更依A、B租約
27 第4條約定而為主張之基礎事實，均與原訴相同，且在社會
28 生活上可認與原訴間互為關連，皆援用原訴訟資料及證據；
29 就證據利用而言，於審理繼續進行在相當程度範圍內顯具有
30 同一性或一體性；依訴訟經濟言，可藉同一訴訟程序一次解
31 決系爭廠房因火災毀損所生損害賠償紛爭，林劉桂香、林志

01 能及林郁翔復就系爭廠房為公同共有，其等是否負有損害賠
02 償責任，亦須合一確定，且林志能等3人另於原審審理期
03 間，主張系爭廠房因火災毀損受有損害之同一事實，依民法
04 第184條等規定，另案請求上訴人賠償損害，有民事起訴狀
05 繕本在卷可證（本院卷一第231至251頁），則林志能等3人
06 對於本件之原因事實及重要爭點顯有所了解，上訴人追加林
07 志能等3人為備位被告，應無礙林志能等3人之程序保障，揆
08 諸前揭規定及說明，上訴人所為訴之追加及變更，均應予准
09 許。

10 貳、實體部分

11 一、上訴人主張：伊與林劉桂香、宇凱公司分別就系爭廠房簽立
12 A、B租約，均約定租賃期間自民國111年1月1日起至113年12
13 月31日止。系爭廠房於112年12月5日上午10時47分許突發生
14 火災（下稱系爭火災），致系爭廠房失火燒毀，經新北市政府
15 消防局（下稱消防局）鑑定後，認系爭火災起火處為系爭
16 廠房夾層西南側貨架附近，而起火原因為電氣因素。林劉桂
17 香、宇凱公司為系爭廠房之出租人及所有人，依民法第423
18 條、第429條第1項、建築法第77條第1項規定負有於A、B租
19 約存續期間維護系爭廠房電氣設備正常運作之義務，然其等
20 將系爭廠房交付予上訴人使用後，均未就系爭廠房內電源配
21 線設備進行定期檢修及維護，以防止電源線短路走火等情況
22 發生，就系爭火災之發生顯具有不作為之過失，其等違反建
23 築法第77條第1項規定亦該當民法第184條第2項規定所稱違
24 反保護他人之法律，應依民法第184條第1項前段、第2項規
25 定對伊所受損失負賠償責任。又伊並未自行在系爭廠房內加
26 裝電源線路，該起火線路均為林劉桂香、宇凱公司所提供，
27 其等並未舉證就系爭廠房電氣設備之設置、保管或防止損害
28 發生，已盡善良管理人之注意義務，亦應依民法第191條第1
29 項規定對伊負損害賠償責任，林劉桂香、宇凱公司並應依民
30 法第185條第1項規定負連帶賠償責任。若認系爭廠房為林劉
31 桂香、林志能等3人所有，則應由其等維護系爭廠房電氣設

01 備之正常運作，並由其等連帶負損害賠償之責。伊所有如原
02 判決附表1、2所示財物因系爭火災遭燒毀，受有損失合計新
03 臺幣（下同）166萬元，爰依民法第184條第1項前段、第2
04 項、第191條第1項、第185條第1項規定，先位請求林劉桂
05 香、宇凱公司連帶給付伊166萬元，及自起訴狀繕本送達翌
06 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；備位請求林劉
07 桂香、林志能等3人連帶給付伊166萬元，及自起訴狀繕本送
08 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。再伊於簽
09 訂A、B租約時分別交付押租保證金7萬3,000元、6萬9,524元
10 予林劉桂香、宇凱公司，該等租約於系爭廠房全部滅失時當
11 然消滅，伊得依A、B租約第4條約定請求林劉桂香、宇凱公
12 司分別返還押租保證金7萬元、6萬9,524元，及均自起訴狀
13 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語
14 （未繫屬本院部分，不予贅述）。

15 二、被上訴人、林志能等3人則以：系爭廠房原為陳欣藝及林劉
16 桂香之配偶林有國共有，應有部分各2分之1，林有國過世
17 後，其持分由林志能、林郁翔及林劉桂香繼承而公同共有，
18 有心企業社、宇凱公司自始非系爭廠房之所有人。依消防局
19 鑑定結果，系爭火災發生原因為系爭廠房夾層西南側貨架附
20 近之電源線及燈具配置使用所致，而該起火處夾層及電氣設
21 備乃上訴人依其營業需求而自行隔間、配置，除電源線得因
22 修繕、裝潢而輕易置換，非屬民法第191條所稱之工作物
23 外，亦均非伊等所設置，遑論伊等於系爭火災發生時並非系
24 爭廠房之實際管領、使用之人，就系爭廠房因電氣因素而發
25 生系爭火災一事並無過失，對上訴人自不負侵權行為損害賠
26 償責任。又系爭廠房興建完成後，未曾因任何電氣因素釀致
27 災禍，且均按時配合政府機關進行安全檢查，倘若系爭火災
28 起火點處之電氣管路有任何維修、更換之必要，上訴人應依
29 民法第437條第1項規定立即通知林劉桂香、宇凱公司進行維
30 修，上訴人卻怠於通知，應依同法第437條第2項規定對林劉
31 桂香因系爭火災所受損害負損害賠償責任。又上訴人依A、B

01 租約第10條約定就火災發生應負善良管理人之注意義務，且
02 為系爭廠房之管理人，對於系爭廠房之用電負有監督管理義
03 務，無論系爭火災之電氣因素具體原因為何，皆屬於上訴人
04 監督管理義務之範圍，上訴人均無法排除其過失責任。而林
05 劉桂香因系爭火災受有重置成本損害132萬4,814元及無法取
06 得112年12月至113年12月之租金損失175萬8,142元、宇凱公
07 司受有無法取得112年12月至113年12月之租金損失112萬2,8
08 75元，經以上訴人交付之押租保證金扣抵後仍有不足，上訴
09 人自不得再請求林劉桂香、宇凱公司返還押租保證金。另系
10 爭火災自112年12月5日發生起算已超過民法第197條第2項規
11 定之2年消滅時效，上訴人對林志能等3人之請求權業已罹於
12 消滅時效，且依民法第292條準用同法第276條第2項、第1項
13 規定，上訴人僅可就林劉桂香尚未罹於消滅時效之應分擔額
14 6分之1為請求等語，資為抗辯。

15 三、原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上
16 訴，並為訴之追加及變更，聲明：(一)原判決關於駁回上訴人
17 後開第(二)、1、(三)、(四)部分廢棄。(二)上開廢棄部分：1.先位
18 聲明：林劉桂香、宇凱公司應連帶給付上訴人166萬元，及
19 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
20 利息。2.備位聲明：林劉桂香、林志能等3人應連帶給付上
21 訴人166萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
22 週年利率5%計算之利息。(三)林劉桂香應給付上訴人7萬元，
23 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
24 之利息。(四)宇凱公司應給付上訴人6萬9,524元，及自起訴狀
25 繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)
26 願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人及林志能等3人答辯
27 聲明：(一)上訴及追加、變更之訴均駁回。(二)如受不利判決，
28 願供擔保請准宣告免為假執行。

29 四、兩造不爭執事項（本院卷一第170、171頁）：

30 (一)上訴人與林劉桂香、宇凱公司就系爭廠房分別簽立A、B租
31 約，租賃期間均自111年1月1日起至113年12月31日止，押租

01 保證金分別為7萬3,000元、6萬9,524元，上訴人應分別支付
02 林劉桂香、宇凱公司每月租金各3萬6,500元。

03 (二)系爭廠房於112年12月5日上午10時47分許發生系爭火災，消
04 防局作成113年1月10日火災原因調查鑑定書（檔案編號H23L
05 05K1，下稱系爭鑑定書），研判起火處位於夾層西南側貨架
06 附近，經排除危險物品、化工原料、遺留火種及縱火等可引
07 （自）燃之火源，起火原因無法排除電氣因素引燃之可能
08 性。

09 (三)A、B租約均為下列約定：

- 10 1.第4條「乙方（即承租人，以下均同）應於訂約時，交於甲
11 方（即出租人，以下均同）新臺幣----元整作為押租保證
12 金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空交還房屋後無息
13 退還押租保證金。但如乙方積欠租金或其建築物設施經點交
14 發現有毀損時，甲方所受損害得以押租保證金扣抵賠償，如
15 有剩餘由甲方發還乙方，倘還有不足，乙方應向甲方繳付差
16 額，乙方不得異議。」
- 17 2.第11條「非因甲方之責任，而致使乙方在本建物遭受火災、
18 竊盜等損害時，不能向甲方請求賠償。」
- 19 3.第19條「消防設備及消防安全設備檢修申報書，須由乙方自
20 行按裝及申報。」
- 21 4.第20條「甲方所設之水、電管線，開關及設備等，乙方不可
22 任意更改或更換，若因此造成任何損失乙方需負所有責任和
23 費用。」

24 (四)A租約第10條約定「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，
25 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
26 損或滅失者，應負損害賠償責任。（房客需自行修繕鐵皮維
27 修部分），房屋因自然之損壞有修繕之必要時，由甲方負責
28 修理（房東只負責水電維修部分）。」

29 (五)B租約第10條約定「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，
30 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
31 損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，

01 由甲方負責修理。」

02 五、上訴人主張被上訴人或林劉桂香、林志能等3人應對其負侵
03 權行為損害賠償責任，被上訴人並應返還收受A、B租約之押
04 租保證金等語，然為被上訴人、林志能等3人所否認，並以
05 前詞置辯。爰就兩造爭執事項析述如下：

06 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
07 任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責
08 任。但能證明其行為無過失者，不在此限；土地上之建築物
09 或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠
10 償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或
11 保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不
12 在此限，民法第184條第1項前段、第2項、第191條第1項分
13 別定有明文。又按建築物所有權人、使用人應維護建築物合
14 法使用與其構造及設備安全，為建築法第77條第1項所明
15 定。另按民法第191條第1項所謂之土地上之工作物，係指以
16 人工作成之設施，建築物係其例示。而建築物內部之設備如
17 天花板、樓梯、水電配置管線設備等，屬建築物之成分者，
18 固為建築物之一部，應包括在內。惟插於建築物設置電源管
19 線插座之電器電源線、延長電源線，通常用電人得隨時插
20 拔，觀念上並非屬建築物之成分，如非經人工安裝固定使不
21 易移動，應係單獨之動產，而非民法第191條第1項所稱之建
22 築物之成分（最高法院95年度台上字第310號判決意旨參
23 照）。

24 (二)上訴人未能證明引發系爭火災之電氣因素係被上訴人或林劉
25 桂香、林志能等3人所設置之電氣設備所引起，亦未能證明
26 系爭火災因屬系爭廠房一部之電氣設備所導致：

27 1.上訴人主張系爭火災之起火處為系爭廠房夾層西南側貨架附
28 近，且起火原因為電氣因素等情，固提出消防局113年1月12
29 日新北消鑑字第1130080728號提供火災調查資料內容為佐
30 （原審卷第47頁），且消防局就系爭火災所作系爭鑑定書記
31 載之鑑定結論為「本案起火原因無法排除電氣因素引燃之可

能性」，此為兩造所不爭執（不爭執事項(二)），即電氣因素為系爭火災之可能發生原因。然參酌上訴人法定代理人於消防局調查時稱：夾層西南側有木板隔間之辦公室，其餘無隔間，夾層放置有鐵製貨架及家具，辦公室內部主要放置辦公桌、鐵櫃、電腦、飲水機、冰箱、冷氣、延長線等家具及電器設備等語（外放之系爭鑑定書第80頁），以及上訴人員工即訴外人林彥君於消防局調查時稱：夾層西側層架與層架間走道西側鐵皮牆面各設有1具日光燈做照明，因為該處物品比較小，所以需要照明會比較好找，其他地方主要照明是屋頂上方的太陽燈，整棟計有3盞，2盞在夾層上方，1盞在南側車道上方，夾層的插座我不清楚設在哪裡，夾層西南側辦公室裡面設有5張辦公桌、1台冰箱及1張大餐桌，大約有3台電腦左右等語（外放之系爭鑑定書第93頁），可知上訴人承租系爭廠房後，自行於夾層西南側設置辦公室及貨架，且於辦公室內使用電腦等電器及延長線，亦於貨架處裝設燈具以供照明，則前開貨架處之燈具既同屬系爭鑑定書所稱無法排除之電氣因素範圍，自難逕認系爭火災乃上訴人承租系爭廠房時已由出租人配置完成之電氣設備（含電源線）所引起。

2. 上訴人雖主張依系爭鑑定書第44頁所載「經逐層清理、檢視起火處附近擺設物品受燒情形，於夾層西南側貨架附近發現有電源線配置使用之情事，該電源線係由夾層西南側辦公室沿西側鋼樑向北側配置，可知起火處附近有電源線配置使用情形」、第2頁起火原因記載「…室內電源迴路及夾層西南側貨架設置處附近電源線於火災發生前均處於通電狀態」等語，可知系爭火災起火原因之電源配線為固定不易移動之內部設備，該電源配線非屬得輕易拔除置換之日光燈配線或延長電源線云云（本院卷二第194頁）。然細繹系爭鑑定書之前開記載，僅在說明系爭廠房起火處附近有電源線配置且處於通電情形，並未表示起火原因即為固定配置之電源線所引起，消防局113年9月9日新北消鑑字第1131780938號函文（下稱113年9月9日函文）亦敘明「無進一步事證可供釐清

為何項電氣因素引燃」，有該函文在卷可稽（原審卷第177頁），況於系爭火災後，系爭廠房夾層西南側貨架附近可見置於地面、非屬固定之電源線，此有現場照片可卷可參（本院卷二第215至219頁），無法認定該電源線於系爭火災前係經人為固定而不易移動，而非屬系爭廠房電器電源線或延長電源線，亦無法逕認系爭火災係由被上訴人或林劉桂香、林志能等3人所設置、屬民法第191條第1項所稱系爭廠房成分之電源配線所導致。

3.上訴人雖又主張其並未於系爭廠房內加裝線路，且依A租約第10條「乙方應以善良管理人之注意使用房屋，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或滅失者，應負損害賠償責任。（房客需自行修繕鐵皮維修部分），房屋因自然之損壞有修繕之必要時，由甲方負責修理。（房東只負責水電維修部分）（原審卷第36頁）、B租約第23條「自111年1月1日起房客需自行修繕鐵皮維修部分，房東只負責水電維修部分其餘鐵皮修繕一律由房客自行修繕」等約定，均明載「房東只負責水電維修」（原審卷第42頁），可推定系爭廠房內之電線設備均為被上訴人或林劉桂香、林志能等3人所設置云云（本院卷一第61、201頁）。惟A、B租約前開記載僅能認定上訴人與被上訴人約定系爭廠房之水電由被上訴人負責維修，無法證明上訴人於承租系爭廠房後，未曾於系爭廠房內增設任何電源設備，遑論上訴人法定代理人、員工林彥君業已於消防局調查時表示系爭廠房夾層西南側有電器、燈具及延長線使用之情形，已如前述，併觀諸林志能於消防局調查時稱與系爭廠房相鄰之新北市○○區○○路000巷0弄0○○0○○0000號廠房係由訴外人陳佐坪所興建，嗣後由林劉桂香、林志能等3人收取租金等語（外放之系爭鑑定書第53頁），而前揭廠房與系爭廠房之內部格局、裝潢於系爭火災發生時均不相同，有消防局製作之火災現場物品配置暨採證位置示意圖可參（外放之系爭鑑定書第254頁），顯見各承租人均有於承租後依其營業需求

01 規劃配置室內空間之情形，益徵上訴人確有於系爭廠房夾層
02 西南側貨架附近增設線路，上訴人前開主張，仍非可採。

03 (三)被上訴人或林劉桂香、林志能等3人並無未定期檢修系爭廠
04 房內電源線路之過失，且系爭火災之發生係因上訴人之過失
05 所致：

06 1.上訴人雖主張被上訴人為系爭廠房之出租人，依民法第423
07 條、第429條第1項規定於租賃關係存續中負有維持系爭廠房
08 電氣管線設備正常運作之義務，且應可預見系爭廠房內電源
09 配線有因長期使用造成老化、絕緣劣化等原因短路而造成失
10 火之結果，亦無不能注意及無能力修繕之問題，卻未曾就系
11 爭廠房內電源設備進行定期檢修及維護，就系爭火災之發生
12 顯具有不作為之過失云云。然查：

13 (1)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
14 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
15 態；租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租
16 人負擔，民法第423條、第429條第1項固有明文，且林劉桂
17 香依A租約第10條約定、宇凱公司依B租約第10條約定（原審
18 卷第36、41頁），應負擔系爭廠房電氣設備因自然損壞所致
19 之修繕。惟按租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應
20 由出租人負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第三人就
21 租賃物主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人所
22 已知者，不在此限；承租人怠於為前項通知，致出租人不能
23 及時救濟者，應賠償出租人因此所生之損害，民法第437條
24 亦定有明文。

25 (2)上訴人向被上訴人承租系爭廠房使用，為實際占有管理系爭
26 廠房之人，依前開規定及A、B租約約定，若系爭廠房之電氣
27 設備因自然損壞而有修繕之必要，上訴人應即通知被上訴人
28 修繕，被上訴人始能進行修繕，尚非課予被上訴人定期前往
29 檢修之義務，故上訴人若未即時通知修繕造成被上訴人之損
30 失，上訴人並應對被上訴人負賠償責任。而查，上訴人於臺
31 灣新北地方檢察署113年度偵字第53576號公共危險案件中

（下稱系爭偵查案件），業已自陳其承租系爭廠房起至發生系爭火災前，未發現電氣線路異常之情事，亦未曾要求或提醒房東檢修維護電氣設施等情，有系爭偵查案件不起訴處分書在卷可稽（原審卷第247至251頁），上訴人復未舉證被上訴人知悉系爭廠房內電源配線有加以修繕之必要，則該電源配線若因長期使用造成老化、絕緣劣化等應予修繕之情形，並因而導致系爭火災之發生，應係可歸責於上訴人怠於通知被上訴人進行修繕所致，尚非可歸責於無從盡其修繕責任之被上訴人，故上訴人主張被上訴人就系爭火災有不作為之過失云云，殊非可採。又上訴人未能舉證證明引發系爭火災之電氣因素係林劉桂香、林志能等3人所設置之電氣設備所引起，亦未能證明系爭火災因屬系爭廠房一部之電氣設備所導致，已如前述，自難認系爭火災乃因林劉桂香、林志能等3人未就前開電氣設備盡維護之責所引起，故上訴人主張林劉桂香、林志能等3人就系爭火災有不作為之過失云云，亦無可採。

2.按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，民法第434條定有明文。又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，始對於出租人負損害賠償責任，民法第434條固定有明文。惟當事人如以特約約定承租人就輕過失之失火亦應負責，其特約並非無效（最高法院102年度台上字第2002號判決意旨參照）。查：

(1)觀諸A租約第10條、B租約第10條約定（如不爭執事項(四)、(五)），可知上訴人與被上訴人業已約定上訴人應以善良管理人之注意義務使用系爭廠房，除因不可抗力因素外，應就系爭廠房之毀損負賠償之責，即上訴人就輕過失之失火亦應負責。上訴人固援引臺灣高等法院高雄高分院114年度上字第20號、本院114年度上易字第463號、110年度上易字第778號判決，主張A、B租約前開約定僅係民法第432條規定之重

申，並無特約約定之意思云云（本院卷二第187至192頁）。

01 惟上訴人援引之前開判決並無拘束本院之效力，且A、B租約
02 已明確約定上訴人應以善良管理人之注意使用系爭廠房，並
03 就因此導致系爭廠房毀損或滅失負損害賠償責任，自包括上
04 訴人因失火導致系爭廠房滅失之情形在內，難認前開約定有
05 排除失火責任之適用，上訴人此部分主張，應非可採。

06 (2)又因電氣因素引發火災之因素包括短路、過熱、積污導電、
07 半斷線、使用不當、綑綁折損等，有內政部消防署消防防災
08 館「電氣火災」網頁說明在卷可參（本院卷二第11至13
09 頁），其中短路因素係因配線絕緣披覆損傷、內部線路破損
10 所造成，固涉及線路之維護修繕，然縱認該線路為被上訴人
11 所設置，上訴人亦負有通知被上訴人修繕之義務，上訴人並
12 未盡其通知之義務，如前所述，則系爭火災若因短路因素而
13 發生，自應由上訴人負過失之責；而其餘過熱、積污導電、
14 半斷線、使用不當、綑綁折損等因素，均為電氣設備之日常
15 使用問題，上訴人既無不能預見前開使用因素可能導致電氣
16 火災之發生，且系爭火災發生前亦係實際使用系爭廠房者，
17 並無不能注意之情事，系爭火災若因前開使用因素而發生，
18 仍應由上訴人負過失之責。

19 (3)上訴人雖主張系爭鑑定書僅稱「無法排除電氣因素引燃之可
20 能性」，均未認定起火原因與起火處附近有電源線配置使用
21 情形有關，消防局113年9月9日函文亦表示「無進一步事證
22 可供釐清何項電氣因素引燃」，實無法證明上訴人有何違反
23 注意義務之情形云云（本院卷二第193頁）。然系爭鑑定書
24 乃係排除危險物品、化工原料、遺留火種及縱火等可引

25 （自）燃之火源後，始作出「無法排除電氣因素引燃之可能
26 性」之結論，則系爭火災既僅有電氣因素無法排除，自有相
27 當理由可認系爭火災乃因電氣因素所造成，而電氣因素無論
28 係短路、過熱、積污導電、半斷線、使用不當、綑綁折損
29 等，均為可歸責於上訴人之過失所致，亦如前述，上訴人就
30 系爭火災之發生自應負過失責任，上訴人前開主張，難認可
31 採。

01 (四)上訴人既未能舉證證明引發系爭火災之電氣因素係被上訴人
02 所設置之電氣設備所引起，亦未能證明系爭火災係因屬系爭
03 廠房一部之電氣設備所導致，則上訴人主張系爭火災乃因被
04 上訴人設置之地上物所導致，或其等未善盡維護屬系爭廠房
05 一部之電氣設備正常運作之義務所造成而有違反建築法第77
06 條第1項規定情事，均無足取。又上訴人就系爭廠房電氣設
07 備之自然損壞有通知被上訴人修繕之義務，且引起系爭火災
08 之電氣因素無法證明係被上訴人所設置之電氣設備所致，故
09 上訴人主張被上訴人未就系爭廠房之電源配線設備進行修繕
10 或維護，致發生系爭火災係有過失，亦屬無據。故上訴人依
11 民法第184條第1項前段、第2項、第191條第1項、第185條第
12 1項規定，先位請求被上訴人就原判決附表1、2所示損害於1
13 66萬元範圍內連帶負損害賠償責任，自無可採。再上訴人未
14 能舉證證明引發系爭火災之電氣因素乃源於林劉桂香、林志
15 能等3人所設置或屬系爭廠房一部之電氣設備，亦未能證明
16 係其等未盡維護前開電氣設備正常運作義務所致，故上訴人
17 依前揭相同規定備位請求林劉桂香、林志能等3人就原判決
18 附表1、2所示損害於166萬元範圍內連帶負損害賠償責任，
19 仍屬無據。

20 (五)上訴人不得依A、B租約第4條約定請求被上訴人返還押租保
21 證金：

22 1.按租賃之房屋，因天災或其他事變致全部滅失者，依民法第
23 225條第1項、第266條第1項之規定，出租人免其以該房屋出
24 租與承租人使用之義務，承租人亦免其支付租金之義務，租
25 賃關係當然從此消滅（最高法院81年度台上字第2925號判決
26 意旨參照）。系爭廠房於系爭火災發生後，已遭大型鋼樑、
27 鐵皮等物品覆蓋，且夾層鋼樑大多已塌陷覆蓋於1樓，夾層
28 擺設物品大部分已受燒毀損、燒失等情，有消防局拍攝現場
29 照片在卷可稽（外放之系爭鑑定書第303至309頁），可見系
30 爭廠房之屋頂、鋼樑及夾層多已因系爭火災而塌陷燒毀，堪
31 認系爭廠房已全部滅失，上訴人與被上訴人間A、B租約關係

當然消滅。

2.上訴人固主張依A租約第4條「乙方（即上訴人）應於訂約時，交於甲方（即林劉桂香）新臺幣柒萬參仟元整作為押租保證金，乙方如不繼續承租，甲方應於乙方遷空交還房屋後無息退還押租保證金。但如乙方積欠租金或其建築物設施經點交發現有毀損時，甲方所受損害得以押租保證金扣抵賠償，如有剩餘由甲方發還乙方，倘還有不足，乙方應向甲方繳付差額，乙方不得異議。」、B租約第4條等約定（條款內容除押租保證金為6萬9,524元外，其餘同A租約），被上訴人應於A、B租約消滅後返還收取之押租保證金云云。然系爭火災有相當理由可認因電氣因素所造成，而電氣因素無論係短路、過熱、積污導電、半斷線、使用不當、綑綁折損等，均為可歸責於上訴人之過失所致，亦如前述，被上訴人主張其得以所受損害以押租保證金扣抵，應為可採。又上訴人與被上訴人就系爭廠房所定租賃期間均至113年12月31日止（如不爭執事項(一)），被上訴人因A、B租約於系爭火災112年12月5日消滅時，至少無法繼續收取系爭廠房租金1年（113年1月至12月），被上訴人所受租金利益損失各為43萬8,000元（計算式：3萬6,500元×12=43萬8,000元），經被上訴人主張以A、B租約之押租保證金即7萬3,000元、6萬9,524元扣抵後（本院卷二第126頁），尚有不足，已無剩餘可由被上訴人返還上訴人，故上訴人依A、B租約第4條約定請求林劉桂香、宇凱公司分別返還押租保證金7萬元、6萬9,524元，仍屬無據。

六、綜上所述，被上訴人、林志能等3人就系爭火災對上訴人不負損害賠償責任，且被上訴人以押租保證金抵扣其等所受損害後，並無剩餘可返還上訴人。從而，上訴人依民法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項規定，請求被上訴人連帶給付166萬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，為無理由，應予駁回。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此

01 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。又上訴
02 人追加依民法第191條第1項規定為請求，及以林志能等3人
03 為備位被告依民法第184條第1項前段、第2項、第191條第1
04 項、第185條第1項規定而為請求部分，同為無理由，應予駁
05 回。另上訴人變更依A、B租約第4條約定請求林劉桂香、宇
06 凱公司分別返還押租保證金7萬元、6萬9,524元及各自起訴
07 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
08 亦為無理由，應予駁回。

09 七、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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴、追加及變更之訴均為無理由，爰判決
13 如主文。

14 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日

15 民事第二十庭

16 審判長法 官 劉素如

17 法 官 馬傲霜

18 法 官 莊佩穎

19 正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
21 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
22 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
23 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
24 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第1項
25 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日

28 書記官 呂 筑