

最高法院民事判決

115年度台上字第20號

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

被上訴人 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114年8月26日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度上更一字第21號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人請求返還租金及押租金損害新臺幣六十六萬一千六百零八元本息之追加之訴暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理 由

一、本件上訴人主張：伊自民國88年9月起向被上訴人承租門牌為臺北市○○區○○○路0段00號2樓之2房屋（下稱系爭房屋）作為辦公室使用，期滿後續約，並於104年4月18日與被上訴人之代理人曹吉宙簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自104年3月25日起至109年3月24日止。嗣因系爭房屋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方式進行引流，致設備或線路鏽蝕，且配電箱之中性線與接地線共用銅排，日光燈具之燈殼未能設置接地線，使故障電流無法排掉而回流至日光燈具，導致該燈具內部配線短路，於108年2月15日晚間8時15分許發生火災（下稱系爭火災），致伊受有財物燒燬之損失新臺幣（下同）220萬5785元、營業損失43萬9842元，合計264萬5627元損害（下稱系爭損害）。被上訴人為系

爭房屋之所有權人，未於租賃關係存續中保持該屋合於約定使用、收益狀態而有過失，屬可歸責而應負債務不履行之損害賠償責任，應賠償系爭損害。又系爭火災致伊不能使用系爭房屋，依民法第441條規定之反面推論（反向推論），應免除伊自108年3月25日起至租期屆滿日止之租金給付義務，並應依約返還保證金20萬元（下稱系爭押租金）。被上訴人收受108年3、4月份租金合計11萬8000元（下稱系爭2個月租金），及持系爭租約之公證書聲請法院對伊強制執行同年5月份起至租期屆滿共10個月之租金（下稱系爭10個月租金），進而收取34萬3608元（下稱系爭收取款），均屬無法律上原因等情，爰依民法第184條第1項前段、第191條第1項、第227條第1項、第2項、第179條規定，及系爭租約第3條第2項約定，求為命被上訴人①給付伊264萬5627元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息；②再給付伊66萬1608元，並加計其中31萬8000元自109年5月1日、33萬7002元自同年8月27日、6606元自111年6月15日起算法定遲延利息之判決（上開②之請求，及民法第227條第1項、第2項、第179條規定、系爭租約第3條第2項約定之請求權基礎，係上訴人於原審及其前審所為追加之訴。原審判命被上訴人應給付上訴人97萬8057元，及自108年4月27日起算之法定遲延利息，駁回上訴人其餘之請求；上訴人就其敗訴部分，提起第三審上訴。餘未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人則以：（一）上訴人從未通知伊修繕系爭火災起火處之日光燈具及內部配線，難認伊有何未盡修繕義務之歸責事由；況系爭火災之起火原因為日光燈內部配線短路，與電源配線老舊、伊所為修繕、有無定期維護、更新無關。屋內線路裝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爭火災之發生無涉；日光燈具及內部配線亦非民法第191條第1項所稱建築物之成分，伊不負侵權行為及債務不履行之損害賠償責任。上訴人就其實際支配、管領系爭房屋之設施，負有避免危險發生之注意義務，其疏於檢查、發見電源配線是否安全無虞

而導致系爭火災，具可歸責事由；且上訴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用，並明確拒絕伊修繕，應支付自108年3月份起至租賃期限屆滿止之租金。伊聲請強制執行系爭10個月租金59萬元，然僅收取系爭收取款，二者差額仍高於系爭押租金，該押租金經扣抵而無餘額，無從返還等語，資為抗辯。(二)並於原審前審提起反訴，主張：上訴人未於租期屆滿騰空返還系爭房屋，遲至109年6月8日始向伊表示拋棄占有，合計遲延返還該屋76日，應依系爭租約第8條第3項約定，給付伊按房租2倍計算之違約金29萬8933元等情，求為命上訴人如數給付，並加計自109年8月28日起算法定遲延利息之判決（原審判命上訴人應給付被上訴人14萬3148元本息，駁回被上訴人其餘反訴之請求；上訴人就該反訴所命給付部分不服，提起第三審上訴。被上訴人就其敗訴〈即其反訴經原審駁回之15萬5785元與上開原審命其給付之97萬8057元各本息〉部分，合計未逾150萬元，不得上訴第三審）。

三、原審就本訴部分，維持第一審所為駁回上訴人請求被上訴人給付逾97萬8057元本息部分之判決，駁回上訴人其餘上訴及追加之訴；另就反訴部分，判命上訴人給付被上訴人14萬3148元本息。理由如下：

(一)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，且日光燈內部配線短路發生原因為電線或接點塑料絕緣材質劣化可能性極大，有臺北市政府消防局（下稱消防局）火災原因調查鑑定書（下稱鑑定書）及財團法人台灣經濟科技發展研究院火災原因鑑定研究報告書可稽；佐以證人即上訴人員工蔡幼絲、劉峻豪向消防局之陳述：系爭火災發生當日最後離開系爭房屋時有關閉電燈，屋內存放之影印機並無插電使用等語，消防局拍攝之現場相片顯示該屋內影印機處於非供使用之狀態，上訴人所提電費繳費憑證並無用電明顯高於一般使用等情，系爭火災與系爭房屋內之其他配線無直接關連，而與燒燬之日光燈具內部配線因素有關。

01 (二)被上訴人為系爭房屋所有權人，於88年起將系爭房屋出租予上
02 訴人使用，於租賃關係存續中，負有保持系爭房屋合於約定使
03 用、收益狀態之積極義務，其因未主動定期檢修維護，而未及
04 發現日光燈具內部配線老化短路致發生系爭火災，具可歸責
05 性，上訴人得依民法第227條規定，請求被上訴人賠償其損
06 害。依上訴人提出之相片、對照說明書、系爭火災後之錄影及
07 截圖，對照消防局拍攝之現場照片，如原判決附表（下稱附
08 表）所示之物品（下逕以該編號稱之，合稱系爭物品），於系
09 爭火災發生時，確實在系爭房屋內。審以系爭火災發生後，系
10 爭物品已因接觸火燄、火煙而有嚴重汙損、變形、燒燬之情
11 形，並有因高溫及消防局為滅火與避免火勢擴張之射水等足以
12 影響系爭物品之使用功能及交易價值而致毀損不堪使用。茲就
13 上訴人所請求系爭物品之損失及營業損失，分述如下：

14 1.關於請求系爭物品損失部分：

15 ①編號1至26、28至29部分之請求金額，業據上訴人提出如附表
16 「卷證出處」欄所示之報價單、購物網頁擷圖，說明各該物品
17 之新品單價，衡無顯然偏離市場行情，該等物品應有如附表
18 「卷證出處」欄所載之價值，惟未能證明何時購入，應按各該
19 物品耐用年數予以折舊，以如附表「計算說明」欄所示之方
20 式，計算該等物品之價值計為12萬8057元。

21 ②編號27之ADSL設備部分，上訴人未具體表明請求之金額，亦未
22 舉證所受損害金額，且證明該損害額尚無困難，自難責令被上
23 訴人賠償。

24 ③編號30之影印機部分，依上訴人所提火災現場照片位置圖、錄
25 影截圖及錄影，系爭火災發生時，該屋內共有32台影印機受
26 損。上訴人雖舉證人蔡幼絲、劉峻豪於消防局之訪談內容及蔡
27 幼絲於法院之證述，主張該32台影印機俱為全新，惟蔡幼絲、
28 劉峻豪均未證稱系爭火災發生時，系爭房屋內之影印機皆為全
29 新；且觀卷內之影印機照片，其外觀塑料亦有部分泛黃者，已
30 難認全部皆為新品；衡以上訴人從事影印機租售業務，其存放
31 之影印機同時包含待租售之全新品及退租後或待修繕之中古

品，應為常情。依上訴人提出之發票，其於系爭火災發生前1月共購入11台影印機，金額計71萬元，該等影印機得以新品價格及發票金額計算損害為71萬元；至餘21台影印機，依上訴人多數以4萬元購入之金額作為基準價格計算其殘值，以影印機屬耐用年數5年之複印設備，計算該21台影印機之殘值為14萬元。合計編號30之影印機損失為85萬元。

④總計上訴人就系爭物品得請求賠償之損害額為97萬8057元。

2.關於請求營業損失部分：

依上訴人所登記營業項目及主張其為影印機出租業，上訴人主要以經營事務機器租賃及提供技術支援服務為業，縱作為辦公室之系爭房屋經系爭火災燒燬，無足影響其員工赴客戶現場作業及繼續提供技術支援服務，或影響其置於各客戶處所之事務機器繼續出租收益，縱客戶有新增租售需求，衡情亦能以向供應商進貨或向同業調貨之方式因應，不致發生實際營業之金錢損失。上訴人復未能具體提出其因系爭房屋或系爭物品無法使用，因而損失既有或潛在交易機會之證據，難認其已證明受有營業損失之損害。上訴人請求被上訴人賠償其因系爭火災2個月無法營業，依影印機出租業同業利潤標準淨利率30%計算之營業損失43萬9842元，應屬無據。

3.從而，上訴人得請求被上訴人賠償其因系爭火災所生損害金額為97萬8057元，該部分既認上訴人依債務不履行法律關係之請求為有理由，無庸就與此同一請求之侵權行為法律關係再予論斷；至逾此範圍之請求，既難認係上訴人之損失，上訴人另依侵權行為法律關係為請求，亦為無理由。

(三)就上訴人請求被上訴人返還系爭2個月租金、系爭收取款及系爭押租金部分：

1.被上訴人不爭執已向上訴人收受系爭2個月租金及系爭收取款。系爭火災之發生乃可歸責於被上訴人。系爭房屋於系爭火災後，大門玻璃門因消防搶救破壞而碎裂、部分牆面及地面受煙燻黑、部分牆面及輕鋼架天花板受火燒燬致變形或滅失，已無完整之門扇及牆壁，有消防局現場相片可稽，而有修繕之必

01 要。觀諸系爭火災發生後，曹吉宙與上訴人員工楊美惠間之對
02 話，消防局之2次勘查暨作成之鑑定書，系爭火災於108年3月
03 中完成調查等情，固可認被上訴人於系爭火災發生後，經上訴
04 人催告仍拒絕修繕，然上訴人於災後縱無法使用系爭房屋，其
05 或自行修繕而請求被上訴人償還費用，或於租金中扣除，若認
06 不能達其租賃目的，亦得終止契約，惟不得據為拒絕付租。上
07 訴人既不依法解除或終止系爭租約，應受系爭租約拘束。

08 2.系爭房屋迄至上訴人以109年4月29日存證信函通知被上訴人受
09 領前，屬上訴人占有支配，上訴人是否使用收益或使用收益成
10 果如何，與上訴人應依系爭租約給付租金之義務無涉。被上訴
11 人依系爭租約收取系爭2個月租金與系爭收取款，非無法律上
12 原因，上訴人不得依民法第179條規定，請求被上訴人予以返
13 還。

14 3.依系爭租約第2條、第3條前段及第2項約定，系爭房屋租賃期
15 限自104年3月25日起至109年3月24日止，每月租金5萬9000
16 元、保證金20萬元，被上訴人應於系爭租約終止或期限屆滿，
17 上訴人騰空並交還系爭房屋時，扣除因上訴人使用所必須繳納
18 之費用及租約債務後，始有無息返還系爭押租金之義務。上訴
19 人自系爭火災發生後，除支付系爭2個月租金及清償系爭收取
20 款外，並未依約給付租金，且自108年5月起至租期屆滿之109
21 年3月24日應繳納之系爭10個月租金為59萬元，被上訴人僅依
22 強制執行程序受償系爭收取款，上訴人仍有高於系爭押租金之
23 差額24萬6392元未清償，經扣抵後已無餘額。上訴人依系爭租
24 約第3條第2項約定，請求被上訴人給付系爭押租金，亦無理
25 由。

26 (四)就被上訴人反訴請求上訴人給付違約金部分：

27 1.查系爭租約第8條第3項約定，上訴人於系爭租約終止或期限屆
28 滿之翌日起，應立即將系爭房屋回復原狀騰空遷讓交還，如未
29 能即時騰空遷讓返還，其遲延返還之期間，應支付按房租2倍
30 計算之違約金至遷讓之日止。上訴人於109年4月30日送達存證
31 信函表示其個人物品清運完成，並通知被上訴人受領系爭房

01 屋，且於同日發送系爭房屋騰空後之照片，系爭房屋已屬清空
02 狀態，上訴人業於該日遷讓返還系爭房屋。

03 2.系爭租約於109年3月24日屆滿，自租期屆滿翌日即同年月25日
04 起至上訴人返還系爭房屋之同年4月30日止，上訴人計遲延返
05 還系爭房屋37日，被上訴人依系爭租約第8條第3項約定，反訴
06 請求上訴人給付違約金14萬3148元部分，為有理由。

07 (五)綜上，上訴人請求被上訴人給付逾97萬8057元及追加請求被上
08 訴人給付66萬1608元各本息部分，均無理由，不應准許；被上
09 訴人反訴請求上訴人給付14萬3148元本息部分，為有理由，應
10 予准許。

11 四本院之判斷：

12 (一)廢棄發回（即關於原判決駁回上訴人請求返還系爭2個月租
13 金、系爭收取款及系爭押租金損害合計66萬1608元本息之追加
14 之訴）部分：

15 1.按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人
16 外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
17 態，此觀民法第423條規定自明。出租人如未於租賃關係存續
18 期間盡此項義務時，依民法第441條規定之反向推論，承租人
19 於其不能依約定為租賃物使用、收益之期間，非不得按其不能
20 使用、收益之程度，免其支付租金之義務。

21 2.查系爭房屋為被上訴人出租予上訴人供作辦公室營業使用，而
22 於兩造租賃關係存續期間發生系爭火災，系爭房屋於系爭火災
23 後，大門玻璃門因消防搶救破壞而碎裂、部分牆面及地面受煙
24 燻黑、部分牆面及輕鋼架天花板受火燒燬致變形或滅失，已無
25 完整之門扇及牆壁，有修繕之必要，被上訴人於系爭火災發生
26 後經上訴人催告仍拒絕修繕等情，為原審所認定之事實，似見
27 被上訴人所交付之系爭房屋，於系爭火災發生後，已不合於系
28 爭租約所約定使用、收益之狀態，且被上訴人亦拒絕修繕。果
29 真如此，系爭房屋係因系爭火災發生而有修繕之必要，其修繕
30 程度顯與一般修繕有別，則在被上訴人拒絕修繕而上訴人無法
31 使用、收益系爭房屋之期間，能否謂上訴人仍有支付原定租金

之義務，且上訴人不得按其不能使用、收益之程度，免除其支付租金之義務，非無再事研求之餘地。乃原審未究明系爭房屋須行修繕暨不能使用、收益之程度，遽認上訴人仍有支付原定租金之義務，進而謂被上訴人得依系爭租約收取系爭2個月租金及系爭收取款，並以上訴人積欠之租金數額高於系爭押租金，經扣抵後已無餘額為由，否准上訴人依民法第179條規定及系爭租約第3條第2項約定，請求被上訴人返還系爭2個月租金、系爭收取款及系爭押租金，自嫌速斷。

3.上訴意旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

(二)駁回上訴（即關於原判決①駁回上訴人請求再給付系爭物品損失122萬7728元〈220萬5785元－97萬8057元〉、營業損失43萬9842元各本息之本訴，②命上訴人給付違約金14萬3148元本息之反訴）部分：

1.原審就各該部分，參酌前揭事證，綜合研判，本於取捨證據、認定事實及契約解釋之職權行使，並依調查證據所得資料，認定上訴人依民法第227條規定請求被上訴人賠償其因系爭火災發生時存在系爭房屋內而遭燒燬之系爭物品之損害，按各該物品耐用年數予以折舊後為97萬8057元，其逾此範圍（即122萬7728元本息部分）之請求為無理由，且未能提出具體事證證明其受有營業損失43萬9842元本息之損害；另上訴人於租期屆滿後遲延返還系爭房屋計37日，被上訴人得依系爭租約第8條第3項約定，反訴請求上訴人給付違約金14萬3148元本息，因而以前揭理由就各該部分為上訴人不利之判決，經核於法並無違誤。上訴意旨，徒就原審採證、認事及契約解釋之職權行使及其他與判決結果不生影響之理由，指摘原判決關此部分為不當，聲明廢棄，非有理由。

2.末查，原審前審業於判決說明准許被上訴人提起反訴之理由，並迭經兩造對此進行攻防，自無理由不備或影響上訴人審級利益之可言；又原審已就本件所爭執之系爭火災有無造成上訴人營業損失乙節，詳為認定，且上訴人就此所為之陳述非不明

01 瞭，並委任律師攻防，上訴人據以指摘原審違反民事訴訟法第
02 199條第1項、第2項規定，顯有誤會。均附此敘明。

03 (三)本件尚有事實仍待調查，且所涉法律見解未具有原則上重要
04 性，爰不經言詞辯論，附此敘明。

05 五、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟
06 法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、
07 第78條，判決如主文。

08 中 華 民 國 115 年 8 月 5 日

09 最高法院民事第二庭

10 審判長法官 魏 大 曉

11 法官 李 國 增

12 法官 周 群 翔

13 法官 林 純 如

14 法官 林 玉 珮

15 本件正本證明與原本無異

16 書 記 官 李 佳 芬

17 中 華 民 國 115 年 8 月 7 日