

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第102號

原告 雅速達股份有限公司

法定代理人 詹家銘

原告 申邦環保實業有限公司

法定代理人 楊中大

原告 昇倉實業有限公司

法定代理人 蘇盈仲

原告 銳霆開發機電有限公司

法定代理人 蕭詠隆

原告 柏巨企業有限公司

法定代理人 謝英哲

原告 廖桓鋒即品巨工程行

尚億精密有限公司

上一人

法定代理人 楊順評

原告 唐維誠

共同

訴訟代理人 郭志偉律師

被告 陳威全

訴訟代理人 凌見臣律師

被告 喬閎電氣有限公司

01 兼上列一人

02 法定代理人 宋美瑤

03 上二人共同

04 訴訟代理人 陳佳瑤律師

05 吳佳育律師

06 李嘉泰律師

07 被 告 邱垂梁

08 訴訟代理人 陳夏毅律師

09 上列當事人間請求給付押租金等事件，本院於民國112年2月7日
10 言詞辯論終結，判決如下：

11 主 文

12 被告陳威全應給付原告唐維誠新臺幣伍萬元，及自民國一〇九年
13 五月十二日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

14 原告其餘之訴駁回。

15 訴訟費用由被告陳威全負擔千分之三，餘由原告負擔。

16 本判決原告唐維誠勝訴部分得假執行。但被告陳威全如以新臺幣
17 伍萬元為原告唐維誠預供擔保後，得免為假執行。

18 原告其餘假執行之聲請駁回。

19 事實及理由

20 壹、程序事項：

21 一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基
22 礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
23 限。原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已
24 為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第255條第1
25 項第2款、第3款及第262條第1項定有明文。

26 二、本件訴訟，是由雅速達股份有限公司（下稱雅速達公司）、
27 申邦環保實業有限公司（下稱申邦公司）、昇倉實業有限公
28 司（下稱昇倉公司）、銳霆開發機電有限公司（下稱銳霆公
29 司）、柏巨企業有限公司（下稱柏巨公司）、廖桓鋒即品巨
30 工程行（下稱品巨工程行）、尚億精密有限公司（下稱尚億
31 公司）、兆逸科技股份有限公司（下稱兆逸公司）、豆府股

份有限公司（下稱豆府公司）、諾奇頓科技有限公司（下稱諾奇頓公司）、唐維誠、廖哲熙、游輝耀共同提起，並以押租金契約、民法第184條第2項、第227條規定作為對陳威全之訴的訴訟標的、以民法第28條、第184條第2項、公司法第23條第2項規定作為對喬閱電氣有限公司（下稱喬閱公司）、宋美瑤之訴的訴訟標的，並聲明：(1)陳威全應給付雅速達公司新臺幣（下同）5萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨返還雅速達公司如起訴狀附表一所示之支票；被告應連帶給付雅速達公司193萬9,812元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)陳威全應給付申邦公司5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨返還申邦公司如起訴狀附表二所示之支票；被告應連帶給付申邦公司150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(3)陳威全應給付昇倉公司5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨返還昇倉公司如起訴狀附表三所示之支票；被告應連帶給付昇倉公司291萬871元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(4)陳威全應給付柏巨公司6萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨返還柏巨公司如起訴狀附表四所示之支票；被告應連帶給付柏巨公司127萬8,060元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(5)陳威全應給付品巨工程行8萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨返還品巨工程行如起訴狀附表五所示之支票；被告應連帶給付品巨工程行289萬5,788元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(6)陳威全應給付尚億公司14萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；

01 被告應連帶給付尚億公司459萬7,525元，及自起訴狀繕本送
02 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(7)
03 陳威全應給付豆府公司6萬2,000元，及自起訴狀繕本送達翌
04 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告應
05 連帶給付豆府公司1,425萬2,101元，及自起訴狀繕本送達翌
06 日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(8)陳威
07 全應給付諾奇頓公司5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
08 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告應連帶給
09 付諾奇頓公司200萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
10 日止，按週年利率百分之5計算之利息；(9)陳威全應給付唐
11 維誠5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
12 年利率百分之5計算之利息；被告應連帶給付唐維誠150萬
13 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
14 分之5計算之利息；(10)陳威全應給付游輝耀6萬2,500元，及
15 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5
16 計算之利息，暨返還游輝耀如起訴狀附表六所示之支票；(11)
17 陳威全應給付廖哲熙6萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
18 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(12)被告應連帶
19 給付銳霆公司227萬5,394元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
20 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(13)被告應連帶
21 給付兆逸公司122萬8,708元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
22 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(14)願供擔保請
23 准宣告假執行。

24 三、嗣兆逸公司、豆府公司、諾奇頓公司之訴，因起訴不合法經
25 本院裁定駁回；謝英哲、蘇盈仲、楊順評、楊中大追加為原
26 告，惟廖哲熙、游輝耀、謝英哲、蘇盈仲、楊順評、楊中大
27 復撤回起訴並經被告同意；原告復追加對邱垂梁之訴，暨對
28 陳威全追加民法第191條第1項規定為訴訟標的，及對於喬閱
29 公司、宋美瑤追加民法第184條第1項前段規定為訴訟標的，
30 並變更為如後開之聲明，核其變更追加前後請求之基礎事實
31 同一，且屬應受判決事項聲明之擴張或減縮，依前開規定，

其變更追加為合法，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）陳威全前向邱垂梁承租坐落桃園市○○區○○段000○○0000地號土地（下各以地號稱之，合稱系爭土地），在其上興建門牌號碼：桃園市○○區○○街000巷0號、1之1號、1之2號、1之3號、1之5號、1之6號、1之7號、1之8號、3號、3之1號、3之2號、3之3號、3之5號、3之6號、3之7號、3之8號等未辦保存登記房屋（下各以門號稱之，合稱系爭房屋）。雅速達公司、申邦公司負責人楊中大、昇倉公司負責人蘇盈仲、游輝耀、謝英哲、品巨工程行、楊順評、唐維誠分別向陳威全承租1之5號、3之8號、3之7號、3號、1之3號、1之2號（於民國108年7月20日變更為1號）、1之6號、1之7號、1之8號、3之1號房屋，並依約給付押租金及當年度各月份租金支票，楊中大將3之8號房屋交由申邦公司管理使用；蘇盈仲將3之7號房屋交由昇倉公司管理使用；游輝耀將3號房屋交由銳霆公司管理使用；謝英哲將1之3號房屋交由柏巨公司管理使用；楊順評將1之6號、1之7號、1之8號房屋交由尚億公司管理使用。嗣喬閎公司負責人宋美瑤向陳威全承租的3之2號房屋，於108年7月30日發生火災，原告承租或使用的房屋遭波及並致毀損無法使用，原告乃於108年10月間以存證信函向陳威全為終止租約之意思表示，並請求返還押租金與預付租金之支票，今再以起訴狀繕本之送達為終止租約之意思表示，陳威全自應返還押租金及預付租金之支票，惟陳威全迄尚未返還唐維誠押租金5萬元。

（二）陳威全未提供並保持合於約定且有效之外部消防水箱設備，違反租約第8條第8項約定及民法第423條規定，對雅速達公司、唐維誠應負債務不履行損害賠償責任；又陳威全未依法裝設消防設備、設置具一小時以上防火時效之牆壁，違反建築法第77條第1項、消防法第2條、第6條、各

類場所消防安全設備設置標準（下稱系爭設置標準）第5條、第12條第2款第11目、第14條第2款、第15條第1項第1款、第19條第1項第1款規定，致原告受有損害，原告得依民法第184條第2項、第191條第1項規定，請求陳威全賠償。邱垂梁既為系爭房屋所有權人之一，亦應依民法第191條第1項規定負損害賠償責任。

（三）本件火災事故起火處位於3之2號房屋北側中央一端處，且起火原因不排除係電氣因素所造成，喬閱公司、宋美瑤明知3之2號房屋係違章建築，卻怠於管理、維護租賃物及消防設備，致釀生火災，違反建築法第77條第1項、消防法第2條、第6條、系爭設置標準第12條第2款第11目、第14條第2款、第15條第1項第1款、第19條第1項第1款規定，宋美瑤除應與喬閱公司依民法第184條第1項前段、第2項規定負損害賠償責任外，尚應依民法第28條、公司法第23條第2項規定與喬閱公司負連帶賠償之責。

（四）綜上，被告前開行為，共同造成原告受有損害，應依民法第185條第1項規定連帶負損害賠償責任，而雅速達公司、品巨工程行、唐維誠、銳霆公司、昇倉公司、柏巨公司、尚億公司、申邦公司所受損害分別為193萬9,812元、289萬5,788元、150萬元、227萬5,394元、291萬871元、127萬8,060、459萬7,525元、165萬元，若認原告舉證不足，然因相關受損物品已付之一炬，請依民事訴訟法第222條定其數額等語。

（五）並聲明：(1)被告應連帶給付雅速達公司193萬9,812元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(2)被告應連帶給付品巨工程行289萬5,788元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(3)陳威全應給付唐維誠5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；被告應連帶給付唐維誠150萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算

之利息；(4)被告應連帶給付銳霆公司227萬5,394元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(5)被告應連帶給付昇倉公司291萬871元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(6)被告應連帶給付柏巨公司127萬8,060元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(7)被告應連帶給付尚億公司459萬7,525元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(8)被告應連帶給付申邦公司165萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；(9)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)陳威全以：

1. 唐維誠向陳威全承租3之1號房屋，租賃契約已於108年8月1日合意終止，然唐維誠迄仍未結清承租期間水電費1,480元，自不得請求返還押租金。
2. 陳威全既將系爭房屋交付於承租人使用，已喪失實際支配管理權，應由承租人依租約第8條第8項約定，自行設置內部消防設備，且租約第4條已明定系爭房屋係供倉庫使用，非經陳威全同意不得轉租，復各房屋總面積均未達500平方公尺以上，依系爭設置標準第15條第1項第1款、第19條第1項第1款規定，要無設置室內消防栓設備、火警自動警報設備之必要，申邦公司、昇倉公司、銳霆公司、柏巨公司、尚億公司既非系爭房屋之承租人，何以得使用系爭房屋並變更使用目的而受有建築法第77條、消防法第2條、第6條、系爭設置標準第12條第2款第11目、第14條第2款、第15條第1項第1款、第19條第1項第1款規定之保護，遑論建築法第77條係基於行政管理目的而訂立，亦非民法第184條第2項所稱保護他人之法律。
3. 本件火災事故，起火原因係3之2號房屋電氣因素，要非未維護消防安全設備因素，與陳威全是否違反前揭建築法、

01 消防法、系爭設置標準等規定要無關聯，且消防安全設備
02 有無設置與火勢蔓延間有何因果關係，亦未見原告舉證。
03 又外部消防水箱設備固由陳威全提供，然亦為租賃物之一
04 部，雅速達公司、唐維誠應負管理維護之責，且陳威全在
05 系爭房屋出租後，亦未受通知有修繕之需，而本件火勢在
06 兩分鐘內即蔓延至相鄰房屋，則外部消防水箱設備供水是
07 否充足，與該火勢能否及時撲滅無因果關係。縱認陳威全
08 確有過失，然原告迄仍未能就所受損害及其金額舉證證
09 明，自無理由等語，以資抗辯。

10 4. 並答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受
11 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

12 (二) 喬閱公司、宋美瑤以：

13 1. 喬閱公司、宋美瑤均已依法在廠區設置滅火器、警報器，
14 並定期更換滅火器及確認警報器功能，然桃園市政府消防
15 局推測之起火點及起火原因均與警報器響動順序不同，則
16 起火點及其原因尚待釐清；退言之，其認定起火範圍之電
17 線插座亦無老舊脫落現象，並非起火原因，實則本件火災
18 事故係因陳威全未依法申報、設置、檢修符合功能之外部
19 消防水箱設備，方致火勢蔓延。另原告既無法確認受損項
20 目，不得適用民事訴訟法第222條之規定等語，以資抗
21 辯。

22 2. 並答辯聲明：(1)原告之訴駁回；(2)如受不利判決，願供擔
23 保請准宣告免為假執行。

24 (三) 邱垂梁以：

25 1. 邱垂梁前於102年間將系爭土地出租予陳威全，以供興建
26 系爭房屋，陳威全復將部分區域轉租予喬閱公司，實際支
27 配管理系爭土地及房屋之人為陳威全、喬閱公司，邱垂梁
28 僅係為免日後租期屆滿恐有拆屋還地之虞，方登記為系爭
29 房屋之納稅義務人，要不因此而就系爭房屋負有管理維護
30 之責。退言之，本件火災事故發生之原因及原告所受之損
31 害為何，均未見原告舉證以實其說等語，以資抗辯。

01 2. 並答辯聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(2)如受
02 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 三、兩造不爭執事項：

04 (一) 邱垂梁與陳威全於102年1月11日簽立土地租賃契約書，約
05 定邱垂梁將其所有系爭土地出租予陳威全，以供陳威全在
06 其上興建系爭房屋，租賃期間自102年7月15日起至115年7
07 月14日止，每月租金12萬5,000元。

08 (二) 雅速達公司與陳威全於108年1月10日簽立房屋租賃契約
09 書，約定雅速達公司向陳威全承租1之5號房屋，租賃期間
10 自108年3月1日起至109年2月28日止，每月租金2萬9,000
11 元，押租金5萬8,000元。

12 (三) 申邦公司之法定代理人楊中大與陳威全於103年11月14日
13 簽立不動產租賃契約書，約定楊中大向陳威全承租3之8號
14 房屋，租賃期間自103年12月1日起至106年11月30日止，
15 每月租金2萬5,000元，押租金5萬元。另楊中大將3之8號
16 房屋交由申邦公司管理使用。

17 (四) 昇倉公司之法定代理人蘇盈仲與陳威全於104年9月25日簽
18 立房屋租賃契約書，約定蘇盈仲向陳威全承租3之7號房
19 屋，租賃期間自104年10月5日起至106年10月4日止，每月
20 租金2萬5,000元，押租金5萬元，嗣雙方續租至109年10月
21 4日止。另蘇盈仲將3之7號房屋交由昇倉公司管理使用。

22 (五) 游輝耀與陳威全於108年2月18日簽立房屋租賃契約書，約
23 定游輝耀向陳威全承租3號房屋，租賃期間自108年3月15
24 日起至113年3月14日止，每月租金2萬5,000元，押租金5
25 萬元。另游輝耀將3號房屋交由銳霆公司管理使用。

26 (六) 柏巨公司之法定代理人謝英哲與陳威全於104年1月9日簽
27 立不動產租賃契約書，約定謝英哲向陳威全承租1之3號房
28 屋，租賃期間自104年2月1日起至105年1月31日止，每月
29 租金3萬元，押租金6萬元，嗣雙方續租至107年1月31日
30 止。另謝英哲將1之3號房屋交由柏巨公司管理使用。

31 (七) 品巨工程行與陳威全於108年6月10日簽立房屋租賃契約

書，約定品巨工程行向陳威全承租1之2號房屋，約定租賃期間自108年6月20日起至109年6月19日止，每月租金3萬元，押租金6萬元，嗣在108年7月20日變更租賃標的物為1號房屋，因此調整每月租金為3萬3,000元，押租金為6萬6,000元。

(八) 尚億公司之法定代理人楊順評與陳威全於103年12月30日簽立房屋租賃契約書，約定楊順評向陳威全承租1之6號、1之7號、1之8號房屋，租賃期間自104年3月1日起至109年2月28日止，第1、2年每月租金7萬元，第3年起每月租金7萬2,000元，押租金14萬元。另楊順評將1之6號、1之7號、1之8號房屋交由尚億公司管理使用。

(九) 唐維誠與陳威全於107年11月30日簽立房屋租賃契約書，約定唐維誠向陳威全承租3之1號房屋，租賃期間自107年12月15日起至108年12月14日止，每月租金2萬5,000元，押租金5萬元。

(十) 喬閱公司之法定代理人宋美瑤與陳威全簽立房屋租賃契約書，約定宋美瑤向陳威全承租3之2號房屋，租賃期間自108年1月1日起至108年12月31日止，每月租金2萬5,000元，押租金5萬元。

(十一) 系爭房屋於108年7月30日上午8時52分前某時許發生火災。

(十二) 陳威全為系爭房屋原始起造人之一。

四、本件主要爭點：

(一) 本件火災事故之起火點所在為何？起火原因是否為電源配線、插座老舊，或係其他原因所致？

(二) 陳威全是否未提供合於約定且有效之外部消防水箱設備，並因而違反租約第8條第8項之約定及民法第423條規定？如是，陳威全應否對雅速達公司、唐維誠負債務不履行之損害賠償責任？

(三) 陳威全是否未依建築法第77條第1項、消防法第2條、第6條、系爭設置標準第5條、第12條第2款第11目、第14條第

01 2款、第15條第1項第1款、第19條第1項第1款規定，在系
02 爭房屋設置相關消防設備致火勢未能及時撲滅而應對雅速
03 達公司、申邦公司、昇倉公司、銳霆公司、柏巨公司、品
04 巨工程行、尚億公司、唐維誠負民法第184條第2項及第1
05 91條第1項規定之侵權行為責任？

06 (四) 原告得否依民法第191條第1項規定請求邱垂梁賠償？

07 (五) 喬閎公司、宋美瑤是否未依建築法第77條第1項、消防法
08 第2條、第6條、系爭設置標準第12條第2款第11目、第14
09 條第2款、第15條第1項第1款、第19條第1項第1款規定，
10 在3之2號房屋設置相關消防設備致火勢未能及時撲滅而有
11 構成民法第184條第2項所定違反保護他人法律之行為？又
12 宋美瑤是否並應依民法第28條、公司法第23條第2項規
13 定，與喬閎公司負連帶賠償之責？

14 (六) 被告中若有數人應對原告負損害賠償責任，是否應負連帶
15 責任？

16 (七) 原告倘得請求損害賠償，所得請求賠償之金額及項目為
17 何？

18 (八) 唐維誠與陳威全之租約係於何時終止？唐維誠得否請求陳
19 威全返還押租金？如是，其得請求返還之金額為何？

20 五、因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。
21 違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但
22 能證明其行為無過失者，不在此限。數人共同不法侵害他人
23 之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者
24 亦同。土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，
25 由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠
26 缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，
27 已盡相當之注意者，不在此限。法人對於其董事或其他有代
28 表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負
29 賠償之責任。公司負責人對於公司業務之執行，如有違反法
30 令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶賠償之責。民
31 法第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第191條第1

01 項、第28條、公司法第23條第2項定有明文。

02 六、得心證之理由：

03 (一) 關於主要爭點 (一)：關於本件火災事故之起火點及起火
04 原因，依桃園市政府消防局火災原因調查鑑定書所示，按
05 桃園市政府消防局人員現場勘察，依現場物證、證人筆錄
06 分析及影像證據，研判經發現3之2號房屋及鄰戶即3之3號
07 之屋頂鐵皮嚴重變形、開口、塌陷；鄰戶即1號、1之1
08 號、1之2號、1之3號、1之5號、1之6號、1之7號、1之8號
09 之屋頂鐵皮受熱、變色、薰黑；3號、3之1號之屋頂鐵皮
10 受熱、變色、開口；3之5號、3之6號、3之7號、3之8號之
11 屋頂鐵皮變色、變形、塌陷，且喬閱公司及上開各鄰戶之
12 內部物品、車輛、鋼骨及鐵皮均受火熱不等程度燒損，研
13 判起火處在3之2號房屋北側中央一端處，起火原因不排除
14 電氣因素引起火災之可能性（見本院卷第1宗第287至315
15 頁）。

16 (二) 關於主要爭點 (二)：

17 1. 出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
18 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
19 態。民法第423條定有明文。租約第8條第8項約定：「甲
20 方僅提供本租賃標的物外部消防水箱設備，內部設備由乙
21 方自行辦理及申報。」依民法第423條規定，出租人負有
22 租賃物交付義務與用益狀態保持義務，至於出租人應該維
23 持的用益狀態，基於私法自治原則，應以租賃契約的約定
24 為準。如果租賃契約沒有約定，則應依交易習慣、社會通
25 念，參酌誠信原則作補充解釋。相關行政法規的規定，在
26 租賃契約的契約解釋上，亦有參酌之餘地。

27 2. 於本件之情形，證人即柏巨公司員工黃則勳到院結證稱，
28 其於本件火災事故發生時，欲以1之3號房屋的室外消防水
29 箱幫忙滅火，但打開後發現水很小，水柱大小約10元硬
30 幣，呈拋物線的狀態，大概噴不到3公尺，不到3秒就沒
31 水、沒有水壓，就是很弱等語（見本院卷第3宗第9、10

頁）。尚億公司法定代理人楊順評亦到庭陳述，於本件火災事故發生當時，1之6號房屋的室外消防水箱，噴出去距離不到一台車，可以打出去的距離大概3公尺左右，水量持續的時間大概10秒左右等語（見本院卷第3宗第14頁）。按此證述，陳威全提供的外部消防水箱，只能說是聊勝於無，沒有阻止火勢延燒到原告承租或使用的廠房，至為顯然。

3. 對此，陳威全抗辯外部消防水箱跟起火原因無關等語，這固然是事實，但原告本來就沒有主張外部消防水箱是起火原因，而是主張外部消防水箱沒有發揮防止火勢延燒的功能，進而導致原告承租或使用的廠房起火。問題在於，就外部消防水箱的設置與維護而言，陳威全的義務何在，陳威全倘有違反義務，是不是造成原告所稱損害的原因。

4. 租約第8條第8項只約定，陳威全應提供外部消防水箱設備，至於規格、尺寸、功能等性質，付諸闕如。內政部依消防法第6條第1項規定訂定的系爭設置標準第16條第1項各款，列舉應設置室外消防栓設備的場所，而陳威全出租的廠房面積分別在200平方公尺上下（見桃園市政府地方稅務局房屋稅109年課稅明細表，本院卷第2宗第221至247頁），既不符合其中第1至4款所規定，高度危險工作場所，其建築物及儲存場所之第一層及第二層樓地板面積合計在三千平方公尺以上者、中度危險工作場所，其建築物及儲存場所之第一層及第二層樓地板面積合計在五千平方公尺以上者、低度危險工作場所，其建築物及儲存場所之第一層及第二層樓地板面積合計在一萬平方公尺以上者，也不符合該項第5款所定同一建築基地內有二棟以上木造或其他易燃構造建築物；換句話說，陳威全依法本無在這些廠房設置室外消防栓設備的義務，系爭設置標準第41條第1項「室外消防栓設備之水源容量，應在二具室外消防栓同時放水三十分鐘之水量以上」的規定，也沒有比附援引的餘地。

01 5. 在租約沒有約定，也沒有相關法規可以參酌的情形，理論
02 上應當回歸交易習慣、社會通念，但這一點幫助都沒有，
03 因為「一般的火災」、「一般的消防設備」之類的觀念，
04 在交易習慣或社會通念當中，沒有太大意義，也不足以確
05 定，陳威全依約提供的外部消防水箱設備，應合乎怎樣的
06 尺寸、規格、功能。

07 6. 據此，租約第8條第8項就陳威全所應提供的外部消防水箱
08 設備，並無具體約定，不能僅以火勢延燒的結果，遽認陳
09 威全違反該項約定，並與雅速達公司、唐維誠所受損害有
10 因果關係，雅速達公司、唐維誠依民法第227條規定，請
11 求陳威全給付損害賠償，為無理由，應予駁回。

12 (三) 關於主要爭點 (三)：

13 1. 建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造
14 及設備安全。本法所定各類場所之管理權人對其實際支配
15 管理之場所，應設置並維護其消防安全設備；場所之分類
16 及消防安全設備設置之標準，由中央主管機關定之。本法
17 所稱管理權人係指依法令或契約對各該場所有實際支配管
18 理權者；其屬法人者，為其負責人。建築法第77條第1
19 項、消防法第6條第1項、第2條定有明文。

20 2. 各類場所符合建築技術規則以無開口且具一小時以上防火
21 時效之牆壁、樓地板區劃分隔者，適用本標準各編規定，
22 視為另一場所。各類場所按用途分類如下：二、乙類場
23 所：(十一) 倉庫、傢俱展示販售場。下列場所應設置滅
24 火器：二、總樓地板面積在一百五十平方公尺以上之乙、
25 丙、丁類場所。下列場所應設置室內消防栓設備：一、五
26 層以下建築物，供第十二條第一款第一目所列場所使用，
27 任何一層樓地板面積在三百平方公尺以上者；供第一款其
28 他各目及第二款至第四款所列場所使用，任何一層樓地板
29 面積在五百平方公尺以上者；或為學校教室任何一層樓地
30 板面積在一千四百平方公尺以上者。下列場所應設置火警
31 自動警報設備：一、五層以下之建築物，供第十二條第一

款及第二款第十二目所列場所使用，任何一層之樓地板面積在三百平方公尺以上者；或供同條第二款（第十二目除外）至第四款所列場所使用，任何一層樓地板面積在五百平方公尺以上者。系爭設置標準第5條第1項、第12條第2款第11目、第14條第2款、第15條第1項第1款、第19條第1項第1款定有明文。

3. 本件原告主張：陳威全未在3之2號房屋設置滅火器、室內消防栓設備、火警自動警報設備，致火勢未能及時撲滅云云，然查：滅火器為適用於火災初期之滅火設備；室內消防栓設備係火災發生時，啟動幫浦與馬達，保持滅火活動所必要之放水壓力與放水量，延長消防箱中之水帶，以從事滅火之設備；火警自動警報設備係為了在火災發生之同時，能自動報告建築物內之有關人員火災之發生，以便在短時間內採取避難或滅火行動，而不是要通知鄰居。按證人即喬閣公司員工林義郎於警詢中的證述，火災發生時，3之2號房屋裡沒人等語（見本院卷第1宗第419頁），就算有設置滅火器、室內消防栓設備，也沒人操作，就算有火警自動警報設備也沒人可以通知，確可想像陳威全縱有設置該等消防設備，火勢延燒的結果仍會發生，則兩者之間連條件因果關係都不存在，原告所稱損害，不是這些設備的欠缺所致。

4. 原告另主張：陳威全未依法設置具一小時以上防火時效之牆壁云云，然查：

(1)原告援引的系爭設置標準第5條規定，是在規定這個法規命令所稱「場所」的界定方式，而不是直接在規範消防安全設備，無法推導出設置具一小時以上防火時效之牆壁的義務。

(2)建築技術規則建築設計施工編第79條、第79條之3、第79條之4、第110條等規定，對於防火構造建築物牆壁應具有的防火時效設有規定。依同編第69條規定，工業、倉儲類建築物，應為防火構造者，包括：①工廠建築，

01 作業廠房樓地板面積，合計超過50平方公尺者；②三層
02 以上之樓層者；③總樓地板面積1500平方公尺以上者；
03 ④變電所、飛機庫、汽車修理場、發電場、廢料堆置或
04 處理場、廢棄物處理場及其他經地方主管建築機關認定
05 之建築物，其總樓地板面積在150平方公尺以上者。3之
06 2號房屋不合乎上述任何一項，不是防火構造建築物，
07 從而不適用前述防火時效的規範。

08 5. 據此，原告依民法第184條第2項及第191條第1項規定，對
09 陳威全請求侵權行為損害賠償，為無理由，應予駁回。

10 (四) 關於主要爭點 (四)：

11 1. 占有人於占有物上行使之權利，推定其適法有此權利。前
12 項推定，於下列情形不適用之：一、占有已登記之不動產
13 而行使物權。二、行使所有權以外之權利者，對使其占有
14 之人。民法第943條定有明文。

15 2. 從結果來說，本件對於原告因本件火災事故所受損害，作
16 為系爭房屋所有權人的陳威全不負損害賠償責任，就算邱
17 垂梁是系爭房屋所有權人之一，原告也無從求償，關於邱
18 垂梁是不是跟陳威全共同出資興建系爭房屋，其爭執實益
19 不大。

20 3. 況且，主張邱垂梁與陳威全共同出資興建系爭房屋，因此
21 是系爭房屋所有權人之一云云，主要的證據是，邱垂梁經
22 登記為系爭房屋房屋稅納稅義務人。然而，司法實務上，
23 固然有時會以房屋稅的稅籍資料，作為認定未保存登記建
24 物所有權人的證據，但那畢竟不是土地登記，沒有推定
25 力，就是一般的書證而已。相對於此，陳威全以出租的方
26 式就系爭房屋進行收益，依民法第943條規定，應推定其
27 為所有權人，又別無證據證明邱垂梁共同出資興建系爭房
28 屋的事實，本院也無從認定原告這部分主張。

29 4. 據此，邱垂梁不負民法第191條第1項所定工作物所有人之
30 責任。

31 (五) 關於主要爭點 (五)：

01 1. 如前所述，本件火災事故為電氣因素引起，而電氣因素引
02 起火災之原因諸多，舉凡短路、漏電或環境溫度過高、溫
03 差變化、潮濕等因素均有可能導致電氣因素引起火災，則
04 本件火災事故是否為喬閱公司、宋美瑤之行為所致，實屬
05 有疑，喬閱公司、宋美瑤既然沒有侵害原告的財產權，原
06 告依民法第184條第1項前段規定，對喬閱公司、宋美瑤求
07 償，為無理由，應予駁回。

08 2. 同樣如前所述，3之2號房屋內未設置滅火器、室內消防栓
09 設備、火警自動警報設備，並非火勢延燒、致原告所稱損
10 害發生的原因，它也不是依法應設置具一小時以上防火時
11 效之牆壁的建物，原告主張喬閱公司、宋美瑤違反建築法
12 第77條第1項、消防法第2條、第6條、系爭設置標準第12
13 條第2款第11目、第14條第2款、第15條第1項第1款、第19
14 條第1項第1款規定，構成民法第184條第2項所定違反保護
15 他人法律之行為、宋美瑤應依民法第28條、公司法第23條
16 第2項規定，與喬閱公司負連帶賠償之責云云，為無理
17 由，應予駁回。

18 (六) 關於主要爭點(六)、(七)，被告對原告不負賠償責
19 任，是否成立連帶責任、求償金額為若干，就沒有審酌的
20 必要。

21 (七) 關於主要爭點(八)：

22 1. 押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，於租賃
23 關係消滅後，承租人如有積欠租金、費用或損害賠償時，
24 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力，於抵充後猶有
25 餘額者，始生返還押租金之問題。

26 2. 於本件之情形，唐維誠係向陳威全承租3之1號房屋，唐維
27 誠主張其終止契約，陳威全則稱租賃契約已合意終止，總
28 之租賃契約已經終止了，並無爭執，押租金於抵充租金、
29 費用或損害賠償後，應予返還。陳威全雖抗辯唐維誠未結
30 清的水電費云云，並提出代收水電費請款單為證（見本院
31 卷第3宗第222頁），但這不是水電費帳單，其製作的依據

是什麼也不清楚，不足以證明唐維誠仍有未結清的水電費。既然沒有需要抵充的債務，陳威全就應該全額返還5萬元的押租金。

3. 據此，唐維誠請求陳威全返還押租金5萬元，為有理由，應予准許。

七、綜上，唐維誠依押租金契約之法律關係，請求陳威全給付5萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即109年5月12日起，至清償日止，按年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；原告另依民法第227條、第184條第1項前段、第2項、第185條第1項、第191條第1項、第28條、公司法第23條第2項規定，請求被告連帶給付雅速達公司193萬9,812元、連帶給付品巨工程行289萬5,788元、連帶給付唐維誠150萬元、連帶給付銳霆公司227萬5,394元、連帶給付昇倉公司291萬871元、連帶給付柏巨公司127萬8,060元、連帶給付尚億公司459萬7,525元、連帶給付申邦公司165萬元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核與本判決結果不生影響，毋庸逐一論述，附此敘明。

九、本件原告勝訴部分，係命被告給付金額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並酌定相當擔保金額，准許被告免為假執行之聲請。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，應併予駁回。

十、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第87條第1項、第78條、第79條定有明文。本件訴訟費用應依比例由兩造分別負擔，爰裁判如主文第3項。

十一、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

01 中 華 民 國 112 年 2 月 24 日
02 民事第二庭 法 官 孫健智
03 正本係照原本作成。
04 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。
05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 3 月 1 日
07 書記官 鄧竹君