

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第206號

原告 林俊成
原告 林秀穗
慶奉企業有限公司

兼 上一人
法定代理人 林俊良

共 同
訴訟代理人 黃國益律師
複 代理人 莊景智律師
被 告 白素月（李東陽之承受訴訟人）

李依芮（李東陽之承受訴訟人）

李宗衛（李東陽之承受訴訟人）

共 同
訴訟代理人 蕭明哲律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年5月31日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；前開所定

01 之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當
02 事人，亦得聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院
03 亦得依職權，以裁定命其續行訴訟，民事訴訟法第168條、
04 第175條、第178條分別定有明文。本件被告李東陽於訴訟繫
05 屬中之民國112年8月5日死亡，繼承人為白素月、李依芮、
06 李宗衛，有戶籍資料在卷可稽（見本院卷四第460至464
07 頁），白素月、李依芮、李宗衛並於同年10月25日向本院具
08 狀聲明承受訴訟（見本院卷四第456頁），經核於法尚無不
09 合，應予准許。

10 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
11 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
12 條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時聲明：(一)原告林
13 俊良部分：①馥鋒企業股份有限公司（下稱馥鋒公司）、潘
14 振豐（馥鋒公司及潘振豐前經本院為一部判決）應連帶給付
15 林俊良新臺幣（下同）534萬3,964元，及自108年11月26日
16 起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；②潘振
17 豐、李東陽應連帶給付原告林俊良534萬3,964元，及自108
18 年11月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
19 息；③前二項聲明，如有任一人為給付，其他被告就已清償
20 之範圍內免給付責任。(二)原告林俊成部分：①馥鋒公司、潘
21 振豐應連帶給付原告林俊成465萬8,084元，及自108年11月2
22 6日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；②潘
23 振豐、李東陽應連帶給付原告林俊成465萬8,084元，及自10
24 8年11月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
25 息；③前二項聲明，如有任一人為給付，其他被告就已清償
26 之範圍內免給付責任。(三)原告林秀穗部分：①馥鋒公司、潘
27 振豐應連帶給付林秀穗1,058萬3,693元，及自108年11月26
28 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；②潘振
29 豐、李東陽應連帶給付林秀穗1,058萬3,693元，及自108年1
30 1月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；
31 ③前二項聲明，如有任一人為給付，其他被告就已清償之範

01 圍內免給付責任。(四)原告慶奉企業有限公司(下稱慶奉公
02 司)部分：①馥鋒公司、潘振豐應連帶給付原告慶奉公司6,
03 662萬8,122元,及自108年11月26日起至清償日止,按週年
04 利率百分之五計算之利息；②潘振豐、李東陽應連帶給付原
05 告林秀穗6,662萬8,122元,及自108年11月26日起至清償日
06 止,按週年利率百分之五計算之利息；③前二項聲明,如有
07 任一人為給付,其他被告就已清償之範圍內免給付責任。(五)
08 願供擔保,請准宣告假執行(本院卷一第8至10頁)。嗣原
09 告於113年1月23日具狀追加請求賠償金額,而擴張訴之聲明
10 如下述變更後聲明所示(本院卷四第491至494頁),核與前
11 揭規定相符,於法自應准許。

12 貳、實體部分：

13 一、原告主張：

14 (一)李東陽為門牌號碼桃園市○○區○○路○段000○○00號4樓之
15 1房屋(下稱系爭房屋,以下同號房屋均以樓層稱之)之所有
16 權人,馥鋒公司前向李東陽承租系爭房屋,作為公司堆放
17 易燃性化學溶劑倉庫使用。馥鋒公司設置於系爭房屋之冷氣
18 室內機於107年6月12日19時7分許,因電線走火造成火災,
19 系爭房屋內存放有大量易燃物品,導致大火延燒波及同棟建
20 物林俊良所有4樓之2房屋、林俊成所有4樓之3房屋及林秀穗
21 所有6樓之1房屋(下稱系爭火災)。

22 (二)李東陽身為系爭房屋所有權人,依法有維護建築物構造及設
23 備安全之義務,其明知系爭房屋內部電源線連接之電路、亦
24 明知馥鋒公司於系爭房屋內設置24小時運轉高耗能之空調設
25 備,且於室內堆放大量高度公共危險之易燃性有機化學溶
26 劑,極有可能因用電量驟升使配電設備不堪負荷而生火災,
27 卻怠於定期檢測電氣設備使用狀況及安全性、設置電路斷路
28 器等足以防止電流過載之安全設備,亦未依法變更建築物使
29 用類別、未依法投保公共意外責任保險,而有違反建築法第
30 73條第2項、第77條、建築物變更使用類組規定項目檢討標
31 準表、消防法第6條、第15條、各類場所消防安全設備設置

01 標準(以下簡稱設置標準)第194條、第201條、公共危險物品
02 及可燃性高壓氣體製造儲存處理場所設置標準暨安全管理辦法
03 法(以下簡稱管理辦法)第3條第1項第4款、第10條第1項、第
04 2項、第21條第1項第3款、第4款、第8款、第23條第1項第1
05 款、第2款第3目、第4目、第5目、電業法第32條、用戶用電
06 設備檢驗辦法第16條第1項、用戶用電設備裝置規則(以下簡
07 稱裝置規則)第293條第1項、第294條第1項第1款、第294條
08 之1、第294條之2第2項第14款、公寓大廈管理條例第17條等
09 規定，仍貿然出租予馥鋒公司，致冷氣室內機因電線走火發
10 生系爭火災。且因李東陽未依法申請建築物變更許可，擅自
11 進行二次施工，將系爭房屋陽台外推擴建1.5公尺，致系爭
12 火災火勢向上嚴重延燒。原告因而無端遭波及受有財產上之
13 損害。又李東陽業於112年8月5日死亡，其全體繼承人為被
14 告三人，為此，爰依民法第184條第1項前段、第2項、第191
15 條、第774條等規定，請求被告負賠償責任等語。

16 (三)原告因系爭火災所受損害如下：

17 1.林俊良部分：

18 (1)火害鑑定費用9萬8,100元

19 (2)建築物修繕費用419萬9,808元

20 (3)租金損失27萬元：每月1萬5,000元，自108年1月1日至109
21 年6月30日，共計18個月。

22 (4)交易價值貶損122萬3,000元

23 (5)社區管理費5萬7,528元：每月3,196元，自108年1月1日至
24 109年6月30日，共計18個月。

25 (6)基上，林俊良因系爭火災事故受有損害金額合計為584萬
26 8,436元【計算式：9萬8,100元+419萬9,808元+27萬元
27 +122萬3,000元+5萬7,528元=584萬8,436元】。

28 2.林俊成部分：

29 (1)火害鑑定費用25萬5,300元

30 (2)建築物修繕費用291萬2,427元

31 (3)租金損失27萬元：每月1萬5,000元，自108年1月1日至109

- 01 年6月30日，共計18個月。
- 02 (4)交易價值貶損135萬元
- 03 (5)社區管理費6萬3,648元：每月3,536元，自108年1月1日至
- 04 109年6月30日，共計18個月。
- 05 (6)基上，林俊成因系爭火災事故受有損害金額合計為485萬
- 06 1,375元【計算式：25萬5,300元+291萬2,427元+27萬元
- 07 +135萬元+6萬3,648元=485萬1,375元】。
- 08 3.林秀穗部分：
- 09 (1)建築物修繕費用1,147萬0,407元
- 10 (2)租金損失52萬8,000元：每月2萬2,000元，自107年7月1日
- 11 至109年6月30日，共計24個月。
- 12 (3)交易價值貶損269萬6,000元
- 13 (4)社區管理費10萬4,448元：每月4,352元，自107年7月1日
- 14 至109年6月30日，共計24個月。
- 15 (5)基上，林秀穗因系爭火災事故受有損害金額合計為1,479
- 16 萬8,855元【計算式：1,147萬0,407元+52萬8,000元+26
- 17 9萬6,000元+10萬4,448元=1,479萬8,855元】。
- 18 4.慶奉公司部分：
- 19 (1)火害鑑定費用39萬元2,300元
- 20 (2)貨物損失9,005萬6,835元
- 21 (3)租用臨時倉庫費用18萬9,560元
- 22 (4)設備損失151萬7,630元
- 23 (5)營業損失186萬5,408元
- 24 (6)基上，慶奉公司因系爭火災事故受有損害金額合計為9,40
- 25 2萬1,733元【計算式：39萬元2,300元+9,005萬6,835元
- 26 +18萬9,560元+151萬7,630元+186萬5,408元=9,402萬
- 27 1,733元】。
- 28 (四)並聲明：1.林俊良部分：①馥鋒公司、潘振豐應連帶給付林
- 29 俊良584萬8,436元，及自107年10月16日起至清償日止，按
- 30 週年利率百分之五計算之利息；②馥鋒公司、潘振豐應連帶
- 31 自109年7月起至本判決確定之日止，按月給付林俊良1萬8,1

01 96元；③白素月、李依芮、李宗衛應於繼承被繼承人李東陽
02 之遺產範圍內與被告潘振豐連帶給付林俊良584萬8,436元，
03 及自108年11月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計
04 算之利息；④白素月、李依芮、李宗衛應於繼承被繼承人李
05 東陽之遺產範圍內與潘振豐連帶自109年7月起至本判決確定
06 之日止，按月給付林俊良1萬8,196元；⑤前四項聲明，如有
07 任一人為給付，其他被告就已清償之範圍內免給付責任。2.
08 林俊成部分：①馥鋒公司、潘振豐應連帶給付林俊成485萬
09 1,375元，及自107年10月16日起至清償日止，按週年利率百
10 分之五計算之利息；②馥鋒公司、潘振豐應連帶自109年7月
11 起至本判決確定之日止，按月給付林俊成1萬8,536元；③白
12 素月、李依芮、李宗衛應於繼承被繼承人李東陽之遺產範圍
13 內與潘振豐連帶給付林俊成485萬1,375元，及自108年11月2
14 6日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；④白
15 素月、李依芮、李宗衛應於繼承被繼承人李東陽之遺產範圍
16 內與潘振豐連帶自109年7月起至本判決確定之日止，按月給
17 付原告林俊成1萬8,536元；⑤前四項聲明，如有任一人為給
18 付，其他被告就已清償之範圍內免給付責任。3.林秀穗部
19 分：①馥鋒公司、潘振豐應連帶給付林秀穗1,479萬8,855
20 元，及自107年10月16日起至清償日止，按週年利率百分之
21 五計算之利息；②馥鋒公司、潘振豐應連帶自109年7月起至
22 本判決確定之日止，按月給付林秀穗2萬6,352元；③白素
23 月、李依芮、李宗衛應於繼承被繼承人李東陽之遺產範圍內
24 與潘振豐連帶給付原告林秀穗1,479萬8,855元，及自108年1
25 1月26日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；
26 ④被告白素月、李依芮、李宗衛應於繼承被繼承人李東陽之
27 遺產範圍內與潘振豐連帶自109年7月起至本判決確定之日
28 止，按月給付林秀穗2萬6,352元；⑤前四項聲明，如有任一
29 人為給付，其他被告就已清償之範圍內免給付責任。4.慶奉
30 公司部分：①馥鋒公司、潘振豐應連帶給付慶奉公司9,402
31 萬1,733元，及自107年10月16日起至清償日止，按週年利率

01 百分之五計算之利息；②白素月、李依芮、李宗衛應於繼承
02 被繼承人李東陽之遺產範圍內與潘振豐連帶給付慶奉公司9,
03 402萬1,733元，及自108年11月26日起至清償日止，按週年
04 利率百分之五計算之利息；③前二項聲明，如有任一人為給
05 付，其他被告就已清償之範圍內免給付責任。(五)願供擔保，
06 請准宣告假執行。

07 二、被告則以：

08 (一)依桃園市政府消防局火災原因調查鑑定書（下稱系爭鑑定
09 書）認定，系爭火災事故發生之起火原因係為電氣因素所
10 致，起火處為系爭房屋漆房倉庫之冷氣室內機處，而李東陽
11 為系爭房屋所有權人，惟系爭房屋起初係以空屋無家具方式
12 出租予馥鋒公司，該冷氣室內機及其電源設備均係馥鋒公司
13 承租後自行裝設，並非系爭房屋原本既有之電氣設備，且設
14 置於漆房倉庫之冷氣室內機電源線均得隨時插拔，觀念上並
15 非屬建築物之成分，而不符所稱建築物設備，李東陽應無維
16 護義務，自難以該冷氣室內機發生電氣因素火災，而歸咎於
17 李東陽就系爭房屋之設置或保管有欠缺。再者，系爭房屋既
18 已出租予馥鋒公司管理使用，李東陽對於系爭房屋即無事實
19 上之管領力，系爭房屋之消防設施應由承租人負責維護，另
20 系爭房屋陽台外推並非李東陽所擴建，且依系爭鑑定書就起
21 火原因既認定為漆房冷氣室內機處之電氣因素造成，則系爭
22 火災之發生即與陽台外推無因果關係。建築法部分，該條立
23 法目的並非防範火災發生，縱未聲請變更建築物使用類別，
24 亦與系爭火災之發生無關。消防法部分，因馥鋒公司堆放之
25 物品並非公共危險物品，故無違反消防法規定。電業法部
26 分，其規範對象應為輸配電業或再生能源發電業，並非建築
27 物所有權人，且原告亦無證明系爭火災確係因系爭房屋設置
28 欠缺所致，自難認李東陽有違法之情事。公寓大廈管理條例
29 第17條部分，投保義務人並非限於所有權人，承租人亦包含
30 在內，且該條例並非保護他人之法律，有無投保亦與系爭火
31 災事故之發生並無因果關係。

01 (二)又原告雖主張因系爭火災受有鑑定費用、建築物修繕費用、
02 租金損失、交易價值貶損等損害，惟民法第184條關於侵權
03 行為所保護之法益僅限於權利（固有利益），而不及於權利
04 以外之利益，原告所請求之損害均與權利無涉，而屬純粹經
05 濟上損害或純粹財產上損失，故原告依民法第184條第1項前
06 段規定請求賠償，應屬無據。且原告所提系爭房屋修復費用
07 之報價單未為主張必要性及折舊；實價登錄資料無從作為交
08 易價值減損15%依據；火災保險公證結案報告書及進貨憑證
09 並無統計實際損害數量等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之
10 訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准
11 宣告免為假執行。

12 三、本件不爭執之事實（見本院卷四第378至379頁）：

13 (一)馥鋒公司向李東陽承租系爭房屋並作為倉庫漆房使用，內有
14 放置溶劑、塗料、硬化劑及洗磨水。

15 (二)於107年6月12日19時7分許，自系爭房屋漆房處發生系爭火
16 災事故，並延燒至林俊良所有4樓之2號、林俊成所有4樓之
17 3、林秀穗所有6樓之1號房屋及慶奉公司之貨物。

18 (三)桃園市政府消防局出具之系爭鑑定書認定，系爭火災事故發
19 生之起火點在系爭房屋漆房冷氣室內機處，且起火原因係電
20 氣因素引燃之可能性較大。

21 (四)桃園市政府消防局將系爭火災事故證物送內政部消防署鑑
22 定，經內政部消防署火災證物鑑定報告認定：「熔痕巨觀及
23 微觀特徵與導線短路所造成之通電痕相同」。

24 四、本件爭點：

25 (一)原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告負侵權行為之
26 損害賠償責任，有無理由？

27 (二)原告依民法第184條第2項規定，主張李東陽違反建築法、消
28 防法及電業法等規定，有無理由？

29 (三)原告以系爭房屋「冷氣室內機」、「未經許可擅自進行二次
30 施工陽台外推擴建1.5公尺」為由，依民法第191條第1項規
31 定，請求被告負損害賠償責任，有無理由？

01 (四)原告依民法第774條之規定，請求被告負損害賠償責任，有
02 無理由？

03 五、本院之判斷

04 (一)原告依民法第184條第1項前段規定，請求被告連帶負侵權行
05 為之損害賠償責任，為無理由：

06 1.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，民法第184條第1項前段定有明文。依此規定，侵權行為
08 之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為
09 人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關
10 係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於
11 侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上
12 字第328號判決意旨參照）。原告主張系爭房屋之漆房因冷
13 氣室內機電氣因素致生系爭火災，系爭火災發生之原因係可
14 歸責於李東陽之行為所致，為被告所否認，揆諸前揭舉證責
15 任分配之說明，自應由原告就此有利於己之事實舉證以實其
16 說。

17 2.依系爭鑑定書關於起火原因研判記載略以：「起火處是在49
18 2之19號4樓之1（馥鋒公司）漆房冷氣室內機處。勘察現場，
19 發現492之19號4樓之1（馥鋒公司）漆房冷氣室內機處
20 有2塊冷氣室內機機板及冷氣銅管，2塊冷氣室內機機板及冷
21 氣銅管均嚴重受火熱燒損。…北側外牆靠近漆房處有2台冷
22 氣室外機。2台冷氣室外機即供漆房內2台冷氣室內機使用，
23 中間連接有冷氣配管、電源配線、配電箱及電控箱，其均受
24 火熱嚴重燒損。…漆房冷氣室內機處有1條電源線。檢視電
25 源線燒損情形，發現電源線絕緣被覆燒失，銅導線外露，且
26 有熔斷之情形。…門口處有2個配電箱，配電箱1內部無熔絲
27 開關有跳脫之情形；配電箱2內部總電源為開啟狀態，無熔
28 絲開關亦有跳脫之情形。…漆房冷氣室內機處之電源線熔
29 痕，經內政部消防署鑑定：絞線熔痕巨觀及微觀特徵與導線
30 短路所造成之通電痕相同。…綜合以上所述，研判起火原因
31 以電氣因素引起火災之可能性較大」等語，有系爭鑑定書一

01 份在卷可參（見本院卷一第213至252頁），可見起火原因係
02 為電氣因素所致，起火處為系爭房屋漆房冷氣室內機處，並
03 於該處發現斷裂電源線有熔痕巨觀與導線短路造成之通電
04 痕，復為兩造所不爭執（不爭執事項(三)、(四)），堪信為真
05 實。

06 3.惟查，系爭房屋漆房冷氣室內機及電源設備是由馥鋒公司裝
07 設，此經被告馥鋒公司於言詞辯論期日當庭自承（見本院卷
08 二第41頁），並據馥鋒公司、潘振豐提出冷氣購買憑證、冷
09 氣廠商保固卡及維修保養記錄等件可參（見本院108年度重
10 訴字第29號，卷一第73至76頁），堪信系爭房屋漆房內之冷
11 氣室內機及電源設備係由馥鋒公司所自行裝設，而非李東陽
12 所有。參以李東陽並未與馥鋒公司約定承擔何特別之消防及
13 電力設備及維持義務，亦有租賃契約在卷可稽（見本院卷四
14 第166至168頁），是以關於系爭房屋內之室內冷氣機自應由
15 馥鋒公司負管理維護之義務。而原告復未就系爭火災發生原
16 因確係出於用電疏失、李東陽何以對室內冷氣機負管理維護
17 義務並有過失等節提出舉證，佐以證人即桃園市消防局火災
18 現場勘察人員毛茗瑋於本院另案民事事件中(107年度重訴字
19 第517號)具結證述：「電氣因素係泛指所有帶電、通電物品
20 所產生火災之原因，一般可能是過負載、漏電及短路等原
21 因，而造成這些原因有可能是產品使用不當、或者產品設計
22 不良、或者材料有瑕疵、或是有蟲吃鼠咬等各種可能性。依
23 現場研判起火處的位置，起火點是在冷氣機室內機處，是為
24 在高點，那個位置除了冷氣室內機，天花板上也有一些配線
25 經過，因為現場燒得很嚴重，所以沒有辦法研判是配線先燒
26 起來還是冷氣機先燒起來。我們只有看到火災後的燃燒狀
27 況，有無人為過失無法判斷，真實造成短路的原因我們也無
28 法得知」等語（見本院109年度審易字第826號卷，第267至2
29 69頁），是亦無以排除室內冷氣機商品自體瑕疵之情況。故
30 原告主張李東陽之繼承人即被告白素月、李依芮、李宗衛應
31 依民法第184條第1項規定，於繼承李東陽遺產範圍內負連帶

01 賠償責任，難認有據。

02 (二)原告依民法第184條第2項規定，主張李東陽有違反建築法、
03 消防法及電業法等規定，為無理由：

04 1.建築法部分

05 (1)按建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或
06 有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設
07 施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更
08 者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使
09 用變更，不在此限，建築法第73條第2項定有明文。

10 (2)原告固主張李東陽為系爭房屋所有權人，其明知馥鋒公司
11 於系爭房屋內私設漆房儲存漆料、塗料及稀釋劑，卻將系
12 爭房屋主要用途僅登記為「工業用」，未按規定變更為危
13 險物品類，未申請變更使用執照而有過失，已違反建築法
14 第77條、第73條第2項等保護他人法律，被告應依民法第1
15 84條第2項規定予以賠償等語。然查，依建築物使用類組
16 及變更使用辦法第2條第1項所定建築物之使用類別、組別
17 及其定義之附表一（見本院卷二第125頁），所示I類「類
18 別定義」及「組別定義」均指供製造、分裝、販賣、儲存
19 公共危險物品及可燃性高壓氣體之場所。惟查，本件馥鋒
20 公司於系爭房屋內所儲存之塗料、硬化劑、稀釋劑等物，
21 業經桃園市政府消防局回函稱：「依據『公共危險物品及
22 可燃性高壓氣體製造儲存處理場所設置標準暨管理辦法』
23 附表一所列六大類公共危險物品（見本院卷五第9至11
24 頁），其判定標準須將物質採樣送經財團法人全國認證基
25 金會認證通過之測試實驗室（如：雲林科技大學環境與安全
26 衛生工程系製程安全與防災實驗室），依『公共危險物品
27 試驗方法及判定基準』進行判定。基此，貴院來函詢問本
28 局火災原因調查鑑定書載明之物質，因缺乏實驗室之測試
29 報告，故本局無法認定是否為六大類公共危險物品，且無
30 法得知其儲放量為何，因此無法判定是否違反消防法令」
31 等語（見本院卷四第302至304頁），可知馥鋒公司於系爭

01 房屋內所儲存之塗料、硬化劑、稀釋劑等物無法認定為管
02 理辦法所列之公共危險物品，自非上開附表I類之供製
03 造、分裝、販賣、儲存公共危險物品及可燃性高壓氣體場
04 所。是以系爭房屋非供儲存危險物品之建築物，尚無變更
05 使用類別或變更使用執照之事由，並無違反建築法第73條
06 第2項之情事。

07 (3)第按民法第184條第2項前段所謂違反保護他人之法律者，
08 係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人權
09 益或禁止侵害他人權益之法律而言，或雖非直接以保護他
10 人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不
11 受侵害者，亦屬之，惟仍須以行為人有違反該保護他人法
12 律之行為並其違反保護他人法律之行為與損害之發生間有
13 相當因果關係為必要。原告主張李東陽為系爭房屋所有權
14 人，卻未進行電器檢測、設置安全消防設備，並放任馥鋒
15 公司違法囤放易燃溶劑，而違反建築法第77條第1項「建
16 築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及
17 設備安全」、第10條「本法所稱建築物設備，為敷設於建
18 築物之電力、電信、煤氣、給水、污水、排水、空氣調
19 節、昇降、消防、消雷、防空避難、污物處理及保護民眾
20 隱私權等設備」規定等語。查：

21 ①關於電器檢測部分，李東陽係以空屋方式出租予馥鋒公
22 司，系爭房屋漆房內冷氣室內機及其電源設備係馥鋒公司
23 自行裝設，已如前述，是依前開條文規定，應由使用人即
24 馥鋒公司維護建築物合法使用與其構造及設備安全。且原
25 告未就系爭火災發生原因確係出於用電超過負載乙情提出
26 舉證，則用電檢測與系爭火災發生之因果關係尚乏明確，
27 自難認有民法第184條第2項規定之適用。

28 ②關於設置安全消防設備部分，原告固提出系爭房屋自106
29 年1月1日起迄108年7月25日經桃園市政府消防局進行消防
30 安全設備檢查紀錄，其中於107年11月22日進行檢驗發現
31 有滅火器效能不足【設置標準第31條】、火災自動警報設

01 備防護面積不足（設置標準第120或122條）、避難器具4F
02 緩降機本體未見（設置標準第167條）等缺失（本院卷二
03 第151至153頁）。惟參以設置標準第31條之立法目的，滅
04 火效能值採步行距離方式核算，即以樓地板面積換算其滅
05 火效能值，同時要符合每步行距離二十公尺設一具，乃係
06 藉由法律規範督促建築物之所有權人、使用人充實滅火器
07 數量，以保障他人之權利或利益不受侵害，惟違反上開規
08 定是否即成立民法第184條第2項損害賠償要件，仍須以違
09 反設置標準之行為與損害之發生間有相當因果關係為必
10 要。經查：證人廖小莉於消防局調查時證稱：「（發生火
11 災時你在何處？如何得知火災？）發生火災時我在492之1
12 9號3樓辦公室，當時我先聽到火災警報鈴響，我就打電話
13 給管理室，不久492之20號4樓現場員工跑到辦公室通知我
14 樓上有狀況，我們大約4人一起跑去4樓察看，看見492之1
15 9號4樓有灰色濃煙，才知道發生火災。（得知火災後如何
16 處置？當時情形？）得知火災後我們有拿滅火器準備搶
17 救，但煙太大無法進倉庫裡面滅火，只好請同事洪安婕報
18 案，等消防人員前來救援」等語（本院卷一第256至257
19 頁），核與桃園市政府消防局火災出動觀察紀錄所載：
20 「到達時火、煙由492-19號樓後側窗戶竄出，無特殊臭味
21 及爆炸狀況，燃燒面積約430平方公尺...現場火勢猛烈，
22 經鄰近單位支援搶救後，始控制熄滅」等節（本院卷一第
23 253頁）相符，可知本件系爭火災火勢之擴大、漫延致原
24 告所受財損，與滅火器設置數量是否充足、火災自動警報
25 設備防護面積是否足夠，並無直接關聯，更與避難器具4F
26 緩降機本體無關，難認違反設置標準之行為與損害之發生
27 間有相當因果關係。

28 ③再關於違法囤放易燃溶劑部分，原告未就馥鋒公司於系爭
29 房屋內放置溶劑、漆料、硬化劑及洗磨水等物品係屬違背
30 法令乙事提出舉證，更遑論李東陽有何放任被告馥鋒公司
31 違法囤放易燃溶劑之情形。故原告主張李東陽違反建築法

01 第77條第1項（含設置標準之規定）、第10條等規定，即
02 屬無據。

03 2.消防法部分

04 (1)按本法所定各類場所之管理權人對其實際支配管理之場
05 所，應設置並維護其消防安全設備；公共危險物品及可燃
06 性高壓氣體應依其容器、裝載及搬運方法進行安全搬運；
07 達管制量時，應在製造、儲存或處理場所以安全方法進行
08 儲存或處理。前項公共危險物品及可燃性高壓氣體之範圍
09 及分類，製造、儲存或處理場所之位置、構造及設備之設
10 置標準、儲存、處理及搬運之安全管理辦法，由中央主管
11 機關會同中央目的事業主管機關定之，消防法第6條第1項
12 前段、第15條第1項、第2項前段分別定有明文。

13 (2)原告固以李東陽明知馥鋒公司將系爭房屋作為倉庫使用存
14 放漆料、稀釋劑等物質，屬於管理辦法第3條第1項第4款
15 規範之第四類易燃液體及可燃液體之公共危險物品範疇，
16 而依設置標準第194條第2款第5目之規定，系爭房屋用以
17 作為倉庫屬儲存第四類公共危險物品閃火點未滿攝氏七十
18 度之「顯著滅火困難場所」，故馥鋒公司應依危險物品管
19 理辦法規定向主管機關申請審查，確保儲存空間合於規
20 範，及依設置標準第201條設置第一種滅火設備之室外消
21 防栓設備、第二種滅火設備即設置標準第197條之自動撒
22 水設備及防火牆門；並依管理辦法第23條規定應於牆壁、
23 柱及地板均為防火構造建築物之第一層或第二層並不得設
24 置窗戶，李東陽卻未盡出租人及房屋所有權人之監督管理
25 義務，放任馥鋒公司不僅未經審查，儲存空間未符規範，
26 未安裝自動撒水設備，顯有違反其注意義務而應負過失之
27 責等語。

28 (3)然查，系爭房屋作為倉庫之用所存放之漆料、稀釋劑是否
29 屬危險物品管理辦法第3條第1項第4款規範之第四類易燃
30 液體及可燃液體之公共危險物品？兩造間本即存在爭執，
31 而依桃園市政府消防局函覆表示無法認定為公共危險物

01 品，已如前述。至原告雖提出現場照片以證馥鋒公司於系
02 爭房屋存放溶劑之事實（見本院卷四第340至344頁），惟
03 照片中所示之硬碟專用香蕉水係於系爭火災後所拍攝，而
04 非事故當時之照片，亦據林俊良及訴訟代理人陳明在卷
05 （本院卷五第17頁），其他溶劑名稱及存放重量尚乏明
06 確，更無法回推系爭火災當時存放之溶劑及數量，難認係
07 公共危險物品，自無管理辦法第23條「應於牆壁、柱及地
08 板均為防火構造建築物之第一層或第二層並不得設置窗
09 戶」之適用。故而，系爭房屋並非設置標準第194條第2款
10 第5目所定「儲存第四類公共危險物品閃火點未滿攝氏七
11 十度」場所，參以原告所提出前開桃園市政府消防局消防
12 安全設備檢查紀錄（本院卷二第151至153頁），同未認定
13 系爭房屋未設置第一種滅火設備即室外消防栓設備、第二
14 種滅火設備即自動撒水設備及防火牆門屬於缺失，是以系
15 爭房屋應無設置標準第201條、第197條規定之適用，故馥
16 鋒公司未設置第一類、第二類滅火設備及防火牆門，尚無
17 違反消防法（及設置標準）等規定，亦無李東陽違反其注
18 意義務之情事。

19 3.電業法部分

20 (1)按有關特殊場所用電設備之裝置，應依本章規定。本章未
21 規定者，應依其他章節之規定辦理。特殊場所分為下列八
22 種：一、存在易燃性氣體、易燃性或可燃性液體揮發氣之
23 危險場所，包括第一類或以0區、1區、2區分類之場所；
24 場所區域劃分應由具有製程、設備知識、安全、電氣及其
25 他工程背景人員參與劃分，其劃分結果應作成書圖或文
26 件，並提供給經授權從事該場所設計、裝設、檢查、維修
27 或操作電氣設備之相關人員或機構使用，裝置規則第293
28 條、第294條、第294條之1分別定有明文。

29 (2)原告固主張李東陽明知系爭房屋因存有易燃性氣體、易燃
30 性或可燃性液體揮發氣，屬於裝置規則第294條第1項第1
31 款規範之特殊場所，馥鋒公司未依裝置規則第294條之1規

01 定，於設置倉庫電線及各項電器設備時，委請專業人員參
02 與設計劃分，李東陽卻未盡出租人及房屋所有權人之監督
03 管理義務，未予阻止或要求馥鋒公司改善，顯有違反其注
04 意義務而應負過失之責等語。然查，系爭火災發生時系爭
05 房屋內存放之溶劑、漆料、硬化劑及洗磨水等液體已非管
06 理辦法所規範之第四類易燃或可燃液體之公共危險物品
07 （見本院卷五第10頁），已如前述，復以封蓋儲存而非工
08 作揮發，性質上無以認定系爭房屋屬於易燃性氣體、易燃
09 性或可燃性液體揮發氣存在之危險場所。是以系爭房屋亦
10 非設置規則第293條所明定之特殊場所，難認李東陽有應
11 依設置規則第294條、第294條之1規定委請專業人員參與
12 設計劃分電線及各項電器設備之義務而李東陽明知卻未盡
13 監督管理義務之情形。

14 (3)次按輸配電業或自設線路直接供電之再生能源發電業對用
15 戶用電設備，應依規定進行檢驗，經檢驗合格時，方得接
16 電。輸配電業或再生能源發電業對用戶已裝置之用電設
17 備，應定期檢驗，並記載其結果，如不合規定，應通知用
18 戶限期改善；用戶拒絕接受檢驗或在指定期間未改善者，
19 輸配電業或再生能源發電業得停止供電。第1項用戶用電
20 設備之範圍、項目、要件、配置及其他安全事項之規則，
21 及前項檢驗之範圍、基準、週期及程序之辦法，由中央主
22 管機關定之，電業法32條第1項、第5項定有明文。參以
23 上開電業法第32條立法理由為：「(一)參酌各國對用戶用電
24 設備檢驗之機制，均採由電業或電業委託之單位辦理，爰
25 維持原制度，由電業辦理用戶用電設備檢驗業務，輸配電
26 業或再生能源發電業並可委託相關業者或單位辦理。(二)參
27 酌各國立法例中並未明定用戶用電設備檢驗時間，且用戶
28 用電性質不一，建築結構不同，用電設備之檢驗期限因此
29 也不相同，尤其公共場所最需加強檢驗。為促使檢驗工作
30 能配合實際需要機動實施，爰將每三年至少檢驗一次修正
31 為定期檢驗，使其適用較具彈性。(三)考量用電安全，對於

01 拒絕接受檢驗或檢驗結果不合規定者，規定輸配電業或再
02 再生能源發電業得對其停止供電，爰增訂本項後段規定」。
03 本件原告固主張李東陽明知被告馥鋒公司未依電業法第32
04 條規定通知臺灣電力公司到場檢查用電配線設備，而屬違
05 反保護他人之法律等語。惟查，自上開條文及立法理由可
06 見，係課予輸配電業或再生能源發電業對於用戶用電設備
07 之檢驗義務，而非課以電力用戶通知輸配電業或再生能源
08 發電業檢驗用電設備之義務，自難認李東陽有違反電業法
09 第32條之情事。

10 4.公寓大廈管理條例第17條部分

11 (1)按住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危
12 險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機
13 關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他
14 住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責
15 任。其投保、補償辦法及保險費率由中央主管機關會同財
16 政部定之，公寓大廈管理條例第17條定有明文。次按本條
17 例第十七條第一項所稱其他危險營業或存放有爆炸性或易
18 燃性物品之範圍如附表，公寓大廈公共意外責任保險投保
19 及火災保險費差額補償辦法第2條亦有明文。

20 (2)原告復主張李東陽明知馥鋒公司將系爭房屋堆放易燃性物
21 品，卻未依法投保公共意外責任險，而屬違反保護他人之
22 法律等語。惟查，依公寓大廈公共意外責任保險投保及火
23 災保險費差額補償辦法第2條所定其他危險營業或存放有
24 爆炸性或易燃性物品範圍之附表，所示第六類序係指「供
25 製造、分裝、販賣、儲存公共危險物品之場所」，而本件
26 系爭房屋作為倉庫之用所存放之漆料、稀釋劑等物，業經
27 上開依桃園市政府消防局函覆無法認定為管理辦法所列之
28 公共危險物品，業如前述。是以系爭房屋非供儲存公共危
29 險物品之場所，尚無應依法投保公共意外責任險之事由，
30 難認有違反公寓大廈管理條例第17條之情事。

31 (三)原告以系爭房屋「冷氣室內機」、「未經許可擅自進行二次

01 施工陽台外推擴建1.5公尺」為由，依民法第191條第1項規
02 定，請求被告負損害賠償責任，為無理由：

03 1.冷氣室內機部分

04 ①按土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工
05 作物之所有人負賠償責任，民法第191條第1項前段定有明
06 文。而所謂工作物，係指由人工作成之設施，建築物係其例
07 示。而建築物內部之設備如天花板、樓梯、水電配置管線設
08 備等，屬建築物之成分者，固為建築物之一部，應包括在
09 內。但機器或設備未安裝於土地而易於移動者，即非土地上
10 之工作物（最高法院107年度台上字第1611號民事判決意旨
11 參照）。次按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產
12 所有人，取得動產所有權，民法第811條固定有明文。動產
13 附合於不動產後，須已成為不動產之重要成分，始有附合之
14 問題。所謂重要成分，係指兩物結合後，非經毀損或變更其
15 物之性質，不能分離者而言，且此種結合，並以非暫時性為
16 必要。倘不經毀損即輕易可與系爭房屋分離，而不失其獨立
17 性，又於其經濟價值及使用效能不生影響者，自無因附合而
18 成為系爭房屋之重要成分可言（最高法院87年度台上字第72
19 2號判決要旨參照）。

20 ②原告固主張系爭火災起火原因依系爭鑑定書認定係因系爭房
21 屋漆房冷氣室內機處之電氣因素造成，又該冷氣室內機已固
22 定設置不易移動而成為建築物之一部，屬土地上之工作物，
23 故應由該工作物所有人即李東陽負損害賠償責任等語。查，
24 引起系爭火災事故之冷氣室內機，雖係以固定架予以固定設
25 置在漆房內，有系爭鑑定書所附火災事故現場照片編號10
26 0、101、102（見本院卷一第348至349頁）附卷可參，並未
27 安裝於土地為相當程度結合而不易移動，且該安裝架只需將
28 其固定之螺絲卸除後，冷氣室內機即得以搬動而與系爭房屋
29 分離，不失其獨立性、經濟價值及使用效能，亦不致造成物
30 之損壞，自無附合成為系爭房屋重要成分可言，依上說明，
31 該冷氣室內機應為獨立之動產，尚非民法第191條第1項所稱

01 之建築物成分或工作物。基此，原告依民法第191條第1項規
02 定，請求被告負損害賠償責任，即屬無據。

03 2.未經許可擅自進行二次施工陽台外推擴建1.5公尺部分

04 ①次按民法第191條工作物所有人責任之規定，係針對工作
05 「物」之瑕疵致他人權利受損害所為特殊型態侵權行為之規
06 定，苟非工作物設置之初即已欠缺應有之品質或安全設備，
07 或設置以後之保管方法有欠缺致其物發生瑕疵所生之損害，
08 即無該條規定之適用（最高法院104年度台上字第1547號判
09 決意旨參照）。

10 ②原告復主張李東陽未依法申請建築物變更許可，擅自進行二
11 次施工，將系爭房屋陽台外推擴建1.5公尺，破壞建物防火
12 結構，致系爭火災火勢向上嚴重延燒，應依民法第191條負
13 賠償責任等語。惟查，系爭火災事故之起火原因為漆房冷氣
14 室內機電氣因素所引起，而該冷氣室內機非建築物之成分，
15 已如前述；且此冷氣室內機之存在，尚非系爭房屋於建造之
16 初所存有瑕疵，亦非系爭房屋設置以後之保管方法有欠缺所
17 發生之瑕疵，即不構成系爭房屋設置之初已欠缺應有之品質
18 或安全設備，或設置後因保管方法有欠缺之情事。另就系爭
19 房屋陽台外推是否因而造成系爭火災火勢加劇而向上延燒乙
20 事，依被告聲請函詢桃園市政府消防局，經函覆表示：「(一)
21 本案火勢經由陽台窗戶或開口向上層延燒與否，涉及室內可
22 燃物量、窗面積、窗高度、突出屋簷及側壁高度等因素，爰
23 無法確定492之19號4樓之1陽台沒有外推火勢是否會向上延
24 燒。(二)另492之19號4樓之1陽台外推並存放可燃物，將導致
25 窗外突出屋簷減少，增加向上層延燒之可能性」等語（見本
26 院卷五第91頁），可知系爭火災火勢向上延燒尚涉及室內可
27 燃物量、窗面積、窗高度、突出屋簷及側壁高度等諸多因素
28 結合所致。參以所謂防火構造：具有本編第三章第三節所定
29 防火性能與時效之構造；下表之建築物應為防火構造：

建築物使用類組		應為防火構造者		
類	組別	樓層	總樓地板面積	樓層及樓地板面積

別					之和
A類	公共集會類	全部	全部	—	—
B類	商業類	全部	三層以上之樓層	三〇〇〇平方公尺以上	二層部分之面積在五〇〇平方公尺以上。
C類	工業、倉儲類	全部	三層以上之樓層	一五〇〇平方公尺以上（工廠除外）	變電所、飛機庫、汽車修理場、發電場、廢料堆置或處理場、廢棄物處理場及其他經地方主管建築機關認定之建築物，其總樓地板面積在一五〇平方公尺以上者。
D類	休閒、文教類	全部	三層以上之樓層	二〇〇〇平方公尺以上	—
E類	宗教、殯葬類	全部			
F類	衛生、福生、更生類	全部	三層以上之樓層	—	二層面積在三〇〇平方公尺以上。醫院限於有病房者。
G類	辦公、服務類	全部	三層以上之樓層	二〇〇〇平方公尺以上	—
H類	住宿類	全部	三層以上之樓層	—	二層面積在三〇〇平方公尺以上。
I類	危險物品類	全部	依危險品種及儲藏量，另行由內政部以命令規定之。		

建築技術規則建築設計施工編第1條第33款、第69條分別定有明文，經與系爭房屋第二類建物登記謄本所示用途「工業用」、總面積「282.63平方公尺」互核（卷二第133頁），

01 堪認系爭房屋並非「應為防火構造之建築物」，是無從以認
02 系爭房屋將陽台外推已構成破壞防火結構進而產生瑕疵。從
03 而，原告所有房屋故因系爭火災之火勢延燒而受損，惟非因
04 李東陽就系爭房屋之設置或管理所產生物之瑕疵所致，亦無
05 民法第191條第1項前段規定之適用。

06 (四)原告依民法第774條之規定，請求被告負損害賠償責任，為
07 無理由：

08 1.按土地所有人經營事業或行使其所有權，應注意防免鄰地之
09 損害，民法第774條定有明文。

10 2.原告主張李東陽為系爭房屋所有權人，卻容任承租人馥鋒公
11 司堆置易燃物品，未作任何防火措施，顯然未盡所有人防免
12 鄰地損害之注意義務，造成原告受有損害，已違反民法第77
13 4條等語。然查，民法第774條立法目的在於「按土地所有人
14 經營工業及行使其他之權利，如有利用鄰地之情形，自不應
15 專謀自己之利益，而致鄰地有所妨害。故應注意防免鄰地之
16 損害，以昭允協」，是該條立法本旨非在強調防免損害之注
17 意義務，而在注意公益與私益調和並判斷土地所有人行使所
18 有權有無過當而不符合比例原則，行使權利不得對鄰地為過
19 度干擾。僅要求土地所有人之注意義務範圍限於其經營事業
20 時，須採取必要之安全措施，避免對鄰地造成過度干擾，以
21 防止鄰地房屋或他人生命財產遭受損害，並非涵蓋至任何與
22 直接行使所有權行為無關之財產上之損害，均須由使用鄰地
23 之人承擔。又系爭火災之起火原因研判係因系爭房屋漆房冷
24 氣室內機處之電氣因素造成，並非李東陽經營事業或行使土
25 地所有權過當所致，核與民法第774條之要件不符，是原告
26 上開主張，自無可採。

27 六、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第2項、第191
28 條、第774條等規定，請求被告白素月、李依芮、李宗衛於
29 繼承李東陽遺產範圍內負連帶賠償責任，為無理由，不應准
30 許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，因訴之駁回而
31 失所附麗，不應准許。

01 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 本院斟酌後，核與判決不生影響，爰不逐一論述。

03 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

05 民事第二庭 法 官 劉哲嘉

06 以上正本係照原本作成

07 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

10 書記官 李毓茹