

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1406號

原告 楊光傑

訴訟代理人 李瑀律師

複代理人 許哲銓律師

被告 趙沛嫻

訴訟代理人 林永瀚律師

複代理人 蕭佳琦律師

被告 松義冷氣空調工程有限公司

法定代理人

兼下二人

訴訟代理人 蕭震誠

被告 賴冠霖

楊坤宴

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告趙沛嫻應給付原告新臺幣43,867元，及自民國110年5月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告趙沛嫻負擔9%，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告趙沛嫻如以新臺幣43,867元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加，但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第

255 條第1 項但書第2 款、第256 條分別定有明文。查本件
原告起訴時原聲明請求：(一)被告趙沛嫻應給付原告新臺幣
(下同) 71,867元，及自民國110年5月27日起至清償日止，
按年息5%計算之利息。(二)被告趙沛嫻應給付原告441,950
元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
算之利息。(三)被告甲○○應給付原告441,950元，及自起訴
狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)
第2、3項聲明之給付，如其中一被告已為給付，其餘被告就
給付金額之範圍內同免其責。(五)願供擔保請准宣告假執行
(見本院卷一第3、4頁)。嗣原告於110年11月23日具狀表
明上開「被告甲○○」之姓名為「賴冠霖」、「楊坤宴」
(見本院卷一第102、103頁)，並依第188 條第1項規定，
追加賴冠霖、楊坤宴之雇主「松義冷氣空調工程有限公司」
(下稱松義公司)為被告(見本院卷一第103頁)。核原告
更正被告姓名部分，僅係更正事實上之陳述，不涉及訴之變
更追加；另追加被告而請求連帶給付，並追加請求權基礎部
分，與原起訴事實均係就同一火災事故所生賠償紛爭，基礎
事實同一，揆諸上開規定，均無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：原告與趙沛嫻於109年3月8日簽立房屋租賃契約
(下稱系爭租約)，由原告向趙沛嫻承租桃園市○○區○○
○街00○0號2樓房屋(下稱系爭房屋)，作為日常居住使用，
租賃期間自109年4月1日起至111年3月31日止，約定每月租
金28,000元，原告並已給付2個月押金56,000元予趙沛嫻。
詎110年4月13日下午2時53分許，系爭房屋因分離式冷氣室
外機電源線配置不當引起火災(下稱系爭火災)，嚴重燒燬
後陽台及部分室內區域而無法使用，趙沛嫻無法依民法第42
3條規定交付並保持系爭房屋具有合於日常居住使用品質之
義務，以致不能達租賃之目的，故系爭租約已於系爭火災發
生時即110年4月13日當然終止，爰依民法第179條規定，請
求趙沛嫻返還110年4月14日至同年月30日，共計17日溢收之

租金15,867元(28,000×17/30)及押金56,000元，合計71,867元；退步言之，原告再於110年5月20日以存證信函通知趙沛嫻依民法第435條第2項規定終止兩造間系爭租約租賃關係，趙沛嫻於110年5月21日收受上開信函，故雙方租賃契約關係至遲已於斯時合法終止。又系爭租約簽訂前，趙沛嫻曾委由受雇於松義公司之賴冠霖、楊坤宴遷移設置冷氣室外機，系爭火災係冷氣室外機電源線路配置不當所致，趙沛嫻有指示或定作之過失，致系爭房屋後陽台、廚房、客廳等區域之家電、傢俱等日常生活用品燒燬（項目詳如起訴狀之附表一所示），令原告受有441,950元損害，趙沛嫻應負賠償責任，系爭房屋冷氣室外機之配置瑕疵既可歸責於趙沛嫻，原告亦得依債務不履行規定請求損害賠償，爰依民法第347條準用第360條、第227條第2項、第189條但書規定，請求擇一為原告有利之判決；而賴冠霖、楊坤宴受指派並依趙沛嫻指示遷移設置冷氣室外機，施作配線工作時有過失，以致於事後引發系爭火災，賴冠霖、楊坤宴為松義公司之受僱人，是松義公司自應與賴冠霖、楊坤宴依民法第184條第1項前段、第188條第1項規定連帶負損害賠償責任。因各項財物損害證明困難，如認損失金額事證不足，請鈞院依民事訴訟法第222條第2項規定為適當之酌定等語。並聲明：(一)趙沛嫻應給付原告71,867元，及自110年5月27日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)趙沛嫻應給付原告441,950元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)松義公司、賴冠霖、楊坤宴應連帶給付原告441,950元，及自民事追加被告暨準備狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)第2、3項聲明之給付，如其中一被告已為給付，其餘被告就給付金額之範圍內同免其責。(五)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)趙沛嫻部分：系爭火災之起火原因並未完全排除係洗衣機或其他因素所致，縱認係桃園市政府消防局火災原因調查鑑定

書所認定以分離式冷氣室外機電氣因素引起火災之可能性較大，原告應就此電氣因素之肇因、系爭火災與伊之行為有因果關係存在負舉證之責任，伊並無預見可能性而無過失可言。又原告為房客，實際使用系爭房屋內冷氣而未盡善良管理人之注意義務，就系爭火災事故顯與有過失，原告僅得按系爭房屋滅失之部分請求減少租金，不得逕行終止系爭租約，故原告寄發存證信函提前終止租約需賠償1個月之租金28,000元，且原告曾與伊協議平均負擔110年4月份管理費，原告尚積欠732元未支付，亦未繳納至110年5月24日系爭租約終止前，計24日之租金22,400元、管理費3,236元，均應自押金中扣除，原告至多僅得請求返還押金餘額1,632元。再原告未舉證證明系爭火災為分離式冷氣室外機電氣因素所造成，亦未證明伊之行為與原告所受損害具有相當因果關係，所提出物品毀損之照片無法證明係由原告購入，亦無從證明各該物品因系爭火災受損而達不堪使用之程度，且未將物品之折舊考慮在內，原告依侵權行為、債務不履行及瑕疵擔保法律關係請求伊賠償損害，應屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准免予假執行。

(二)松義公司、賴冠霖、楊坤宴部分：伊等就系爭火災現場冷氣機之安裝並無過失，蓋冷氣機使用材料屬於難燃材質，且管線收納於管槽內，皆不會自燃，而公司員工均有取得合格之技術士證照，不會發生施工不當之可能，故系爭火災起火原因無法認定為冷氣管線所造成，應係洗衣機未按使用說明書安裝使用專用插座及接地線之因素較大，原告請求伊等連帶負損害賠償責任並無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、原告與趙沛嫻於109年3月8日簽立系爭租約，由原告向趙沛嫻承租系爭房屋，租賃期間自109年4月1日起至111年3月31日止，約定每月租金28,000元，於每月5日前支付，原告於簽約時並交付押金56,000元予趙沛嫻，另管理費每月4,045

元由原告負擔；系爭房屋於110年4月13日下午2時53分許發生火災，起火處在系爭房屋後陽台處；原告於110年5月20日以桃園南門郵局第162號存證信函通知趙沛嫻因發生系爭火災終止系爭租約，趙沛嫻應返還溢收租金15,867元及押金56,000元，趙沛嫻於110年5月21日收受上開信函等情，有系爭租約、現場照片、桃園市政府消防局火災現場勘察完畢通知書、桃園市政府消防局火災證明書、桃園市政府消防局提供火災調查資料內容、存證信函、收件回執等件在卷可稽（見本院卷一第31至65頁、卷二第237頁），且為兩造所不爭執，是此部分之事實堪以認定。

四、得心證之理由：

(一)被告就系爭火災之發生是否具有可歸責之事由？

1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。故主張權利存在之人，就其權利構成要件事實負有舉證之責。又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判決意旨參照）。本件原告主張系爭房屋發生火災之原因可歸責於被告，為被告所否認，揆諸前揭舉證責任分配之說明，自應由原告就此有利於己之事實舉證以實其說。

2.經查，桃園市政府消防局110年8月20日桃消調字第1100024151號函檢送之火災原因調查鑑定書記載略以：本件之起火處是在系爭房屋後陽台處，起火處分離式冷氣室外機電源線被覆嚴重受熱、熔凝、碳化，銅導線裸露並發現有熔斷(凝)之情形，使用實體顯微鏡檢視證物，發現電源線熔痕表面有光澤，與銅導線間有明顯界線，與通電痕特徵相符，且依據住

戶劉師瑩（即原告配偶）及楊光傑（即原告）表示分離式冷氣室外機是持續待機，要使用時再以遙控器開啟使用，若發生短路或漏電等狀況，其產生的火花或高溫將引燃周遭可燃物而導致火災，故本件起火原因以分離式冷氣室外機電氣因素引起火災之可能性較大等語（見外放鑑定書第23至25頁），並未直接認定火災原因即為分離式冷氣室外機電氣因素所致。參以消防局另於111年5月12日以桃消調字第1110014213號函覆本院略以：一般電氣因素引起火災之原因主要有電源線短路、漏電及過載，造成短路之因素很多，如原始設計瑕疵、材料不良、安裝不當、電線老舊、絕緣破壞、環境影響、保管或使用不當、蟲吃鼠咬均有可能，惟本件現場已遭高溫燃燒及射水搶救破壞，依殘留之跡證無法確認為何肇災（見本院卷二第129頁），足認系爭火災原因之電氣因素既有多端，引起短路原因亦非單一，實不能依憑上開鑑定書之研判，率認系爭火災發生之原因乃分離式冷氣室外機之電源線配置不當所致，此外，原告亦未提出證據證明系爭火災係因趙沛嫻未盡何項注意義務所致，自難以火災之發生即逕推認趙沛嫻有過失，亦難謂與原告所受損害有何因果關係存在，則原告主張系爭火災之發生可歸責於趙沛嫻，請求趙沛嫻就其損害負賠償責任，自屬無據。

3.次查，系爭鑑定書未直接認定本件係因分離式冷氣室外機電氣因素引起火災，且無法確認系爭火災發生之原因乃分離式冷氣室外機之電源線配置不當所致，已如上述，是賴冠霖、楊坤宴就分離式冷氣室外機之施作與系爭火災之間，並無必然因果關係。是原告依民法第184條第1項前段、第188條第1項之規定，請求松義公司、賴冠霖、楊坤宴就其損害負連帶賠償責任，亦不可採。

4.原告主張被告應負損害賠償責任一節，既無理由，則無再論述其請求賠償之各項費用與系爭火災有無關聯及其金額為何之必要，亦無須審究被告各別就此部分所為之抗辯，併此敘明。

01 (二)原告主張趙沛嫻應返還押租金及溢收租金71,867元，有無理
02 由？

03 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，
04 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
05 態；租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃
06 物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。
07 前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終
08 止契約，民法第423條、第435條定有明文；次按租賃物因
09 不可歸責於雙方當事人之事由而毀損，致全部不能為約定之
10 使用收益者，當事人間之法律關係，因其租賃物是否尚能修
11 繕而異，其租賃物已不能修繕者，依民法第225條第1項、第
12 266條第1項之規定，出租人免其以該物租與承租人使用收益
13 之義務，承租人亦免其支付租金之義務，租賃關係即當然從
14 此消滅。其租賃物尚能修繕者，依民法第225條第1項、第26
15 6條第1項之規定，在修繕完畢以前，出租人免其以該物租與
16 承租人使用收益之義務，承租人亦免其支付租金之義務，惟
17 其租賃關係依民法第430條之規定並不當然消滅，必承租人
18 定相當期限催告負擔修繕義務之出租人修繕，而出租人於其
19 期限內不為修繕者，承租人始得終止契約，更須承租人為終
20 止契約之意思表示，其租賃關係始歸消滅（最高法院30 年
21 渝上字第345號判決參照）。趙沛嫻雖抗辯原告實際居住於
22 系爭房屋，若認本件起火原因係因冷氣室外機電氣因素所
23 致，原告對冷氣室外機電器瑕疵有預見可能性而有過失等
24 語，惟系爭火災原因之電氣因素既有多端，業如前述，故無
25 從認定系爭火災發生可歸責於原告，合先敘明。

26 2.又依原告提出已環境清理之現場照片及火災原因調查鑑定書
27 現場照片（見本院卷一第39至47頁、外放鑑定書第59至68
28 頁），系爭房屋後陽台處內部物品、牆壁及天花板局部受火
29 熱燒損、碳化、燒失、氧化、剝落，靠近後陽台之廚房燒
30 毀、燻黑碳化，損壞情形，及屋內客廳、部分房間內部物
31 品、牆壁及天花板受火熱燻燒、煙薰之情狀，可知系爭房屋

01 非合於原約定使用、收益之狀態，惟尚能修繕，應認於趙沛嫻
02 嫻修繕完成前，原告得免其租金及管理費給付之義務，又因
03 系爭房屋非不得修繕，故系爭租約不因系爭火災當然終止，
04 須待原告催告趙沛嫻修繕系爭房屋，趙沛嫻於期限內不為修
05 繕，原告始得向趙沛嫻為終止契約之意思表示，原告與趙沛
06 嫻間租賃關係始歸消滅。原告既未曾定期限催告趙沛嫻修繕
07 系爭房屋，其主張依民法第435條第2項終止系爭租約或系爭
08 租約應於110年4月13日火災發生當日當然終止等節，自難憑
09 採。

10 3.惟系爭租約第11條第1款約定：本契約於期限屆滿前，租賃
11 雙方不得終止租約。否則需賠償一個月租金（見本院卷一第
12 34頁），可徵原告與趙沛嫻於系爭租約中亦保留得於期限屆
13 滿前任意終止租約之餘地，並約定違約金作為補償。查原告
14 與趙沛嫻間之租賃關係於110年5月20日經原告寄發存證信函
15 行使終止權，而向趙沛嫻為終止租約之意思表示，趙沛嫻於
16 110年5月21日受領，且原告業於110年5月17日將系爭房屋鑰
17 匙及磁扣交付物業管理處，此均為趙沛嫻所不爭執（見本院
18 卷一第55至61頁、卷二第237頁），則系爭租約業於111年5
19 月21日終止，應堪認定。又系爭房屋修繕完成前，原告無給
20 付租金及管理費之義務，業如前述，趙沛嫻亦未提出任何證
21 據得認其於系爭租約終止前已就系爭房屋修繕完成，而合於
22 日常居住使用之品質，則原告於系爭租約終止後，依民法第
23 179條之規定請求趙沛嫻返還已給付之4月份共計17日之租金
24 15,867元，即屬有據。

25 4.又按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務
26 之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不
27 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵
28 充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院83年台
29 上字第2108號、87年度台上字第1631號裁判意旨可資參
30 照）。趙沛嫻雖抗辯原告應支付4月份管理費732元、5月份
31 租金及管理費，然原告於系爭房屋修繕完成前無給付租金及

管理費之義務，已如前述，又以系爭火災發生日比例計算，原告應支付之4月份管理費為1,753元（ $4045 \div 30 \times 13$ ），其已支付2,100元，為原告與趙沛嫻所不爭執（見本院卷二第238頁），原告自無需再給付趙沛嫻4月管理費、5月租金及管理費，是趙沛嫻辯稱原告欠繳之租金及管理費得自其繳納之押金中扣抵，即無可採。然原告依系爭租約第11條第1項約定應給付趙沛嫻違約金即1個月租金28,000元，則原告給付之押金經扣抵後，依民法第179條規定，得請求趙沛嫻返還之金額應為28,000元（ $56,000 - 28,000$ ），加計原告得請求趙沛嫻返還4月份租金15,867元，共計趙沛嫻應給付原告43,867元，及自110年5月27日起算之遲延利息（依存證信函通知送達5日內即110年5月26日，見本院卷一第59頁）。逾此範圍者，即無理由，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又本判決主文第1項命趙沛嫻給付之金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，原告雖陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，惟本院既已依職權宣告假執行，因認原告此部分聲請，僅為促請本院為職權發動，自無庸就其聲請而為准駁之裁判，並依同法第392條第2項，依職權為趙沛嫻預供擔保，得免為假執行之宣告。至原告敗訴之部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

六、趙沛嫻雖聲請桃園市政府火災鑑定會或內政部消防署鑑定以明系爭火災肇因（見本院卷一第165、166、240頁），然原告就其請求並未舉證以實其說，已如前述，趙沛嫻前開聲請自無調查之必要。本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 111 年 8 月 23 日

01

02

03

04

05

06