

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度重訴字第481號

原告 東宸欣業貿易有限公司

法定代理人 鄭欽維

訴訟代理人 林書緯律師

郭哲宇律師

簡志祥律師

被告 邱鍾金蓮

邱垂祿

邱美昭

邱垂男

上3人共同

訴訟代理人 廖家瑜律師

上4人共同

訴訟代理人 陳家彥律師

被告 李逸倫即清濠文藝品店

范永光

大江傢俱有限公司

上一人

法定代理人 史小娟

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國114年4月7日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

01 事實及理由

02 壹、程序事項：

03 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
04 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
05 條第1項但書第3款定有明文。經查，本件原告原聲明請求：
06 (一)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）4,553萬7,795元。(二)
07 願供擔保請准宣告假執行（本院卷一第9頁）。嗣於民國113
08 年1月31日言詞辯論期日變更聲明如下列聲明欄所示（本院
09 卷二第259頁）。核原告所為聲明之變更，為擴張應受判決
10 事項之聲明，參諸前揭法條之規定，應予准許。

11 二、被告李逸倫即清濠文藝品店（下稱李逸倫）經合法通知，未
12 於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所
13 列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

14 貳、實體事項：

15 一、原告主張：

16 (一)被告邱垂祿、邱垂男係坐落桃園市○○區○○段0000○0000
17 地號土地及其上門牌號碼桃園市○○區○○路0段000號未辦
18 保存登記建物（下稱系爭建物）之所有人，嗣以被告邱鍾金
19 蓮為出租人將系爭建物之前半部、後半部分別出租予被告范
20 永光及原告，被告范永光並轉租部分建物予被告李逸倫，被
21 告邱美昭為被告邱鍾金蓮之代理人並負責收取部分租金。系
22 爭建物於111年6月14日21時7分許因電器因素引火開始燃
23 燒，火勢並波及原告所承租之系爭建物後半部（下稱系爭火
24 災），致原告承租之系爭建物後半部內之裝修、設備、貨物
25 及車輛等物品遭受燒損而無法使用與營運，受損金額高達4,
26 553萬7,795元。

27 (二)系爭火災當時俟經消防隊撲滅火勢後，赫然發現系爭建物原
28 有之門洞未以防火材料或磚牆施作間隔，僅以裝潢板材封
29 閉，以致系爭建物前半部發生火災時，火勢由該門洞延燒至
30 原告所承租之系爭建物後半部，可知被告邱垂祿、邱垂男確
31 有違反建築法第77條第1項、建築技術規則建築設計施工編

01 第69條、第88條規定之情形，自應依民法第184條第2項、第
02 185條及類推適用第191條規定連帶負損害賠償責任。又被告
03 邱垂祿、邱垂男、邱鍾金蓮係系爭建物之所有人、出租人，
04 其等就系爭建物有違反上開營建法規之不法情形，明知而故
05 意不告知原告，且係因可歸責被告之事由，致為瑕疵給付，
06 而使原告受有損害，應依民法第227條規定負不完全給付之
07 損害賠償責任。被告邱美昭受被告邱鍾金蓮委託代理與原告
08 簽訂租賃契約，故意未告知系爭建物之內部裝修有違反上開
09 營建法規之不法情形，違反善良管理人之注意義務，致使原
10 告受有損害，被告邱鍾金蓮、邱美昭依民法第184條第1項前
11 段、第185條、第227條規定應負連帶損害賠償責任。

12 (三)被告范永光為被告大江傢俱有限公司（下稱大江傢俱）之經
13 營者及系爭建物前半部之承租人，並將部分承租區域轉租被
14 告李逸倫使用，被告大江傢俱及李逸倫就系爭建物之承租範
15 圍均係作倉庫使用，屬建築法第77條所規定之建築物使用
16 人，其等提供不合相關防火規範之場所經營倉儲業以牟利，
17 自屬違反建築法第77條、建築技術規則建築設計施工編第69
18 條、第88條等保護他人財產之法律，因而致使火災發生，並
19 延燒致原告所承租之系爭建物後半部，導致原告受有損害，
20 被告范永光、大江傢俱、李逸倫自應依民法第184條第2項、
21 第185條連帶負損害賠償責任。

22 (四)聲明：1.被告應連帶給付原告4,553萬7,795元及自113年1月
23 31日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。2.願
24 供擔保請准宣告假執行。

25 二、被告方面：

26 (一)被告邱鍾金蓮、邱垂祿、邱美昭、邱垂男辯以：

27 1.系爭建物係訴外人伍安纖維企業股份有限公司（下稱伍安公
28 司）於63年間所興建，於伍安公司負責人邱阿海死亡後，系
29 爭建物之事實上處分權已移轉予公司董事邱垂添，嗣邱垂添
30 將系爭建物事實上處分權移轉予其配偶邱陳玉霞。因系爭建
31 物所坐落之土地為共有，又以被告邱垂祿之應有部分比例最

01 高，故以被告邱垂祿之配偶即被告邱鍾金蓮為名義出租人，
02 而實質出租管理事宜則由邱垂添負責，邱垂添過世後改由邱
03 陳玉霞負責，故於108年9月10日邱陳玉霞以被告邱鍾金蓮名
04 義將系爭建物後半部以「現況出租」方式出租予鄭欽維（即
05 原告公司負責人，原告並非系爭建物之承租人），簽約時被
06 告邱鍾金蓮並未到場，而係由被告邱美昭依邱陳玉霞之指示
07 於租約上代為簽名及用印，被告邱美昭並非代理人。被告邱
08 垂祿、邱垂男、邱鍾金蓮、邱美昭既非系爭建物之所有人、
09 事實上處分權人及使用人，原告自不得類推適用民法第191
10 條規定請求其等負賠償責任。

11 2.系爭建物後半部如原證5照片所示之裝潢係鄭欽維於承租後
12 所施作，系爭建物前、後半部屬同一棟建物，該建物前後半
13 部主要以水泥磚牆間隔，鄭欽維就系爭建物後半部進行裝潢
14 前即知悉前、後半部間隔留有3處開口，並未要求出租人於
15 該開口處設置或保留任何防火間隔，縱令租賃標的物於交付
16 時存有前開瑕疵，亦為鄭欽維所知悉，而已同意受領，依民
17 法第347條準用同法第355條、第356條規定，得免除出租人
18 之瑕疵擔保義務。又系爭建物坐落土地屬一般農業區之農牧
19 用地，其上建築物不得供作非農牧用地所使用，且早於63年
20 間即興建完成，故現行建築法規就系爭建物有無適用餘地，
21 非無疑義，縱有適用，依現行建築技術規則建築設計施工編
22 第69條規定，農舍屬H類建築，僅3層樓以上始屬應使用防火
23 構造之建築物，故系爭建物應非屬防火構造建築物，且依前
24 開建築技術規則第110條之1第1項關於「非防火構造建築
25 物」之「防火間隔」規定，亦僅要求不同建築物相互間，應
26 保留足夠防火間隔，並未要求同一棟建築物內之室內隔間應
27 保留防火間隔（空間）。況被告邱鍾金蓮僅為系爭建物之名
28 義出租人，並非租賃標的物之所有人、事實上處分權人或有
29 權管理使用人，其就系爭建物不負有設置或保留防火間隔之
30 義務，原告不得依民法第227條規定請求其賠償損害。

31 3.防火間隔之設置目的並非在於保護鄰房不受火勢波及，而僅

01 係減緩自身建築物內部之延燒速度，即便出租人違反前開契
02 約義務，然該防火間隔設置之保護目的與原告所受損害間有
03 無符合保護目的之相當因果關係，實非無疑。況是否出租人
04 設置防火間隔即可有效避免火勢延燒至原告所承租部分，亦
05 非無疑，自難認設置防火間隔與避免火勢延燒所受損害間存
06 有相當因果關係。又系爭建物並無因火災而發生崩塌情事，
07 即便系爭建物應適用建築技術規則建築設計師施工編第69條
08 規定關於汽車修理廠應使用防火構造之規定，惟該條之立法
09 目的既在於防止防火構造建築物因火災損壞結構系統致迅速
10 倒塌，則原告所受損害與被告前開義務違反之法規目的間有
11 無因果關係存在，即非無疑。另系爭火災燃燒時間超過5小
12 時，即便系爭建物前、後半部使用防火構造間隔，其應適用
13 之防火時效充其量僅為1小時，故得否謂系爭建物前、後半
14 部使用防火構造間隔，即得有效避免原告所受損害，實非無
15 疑，故難認兩者間存有相當因果關係。

16 4.被告否認原告於系爭火災發生後，受有保險公證報告附件4
17 之建築物損失理算表、貨物（含待修車輛）損失理算表、營
18 業生財（含設備）損失理算表及營業裝修損失理算表中之
19 「索賠內容」欄位所記載之各項目、數量及價格之損害等
20 語。並聲明：(1)原告之訴及假執行聲請均駁回。(2)如受不利
21 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

22 (二)被告李逸倫則以：系爭火災發生時清濠文藝品辦公室內之分
23 離式冷氣並未開啟，是冷氣線路是否可能產生短路而引起電
24 器火花現象，已非無疑。退步言之，縱系爭火災起火原因確
25 係因分離式冷氣電源線造成之電器因素所致，惟系爭火災調
26 查鑑定結果僅指不排除火災所謂電氣因素發生之原因究係因
27 環境因素、電氣設備本體瑕疵，抑或係地震及蟲吃鼠咬之因
28 素造成。因此，本件既無從確認火災確切成因，顯然系爭火
29 災事故未必即被告未善盡善良管理人注意所致，難認被告就
30 系爭火災之發生有何故意或過失之存在。又被告僅係系爭建
31 物前半部之承租人，且係以建物現況承租，承租後並無進行

01 任何裝修行為，縱系爭建物內部未使用防火耐燃材質，亦與
02 系爭火災事故之發生無相當因果關係。況建築技術規則所規
03 定一定場所之室內需裝設耐燃材質之目的，係在火災發生初
04 期或是受到高溫時，不易著火延燒，可阻止燃燒成長，係為
05 防止建物內部延燒，以增加火災發生時之逃生時間而設，並
06 無助於防止鄰房延燒，故被告有無違反建築法相關規定，與
07 系爭火災之發生及延燒並無相當因果關係等語置辯。並聲
08 明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利判決，願
09 供擔保請准宣告免為假執行。

10 (三)被告范永光、大江傢俱則以：被告范永光於108年6月1日向
11 被告邱鍾金蓮承租系爭建物前半部交由被告大江傢俱作為原
12 木傢俱賣場使用，嗣於110年3月間結束傢俱賣場業務，於11
13 0年5月間將系爭建物前半部轉租被告李逸倫，僅保留後方約
14 40坪之空間擺放傢俱存貨，被告大江傢俱自110年3月5日起
15 對系爭建物前半部即無使用之事實，亦無支配管理權。依火
16 災鑑定書結論所載，系爭火災與系爭建物前半部原有之室內
17 配線線路無涉，且該分離式冷氣係被告李逸倫承租後自行拉
18 線安裝。退而言之，縱系爭火災係因分離式冷氣之設施或管
19 理不當所造成，亦與被告大江傢俱或范永光無關。又被告范
20 永光既非系爭建物前半部之所有人，亦非實際使用人，縱該
21 建物有何違反建築法相關規定，亦與被告范永光無關等語置
22 辯。並聲明：1.原告之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利
23 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、本院之判斷：

25 (一)原告主張系爭建物之前半部、後半部分別由被告范永光及原
26 告承租，被告范永光並轉租部分建物予被告李逸倫，於111
27 年6月14日21時7分許，系爭建物發生火災，依桃園市政府消
28 防局火災調查資料記載，起火原因無法排除電器因素引起火
29 災之可能性等事實，為被告所不爭執，復有原告所提前開房
30 屋租賃契約書、桃園市政府消防局火災證明書及桃園市政府
31 消防局提供之火災原因調查鑑定書（本院卷一第23至30頁、

01 第37至46頁、第59頁、第244至445頁) 在卷可證，自堪信為
02 真實。

03 (二)原告依民法第184條第1項前段、第185條規定，請求被告連
04 帶負侵權行為之損害賠償責任部分：

05 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；
06 民事訴訟法第277條前段定有明文。次按因故意或過失，不
07 法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項
08 前段固定有明文。惟按侵權行為損害賠償之債，以有損害之
09 發生及有責任原因之事實，並二者間有相當因果關係為成立
10 要件，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為
11 之成立要件應負舉證責任（最高法院110年度台上字第2968
12 號判決意旨參照）。本件原告主張被告因故意或過失致原告
13 受有損害，自應就其主張負舉證責任。

14 2.桃園市政府消防局火災原因調查鑑定書（檔案編號I22F14V
15 1）之鑑定結果為：本案起火處是在770號（清濠文藝品店）
16 辦公室北側西北端處；清理暨檢視起火處，發現北側西端處
17 之電扇、飲水機、除濕機、天花板燈具及分離式冷氣均受火
18 熱嚴重燒損、燒失，且分離式冷氣電源線有熔斷（凝）之情
19 形，未發現有其它引火物；經查火災發生時（前）清濠文藝
20 品店為營業狀態，除李逸倫所關閉配電盤1之無熔絲開關，
21 現場配電盤2之無熔絲開關有跳脫之情形；本案火災發生至
22 殘火處理完畢時間逾5小時，顯見火災現場具高溫且火勢猛
23 烈；另電器設備電源線可能因環境因素（水、灰塵）、本體
24 瑕疵（原始設計瑕疵、材質不良、安裝不當及線材老舊
25 等）、地震及蟲吃鼠咬等因素影響，導致短路等情形而造成
26 電氣火花，進而引燃周邊可燃物。本案經排除其它火源引火
27 之可能，惟無法排除電氣因素引起火災之可能性（本院卷一
28 第279頁）。上開鑑定結果固認為系爭火災之起火點係位於
29 清濠文藝品店辦公室北側西端處，然細譯系爭火災原因調查
30 鑑定書內容所載可知，僅認在排除其他可能起火原因後，認
31 本案起火原因無法排除電氣因素引起火災之可能性，而做出

01 上開鑑定報告結果之研判，此有上開火災原因調查鑑定書
02 (本院卷一第244至445頁)附卷可證，故本件火災發生原因
03 乃係以排除法方式分析研判，排除其他可能後，研判尚無法
04 排除電氣因素引起火災之可能性而為上開鑑定結論，然電器
05 因素起火發生引燃之原因甚多，包括環境因素(水、灰
06 塵)、本體瑕疵(原始設計瑕疵、材質不良、安裝不當及線
07 材老舊等)、地震及蟲吃鼠咬等因素影響，導致短路等情
08 形，難以此遽認系爭火災係因有人為因素或被告未盡必要之
09 注意義務所致，原告對於被告所具備之不法侵權行為故意、
10 過失情狀為何及此部分與火災發生之相當因果關係，均未能
11 舉證以實其說，原告此部分主張，尚非可採。

12 3. 綜上，原告既未能舉證證明被告有何故意、過失不法侵害其
13 權利之情事，則原告主張被告應依民法第184條第1項、第18
14 5條規定連帶負擔損害賠償責任云云，顯非可採。

15 (三)原告依民法第184條第2項、建築法第77條、建築技術規則建
16 築設計施工編第69條、第88條、第185條、第191條規定，請
17 求被告連帶負侵權行為之損害賠償責任部分：

18 1. 按民法第184條第2項前段之規定，違反保護他人之法律，致
19 生損害於他人者，負賠償責任。所謂違反保護他人之法律
20 者，係指以保護他人為目的之法律，亦即一般防止妨害他人
21 權益或禁止侵害他人權益之法律而言；或雖非直接以保護他
22 人為目的，而係藉由行政措施以保障他人之權利或利益不受
23 侵害者，亦屬之。惟仍須以行為人有違反該保護他人法律之
24 行為並其違反保護他人法律之行為與損害之發生間有相當因
25 果關係為必要(最高法院100年度台上字第390號判決要旨參
26 照)。所謂相當因果關係，係以行為人之行為造成之客觀存
27 在事實為觀察，依吾人智識經驗判斷，無此行為，必不發生
28 此損害；有此行為，通常即足發生此種損害者，為有因果關
29 係；有此行為，通常亦不生此種損害者，即無因果關係(最
30 高法院110年度台上字第102號判決要旨參照)。準此，行為
31 人縱有違反保護他人法律之行為，亦不得遽認行為人即應負

01 損害賠償責任，而尚應審究該違反保護他人法律之行為與損
02 害之發生間有無因果關係為斷。

03 2.原告主張被告就系爭建物之門洞未使用防火建材間隔，違反
04 建築法第77條第1項、建築技術規則建築設計施工編第69
05 條、第88條等規定；該門洞若使用與周遭牆壁相同材料即紅
06 磚、混凝土填補，以紅磚、混凝土具遮焰效果及阻熱之效
07 果，則系爭火災之火勢及火流將不會自建物前半部延燒自原
08 告所承租之後半部云云。惟查：

09 (1)依系爭火災原因調查鑑定書所載，綜合現場燃燒後狀況、燒
10 損程度事實，顯示火流是由770號（清濠文藝品店）辦公室
11 北側西端處向四周延燒（本院卷一第274頁），參以桃園市
12 政府消防局所檢附之現場延燒火流圖（本院卷四第61頁），
13 可知系爭火災起火後火流路徑係由起火處為中心向四周擴大
14 燃燒，並非僅經由系爭建物之3處門洞延燒至原告所承租之
15 建物後半部。

16 (2)又經本院向桃園市政府消防局函詢關於現場平面圖所示三個
17 門洞位置，如採用與所在牆壁相同材質，內部以水泥磚牆施
18 作隔間填補門洞，外層以矽酸鈣版加以封閉，以本件火災發
19 生至滅止之經過，是否可判斷將可避免火勢延燒至770號原
20 告公司辦公區及陳列區之結果？經該局以113年9月30日桃消
21 調字第1130033974號函覆以：現場起火建築物部分牆面為磚
22 造混凝土結構，部分牆面及屋頂均為鐵皮結構材質；鐵皮結
23 構建築物因其材質特性，與內部堆放之可燃物、間隔材質
24 （無防火區劃）等因素容易擴大延燒，且鐵皮受熱後容易造
25 成開口，開口部空氣之流通，會加速內部燃燒之速度，亦使
26 鄰接空間受輻射熱影響而造成延燒。爰此，牆壁開口若均有
27 填補、封閉，可能減緩火災之延燒速度，惟終將無法避免火
28 勢之延燒等語（本院卷四第59、60頁），衡以縱使用具1小
29 時防火效用之建材亦僅能延緩1小時，本件火災發生至殘火
30 處理完畢時間逾5小時，則縱系爭建物前、後半部之3處門洞
31 使用防火之建材填補或封閉，仍無法避免火勢延燒至原告所

01 承租之範圍，致原告所有貨物遭燒毀之結果，揆諸上揭說
02 明，即不符合「無此行為，必不發生此損害」之判斷。顯見
03 被告是否使用防火建材將系爭建物門洞填補、封閉與本件火
04 災延燒至原告承租之範圍間並不具相當因果關係。

05 (3)綜上，原告以被告就系爭建物前、後半部之門洞未使用防火
06 建材間隔，係違反保護他人之法律，應依民法第184條第2
07 項、第185條及類推適用第191條等規定連帶負損害賠償之
08 責，顯非可採。

09 (四)原告請求被告負租賃物瑕疵擔保責任及債務不履行責任部
10 分：

11 被告邱鍾金蓮將系爭建物後半部出租予原告使用，為兩造所
12 不爭執，固堪認定。而原告主張系爭建物前、後半部之門洞
13 未以防火材料或磚牆施作間隔，應負損害賠償責任云云，然
14 系爭建物之前、後半部未施作防火間隔，難認與系爭火災火
15 勢延燒至原告所承租部分之結果間有相當因果關係，業如前
16 述，是原告此部分之主張，亦屬無據。

17 四、綜上所述，原告民法第184條第1項前段、第2項、第185條、
18 第191條、第227條之規定，請求被告連帶給付原告4,553萬
19 7,795元及遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既
20 經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回之。

21 五、按攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，
22 於言詞辯論終結前適當時期提出之；當事人意圖延滯訴訟，
23 或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之
24 終結者，法院得駁回之。民事訴訟法第196條定有明文。本
25 件於113年3月11日言詞辯論時，本院已諭知兩造如有證據或
26 主張應於113年4月15日前提出，逾期將生失權效果（本院卷
27 二第365頁），而原告遲至113年10月11日始具狀主張追加直
28 接適用民法第191條為請求權基礎，及建築技術規則建築設
29 計施工編第80條、各類場所消防安全設備設置標準第15條第
30 1項第1款及第19條第1項第1款等保護他人之法律依據（本院
31 卷四第66、73、74頁），應認原告無合理理由逾期提出上開

01 主張，具有重大過失逾時提出，揆諸首揭規定，本院自無庸
02 加以斟酌。另原告雖聲請傳喚黃哲金、許敬堂作證，及聲請
03 調取臺灣桃園地方檢察署112年度偵字第31398號卷宗（本院
04 卷二第472、473頁，卷四第79頁），然本件業經本院認定如
05 上，是原告此部分證據調查之聲請，核無必要。另原告聲請
06 本院至系爭火災現場勘驗，以證明系爭建物前、後半部之磚
07 牆完好無損，火勢係由建物留存之門洞延燒至原告所承租之
08 後半部（本院卷二第473、474頁）。然所謂勘驗，係指法官
09 於訴訟程序中，依五官作用直接查驗物體，以觀察事實狀態
10 之訴訟行為，是以勘驗之目的，在藉由法官直接觀察物體現
11 實狀態之過程，以明瞭應證事實之有無。惟系爭火災火勢是
12 否透過門洞延燒至原告所承租部分，無從透過現場勘驗方式
13 調查，故無為調查之必要。至被告大江傢俱、范永光及原告
14 於本件言詞辯論終結後所提出之書狀，依民事訴訟法第196
15 條第1項規定，均不予審酌。本件事證已臻明確，兩造其餘
16 攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影
17 響，爰不一一論列，附此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

20 民事第一庭 法 官 李麗珍

21 正本係照原本作成。

22 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。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日

25 書記官 張凱銘