

最高法院民事判決

110年度台上字第3222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

曹吉宙

共同

訴訟代理人 朱敏賢律師

陳新傑律師

陳昱成律師

被上訴人 億隆不動產仲介有限公司

法定代理人 李 佔

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年3月30日臺灣高等法院第二審判決（109年度上字第482號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人對被上訴人林瑞榆之上訴及追加之訴，與命上訴人給付新臺幣二十九萬八千九百三十三元本息，暨各該訴訟費用部分均廢棄，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月起向被上訴人林瑞榆（原名林秋芳）承租門牌為台北市○○區○○路○段○○號0樓之0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日與林瑞榆之代理人即被上訴人曹吉宙簽立租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間自同年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） 277 萬 6,550 元、營業損失 43 萬 9,842 元，合計 321 萬 6,392 元損害（下稱系爭損害）。林瑞榆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，且違反屋內線路裝置規則第 28 條及第 85 條之 1 規定之保護他人法律；而曹吉宙受林瑞榆委託代為管理系爭房屋，未盡修繕之責，亦違反上開保護他人之法律，應各賠償伊系爭損害。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，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），林瑞榆收受 108 年 3、4 月份租金合計 11 萬 8,000 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 33 萬 7,002 元（下稱系爭收取款），均屬無法律上原因。另被上訴人億隆不動產仲介有限公司（下稱億隆公司）為曹吉宙之僱用人，亦應與曹吉宙負連帶賠償責任等情，爰依民法第 184 條第 1 項前段、第 2 項、第 191 條第 1 項、第 227 條第 1 項、第 2 項、第 179 條、第 188 條第 1 項規定，及系爭租約第 3 條第 2 項約定，求為命 (1) 林瑞榆、曹吉宙各給付伊 321 萬 6,392 元，並均加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，如其中任一人為給付，另一人於其給付範圍內同免給付義務；(2) 億隆公司應就上開給付，與曹吉宙負連帶給付責任；(3) 林瑞榆再給付伊 65 萬 5,002 元，並加計其中 31 萬 8,000 元自 109 年 5 月 1 日、其餘 33 萬 7,002 元自同年 8 月 27 日起算法定遲延利息之判決（上開 (2)、(3) 之請求，及民法第 227 條第 1 項、第 2 項、第 179 條、第 188 條第 1 項規定、系爭租約第 3 條第 2 項約定之請求權基礎，係上訴人於原審所為追加之訴；又上訴人請求營業損失 102 萬 6,298 元本息部分，經第一審判決敗訴後，未據其聲明不服，該

未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、被上訴人林瑞榆以：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，即應支付自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。曹吉宙以：伊就系爭火災之發生，並無故意或過失。億隆公司則以：系爭租約簽訂時，曹吉宙尚未任職伊公司，系爭火災與伊無關各等語，資為抗辯。林瑞榆並於原審提起反訴，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29萬8,933元等情，爰求為命上訴人如數給付，並加計自反訴狀繕本送達翌日即109年8月28日起算法定遲延利息之判決。

三、原審以：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，起火原因為電氣因素即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，有臺北市政府消防局火災原因調查鑑定書可稽。上訴人承租使用系爭房屋超過19年，其所指配電箱之電源配線外觀良好，並無燒熔痕跡，佐以證人即上訴人之員工蔡幼絲證稱：系爭房屋未曾發生漏電、電力負載超過等語，及上訴人之法定代理人劉運水

01 所稱：伊未曾因天花板日光燈的問題向曹吉宙反應要維修或
02 檢查等語，倘若系爭房屋配電箱之設置不合規定，豈有供上
03 訴人使用多年而無異狀。上訴人未能證明該日光燈內部配線
04 短路之原因，其主張系爭火災係因系爭房屋之日光燈具及電
05 源配線老舊，林瑞榆長年未予維護、更新，違反屋內線路裝
06 置規則第28條及第85條之1規定所致云云，洵無可採。雖上
07 訴人質疑火警探測器於系爭火災發生未以聲響提醒，惟系爭
08 火災發生於上訴人員工下班後，系爭房屋之玻璃大門係上鎖
09 狀態，首先查知異狀之系爭房屋所處大樓警衛吳東曉仍無法
10 進入撲救，則該探測器有無動作，與系爭火災造成損害結果
11 並無相當因果關係。而日光燈內部配線附於輕鋼架上，得因
12 修繕、裝潢而輕易置換，顯非屬民法第191條所稱之工作物
13 或建築物。上訴人未證明其因系爭火災所受損害，係因系爭
14 房屋本身所致，即難責令林瑞榆依民法第191條第1項規定負
15 損害賠償責任。觀諸系爭租約第5條約定，林瑞榆與上訴人
16 已約明上訴人就系爭房屋之承租使用，應盡善良管理人之注
17 意義務，如因過失造成該房屋之損壞，應自行負擔修繕義務
18 ，而林瑞榆僅就自然之損害負擔修繕義務。上訴人未證明系
19 爭火災係因林瑞榆應負修繕義務之系爭房屋自然損害所致，
20 亦未曾就日光燈及內部配線向林瑞榆提出修繕需求，難認林
21 瑞榆就系爭火災之發生有何可歸責事由，自不負民法第227
22 條第1項、第2項規定之損害賠償責任。曹吉宙並非系爭房屋
23 之出租人，亦非系爭房屋之所有人，其對上訴人不負修繕該
24 屋之義務，難認有何違反屋內線路裝置規則第28條及第85條
25 之1規定情事，上訴人復未能證明曹吉宙代理林瑞榆所為之
26 修繕，係造成天花板燈具內部配線短路之原因，自不能依民
27 法第184條第1項、第2項規定，請求曹吉宙賠償系爭損害，
28 亦不能請求億隆公司負民法第188條第1項所定僱用人之連帶
29 賠償責任。又上訴人自88年9月起承租使用系爭房屋，為該
30 屋實際管領、支配之人，其依民法第434條規定，固僅就重
31 大過失而失火對林瑞榆負損害賠償責任，然仍應就其使用系

01 爭房屋已盡善良管理人注意義務負舉證責任。另案林瑞榆訴
02 請上訴人損害賠償之臺灣高等法院109年度上易字第364號確
03 定判決僅認定上訴人就系爭火災發生無重大過失，尚難佐證
04 其就系爭房屋之使用已盡善良管理人之注意義務。上訴人未
05 能證明其已盡善良管理人之注意義務，則其於承租期間就系
06 爭房屋因電氣因素造成系爭火災而燒損，自屬有過失，應依
07 系爭租約第5條約定負修繕義務，難謂林瑞榆於該火災後之
08 租賃關係存續期間，有何未保持系爭房屋合於約定使用、收
09 益之狀態。系爭房屋既因上訴人自己之事由而燒損，依民法
10 第441條規定，上訴人不得拒絕給付系爭火災發生後自108年
11 3月份起至租賃期限屆滿日止之租金。林瑞榆收受系爭2個月
12 租金，及以上訴人應給付系爭10個月租金為由，持系爭租約
13 之公證書聲請法院對上訴人強制執行而收取系爭收取款，均
14 有法律上之原因，並非不當得利，上訴人不得依民法第179
15 條規定請求林瑞榆返還系爭2個月租金及系爭收取款。而系
16 爭10個月租金與系爭收取款之差額，仍高於系爭押租金，該
17 押租金經扣抵上開差額後，已無餘額，上訴人亦不得依系爭
18 租約第3條第2項約定請求林瑞榆返還系爭押租金。另上訴人
19 遷讓返還系爭房屋之行為，應於該房屋為之，並兼需林瑞榆
20 或其代理人至該屋受領。依上訴人109年4月29日存證信函（
21 下稱4月29日存證信函）之內容，僅可認其係以該存證信函
22 向林瑞榆表示已清空系爭房屋留存之物品，並無通知何時可
23 於該房屋為返還之行為，尚難認已依債務本旨實行，不能以
24 林瑞榆於同年月30日收受該存證信函即認上訴人已遷讓返還
25 系爭房屋。況林瑞榆於收受該存證信函當日，已由曹吉宙向
26 上訴人詢問何時可在系爭房屋交屋，嗣因上訴人表明不能於
27 109年5月5日為之，而改於同年月7日交屋，尤難謂林瑞榆有
28 何遲延受領系爭房屋之情事。上訴人未能證明其於系爭租約
29 屆滿後，已獲林瑞榆及曹吉宙之同意進行清運，其於原法院
30 109年6月8日準備程序期日始向林瑞榆之訴訟代理人表明拋
31 棄系爭房屋占有，由林瑞榆自行占有，足見其未於租賃期限

01 屆滿後將系爭房屋騰空返還林瑞榆，共計遲延返還該屋76日
02 ；則林瑞榆依系爭租約第8條第3項約定，反訴請求上訴人給
03 付按房租2倍計算之違約金29萬8,933元，即屬有據。從而，
04 上訴人本訴依上開法律規定，請求如其上述聲明，均無理由
05 ；林瑞榆反訴請求上訴人給付29萬8,933元本息，即有理由
06 ；為其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張、抗辯及聲明
07 證據為不足取，與不再逐一論駁之理由，因而維持第一審所
08 為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴，並判命如林
09 瑞榆反訴所聲明。

10 四、(一)關於廢棄發回部分（即原判決就本訴駁回上訴人請求林瑞
11 榆賠償系爭損害及再給付65萬5,002元各本息，與就反訴命
12 上訴人給付林瑞榆29萬8,933元本息部分）：

13 按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人
14 ；並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態
15 ；民法第423條定有明文。故出租人不僅有忍受承租人為使
16 用、收益租賃物之消極義務，並有使其能依約定使用、收益
17 租賃物之積極義務。查系爭火災之起火原因為日光燈內部配
18 線短路，引燃周邊可燃物後致起火燃燒之可能性較大，且當
19 時上訴人已下班，並已將門窗上鎖，均為原審所確定之事實
20 。則該日光燈內部配線短路究係如何發生？是否係不可歸責
21 於林瑞榆之事由所致？均與判斷林瑞榆就系爭房屋是否已盡
22 保持合於約定使用、收益狀態供上訴人使用之義務攸關，自
23 不得恣置不論。原審未詳加調查審認，遽以前揭情詞為上訴
24 人不利之論斷，即難昭折服。又系爭租約第5條約定：「乙
25 方（指上訴人）應以善良管理人之注意使用房屋並避免商業
26 糾紛危及房屋及鄰居之安全，因乙方之過失或……毀損房屋
27 時，乙方應負責修繕並賠償損害」等語，似認兩造係約定上
28 訴人就系爭房屋之一般保管使用，應負善良管理人之注意義
29 務。果爾，能否謂上訴人就系爭火災所致系爭房屋之毀損，
30 亦應負善良管理人之注意義務？自非無進一步研求之餘地。
31 究竟系爭租約第5條關於上訴人因過失毀損房屋而應負責修

繕及賠償損害之約定，是否包含系爭房屋因系爭火災而燒損之情形？更滋疑義。原審未遑推闡明晰，遽認上訴人就系爭房屋之燒損應負修繕義務，進而為上訴人不利之判決，不免速斷。末查，上訴人於原審主張其以4月29日存證信函通知林瑞榆前來受領租賃物，並同時發送系爭房屋騰空後之照片予曹吉宙等語（見原審卷(二)第116頁），倘非虛妄，則系爭房屋當時是否仍存放上訴人之物品？是否已處於林瑞榆得受領之狀態？尚有未明。凡此攸關上訴人違約情節及林瑞榆得請求給付違約金多寡之判斷，亦待釐清。上訴論旨，執以指摘原判決關此部分為不當，聲明廢棄，非無理由。

(二)關於駁回上訴部分（即原判決駁回上訴人請求曹吉宙及億隆公司連帶賠償系爭損害本息部分）：

查原審參酌上開事證，綜合研判，本於取捨證據、認定事實之職權行使，並依調查所得之證據資料，合法認定曹吉宙並非系爭房屋之出租人，亦非系爭房屋之所有人，其對上訴人不負修繕該屋之義務，難認有何違反屋內線路裝置規則第28條及第85條之1規定情事，上訴人復未能證明曹吉宙代理林瑞榆所為之修繕，係造成天花板燈具內部配線短路之原因，自不能依民法第184條第1項、第2項規定，請求曹吉宙賠償系爭損害，亦不能請求億隆公司負民法第188條第1項所定僱用人之連帶賠償責任，因而以上揭理由就該部分為上訴人不利之判決，經核於法洵無違誤。上訴意旨，徒就原審採證、認事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。

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

中華民國 110 年 12 月 30 日

最高法院民事第九庭

審判長法官 盧 彥 如

法官 林 麗 玲

01						法 官	張	恩	賜	
02						法 官	汪	漢	卿	
03						法 官	吳	麗	惠	
04	本 件 正 本 證 明 與 原 本 無 異									
05							書	記	官	
06	中	華	民	國	111	年	1	月	10	日