

臺灣彰化地方法院民事判決

108年度重訴字第162號

原告 黃雲玉華
訴訟代理人 廖國竣律師
王思穎律師
複代理人 王博鑫律師
張藝璉
被告 鼎高高實業有限公司
兼法定代理 林煒鵬
人
被告 林煒熙

被告共同

訴訟代理人 李淵源律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、被告鼎高高實業有限公司、林煒熙應連帶給付原告新臺幣7,516,535元，及自民國108年8月1日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

貳、被告林煒鵬於前開數額之新臺幣5,743,295元範圍內，應與被告鼎高高實業有限公司、林煒熙連帶負賠償責任（被告林煒鵬應自民國108年9月26日起算利息）。

參、前開所命給付之數額，如其中一被告已為給付，其餘被告於已給付金額之範圍內同免其責。

肆、被告鼎高高實業有限公司、林煒熙應將坐落彰化縣○○鎮○○段○○○號土地上如附圖即彰化縣鹿港地政事務所109年5月11日第600號土地複丈成果圖所示編號A部分面積2103.47平方公尺之廠房內之廢棄物（主體鋼架除外），清空返還予原告。

伍、原告其餘之訴駁回。

陸、訴訟費用由被告鼎高高實業有限公司、林煒熙連帶負擔。

柒、訴訟費用由被告林煒鵬與前項被告連帶負擔百分之56。

捌、前開所命給付之訴訟費用數額，如其中一被告已為給付，其餘被告於已給付金額之範圍內同免其責。

玖、本判決原告以新台幣2,505,512元、1,914,432元、1,472,429元依序為判決第壹、貳、肆項被告供擔保後得假執行，但第壹、貳、肆項被告如依序以新台幣7,516,535元、5,743,295元、4,417,287元為原告預供擔保後得免為假執行。

拾、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查原告原起訴主張被告鼎高高實業有限公司、林煒熙應連帶給付原告新臺幣（下同）13,707,722元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣減縮其請求金額為10,176,395元，並追加林煒鵬為被告，核其減縮請求金額之行為，乃屬減縮應受判決事項之聲明，與上開第3款規定相符，至於追加林煒鵬為被告之行為，因可利用原訴訟資料，且無礙於被告防禦權之行使，依最高法院106年度第13次民事庭會議決議意旨，亦合於上開第2款規定，均應予准許。

貳、原告起訴主張：

一、緣被告鼎高高實業有限公司向原告承租坐落彰化縣○○鎮○○巷0000號對面，如附圖即彰化縣鹿港地政事務所109年5月11日第600號土地複丈成果圖所示編號A部分面積2103.47平方公尺之廠房（下稱系爭廠房），原告並承諾系爭廠房外部分空地約150坪可供被告鼎高高實業有限公司借用，兩造並簽訂房屋租賃契約書（第一條約定記載系爭廠房坐○○○鎮○○○段地號52號乃屬誤載，實為鹿崙段79地號，參支付命令卷第19至25頁，下稱系爭租約），約定租賃期限自民國（下同）105年7月1日起至107年6月30日止，每月租金為新臺幣（下同）88,662元，由被告林煒熙擔任系爭租約之連帶保證

01 人。惟因被告鼎高高實業有限公司之過失，導致系爭廠房於
02 106年8月30日上午8時27分因菸蒂起火燃燒（參支付命令卷
03 第29頁），造成系爭廠房全部遭燒燬而不堪使用（參支付命
04 令卷第31頁）。

05 二、原告請求被告鼎高高實業有限公司損害賠償之依據：

06 (一)被告鼎高高實業有限公司違反系爭租約第11條、民法第432
07 條第1項、第2項本文之善良管理人注意義務，應負損害賠償
08 責任：按系爭租約第11條約定「乙方（即被告鼎高高實業有
09 限公司）應以善良管理人之注意義務使用房屋，除因天災地
10 變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損
11 害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方（即
12 原告）負責修理。」。民法第432條第1項、第2項本文則規
13 定「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有
14 生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租
15 賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。」。所謂善良管理人
16 注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及
17 誠意之人應盡之注意。又債務人之代理人或使用人，關於債
18 之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同
19 一責任，亦為民法第224條本文所明定。查被告鼎高高實業
20 有限公司所營事業包含木炭批發業、木炭零售業、石油製品
21 零售及批發業、煤及煤製品批發及製造業等（參支付命令卷
22 第59頁），承租系爭廠房係作為木屑供應廠之用，屬火災發
23 生之高風險場所，被告林煒鵬為鼎高高實業有限公司負責人
24 ，與被告林煒熙同為木屑供應廠之管理人，其等本於專業能
25 力、工作經驗及職業責任，於執行業務時，即可預見工廠內
26 多為易燃物品，如有火災發生，將發生更嚴重之損害，而應
27 遵循相關法令規範，設置相關防火及規劃，並負有防範火災
28 發生之注意義務。然因被告林煒鵬、林煒熙之重大管理疏失
29 ，使第三人於工廠內吸菸，導致火災發生而使系爭廠房付之
30 一炬，且其等未於工廠內設置相關防火設施以防止損害之發
31 生或擴大，自有違反善良管理人注意義務之情形，而有抽象

輕過失。又被告林煒鵬、林煒熙既為木屑供應廠之管理人，而為被告鼎高高實業有限公司之代理人或使用人，依民法第224條之規定，被告鼎高高實業有限公司就被告林煒鵬、林煒熙之過失自應與自己之過失負同一責任，是以被告鼎高高實業有限公司違反系爭租約第11條、民法第432條第1項、第2項本文之善良管理人注意義務，應負損害賠償責任。

(二)被告鼎高高實業有限公司違反民法第184條第1項前段、第2項本文及第191條之3本文之規定，應負損害賠償責任：按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；經營一定事業或從事其他工作或活動之人，其工作或活動之性質或其使用之工具或方法有生損害於他人之危險者，對他人之損害應負賠償責任，民法第184條第1項前段、第2項本文、第191條之3本文分別定有明文。而侵權行為之成立，須有加害行為，即以自己之行為加損害於他人為要件，而自己之加害行為，包含作為及不作為，其以不作為侵權行為者，原則上應以法律上有作為義務為前提（最高法院103年度台上字第2248號判決意旨參照）。次按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。本法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理權者；其屬法人者，為其負責人。消防法所定各類場所之管理權人對其實際支配管理之場所，應設置並維護其消防安全設備；場所之分類及消防安全設備設置之標準，由中央主管機關定之。建築法第77條第1項，消防法第2條、第6條第1項亦有明文。其中木材加工業作業場所即為依據消防法第6條第1項訂定之「各類場所消防安全設備設置標準」所稱之高度危險工作場所，應設置滅火器、室內消防栓設備、自動灑水設備等。查被告鼎高高實業有限公司承租系爭廠房作為木屑供應廠使用，而木屑供應廠係上開消防法規所指高度危險工作場所，本應設置滅火器、室內消防栓設備、自動灑水設備等消防器材，惟被告鼎高高實業有限公司竟未依法設置，以致發生火災

01 無法及時遏止或降低損害，其自有應作為而不作為，並有違
02 反保護他人之法律致生損害於他人之情形，自應依民法第18
03 4條第1項前段、第2項本文之規定，負損害賠償責任。又木
04 材加工業本有發生火災之高度危險，今原告因被告鼎高高實
05 業有限公司所從事高危險工作而受有損害，被告鼎高高實業
06 有限公司自應依民法第191條之3之規定，負損害賠償責任。

07 (三)被告鼎高高實業有限公司違反系爭租約第20條約定及民法第
08 226條第1項規定，應負損害賠償責任：系爭租約第20條約定
09 「乙方租屋期間皆須依甲方要求投保廠房火險壹仟伍佰萬元
10 ，並附投保火險副本，火險權益人寫甲方（或代理人），乙
11 方應附23期租金支票及押金三個月現金票並附火險投保憑證
12 ，乙方即可使用本契約所簽訂之廠房」。又因可歸責於債務
13 人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第
14 226條第1項定有明文。查被告鼎高高實業有限公司本應依系
15 爭租約第20條約定投保火險1500萬元，然其雖透過翊豐企業
16 股份有限公司向新光產物保險投保，卻未依約足額投保（參
17 卷一第43頁），致使系爭廠房毀損、滅失後，原告僅領得理
18 賠金1,111,105元（參卷一第51頁），被告鼎高高實業有限
19 公司未足額投保之行為致生原告無法由保險全部受償之結果
20 ，自應負損害賠償責任。

21 三、原告請求被告林煒熙損害賠償之依據：系爭租約第13條約定
22 「乙方如有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情事時，丙
23 方（即林煒熙）應連帶負損害賠償責任，並願拋棄先訴抗辯
24 權」。又數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償
25 責任。不能知其中孰為加害人者亦同。民法第185條第1項定
26 有明文。被告鼎高高實業有限公司既有上開違約及損害系爭
27 廠房之事由而應負損害賠償責任，則被告林煒熙身為系爭租
28 約之連帶保證人，依系爭租約第13條約定，自應連帶負損害
29 賠償責任。又被告林煒熙為系爭木料供應廠之管理人，其負
30 消防設施設置義務及管理義務卻不作為，應為共同侵權行為
31 人，依民法第185條第1項規定，亦應連帶負損害賠償責任。

01 四、原告請求被告林煒鵬損害賠償之依據：按法人對於其董事或
02 其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為
03 人連帶負賠償之責任，民法第28條定有明文。而公司負責人
04 對於公司業務之執行，如有違反法令致他人受有損害時，對
05 他人應與公司負連帶賠償之責，公司法第23條第2項亦有明
06 文。被告林煒鵬為被告鼎高高實業有限公司之負責人，其就
07 木屑供應廠未設置消防設備之義務違反行為，致生原告損害
08 之結果，自應依民法第184條第2項及前開公司法第23條第2
09 項規定，與被告鼎高高實業有限公司負連帶損害賠償責任。

10 五、原告請求損害賠償之項目及金額：

11 (一)工廠重建費用6,854,400元：此部分係根據新光產物保險翊
12 豐企業股份有限公司火損案理算總表及德元營造股份有限公
13 司工程估價單計算。上開理算總表記載廠房主體建築工程理
14 算金額220,857元、廠房重建工程理算金額7,178,182元、廠
15 房水電工程理算金額225,361元，合計7,624,400元（參卷一
16 第55至59頁），是工廠重建費用原應為7,624,400元。而系
17 爭廠房遭火災燒燬後，現場尚殘餘鋼鐵骨架可拆除變賣，依
18 上開德元營造工程估價單所載，H鋼鐵材料倘拆除變賣後可
19 得價值為1,320,000元，然尚需扣除怪手機械拆除及板車運
20 棄費用250,000元、人力拆除及柱乙炔切割費用150,000元、
21 營銷現場人員費用利潤150,000元等，是原告實際所得應為
22 770,000元【計算式：1,320,000元－250,000元－150,000元
23 －150,000元＝770,000元】（參卷一第73頁）。則上開工廠
24 重建費用7,624,400元扣除原告變賣鋼架可得之價金770,000
25 元後，尚有差額6,854,400元，原告爰請求工廠重建費用6,8
26 54,400元。

27 (二)租金、所失利益或相當於租金之不當得利886,620元：系爭
28 廠房於106年8月30日失火燒燬後，雙方並未主張終止系爭租
29 約，故系爭租約於106年8月30日失火燒燬後仍繼續有效存在
30 。縱認系爭租約於106年8月30日失火燒燬後即告終止，然被
31 告鼎高高實業有限公司於租約終止後亦未即時交還租賃標的

，依通常情形原告自106年9月1日起至107年6月30日應可將系爭廠房出租予他人，而有獲取租金之客觀可能性。是原告自得依系爭租約或不當得利之法律關係，請求自106年9月1日起至107年6月30日止，共計10個月之租金、所失利益或相當於租金之不當得利886,620元【計算式：每月租金88,662元×10個月＝886,620元】。

(三)逾期未遷讓交還租賃標的之違約金3,546,480元：系爭租約第6條約定「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議。」。又債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第231條第1項定有明文。查系爭租約於107年6月30日業已終止，然被告等迄未交還租賃標的，原告僅計算107年7月1日至109年2月29日，共計20個月之違約金，且僅依每月租金2倍計算，則此段期間之違約金應為3,546,480元【計算式：每月租金88,662元×2×20個月＝3,546,480元】。又承上契約規定，被告應回復原狀，併求為判決(四)被告鼎高高實業有限公司、林煒熙應將坐落彰化縣○○鎮○○段○○○號土地上如附圖即彰化縣鹿港地政事務所109年5月11日第600號土地複丈成果圖所示編號A部分面積2103.47平方公尺之廠房內之廢棄物（主體鋼架除外），清空返還予原告。

(四)上開費用合計11,287,500元，扣除原告已領之保險理賠金1,111,105元後，尚有10,176,395元之差額，應由被告鼎高高實業有限公司、林煒熙連帶負損害賠償責任。至於被告林煒鵬，其僅係被告鼎高高實業有限公司之負責人，非系爭租約之當事人，毋庸負擔逾期未遷讓交還租賃標的之違約金3,546,480元，是被告林煒鵬僅應於其中6,629,915元【計算式：10,176,395元－3,546,480元＝6,629,915元】之範圍內，與被告鼎高高實業有限公司及林煒熙連帶負損害賠償責任。

01 六、綜上，並聲明：

02 (一)被告鼎高高實業有限公司、林煒熙應連帶給付原告新臺幣10
03 ,176,395元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息
04 百分之5計算之利息。

05 (二)被告林煒鵬於前開數額之新臺幣6,629,915元範圍內，應與
06 被告鼎高高實業有限公司、林煒熙連帶負賠償責任。

07 (三)前開原告請求給付之數額，如其中一被告已為給付，其餘被
08 告於已給付金額之範圍內同免其責。

09 (四)被告鼎高高實業有限公司、林煒熙應將坐落彰化縣○○鎮○
10 ○段○○○號土地上如附圖即彰化縣鹿港地政事務所109年5月
11 11日第600號土地複丈成果圖所示編號A部分面積2103.47平
12 方公尺之廠房內之廢棄物（主體鋼架除外），清空返還予原
13 告。

14 (五)訴訟費用由被告等負擔。

15 (六)原告願供擔保，請准宣告假執行。

16 參、原告對被告答辯內容之陳述：

17 一、按租賃物因承租人失火而毀損、滅失者，以承租人有重大過
18 失為限，始對於出租人負損害賠償責任，民法第434條固定
19 有明文。惟當事人如以特約約定承租人就輕過失之失火亦應
20 負責，其特約並非無效（最高法院102年台上字第2002號民
21 事裁定參照）。系爭租約第11條既然就被告應負注意義務之
22 程度約定為善良管理人之注意義務，即屬加重被告注意義務
23 之特約，應屬有效。

24 二、被告林煒鵬涉犯之公共危險案件，雖經彰化地方檢察署以10
25 7年度調偵字第434號、108年度調偵續字第1號為不起訴處分
26 ，惟於刑事案件所認定之事實，於獨立之民事訴訟，並無拘
27 束力，民事法院仍應就當事人主張之事實、聲明之證據，自
28 行調查斟酌，決定取捨。

29 三、新光產物保險翊豐企業股份有限公司火損案理算總表所載「
30 理算金額」，已有計算折舊，此由該理算總表中理算部分均
31 有「折舊額」欄可知，被告辯稱系爭廠房應再計算折舊，並

無理由。

四、按司法院29年院字第1994號解釋之內容係為「租賃之房屋，在租賃關係存續中，因不可歸責於當事人之事由而滅失者，租賃關係即歸消滅…」。

另司法院34年院解字第2979號解釋係參照院字第1950號第5項解釋而來，而院字第1950號第5項解釋內容係為「租賃之房屋，因天災或其他事變致全部滅失者…出租人免其以該房屋租與承租人使用之義務，承租人亦免其支付租金之義務，租賃關係，當然從此消滅」。揆諸上開見解，租賃關係當然終了之前提要件應為系爭租賃物係因不可歸責於當事人之事由而滅失，倘若係因承租人之故意或過失而滅失，即不當然終止，是原告自得請求被告給付自火災發生翌日即106年9月1日起至系爭租約終止之日即107年6月30日止之租金。

五、被告雖辯稱系爭廠房內已無被告鼎高高實業有限公司之任何物品，其自系爭廠房燒燬後即未再占有系爭廠房，原告請求其給付違約金，自屬無據等語。惟依原證11之照片可知，系爭廠房內尚遺留火災後之廢棄物（參卷一第303至307頁），被告未將系爭廠房內之廢棄物清空並返還予原告，自屬無權占有，原告請求被告給付未依期交屋之違約金，自屬有據。

肆、被告答辯內容：

一、按租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任，民法第434條定有明文。民法第434條之排除同法第432條規定之適用，固僅在保護承租人之利益，以減輕其賠償責任而設，惟該失火責任之特別規定，無關於公序良俗，倘當事人約定承租人就輕過失之失火仍應負責，以加重承租人之注意義務者，其特約亦難謂為無效（最高法院89年台上字第1416號民事判決參照）。解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨文字而更為曲解。查系爭租約第11條之約定，其意旨與民法第432條之規定相似，別無關於失火責任加重之約

01 定，是由系爭租約之文字尚難認兩造就租賃標的之失火責任
02 有特別加重注意之約定。而租賃物因失火導致毀損滅失，所
03 造成之損害甚鉅，其肇因常出乎一般人所能注意及控制，而
04 承租人又經常係屬經濟弱者，是民法第434條立法特意減輕
05 承租人之注意義務，而以承租人有重大過失為損害賠償責任
06 之成立要件，故出租人若要排除該條之適用而加重承租人之
07 責任，自應以特約明文約定，始符合立法目的及公平原則，
08 然系爭租約第11條僅泛言約定「乙方應以善良管理人之注意
09 義務使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方
10 之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責…」等語，乃僅就承
11 租人對租賃物之保持責任予以重申，至於被告因毀損須負賠
12 償之責，其毀損之事由是否擴張於民法第434條之失火責任
13 乙節，則未有任何約定，兩造若果有失火責任之合意，於契
14 約條款中加入失火二字並非難事，系爭租約卻未有隻字片語
15 敘明，顯見兩造並未合意系爭租約第11條包含失火責任。是
16 原告徒憑系爭租約第11條約定即認定系爭租約已約定加重被
17 告之承租人責任，排除民法第434條之適用，難認有理。且
18 被告林煒鵬涉犯之公共危險案件，亦經彰化地方檢察署以10
19 7年度調偵字第434號、108年度調偵續字第1號為不起訴處分
20 ，是原告主張被告應連帶負損害賠償責任，自無可採。

21 二、本件重建費用應依行政院所頒定固定資產耐用年數表及固定
22 資產折舊率之規定扣除折舊額。

23 三、按租賃物全部滅失，無論其原因為何，則租賃之客體既不存
24 在，租賃關係當然終了，嗣後承租人自無支付租金之義務（
25 司法院29年院字第1994號、34年院解字第2979號解釋參照）
26 。況租賃係繼續性之法律關係，租金乃繼續使用收益租賃物
27 而生之對價，茲使用收益既已全部不能，如仍令承租人支付
28 租金，即與損害賠償之債務相對立，徒增法律關係之複雜，
29 而無補於實際，自應解為租金債務不發生，租賃關係當然消
30 滅，僅以損害賠償問題處理之（司法院（83）廳民一字第22
31 746號函參照）。揆諸前揭見解，系爭廠房既已全部燒燬，

則系爭租約當然隨之消滅，從而原告再請求被告給付自106年9月1日起至107年6月30日之租金，於法無據。

四、系爭廠房於106年8月30日燒燬後，其內已無被告鼎高高實業有限公司之任何物品，換言之，被告鼎高高實業有限公司自系爭廠房燒燬後即未再占有系爭廠房，從而，原告請求被告鼎高高實業有限公司、林煒熙應將系爭廠房返還，自屬無據。又被告既未占有系爭廠房，則原告請求被告鼎高高實業有限公司、林煒熙應給付違約金，亦屬無據。

五、系爭租賃契約並未約定被告鼎高高實業有限公司應設置消防設備，且亦無任何消防法規強制被告鼎高高實業有限公司應於系爭廠房內設置消防設備，況且原告亦未能證明被告未於系爭廠房內設置消防設備之行為足以致生系爭廠房燒燬之結果，從而，原告主張被告等應就其等過失致生原告財產損失部分負侵權行為損害賠償責任，難認有理。

伍、兩造不爭執事項：

一、被告鼎高高實業有限公司向原告承租坐落彰化縣○○鎮○○巷0000號對面，如附圖所示編號A部分之系爭廠房，原告並承諾系爭廠房外部分空地約150坪可供被告鼎高高實業有限公司借用，兩造並簽訂系爭租約，約定租賃期限自105年7月1日起至107年6月30日止，每月租金為88,662元，由被告林煒熙擔任系爭租約之連帶保證人。

二、系爭廠房於106年8月30日上午8時27分因菸蒂起火燃燒，致系爭廠房遭全部燒燬，僅餘主體鋼架。

陸、兩造爭執事項：

一、被告辯稱系爭租約第11條約定並非排除適用民法第434條規定之特約，故其僅於有重大過失時始就系爭廠房發生火災乙節負損害賠償責任，有無理由？

二、倘若被告應就系爭廠房燒燬負損害賠償責任，則原告請求被告給付之工廠重建費用6,854,400元，是否應再計算系爭廠房折舊情形？原告請求被告給付租金、所失利益或相當於租金之不當得利886,620元，及逾期未遷讓交還租賃標的之違

01 約金3,546,480元，有無理由？

02 柒、本院之判斷：

03 一、原告主張系爭廠房因被告等人之過失而發生系爭火災事故，
04 該火災致原告之廠房全部燒毀，原告因此受有如下所示之損
05 害，被告等人則以上開情詞為辯，是本案之爭執厥為：

06 (一)系爭火災如何發生？是否係因為工廠內煙蒂引燃現場物
07 品所致？(二)被告等人對系爭火災之發生，是否有可歸責之
08 事由？(三)原告是否有因系爭火災發生損害？原告之請求，
09 是否有理由？其請求損害賠償之項目及金額如何為適當？

10 (一)系爭火災如何發生？是否係因為工廠內煙蒂引燃現場物品所
11 致？

12 1.參以彰化縣消防局火災原因調查鑑定書（附本院卷一第99頁
13 至205頁），可知經該局勘查現場係認：…（四）起火原因
14 研判：

15 1.勘查起火處附近未發現有自燃性物質殘留，且詢問公司負責
16 人及員工均表示工廠內未有放置自燃性物質，故可排除自燃
17 性物質引起火災之可能性。

18 2.勘查起火處附近未發現任何電焊施工等器具殘餘，且詢問公
19 司負責人及員工均表示工廠內未有電焊施工之情事，故可排
20 除因施工不慎引起火災之可能性。

21 3.勘查起火處附近未有設置神龕，且據負責人林煒鵬於談話筆
22 錄略以「…工廠內沒有設置神龕，只有在每個月農曆初2、1
23 6的時候有拜地基主…」，另查8月29日之農曆日期為7月8日
24 ，非民俗祭祀之日，故可排除因敬神祭祖不慎引起火災之可
25 能性。

26 4.勘查起火處附近之破碎機台本體電源盒及其延伸出之電源配
27 線，配線外有以金屬套管保護，且經檢視未有發現套管破損
28 或異常，故可排除因電氣因素引起火災之可能性。

29 5.據線西消防分隊火災出動觀察記錄略以：「…前後出入口均
30 已打開，窗戶有部分打開，而門窗未有被破壞之情形…」，
31 再據負責人林煒鵬於談話筆錄略以：「…到達現場時，已有

員工在現場，且當時窗戶是關的，窗戶沒有被破壞的現象，東側出入口的門是員工打開的…第1年有向富邦產險投保火險800萬，但是在7月底或8月初時保險到期，火災發生前正在跟保險公司談續保的問題，目前是沒有保險狀態…沒有與人糾紛或結怨…公司營運正常…我跟員工相處情形良好。薪資都按時發放，有時還主動加薪給他們…」，又詢問公司員工亦均表示負責人林煒鵬與員工相處情形很好，薪水也都按時正常發放，不曾聽聞公司老闆與人有糾紛或結怨之情事，另檢視富邦產物商業火險保單資料，投保日期確至本（106）年8月5日12時到期，故可排除外來人為因素縱火或詐領保險金而蓄意引火造成火災之可能性。

6. 本案據負責人林煒鵬於談話筆錄略以：「…我沒有抽菸。公司司機及員工有6個人有抽菸習慣…都是休息時間到東北側偏南的員工休息室抽菸…有要求員工在工廠內嚴禁抽菸…廠內西側破碎絞碎機之周邊堆放之木材原料大多是棧板，另外會有一些木塊、破碎的木材，另外就是機台在破碎絞碎時會產生木屑及粉等會跑出機台外並掉落或附著在周邊…」，又詢問公司員工亦均表示抽菸時會在員工休息室或東側大門口外抽菸，而於現場勘查時確於員工休息室內茶几上東側煙灰缸內、休息室南側中間垃圾桶內、工廠東側出入口鐵門外棧板下方地面及木箱東邊地面等處發現有菸蒂殘跡，顯示公司員工確有抽菸習慣，另工廠為從事木材加工製造東柴粉之作業場所，廠內空間易於各處附著或堆積木屑（粉）等，而本局火災原因調查人員亦於廠內西側中間附近地面發現有菸蒂殘跡，並據線西消防分隊火災出動觀察紀錄略以：「…工廠內西南側機台東南邊木材堆內部因表層木屑（粉）等剝落時，發現該處木材堆內部呈現火紅色現象，顯示木材堆內部早已悶燒有相當之時間」，再據發現人洪偉翔於談話筆錄略以：「…一開始發現火災時未有明顯的火勢燃燒情形，在第一次拿水桶滅火後，就能看到木屑堆有火星，之後火勢越來越大，連機台都有燃燒情形…」及負責人林煒鵬於談話筆錄略

以：「…初期以為火勢已經熄滅了，但是後來火勢又變大，感覺自己無法搶救…」，且勘查現場時，發現起火處之地面有一受燒焦黑之深層碳化痕跡，又起火處附近之破碎機台東南側木質堆殘跡靠近地面之底部有嚴重碳化情形，故本案火災原因無法排除菸蒂於起火處木板上接觸並加熱附著其上之木屑（粉）等易燃物，隨後逐漸擴大引燃周邊木材原料堆之下層木材，後因木材原料堆上層滑落將下層燃燒之木材覆蓋，形成悶燒之情形，致使員工於8月30日早上上班時發現工廠內有煙但未有發現明火之情形。

7.綜合現場燃燒現象及關係人談話筆錄等跡證綜合上述分析研判，本案起火原因無法排除因菸蒂造成火災之可能性。

結論：106年8月30日上午08時27分，本轄彰化縣○○鎮○○段○○○號（鹿港鎮山寮巷81-6號對面）鼎高高實業有限公司火災案，依據現場燃燒後狀況、分隊出動觀察記錄、關係人談話筆錄及保險犯罪防制中心火險資料等跡證綜合研判，起火戶○○○鎮○○段○○○號（鹿港鎮山寮巷81-6號對面）鼎高高實業有限公司，起火處為工廠內西南邊破碎機台南側地面附近，起火原因為菸蒂。」等語。

2.是綜上可認，系爭火災事故之發生，確係因煙蒂掉落引燃木料進而引發大火所致。

(二)被告等人對系爭火災之發生，是否有歸責之事由？是否應對原告負損害賠償責任？

1.按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能證明其行為無過失者，不在此限」、「土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，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缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。前項損害之發生，如別有應負責任之人時，賠償損害之所有人，對於該應負責者，有求償權」、「經營一定事業或

從事其他工作或活動之人，其工作或活動之性質或其使用之工具或方法有生損害於他人之危險者，對他人之損害應負賠償責任。但損害非由於其工作或活動或其使用之工具或方法所致，或於防止損害之發生已盡相當之注意者，不在此限」、「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人，視為共同行為人」，此為民法第184條第1項、第2項、第191條、第191條之3、第185條所明定。

2. 被告鼎高高實業有限公司部分：

(一) 被告鼎高高實業有限公司違反系爭租約第11條、民法第432條第1項、第2項本文之善良管理人注意義務，應負損害賠償責任：按系爭租約第11條約定「乙方（即被告鼎高高實業有限公司）應以善良管理人之注意義務使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方（即原告）負責修理。」。民法第432條第1項、第2項本文則規定「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。」。所謂善良管理人注意義務，係指依交易上一般觀念，認為有相當知識經驗及誠意之人應盡之注意。另按租賃物因承租人失火而毀損、滅失者，以承租人有重大過失為限，始對於出租人負損害賠償責任，民法第434條固定有明文。惟當事人如以特約約定承租人就輕過失之失火亦應負責，其特約並非無效（最高法院102年台上字第2002號民事裁定參照）。系爭租約第11條既然就被告應負注意義務之程度約定為善良管理人之注意義務，即屬加重被告注意義務之特約，應屬有效。又債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任，亦為民法第224條本文所明定。查被告鼎高高實業有限公司所營事業包含木炭批發業、木炭零售業、石油製品零售及批發業、煤及煤製品批發及製

造業等（參支付命令卷第59頁），承租系爭廠房係作為木屑供應廠之用，屬火災發生之高風險場所，被告林煒鵬為鼎高實業有限公司負責人，與被告林煒熙同為木屑供應廠之管理人，其等本於專業能力、工作經驗及職業責任，於執行業務時，即可預見工廠內多為易燃物品，如有火災發生，將發生更嚴重之損害，而應遵循相關法令規範，設置相關防火及規劃，並負有防範火災發生之注意義務。然因被告林煒鵬、林煒熙之重大管理疏失，使第三人於工廠內吸菸，導致火災發生而使系爭廠房付之一炬，且其等未於工廠內設置相關防火設施以防止損害之發生或擴大，自有違反善良管理人注意義務之情形，而有抽象輕過失。又被告林煒鵬、林煒熙既為木屑供應廠之管理人，而為被告鼎高高實業有限公司之代理人或使用人，依民法第224條之規定，被告鼎高高實業有限公司就被告林煒鵬、林煒熙之過失自應與自己之過失負同一責任，是以被告鼎高高實業有限公司違反系爭租約第11條、民法第432條第1項、第2項本文之善良管理人注意義務，應負損害賠償責任。

(二)被告鼎高高實業有限公司違反民法第184條第1項前段、第2項本文及第191條之3本文之規定，應負損害賠償責任：按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任；經營一定事業或從事其他工作或活動之人，其工作或活動之性質或其使用之工具或方法有生損害於他人之危險者，對他人之損害應負賠償責任，民法第184條第1項前段、第2項本文、第191條之3本文分別定有明文。而侵權行為之成立，須有加害行為，即以自己之行為加損害於他人為要件，而自己之加害行為，包含作為及不作為，其以不作為侵權行為者，原則上應以法律上有作為義務為前提（最高法院103年度台上字第2248號判決意旨參照）。次按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。本法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理權者；

其屬法人者，為其負責人。消防法所定各類場所之管理權人對其實際支配管理之場所，應設置並維護其消防安全設備；場所之分類及消防安全設備設置之標準，由中央主管機關定之。建築法第77條第1項，消防法第2條、第6條第1項亦有明文。其中木材加工業作業場所即為依據消防法第6條第1項訂定之「各類場所消防安全設備設置標準」所稱之高度危險工作場所，應設置滅火器、室內消防栓設備、自動灑水設備等。查被告鼎高高實業有限公司承租系爭廠房作為木屑供應廠使用，而木屑供應廠係上開消防法規所指高度危險工作場所，本應設置滅火器、室內消防栓設備、自動灑水設備等消防器材，惟被告鼎高高實業有限公司竟未依法設置，以致發生火災無法及時遏止或降低損害，其自有應作為而不作為，並有違反保護他人之法律致生損害於他人之情形，自應依民法第184條第1項前段、第2項本文之規定，負損害賠償責任。

又木材加工業本有發生火災之高度危險，今原告因被告鼎高高實業有限公司所從事高危險工作而受有損害，被告鼎高高實業有限公司自應依民法第191條之3之規定，負損害賠償責任。

(三)被告鼎高高實業有限公司違反系爭租約第20條約定及民法第226條第1項規定，應負損害賠償責任：系爭租約第20條約定「乙方租屋期間皆須依甲方要求投保廠房火險壹仟伍佰萬元，並附投保火險副本，火險權益人寫甲方（或代理人），乙方應附23期租金支票及押金三個月現金票並附火險投保憑證，乙方即可使用本契約所簽訂之廠房」。又因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226條第1項定有明文。查被告鼎高高實業有限公司本應依系爭租約第20條約定投保火險1500萬元，然其雖透過翊豐企業股份有限公司向新光產物保險投保，卻未依約足額投保（參卷一第43頁），致使系爭廠房毀損、滅失後，原告僅領得理賠金1,111,105元（參卷一第51頁），被告鼎高高實業有限公司未足額投保之行為致生原告無法由保險全部受償之結果

01 ，自應負損害賠償責任。

02 (四)綜上，原告依據上開複數請求權基礎請求被告損害賠償，多
03 數請求權均屬有據之情形，實務上認係訴訟標的複數競合，
04 為單一聲明之請求，被告鼎高高實業有限公司既有上開違約
05 及侵權損害系爭原告之建物之情形，原告所請即屬有據。

06 3.被告林煒熙部分：按系爭租約第13條約定「乙方如有違背本
07 契約各條項或損害租賃房屋等情事時，丙方（即林煒熙）應
08 連帶負損害賠償責任，並願拋棄先訴抗辯權」。被告鼎高高
09 實業有限公司既有上開違約及損害系爭廠房之事由而應負損
10 害賠償責任，則被告林煒熙身為系爭租約之連帶保證人，依
11 系爭租約第13條約定，自應連帶負損害賠償責任。又被告林
12 煒熙為系爭木料供應廠之管理人，其負消防設施設置義務及
13 管理義務卻不作為，應為共同侵權行為人，依民法第185條
14 第1項規定，亦應連帶負損害賠償責任，是被告林煒熙依契
15 約規範之連帶責任，及共同侵權責任，均應負責，是原告請
16 求被告林煒熙賠償為有理由。

17 4.被告林煒鵬部分：按法人對於其董事或其他有代表權之人因
18 執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任
19 ，民法第28條定有明文。而公司負責人對於公司業務之執行
20 ，如有違反法令致他人受有損害時，對他人應與公司負連帶
21 賠償之責，公司法第23條第2項亦有明文。被告林煒鵬為被
22 告鼎高高實業有限公司之負責人，其就木屑供應廠未設置消
23 防設備之義務違反行為，致生原告損害之結果，自應依民法
24 第184條第2項及前開公司法第23條第2項規定，與被告鼎高
25 高實業有限公司負連帶損害賠償責任，原告請求被告林煒鵬
26 賠償為有理由。

27 (三)原告是否有因系爭火災發生損害？原告之請求，是否有理由
28 ？其請求損害賠償之項目及金額如何為適當？

29 1.工廠重建費用6,854,400元：按原告所提新光產物保險翊豐
30 企業股份有限公司火損案理算總表及德元營造股份有限公司
31 工程估價單計算。上開理算總表記載廠房主體建築工程理算

金額220,857元、廠房重建工程理算金額7,178,182元、廠房水電工程理算金額225,361元，合計7,624,400元（參卷一第55至59頁），是工廠重建費用原應為7,624,400元。又按新光產物保險翊豐企業股份有限公司火損案理算總表所載「理算金額」，已有計算折舊，此由該理算總表中理算部分均有「折舊額」欄可知，被告辯稱系爭廠房應再計算折舊，並無理由。而系爭廠房遭火災燒燬後，現場尚殘餘鋼鐵骨架可拆除變賣，依上開德元營造工程估價單所載，H鋼鐵材料倘拆除變賣後可得價值為1,320,000元，然尚需扣除怪手機械拆除及板車運棄費用250,000元、人力拆除及柱乙炔切割費用150,000元、營銷現場人員費用利潤150,000元等，是原告實際所得應為770,000元【計算式：1,320,000元－250,000元－150,000元－150,000元＝770,000元】（參卷一第73頁）。則上開工廠重建費用7,624,400元扣除原告變賣鋼架可得之價金770,000元後，尚有差額6,854,400元，原告請求工廠重建費用6,854,400元，為有理由，應予准許。

2. 租金、所失利益或相當於租金之不當得利886,620元：原告主張系爭廠房於106年8月30日失火燒燬後，雙方並未主張終止系爭租約，故系爭租約於106年8月30日失火燒燬後仍繼續有效存在。縱認系爭租約於106年8月30日失火燒燬後即告終止，然被告鼎高實業有限公司於租約終止後亦未即時交還租賃標的，依通常情形原告自106年9月1日起至107年6月30日應可將系爭廠房出租予他人，而有獲取租金之客觀可能性。是原告自得依系爭租約或不當得利之法律關係，請求自106年9月1日起至107年6月30日止，共計10個月之租金、所失利益或相當於租金之不當得利886,620元【計算式：每月租金88,662元×10個月＝886,620元】等語。按租賃物全部滅失，無論其原因為何，則租賃之客體既不存在，租賃關係當然終了，嗣後承租人自無支付租金之義務（司法院29年院字第1994號、34年院解字第2979號解釋參照）。況租賃係繼續性之法律關係，租金乃繼續使用收益租賃物而生之對價，茲

01 使用收益既已全部不能，如仍令承租人支付租金，即與損害
02 賠償之債務相對立，徒增法律關係之複雜，而無補於實際，
03 自應解為租金債務不發生，租賃關係當然消滅，僅以損害賠
04 償問題處理之（司法院（83）廳民一字第22746號函參照）
05 。揆諸前揭見解，系爭廠房既已全部燒燬，則系爭租約當然
06 隨之消滅，且原告之損害並不當然構成被告之不當得利，本
07 件火災後現場一片廢墟，有勘驗筆錄可稽，被告無法使用系
08 爭建物，似亦無從得利，從而，原告再請求被告給付自106
09 年9月1日起至107年6月30日之租金或相當租金之不當得利，
10 於法無據，應予駁回。

- 11 3. 原告請求逾期未遷讓交還租賃標的之違約金3,546,480元：
- 12 原告主張系爭租約第6條約定「乙方於租期屆滿時，除經甲
13 方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交
14 還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還
15 房屋時，甲方得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完
16 了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無異議。」。又債務
17 人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第
18 231條第1項定有明文。查系爭租約於107年6月30日業已終止
19 ，然被告等迄未交還租賃標的，原告僅計算107年7月1日至
20 109年2月29日，共計20個月之違約金，且僅依每月租金2倍
21 計算，則此段期間之違約金應為3,546,480元【計算式：每
22 月租金88,662元×2×20個月=3,546,480元】等語，雖被告
23 抗辯主張系爭廠房於106年8月30日燒燬後，其內已無被告鼎
24 高高實業有限公司之任何物品，換言之，被告鼎高高實業有
25 限公司自系爭廠房燒燬後即未再占有系爭廠房，從而，原告
26 請求被告鼎高高實業有限公司、林煒熙應將系爭廠房返還，
27 自屬無據等語。惟查，系爭租約第6條兩造約定「乙方於租
28 期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠
29 心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，
30 如不即時遷讓交還房屋時，甲方得向乙方請求按照租金五倍
31 之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無

異議。」承上，本院認為租約因火災燒毀廠房後終止，被告基於契約誠信原則，雖不能按照原狀交還房屋，仍應將現場火災後廢棄物清空，以誠信原則履行回復原狀之契約責任，惟本院於109年6月12日會同彰化縣鹿港地政事務所至現地勘驗，現場火災後之殘骸均未清空，任意擺爛，表示出一副你又奈我何態度，自非履約應有之誠信原則，堪認被告已然違背回復原狀之義務，原告所請違約金與重建金額相衡，顯然比例過高，高即達重建費用之半，按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，而非以僅約定一日之違約金若干為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最高法院104年台上字第895號判決參照），故本院認為原告主張之違約金過高，認酌減其半為合理，即原告請求1,773,240元為合理，超過部分不應准許。

4. 被告鼎高高實業有限公司、林煒熙應負回復原狀之義務：

原告主張被告等應將坐落彰化縣○○鎮○○段○○○號土地上如附圖即彰化縣鹿港地政事務所109年5月11日第600號土地複丈成果圖所示編號A部分面積2103.47平方公尺之廠房內之廢棄物（主體鋼架除外），清空返還予原告，與上開租約第6條規定相符，應予准許。

二、綜上，上開費用合計8,627,640元（計算式：6,854,400元＋1,773,240元＝8,627,640元），為有理由，應予准許。扣除原告已領之保險理賠金1,111,105元後，尚有7,516,535元（計算式：8,627,640元－1,111,105元＝7,516,535元）之差額，應由被告鼎高高實業有限公司、林煒熙連帶負損害賠償責任。至於被告林煒鵬，其僅係被告鼎高高實業有限公司之負責人，非系爭租約之當事人，毋庸負擔逾期未遷讓交還租

01 賃標的之違約金1,773,240元，是被告林煒鵬僅應於其中5,7
02 43,295元【計算式：7,516,535元－1,773,240元＝5,743,29
03 5元】之範圍內，與被告鼎高高實業有限公司及林煒熙連帶
04 負損害賠償責任。是原告求為判決：(一)被告鼎高高實業有限
05 公司、林煒熙應連帶給付原告新臺幣0000000元，及自支付
06 命令送達翌日即108年8月1日起至清償日止，按年息百分之5
07 計算之利息。(二)被告林煒鵬於前開數額之新臺幣5,743,295
08 元範圍內，應與被告鼎高高實業有限公司、林煒熙連帶負賠
09 償責任（被告林煒鵬應自追加訴狀送達翌日即108年9月26日
10 起算利息）。(三)前開原告請求給付之數額，如其中一被告已
11 為給付，其餘被告於已給付金額之範圍內同免其責。(四)被告
12 鼎高高實業有限公司、林煒熙應將坐落彰化縣○○鎮○○段
13 ○○○號土地上如附圖即彰化縣鹿港地政事務所109年5月11日
14 第600號土地複丈成果圖所示編號A部分面積2103.47平方公
15 尺之廠房內之廢棄物（主體鋼架除外），清空返還予原告，
16 為有理由，應予准許。逾此範圍之金額及被告三人均應負連
17 帶責任之請求，為無理由，應予駁回。

18 三、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，勝訴部分經核合於法
19 律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之，敗訴部分，失所依附
20 ，併予駁回。被告部分依職權酌定預供擔保免為假執行之金
21 額。

22 四、據上論結：本件原告之訴一部為有理由，一部為無理由，依
23 民事訴訟法第390條第2項、392條第2項、第79條、第85條第
24 2項，判決如主文。

25 中 華 民 國 109 年 9 月 30 日
26 民 事 第 一 庭 法 官 李 言 孫

27 以上正本係照原本作成。

28 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。如
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 109 年 9 月 30 日
31 書 記 官 馬 竹 君

