

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第307號

原告 華南產物保險股份有限公司

法定代理人 陳文智

訴訟代理人 高琮程

複代理人 李國賢

被告 金沐昌開發投資有限公司

法定代理人 林靈谷

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國110年5月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣71萬9,570元，及自民國110年2月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣24萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣71萬9,570元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時列被告法定代理人之姓名為吳宗泰，嗣依被告公司變更登記表記載具狀變更被告法定代理人之姓名為林靈谷（見本院卷第109頁、第112頁），經核原告所為僅係更正事實上之陳述，並非屬訴之變更或追加，先予敘明。

二、原告主張：伊承保訴外人張晴恩所有門牌號碼桃園市○○區○○路○○號9樓之4房屋（即保險標的物，下稱系爭房屋）之住宅火災保險，保險總金額為新臺幣（下同）265萬元、保險期間自民國108年8月5日中午12時起至109年8月5日中午12時止（下稱系爭保險）。而被告前向張晴恩承租系爭房屋供訴外人巨亨人力仲介公司（下稱巨亨公司）作為外籍勞工之宿舍。詎系爭房屋於108年11月8日零時18分因系爭房屋客廳東側北端遺留之菸蒂延燒而發生火災，致系爭房

01 屋及其內裝修等家具均付之一炬（下稱系爭火災），而被告
02 既係系爭房屋承租人，應善盡善良管理人注意義務，亦應妥
03 善管理住宿人員，竟疏未注意而肇生系爭火災，自應負損害
04 賠償責任。而伊委託訴外人南山公證有限公司（下稱南山公
05 證公司）就系爭火災之損害額進行調查及理算，並出具公證
06 結案報告書（下稱系爭公證報告），理算後建築物及建築物
07 內動產之理賠金額分別為68萬6,120元、3萬3,450元，共
08 計71萬9,750元，伊已依系爭保險契約如數給付張晴恩，並
09 受讓其對被告之損害賠償請求權，爰依民法第432條及保險
10 法第53條規定提起本件訴訟等語。並聲明：如主文第1項所
11 示，並願供擔保，請准宣告假執行。

12 三、被告則以：系爭火災發生之日期非原租賃契約之期間，而續
13 租之契約內容，未經伊公司新任法定代理人林靈谷與張晴恩
14 協商。又系爭房屋之實際管理人為巨亨公司，而依巨亨公司
15 與外籍勞工之住宿約定，巨亨公司亦不負管理之責，則原告
16 應自行向外籍勞工追償。又居住於系爭房屋之三名外籍勞工
17 曾經桃園市證府警察局蘆竹分局移送臺灣桃園地方檢察署（
18 下稱桃園地檢署）偵辦，惟經桃園地檢署以無法確認系爭火
19 災之發生原因及行為人為由，以109年度偵字第9230號為不
20 起訴處分確定在案（下稱系爭不起訴處分），是系爭火災既
21 非人為因素所引起，伊自無庸負損害賠償責任。再者，伊已
22 依張晴恩要求就系爭保險未賠付之部分完成修繕、清潔及賠
23 償，且於該屋無法使用收益時，仍持續支付租金直至雙方於
24 109年2月21日簽訂協議書（下稱系爭協議書），並將押租
25 保證金作為補償張晴恩之損失，依市場慣例應認雙方已成立
26 和解，原告亦不得再行代位張晴恩向伊求償等語，資為抗辯
27 。並聲明：（一）原告之訴駁回；（二）如受不利判決，願
28 供擔保請准宣告免為假執行。

29 四、經查，系爭房屋為張晴恩所有，並向原告投保系爭保險，嗣
30 被告向原告承租系爭房屋以供巨亨公司外籍勞工住宿之用，
31 而系爭房屋於108年11月8日零時18分許發生系爭火災，並

01 由原告賠付被張晴恩71萬9,570元等情，業據原告提出華南
02 產物住宅火災及地震基本保險單、房屋租賃契約書、桃園市
03 政府消防局提供火災調查資料內容、南山公證公司之公證結
04 案報告及代位求償權同意書等件為證（見本院卷第5頁至第
05 91頁），且為被告所不爭執（見本院卷第122頁），並經本
06 院依職權調閱桃園地檢署109年度偵字第9230號公共危險卷
07 宗（下稱偵字卷）核閱無訛，自堪信為真實。

08 五、原告主張被告應就系爭火災負損害賠償責任，並代位張晴恩
09 請求被告賠償等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。茲就
10 兩造爭點及本院判斷論述如下：

11 (一)關於被告就系爭火災所致系爭房屋之損失是否負損害賠償責
12 任之爭點？

13 1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；因承租人之
14 同居人，或因承租人允許為租賃物之使用、收益之第三人應
15 負責之事由，致租賃物毀損、滅失者，承租人負損害賠償責
16 任，民法第432條第1項前段、第433條定有明文，民法於
17 第434條另規定租賃物因承租人之重大過失致失火而毀損、
18 滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任，此係為減輕承
19 租人因失火賠償責任之特別規定，惟該特別規定無關公序良
20 俗，倘當事人約定承租人就輕過失之失火仍應負責，以加重
21 承租人之注意義務者，其特約自難謂無效（最高法院89年度
22 台上字第1416號判決參照）。次按被保險人因保險人應負保
23 險責任之損失發生，而對於第三人有損失賠償請求權者，保
24 險人得於給付賠償金額後，代位行使被保險人對於第三人之
25 請求權，保險法第53條第1項前段亦有明定。

26 2.觀諸張晴恩與被告所簽訂之房屋租賃契約書第11條約定：「
27 乙方（即被告）應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此
28 項義務，致房屋毀損或滅失者，應負損害賠償責任。」，可
29 見其等已特定承租人即被告應以善良管理人之注意使用租賃
30 物，以排除民法第434條規定之適用。復依桃園市政府消防
31 局於108年11月22日之火災原因調查鑑定書所示，系爭火災

01 排除自燃性物質引火、外人侵入引火及電器因素引火之可能
02 性，另火災發生起火處為系爭房屋客廳東側北端處，該處經
03 勘查現場發現有塑膠水桶及水菸，水桶內部有菸蒂及打火機
04 等燃燒殘餘物，未發現其他引火物，故研判起火原因以遺留
05 火種引起火災之可能性較大等語（見偵字卷第37頁、第39頁
06 ），是系爭火災起火之原因，應係因該宿舍長期以來有不特
07 定之外籍勞工有吸菸習慣又未確實熄滅菸蒂所致（見系爭不
08 起訴處分第4頁，本院卷第137頁），參以巨亨公司員工陳
09 政海於桃園市政府消防局調查時，陳稱公司雖有要求員工不
10 得在宿舍內吸菸，但平時巡視時仍有發現員工在宿舍吸菸，
11 公司未來會加強管理宿舍禁止吸菸規定等語（見偵字卷第71
12 頁），益徵巨亨公司對於管理系爭房屋確有過失，而被告既
13 係向張晴恩承租系爭房屋後，違反雙方租約第9條未得出租
14 人同意不得轉租之約定，而將系爭房屋轉租予巨亨公司，允
15 許巨亨公司為租賃物之使用收益，則就巨亨公司之過失，即
16 應與自己之過失負同一責任，則揆諸首開說明，被告對於巨
17 亨公司之過失行為所致租賃物之損害，自屬違反善良管理人
18 之注意義務而有過失，是原告主張被告應就系爭房屋之損失
19 負賠償之責，於法應屬有據。

20 3.雖被告另辯稱原告提出其與張晴恩之租約為舊約，未得被告
21 公司新任法定代理人林靈谷同意，且伊已依張晴恩成立和解
22 ，原告不得再代位求償云云，固據其提出系爭協議書為證（
23 見本院卷第128頁），惟查，被告於本院審理中已自承其與
24 張晴恩簽訂之舊約於105年6月16日屆期後即未再立書面契
25 約而改以口頭續約等語（見本院卷第122頁），而林靈谷任
26 被告法定代理人與張晴恩簽訂之系爭協議書中所載明之各項
27 租賃條件（租賃標的、每月租金、押租保證金等）亦係延續
28 舊約之約定，難認此部分約定未得林靈谷同意。至系爭協議
29 書之內容僅係敘明雙方租賃關係及被告同意將押租保證金作
30 為補償張晴恩租金損失等語，隻字未提及雙方就系爭火災成
31 立和解或以押租保證金作賠償張晴恩因系爭火災之損害等情

，則被告空言泛稱依市場慣例可認雙方就系爭火災已成立和云云，要無可取。

(二)關於原告得請求被告賠償之數額若干之爭點？

1.按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項分別定有明文；惟修復費用以必要者為限，如係以新品換舊品，應予折舊（最高法院82年度台上字第892號判決參照）。經查，系爭房屋失火後，屋內天花板、牆面、燈具、鋁窗及門因而受有燻黑、燒損、碳化等損害，冷氣、電視櫃、藤沙發、藤椅及縫紉機亦遭燒毀等情，有現場照片可參（見本院卷第35頁至第48頁），而觀以原告所提出施工報價單及收款憑證所示，系爭房屋回復原狀之工程項目包含拆除工程、水電工程、木作工程、鋁作工程、泥作工程、油漆工程及煙燻工程等共計70萬3,120元（見本院卷第85頁至第89頁）及建築物內動產16萬7,300元，合計87萬420元，而經南山公證公司核算後，系爭房屋合理之工程費用應為68萬6,120元，加計扣除折舊70%後建築物內動產為3萬3,450元，合計71萬9,570元等情，有系爭公證報告在卷可佐（見本院卷第69頁），則原告以此作為系爭房屋所受損害金額之依據，應屬可信。

2.至被告提出之108年12月30日郵局存款單、明細表及匯款單等件（見本院卷第127頁、第129頁至第130頁），或為被告自承係就系爭保險未賠付之部分由伊完成修繕清潔及賠償（見被告110年3月18日答辯狀第2頁，本院卷第125頁），或係被告與張晴恩租約終止（即109年2月21日）前按月給付之租金，本非原告所請求代位賠償之範圍，自無從執為有利於被告之認定。

六、綜上所述，原告依民法第432條及保險法第53條規定，請求被告給付71萬9,570元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年2月21日，見本院卷第108頁）起至清償日止，按年息5%

01 計算之利息，為有理由，應予准許。

02 七、假執行之宣告：

03 本件原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行
04 或免為假執行，經核於法並無不合，爰分別酌定相當之擔保
05 金額宣告之。

06 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
07 決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

08 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 110 年 6 月 4 日
10 民事第一庭 法官 張永輝

11 正本係照原本作成。

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 110 年 6 月 7 日
15 書記官 劉雅婷