# 臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第958號

原　　告　高隆杰
訴訟代理人　王有民律師
複代理人　　曾澤宏律師
被　　告　科恩股份有限公司
兼法定代理　廖景輝
人
共　　同
訴訟代理人　莊慶洲律師
共　　同
複代理人　　涂銘辛

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告科恩股份有限公司、廖景輝應連帶給付原告新臺幣872萬3210元，及自民國108年3月30日起，至清償日止按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔四分之一。餘由被告科恩股份有限公司、廖景輝連帶負擔。

原告如以新臺幣290萬元為被告科恩股份有限公司、廖景輝供擔保後得假執行。但如被告科恩股份有限公司、廖景輝以新臺幣872萬3210元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序方面：按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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3款定有明文。原告起訴聲明為：一、被告科恩股份有限公司(下稱被告科恩公司)、廖景輝應連帶給付原告新臺幣（下同）271萬9000元，及自起訴狀繕本送達對造翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。二

、訴訟費用由被告負擔。三、原告願供擔保，請准予宣告假執行；嗣於民國108年8月7日具狀擴張金額為1214萬3210元（本院卷一第281頁）；復於109年6月29日言詞辯論期日當庭減縮金額為1159萬7210元（本院卷二第56頁）。原告前揭聲明之變更，核屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，於法無違，應予准許。

乙、原告方面：

壹、原告主張：

一、被告廖景輝為被告科恩公司之負責人，被告科恩公司自100年7月1日起，即向原告高隆杰承租門牌號碼臺中市○○區○○里○○○路○段○○○號廠房（門牌重編前為臺中市○○區○○路○段000號，下稱系爭建物176號廠房），於該處經營科恩公司，租約共5年（下稱系爭租約）。租約屆期後被告科恩公司仍繼續占有使用系爭建物176號廠房，並於105年6月1日已再繳納一年租金共4萬4100元。

二、於106年6月7日時仍在租賃期間，系爭建物於106年6月7日發生火災（下稱系爭火災），並延燒到原告所有系爭建物同棟之168號、170號及172號廠房，災後鑑定結論並認為：「由火害現場調查資料顯示，鑑定標的物的鋼構造件大部分之鋼樑、鋼柱、天坪及牆面之桁樑鋼浪版受火害影響產生嚴重彎曲變形，鑑定標的物大部分範圍均屬第Ⅳ區主要火害區；其火害後之結構相當不穩定。結構安全堪慮，建議應予拆除重建。」，系爭建物因而全部予以拆除，致原告受有損害。

三、依系爭鑑定報告書附件9臺中市政府消防局提供火災調查資料內容，認定科恩公司所在位置之系爭建物176號廠房為起火戶，起火原因為電器因素（電源延長線）。則系爭火災起火處為被告科恩公司所承租，由該公司負責人即被告廖景輝管理使用，因被告廖景輝未盡善良管理人注意義務，致系爭建物176號廠房使用之電源延長線短路引起火災。

四、請求權基礎：

㈠被告廖景輝：民法第184條第1項前段、民法第196條。

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。」；又「不法毀損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價額。」民法第184條第1項前段、同法第196條分別定有明文。

2.系爭火災係因系爭建物內插在插頭之電源延長線短路之電器因索引燃，而老舊電線亦有絕緣材質劣化之問題，容易造成電線短路走火，為一般人可知之用電常識。系爭建物176號廠房於案發時由被告科恩公司承租，連接插頭之電源延長線自係被告科恩公司所使用。而被告廖景輝為被告科恩公司之負責人，應以善良管理人之注意義務管理、維護租賃物即系爭建物之用電安全，自應注意電源延長線是否老化、劣化、漏電、斷線或負荷過載等足致電源線短路情事，負有就該租賃物內部之電氣設備定期汰換相關電源線路之維護義務，避免長期插用老舊電線引起短路走火，此為一般具有相當生活經驗之人所應盡之注意義務。

3.又系爭建物176號廠房為案發起火點之所在，被告廖景輝為系爭建物176號廠房之管理使用人，對於危險源亦有控制、防免之義務。但被告廖景輝卻疏於注意，未定期檢查或更換電源線，致系爭建物176號廠房內插在插座之電源線短路，於106年6月7日引燃後發生系爭火災，違反善良管理人之注意義務甚為明確，具有過失。

㈡科恩公司：系爭租約第5條前段規定及民法第28條。

1.系爭租約第5條前段規定：「危險負擔：乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之故意、過失毀損房屋或可歸責乙方之事由致失火焚毀者，均應負損害賠償之責。」，被告科恩公司依系爭租約第五條前段規定，對於失火責任應以善良管理人之注意義務管理、維護系爭建物176號廠房之安全，其卻疏於注意，致系爭建物176號廠房內之電源延長線於106年6月7日因短路引燃火星而發生系爭火災，自屬違反善良管理人之注意義務及可歸責於科恩公司之事由，被告科恩公司應依系爭租約第5條

前段規定，應負損害賠償責任。

2.按法人對於其董事或其他有代表權之人因執行職務所加於他人之損害，與該行為人連帶負賠償之責任。民法第28條定有明文。所謂執行職務，應包括外觀上足認為法人之職務行為，或與職務行為在社會觀念上有適當牽連關係之行為在內，且不以因積極執行職務行為而生之損害為限，如怠於業務上應盡之注意所加於他人之損害，亦包括在內（最高法院18年上字第2746號判例、64年台上字第2236號判例、87年台上字第325號判決參照）。被告廖景輝為被告科恩公司之負責人，應以善良管理人之注意義務管理、維護租賃物（即系爭建物176號廠房）之安全，此屬其執行職務之範疇，其疏未注意定期檢查、汰換租賃物內之電源延長線，致系爭建物176號廠房內老舊電源線於106年6月7日短路引燃火種而引發系爭火災，屬於怠於業務上應盡之注意所加於他人之損害，被告科恩公司依民法第28條規定，與被告廖景輝負連帶賠償責任。

五、損害賠償之項目及金額：

㈠系爭建物之重建成本，依正心不動產估價師聯合事務所經鈞院囑託估價鑑定，提出CS200402號不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書），經計算折舊年限後之金額為695萬6000元，屬於原告因系爭火災之所受損害。

㈡系爭建物之拆除及清運費用：35萬7210元。經鈞院調取106年度聲字第169號保全證據，可知系爭建物經系爭火災發生後已有公共安全疑慮，有盡速拆除之必要性，為此原告就系爭建物之拆除及清運工程花費35萬7210元。

㈢保全證據之鑑定費用12萬元。此部分於109年6月29日言詞辯論期日捨棄，訴訟聲明減縮12萬元。

㈣租金損失，原告請求30個月之租金損失428萬4000元：

1.系爭建物168號廠房：依原證20房屋租賃契約書，租期102年7月1日起至105年6月30日止，租金每月2萬5000元，租約到期後原告又與原承租戶藍璇即羅林電器行口頭續約，已事先

收取1年份租金支票，藍璇即羅林電器行屆期後繼續使用系爭建物第168號廠房，則租約轉為不定期限租賃契約，是租金損失以原告無法向該承租戶收取租金「30個月」計算，為75萬元（計算式：25000× 30=750000）。

2.系爭建物170號廠房：依原證14房屋租賃契約書，租期105年5月1日起至108年4月30日止，租金每月2萬8000元，租金損失以原告無法向該承租戶收取租金「30個月」計算，為84萬元（計算式：28000× 30=840000）。

3.系爭建物172號廠房：依原證15房屋租賃契約書，租期105年4月1日起至113年3月31日止，租金每月4萬3000元，租金損失以原告無法向該承租戶收取租金「30個月」計算，為129萬元（計算式：43000× 30=0000000）。

4.系爭建物176號廠房：兩造提前簽約，依原證2兩造間房屋租賃契約書，租期106年7月1日起至113年6月30日止，租金第1年為每月4萬5000元，第2年開始為每月4萬8000元，租金損失以原告無法向該承租戶收取租金「30」計算，為140萬4000元（計算式：45000× 12+48000× 18=0000000）。

5.以上四項金額，合計428萬4000元（計算式：750000+840000+0000000+0000000=0000000）。

6.倘鈞院不同意原告請求「30個月」租金損失，則至少依系爭估價報告書所載之重建所需時間計算，系爭估價報告書雖建議為10個月，但斟酌系爭建物重建完畢，廠房內尚須拉設外水外電及室內裝修始能交付房客使用，以及系爭估價報告書亦認為重建所需時間約介於8～12個月不等（見系爭估價報告書第60頁），以「12個月」作為原告請求租金損失之基準，尚屬合理，則依前開系爭建物各廠房之每月租金為計算，租金損失共計為169萬2000元（計算式：25000× 12+28000× 12+43000× 12+45000× 12=0000000）。

六、依民法第451條規定，系爭租約默示更新僅發生期限變更，其餘內容均不變更：

㈠按民法第451條規定：「租賃期間屆滿後，承租人仍為租賃

物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」

㈡次按：「租賃契約依民法第451條規定更新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容(如租金及其他條件)並未隨同變更。」，此有最高法院64年台上字第1579號民事判例可資參照。

㈢是系爭租約雖於105年6月30日屆滿，因原告同意被告占有使用，系爭租約之規定繼續於兩造間發生效力，被告抗辯兩造間為不定期限租賃而伊不受系爭租約效力之約束云云（見被告108年5月6日民事答辯狀第4頁第21行至第5頁第7行），顯有誤會。

七、系爭租約已特別約定被告應負善良管理人之注意義務，自應排除民法第432條規定：

㈠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，其特約仍屬有效（最高法院83年度台上字第151號判決意旨參照）。

㈡查系爭租約第5條約定：「危險負擔，乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之故意、過失毀損房屋或因可歸責乙方之事由致『失火』焚燬，應負損害賠償之責任。」，已明確約定就因承租人欠缺善良管理人之注意致房屋失火焚燬，應負損害賠償責任。則被告就系爭火災應負擔抽象輕過失責任，已不待言。

八、又被告另經檢察官起訴公共危險罪，業經鈞院107年度易字第2034號刑事判決確認被告有罪。

貳、並聲明：

一、被告科恩股份有限公司、廖景輝應連帶給付原告1159萬7210元，及自108年3月30日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、原告願供擔保，請准予宣告假執行。

丙、被告方面：

壹、被告答辯：

一、被告科恩公司與原告高隆杰間原定有期限之系爭租約業已期限屆滿而消滅，被告並不受系爭租約效力之約束。嗣後，因原告不為反對繼續租賃之表示，視為不定期租賃契約，自應適用民法規定，並依照民法規定第434條，被告僅於有重大過失時，始對原告負有損害賠償責任，惟原告並未就被告有何「重大過失」而為舉證，爰原告依民法第184條及第196條規定向被告請求，洵屬無據：

㈠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條定有明文。而「請求履行債務之訴，除被告自認原告所主張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則」(參見最高法院43年台上字第377號民事判例意旨)。

㈡次按「不動產之租賃契約，其期限逾一年者，應以字據訂立之，未以字據訂立者，視為不定期限之租賃。」；「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」；「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。」；「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422條、第451條、第432條、第434條分別定有明文。

㈢再按，「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，始對出租人負損害賠償責任，民法第434條已有特別規定，承租人之失火僅為輕過失時，出租人自不得以侵權行為為理由，依民法第184條第1項之規定，請求損害賠償。」；「民法第434條所謂重大過失，係指顯然欠缺普通人應盡之注意而言，承租人之失火，縱因欠缺善良管理人之

注意所致，而於普通人應盡之注意無欠缺者，不得謂有重大過失。」；「上訴人承租被上訴人之房屋，因上訴人店內失火焚毀其一部，雖為不爭之事實，然被上訴人請求上訴人賠償其損害，尚須證明上訴人係因重大過失而失火。」；「承租人應以善良管理人之注意保管租賃物，如違反此項義務，致租賃物毀損滅失者，應負損害賠償責任，固為民法第432條所明定。惟租賃物因承租人失火而毀損滅失者，同法第434條既已減輕承租人之注意義務，而以承租人有重大過失為其賠償責任發生之要件，出租人即不得仍依承租人應如何保管租賃物之一般規定，向承租人為損害賠償之請求。」；「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，始對出租人負損害賠償責任，民法第434條定有明文。如出租人非租賃物所有人，而經所有人同意出租者，亦以承租人有重大過失為限，始對所有人負損害賠償責任。」（有最高法院22年上字第1311號民事判例、最高法院22年上字第2558號民事判例、最高法院26年鄂上字第400號民事判例、最高法院30年渝上字第721號民事判例、最高法院76年台上字第1960號民事判例可資參照。）

㈣被告科恩公司就系爭火災，對原告所應負之過失責任均為「重大過失責任」：

1.查被告廖景輝為被告科恩公司之負責人，被告科恩公司自100年7月1日起向原告高隆杰承租系爭建物176號廠房，並在該處經營科恩公司，書系爭租約簽訂5年，迄至105年6月30日期滿，自105年7月1日起承租人繼續使用租賃標的物，出租人不為反對，視為不定期限租賃，106年6月7日時仍在租賃期間。故被告與原告間系爭租約依民法第450條第1項規定，於105年6月30日屆滿時即消滅，因此原告依據系爭租約第5條：「危險負擔：乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之故意、過失毀損房屋，或因可歸責乙方之事由致失火焚毀者，均應負損害賠償之責，房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修

理。」，就被告之失火責任須負善良管理人注意義務，顯屬無據，被告並不受系爭租約效力之約束。嗣後，因原告不為反對繼續租賃之意思表示，雙方租賃關係視為以不定期限繼續租賃，自應適用民法之規定，並依民法第424條規定，被告僅因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者始對原告負損害賠償責任。

2.承上，又第424條明文排除同法第432條規定之適用，其立法意旨係為保護承租人之利益，以減輕其賠償責任。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，固無不可。然因租賃物失火燒燬所造成之損害甚鉅，且失火之肇因常出乎一般人所能注意及控制，承租人通常屬於經濟上之相對弱者，準此，出租人若要排除該條之適用，加重承租人責任，自應以特約明文約定為之，始符合立法目的及公平原則。從而，被告與原告於不定期限之租賃期間須負善良管理人之注意義務，不啻加重被告之注意義務，則雙方須有明文約定排除民法第434條之適用，始能加重被告之責任，惟被告與原告於前述不定期限之租賃期間並未有任何特約規定，被告自仍得依照民法第434條規定，僅就有重大過失責任始對原告負責失火責任之損害賠償。

3.按「原告主張系爭火災合計燒毀265之7B、265之7A、265之7C廠房共約650坪，7A為閒置廠房，7C廠房承租人為佳冠公司，僅7B廠房租給宙光公司，主張宙洸公司就7B與原告有租賃關係存在，應負重大過失責任。但延燒至原告所有7A閒置廠房及出租佳冠公司之7C廠房，因原告與宙洸公司無租賃關係，此部分宙洸公司應負一般輕過失責任等語。參酌火災現場平面圖及照片2張，原告將廠房出租他人或閒置，雖切割為7A、7B、7C廠房，但其實都是原告所有之連棟廠房，外觀上無法區隔。再者，遭焚燬之廠房門牌號碼都是265之7號，且稅籍資料中，臺南市政府財政稅務局亦編為同一稅籍編號，為原告所不爭執，而同一稅籍編號，7A、7B、7C廠房合計

也僅佔建物面積7455分之1800，有原告所提房屋稅籍證明書、書狀在卷可參。是以，原告將一外觀整體不可分之建物結構，以鋼樑或鐵皮區隔，隔間分租給不同房客，形同一般民眾將房子隔間分租雅房、套房，或一部分租給房客而與房東同住一戶之情況。於此情形，當火災發生時，本來就有極大可能在火勢尚未撲滅之前，延燒而燒毀整體建物。以立法者欲保護承租人弱勢而設立之「重大過失」責任，本院認為此種情形承租人就同一房東、外觀整體不可分、屬同一建物之所有物發生焚燬時，皆負重大過失責任，否則有違立法者保護弱勢承租人之意旨。是此部分原告主張過失責任應予區分，尚不足採。」（臺灣台南地方法院民事判決要旨107年度重訴字第129號參照）。依上開實務見解，本件被告對於原告所主張其所有系爭建物同棟廠房之168號、170號及172號廠房，基於承租人就同一房東、外觀整體不可分、屬同一建物之所有物發生焚燬時，被告皆負重大過失責任，並不因被告與原告間就該部分是否有租賃關係存在而有異。

㈤被告並無違反善良管理人之注意義務，退萬步言之，縱認違反善良管理人之注意義務而有過失可言（假設語氣，被告否認之！），惟被告僅須負重大過失，原告並無指出被告有任何重大過失，爰被告不負損害賠償責任：

1.按「…惟按違反保護他人之法律，致生損害於他人者，應負賠償責任，民法第184條第2項定有明文。又建築法第77條第1項規定：「建築物所有權人。使用人應維護建築物合法使用與構造及設備安全。」另建築技術規則建築設計施工編第84條之1規定：「非防火構造建築物之外牆及屋頂，應使用不燃材料建造或覆蓋」。第86條第1款規定：「連棟式集合住宅之分戶牆，應以具有一小時以上防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備與該處之樓板或屋頂形成區劃分隔。」旨在避免連棟式集合住宅發生火災，迅速延燒，波及鄰戶，以保護他人，維護公共安全。而依卷附台中市消防局火災原因調查報告書結論載稱：「七號災戶後牆鋁門附近地板上，玩具

雜物堆不明原因蓄熱引燃火警，屋頂高處燒損火流路徑延燒五號災戶」（見一審卷65頁），則本件上訴人一再主張其所有之五號與被上訴人所承租系爭七號房屋相連，原係以磚造共同壁連接，均為屋頂平房，乃被上訴人將原有瓦頂全部拆毀，將原有磚造共同壁以鐵架加高，再覆以鐵皮，而未使其具有一小時以上之防火時效，又因鐵皮屋無法防熱，又舖設易燃之隔熱泡棉，亦違反建築技術規則建築設計施工編第八十四條之一之規定，被上訴人違反上開保護他人之法律，致使火災迅速延燒至其居住之七號房屋，使伊受損害，即非全屬無據，原審未遑詳查究明，遽以上開情詞，為上訴人不利之判斷，自嫌率斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。」（此有最高法院95年度台上字第1530號民事判決參照）。是以，原告高隆杰為建築法第77條第1項規定之建築物所有權人，應維護建築物合法使用與構造及設備安全。卻使用鐵皮及易燃隔熱泡棉搭建系爭房屋，該鐵皮以及易燃隔熱泡棉均非防火建材，因而致使系爭火災災情擴大並延燒多棟住戶，原告已然違反建築技術規則建築設計施工編第84條之1規定第86條第1款規定。原告指摘被告疏於管理維護，違反善良管理人之注意義務，為其本身之過失推諉卸責，有失公允。

2.查本件火災事故業於鈞院107年度簡上字第223號為此函請內政部消防署就起火戶之研判、火災原因之研判再次協助鑑定，故內政部消防署於107年度10月1日，發文字號：消署調字第1070006329號函覆內容中，說明項次第二項第(二)款第1、2目(如附件一)提到：「…(二)火災原因之研判：1.消防局依起火處殘留之火災證物，以排除法則排除爐火烹調、敬神祭祖、祭祀不慎、縱火、遺留火種(菸蒂、蚊香)、鋰電池因素、電風扇電器因素後，於火災戶起火處之樓梯下方4層置物鐵架西北側附近地面採證燒損電源延長線(花線)，並會同關係人拆絨，送本署鑑析，電源延長線上熔痕巨觀及微觀特徵與導線短路所造成之通電痕相同(如鑑定書第56頁至第

61頁、94頁至103頁），據以研判本案起火原因以電源延長線電器因素引燃火災之可能性較大，符合火災原因研判之原則。2.造成電源導線短路之可能原因有導線長期處於過負載狀態、導線絕緣損傷(例如：機械設備……等運轉時之振動摩擦)、外力造成破損(如人之踐踏或重物碾壓等)、金屬物之刺穿、鐵絲纏繞壓迫、金屬管之銳利邊緣或配線器具之金屬盒等與導線摩擦、老鼠啃噬破損、高溫或化學藥劑致絕緣劣化、日曬雨淋致絕緣劣化龜裂等因素；本案無法僅由殘留通電痕之電源延長線，據以研判造成通電痕之原因。…」。因此，縱認電源延長線電器因素引燃火災之可能性較大，惟造成電源導線短路之原因已如前開所述有諸多可能，無法僅由殘留通電痕之電源延長線，據以研判造成通電痕之原因，且火災鑑定只能認定起火的原因，是否為被告之人為疏失仍有待商榷，且系爭火災發生時，並非被告之營業時間，系爭鐵皮廠房當時無人使用，被告廖景輝亦不在案發現場，即不可能有使電源過載之情事發生，則無從判斷是否系由人為疏失所致，亦實難認定電線短路確實係因被告疏於維護保養所致，若原告認被告疏於維護保養所致，原告應負擔有利於己之舉證責任。退萬步言之，縱認被告使用延長線或有疏失，而未盡善良管理人之注意義務，違反善良管理人之注意義務而有過失可言。（假設語氣，被告否認之！）本件火災發生當時，系爭建物176號廠房當時無人使用，被告廖景輝亦不在案發現場，即不可能有使電源過載之情事發生，又被告僅就重大過失責任負失火責任已如前述，依前揭之規定及實務見解，則原告對於主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，原告復未能進一步主張並證明承租人即被告有何欠缺普通人應盡之注意義務，即有何種重大過失行為，是其請求被告負損害賠償責任，即屬無據。

二、有關正心不動產估價師聯合事務所所提出不動產估價報告書，茲提出意見如下：

㈠損害賠償範圍不包含未保存登記建物部分：緣系爭估價估價

報告書以重建所需時間約介於8至12個月，並採10個月計算，結論為有關已保存登記建物(大義段128、129、130、131建號)及未保存登記建物（夾層增建A至D）之重建（置）總成本分別為927萬4000元、181萬8000元，折舊後總成本則依序為581萬5000元、114萬1000元，惟未保存登記建物係為自行增建，並非合法建物，有關此部分未保存登記建物部分自不應列入損害賠償範圍內。

㈡有關已保存登記建物之重建及折舊價額並非合理：

1.系爭建物屬自地自建，於系爭估價報告書第29頁之營造施工費以重鋼架造之工程為標準，每坪單價計以4萬5000元似有過高，且依據原告提出社團法人土木技師公會106年8月29日中土鑑發字第192-03號火害安全鑑定報告，就系爭建物之工程造價總共才271萬9,000元，故系爭估價報告書就已保存登記建物（大義段128、129、130、131建號）認重建（置）總成本為927萬4000元，折舊後總成本為581萬5000元，差距過大，並非合理。

2.按廣告費、銷售費、管理費、稅捐及開發或建築利潤，視勘估標的之性質，於成本估價時得不予計入，不動產估價技術規則第62條定有明文，是以，系爭估價報告書第30頁管理費及稅捐，按前揭不動產估價技術規則62條所載，應可不記入成本。

3.再者於系爭估價報告書第30頁折舊額計算部分，耐用年數以介於金屬造（有被覆處理）20年與鋼骨造50年之間，並經訪談營造業者保固15年，耐用年限35年，嗣後，逕採業者說法以35年為耐用年數之認定，並非公允，惟耐用年數認定之標準，按所屬使用類別應屬工廠範疇，故其耐用年數應有所不同，參諸上開情事，即耐用年限應介於20年至35年之間，以表二來看，即應認耐用年限25年為恰當。

貳、並聲明：

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

三、如受不利益之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。
丁、得心證之理由：
壹、原告主張被告廖景輝為被告科恩公司之負責人，被告科恩公司於100年7月1日起，向原告高隆杰承租系爭建物176號廠房，於該處經營科恩公司，租約共5年，系爭租約屆期後被告科恩公司仍繼續占有使用系爭建物176號廠房，並於105年6月1日已再繳納一年租金共4萬4100元，視為不定期租賃，於106年6月7日發生系爭火災，並延燒到原告所有系爭建物同棟之168號、170號及172號廠房，系爭建物因而全部予以拆除，依鑑定資料認起火點為系爭建物176號廠房、起火原因為電器因素（電源延長線），此有公證書（本院卷一第19-20頁）、房屋租賃契約書（本院卷一第21-23頁）、社團法人臺中市土木技師公會106年8月29日(106)中土鑑發字第000-00號火害安全鑑定報告書（本院卷一第25-30頁）、附件9臺中市政府消防局提供火災調查資料內容（本院卷一第31-35頁）可參，並為被告所不爭執，首堪信為真實。
貳、兩造同意本件爭點在於：
一、原告主張科恩公司負責人廖景輝過失燒燬原告所有之四棟建物，應負損害賠償責任，並以一、二審刑事判決及卷證為依據，被告否認為起火原因，何者可採？
二、若被告應負擔失火責任，被告並不爭執應賠償清運費35萬7210元，然爭執建物於燒燬前、經折舊後的市價最多僅值271萬9000元，原告依照鑑價報告主張燒燬前、折舊後的市價為695萬6000元，何者為可採？若採鑑價報告的金額，違建部分（114萬1000元），原告得否請求？
三、原告主張系爭建物四棟廠房各請求30個月的租金損失，被告對於每月租金金額不爭執，然主張應從106年8月25日保全鑑定後即可重建（重建期間106年8月26日至107年6月25日10個月，雙方均不爭執），原告損失的租金為多少？
參、經查：
一、系爭火災係因被告廖景輝未盡善良管理人注意義務所導致：

㈠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，其特約仍屬有效（最高法院83年度台上字第151號判決意旨參照）。查系爭租約第5條約定：「危險負擔，乙方應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之故意、過失毀損房屋或因可歸責乙方之事由致『失火』焚燬，應負損害賠償之責任。」，已明確約定就因承租人欠缺善良管理人之注意致房屋失火焚燬，應負損害賠償責任，則被告就系爭火災應負擔抽象輕過失責任。雖系爭火災發生時，原租約期間已屆滿，被告仍為租賃物之使用收益，原告亦未反對而繼續收取租金，成為不定期租賃，然租賃契約依民法第451條規定更新後，僅發生期限變更之效果，其餘內容（如租金及其他條件）並未隨同變更，是被告仍應負善良管理人注意義務。被告抗辯應負之過失責任為重大過失，並不足取。

㈡本件系爭火災經鑑定結果，係因系爭建物176號廠房內插在插頭上之電源延長線短路之電氣因素引燃，而老舊電線易有絕緣被覆劣化之問題，易造成電線短路失火之危險，此為一般用電常識。系爭建物176號廠房於系爭火災發生時係由被告科恩公司所承租，連接插頭之電源延長線自係被告科恩公司所使用無疑。而被告廖景輝為被告科恩公司之負責人，應以善良管理人之注意義務管理、維護租賃物即系爭廠房之用電安全，自應注意電源延長線是否老舊、劣化、漏電、斷線或負荷過載等足致電源線短路之情事，負有就該租賃物內部之電器設備定期汰換相關電源線路之維護義務，避免長期插用老舊電線引起短路起火，此為一般具有相當知識經驗且勤勉負責之人應盡之注意義務，此注意義務亦不因起火時被告科恩公司現場有無人使用、被告廖景輝是否在案發現場而有不同。又系爭建物176號廠房既為起火戶，則被告廖景輝既係系爭建物176號廠房房之管理使用人，且使用系爭建物176

號廠房擺放自行車、電動輔助自行車展示及當作辦公室使用（參107年度簡上字第223號卷一第56頁、卷二第30頁），對於危險源亦有控制、防免之義務。惟被告廖景輝竟疏未注意，未定期檢查或更換電源線，致系爭建物176號廠房內插在插座上之電源線短路，於106年6月7日引燃火種而引發系爭火災，違反善良管理人之注意義務，自有過失。

㈢原告主張系爭建物168、170、172、176廠房，均係因被告廖景輝未盡其代表被告科恩公司向原告承租系爭建物176號廠房善良管理人注意義務，導致房屋失火延燒之事實，已據提出107年度偵字第4739號原告高隆杰不起訴處分書（本院卷一第185-192頁）、處分書（本院卷一第193-200頁）、被告廖景輝本院107年度易字第2034號刑事一審判決（本院卷一第219-234頁）及臺灣高等法院臺中分院108年度上易字第770號刑事判決二審判決（本院卷一第387-404頁）在卷，堪認原告主張為真。又訴外人賴欣民、林彩鳳曾主張系爭火災延燒到其等所有相鄰之臺中市○○區○○○路○段○○○巷○號之房屋（下稱另案房屋），致其等受有損害35萬3800元，訴請被告賠償修復費用，該案爭點即為被告應否就系爭火災事故，而對賴欣民、林彩鳳人等負連帶損害賠償之責，該案就火災起因亦認定為被告，亦有本院107年度簡上字第223號民事判決書在本院卷一第207-215頁可參，益徵被告主張屬實。被告廖景輝因系爭火災經本院107年度易字第2034號判決犯失火燒燬現有人所在之建築物罪，處有期徒刑伍月，其不服提起上訴，業經臺灣高等法院臺中分院108年度上易字第770號刑事判決認定其犯失火燒燬現有人所在之建築物罪，處有期徒刑伍月確定，另案民事判決認定應由被告負擔失火責任，是被告廖景輝仍執詞否認過失，自不足採。至於被告請求對延長線（花線部分）再送鑑定，然依卷附附件9臺中市政府消防局提供火災調查資料內容及前揭判決衡酌客觀事證調查之結果，已至為明確，應無再為調查之必要，併此敘明。

二、原告之損害計算：

㈠被告並不爭執應賠償清運費35萬7210元（本院卷二第56頁），合先敘明。

㈡本院囑託正心不動產估價師聯合事務所估價鑑定，提出CS000000號不動產估價報告書，系爭估價報告書之價格結論，該估價報告書第60頁：1.重建所需時間10個月；2.建物成本總價：「大義段128、129、130、131建號」項目之重建（置）總成本為927萬4000元，折舊後成本價格為581萬5000元「夾層增建A～D」之重建（置）總成本為181萬8000元，折舊後成本價格為114萬1000元；總價合計重建（置）總成本為1109萬2000元，折舊後成本價格為695萬6000元。原告主張依照鑑價報告，系爭火災發生時（106年6月7日）該四棟建物之市場價格為695萬6000元，被告辯稱原屬違建部分（114萬1000元）不得請求，然按民法第216條第1項規定，損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。被告既不爭執原告所有之系爭建物四棟廠房本有夾層增建，並經系爭火災燒燬之事實，並經鑑定人依照會勘當時原告指稱之夾層深度，以及建物測量成果圖所標示之建物寬度，據以計算為保存登記建物之面積（鑑定書第5頁），則縱使夾層增建部分，並未辦理保存登記，然既事實上遭燒燬，對原告當已構成損害，不因是否辦理保存登記之行政事項，影響原告損害賠償之範圍，被告辯稱違建部分毋庸賠償云云，並未提出任何依據，自難採信。此部分經鑑定在106年6月7日系爭火災發生時之市場價值為695萬6千元，有鑑定報告可參，原告主張其損害為695萬6千元，即屬有據，應予准許。

三、原告主張系爭建物四棟廠房各請求30個月的租金損失，被告對於每月租金金額不爭執（本院卷一第21、299、309、319頁），然主張至遲從106年8月25日保全鑑定後即可重建（重建期間從106年8月26日至107年6月25日10個月，為雙方不爭執，本院卷二第58頁），原告損失的租金為多少？

㈠系爭火災於106年6月7日發生後，經原告聲請於106年8月25

日為保全鑑定，是鑑定完畢後之106年8月26日，原告即可拆除、清運及重建建物，又依估價報告價格檢討與總結，該估價報告第58頁：「另於重建所需時間估算方面，基於『重建』定義在於重新建築，故其作業流程涵蓋有申請指定（示）建築線、建築規劃設計、請領建造執造、申報開工、營建工程至請領使用執照等階段；其中，各階段之行政程序所需時間普遍介於1～3個月不等，建築工期則端視建築結構、規模量體、施工難易程度及其他不可抗力因素（如天候）而異，而以本案勘估標的之條件，推估筏式基礎工程（俗稱地基）約需2～3個月，主體結構工程約3～4個月，合計申報開工至施工完竣約需6個月，再加計各階段之建築許可程序，考量標的坐落基地位於免指定（示）建築線公告範圍，相對可縮短前置作業時程，評估其重建所需時間約介於8～12個月不等，而本報告書於前述建物成本價格推演過程中，係擇10個月（0.8年）為其建築工期計算」。顯示合理之重建期間為10個月，是原告請求106月8月26日起至107年6月25日止之租金損失，為有理由，超過10個月之部分，並無依據。

㈡被告就原告主張系爭建物四棟廠房本均出租及每月租金金額不爭執（系爭第168號廠房每月租金2萬5000元、系爭建物170號廠房每月租金為2萬8000元，系爭建物172號廠房，租金每月4萬3000元、系爭建物第176號廠房第1年為每月4萬5000元），故原告得請求之預期租金損失（所失利益）為141萬元（計算式：25000+28000+43000+45000=141000。000000 X10= 0000000），原告請求租金損失428萬4千元，於141萬元部分為有理由，逾此部分尚屬無據，應予駁回。

四、綜上，原告得請求金額為遭燒燬之建物清運費35萬7210元、建物於燒燬日之市值695萬6000元、預期租金損失141萬元，共計872萬3210元。

肆、從而，原告依照侵權行為法律關係、系爭租約第5條前段、民法第28條規定，請求被告連帶賠償872萬3210元及其法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分為無理由，應予

駁回。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

陸、原告陳明願供擔保，請准宣告假執行，經核於法並無不合，爰定相當金額准許之；並依聲請准被告以相當金額為原告預供擔保後，得免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

柒、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　27　　日

民事第一庭　　法　官　蕭一弘

正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　陳怡臻