

臺灣臺東地方法院民事判決

108年度簡上字第22號

上訴人 錢如龍
訴訟代理人 陳信伍律師
被上訴人 彭靖峯
田玉音

上列當事人間因債務人異議之訴等事件，上訴人不服本院簡易庭於民國108年4月18日所為107年度東簡字第263號第一審判決提起上訴，本院合議庭於109年6月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文
上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張：門牌號碼臺東縣○○市○○路○段○○○號房屋（下稱系爭房屋）為上訴人所有，上訴人自民國97年3月15日起至100年3月15日止，將系爭房屋出租予被上訴人彭靖峯，並邀同被上訴人田玉音（即被上訴人彭靖峯之配偶）為連帶保證人，自此系爭房屋即被上訴人繼續承租使用中。之後上訴人對被上訴人提出遷讓房屋訴訟，經本院以106年度訴字第115號遷讓房屋事件（下稱系爭遷讓房屋事件）受理在案，嗣於106年11月21日達成調解，被上訴人同意於107年8月31日前遷讓系爭房屋完畢交還上訴人，及自106年12月起每月給付上訴人租金新臺幣（下同）3萬元（下稱系爭租約），此有106年度移調字第13號調解程序筆錄（下稱系爭調解筆錄）為證。然系爭房屋於被上訴人彭靖峯承租期間之107年4月3日凌晨1時許發生火災（下稱系爭火災），依臺東縣消防局就系爭火災提出之「火災原因調查鑑定書」（下稱系爭火災調查鑑定書）所示，發生電燈短路之電源線，乃上訴人所鋪設，與被上訴人彭靖峯私接非營業用電無關，且被上訴人彭靖峯於系爭火災發生前一日之晚間8點多離開時，即已關閉系爭房屋之電源並設定保全系統，故被上訴人對系爭火災之發生不具可歸責性。系爭房屋因火災致不

01 堪使用，依民法第225條第1項、第266條、第435條之規定，
02 系爭租約自107年4月4日起業已終止，被上訴人自無給付租
03 金之義務，然其仍於107年4月11日給付上訴人租金3萬元。
04 詎上訴人執系爭調解筆錄為執行名義，對被上訴人聲請強制
05 執行，經本院以107年度司執字第12381號給付租金強制執行
06 事件受理在案（下稱系爭執行事件），併於107年10月19日
07 查封被上訴人彭靖峯所有之門牌號碼臺東縣○○市○○路○
08 段○○○號房屋。兩造間之租賃關係既已消滅、終止，上訴人
09 請求被上訴人給付自107年5月起至8月止之租金共計12萬元
10 （下稱系爭租金債權），即屬有消滅或妨礙上訴人請求之事
11 由，爰依強制執行法第14條第1項及民事訴訟法第247條第1
12 項前段之規定，提起本件訴訟等語。並於原審聲明：(一)系爭
13 執行事件之強制執行程序應予撤銷。(二)確認上訴人對被上訴
14 人就系爭房屋之系爭租金債權不存在。

15 二、上訴人於原審則以：確認上訴人對被上訴人之租金債權不存
16 在，並無法撤銷業已進行之強制執行程序，且系爭調解筆錄
17 與確定判決有同一效力，其以之為執行名義聲請強制執行，
18 自屬適法；另參酌系爭火災調查鑑定書，僅將「絞線」列為
19 證物，並未列為失火原因，上訴人於97年間出租系爭房屋予
20 被上訴人後，縱系爭房屋曾遭竊電線，亦應由被上訴人重新
21 鋪設電線使用及善盡檢查線路之義務，故系爭房屋因電線走
22 火而毀損滅失，顯然可歸責於被上訴人；又系爭房屋發生系
23 爭火災後，被上訴人並未通知終止系爭租約，亦未通知上訴
24 人點交，且被上訴人之物品仍遺留在系爭房屋內，顯見被上
25 訴人仍然繼續使用系爭房屋之意，被上訴人自應給付租金等
26 語，資為抗辯。並於原審答辯聲明：被上訴人之訴駁回。

27 三、原審判決被上訴人之訴有理由，上訴人不服提起上訴，除援
28 用原審之主張及陳述外，另補陳：本件被上訴人之起訴狀係
29 由律師撰寫，且該律師於108年4月15日言詞辯論期日亦在場
30 ，當下並未存在「民事訴訟當事人一方訴訟經驗缺乏或訴訟
31 能力受限，其訴訟能力與相對方相比已經處於顯著劣勢地位

」之情形下，原審就被上訴人未聲明事項（即原審訴之聲明第1項）之闡明權行使，有判決違背法令及訴外裁判之嫌；既台電公司之承辦人員已明確表示依公司內部資料已有註記系爭房屋所申請的電表有糾紛等情，足認被上訴人之接電行為非無問題，再者，被上訴人承租系爭房屋後，開設弘達冷凍空調工程有限公司，用電量甚大，被上訴人為節省電費，私接使用「以空地照明為目的」之「低壓表燈非營業」用電，又被上訴人彭靖峯於臺東縣消防局之107年4月3日談話筆錄自承鋪設電線使用（包括人字樑上方之電燈電線），自應檢查並確認其安全性，縱被上訴人彭靖峯已關閉屋內之電燈等電源，惟仍有保全系統使用電源，被上訴人對於系爭火災之發生，是否完全無可歸責之處？原判決之認事用法仍有可議；另被上訴人自系爭火災發生後，從未告知上訴人要終止系爭租約，將系爭房屋交還原告，亦無點交之動作，且被上訴人之物品，迄至107年11月12日尚堆積在系爭房屋中，被上訴人直至107年10月3日始寄發存證信函告知租約終止之事，已逾租賃期間之107年8月31日，何需通知終止租約等語。並為上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。

四、被上訴人主張援用原審之主張及陳述外，並補陳：房屋燒毀其也無法繼續使用，其因火災損失很多，火災當月份之租金也給了，上訴人應不可以向其再要求租金，因系爭房屋遭查封，希望上訴人不要拍賣房屋才提起訴訟等語。並答辯聲明：上訴人之上訴駁回。

五、兩造不爭執之事項：

（一）系爭房屋為上訴人所有，上訴人自97年3月15日起至100年3月15日止，將系爭房屋出租予被上訴人彭靖峯，並邀同被上訴人田玉音（即被上訴人彭靖峯之配偶）為連帶保證人，自此系爭房屋即由被上訴人承租使用中，被上訴人承租系爭房屋係作為「弘達冷凍空調工程有限公司」之營業場所，有照片、房屋租賃契約書為證（見原審卷第16至23

頁、第49至52頁）。惟被上訴人於該租賃期限過後，猶繼續使用系爭房屋，上訴人亦於每月向被上訴人收取租金，兩造就系爭房屋在上揭租賃期間過後仍繼續成立租賃契約，惟雙方並未另行簽立書面契約，依民法第451條之規定，兩造間係另成立不定期租賃契約，被上訴人依據租賃契約有給付租金之義務。

（二）上訴人嗣於106年7月14日對被上訴人提出遷讓房屋訴訟，經本院以系爭遷讓房屋事件受理在案，於106年11月21日達成調解，調解成立內容如下：「一、相對人（即被上訴人）願於民國107年8月31日前遷讓系爭房屋完畢交還聲請人（即上訴人）。二、相對人自106年12月起每月給付聲請人租金新臺幣3萬元整，並按月於每月10日前匯入聲請人提供之帳戶。如相對人提前遷讓完畢，則租金按比例扣減。三、相對人於遷讓房屋前應將所裝設設備拆除，原狀交還聲請人。」，亦有系爭調解筆錄可佐（見原審卷第14至15頁、第57至58頁）。

（三）系爭房屋於系爭租約期間之107年4月3日凌晨1時許發生火災時，仍由被上訴人承租使用中。

（四）被上訴人已於107年4月11日將系爭房屋107年4月份之租金3萬元給付予上訴人，有存摺內頁明細影本在卷足參（見原審卷第33頁）。

（五）系爭房屋發生火災後因不堪使用，被上訴人彭靖峯於107年10月3日以存證信函通知上訴人兩造間之租賃契約已於107年4月4日終止，有台東豐榮郵局存證號碼000068號存證信函為證（見原審卷第38頁）。

（六）上訴人於107年10月9日以系爭調解筆錄為執行名義，對被上訴人聲請強制執行，經本院以系爭執行事件受理在案，併於107年10月19日查封被上訴人彭靖峯所有之門牌號碼臺東縣○○市○○路○段○○○號房屋，有強制執行聲請狀、系爭調解筆錄、建物登記謄本、本院民事執行處查封登記函稿、查封筆錄、照片、臺東縣臺東地政事務所函等在卷

01 可稽（見原審卷第62至79頁）。

02 （七）系爭房屋曾向臺灣電力股份有限公司申請2個電錶，分別
03 於①87年8月1日申請低壓表燈非營業用電、電號00-00-00
04 00-00-0號、用電用途為空地照明、用電地址為「臺東市
05 〇〇段〇〇〇〇〇號」，至申請用電相關資料已逾保存年限，
06 業已銷毀，該電號於107年3月份之用電金額為6,463元。
07 ②87年9月1日申請營業用電、電號00-00-0000-00-0號、
08 用電地址為「臺東市〇〇路〇段〇〇〇號」，該電號於107年3
09 月份之用電金額為257元等情，此有繳費通知單、臺灣電
10 力股份有限公司臺東區營業處107年5月18日台東字第1071
11 383028號函、本院107年10月15日公務電話紀錄可證（見
12 原審卷第155至158頁）。

13 （八）依臺東縣消防局之系爭火災調查鑑定書所示，火災原因研
14 判「（四）起火原因研判：『....本案火災以電氣因素引
15 燃造成火災之可能性較大』」、「結論研判：起火原因以
16 電氣因素引燃造成火災之可能性較大」，亦有臺東縣消防
17 局火災原因調查鑑定書在卷足憑（見原審卷第94至117頁
18 ）。

19 （九）內政部消防署就系爭火災之證物「絞線」熔痕進行鑑定，
20 鑑定結果「熔痕巨觀及微觀特徵與導線短路所造成之通電
21 痕相同」，有內政部消防署107年4月20日消署調字第0000
22 000000號暨內政部消防署火災證物鑑定報告可佐（見原審
23 卷第118至149頁）。

24 六、本件之爭點：

25 （一）原審判決就被上訴人未聲明事項之闡明權行使，有無判決
26 違背法令及違反民事訴訟法第388條之規定？

27 （二）被上訴人彭靖峯對於系爭火災之發生，有無可歸責之事由
28 ？

29 （三）系爭租約於何時終止？被上訴人請求撤銷系爭執行事件之
30 強制執行程序，有無理由？

31 （四）上訴人對被上訴人就系爭房屋之系爭租金債權是否存在？

01 七、本院之判斷：

02 （一）原審判決就被上訴人未聲明事項之闡明權行使，並無判決
03 違背法令及違反民事訴訟法第388條之規定：

04 1.按審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上及法律上
05 陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述；其所聲明或
06 陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之；依原告
07 之聲明及事實上之陳述，得主張數項法律關係，而其主張
08 不明瞭或不完足者，審判長應曉諭其敘明或補充之，民事
09 訴訟法第199條第2項及第199條之1第1項分別定有明文。

10 2.經查，被上訴人提起債務人異議之訴等事件，卻未為如何
11 撤銷該執行程序之聲明，經原審為發問或曉諭，令其為必
12 要之聲明後，被上訴人就債務人異議之訴之部分，陳述「
13 我希望被查封的房子可以塗封。」等語，併聲明：本院10
14 7年度司執字第12381號給付租金強制執行事件，上訴人對
15 被上訴人之強制執行程序，應予撤銷等語（見原審卷第
16 161頁），符合上揭法律規定，先予敘明。

17 3.上訴人固主張：被上訴人於原審之起訴狀係由律師撰寫，
18 且該律師於108年4月15日言詞辯論期日亦在場，當下並未
19 存在「民事訴訟當事人一方訴訟經驗缺乏或訴訟能力受限
20 ，其訴訟能力與相對方相比已經處於顯著劣勢地位」之情
21 形下，原審就被上訴人未聲明事項之闡明權行使，有判決
22 違背法令及訴外裁判之嫌等語，然查，觀諸被上訴人原審
23 之起訴狀及原審於108年4月15日之言詞辯論筆錄所載，被
24 上訴人並未委任律師進行原審之訴訟（見原審卷第6至12
25 頁及第160至169頁），且被上訴人提起債務人異議之訴之
26 目的即為撤銷強制執行程序，則原審按民法訴訟法第199
27 條第2項及第199條之1第1項之規定行使闡明權後，被上訴
28 人為撤銷強制執行程序之聲明，原審判決即未有判決違背
29 法令及訴外裁判等情，上訴人所辯自屬無據，尚難憑採。

30 （二）被上訴人彭靖峯對於系爭火災之發生並無可歸責之事由：

31 1.觀諸系爭火災調查鑑定書所載：..三、火災原因研判：.

01 .(二)起火戶研判：..研判為臺東縣○○市○○路○段○○○
02 號（即系爭房屋）。(三)起火處判判：..6.綜上歸納分析
03 ，據燃燒後之狀況，並比對中興保全訊號研判最先起火處
04 所位於東側與西側建築物通道鐵門上方附近【係指如原審
05 卷附第127頁：起火點位置圖，及照片編號11（原審卷第
06 133頁）、12（原審卷第133頁）、29（原審卷第142頁）
07 、34（原審卷第144頁）、35（原審卷第145頁）、36（原
08 審卷第145頁）所示】。(四)起火原因研判：..4.電氣因
09 素：(1)勘查起火處附近時，發現西側建築物車庫電燈電
10 源線係從人字樑上方配線，電源側位於東側建築物辦公室
11 ，負載側為西側建築物車庫「電燈」，並由西側建築物車
12 庫電燈處再分線配置他處。(2)本局於人字樑附近發現上
13 述電源線（應為線）有熔珠情形，經送請內政部消防署協
14 助鑑識顯示結果為「熔痕巨觀及微觀特徵與導線短路所造
15 成之通電痕相同」，顯示該熔珠為電源線通電狀態時所造
16 成之通電痕。(3)另據承租人（係指被上訴人彭靖峯）表
17 示火災戶近年來有漏水情形，且該電源線配置於鐵皮下方
18 ，經年累月常受高溫及濕氣影響，又無施以PVC套管保護
19 ，電源線披覆極易龜裂老化而導致電源銅線外露搭鐵引燃
20 披覆及附近可燃物造成火災。(4)起火處附近電源線披覆
21 及木質隔間牆驗判為著火物。(5)縱上，本案依現場燃燒
22 後之狀況、關係人談話筆錄、中興保全資料及出動觀察紀
23 錄等，並經綜合現場勘查結果，研判本案火災以電氣因素
24 引燃造成火災之可能性較大。(五)結論：107年04月03日1
25 時31分火災案，依現場燃燒後之狀況研判起火戶為系爭房
26 屋，最先起火處所為東側與西側建築物通道鐵門上方附近
27 。經綜合歸納分析結果研判起火原因：以電氣因素引燃造
28 成起火災之可能性較大等語（見原審卷第108至111頁），
29 顯見系爭火災之原因，係系爭房屋兩側建築物交會處之通
30 道鐵門上方人字樑上方，其『電燈之電源線』因短路，及
31 電源線配置於鐵皮下方，經年累月常受高溫及濕氣影響，

又無施以PVC套管保護，電源線披覆極易龜裂老化而導致
電源銅線外露搭鐵引燃披覆及附近可燃物造成火災。

2.至上訴人主張：被上訴人彭靖峯在發生系爭火災時，有私
接系爭非營業用電致系爭火災之發生等語，惟查，本院就
系爭出租房屋申請用電疑義，於107年10月15日與台電臺
東營業處間對話之出公務電話紀錄載明：「（問：系爭出
租房屋現已遭火災燒毀，..貴公司是否曾在前往系爭房屋
抄電表計算用電度時，發現系爭房屋用電人有將兩個電號
私接用電之行為？）承辦人員答：①本公司內部資料已有
註記：系爭房屋所申請的電表有糾紛。②又系爭房屋目前
已遭火災燒毀，現場已無法確認是否有私下轉接電表用電
之行為。③又依本公司現有資料顯示：在系爭房屋遭火災
燒毀前，抄表員每月前往抄錄電表計算用電度數時，並『
未反應系爭房屋有私下轉接電表接電使用』之事實。」等
語（見原審卷第158頁），可知上訴人就其主張被上訴人
彭靖峯在發生系爭火災時，有私接系爭非營業用電之情事
，亦無從證明。是上訴人主張因被上訴人彭靖峯私接非營
業用電，始造成系爭火災乙節，自無理由。

3.上訴人復主張：被上訴人彭靖峰在97年承租時，重鋪「粗
的電線」之配電，亦有可能為系爭火災之原因乙節，經查
，觀諸台東縣消防局107年4月3日談話筆錄之內容：①被
上訴人彭靖峯稱「（問：請問工廠線路部分有無重設？）
答：工廠在我承租之前有遭過小偷所以粗的線路都不見了
，所以我租以後有將『粗的電線』是我重鋪的。」、「（
問：請問你簡單描述工廠北○○○區○○○路鋪設情形？
）答：北○○○區○○○路我是沿用房東的..。」等語（
見原審卷第114頁）。惟被上訴人彭靖峰從97年間重鋪該
粗電線，至107年4月間發生系爭火災止，該重鋪之電線已
長達10年之久，期間並無發生火災之情事。另參諸系爭火
災調查鑑定書指出：系爭火災之原因，係系爭房屋兩側建
築物交會處之通道鐵門上方人字樑上方，其『電燈之電源

線』因短路，及電源線披覆龜裂老化造成火災乙情，而前揭電燈之電源線，並非被上訴人彭靖峯所重鋪之「粗電線」。故系爭火災應與被上訴人彭靖峯於97年間所重鋪「粗電線」之配電，應無關係。

4.另觀諸被上訴人彭靖峯在消防局上開談話時稱：「（問：請問昨天最後離開的人是誰？離開前有做什麼事？答：昨天我是最後離開的人，大約晚上八點多，離開前我有將電燈關閉，設定保全我就離開了。」等語（見原審卷第114頁）。而系爭房屋所投保之中興保全客戶使用紀錄表（見原審卷第158-1頁），就該房屋電源之設定解除紀錄表，內載：①107年4月2日20時17分03秒設定、卡號469。②107年4月3日：1時27分30秒起開始電源迴路異常，至同日2時20分15秒專線斷線。據上，被上訴人彭靖峯在系爭火災發生前1日之20時17分，即已關閉系爭房屋之電源、並設定保全系統後，至翌日之01時27分30秒許系爭房屋之電源系統迴路始發生異常，於107年4月3日1時31分許才由第三人向消防局報案（見原審卷第112至113頁）。而由上開時間歷程經過可知，系爭火災發生時，人字樑上方之電燈電源短路，並無法認定係由被上訴人彭靖峯使用中所發生。

5.上訴人另主張：縱被上訴人彭靖峯已關閉屋內之電燈等電源，惟仍有保全系統使用電源，亦可能為系爭火災之發生原因等語，惟查，依系爭火災調查鑑定書之鑑定結果，系爭火災之發生係因電燈之電源線短路及電源線披覆龜裂老化，業如上揭1.所述，並非因被上訴人使用保全系統所致，況上訴人就保全系統使用電源係系爭火災之發生原因乙節，並未提出相關事證以實其說，是上訴人之主張，亦難認有據。

6.基上，綜合本院卷內之證據資料，均無法證明被上訴人彭靖峯對系爭房屋火災之發生有可歸責事由，是被上訴人彭靖峯對於系爭火災之發生並無可歸責之事由。

01 (三) 系爭租約於107年4月3日因系爭房屋滅失而終止，被上訴
02 人請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，為有理由：

03 1.按租賃之房屋因天災或其他事變致全部滅失者，依民法第
04 225條第1項、第266條第1項，出租人免其以該房屋租與承
05 租人使用之義務，承租人亦免其支付租金之義務，租賃關
06 係『當然從此消滅』（司法院院字第1950號解釋參照）。
07 次按租金為租賃物使用收益之對價，故在租賃關係存續中
08 ，因不可歸責於承租人之事由，致承租人無從為租賃物之
09 使用收益，其情形與租賃物之滅失相類，倘出租人亦無可
10 歸責時，依民法第225條第1項及第266條第1項前段規定之
11 意旨，出租人固免其以該物供承租人使用收益之義務，承
12 租人亦免其支付租金之義務，租賃關係即當然從此消滅（
13 最高法院81年度台上字第1454號民事裁判要旨參照）。

14 2.經查，系爭房屋既因系爭火災而滅失，且系爭火災之發生
15 係不可歸責出租人（上訴人）及承租人（被上訴人），則
16 上訴人免其以該系爭房屋供被上訴人使用收益之義務，被
17 上訴人亦免其支付租金之義務，雙方之租賃關係當然消滅
18 。故被上訴人在執行名義於106年11月21日成立後，於107
19 年4月3日發生系爭火災而致系爭租約消滅後，即有消滅或
20 妨礙上訴人請求系爭租約自107年5月份至8月份租金（合
21 計12萬元）之事由發生，而被上訴人在系爭執行事件執行
22 程序尚未終結前，對上訴人提起本件債務人異議之訴，並
23 主張系爭執行程序應予撤銷等語，為有理由，應予准許。

24 3.至上訴人主張：系爭火災發生後，被上訴人從未告知上訴
25 人終止系爭租約，且亦未將系爭房屋點交交還上訴人，又
26 被上訴人之物品，迄至107年11月12日尚堆積在系爭房屋
27 中，被上訴人直至107年10月3日始寄發存證信函告知租約
28 終止之事，已逾租賃期間之107年8月31日等語，惟查，依
29 上所述，系爭租約已因非可歸責雙方之系爭火災發生而當
30 然消滅，被上訴人自毋庸為終止租約之意思表示，又被上
31 訴人物品尚未搬離係關乎上訴人是否請求遷讓房屋，而與

01 系爭租約是否終止並無關連，是上訴人主張尚無可採。

02 (四) 上訴人對被上訴人就系爭房屋之系爭租金債權乃不存在：
03 系爭租約於107年4月3日系爭火災發生時既已消滅，則依
04 系爭調解筆錄所示之系爭房屋自107年5月至8月之租賃關
05 係自己不存在，業如上揭所述，則原告請求確認系爭租約
06 自107年5月1日起至107年8月31日止之租金合計12萬元（
07 即系爭租金債權）不存在乙情，為有理由，自應准許。

08 八、綜上所述，被上訴人請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序
09 及確認上訴人對被上訴人就系爭房屋之系爭租金債權不存在
10 ，為有理由，則原審判決為上訴人敗訴判決，經核並無違誤
11 。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應
12 予駁回其上訴。

13 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及立論之證據資
14 料，均經本院審酌後，對判決結果不生影響，爰無庸逐一論
15 述，併此敘明

16 十、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
17 3項、第463條、第449條第1項，第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 109 年 7 月 10 日

19 民事第一庭 審判長法官 楊憶忠

20 法官 李立青

21 法官 施伊珮

22 以上正本證明與原本無異。

23 本判決不得上訴。

24 中 華 民 國 109 年 7 月 10 日

25 書記官 張坤校