臺灣高等法院花蓮分院民事判決

107年度上字第50號

上　訴　人　宋琦華
訴訟代理人　吳秋樵律師
被 上訴 人　王明仁
訴訟代理人　賴劭筠律師（法扶律師）

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國107年7月31日臺灣花蓮地方法院106年度訴字第319號第一審判決提起上訴，本院於108年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及假執行之聲請均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人於原審起訴主張略以：

（一）上訴人於民國103年10月23 日將其子鄭百君所有之門牌號碼花蓮縣○○市○○○街○○號房屋（下稱系爭房屋）出租予被上訴人，約定租期為103年11月1日起至104年10 月30日止，每月租金新臺幣（下同）23,000元，並將系爭房屋中之傢俱供被上訴人使用，約定不得違法轉租及供非法使用。詎被上訴人貪圖轉租利益，在未經上訴人同意之情形下，將系爭房屋違法出租他人使用，該次承租人在房內吸菸，致系爭房屋於104年8月10日發生火災，造成內部裝潢設備燻黑毀損、部分傢俱毀損、鍛造金屬門窗、花崗石地磚、廚房流理臺、天花板樓梯扶手等變形之情狀，甚至 1至3 樓牆面漏水，被上訴人更將屋內堪用物品取走，嗣租約到期前，被上訴人雖回復部分損害，但未回復原狀，以劣質品處理，亦未完成點交。上訴人所受損害包括：1.因火災毀損之傢俱、家電：如原審附表（下稱附表）編號壹第1-20項，共計414,274 元。2.浴室、抓漏、裝潢復原、窗簾送洗、清潔費、地壁磚填縫等修復費用：如附表編號貳第21-25項，共計1,296,624元。3.交通費、住宿費、職務代理費、影印費、規費、火災期間房屋不能使用之損害

：如附表編號參第26-30項，共154,193元。4.房屋跌價損失：如附表編號肆第31項，共210 萬元。以上共計3,965,091元，均應由被上訴人賠償，屋主鄭百君依侵權行為之法律關係向被上訴人請求上述費用，鄭百君並將其上開債權讓與上訴人。又上訴人亦依民法第433、434條規定向被上訴人請求賠償。另依民法第455 條規定向被上訴人請求返還附表編號伍第32-45項之租賃物。

（二）並聲明：

1.被上訴人應給付上訴人3,965,091 元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.被上訴人應將附表編號伍第32-45項之物品返還上訴人。

二、被上訴人於原審則以：

（一）本件失火係第三人所導致，並非被上訴人之重大過失，上訴人依民法第434條第2項規定請求，自無理由。至於民法第433 條僅限於承租人同意使用或允許使用之第三人行為導致租賃物毀損滅失時，承租人才負損害賠償責任，若非被上訴人或允許使用房屋之第三人重大過失以致失火，自難要求承租人即被上訴人負賠償責任，被上訴人縱違法轉租，亦僅違反系爭租約第5條第1項約定，出租人得終止租約而已。本件失火所造成屋內物品損失及屋內裝潢損害，被上訴人於火災發生後，已出資委請建物結構安全技師鑑定，並於2個月內修復完畢，被上訴人並於104年10月30日由房仲即證人李家凌陪同，點交予鄭百君，當天並交還鑰匙，查收無誤。上訴人所提附表之所載物品，若干項目雖有燒毀，但業經回復；若干項目縱未燒毀，被上訴人仍自動修復更新，上訴人再請求賠償，並無理由。且鄭百君已收受房屋，完成點交程序，確認系爭房屋回復無誤，自無損害賠償請求權，亦無從再轉讓予上訴人。上訴人所稱跌價損失高達210 萬元，未提出相關交易價格比較或估價資料。況本件火災發生於000年0月00日，經被上訴人修復後，上訴人未表示意見，卻在侵權行為損害賠償時效即將屆

滿前，不附單據要求被上訴人賠償，實無可採，上訴人回收系爭房屋2年，期間使用屋內物品所在多有，縱使屋內物品有損害，是否因該次火災所致，根本無從確認。

（二）再者，被上訴人並未拿走任何系爭房屋內物品，上訴人於回收系爭房屋近2年後，誣指被上訴人取走屋內物品，難認有理。鄭百君既係房屋所有人、房屋實際使用人、火災現場見證人，自對房屋所有狀況有所了解，於被上訴人修復房屋後即入住其內，已使用該屋2年，其對該屋不滿意，並非被上訴人未修復之原因，上訴人未居住於內卻一再向被上訴人要求超額賠償，非法所許。上訴人固聲請鑑定系爭房屋跌價，但該屋仍為上訴人使用，並無任何出售銷售情形，無跌價損失、亦無交易性貶損。

（三）並聲明：駁回上訴人之訴。

三、原審駁回上訴人於原審之起訴，上訴人不服提起部分上訴，嗣縮減上訴聲明如後所述，並於本院補陳略以：

（一）本件係火災發生後是否有回復原狀之點交，竟未做成書面「點交紀錄」或類似點交無誤之「書面切結書」，已不合常理。且據上訴人與證人李家凌於104年10月30日前一日之對話，係上訴人要至現場點交，何以上訴人未到場即進行點交，證人李家凌、楊家綺於原審準備程序之證詞顯有矛盾。上訴人出租系爭房屋時傢俱、家電均屬新穎堪用，上訴人取回系爭房屋後，發現有以劣質品（中古品）代替原先之物品或原先交付之傢俱有毀損但未修復等情狀，難謂被上訴人有回復原狀或已履行按租賃契約終止後返還租賃物之義務之情形。

（二）實務上亦肯認火災雖未造成人員死亡，但一般買賣市場對於曾發生火災應有減損價格之心理，即火災污名化影響（臺灣桃園地方法院104年度訴字第1879號判決意旨參照）。另據上訴人提出之「自用住宅因火災歷史影響故屋成交價之問卷調查表」結果顯示，對於已有購屋經驗之人而言，30%以上不考慮購買曾發生火災之住宅；多數人則會對

於房屋之售價砍價5-20% 不等之金額，故此種污名化損失確實存在，上訴人之請求應有允許之必要。

（三）系爭房屋因火災而受損害部分，如附表編號壹第6-7、11-13項、編號貳第19-20項、編號參第26-30項，上訴人全部不請求；編號貳第23項上訴人請求金額縮減為565,000 元、編號肆第31項請求金額縮減為100 萬元；物品計算折舊率部分則縮減為50% ，則附表壹、貳、參、肆之費用合計為2,012,340元，即被上訴人應給付上訴人2,012,340元。

（四）上訴聲明：

1.原判決廢棄。

2.被上訴人應給付上訴人2,012,340 元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

3.被上訴人應將附表編號伍第32-45項之物品返還上訴人。

4.上訴人願供擔保，請求宣告假執行。

5.第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

四、被上訴人除引用原審陳述外，於本院補陳略以：

（一）就上訴人所請求因火災毀損之傢俱，被上訴人已依民法第213條第1項規定回復原狀，甚就未毀損部分亦提供新品予上訴人使用，上訴人所提上訴理由書記載之金額多有不實，部分項目上訴人既稱已自行丟棄，而無從查證，豈能再列為損害賠償之範圍；另上訴人主張被上訴人侵占其物品乙事，業經臺灣花蓮地方檢察署107年度偵字第918號不起訴處分確定在案，顯見被上訴人並無侵占系爭房屋內物品之事實。

（二）系爭房屋於104年10月30 日業經兩造到場點交無誤，並有相關證人之證詞可證，上訴人於侵權行為損害賠償請求權時效即將屆滿之時復提起本訴，期間上訴人使用屋內屋品所在多有，且2 年間經歷多次颱風、地震，系爭房屋內物品縱有損害，是否確因2 年前之火災所致，已無從確認，如上訴人欲主張損害賠償，自應就火災與損害間之因果關係負舉證責任，其請求應無理由。

（三）至於上訴人請求系爭房屋跌價損失部分，所謂交易性貶值係以債權人財產狀況於侵權行為事故發生前後之差額計算損害賠償之範圍，屬純粹經濟上損失，上訴人請求物受損害之賠償僅屬民法第184條第1項前段所定之過失侵權行為類型，原則不得請求純粹經濟上損失。況系爭房屋已於104年10月30 日點交完畢，並交還房屋所有人鄭百君使用至今，系爭房屋既然無任何交易計畫，難認有任何交易性貶值的產生，上訴人之請求自無理由。

（四）答辯聲明：

1.上訴駁回。

2.第二審訴訟費用由上訴人負擔。

3.如受不利判決，被上訴人願供擔保請准免予假執行。

五、兩造不爭執事項：

（一）被上訴人於103年10月23 日向上訴人承租系爭房屋，系爭房屋所有人為上訴人之子鄭百君。

（二）被上訴人將系爭房屋轉租給第三人，該房屋於104年8月10日發生火災。

（三）兩造曾於104年10月26日至系爭房屋檢視恢復情形。

（四）兩造復約定於104年10月30日，再進行會面檢視系爭房屋狀況，當日鄭百君有到場，上訴人係於鄭百君外之人離去後到場。

（五）鄭百君於104年11月間搬到系爭房屋居住至今。

（六）上訴人於出租系爭房屋予被上訴人時，有交付如原證二租賃契約書附件所示之傢俱、家電。

（七）上訴人於另案臺灣花蓮地方檢察署有提出如上訴理由狀附表編號伍第32至45項物品之侵占告訴，並業經臺灣花蓮地方檢察署以107年度偵字第918號為不起訴處分確定。

六、得心證之理由如下：

（一）上訴人所主張之損害，被上訴人已回復原狀：

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。應回復原狀者，如經債

權人定相當期限催告後，逾期不為回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害，民法第213條第1項、第214條分別定有明文。

2.本件爭執之關鍵首為被上訴人於火災發生後，是否已將系爭房屋受損部分回復原狀：

（1）上訴人主張104年10月30日租約到期當日僅約定「點交」，但實際上雙方並未進行「點交」，上訴人亦未授權屋主鄭百君進行點交。惟查本案上訴人既於原審主張依侵權行為法律關係請求損害賠償，被上訴人則以系爭房屋受損部分業經回復原狀為辯。準此，本件所應審認者係在於：被上訴人是否已將系爭房屋受損部分予以回復原狀？至兩造所爭執於104年10月30日是否「點交完成」，僅屬「證明」系爭房屋受損部分已經「回復原狀」之方式之一，而非如兩造於本院準備程序中一再爭執於104年10月30日是否該當「點交」之名義？受損房屋之「點交」程序應如何進行？上訴人尚未到場，屋主鄭百君可否為「點交」之一造而同意點交？合先說明。

（2）查上訴人自陳104年10月26日當日伊臨時至現場，並持一張物品清單，要求被上訴人於104年10月30日照該張清單點交，當時亦有兩位房仲即證人楊家綺、李家凌在場，而104年10月30日伊至現場時，現場只剩鄭百君（本院卷第350至351頁）。證人楊家綺於原審具結證稱：上訴人有授權鄭百君進行系爭房屋點交，並依上訴人所提所有傢俱照片明細之清單逐項點，104年10月30日被上訴人準備把房屋交還上訴人之第二次點交有伊、被上訴人、李家凌及鄭百君在場，伊先請李家凌至現場，伊係下班後才趕到，上訴人事後才到場，且第二次點交是按上訴人清單逐層檢視，系爭房屋點交有二次，第一次是協調，第二次是點交，點交的結果是鄭百君同意交屋等語，伊不記得鄭百君表示沒問題時，上訴人是否已到場等語（原審卷第14至16頁）；證人李家凌亦於原審具

結證稱：伊有陪同被上訴人、鄭百君到系爭房屋進行點交，鄭百君為出租人的兒子，亦為系爭房屋所有人，當時上訴人因時間無法配合，故由鄭百君來點交，並逐層就有疑義部分點交，有拿內容物名冊逐一點交，點交部分蠻細的，連椅腳、桌腳是否鬆脫都有請人來修復，屋內冷氣有換過，配線也有換過，除非有人告訴伊現場曾發生火災，伊也看不出來等語（原審卷二第11頁反面至13頁）。此外，復參酌證人鄭百君於原審證稱：104年10月30日伊先至現場，因伊為屋主，伊先看房屋復原之情形，並與被上訴人、李家凌逐層檢視，過幾天上訴人發現有一台電視機不見，伊有打電話與被上訴人聯繫，被上訴人亦有買一台電視機過去，伊於104年11月底即搬到系爭房屋居住等詞以觀（原審卷二第16反面至18頁），堪認被上訴人確實已於104年10月30日前，將系爭房屋因火災毀損部分均回復原狀甚明，否則鄭百君自無於次月搬入系爭房屋居住至今之理。至證人鄭百君於原審證稱：被上訴人雖帶伊從三樓到一樓，但伊並未親（清）點所有家具，伊當時沒有直接說要被上訴人就哪些部分要修復，只有問被上訴人（關於）地板及樓梯要如何處理云云，似指被上訴人並未回復原狀，然如上述，其既逐層巡視，嗣後為短少電視機尚請被上訴人補正，並於次月即搬入居住，已足彰顯系爭房屋受損部分業已回復原狀，其此部分證言與事實不符，不足採取。

（3）上訴人復指摘證人李家凌、楊家綺證詞與事實有所出入，況楊家綺於104年10月30日根本未到場故不可能清楚當時之情形，並提出原審法院於106年12月29日準備程序之法庭錄音譯文（逐字稿），以釐清證人李家凌、楊家綺所述情節是否與原審筆錄之記載相符，經本院向兩造確認，雙方並未爭執原審筆錄關於上揭證人證述內容記載之正確性，亦不爭執曾於104年10月26日至系爭房屋現場檢視、再相約於104年10月30日會面之事實，上

訴人既自陳於104年10月30日至現場時只剩鄭百君一人，由此可知上訴人並未親自見聞當日參與點交之人員，證人楊家綺亦證稱商談點交共有2次，第二次點交時伊因臨時走不開，故請李家凌先至現場，伊下班後才趕過去，則兩次商談點交之時間密集、地點相同、人員部分重疊，且距作證之時已逾2年之久，證人就若干細節有所遺忘或記憶不清或錯誤，尚與常情相符，無足因此推斷證人所言被上訴人與鄭百君曾於104年10月底進行回復原狀之檢視過程乙節非屬實在。

（4）此部分待證事實已明，且證人李家凌、楊家綺於原審業經上訴人、被上訴人之訴訟代理人及法院詳為詢問，並由兩造核對錄音，由上訴人之訴訟代理人製成逐字稿附卷可稽，上訴人卻聲請再傳訊證人李家凌、楊家綺以釐清二人證述矛盾之處、104年10月30日如何進行點交？進行時間多久？有無逐項比對家具家電？並請求命被上訴人提出更換物品明細、購買物品之明細及價金；請求至現場勘驗黑灰沈澱情形及傳訊證人俞國華證明上訴人僱請其清洗屋內磁磚、證人江乾守證明黑灰沈澱無法去除，有加以更換之必要等情，均核無必要，應予駁回。

（5）綜上，被上訴人確實已於104年10月30日前將系爭房屋因火災毀損部分均回復原狀。

3.本件被上訴人就系爭房屋及其內部裝潢、傢俱、家電等，因本件火災所負之侵權行為損害賠償債務，既經回復原狀而已履行完畢。從而，上訴人主張被上訴人未回復原狀而請求損害賠償，依上述規定，並無理由。

（二）關於漏水部分，難認該損害係本件侵權行為（含火災）所導致

1.上訴人固稱該次火災造成系爭房屋1至3樓均漏水云云，並請求勘驗上訴人提出之漏水影片；函請花蓮縣建築師公會鑑定系爭漏水之情形為何？是否因火災所致？修復費用若干？並請求傳訊證人劉珉均證明其曾於火災後勘查系爭房

屋為何漏水、傳訊鄭百君之配偶黎珮婕證明何時開始漏水及漏水之具體情形。

2.經查，依花蓮縣消防局火災現場勘查概要報告所載：該次火災範圍僅侷限於系爭房屋2樓北側套房臥室內，其餘隔間多為煙燻或熱熔，臥室內主要受火燒損物為床墊，火勢形成後僅在該臥室空間內擴大燃燒，災後調查亦僅有系爭房屋北側臥室內部有受火燒損情形，其餘周邊空間均為煙燻等詞，有該勘查概要報告附卷可稽（原審卷一第103頁）；又參諸兩造於104年10月1日委由台北市結構工程工業技師工會就系爭房屋所為火災結構安全鑑定報告：「拾、鑑定分析與結果：二、…本案以目視觀察主要梁柱尚未嚴重損壞，僅結構表面粉刷剝落並呈現燻黑狀態…四、…鑽心取樣之混凝土抗壓平均強度405kgf/cm2，高於原設計強度…混凝土亦無中性化等現象，且燒失量試驗報告推估火害溫度為攝氏50度至100度，尚屬混凝土結構耐熱安全範圍，因此不影響標的物整體建築之結構安全…。拾壹、修復補強建議：…僅須針對鬆動剝離之粉刷層打除並重新粉刷即可，毋須作其他結構補強作業」等語（原審卷二第36-40頁）。準此，該次火災並未影響系爭房屋結構，其火勢範圍亦僅限於系爭房屋2樓北側臥室內，僅造成粉刷層鬆動剝離，將牆壁粉刷即可，難認該次火災造成系爭房屋漏水，亦即系爭房屋1至3樓之漏水與該次火災並無相當因果關係。

3.再者，就被上訴人辯稱：上訴人已於其修復前即確認系爭房屋1至3樓有無漏水等語，上訴人於原審即已自承：上訴人要求被上訴人重建系爭房屋水電管道，但被上訴人不同意，上訴人因此與水電師傅聯絡，請水電師傅以儀器測試進水部分，自己則測試排水部分，從三樓開始看到有排水洞部分就放水一小時，排完水之後去摸天花板有無漏水，當時測試的結果看起來還好等語（原審卷二第96頁），益徵上訴人現主張系爭房屋之漏水與該次火災發生並無因果

關係。

4.此部分待證事實已甚明確，上訴人上訴後如前述一再聲請勘驗、鑑定及傳訊上揭證人，均核無必要，應予駁回。

5.綜上，本件漏水情形難認該係本件侵權行為（含火災）所導致，上訴人請求被上訴人負擔系爭房屋之修復費用，亦無理由。

（三）上訴人未能舉證證明系爭房屋有交易性貶值（跌價）：

1.按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者，係損害事故發生前之應有狀態，自應將事故發生後之變動狀況悉數考量在內。故於物被毀損時，被害人除得請求修補或賠償修復費用，以填補技術性貶值之損失而回復物之物理性原狀外，就其物因毀損所減少之交易價值，亦得請求賠償，以填補交易性貶值之損失而回復物之價值性原狀（最高法院104年度台上字第523號判決要旨參照）。

2.上訴人雖主張系爭房屋因火災而受有100萬元之跌價損失（附表編號肆第31項），且曾考慮將房子賣掉，並於105年2月18日向房屋仲介業者詢價，房仲業者要求上訴人降價云云，然查上訴人既不爭執鄭百君於104年11月間即已搬到系爭房屋居住至今，且迄至本院言詞辯論終結前，上訴人始終未能就系爭房屋買賣進行計畫舉證以實其說，難認已盡舉證之責。又本件如前述，經台北市結構工程工業技師公會鑑定結果，認本件火害程度尚不足以造成鋼筋混凝土結構損壞，且現況混凝土強度仍明顯高於原設計強度，故無須作其他結構補強作業（原審卷二第40頁），顯然與燃燒至建築物本體，可能導致建物結構損害，影響居住安全之火災不同，亦與通常會造成居住者心理障礙之一般所謂之凶宅有別，上訴人主張系爭房屋有因失火而導致交易性貶值之瑕疵，尚難憑採。

3.上訴人於本院聲請傳喚由臺灣花蓮地方法院登記之不動產估價師為系爭房屋火損後之跌價損失，核無必要，應予駁回。

（四）被上訴人於租賃契約終止後，已返還附表編號伍第32至45項之租賃物：

1.證人楊家綺於原審結證稱：進行系爭房屋點交，有依上訴人所提所有傢俱照片明細之清單逐項點等語，兩造因而完成上揭回復原狀程序，並如前述認定。爰此，被上訴人顯亦已完成民法第455條對上訴人之返還租賃物之義務。

2.更何況如前述，系爭房屋所有人鄭百君證稱：104年10月30日後，上訴人清點後發現一台電視機不見，伊告知被上訴人後，被上訴人即買一台電視過來等語（原審卷二第17頁反面），顯見上訴人亦自行清點確認系爭房屋內之租賃物，其於被上訴人交屋近2年後，始稱被上訴人未將如附表編號伍所列租賃物返還，衡與常情有違。從而，上訴人依民法第455條規定，向被上訴人請求返還如附表所示編號伍之租賃物，並無理由。

七、綜上所述，上訴人依侵權行為法律關係及民法第455條規定請求被上訴人應給付上訴人2,012,340元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及被上訴人應將附表編號伍第32-45項之物品返還上訴人，均無理由，不應准許。原審就此為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合。上訴意旨仍指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

八、兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，經斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無逐一論駁之必要，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　10　　日

民事庭審判長法　官　邱志平

法　官　林碧玲

法　官　李珮瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　108　　年　　12　　月　　11　　日

書記官　林香君

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。