

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第235號

原告

即反訴被告 信芳毛刷股份有限公司

法定代理人 方麗雲

訴訟代理人 陳明宗律師

複代理人 蔡爵陽律師

被告

即反訴原告 高聖國際汽車股份有限公司

法定代理人 陳志平

訴訟代理人 陳立怡律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

主文

被告應給付原告新臺幣348萬1,568元，及自民國113年4月4日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣116萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣348萬1,568元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連

01 者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
02 有明文。經查，本件原告即反訴被告信芳毛刷股份有限公司
03 （下稱信芳公司）起訴主張其於民國109年1月8日將門牌號
04 碼臺北市○○區○○路0段000巷00號建物（下稱系爭廠
05 房）出租予被告即反訴原告高聖國際汽車股份有限公司（下
06 稱高聖公司），惟因高聖公司過失導致系爭廠房於111年10
07 月31日凌晨發生火災（下稱系爭火災），請求損害賠償；高
08 聖公司則提起反訴，主張系爭火災係因信芳公司過失所致，
09 請求損害賠償。經核上開本、反訴，均係源於系爭火災所衍
10 生之糾紛，基礎事實同一，訴訟及證據資料可相互援用，具
11 牽連性，堪認高聖公司所提反訴，於法相合，應予准許。

12 貳、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
13 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
14 條第1項第3款定有明文。查：

15 一、本訴部分：

16 信芳公司原起訴聲明請求高聖公司應給付信芳公司新臺幣
17 （下同）2,042萬3,250元暨遲延利息（見本院卷第9頁）；
18 嗣於114年7月9日具狀變更其聲明為：高聖公司應給付信芳
19 公司568萬3,504元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
20 止，按年息百分之5計算之利息等語（見本院卷第435頁），
21 核屬減縮應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准
22 許。

23 二、反訴部分：

24 高聖公司原反訴聲明請求：信芳公司應給付高聖公司638萬
25 2,172元，及自民事反訴暨答辯二狀繕本送達翌日起至清償
26 日止，按年息百分之5計算之利息（見本院卷第294頁）。其
27 聲明迭經變更，嗣於114年12月9日當庭確定聲明為：信芳公
28 司應給付高聖公司623萬4,822元，及自民事反訴暨答辯二狀
29 繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
30 （見本院卷第490頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，與
31 前揭規定相符，應予准許。

01 乙、實體部分：

02 壹、本訴部分：

03 (一)信芳公司主張：

04 1.信芳公司係系爭廠房之所有權人，於109年1月8日與高聖公
05 司簽訂廠房租賃契約（下稱系爭租約）將系爭廠房出租予高
06 聖公司，雙方於系爭租約第6條第1項特約約定高聖公司應就
07 失火責任負善良管理人注意義務。

08 2.然高聖公司於109年1月8日起至同年4月30日裝修系爭廠房，
09 將系爭廠房1樓隔間作零件室使用，並於零件室內增設室內
10 配線及電氣設備，卻違背善良管理人注意義務，疏未依用戶
11 用電設備裝置規則之規定，將零件室內配線之電線、電纜，
12 穿入足夠管徑內之金屬導線管或PVC管內，此外，高聖公司
13 開業後，疏未於非營業時間關閉非必要電器之電源，用電負
14 荷過載，終致系爭廠房零件室內配線於111年10月31日清晨
15 發生短路，肇生系爭火災，損壞信芳公司所有之系爭廠房。

16 3.信芳公司因而支出清理廢棄物費用17萬3,250元，另系爭廠
17 房回復原狀所需費用則為551萬0,254元，信芳公司共計受有
18 568萬3,504元損害。

19 4.爰依系爭租約第6條第1項前段、民法第184條第1項、第434
20 條、第227條第1項規定，請求擇一為有利之判決，並聲明：
21 (1)高聖公司應給付信芳公司568萬3,504元，及自起訴狀繕本
22 送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2)願
23 供擔保請准宣告假執行。

24 (二)高聖公司辯以：

25 1.就信芳公司所主張「系爭廠房零件室內配線之電線、電纜，
26 疏未穿入足夠管徑內之金屬導線管或PVC管內」之過失而
27 言，系爭廠房零件室內配線之電線、電纜，是否確有穿入足
28 夠管徑內之金屬導線管或PVC管內之缺失，實屬不明。縱有
29 此情，亦未必是高聖公司承租後裝修缺失，亦可能是信芳公
30 司出租前設置即有欠缺。

31 2.就信芳公司所主張「未關閉非必要電源、用電負荷過載」之

01 過失而言，高聖公司與台灣電力股份有限公司之契約用電量
02 為75kW，而系爭廠房總用電量（含高聖公司依約轉租之次承
03 租人之用電）通常不逾60kW，可見並無用電過載。

04 3.縱認高聖公司應負賠償責任，信芳公司請求回復原狀費用部
05 分應予折舊。

06 4.答辯聲明：(1)信芳公司之訴及假執行聲請均駁回。(2)如受不
07 利判決，願供擔保免為假執行。

08 貳、反訴部分：

09 (一)高聖公司主張：

10 1.信芳公司既為系爭廠房之所有權人，即應對系爭廠房負有維
11 護電源線等設備安全之義務，然其並未主動定期檢修、維
12 護，疏於檢修電源線以確認用電安全，致發生系爭火災，自
13 屬違反建築法第77條第1項保護他人之法律。

14 2.系爭火災導致高聖公司放置屋內之硬體設備、廠內待維修之
15 客戶車輛等物品均遭燒毀，高聖公司因而受有財物損失234
16 萬6,948元；且系爭火災導致系爭廠房斷水斷電，高聖公司
17 無從營業直至租賃到期，受有營業損失388萬7,874元，共計
18 623萬4,822元損害。

19 3.爰依民法第184條第2項規定提起反訴，並聲明：(1)信芳公司
20 應給付高聖公司623萬4,822元，及自民事反訴暨答辯二狀繕
21 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(2)
22 願供擔保請准宣告假執行。

23 (二)信芳公司辯以：

24 1.系爭廠房已依約交予承租人即高聖公司管領使用，信芳公司
25 並無實際管領權限，故高聖公司應自負系爭廠房內電氣設備
26 之檢修維護義務。

27 2.高聖公司未具體證明所受財物損失之具體內容，亦未計算折
28 舊。

29 3.縱認信芳公司有過失而應負賠償責任，高聖公司既為實際管
30 理支配權限之人，應與有過失，且其過失比例應高於信芳公
31 司等語置辯。並聲明：(1)高聖公司之訴及其假執行之聲請均

01 駁回。(2)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執
02 行。

03 參、兩造不爭執事項（見本院卷第465至466頁、第470至471頁、
04 第490頁）

05 (一)系爭廠房為信芳公司所有。

06 (二)信芳公司於109年1月8日與高聖公司簽訂系爭租約，同日點
07 交系爭廠房。

08 (三)高聖公司於109年1月8日起至109年4月30日裝修系爭廠房，
09 將系爭廠房一樓隔間作零件室使用。

10 (四)高聖公司於109年9月23日將系爭廠房二樓合法轉租他人。

11 (五)系爭廠房於111年10月31日上午7時許發生系爭火災，依臺北
12 市政府消防局火災原因調查鑑定書認定，系爭火災起火處為
13 零件室中央一帶；起火原因以電氣因素引燃周邊可燃物致起
14 火燃燒之可能性較大。

15 (六)信芳公司於112年1月3日以內湖洲美郵局第000001號存證信
16 函通知高聖公司終止系爭租約，系爭租約於112年4月30日終
17 止。

18 肆、本院之判斷：

19 一、本訴部分：

20 (一)高聖公司僅就重大過失負失火責任：

21 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
22 任。民法第184條第1項前段定有明文，次按租賃物因承租人
23 之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負
24 損害賠償責任，民法第434條亦有明文。民法第434條立法特
25 意減輕承租人之注意義務，如租賃契約當事人約定加重承租
26 人責任即注意義務，雖非不可，惟應以特約明文約定為之，
27 始符合公平原則及立法目的。復按民法第434條所定重大過
28 失失火責任之債務不履行，乃屬侵權行為之特殊型態，既然
29 民法第434條就承租人失火責任之規定，已寓有保護承租人之
30 規範目的，則於侵權行為之法律關係時，承租人亦需有重
31 大過失始需負責，始能貫徹民法434條之立法目的。

01 2.經查，系爭租約第五條及第六條雖分別約定：「1、乙方
02 （按：即高聖公司）應以善良管理人注意義務使用租賃物廠
03 房建物」、「1、租賃期間乙方應善盡善良管理人義務，因
04 乙方之人為過失致房屋有任何損害時，由乙方負修繕或損害
05 賠償之責……」（見本院卷第20頁），然其內容未列入「失
06 火」或「火災」等字句，核其意旨無非重申民法第432條所
07 規定「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物
08 有生產力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致
09 租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或
10 依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，
11 不在此限」內容而已，難認係特約排除民法434條規定而加
12 重高聖公司注意義務。信芳公司僅執前述約定，主張兩造有
13 特約高聖公司應就失火責任負善良管理人注意義務，並非可
14 採。綜上，無論就信芳公司所主張契約上請求權（系爭租約
15 第6條第1項前段、第434條、第227條第1項規定）或侵權行
16 為請求權（民法第184條第1項）而言，均以高聖公司就系爭
17 火災發生，有重大過失，始克成立，先予敘明。

18 (二)高聖公司就系爭火災之發生有重大過失：

19 按民法第434條所謂重大過失，係指顯然欠缺普通人應盡之
20 注意義務而言。次按非金屬被覆電纜之裝設，不得直接埋設
21 於樓地板、牆壁、天花板、梁柱等。但符合下列規定之一者
22 不在此限：將電纜穿在金屬導線管、PVC管或PF管等硬質導
23 線管內，用戶用電設備裝置規則第381條第2項第1款可資參
24 照。經查：

25 1.高聖公司負責人陳志平因系爭火災後接受消防局訪談時陳
26 稱：「兩年半前跟房東承租後，因為室內的電線比較不
27 夠……所以有請水電再重新配線」、「室內配線是從零件室
28 大的配電盤箱接出去」等語（見本院卷第54頁），兩造就此
29 於本院審理時亦為相同陳述（見本院卷第280頁言詞辯論筆
30 錄）。足見高聖公司於承租系爭廠房後，因其營業所需，自
31 行雇工將系爭廠房線路重新配置。

01 2.依臺北市政府消防局火災原因調查鑑定書暨內政部消防署火
02 災證物鑑定實驗室鑑定報告所示，系爭火災起火點位於高聖
03 公司設置之零件室中央一帶；經採集該處電線證物進行微觀
04 檢視，發現熔痕特徵與「導線受電弧燒熔所造成之通電痕相
05 同」，另依現場狀況及關係人訪談紀錄，排除人為縱火或遺
06 留火種等其他原因，研判起火原因以電氣因素（室內配線短
07 路）引燃周邊可燃物之可能性較大（見本院卷第51頁、第65
08 至66頁）。又證人即臺北市政府消防局火災調查科人員黃魁
09 譽於本院審理時到庭作證，除就上述鑑定方法及結論闡釋綦
10 詳（見本院卷第276頁至第280頁）外，另又證稱：現場勘查
11 發現，自零件室配電盤拉出之線路，係以簡易管線吊架支撐
12 延伸，並未穿入足夠管徑之金屬導線管或PVC管內等語（見
13 本院卷第279頁言詞辯論筆錄），復有現場相片存卷可佐
14 （見本院卷第147頁至第148頁）。綜此，高聖公司翻修裝潢
15 後之零件室所拉出線路，確有未穿入足夠管徑之金屬導線管
16 或PVC管內之情事，該處復因室內配線短路而起火燃燒，則
17 信芳公司主張系爭火災之發生，係肇因於上開線路設置欠
18 缺，要屬可信。

19 3.準此，高聖公司既於承租系爭廠房後裝潢、重新規劃室內配
20 線，本應注意依用戶用電設備裝置規則等相關電工法規為設
21 置，卻疏未採取上開措施，顯有欠缺普通人應盡之注意義
22 務。是高聖公司就系爭火災之發生，核有重大過失，應依民
23 法第184條第1項、第434條規定，對信芳公司負損害賠償責
24 任。又本件信芳公司係為選擇合併，本院既認信芳公司依民
25 法第184條第1項、第434條規定所為請求有理由，即不另行
26 論駁系爭租約第6條第1項前段約定、第227條第1項規定等請
27 求權基礎，附此敘明。

28 (三)高聖公司應賠償數額為348萬1,568元：

29 按物被毀損時，被害人除得依民法第196條請求賠償外，並
30 不排除民法第213條至第215條之適用。請求賠償物被毀損所
31 減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為

01 限。例如修理材料以新品換舊品，應予折舊（最高法院77年
02 度第9次民事庭會議決議(一)參照）。基於有損害斯有賠償為
03 損害賠償法之基本原則，就物品受損所致損害應係該物品於
04 侵權行為未發生之應有價值與侵權行為已發生之實際價值之
05 差額，或係將物品回復至未發生侵權行為之應有狀態的必要
06 費用。經查：

07 1.廢棄物清運費用：

08 系爭火災導致系爭廠房毀損，信芳公司因而支出廢棄物清運
09 費用17萬3,250元，有統一發票存卷可查（見本院卷第155
10 頁）。此部分請求，應予准許。

11 2.臺北市建築師公會鑑定回復原狀費用：

12 (1)經本院囑託臺北市建築師公會鑑定將系爭廠房回復原狀所需
13 費用，該會作成114年6月20日(114)(十七)鑑字第1564號鑑
14 定報告書（下稱系爭鑑定報告），其意旨略以：包含結構體
15 補強及裝修工程等工程總價（含油漆粉刷、結構補強、泥作
16 裝修、機電設備等工程之工資、材料、稅金及管理費）約為
17 847萬6,650元。又因系爭廠房係於60年間所建成之磚造建
18 物，依行政院頒布之「固定資產耐用年數表」耐用年數為52
19 年，因經歷年數已逾52年故耐用年數延長為62年，修正之折
20 舊率為1.613%，折舊後殘值率為12.898%【計算式 $1-0.01613$
21 $*54=0.12898$ 】，據此計算本件折舊後修復費用為330萬8,31
22 8元【計算式： $(8,476,650 \times 30\%) + (8,476,650 \times 70\% \times$
23 $12.898\%) = 3,308,318.0019$ ，元以下四捨五入】。本院認系
24 爭鑑定報告已詳述其估算之依據及計算方式，所為折舊計算
25 復於法有據，堪予憑採。

26 (2)至原告雖主張系爭鑑定報告附件十中，除項次7、9、10、1
27 2、16、19等工項具獨立性而應折舊外，其餘工項之材料不
28 具獨立性，故毋庸折舊云云，然如油漆、水泥等材料（即信
29 芳公司所指毋庸折舊之工項之材料）實非無獨立使用或交易
30 價值，且系爭廠房經歷年數已逾54年（詳如前述），如予粉
31 刷補強，即可能延長其使用壽命，使系爭廠房免於老舊耗損

01 之修繕需求而減省費用支出，對於系爭廠房使用或交易價值
02 亦有提昇之效。信芳公司復未能舉證說服本院認以新材料修
03 復系爭廠房並無獲得上述額外利益之可能，其主張部分工項
04 不具獨立性而毋庸折舊等語，即非可取。

05 3. 綜上，高聖公司應賠償信芳公司之數額為348萬1,568元【計
06 算式：廢棄物清運費173,250+回復原狀費用3,308,318=3,
07 481,568】。

08 (四) 遲延利息：

09 按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
10 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
11 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
12 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
13 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應
14 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利
15 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第2
16 03條分別定有明文。查信芳公司請求屬未定期限之金錢債
17 務，而本件起訴狀繕本於113年4月3日送達高聖公司，有本
18 院送達證書存卷可稽（見本院卷第165頁），是信芳公司得
19 一併請求高聖公司給付自上開送達日翌日即113年4月4日起
20 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

21 二、反訴部分：

22 高聖公司承租系爭廠房後，於109年1月8日至109年4月30日
23 間進行裝潢施工（參前開兩造不爭執事項(三)、本院卷第19頁
24 系爭租約），併參系爭租約第五條「使用租賃物之約定」約
25 定：「3、租賃物不得供非法使用，或存放易燃、易爆等危
26 險物品影響公共安全」，可知系爭租約授權高聖公司自行裝
27 潢，並約定現場安全事項由高聖公司管領負責。再觀臺北市
28 政府消防局消防安全設備檢修申報書（見本院卷第183頁至
29 第203頁），高聖公司亦係以其負責人陳志平為消防法所定
30 管理權人，而為消防安全設備檢修之申報，益徵高聖公司業
31 已依約實際承擔系爭廠房消防安全事項之管領權責。信芳公

01 司就出租期間系爭廠房設備既無管領權責，自無疏於定期維
02 護相關設備之過失或違法可言。遑論，系爭火災之發生係因
03 高聖公司承租後重新設置規劃缺失所致（詳如前述），高聖
04 公司復未舉證「疏未定期維護檢修」老舊耗損線路同屬系爭
05 火災之發生原因，此部分主張即難遽採。綜此，高聖公司反
06 訴主張信芳公司應對高聖公司負賠償之責，實屬無據。

07 伍、假執行：

08 一、本訴部分：

09 兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，就信芳
10 公司勝訴部分，經核均與法律規定相符，爰分別酌定相當擔
11 保金額予以宣告。至信芳公司敗訴部分，則因訴之駁回失其
12 依據，併予駁回。

13 二、反訴部分：高聖公司假執行聲請，因訴之駁回而失所依據，
14 應予駁回。

15 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
16 經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

17 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

18 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日

19 民事第二庭 法官 林志洋

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 1 月 13 日

24 書記官 洪仕萱