

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度簡上字第53號

上訴人 永宏蘭業股份有限公司

法定代理人 林峻騰

訴訟代理人 林靜如律師

複代理人 劉嘉凱律師

被上訴人 陳裕仁

訴訟代理人 梁凱富律師

複代理人 王俞倫律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年1月26日屏東簡易庭109年度屏簡字第636號第一審判決提起上訴，本院於民國113年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決除確定部分外，關於命上訴人給付超過新臺幣255,715元及自民國110年7月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨除確定部分外訴訟費用負擔之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人之其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用，由上訴人負擔十分之三，餘由被上訴人負擔。

事 實 及 理 由

一、被上訴人於原審起訴主張：兩造於民國105年7月1日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），約定由上訴人向被上訴人承租門牌號碼屏東縣○○鄉○○路○○巷000○○000○○000號溫室（下稱系爭溫室）及設備器材等，租賃期間為105年7月1日至110年6月30日，每年租金為新臺幣（下同）39萬元，嗣被上訴人與上訴人於106年7月1日重新簽立租賃契約書，租賃條件均與105年7月1日簽立之租約相同。未料上訴人自108年7月1日起即未依約給付租金，經被上訴人以內埔龍泉郵局109

01 年8月13日第19號存證信函催告上訴人於文到15日內清償，
02 逾期即以該函為終止契約之意思表示，惟上訴人仍拒絕給
03 付，至109年9月15日共積欠租金455,000元（計算式：390,0
04 00元÷12月×14月＝455,000元）。上訴人於租賃期間申請廢
05 止被上訴人提供之4支電表（下稱系爭電表），致被上訴人
06 需另向台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）申請電表以
07 供系爭溫室使用，共須支出730,627元，且上訴人擅自於系
08 爭溫室內增設排水溝、鑽挖冷氣孔洞均未回填，系爭溫室內
09 亦留有電線電管、電箱、水管等均未拆除，上訴人顯然未妥
10 善管理使用租賃物，被上訴人因此支出施作土水、拆除等工
11 程費用199,765元，合計1,385,392元，爰依兩造租賃契約關
12 係提起本件訴訟等語，於原審聲明：（一）上訴人應給付被上
13 訴人1,385,392元及自110年7月22日起至清償日止，按週年
14 利率百分之5計算之利息；（二）願供擔保，請准宣告假執
15 行。

16 二、上訴人於原審則以：上訴人固自108年7月1日起至搬離系爭
17 溫室之日即000年0月00日間未給付租金，然被上訴人為藍天
18 運通股份有限公司（下稱藍天公司）之股東，藍天公司負有
19 積欠高額貨款之債務，依公司法第154條第2項之規定，應由
20 被上訴人負清償責任，則被上訴人與上訴人間互負債務且給
21 付種類相同，上訴人自得主張抵銷。至系爭電表乃台電公司
22 所有，並經訴外人陳映君（下稱陳映君）過戶至上訴人名
23 下，並非兩造間租賃契約之承租標的，上訴人因公司規劃不
24 再使用系爭溫室而向台電公司申請廢止用電，被上訴人請求
25 上訴人賠償申請復電之費用，並無理由。又被上訴人返還系
26 爭溫室時，已以合於契約之應有狀態返還，被上訴人支出之
27 土水設備、電箱拆除費用均與上訴人無關，其主張亦無理由
28 資為抗辯，於原審聲明：（一）被上訴人之訴駁回；（二）如受
29 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

30 三、原審判決上訴人應給付被上訴人1,385,392元，及自110年7
31 月22日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，上

01 訴人聲明不服，提起上訴，其上訴意旨除如前所述外，於本
02 院補充略以：

03 (一)系爭電表屬並非系爭租約之出租溫室設備之一部，蓋上訴人
04 當時與陳映君之代理人陳孝文合資經營日本永宏蘭業公司，
05 於商議承租農田巷131、133號土地及系爭溫室時表示將有用
06 電需求，陳孝文遂向上訴人表示毋庸再申請新電表，以陳映
07 君名義之原有電表用戶名重新申請新設後再拉線使用，另外
08 再將陳映君102年所新設之電號「00-00-0000-000」電表
09 (下稱系爭178電表，為陳孝文設於屏東縣○○鄉○○路○
10 ○巷000號)增碼後拉線，之後陳映君再全部移轉過戶給上
11 訴人即可，而新設、變更等所有費用由上訴人負擔。再者，
12 系爭租約載明租賃標示為「農田巷121、123、125號溫室，
13 包括溫室內設備器及澆灌設施器材」，並無指涉系爭電表及
14 供電設施。依據台灣電力股份有限公司消費性用電服務契約
15 第6條規定，系爭電表及線路配置所有權係歸屬台電公司所
16 有，且申設用電及移轉過戶乃另行口頭約定之事，復依台灣
17 電力公司營業規章第三章契約變更及終止/第一節過戶之第1
18 4條及台灣電力股份有限公司消費性用電服務契約第21條規
19 定，均可證明辦理過戶時，前用戶已確認相關權利與義務已
20 轉讓給繼受用電人，故陳映君於過戶時已明確知悉有關消費
21 性契約有關電表用戶之權利義務係由上訴人全權繼受，非僅
22 為繳費方便之故。再由上訴人於000年0月間因系爭178電表
23 遭竊電而與陳孝文對質時，陳孝文要求被上訴人拆除電表，
24 亦可認依照陳孝文與上訴人之口頭協議，系爭電表用戶人權
25 利義務確實已全移轉給上訴人。是以，被上訴人以系爭租約
26 請求回復陳映君所有之系爭電表及供電設備，除主張事實有
27 誤外，其主張之請求權基礎亦無理由。

28 (二)次按用電戶名如為承租人，結束租賃關係，已無用電需要，
29 可申請廢止用電並繳清結算電費後，予以停止供電或由電力
30 公司派員中間抄表繳清結算電費後點交房屋辦理過戶，以明
31 用電責任，並無違約情事，此可參見臺灣高等法院99年度上

01 字第634號判決。是以，上訴人既經被上訴人終止契約，並
02 於109年9月15日前騰空返還系爭溫室及其內設備，而農田巷
03 131、133號土地租約於110年6月屆滿後亦無繼續於該址用電
04 之需求，故上訴人於000年0月間向台電公司申請廢止用電，
05 110年4月騰空農田巷131、133號土地上所有物，以結算用電
06 與清理租地，與社會通念相符。又系爭租約於109年9月15日
07 終止，電號「00-00-0000-000」、「00-00-0000-000」（下
08 分稱系爭065、076電表）、系爭178之電表乃係上訴人於110
09 年3月16日申請廢止用電；「00-00-0000-000」之電表（下
10 稱系爭054電表）則係未繳電費而經台電公司終止契約，則
11 原審稱上開電表稱係於租賃契約存續中廢止或終止即有違
12 誤。再依台電公司回函，記載系爭065電表係於105年5月新
13 設，乃係前「00-00-0000-000」電表併入；系爭054電表於1
14 05年新設，乃係前「00-00-0000-000」電表併入；系爭076
15 電表係於105年5月新設，乃係前「00-00-0000-00」電表併
16 入，均可證陳映君前無用電需求即已廢止用電，待與上訴人
17 協議代為申設用電時，始向台電公司申請新設或增設用電，
18 而由上訴人負擔所有費用，再移轉給上訴人，足認用電名為
19 承租戶者，本須廢止用電以結算電費及釐清權責，並無任何
20 侵權或違約行為至明。況系爭租約終止後，系爭電表有遭盜
21 電情事，致上訴人蒙受損失，又經陳孝文阻止台電公司人員
22 進入系爭溫室，被上訴人也不願意配合上訴人拆除電線，而
23 無法釐清盜電情形及費用，上訴人迫於無奈，才向台電公司
24 申請廢止，又因被盜電而無法確定電費而未繳納電費，台電
25 公司始先終止契約避免損害擴大，故上訴人為結算電費以明
26 權益，實難認有何故意或過失之不法行為，亦無任何債務不
27 履行或違反租約之情事至明。

28 (三)關於被上訴人請求回復原狀的部分，系爭電表非屬系爭租約
29 約定之租賃設備，且系爭054、065、076電表係因上訴人有
30 用電需求，於105年5月請陳映君代為新設，並由上訴人負擔
31 費用，而後移轉登記給上訴人，由上訴人自行就該地區拉線

01 使用電力，此部分電表用戶權益本即屬上訴人所有。至系爭
02 178電表雖為陳映君102年新設，然於105年7月已移轉給上訴
03 人，是系爭電表均無應回復原狀之責任。至陳映君要如何設
04 置其新的電器設備配線，與上訴人無關，況其委請他人代辦
05 及施工費用，亦非回復原狀必要費用。又依據系爭租約第
06 6、7條約定，租約終止後，僅需依租約終止時之騰空返還系
07 爭租賃物，所遺留物品盡歸甲方（即被上訴人）所有，並無
08 約定乙方（即上訴人）回復系爭溫室至承租當時原狀之義
09 務，是以，兩造簽訂租賃契約前即商議由上訴人承租溫室作
10 為栽種蘭苗之用，兩造亦有合資投資之事實，則上訴人承租
11 期間既係以合乎栽種蘭苗之通常使用，且未更改承租標的之
12 溫室建設設計及澆灌設施器材，也依約於109年9月上旬「騰
13 空交還」而合於系爭溫室之應有狀態，實已善盡保管維護義
14 務責任，並無違約情事。而被上訴人遲至000年0月間才稱上
15 訴人拒絕回復原狀，空言泛稱其要做土水、拆除工程，且提
16 出無從認定拍攝時間、地點、形成狀態原因之照片，及未經
17 查證品名、規格等之報價單，即要求上訴人應負擔而請求費
18 用28萬元，顯然無理由。原審未令被上訴人舉證，率認上訴
19 人拆除太陽能板而應回復原狀，顯然與一般社會通念、經驗
20 及論理法則、證據法則相違。況原審以被上訴人提出Google
21 地圖於000年0月間之街景畫面，遽認被上訴人所提之照片為
22 系爭溫室出租前照片，此等論斷殊難令人信服。

23 (四)綜上，被上訴人上開請求並無理由等語，並聲明：1.原判決
24 關於命上訴人給付被上訴人超過45萬5,000元本息部分，及
25 該部分假執行之宣告暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均
26 廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。3.第
27 一(除確定部分外)、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

28 四、被上訴人之答辯意旨除如前述外，另補充以：

29 (一)上訴人主張系爭電表非系爭溫室設備之一部分，而非屬系爭
30 租約之標的等語，惟系爭178號電表為陳映君於102年即申
31 設，系爭054、065、076電表於105年5月4日繳費裝設，並在

01 裝設時將原已存在之系爭134、123、012電表分別併入，陳
02 映君未曾將系爭134、123、012電表申請廢止，系爭電表申
03 設，時間點均在兩造成立系爭租賃契約之前，此為兩造所不
04 爭執之事實，並有台電公司於原審程序之回函在卷可稽，則
05 系爭電表自為系爭溫室設備並經被上訴人交付上訴人使用無
06 疑。退步言，縱陳映君並非系爭電表之所有人，然陳映君於
07 105年7月20日將系爭電表「過戶」予上訴人亦非物權意義上
08 之所有權移轉，其爭點應著重於被上訴人原係交付具備妥善
09 供電設施及能力之系爭溫室及其設備予上訴人使用，兩造並
10 於系爭租約第5條定有上訴人不得私自修改溫室建設及設
11 計，否則應負擔回復之賠償責任之約定。惟上訴人卻於系爭
12 租約存續中及終止後，擅自向台電公司申請廢止系爭065、0
13 76、178電表，且上訴人於系爭租約終止後，除未將系爭054
14 電表過戶回陳映君，更故意不繳電費而遭台電公司單方終
15 止，致系爭溫室於返還時不具備原先之供電能力而無法正常
16 使用收益，此均與被上訴人依權利阻止台電公司人員進入廢
17 止電表無涉，故依系爭租賃契約第5條規定，上訴人自應就
18 被上訴人回復系爭溫室電表使用之費用負賠償責任。

19 (二)上訴人主張陳映君業將系爭電表過戶予上訴人，上訴人即有
20 權利決定是否廢止，及其係因系爭租約終止後無再使用之需
21 要，始申請廢止等語。惟陳映君將系爭電表過戶予上訴人，
22 僅係為方便上訴人繳付電費，並避免被上訴人成為高額電費
23 之直接債務人，非謂上訴人得自行決定廢止系爭電表或致令
24 不堪用。再按一般租賃實務，無論係工廠、溫室或一般供居
25 住使用之建物所成立之租賃關係，均難以想像出租人可能同
26 意承租人擅自廢止建物內之供電設施及狀態，致承租人收回
27 租賃物後，尚須自行花費鉅款回復其供電狀態以再為使用收
28 益，是上訴人主張其於系爭租約終止後，因無再使用系爭06
29 5、076、178電表而得逕向台電公司申請廢止云云，乃屬不
30 合常情之變態事實，自應負擔此部分之舉證責任。且查，除
31 系爭065、076電表係於系爭租約終止後之110年2月25日經上

01 訴人廢止外，系爭178電表則早於109年8月28日即遭上訴人
02 申請廢止，是上訴人主張其係因系爭租約終止後無再使用之
03 需要，始申請廢止云云，與實情未符。又上訴人援引臺灣高
04 等法院99年度上字第634號民事判決意旨，主張其廢止電表
05 合於租賃契約云云，惟該判決之案件事實並非如上訴人「廢
06 止供電」，而係「暫停供電」，其回復供電所需之成本與本
07 案有雲泥之別，則上訴人援引與本案事實相異之法律見解，
08 其主張殊無可採之處。

09 (三)又依系爭租約第5條約定：「乙方應負所有承租設施維護及
10 修繕責任，並不得私自增建或修改溫室建設設計，如私自修
11 改應負復原賠償責任。」，是以，系爭租賃物雖係供上訴人
12 於租賃期間作為溫室使用，然依前開規定，亦不免上訴人如
13 租賃契約屆滿或提前終止時，應就其私自增建或修改系爭溫
14 室之部分，負擔復原之賠償責任，此與系爭租賃契約第6、7
15 條規定上訴人應騰空並遷讓系爭溫室乃屬二事，上訴人主張
16 其已符合系爭租約第6、7條規定遷空，即無庸依第5條規定
17 負賠償責任云云，顯無理由。被上訴人雖曾與台電公司訂有
18 太陽能售電契約，惟上訴人於系爭租約訂立前，即已知悉系
19 爭溫室之太陽能板及太陽能售電契約之存在，卻於承租系爭
20 溫室後，不斷以採光不佳、光線太暗等理由欲拆除系爭溫室
21 之太陽能板，被上訴人不堪其擾，始由被上訴人代替上訴人
22 拆除前開太陽能板，然該太陽能板既為被上訴人交付上訴人
23 之設備之一，且被上訴人應上訴人之要求始代為拆除，則不
24 論其實際拆除之人為上訴人或被上訴人，均不免上訴人應於
25 系爭溫室返還時，負擔回復其原有狀態即拆除前之責任。另
26 上訴人於系爭溫室地面、牆角挖掘增設排水溝，並於牆面鑽
27 挖冷氣孔洞，遺留電線電管、電箱、水管等之增建或修改，
28 亦應負復原賠償責任，是被上訴人請求上訴人給付除系爭電
29 表以外之其他回復費用共199,765元，自有理由等語置辯。
30 並聲明：上訴駁回。

31 五、兩造不爭執之事項：

- 01 (一)上訴人前向被上訴人承租系爭121、123、125溫室及其中設
02 備，租期自105年7月1日起至110年6月30日止，年租金39萬
03 元，採年繳方式支付。嗣再訂約，租期自106年7月1日至110
04 年6月30日止。
- 05 (二)因上訴人自108年7月1日起即未繳租金，被上訴人於109年8
06 月13日寄送存證信函催告應於文到後15日內繳納，否則即終
07 止租約等旨，上訴人仍未依限繳納，至109年9月15日上訴人
08 遷離止，共積欠租金455,000元（此部分未據上訴）。
- 09 (三)系爭121、123、125號溫室內分別裝設系爭054電表、系爭06
10 5電表、系爭076電表，及非為承租標的之系爭127溫室內裝
11 設系爭178電表，其新設、併入、過戶及廢止情形如下述：
- 12 1. 系爭054電表由原用戶陳映君申請，經台電公司於105年5月6
13 日裝表供電，並由000-00-0000-000號電表（134電表）併入
14 此戶，134電表係陳映君於102年間申請新設，陳映君於105
15 年7月20日將系爭054電表過戶上訴人。系爭054電表嗣因未
16 繳電費50,428元，由台電公司於110年6月28日主動終止契約
17 （電表未拆除）。
 - 18 2. 系爭065電表由原用戶陳映君申請，經台電公司於105年5月6
19 日裝表供電，並由000-00-0000-000號電表（123電表）併入
20 此戶，123電表係陳映君於102年間申請新設，陳映君於105
21 年7月20日將系爭065電表過戶上訴人。系爭065電表由上訴
22 人於110年2月25日主動申請廢止用電，於110年3月2日廢
23 止。
 - 24 3. 系爭076電表由原用戶陳映君申請，經台電公司於105年5月6
25 日裝表供電，並由000-00-0000-000號電表（112電表）併入
26 此戶，112電表係陳映君於102年間申請新設，陳映君於105
27 年7月20日將系爭076電表過戶上訴人。系爭076電表由上訴
28 人於110年2月25日主動申請廢止用電，於110年3月12日廢
29 止。
 - 30 4. 系爭178電表係陳映君於102年間申請新設，於105年7月20日
31 過戶上訴人，上訴人於109年8月28日主動申請廢止用電，於

- 01 109年8月31日廢止。
- 02 (四)上訴人曾由被上訴人於105年5月4日代繳系爭065電表之線補
03 費65,970元，於105年5月13日代繳系爭076電表之線補費39,
04 582元、於105年5月30日代繳系爭178電表之線補費41,781
05 元，上訴人就前開代墊款共147,333元於105年7月15日返還
06 被上訴人，並由被上訴人女友郭嶺梅代為受領。
- 07 (五)上訴人於系爭電表過戶後，曾就系爭054電表於105年7月29
08 日委託郭嶺梅繳納線補費321,054元、就系爭076電表於106
09 年5月22日自行繳納線補費160,527元。
- 10 (六)系爭054電表積欠之電費50,428元，已由上訴人繳清，被上
11 訴人亦捨棄請求此項費用。
- 12 (七)兩造不爭執系爭電表向台電公司申請復電時，系爭054電表
13 需接電費249元，系爭065、076電表各需43,980元，系爭178
14 電表需21,990元。
- 15 (八)系爭121、123、125溫室，被上訴人已於000年0月出售第三
16 人。
- 17 (九)系爭054電表現由上訴人遷移他處繼續使用（電號已變
18 更）。
- 19 (十)系爭121溫室內太陽能光電發電設備，是由被上訴人自行拆
20 除。
- 21 六、本件爭點在於：
- 22 (一)被上訴人請求上訴人給付系爭電表向台電公司復電費用共10
23 9,950元、民間代辦費共570,000元，合計680,199元，有無
24 理由？
- 25 (二)被上訴人請求上訴人給付溫室回復原狀費用共145,765元，
26 有無理由？
- 27 (三)被上訴人請求上訴人給付太陽能光電發電設備安裝費用54,0
28 00元，有無理由？
- 29 七、本院之判斷：
- 30 (一)被上訴人請求上訴人給付系爭電表向台電公司復電費用共10
31 9,950元、民間代辦費共570,000元，合計680,199元，有無

01 理由？

- 02 1. 按當事人於言詞辯論時為訴訟標的之捨棄或認諾者，應本於
03 其捨棄或認諾為該當事人敗訴之判決，民事訴訟法第384條
04 定有明文。經查，系爭054電表積欠之電費50,428元，已由
05 上訴人繳清，被上訴人亦捨棄請求此項費用，此復為兩造所
06 不爭執，本院自當依此認定而為被上訴人敗訴之判決，是原
07 審就此部分所為上訴人敗訴之判決，並依民事訴訟法第389
08 條第1項第3款規定職權宣告假執行，均尚有未洽，上訴意旨
09 指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，即為有理由。
- 10 2. 按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
11 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
12 8條定有明文。又前開所稱權利之行使，是否以損害他人為
13 主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人
14 及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘
15 其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社會所受
16 之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目的，若當事人
17 行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要
18 目的，即不在該條所定範圍之內。再按損害賠償之債，以有
19 損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果
20 關係為成立要件。故原告主張損害賠償之債，如不合於此項
21 成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在，亦不得僅以行
22 為人就其行為有故意過失，即認該行為與損害間有相當因果
23 關係（最高法院48年度台上字第481號判決先例、102年度台
24 上字第140號、105年度台上字第2309號判決意旨參照）。又
25 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
26 事訴訟法第277條前段定有明文。準此，被上訴人主張上訴
27 人應負債務不履行損害賠償責任，自應就所主張上訴人損害
28 賠償責任成立之原因事實，負舉證責任。
- 29 3. 經查，系爭電表向台電公司申請復電時，系爭054電表需接
30 電費249元，系爭065、076電表各需43,980元，系爭178電表
31 需21,990元；系爭054電表現由上訴人遷移他處繼續使用

01 (電號已變更)等情，為兩造所不爭執，且有台電110年10
02 月6日屏東字第1101359756號函在卷可稽(見原審卷一第209
03 頁)，是此部分復電所需費用首堪認定。又衡酌有電可用為
04 維持現代生活不可或缺之一環，而一般租賃實務，無論係工
05 廠、溫室或一般供居住使用之建物所成立之租賃關係，承租
06 人應本於誠實信用原則，於退租後仍應維持承租處所相關供
07 電設施設備得隨時開啟使用之狀態，縱有將其向台電申裝電
08 表遷移他處繼續使用之需，仍應選擇對締約雙方損害最小
09 (如向台電申請停止供電等)之方式為之即可，方符比例原
10 則及事理之平。而上訴人向被上訴人承租系爭溫室時，被上
11 訴人所交付之系爭溫室既屬有電可用之狀態，則上訴人退租
12 返還系爭溫室時，自仍應維持系爭溫室為有電可用之狀態，
13 殊無採取「廢止用電」之極端舉措，致出租人需多所耗費以
14 回復有電可用之狀態。從而，上訴人廢止用電部分即有違誠
15 實信用原則，故上訴人自應就被上訴人復電所需費用即109,
16 950元(計算式：系爭065、076電表各需43,980元+系爭178
17 電表需21,990元=合計復電費用109,950元)負賠償之責
18 任。

- 19 4. 至被上訴人固主張復電須支出代辦及施工費570,000元，然
20 查，被上訴人並未舉證其有實際支出上開代辦及施工費用，
21 且系爭121、123、125溫室，被上訴人已於000年0月出售第
22 三人，此亦為兩造所不爭執，況被上訴人於本院審理時亦坦
23 認：127溫室(非本件承租標的)內之178電表是由郭嶺梅之
24 後才去申設，其他125、123溫室內的電表由買主重新申設等
25 語(見本院卷第373頁)，若其所言屬實則足見後續重新申
26 設電表行為均非被上訴人所為，而係訴外人郭嶺梅及買主重
27 新申設，顯非被上訴人所支出甚明，而被上訴人就其受有此
28 部分損害亦未舉證以實其說，自難認被上訴人確實受有此部
29 分之損害，是此部分即難令上訴人負賠償之責。而原審就此
30 部分所為上訴人敗訴之判決，並依民事訴訟法第389條第1項
31 第3款規定職權宣告假執行，均尚有未洽，上訴意旨指摘原

01 判決此部分不當，求予廢棄改判，即為有理由。

02 (二)被上訴人請求上訴人給付溫室回復原狀費用共145,765元，
03 有無理由？

04 1. 按解釋契約，須探求當事人之真意，固不能拘泥於契約之文
05 字，但契約之文字業已表達當事人之真意，無須別事探求
06 者，即不得反捨契約文字而更為曲解。又按負損害賠償責任
07 者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發
08 生前之原狀；債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以
09 代回復原狀，民法第213條第1項、第3項分別定有明文。

10 2. 被上訴人主張上訴人有於系爭溫室地面、牆角挖掘增設排水
11 溝，並於牆面鑽挖冷氣孔洞，遺留電線電管、電箱、水管等
12 之增建或修改等情，並提出現場照片為憑（見原審卷一第17
13 8至183頁），而觀諸被上訴人提出之現場照片，可知上訴人
14 確有增建、修改系爭溫室，而於地面、牆角挖掘增設排水
15 溝，並於牆面鑽挖冷氣孔洞，遺留電線電管、電箱、水管等
16 之增建或修改等情無誤，則依兩造於系爭租約第5條：「乙
17 方應負所有承租設施維護及修繕責任，並不得私自增建或修
18 改溫室建設設計，如私自修改應負復原賠償責任。」之約
19 定，上訴人自應負復原賠償責任。

20 3. 至復原所需費用，已據被上訴人提出之迅達消防水電工程行
21 報價表在卷可稽（見原審卷一第184頁），且衡酌其上修復項
22 目及費用，與常情尚屬相符，堪可採為認定之依據。是被上
23 訴人請求上訴人給付溫室回復原狀費用共145,765元，為有
24 理由，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，即
25 為無理由。

26 (三)被上訴人請求上訴人給付太陽能光電發電設備安裝費用54,0
27 00元，有無理由？

28 1. 系爭121溫室內太陽能光電發電設備，係由被上訴人自行拆
29 除，此為兩造所不爭執，是原審認係上訴人所拆除，其認定
30 已有違誤。

31 2. 又按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事

01 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過
02 去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法
03 則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀
04 察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二
05 語，任意推解致失其真意（最高法院96年度台上字第2631號
06 民事裁判意旨參照）。是本院探求兩造締約真意，而審酌被
07 上訴人出租系爭溫室之主要目的，既係為供上訴人栽植蘭花
08 使用，則衡情若採光不佳、光線太暗等均會影響植物生長，
09 故上訴人請求被上訴人拆除系爭121溫室內太陽能光電發電
10 設備，而被上訴人亦應允而拆除，渠等拆除之所請及所為均
11 合乎系爭租約之主要目的，則被上訴人為提供租約所約定合
12 乎上訴人使用之租賃物而自願拆除其太陽能光電設備，自無
13 背乎誠信反於上訴人退租後，復請求上訴人給付太陽能光電
14 發電設備安裝費用54,000元之理，是其請求即為無理由。

- 15 3. 而原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並依民事訴訟法第38
16 9條第1項第3款規定職權宣告假執行，均尚有未洽，上訴意
17 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，即為有理由。

18 八、綜上所述，被上訴人請求上訴人賠償(一)復電所需費用109,95
19 0元，及請求上訴人給付(二)溫室回復原狀費用共145,765元，
20 並上開兩項金額自110年7月22日起至清償日止，按週年利率
21 百分之5計算之利息部分，均為有理由，應予准許；逾此部
22 分之請求，則為無理由，不應准許，又其敗訴部分假執行之
23 聲請已失所附麗，亦應予駁回。從而原審（除確定部分外）
24 就超過上開(一)、(二)應予准許部分，即命上訴人給付超過255,
25 715元（計算式：109,950 + 145,765 = 255,715），及自110
26 年7月22日起加計法定遲延利息部分，為上訴人敗訴之判
27 決，自有未洽，上訴人上訴論旨指摘原判決此部分不當，求
28 予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第1、2項
29 所示。至原審就上開(一)、(二)應予准許部分，及命上訴人給付
30 255,715元，及自110年7月22日起加計法定遲延利息，為上

01 訴人敗訴判決部分，經核並無違誤，是上訴意旨指摘原判決
02 關於此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

03 九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
04 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
05 逐一論列，附此敘明。

06 十、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由，
07 依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、
08 第79條，判決如主文。

09 中 華 民 國 113 年 9 月 4 日
10 民事第三庭 審判長法官 潘 快
11 法官 曾士哲
12 法官 陳茂亭

13 正本係照原本作成。

14 本判決不得上訴。

15 中 華 民 國 113 年 9 月 4 日
16 書記官 房柏均