

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度重訴字第71號

原告 建豐能源有限公司

法定代理人 柯振良

訴訟代理人 毛仁全律師

張百欣律師

被告 屏東縣南州地區農會

法定代理人 陳長立

訴訟代理人 梁家豪律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國114年5月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- (一)、被告應給付原告新臺幣2,959,225元及自民國112年7月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- (二)、本判決於原告以新臺幣753,075元供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣2,959,225元為原告預供擔保，得免為假執行。
- (三)、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人之法定代理人死亡或其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟。前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，此觀民事訴訟法第170條、第175條第1項之規定自明。本件被告之法定代理人原為謝文田，現已變更為陳長立，並據其聲明承受訴訟，有屏東縣政府114年3月7日屏府農輔字第1145040593號函、民事聲明承受訴訟狀可稽（見本院卷第311至321頁），於法核無不合，應予准許。

01 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
02 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
03 條第1項第3款定有明文。經查，本件原告起訴時原聲明請
04 求：被告應給付原告新臺幣8,078,675元，及自起訴狀繕本
05 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。嗣於1
06 12年6月27日具狀減縮該項聲明為：被告應給付原告新臺幣
07 2,959,225元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
08 週年利率5%計算之利息（見本院卷第149頁），核屬減縮應
09 受判決事項之聲明，與前開規定並無不合，應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、原告主張：

12 (一)、緣兩造於民國109年5月6日簽立「房屋屋頂租賃契約」，
13 約定由被告將伊所有之屏建管使（南）字11879號、7598
14 號房屋屋頂（下稱系爭屋頂）出租予原告使用，以供原告
15 設置太陽光電發電系統，此有經本院所屬民間公證人王道
16 光事務所公證之109年度屏院民公光字第0463號公證書所
17 附房屋屋頂租賃契約（下稱系爭租約）可參。嗣被告主張
18 系爭租約業經解除並據而向本院提起確認租賃關係不存在
19 之訴，經本院以111年度潮訴字第2號案件判決後，原告不
20 服提起上訴，嗣兩造於臺灣高等法院高雄分院達成調解成
21 立，並作成111年度上移調字第332號調解筆錄（下稱系爭
22 調解筆錄），依該調解筆錄內容「一、上訴人（即原告）
23 願自民國（下同）111年6月1日起按月於每月5日前給付被
24 上訴人（即被告）新臺幣36,000元，至112年8月15日止，
25 或依系爭租約太陽能發電系統商業運轉日起為止（以先到
26 日期為準）；自111年6月1日至112年1月31日之已到期之
27 租金，共計288,000元，加計112年2月份之租金36,000
28 元，合計324,000元，上訴人同意一併於112年2月5日前給
29 付完畢。二、如至112年8月15日止（本月份按比例給付1
30 8,000元租金），上訴人仍無法依約使太陽能發電系統進
31 行商業運轉，則兩造無條件解除兩造於109年5月6日所訂

01 立之房屋屋頂租賃契約；被上訴人所收取之第一項所載租
02 金無須退還。三、兩造同意上訴人應立即就兩造於109年5
03 月6日所訂立之房屋屋頂租賃契約所使用之建物屋頂進行
04 漏水及其他必要之修繕，並由上訴人自行負擔修繕所需費
05 用。修繕方法為於屋頂拆除舊鋪設之鐵皮浪板，並鋪設新
06 的鐵皮浪板。……」。

07 (二)、依前開系爭調解筆錄內容可知，兩造已同意並確認系爭租
08 約仍繼續存在，兩造乃合意由原告支付被告每月36,000元
09 之租金，且被告同意原告就兩造就系爭租約所使用之建物
10 屋頂進行漏水及其他必要之修繕，修繕方法為於屋頂拆除
11 舊鋪設之鐵皮浪板。而後原告乃依據調解筆錄第一條之約
12 定，於112年2月5日前一次給付111年6月至112年2月合計9
13 個月每月36,000元之租金，合計324,000元，嗣並支付112
14 年3、4月每月36,000元之租金，總計396,000元之租金。
15 然原告依據調解筆錄第三條約定，於112年2月8日欲進入
16 租賃標的物前往測繪屋頂以利更換屋頂波浪板進行漏水修
17 繕，經遭受被告阻擋，被告此等拒絕交付租賃物之行為，
18 顯已違反出租人義務及調解筆錄第三條約定。原告為此乃
19 於112年2月22日委請律師寄發桃園慈文郵局存證號碼第00
20 0188號存證信函，催告被告於函到後七日內交付租賃物，
21 以利履行調解筆錄第三條約定內容，然被告收文後竟委請
22 律師以112年3月8日屏東永安郵局第000072號存證信函函
23 覆表示租賃物結構脆弱，恐無法承受加裝太陽能設備之重
24 量，請求原告緩予施作。惟原告僅係依調解筆錄約定進行
25 漏水修繕，與加裝太陽能設備並無關係，未有所謂無法承
26 受太陽能設備之問題，而前開調解筆錄經雙方同意，被告
27 拒絕交付租賃物並無正當理由。甚且依民法第423條規
28 定，被告無法交付適於約定使用租賃物已屬可歸責於出租
29 人之事由，被告明確拒絕交付租賃物，原告於112年5月8
30 日以桃園慈文郵局存證號碼000444號存證信函發函解除系
31 爭租約自屬於法有據。

01 (三)、查房屋之租賃契約合法成立，出租人即負有交付租賃物之
02 義務，且本案經兩造達成調解合意，被告亦有交付租賃物
03 以供原告入內修繕屋頂漏水之義務甚明，然原告竟以租賃
04 物已達耐用年數上限、建物結構脆弱為由，拒絕交付租賃
05 物，依社會觀念已屬給付不能，且此係可歸責於被告之事
06 由所致，原告自得依民法第256條規定主張解除契約並依
07 據民法第226條第1項規定向被告請求給付不能之損害賠償
08 責任。縱認本件不屬於給付不能之情形，然被告拒絕交
09 屋，經原告催告仍拒不履行，依民法第231條規定應負給
10 付遲延之損害賠償責任。原告亦得依民法第254條規定主
11 張解除契約並依據民法第231條規定向被告請求給付遲延
12 之損害賠償責任。

13 (四)、次查，原告就系爭租約已由訴外人裕田能源科技有限公司
14 (下稱裕田公司)代原告繳納租金總計396,000元，原告
15 業已於113年5月14日將396,000元支付裕田公司，有匯款
16 單可參，原告依據民法第259條請求被告返還已繳納之租
17 金396,000元自屬於法有據。又裕田公司已就前開屋頂修
18 繕工程所需材料向訴外人永峰能源科技公司(下稱永峰公
19 司)進行訂購材料，材料費用為6,423,500元(未稅)，
20 含稅金額為6,744,675元，並有估價單及請款發票可參。
21 然因購買材料白鐵浪板、中質、包角等之費用，實際已經
22 支付之款項為總價之三分之一，即2,248,225元，經透過
23 裕田公司與永峰公司協商，永峰公司同意僅收取前揭已經
24 收取之價金2,248,225元作為違約金後解約，不再請求其
25 餘款項。而原告已於113年5月14日將2,248,225元支付予
26 裕田公司，亦有匯款單可參，原告因被告拒絕交付租賃物
27 導致原告訂購材料無法使用，且因而須以解約方式所造成
28 之實際損害，自得向被告請求賠償。

29 (五)、末查，原告委託訴外人蕭明哲電機技師承辦工程設計與監
30 造之費用230,000元，與台灣電力股份有限公司屏東區營
31 業處申請費用85,000元，合計315,000元。此有收據及繳

01 費憑證可參。而就此部分之費用，前亦為裕田公司所代
02 付，原告亦已於113年5月14日將此部分之315,000元支付
03 予裕田公司，此亦有匯款單可參。原告因被告拒絕交付租
04 賃物前開工程契約即因系爭租賃契約解除後而無從繼續進
05 行，亦造成所支出之設計監造費用、申請費用等均成徒
06 勞，而僅能解除工程契約，則此等花費自屬原告之損害而
07 得請求賠償。

08 (六)、並聲明：

- 09 1.被告應給付原告新臺幣2,959,225元，暨自起訴狀繕本送
10 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 11 2.願供擔保請准宣告假執行。

12 二、被告則以：

- 13 (一)、查系爭調解筆錄第三條之約定緣由乃係兩造於本院111年
14 度潮訴字第2號判決、臺灣高等法院高雄分院111年度上移
15 調字第332號案件中（下稱前案），於案件進行中，法官
16 勸諭和解時，被告因擔憂建物老舊無法負荷太陽能設備重
17 量，且原告何時可取得太陽能發電系統商業運轉許可遙遙
18 無期，並無意與原告和解。係因原告表示願意負擔屋頂修
19 繕之責任，以及原告同意約定契約解除之條件即前案筆錄
20 第二點之約定，兩造始成立和解。故就和解筆錄之三點約
21 定觀之，此乃係「賦予被告請求原告修繕屋頂之權利」，
22 而權利行使與否及如何行使，皆係被告裁量範圍，並非係
23 賦予原告有強迫被告接受屋頂修繕行為之義務，更非係如
24 原告所述此乃交付租賃物之約定，原告對於調解筆錄約定
25 之解釋顯有誤會。故縱使被告不願讓原告進行屋頂修繕，
26 至多僅係被告放棄或不行使要求原告修繕屋頂之權利而
27 已，並無任何違約之情事。而被告何時有交付租賃物之責
28 任於前案調解筆錄既無另外約定，則應依兩造於109年5月
29 6日所訂立之系爭租約進行解釋。依據系爭租約第二條約
30 定，租賃起始日期乃係自太陽能發電系統上業運轉日算，
31 故系爭租約迄今仍因停止條件未成就而未生效，被告自無

01 交付租賃物之義務，原告主張解除契約並無理由。而原告
02 若未於112年8月15日前取得商業運轉系統，則按照前案調
03 解筆錄第二點之約定，將因解除條件成就而解除系爭租
04 約。而據悉系因原告已預見無法取得台電饋線審查，又不
05 甘損失已繳納之租金，始以調解筆錄第三點為由主張被告
06 有可歸責事由解除契約，然原告此部分主張，並無可採。

07 (二)、原告主張已向裕田公司訂購材料，花費6,423,500元部
08 分。依據原告所提原證7可知，該契約標的乃係為執行太
09 陽光電系統之工程，且簽約時間為110年3月2日，與屋頂
10 修繕無關。而原證8雖有發票，然原告本身即為太陽能光
11 電廠商，平時即有訂購工程材料之需要，難以證明該發票
12 與屋頂修繕有關。況且，原告既從不曾詳細至建物履勘，
13 裕田公司亦不曾前往建物察看，如何能估算工程進行所需
14 之材料及數量，該發票顯然有疑。縱原告確實訂購材料，
15 然該材料並非特殊規格，若無法用於本件案場，原告自可
16 於其他案場使用，並無任何損失。

17 (三)、原告主張有支付台灣電力股份有限公司338,000元部分，
18 此乃原告未取得商業運轉許可原本即應負擔之費用，與屋
19 頂是否修繕無關。而原告遲未取得商業運轉許可則與被告
20 毫無相關，此部分主張無理由。又原告主張分攤加強電力
21 網工程費用600,000元，然僅有台電公司公文1紙，且該公
22 文之真意應係台電公司於完成加強電力網工程後，若有任
23 何公司欲使用該電力網進行饋線，即須分擔工程費用，非
24 謂需公司繳納費用後始會進行工程。而原告是否確實有繳
25 納該筆費用亦無任何憑據可佐，是原告此部分主張亦無理
26 由。

27 (四)、並聲明：

28 1.原告之訴駁回。

29 2.如受不利判決，願供擔保准予宣告免為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 (一)、兩造前於109年5月6日簽訂房屋屋頂租賃契約，復於112年

01 1月31日在臺灣高等法院高雄分院調解成立等情，為兩造
02 所不爭執，並有該租賃契約及調解筆錄(見本院卷第41至4
03 7頁)在卷可查，此部分事實應可認為真。

04 (二)、被告主張：兩造間租賃契約，因原告未將屋頂修繕完成，
05 而依調解筆錄第四項無條件解除云云。惟查：

06 1.按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其
07 條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項定有
08 明文。被告雖主張：調解筆錄第三項僅為原告向被告請求
09 修繕屋頂之權利，然權利行使與否及如何行使，皆係被告
10 裁量範圍云云。惟調解筆錄第三項內容為：「兩造『同
11 意』上訴人(即本案原告)應立即就兩造於109年5月6日所
12 訂立之房屋屋頂租賃契約所使用之建物屋頂進行漏水及其
13 他必要之修繕……」，其文字既已明確載明為『同意』，
14 就已無被告裁量之空間，倘若還需被告同意，那兩造既無
15 達成合意，根本無必要載入調解筆錄中，是被告將此項解
16 讀為「請求修繕屋頂之權利」，明顯係將所有人當成文盲
17 般的強詞奪理狡辯，也無視調解筆錄之效力，而無誠信地
18 決意不履行調解筆錄內容。

19 2.從而，被告自始至終從未讓被告接近屋頂，阻止原告修繕
20 屋頂，被告無從使用租賃物，當然無法設置太陽能發電系
21 統，而無從達成調解筆錄第二項，是原告無法成就調解筆
22 錄第二項條件之原因，係因被告以不履行調解筆錄第三項
23 之不正當行為所阻止而致，依上開法律規定，應視為條件
24 已成就，是本院據此認定兩造間租賃契約並未因調解筆錄
25 第二項而解除。

26 (三)、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
27 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
28 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
29 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
30 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定
31 有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。債務人遲

01 延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。負損害賠
02 償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他
03 方損害發生前之原狀。不能回復原狀或回復顯有重大困難
04 者，應以金錢賠償其損害。損害賠償，除法律另有規定或
05 契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為
06 限。民法第229條、第231條第1項、第213條第1項、
07 第215條、第216條第1項分別定有明文。經查：

08 1.兩造間既存在屋頂租賃契約，被告身為出租人即有將租賃
09 物交付與承租人之義務，然被告遲不為交付，復經原告以
10 存證信函催告，被告仍拒絕之(此有來往之存證信函可
11 證，見本院卷第59至77頁在卷可查)，是本件被告確實有
12 給付遲延至明。從而，原告依給付遲延之規定，請求被告
13 以金錢賠償遲延給付所生之損害，洵屬有據。被告雖辯稱
14 係因房屋結構有問題，然此係被告本身租賃物之瑕疵，被
15 告身為出租人本即有給付具有約定品質租賃物之義務，況
16 建築物為被告所有，被告本即應於出租前審慎評估自身建
17 物之安全性，倘不具安全性，被告本就不應出租，被告斷
18 難以本身義務之違反，倒果為因認係承租人之錯誤，附此
19 敘明。

20 2.按損害賠償之範圍，應以被害人實際所受損害為衡(最高
21 法院19年上字第2316號判例意旨參照)。又民法第216條
22 規定，損害賠償除法律另有規定或契約另有訂定外，應以
23 填補債權人所受損害(積極損害)及所失利益(消極損
24 害)為限。既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因
25 事實具有相當因果關係，始足當之。另依通常情形，或依
26 已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視
27 為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為
28 限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或
29 可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或
30 其他特別情事，具有客觀之確定性(最高法院95年台上第
31 2895號判決意旨參照)。經查：

01 (1)、原告業已支付396,000元租金，而被告既從未交付租
02 賃物與被告使用，解除契約後被告應將此部分金額返
03 還，乃屬當然。

04 (2)、原告因依調解筆錄修繕屋頂，且依兩造約定之修繕方
05 式訂購鐵皮浪板，進而支出2,248,225元部分，有估
06 價單與匯款單(見本院卷第103頁及第159頁)在卷可
07 查；及太陽能相關之機電設計、監造費用230,000元
08 及台電申請費用85,000元(有收據及匯款單在卷可
09 查，見本院卷第105頁及第161頁)，均係因被告未履
10 行租賃契約而生之損失，依上開法律規定，原告自可
11 請求之。

12 (3)、原告雖主張該等金額與本案無關，然原告既已提出明
13 確之收據、估價單、匯款單，且該等金額並非空穴來
14 風，有原告與廠商之文件往來可證，是被告此部分主
15 張並無可採。

16 (四)、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
17 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
18 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
19 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
20 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229
21 條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為
22 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約
23 定利息較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利
24 率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第23
25 3條第1項、第203條亦有明文。原告對被告之損害賠償債
26 權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起本件訴訟，且
27 起訴狀繕本並於112年7月26日送達被告，有送達證書(見
28 本院卷第119頁)可參，是原告自可向被告請求自112年7
29 月27日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利
30 息。

31 四、綜上所述，原告依兩造間租賃、調解筆錄之法律關係，請求

01 被告給付原告2,959,225元，及自112年7月27日起至清償日
02 止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。兩造
03 分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免予假執行，核與規定
04 相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，
06 認與判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此
07 敘明。

08 據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第39
09 0條第2項、第392條第2項，判決如主文。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 6 日
11 民事第三庭 法官 薛侑倫

12 正本係照原本作成。

13 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
14 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
15 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 6 月 9 日
18 書記官 李佩玲