

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第621號

原告 亞訊開發有限公司

法定代理人 陳宗銘

原告 吳鉉泰

共同

訴訟代理人 王煥淳律師

被告 陳祥銘

兼上列一人

訴訟代理人 陳思傑

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告陳祥銘及陳思傑應連帶給付原告亞訊開發有限公司新臺幣22萬9,925元，及自民國111年11月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告陳祥銘應給付原告吳鉉泰新臺幣75萬2,570元，及自民國111年5月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、第一項訴訟費用由被告陳祥銘及陳思傑連帶負擔100分之45，餘由原告亞訊開發有限公司負擔；第二項訴訟費用由被告陳祥銘負擔100分之82，餘由原告吳鉉泰負擔。

五、本判決就原告亞訊開發有限公司勝訴部分得假執行，就原告吳鉉泰勝訴部分以新臺幣25萬元供擔保後得假執行。但被告陳祥銘及陳思傑如以新臺幣22萬9,925元為原告亞訊開發有限公司供擔保後，另被告陳祥銘如以新臺幣75萬2,570元為原告吳鉉泰供擔保後，各得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告亞訊開發有限公司（下稱亞訊公司）與原告吳鉉泰於民國（下同）105年8月15日簽訂太陽能建物租賃合約書，約定亞訊公司承租吳鉉泰所有坐落臺南市○市區○○段000○號建物（門牌號碼為臺南市○市區○○里○○00000號，下稱系爭房屋）頂樓（下稱吳鉉泰與亞訊公司之頂樓租約），設置太陽光電發電系統設備（下稱亞訊公司太陽能設備），租期自該設備開始運轉日起算20年，即自105年12月23日起至125年12月22日止，亞訊公司應每年支付吳鉉泰租金新臺幣（下同）5,000元，並由吳鉉泰（原名吳英傑）與台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）簽訂第三型太陽光電發電系統電能購售契約，將該設備所發電能出售予台電公司（下稱吳鉉泰與台電公司之購售電契約）。嗣被告陳祥銘與陳思傑合資向吳鉉泰購買系爭房屋（含基地），二人推由陳祥銘與吳鉉泰於110年10月26日簽訂不動產買賣契約書，並就亞訊公司之太陽能設備另簽立承諾書及協議書，約定此設備為亞訊公司所有，不併同移轉予買方，應依租賃方式處理，租期為15年，自111年1月1日起至125年12月31日止，吳鉉泰應於每年1月向陳祥銘支付場地租金5,000元（下稱陳祥銘與吳鉉泰之頂樓租約）。

(二)惟系爭房屋點交後，被告二人為增建系爭房屋，擅自於111年2月24日將頂樓之太陽能設備拆除，已違反民法第423條規定之出租人義務，太陽能設備因拆除中斷發電，而不能回復，故已無法繼續發電出售予台電公司，致吳鉉泰受有損害。而依吳鉉泰與台電公司之購電契約，係自106年2月6日開始購售電能，約定計價期間至125年12月22日止，該太陽能設備自開始發電起至111年2月24日拆除為止，平均每年售電所得為5萬8,755元，是吳鉉泰於15年租約期間可得預期之售電收益共計88萬1,321元，扣除111年4月已收取之售電所得625元，暨14年租期應向陳祥銘支出之租金共計7萬元，吳

01 銓泰因太陽能設備被拆除之所失利益應為81萬696元。是依
02 民法第227條第1項債務不完全給付規定，或依民法第184條
03 後段規定，請求陳祥銘或陳思傑應賠償吳銓泰上開所失利
04 益，並請求其二人應負不真正連帶責任。

05 (三)又被告二人擅自拆除亞訊公司太陽能設備，共同不法侵害亞
06 訊公司之財產，致受損害，依民法第184條第1項前段及第18
07 5條規定，應另對亞訊公司負連帶賠償責任。另依行政院所
08 頒固定資產耐用年數表，太陽能設備耐用年數為15年，106
09 年間投保估價金額為51萬2,682元，自105年12月23日設置起
10 至111年2月24日拆除為止，共計使用5年3個月，扣除使用期
11 間折舊後，應尚有35萬2,469元價值，故另請求陳祥銘及陳
12 思傑應連帶賠償亞訊公司所受損害35萬2,469元。

13 (四)被告雖抗辯：因系爭房屋頂樓漏水，須施作頂樓防水工程，
14 因亞訊公司太陽能設備無權占用頂樓，影響施工，前曾寄發
15 存證信函通知該公司限期遷移，而未獲置理，故將其拆除等
16 情詞。然亞訊公司收受陳祥銘存證信函後，旋即於同月23日
17 回覆其與吳銓泰已就屋頂太陽能設備簽訂租約協議等情，然
18 其仍予拆除，自屬不法侵害亞訊公司之財產。況縱認亞訊公
19 司太陽能設備無權使用屋頂，被告應依法律程序行使權利，
20 亦不得擅自拆除。至被告另抗辯：其因系爭房屋漏水支出修
21 繕費39萬元，依物之瑕疵擔保責任，得請求吳銓泰賠償，並
22 為抵銷乙節，因被告於原告起訴前未為瑕疵通知，亦未於通
23 知後6個月內行使瑕疵擔保權利請求減少價金或損害賠償，
24 遲至本件訴訟中始提出此部分抗辯，應不得再為主張。

25 (五)並聲明：

- 26 1. 陳祥銘及陳思傑應連帶給付亞訊公司35萬2,469元，及111年
27 10月25日追加書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
28 5%計算之利息。
- 29 2. 陳祥銘或陳思傑應給付吳銓泰81萬696元，及自起訴狀繕本
30 送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。如其
31 中一人為給付時，另一人於給付範圍內免除給付義務。

01 3. 請准擔保得為假執行。

02 二、被告答辯：

03 (一)系爭房屋係被告二人合資購買，推由陳祥銘與吳鉉泰簽約，
04 雙方雖就頂樓設置之太陽能設備，約定另依租賃方式辦理，
05 但吳鉉泰未依約於點交前辦理租賃契約公證，故陳祥銘與吳
06 鉉泰之頂樓租約應尚未成立，亞訊公司太陽能設備應屬無權
07 占用被告房屋頂樓。

08 (二)又系爭房屋點交後，屋頂遇雨漏水，被告通知吳鉉泰處理，
09 而未處理，被告為避免損害擴大，自行施作頂樓防水工程，
10 因該太陽能設備影響施工，需將其拆除始能施工，但被告拆
11 除前已於111年2月15日寄發存證信函通知亞訊公司限期拆除
12 或回覆如何處理，並告知若不遷移將依廢棄物處理，因該公
13 司未予置理，故被告並非擅自拆除，或故意毀壞該設備，乃
14 亞訊公司無權占用系爭房屋之可歸責事由，應由亞訊公司對
15 吳鉉泰負責賠償。此外，吳鉉泰應負出賣人瑕疵擔保責任，
16 被告為修繕頂樓漏水瑕疵，因而支出修繕費用39萬元，依物
17 之瑕疵擔保規定，亦得請求吳鉉泰賠償，並與其之請求相互
18 抵銷。

19 (三)並聲明：

20 1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

21 2. 如受不利判決，請准供擔保得免為假執行。

22 三、兩造不爭執事項：（見訴卷第188-189頁）

23 (一)亞訊公司與吳鉉泰於105年8月15日簽訂太陽能建物租賃合約
24 書，亞訊公司承租吳鉉泰所有之系爭房屋頂樓，設置太陽能
25 發電設備，約定租期自該設備開始運轉日起算20年，即自10
26 5年12月23日起至125年12月22日止，每年租金5,000元。

27 (二)陳祥銘及陳思傑合資向吳鉉泰購買系爭房屋（及坐落土
28 地），二人推由陳祥銘與吳鉉泰於110年10月26日簽訂不動
29 產買賣契約書，買賣價金已經支付完畢，雙方於110年12月2
30 3日完成所有權移轉登記，並於111年1月13日點交房屋。

31 (三)陳祥銘與吳鉉泰簽立系爭房屋買賣契約時，就亞訊公司太陽

01 能設備另簽立承諾書及協議書，約定就此部分設備不併同移
02 轉予陳祥銘，並依租賃方式處理，租期為15年，自111年1月
03 1日起至125年12月31日止，吳鉉泰應於每年1月向陳祥銘支
04 付場地租金5,000元，並已支付111年度租金。

05 (四)系爭房屋點交後，陳思傑將系爭房屋進行整修增建（增建前
06 後照片如訴卷第83頁），於111年2月24日將頂樓太陽能設備
07 拆除，因而中斷發電。

08 (五)亞訊公司太陽能設備於106年投保估價金額為51萬2,682元，
09 扣除自105年12月23日起至111年2月24日（拆除）折舊後之
10 價值為22萬9,925元。

11 (六)吳鉉泰自106年2月6日起出售電力給台電公司，截至111年3
12 月23日為止，平均每年售電所得為5萬8,755元，依其與台電
13 公司之購售電契約期間尚有14年，預估售電所得為82萬2,57
14 0元。

15 (七)本件審理期間，吳鉉泰與陳祥銘就第(三)項之租約，雙方同意
16 於111年2月28日提前終止。

17 四、本院之判斷：

18 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
19 他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。故當事
20 人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金，租賃
21 契約即成立，公證手續並非租賃契約之成立或生效要件。次
22 按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，
23 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
24 亦為民法第423條所明定。此項義務為出租人之主給付義
25 務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租
26 賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債
27 之本旨不符，承租人得主張同時履行抗辯權，拒絕支付租
28 金，並得依債務不履行之規定請求損害賠償，或依瑕疵擔保
29 責任之規定行使瑕疵擔保請求權（最高法院98年度台上字第
30 222號、97年度台上字第2307號裁判要旨參照）。又按因可
31 歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於

給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害；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；不能回復原狀或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，復分據民法第227條第1項、第226條第1項、第213條第1項、第215條及第216條所規定。

(二)經查：

1. 依兩造不爭執事項(一)、(二)、(三)所示，亞訊公司向吳鎡泰租用系爭房屋屋頂，設置太陽能發電設備，約定租期20年，自105年12月23日起至125年12月22日止，嗣吳鎡泰於110年10月26日將系爭房屋出售予陳祥銘，二人就頂樓所設置之太陽能發電設備另成立租約，約定租期為15年，自111年1月1日起至125年12月31日為止，吳鎡泰並已向陳祥銘支付111年度租金等情，應堪認定。是陳祥銘與吳鎡泰就系爭房屋之頂樓租約，已於110年10月26日成立，雖未經公證，亦不影響其效力，被告抗辯該租約未經公證而未成立之情詞，於法不合，自無可採，執此謂亞訊公司太陽能發電設備無權占用系爭房屋屋頂樓之情詞，亦不可採。
2. 又依前所述，亞訊公司依其與吳鎡泰之頂樓租約，及陳祥銘與吳鎡泰之頂樓租約，乃有權占用系爭房屋屋頂樓，且租期應至125年12月始屆滿。是依兩造不爭執事項(四)所示，系爭房屋點交後，被告為進行整修增建，於111年2月24日將頂樓太陽能設備拆除，乃在陳祥銘與吳鎡泰之頂樓租約有效期間。又依系爭房屋增建前後照片所示（見訴卷第83頁），增建前頂樓原本為開放式屋頂，可供作太陽能電板架設場地，而增建後頂樓則呈封閉式屋頂，顯示被告將頂樓加蓋為室內空間使用，已無法再提供作為太陽能設備場地，亦堪認定。是原告主張陳祥銘違反民法第423條規定之出租人保持義務，應

01 為可採。

02 3. 另吳鉉泰就系爭房屋頂樓太陽能設備，原與台電公司簽訂第
03 三型太陽光電發電系統電能購售契約，約定計價起迄期間自
04 105年12月23日起至125年12月22日止，並自106年2月6日開
05 始購售電能等情，亦據其提出台電公司106年2月20日函影本
06 可明（見補卷第55-56頁）。被告於111年2月24日將該太陽
07 能設備拆除，因而中斷發電，致吳鉉泰受有無法繼續售電收
08 取利益之損害；且因系爭房屋頂樓增建後，已無法再作為太
09 陽能設備場地，吳鉉泰與陳祥銘之屋頂租約，業經雙方在本
10 件審理期間同意於111年2月28日終止（見兩造不爭執事項(七)
11 所示）。是吳鉉泰依債務不完全履行之規定，請求陳祥銘賠
12 償損害，即屬有據。

13 4. 再依兩造不爭執事項(六)所示，吳鉉泰自106年2月6日起出售
14 電力給台電公司，截至111年3月23日為止，平均每年售電所
15 得為5萬8,755元，依其與台電公司之購售電契約期間尚有14
16 年，預估售電所得為82萬2,570元。故其扣除14年租期應向
17 陳祥銘支出之租金7萬元後，得再請求陳祥銘賠償之所失利
18 益應為75萬2,570元。

19 5. 至吳鉉泰另依民法第184條第1項後段規定，請求陳思傑應與
20 陳祥銘對其上開所失利益，共同負不真正連帶賠償責任乙
21 節，查陳思傑與吳鉉泰並無租賃關係，而其與陳思傑合資購
22 入系爭房屋後加以增建，乃增益自己財產之行為，殊難謂為
23 違背善良風俗之行為，是陳祥銘雖因此應對吳鉉泰負違約責
24 任，然陳思傑尚不構成民法第184條第1項後段規定之侵權行
25 為，故吳鉉泰此部分主張及請求，於法不合，不應准許。

26 (三)另按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
27 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
28 任。民法第184條第1項前段及第185條第1項前段分別定有明
29 文。查被告二人明知依陳祥銘與吳鉉泰之頂樓租約，亞訊公
30 司太陽能設備有權繼續使用系爭房屋頂樓，然其等為將頂樓
31 增建，而將該太陽能設備拆除，且無法再回復使用，致亞訊

01 公司受有財產上損害。是亞訊公司依共同侵權行為損害賠償
02 之規定，請求被告二人應負連帶賠償責任，應屬有據。又依
03 兩造不爭執事項(五)所示，亞訊公司太陽能設備於106年投保
04 估價金額為51萬2,682元，扣除自105年12月23日起至111年2
05 月24日（拆除）折舊後之價值為22萬9,925元，是亞訊得請
06 求被告二人連帶賠償損害金額應為22萬9,925元，亦堪認
07 定。

08 (四)至被告另抗辯：因系爭房屋頂樓漏水，而支出修繕費用39萬
09 元，依物之瑕疵擔保規定，得請求吳鉉泰負賠償責任，並與
10 其之請求相互抵銷等語，已據吳鉉泰否認被告起訴前有為瑕
11 疵通知及行使瑕疵擔保權利：

- 12 1. 按買受人應按物之性質，依通常程序從速檢查其所受領之
13 物。如發見有應由出賣人負擔保責任之瑕疵時，應即通知出
14 賣人。買受人怠於為前項之通知者，除依通常之檢查不能發
15 見之瑕疵外，視為承認其所受領之物。不能即知之瑕疵，至
16 日後發見者，應即通知出賣人，怠於為通知者，視為承認其
17 所受領之物；買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少
18 價金者，其解除權或請求權，於買受人依第356條規定為通
19 知後6個月間不行使或自物之交付時起經過5年而消滅，分據
20 民法第356條及民法第365條第1項規定。
- 21 2. 被告就此部分抗辯，雖提出111年2月15日存證信函、房屋照
22 片、庭爵空間規劃報價單及請款單、施工照片（見訴卷第31-
23 37、153-163頁），欲為證明。然查，上開存證信函乃陳祥銘
24 通知亞訊公司拆除太陽能設備，內容雖有提及頂樓漏水之事
25 ，但收件人僅為亞訊公司，尚難執此謂為對吳鉉泰之瑕疵通
26 知。又依房屋照片雖有部分牆壁油漆剝落或壁癌現象，然尚
27 無明顯漏水痕跡，另依上開報價單及請款單內容，施工項目
28 包括太陽能設備打除、壁癌處打除、泥作修補、頂樓防水
29 漆、3樓室內油漆、2樓及3樓整修增建、浴室管路設備更新
30 及全屋弱電配置等全屋整修及增建工程，顯示被告應係整修
31 及增建系爭房屋，合併施作頂樓防水工程，並非僅為修繕頂

樓漏水。且被告於111年2月24日將太陽能設備拆除施工，至原告起訴後，始於本院111年11月8日審理時主張瑕疵擔保權利（見訴卷第172頁），已逾6個月期限，應不得再行使此權利，是其此部分抗辯，亦無可採。

(五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。復分據民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條所規定。本件原告請求之金額並未定有給付之期限，是亞訊開發有限公司併請求被告二人應自追加狀繕本送達翌日即111年11月2日起（見訴卷第165頁），吳鉉泰併請求陳祥銘應自起訴狀繕本送達翌日即111年5月18日起（見訴卷第19頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之遲延利息，核無不合，亦應准許。

五、綜上所述，原告依侵權行為及債務不完全給付之規定，請求陳祥銘及陳思傑應連帶給付亞訊公司22萬9,925元，及自111年11月2日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另請求陳祥銘應給付吳鉉泰75萬2,570元，及自111年5月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；其餘之請求則無理由，應予駁回。

六、兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分，因亞訊公司勝訴金額未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行外，其餘均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所依據，應併予駁回。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、論結：原告之訴為部分有理由、部分無理由，依民事訴訟法第79條、第85條第2項、第389條第1項第5款、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中華民國 112 年 2 月 22 日
民事第五庭 法官 陳淑卿

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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 112 年 3 月 31 日
書記官 謝璧卉