

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度簡上字第219號

上訴人 全昂光電有限公司

法定代理人 柯秀旻

訴訟代理人 黃進祥律師

被上訴人 陳丁富

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國112年6月20日本院柳營簡易庭112年度營簡字第261號第一審簡易判決提起上訴，本院於112年10月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣7,110元由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：上訴人為經營太陽光電發電業者，於民國106年8月29日向被上訴人承租位於臺南市○○區○○里○○○○0000號建物（下稱系爭建物）屋頂及30平方公尺土地，設置太陽光電發電系統（下稱系爭光電設備），兩造簽立租賃合約書（下稱系爭租賃契約）。112年1月9日上午9時許，上訴人接獲加州能源科技有限公司（下稱加州能源公司）維修人員回報，通知系爭光電設備出現異常。加州能源公司於112年1月11日前往現場檢修，上訴人並委由加州能源公司進行後續修復。系爭光電設備於112年2月8日修復完畢開始運作，上訴人支付修復費用331,800元，且因系爭光電設備維修期間無法使用，上訴人之售電損失為104,430元。民法第423條規範出租人之租賃物保持義務及系爭租賃契約第6條第3項約定「甲方（即被上訴人）負有保持租賃標的物符合乙方（上訴人）需求目的狀態之義務」，然系爭建物（屋頂）及土地，有大門並有上鎖，只有兩造有密碼，土地四周設有圍欄阻隔，且被上訴人不爭執系爭光電設備無法使用有「人為

燒燬」可能，被上訴人住處與工作地點距離案發現場近，顯見被上訴人對於上開土地及建物具有高度管理與支配能力。又系爭租賃契約為有償契約，是被上訴人未能使租賃標的物保持合於使用、收益之狀態，系爭光電設備疑遭人縱火，自可歸責於被上訴人未依債之本旨給付，其未設置防盜或監視器等設備，防止他人任意侵入破壞，亦具不作為之過失責任而不法侵害上訴人權利。上訴人依民法第227條不完全給付、民法第184條第1項前段侵權行為之規定提起本件訴訟，求為命被上訴人給付436,230元及法定遲延利息。原審為上訴人敗訴判決，並駁回假執行之聲請，上訴人不服提起上訴，並聲明：廢棄原判決；被上訴人應給付上訴人436,230元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：被上訴人只是出租系爭建物屋頂及極小部分土地供上訴人設置系爭光電設備，被上訴人只負責提供場地，不負責保證系爭光電設備之完善，況每月租金不到5,000元，豈有能力盡到上訴人所要求之「防盜」、「防止他人破壞」之義務。系爭建物坐落之土地為6,000平方公尺(約1815坪)、系爭建物屋頂約505.76坪，若要保全系爭光電設備不遭任何破壞，保全建置成本或每月保全費用超過5,000元，不應如此解釋租賃物保持義務。被上訴人的義務就是提供系爭建物之屋頂及必要機電設備放置之土地，以供上訴人作為太陽能發電之用，至於如何確保系爭光電設備之運作正常，如系爭租賃契約第7條之約定，應由上訴人自行負責，而非被上訴人之義務。並聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)、上訴人為經營太陽光電發電業者，於106年8月29日向被上訴人承租系爭建物屋頂及30平方公尺土地，設置系爭光電設備，兩造簽立系爭租賃契約，並經公證。

(二)、於112年1月9日上午9時許，上訴人接獲加州能源公司維修人員回報，通知系爭光電設備出現異常。加州能源公司於112

01 年1月11日前往現場檢修，上訴人並委由加州能源公司進行
02 後續修復。

03 (三)、上訴人於112年1月13日電話通知被上訴人系爭光電設備異常
04 (燒毀)，被上訴人當日以電話向臺南市政府警察局麻豆分
05 局(下稱麻豆分局)報案，員警李庚翰至事故地點，並通知
06 偵查隊鑑識人員李國熙到場勘察採證，李國熙未發現其他遺
07 留證物及可採集之跡證，未製作鑑定報告。另被上訴人復於
08 112年3月20日至麻豆分局報案，麻豆分局發給被上訴人受理
09 案件證明單，其內記載「警方當日(應指112年1月13日)並
10 有鑑識單位到場……初步研判係電線起火所致(見原審卷第
11 39至41頁)。另鑑識人員李國熙出具職務報告稱「職到現場
12 後先行檢視案發地點周遭環境，發現案發地點變電箱有遭人
13 燒毀之痕跡，惟未發現其他遺留之證物以及可採集之跡證，
14 爰未製作鑑定報告」(見原審卷第43頁)。

15 (四)、上訴人於112年1月19日向麻豆分局麻豆派出所報案備查。另
16 於112年2月3日寄發存證信函通知被上訴人管理疏失。又上
17 訴人之設備於112年2月8日修復完畢開始運作。

18 (五)、上訴人支付加州能源公司系爭光電設備之修復費用331,800
19 元。

20 (六)、上訴人因系爭光電設備無法使用，維修期間之售電損失104,
21 430元。

22 (七)、被上訴人不爭執系爭光電設備無法使用有人為燒燬的可
23 能。

24 四、兩造爭執事項：上訴人依系爭租賃契約第6條、民法第227
25 條、民法第184條第1項前段之規定，請求被上訴人給付436,
26 230元，有無理由？

27 五、得心證之理由：

28 (一)、出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並
29 應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。
30 民法第423條定有明文。是出租人應以合於所約定使用收益
31 之租賃物交付承租人，並應在租賃關係存續中，保持其合於

約定使用、收益之狀態，此項租賃物之交付與合於約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務。查本件租賃標的為系爭建物之「屋頂」及同上土地約30平方公尺（見調字卷第24頁）。又系爭租賃契約第6條第3項約定「甲方（被上訴人）負有保持租賃標的物符合乙方（上訴人）需求目的狀態之義務，如擬於租賃標的物範圍內或範圍外裝設或建造其他設施或建物有影響乙方設備安全或發電效率之虞者，須事前與乙方協商，並於取得乙方書面同意後始得為之」（見調字卷第25頁）。準此可見，兩造約定關於「租賃物保持義務」專指若被上訴人計畫於租賃標的物範圍內或範圍外裝設或建造其他設施或建物有影響系爭光電設備之安全或發電效率之情形時，被上訴人設置建造前須與上訴人協商並取得同意。除此之外，被上訴人負有之主要義務係將系爭建物之屋頂及放置機電之土地交付上訴人使用，自應確保「屋頂與放置機電設備之土地」合於上訴人需求目的之狀態即可，諸如系爭建物之屋頂不要塌陷就是出租人要盡的租賃物保持義務。正因如此，系爭租賃契約第6條第7項約定因設置系爭光電設備而就屋頂進行改裝，若浪板老舊應更換時，所生費用由被上訴人負擔，同條第8項亦約定屋頂浪板若屬結構補強之費用，亦由被上訴人負擔（見調字卷第26頁）。所以關於合於約定使用收益狀態之保持，指被上訴人出租的場所合於放置系爭光電設備，並不包含防止系爭光電設備遭人為外力破壞、竊盜、縱火等情形。綜此，如不爭執事項(二)、(三)、(五)、(六)、(七)所示，系爭光電設備於112年1月9日發生異常，固然不排除係人為燒燬之可能，上訴人因而支出修復費用331,800元暨受有維修期間之售電損失104,430元，但此並非被上訴人本件租賃標的物保持義務之範圍，難認被上訴人未依債之本旨履行債務。再者，系爭租賃契約第7條第2項前段約定「設備維護作業由乙方（上訴人）自行負責」（見調字卷第26頁），是系爭光電設備之安全防護、防竊等維護作業，自與被上訴人無涉。是本件被上訴人並無債務不履行之事由，

01 上訴人依系爭租賃契約第6條、民法第227條，請求被上訴人
02 給付436,230元，為無理由。

03 (二)、侵權行為之成立，須有加害行為，所謂加害行為包括作為與
04 不作為，其以不作為侵害他人之權益而成立侵權行為者，以
05 作為義務之存在為前提。本件兩造間具有契約關係，觀諸系
06 爭租賃契約，並無約定被上訴人須設立防止外人入侵之保全
07 裝置、監視器，難認被上訴人有此作為義務，是本件亦不構
08 成侵權行為，上訴人依民法第184條第1項前段之規定請求被
09 上訴人給付436,230元，亦無理由。

10 六、綜上所述，上訴人依債務不履行、侵權行為之法律關係，請
11 求被上訴人給付436,230元及法定遲延利息，為無理由，應
12 予駁回。原審就上開請求為上訴人敗訴之判決，於法並無違
13 誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
14 應駁回其上訴。

15 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
19 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
21 民事第五庭 審判長法官 羅郁棣
22 法官 柯雅惠
23 法官 田玉芬

24 以上正本證明與原本無異。

25 本判決不得上訴。

26 中 華 民 國 112 年 10 月 31 日
27 書記官 吳昕韋