

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1021號

原告 賴孟輝

訴訟代理人 吳佩玲

被告 鎧瑞光電科技有限公司

法定代理人 陳介修

上列當事人間請求侵權行為損害賠償事件，本院於民國115年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告鎧瑞光電科技有限公司應給付原告新臺幣365,428元，及自民國114年6月17日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔5分之1，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行；但被告以新臺幣365,428元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）被告連續多年向原告承租桃園市○○區○○路000 巷00號房屋廠房（下稱系爭廠房）及其坐落土地，雙方所簽訂之最後一次租賃契約書，係於民國111年7月1日所簽，其租賃期間自111年7月1日起迄112年6月30日止（下稱系爭租約）。其後於112年3月30日被告負責人陳介修親自簽名立書據給原告，表明上開租期於112年6月30日到期後不再續租，並表明被告會陸續拆除機台，將上開廠房回復原狀交還原告，若來不及於112年6月30日前完成回復原狀交還上開廠房，所超過之期限仍按月給付租金，但最遲不超過112年8月31日等語，亦有被告負責人陳介修所立之書據可

憑。兩造嗣於112年4月24日另議約定：「鎧瑞光電科技有限公司（乙方）的租賃契約於112年6月30日到期，基於乙方搬遷機器設備與拆除清運作業繁雜之需求，出租人（甲方）賴孟輝，同意乙方鎧瑞光電科技有限公司之請求，寬限遷廠日期最晚延至112年8月31日前，將廠房回復原狀，點交還給出租人賴孟輝，甲方同意超過契約到期日6/30日之月租金依照原契約之租金計算（不足一個月則以一個月計算）。惟，如乙方超過寬限日112年8月31日還未將廠房點交給甲方，自112年9月1日起，乙方則須以每月租金貳拾伍萬捌仟元整（稅金及二代健保補充保費另計，由乙方代甲方繳納）支付甲方，直至完成搬遷點交還甲方止，不足一個月則以一個月計算。」等內容（即原告證2，本院卷第19頁，下稱112年4月24日書據）。然上開租賃期限將屆時，被告趁原告於112年6月中旬出國時將上開廠房側門區位之鐵皮廠房（下稱系爭側邊廠房）與消防機房（下稱系爭消防機房）等建物、以及將裝置在該消防機房內之泵浦、緊急發電機等消防設備（下稱系爭消防設備）擅自拆除，並將所拆下之H型鋼及鐵皮材料等變賣侵吞，原告於112年6月底返國後，因上開租期已將屆滿，乃至上開廠房察看被告鎧瑞公司搬遷進度如何，因而發現上情，其後原告乃多次的質問於被告，但均無法得到被告的回應，因此原告乃於112年7月3日寄發存證信函給被告，要求被告將系爭側邊廠房與系爭消防機房等結構體回復原狀，但被告於112年7月5日函覆原告，指稱其公司廠長陳家基已與原告夫婦合議僅須將所拆下之系爭消防設備返還即可，但此僅為被告公司之片面說詞，而非屬事實，原告與配偶從未與陳家基有此合意。嗣於112年7月10日上開房屋進行點交返還時，被告負責人陳介修承諾會於112年7月31日前將擅自拆下之系爭消防設備修復並安裝回原位，並承諾會將所拆除之系爭側邊廠房與系爭消防機房重建回復原狀。但後來被告仍藉詞反覆拖延，而僅將系爭消防機房重蓋回復，

01 但未將被拆下之系爭消防設備修復並重新安裝在消防機房
02 內，亦未將被拆除之系爭側邊廠房重建回復原狀。被告僅
03 架立數支鋼條後，即向建管單位自行舉報違章，冀圖脫免
04 將系爭側邊廠房回復原狀之責任，亦因此而致使建管單位
05 勒令停工，並勒令須將已施工部分拆除，原告因而自行花
06 費新臺幣（下同）15,000元請工將如後照片四之鋼架拆
07 除，至今被告仍未將其所擅自拆除後側區廠房回復原狀返
08 還予原告。原告為此支出重建此側區廠房所需花費之金額
09 為247,125元，以及原告自行支出費用請他人修繕並裝置
10 消防設備（發電機、幫浦）回原位，原告就此部分所支出
11 之費用計為109,185元。

12 （二）又因被告於112年3月30日向原告表明上開廠上開廠房租賃
13 期限112年6月30日屆至後即不再續租，原告嗣乃將上開廠
14 房出租予碳探國際股份有限公司（下稱碳探公司），租期
15 為112年7月1日起至122年6月30日止，每月租金為248,000
16 元（112年7月1日起至115年6月30日止之每月租金），後
17 因被告遷廠延宕，以致原告與碳探公司另為協議將上開租
18 約之租期順延改為112年9月1日起至122年8月31日止，但
19 因被告未將廠房及系爭消防設備回復原狀已如前述，且於
20 112年7月26日上午10時許碳探公司之經理、技工等人在上
21 開租賃廠房做廠勘時，被告之前負責人王瑞雷乃趁機率眾
22 在現場叫囂、出言威嚇說會不斷的檢舉廠房違建並出言要
23 碳探公司經理好好考慮是否要承租此等廠房，以致碳探公
24 司隨後於112年9月初通知原告解除上開租賃契約，並於11
25 2年9月22日簽署終止廠房租賃契約書，直到113年1月份原
26 告方又將上開廠房出租予他人。從而，原告顯受有自112
27 年7月1日起至112年12月31日止之租金損害共六個月，此
28 段期間每個月租金，依原告與碳探公司所訂之上開租賃契
29 約係約定為248,000元，原告所受之租金損失六個月共為
30 1,488,000元。

31 （三）綜上，原告爰依民法第184條第1項規定請求被告賠償上揭

所受損害共計1,859,310元（計算式：15,000元+247,125+109,185+1,488,000）等語，並聲明：1. 被告應給付原告1,859,310元整，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依年息百分之五計算之利息。2. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）原告所提出之（附件1）照片側邊鐵皮物，並非係原告所搭建，故非原告之所有物，且兩造之租賃契約的承租範圍，僅止於照片右側鐵皮物，也就是於出口加裝雨遮之建物，尚不及於左方也就是原告所稱側邊鐵皮物（即系爭側邊廠房），自被告提出系爭廠房留存於「桃園市政府建築管理施工科的平面圖」乙張，從這張平面圖就可以明確知道，系爭廠房在興建之初，是沒有系爭側邊廠房的存在。系爭側邊廠房是被告之前手承租人銖創科技股份有限公司（下稱銖創公司）於90年間所搭蓋，搭蓋目的是因為銖創公司最早是為確保鍋爐的效用，避免鍋爐日曬雨淋而放置於側邊鐵皮物的位置，系爭側邊廠房應為鍋爐之從物，而非原告所認是被告所承租廠房的增建物。直至99年間系爭廠房改由被告公司所承租，而於承租當時，被告即於99年5月30日與銖創公司簽立「機器設備買賣契約書」（下稱系爭買賣機器契約），由被告以1310萬元向銖創公司購買包含鍋爐及系爭側邊廠房在內之整廠設備，依民法第68條第2項「主物之處分，及於從物。」之規定，被告自99年5月30日時，即從銖創公司處取得鍋爐（主物）及系爭側邊廠房（輔助鍋爐效用的從物）的所有權，此後鍋爐之設備維修保養，也都是由被告為之。因此於租賃契約到112年6月30日即將屆至，被告才會想說要於點交前將廠房設備搬空，俾利點交，因此決定要將鍋爐搬出，且係為將鍋爐順利地搬出，就必須要將系爭側邊廠房拆除（附件1照片中的側邊鐵皮物之小門，僅能使人通行，無法鍋爐無法通過該門），被告並非係破壞原告之所有物，只是將99年間向

01 徠創公司所購買、所有的系爭側邊廠房拆除，而拆除之目的
02 是為了要履行點交之義務，順利地將鍋爐搬出，自無衍
03 生原告主張之損害賠償費用262,125元。更何況鍋爐及系
04 爭側邊廠房的搭建，是在90年間就發生的事情，原告何以
05 111年間才簽約之租約拘束被告，顯有誤會。縱認系爭側
06 邊廠房係原告所有，則衡酌本件狀況被告的拆除行為是在
07 查閱自己手邊留存的資料後確信系爭側邊廠房為被告所
08 有，始進行拆除，實已盡善良管理人之注意義務，自難謂
09 有何「故意」或「過失」存在。何況系爭側邊廠房經建管
10 機關認為違建，即屬非法空地區域，實無從要求被告回復
11 違建狀態，或向被告要求增建之費用。

12 (二) 至原告主張租金損失等節，碳探公司於112年4月27日與原
13 告簽訂租約並經公證，租賃之範圍雖有包含增違建部分，
14 然未含拆除鍋爐、消防設備區，故被告公司之拆遷並未影
15 響其簽約之主體結構，此觀諸碳探公司與原告於同年8月1
16 9日（即被告公司搬遷後）再次補定契約，其等應就系爭
17 廠房現況應有一定程度之評估，即已確認被告之搬遷後情
18 形再行簽約。而碳探公司甘冒被沒收2個月押租金及半個
19 月租金之情形下仍與原告合意解約，實因系爭廠房的用電
20 不是工廠用電，而是一般用電，認不符合其需求，才在被
21 沒收2個月押租金及半個月租金之下仍與原告合意解約，
22 而非原告片面所述的系爭廠房沒有生產力，此與「被告拆
23 除系爭側邊廠房、未裝回系爭消防設備」間，並無相當因
24 果關係存在。而系爭廠房會從原本的工廠用電變更成一般
25 用戶用電，主因在於原告之無端堅持與要求，此觀諸點交
26 清單第7點中原告要求被告要「使用電力降為一般用電並
27 更換用戶名稱」等內容自明，才造成系爭廠房的用電僅為
28 一般用電，完全不符合碳探公司的經營需求，自無向被告
29 主張112年7月1日至112年12月31日止之租金損害之理。

30 (三) 並答辯聲明：1. 原告之訴駁回。2. 被告願供擔保，如獲不
31 利判決，請免為假執行。

01 三、得心證之理由：

02 （一）系爭側邊廠房並非鍋爐從物，應屬原告所有：

03 1、按所謂爭點效，乃法院於前訴訟之確定判決理由中，就訴
04 訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於辯論結果而為判
05 斷者，除有顯然違背法令、新訴訟資料足以推翻原判斷、
06 原判斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益差異甚大
07 等情形外，應解為在同一當事人間、就與該重要爭點有關
08 所提起之本訴訟，法院及當事人對該重要爭點之法律關
09 係，皆不得任作相反之判斷或主張，以符民事訴訟上之誠
10 信原則（最高法院112年度臺上字第1953號判決參照）。
11 被告前於112年間起訴請求原告返還系爭租約之押租金36
12 萬元，經本院113年度壠簡字第1074號審理（下稱另案）
13 時，原告（即另案被告，本案之被告即另案原告，為防混
14 淆，以下仍以本案之稱謂稱之）以被告無權處分系爭消防
15 設備與系爭側邊廠房、系爭消防機房，更未將系爭側邊廠
16 房與系爭消防機房回復原狀，故未完成系爭廠房之點交，
17 其依112年4月24日書據約定之繼續計算的租金與押租金抵
18 銷等語抗辯，經另案審理後，認定：1、系爭租約之租賃
19 範圍包含系爭側邊廠房、系爭消防機房與系爭消防設備，
20 系爭消防機房與系爭側邊廠房均屬原告所有（即另案判決
21 第3頁「三、本院得心證之理由」（一）部分）；2、兩造
22 合意約定之112年4月24日書據內容已取代系爭租約所約定
23 之點交條件，即被告應將系爭廠房在112年6月30日前回復
24 原狀點交給被告，否則仍應按月給付租金，而消防設備、
25 廠房毀損，至另案114年2月25日言詞辯論終結前均未回復
26 等情有兩造於112年7月10日簽立點交單清單（本院卷第27
27 頁，下稱系爭點交單）可佐，系爭消防機房與系爭側邊廠
28 房縱使為違建，應負拆除責任之人亦應為所有權人即原
29 告，不能做為被告拆除後不需重建的依據（即另案判決第
30 3頁「三、本院得心證之理由」（二）部分），於114年4
31 月24日判決被告之訴駁回等情，業據本院調閱另案卷宗核

閱在案。兩造上揭訴訟業已確定，本件判決自應受上揭確定判決之既判力及爭點效之拘束，做為本件判決之基礎，故應認系爭側邊廠房之所有權人為原告。

2、被告雖於本案中始提出上揭從物之抗辯，惟按非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物。民法第68條第1項本文定有明文。是所謂從物者，即常供主物之用，而與主物分離各自獨立之物，如房屋之有門窗，箱櫃之有鎖鑰（見民法第862條立法理由）。又從物非主物之成分，自為獨立之物，故主物與從物乃獨立二物的相對關係（最高法院93年度台上字第576號判決意旨參照）。再按所謂附屬建物，係指依附於原建築物以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築物而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築物之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築物所有人取得增建建物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴張。但於構造上及使用上已具獨立性而依附於原建築物之增建建物（如可獨立出入之頂樓加蓋房屋），或未依附於原建築物而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築物所有權範圍並不擴張及於該等建物。是以判斷其是否為獨立建物或附屬建物？除斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築物間是否具有物理上之依附關係以為斷（最高法院109年度台上字第1633號判決參照）。

3、依被證1構造圖及被證5照片、被告提出的新證1照片（本院卷129、139-140、243-245頁），系爭側邊廠房僅有屋頂及三面鐵皮牆面，另一面牆面是借原告原有之系爭廠房外牆而成，與系爭廠房形成共用鐵皮牆壁的情況，系爭側邊廠房內部確實放置有鍋爐，但管線需經從鍋爐由與系爭廠房共用壁上所開的兩個孔洞上所架設之管線連結流通到

01 系爭廠房內，系爭側邊廠房顯然無法獨立使用，可見系爭
02 側邊廠房無論是使用上還是構造上並未獨立於系爭廠房之
03 外，而係系爭廠房的附屬建物，為系爭廠房的所有權的擴
04 張，所有權即歸系爭廠房的所有人即原告所有，被告主張
05 系爭側邊廠房為鍋爐從物而為其所有，然系爭側邊廠房既
06 非獨立之物，自不可能構成從物，被告主張自屬無據。

07 (二) 被告應賠償重建系爭側邊廠房之費用256,243元：

08 1、即便遭主管機關認定為違建，亦是屬於原告所有之私人財
09 產，就算是主管機關要依法拆除，也是要經過一定程序，
10 不論兩造的租賃標的是否及於系爭側邊廠房，被告都不能
11 持系爭側邊廠房為違建一事來合理化自己擅自拆除他人建
12 物之行為，何況依桃園市違章建築處理要點，主管機關會
13 依建造時間、建築態樣等因素來區分何者為優先拆除之違
14 建，被告將舊有系爭側邊廠房拆除後即便重建，也會成為
15 「施工中違建」，而原系爭側邊廠房是屬既存違建，其排
16 定拆除之順序較施工中違建為後（甚至有可能僅是拍照列
17 管而非查報拆除），何況搬出鍋爐根本不需要將系爭側邊
18 廠房連牆帶柱「整個」全部拆光，被告此舉顯係使系爭側
19 邊廠房從「拆除期間未知」變成「勒令停工、最優先拆
20 除」之違建，確實使原告之系爭側邊廠房所有權遭到損
21 害。

22 2、被告雖主張其查詢資料後認為系爭側邊廠房屬自己所有而
23 已盡善良管理人義務而無故意或過失云云，然按善良管理
24 人之注意義務，應以一般具有相當知識經驗且勤勉負責之
25 人，在相同之情況下是否能預見並避免或防止損害結果之
26 發生為準，就算不論主物或從物之法律關係，即便依照被
27 告的說法，系爭側邊廠房亦非其所建造，系爭買賣機器契
28 約所載被告向鍊創公司購買的標的物僅有「整廠壓合設備
29 及其他辦公設備」（本院卷第135頁），並不及於系爭側
30 邊廠房，一般人並不會因之就理所當然的認為系爭側邊廠
31 房就是自己的，即便有所疑問，被告本可先行取得原告同

01 意、若有爭議則應以訴訟、調解或其他合法有效方式來確
02 認，而非僅憑一己單方面將資料做有利自己的解讀，就能
03 主張自己並無侵權行為的故意過失。

04 3、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
05 任；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
06 外，應回復他方損害發生前之原狀，且債權人得請求支付
07 回復原狀所必要之費用，以代回復原狀；又不能回復原狀
08 或回復顯有重大困難者，應以金錢賠償其損害，民法第18
09 4條第1項前段、第213條第1項、第3項及第215條分別定有
10 明文。既然被告自己也主張系爭側邊廠房因遭認定為違建
11 而無法重建，即符合上揭應以金錢賠償之要件，故原告主
12 張被告應賠償為重建系爭側邊廠房所支出的拆除費用（拆
13 除被告在原地建造的搭建到一半的鋼條）247,125元及重
14 建的費用15,000元，並提出估價單、存取款憑條（本院卷
15 第43-45、94頁）為證，然原告回賣該等鋼條已取得價金5
16 882元（件估價單，本院卷第97頁），此部分應予扣除，
17 故原告就系爭側邊廠房部分，可請求之金額應為256,243
18 元，逾此範圍之請求為無理由。

19 （三）被告應給付原告消防設備安裝復歸費用109,185元

20 兩造於系爭點交單上約定消費設備應回復至堪用並測試無
21 誤（本院卷第27頁），然截至另案114年2月25日言詞辯論
22 終結前，被告並未將系爭消防設備安裝回復原狀，為另案
23 判決認定在案（見上述三（一）1部分），應採為本件判
24 決認定事實基礎，被告辯稱其於112年7月25日已回復歸位
25 （本院卷第153頁），並提出照片、估價單、統一發票、
26 日期費用憑證明細表、保安消防實業有限公司保安水科技
27 有限公司、客戶訂貨收款確認單等（即被證3<被證3有重
28 複編號>，本院卷第183-193頁），然該等單據均是106年
29 開立的，自無法證明被告有於112年將系爭消防設備安裝
30 復歸，照片中雖然有拍到消防設備及新建消防機房，然並
31 沒有包含系爭消防設備被安裝復歸到新的消防機房裡的

01 照片影像，自無法證明在消防機房新建後被告已將遭拆除
02 的系爭消防設備復歸，而被告雖主張其公司廠長陳家基已
03 與原告夫婦合議僅須將所拆下之系爭消防設備返還即可云
04 云，然並未舉出例如兩造合意之書面契據等證據以實其
05 說，自非可採。故原告主張被告應賠償原告將系爭消防設
06 備復歸回復原狀之費用109,185元，並提出請款單、估價
07 單、發票為據（本院卷第47-51頁），其請求自屬有據。

08 （四）原告請求租金損害為無理由：

- 09 1、按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
10 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。
11 民法第184條第1項定有明文。該項前、後兩段為相異之侵
12 權行為類型。關於保護之法益，前段為權利，後段為一般
13 法益。關於主觀責任，前者以故意過失為已足，後者則限
14 制須故意以背於善良風俗之方法加損害於他人，兩者要件
15 有別，請求權基礎相異，訴訟標的自屬不同。故被侵害者
16 係他人權利時，只要加害人具有故意或過失，即應依民法
17 第184條第1項前段負損害賠償責任。其被侵害者，非屬權
18 利時，須加害行為係出於故意背於善良風俗方法（第184
19 條第1項後段），或違反保護他人之法律（第184條第2
20 項）時，被害人始得請求損害賠償。易言之，民法第184
21 條第1項前段所保護的，限於權利，不及一般財產上之利
22 益（純粹財產上損害、純粹經濟上損失）。一般財產上利
23 益僅能依民法第184條第1項後段規定或第2項受到保護。
24 又所謂純粹經濟上損失（純粹財產上損害）者指：「非因
25 人身或所有權等權利受侵害而產生的經濟或財產損失」之
26 謂。
- 27 2、原告主張碳探公司因被告未將系爭廠房回復原狀並出言恐
28 嚇，使碳探公司於112年9月解除其與原告租賃系爭廠房的
29 租賃契約（租期為112年9月1日起至122年8月31日止），
30 縱認屬實，其所請求之損害賠償，無非係其因被告拆除原
31 告所有之廠房及消防設備，致其受有無法出租35號建物以

收取租金之損害，該損害乃獨立於人身或所有權之外，直接遭受財產上之不利益，並非因人身權或物權等既存法律體系所明認之權利被侵害而伴隨衍生之損害，屬於學說上所稱之純粹經濟上損失或純粹財產上損害。揆諸前揭說明，即非屬民法第184條第1項前段侵權行為規定之保護法益範疇，是原告依該條項規定請求被告賠償，尚非有據。

3、更何況雖原告主張碳探公司解除租約是因被告未將廠房及系爭消防設備回復原狀的原因，並一再強調合法的消防設備對整座廠房十分重要云云（本院卷第87頁），然若果如此，原告身為廠方出租人，在出租時竟無法交付具備如此重要、不可或缺的消防設備的廠房給碳探公司，可見不能繼續租約的原因是應歸責於原告一方（原告與前租客即被告的糾紛並非碳探公司的問題），且碳探公司人員在向原告點交系爭廠房就立即會發現上揭廠房及設備欠缺的問題，然觀諸碳探公司與原告及原告配偶所簽立之終止廠房租賃契約書（本院卷第231頁），雙方於112年8月9日就點交，但碳探公司在將近一個月後112年9月5日才提出終止租約之要求，甚至碳探公司還要給付原告夫妻62萬0550元的違約金，且依原告所提出其與碳探公司員工LINE對話記錄（本院卷第309-311頁），碳探公司員工顯係對系爭廠房後方其他的違建（按：不在本件審理範圍內）是否會被報拆有疑慮，而未表示任何因消防設備欠缺或因系爭側邊廠房已遭拆除為其不願繼續租約之原因，可見原告主張自非事實，此部分為無理由。

五、綜上所述，原告請求被告賠償重建系爭側邊廠房之費用256,243元及系爭消防設備安裝復歸費用109,185元（共365,428元）及自起訴狀繕本送達翌日（即114年6月17日，見本院卷第78-1、113頁）起至清償日止，依年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，其餘部分（即已回賣鋼條之價金及租金部分）為無理由，應予駁回。原告雖陳明願供擔保聲請宣告假執行，惟本判決原告勝訴部分所命被告給付之金額

01 未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，本院
02 應依職權宣告假執行，並依被告聲請，諭知被告如預供相當
03 之擔保，得免為假執行。原告陳明願供擔保聲請宣告假執
04 行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不為假執行擔
05 保金之諭知。至於原告敗訴部分則因其訴業經本院駁回，假
06 執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

07 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
08 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

10 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日
11 民事第三庭 法 官 洪瑋孺

12 正本係照原本作成。

13 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 115 年 3 月 13 日
16 書記官 謝喬安