

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度潮訴字第2號

原告 屏東縣南州地區農會

法定代理人 謝文田

訴訟代理人 陳世明律師

梁家豪律師

被告 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

上列當事人間請求確認租賃關係不存在事件，本院於民國111年5月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間於109年5月6日所訂立之「房屋屋頂租賃契約」之租賃關係不存在。

訴訟費用新臺幣（下同）17,335元由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造前於109年5月6日就原告所有之屏建管使（南）字11879號、7598號房屋屋頂（下稱系爭屋頂）訂立租賃契約，約定由原告提供系爭屋頂予被告設置太陽光電發電系統，租賃期間為太陽能發電系統商業運轉日起算至20年屆滿為止，租金為浮動制，以太陽能發電系統實際發電收入之9%計算（下稱系爭租約）。惟因系爭租約訂立時並未預見、嗣後始知悉臺灣電力股份有限公司（下稱台電）於該地區之併聯饋線容量已達上限而無法再進行饋線，被告無法設置太陽能發電系統，事實上已屬客觀給付不能，系爭租約應屬無效。縱認系爭租約並非給付不能，然因台電是否施作、何時完成加強電力網之工程，完工後被告是否即可通過饋線審查等節，皆屬不確定之期限或條件，而系爭租約第2條約

01 定如被告於取得經濟部能源局同意核準備案函後一年內未能
02 掛錶送電，則本租約無條件自動解除，雙方互不負賠償責任
03 或任何義務。足見系爭租約訂立時，預計設置所需時間約為
04 1年，系爭租約訂立後已逾2年，被告仍無法取得經濟部能源局
05 之同意核準備案函文，應認訂約後產生兩造締約時無法預
06 見之情事變更情形，致使延宕期間被告均未給付租金，原告
07 亦無法使用系爭屋頂，有違契約精神，原告亦得請求終止或
08 解除系爭租約。原告已於110年8月11日、8月27日、11月3日
09 發函向被告表示解除系爭租約，兩造間已無租賃關係存在。
10 為此請求確認系爭租約不存在，並聲明：如主文所示。

11 二、被告則以：系爭租約自109年5月6日簽署時即已生效，雙方
12 係另就租賃期間約定自太陽能發電系統商業運轉日起算20
13 年。系爭租約之解除條件則係自被告取得經濟部能源局同意
14 核準備案函後起算，如一年內未能掛錶送電，解除條件始為
15 成就，被告既尚未取得經濟部能源局同意核準備案函，解除
16 條件自尚未成就。本件係因台電屏東區營業處地區之併聯饋
17 線容量不足，無法核發被告申請之併聯審查，然台電已開始
18 進行擴充工程，系爭租約並無客觀給付不能情形，亦無任何
19 情事變更，致對原告顯失公平情事等語置辯。並聲明：原告
20 之訴駁回。

21 三、兩造前於109年5月6日就原告所有之系爭屋頂訂立系爭租
22 約，約定由原告提供系爭屋頂予被告設置太陽光電發電系
23 統，租賃期間為太陽能發電系統商業運轉日起算至20年屆滿
24 為止，租金以太陽能發電系統實際發電收入之9%計算（下
25 稱系爭租約）。而太陽能申請流程如附表所示，被告於109
26 年6月1日進行附表編號2(2)所示向台電申請併聯審查之流程
27 時，即因台電併聯之饋線容量不足而未能進展至編號2(3)向
28 能源局申請備案。惟台電已規劃加強電力網工程，預定112
29 年3月完工（不含路證申請及用戶未能同意排停電施工等非
30 台電可掌控因素）。原告已於110年8月11日、8月27日、11
31 月3日發函向被告表示解除系爭租約，被告亦於110年8月18

01 日、9月2日、11月8日函覆不同意等情，有系爭租約、台電
02 屏東區營業處111年4月15日屏東字第1111353533號函及所附
03 被告「再生能源發電設備併聯審查申請表」及相關附件、上
04 開律師函文等件在卷足憑（本院卷第9-13、56-65、14-29
05 頁），並為兩造所不爭執，堪信為真實。

06 四、法院之判斷

07 (一)、確認法律關係成立或不成立之訴，非原告有即受確認判決之
08 法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247 條定有明
09 文。所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否
10 不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險
11 得以對於被告之確認判決除去之者，即足當之。原告主張兩
12 造間系爭租約已不存在，為被告所否認，使原告就系爭租約
13 之法律上地位陷於不確定狀態，而有以確認判決加以除去之
14 必要。則依其主張足認原告有即受確認判決之法律上利益，
15 核與前揭規定相符，自得提起，合先敘明。

16 (二)、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
17 辭句，民法第98條定有明文。次按契約應以當事人立約當時
18 之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據
19 資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。又附停止條件
20 之法律行為，於條件成就時，發生效力。附解除條件之法律
21 行為，於條件成就時，失其效力，民法第99條第1、2項，亦
22 分別定有明文。系爭租約第2條約定「租賃起始日期：租賃
23 期間為太陽能發電系統商業運轉日起算至20年屆滿為止」、
24 「解除條件：如被告於取得經濟部能源局同意核准備案函後
25 一年內未能掛錶送電，則本租約無條件自動解除，雙方互不
26 負賠償責任或任何義務」；第3條約定「租金計算方式：浮
27 動制：以太陽能發電系統實際發電收入之9%計算」（本院
28 卷第9-10頁）。而租賃契約之期限，不得逾20年，逾20年
29 者，縮短為20年，為民法第449條第1項所明定。考量到設置
30 太陽能發電系統並經過核准運轉，通常需要一段期間之籌
31 備，兩造並於系爭租約第1條第2項約定「原告提供太陽光電

01 發電設備及周邊設施（包括且不限於台電電網併聯而需埋設
02 電線及配電場所之土地），並同意無償提供予被告及台電公
03 司，配電場所相關設置位置須經原告同意後才得進行設置」
04 等語，是於系爭太陽能發電系統商轉前，原告即有無償提供
05 設置設備及周邊設施之土地之協力義務。本院衡酌兩造訂立
06 系爭租約時，預設收取租金之期間係自太陽能發電系統商轉
07 之日起算20年，被告訴訟代理人亦於本院自承「當事人簽約
08 的時候，心中的真意不是要將運轉前的期間包含在20年的租
09 賃期間內」（本院卷第54頁背面），是雙方之真意所認定之
10 租賃期間，應係原告得收取租金之期間，而以太陽能發電系
11 統商轉為租約生效之停止條件。在被告設置之太陽能發電系
12 統未能商轉之前，系爭租約之租賃期間尚未開始。至於契約
13 第2項後段所約定之解除條件，應認為係以「被告取得經濟
14 部能源局同意核準備案函後一年內未能掛錶送電」作為整體
15 契約（下稱系爭契約）之解除條件。以現階段而言，系爭契
16 約業已成立生效，使原告負有前開提供土地之協力義務；惟
17 系爭租約雖已成立，因停止條件尚未成就而未生效。

18 (三)、按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
19 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
20 原有之效果，民法第227條之2定有明文。系爭契約以系爭租
21 約為其主要內容，系爭租約之停止條件（太陽能發電系統商
22 業運轉）是否成就，雖繫於多種因素，惟本件延宕生效之因
23 素主要為台電於該地區之饋線容量不足所致。原告主張此因
24 素於兩造締約時並未納入考量，屬於情事變更，原告應得解
25 除契約等語。被告雖辯稱此因素業已納入契約考量之中，惟
26 查：

- 27 1. 依照被告向台電申請併聯審查之申請表，申請日期為109年6
28 月1日，預定併聯日期為110年6月30日（本院卷第57頁），
29 顯然被告原本預計如附表所示編號2(2)至(5)之流程僅需一年1
30 月即可完成併聯，然本件被告於編號2(2)之申請併聯流程即
31 已延宕近2年，如依照台電函覆，加強電力網工程最快預估

於112年3月始能完工，此饋線容量不足之因素顯然不在兩造締約時預留之設置期間考量內。

2.系爭契約約定之解除條件以「被告於取得經濟部能源局同意核准備案函後一年內未能掛錶送電」為條件，惟兩造締約時既未能納入申請併聯時之延宕因素綜合考量，自應認為台電饋線容量不足乙節已構成締約後之情事變更，且因此一延宕，導致原告長期無法使用租賃標的物即系爭屋頂，復無法取得租金收入，對原告顯失公平。依照舉輕明重之法理，於被告連經濟部能源局同意核准備案函逾一年仍無法取得之情形下，應類推適用上開解除條件之約定，使系爭契約自動解除，始符公允。

3.原告業已以寄發律師函方式向被告為解除系爭租約之意思表示，並經被告為反對之意思表示，顯見原告解除契約之意思表示業已送達於被告，堪認系爭契約業已失效。

(四)、系爭契約既經原告解除，原告請求確認兩造間之系爭租約不存在，即屬有據。

五、綜上所述，原告請求確認兩造間系爭租約不存在，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核於結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 111 年 5 月 26 日

潮州簡易庭 法 官 麥元馨

正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。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 111 年 5 月 26 日

書記官 洪雅玲

附表

太陽能申請流程				
1. 申請前之準備	2. 太陽能送件流程	3. 建置流程	4. 執照申請	5. 開始售電
(1)尋找適合廠商 並評估環境是否 符合法規	(2)台電申請併聯審 查 (3)能源局申請備案 (4)當地政府申請雜/ 建照 (5)併聯台電/簽署躉 購契約	(6)安裝太陽 能發電裝 置	(7)當地建管 處申請執 照 (8)能源局設 備登記、 現場查驗	(9)台電躉購、 享受效益