

臺灣南投地方法院民事簡易判決

113年度投簡字第58號

原告 力儷股份有限公司

法定代理人 林義順

被告 太陽儲能股份有限公司

法定代理人 黃志文

訴訟代理人 彭振宇

黃建諭

王子綺

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年4月15日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國111年8月31日向原告承租坐落南投縣
○○市○○段0000地號土地（下稱系爭土地），並簽訂土地
租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自112年4月1日至1
32年3月31日止，每月租金為新臺幣（下同）6萬3,000元，
惟被告自112年9月起即未依約給付租金，尚積欠112年9月至
同年11月租金共18萬9,000元。被告雖主張經濟部於111年9
月13日以經能字第11102614520號函檢送之併網型儲能系統
設置區域及設置安全規範（下稱系爭規範），符合系爭租約
第10條第4項所定情事變更及法令限制導致被告無法使用系
爭土地之情形，而於112年8月28日、同年9月25日、同年11
月6日函知原告終止系爭租約，惟被告已於111年7月18日取
得臺灣電力股份有限公司（下稱臺電公司）同意被告於系爭

01 土地進行併網型儲能系統併網作業，經濟部工業局南崗（兼
02 竹山）工業區服務中心（下稱南崗工業區）雖未有直接同
03 意，但已表明宜向權責單位縣市政府接洽，然被告並未向南
04 投縣政府申請，是原告認為只有協商才能終止系爭租約，爰
05 依系爭租約法律關係提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給
06 付原告新臺幣18萬9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
07 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

08 二、被告則以：被告為設置併網型儲能設備（下稱系爭設備）向
09 原告承租系爭土地，被告雖已於111年7月18日取得臺電公司
10 之併網型儲能系統（AFC）併聯電網審查意見書，惟依系爭
11 規範壹、設置區域規範第5條2項第1款第2目、第2條，被告
12 仍須向南崗工業區取得進駐同意始可設置，然南崗工業區自
13 始未同意被告入園進駐，因系爭規範係於系爭租約簽訂後始
14 增加之法令上限制，實屬系爭租約簽訂時無法預見之情形，
15 符合系爭租約第10條第4項所定情事變更及法令限制導致被
16 告無法使用系爭土地之情形，是被告得以單方書面通知終止
17 系爭租約，系爭租約已於112年8月31日終止，原告請求112
18 年9月至同年11月之租金，應無理由；系爭土地使用分區為
19 工業區、使用地類別為丁種建築用地，核屬非都市土地，依
20 非都市土地使用管制規則第6條，丁種建築用地容許使用項
21 目，無論係工業設施或工業社區皆依免經申請許可使用項目
22 辦理，是被告無向相關主管機關申請許可之依據等語，資為
23 抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔
24 保請准宣告免為假執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告主張兩造於111年8月31日簽訂系爭契約，租期自112年4
27 月1日至132年3月31日止，每月租金為6萬3,000元等情，業
28 據其提出系爭租約為證（見本院卷第13-27頁），且為被告
29 所不爭執，堪信原告上開主張之事實為真。

30 (二)出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並
31 應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，

01 民法423條定有明文。而所謂合於約定之使用收、益之狀
02 態，應以當事人間於訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認
03 知，為其認定之標準。

04 (三)經查，被告承租系爭土地係作為設置系爭設備使用，為兩造
05 所不爭執，惟被告抗辯系爭規範係於系爭租約簽訂後始增加
06 之法令上限制，致被告無法使用系爭土地，且被告無向相關
07 主管機關申請許可之依據等語，並提出臺電公司電力交易平
08 台網站公告資料、被告112年5月17日太陽字第112051701號
09 函、112年6月9日太陽字第000000000號、南崗工業區112年5
10 月24日南崗字第1126100954號函、112年6月26日南崗字第11
11 26101261號函、郵局存證信函暨回執、系爭土地土地登記第
12 一類謄本等件為證（見本院卷第105-147、157-159、167-17
13 5頁），經本院函詢經濟部能源署有關係爭規範若於111年9
14 月13日以前，就併網型儲能系統若欲進駐工業區設置，流程
15 為何？是否須經申請等，經該署函覆：「查經濟部111年9月
16 13日之『併網型儲能系統設置區域及設置安全規範』：
17 『壹、四、(二)』、『壹、五、(二)、1.』、『壹、五、(二)、
18 3.、(2)』，有關併網型儲能於工業區之申請流程，應符合各
19 工業區之規定申請進駐，且111年9月13日之前或之後規定，
20 均應遵守。」，有經濟部能源署113年3月5日能電字第11300
21 542540號函在卷可憑（見本院卷第193頁），可見併網型儲
22 能系統設置於111年9月13日之前或之後，均應符合各工業區
23 之規定申請進駐，而非系爭租約簽訂後始增加之法令上限制，
24 是以被告上開所辯，並不可採。

25 (四)又原告主張被告僅能依系爭租約第10條第1項兩造合意終止
26 契約等語，惟被告辯稱：本件被告無法進駐之原因係因系爭
27 土地之使用類別係屬非都市用地之丁種建築用地，自應依非
28 都市土地使用管制規則第6條容許適用項目即許可使用細目
29 使用，惟系爭土地又屬免經申請許可使用項目辦理，故被告
30 無法向地方政府申請許可設置依據，應屬簽約時被告無法預
31 見之情事，應認被告得依系爭契約第10條第4項約定終止契

約，被告已於112年8月28日請求原告終止契約，有112年8月28日太陽儲能股份有限公司函文(見本院卷第29頁)在卷可佐。查，經本院函詢南投縣政府有關併網型儲能系統欲進駐南崗工業區設置，依系爭規範，申請人是否須向南投縣政府申請？相關規定及依據為何？經該府函復：「三、經查，業者辦理『併網型儲能系統』進駐本縣『南崗工業區』，皆須依前開規定(即系爭規範壹、五、(二))取得入園進駐同意文件。四、復查，該業者(即被告)未續向本府洽詢或洽辦。惟查，中央主管機關(經濟部能源署)亦未認定『併網型儲能系統』係屬丁種建築用地之『工業社區』許可使用細目中的『10.社區公共及公用事業』；且因本案亦未取得南崗工業區工業主管機關的同意設置文件，故亦非為丁種建築用地之『工業社區』許可使用細目中的『15.其他經工業主管機關同意設置之設施』。循此，旨揭土地(含系爭土地)欲申請『併網型儲能系統』進駐『南崗工業區』，尚未符合丁種建築用地之各項許可使用細目，故現階段無法令依據可設置。」，有南投縣政府113年3月18日府建發字第1130064266號函在卷可參(見本院卷第225-226頁)，可知於系爭土地上設置併網型儲能系統並未符合丁種建築用地之各項許可使用細目，且依現階段係屬「無法令依據可設置」。足徵，被告租賃系爭土地並無法合於當初租賃系爭土地之使用目的，應屬系爭契約第10條第4項之因法令限制導致被告無法使用租賃標的物，被告得以單方書面通知終止系爭租約。是以，原告上開主張，即無可採。

(五)綜上，被告得依系爭租約第10條第4項單方書面通知終止系爭租約，而原告收受112年8月28日之函文後，足認被告終止系爭租約之意思表示已到達原告，系爭租約已終止，應堪認定。既兩造已終止契約，原告依系爭租約之法律關係、民法第439條前段請求被告給付積欠自112年9月至同年11月之租金，自屬無據。

四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付18萬

01 9,000元，及自起訴狀繕本送達翌日至清償日止，按週年利
02 率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，經審酌
04 後與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 113 年 5 月 6 日
07 南投簡易庭 法 官 蔡孟芳

08 以上為正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 20日內補提上訴理由書（須附繕本）；並向本院繳足上訴裁判費
12 。

13 中 華 民 國 113 年 5 月 6 日
14 書記官 蘇鈺雯