

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

112年度斗簡字第268號

原告 新光電力科技股份有限公司

法定代理人 蕭志隆

訴訟代理人 陳奎百

被告 陳墀和

上列當事人間請求返還租金事件，本院於民國112年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖拾萬元，及自民國一一二年五月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬貳仟捌佰捌拾元，由被告負擔新臺幣玖仟陸佰陸拾元，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行，如被告願以新臺幣玖拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告為從事太陽能發電專業技術公司，於民國110年6月15日與被告簽訂租約，由原告承租被告所有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）作為原告設置太陽能板發電設施使用土地（下稱系爭租約）並經公證在案，原告且於同年8月6日依約支付被告租金頭款新臺幣（下同）120萬元，不料原告向主管機關彰化縣政府申請再生能源設備備案程序，為彰化縣政府因系爭土地未領有工廠登記而否准，而被告於原告查看土地現狀時曾稱：鄰地亦為其所有，並出租他人經營工廠，有工廠登記執照，可將該工廠登記併用於系爭土地，原告信其所言，方與之簽立系爭租約，而原告申請既經彰化縣政府駁回，被告自應將原告給付

01 租金頭款120萬元返還原告，爰依系爭租約及不當得利之法
02 律關係，請求被告返還120萬元等情。並聲明：被告應給付
03 原告120萬元及自110年8月6日起至清償日止，按週年利率5%
04 計算之利息。

05 二、被告則以：否認曾向原告說過其出租鄰地申請之工廠執照可
06 沿用至系爭土地，其對於太陽能發電設備係屬外行，原告方
07 為專業之業者，原告至系爭土地查看數次，且檢閱相關文件
08 （例如土地謄本等）均無問題，且系爭租約經公證時，土地
09 內申請設置存儲電力之饋線業由台電公司核准設置，原告方
10 簽立系爭租約，現原告又以工廠登記事由請求返還已給付之
11 120萬元，對被告而言實有不公等語，以為置辯。並聲明：
12 原告之訴駁回。

13 三、本院之判斷：

14 (一)原告上開主張，業據其提出臺北市政府股份有限公司變更登
15 記表、公證書、系爭租約、財政部臺北國稅局各類所得扣繳
16 稅額繳款書、衛生福利部中央健康保險署扣費義務人各類所
17 得補充保險費繳款書、彰化縣政府否准函各乙份等件附卷可
18 稽，並為被告所不爭執，應堪信原告上開向被告承租系爭土
19 地供發電及已給付120萬元予被告之事實為真。

20 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益，民法第179條亦有明文。復按當事人主張有利於己之事
22 實者，就其事實有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情
23 形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。
24 此項規定，固已揭示舉證責任分配之方向，惟其規定，尚無
25 具體標準，仍應視各別事件情形之不同而為具體之認定，使
26 舉證責任公平合理分配於兩造負擔。此於當事人就發生法律
27 上效果所必要之事實，如可分為特別要件事實與一般要件事
28 實之具體個案時，其主張法律效果存在者，自應就其特別要
29 件事實負舉證責任，始符上揭條文所定之趣旨（最高法院10
30 1年度台上字第995號判決意旨參照）。

31 (三)原告主張其向彰化縣政府申請再生能源設備同意備案乙案，

遭彰化縣政府否准駁回，顯已無法達到設置太陽能設備之目的，且系爭租約生效期間，係申請人與台電公司併聯掛表日起算，此條件顯然無法成就，故系爭租約未生效云云。經查：

1. 系爭租約第3條關於出租期間約定：「自乙方(指原告)與台電併聯掛表日（載於台灣電力公司併聯試運轉函）為本租約【起算日】，出租期間共20年。…」等語，自前後文文義解釋，該條係規範系爭租約按月給付租金自何時起算，而非系爭契約效力之約定，兩造關於系爭租約既已約定租金、租期、標的物等事項，則自簽約始系爭租約即已有效成立，而上開「原告與台電併聯掛表日」僅為租金起算日，亦非系爭租約效力之停止條件，與停止條件成就與否而認定系爭契約生效與否係屬二事，原告上開主張，實有誤會。
2. 原告復主張彰化縣政府否准原告申請再生能源設備同意備案乙事，係因系爭土地並無工廠執照登記，而原告派人至系爭土地查看時，被告稱鄰地亦為其土地，因出租他人蓋工廠使用，其工廠執照可沿用至系爭土地，原告人員相信被告說詞，方與被告簽立系爭租約，惟系爭土地並無工廠執照，如欲再聲請工廠執照，原告必須在系爭土地內興建工廠，興建成本遠高於設置太陽能設備而為原告能力所不逮，被告不應信口雌黃，欺騙原告鄰地之工廠執照可沿用至系爭土地，自應歸責於被告，被告應自原告解除系爭租約後，將已受領之120萬元返還原告云云。為被告否認，並以前詞置辯。被告於112年9月13日言詞辯論程序時辯稱：「土地謄本當時我都給原告，因為我也不瞭解這部分。」、「沒有這回事、我當初沒有這麼說（即向原告稱鄰地有工廠執照，可沿用至系爭土地）」、「原告已經拿我的證件去申請，有了才跟我打契約。」等語，有言詞辯論筆錄在卷可憑。被告究有無向原告【保證】鄰地有工廠執照，可沿用至系爭土地？如被告僅有意促成系爭租約簽立，而依自己想像鄰地與系爭土地均為己所有，故鄰地工廠執照可沿用至系爭土地，而未保證土地

之任何條件均符合原告事業目的使用，則被告尚非有可歸責之責任；又原告於是日言詞辯論程序時陳述：其公司成立逾2年，以公標案為主，已經設置十幾個太陽能發電場等語。則原告對於土地是否能工作太陽能設備設置？要成立太陽能發電設備場需要何種土地條件？再生能源法規對於利用土地發展太陽能發電需要何種適狀？自為專業公司，應對於關於太陽能發電設備涉及法規及土地條件之各種因素，均有了解及認知。非能僅憑被告片面之詞，即可決定簽立系爭租約。本院認原告既為專業公司，不究明系爭土地是否適合為太陽能發電設備之設置，因被告極力促成簽約而以主觀意思告知工廠執照可沿用乙事，即草率簽立系爭租約，違背專業判斷，且原告對於被告欺騙原告派遣人員關於工廠執照沿用乙節，亦未據原告舉證以實其說。原告事業目的不達，過失責任自應由原告承擔，與被告無涉。是原告上開所陳，委無足採。

(四)原告以本件起訴為解除系爭租約之意思表示，請求被告返還原告預付之租金120萬元，依系爭租約第10條第二項約定：可歸責於一方，如因可歸責於一方之事由致生損害於他方，應由可歸責之一方負責賠償他方所受之損害等語。而本件經本院認定應可歸責於原告而使系爭租約無法繼續，被告所受之損害當然為租金之預期利益，而以兩造租金約定為每月10萬元，而預付之租金120萬元係由原告於110年8月6日份給付被告，被告辯稱其受損害為系爭土地一直無法出租，而本院審酌原告於110年8月13日否准原告申請後，原告即向被告請求120萬元返還，而被告始終以各種理由拖延拒絕返還120萬元迄今，原告無奈，方於112年2月20日寄發存證信函催告被告返還上開金額，如被告以120萬元當作違約金，不欲返還原告，則本院亦類推適用民法第250條第2項：「違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為

01 因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總
02 額」、第252條：「約定之違約金額過高者，法院得減至相
03 當之數額」之規定，認被告不斷拖延預付租金之返還亦有過
04 失，則違約金金額應屬過高而酌減至30萬元，方為公平適
05 當。

06 (五)上開本院類推適用民法違約金之規定，尚非有關給付期限之
07 約定。是兩造間就返還90萬元預付之租金之給付既無期限之
08 約定，自應以原告請求之日為到期日，並自翌日生遲延之效
09 果，而計算法定遲延利息之起算日。

10 (六)綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之規定，請求被告給
11 付原告90萬元及自起訴狀繕本送達翌日(即112年5月25日)起
12 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
13 許。逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。本件訴訟費
14 用12,880元，依兩造勝敗比例，其中9,660元由被告負擔，
15 餘3,220元由原告負擔。

16 四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與舉證，
17 經審核結果並不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，
18 自無庸一一論述，附此敘明。

19 五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易
20 程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款
21 規定，應依職權宣告假執行；如被告願為原告提供擔保，得
22 免為假執行。

23 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
24 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日
27 北斗簡易庭 法 官 丁兆嘉

28 以上為正本係照原本作成。

29 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
30 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 9 月 27 日

