

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

111年度港簡字第86號

原告 鑫陽開發有限公司

法定代理人 曾宥銘

被告 許月女

上列當事人間請求解除契約等事件，本院於民國111年7月12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：兩造前於民國109年6月3日就被告所有坐落雲林縣○○鄉○○段000地號土地及土地上門牌號碼雲林縣○○鄉○○路00號建物（下稱系爭建物）簽訂租賃契約（下稱系爭租約），約定原告得於系爭建物屋頂建置太陽光電發電設備系統（下稱發電系統），並由原告就系爭建物申請建築執照等與設置發電系統工程所必要之事項。嗣兩造相約於110年8月間至法院辦理系爭租約之公證，原告因已就發電系統工程投入相當成本，為避免將來如契約解除或終止將蒙受鉅額損失，而於公證時新增相關損害賠償責任之文字，然為被告拒絕，當日因兩造就契約內容未達成一致之意思表示而未能完成公證，被告事後於110年12月1日以向原告寄發存證信函之方式為解除系爭租約之意思表示。系爭租約雖未經公證，但已有效成立，原告於系爭租約解除前，已支出整土費用新臺幣（下同）21,050元、代辦建築執照費50,000元、架設橋霸使用費34,171元、太陽能申請作業費40,500元，總計145,721元，爰依系爭租約第2條約定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告145,721元，及自起訴狀繕本送達被告之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：系爭租約未經公證，雖仍有效成立，但已經兩造

01 合意於110年12月1日解除契約，解除時距離契約成立已經超
02 過1年，不符合系爭租約第2條約定，原告不得請求賠償等
03 語。並聲明：如主文所示。

04 三、得心證之理由

05 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
06 辭句，民法第98條定有明文。而解釋契約，應於文義上及論
07 理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全
08 文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
09 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目
10 的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘
11 泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。又關於
12 法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、習慣、
13 任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將目的列
14 為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其
15 間以修正或補足之（最高法院88年度台上字第1671號、111
16 年度台上字第1083號民事裁判意旨參照）。

17 (二)系爭租約為兩造於109年6月3日所簽立，雖未經公證，但已
18 有效成立，且已於110年12月1日合意解除等事實，有系爭租
19 約在卷可稽（見本院卷第107頁至第117頁），亦為兩造所不
20 爭執（見本院卷第225頁至第230頁），堪信為真實。其中，
21 系爭租約載明租賃目的是為供原告建置發電系統使用，並於
22 第2條約定：「(一)租賃起始日期：租賃期間為本系統商業運
23 轉日起算至二十年屆滿為止。(二)解除條件：如乙方（即原
24 告）於本契約簽署後一年內未能取得台電併聯審查意見書，
25 且未向台電申請延長期間者，則本契約無條件自動解除，雙
26 方互不負賠償責任或任何義務。於前開期間內，雙方均不得
27 解除本契約，如有違反者，違約方應給付他方新臺幣____
28 （系爭租約此處留白）萬元整；如違約方為甲方（即被
29 告），乙方已投入之工程設計、購料或建置成本，甲方亦應
30 賠償之」。從前開約定可知，兩造為了避免第三方臺灣電力
31 股份有限公司審查結果未定之風險，使事先投入前期資金的

01 原告受有損害，而以特約約定自動解除契約事由，以及簽約
02 後1年內如被告違約解除契約，即應就原告所投入之前期建
03 置成本負損害賠償責任。然系爭租約係於110年12月1日經兩
04 造合意解除，既非被告違約解除，自與違約條款之約定不
05 符；況兩造合意解除時，距兩造簽立系爭租約時即109年6月
06 3日已相隔近1年6月，亦非系爭租約第2條約定之「倘被告於
07 簽約後1年內解除契約，應就建置成本對原告負賠償責任」
08 之範圍，經本院向原告闡明上情，並數次向原告確認請求之
09 依據為何，原告均一致答稱僅以系爭租約第2條為請求，並
10 無以其他約定或法律規定為請求等語（見本院卷第225頁至
11 第231頁），原告依系爭租約第2條約定向被告請求賠償，即
12 無理由，應予駁回。

13 四、從而，原告依系爭租約第2條約定，請求被告給付原告145,7
14 21元，及自起訴狀繕本送達被告之日起至清償日止，按週年
15 利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，當事人其餘攻擊防禦方法及所提證據，
17 經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
18 明。

19 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 111 年 8 月 2 日
21 北港簡易庭 法 官 詹皇輝

22 以上正本證明與原本無異。

23 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院北港簡易庭提出上訴
24 狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
25 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 中 華 民 國 111 年 8 月 2 日
27 書記官 伍幸怡