

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第614號

原告 楊國廷

訴訟代理人 葉瑞金

被告 力能能源科技股份有限公司

法定代理人 楊宗

訴訟代理人 黃家宏

上列當事人間履行契約事件，本院於民國112年12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：

(一)被告為能源科技公司。被告前於106年間為設置太陽能發電設備及管線，而擬承租伊所有坐落屏東縣○○鄉○○村○○路00號廠房之屋頂(下稱系爭廠房)，嗣雙方經協議後，就租賃契約內容已達成共識，兩造即於106年10月30日相約在民間公證人王道光事務所處締結並簽立「太陽能光電場地租賃契約書」(下稱系爭租賃契約)1紙。惟其當日到場後發現，系爭租賃契約內並無載明被告原與伊議定之系爭廠房保固20年相關條款，伊當下即有遲疑而拒絕簽署，但經在場中間人即訴外人史汝樂告知伊，此部分保固20年約定可以事後再補行提出，今日可以先簽約等語，伊因不諳法律常識，不疑有他，即當場同意簽立系爭租賃契約。

(二)詎料，系爭租賃契約生效後，被告多有藉故不履約情形，致伊認為被告並未積極遵守合約精神，期間伊曾多次向本

01 院聲請與被告就系爭租賃契約約定條款重為調整，並經本
02 院分別於107年、110年2次調解而修改部分租約內容，惟
03 被告除迄今仍未補正上開保固20年之切結條款或議定書
04 外，伊有感於系爭租賃契約內容對伊多有不公，而依系爭
05 租賃契約第十一條第五、六項約定，本件自有我國民法規
06 定之適用，且被告原應依上開條項所定之誠信原則同意配
07 合原告主張，由雙方再次修改系爭租賃契約如附表增補條
08 款所示內容，以求整份契約完備，然被告迄今未能配合伊
09 之要求而修改系爭租賃契約原約定，被告拒絕履行契約義
10 務顯然於民法第148條第2項規定：「行使權利，履行義
11 務，應依誠實及信用方法。」有違。再被告拒絕補充提出
12 系爭廠房保固20年瑕疵擔保責任約定書或條款，無異加重
13 伊之契約當事人責任，從而系爭租賃契約亦有民法第247
14 條之1第2、4款規定事由：「依照當事人一方預定用於同
15 類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情
16 形顯失公平者，該部分約定無效：二、加重他方當事人之
17 責任者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。」伊自
18 可請求被告就系爭租賃契約各該條款，修改如附表所示之
19 內容。

20 (三)並聲明：系爭租賃契約應增訂如本判決附表所示之增補條
21 款。

22 二、被告則以：

23 (一)伊不否認前曾與原告簽立系爭租賃契約而向原告承租系爭
24 廠房，以供伊公司太陽能設備管線布置之用，雙方並約
25 定，伊需給付原告收入電價之百分之四為租金。原告固主
26 張系爭租賃契約應增訂關於屋頂修繕責任及保固條款云
27 云，惟此部分之責任歸屬已於系爭租賃契約第7條明確規
28 範：如因被告施作太陽能發電設施所致，依約應由被告負
29 責修繕，其餘部分之修繕則應依民法第429條第1項規定，
30 由原告負責。是原告主張將系爭廠房之瑕疵擔保、保固、
31 修繕等責任如數轉嫁予被告公司，除與兩造經公證之系爭

租賃契約內容相悖外，亦與民法第423條、第429條規定之出租人應負出租設備修繕責任等規定不符。

(二)再原告欲於系爭租賃契約中，增加其單方面撰擬之如附表內容所示增補條款，惟原告此一主張並無請求權基礎，且系爭契約中亦無相關約定賦予原告有權為此請求，原告本件起訴自無理由等語資為抗辯。

(三)並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，兩造曾於106年10月30日在臺灣屏東地方法院所屬民間公證人王道光事務所訂立系爭租賃契約，雙方約定，由被告向原告承租系爭廠房屋頂以供太陽能設備設置之用，並由被告依收入電價按比例繳納租金與原告；原告就系爭租賃契約原約定內容及履行有異議，雙方前分別於107年11月8日、110年11月25日在本院2次達成調解，修正106年締約時原本之系爭租賃契約部分約定內容等節，除為兩造不爭執外，並有卷附106年度屏院民公光字第0450號公證書影本、系爭租賃契約書影本各1紙(本院卷第179至188頁)、本院107年度調字第249號調解筆錄影本1紙(本院卷第69至70頁)、本院109年度司調字第132號調解筆錄影本1紙(本院卷第97至98頁)等可佐，上情堪信為真。兩造分別主張如上，從而本件爭點應為：原告主張被告應同意修正系爭租賃契約內容如附表所示之增補條款內容，有無理由？

四、本院之判斷：

(一)原告主張被告應同意修正系爭租賃契約內容如附表所示增補條款內容，並無所據，不應准許：

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；要約經拒絕者，失其拘束力。民法第153條第1項、第155條分別定有明文。從而，契約雙方當事人於意思表示合致時，即生契約拘束效力，雙方原應依契約約定內容履行；如一方嗣因故認有重為調整、修改契約約定內容時，除非新的要約有經過他方當事人同意而可視為新的意思表示合致並可取代原契約內容外，

01 如經他方當事人對此新要約拒絕者，仍不能視為雙方已
02 就原契約約定內容已有更定之合意，契約雙方仍應從原
03 契約約定條款履行其各自之義務，此為契約當事人應遵
04 守約定內容之基本法理，無待贅言。

05 2. 查系爭租賃契約既經兩造於106年間於民間公證人處經
06 依公證法程序完備契約意思表示合致，合致內容有如系
07 爭租賃契約所載各條款，兩造即有依約履行之義務；又
08 縱締約之一方認該租賃契約約定內容有所不公而有調整
09 必要，除兩造同意就該條款重為約定以新代舊之外，非
10 有其餘法定事由，自無容由契約一造單方面主張調整契
11 約內容權利餘地。則原告本件如欲主張被告應受拘束而
12 應同意調整系爭租賃契約內容如附表所示增補內容，自
13 應陳明其主張之法律依據。而查，原告係陳明以，依系
14 爭租賃契約第十一條第五項規定(本院卷第45頁參照)，
15 本件有我國民法規定之適用，又依我國民法第148條第2
16 項、第247條之1第2、4款等規定，本件被告除爾來並未
17 依契約精神履行義務，致伊需常就契約履行事項與被告
18 赴法院調解，而被告履約顯未依誠實信用方法為外，被
19 告於締約後刻意隱匿公證前已同意嗣後補正與原告之保
20 固20年切結書而不交予原告，亦係變相加重原告之契約
21 責任，且於原告有重大之不利益，則原告自得依系爭租
22 賃契約及民法前揭規定，請求命被告同意調整系爭租賃
23 契約原約定內容如附表所示增補條款云云。然觀諸系爭
24 租賃契約第十一條第五項僅約明：「本租約如有未盡事
25 項，除經雙方協議外，雙方同意依中華民國民法及相關
26 規定辦理。對於未盡事項，經雙方協議同意後，視為合
27 約的一部份。」等語，縱然搭配原告所指前揭民法規定
28 以斷，亦無足以導出本件原告得單方面請求調整系爭租
29 賃契約約定內容如附表所示增補條款之請求權基礎，原
30 告主張如上，過度解讀原契約條款內容暨民法前揭規
31 定，請求難認有據，本院自無從准許。

01 (二)本件並無依原告主張通知證人史汝樂到庭證述必要：

02 原告聲請本院通知證人到庭證述，無非以證人於雙方10
03 6年10月30日在公證人事務所締約時曾在現場，且當場
04 聽聞被告有同意切結保固系爭廠房瑕疵損害20年，並同
05 意雙方今日先締約，後再補正提出切結書，則本件被告
06 自有依約定提出該切結書並同意保固原告所有之系爭廠
07 房施工瑕疵20年之義務云云。惟經細繹系爭租賃契約書
08 檢附之「公證書正本」內容(公證書內容參照，本院卷
09 第179至180頁)，其中第叁段係載明「公證人實際體驗
10 情形」，又其內各點，均無提及兩造有嗣後由被告補正
11 提出同意切結系爭廠房保固20年之切結書相關約定意
12 旨，並第二點亦經載明以：「...到場人對締結租賃契
13 約之意思表示合致。」等語，另第三點則載明以：「公
14 證人闡明權行使之情形與請求人所為表示：公證人確認
15 雙方締約之意思表示及逕受強制執行事項約定，到場人
16 表示清楚明瞭，秉持誠意，確實遵守契約條款。」等
17 語。衡以系爭廠房保固事項本為租賃契約重要約定項
18 目，兩造如當場就此有何契約文字外之協議，本諸民間
19 公證人均係我國國家考試及格而領有證照並受法院委託
20 執行公證業務，專業程度自可信賴，不會不知悉該文字
21 外意思表示合致於此類設備租賃契約之意義及重要性，
22 而本件既未經載明任何上情於公證書內，自無從推論兩
23 造間確實有書面契約外之此間約定。況本案前亦經原告
24 主動就被告向本院聲請調解，並經本院分別於107、110
25 年間安排調解嗣並成立有如上述，再觀諸歷次調解筆錄
26 內容(本院卷第69至70頁、第97至98頁參照)，全未提及
27 系爭廠房被告應保固瑕疵20年之相關議定，酌以保固20
28 年議題既為本件原告念茲在茲而為訴訟主張之核心事實
29 之一，如確有其情，亦難想像原告竟未曾於前揭調解事
30 件中一併提出以為調解事項，從而本件是否確實有如原
31 告主張之雙方106年10月30日締約時有相關切結約定，

亦有疑義，難能盡信。則本件縱經證人到場為原告有利之證述，亦難能為原告有利之審認，請求本院應通知證人到庭證述，就待證事實而言，即無必要，爰本件不通知證人到庭證述，一併敘明。

五、綜上所述，原告請求本院判命被告同意修正系爭租賃契約內容如附表所示之增補條款，尚乏所據，不應准許，起訴即應駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 113 年 1 月 2 日
民事第三庭 法 官 曾士哲

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 113 年 1 月 2 日
書記官 廖華汝

附表：

編號	增訂條款位置	增訂條款條號	增訂條款內容
1	第三條： 租賃期間	第四項	本租約之租賃期間自躉電日107年4月20日起算至127年4月19日止。租賃關係即行消滅，甲、乙雙方間不另通知，除雙方另有約定；租賃期間屆滿，乙方不得主張適用民法第451條租賃契約默示更新規定之適用，亦不得提出任何異議。
		第五項	乙方未辦理續約仍繼續使用，應以前一年度租金1.5倍之金額作為補償金，經甲方書面或電郵通知，乙方三十日內若未履行，應逕受強制執行。
2	第四條： 租金之計算及支付	第五項	乙方有延遲付款超過3個月之情形，經甲方以書面指定合理期間催告付款，乙方仍逾期未支付，甲方有權終止本租約，並視同提前終止之約定，乙方應按「本約第五條第一項」計付違約金予甲方，若未履行，應逕受強制執行。

3	第五條： 提前終止之約定	第七項	於本租約存續期間，乙方發電設備發生損壞故不修繕，則乙方應於三十日內按「本約第五條第一項」計付違約金予甲方，若未履行，應逕受強制執行。
		第八項	任一方違背本租約規定，經他方訂合理期間（不得少於十五日）書面或電郵通知補正仍不補正者，他方得提前終止本租約。則違約方應按「本約第五條第一項」計付違約金予相對方，若未履行，應逕受強制執行。
4	第七條： 架設、使用和保管責任	第十項	於本租約存續期間，建築物發生損壞（含老化）、漏水及其他等等，經甲方書面或電郵通知乙方，乙方逾合理期間十五日仍藉故不修繕，則乙方應於三十日內按第五條第一項公式計付違約金予甲方，若未履行，應逕受強制執行。
		第十一項	於本租約存續期間內，租賃標的範圍無論裝設模組部分或未裝設模組部分，乙方負有使用與保管之責任與義務，包括且不限於乙方應按時檢驗建物設施、結構等是否安全無虞、是否符合載重限制、是否甲方場內有漏水、是否有危及太陽光電發電設備系統之運轉情事等等，若有上列等情事，經甲方書面或電郵通知乙方，經甲方訂合理期間（不得少於十五日）通知，乙方逾合理期間十五日仍藉故不修繕，則乙方應於三十日內按第五條第一項公式計付違約金予甲方，若未履行，應逕受強制執行。
		第十二項	乙方應提供理論發電量讓甲方檢驗發電量是否符合理論發電量，雙方都有義務隨時檢驗理論發電量；若乙方未善盡維護保養，發電量低於理論發電量，乙方須賠償甲方低於理論發電量的差額，若未履行，應逕受強制執行。
5	第八條： 安全維護	第三項	租賃期間有關本租賃物之安全維護、太陽光電發電系統設備維護管理及公共安全意外之防護，均由乙方負責。其因可歸責乙方因素造成人員傷亡、財物毀損或甲方建物、設備受損，應由乙方全權負責，若因而造成甲方被訴或被求償者，乙方應賠償甲方所受一切損害，若未履行，應逕受強制執行。

		第四項	依據本租約第七條訂有：發電之強度設計應能承受17級以上風力，故於本租約存續期間內，乙方應就太陽能發電系統所可能發生之意外事故（含火險、風災、水災、地震、第三人責任險…等）向保險機構投保，如發生事故屬未承保之範圍者，且可歸咎予乙方之事由時，乙方應負因此所生之責任，可歸咎於甲方責任者，由甲方負責，若未履行，應逕受強制執行。
6	第九條： 租約消滅時發電 設備之處理	第二項	乙方未於本租約終止之日或租約屆滿之日起三十日內取回太陽能發電設備，及未將「本租賃物」整理回復原狀，包含但不限於清潔、回填塗平鑽挖洞之部分等，「乙方應按原合約第五條第一項」計付違約金予甲方，若未履行，應逕受強制執行。
7	第十條： 聯絡方式	第三項	雙方聯絡人或聯絡資料有所更動時，應以書面或電郵通知他方，並告知更新內容，若未通知造成因無法通知而發生損害，違約方應按原合約第五條第一項計付違約金予甲方，若未履行，應逕受強制執行。
8	第十一條： 其他	第九項	本租約如有未盡事項，除經雙方協議外，雙方同意依中華民國民法及相關規定辦理，不得以不正當的方式阻其條件之成就。對於未盡事項，經雙方協議同意後，視為合約的一部分。