

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第309號

原告 陳炳壬

訴訟代理人 陳俊嘉

陳麗珍律師

原告 連明珠

陳政龍

上二人共同

訴訟代理人 陳麗珍律師

被告 城市發展電業股份有限公司

法定代理人 蔡佳晉

訴訟代理人 陳威廷律師

上列當事人間請求終止契約等事件，本院於民國115年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告陳炳壬、連明珠、陳政龍（下逕稱其名，合稱原告）起訴主張其等各依兩造間簽立之土地租賃契約書（一）（下稱系爭租約）第22條第1、5款約定及民法第213條、第214條、第215條等規定，訴請被告回復原狀，並聲明：被告應給付原告新臺幣（下同）2,625,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行等語（見本院卷一第15、20頁）；嗣於訴狀送

達後，變更聲明如後（見本院卷二第59頁）。經核原告起訴所據原因事實並未變動，基礎事實仍同一，揆諸上開規定，應予准許。至原告起訴時，將被告法定代理人姓名誤載為「蔡佳晉」，嗣已具狀更正之（見本院卷一第257頁），此部分屬更正事實上之陳述，非為訴之變更或追加，併予敘明。

貳、實體方面：

- 一、原告起訴主張：被告於民國109年7月15日、16日、111年4月7日分別向原告承租其等所有之坐落屏東縣○○鄉鎮○段00000○000地號土地（下分稱339-2、340地號，合稱系爭土地），約定被告於該等土地上投資設置太陽光電系統以為營運，兩造並各簽立系爭租約。嗣原告再各於111年12月6日與被告簽立土地租賃契約展延協議書（下稱系爭展延協議書），約定租期展延至114年1月14日止，年租金以每平方公尺每年40元承租。其後，被告以系爭土地因地方人士陳情抗議致無施工通行路線，延宕日久始終無法達成原租賃目的等因素，於租期屆至後即不再續租，況被告是否有怠於履行或消極未履行向電力營運機關等申請核可等契約義務或行為，實有可議，爰依系爭租約第22條第1、5款約定及民法第213條、第214條、第215條等規定，請求被告回復原狀系爭土地出租前原種植約11年以上、300餘顆椰子樹，惟被告迄今未回復之金錢賠償，故提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付陳炳壬1,650,653元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應給付連明珠79,839元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)被告應給付陳政龍894,508元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(四)願供擔保請准宣告假執行。
- 二、被告則以：按據原告各於109年1月15日、109年7月15日、111年1月11日簽立之地上物所有權拋棄同意書（下稱系爭同意書），其等既已同意將系爭土地上之地上物（含農作物、

禽畜舍、工寮、水井、水電錶等）拆除，不得向被告請求任何賠償或補償等語。依兩造簽立之系爭展延協議書，系爭租約均已於114年1月14日屆期而終止。再觀諸系爭租約第22條第1款所定，租約終止後回復原狀等約定之文義，應係指撤除太陽光電系統設施等，並非回復原狀系爭土地出租前原種植約11年以上、300餘顆椰子樹。況被告對原告主張系爭土地出租前原種植椰子樹之數量及回復原狀之費用等節均有爭執等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第62至64頁，部分文字依判決編輯略為修改）：

(一)陳炳壬與連明珠為夫妻，陳政龍為其等之孫子。

(二)陳炳壬於109年1月15日簽立地上物所有權拋棄同意書（即系爭同意書）予被告，同意將338-1、339、340地號上之已登記產權建物、無產權登記之違建、地上物等（如農作物、禽畜舍、工寮、水井、水電錶等）拆除，不向被告請求任何賠償或補償等語。嗣338-1、339地號整合為339-2地號。

(三)連明珠於109年7月15日簽立地上物所有權拋棄同意書（即系爭同意書）予被告，同意將339-2地號上之已登記產權建物、無產權登記之違建、地上物等（如農作物、禽畜舍、工寮、水井、水電錶等）拆除，不向被告請求任何賠償或補償等語。

(四)連明珠與被告於109年7月15日簽立土地租賃契約書（一）（契約編號：C01-A0-000000-00-0，即系爭租約），約定由連明珠將339-2地號應有部分887281分之30209，出租予被告使用，被告於該地上投資設置太陽光電系統並為營運，每年租金總計1,510元，該租約於雙方簽訂之日即成立生效，惟自簽約之日起3年內為被告向經濟部能源局申請籌設電業之準備期，如因被告至遲於簽訂租約之日起3年內未能依第5條第2項對租賃標的物之使用取得經濟部能源局之電業籌設許可，租約即失其效力。但被告仍應給付租金不得請求返還。

- 01 (五)陳炳壬與被告於109年7月16日簽立土地租賃契約書（一）
02 （契約編號：C01-A0-000000-00-0，即系爭租約），約定由
03 陳炳壬將339-2地號應有部分887281分之857072、340地號應
04 有部分全部，出租予被告使用，被告於該地上投資設置太陽
05 光電系統並為營運，每年租金總計48,151元，該租約於雙方
06 簽訂之日即成立生效，惟自簽約之日起3年內為被告向經濟
07 部能源局申請籌設電業之準備期，如因被告至遲於簽訂租約
08 之日起3年內未能依第5條第2項對租賃標的物之使用取得經
09 濟部能源局之電業籌設許可，租約即失其效力。但被告仍應
10 給付租金不得請求返還。
- 11 (六)陳炳壬於109年12月間、110年2月間將339-2地號應有部分各
12 887281分之169230，合計應有部分887281分之338460以贈與
13 為原因移轉登記予陳政龍，並由陳政龍繼受陳炳壬與被告間
14 之系爭租約。
- 15 (七)陳炳壬與被告於111年4月7日簽定租賃契約內容變更協議書
16 （第一租約），約定變更原系爭租約（租賃契約編號C01-
17 A0-000000-00-0）之內容為：租賃標的係339-2地號應有部
18 分887281分之518612、340地號應有部分全部等語。
- 19 (八)陳政龍於111年1月11日簽立地上物所有權拋棄同意書（即系
20 爭同意書）予被告，同意將339-2地號上之已登記產權建
21 物、無產權登記之違建、地上物等（如農作物、禽畜舍、工
22 寮、水井、水電錶等）拆除，不向被告請求任何賠償或補償
23 等語。
- 24 (九)陳炳壬與被告於111年12月6日簽立土地租賃契約展延協議書
25 （即系爭展延協議書），同意將土地租賃契約書－第一租約
26 （契約編號：C01-A0-000000-00-0）租期展延至114年1月14
27 日，且以339-2地號應有部分887281分之518612、340地號應
28 有部分全部，自112年1月15日起，每平方公尺每年40元承
29 租，年租金總計249,827元。
- 30 (十)連明珠與被告於111年12月6日簽立土地租賃契約展延協議書
31 （即系爭展延協議書），同意將土地租賃契約書（契約編

號：C01-A0-000000-00-0）租期展延至114年1月14日，且以339-2地號應有部分887281分之30209，自112年1月15日起，每平方公尺每年40元承租，年租金總計12,084元。

(二)陳政龍與被告於111年12月6日簽立土地租賃契約展延協議書（即系爭展延協議書），同意將土地租賃契約書（契約編號：C01-A0-000000-00-0）租期展延至114年1月14日，且以339-2地號應有部分887281分之338460，自112年1月15日起，每平方公尺每年40元承租，年租金總計135,384元。

(三)被告自114年1月14日後，即未依系爭租約給付租金予原告。

(四)原告前向屏東縣林邊鄉調解委員會聲請調解，因被告未於114年1月3日到場而調解不成立。

(五)因兩造簽立之系爭租約已終止，故兩造先行簽立、並經公證之土地租賃契約書（二）均尚未生效。

(六)兩造簽立之系爭租約生效後，被告未在系爭土地上興建地上物。

四、兩造爭執事項（見本院卷二第64頁，部分文字依判決編輯略為修改）：原告主張依系爭租約第22條第1、5款約定及民法第213條、第214條、第215條等規定，請求被告金錢賠償，有無理由？

五、本院之判斷：

(一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文。依系爭展延協議書之約定，系爭租約各於114年1月14日屆期，且被告於承租系爭土地期間並未興建任何地上物，為兩造所不爭（見不爭執事項(九)、(十)、

(十一)、(十二)），則被告辯稱系爭租約已於114年1月14日到期而終止等語，自非無據。原告固主張以本件民事起訴狀繕本送達翌日即114年5月22日作為系爭租約終止之意思表示等語（見本院卷一第177、544頁），惟系爭租約之法律關係自114年1月14日起即告消弭，原告當無從再為終止之意思表示，是原告援引系爭租約第22條第1、5款約定請求，自屬無據，先予敘明。

01 (二)按解釋契約應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，
02 斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切
03 證據資料，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字
04 面或擷取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院
05 104年度台上字第1877號判決意旨參照）。又依系爭租約第
06 22條第1款約定：「本契約終止時，自終止之日起，雙方之
07 權利義務即終止，雙方負恢復原狀之義務。」（見本院卷一
08 第45、231頁），觀諸前揭文義，系爭租約第22條第1款所載
09 之「恢復原狀」，應指被告應將於承租系爭土地所投資、設
10 置太陽光電系統等地上物移除，並清理完畢，尚無違一般租
11 賃土地使用之交易常情，是否及於出租前系爭土地種植椰子
12 樹之原狀，已非無疑。

13 (三)再按據原告各於109年1月15日、109年7月15日、111年1月11
14 日簽署之系爭同意書，分別同意將339-2、340地號上之已登
15 記產權、無產權登記違建、地上物等（如農作物、禽畜舍、
16 工寮、水井、水電錶等）拆除，不向被告請求任何賠償或補
17 償等語，有系爭同意書在卷可參（見本院卷一第249至253
18 頁），亦為兩造所不爭（見不爭執事項(二)、(三)、(八)）。足見
19 兩造於議定系爭租約時，原告同意清除系爭土地上之椰子樹
20 等地上物，作為交付合於系爭租約所定之投資設置太陽光電
21 系統，以供被告營運使用等目的，並約明不得再向被告請求
22 任何賠償或補償，可見上開本為締約成本，應由原告自行負
23 擔，自不得指為系爭租約第22條第1款所定之被告回復原狀
24 義務範圍。況原告所指被告有怠於履行或消極未履行向電力
25 營運機關等申請核可等契約義務或行為等語，惟未能具體說
26 明之，亦不能舉證原告有何怠於履行或消極未履行等系爭租
27 約義務或行為，難認其此部分主張確有所據。

28 (四)原告聲明下列證據，不予調查之說明：

29 1.按聲明證據，應表明應證事實，民事訴訟法第285條第1項定
30 有明文。若當事人於聲明證據時，未特定證據方法或陳明應
31 證事實，抑或僅係推測、臆測應證事實之存在，希藉此證據

01 調查程序，取得新證據方法，則屬摸索證明，其有造成法院
02 不能迅速正確判斷所聲明證據方法之重要性，致難以決定應
03 否調查之弊，亦使證人或證據方法持有人無法判斷有無拒絕
04 調查之正當理由，原則上不應准許。

05 2.原告聲請本院諭示被告提出其與陳情民眾協商資料、籌設電
06 業之相關申請文件（包含向經濟部能源局、屏東縣政府及台
07 灣電力股份有限公司等相關機關之申請文件等）等語（見本
08 院卷一第465、572至573頁），僅係主觀臆測被告可能有怠
09 於履行或消極未履行向電力營運機關等申請核可等契約義務
10 或行為等情，顯係要求本院為其代行探查被告或第三人是否
11 可能持有有利之證據，變相將其應負擔之舉證責任轉嫁，除
12 違反辯論主義之基本原則外，亦與常情有悖，更恐不當侵害
13 被告之營業秘密。是原告就上開待證事項僅概略性之陳述，
14 所為調查上開證據，難認合法，不應准許。

15 3.至原告聲請傳訊證人余明信，以證明原告本件請求之受損金
16 額等事實（見本院卷一第573至574頁，本院卷二第16、30至
17 31頁），然據原告所陳，余明信五專畢業後即跟隨其父種植
18 椰子樹，從事椰子買賣，且先前原告種植之椰子均委請余明
19 信父子種植、採收、管理及出售等語（見本院卷二第16至17
20 頁），而未能提出余明信個人具鑑定之專業。況原告依系爭
21 租約第22條第1款約定請求為無理由乙節，業經本院認定如
22 前，故原告上開聲請調查之事證核無調查之必要。

23 六、綜上所述，原告依系爭租約第22條第1款約定及民法第213
24 條、第214條、第215條等規定，請求被告各給付陳炳壬
25 1,650,653元、連明珠79,839元、陳政龍894,508元本息，均
26 無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即
27 失所附麗，併予駁回。

28 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，併此敘明。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日
02 民事第一庭 法 官 沈蓉佳
03 以上正本係照原本作成。
04 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
06 命補正逕行駁回上訴。
07 中 華 民 國 115 年 1 月 22 日
08 書記官 鄒秀珍