

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度重上字第2號

上訴人 林睿毅
訴訟代理人 鄭智文律師
被上訴人 禾盈國際股份有限公司

法定代理人 周芬如
訴訟代理人 蔡詠晴律師
張宏銘律師
劉家榮律師

上列當事人間請求履行契約等事件，上訴人對於中華民國110年9月30日臺灣彰化地方法院109年度訴字第340號第一審判決提起上訴，本院於111年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。
被上訴人在第一審之訴駁回。
第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按公司變更組織，乃公司不影響其人格之存續，而變更其組織為他種公司之行為。換言之，組織變更前之公司與組織變更後之公司，不失其法人之同一性，並非兩個不同之公司，組織變更前公司之權利義務，當然由組織變更後之公司概括承受（最高法院85年度台上字第2255號判決意旨參照）。本件被上訴人於上訴人起訴時之組織為「有限公司」，嗣於第一審繫屬中之民國110年3月25日組織變更為「股份有限公司」（見原審卷四第59、62頁，本院卷一第327頁），其法人格仍為同一，組織變更前之權利義務，應由組織變更後之「禾盈國際股份有限公司」概括承受，合先敘明。

貳、實體部分：

一、被上訴人主張：兩造於106年9月27日簽訂「房舍屋頂租賃合

約書」(下稱系爭租約)，由伊以每年租金新臺幣(下同) 87萬元向上訴人承租門牌號碼彰化縣○○鄉○○村○○路○○段000巷00號畜舍(下稱系爭畜舍)之屋頂，用以設置太陽光電發電設備(下稱系爭設備)。伊已將系爭設備於系爭畜舍之屋頂上建置完成(建置範圍下稱系爭案場)，並依約給付租金予上訴人。詎上訴人以伊於建置系爭案場前，未提供系爭畜舍之結構施工圖予上訴人；系爭設備之裝設導致系爭畜舍結構毀損，伊未補強系爭畜舍及改正其屋頂浪板之材質、厚度；系爭租約未經公證為由，主張系爭租約不成立或不生效，或主張終止系爭租約。爰求為確認伊就系爭畜舍屋頂之租賃關係存在之判決(原審判決確認兩造間之系爭租約關係存在，上訴人就其受敗訴判決部分不服，提起上訴；租約公證被上訴人敗訴部分，未據上訴)。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭租約第7條約定為系爭租約成立「必要之點」，被上訴人於建置系爭案場前，未依系爭租約第7條第1項中段、後段約定提供包含系爭設備及系爭畜舍之結構施工圖予伊；且系爭租約第15條關於系爭租約應經公證之停止條件未成就，兩造亦未默示排除該約定，系爭租約未經公證，而先位主張系爭租約不成立。若認系爭租約第15條約定為生效要件，則備位主張系爭租約未經公證而不生效力。若認系爭租約已成立、生效，再備位主張被上訴人未依系爭租約第7條第1項約定之方法為使用收益，即被上訴人設置系爭設備，致系爭畜舍樑柱裂損，未依爭租約第7條第1項前段約定之方法為使用收益，經伊發函定期催告被上訴人依系爭租約第7條第1項前段約定改正系爭畜舍屋頂浪板之材質及厚度未果，伊已依民法第008條第2項規定，於109年2月25日發函終止系爭租約，系爭租約業經伊合法終止而不存在；又被上訴人未依系爭租約第7條第1項中段、後段約定之方法為使用收益，未依約提供系爭設備及系爭畜舍之結構施工圖，經伊發函定期通知被上訴人依系爭租約第7條第1項中段、後段約定

01 提出結構補強施工圖說未果，伊已依民法第008條第2項規
02 定，於111年7月13日發函終止系爭租約，系爭租約業經伊合
03 法終止而不存在等語置辯。並上訴聲明：(一)原判決不利上訴
04 人部分暨訴訟費用之裁判均廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴
05 人於第一審之訴駁回。

06 三、本院經爭點整理及協議簡化爭點之結果如下：（見原審卷二
07 第46至49頁，本院卷二第6至7頁、第88至89頁、第93至94
08 頁、第183至185頁）

09 (一)兩造不爭執事項：

- 10 1.兩造於106年9月27日簽訂系爭租約。
- 11 2.被上訴人分別於108年4月22日、108年5月9日、108年8月30
12 日、108年9月30日、108年10月16日以書面催告上訴人公證
13 共6次，然被上訴人催告未果。
- 14 3.上訴人於108年7月24日寄發原證14之○○○○郵局存證號碼
15 000號存證信函予被上訴人，請被上訴人於文到7日內給付租
16 金（是否定性為租金上訴人爭執）；上訴人再於108年8月23
17 日寄發原證15之○○○○郵局存證信函（存證號碼不明）予
18 被上訴人，載明給付租金暨負擔等事宜；被上訴人於108年8
19 月29日將724,364元匯入上訴人帳戶。
- 20 4.上訴人於108年9月11日寄發○○○○郵局存證號碼0000號存
21 證信函予被上訴人，該函附件載明「關於租金支付事項…，
22 依本租約第5條第2項約定，台端應一次給付二年度租金」
23 （是否定性為租金上訴人爭執）；被上訴人於108年9月18日
24 將724,364元匯入上訴人帳戶。
- 25 5.系爭租約第2條（租賃用途）約定：「乙方向甲方承租租賃
26 標的物，用以再生能源設備並為運轉發電，以將電力出售予
27 台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）或其他公司。」。
28 系爭案場於107年12月28日完工掛表。系爭設備工程之開工
29 日為107年9月13日。
- 30 6.系爭租約第6條第3項約定：「甲方附有保持租賃標的物符合
31 乙方需求目的狀態之義務。…」。

- 01 7.系爭租約第9條第2項約定：「租賃關係存續中，乙方得將太
02 陽能發電系統出售或租賃予第三人，並應於訂立出售或租賃
03 三個月內通知甲方，由該第三人受讓本契約之權利義
04 務。」。
- 05 8.被上訴人已於108年4月22日發函向上訴人通知被上訴人要將
06 系爭案場移轉予○○○○股份有限公司（下稱○○○○公
07 司）。
- 08 9.系爭租約第12條第1項本文約定：「本租賃契約存續中，除
09 法令另有規定或雙方書面同意外，雙方均不得單方面終止租
10 約；但…」。
- 11 10.系爭租約第7條第1項中段約定：「乙方所建置之太陽能設
12 施，應於建置前提供結構施工圖交予甲方，由甲方負擔費用
13 請結構技師為結構評估，如無問題則依該施工圖為施工，若
14 有問題則依結構技師所為之結構建議修改施工圖後，方能進
15 行設施建置。」。
- 16 11.系爭租約第18條第2項約定：「如甲方建置太陽能之屋頂結
17 構因為年久老舊有漏水現象需修補，應由乙方自行負擔屋頂
18 修繕以維持建物功能性」。
- 19 12.兩造於107年10月23日就系爭畜舍柱子及橫樑補強、工法討
20 論。
- 21 13.上訴人前就系爭畜舍委託○○結構技師事務所進行鑑定，經
22 該所出具108年5月27日建物結構檢討說明書。（如被證一）
- 23 14.兩造於108年5月28日在彰化縣芳苑鄉調解委員會進行調解，
24 並有被證四之調解筆錄。
- 25 15.上訴人於108年7月24日寄送原證14之○○○○郵局存證號碼
26 第000號存證信函予被上訴人，催告未履行108年5月28日調
27 解共識。
- 28 16.上訴人於108年9月11日寄送原證17之○○○○郵局存證號碼
29 0000號存證信函予被上訴人，該函附件一、(二)除催告被上訴
30 人未履行107年10月23日補強項目外，尚主張被上訴人設置
31 之屋頂浪板不符合其承諾之規格。

01 17.上訴人於109年1月14日以○○○○郵局存證號碼00號存證信
02 函、109年2月12日以○○○○郵局存證號碼000號存證信函
03 及109年2月25日以○○○○郵局存證號碼000號存證信函催
04 告被上訴人補正屋頂浪板與鋼構補強，惟均未獲被上訴人補
05 正。

06 (二)本件爭點：

07 系爭租約是否仍有效存在？即上訴人主張之下列1.至5.契約
08 不成立或無效或已終止之事由，是否有理由？

09 1.上訴人主張系爭租約第7條為契約必要之點，被上訴人未履
10 行系爭租約第7條，系爭租約不成立，有無理由？

11 2.上訴人主張系爭租約第15條已約定公證之要式行為，被上訴
12 人未履行系爭租約第15條，依民法第166條規定，系爭租約
13 不成立，有無理由？

14 3.若認系爭租約第15條為契約生效要件，上訴人主張被上訴人
15 未履行系爭租約第15條約定，系爭租約不生效，有無理由？

16 4.上訴人主張被上訴人有違反系爭租約第7條第1項前段之行
17 為，經上訴人以上證13、14存證信函催告後，依民法第008
18 條第2項規定，以上證15存證信函終止系爭租約，有無理
19 由？

20 5.上訴人主張被上訴人有違反系爭租約第7條第1項中段、後段
21 之行為，經上訴人以上證16、17、18存證信函催告後，依民
22 法第008條第2項規定，以上證19存證信函終止系爭租約，有
23 無理由？

24 四、得心證之理由：

25 (一)上訴人主張系爭租約第7條為契約必要之點，被上訴人未履
26 行系爭租約第7條，系爭租約不成立，為無理由：

27 1.按當事人互相表示意思一致者，契約即為成立；當事人對於
28 必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思
29 者，推定其契約為成立，民法第153條定有明文。次按租賃
30 契約，係當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支
31 付租金之契約。租賃物及租金乃租賃契約之要素，兩造就該

重要內容相互表示意思一致，契約即屬成立。查本件兩造於106年9月27日簽立之系爭租約名稱即為「房舍屋頂租賃合約書」，第1條租賃標的已約明租賃標的物之建物地址為系爭畜舍，其中第2項更約明「乙方承租物為建物屋頂」；且第4條租金之計算與調整，亦約明每年租金為87萬元，有系爭租約在卷可參（見原審卷一第25至30頁），是兩造於106年9月27日已就租賃物及租金達成協議，系爭租約即已成立。

2. 上訴人雖主張：系爭租約第7條亦為契約必要之點，未履行則系爭租約不成立等語。然系爭租約之性質既為租賃契約，其契約成立必要之點即為租賃物及租金，已如前述。且系爭租約第7條約定：「一、甲方係將建物現況交予乙方建置太陽能設施，乙方應自行評估建物之結構及承載力，若有需重新翻修、補強，均由乙方負擔費用。乙方所建置之太陽能設施，應於建置前提供結構施工圖交予甲方，由甲方負擔費用請結構技師為結構評估，如無問題則依該施工圖為施工，若有問題則依結構技師所為之結構建議修改施工圖後，方能進行設施建置。如因乙方建置的設施致甲方建物坍塌、破損，均由乙方負擔修復之責。如因天災，不可抗力致甲方建物損毀，甲方同意分攤除屋頂及太陽能設施外之重新建置材料費用40%，其餘部分金額均由乙方負責。二、甲方應配合提供地籍相關資料，以便進行前項計算評估。三、乙方應盡善良管理人之注意義務維護所承租合乎正常使用功能。乙方所承租之屋頂以及設置太陽光電系統之屋頂部分能正常使用。如造成甲方建物或人員之損害，乙方應修復損害部分。」（見原審卷一第27頁），並無記載若不履行該條內容即生契約不成立之效果，可見兩造於簽立系爭租約時並未將此要件特別列為契約成立要件，自無由事後再行爭執違反該條約定即為契約不成立。上訴人此部分主張，要無可採。

(二) 上訴人主張系爭租約第15條已約定公證之要式行為，被上訴人未履行系爭租約第15條，依民法第166條規定，系爭租約不成立，為無理由：

01 1.按契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成
02 前，推定其契約不成立；民法第166條定有明文。準此，民
03 法第166條不過就當事人意思不明之情形設此推定而已，若
04 當事人意思已明顯者，即無適用該規定使契約不成立之餘
05 地。若當事人約定其契約須用一定方式，係以保全契約之證
06 據為目的，非屬契約成立之要件，其意思已明顯者，則無適
07 用上開法條規定之餘地。又按解釋意思表示，應探求當事人
08 之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定；而
09 所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該
10 意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客
11 觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效
12 果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果
13 對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上
14 字第286號判決意旨參照）。

15 2.查系爭租約第15條約定：「本租約應依法公證後正式生效，
16 公證費用由乙方負擔。」（原審卷一第29頁），已約明公證
17 係系爭租約之生效要件。且系爭畜舍之所有人為訴外人即上
18 訴人之弟○○○，此自公證程序須提出○○○之授權書即可
19 證（見原審卷一第245頁），參以被上訴人所辯：其係未免
20 系爭畜舍之出租人與所有權人不一致日後孳生疑義，始約定
21 系爭租約須經公證，避免口說無憑，有證據保全之目的等
22 語，益見該公證要件非屬契約成立要件。則系爭租約既無契
23 約當事人就契約成立方式之意思不明而須依民法第166條規
24 定推定契約成立與否之情，自無適用該條之餘地。是上訴人
25 此部分主張，亦無可採。

26 (三)上訴人主張被上訴人未履行系爭租約第15條約定，系爭租約
27 不生效，為無理由：

28 1.系爭租約第15條約定：「本租約應依法公證後正式生效，公
29 證費用由乙方負擔。」，已約明公證為系爭租約之生效要
30 件。被上訴人雖辯以：系爭租約第15條約定公證除證據保全
31 之目的外，尚有配合被上訴人日後將系爭案場轉售予

○○○○公司之契約要求，故公證應非系爭租約之生效要件，而係系爭租約之從給付義務等語。惟按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。此項義務，為出租人之主給付義務。而契約成立生效後，債務人除負有主給付義務外，為準備、確定、支持及完全履行之主給付義務，尚負有從給付義務，以確保債權人之利益能獲得完全之滿足，俾當事人締結契約之目的得以實現（最高法院100年度台上字第171號判決意旨參照）。故從給付義務係為使主給付義務完滿實現所衍生之契約義務，須待契約成立生效後始能呈現，與契約之成立或生效要件顯然有別。而系爭租約第15條並未約定係為被上訴人日後將系爭案場轉售他人所需始為公證，公證與否亦非準備、確定、支持、履行上訴人交付合於約定狀態租賃物之契約主給付義務之態樣，自難認該公證要件為從給付義務。被上訴人此部分所辯，自屬無據。

2.而系爭租約雖未經公證，但系爭設備已於系爭畜舍30多棟建物屋頂上裝設完成，並已開始供電予台電公司，被上訴人亦已交付上訴人2次款項等情，為兩造所不爭執（不爭執事項5，本院卷一第169至171頁，本院卷二第187頁）；而該款項與系爭租約第4條約定之每年租金87萬元相符，亦有房舍屋頂租賃合約書可資佐證（見原審卷一第26頁），足見兩造就系爭租約簽立後，雖未經公證，但已開始履行契約義務（即交付租賃物予承租人使用、承租人交付使用對價）。而所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言；若單純之沈默，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示（最高法院29年渝上字第762號判決意旨參照）。是以兩造間就系爭租約之契約義務已互相履行等情觀之，可見兩造就系爭租約須經公證始為生效乙節，在系爭租約未經公證即開始履約後，但因兩造已互相為積極之履約行為，非

01 僅單純沈默，以一般社會觀念可認兩造業經默示意思表示合
02 致，將系爭租約須經公證始生效之公證要件予以排除。則系
03 爭租約雖未經公證，其契約效力自不生影響。上訴人此部分
04 主張，要無可採。至於兩造各自指責對造不配合辦理公證等
05 節，屬違約事由之爭論，不影響本院關於系爭租約已生效力
06 之論斷。

07 (四)上訴人主張被上訴人有違反系爭租約第7條第1項前段之行
08 為，經上訴人以上證13、14存證信函催告後，依民法第008
09 條第2項規定，以上證15存證信函終止系爭租約，為無理
10 由：

11 上訴人雖主張：被上訴人有違反系爭租約第7條第1項前段之
12 事由，經以上證13、14存證信函催告後，依民法第008條第2
13 項規定以上證15存證信函終止系爭租約等語。然上證13存證
14 信函之內容為：「…催告貴方於函到後14個工作日內，將租
15 賃物屋頂浪板改正為本租約備註事宜所約定之規格厚度…若
16 逾期未辦，本人將依法追究貴方一切法律責任…」（見本院
17 卷二第19至20頁）；上證14存證信函之內容為：「…再次催
18 告貴方於函到後7個工作日內，將租賃物屋頂浪板改正為本
19 租約備註事宜所約定之規格厚度…若逾期未辦，本人即終止
20 本租約…」（見本院卷二第23至24頁），均係就系爭畜舍屋
21 頂浪板之厚度規格通知被上訴人更換並為催告，與被上訴人
22 是否有依系爭租約第7條第1項前段約定於裝設系爭設備前自
23 行評估顯然不同。亦無以被上訴人違反使用約定為由，表示
24 對被上訴人終止系爭租約，其依民法第008條第2項規定終止
25 系爭租約，自於法未合。

26 (五)上訴人主張被上訴人有違反系爭租約第7條第1項中段、後段
27 之行為，經上訴人以上證16、17、18存證信函催告後，依民
28 法第008條第2項規定，以上證19存證信函終止系爭租約，為
29 有理由：

30 1.按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方
31 法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承租人違反前

01 項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為
02 之者，出租人得終止契約，民法第008條第1項前段、第2項
03 定有明文。又終止租賃契約，依民法第263條準用同法第258
04 條規定，應向他方當事人以意思表示為之，且終止契約之意
05 思表示，為不要式行為，得於訴訟外或訴訟上為之（最高法
06 院74年度台上字第1122號判決意旨參照）。

07 2.查，依系爭租約第7條第1項約定：「（結構安全）一、甲方
08 係將建物現況交予乙方建置太陽能設施，乙方應自行評估建
09 物之結構及承載力，若有需重新翻修、補強，均由乙方負擔
10 費用。乙方所建置之太陽能設施，應於建置前提供結構施工
11 圖交予甲方，由甲方負擔費用請結構技師為結構評估，如無
12 問題則依該施工圖為施工，若有問題則依結構技師所為之結
13 構建議修改施工圖後，方能進行設施建置。如因乙方建置的
14 設施致甲方建物坍塌、破損，均由乙方負擔修復之責。如因
15 天災，不可抗力致甲方建物損毀，甲方同意分攤除屋頂及太
16 陽能設施外之重新建置材料費用40%，其餘部分金額均由乙
17 方負責」（見原審卷一第27頁），被上訴人於系爭設備裝設
18 前應提供結構施工圖予上訴人做結構評估，嗣後如發生設置
19 之系爭設備致系爭畜舍坍塌、破損，均由被上訴人負責修
20 復。而系爭設備設置在系爭畜舍屋頂，須利用系爭畜舍建物
21 結構為支撐，則建物結構安全自屬至關重要。參以系爭租約
22 第7條第3項復約定：「三、乙方應盡善良管理人之注意義務
23 維護所承租合乎正常使用功能。乙方所承租之屋頂以及設置
24 太陽光電系統之屋頂部分能正常使用。如造成甲方建物或人
25 員之損害，乙方應修復損害部分」，均證被上訴人承租使用
26 系爭畜舍屋頂期間，非但須負責系爭設備之設置及維護，就
27 系爭設備所設置之系爭畜舍屋頂並連結之屋舍，亦須確認及
28 保持其結構足以承載系爭設備，不能發生系爭畜舍之建物遭
29 破壞情事，此為兩造就系爭租約租賃物所約定之使用收益方
30 法。

31 3.而系爭畜舍之建物結構安全經上訴人提出現場照片（見原審

卷一第327頁、第371至379頁、第389至509頁，本院卷一第247至251頁，另有部分外放），確有樑柱水泥破損剝落鋼筋外露之情；參以兩造均不爭執於107年10月23日有就系爭畜舍柱子及橫樑補強、工法進行討論（不爭執事項12參照），該討論有作成會議記錄，業據上訴人提出該會議記錄附卷可稽（見原審卷一第121頁），被上訴人不爭執其形式真正（見本院卷一第179頁），僅否認其內容為真。然被上訴人確有修復000支系爭畜舍之柱子，有被上訴人所提出之立柱補強清單為證（見本院卷一第213頁、第337頁）；且該被上訴人修復之000支系爭畜舍之柱子，即為上開會議記錄之決議內容第7點，足證兩造於107年10月23日就系爭畜舍柱子及橫樑之補強及工法，不僅進行討論，更已達成被上訴人同意施工補強系爭畜舍之屋頂、橫樑及立柱之決議。且兩造於108年5月28日於彰化縣芳苑鄉調解委員會進行調解，當日雖未能達成調解，但已約明：「①由雙方各找一公證單位就結構疑慮討論後再決定後續處理方式。…③第1項應於108年7月31日前完成，若無共識，自108年8月1日起即不准被上訴人公司人員進入維運。」（見原審卷一第123頁，本院卷二第81頁），可見兩造就系爭畜舍之建物結構安全曾再為討論；被上訴人於108年4月22日發函上訴人及表明：「本案結構評估及補強工程本司已於107年12月9日前，依合約及107年10月23日會議，雙方以結構施工圖之約定協議，已善盡我司誠意與義務，完成木條（除C4及C5棟使用C型鋼外）橫樑補強及000支立柱補強」，有被上訴人（108）盈（資）字第0000000000號函為證（見原審卷一第237至239頁）；於108年5月9日發函上訴人及表明：「台端牧場建物本已年久未修，本司已依雙方合約第七條約定及107年10月23日會議協議將台端建物樑、柱、柱頭等依台端之要求完成補強工程」，有被上訴人（108）盈字第0000000000號函為證（見原審卷一第241至200頁）；於108年9月20日發函上訴人及表明：「本司為明雙方合法之權利義務，爰再次重申，本司已

01 依約完成○○豬舍之結構補強，台端所要求之補強，屬房東
02 自身維護租賃物之責任範圍，與本司無關」，有被上訴人
03 （108）盈字第0000000000號函為證（見原審卷一第41至00
04 頁）；於108年10月16日發函上訴人及表明：「本司再次重
05 申，本司已依約完成○○豬舍之結構補強，台端所要求之補
06 強，屬房東自身維護租賃物之責任範圍，與本司無關」，有
07 被上訴人108年10月16日（108）盈字第0000000000號函為證
08 （見原審卷一第255頁），亦係就被上訴人已依107年10月23
09 日會議中之修繕結論為主張。是系爭畜舍之建物結構安全確
10 有疑義，兩造前已就此於107年10月23日為討論及決議，被
11 上訴人並依該會議結論補強其中系爭畜舍000支立柱，益見
12 系爭畜舍之建物結構安全亦為系爭租約之範疇無訛。被上訴
13 人主張系爭畜舍之建物結構部分非其租約義務範圍，並不足
14 採。至於被上訴人雖另辯稱：依系爭租約第6條第3項前段、
15 第8條第2項約定，系爭畜舍結構應由上訴人負責云云。然核
16 諸該等條文約定內容（見原審卷一第27至28頁），僅係規定
17 上訴人須交付並保持租賃物合於約定之使用收益狀態，其中
18 第6條第3項後段更約明所謂上訴人負有保持租賃標的物符合
19 被上訴人需求目的狀態之義務，係指上訴人擬設置其他設施
20 或建物時需得被上訴人同意方得為之，並未約定系爭畜舍結
21 構應由上訴人負責；且被上訴人以設置太陽光電發電設備之
22 專業向被上訴人承租畜舍，並承諾系爭設備不會損及原畜舍
23 之建物結構安全，上訴人從事養豬畜業，確保租賃期間之光
24 電設備不會危害畜舍安全，非其專業卻屬其首要考量，當因
25 被上訴人為以此承諾方有可能出租系爭畜舍，自以系爭租約第
26 7條始為兩造就被上訴人設置系爭設備及使用租賃物方法之
27 特別約定，益見被上訴人上開抗辯與事實不符，不足採信。

28 4.兩造就裝設系爭設備之租賃物既已約定應由被上訴人維護並
29 確保系爭畜舍建物結構安全，被上訴人於裝設系爭設施前所
30 應提出之「結構施工圖」自須足以評估系爭畜舍在設置系爭
31 設備後之結構安全，始足當之。而被上訴人自承：系爭畜舍

01 係依約半世紀前（45年前）之技術、規則建成之老舊建物，
02 以今日規範之技術標準評估，本難完全符合標準等語（見本
03 院卷二第57頁），足見被上訴人於承租時即已知悉系爭畜舍
04 之結構安全不符現今之檢驗標準，自應就結構安全先行評
05 估、補強後，再設置系爭設備，始符合系爭租約第7條之約
06 定。然被上訴人迄未提出初始評估報告，是否確有為之，實
07 有疑義。再被上訴人提供予上訴人之圖說內容，僅為太陽能
08 板本身之模組、鋼構、支架配置圖（見原審卷三第371至395
09 頁，本院卷二第67至70頁），明顯與系爭畜舍建物結構安全
10 無關；且系爭案場於107年12月28日已完工掛表（不爭執事
11 項5.參照），被上訴人卻於108年6月3日始提出上開圖說，
12 有兩造之LINE對話紀錄在卷可參（見原審卷三第341頁，本
13 院卷二第185至186頁），足認被上訴人明知系爭畜舍老舊結
14 構安全有所疑義，仍未先行評估補強，亦未與上訴人告知或
15 討論此節，即進行系爭設備之設置施工。被上訴人所為，自
16 已違反上開約定。雖被上訴人另稱：108年6月3日非第一次
17 交付圖說，之前已經有交付等語，然此部分未據被上訴人舉
18 證，已難採信；縱被上訴人先前確有交付圖說，依其所陳，
19 其所交付的亦僅為太陽能板配置圖（見本院卷二第8至9頁、
20 第51至55頁、第91至92頁），與系爭畜舍之建物結構安全無
21 關，不足作為被上訴人有依約履行之證明。

22 5.被上訴人承租使用系爭畜舍屋頂期間，非但須負責系爭設備
23 之設置及維護，就系爭設備所設置之系爭畜舍屋頂並連結之
24 屋舍，亦須確認及保持其結構足以承載系爭設備，不能發生
25 系爭畜舍之建物遭破壞情事，既為兩造就系爭租約租賃物所
26 約定之使用收益方法，被上訴人自應依該約定內容使用收益
27 租賃物。而以上訴人所提出臺中市結構工程技師公會109年7
28 月1日中市結技鑑字第913號「○○畜牧場豬舍屋頂增設太陽
29 光電系統支撐架結構安全鑑定案」之鑑定報告書（見原審卷
30 一第97至119頁，原審卷二第371至422頁，原審卷三第9至
31 323頁），及黃○○○構技師事務所110年3月31日「○○畜

01 牧場豬舍屋頂增設太陽能光電系統結構安全評估報告書」
02 （外放），均載明：系爭畜舍在靜載重作用下尚可維持穩
03 定，但若加計風力與地震時，其柱構件強度則明顯不足，以
04 系爭畜舍既有結構體之結構型式及跨距，其結構安全因有柱
05 子混凝土開裂及木梁損壞的問題，繼續使用有裂縫繼續擴大
06 之疑慮，在增設系爭設備後之系爭畜舍結構安全堪慮等語；
07 另參以前揭現場照片，已可見系爭畜舍之樑柱水泥破損剝落
08 鋼筋外露，尤其原審卷一第327頁系爭設備鋪附於系爭畜舍
09 屋頂之照片更可見該屋頂呈現波浪狀下陷之勢態，均證系爭
10 設備設置在系爭畜舍之建物結構確有疑慮，實需修繕補強始
11 能符合系爭租約之租賃物約定使用收益方法。上訴人並因而
12 分別於111年5月25日寄送○○○○郵局存證號碼00號之存證
13 信函予被上訴人，其內容記載：「…請被上訴人於文到後20
14 日內提出結構補強之施工圖說，以供上訴人請結構技師評估
15 是否允當…」（上證16，見本院卷二第29至34頁）；於111
16 年6月20日寄送○○○○郵局存證號碼000號存證信函予被上
17 訴人，其內容記載：「…前開00號存證信函通知貴司應於文
18 到後20日內提出結構補強之施工圖說，迄今未見貴司函覆，
19 再以此函催告貴司應於文到後20日內提出…」（上證17，見
20 本院卷二第35頁）；於111年6月27日寄送○○○○郵局存證
21 號碼000號存證信函予被上訴人，其內容記載：「…請貴司
22 務必指派專業技師到場會勘後，提出建築物結構補強之所有
23 豬舍之圖說，以讓我方再交由專業技師判別是否可行，倘不
24 行，貴司應再重新提出，倘可行，則請盡速補強修繕，逾期
25 貴司不理會，則我方將行使契約之終止權。」（上證18，見
26 本院卷二第37至39頁），屢次要求被上訴人提出系爭畜舍結
27 構補強之施工圖說，以確認系爭畜舍之建物結構安全。經被
28 上訴人分別於111年5月26日、111年6月21日、111年6月28日
29 所收受（見本院卷二第173頁、第183頁）。而被上訴人迄未
30 提出系爭畜舍之結構圖說，亦為被上訴人所不爭執如前；且
31 以被上訴人前開歷次回覆上訴人之函文內容，可見被上訴人

就系爭畜舍之建物結構安全均表示非其契約義務，其無修繕或補強之義務，自無期待被上訴人會依約自動履行之可能。被上訴人既違反兩造依系爭租約第7條約定之使用方法，經上訴人屢次要求依約履行，被上訴人並非消極不履行，而係積極拒絕履行。是以，系爭租約之租賃期間長達20年（見原審卷一第26頁系爭租約第3條第2項），系爭設備在107年施工期間即出現系爭畜舍之樑柱結構須補強問題，108年間調解時該結構問題仍持續存在，迨至110年黃○○○構技師事務所評估結構安全時，系爭畜舍之結構安全猶有疑慮，而在20年租賃期間，被上訴人本有義務持續維護系爭設備設置所生之系爭畜舍結構安全問題，補強系爭畜舍結構係其履行租賃物約定使用收益方法之必要手段，被上訴人除最初曾依107年10月23日決議內容修繕其中000支立柱外，決議中其餘屋頂、橫樑及尚待檢討之其餘立柱，未見被上訴人提出證據證明均已修繕補強完成，嗣即持續以前函否認此契約義務並拒絕修補，益徵被上訴人確有持續違反系爭租約之租賃物約定使用收益方法，則上訴人依民法第008條第2項規定，於111年7月13日寄送○○○○郵局存證號碼000號存證信函予被上訴人，對被上訴人終止系爭租約（上證19，見本院卷二第41至42頁），於法有據，該存證信函並經被上訴人於111年7月14日所收受（見本院卷二第173頁、第183頁），系爭租約自於111年7月14日生合法終止之效力。至於被上訴人抗辯上訴人拒絕其進場修繕乙節，兩造各有爭執，惟因被上訴人持續以前函及於本件訴訟中主張系爭畜舍之結構安全非其契約義務，並基此拒絕修繕，足見被上訴人違反民法第008條第1項規定，非因上訴人拒絕進場所致，被上訴人此部分抗辯無從解免其違約之事實。

6.被上訴人雖稱：伊亦有就系爭畜舍之結構安全進行鑑定，鑑定結果均符合安全，自無修繕或補強之必要，伊並無上訴人所稱之違約事由存在等語，並提出高雄市土木技師公會109年6月24日高市土技字第0000號鑑定報告書（見原審卷二第

261至370頁）、○○○木技師事務所結構計算書（外放）為證。然上開鑑定報告僅計算靜載重，並未加計風力與地震之影響；且系爭租約之備註事宜已約明：「一、乙方於施作前須檢整甲方租賃物屋頂，如需更換屋頂浪板，須使用三合一不鏽鋼浪板鋪設（不鏽鋼規格304以上材質，厚度0.5mm）」，但上開結構計算書就屋頂浪板部分係以石棉浪板為計算，其材質既有不同，計算結果自難期一致。故被上訴人所提出之上開資料均無從作為有利被上訴人之認定，被上訴人此部分主張，自無可採。

(六)被上訴人雖另辯以：被上訴人從未拒絕修補系爭畜舍，上訴人先否認系爭租約存在，嗣又要求被上訴人「依約」修補，再藉詞主張被上訴人不修補而終止租約，其主張前後矛盾，使被上訴人動輒得咎，顯有民法第148條權利濫用之情等語。而按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。本件上訴人雖於兩造就系爭租約已互相履約契約義務後，仍爭執系爭租約之成立與否、生效與否，及被上訴人是否有違約事由而得終止系爭租約，然以上訴人所提出之現場照片，系爭畜舍之樑柱確有水泥崩落、鋼筋外露之情，其建物結構安全確有存疑，兩造既於系爭租約第7條就系爭畜舍之結構安全為特別約定，其自為上訴人所重視之契約內容，現因系爭畜舍有上開情狀而經上訴人求為終止系爭租約，其目的顯係為保全系爭畜舍之安全，並非以損害被上訴人利益為主要目的，自與權利濫用有別。至上訴人就契約成立要件、生效要件雖有誤解，但此僅就法律要件之認定有所違誤，難認其有蓄意損害被上訴人利益而為權利之行使。是被上訴人此部分所辯，要無可採。

五、綜上所述，系爭租約既於法院審理中業經上訴人合法終止，被上訴人請求確認系爭租約存在，即屬無據，應予駁回。原審未及審酌上開終止事由而為上訴人敗訴之判決，上訴意旨指摘原判決不當，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所

01 示。

02 六、本件事證已臻明確，上訴人雖另聲請至現場履勘、送臺灣省
03 結構工程技師公會鑑定，並聲請傳喚○○○建築師、○○○
04 土木技師、○○○土木工程技師、○○○結構工程技師、
05 ○○○結構工程技師、○○○結構工程技師、黃○○○構工
06 程技師，欲證明系爭畜舍之屋頂承載系爭設備後，該建物之
07 結構安全會否因而受有影響，需否補強，補強費用為何等
08 情，然系爭畜舍之建物結構安全是否足夠，有無修繕或補強
09 必要，業據本院認定如前，補強費用部分則與本案無關，均
10 無調查必要；兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經斟酌後認與
11 判決結果不生影響，自無逐予論駁之必要，併此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

13 中 華 民 國 111 年 10 月 18 日

14 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

15 法官 吳崇道

16 法官 楊珮瑛

17 正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
19 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
20 （均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
21 得向法院聲請回復原狀。

22 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
23 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
24 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。
25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

26 書記官 金珍華

27 中 華 民 國 111 年 10 月 18 日