

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第105號

上訴人 日燭科技有限公司

法定代理人 吳國榮

訴訟代理人 孫丁君律師

謝建弘律師

複代理人 趙天昀律師

被上訴人 富順纖維工業股份有限公司

法定代理人 陳玉進

訴訟代理人 陳文禹律師

江嘉芸律師

上列當事人間請求更新租賃期間等事件，上訴人對於民國110年1月22日本院臺北簡易庭107年度北簡字第13207號第一審判決提起上訴，本院於民國112年3月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

上訴人假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、上訴人主張：伊與訴外人日詮科技有限公司（下稱日詮公司）前於民國106年9月20日各向被上訴人承租其所有之門牌號碼桃園市○○區○○路000號建物（下稱系爭建物）屋頂之50%面積，用以設置太陽能光電發電系統使用（下稱系爭日燭租約、系爭日詮租約，合稱系爭租約），日詮公司並於107年2月23日將系爭日詮租約所有權利義務轉讓予伊。詎伊於107年6月5日經經濟部函准籌設（下稱系爭籌設許可）後，多次催告被上訴人應依系爭租約第3條第3項約定辦理租約公證事宜，被上訴人均以系爭建物結構不宜設置太陽能光電發電系統、系爭租約自始客觀不能無效為由，迄未配合辦

理，其給付已陷於遲延。且系爭建物第一區、第二區（位置詳如附件所示）結構上既得分別以更新鋼樑與力霸系統、柱底插入螺栓方式進行補強，使之足以支撐太陽能光電發電系統，顯見系爭租約並無客觀給付不能之情。縱系爭建物第一區自始不能架設太陽能光電發電系統，惟其餘第二區、第三區結構上仍得架設使用，則系爭租約於系爭建物第二區、第三區範圍內仍屬有效。伊多次限期命被上訴人配合辦理租約公證均未獲置理，經伊解除系爭租約後，被上訴人應賠償伊預期得使用系爭建物屋頂20年期間之售電利益新臺幣（下同）6,602萬8,000元（計算式：原計劃每年電費收益1,942萬元×財政部同業利潤標準每年淨利17%×20年），於本件一部請求4,000萬元。又系爭建物實際結構及使用狀況理應為被上訴人所知悉，惟其於締約前並未確認系爭建物結構強度得否為架設太陽能光電發電系統使用，且刻意隱瞞結構腐朽老化之情，是縱然系爭租約有客觀給付不能而自始無效部分，既為被上訴人所明知或可得而知，其即應負損害賠償責任。爰依系爭租約、民法第231條第1項、第113條、第247條第1項及第2項、第184條第1項後段規定，請求被上訴人應賠償4,000萬元，及自民事準備書(四)暨變更聲明狀繕本送達被上訴人翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

二、被上訴人則以：伊對於太陽能光電發電系統及建築結構均不具有專業辨別能力，締約時無從知悉系爭建物屋頂是否合於架設太陽能光電發電系統，反係上訴人未向伊告知搭建太陽能光電發電系統對系爭建物可能產生結構危害，亦未於事先進行具體可行性評估，蓄意隱瞞上開結構安全風險與伊簽訂系爭租約。系爭建物於締約前已有力霸式鋼架及RC柱頭嚴重腐蝕情形，經鑑定結果及鑑定人到庭證述結果均足以認定系爭建物第一區屬客觀不能搭建太陽能光電發電系統，且該區域面積達系爭建物屋頂總面積75.27%，縱系爭建物其餘第二區、第三區結構上勉可搭建，惟此部分尚未達原租賃面積

四分之一，系爭租約原售電營利之締約目的顯然難以達成；又系爭籌設許可早已逾期失效，系爭建物屋頂逾四分之一區域範圍並經本件訴訟審理中確認有結構崩壞風險，自難認經濟部會再為核准籌設許可並核發電業執照予上訴人。且上訴人前僅取得系爭籌設許可，其尚須經過與台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）簽訂售電合約、完成電廠設計圖說後取得經濟部能源局（下逕稱能源局）施工許可，經竣工審查後始得開始商轉，上開階段均繫諸於不確定之狀態，自難謂上訴人所主張之商轉20年售電利益為其依通常情形可得預期之利益，況其所主張之同業利潤計算標準僅係財政部用以推估之參考計算方式，並非實際損失。系爭租約、建築改良物所有權及土地所有權使用同意書均係上訴人事先擬定而提供予伊簽署，且系爭建物是否能供架設太陽能光電發電系統所用，事涉專業知識，非一般建物所有權人即得知悉或可得而知，伊自無積極欺瞞或以背於善良風俗之方法加損害於上訴人之情。而上訴人自承係設置太陽能光電發電系統之專業廠商，自應於締約前自行評估建物狀況加以確認，難認其係無過失而信契約有效之人等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，就其敗訴部分全部提起上訴，並聲明：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人應給付上訴人4,000萬元，及自110年9月29日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（三）願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見本院卷第81-82、100頁）

（一）上訴人與日詮公司前分別承租被上訴人所有之系爭建物屋頂各50%，承租用途為設置使用太陽能光電發電系統，約定租賃期間係承租人與台電公司之併網生效日起算20年期間，租金每年100萬元，並於106年9月20日簽訂租賃合約書。嗣日詮公司依系爭日詮租約第14條約定，於107年2月23日通知將系爭日詮租約之全部權利義務轉讓予上訴人。

（二）被上訴人曾於106年10月4日出具建築改良物所有權使用同

01 意書、土地所有權使用同意書，同意自首次併聯日起供上
02 訴人裝設太陽能光電發電系統使用20年。

03 (三) 上訴人以107年2月21日(107)字第22101號函、107年2月26
04 日新莊昌盛郵局50號存證信函、107年3月9日(107)字第30
05 901號函催告被上訴人應配合辦理系爭租約公證。被上訴
06 人以107年7月23日台北迪化街郵局234號存證信函通知上
07 訴人：「本公司依法主張貴公司與本公司於106年9月20日
08 所簽訂之租賃合約書應屬自始無效，請貴公司莫再要求本
09 公司履行租賃合約書之一切義務」。

10 (四) 經濟部以107年6月5日經授能字第10703004710號函准予上
11 訴人申請「日燭科技富順太陽光電發電系統工程(屋頂型)
12 籌設案」(即系爭籌設許可)。被上訴人以107年8月10日
13 富順字第170810001號函向台電公司表示：「本公司與日
14 燭科技有限公司、日詮科技有限公司間不存在任何有效的
15 租賃關係，亦不再同意提供本公司所有之桃園市○○區○
16 ○路000號建物屋頂予日燭科技有限公司、日詮科技有限
17 公司做設置太陽能光電設備或任何使用」；台電公司桃園
18 區營業處以107年8月29日桃園字第1071125575號函復被上
19 訴人：「本案本處已依日燭科技有限公司再生能源發電設
20 備併聯審查申請書辦理電能躉售相關作業在卷，該公司業
21 已取得經濟部能源局同意備案，並於107年8月17日辦理簽
22 約事宜，倘若貴公司不同意該案申請，建請逕洽該公司向
23 本處提出取消申請」。

24 (五) 上訴人於109年9月29日向桃園市政府工務局請領系爭建物
25 竣工圖說，委請結構技師依竣工圖演算系爭建物就太陽能
26 光電模組支撐架之結構計算書，並於107年8月完成。

27 五、得心證之理由

28 上訴人主張被上訴人就系爭租約陷於給付遲延，且明知或可
29 得而知系爭建物有給付不能之無效原因，應賠償原定20年租
30 賃期間售電利益4,000萬元等情，為被上訴人所否認，並以
31 前詞置辯。茲就本件爭點及本院判斷分述如下：

01 (一) 上訴人就系爭租約所承租者為系爭建物屋頂全部面積：

02 查系爭租約第2條約定：「租賃標的物：標的土地上標的
03 建物（按即系爭建物）之50%屋頂」；第14條約定：「乙
04 方（按即上訴人及日詮公司）得以對甲方（按即被上訴
05 人）之事前通知，將乙方於本合約之權利義務轉讓予第三
06 人」（見原審卷一第21、29、79、87頁）。日詮公司既已
07 將系爭日詮租約之權利義務轉讓予上訴人承受並通知被上
08 訴人，業如不爭執事項(一)所示，並有該通知函在卷可查
09 （見原審卷一第132頁），且自被上訴人曾於原審辯稱：
10 「原告（按即上訴人）及訴外人日詮公司……一再主動遊
11 說被告（按即被上訴人）簽署系爭租約，出租合計面積10
12 0%之系爭建物之屋頂」等語（見原審卷一第198-199
13 頁），足徵上訴人就系爭租約之承租範圍即係系爭建物屋
14 頂之全部面積無誤。被上訴人辯稱系爭日煬租約及系爭日
15 詮租約僅抽象約定各50%承租面積，實際範圍無法確認，
16 可能重疊甚至相同，否認上訴人係承租使用系爭建物屋頂
17 全部面積等語，即非可採。

18 (二) 系爭租約因客觀給付不能而自始無效：

19 1. 按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效；法律行為
20 之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立
21 者，則其他部分仍為有效，民法第246條第1項前段、第11
22 1條分別定有明文。而民法第246條第1項前段所稱之「不
23 能之給付」，係指自始客觀不能而言，即依社會通常觀
24 念，債務人應為之給付，自始不能依債務本旨實現之謂，
25 如僅係主觀、暫時之不能給付，即難謂其契約為無效（最
26 高法院第87年度台上字第281號、88年度台上字第2023號
27 判決意旨參照）。於租賃關係中，出租人所應為之給付，
28 即係以合於所約定使用收益之租賃物，交付予承租人使用
29 收益，並於租賃關係存續期間保持租賃物合於約定使用、
30 收益之狀態，此觀民法第421條第1項、第423條即明。

31 2. 經查，系爭租約第1條已約定上訴人承租系爭建物屋頂係

01 作為太陽能光電發電系統設置使用明確（見原審卷一第2
02 1、79頁），是被上訴人依系爭租約所應交付予上訴人使
03 用收益之系爭建物屋頂，自須於締約時乃至於租賃關係存
04 續期間均適於並可能設置太陽能光電發電系統使用，始符
05 系爭租約之債務本旨。惟查，就系爭建物屋頂能否於結構
06 安全無虞之情況下搭建太陽能光電發電系統乙節，經原審
07 囑託社團法人臺灣省土木技師公會為鑑定，該公會作成11
08 0年6月22日(110)省土技字第3277號函所附案號000000000
09 0鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），結論以：系爭建物
10 屋頂有獨立三個區域，彼此並不相連，結構系統亦不相
11 同；第一區為力霸鋼架系統構造，面積約為22,732m²（佔
12 屋頂總面積約75.27%），存在常態性結構腐蝕、老化現
13 象，在局部關鍵位置存在缺損，評估結果不能滿足安全規
14 定，致不能搭建太陽能光電系統；第二區為鋼骨構造，面
15 積約為1,841m²（6.1%），不存在結構腐蝕、老化或崩壞
16 現象，僅所有柱底螺栓抗力不滿足規範安全規定，不宜搭
17 建太陽能光電系統；第三區為下部RC造、屋頂鋼骨造構
18 造，面積約為5,628m²（18.635%），不存在結構腐蝕、
19 老化或崩壞現象，且評估結果尚有餘裕，可以放置太陽能
20 板並使用20年（見外置系爭鑑定報告第5、11頁），顯見
21 佔系爭建物屋頂面積逾四分之三範圍之第一區部分，其結
22 構客觀上已屬「不能搭建」太陽能光電發電系統。系爭鑑
23 定報告另就上述系爭建物第一區不能、第二區不宜搭建太
24 陽能光電發電系統之原因、原因發生時點及能否修繕等
25 節，陳以：第一區材料腐蝕、老化致整體品質不良，研判
26 該現象在106年9月前已存在，如欲修繕，所需耗費甚大，
27 無經濟性可言，現況已接近50年的設計使用年限，如不進
28 行維修補強以停止腐蝕老化，無足夠條件支持可以再使用
29 20年；第二區為鋼柱底部螺栓不足，此情況在106年9月前
30 已存在，放置太陽能板後螺栓受力不滿足安全規定，改善
31 方式是在各柱底加設2顆化學螺栓即可克服，所需費用不

高，研判經過螺栓補強或以其他合理方式補強後，可放置太陽能板並使用20年，不易因遇到地震、颱風天災而加深腐蝕致不能使用（見外置系爭鑑定報告第12頁），明確指出系爭建物屋頂第一區上述客觀上不能搭建太陽能光電發電系統之原因為結構材料腐蝕、老化，且此原因於106年9月系爭租約簽訂時即已存在，堪認系爭建物第一區屋頂自系爭租約簽訂之始，結構上即存在不能依兩造約定用途設置太陽能光電發電系統使用之情形，且無從修繕補正，核屬客觀上一部給付不能，依首揭規定及說明，系爭租約應屬無效。

3. 上訴人雖主張系爭建物第一區客觀上仍得透過更換鋼筋及力霸系統、更換Y樑方式補強結構以合於約定使用目的，否認系爭租約有自始客觀給付不能之情。惟關於系爭建物第一區有無修補或加強結構安全之方式一節，鑑定人固到庭具結陳以：因力霸鋼架系統是使用很細的鋼筋做起來的，如要補強須要換掉那些鋼筋，工作量非常大，不符合成本效益；我建議更換整個力霸系統，用鋼樑去代替舊鋼筋，把X樑留著，換掉Y樑等語（見本院卷第167頁），指出依現行技術上並不是無法加強系爭建物第一區之建築結構安全。惟鑑定人同時亦已陳明：如採前者更新力霸系統鋼筋之方式補強，不符合成本效益（見本院卷第137頁）；系爭建物第一區如維持不改變建築結構條件，其補強所需耗費應該是整體重建的70%，單純補強的話要先把屋頂打掉，所留下的X樑及門柱須另外支出費用支撐，一般而言，補強費用如達這樣的比例，會建議以現有技術原料重新建造等語（見本院卷第169頁），指出此區建築結構縱然有修繕補強方法，但顯不符合成本效益，不如以現有技術原料直接進行重建。足見系爭建物第一區之客觀給付不能之情，其修繕補強建築結構安全之方法，尚非僅係被上訴人主觀上不願為之，而係在現有建築結構技術及成本效益考量下，一般人均不會為上開修繕方法並為支出，

於社會通常觀念上自屬客觀給付不能。是上訴人前揭主張，自難為採。

4. 上訴人復主張系爭租約就系爭建物第一區部分縱有客觀給付不能情事，惟其餘第二區、第三區客觀上非不得繼續依約供其設置太陽能光電發電系統使用，此部分租約依民法第111條但書規定仍屬有效等語。惟按該條但書規定，非謂凡遇給付可分之場合，均有其適用，尚須綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣、其他具體情事，並本於誠信原則予以斟酌後，認為使其他部分發生效力，並不違反雙方當事人之目的者，始足當之（最高法院75年台上字第1261號判決意旨參照）。查上訴人以系爭租約承租系爭建物屋頂全部面積範圍，原欲作為設置太陽能光電發電系統使用，均如前述。依上訴人透過創價心工程顧問股份有限公司向能源局所提之再生能源發電系統（太陽光電發電）籌設計劃書（下稱系爭籌設計劃書）所載，其設立發電廠原欲規劃所需屋頂面積為19,899.9616 m²（見原審卷二第84頁），惟系爭建物第二區結構縱經修繕補強，加計第三區範圍面積，此部分屋頂面積僅有7,469 m²（計算式：1,841 m²+5,628 m²），與上訴人原預定使用之屋頂面積落差甚大，顯然無法供上訴人原計劃目的即設置太陽能光電發電系統使用並據以售電營利使用。復徵以上訴人對於建置太陽能發電系統其需求設置面積大知之甚詳（見原審卷二第82頁，系爭籌設計劃書第一章第四節）且發電廠整體除需於屋頂上設置太陽光電模組外，尚需興建其他土木、建築工程，並安裝相關電器設備、支出營運人事成本（見原審卷二第81、89-92頁，系爭籌設計劃書第一章第二節、第四章財務預算估算），顯見上訴人擇定承租被上訴人所有之系爭建物屋頂，本係以使用大範圍屋頂面積供其長期使用太陽能光電發電系統為目的，始足平衡其建置成本並據以營利。倘認系爭建物第二區、第三區範圍部分租約仍屬有效，此部分範圍僅係系爭租約原租賃

01 範圍四分之一，面積總和僅達上訴人原規劃所需屋頂面積
02 37.5%（計算式： $7,469\text{m}^2 / 9,899.9616\text{m}^2$ ），惟上訴人
03 於系爭籌設計劃書原評估回收年限為10年（見原審卷二第
04 87頁），於太陽光電模組所得設置面積尚且未達原規劃半
05 數之情以觀，其回收年限勢將逾越系爭租約之租賃期間20
06 年，自難認此符合上訴人訂約之營利目的。是上訴人主張
07 系爭租約於系爭建物第二區、第三區範圍內仍屬有效等
08 語，自非可採。又系爭租約既依民法第111條前段規定全
09 部無效，則上訴人另以被上訴人未按系爭租約第3條第3項
10 約定辦理租約公證已陷於給付遲延為由，經解除契約後依
11 民法第231條第1項規定請求被上訴人賠償給付遲延之損害
12 等語，即非可採。

13 （三）被上訴人就系爭租約無效情事並非明知或可得而知，且上
14 訴人對此非無過失：

- 15 1. 按無效法律行為之當事人，於行為當時知其無效，或可得
16 而知者，應負回復原狀或損害賠償之責任；契約因以不能
17 之給付為標的而無效者，當事人於訂約時知其不能或可得
18 而知者，對於非因過失而信契約為有效致受損害之他方當
19 事人，負賠償責任，民法第113條、第247條第1項分別固
20 有明文。
- 21 2. 上訴人雖主張被上訴人既曾出具系爭建物及土地使用同意
22 書承諾得供其設置太陽能光電發電系統使用20年，且被上
23 訴人為系爭建物所有權人，對於系爭建物於106年9月前即
24 存在多處結構腐蝕老化之情應知之甚詳，可見被上訴人就
25 系爭建物有客觀不能供系爭租約約定使用一節早已明知或
26 可得而知等語。惟細閱前開使用同意書內容均僅記載：
27 「立同意書人（按即被上訴人）同意自併聯日起供日煬科
28 技有限公司裝設太陽光電發電系統使用二十年」（見原審
29 卷一第608、610頁），其文義內容重在被上訴人「同意」
30 上訴人使用系爭建物暨坐落基地，且該同意書用途應僅係
31 供作上訴人得持以向能源局申辦籌設及施工許可之用，均

01 難認被上訴人就前開使用同意書內容有何承諾系爭建物結
02 構足以長期設置太陽能光電發電系統使用之意。且由系爭
03 租約第9條第1項係約定「上訴人」應於設備架設前取得結
04 構技師簽證，並保證其設置不會影響標的建物功能性及安
05 全性乙節（見原審卷一第27頁），適徵依約負有系爭建物
06 結構安全性評估義務者為上訴人，並非被上訴人。被上訴
07 人既非從事太陽能光電發電系統設置廠商或相關業者，上
08 訴人依約尚應出具結構技師簽證以擔保建物結構功能及安
09 全性之義務，況上訴人所委請之結構技師於107年8月間完
10 成之結構計算書更曾認定系爭建物得設置太陽能發電板，
11 並無安全疑慮（見原審卷一第230、244-275頁），自難認
12 被上訴人於訂約時應知悉或得知悉系爭建物結構上無法供
13 作系爭租約約定目的使用。反之，上訴人既係從事太陽能
14 光電發電業者，於未經確認系爭建物屋頂能否安全承載太
15 陽能板模組之情況下，即向被上訴人承租系爭建物，並於
16 系爭租約簽訂將近一年時始依約提供結構安全計算書，則
17 其對於系爭建物結構上自始即不能安全設置太陽能光電發
18 電系統使用一情，自難認係無過失而信契約有效之人。是
19 上訴人主張被上訴人應依前開規定就無效之系爭租約對其
20 負擔損害賠償責任，並非可採。

21 （四）被上訴人亦無以欺罔或其他背於善良風俗之方法加損害於
22 上訴人：

23 按故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者，負損害
24 賠償責任，民法第184條第1項後段固有明文。惟被上訴人
25 所出具之系爭建物暨坐落基地使用同意書並無保證系爭建
26 物結構安全之意，被上訴人依約亦無評估、保證系爭建物
27 結構足以設置太陽能光電發電系統之義務，均如前述。被
28 上訴人主觀上對於系爭建物結構客觀上不能供系爭租約約
29 定使用乙節既不知悉，依系爭租約對此亦無注意義務，自
30 難認被上訴人有何故意欺瞞或以背於善良風俗之方法加損
31 害於上訴人之情。上訴人此部分之主張，顯屬無據。

01 六、綜上所述，上訴人依系爭租約之法律關係、民法第231條第1
02 項、第113條、第247條第1項及第2項、第184條第1項後段規
03 定，一部請求被上訴人賠償20年租賃期間售電利益4,000萬
04 元本息，為無理由，不應准許。原審駁回上訴人之請求，核
05 無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，
06 應駁回其上訴。又上訴人之訴既經駁回，其假執行之聲請即
07 失所附麗，應併予駁回。

08 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，
09 經核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

10 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
11 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

12 中 華 民 國 112 年 4 月 13 日
13 民事第二庭 審判長法 官 林鈺琅
14 法 官 林怡君
15 法 官 郭子彰

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提
18 起上訴，但須經本院之許可。

19 提起上訴應於收受送達後20日內向本院提起上訴狀，同時表明上
20 訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後10日內
21 補提理由書狀。並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任
22 狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與
23 受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋
24 明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 4 月 14 日
26 書記官 李云馨