

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

107年度北簡字第13207號

原告 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 姜衡律師

被告 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

複代理人 陳泰溢律師

上列當事人間請求更新租賃期間等事件，於中華民國110年11月24日言詞辯論終結，本院判決如下：

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。

事實及理由要領

壹、程序方面

一、原告之法定代理人於訴訟中變更為吳國榮，其已具狀聲明承受訴訟，核無不合。

二、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；民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。又該款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統

一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號裁定意旨參照）。經查，原告原聲明請求被告應同意原證01、原證02所示租賃合約書租賃期間更新並將租賃期間展延20年，並會同原告至臺灣臺北地方法院所屬民間公證人處就更新展延後租賃合約辦理公證。嗣於民國110年9月27日具狀以被告違約不辦理前揭租約更新展延公證，主張以該書狀解除上開租約，依民法第231條、第113條、第247條及第184條第1項後段規定，一部請求被告賠償其20年預期利益之損失4000萬元，並變更聲明為被告應給付原告新臺幣（下同）4,000萬元，暨自民事準備書(四)暨變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息等語（見本院卷一第556頁），原告所為上開變更，均係基於被告未履行前揭租賃合約書之同一基礎原因事實，且其變更之訴與原訴之主要爭點均係系爭租賃契約是否自始無效及被告有無履約之義務而有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，而得於後請求之審理予以利用，依上開規定及說明，兩請求之基礎事實應屬同一，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)、原告與訴外人日詮科技有限公司（下稱日詮公司）為國內太陽能發電系統設置之專業廠商，原告與訴外人日詮公司為響應政府推動綠能產業計畫，於106年9月20日與被告簽訂租賃合約書，由原告與訴外人日詮公司分別承租被告所有之工業廠房屋頂（實際租賃標的物請參原證01租賃合約書第二條、原證02租賃合約書第二條）各50%，以設置太陽能光電發電系統，俾利與台電公司電網併聯發電。雙方同時約定承租期間係原告與台電公司之併網生效日起算20年期間。被告亦於106年10月4日出具建築改良物所有權使用同意書及土地所有權使用同意書，承諾原告得裝設太陽光電發電系統並使用20

01 年。又實務運作上，主管機關為確保權利義務關係明確，於
02 審查電業登記規則第3條第1項第1款規定之「建築物所有權
03 人同意證明文件」時均要求申請人將「建築物所有權人同意
04 證明文件」辦理公證，原告及訴外人日詮公司爰與被告約定
05 「於乙方於租賃標的物上設置太陽能光電發電系統開工之日
06 前，經乙方通知甲方後30個日曆天內，雙方應合意將租賃期
07 間更新並將租賃期間展延20年，雙方並應會同將更新展延後
08 之本合約辦理公證。…。」。訴外人日詮公司並基於電機技
09 師通知因台電規定同地號同地址需合併一案辦理，將其與被
10 告間合約之權利義務一併讓與於原告（兩者合併後承租之標
11 的物依租賃合約書第2條約定為100%），並以107年02月23日
12 （107）詮字第022301號函通知被告，略以：依貴我雙方簽
13 訂租賃合約書第十四條，本公司將本合約全部權利義務轉讓
14 與原告，並自本通知後立即生效等語，而由原告繼受訴外人
15 日詮公司與被告間租賃合約書承租人之地位。

16 (二)、原告在與被告簽訂租賃合約書並繼受取得訴外人日詮公司就
17 原證2所示租賃合約書承租人之地位後，即以107年02月21日
18 （107）字第022101號函、107年02月26日新莊昌盛郵局存證
19 號碼第000050號存證信函、107年03月09日（107）字第0030
20 901號函催告被告偕同原告至公證人處就原證01、原證02所
21 示租賃合約書辦理公證，惟被告竟以：簽訂系爭合約之當
22 時，即存在無法依債之本旨即交付系爭建物予原告及日詮公
23 司於屋頂架設太陽能光電發電系統而完成給付之情事，系爭
24 合約因自始客觀給付不能而無效為由，均未置理。嗣經原告
25 於107年8月17日起訴催告被告協同辦理租賃合約書公證事
26 宜，惟被告收受至今仍拒絕配合，原告爰以110年9月27日民
27 事準備書（四）暨變更聲明狀為解除租賃合約書之意思表
28 示，並請求被告賠償原告之損害。又被告已承諾原告得裝設
29 太陽光電發電系統並使用20年期間，並於契約中承諾配合辦
30 理合約公證事宜，足認被告已自承系爭建物純屬主觀能否修
31 繕之問題，系爭租約並無自始客觀不能及自始無效之情事。

退步言之，縱認如附件所示系爭建物第一區部分有自始不能搭建太陽能光電系統之情形存在，而有民法第246條第1項規定之適用，惟系爭合約除去該部分後，其餘部分尚屬有效。惟經原告多次催告履行租賃合約書均未獲被告置理，原告自得解除租賃合約書，並依民法第260條、第231條規定，請求被告賠償原告已支出之金額及原定20年使用期間之預期利益損失。又縱認租賃合約書有部分或全部自始客觀不能及自始無效之情事存在，惟被告自身對於其建物之情形完全知之甚詳，其竟於租賃合約書及建築改良物所有權使用同意書及土地所有權使用同意書承諾原告其建物得裝設太陽光電發電系統並使用20年，俟原告為大筆投資後始改稱租賃合約書無效，被告顯然係以欺罔及背於善良風俗之方法刻意加損害於原告，就該部分或全部原告自得依民法第113條、第247條、第184條第1項後段等規定，請求被告賠償原告已支出之金額及原定20年使用期間之預期利益損失。又兩造簽訂前揭租約後，原告旋即於106年12月6日製作完成「再生能源發電系統（太陽光電發電）籌設計劃書」（下稱計劃書），並於107年2月1日檢送桃園市政府核轉經濟部能源局，經濟部能源局亦於107年6月5日審查核定並准予原告籌設，依據計劃書中投資報酬率及財務效益，每年電費收益為1,942萬元。再依據財政部同業利潤標準「3510-00電力供應—包括太陽能、風力、水力、火力及核能等發電」分類，102至109年度之淨利率皆為17%，故依上開電費收益計算每年淨利金額應為330萬1,400元【 $19,420,000 \times 17\% = 3,301,400$ 】，原告20年期間所失之利益應為6,602萬8,000元【 $3,301,400 \times 20 = 66,028,000$ 】，原告本件一部請求金額4,000萬元。為此，爰起訴請求，並聲明：被告應給付原告4,000萬元，暨自民事準備書(四)暨變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以下情辭置辯，並聲明：原告之訴駁回。

01 (一)、原告及訴外人日詮公司於106年間，以被告所有之門牌號碼
02 為桃園市○○區○○里○○路000號之工業廠房（下稱系爭
03 建物）屋頂極為適合安裝設置太陽能光電發電系統等語，一
04 再主動遊說被告簽署系爭租約，出租合計面積100%之系爭建
05 物之屋頂。然原告及訴外人日詮公司作為經營太陽能光電發
06 電系統之專業廠商，卻於未確實告知被告安裝設置太陽能光
07 電發電系統對於系爭建物本身可能產生之危害及風險、亦未
08 先行對於系爭建物本身之安全性與可行性進行實際估算之情
09 形下，一再催促被告簽署系爭租約。由於原告及訴外人日詮
10 公司蓄意隱瞞相關風險，被告遂於對太陽能光電發電系統之
11 安裝設置風險一無所知之情形下，同意與原告及訴外人日詮
12 公司簽訂系爭租約。被告於簽署系爭租約後，恰逢桃園地區
13 發生4級地震情形，被告為檢查系爭建物之結構安全及老化
14 程度，遂委請黃依典結構技師就系爭建物進行結構評估，始
15 察知系爭建物因建造年代已近三十年，年代久遠而耐震能力
16 實已下降，並且早已發生力霸式鋼架嚴重腐蝕、部分R.C.柱
17 頭爆裂鋼筋腐蝕之嚴重情形，系爭建物實已無法負荷於屋頂
18 上設置太陽能光電發電系統。且經結構技師評估，系爭建物
19 之支撐結構無法修復、補強，倘執意於系爭建物增加屋頂結
20 構之固定載重，恐將發生屋頂坍塌、傷及屋內眾多員工及各
21 類機具設備之慘劇。是被告與原告及訴外人日詮公司簽署系
22 爭租約之當時，即存在無法達成債之本旨即交付系爭建物屋
23 頂以架設太陽能光電發電系統而有不能給付之情事，應屬民
24 法第246條自始客觀不能之情形，系爭合約應屬無效。被告
25 知曉上情後立即函告原告及臺灣電力股份有限公司（下稱台
26 電公司）及經濟部能源局（下稱能源局）上開情形，台電公
27 司及能源局亦於107年9月14日偕同被告一同召開協調會並調
28 查本案之始末，經台電公司及能源局確認系爭建物確實自始
29 存在上述無法補強加以改善之結構瑕疵後，亦建議兩造應繼
30 續協調，且被告應嚴詞拒絕原告之無理要求，以免造成人員
31 及財物機具之重大損傷。

01 (二)、又社團法人臺灣省土木技師公會於110年6月22日就本案囑託
02 鑑定事項作成鑑定報告書（下稱鑑定報告），認定系爭建物
03 因結構腐蝕、老化、崩壞等原因而無法施作太陽能光電系
04 統、甚至無法修繕之面積比例高達75.27%，不能滿足安全結
05 構規定之面積比例達6.1%，兩區相加已高達系爭建物總面積
06 之81.37%。是依鑑定報告可知，系爭建物明顯存在無法架設
07 太陽能光電系統之情事，且前開結構腐蝕、老化、崩壞等發
08 生原因確實係於106年9月以前即已存在，亦即於兩造簽訂系
09 爭合約前，系爭建物即有無法達成債之本旨而有不能給付之
10 情事，且前開結構腐蝕情況已無法修復。又此鑑定結果與被
11 告於107年間因遇地震故委請黃依典結構技師就系爭建物進
12 行結構評估所得出之結論大致相符。由此足證倘執意於系爭
13 建物增加屋頂結構之固定載重、搭建太陽能光電發電系統，
14 有極大可將發生屋頂坍塌、傷及屋內眾多員工及各類機具設
15 備之慘劇。

16 (三)、又系爭鑑定報告雖將系爭廠房劃分為第一區、第二區及第三
17 區塊加以說明，然系爭廠房之屋頂仍具有一體性，三區域之
18 各種線路、管線、設施設備安裝等均有相牽連；故無論於第
19 一區、第二區或第三區任何區域搭建太陽能光電發電系統，
20 必然會對其他區域造成負面影響，自不得罔顧相關人員之生
21 命身體安全，執意於建物屋頂架設太陽能光電發電系統。亦
22 即無論係就系爭廠房之屋頂全部或部分搭建太陽能光電發電
23 系統，均會造成系爭廠房無法正常運行或危急相關人員生命
24 身體安全等諸多危險，故縱使除去第一區塊之部分而就其他
25 部分為租賃，亦已嚴重悖離系爭租賃契約之本旨，實無民法
26 第111條但書之適用，難謂得就剩餘部分成立租賃關係，系
27 爭合約依民法第246條規定係屬無效，原告自不得請求被告
28 履行系爭合約。

29 (四)、被告未曾同意原告承受日詮公司之租賃契約，且契約未特定
30 承租屋頂50%之部分為何，難認原告承受日詮公司契約之後
31 取得承租系爭廠房屋頂100%之面積。且原告主張由日詮公司

01 承受租賃契約之時間點為107年2月13日，建物使用同意書在
02 106年10月4日就簽訂，由此時間差距可見原告早已擬好此份
03 同意書，利用被告對於太陽能光電系統申請程序之不了解，
04 一再強迫被告必須履行協議，故原告之主張顯無理由。又再
05 由原告所提出之經濟部同意籌設函之有效期間僅有三年，發
06 函時間107年6月5日迄今已逾3年而失效。況本件經過鑑定，
07 鑑定結果已明確指出被告廠房無法作為太陽能光電發電使用
08 有結構崩壞的問題，若經濟部瞭解被告廠房有以上情事，自
09 無可能准許創價心工程顧問股份有限公司辦理籌設許可。原
10 告既未與台電公司成功簽訂購電契約，自無損害可言，原告
11 請求被告給付高達4千多萬元的損害賠償，顯非合理，原告
12 主張無效法律行為之損害賠償亦不符合要件。

13 四、兩造不爭執事項：

- 14 (一)、原告與訴外人日詮公司分別承租被告所有系爭建物屋頂各5
15 0%，承租用途為設置太陽能光電發電設置使用系統。雙方同
16 時約定承租期間係原告與台電公司之併網生效日起算20年期
17 間，租金每年100萬元，租金起算日為原告與台電公司併網
18 生效日，被告同意自本合約簽署日起至被告與台電公司併網
19 生效日期間為免租期間，並均簽立租賃合約書（見本院卷一
20 第21至31頁、第79至88頁）。嗣日詮公司以107年2月23日
21 （詮）字第022301號函通知被告，依租賃合約書第14條，日
22 詮公司將系爭合約之全部權利義務讓與予原告（見本院卷一
23 第132頁）。
- 24 (二)、被告於106年10月4日出具建築改良物所有權使用同意書及土
25 地所有權使用同意書，同意自首次併聯日起供原告裝設太陽
26 光電發電系統使用20年（見本院卷一第608、610頁）。
- 27 (三)、原告以107年02月21日（107）字第022101號函、107年02月2
28 6日新莊昌盛郵局存證號碼第000050號存證信函、107年03月
29 09日（107）字第0030901號函催告被告偕同原告至公證人處
30 就租賃合約書辦理公證。被告以107年07月23日台北迪化街
31 郵局存證號碼第000234號存證信函通知原告：「本公司依法

主張貴公司與本公司於106年9月20日所簽訂之租賃合約書應屬自始無效，請貴公司莫再要求本公司履行租賃合約書之一切權利義務。」（見本院卷一第134至142頁）。

(四)、經濟部於107年6月5日經授能字第10703004710號函准予原告申請「日燭科技富順太陽光電發電系統工程（屋頂型）籌設案；被告以107年08月10日富順字第1070810001號函去函台灣電力股份有限公司，表明「本公司與日燭科技有限公司、日詮科技有限公司間不存在任何有效的租賃關係，亦不再同意提供本公司所有之桃園市○○區○○路000號建物屋頂予日燭科技有限公司、日詮科技有限公司做設置太陽能光電設備或任何使用。…」；台灣電力股份有限公司桃園區營業處以107年08月29日桃園字第1071125575號函覆：「本案本處已依日燭科技有限公司再生能源發電設備併聯審查申請書辦理電能躉售相關作業在卷，該公司業已取得經濟部能源局同意備案，並於107年08月17日辦理簽約事宜，倘若貴公司不同意該案申請，建請逕洽該公司向本處提出取消申請」（見本院卷一第236至240頁）。

(五)、原告於106年9月29日向桃園市政府工務局請領系爭建物之竣工圖說，委請結構技師依竣工圖演算系爭建物就太陽能光電模組支撐架之結構計算書，結構計算書於107年8月完成（見本院卷一第242至275頁）。

五、原告主張被告未依租賃合約書之約定辦理租賃合約公證，經原告催告履行仍未於期限內履行。惟因系爭建物屋頂並無被告所稱有自始不能搭建太陽能光電系統之情形存在，系爭租約自屬有效，且如認如附件所示系爭建物第一區有此一情形而有民法第246條第1項規定之適用，因系爭合約除去該部分後，其餘部分尚屬有效，原告自得依民法第254條解除契約，並依民法第231條之規定請求被告賠償原告20年之預期利益損失。縱認租賃合約書有部分或全部自始客觀不能及自始無效之情事存在，惟被告自身對於其建物之情形完全知之甚詳，其竟於租賃合約書及建築改良物所有權使用同意書及

土地所有權使用同意書承諾原告其建物得裝設太陽光電發電系統並使用20年，俟原告為大筆投資後始改稱租賃合約書無效，被告顯然係以欺罔及背於善良風俗之方法刻意加損害於原告，就該部分或全部契約無效部分原告自得依民法第113條、第247條、第184條第1項後段等規定，請求被告賠償原告所受之前揭損失等情，則為被告所否認，並以前情置辯。是本件應審究者為系爭租賃契約是否有自始無效之情事，被告得否依前揭規定請求被告賠償其預期利益之損失？經查：

(一)、按「乙方（指日詮公司）得以對甲方（指被告）之事前通知，將乙方於本合約之權利義務轉讓予第三人」，訴外人日詮公司與被告之租賃合約書第14條定有明文。查訴外人日詮公司業以107年2月23日（詮）字第022301號函通知被告：依租賃合約書第14條，日詮公司將系爭合約之全部權利義務讓與予原告等情，為被告所不爭執，並有該公司函在卷可稽（見本院卷一第132頁），已如上述，依前揭約定，日詮公司無須經被告之同意即可將其與被告間之租賃契約移轉予原告承受，原告主張其已合法繼受日詮公司與被告之租賃契約，自屬有據。又原告與訴外人日詮公司及被告訂立之系爭租賃合約書第2條租賃標的物約定：標的土地上標的建物之50%屋頂，亦即僅約定由原告與日詮公司各承租被告所有之系爭建物屋頂各50%，而未記載其承租被告建物屋頂50%之確切位置為何。惟因被告自承原告與日詮公司於106年間係以被告所有之系爭建物屋頂極為適合安裝設置太陽能光電發電系統等語，一再主動遊說被告簽署系爭租約，出租合計面積100%之系爭建物之屋頂等情（見本院卷一第199頁），足見原告與日詮公司當時係欲共同承租系爭建物屋頂合計100%之面積，僅係分二份租約訂約而將承租面積各記載為50%。是系爭租賃合約書第2條雖未具體載明其二人承租屋頂之50%確切位置為何，惟因原告與日詮公司訂約當時之真意係欲共同承租系爭建物全部即100%之屋頂，此情亦為被告所明知，是原告主張其承受日詮公司與被告之租賃契約後承租系爭建物之

01 屋頂面積為100%，亦屬有據，原告與被告間之系爭租賃契約
02 並無租賃標的不能特定之問題，合先敘明。

03 (二)、復按以不能之給付為契約標的者，其契約為無效；法律行為
04 之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立
05 者，則其他部分，仍為有效。無效法律行為之當事人，於行
06 為當時知其無效，或可得而知者，應負回復原狀或損害賠償
07 之責任；契約因以不能之給付為標的而無效者，當事人於訂
08 約時知其不能或可得而知者，對於非因過失而信契約為有效
09 致受損害之他方當事人，負賠償責任，民法第246條第1項前
10 段、第111條、第113條、第247條第1項分別訂有明文。又民
11 法第246條第1項前段規定以不能之給付為契約標的者，其契
12 約無效。該項所稱之「不能之給付」者，係指自始客觀不能
13 而言，亦即依社會通常觀念，債務人應為之給付，不能依
14 債務本旨實現之意。如僅係主觀、暫時之不能給付，即難
15 謂其契約為無效（最高法院87年度台上字第281號判決參
16 照）。又稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用
17 收益，他方支付租金之契約；出租人應以合於所約定使用收
18 益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其
19 合於約定使用、收益之狀態，民法第421條、第423條分別定
20 有明文。

21 (三)、查系爭租約第一條承租用途約定：太陽能光電發電系統設置
22 使用。是依前揭規定及約定，被告所應交付予原告使用收益
23 之租賃標的物即系爭房屋屋頂，自需符合前揭契約所約定之
24 適於設置太陽能光電發電系統使用，始符合兩造訂立系爭租
25 賃契約之目的。惟被告辯稱系爭建物因建造年代已近三十
26 年，年代久遠而耐震能力實已下降，並且早已發生力霸式鋼
27 架嚴重腐蝕、部分R.C.柱頭爆裂鋼筋腐蝕之嚴重情形，系爭
28 建物於訂約時實已無法負荷於屋頂上設置太陽能光電發電系
29 統，系爭契約已有自始客觀給付不能之情事，且經本院囑託
30 社團法人台灣省土木技師公會（下稱土木技師公會），就系
31 爭建物屋頂能否搭建太陽能系統，該建物有無存在結構腐

01 蝕、老化或崩壞致無法搭建太陽能光電系統或搭建將危害建
02 物結構安全及廠房設備與人員安全之情事為鑑定，土木技師
03 公會認為系爭建物分成獨立之3棟，由於彼此並不相連，結
04 構系統亦不相同，故需分成如附件所示3個獨立之區域（第
05 一、二、三區）分別進行分析評估。第一區塊面積為22,732
06 平方公尺，佔系爭建物總面積75.27%；第二區塊面積為1,84
07 1平方公尺，佔系爭建物總面積6.1%；第三區塊面積為5,628
08 平方公尺，佔系爭建物總面積18.636%。經土木技師公會函
09 復鑑定結果「第一區存在常態性結構腐蝕、老化現象，不存
10 在常態性崩壞現象，在局部關鍵位置存在缺損，評估結果不
11 能滿足安全規定，致不能搭建太陽能光電系統。2. 第二區不
12 存在結構腐蝕、老化或崩壞現象，僅所有柱底螺栓抗力不滿
13 足規範安全規定，故不宜搭建太陽能光電系統。第三區不存
14 在結構腐蝕、老化或崩壞現象，且評估結果尚有餘裕，故本
15 區可以放置太陽能板並可使用20年。」等語，顯然依鑑定結
16 果所示，系爭建物僅有第三區即系爭建物6.1%之部分係適宜
17 放置太陽能板，並使用20年，而第一區完全不能放置太陽能
18 板，第二區因所有柱底螺栓抗力不滿足規範安全規定，故亦
19 不宜搭建太陽能光電系統。本院並就系爭建物結構腐蝕、老
20 化、崩壞致不能興建太陽能發電系統之情形，其造成原因為
21 何？能否判斷該情形於106年9月前即已存在？能否經過修繕
22 而使之能搭建太陽能光電發電系統？倘若系爭建物所在地發
23 生四級或四級以上之地震或其他天災（如風災等），是否可
24 能造成或加深系爭建物結構腐蝕、崩壞之情形等囑託土木技
25 師公會鑑定，亦經土木技師公會回復「第一區主要因為加
26 設太陽板後質量增加以致地震力放大1.71倍，其次原因為材
27 料腐蝕、老化致整體品質不良，由於腐蝕老化非短期所能發
28 生故研判該現象在106年9月前即已存在。如想透過修繕來改
29 善這個已使用40餘年的老建物，所需耗費人力物力甚大並無
30 經濟性可言。就以現況（不放太陽能板）條件而言由於接近
31 使用50年的設計年限，也建議廠方要適時加以維護及整修，

01 如果放著不保養維修補強來停止腐蝕老化，尚無足夠條件支
02 持本建物可以再使用20年。2. 第二區主要原因是鋼柱底部螺
03 栓不足，這情況在106年9月前即已存在，若不放置太陽能
04 板，螺栓是足夠的，但是當放置太陽能板後地震力放大1.49
05 倍，螺栓受力也等值放大以致不滿足安全規定。改善方式是在
06 在每個柱底加設2顆化學螺栓即可克服此一問題，所花費用
07 不高，而且由於上部構件並無銹蝕老化現象，且整體應力比
08 為0.7尚有充分餘裕，研判經過螺栓補強或以其他合理方式
09 補強後，是可以放置太陽能板並能使用20年；由於本區為鋼
10 骨構造，且安全性尚有餘裕，不容易因為未來使用20年間遇
11 到地震、颱風天災而加深腐蝕以致不能使用。3. 第三區並無
12 結構腐蝕、老化或崩壞現象，且結構系統完整，評估結果整
13 體應力比為0.65尚有充分的安全餘裕，故本區可以放置太陽
14 能板並使用20年；由於本區為鋼骨構造，不容易因為使用20
15 年間遇到地震、颱風天災而加深腐蝕以致不能使用。」等
16 語，有上開鑑定報告附卷可稽。顯然於兩造簽約前，系爭建
17 物之81.37%屋頂面積即客觀上存在不能滿足系爭租賃合約所
18 約定用以設置太陽能發電系統之用途，縱然其中6.1%之屋頂
19 面積可透過嗣後每個柱底加設2顆化學螺栓補強安全措施，
20 然系爭建物屋頂仍有高達75.27%之面積無法達到系爭租賃契
21 約約定之用途，堪認系爭建物屋頂於簽約時客觀上自始即有
22 至少高達75.27%之面積不能作為設置太陽能發電系統使用，
23 造成被告無法實現契約約定之給付內容，而有客觀上一部給
24 付不能之情事，被告辯稱系爭租賃合約以不能之給付為契約
25 標的，依民法第246條第1項前段、第111條前段之規定，系
26 爭契約應為無效，自屬有據。

27 (四)、原告雖主張系爭建物屋頂固有部分結構安全疑慮然仍可透過
28 補強措施改善，該瑕疵純屬主觀上是否願意修繕之範疇，非
29 自始客觀不能，租賃合約並非無效，且縱認系爭建物第一區
30 部分有自始不能搭建太陽能光電系統之情形存在，惟系爭合
31 約除去該部分後，其餘部分尚屬有效云云。惟按民法第111

01 條，法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部
02 分亦可成立者，則其他部分，仍為有效。本條但書之規定，
03 非謂凡遇給付可分之場合，均有其適用。尚須綜合法律行為
04 全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣、其他具體
05 情事，並本於誠信原則予以斟酌後，認為使其他部分發生效
06 力，並不違反雙方當事人之目的者，始足當之，亦經最高法
07 院75年台上字第1261號裁判著明。故如屬可分之給付，若再
08 綜合法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習
09 慣、其他具體情事，並本於誠信原則以為斟酌後，認為使其
10 他部分發生效力，並不違反雙方當事人之目的者，即得適用
11 民法第一百十一條但書之規定，使除去該無效之部分之其他
12 部分發生效力（最高法院87年度台上字第1517號判決參
13 照）。查前揭鑑定報告已記載：就系爭建物第一區如想透過
14 修繕來改善這個已使用40餘年的老建物，所需耗費人力物力
15 甚大並無經濟性等情，足見如欲修繕系爭建物第一區，所需
16 耗費人力物力甚大，並無經濟效益，一般人顯不會僅為出租
17 該建物屋頂而願支付鉅額費用來修繕此一年代已久之老舊建
18 物，依社會通常觀念，自屬客觀給付不能，而非僅被告一人
19 主觀上不願修繕。況且，被告於訂約前並未向原告承諾或保
20 證系爭建物之現狀符合可搭建太陽能光電系統之安全規範，
21 被告本即不負有將系爭建物修繕至可供搭建太陽能光電系統
22 之義務，是系爭租約有無以客觀不能之給付為標的，自應視
23 系爭建物屋頂於兩造訂約當時之狀態是否事實上已存有無法
24 供放置太陽能板使用之情事，而非以系爭建物能否修繕至可
25 供安全放置太陽能板使用為判斷，原告執前詞主張就系爭建
26 物第一區並無客觀給付不能之情事，尚非可採。又依卷附原
27 告所提出予經濟部能源局之再生能源發電系統（太陽光電發
28 電）籌設計畫書第十八頁所載，原告設立發電廠所需屋頂面
29 積為19899.9619平方公尺，而系爭建物屋頂頂層面積為3027
30 7.44平方公尺，顯見依原告原先之籌設計劃，其設置太陽能
31 光電系統所須之屋頂面積為19899.9619平方公尺。而依上開

01 鑑定鑑定報告所載，系爭建物屋頂第三區面積5,628平方公
02 尺，縱加計可能修繕之第二區後亦僅為7,469平方公尺，與
03 原告原規劃須使用系爭建物屋頂之面積數量相距甚大，顯無
04 法供原預定設置規劃使用。是兩造訂立系爭租約時既係約定
05 以系爭建物之全部屋頂為承租範圍，並未特定某區塊或約定
06 分區使用，已難認被告所應為之給付可依鑑定報告所載之建
07 物分區為分別給付，且原告復未能提出證據證明如其僅就系
08 爭建物第二、三區承租對其仍有利益或不影響其原提交予經
09 濟部能源局核可之籌設計劃，是依兩造當時之訂約狀況及訂
10 約之旨趣，如認兩造可僅就系爭建物第三區或就第二、三區
11 成立租賃契約，顯不符兩造當時訂約之目的，自難認系爭租
12 賃契約去除系爭建物第一區或含第二區後仍可成立生效，原
13 告主張系爭租賃合約標的去除第一區或含第二區後，就其餘
14 部分仍屬有效云云，尚非可取，被告辯稱系爭租約已因租賃
15 標的客觀一部給付不能而全部無效，應為可採。又系爭租賃
16 合約既屬無效，則原告主張被告未依契約履行租賃合約公證
17 展延，其得解除契約並依民法第231條之規定請求被告賠償
18 損害云云，即非可採。

19 (五)、再者，被告僅係因原告向其承租系爭建物之屋頂使用而與原
20 告簽訂租賃合約，對於建築物屋頂之承載能力及太陽能板之
21 設置方式，顯不具有專業之辨別能力。復參諸被告辯稱原告
22 及訴外人日詮公司於106年間係以被告所有之系爭建物屋頂
23 極為適合安裝設置太陽能光電發電系統等語，一再主動遊說
24 被告簽署系爭租約等情（見本院卷一第199頁），且原告亦
25 自承其欲與被告洽簽系爭契約前，有委請結構技師至系爭建
26 物現場勘查，初步認為系爭建物結構安全無虞（見本院卷一
27 第230頁），則被告於訂約時自無從得知或可得而知系爭建
28 物屋頂之承載能力無法達成租賃合約約定之使用目的。反觀
29 原告為從事太陽能發電系統設置之專業廠商，對於系爭建物
30 是否符合能設置太陽能板之安全規範自具有專業判斷能力，
31 且依租賃合約第9條第1項之約定，原告應於架設設備前取得

01 結構技師之簽證並保證其設置不會影響標的建物功能性及安
02 全性，顯然對於系爭建物是否符合搭建太陽能板之安全規範
03 應由原告提出結構技師之簽證以為證明，益見被告於訂約時
04 尚無法得知或可得而知。然原告於簽訂系爭契約前，僅委由
05 結構技師至系爭建物現場初步勘查，原告係於兩造訂約後之
06 106年9月29日始向桃園市政府工務局請領系爭建物之竣工圖
07 說，並委請結構技師依竣工圖演算系爭建物就太陽能光電模
08 組支撐架之結構計算書，結構計算書係於107年8月始完成等
09 情，並有原告提出之結構計算書在卷可稽（見本院卷一第24
10 4頁至第275頁），顯見原告於106年9月20日簽約前並未詳加
11 確認系爭建物是否符合設置太陽能板之安全規範，系爭建物
12 之結構計算書係於簽約隔年之107年8月始完成。又因該結構
13 計算書僅依據竣工圖加以演算，未見該計算書之內容有依系
14 爭建物之現狀為評估考量，則該演算結果是否確實符合系爭
15 建物當時之實際情況，即非無疑，且原告於尚未取得結構技
16 師簽證前即於107年2月起催告被告應配合辦理租約公證展
17 延，則被告於對於系爭建物屋頂設置太陽能板是否會影響其
18 結構安全尚有疑慮之情況下不願配合辦理，亦難認有何可歸
19 責之情事。是原告既係從事太陽能發電系統設置之專業廠
20 商，為設置太陽能光電系統而向被告承租系爭建物屋頂，然
21 其卻於尚未確認系爭建物是否符合搭建太陽能板安全規範之
22 情況下，即願意承租系爭建物，則對於系爭建物自始有不符
23 合安全規範而無從設置太陽能光電系統等情，自難認其係無
24 過失而信契約係有效而受有損害之人。故被告於訂約時已無
25 從得知或可得而知系爭建物屋頂之安全結構無法承載太陽能
26 光電系統之設置，而原告又難認係無過失而信契約有效之
27 人，則原告主張被告應依民法第247條及第113條之規定負損
28 害賠償責任，即非有據。

29 (六)、原告雖又主張：被告自身對於其建物之情形完全知之甚詳，
30 其竟於租賃合約書及建築改良物所有權使用同意書及土地所
31 有權使用同意書承諾原告其建物得裝設太陽光電發電系統並

01 使用20年，俟原告為大筆投資後始改稱租賃合約書無效，被
02 告顯然係以欺罔及背於善良風俗之方法刻意加損害於原告，
03 原告就系爭租約之無效自得依民法第184條第1項後段請求被
04 告賠償其所失之利益云云。惟按因侵權行為所發生之損害賠
05 償請求權，以有故意或過失不法侵害於他人權利，或故意以
06 背於善良風俗之方法，加損害於他人為成立要件，此觀民法
07 第184條第1項規定即明。所謂故意係指行為人對於構成侵權
08 行為之事實，明知並有意使其發生或預見其發生，而其發生
09 並不違背其本意而言（最高法院48年台上字第481號裁判、7
10 6年度台上字第2724號判決意旨可資參照）。又當事人主張
11 有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第
12 277條前段定有明文。原告主張被告有故意以背於善良風俗
13 之方法加損害於原告等節，既為被告所否認，自應由原告負
14 舉證之責。惟原告對此有利於己之事實並未提出證據以實其
15 說，且系爭建物屋頂是否能供設置太陽能光電發電系統之
16 用，事涉專業知識，若非特別延請專業人士勘查，顯非一般
17 建物所有權人即可明知或可得而知。而原告身為太陽能發電
18 系統設置之專業廠商，對於該發電系統之設置及承載建物應
19 具備之承載安全規範本應較被告更為了解，租賃合約中亦明
20 載係由原告出具結構技師之簽證保證該太陽能光電發電系統
21 之設置不會影響建物之功能性及安全性，已如前述，則對於
22 系爭建物可否承載原告欲設置之太陽能光電發電系統，本即
23 係原告於承租前所應自行評估詳加確認，並非建物所有權人
24 可明知或可得而知，自不得將系爭租約有客觀給付不能而依
25 法無效之情事歸究於身為建物所有權人之被告未告知建物詳
26 情。是被告於不知其建物屋頂有不能設置太陽能板之情況下
27 而與原告訂立租約同意原告使用其建物架設太陽能板，自無
28 欺罔或故意以背於善良風俗之方式加損害於原告。原告主張
29 被告係基於故意不法或背於善良風俗之方法侵害其利益，致
30 其受有損害，應依民法第184條第1項後段負損害賠償之責
31 任，亦屬無據。

01 六、從而，原告依民法第231條、第113條、第247條及第184條第
02 1項後段等之規定，訴請被告給付4000萬元及自民事準備書
03 (四)暨變更聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
04 算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其
05 假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

06 七、兩造其餘攻擊及舉證方法經審酌核與本件判決結果無影響，
07 爰不一一論述，併予敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 110 年 12 月 22 日
10 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
11 法 官 李宜娟

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
14 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
15 繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 12 月 22 日
17 書記官 官逸嫻