

最高法院民事判決

112年度台上字第470號

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

李子聿律師

被上訴人 林睿毅

訴訟代理人 鄭智文律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在（履行契約等）事件，上訴人對於中華民國111年10月18日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（111年度重上字第2號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理 由

本件上訴人主張：伊於民國106年9月27日與被上訴人簽訂「房舍屋頂租賃合約書」（下稱系爭租約），以每年租金新臺幣（下同）87萬元，向被上訴人承租門牌號碼○○縣○○鄉○○路○○段000巷00號畜舍（下稱系爭畜舍）之屋頂（下稱系爭屋頂），用以設置太陽光電發電設備（下稱系爭設備）。伊於系爭屋頂設置完成系爭設備，並給付租金予被上訴人。詎被上訴人竟以系爭租約未經公證及伊未提供結構施工圖等理由，謂系爭租約不成立或不生效，或已終止等情，求為確認伊就系爭屋頂之租賃關係存在之判決（未繫屬本院者，不予贅敘）。

被上訴人則以：上訴人未依系爭租約第15條約定辦理公證，亦未依第7條第1項約定提供系爭設備及系爭畜舍之結構施工圖予伊，系爭租約未成立生效。倘認該租約成立生效，上訴人未依系爭租約第7條第1項約定於系爭設備建置前提出結構施工圖，亦未依備註事宜約定之規格檢修屋頂浪板及補強鋼構，經伊定期催告履行未果，伊已依民法第438條第2項規定，於109年2月25日、111年7月13日通知上訴人終止系爭租約等語，資為抗辯。

01 原審廢棄第一審就上開部分所為上訴人勝訴之判決，改判駁回其
02 在第一審之訴，係以：上訴人於106年9月27日與被上訴人簽訂系
03 爭租約，以年租金87萬元向被上訴人承租系爭屋頂，用以設置系
04 爭設備，系爭設備工程於107年9月13日開工，於同年12月28日完
05 工掛表，上訴人於108年8月29日、同年9月18日各匯款72萬4,364
06 元給付被上訴人租金，為兩造所不爭執。系爭租約已經成立生
07 效。次按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定
08 方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租人違反前項
09 之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，
10 出租人得終止契約，民法第438條定有明文。系爭租約第7條第1
11 項約定，上訴人於系爭設備裝設前，應提供結構施工圖予被上訴
12 人做結構評估，嗣後如發生系爭設備致系爭畜舍坍塌、破損，均
13 由上訴人負責修復；同條第3項約定，上訴人應盡善良管理人之
14 注意義務維護其承租之屋頂部分能正常使用，如造成被上訴人建
15 物或人員之損害，上訴人應修復損害部分。可知上訴人承租系爭
16 屋頂，非但須負責系爭設備之設置及維護，並須確保系爭屋頂及
17 連結屋舍之結構足以承載系爭設備，不能發生破壞情事，此乃系
18 爭租約就租賃物所約定之使用收益方法。兩造於107年10月23日
19 會議，決議由上訴人施工補強系爭畜舍之屋頂、橫樑及立柱，上
20 訴人已修復116支立柱，並於108年4月22日起數次向被上訴人函
21 稱其已於107年12月9日前，依合約及107年10月23日會議決議完
22 成木條橫樑補強及116支立柱補強工程，益見上訴人應依約維持
23 系爭畜舍之結構安全。系爭畜舍之樑柱水泥破損剝落鋼筋外露，
24 並有屋頂呈波浪下陷情形；被上訴人提出之臺中市結構工程技師
25 公會109年7月1日鑑定報告書、黃嘉瑞結構技師事務所110年3月3
26 1日評估報告書並載明：系爭畜舍在靜載重作用下尚可維持穩
27 定，但若加計風力與地震時，其柱構件強度明顯不足，在增設系
28 爭設備後之系爭畜舍結構安全堪慮等語。足見系爭畜舍確須修繕
29 補強，上訴人應先就系爭畜舍之結構安全進行評估、補強後，再
30 設置系爭設備，且其提出之結構補強施工圖，須足以確認系爭畜
31 舍在設置系爭設備後之結構安全，始能符合系爭租約第7條所約

01 定之使用方法；上訴人提出由高雄市土木技師公會、安品土木技
02 師事務所各自出具之鑑定報告書、結構計算書，均無從為其有利
03 之認定。上訴人提供予被上訴人之圖說，僅為太陽能板本身之模
04 組、鋼構、支架配置圖，與系爭畜舍結構安全無關，且系爭設備
05 工程於107年12月28日完工掛表，上訴人卻於108年6月3日始提出
06 上開圖說，並拒絕修補。被上訴人於111年5月25日、同年6月20
07 日、同年6月27日催告上訴人提出結構補強之施工圖說，以供被
08 上訴人交由結構技師評估是否允當。上訴人迄未提出系爭畜舍之
09 結構圖說，復未舉證證明除其曾修繕之116支立柱外，其餘屋
10 頂、橫樑及尚待檢討之其餘立柱已修繕補強完成。則被上訴人於
11 111年7月13日依民法第438條第2項規定，通知上訴人終止系爭租
12 約，於法有據，且未濫用權利，系爭租約業已終止。故上訴人請
13 求確認其就系爭屋頂之租賃關係存在，為無理由，不應准許等
14 詞，為其判斷之基礎。

15 按法院固得就鑑定人依其特別知識觀察事實，加以判斷而陳述之
16 鑑定意見，依自由心證判斷事實之真偽。然就鑑定人之鑑定意見
17 可採與否，則應踐行調查證據之程序而後定其取捨。倘法院不問
18 鑑定意見所由生之理由如何，遽採為裁判之依據，不啻將法院採
19 證認事之職權委諸鑑定人，與鑑定僅為一種調查證據之方法之趣
20 旨，殊有違背。上訴人於事實審主張：伊於系爭屋頂建置系爭設
21 備時，已向彰化縣政府報備經准予備查，伊並委託高雄市土木技
22 師公會鑑定系爭畜舍結構安全無虞，系爭屋頂下之系爭畜舍結構
23 「靜載重＋太陽能板＋施工活載重」、「靜載重＋太陽能板＋設
24 計地震力」、「靜載重＋太陽能板＋設計風力」、「最大剪應力
25 」等，均已通過檢核，伊無補強義務等語（見第一審卷(一)第31
26 3、315頁、第353頁），並提出老道工程顧問有限公司結構工程
27 技師於109年12月21日出具之太陽光電發電設備結構安全證明
28 書、高雄市土木技師公會於109年6月24日出具之隆盛牧場-屋頂
29 太陽能建置工程既有結構安全鑑定報告書、安品土木技師事務所
30 於109年7月出具之彰化芳苑鄉隆盛牧場既有建物結構分析結構計
31 算書為證據（見第一審卷(二)第254頁、第270頁，第一審原告提結

01 構計算書(一)、(二)卷)。乃原審未踐行調查臺中市結構工程技師公會
02 會109年7月1日鑑定報告書、黃嘉瑞結構技師事務所110年3月31
03 日評估報告書之鑑定意見之程序，遽憑該鑑定報告謂系爭設備之
04 增設已影響系爭畜舍之結構安全、上訴人所提上開證據不足採
05 取，進而為上訴人不利之判斷，已有可議。次查系爭租約第7條
06 「安全評估」係約定：「□甲方（被上訴人）係將建物現況交予
07 乙方（上訴人）建置太陽能設施，乙方應自行評估建物之結構及
08 承載力，若有需重新翻修、補強，均由乙方負擔費用。乙方所建
09 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
10 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
11 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
12 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
13 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
14 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
15 餘部分金額均由乙方負責。...□乙方應盡善良管理人之注意義
16 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
17 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
18 害，乙方應修復損害部分」（見第一審卷(一)第27頁），並未約定
19 上訴人應修復補強系爭畜舍原有與系爭設備建置無關之結構瑕疵
20 之意旨。原審未究明除上訴人已修繕之116支立柱外，系爭畜舍
21 其餘屋頂、橫樑及立柱倘有瑕疵，是否與上訴人建置系爭設備相
22 關，遽謂上訴人未提出結構施工圖並將系爭畜舍修繕補強完成，
23 乃未依約定方法為租賃物之使用、收益，被上訴人得依民法第43
24 8條第2項規定終止系爭租約，亦有未洽。上訴論旨，指摘原判決
25 違背法令，求予廢棄，非無理由。

26 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
27 478條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 3 月 28 日

29 最高法院民事第一庭

30 審判長法官 鄭 純 惠

31 法官 邱 景 芬

01		法官	管	靜	怡
02		法官	胡	宏	文
03		法官	李	瑜	娟
04	本件正本證明與原本無異				
05		書記官	陳	雅	婷
06	中華民國	113	年	4	月
					2
					日