

臺灣屏東地方法院小額民事判決

109年度潮小字第276號

原告 余福壽

被告 恒辰能源有限公司

法定代理人 王翠文

訴訟代理人 陳思穎律師

當事人間給付租金事件，本院於民國109年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣78,000元。

訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。

本判決得假執行，但被告以新臺幣78,000元為原告供擔保後得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：兩造簽訂租賃契約，依租賃契約第三條被告應於107年11月16日將首期租金新臺幣78,000元支付原告，經原告於108年12月18日以存證信函催繳，被告仍未付款，為此提起本件訴訟等語。聲明：如主文所示。

二、被告則以：本件依系爭租約第2條第1項約定：「租賃起始日期：租賃期間為太陽能發電系統商業運轉日起算至二十年屆滿為止。」等語，然系爭土地上之太陽能發電系統迄今皆未開始商業運轉，故租賃期間尚未起算，而被告既尚未開始承租系爭土地，自無任何給付租金之義務；又系爭租約第4條第1項另約定：「甲方（即原告）同意自簽約日起至太陽能發電系統商轉日止，提供本契約之租賃標的物予乙方（即被告）作為籌設期間使用。」等語，可知立約當下兩造實有約定被告得於籌設期間內無償使用系爭土地，蓋上開籌設期間內被告若仍須支付租金，則兩造僅需將租賃期間訂為由簽約日起算即可，何需刻意就上開期間另為約定。況依照兩造間所簽立之土地租賃契約第2條第2項約定，該土地租賃契約業於108年11月12日無條件自動解除，被告無須向原告負擔賠償責任或任何義務等語置辯。聲明：原告之訴駁回，如受

不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查：

(一)本件兩造於107年11月13日簽訂土地租賃契約書，約定被告向原告租用坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號6筆土地建置太陽光電發電設備系統，租賃期間為太陽能發電系統商業運轉日起算至20年屆滿為止，首期租金支付為確認土地租約及仲介合約後三日內起算，每季78,000元乙節，有卷存公證書、土地租賃契約可稽（見本院卷第7-15頁），依上開租賃契約，原告於107年11月16日起即得請求被告支付首期租金78,000元。

(二)對於被告抗辯之認定：

①系爭租約第2條第2項固約定：「解除條件：甲乙雙方合意如乙方（即被告）於簽立本契約後一年內未能取得經濟部能源局同意核備案函，則本契約無條件自動解除，雙方互不負賠償責任或任何義務。」等語，雖民法第99條第2項規定「附解除條件之法律行為，於條件成就時，失其效力。」，然契約因解除條件成就而失其效力者，係向後失其效力，除當事人有特約外，並不溯及失效。本件依系爭租約，並兩造並無特約約定於上開解除條件成就而使系爭租約溯及失效，故系爭租約應於本契約後一年未能取得經濟部能源局同意核備案函，即於108年11月12日後始失其效力，而被告給付首期租金之義務係於107年11月16日，發生於系爭契約失其效力之前，原告仍得依當時有效之系爭租約請求首期租金，故被告抗辯系爭租約已於108年11月12日無條件自動解除且雙方互不負賠償責任或任何義務，是被告自無須給付原告首期租金78,000元云云，並無可採。

②系爭租約第2條第1項固約定「(一)租賃起始日期：租賃期間為太陽能發電系統商業運轉日起算至二十年屆滿為止。」等語，然此為租賃期間之約定，並非租金給付時間之約定，而租金之給付，並未有如民法第505條第1項：「報

01 酬，應於工作交付時給付之，無須交付者，應於工作完成
02 時給付之。」之規定，故被告抗辯被告既尚未開始承租系
03 爭土地，自無任何給付租金之義務云云，自無可採。

04 ③系爭租約第4條第1項另約定：「甲方（即原告）同意自
05 簽約日起至太陽發電系統商轉日止，提供本契約之租賃標
06 的物予乙方（即被告）作為籌設期間使用且甲方依據民法
07 租賃相關規定，以本契約所約定使用收益之租賃標的，交
08 付乙方並於租賃關係存續期間存續中，保持其合於約定使
09 用、收益之狀態」等語，然此係基於籌設之需要而約定，
10 於籌設期間原告亦需提供租賃標的物予被告籌設使用而已
11 ，並無礙於首期租金先為給付之約定，且觀諸契約明文約
12 定籌設期間提供租賃標的物予被告使用，原告仍須「依據
13 民法租賃相關規定，以本契約所約定使用收益之租賃標的
14 」等語，仍為有償租賃義務，足見兩造並無籌設期間內無
15 償使用系爭土地之意思，故被告抗辯兩造實有約定被告得
16 於籌設期間內無償使用系爭土地云云，亦無可採。

17 ④至於108年4月29日土地租契約書補充協議（見本院卷第
18 36頁），係在解釋系爭租約第3條第3項之真意，亦未排
19 除系爭契約第3第1項有關「確認土地租約及仲介合約後
20 三日內起算」之給付時期約定。

21 (三)綜上所述，原告依系爭租約，請求被告給付首期租金78,000
22 元，即有理由，應予准許。

23 四、本件係依小額訴訟程序為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第
24 436條之20規定，應依職權宣告假執行。本院並依同法第39
25 2條第2項之規定，依被告聲請宣告被告預供擔保，得免為
26 假執行。另依民事訴訟法第436條之19第1項規定，併確定
27 訴訟費用額為1,000元。

28 五、訴訟費用負擔：民事訴訟法第78條判決如主文。

29 中 華 民 國 109 年 5 月 26 日

30 潮州簡易庭法官 曾吉雄

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
02 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
03 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
04 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
05 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提
06 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 109 年 5 月 26 日

08 書記官 張婉郁