

臺灣嘉義地方法院民事判決

107年度訴字第654號

原告 昱暄科技有限公司

法定代理人 張雅菁

訴訟代理人 黃翎芳律師

被告 楊政吉

訴訟代理人 陳明律師

陳偉仁律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國108年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行聲請均回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、兩造間成立租賃契約：

（一）原告積極投入太陽能光電發電系統之建置工作，在太陽能光電發電有相當經驗及專業。而被告為嘉義縣○○鄉○○○段○○○段○○○地號土地之所有權人，欲在前開土地上興建雞舍，並將雞舍屋頂出租作為「屋頂型太陽光電發電設備」。嗣經被告友人介紹，兩造於民國106年5月4日口頭承諾每年租金為新台幣（下同）25萬元，並由被告提供身分證、土地所有權狀及建造執照等資料，委由原告向台灣電力股份有限公司及售司（下稱台電公司）申請「新設太陽光電系統併聯及躉售電力計畫」，原告嗣於106年6月9日以原告、恆隆油漆行名義向台電公司提出申請，經台電公司准許設置容量19.8瓩、80.1瓩、399.9瓩、145.2瓩。原告取得上開准許函後，多次要求被告簽立書面租賃契約並讓原告到場施作太陽能發電設備。詎被告先藉口拖延，最後直接不讓原告到場施作，並要求原告將上開申請之設備容量移轉予被告。

（二）然依兩造成立之租賃契約，被告有使原告進入架設系爭發

01 電系統及周邊相關系統設備之主給付義務，惟被告卻拒絕
02 原告進入架設系爭發電設備，顯已違反出租人義務。原告
03 遂於107年7月20日以台中雙十路郵局第167號存證信函，
04 請被告同意原告施作系爭發電設備，逾期未同意，原告將
05 以該存證信函為解除租賃契約之意思表示，惟被告仍拒絕
06 原告施作，故原告再以本件起訴狀對被告為解除系爭租賃
07 契約之意思表示。

08 二、被告未履行系爭租賃契約之交付租賃物之主給付義務，且原
09 告已以存證信函催告其履行，被告仍不履行，是被告具可歸
10 責之事由，原告依民法第254條規定解除契約，並依民法第2
11 60條規定及最高法院95年台上字第2885號民事判決見解，亦
12 得請求債務不履行之損害賠償，且損害賠償範圍依民法第21
13 6條規定，以所受損害及所失利益為限，而原告因被告債務
14 不履行而受有如下合計15,595,644元之損害：

15 (一) 線路補助費643,902元：原告因本件再生能源發電設備併
16 聯審查時，向台電公司嘉義區營業處交付線路補助費31,6
17 05元、493,353元、118,944元，共643,902元。

18 (二) 技師費310,000元：原告為申請系爭併聯審查，須提出經
19 電機技師簽證之系統衝擊分析報告，並請東城電機技師事
20 務所電機技師徐偉洋簽證，因而支出技師費用310,000元
21 。

22 (三) 開發費1,290,000元：原告另支付開發費1,290,000元。

23 (四) 已訂購浪版1,834,092元：原告委請長虹工業社鄭警新先
24 生至現場丈量，並與被告討論建造雞舍鍍鎂鋁鋅板的尺寸
25 ，尺寸經被告確定後，原告始向廠商訂鎂鋁鋅板，有原告
26 與鄭警新之LINE對話紀錄可佐與漢將實業有限公司（下稱
27 漢將公司）之材料訂購單可證，且該鋁鎂鋅板係客製化商
28 品，尺寸既經被告確認，已裁切準備出貨，被告卻拒絕原
29 告進場施工，造成該批鋁鎂鋅板無法轉賣與退貨，該訂貨
30 成本需由被告自行負擔，故原告已向漢將公司訂購之浪板
31 金額1,834,092元，亦為原告之所受損害。

01 (五) 所失利益11,517,650元：本件經台電公司准許之4條線路1
02 9.8瓩、80.1瓩、399.9瓩、145.2瓩，若發電20年可獲營
03 利收入共67,750,885元，並以106年（起訴狀誤載為104年
04 ）度營利事業各業所得額暨同業利潤標準表之電力及然氣
05 供應業之電力供應業之淨利率為17%計算，損失利益共11,
06 517,650元。

07 (六) 綜上，原告所受損害有線路補助費643,902元、技師費310
08 ,000元、開發費1,290,000元、已訂購浪版1,834,092元及
09 所失利益11,517,650元，共15,595,644元，爰依民法第25
10 4條、第260條、第216條等規定解除系爭租賃契約，並先
11 部分請求被告賠償上開損害額中之3,000,000元。

12 三、對被告抗辯之陳述：

13 (一) 兩造間確成立租賃契約：

14 1、租賃契約為諾成契約，當事人間如已就租賃契約必要之點
15 即租賃物與租金互相表示一致，其租賃契約即為成立。兩
16 造於106年5月4日口頭承諾，由原告以每年租金25萬元向
17 被告承租系爭土地，被告則提供身分證正、反面影本、土
18 地所有權狀、建造執照等資料，委由原告向台電公司申請
19 「新設太陽光電系統併聯及躉售電力計畫」。且兩造間租
20 賃契約已成立乙情，亦經證人徐榮蓬、彭正宗到庭證述明
21 確。

22 2、被告雖辯稱僅請原告申請發電容量及併聯饋線，之後才會
23 談論租金或租賃內容云云。然係此被告片面說詞，事實上
24 ，兩造就租金與租賃內容等重要之點已合致，被告係欲以
25 未定書面契約而否認系爭租約之存在。若依被告所稱，為
26 何係以「昱暘科技有限公司」、「恒隆油漆工程行」名義
27 ，向台電公司申請發電容量及併聯饋線，而非以被告之名
28 義。

29 3、況被告於106年5月4日除提供其身分證、系爭土地所有權
30 狀、建照等資料外，尚提供民雄鄉農會存摺封面影本以便
31 其收取租金之用，並提供興建在系爭土地上之新增雞舍之

01 建築設計圖與原告，讓原告計算屋頂面積以規劃進行雞舍
02 屋頂及太陽能板之搭設工程，且請訴外人鄭警新至現場測
03 量尺寸並向漢將公司訂購材料。

04 4、且若尚未談妥租賃內容，則原告豈可能以自己名義花費相
05 當之時間與費用，依經驗法則，原告係因雙方租賃契約已
06 有效成立，始會以原告名義著手進行饋線申請及支出線路
07 補助費、委託電機機師簽證系統衝擊分析報告而支出電機
08 技師費、支付訴外人徐榮蓬之開發費等支出或準備行為。

09 5、另原告已以原告名義向東城電機技師事務所簽訂太陽光電
10 系統工程之設計監造委託書，並非以被告名義訂定，則雖
11 原告提出之電機技師業務酬金收據上之委託單位為被告，
12 然均係原告所接洽及支付該款項。

13 6、再者，原告委請鄭警新至現場丈量，並與被告討論建造雞
14 舍鍍鋅鋁鋅板之尺寸後，向漢將公司訂購等，被告卻拒絕
15 原告進場施工，造成該批鋁鎂鋅板無法轉賣與退貨，業如
16 前述，故原告以原告名義向各廠商訂購設備與委託監造之
17 契約，均可佐證兩造已成立租賃契約，否則原告為何著手
18 進行後續工作。

19 7、綜上，雖無書面租賃契約可證明兩造已成立租賃契約，然
20 由被告所交付前開文件資料，再佐以證人證詞，均足證明
21 兩造間確已成立系爭租賃契約。且被告所抗辯兩造間無口
22 頭合約存在云云，然佐以相關之間接證據，與證人徐榮蓬
23 、彭正宗之證詞，則可證明兩造間卻有系爭租賃契約之合
24 意。

25 (二) 被告雖抗辯桓隆油漆工程行與原告無關云云。然桓隆油漆
26 工程行係受原告之委託，以恒隆油漆工程行之名義向台電
27 公司申請於系爭土地上設置容量145.2瓩之電網饋線，其
28 申請之電網饋線容量，於經濟上與法律上之權利義務關係
29 ，均歸屬於原告，故恒隆油漆工程行所申請之電網饋線以
30 及所繳付之線路補助費，實際上均由原告享受與負擔其權
31 利義務。茲就委託桓隆油漆工程行之原因，說明如下：

01 1、原告在兩造租賃合意後向台電公司申請饋線容量，申請時
02 可選擇申請併連高壓或低壓，而依原告專業判斷，考量本
03 件屋頂型發電系統係架設在雞舍之上，若申請高壓對雞隻
04 有不良影響，遂申請併聯低壓，而依台灣電力股份有限公司
05 再生能源發電系統併聯技術要點第三點第（二）款規定
06 ，發電設備總容量在100瓩以上未滿500瓩者，得並接於低
07 壓系統。另考量被告亦要求雞舍屋頂搭設太陽能板盡量搭
08 滿，經以屋頂面積換算可發電之總容量將超過500瓩，原
09 告為符合申請低壓電發電裝置總申請容量於500瓩以下之
10 規定，故委託桓隆油漆工程行代為申請。

11 2、惟如何向台電公司申請饋線容量並非系爭租賃契約必要之
12 點，縱被告未委託桓隆油漆工程行申請，然被告並不否認
13 有委託原告向台電公司申請饋線容量，則原告如何申請饋
14 線容量則無關本件訴訟。

15 （三）被告違反租賃契約之主給付義務，原告係合法解除兩造之
16 租賃契約：

17 1、依系爭存證信函可知，兩造對於有口頭約定並無爭執，而
18 該口頭約定即為原告向被告以每年25萬元作為租用系爭土
19 地之對價，並承租20年，故雙方對於租金等租賃重要內容
20 既已合致，租賃契約顯已成立，不得任由被告以未訂定書
21 面契約而抗辯不成立或不存在。

22 2、租賃係諾成契約，並不以書面為生效要件，則被告違反租
23 賃契約之交付租賃物之主給付義務，原告解除租賃契約應
24 屬合法。

25 3、退言之，若認系爭存證信函僅為定期限之催告，則原告以
26 民事準備書狀為再為遲延給付之催告，限被告於本書狀送
27 達其時起3日內，同意原告進場施工，被告若逾期不理，
28 原告以上開書狀為解除兩造租賃契約之意思表示。

29 （四）被告另抗辯證人徐榮蓬、彭正宗證述之出租面積不符云云
30 。然兩造當初合意之租賃標的係「新建雞舍屋頂」，而當
31 時雞舍並未興建完成，屋頂面積豈可能明確確定，是租賃

面積雖有落差，然兩造之合意內容確為「新建雞舍屋頂」，至屋頂多大並非系爭租賃內容之必要之點。

(五) 被告復抗辯其未曾交付印章與原告云云。然被告雖未交付印章，卻有委託原告自行刻章及用印之事實：

1、被告提出設備認定檢附文件，主張原告申請文件中未附印鑑授權書，故原告申請資料中之建物使用權同意書、土地使用權同意書、同意書及承諾書等資料上之被告用印，均非被告授權云云。然上開設備認定檢附文件中規定之「使用專用章或便章用印時須檢附印鑑授權書」係進入到能源局同意備案時始需準備之資料，且被告提出之資料係原告向台電公司申請併聯審查所提之資料，因被告未能履行租賃契約，致原告尚未向能源局申請備案，則毋須檢附印鑑授權書。

2、被告不瞭解申請流程，隨意在網路找尋對己有利資料，未詳閱其中內容即提出，並誤導法院之判斷。

(六) 被告又抗辯原告公司之法定代理人張雅菁所述與證人徐榮篷、彭正宗證詞均有齟齬，其等在本件訴訟中所述均不可採云云。然：

1、關於委託桓隆油漆工程行部分：因張雅菁、徐榮篷、彭正宗因不知法律專業用語，而不知桓隆油漆工程行代原告向台電公司申請饋線容量之法律關係為「委託」。然其等所稱因原告之容量已逾500KW，始委託桓隆油漆工程行代原告申請饋線容量，惟最後之權利義務最終均歸原告，此並無疑義。

2、關於申請饋線容量之瓦數陳述不符部分：原告在兩造租賃合意後向台電公司申請饋線容量，依原告專業判斷，與屋頂型發電系統係架設在雞舍之上，乃申請併聯低壓，是依台電公司再生能源發電系統併聯技術要點第三點第(二)款規定，且考量被告要求雞舍屋頂搭設太陽能板盡量搭滿，經以屋頂面積換算可發電之總容量將超過500瓩，原告為符合申請低壓電發電裝置總申請容量於500瓩以下之規

01 定，故委託桓隆油漆工程行代為申請，均如前述。

02 (七) 被告另辯稱其僅係委託原告申請併聯饋線容量云云。然若
03 被告主張為真，兩造僅有委任關係，而委任關係其權利義
04 務皆係委任人所有，然被告無論於本件訴訟前後均未向原告
05 請求將申請併聯之饋線容量之權利義務移轉與被告，顯
06 與被告主張兩造為委託關係而無租賃之合意不符。況承前
07 所述，被告已交付其存摺影本予原告，以讓原告將租金匯
08 入其農會帳號，若如被告主張，兩造僅係委任關係，為何
09 並非原告提出帳戶資料要求被告匯入委任款項。再者，被
10 告既主張兩造為委任關係，其應說明委任費用，始能證明
11 委任關係，否則原告怎可能在未收取任何委任費用，即投
12 入大筆資金申請台電之併聯饋線之容量，顯見兩造間確實
13 有租賃合意。被告係因委託訴外人誠逸公司以系爭土地申
14 請併聯饋線容量亦經台電公司核准後，欲委任該公司施作
15 始不承認與原告有租賃契約關係，故被告抗辯均顯無理由
16 。

17 (八) 對被告所提新聞報導、台電公司107年第1次廉政會報會議
18 紀錄（被證1，本院卷(一)第105至111頁）、台灣高等檢察
19 署台南檢察分署107年度上聲議字第1087號處分書（被證2
20 ，本院卷(一)第113至116頁）等文書製作名義人及內容之真
21 正不爭執。但與系爭租賃關係是否存在並無關聯性。且前
22 開處有記載兩造是否有租賃關係應另尋民事途徑以資救濟
23 ，故並未否定兩造間的系爭租賃關係。對台電公司嘉義區
24 營業處108年1月18日嘉義字第1081266192號函及檢送昱暘
25 科技有限公司及桓隆油漆工程行申請再生能源發電設備併
26 聯審查之申請文件（公司編號：107106PV0307、107106PV
27 0308、107106PV0309、107106PV0310）（本院卷(一)第211
28 至523頁）等文書製作名義人及內容之真正不爭執。至被
29 告所提太陽光電發電系統房屋租賃契約書（被證7，本院
30 卷(二)第155至160頁）中107年7月26日之日期並非原告
31 所填載，而係原告與被告洽談時即已提供，並非107年7月

26日始提出；且契約書中之出租屋頂坪數為3,572平方公尺約1,080.53坪，核與建築執照之地板面積3,593平方公尺不符，乃因須扣除飼料桶、水塔之面積，至證人徐榮蓬所證稱面積1,300坪、證人彭正宗所證稱1,000坪雖與前開租賃契約書所載坪數不符，係因此非證人在意之點，且時隔已久所致。

(九) 系爭賠償方法及範圍部分：

1、被告抗辯承辦及設計監造者為「凱強機電有限公司（下稱凱強公司）」，並非東城電機技師事務所，故原告主張東城電機事務所技師費用部分，與事實不符云云。然：

(1) 東城電機技師事務所為「電機技師」，而凱強公司則為「電器承裝業」。而依電業法規定，用電設備工程應交由電器承裝業承裝、施作及裝修，而在申請設備登記時，如發電設備達100瓩以上，另檢附依法登記執業之電機技師或相關專業技師辦理設計與監造之證明文件，及監造技師簽認之竣工試驗報告。

(2) 原告申請之發電設備均交由東城電機技師事務所設計監造，並交由凱強公司負責承裝業務。故向台電公司申請併聯審查時，係作業流程之第一階段，尚無須檢附電機技師認證文件，然仍需檢附負責承裝之電器承裝業者之相關資料，故台電公司函附昱暘科技有限公司及桓隆油漆工程行申請再生能源發電設備併聯審查之申請文件係檢附凱強公司負責承裝業務，而設計監造係委託東城電機技師事務所，因電機技師之證明文件是在作業流程最後階段之申請設備登記時始需檢附，故台電公司函文並未提供該文件。

(3) 原告委託東城電機技師事務所設計規劃，是申請容量時所需，至凱強公司則係後續施工公司，然因目前案件擱置而無法施工，故並無凱強公司施工之收據或明細，僅有當初原告委託東城電機技師事務所之設計費用。

2、開發費用129萬元部分，原告已1次給付與證人徐榮蓬，亦經其到庭證述屬實。而原告係因認兩造租賃已經成立而給

01 付，系爭租賃契約事後既經被告反悔，怎能再由被告指摘
02 原告支付之開發費用無法律上原因。

03 四、並聲明：（一）被告應給付原告3,000,000元，及自起訴狀
04 繕本送達翌日即107年10月9日起至清償日止，按週年利率5%
05 計算之利息。（二）訴訟費用由被告負擔。（三）請准供擔
06 保宣告假執行。

07 貳、被告則以：

08 一、兩造未口頭約定由原告向被告租用其雞舍屋頂作為設置屋頂
09 型太陽光電發電設備之用，被告交付身分證及土地所有權狀
10 、建築執照，僅係供原告查詢「饋線」之用，並非同意與原
11 告訂立租約，故兩造間並無租賃契約關係：

12 （一）原告於106年間向被告表示有意施作並承租雞舍屋頂，被
13 告因原告告知而知悉原告得否對台電公司販賣電力，需視
14 台電公司於該地區之饋線容量，而饋線容量有可能有饋線
15 蟑螂之問題。故被告同意原告可先向台電公司申請查詢饋
16 線容量，倘確認被告雞舍所在地有足夠饋線容量，兩造再
17 談租賃之相關條件，以避免先訂定合約，事後卻無饋線容
18 量或不足，而產生紛擾。是被告從未口頭同意將雞舍出租
19 原告，更無同意由原告以每年租金25萬元承租之事實，否
20 則兩造豈可能無書面約定，甚至未就租金以外之任何事項
21 進行約定？

22 （二）另原告持被告之身分證、土地所有權狀、建造執照前往申
23 請後，從未告知被告查詢饋線之情形，且因原告係以公司
24 名義向台電公司申請，被告亦無法查詢。至原告提起本件
25 訴訟前，被告完全未看到台電公司之核准函及PV編號，足
26 證被告交付前開個人資料，並非同意訂立契約。且上開情
27 形亦與原告公司法定代理人於臺灣嘉義地方檢察署（下稱
28 嘉義地檢）偵查中自承兩造僅口頭約定未先簽合約，係因
29 台電公司規定1條饋線可以有5千瓦，必須有饋線容量後，
30 始能簽約等語相符，且原告聲請再議之意旨中，亦稱兩造
31 在被告住處討論簽訂租約事宜等語，故兩造確未簽訂系爭

租約至為明確。

(三) 原告另主張契約係存在於兩造間，恒隆油漆工程行僅係受原告委託云云。然由證人彭正宗之證述可知，成立租賃契約之主體不明，則被告豈可能與原告或恒隆油漆工程行達成租賃契約之合意：

1、依證人彭正宗所述，原告並未委託恒隆油漆工程行，而係由恒隆油漆工程行於超過500kw時，作為主體，並以「先申請的那家公司」與原告之相同條件決定恒隆油漆工程行與原告之權利義務關係，顯與原告起訴主張不同。

2、此外，依台電公司就本件申請案之函覆資料，關於恒隆油漆工程行申請資料部分，未見原告委託恒隆油漆工程行之任何書面文件，且原告係於訴訟中始提出原告委託恒隆油漆工程行之107年12月委託書，亦可證明原告之主張不足採。

3、綜上，租賃契約究竟僅存在兩造間，或被告與原告及恒隆油漆工程行間不明，則被告豈可能與原告或恒隆油漆工程行達成契約之合意，故原告主張並不可採。

(四) 證人徐榮蓬、彭正宗所述租賃之範圍均與建照執照相去甚遠，則於出租範圍未具體特定之下，亦難認兩造已就租賃為口頭合意：

1、證人徐榮蓬證稱之被告出租面積與證人彭正宗所證述之出租面積相差300坪，然租金卻相同，其等證詞是否可信，已屬有疑。且彭正宗更表示係「被告告訴伊屋頂之坪數」云云，然一般商業經營者對於租賃標的範圍如何，屬影響租金多寡之重要因素，必然錙銖必計，彭正宗為原告公司之總經理，且原告亦稱其很有經驗及專業之公司，卻僅依被告口頭表示，遽認租金25萬元為合理，顯與常情相悖。

2、況依被告之建築執照，其總樓地板面積為3,593平方公尺，換算約為1,086.8坪，與證人徐榮蓬及彭正宗所述之租賃範圍不符，足見其等證稱本件就租賃範圍已有約定云云，洵無足採。

01 3、綜上，上開2位證人證述之出租面積相差300坪，原告為專
02 業廠商豈可能就租賃之範圍均不清楚，且證人所述與建造
03 執照所載樓地板面積亦不相符，故於出租範圍未具體特定
04 之下，難認兩造已達成租賃合意。

05 (五) 依證人徐榮蓬及彭正宗之證詞，被告曾交付「雞舍設計圖
06 (藍晒圖)」、「土地所有權狀」、「身分證正反面」等
07 資料，然並未提及被告曾交付印章。惟觀之台電公司嘉義
08 區營業處108年1月18日家易字第1081266192號函所附之「
09 建物使用權同意書」、「土地使用權同意書」、「同意書
10 」、「承諾書」，上開文書竟出現被告之印文，惟原告自
11 始未主張被告係自行於上開書面中簽名，而台電公司於網
12 路上所提供之設備認定檢附文件中亦表明倘文件中「使用
13 專用章或便章用印時須檢附印鑑授權書」，然上開台電公
14 司函覆之本件申請資料，未見印鑑授權書，且證人徐榮蓬
15 及彭正宗均未表示被告曾交付印章，足見原告所提出之上
16 開「建物使用權同意書」等書面資料，均非經由被告授權
17 ，是本件申請案有諸多瑕疵，且原告申請有違誠實信用方
18 式，故難認原告所主張兩造已就租賃口頭達成合意為真實
19 。況原告於107年7月26日持太陽光電發電系統房屋租賃契
20 約書，與被告洽談租賃條件，均未提及前開身分證等文件
21 ，顯見前開文件與租賃契約無關，僅係查詢、申請饋線之
22 文件無訛。

23 (六) 又原告公司法定代理人張雅菁與兩造及恒隆油漆工程行之
24 申請書均以先確認饋線容量再談訂立合約事宜，故兩造無
25 口頭合約存在已臻明確，而張雅菁所述與徐榮蓬、彭正宗
26 均有齟齬，則其等於本件起訴後所述，均不可採。蓋：

27 1、張雅菁在嘉義地檢107年度交查字第925號案件中已敘明必
28 須有饋線容量才有辦法簽合約，核與被告抗辯先確認有足
29 夠饋線容量，兩造再談租賃之相關條件，避免先訂定合約
30 後，始發生饋線容量或不足，而產生紛擾等語相符。且上
31 開台電公司函所附原告及恒隆油漆工程行之申請書上均載

01 明「此案線路補助費免繳請先不要施工等我司與地主協商
02 好後我司在通知貴處再派施工」等語，已足證兩造確係要
03 先確認饋線容量後，再談論合約內容。

04 2、另張雅菁於上開偵查中未曾表示原告公司委託恒隆油漆工
05 程行，且證人彭正宗係稱恒隆油漆行之權利義務同原告及
06 先申請的那家公司云云，明顯與原告主張相悖。

07 3、又張雅菁於上開偵查中係稱1條饋線大約可以有5千瓦，而
08 證人彭正宗則係證稱1家廠商只能申請500KW。惟經被告訴
09 訟代理人詢問台電公司關於新設太陽光電發電系統併聯及
10 躉售電力計畫是否有1廠商就一申請案件超過一定瓦數時
11 ，須以其他廠商名義申請之規定，台電公司則以108年3月
12 13日嘉義字第1081266751號函說明「關於新設太陽光電發
13 電設備，並無一廠商就一申請案件超過一定容量時，需以
14 其他廠商名義申請之規定。」等語，足見無論張雅菁或彭
15 正宗所述之限額，顯屬無據。且依原告提出之台電公司核
16 准函，原告以昱暄科技有限公司名義申請之容量並無1筆5
17 00瓩之申請，足認張雅菁或彭正宗所述不實。

18 4、張雅菁在上開偵查案件稱被告於105年5月4日在雞舍親自
19 提供其身分證正反面影本、土地所有權狀、建照執照資料
20 給彭正宗等語。然徐榮蓬則於本案中證稱兩造達成租賃合
21 意時一段時間以後，伊與彭正宗到被告雞舍辦公室向被告
22 拿取要向台電公司申請之相關文件云云。則兩人所述時間
23 、地點均有相當落差，已難認任一陳述為真實。

24 二、原告未於105年或106年間與被告簽訂契約，亦未曾自105年
25 或106年5月4日起支付租金與被告，其遲至107年7月20日始
26 依存證信函主張被告與其定有租約云云，顯非真實：

27 （一）原告所提存證信函係記載於105年5月4日雙方口頭承諾每
28 年租金25萬元云云，然原告起訴卻主張兩造於106年5月4
29 日口頭承諾每年租金25萬元云云，是原告所主張兩造成立
30 租約之日期顯有落差，難認其主張可採。

31 （二）依原告所提台電公司函文，台電公司至遲已於106年7月27

01 日同意原告之申請，原告自斯時起已處於可隨時施作太陽
02 能板之狀態，然原告竟於107年7月19日始寄發存證信函表
03 示兩造間有合約，被告未依約讓原告進場施作云云。然依
04 常情，從事商業之人係欲求取利潤，於政府當前推動綠能
05 之時，必會搶進該市場，以免朝令夕改，惟依原告主張，
06 無論兩造係於105年5月4日或106年5月4日成立契約（被告
07 均否認之），原告於台電公司同意之時，本就應儘快進行
08 太陽能之設置，然原告均未為之，足認原告所稱兩造間成
09 立契約不實。更遑論倘兩造於105年或106年5月4日成立契
10 約，依原告所稱之約定內容，每年須支付被告25萬元，然
11 迄今未見原告提出支付租金之證據，亦足證原告所主張兩
12 造成立租賃契約乙情，顯然不實。

13 三、原告主張其欲進場施作，然遭被告阻止云云，與事實不符。
14 依被告之建築執照，發照日期為106年4月11日、開工期限為
15 領照後6個月開工、竣工期限為開工日起算6個月，是被告建
16 築執照有竣工期限，且被告與大成長城企業股份有限公司有
17 簽訂土雞統合經營飼養契約，亦有履約之問題，倘原告所述
18 其欲進場施作為真實，被告豈可能不同意？且若雞舍建置完
19 成，飼養雞隻所取得之利益遠大於租賃屋頂給原告之利益，
20 則原告主張被告阻止其進場施作等情，顯非真實。且迄今未
21 見原告聲請傳訊欲進場施作而遭被告阻止之工班之任何人到
22 場說明，亦足認原告所述與事實不符。

23 四、此外，被告從未同意恒隆油漆工程行持被告之證件向台電公
24 司申請饋線容量。且被告從未與恒隆油漆工程行談論過出租
25 事宜，原告主張被告與恒隆油漆工程行間成立租賃契約，顯
26 然無稽，亦有當事人不適格之情。

27 五、關於原告請求被告賠償之各項損害部分：

28 （一）線路補助費部分：

29 1、兩造並無租賃關係存在，原告自行支出之費用，與被告無
30 關，亦不得向被告請求。

31 2、此外，原告分別於107年6月15日收受不起處分書、同年7月

01 17日收受駁回再議處分書，已明知被告認兩造間不存在租
02 賃關係。且原告於107年7月20日寄發存證信函要求被告同
03 意進場施作，亦為被告所否認後，原告仍於107年7月25日
04 自行向台電公司繳納線路補助費，顯屬原告虛增費用之舉
05 ，非可歸責於被告所造成之損害，自不應由被告負擔。

06 3、再者，依原告提出之線路補助費通知單第五點之記載，原
07 告可辦理退費，然其卻不辦理退費仍向被告請求全額，故
08 原告之請求顯屬可議。

09 4、至恒隆油漆工程行支出之費用，因被告未曾與恒隆油漆工
10 程行有任何法律關係，業如前述，且所受損害既係恒隆油
11 漆工程行，與原告並無相關，故原告自不得以自己名義請
12 求該費用。

13 (二) 技師費部分：

14 1、兩造無租賃關係存在，且原告收受不起訴處分書及駁回再
15 議處分書後，已明知被告認兩造間不存在租賃關係。且原
16 告於107年7月20日寄發存證信函要求被告同意進場施作，
17 亦為被告所否認後，原告仍於107年8月31日支付技師費，
18 ，顯屬原告虛增費用之舉，非可歸責於被告所造成之損害
19 ，自不應由被告負擔。

20 2、況經證人徐偉洋證稱原告就系爭技師業務酬金尚未付款，
21 實難認原告受有系爭技師費用損害。

22 3、再者，觀之上開台電公司函覆資料，承辦及設計監造者為
23 「凱強機電有限公司」，並無東城電機技師事務所，則東
24 城電機技師究於本案或他案提供何設計規劃勞務均不明確
25 ，則原告此部分主張，與實情不符，難認原告關於此部分
26 之請求為有理由。

27 4、另由原告所提電機技師業務酬金收據雖未明示是否與恒隆
28 油漆工程行有關，然觀之原告提出之台電公司106年8月7
29 日嘉區業營再生字第A0000000號函文所示，恒隆油漆工程
30 行係申請設備容量145.2瓩，與上開收據中之9萬元收據相
31 符，則此9萬元部分係恒隆油漆工程行支出之費用，因被

01 告未曾與恒隆油漆工程行有任何法律關係，業如前述，且
02 所受損害既係恒隆油漆工程行，與原告並無相關，故原告
03 自不得以自己名義請求該費用。

04 (三) 開發費部分：

05 1、原告未能釋明為何設置太陽能系統，須支出開發費，且觀
06 諸開發費收據，開發費之簽收人為徐榮蓬，依上開駁回再
07 議處分書所載，徐榮蓬為仲介，其既非太陽能業者或協力
08 廠商，何來提供「開發」之服務？足證此項費用應為原告
09 虛列，無從向被告請求。

10 2、證人徐榮蓬雖證稱其已收取由原告一次交付之現金開發費
11 129萬元云云。然張雅菁已於上開偵查案件中供稱徐榮蓬
12 為業務，復表示徐榮蓬比較類似仲介性。然本件依張雅菁
13 、徐榮蓬，證人彭正宗自始至終均參與其中，完全未見徐
14 榮蓬產生如何之作用？且本件迄今仍有糾紛，於未獲得利
15 益或簽約之前，豈可能支付費用給徐榮蓬？足見徐榮蓬所
16 述取得費用云云，不可採。

17 3、至恒隆油漆工程行部分，未與被告成立任何法律關係，且
18 與原告無關，業如前述，則原告亦不得以自己名義請求該
19 費用。

20 (四) 所失利益部分：

21 1、兩造無租賃關係存在，業如前述，故原告無由向被告請求
22 所失利益之損害賠償。

23 2、再者，依原告主張兩造僅約定租金25萬元云云，並無任何
24 契約期間之約定，且原告亦未能說明為何其可請求20年之
25 利潤？復未見其與台電公司間有任何已定計劃之情，則原
26 告此部分主張，亦不可採。

27 六、對原告提出證據，表示意見如下：

28 (一) 對原告所提身分證影本、土地所有權狀、嘉義縣民雄鄉公
29 所(106)嘉民鄉建執字第00052號建造執照(原證1，本
30 院卷(一)第21至29頁)、台電公司嘉義區營業處書函(原證
31 2，本院卷(一)第31至40頁)、臺中雙十路郵局000167存證

01 信函（原證3，本院卷(一)第41至45頁）、線路補助費通知
02 單（原證4，本院卷(一)第47至51頁）、電機技師業務酬金
03 收據（原證5，本院卷(一)第53至59頁）、收據（原證6，本
04 院卷(一)第61至63頁）、106年度營利事業各業所得額暨同
05 業利潤表（原證10，本院卷(一)第73頁）等文書製作名義人
06 之真正均不爭執。惟上開線路補助費、技師費及開發費等
07 相關費用單據均是在原告另案刑事訴訟再議遭駁回之後所
08 生，故係虛增之費用。

09 （二）對原告所提LINE對話截圖（原證7，本院卷(一)第175頁）、
10 漢將實業有限公司訂購單影本（原證8，本院卷(一)第177頁
11 ）、電費收入計算表、106年度太陽光電躉購費率、台電
12 公司購入電力概況資訊揭露網頁資料（原證9，本院卷(一)
13 第183至199頁）、工程設計監造委託書（原證13，本院卷
14 (一)第167至173頁）、委託書（原證14，本院卷(一)第179至1
15 81頁）等文書部分，否認LINE對話截圖製作名義人及內容
16 之真正。對上開訂購單製作名義人及內容之真正不爭執，
17 然只是訂購單，並非收據，無從作為原告損害之範圍。對
18 委託書製作名義人及內容之真正不爭執。工程設計監造委
19 託書之製作名義人及內容之真正不爭執。然是針對本件訴
20 訟而製作，被告並未見過電機技師此人。另委託書部分，
21 由該委託書可知，亦係本件訴訟提起後才製作，顯見向台
22 電公司申請之前並無委託之情形。

23 七、並聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔
24 。（三）如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

25 參、得心證之理由

26 一、按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
27 他方支付租金之契約。當事人互相表示意思一致者，無論其
28 為明示或默示，契約即為成立；當事人對於必要之點，意思
29 一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為
30 成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依
31 其事件之性質定之，民法第421條第1項、第153條分別著有

規定。故關於租賃契約之成立，民法未設特別規定，依債編通則之規定，自須當事人雙方就租賃必要之點，即「一方以物租與他方使用收益」與「他方支付租金」兩項要素（原素），意思表示一致，始能成立（最高法院99年度台上字第1553號判決要旨同此見解）；亦即，契約如因要約與承諾而成立者，其承諾之內容必須與要約之內容完全一致（客觀上一致），契約始能成立。而法律行為之一般生效要件中，其標的固須可能、確定、適法、妥當，若債之標的於債之關係成立時根本無可確定，則其內容即屬不能實現，其法律行為固屬無效；但如有可得確定之方法，而於履行債務時，債之標的已得確定，則其法律行為仍屬有效（最高法院70年度台上字第1044號裁判要旨同此見解）。次按契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行，是一方不依預約訂立本約時，他方僅得請求對方履行訂立本約之義務，尚不得逕依預定之本約內容請求賠償其支付或可預期之利益（最高法院61年度台上字第964號、74年度台上字第1117號、81年度台上字第886號裁判要旨均同此見解）。是租賃預約，非不得就租賃標的物及租金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認租賃本約業已成立。至當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意思定之，當事人之意思不明或有爭執時，應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之（最高法院85年度台上字第2396號裁判要旨同此見解）。查：

- （一）證人徐榮蓬於本院結證稱伊於106年5月間代表原告向被告承租嘉義縣○○鄉○○○段○○○段000地號土地上將興建雞舍之屋頂，欲供太陽光電發電設備之用；兩造最後達成協議，被告同意將日後興建之雞舍屋頂約1,300坪左右出租原告，雞舍由被告負責興建，但雞舍屋頂則由原告負責搭設，雞舍屋頂日後均供原告使用，租金為每年25萬元

01 。兩造達成租賃合意時，原告方面是由原告公司總經理彭
02 正宗出面與被告本人達成協議，但當時未書立書面契約，
03 一段時間後，伊與彭正宗至被告雞舍辦公室，向被告拿取
04 要向台電公司申請之相關文件，被告亦有將該相關文件交
05 付彭正宗。原告拿前開相關文件向台電公司申請饋線容許
06 ，經許可後，原告有再向被告表示要到現場施作雞舍之屋
07 頂，但被告表示不同意原告去施作，期間伊與彭正宗及原
08 告之法代曾多次前往與被告協調，亦曾透過被告之張姓表
09 妹與被告協調，且原告亦曾表示若被告不同意原承租條件
10 ，亦可再商量，但被告均不同意。兩造達成前開租賃合意
11 之時間約105年6、7月間；兩造達成前開租賃合意時，當
12 時有伊與被告、彭正宗3人在場。租賃條件係兩造事前經
13 多次溝通，溝通過程均係由伊與彭正宗跟被告接洽，達成
14 共識後，再前往收前開要向台電公司申請之資料。當時有
15 提到合約訂20年，自併網開始送電後開始起算租金等語明
16 確（見本院卷（一）第149至151頁）。受僱於原告擔任總
17 經理之證人彭正宗於本院亦結證稱系爭租賃契約最後由伊
18 與被告達成約定，當初與被告達成約定之內容，因時隔已
19 久不記得，僅記得租賃期間為20年，且這20年是以台電整
20 個掛表併聯之時起算，租金以每坪250元計算，1年租金為
21 25萬元，此係當時協議之內容。被告當時告訴伊整個屋頂
22 有1,000坪等語（見本院卷（二）第10至12頁）。且被告
23 抗辯原告於107年7月26日持太陽光電發電系統房屋租賃契
24 約書與被告洽談租賃條件等語，並提出之太陽光電發電系
25 統房屋租賃契約書為證（見本院卷（二）第155至160頁）
26 ；原告除否認前開文書中訂立日期107年7月26日非其所填
27 載外，其餘前開文書中之製作名義人與內容真正則均不爭
28 執，並主張當時僅係提供例稿供被告參考（見本院卷（二）
29 第163頁）。而兩造所不爭執之前開太陽光電發電系統
30 房屋租賃契約書內容中，其中第2條第1項記載「本契約自
31 完成簽訂之日起生效」、第2條第2項記載「因乙方（即原

告)須向台灣電力公司、經濟部能源局及地方政府申請太陽光電發電系統併聯、核准與免雜照等相關業務，故租賃日期與台電正式併聯日起算期滿20年止，以上任一機關無法核准本契約自動失效」，亦有前開太陽光電發電系統房屋租賃契約書可憑。又原告之法定代理人張雅菁於嘉義地檢亦陳稱當時僅口頭約定，由彭正宗代表原告，當初未簽合約之原因係因台電規定1條饋線大約可以有5千瓦，必須有饋線容量之後，才有辦法簽約：：：因時程不能確定，所以未先簽合約，原告須先取得饋線等語（見嘉義地檢107年度交查字第925號卷第17至18頁）。

(二)是自前開事證相互參酌以觀，兩造間確有原告向被告承租嘉義縣○○鄉○○○段○○○段000地號土地上將興建雞舍之屋頂，供太陽光電發電設備之用之協議，且前開租賃標的物、租金之範圍已先為擬定，縱租賃標的物非已確定但可得確定，則依前開說明，債之標的已得確定，則其法律行為即前開協議仍屬有效，然兩造間前開協議究係作為將來訂立本約之張本或租賃本約業已成立，亦即兩造間訂立之前開協議即契約，究為本約或係預約，因兩造間仍有爭執，依前開說明，自應就兩造之意思，並應通觀契約全體內容是否包含契約之要素，及得否依所訂之契約即可履行而無須另訂本約等情形決定之。而依前開證人之證詞與原告法定代理人張雅菁之前開陳述、前開太陽光電發電系統房屋租賃契約書之記載內容可知，兩造於台電正式併聯日始同意租賃契約即本約自完成簽訂之日起生效，是兩造前開協議應僅係租賃之預約，而非租賃本約，應可認定；且兩造關於與此部分前開事證、本院認定不符之攻擊防禦方法，自均不可採。

(三)是依前開說明，原告依民法第254條、第260條、第216條等規定解除系爭租賃契約之本約，並請求被告賠償前開3,000,000元及其法定遲延利息，自屬無據。

二、另按「預約」既為可與「本約」併存之另一種「契約」型態

，倘因該「預約」（契約）而負「債務」之當事人，有債務不履行之情事，他方當事人（債權人）即非不得依債務不履行之相關規定，對之請求損害賠償（最高法院86年度台上字第461號裁判要旨同此見解）。且解除契約，係指當事人之一方，行使其本於法律或契約所定之解除權，使契約自始歸於消滅之一方的意思表示而言；租賃契約一經合法成立，除有終止之原因外，不能以解除之意思表示使之消滅（最高法院51年台上字第2829號裁判要旨，劉春堂著民法債編各論上冊92年9月初版第1刷第238頁均同此見解）。然得以行使終止權而消滅其契約關係者，應以開始履行之繼續性契約為限，蓋已開始履行之繼續性契約，無須因嗣後有債務不履行之情事，而使其溯及的消滅契約關係之必要，否則徒增法律關係之複雜；惟尚未履行之繼續性契約，則無此顧慮，非不得容許法定或意定解除權之行使；故屬繼續性之租賃契約，在出租人尚未合法交付租賃物與承租人以前，當事人之一方非不得依民法第254條規定解除租賃契約，本院51年度台上字第2829號判例（已無判例之效力）所稱「租賃契約一經合法成立，除有終止之原因外，不能以解除之意思表示，使之消滅」，係指已開始履行之租賃契約而言（最高法院91年度台上字第577號裁判要旨同此見解）。查：

- （一）兩造間前開協議，應僅係租賃之預約，而非租賃本約，業如前述。則因前開預約而負債務之被告，縱有原告所指債務不履行之情事，依前開說明，原告雖非不得依債務不履行之相關規定，請求被告損害賠償。
- （二）然原告主張縱認係預約，亦保留預約相關請求權待日後再為追加或另行請求（見本院卷（二）第297頁）。是依民事訴訟法第388條之規定，本院自無從審究。

三、綜上所述，兩造間確有原告向被告承租嘉義縣○○鄉○○○段○○○段000地號土地上將興建雞舍之屋頂，供太陽光電發電設備用之租賃預約協議，然因原告僅主張依民法第254條、第260條、第216條等規定解除系爭租賃契約之本約，並

01 請求被告賠償前開3,000,000元及其法定遲延利息，為無理
02 由，應予駁回。而原告之訴既經駁回，其假執行聲請亦失所
03 附麗，應併予駁回。

04 四、復按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。訴訟
05 費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87條第1項、第7
06 8條分別定有明文。查本院既為原告前開全部敗訴之終局判
07 決，則依前開規定，本件訴訟費用自應命由原告負擔。

08 五、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證
09 據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併
10 予敘明。

11 中 華 民 國 108 年 11 月 11 日
12 民事第三庭法官 陳卿和

13 以上正本係照原本作成

14 如對本判決上訴須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 108 年 11 月 11 日
17 書記官 王立梅