

臺灣屏東地方法院民事判決

109年度小上字第19號

上訴人 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

被上訴人 余福壽

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於中華民國109年5月26日本院潮州簡易庭109年度潮小字第276號第一審判決提起上訴，本院於109年10月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人於原審起訴主張：上訴人於民國107年11月13日與伊簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約），向伊承租坐落屏東縣○○鄉○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○等6筆土地（下稱系爭土地），作為建置太陽能發電系統使用，約定租金為每季新臺幣（下同）78,000元。又系爭租約第3條第1項規定：「首期租金支付為確認土地租約及仲介合約簽訂後（3日內）起算」，惟上訴人迄今仍未給付首期租金78,000元，依上開規定，伊得請求上訴人如數給付等情，並聲明：上訴人應給付被上訴人78,000元。

二、上訴人則以：系爭租約之租期為自太陽能發電系統商業運轉日起算20年，惟本件太陽能發電系統迄今仍未開始商業運轉，租賃期間尚未起算，被上訴人自不得請求伊公司給付首期租金78,000元。又系爭租約第4條第1項明定：「甲方（按即被上訴人）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（按即系爭土地）予乙方（按即上訴人）作為籌設期間使用」，可見上開籌設期間不計入租期，免付租金，伊公司於此期間內自無庸給付任何租金。其次，依系爭租約第2條第2項規定，伊公司於簽約後1年內未

01 能取得經濟部能源局同意核準備案函，系爭租約已無條件自
02 動解除，伊公司亦無給付任何租金之義務。被上訴人依系爭
03 租約第3條第1項規定，請求伊公司給付首期租金78,000元
04 ，洵屬無據等語，資為抗辯，並聲明：(一)被上訴人之訴駁回
05 。(二)如受不利之判決，上訴人願供擔保請准宣告免為假執行
06 。

07 三、原審判決被上訴人全部勝訴，並依職權宣告假執行，暨准上
08 訴人供擔保後免為假執行。上訴人聲明不服，提起上訴，其
09 上訴意旨略以：本件原審解釋契約，未斟酌系爭租約之整體
10 目的，亦未慮及一般太陽能發電業者租用土地之商業模式及
11 經濟目的，違反經驗及論理法則。又伊公司實際上係委請訴
12 外人太磊國際有限公司（下稱太磊公司）向屏東縣政府申請
13 核准（經濟部能源局將此部分業務委託屏東縣政府辦理），
14 而屏東縣政府雖已同意備案，惟定有2個月與台灣電力股份
15 有限公司（下稱台電公司）簽約之期限，倘逾期未完成簽約
16 ，該同意備案即失其效力。嗣後伊公司未能於2個月內完成
17 簽約，上開同意備案業已失效，本件已確定無法於1年內開
18 始商業運轉，依系爭租約第2條第2項規定，系爭租約已因
19 解除條件成就而失效，伊公司自無庸給付被上訴人包含首期
20 租金在內之任何租金等語，於本院聲明：(一)原判決廢棄。(二)
21 被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯意旨略以：兩造
22 間並未約定上訴人得於太陽能發電系統商業運轉日前無償使
23 用系爭土地，原審依系爭租約第3條第1項規定，判命上訴
24 人給付首期租金78,000元，其解釋契約並無違背經驗或論理
25 法則之處。又上訴人於108年6月28日即已經屏東縣政府核
26 准設置再生能源發電設備，其嗣後未能與台電公司完成簽約
27 ，應由其自行負責。其次，太磊公司之業務人員於屏東縣政
28 府核准後，告知伊欲開始建造發電設備，要求伊儘速除去系
29 爭土地之地上物，伊因而將土地上多達150棵之蓮霧樹及1
30 間網室蘭花架除去，倘認上訴人無庸給付任何租金，對伊顯
31 不公平等語，於本院聲明：上訴駁回。

01 四、本院之判斷：

02 (一)、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
03 辭句。民法第98條定有明文。又解釋契約應以當事人立約當
04 時之真意為準，而真意何在，應通觀全文，斟酌立約當時之
05 情形，以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，
06 不能拘泥字面或截取其中一二語，任意推解致失真意。

07 (二)、經查，上訴人承租系爭土地之目的係為建置太陽能發電系統
08 ，為兩造所不爭執，並有系爭租約在卷可稽（見原審卷第10
09 至15頁）。而系爭租約第2條第1項規定：「租賃期間為太
10 陽能發電系統商業運轉日起算至20年屆滿為止」，第4條第
11 1項規定：「甲方（按即被上訴人，下同）同意自簽約日起
12 至太陽能發電系統商轉日止，提供本契約之租賃標的物（按
13 即系爭土地）予乙方（按即上訴人，下同）作為籌設期間使
14 用且甲方依據民法租賃相關規定，以本契約所約定使用收益
15 之租賃標的，交付乙方並於租賃關係存續中，保持其合於約
16 定使用、收益之狀態」，互核以觀，本件租賃期間確為自太
17 陽能發電系統商業運轉日起算，且兩造既另行約定由被上訴
18 人在商業運轉日前先行提供系爭土地供上訴人作為籌設期間
19 使用，可見商業運轉日前之籌設期間，並未計入租期，尚非
20 租賃期間之一部，而須支付租金。又兩造於107年11月13日
21 簽約，惟被上訴人自承：伊於108年7月間始將系爭土地上
22 之蓮霧樹及蘭花園溫室拆除等語（見原審卷第16頁），則系
23 爭土地在108年7月以前，既均由被上訴人占有使用，而尚
24 未交付上訴人，益見商業運轉前之期間並非租賃期間，否則
25 被上訴人何以自簽約日起仍得繼續占有使用土地長達約8個
26 月之久？本件太陽能發電系統尚未開始商業運轉，為兩造所
27 不爭執，揆諸前揭說明，租賃期間即尚未開始起算，上訴人
28 自無給付租金之義務，被上訴人依系爭租約請求上訴人給付
29 首期租金78,000元，難認有據。

30 (三)、其次，太陽光電發電設備設置者應自同意備案之日起2個月
31 內與公用售電業辦理簽約。未於前項期限內辦理簽約者，同

意備案文件失其效力。再生能源發電設備設置者逾第1項期限未辦理簽約，同一申請人於同一場址1年內不得重新申請同意備案。再生能源發電設備設置管理辦法第9條第1項前段、第2項、第5項前段分別定有明文。本件上訴人固於108年6月28日經屏東縣政府核准設置再生能源發電設備（見原審卷第40至42頁），惟該府所核發之同意備案函上已揭示上開規定，則上訴人既未能於同意備案之日起2個月內與台電公司簽約，依上開規定，前揭同意備案即當然失其效力，其效果與自始未取得同意備案無異。準此，上訴人於簽訂租約後1年內未能取得同意備案，依系爭租約第2條第2項規定，系爭租約已因解除條件成就而失效，堪予認定，此亦為兩造所不爭執（見原審卷第38頁反面）。是系爭租約既經解除，上訴人即無給付任何租金之義務，被上訴人猶請求上訴人給付首期租金78,000元，自屬無據。

（四）、系爭租約第3條第1項固載明：「首期租金支付為確認土地租約及仲介合約簽訂後（3日內）起算」，惟綜觀系爭租約全文脈絡，可見上訴人承租系爭土地係為設置太陽能發電系統使用，倘因故無法設置或進行商業運轉，租賃期間即無從起算，系爭租約復當然解除，準此，兩造簽約之真意自應解為上訴人自開始商業運轉時起，始負有給付租金之義務，較為合理。且系爭土地於108年7月以前均由被上訴人占有使用，業據前述，如認上訴人仍需給付首期租金予被上訴人，將與租賃契約當事人互負對待給付義務之規定相違，顯非合理。是系爭租約第3條第1項規定，應解為首期租金於租賃期間開始起算後3日內給付，方與系爭租約之意旨及整體精神相符。被上訴人徒憑字面意義，即遽謂上訴人有於簽約後3日內給付首期租金之義務云云，尚無可採。至被上訴人雖另主張：伊已將系爭土地上之蓮霧樹及網室蘭花架除去，倘認上訴人無庸給付任何租金，顯失公平云云，惟此縱令屬實，亦僅係被上訴人得否另行請求上訴人賠償損害之問題，核與上訴人應否給付租金無涉，被上訴人執此而謂上訴人有給

01 付租金之義務云云，亦無可採。

02 (五)、依上，本件租賃期間尚未開始起算，系爭租約復已因條件成
03 就而自動解除，上訴人自無給付任何租金予被上訴人之義務
04 ，被上訴人請求上訴人給付首期租金78,000元，洵屬無據。

05 五、綜上所述，本件被上訴人依系爭租約第3條第1項規定，請
06 求上訴人給付其78,000元，為無理由，應予駁回。原審判決
07 上訴人應給付被上訴人78,000元，並依職權宣告假執行，暨
08 准上訴人供擔保後免為假執行，容有未洽，上訴意旨指摘原
09 判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院將原判決廢
10 棄，改判如主文第2項所示。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
12 後均於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

13 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之32
14 第2項、第450條、第78條，判決如主文。

15 中 華 民 國 109 年 11 月 4 日
16 民 事 第 二 庭 審 判 長 法 官 涂 春 生
17 法 官 李 珮 好
18 法 官 林 婕 妤

19 正本係照原本作成。

20 本判決不得上訴。

21 中 華 民 國 109 年 11 月 4 日
22 書 記 官 王 鏡 瑜