

臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度訴字第38號

原告 兆飛鴻有限公司

法定代理人 杜鎧兆

訴訟代理人 林政雄律師（兼送達代收人）

劉佳盈律師

被告 黃昆烈

訴訟代理人 湯文章律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國110年10月20日言詞辯論終結，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

一、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項第2款定有明文。原告原起訴依兩造簽訂土地合作協議書（下稱系爭協議）、民法第231條第1項規定，請求被告交付「依非都市土地使用管制規則申請再生能源發電設施土地所有權人須知」（下稱土地所有權人須知）文件正本，及請求被告給付新臺幣（下同）3,669,685元暨遲延利息；嗣減縮請求金額為1,999,580元及遲延利息；後再追加依民法第226條第1項、系爭協議約定請求1,999,580元，有書狀、筆錄可參（卷15、119、171至172頁）。被告不同意原告所為訴之追加（卷203頁）。經核原告為訴之追加變更前後所依據者，均為兩造間因系爭協議所生權利義務之事實，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，請求之基礎事實同一，依據前述說明，原告所為訴之追加，應予准許。

二、原告訴之聲明：

01 1. 被告應給付原告1,999,580元，及自起訴狀繕本送達翌日即
02 109年10月22日(卷51頁)起至清償日止，按週年利率百分之5
03 計算之利息。

04 2. 被告應給付原告1,999,580元，及自追加聲明暨準備(二)狀
05 繕本送達翌日即110年7月13日(卷171頁)起至清償日止，按
06 週年利率百分之5計算之利息。

07 3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。

08 〈原告主張〉：

09 (一)原告與被告於108年1月31日協議由原告向被告承租坐落花蓮
10 縣○○鎮○○段000地號土地(面積為18,313.11平方公尺)，
11 供原告施設太陽能光電設備即太陽能電廠，並約定將承租土
12 地分四塊區域即四期，向台灣電力股份有限公司(下稱台電)
13 申請發電系統併聯，兩造合意後於同日簽訂土地合作協議書
14 (即系爭協議)，其中約定除租期之始期(自台電核准日起算
15 20年)附有條件外，其他就租金、租賃標的物、雙方權利義
16 務等必要之點均已約明，原告隨即辦理採購興設相關太陽能
17 發電設備及著手進行電廠設置之相關行政申辦作業。未料，
18 被告竟於109年6月3日在原告向花蓮縣政府、台電及能源局
19 等機關辦理送審申請過程中，擅自將405號地辦理分割為
20 405-2號地(面積變更為10,513.11平方公尺，即第一、二期
21 土地)及405號地(面積為7,800平方公尺，即第三、四期土
22 地；下稱新405號地)，經原告依系爭協議要求被告應重新提
23 供分割後土地即新405號地、405-2號地之土地所有權人須知
24 正本，俾原告向上開機關辦理補件申請，被告卻拒絕交付新
25 405號地所有權人須知影本，亦拒絕依系爭協議協同原告辦
26 理新405地號土地之公證租賃契約，致原告第一、二期申請
27 發電系統併聯部分因有上開文件影本且有辦理經公證之土地
28 租賃契約(下稱系爭租約)仍得以補件方式辦理(若遲未補正
29 須知正本亦將失效)，第三、四期申請發電系統併聯部分，
30 則因被告拒絕提供上開文件並拒絕辦理公證，已逾一年期間
31 而失效，造成原告受有重大損害。為此，原告依系爭協議約

01 定向被告解除第三、四期土地即新405號地租賃契約之意思
02 表示，請求被告賠償原告所受之損害。

03 (二)原告於109年4月1日曾以存證信函催告被告履行系爭協議，
04 然被告卻於同年4月11日委請律師向原告表示僅願提供第
05 一、二期之土地所有權人須知，且會對土地進行分割；原告
06 收受通知後於同年4月16日以存證信函向被告表示勿擅自分
07 割土地，請依約履行系爭協議。然被告仍置之不理，擅自分
08 割土地，且亦未提供新405號地之土地所有權人須知。由此
09 足見，被告乃堅決、明確拒絕履行協議，且原告109年4月16
10 日通知被告後至本件起訴之日，業已經過相當期限，被告仍
11 未履約，原告得依民法第254條、第259條及第260條之規
12 定，向被告為解除第三、四期土地(即新405號地)租賃契約
13 之意思表示；並得依民法第231條第1項規定、系爭協議第3
14 條第2項約定(擇一勝訴即可)請求被告賠償原告所受之損
15 害，損害金額即依系爭協議第3條第2項約定：「乙方(即原
16 告)初審所產生之費用由乙方支出，與甲方(即被告)無涉。
17 但如甲方違反第2條第3項及第2條第4項時，費用由甲方負
18 責，初審計價方式為每KW(千瓦)以2,000元計價之，並負損
19 害賠償之責。」，以填補原告因其債權未依契約本旨實現而
20 受之損害經計算為1,999,580元(計算式：第三期
21 499.895kw×2000元＋第四期499.895kw×2000元＝0000000
22 元)，屬損害賠償預定性質違約金之約定。(如訴之聲明第1
23 項)。被告所提出被證1之公證租賃契約係兩造依系爭協議就
24 405號地中面積1甲部分土地(即第一、二期)所簽訂，該部分
25 土地經被告辦理分割為405-2號地，雖然405-2號地面積為
26 10,513.11平方公尺，大於1甲即9699.17平方公尺，仍應為
27 兩造租賃契約之範圍。

28 (三)兩造簽立系爭協議合作標的為玉里鎮民南段405號地，該協
29 議書之目的係由被告提供前開土地以供原告辦理太陽能電廠
30 設置，故被告依約應配合原告所需之作業，以達成設置太陽
31 能電廠之契約目的；惟被告未經原告同意逕自將土地為分

01 割，分割後之土地地號及面積均與原告原向台電申請併聯審
02 查之「地號及面積」不符，且被告後續亦未依約配合提供相
03 關所需文件，違反系爭協議所載之協力義務，致台電併聯審
04 查及後續程序受阻而無從達成設立太陽能電廠之契約目的，
05 現今亦無補正之可能性，顯有可歸責被告之給付不能之情
06 事，故原告以民事追加訴之聲明暨準備（二）狀之送達，依
07 民法第256條解除系爭協議（第一、二期部分），並依民法
08 第226條第1項及系爭協議第3條第2項請求被告給付損害賠償
09 預定性質之違約金1,999,580元（計算式：第一期
10 499.895kw×2000元＋第二期499.895kw×2000元＝0000000
11 元）。（如訴之聲明第2項）。

12 （四）被告雖辯稱原告係因不符合興辦事業相關審查作業要點之申
13 請條件而遭花蓮縣政府駁回申請等語，惟：

14 1. 被告本應依債之本旨提出給付即「簽訂系爭土地之租賃契約
15 （含第一至四期）」，然其未經同意即任意分割原405號地，
16 亦拒絕簽訂租賃契約及提供第三、四期土地之土地所有權人
17 須知，難謂已依債之本旨提出給付。再者，原告是否能完成
18 後續興辦事業計畫等再生能源發電設備設置程序，須經主管
19 機關之相關審查程序，與被告應依約履行其上開契約給付義
20 務無涉，被告憑此主張其無庸履行契約上義務，顯然無據。
21 系爭協議之性質實為本約之性質，且參相關事證，足見兩造
22 簽立協議時，係以分割前之405號地為租賃標的物，故被告
23 辯稱租賃標的範圍僅為分割後405-2號地且面積僅為1甲，應
24 不足採。

25 2. 花蓮縣政府109年3月6日府觀商字第1090041944號函文意旨
26 並非駁回原告之申請案，倘花蓮縣政府欲依相關規定駁回原
27 告之申請，應於該函文中明載「不同意變更使用」及教示規
28 定，然該函文均未載此等文字，又說明三第二點甚載明欠缺
29 若干書件，可見原告仍得補件以進行審查程序。是被告主張
30 該函文係駁回原告之申請，與客觀事實有間而不足採。該函
31 文說明第四點所載之「不予審查」亦非駁回之意旨，僅係不

01 進行審查程序。又土地之現況應符合申請條件即未種植水
02 稻，為被告應負擔之契約上義務，即被告應提供合於約定使
03 用目的（設置太陽能電廠）之租賃物予原告，故被告憑此指
04 摘此為原告未審慎評估土地現況所導致，亦屬無據。

05 (五)系爭協議為本約之性質，簽訂公證租約屬兩造依系爭協議履
06 行之結果：

07 1. 系爭協議約定租賃期間自台電核准日起20年，除租賃期間之
08 始期附有條件外，其他就租金、租賃標的物、雙方權利義務
09 等必要之點均已約明，足見雙方即應依約履行，無需另訂本
10 約，故系爭協議已因雙方意思表示一致而成立，已具租賃契
11 約本約之性質，並非預約，而兩造依系爭協議簽訂之公證租
12 約實屬履行協議之結果。

13 2. 兩造簽立系爭協議時，合作標的即租賃標的物已載明為405
14 號地，且未再限縮範圍及面積，則雙方締約真意即係被告出
15 租405號地之全部以供原告申請太陽能系統建置，此亦可由
16 原告於108年12月27日提出之「非都市土地申請變更為太陽
17 光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業申請表」所載「用
18 地面積18,313.11平方公尺」、「坐落花蓮縣○○鎮○○段
19 000地號」，及被告自行提出之土地所有權使用說明書所載
20 基地坐落405號地，而未限制範圍及面積，知悉雙方確實以
21 405號地為租賃標的物。故被告嗣後抗辯應以分割後之405-2
22 號地(面積1甲)為系爭租賃標的範圍，應屬無據。

23 (六)被告未經原告同意逕自分割405號地，且拒絕配合原告辦理
24 後續補正程序，實已違反系爭協議所載之協力義務，致無法
25 達成設置太陽能電廠之契約目的：

26 1. 原告向被告承租405號地以供作太陽能電廠設置使用，依系
27 爭協議第2條：「1. 甲方(即被告)依據乙方(即原告)提供之
28 專業知識與技術資訊，申請太陽能發電系統台灣電力公司饋
29 線併聯同意，且同意契約條件之太陽能系統建置與租賃標的
30 之出租權。2. 甲方應全力配合提供乙方因申請上述各項審
31 查，所需之相關文件予乙方及配合現場勘測。」約定被告之

01 權利義務觀之，可知兩造締結系爭協議時，均明知405號地
02 係供設置太陽能電廠之用，而原告依約就太陽能電廠設置之
03 相關費用固應自行負責，然被告亦應配合協助原告進行所需
04 之作業，以提供合於約定使用目的之租賃物，即被告出租人
05 之主給付義務係交付並保持合於所約定使用收益之土地，且
06 雙方於系爭協議第2條第2項約定被告有應協助配合進行設置
07 太陽能電廠用途相關作業之協力義務，即須提供審查文件
08 (例如：土地登記第一類謄本、土地所有權使用同意書、土
09 地所有權人須知、公證租約、非都市土地變更編定同意書、
10 土地所有權人印鑑證明及身分證影本等)以供原告申請台電
11 併聯審查、花蓮縣政府變更農業用地使用審查及能源局同意
12 備案，此乃為達上述契約目的，以確保承租人之利益能夠獲
13 得最大滿足，故該約款係基於當事人約定、契約解釋及誠信
14 原則，所賦予被告之從給付義務。

15 3. 原告於申請台電併聯審查時，須檢附土地登記第一類謄本以
16 確認設置地點，惟被告未經原告同意欲逕自分割405號地，
17 原告亦曾發函告知被告之舉將致土地分割後之地號及面積與
18 原告原先申請併聯審查設置地點之土地地號及面積均不相
19 符，然被告仍擅自分割土地，且拒絕配合辦理補正程序事
20 項，而使原台電併聯審查程序與向花蓮縣政府申請變更土地
21 及向能源局申請同意備查程序無從銜接，亦即後續申請程序
22 將因而延滯或受阻，堪認被告未盡系爭協議第2條第2項之協
23 助配合進行設置太陽能電廠用途相關作業之協力義務，而違
24 反其從給付義務甚明。

25 4. 按被告於108年4月11日寄發之存證信函內容所載「然405地
26 號既設道路達約1.8甲，如全部變更造成本人相當不利之情
27 形。」足見被告明知兩造簽立之系爭協議合作範圍為405號
28 地全部，僅因事後反悔而片面拒絕提供合作標的並分割土
29 地，被告之舉實已違反誠信原則。

30 5. 被告違反其從給付義務，致無法達成系爭協議之目的，故原
31 告得依民法第256條解除第一、二期部分之系爭協議，並依

01 民法第226條第1項及系爭協議第3條第2項請求損害賠償。

02 6. 系爭協議雖僅載被告違反第2條第3項「甲方不得與他人簽訂
03 任何有關發展太陽光電之文件」及同條第4項「甲方不得藉
04 詞拖延租賃契約之簽訂」之契約義務時，原告方得依第3條
05 第2項請求違約金，然前開契約義務之性質與第2條第2項之
06 「甲方協助配合乙方進行設置太陽能電廠用途相關作業」之
07 協力義務，均屬具輔助主給付義務之功能，亦即均屬為確保
08 於405號地設置太陽能電廠之契約目的能夠達成之從給付義
09 務，故違反該等從給付義務之法律效果應具一致性，即被告
10 應依系爭協議第3條第2項約定給付違約金予原告。

11 (七)原告為使本件符合104年7月3日修正之再生能源發電設備設
12 置管理辦法第3條第4款規定，故將405號地區分第一至四期
13 (每期裝置容量分別為499.895kWp)，分別向台電申請併聯審
14 查。依108年5月27日土地公證租約第1條第1項所載「被告提
15 供下述土地予原告供建置本系統共預計999.79(峰)瓩之用，
16 (1)土地地號：405地號如附圖所示範圍(即既設道路往西南方
17 向1甲)」可知，該1甲範圍之土地僅供第一、二期使用(第
18 一、二期裝置容量分別為499.895KWp，加總即為公證租約所
19 載999.79<峰>瓩)，而未及於第三、四期之部分，足見本案
20 確實欲區分第一、二期及第三、四期而分別簽立公證租約，
21 故雙方須另就第三、四期之部分(405號地剩餘之0.8甲，即
22 新405號地)簽立公證租約，惟被告拒絕為之，顯已違反契約
23 義務，原告自得依法解除契約，並請求被告賠償所受損
24 害。

25 三、被告答辯聲明：如主文第1項所示；如受不利判決願供擔保
26 請准宣告免為假執行。辯稱：

27 (一)原告於108年5月27日簽訂土地租賃契約，向被告承租405號
28 地既設道路往西南方向1甲之土地，惟因該地號土地面積達
29 1.8甲，而原告向台電申請設置太陽能發電設施用地面積僅1
30 甲，若全部變更為電業用地，對被告將造成重大損失，因
31 此，被告於109年4月11日委請律師以存證信函告知原告，除

01 保留原土地租賃契約約定之1甲地外，其餘部分將申請分
02 割，待分割完畢後即可特定範圍交予原告使用，並且會配合
03 在「土地所有權人須知」上簽名；嗣被告已將土地完成分
04 割，除保留土地1甲面積外，增編405-1、405-2號地，並於
05 109年5月11日已在土地所有權人須知表上簽名。依系爭租約
06 被告僅需提供1甲土地予原告辦理申請設置太陽能發電設施
07 用地，被告嗣後分割保留土地仍足面積1甲，被告並無違約
08 情形。被告分割後之405-2號地面積10,513.11平方公尺雖大
09 於1甲(9,699.17平方公尺)，但兩造租約標的範圍僅有1甲，
10 超出部分即非屬於系爭租約標的。至於「土地所有權人須
11 知」被告亦早已簽名，隨時願意交予原告，但原告從未正式
12 以書面向被告請求交付，被告並無違約情節。

13 (二)原告於108年12月27日曾經填寫「非都市土地申請變更為太
14 陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業申請表」向花蓮
15 縣政府申請坐落405號地太陽光電發電設施興辦事業計畫，
16 經花蓮縣政府以109年3月6日函復：「三、依農業主管機關
17 同意農業用地變更使用審查作業要點第1點第3項第9款，使
18 用農業用地所提位區位、面積之必要性、合理性及無可替代
19 性。四、查旨案基地現況種植水稻，水稻係經濟作物非屬久
20 未用於農耕使用，與農業用地無可替代性相悖，因不符合興
21 辦事業相關審查作業要點之申請條件，不予審查。」，該函
22 說明二表示「原告申請之興辦事業計畫內容欠缺(四)土地所
23 有權人須知」，惟該「土地所有權人須知」與原告之申請案
24 遭駁回無關，縱使被告日後提供「土地所有權人須知」予原
25 告，原告仍然無法通過興辦事業計畫之申請。原告請求之損
26 害，除未檢具任何單據舉證證明確有此等損害外，被告既無
27 違約情事，原告無法通過興辦事業計畫之申請，與被告未提
28 供土地所有權人須知予原告間並無相當因果關係，原告之請
29 求無理由。

30 (三)依兩造簽訂之系爭租約，被告僅需提供「由既設道路往西南
31 方向1甲」之土地予原告辦理申請設置太陽能發電設施用

01 地，亦即不論原告要分幾期向台電申請設置太陽能發電設
02 施，兩造就僅有簽訂1份租賃契約，租賃標的範圍僅有1甲，
03 並無原告所主張該1甲土地僅用於第一、二期租賃契約，被
04 告另有簽訂第三、四期租賃契約義務之情形，被告嗣後分割
05 土地仍保留足1甲面積，已完全符合系爭租約之要求，並無
06 違約。況且，依系爭協議約定，台電併聯審查、能源局同意
07 備案、縣政府太陽光電容許使用等相關審查合稱為「初
08 審」，系爭協議第3條第2項但書、第2條第4項約定可知，須
09 於原告完成初審後，被告始有與原告簽訂租賃契約之義務。
10 但依花蓮縣政府109年3月6日函，原告之申請案因土地申請
11 條件不符合規定而遭駁回，原告之初審並未通過，既初審未
12 通過被告本不負有與原告簽訂租賃契約之義務，被告自得拒
13 絕。被告既無違約，原告即不得解除契約請求損害賠償。

14 (四)系爭協議第3條第2項但書約定，被告應負擔以每KW(千瓦)以
15 2,000元計算之費用，共計1,999,580元之違約金，須甲方
16 (被告)違反系爭協議第2條第3、4項時，原告始得依此請求
17 被告負擔違約金；但第2條第3、4項分別規定「被告不得與
18 他人簽訂任何有關太陽光電文件」、「原告完成初審後，不
19 得藉故推託不簽訂租賃契約」等語，觀諸前開協議內容，並
20 無隻字片語敘及被告須交付任何文件予原告之義務，則被告
21 既無交付第三、四期土地之土地所有權人須知之義務，原告
22 不得依前開約定請求被告給付違約金。

23 (五)系爭協議僅有租賃契約預約性質，並非本約：

- 24 1. 系爭協議前言敘明「申請太陽光電建置案，因需台電併聯審
25 查、能源局同意備查等相關審查，繼而計算發電量及租金
26 (以上稱初審)，故雙方同意先行簽定本合作備忘錄，且同意
27 遵守下列內容。」由此可知，是否需用土地及得否建置太陽
28 能電廠皆繫於相關主管機關是否同意，本質上乃具不確定
29 性，故兩造間是否訂立不動產租賃契約，尚須於主管機關同
30 意後再行確認，系爭協議應僅在確認兩造間有合作之意向。
31 2. 若系爭協議即為租賃契約之本約，兩造何須於協議第2條第4

01 項約定「乙方(即原告)完成初審後，甲方(即被告)不得藉詞
02 拖延租賃契約之簽訂。」，又為何於協議第3條第1項約定
03 「乙方應於甲方提供第2條所稱各項文件，待初審完成後，
04 製作提供租賃契約書以便雙方訂立租約。」，上開約定均證
05 明兩造間所簽立之系爭協議僅在確認兩造有合作之意思，非
06 得謂係租賃契約之本約。

- 07 3. 原證9之土地所有權使用同意書記載「租用期自立書日起
08 算」，此「立書日」應指兩造合意簽立租賃契約之日，該同
09 意書雖記載土地範圍為405號地，惟其真意應指原告通過初
10 審後，被告同意將以上開土地與原告訂立租賃契約，並自訂
11 立之日起算，為期20年之租期。惟原告卻逕以該同意書主張
12 被告知悉並同意租賃標的為405號地，恐有斷章取義之嫌。
13 是原告陳稱系爭協議為租賃契約之本約，並以原證9主張租
14 賃契約標的範圍是系爭土地，尚非有據。

15 (六)被告並無違反系爭協議之協力義務：

- 16 1. 觀系爭協議之內容頂多係租賃契約預約性質，非如原告主張
17 為租賃契約本約，且是否通過初審尚立於不確定之期間，是
18 被告無原告主張之交付及保持隨時供原告使用土地之義務。
19 2. 108年6月28日及同年8月16日原告辦理之台電併聯審查均已
20 經台電同意，然被告係於109年6月3日始為配合兩造於108年
21 5月27日簽立系爭租約之租賃標的範圍辦理土地分割登記，
22 是被告辦理土地分割登記及未提供第一類謄本是否有礙原告
23 申請太陽能光電發電系統併聯及躉售電力計畫案，不無疑
24 義。
25 3. 嗣後原告向花蓮縣政府申請之太陽能光電發展設施興建計
26 畫，遭花蓮縣政府以109年3月6日函拒絕，依該函說明可
27 知，原告申請未通過之理由與被告辦理土地分割及未提供原
28 告所述之第一類謄本無涉。被告是否有違反原告主張之協力
29 義務本有疑，縱認被告負有原告主張之協力義務，如提出其
30 他必要文件等義務，惟應提出何必要文件、予以何必要協
31 助，原告均未為敘明，僅泛以被告逕自辦理土地分割及未提

01 出分割後之第一類登記謄本，因而違反系爭協議第2條第2項
02 之協力義務，其主張並非有據。

03 (七)退萬步言，縱認被告有違反協力義務(假設語，被告否認)，
04 原告所受之損害係不可歸責於被告之事由，被告不負損害賠
05 償責任。被告於108年5月27日已配合原告簽訂系爭租約並將
06 約定之部分交付原告自由使用收益，被告並無違約。原告於
07 108年間向花蓮縣政府申請興辦計畫經拒絕，未通過之原因
08 與被告是否有分割登記土地及是否有提供分割後第一類地籍
09 謄本、簽訂公證租賃契約及交付第三、四期土地所有權人須
10 知無涉，縱使被告有提供或未辦理分割登記，原告之申請仍
11 會因申請要件不符而遭駁回，是原告不得依民法第256條及
12 第226條第1項解除契約並請求損害賠償；縱認被告有違反協
13 力義務(假設語，被告否認)，原告所受之損害不可歸責於被
14 告，被告不負損害賠償責任。

15 (八)再退萬步言，縱認被告有違約並可歸責事由(假設語，被告
16 否認)，原告依系爭協議第3條第2項之計算方式請求賠償無
17 理由，仍應自行舉證證明其受有何損害：

18 1. 系爭協議第2條第3、4項是分別規定被告不得與他人簽訂任
19 何有關太陽光電文件及被告不得藉故推託不簽訂租賃契約，
20 內容與系爭協議第3條但書約定無涉。況若如原告所述，系
21 爭協議第3條第2項但書之約定目的係在確保土地設置太陽能
22 電廠之目的，何不於訂立契約時明訂「甲方違反第2條時，
23 費用由甲方負擔，並負損害賠償責任。」，豈須特別指出在
24 違反系爭協議第2條第3項、第4項始有系爭協議第3條2項但
25 書之適用，原告主張不但悖於兩造之真意，且欲將責任全加
26 諸於被告承擔，其主張顯非妥適，是縱認被告違反系爭協議
27 第2條第2項約定且可歸責(假設語，被告否認)，原告尚不得
28 以系爭協議第3條第2項但書約定主張損害賠償範圍，仍應由
29 原告主張並舉證其實際受之損害為何。

30 2. 原告於108年間向花蓮縣政府申請於109年3月6日遭拒，顯見
31 原告無法達成契約之目的，是因其未審慎評估土地是否符合

01 農業用地變更審查作業要點第1點第3項第9款之規定，故因
02 而遭花蓮縣政府拒絕其申請，此顯係原告於申請時評估錯誤
03 所致，可認原告有過失，被告得主張原告亦與有過失，且因
04 原告遭拒之主要理由係因申請要件不符，故縱後續被告補正
05 相關文件，原告之申請仍無法通過，是肇致本案產生損害之
06 主因顯係原告所致，被告應僅須負擔少部分之損害賠償金
07 額。縱認被告應負損害賠償責任(假設語，被告否認)，原告
08 仍應自行舉證其所受之損害類別與金額，不得援引系爭協議
09 3條第2項之計算方式請求，且因原告未通過審查係與有過
10 失，被告依民法第217條第1項主張過失相抵。

11 四、兩造不爭執之事實：

12 (一)兩造於108年1月31日簽立系爭協議，合作標的為花蓮縣○○
13 鎮○○段000地號土地。(參原證2)。

14 (二)兩造依系爭協議，於108年5月27日就部分合作標的(即民南
15 段405地號既設道路往西南方向1甲之土地)簽立土地租賃契
16 約並予以公證。(參被證1)。

17 (三)原告於108年6月10日向台電花蓮區營業處申請405號地第
18 一、二期之併聯審查，台電於同月28日函覆如原證10再生能
19 源發電系統(太陽光電)第一、二期併聯審查意見書。

20 (四)原告於108年7月30日向台電申請405號地第三、四期之併聯
21 審查，台電於同年8月16日函覆。(參原證8)。

22 (五)原告於109年4月1日以存證信函催告被告應履行協議書(參原
23 證5)，被告於同月11日委請律師向原告表示欲將405號地予
24 以分割(參原證6)。

25 (六)被告於109年6月3日將405號地分割為405-2號地(面積
26 10,513.11平方公尺)及新405地號土地(面積為7,800平方公
27 尺)。(參原證3、4)。

28 (七)花蓮縣政府109年3月6日函(卷107頁)形式上為真正。

29 五、得心證之理由：兩造所爭執之處應在於：

30 (一)系爭協議是否為本約之性質？

31 (二)原告依民法第231條第1項、系爭協議第3條第2項約定(擇一

勝訴即可)請求如訴之聲明第1項，是否有理？
(三)原告依民法第226條第1項、系爭協議第3條第2項約定(擇一
勝訴即可)請求如訴之聲明第2項，是否有理？

六、本院之判斷：

(一)系爭協議之性質為預約，並非本約：

1. 預約係約定將來訂立一定契約(本約)之契約，倘將來係依所訂之契約履行而無須另訂本約者，即非預約(參最高法院91年度台上字第100號民事判決)。按解釋契約，應探求當事人立約時之真意。而買賣契約有預約及本約之分，買賣預約非不得就標的物及價金之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即認買賣本約業已成立(參最高法院102年度台上字第488號民事判決)。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(參最高法院85年度台上字第2396號民事判決)。究為「本約」抑係「預約」，應依其情事解釋當事人之意思訂之(參最高法院83年度台上字第462號民事判決)。預約係約定將來訂立一定契約(本約)之契約，倘將來係依所訂立契約履行，而無須另訂本約者，即非預約(參最高法院73年度台上字第366號判決)。按當事人訂立之契約，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。倘將來無法依所訂之契約履行而須另訂本約者，縱名為本約，仍屬預約(參最高法院108年度台上字第2312號民事判決)。

2. 系爭協議約定內容略為：「黃昆烈(出租方，甲方)、兆飛鴻有限公司(承租方，乙方)，雙方同意就太陽能電廠設置案進行合作，甲方提供場址(屋頂或土地)為出租服務，乙方提供現場設計規劃、系統建置、工程施工、台電併聯與投資者安排等相關業務。申請太陽光電建置案，因需台電併聯審查、

01 能源局同意備案、市政府太陽光電容許使用等相關審查，繼
02 而計算發電量及租金(以上稱初審)，故雙方同意先行簽訂本
03 合作備忘錄，且同意遵守下列內容。第一條合作標的：甲乙
04 雙方願就本案標的花蓮縣○○鎮○○段000地號，租期自台
05 電核准日起20年，租金每年每分地三萬七千元。第二條4. 乙
06 方完成初審後，甲方不得藉詞拖延租賃契約之簽訂。第三條
07 1. 乙方應於甲方提供第二條所稱各項文件，待初審完成後，
08 製作提供租賃契約書以便雙方訂定租約。3. 公證租賃合約乙
09 方有權指定第三方為承租登記名義人。」(卷29頁)，是從系
10 爭協議內容即可知悉，兩造雖就租賃契約之標的土地(405號
11 地)、租金(每年每分地三萬七千元)、租期(台電核准日起20
12 年)先為確定，然有將來訂定公證租賃契約之約定，顯然兩
13 造之真意為無從依系爭協議即可履行，而須另訂本約(公證
14 租約)以為兩造權利義務之依循。再依兩造前揭不爭執之事
15 實(一)至(四)，兩造於108年1月31日簽立系爭協議後，原告
16 即於108年6月10日、108年7月30日向台電申請405號地第一
17 至四期併聯審查，之後兩造依系爭協議於108年5月27日就民
18 南段405號地既設道路往西南方向1甲之土地簽立土地租賃契
19 約並予以公證。參酌經公證之土地租賃契約(卷95至99頁；
20 被告提供之此份影本有遺漏租約第2、3頁)，將租賃範圍限
21 縮於「405號地既設道路往西南方向1甲之土地」(卷100
22 頁)，供乙方(原告)建置本系統預計999.79(峰)瓩之用，租
23 期變更為「本系統商業運轉日起算至20年屆滿為止」，並於
24 第三條詳細約定租金及相關費用給付方式，暨就租約終止、
25 保險、契約效力、送達、管轄法院等詳為約定。是通觀協
26 議、租約內容，系爭協議雖包含租賃契約之要素，然因兩造
27 協議租賃事項為建置太陽能光電發電設備，涉及諸多協議所
28 載初審事項尚須詳細約明，無法依系爭協議即可履行，且協
29 議中明載兩造尚需另訂公證租約等情形，並依前開說明，應
30 認系爭協議為預約性質，而兩造於108年5月27日公證之租
31 約，即為依預約(系爭協議)而另訂之本約。

01 (二)原告訴之聲明第1項之請求為無理由：

02 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
03 民事訴訟法第277條前段有明定。原告主張兩造約定之租賃
04 標的範圍為分割前之405號地面積18,313.11平方公尺全部，
05 供原告施設太陽能光電設備，並約定將承租土地分四塊區域
06 即四期，向台電申請發電系統併聯而簽立系爭協議，然被告
07 卻在原告行政申辦作業進行中，於109年6月3日擅自分割405
08 號地為405-2號地(面積10,513.11平方公尺，即第一、二期
09 土地)及新405號地(面積7,800平方公尺，即第三、四期土
10 地)，且拒絕交付新405地號土地所有權人須知影本、拒絕依
11 系爭協議協同原告辦理新405地號土地之公證租賃契約，致
12 第三、四期申請發電系統併聯部分失效，造成原告受有重大
13 損害等情，提出土地登記謄本、存證信函、台電函、併聯審
14 查意見書、土地所有權使用同意書等為憑(卷27、28、31至
15 45、123至133、183至195頁)，並引用被告提出之非都市土
16 地申請變更為太陽光電發電設施使用興辦事業計畫審查作業
17 申請表(卷109頁)；上情為被告所否認。經查：

18 (1)系爭協議雖記載雙方合作標的為405號地，當時之405號地
19 面積為18,313.11平方公尺，然系爭協議屬預約性質，之
20 後兩造依協議而簽立經公證之租約(本約)，約定租賃範圍
21 僅有原405號地既設道路往西南方向1甲之土地，且系爭協
22 議及經公證之租約均未就原告所稱「兩造約定將承租土地
23 分四塊區域即四期向台電申請發電系統併聯」為明確記
24 載，亦無其他證據證明有此情事，故原告此項主張難認屬
25 實，原告稱兩造約定承租範圍為分割前405號地全部，即
26 屬有疑。

27 (2)原告所引用審查作業申請表(卷109頁)雖記載「用地面積
28 18,313.11平方公尺」(即分割前405號地之全部面積)，然
29 此為原告自行填寫之申請表，不能作為兩造確有此部分約
30 定之證明；再被告出具之土地所有權使用同意書(卷183
31 頁)固然記載「基地座落405號地，同意供原告裝設太陽光

電發電系統，租用期自立書日起算為期20年」，下方有被告之簽名，惟此份同意書並未簽署日期，無法知悉是系爭協議簽立前、後或公證租約簽立前、後所出具，而兩造間之系爭協議僅為預約性質，雙方權利義務關係應以公證之租約(本約)為據，是自無法僅憑此同意書而翻異兩造間公證租約約定內容。

(3)原告提出台電函及併聯審查意見書上有記載「405號地，地面、1期、2期、3期、4期」之文字，然此為原告向台電申請提出之資料及台電依原告申請所為之函覆，無從作為兩造間契約約定承租範圍之證明。

(4)原告提出之存證信函為其自行書擬之內容，其中109年4月1日存證信函內容略為催告被告遵守契約條款，否則將依系爭協議第3條第2項請求賠償(卷35至37頁)；109年4月16日之存證信函內容略為告知被告如逕自申請土地分割，將導致其送申請書所載土地面積不一致遭駁回，其受有三百五十八萬餘元之費用損失，請求被告依公證租約與原告協商(卷43至45頁)。上述原告催告之內容均未指出被告尚應依系爭協議就第三、四期申請發電系統併聯部分辦理簽訂租約公證事宜。是前開存證信函內容，既為原告自行書立，復均未提及被告有違約應再簽立第三、四期發電系統併聯之公證租約之情事，原告主張被告就原約定之第三、四期系統坐落之新405號地有違約情形，難認屬實。故原告依民法第254條規定解除第三、四期土地即新405號地租賃契約，即屬實據。原告解除契約既無理由，其依民法第231條第1項規定請求被告賠償因遲延而生之損害，亦無理由。

2. 系爭協議第3條第2項約定：「乙方(原告)初審所產生之費用由乙方支出，與甲方(被告)無涉。但如甲方違反第2條第3項及第2條第4項時，費用由甲方負責，初審計價方式為每KW(千瓦)以2,000元計價之，並負損害賠償之責。」第2條第3項約定「在上述各項審查未有結果前，甲方不得與他人簽

訂任何有關發展太陽光電之文件。」，第2條第4項約定「乙方完成初審後，甲方不得藉詞拖延租賃契約之簽訂」。被告並未違反系爭協議第2條第3項約定與他人簽訂有關發展太陽光電之文件，且原告並未能舉證證明被告有就其主張第三、四期坐落新405號地簽訂租賃契約之義務，故原告以被告就第三、四期申請發電系統併聯部分有違約情事，依系爭協議第3條第2項約定請求賠償1,999,580元如其訴之聲明第1項之請求，為無理由。

(三)原告訴之聲明第2項之請求為無理由：原告主張兩造協議合作標的為分割前之405號地全部，被告未經原告同意擅自分割土地，又未依約配合提供相關文件，致原告原申請併聯審查之「地號及面積」不符，且無補正之可能，此為可歸責於被告違反系爭協議所載之協力義務所致，依民法第256條規定解除契約等語，提出再生能源發電設備併聯審查申請表、土地所有權使用同意書、台電函、併聯審查意見書等為憑(卷123至133、181至195頁)，惟為被告所否認。經查：

1. 系爭協議為預約性質，兩造依系爭協議約定而簽立之公證租約，約定承租範圍為405號地既設道路往西南方向1甲之土地，此應為兩造於本約中所約定及確認之租賃範圍，原告並無從舉證證明其所主張兩造約定承租範圍為分割前405號地面積全部等情為真，而被告於109年6月3日分割土地後之405-2號地面積10,513.11平方公尺，大於兩造公證租約約定之承租範圍1甲(9,699.17平方公尺)，先予說明。
2. 原告原起訴主張「被告未交付新405-2號地土地所有權人須知正本，致原告第一、二期申請發電系統併聯部分因有上開文件影本且有辦理公證租賃契約仍得以補件方式辦理」，請求被告交付新405-2號地土地所有權人須知正本(卷15、17頁)，而被告於110年4月7日言詞辯論時當庭交付新405-2號地土地所有權人須知正本予原告(卷114頁)，則原告因被告交付該文件正本後，即得依其所稱以補件方式辦理相關申請事項。惟其後原告於110年7月12日具狀稱「現今亦無補正之

可能」主張有可歸責於被告事由致給付不能，其前後主張不一，究竟原告第一、二期申請發電系統併聯部分無法申辦完成，是否是因被告未提供相關所需文件所致，已屬有疑。

3. 被告提出花蓮縣政府109年3月6日函(卷107頁)就原告申請坐落405號地太陽光電發電設施興辦計畫，該函說明：「二、本案業經目的事業主管機關初審，興辦事業計畫內容欠缺書件如下；三、依農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第1點第3項第9款，使用農業用地所提位區位、面積之必要性、合理性及無可替代性。四、查旨案基地現況種植水稻，水稻係經濟作物非屬久未用於農耕使用，與農業用地無可替代性相悖，因不符合興辦事業相關審查作業要點之申請條件，不予審查。」，顯見原告申請案未能通過，除欠缺申請程序應提出之文件以外，尚因土地不符合農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點之規定所致；而依系爭協議內容，提供現場設計規劃、系統建置、工程施工、台電併聯等相關業務，為原告以其專業知識與技術資訊應辦理事項(卷29頁)，是原告擇選系爭土地卻未能通過農業主管機關審查而認不符合申請條件致申請案未通過，此顯非可歸責於被告之事由，原告無從依民法第256條規定解除契約，也不能依民法第226條第1項給付不能之法律關係請求被告賠償損害。

4. 系爭協議第3條第2項約定被告應負損害賠償責任的情形，為被告與他人簽訂任何有關發展太陽光電之文件、被告藉詞拖延租賃契約之簽訂。然被告均未有前開約定事項之違反，故原告依系爭協議第3條第2項約定請求賠償1,999,580元如其訴之聲明第2項之請求，為無理由。

七、從而，原告依民法第231條第1項、第226條第1項、系爭協議第3條第2項約定請求如其訴之聲明第1、2項所示，為無理由，應併其假執行之聲請予以駁回。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 110 年 11 月 12 日
02 臺灣花蓮地方法院民事第一庭
03 法 官 楊碧惠

04 以上正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
06 訴理由(均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費)。

07 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 110 年 11 月 12 日
09 書記官 吳琬婷