

臺灣花蓮地方法院民事判決

111年度訴字第121號

原告 賴發雲

訴訟代理人 李典穎律師

被告 首美電四股份有限公司

法定代理人 吳如宇

訴訟代理人 吳俊龍律師

上列當事人間請求給付違約金事件，本院於民國111年11月29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

壹、程序部分

按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
法第24條定有明文。經查，兩造於民國109年2月14日簽立土
地租賃契約（下稱系爭契約）第17條規定，合意以本院為第
一審管轄法院，是本院就本件訴訟有管轄權。

貳、實體部分

一、原告起訴主張：兩造於109年2月14日簽訂系爭契約，約定由
被告承租原告所有坐落台東縣○○鎮○○段000○○000地號土
地（下稱系爭土地），每年租金為新臺幣（下同）364,000
元，租期為20年。詎料，被告於109年9月23日寄發存證信
函，主張上開租約於109年7月23日解約，則依系爭契約「相
關終止租約內容附表」表格2之約定即「若由乙方（被告）
提出終止租約，乙方應賠償甲方至合約到期日止所能收取之
土地租金，故乙方不得請求已付租金之返還（詳註二）。★

01 註二：賠償至合約到期計算方式：本契約標的物土地年租金
02 *合約剩餘年數」（表格2全文詳見本判決附件一），被告應
03 賠償原告至合約到期日止所能收取之土地租金，即364,000
04 元×20年=7,280,000元，但為訴訟經濟故，先一部請求被告
05 給付1,000,000元。爰依系爭契約請求被告給付違約金等
06 語。並聲明：(一)被告應給付原告1,000,000元及自109年9月2
07 2日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請
08 准宣告假執行。

09 二、被告則以：因被告於簽訂系爭契約後，即積極按照太陽能光
10 電設置流程進行，但臺東縣政府以系爭土地如設置太陽光電
11 發電設施，恐有農業生產環境完整性之虞，否決被告申請，
12 是本件被告自簽約日起2年內，顯不可能達到「經濟部能源
13 局同意備案之作業」，是依系爭契約第11條第1項即「乙方
14 於簽約日起兩年內，整體進度未達經濟部能源局同意備案之
15 作業，本契約自動終止，甲方已收取之簽約金、補助金不返
16 還。」（系爭契約第11條全文見本判決附件二）之約定，系
17 爭契約因解除條件成就而失效，始於109年9月21日寄發存證
18 信函（下稱系爭存證信函）終止租約。而依系爭契約第3條
19 第2項、第4條第3項，本租約租期係台灣電力股份有限公司
20 （下稱台電）首次併聯日起為期20年，租金則是台電掛錶完
21 成後，才開始起算。是本件租期及租金開始起算之「停止條
22 件」為「被告完成施工後，向台電申請竣工查驗，通過竣工
23 查驗後掛設電錶」，則按契約解釋之真意，本件被告自不負
24 賠償責任。而本件契約由被告終止之效力，係按系爭契約第
25 11條第1項，原告收取之簽約金不返還，而被告亦有按系爭
26 契約第4條第1項約定給付簽約金共4期等語置辯。並聲明：
27 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免
28 為假執行。

29 三、就系爭土地為原告所有，兩造有簽訂系爭契約，被告尚未進
30 場施工，被告有寄發系爭存證信函表示終止系爭契約，系爭
31 土地之面積為8825.65平方公尺（不足1公頃）、被告於109

01 年3月10日、4月10日、5月8日、6月10日均有匯款簽約金7,3
02 55元予原告等情，有系爭契約影本見臺灣士林地方法院110
03 年度司促字第7065號卷14-23頁，下稱司促卷）、系爭存證
04 信函（司促卷24-27頁）、彰化銀行匯款回條聯（本院卷117
05 -121頁）存卷可憑，且為兩造所不爭執，是此部份之事實，
06 應已足堪認定。

07 四、至原告主張被告應按系爭契約表格二之約定給付其系爭契約
08 到期日前之部分租金1,000,000元，則為被告所否認，並以
09 前詞置辯。是本件之爭點厥為：(一)被告主張其已按系爭契約
10 第11條第1項終止系爭契約，是否有理由？(二)原告是否得按
11 系爭契約「相關終止租約內容附表」表格2請求被告給付1,0
12 00,000元？

13 (一)被告主張按系爭契約第11條第1項終止契約，尚合於契約之
14 約定：

15 1.查系爭土地之面積為8825.65平方公尺（不足1公頃），已如
16 上述，又依本院職權查詢之內政部地政司地籍圖資網路便民
17 系統資料及原告所提供之系爭土地謄本顯示（卷167-173
18 頁、177-182頁），系爭土地兩筆均為一般農業區之農牧用
19 地，確屬非都市土地之農牧用地，是此部分之事實，首堪認
20 定。

21 2.次查，被告雖未能於本案提出系爭土地向台東縣政府申請作
22 為太陽能光電使用並遭駁回之相關文件，然由其所提出台東
23 縣政府地政處109年8月13日之新聞（卷115頁）可知，2公頃
24 以下農地，行政院農業委員會已修正農地變更使用審查約
25 定，限制其不同意變更作太陽光電發電設施使用；又按本院
26 職權查詢之農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要
27 點第7之1點本文約定：「非都市土地農牧用地、林業用地、
28 養殖用地及都市計畫農業區、保護區之農業用地變更作太陽
29 光電設施使用，其變更使用面積未達二公頃，不同意變更使
30 用。」是被告抗辯因系爭土地為農牧用地，於面積未達2公
31 頃之情形下無法向縣政府申請變更使用目的為太陽能發電，

01 因而事實上也不可能達到經濟部能源局同意備案作業階段等
02 情，自堪採信。

03 3.從而，系爭土地既因面積不足而遭法規限制，於兩造簽訂系
04 爭契約後自不能作為太陽能光電發電使用，是被告按系爭契
05 約第11條第1項終止租約，自屬有據。

06 (二)被告按系爭契約第11條第1項終止系爭契約之意思表示既合
07 於系爭契約約定，原告尚不得請求被告按系爭契約附表表格
08 2請求被告給付違約金：

09 1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人
10 立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去
11 之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
12 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
13 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
14 任意推解致失其真意（最高法院99年度台上字第1421號、98
15 年度台上字第1925號判決意旨參照）。

16 2.次按系爭契約第3條第2項約定：「因乙方（被告）須向台灣
17 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
18 併聯、報准、投標及免雜照申請相關業務，故自本約簽約日
19 起合約即時成立。租期為台電首次併聯日起為期20年」、第
20 4條第1項約定：「簽約金：本約公證合約完成之次月5日起
21 至太陽能光電材料進場施工前，簽約金依租賃標的每公頃每
22 年土地計新台幣10萬元為簽約金單位。（限承租土地面積與
23 時間比例給付簽約金）」、同條第2項約定：「補助金：施
24 工進場至台電掛錶前（施工期間），每一分地每年新台幣肆
25 萬元為補助金單位。該承租土地面積每月補助金新台幣30,3
26 33元。（限承租土地面積與時間比例給付補助金）」同條第
27 3項約定：「掛錶完成後，每一分地每年為新台幣肆萬元為
28 租金單位。該承租土地面積每年租金新台幣364,000元。租
29 期20年。」、第11條第1項約定：「乙方於簽約日起兩年
30 內，整體進度未達經濟部能源局同意備案之作業，本契約自
31 動終止，甲方已收取之簽約金、補助金不返還。」、第11條

第3項約定：「乙方如有下列情事之一時，甲方得以書面通知終止本約，乙方須六個月內負責拆除光電設施還地，且負擔全部設備拆除及所需費用，另應賠償甲方至合約到期日止所能收取之土地租金，故不得請求已付租金之返還：1. 乙方於租賃期間積欠租金達四個月時，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止本約。2. 乙方將租賃標的供非法使用，堆放或填入廢棄土、廢棄物、汙染物、有毒重金屬或存放危險物品影響公共安全或開挖土方運離該地。」

3. 查按上揭契約條款內容，被告自簽訂系爭契約後到向台電申請併聯掛錶前，尚有諸多施工、申報、請求政府核備等流程須進行，非必能達致以系爭土地作為太陽能光電發電使用之契約目的，故其對價之給付，係分階段為之，即於簽約後到被告進場施工前，被告按月給付每公頃每年100,000元即每月7,355元之簽約金予原告；進場施工到台電掛錶前，被告按月給付30,333元之補助金予原告；掛錶完成後，被告始按年給付364,000元之租金予原告。亦即，被告就系爭契約之對價給付責任按階段進行的不同，會逐漸增加；而違約責任之約定亦為相同之理，即於進場施工前被告若終止系爭契約，已付之簽約金原告毋庸返還；進場施工後，若被告終止契約，已付之簽約金、補助金原告毋庸返還；施工完畢台電掛錶後，若被告終止契約，租期既開始起算，已付之簽約金、補助金、租金均毋庸返還，且被告除須負擔拆除費用外，還須賠償原告至合約到期日止所能收取之土地租金。準此，參酌系爭契約文義、當事人締約之真意、契約之目的後，本院認系爭契約雙方之真意應係兩造所互負之系爭契約權利義務，應視契約進行的程度而生不同之契約效力。

4. 次查「須賠償原告至合約到期日止所能收取之土地租金」此項違約責任發生之停止條件，按契約第11條第3項第1款、2款約定係「於租賃期間積欠租金達四個月時，經原告催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止本約。」、「乙方將租賃標的供非法使用，堆放或填入廢棄土、廢棄物、汙染物、有毒

重金屬或存放危險物品影響公共安全或開挖土方運離該地。」等情況發生時始發生。而由前揭條文、契約全文、主要目的及經濟價值綜合判斷，撇除第2款約定之非法使用情形外，須負前開賠償責任之情形僅限於「租賃期間積欠租金達4個月並經催告而仍不繳納」之情況。又租賃期間之發生，須有租期之起算，而租期之起算，於系爭契約第3條、第4條已清楚載明為與台電併聯掛錶之首日。於本件中，被告尚未進場施工，更未達到與台電併聯掛錶計費之階段，是系爭契約租期尚未起算之事實，已彰明甚。是原告固主張按系爭契約「相關終止租約內容附表」表格2之約定，被告應賠償原告至合約到期日止所能收取之土地租金云云，然本件契約進行之階段既尚未達到「系爭土地上已設置相關發電設施並由被告與台電併聯掛錶」之程度，上開賠償租金之責任自尚未發生。倘逕認該表格可生獨立之契約效果而忽略其餘條文文義、整體契約內容及債之目的，恐有割裂判斷而漠視當事人真意之虞。

5.從而，系爭契約表格2之約定，應僅係補充解釋於租賃期間開始起算後有契約第11條情況發生時兩造所應負擔責任之計算方式，以彰兩造權益，此由表格2下方另有載明躉售台電電價收益計算方式、賠償至合約到期計算方式等計算式即可推知一二。否則倘一有終止契約情況即應適用此表格，則兩造又何須以契約第11條明定終止契約之各種事由，並明確規範不同之契約責任？是此表格僅係作為補充解釋租賃期間起算終止計算方式之事實，昭昭甚明。

(三)準此，本件被告既已依約向原告為終止契約之意思表示，而契約之進行又尚未達到與台電首次併聯掛錶之階段，則本件被告應負之違約責任應僅止於系爭契約第11條第1項所約定「已付之簽約金毋須返還」，而尚未達到「須賠償原告至合約到期日止所能收取之土地租金」之契約責任。是本件原告主張，並無理由，礙難憑採。

五、綜上所述，原告依系爭契約「相關終止租約內容附表」表格

01 2之約定，請求被告賠償如其聲明所示本息，為無理由，應
02 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
03 應併予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 111 年 12 月 13 日
09 民事第一庭 審判長 法 官 陳雅敏
10 法 官 楊碧惠
11 法 官 蔡培元

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（上訴狀應
14 表明上訴理由）並繳納上訴審裁判費，如於本判決宣示後送達前
15 提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他
16 造當事人之人數附繕本）。

17 如委任律師提起上訴者，亦應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 111 年 12 月 13 日
19 書記官 周彥廷