

01 臺灣高等法院高雄分院民事判決

02 112年度上字第165號

03 上訴人 林韋伶

04 0000000000000000
05 訴訟代理人 黃敏哲律師

06 上訴人 江文仁

07 江宗哲

08 共同

09 訴訟代理人 蔡鴻杰律師

10 李亭萱律師

11 吳幸怡律師

12 上列當事人間請求履行契約事件，兩造對於中華民國112年4月26
13 日臺灣屏東地方法院110年度訴字第624號第一審判決分別提起上
14 訴，本院於114年1月22日言詞辯論終結，判決如下：

15 主文

16 兩造上訴均駁回。

17 原判決主文第一項應減縮並更正為「江文仁、江宗哲應出具如附
18 件一『土地使用所有權人同意書』、附件二『承諾書』、附件三
19 『立桿同意書』予林韋伶」。

20 原判決主文第一項關於命江文仁、江宗哲給付部分，應於林韋伶
21 繳清自民國111年10月15日起至江文仁、江宗哲出具前項文書時
22 止，按每月新臺幣8,618元計算之租金總額之同時為之。

23 第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

24 事實及理由

25 一、按在第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之。但減
26 縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條
27 第1項、第255條第1項第3款定有明文。本件上訴人林韋伶於
28 原審聲明請求上訴人江文仁、江宗哲（下稱江文仁2人）應
29 出具包括如原判決附件「土地使用所有權人同意書」在內之
30 必要文件，配合林韋伶向屏東縣政府申請農作產銷設施申請
31 附屬設置綠能設施及向相關單位進行必要程序之申請（訴字

卷二第153頁），於本院審理中，特定所謂之必要文件為附件一「土地使用所有權人同意書」、附件二「承諾書」、附件三「立桿同意書」（下合稱系爭文書），並僅聲明請求江文仁2人出具系爭文書（本院卷一第315-327頁、卷二第73-74頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依前開規定，並無不合，應予准許。

二、林韋伶主張：訴外人全球綠能農業股份有限公司（下稱全球綠能公司）以其所有屏東縣○○鄉○○段0○號建物（門牌號碼：屏東縣○○鄉○○路00○00號，全球綠能公司信託登記予林嘉祥，下稱系爭建物），及台灣矽能能源股份有限公司（下稱台灣矽能公司）所有之其他不動產向伊借貸，並設定抵押權作為擔保，嗣台灣矽能公司、全球綠能公司因無力償還，經伊聲請拍賣抵押物並據以聲請強制執行，期間無人應買，伊乃聲明承受系爭建物並取得系爭建物所有權迄今。又全球綠能公司與江文仁2人早於民國101年6月18日即有簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約），由全球綠能公司於江文仁2人所有之屏東縣○○鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）上興建系爭建物，伊於107年10月15日以債權人承受方式取得系爭建物所有權，依民法第426條之1規定，系爭租約對於伊仍繼續存在。依系爭租約第2條約定承租系爭土地之用途為辦理農業用地容許作農業設施使用、農作改良物及經政府許可之發電業相關設備裝置，伊嗣依系爭租約第4條第4項約定，請求江文仁2人應配合提供申請農業設施審查及建置太陽能設備所需之必要文件，並向相關單位進行必要程序之申請，江文仁2人卻斷然拒絕，導致伊之再生能源發電設備計畫暫緩。為此，依系爭租約第4條第4項約定，請求江文仁2人履行該條所約定之義務。又系爭建物係以再生能源發電為目的，伊於108年1月10日與先輝工程有限公司（下稱先輝公司）簽訂租賃意向書，將系爭建物出租予先輝公司以建置再生能源發電設備，至遲自109年1月起，每月即可淨收益新臺幣（下同）3萬元，因江文仁2人拒絕履行系爭租約第4

條第4項之約定，導致伊可得預期之利益無法取得，爰依債務不履行之法律關係，請求江文仁2人賠償自109年1月1日起至110年9月30日止，共計21個月可得預期利益之損失合計63萬元（計算式：3萬元×21個月=63萬元）。並聲明：(一)江文仁2人應出具系爭文書予林韋伶。(二)江文仁2人應給付林韋伶63萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

三、江文仁2人則以：伊等於101年2月1日與訴外人廣進矽能股份有限公司（下稱廣進矽能公司）就系爭土地簽訂土地租賃契約書（下稱廣進矽能租約），將系爭土地出租予廣進矽能公司作為建置太陽光電發電系統發電廠之用，廣進矽能公司乃於系爭土地興建系爭建物。林韋伶以拍賣承受方式於107年9月21日取得系爭建物所有權，依民法第426條之1規定，廣進矽能租約對林韋伶繼續存在。林韋伶自107年9月21日起即應按月給付伊等每月租金8,618元，惟林韋伶分文未付而積欠租金額達2年以上，伊等於110年6月28日發函催繳積欠之租金，林韋伶逾期未為給付，伊等已於110年7月8日發函終止廣進矽能租約，故林韋伶依租賃關係請求伊等履行租約所定義務，並無理由。又依廣進矽能租約第4條第3項約定，林韋伶不得將系爭建物出租他人，故林韋伶主張其與先輝公司簽署租賃意向書，允將系爭建物出租先輝公司以建置再生能源發電設備，已違反廣進矽能租約之約定，自未受有何預期利益之損失等語為辯。

四、原審判決江文仁2人應出具包括如原判決附件「土地使用所有權人同意書」在內之必要文件，配合林韋伶向屏東縣政府申請農作產銷設施申請附屬設置綠能設施及向相關單位進行必要程序之申請，並駁回其餘之訴。兩造均不服，分別提起上訴。林韋伶上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第二項之訴部分及訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上廢棄部分，江文仁2人應給付林韋伶63萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。江文仁2人上訴聲明：(一)原

判決不利於江文仁2人部分廢棄。(二)上廢棄部分，林韋伶於第一審之訴駁回。兩造均答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：

(一)全球綠能公司於101年6月18日與江文仁2人簽訂系爭租約，由全球綠能公司向江文仁2人承租系爭土地以辦理農業用地容許作農業設施使用，並裝置經政府許可之發電業相關設備，有系爭租約在卷可參（原審卷一第61-71頁）。全球綠能公司承租系爭土地後即興建系爭建物，系爭建物坐落於江文仁2人所有之系爭土地上，有系爭建物登記公務用謄本在卷可參（原審卷一第197頁）。

(二)全球綠能公司前以其所有之系爭建物向林韋伶借貸，並設定抵押權予林韋伶，嗣全球綠能公司無力清償借貸，林韋伶乃聲請拍賣抵押物，再據以聲請強制執行，因無人應買，由林韋伶於107年10月15日承受取得系爭建物所有權，有原法院103年度司拍字第43號拍賣抵押物裁定、原法院106年度司執字第37699號清償債務執行事件第三次拍賣公告、系爭建物登記公務用謄本在卷可稽（原審卷一第45-57、197頁）。

(三)江文仁2人另案以林韋伶積欠租金達2年以上為由，通知終止系爭租約，訴請林韋伶拆屋還地，並給付占用期間相當於租金之不當得利及違約金，經原法院111年度訴字第64號、本院112年度上字第65號判決（下稱前案）駁回其請求確定在案（本院卷一第215-222、306-307頁）。

六、本院論斷：

(一)林韋伶請求江文仁2人出具系爭文書有無理由？

1.林韋伶主張依系爭租約第4條第4項約定，江文仁2人應配合出具系爭文書，江文仁2人則抗辯林韋伶積欠租金達2年以上，系爭租約業經終止，林韋伶無權請求配合云云。查：

(1)按法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟

，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」。準此，當事人在前訴訟就重要爭點予以爭執，既經法院審理及判斷，於不同之後訴訟，如以同一爭點為重要之先決問題對之審理時，當事人應不得為與前訴訟判斷相反之主張及舉證，法院亦不得為與前訴訟矛盾之判斷，始符合程序法上之誠信原則。

(2)查江文仁2人以林韋伶積欠租金達2年以上，其已依法通知終止系爭租約為由，另案訴請林韋伶拆除系爭建物，並給付占用期間相當於租金之不當得利事件，業據前案判決認定林韋伶在江文仁2人依約提出申請建置太陽能設備所需必要文件前，得行使同時履行抗辯權而拒絕給付租金，江文仁2人以林韋伶積欠2年以上租金而為終止系爭租約之通知不生適法終止之效力，系爭租約繼續有效存在等情，有前案判決在卷可稽（本院卷一第215-222頁），並經本院調閱該卷核閱無訛。而本件與前案之當事人同一，江文仁2人於本件所主張林韋伶積欠租金，系爭租約業經終止之理由與前案判決所指之理由相同，則本件之重要爭點即系爭租約是否因林韋伶積欠租金而已遭江文仁2人合法終止乙節，既經兩造於前案判決中予以爭執，並經法院審理及判斷，且該判斷亦無何顯然違背法令之情，本院審理以同一爭點為本件訴訟重要先決問題時，依前開說明，自不得為與前案矛盾之判斷，而應受前案爭點效之拘束。是自應認系爭租約未經合法終止而仍繼續有效存在，江文仁2人辯稱系爭租約已終止云云，並無可採。

2.查依系爭租約第2條約定，承租系爭土地之用途為辦理農業用地容許作農業設施使用、農作改良物及經政府許可之發電業相關設備裝置（原審卷一第61頁）；系爭租約第4條第4項並約定：「乙方（即江文仁2人）應無條件配合甲方（即林韋伶），依相關法令提供必要文件，如申請農業設施審查及

建置太陽能設備所需文件等向相關單位進行必要程序之申請，乙方不得推諉拒絕，違者，則依第五條辦理」（原審卷一第63頁），故江文仁2人在林韋伶辦理農業用地作農業設施審查及建置太陽能發電設備之申請時，依約即有協助及配合辦理相關程序，並提供所需文件之契約義務。

3.又再生能源發電設備及電力網連接之線路，由再生能源發電設備設置者自行設置，必要時，與其發電設備併網之輸配電業應提供必要之協助，爰此本案設置者（指林韋伶）需於再生能源發電設備範圍內，提供適當位置供本公司協助建置。依本案之情況，再生能源發電設備設置建物所座落基地非申請人（即林韋伶）所有，本公司於協助建置電力網連接線路時，會要求設置者提供土地所有權人之同意書及承諾書，以避免日後產生爭議，有臺灣電力股份有限公司屏東區營業處（下稱台電公司）113年9月19日屏東字第1131360649號函文可憑（本院卷一第279頁，下稱0649號函文）。是林韋伶主張其為申請建置太陽能發電設備有請求江文仁2人提供土地所有權人同意書（附件一）及承諾書（附件二）之必要，即屬可採。又0649號函文中雖未提及附件三之立桿同意書，然觀該立桿同意書係為售電需要而由立書人同意無償提供台電設置電桿或其他配電設備，而林韋伶需於再生能源發電設備範圍內，提供適當位置供台電公司協助建置相關設備以連接電力網線路，依上開函文所示意旨，為免日後之爭議，自亦有由土地所有權人提供該同意書之必要，是林韋伶請求江文仁2人提供附件三之立桿同意書，亦有理由。

4.江文仁2人雖辯稱台電公司112年11月17日屏東字第1121361918號函（本院卷一第207-208頁，下稱1918號函）表示系爭文書並非必要文件，0649號函文與上開函文意旨相違，並無法源依據；且依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第28條規定，申請綠能設施應檢附農業經營實績之證明文件，並必須檢附2年相關作物證明及銷售自產農產品相關證明，林韋伶無法提出該等資料，自無從申請附屬綠能設施容

許；況台電公司應躉購20年，然系爭租約所餘租賃期間僅剩7、8年，台電公司實無可能與林韋伶簽訂短期售電契約，林韋伶請求其等提供系爭文書欠缺訴之利益云云。惟：

(1)1918號函固表示：「二、…相關配電場所及立桿同意書並非再生能源發電設備併聯審查、協商及簽約之必要文件。三、另查本案係申請『屋頂型』再生能源發電設備，設置者倘非為建物所有權人，應於申請併聯審查階段檢附建物所有權人同意書或租賃契約，查本案設置者（林韋伶君）即為建物所有權人，無須檢附前開文件」等語（本院卷一第207-208頁）。然上開函文同亦說明：再生能源發電設備及電力網連接之線路，由再生能源發電設備設置者自行興建及維護，必要時，與其發電設備併網之輸配電業應提供必要之協助，前開規定所指電力網連接之線路，包含台電公司各項配電設備，如配電電桿、導線、開關、變壓器等，由設置者於再生能源發電設備範圍內提供適當位置供台電公司協助建置。故系爭文書雖非申請併聯審查、協商及簽約階段應提出之文件，卻為台電公司實際建置電力網連接線路時要求設置者即林韋伶所應提供之文件，0649號函文即在揭明此旨。是以，1918號、0649號函乃針對不同階段要求之文件所為之說明，彼此並無矛盾。

(2)又林韋伶承租系爭土地之用途係為申請建置太陽能設備以售電給台電公司，系爭租約第4條第4項亦明文約定江文仁2人應配合提供建置太陽能設備所需文件，解釋上只要是台電公司有需求，為達建置太陽能設備以售電給台電公司所需提供之有關文件均應包括在內，台電公司並已以0649號函明確說明系爭文書為其建置相關設備以連接電力網線路所需文件，是系爭文書應即為系爭租約所指江文仁2人應配合提供之文件，江文仁2人上開所辯，並無可採。

(3)江文仁2人依系爭租約第4條第4項約定，本有提供系爭文書，配合林韋伶申請之契約義務，此乃系爭租約約定所使然，至於林韋伶是否可順利向屏東縣政府提出農業經營實績

之證明文件，或台電公司是否會因系爭租約所餘租賃期間過短而拒絕與林韋伶簽約，均與系爭租約約定內容無涉，兩造亦未將之作為系爭租約是否有效存續之約定條件，自無從以此解免江文仁2人提出系爭文書之契約義務。是江文仁2人抗辯林韋伶訴請其等提供系爭文書欠缺訴之利益等語，洵無足採。

(4)江文仁2人前揭抗辯均非可採，業經本院說明如前，自無依江文仁2人聲請再函詢台電公司確認其要求提出系爭文書有無法源依據、其是否會簽訂林韋伶購電契約等情（本院卷二第7-10頁）之必要，併此敘明。

5.綜上，系爭租約並未經江文仁2人合法終止，林韋伶依系爭租約第4條第4項約定請求江文仁2人出具系爭文書，核屬有據，應予准許。

6.又被告就原告請求履行因雙務契約所負之債務，在裁判上援用民法第264條之抗辯權時，原告如不能證明自己已為對待給付或已提出對待給付，法院應為原告提出對待給付時，被告即向原告為給付之判決，不得僅命被告為給付，而置原告之對待給付於不顧（最高法院39年台上字第902號裁判先例參照）。前案判決認定林韋伶在江文仁2人依約提出申請建置太陽能設備所需必要文件前，得行使同時履行抗辯權而拒絕給付租金，業如前述，故林韋伶之租金給付義務與江文仁2人出具系爭文書之義務係互為對待給付關係，而林韋伶前已依民法第326條規定，就自107年10月15日起至110年10月15日止之租金共310,230元為江文仁2人辦理提存，有提存書附於前案卷可參（前案一審卷第269、271頁），嗣並再行提存計至111年10月15日止之租金，有提存書可憑，此部分已生清償之效力，江文仁2人辯稱該提存不生清償效力云云，並無可採。惟林韋伶自111年10月15日後並未再提存或給付租金，為兩造所不爭執（本院卷二第75頁），江文仁2人並於本院主張同時履行抗辯（本院卷一第250頁），準此，林韋伶應於江文仁2人出具系爭文書之同時，繳清自111年10月

01 15日起至江文仁2人出具文書時止，按每月8,618元計算之租
02 金總額。

03 (二)林韋伶依債務不履行之法律關係請求江文仁2人賠償預期利
04 益損失63萬元，有無理由？

05 林韋伶主張其與先輝公司簽訂租賃意向書，將系爭建物出租
06 予先輝公司以建置再生能源發電設備，原自109年1月起每月
07 可淨收益3萬元，因江文仁2人拒絕履約，導致其無法取得原
08 可預期之利益，受有自109年1月1日起至110年9月30日止，
09 共63萬元之損失等語，並提出租賃意向書為證（原審卷一第
10 81-83頁）。查：

- 11 1.按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得
12 依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；因可歸責於
13 債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害。民
14 法第227條第1項、第226條第1項定有明文。又損害賠償，除
15 法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害
16 及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他
17 特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216
18 條亦有明文。而該條所稱之「所失利益」，固非以現實有此
19 具體利益為限，惟該可得預期之利益亦非指僅有取得利益之
20 希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計畫、設備
21 或其他特別情事，有客觀之確定性始得稱之(最高法院93
22 年度台上字第1225號裁判要旨參照)。次按契約有預約與本
23 約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對方履
24 行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行，一
25 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
26 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
27 之利益（最高法院74年度台上字第1117號裁判要旨參照）。
28 2.先輝公司法定代理人柯瑞宗證稱：租賃意向書之公司大小章
29 是我所蓋，因為我兒子在做太陽能板，我跟林韋伶講說可否
30 將做太陽能板的房子租給我，我本來要在房子上面蓋太陽能
31 板，下面要種香莢蘭，蓋太陽能板是要售電給台電，香莢蘭

可賣給別人做香料，我有到屏東縣政府了解，相關規定是說要在房子下面結合農作物產銷，林韋伶拿不出地主的同意書，所以就沒有做了等語（原審卷一第320-321頁），堪認林韋伶與先輝公司確有簽訂租賃意向書。

3.租賃意向書第2條約定：「雙方同意，於甲方（指林韋伶）取得屏東縣○○鄉○○段000地號之土地使用權同意書後，雙方正式簽訂租賃契約，並約定建置期；建置期中租金為每月新台幣參萬元整（含稅），台電正式掛錶後，租金為每月新台幣參萬元整（含稅）」，是租賃意向書乃林韋伶與先輝公司約定由林韋伶取得土地使用同意書後，將來再訂立租賃契約之預約，則縱林韋伶取得土地使用同意書，亦尚無從據此預約請求先輝公司給付租金，自難認其受有預定之本約內容之可得預期利益之損害。且林韋伶與先輝公司簽訂租賃契約後，須再約定建置期，先輝公司始有給付租金之義務，建置期屆滿後，亦須待台電公司掛錶，先輝公司始有再給付租金之義務，然所謂「建置期」為何、其始期為何，均屬未明，台電公司何時掛錶，或在所謂之建置期滿時，是否即可順利掛錶，亦均未可知，則先輝公司是否於109年1月1日起至110年9月30日止即有給付每月3萬元租金之義務，尚乏客觀之確定性。林韋伶雖辯稱簽訂正式租約時，就一定會約定建置期，依租賃意向書第3條約定，簽約後1年必須取得同意書，如果照規劃，1年內取得同意書後，就會進入建置期云云，然此仍無法說明先輝公司依上開預約是否確於109年1月1日起至110年9月30日止有給付每月3萬元租金之義務，林韋伶上開主張，難認有據。

4.再者，系爭租約第4條第3項約定，林韋伶不得未經江文仁2人同意將系爭土地轉租予第三人，而系爭建物與系爭土地有一定且相當繼續性之結合關係，不能脫離土地而存在，其將系爭建物轉租第三人等同將系爭土地一併轉予第三人使用，不無違反系爭租約之嫌，是江文仁2人抗辯林韋伶不得轉租他人自無受有何預期利益之損害等語，尚非無據。

01 5.綜上，依林韋伶所舉事證，難令本院獲致其受有所主張之預
02 期利益損害之有利心證，其主張江文仁2人應賠償63萬元云
03 云，並無可採。

04 七、綜上所述，林韋伶依系爭租約第4條第4項約定請求江文仁2
05 人提供系爭文書，為有理由，應予准許；其另依債務不履行
06 之法律關係請求江文仁2人賠償自109年1月1日起至110年9月
07 30日止之預期利益損失63萬元，則無理由，應予駁回。原審
08 就上開應准許部分為林韋伶勝訴之判決，並駁回林韋伶其餘
09 之訴，並無不合。兩造分別上訴指摘原判決對己不利部分為
10 不當，求予廢棄改判，均為無理由，應駁回兩造之上訴。又
11 因林韋伶已減縮並更正聲明如前述，爰將原判決主文第一項
12 更正如本判決主文第2項所示。另江文仁2人於本院第二審程
13 序為同時履行抗辯，是林韋伶應於江文仁2人出具系爭文書
14 時，同時繳清自111年10月15日起至江文仁2人出具文書時止
15 所積欠之租金總額，爰諭知如主文第3項所示。

16 八、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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，附此敘明。

19 九、據上論結，本件兩造上訴均為無理由，判決如主文。

20 中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　27　　日

21 　　　　　民事第六庭

22 　　　　　審判長法官　郭宜芳

23 　　　　　法官　黃悅璇

24 　　　　　法官　徐彩芳

25 以上正本證明與原本無異。

26 上訴人林韋伶不得上訴。上訴人江文仁2人如對本判決上訴，須
27 於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，
28 應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之
29 人數附繕本）。

30 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註
31 條文規定辦理。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判

01 費。

02 中　　華　　民　　國　　114　　年　　2　　月　　27　　日

03 　　　　　　書記官 吳新貞

04 附註：

05 民事訴訟法第466 條之1 :

06 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
07 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

08 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
09 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
10 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

11 第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。