

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第504號

原告 日台再生能源有限公司

法定代理人 蘇鈺琦

訴訟代理人 廖于清律師

楊詠誼律師

被告 邱清郎

邱金蓮

邱阿玉

上三人共同

訴訟代理人 吳明昇

上列當事人間請求債務不履行損害賠償事件，本院於民國111年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣肆佰貳拾伍萬柒仟捌佰壹拾陸元，及被告邱清郎自民國111年4月20日、被告邱金蓮自民國111年4月19日、被告邱阿玉自民國111年5月1日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣肆萬參仟壹佰柒拾肆由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣壹佰肆拾壹萬玖仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如於假執行標的物拍定、變賣或其他財產權假執行程序終結前，以新臺幣肆佰貳拾伍萬柒仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）被告邱清郎為坐落臺南市安南區青草段589、589-1、589-2、589-4、589-5地號土地之所有人、被告邱清郎、邱金蓮、邱阿玉則為同段589-3地號土地之共有人。被告等人委託訴外人吳明昇，於民國110年2月24日與原告就上開臺南市安南區青草段589、589-1、589-2、589-3、589-4、5

89-5地號土地（以下合併簡稱系爭土地）簽立太陽光電地面型租賃契約（以下簡稱系爭租約），由原告承租系爭土地，利用系爭土地設置太陽能光電系統，發電後售電予台電公司，租期自簽約時起至台電公司購售合約消滅時為止，租金則依據台電公司購電金額8%計算。原告於簽約後，即開始著手進行太陽能光電系統之設置，於建置太陽能模組前，需先進行規劃、設計之工作，並需申請台電公司審查，故原告另委請訴外人華苒能源股份有限公司（以下簡稱華苒公司）進行上開作業，並於110年9月2日支付費用新臺幣（下同）4,257,816元。詎於原告預向台電公司申請審查時，發現系爭土地已有他人申請審查，代表被告有將系爭土地一地二租之情形，則被告將系爭土地一地二租之行為，顯已違反系爭租賃契約以及出租人保持義務之規定，造成原告無法繼續就系爭土地進行後續太陽能光電系統之建置，已支出之費用血本無歸，爰依債務不履行之法律關係，請求被告給付損失金額4,257,816元。

（二）被告抗辯兩造間並未成立租賃關係，並不足採：

- 1.被告已自承系爭租賃契約上之簽名為真正。
- 2.系爭租賃物就租期、租金、租賃標的物已有明確約定，就租賃契約必要之點業已達成合意，系爭租約自屬有效成立。
- 3.系爭租約第17條已明定租金之計算方式，至於第16條乃整備期租金之規定，該條既未記載金額，代表雙方並未約定告應給付整備期之租金。又租金給付方式只需給付雙方合意即可，並不影響系爭租約之效力。
- 4.依據台電公司定頒之「配電線再生能源工作程序自主檢核表」，申請人於台電公司核發審查意見書後，須提供與地主簽立之租賃契約公證書，代表所謂經「公證」之租賃契約，僅為配合台電公司審查程序之行政文件，兩造間就系爭租約之成立及其權利義務關係，自不因系爭租約是否經公證而受影響。

01 5.兩造間之權利義務關係在於系爭租約，至於承租後向台電
02 公司申請審查、設置太陽能設施、發電售電等，均與被告
03 無涉，則被告所稱台電饋線、原告與華萼公司間契約價金
04 給付時程等問題，均與被告無涉，亦未影響兩造間租賃契
05 約之成立及效力。

06 (三) 兩造於110年2月24日簽立系爭租約，並約定至少一年以上
07 之整備期，詎料被告於短短4個月之7月22日，即出具土地
08 使用同意書予中晏公司，而被告代理人吳明昇明知系爭土
09 地已提供他人使用，仍於同年7月28日向被告謊稱須與地
10 主確認等語，藉詞脫免出租人之責，其後甚至於8月17日
11 寄發存證信函主張系爭租約自動失效，足顯被告毫無誠信
12 可言，手段心態實屬可議。

13 (四) 依被告提出之110年9月1日與中晏公司之租賃契約，足證
14 被告有一地二租之違約事實，本件原告依債務不履行之法
15 律關係請求，自屬有據。又本件原告係依據債務不履行之
16 法律關係請求，依法規定消滅時效為15年，被告抗辯罹於
17 時效等語，顯屬誤解。

18 (五) 聲明：

19 1.被告應給付原告4,257,816元，及自起訴狀繕本送達被告
20 之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

21 2.訴訟費用由被告負擔。

22 3.願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告抗辯：

24 (一) 被告等人委託訴外人吳明昇處理系爭土地設置太陽能發電
25 租賃相關事宜，因系爭土地苦無饋線可用，經吳明昇尋求
26 多家太陽能業者至現場勘查，多家太陽能業者均表示：與
27 台電公司確認後系爭土地無饋線可以使用，惟原告公司所
28 屬人員黃佩儀表示可以透過關係拿到饋線，被告等人再委
29 託吳明昇，於110年3月份與華萼公司簽訂簡約，華萼公司
30 並稱該簡約及相關資料僅供原告內部行政流程使用，待台
31 電公司確定案場可施作時，會再與吳明昇及被告等人進行

01 公證並簽訂正式合約，目前該簡約尚未公證，內容空白處
02 全部保留甚至未填寫租金及付款方式，只有一般用印及簽
03 名，截至目前為止，被告亦未向原告及華苒公司收取任何
04 費用。

05 (二) 原告公司所屬人員黃佩儀於110年7月28日透過通訊軟體LI
06 NE表示，因110年3月9日簽訂之簡約內容有些違法，原告
07 希望與被告另外簽訂一份新約，希望被告提供匯款資料並
08 且公證；被告因原告與華苒公司之諸多說詞反覆不一且有
09 不合理之處，希望原告先廢除簡約，被告再考慮是否簽訂
10 新約，但原告不同意。華苒公司於通訊軟體LINE多次與被
11 告說明已經支付70~80萬元訂金購買設備，若被告不繼續
12 履行該簡約即需賠償原告損失，顯不符合常理，況迄今台
13 電公司尚未知道有此案場，遑論該案場是否有符合法規等
14 疑慮，因此在尚未取得同意備案前都有變數，更不可能會
15 有業者會在此階段冒險支付龐大訂金。

16 (三) 原告明知該簡約有問題，卻仍於110年9月2日匯款4,257,8
17 16元至華苒公司，原告如何證明此筆費用係用於系爭土地
18 上？原告與華苒公司簽訂之光電工程合約書中載明，雙方
19 簽定合約後（最遲於30日內）原告必須支付華苒公司總工
20 程款10%，合計4,257,816元（含稅），然該合約簽約日期
21 為110年4月10日，而原告提供之匯款資料日期卻為110年9
22 月2日，顯徵該合約與原告匯款日期不符；再者，該合約
23 內容，明顯可由原告與華苒公司自行隨意擬定，毫無可信
24 度可言。

25 (四) 太陽能饋線非常搶手，建置太陽能發電前，有申請審核之
26 順序問題，優先審核通過者則有優先建置權，一旦設計必
27 需趕緊送台電公司審查獲取PV編號，若被該地區其他人搶
28 先申請，被告將無法租賃土地予太陽能業者使用，更少了一
29 筆20年的租金收入，又因原告遲遲沒有申請，說詞反覆
30 甚至諸多不合理，訴外人中晏電業股份有限公司（以下簡
31 稱中晏公司）得知此事後主動幫忙申請系爭土地PV編號，

01 以確保被告權益。

02 (五) 時至111年4月30日經電話詢問台電公司後得知系爭土地區
03 域仍然沒有饋線可以申請使用，但台電公司已經重新規劃
04 好全台灣的饋線，系爭土地區域最快於2023年底發包施
05 工，待施工完成後才可以繼續申請建置太陽能案場；由原
06 告與華苒公司之光電工程合約書中載明，系爭土地預計施
07 作裝置總容量為1135.5kwp；每kwp單價為42,525元（未
08 稅），試問台電公司若只有500kwp之饋線容量可使用，豈
09 非得不償失，更何況至今系爭土地區域仍然沒有饋線。

10 (六) 又被告於110年8月16日收受原告公司存證信函後，已於11
11 0年8月18日回函，希望原告於7個工作日內回覆否則簡約
12 視同作廢，直至7個工作日過後，原告仍然沒有回應，故
13 兩造間並未成立契約關係。而被告與中晏公司之租賃契
14 約，已於110年9月1日公證。退萬步言，縱認原告主張有
15 理由，原告之請求亦已罹於消滅時效。

16 (七) 聲明：

17 1.原告之訴駁回。

18 2.訴訟費用由原告負擔。

19 3.如受不利益之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 三、得心證之理由：

21 (一) 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
22 益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文。
23 本件原告主張其向被告3人承租系爭土地，並於110年2月2
24 4日簽訂系爭租約，締約目的為租用系爭土地以設置太陽
25 能光電系統，發電後售電予台電公司，租賃期間自簽約時
26 起至台電公司購售合約消滅時為止（系爭租約第四條第一
27 項），租金則以台電公司購電金額8%計算（見系爭租約第
28 十七條）等語，業據提出系爭土地登記謄本、系爭租約為
29 憑；被告並不爭執系爭租約形式上之真正，且被告訴訟代
30 理人吳明昇亦到庭陳稱係其親自在系爭租約上簽名，惟以
31 系爭租約僅係簡約，兩造尚未成立租賃契約云云置辯。經

查：

- 1.系爭租約已就【租賃期間（自簽約時起至台電公司購售合約消滅時為止，見系爭租約第四條第一項）、租賃標的物（即系爭土地，見系爭租約第七條）、租金（以台電公司購電金額8%計算，見系爭租約第十七條）】（見本院111年度補字第256號卷第37至42頁之系爭租約書）等租賃契約重要事項具體載明，而被告並不爭執系爭租約上代理人吳明昇簽名之真正，自應認系爭租約已有效成立。
- 2.系爭租約第1條第7項「租金帳戶：甲方（即被告）指定乙方（即原告）撥付土地租金之帳戶。如下。（空白）」雖未明確填載帳戶（見本院111年度補字第256號卷第37頁），惟系爭租約既已明確載明租金計算方法，未填帳戶，僅係支付方法尚未確定，並不影響應付租金及其金額之計算，顯不影響系爭租約之有效成立。
- 3.至系爭租約第37條「本契約書應經法院或民間公證人公證，本契約正本3份，訂約人雙方各執1份（應依法貼足印花稅票），並於法院公證處或民間公證人事務所留存1份。副本2份，雙方各執1份，分別陳轉備用，如有誤繕，以正本為準。」雖約定應經公證（見本院111年度補字第256號卷第42頁），然觀系爭租約全文，並無應經公證始成立契約之約定。是公證系爭租約之約定，應僅係作為向臺電申請或存證之用，難認係系爭租約有效成立之要件，即系爭租約雖未公證，並不影響系爭租約之有效成立。
- 4.況被告代理人吳明昇於110年8月17日寄發之台南海佃郵局存證號碼000057號存證信函第5點「地主欲終止此合約，如需要地主方負擔貴司損失，請貴司於七個工作日內回覆，並且提供有效證明，如無法提供有效證明，舊約視同無效作廢」之內容（見本院卷第159頁），可知被告斯時對於系爭租約已於110年2月24日有效成立乙節，並不爭執。
- 5.綜上，被告抗辯系爭租約僅係簡約，必要填寫內容全部空

01 白，且未經過公證，兩造尚未成立租賃關係云云，並不足
02 採信。而原告主張系爭租約於110年2月24日兩造簽立時即
03 已有效成立等語，為可採信。

04 (二)再按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得
05 請求賠償損害。因可歸責於債務人之事由，致為不完全給
06 付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其
07 權利。因不完全給付而生前項以外之損害者，債權人並得
08 請求賠償；民法第226條第1項、第227條分別定有明文。
09 原告復主張於簽訂系爭租約後，因被告違約一地二租，將
10 系爭土地出租予第三人即訴外人中晏公司，致原告在系爭
11 土地上無法進行後續太陽能光電系爭之建置，其損害係可
12 歸責被告，依債務不履行損害賠償之規定，被告應賠償原
13 告之損害等語；惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經
14 查：

- 15 1.系爭租約並無約定原告必須在何期限內向台電公司申請太
16 陽能饋線之相關約定，況此部分係屬原告承租後向台電公
17 司申請審查、設置太陽能設施、發電售電之程序事項，均
18 與兩造間系爭租約之成立及權利義務無涉。是被告於110
19 年2月24日簽訂系爭租約後未及半年之110年8月17日即片
20 面終止系爭租約，顯不符合系爭租約之約定，自屬無據。
- 21 2.況原告於片面終止系爭租約之110年8月17日前之110年7月
22 22日即已出具系爭土地之使用同意書予中晏公司，而中晏
23 公司於111年8月11日已以系爭土地向台電公司申請再生能
24 源發電設備併聯（見本院卷第33頁），更足認被告片面終
25 止系爭租約，並不符合系爭租約之約定，實屬無據。
- 26 3.綜上，原告主張系爭租約已終止云云，不足採信。是原告
27 主張被告因被告違約一地二租，將系爭土地出租予第三人
28 即訴外人中晏公司，致原告在系爭土地上無法進行後續太
29 陽能光電系爭之建置，其損害係可歸責被告，依債務不履
30 行損害賠償之規定，被告應賠償原告之損害等語，為可採
31 信。

01 (三) 復按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以
02 填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第216條第1項
03 定有明文。原告主張其為履行系爭租約，委請華苒公司進
04 行太陽能光電系統之規劃、設計工作，已於110年9月2日
05 支付費用4,257,816元，因可歸責被告之事由，致系爭租
06 約未履行，並致原告受有前揭已支付華苒公司4,257,816
07 元之損害等語，並提出與華苒公司簽訂之光電工程合約書
08 (以下簡稱系爭光電工程合約書，見本院卷第81至105
09 頁)及第一銀行臺幣付款交易證明單(以下簡稱系爭付款
10 交易證明單，見本院111年度補字第256號卷第59頁)為
11 憑；惟為被告所否認，並質疑原告與華苒公司簽訂之系爭
12 光電工程合約書之真正。經查：

13 1.觀系爭光電工程合約書【第1條：「工程名稱：台南市○
14 ○區○○段000○0000000地號太陽光電發電系統工程」、
15 第2條「台南市○○區○○段000○0000000地號」、第6條
16 「付款辦法：1.第一期款：雙方簽本合約後(最遲於30日
17 內)，甲方應付總工程款之10%，合計4,257,816元未
18 稅。」】之記載，工程內容為設計並執行太陽光電發電系
19 統工程(即系爭租約之租地原因)、工程地點即為系爭土
20 地，且其上所載之第一期工程款亦與系爭付款交易證明單
21 上原告支付予華苒公司之費用4,257,816元相符，堪認原
22 告主張因可歸責被告之事由，致系爭租約無法履行，其因
23 此受有已支付華苒公司工程款4,257,816元之損害等語，
24 為可採信。

25 2.又系爭光電工程合約書上已具體載明工程內容、工程地
26 點、工程總價、付款辦法、工程期限等重要事項，原告亦
27 已依約給付相當第一期工程款之金額4,257,816元予華苒
28 公司。是被告抗辯系爭光電工程合約書之真正，及抗辯原
29 告給付華苒公司工程款金額4,257,816元與系爭土地無關
30 云云，均不足採。

31 3.綜上，原告主張因可歸責被告之事由，致系爭租約無法履

01 行，其因此受有已支付華萬公司工程款4,257,816元之損
02 害等語，既為可採。從而，原告依系爭租約及債務不履行
03 損害賠償之法律關係，請求被告賠償已給付華萬公司工程
04 款4,257,816元之損害，核屬有據。

05 四、綜上所述，原告依系爭租約及債務不履行損害賠償之法律關
06 係，請求被告給付4,257,816元，及自起訴狀繕本送達翌日
07 即被告邱清郎自111年4月20日起、被告邱金蓮自111年4月19
08 日起、被告邱阿玉自111年5月1日起，均至清償日止，按週
09 年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

10 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法與舉證，
11 經審核結果並不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，
12 自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

13 六、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應
14 依職權為訴訟費用之裁判，民事訴訟法第78條及第87條第1
15 項分別定有明文。經核本件訴訟費用額為43,174元（即第一
16 審裁判費），而原告之請求為有理由，爰依上開規定確定被
17 告應負擔之訴訟費用如主文第2項所示。

18 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
19 於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額併予宣告之。

20 八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87
21 條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

22 中 華 民 國 111 年 10 月 13 日

23 臺灣臺南地方法院民事第二庭

24 法 官 王 獻 楠

25 上為正本係照原本作成。

26 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
27 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
28 20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，
29 應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 111 年 10 月 13 日

31 書記官 蕭 雅 文