

臺灣臺南地方法院民事判決

112年度訴字第1469號

原告 鴻縣五號能源股份有限公司

法定代理人 洪煜昌

訴訟代理人 方振名

參加人 許艷秋

訴訟代理人 洪濬詠律師

侯怡秀律師

被告 張淑珠

訴訟代理人 黃毓棋律師

李羽加律師

陳秀嬋律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國113年10月8日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣2,097,456元，及自民國111年12月30日起
至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

參加人參加費用由參加人負擔。

01 本判決於原告以新臺幣699,152元為被告供擔保後，得假執行。
02 但被告如以新臺幣2,097,456元為原告預供擔保，得免為假執
03 行。

04 事實及理由

05 一、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起
06 見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項
07 定有明文。所謂有法律上利害關係之第三人，係指本訴訟之
08 裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因當事人之
09 一造敗訴，而將致受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於
10 第三人，而第三人私法上之地位，因其所輔助之當事人一造
11 敗訴，將受不利益者而言；且不問其敗訴判決之內容為主文
12 之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響
13 者，均應認其有輔助參加訴訟之利益而涵攝在內（最高法院
14 111年度台抗字第1145號、106年度台抗第1116號、104年度
15 台抗字第338號裁定意旨參照）。查被告前為臺南市○○區
16 ○○○00000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，與原
17 告於民國108年10月31日就系爭土地訂有租賃契約（下稱系
18 爭契約），之後於111年5月24日將系爭土地出賣予許艷秋
19 （下稱系爭買賣契約），因許艷秋未承擔系爭契約致原告受
20 有損害，原告乃起訴請求被告依系爭契約給付懲罰性違約金
21 等，則被告是否違約，涉及許艷秋是否承擔系爭契約而負有
22 與原告簽立系爭契約之義務，堪認許艷秋就兩造之訴訟有法
23 律上之利害關係，經本院告知訴訟後，許艷秋於112年12月2
24 7日具狀為輔助原告一造而聲請參加訴訟（見本院卷第87、8
25 8頁），核與前揭規定相符，應予准許。

26 二、原告起訴主張：

27 （一）原告為建置太陽光電發電系統，向被告承租其所有之系爭
28 土地，雙方於108年10月31日簽訂系爭契約，並經公證完
29 成。按系爭契約第6條第3項約定：「甲方（即被告，下
30 同）對租賃標的之所有權或乙方（即原告，下同）對電站
31 之所有權，得讓與第三人，但應確保受讓人依本契約訂定

01 條件承擔本契約。」另同條第4項約定：「如有前項情
02 形，甲、乙雙方及受讓人應於所有權移轉完成之翌日起30
03 日內，辦理完成契約承擔之簽約與公證等相關事宜；出讓
04 方並應使受讓人配合辦理之。」詎被告於111年6月28日將
05 系爭土地出售與參加人後，未依約履行使參加人與原告簽
06 訂租賃契約並公證，幾經溝通及存證信函書面催告，亦未
07 獲改善，致原告無法達成租賃契約之目的，建置太陽光電
08 發電系統而受有損害。

09 (二) 依系爭契約第7條第2項第1款之約定：「甲方違反本契約
10 義務經乙方定合理期間以書面催告甲方進行改善，甲方逾
11 期仍未改善者，乙方有權終止本契約，並請求以10倍年租
12 金計算之懲罰性違約金，甲方並應返還乙方已給付之權利
13 金。」原告於111年9月14日以山上郵局存證號碼18存證信
14 函催告被告應於7日內依約履行將系爭契約由受讓人承
15 擔，被告於111年9月15日收受存證信函，惟被告未履行。
16 原告再於111年12月19日以台南文元郵局存證號碼246號存
17 證信函向被告終止系爭契約，並請被告10日內依約給付權
18 利金及違約金，該存證信函已於111年12月20日送達被
19 告。原告爰依上開約定請求被告給付以10倍年租金計算之
20 懲罰性違約金2,021,640元（計算式：每月租金16,847元
21 $\times 12$ 個月 $\times 10$ 倍=2,021,640元），及返還原告已給付被告
22 之權利金75,816元，總計2,097,456元。又原告111年12月
23 20日送達之存證信函已明定期限，請求被告應於函到10日
24 內依約履行，惟仍遭置之不理，爰請求自111年12月30日
25 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

26 (三) 聲明：

- 27 1. 被告應給付原告2,097,456元，並自111年12月30日起至清
28 償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 29 2. 訴訟費用由被告負擔。
- 30 3. 原告願提供擔保，請准予宣告假執行。

31 二、被告抗辯：

01 (一) 被告已將系爭土地之所有權合法讓與參加人，兩造間關於
02 系爭土地之租賃關係依法即由參加人繼受承擔，被告已非
03 系爭契約之出租人，自無違反系爭契約之義務可言：

04 1. 按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權
05 讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項
06 規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未
07 定期限者，不適用之，民法第425條定有明文。

08 2. 次按，出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人
09 時，依民法第425條規定，其租賃契約對於受讓人應繼續
10 存在，承租人與受讓人無須另訂契約，於受讓之時，即當
11 然發生租賃關係，亦即受讓人當然繼受原出租人行使或負
12 擔由租賃契約所生之權利或義務，而原出租人則脫離租賃
13 關係，不再負擔原租賃契約上之義務，亦不得行使其權
14 利，最高法院23年上字第3092號民事判例、80年台上字第
15 2231號民事判決可資參照。

16 3. 查，被告已在系爭契約存續期間內，將系爭土地合法出售
17 予參加人，揆諸首揭法條規定及實務意旨，應認系爭土地
18 之租賃關係無待另訂新租約，即當然由參加人繼受承擔，
19 是系爭契約所生之權利或義務自應由參加人行使或負擔，
20 被告則已脫離原租賃關係，而無須再負擔系爭契約之義
21 務，自無違反契約義務可言。

22 4. 況系爭買賣契約第13條已明載系爭土地有出租予原告，且
23 於系爭土地過戶及出款後，系爭契約即轉讓予參加人之意
24 旨，輔以被告更已將原告先行給付之111年5~10月份權利
25 金以系爭土地產權歸屬日計算找補交付與參加人(被證2，
26 計8,564元)等節，在在可證被告將系爭土地出售予參加
27 人之時，確已據實告知系爭土地已然出租予原告作為建置
28 電站之現況。再者，被告早於111年8月22日即委由黃毓棋
29 律師發函催請參加人履行系爭土地之出租人義務，及配合
30 原告辦理相關電站之設置事務，乃參加人猶未就系爭土地
31 與原告簽訂新租約並辦理公證，衡情，此自不可歸責於被

01 告，是被告並無違反系爭契約義務之情，至為灼然。

02 5.被告既已脫離系爭土地之租賃關係，則原告向非出租人之
03 被告為終止租賃契約之意思表示即不合法，從而，原告本
04 於系爭契約請求被告給付懲罰性違約金及權利金云云，於
05 法無據。

06 (二)退步言之，縱認原告得請求被告給付懲罰性違約金(被告
07 否認)，然原告主張以十倍年租金計算之方式，亦屬過高
08 而有顯失公平之情。蓋系爭契約基於不同階段定有不同之
09 使用收益對價，如自締約後至原告取得建置電站施工許可
10 日前，係以6個月為一期，每期權利金12,636元(詳原證
11 1，系爭契約第2條第1項第1款)；原告取得建置電站施工
12 許可日至租賃期間開始起算日前，係以3個月為一期，每
13 期權利金18,953元(詳原證1，系爭契約第2條第1項第2
14 款)；自台電掛表日起，方以1個月為一期，每期租金
15 16,847元核計(詳原證1，系爭契約第4條第1項)；而本件
16 現僅處於6個月一期之權利金階段(即原告尚未取得建置
17 電站施工許可)，根本未達按月給付租金之時期，酌以系
18 爭土地現一年之權利金金額僅25,272元(計算式：12,636
19 元 \times 2期=25,272元)，而原告所請求計算懲罰性違約金之
20 一年租金金額高達202,164元(計算式：16,847元 \times 12期=
21 202,164元)，兩者相差甚鉅；兼衡原告主張其已給付予
22 被告之權利金僅75,816元，以此相較原告本件所請求之
23 2,021,640元懲罰性違約金，更已相差近三十倍之有，足
24 徵倘本件原告關於請求被告給付懲罰性違約金之主張可採
25 (假設之詞)，然逕以年租金十倍計算亦屬過高、顯失公
26 平，而有依民法第252條規定酌減之必要。

27 (三)聲明：

28 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

29 2.訴訟費用由原告負擔。

30 3.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

31 三、參加人陳述：

01 (一) 被告與原告間訂立之契約性質應為由「權利保留無名契
02 約」及「租賃契約」兩部分所組成之混合契約，兩造間就
03 不同契約負有不同的權利義務，並應分別適用各該權利義
04 務所屬契約之類型之法律規定。經查：

05 1. 原告於112年12月27日提出之民事準備狀(一)明確指出：

06 「本案系爭租賃契約書係屬於無名契約之混合契約，蓋該
07 契約約定內容並不只有租賃關係，尚包含取得電業籌設許
08 可、興辦事業計畫核可……等申請期間仍未使用土地之權
09 利保留期間……」等語，對照兩造108年度南院民公宜字
10 第001216號公證之契約書，第2條載明「權利保留期間」
11 原告與被告間約定之權利義務略以：被告應於簽立系爭契
12 約並公證完成之日起至原告取得設置電站施工許可日止保留
13 原告將來使用系爭土地之權利，原告應於該籌設期間給付
14 每期12,636元之權利金；另於取得施工許可之日起至租賃
15 契約開始前，被告無條件同意移除系爭土地之所有地上
16 物，並拋棄該地上物之所有權，原告則應於該施工期間給
17 付每期18,953元之權利金。系爭契約上開內容確實與系爭
18 土地之租賃事宜毫無關聯，僅係因通常商業習慣太陽能源
19 開發公司與地主間，欲節省公證費用及簡約契約數量之考
20 量，將權利保留之無名契約與後續附條件之租賃契約合併
21 於同一契約書中。

22 (二) 系爭契約第2條所約定內容，依據最高法院109年度台上字
23 第1021號民事判決見解，應由當事人自行決定契約之種類
24 及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係，除原告上開
25 主張外，另比對亦於本件訴訟中主張：「本件現僅屬於6
26 個月一期之權利金階段（即原告尚未取得建置電站施工許
27 可），根本未達按月給付租金之時期。」等語（112年10
28 月31日被告民事答辯狀，第5頁，第6行），可證兩造就系
29 爭契約第2條所約定內容，為獨立於租賃契約關係以外之
30 「權利保留無名契約」無訛，兩造另以系爭契約第3條、
31 第4條等條文，對有關「租賃契約」之租賃期間、租金等

01 權利義務為約定，系爭契約係由上開兩者組合為一個屬於
02 無名契約之混合契約，兩造間之紛爭自應分別適用各該權
03 利義務所屬契約之類型之法律規定，合先敘明。

04 (三) 關於系爭權利保留無名契約部分，基於債之相對性，權利
05 義務人為簽訂系爭契約之被告，不因其將系爭土地所有權
06 轉讓予參加人而有異，參加人並不當然繼受系爭契約關於
07 權利保留契約之約定，原告依系爭契約向被告請求給付懲
08 罰性違約金及權利，於法有據：

09 1. 經查，系爭權利保留無名契約為兩造間就系爭土地在原告
10 電業籌設許可、興辦事業計畫核可等申請期間內，係屬對
11 未來使用系爭土地之權利保留約定，依系爭契約第3條第3
12 項所示：甲方即被告於權利保留期間仍得就系爭土地自由
13 使用收益，對照民法第421條規定：「稱租賃者，謂當事
14 人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契
15 約。」，基此，系爭權利保留無名契約並未約定系爭土地
16 應交由原告使用收益，反而是於系爭契約中明確區分系爭
17 權利保留無名契約所收取的是「權利金」，而倘後續另外
18 約定之附條件租賃契約條件成就時，兩造依約履行該租賃
19 契約時，再由被告收取「租金」，顯見兩者約定性質有
20 別，依據最高法院106年度台上字第706號民事判決見解，
21 應分別以各該權利義務所屬契約類型之法律規定，以判斷
22 其效力，故系爭權利保留無名契約不應與系爭租賃契約混
23 為一談，合先敘明。

24 2. 承上，參加人並無與原告間另有繼受系爭權利保留無名契
25 約合意，亦無任何法律明文規定參加人因買受系爭土地，
26 而需繼受系爭權利保留無名契約，基此以觀，系爭權利保
27 留無名契約之權利義務存在於「原告與被告間」，且基於
28 債權契約相對性原則，自僅對締約的原告與被告發生拘束
29 力，故被告辯稱將系爭土地合法出售予參加人，被告既已
30 脫離系爭土地之租賃關係，則原告向非出租人之被告為終
31 止租賃契約之意思表示即不合法云云，於法無據，被告仍

01 為系爭權利保留無名契約之締結契約當事人，原告自得合
02 法通知被告終止系爭契約，且被告違反系爭契約之約定未
03 於出售土地時通知原告行使優先購買權、或未確保受讓人
04 依系爭契約訂定條件承擔系爭契約等，皆係被告本身違反
05 其契約義務之違約行為，與參加人全然無涉，原告本於系
06 爭契約請求被告給付懲罰性違約金及權利，自有理由。

07 (四) 關於系爭租賃契約部分，該附條件之租賃契約，因條件尚
08 未成就，契約尚未生效，參加人無從因受讓系爭土地進而
09 繼受系爭租賃契約，縱認為系爭租賃契約條件已達成，系
10 爭土地於被告購入時，尚未交付予原告占有，參加人並不
11 受買賣不破租賃拘束，被告仍並不因此脫離租賃關係，仍
12 應由被告負擔原租賃契約上之義務，原告向被告請求給付
13 違約金，應有理由：

14 1. 經查，兩造間所訂立之系爭租賃契約部分，係屬附條件之
15 租賃契約，僅有在系爭土地通過各式許可要求，並經施工
16 完畢，由台灣電力公司掛表後條件成就，始起算租賃契
17 約，惟本件事實上仍在6個月一期之權利保留階段，尚未
18 施工完成亦未掛表，條件尚未成就，系爭租賃契約部分不
19 生效力，故參加人買受系爭土地，亦無繼受系爭契約之可
20 能。

21 2. 退步言，縱認為系爭租賃契約部分已生效力，原告自承：
22 「更何況被告（即出租人）根本尚未交付租賃物予原
23 告。」等語（112年12月27日民事準備狀(一)第3頁第13
24 行），及被告主張：「本件現僅屬於6個月一期之權利金
25 階段（即原告尚未取得建置電站施工許可），根本未達按
26 月給付租金之時期。」等語（112年10月31日被告民事答
27 辯狀，第5頁，第6行），可證兩造均不爭執系爭土地尚未
28 交付予原告，並非由原告占有中，依據民法第425條規
29 定，買賣不破租賃原則應僅於「出租人於租賃物交付後，
30 承租人占有中」之情況下，為了保護承租人之利益而定，
31 本件中並不符合上開條文之構成要件，被告置辯系爭土地

01 之租賃關係已由參加人合法繼受承擔，即由參加人當然既
02 受行使或負擔系爭契約所生之權利、義務云云，於法無
03 據，被告不因出售系爭土地而免除其契約上之義務，原告
04 已合法終止與被告之契約，原告自得因被告之違約金行為
05 請求給付違約金甚明。

06 (五) 茲有附言，被告實以欺騙之手法，於出售系爭土地時欺瞞
07 參加人系爭契約無從履行並不影響使用等，以層層話術堆
08 疊，從未出示系爭契約予參加人，參加人於本件訴訟中第
09 一次看見系爭契約，備感訝異，又見被告於出售土地後將
10 其違約行為之責任推卸致參加人身上，而參加人僅係一名
11 從事教育行業善良公民，單純欲購入良田，卻捲入被告預
12 謀之圈套中，深感無奈。

13 四、兩造及參加人不爭執事項：

14 (一) 原告為建置太陽光電發電系統，向被告承租其所有之「臺
15 南市○○區○○○段00000地號土地」，租期依原告與台
16 灣電力股份有限公司間「太陽光電發電系統電能購售契
17 約」之購售電期間，共計20年。兩造於108年10月31日簽
18 訂租賃契約書，並經公證完成，每月租金16,847元（原證
19 一）。原告依系爭契約第2條約定，已繳納之權利金為
20 75,816元。

21 (二) 被告將系爭土地出售予第三人許艷秋，並於於111年6月28
22 日完成所有權移轉登記。

23 (三) 依據系爭契約第6條第3項約定，被告對租賃標的之所有權
24 或原告對電站之所有權，得讓與第三人，但應確保受讓人
25 依本契約訂定條件承擔本契約；及第4項約定，如有前項
26 情形，被告、原告雙方及受讓人應於所有權移轉完成之翌
27 日起30日內，辦理完成契約承擔之簽約與公證等相關事
28 宜，出讓方並應與受讓人配合辦理之。

29 (四) 系爭土地受讓人許艷秋目前尚未與原告為系爭契約契約承
30 擔之簽約與公證事宜。

31 五、得心證之理由：

01 (一) 兩造間簽立之系爭契約書，性質為何？經查：

02 1.兩造於108年10月31日簽訂系爭契約書，並經公證完成，
03 此有原告提出原證1公證書、租賃契約書在卷可按（見本
04 院112年度司促字第14400號卷第11-20頁，下稱司促
05 卷）。系爭契約書雖名為「租賃契約書」，然係由「權利
06 保留期間」與「租賃契約」兩個部分構成，此由系爭契約
07 約定：「第2條：權利保留期間：一自雙方簽訂本契約完
08 成日至租賃期間開始起算日前之期間，為乙方權利保留期
09 間，權利金依雙方之約定，由乙方給付之：1.籌設期間：
10 自雙方簽訂本契約並公證完成日至乙方取得建置電站施工
11 許可日前之期間，權利金以6個月為一期，每期權利金
12 12,636元。2.施工期間：自乙方取得建置電站施工許可日
13 至租賃期間開始起算日前之期間，權利金以3個月為一
14 期，每期權利金18,953元。……三甲方於權利保留期間仍
15 得就租賃標的自由使用、收益，但乙方取得建置電站施工
16 許可後，甲方同意無條件移除租賃標的上之所有地上物，
17 並拋棄該地上物之所有權，由乙方進行拆除、整地……等
18 建置電站之前置作業，甲方不向乙方請求任何賠償或補
19 償。如有任何產權糾紛或損害第三人權利之情事，應由甲
20 方負責解決並承擔之。」及「第3條：租賃期間：一依乙
21 方與台灣電力股份有限公司（以下稱「台電」）間「太陽
22 光電發電系統電能購售契約」（以下稱「售電契約」）之
23 購售電期間，共計20年。」可知。

24 2.按爭契約第2條、第3條已明定「權利保留期間」，此期間
25 為兩造簽訂系爭契約完成日到租賃期間起算日前之期間，
26 為原告對未來使用系爭土地之權利保留約定，原告應給付
27 被告「權利金」，被告對系爭土地仍得自由使用收益，而
28 「租賃期間」自原告與台電公司成立售電契約起才開始起
29 算20年，原告應給付被告「租金」。按「稱租賃者，謂當
30 事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之
31 契約。」民法第421條定有明文。兩造在「權利保留期

01 間」內，被告未將土地交付原告，被告仍得自由使用收
02 益，與租賃契約不同，僅能認係兩造間基於私法自治及契
03 約原則訂立之無名契約。

04 3.雖被告抗辯，系爭契約在任一階段無不著重在一方提供系
05 爭土地予他方建置、使用電站，他方支付相應之使用對
06 價，在在符合民法第421條租賃契約之定義云云。然查，
07 被告在權利保留期間，並未將系爭土地交付原告，而是自
08 行保留土地之使用收益權，已與民法第421條租賃之要件
09 不符，而原告交付被告的對價是「權利金」，即保留原告
10 將來取得台電的售電契約後，可以承租系爭土地的權利，
11 該權利金並非租金甚明。被告抗辯系爭契約為單純租賃契
12 約並無可採。

13 4.綜上，系爭契約的性質為「權利保留期間」之無名契約，
14 與有名契約「租賃契約」二者之混合契約，兩造負有數個
15 不同類型權利義務，應分別適用各該權利義務所屬契約之
16 類型之法律規定以判斷其效力。

17 (二)原告以被告出售系爭土地，未讓受讓人許艷秋與原告完成
18 系爭契約承擔之簽約與公證事宜，經催告仍未改善，依系
19 爭契約第7條第2項第1款約定，請求被告給付10倍年租金
20 計算之懲罰性違約金2,021,640元，及返還原告已給付之
21 權利金75,816元，是否有理由？經查：

22 1.依據系爭契約第6條第3項約定，被告對租賃標的之所有權
23 或原告對電站之所有權，得讓與第三人，但應確保受讓人
24 依本契約訂定條件承擔本契約；及第4項約定，如有前項
25 情形，被告、原告雙方及受讓人應於所有權移轉完成之翌
26 日起30日內，辦理完成契約承擔之簽約與公證等相關事
27 宜，出讓方並應與受讓人配合辦理之。此有系爭契約可按
28 (見司促卷第16頁)。又被告將系爭土地出售予參加人，
29 並於於111年6月28日完成所有權移轉登記，參加人目前尚
30 未與原告為系爭契約契約承擔之簽約與公證事宜，此為兩
31 造所不爭執應可認定。

01 2.按系爭契約第7條第2項第1款約定：「甲方違反本契約義
02 務，經乙方定合理期間以書面催告甲方進行改善，甲方逾
03 期仍未改善者，乙方有權終止本契約，並請求以10倍年租
04 金計算之懲罰性違約金，甲方並應返還乙方已給付之權利
05 金。」（見司促卷第16頁），原告因被告將系爭土地出售
06 予參加人，並於111年6月28日完成所有權移轉登記，但參
07 加人遲未辦理系爭契約之契約承擔及公證，乃於111年9月
08 14日以山上郵局存證號碼18存證信函催告被告應於七日內
09 依約履行，被告於111年9月15日收受存證信函，惟被告未
10 履行將系爭契約由受讓人承擔，原告再於111年12月19日
11 以台南文元郵局存證號碼246號存證信函向被告終止系爭
12 契約，並請求被告10日內依約給付權利金及違約金，該存
13 證信函已於111年12月20日送達被告，此有該存證信函及
14 回函可參（見司促卷第23-29頁、本院卷第99頁），被告
15 已違反系爭契約第6條第3項約定，將租賃標的之所有權讓
16 與第三人後，未確保受讓人承擔系爭契約，且經催告，逾
17 期未改善，應可認定。

18 3.雖被告抗辯其已將系爭土地之所有權合法讓與參加人，兩
19 造間關於系爭土地之租賃關係依民法第425條規定，由參
20 加人繼受承擔，被告已非系爭租約之出租人，自無違反系
21 爭契約之義務可言云云。然查：

22 (1)「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有
23 權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。
24 前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五
25 年或未定期限者，不適用之。」民法第425條定有明
26 文。

27 (2)兩造間之系爭契約屬於混合契約，包括權利保留期間的
28 無名契約，及有名契約租賃契約，當事人負有數個不同
29 類型權利義務，應分別適用各該權利義務所屬契約之類
30 型之法律規定。而系爭契約之履行，原告未取得與台電
31 公司之售電契約，租賃契約開始之停止條件未成就，尚

01 在權利保留期間，未進入租賃契約之階段，自無民法第
02 425條之適用。

03 (3)雖被告抗辯：原告申請建置電站之階段而言，原告向台
04 南市政府經濟發展局申請土地變更使用時必須檢附包含
05 土地登記謄本、地籍圖謄本及土地所有權人同意使用證
06 明等資料，且被告亦已授權原告代刻印章及用印於相關
07 文件，有系爭租約第5條第2項第11款之約定可佐，足見
08 被告已協助出具系爭土地之使用同意書等相關資料供原
09 告進行申請建置電站之作業流程，自己履行土地出租人
10 之義務而交付系爭土地予原告使用完竣云云。然查，被
11 告依系爭契約第5條第2項承諾事項第2款：「甲方應配
12 合乙方要求，提供租賃標的之土地登記謄本、地籍圖謄
13 本等相關所需文件，並協助乙方取得建置電站之相關證
14 照或許可。」被告提出上開文件協助原告取得建置電站
15 之許可，不過是依約履行權利保留期間之義務，讓原告
16 可以取得建置電站施工許可，與租賃契約開始，將系爭
17 土地實際交付原告使用收益尚屬有間，難認兩造間之租
18 賃契約已生效、被告已交付系爭土地予原告使用收益，
19 被告此部分之抗辯為無可採。

20 (4)被告又抗辯，其與參加人間之買賣契約第13條即已清楚
21 明訂：「本案土地有出租予鴻縣五號能源股份有限公
22 司承作太陽能，於土地過戶及出款後該租約即轉讓予買
23 方」等語，並提出系爭買賣契約為證（見本院卷第62
24 頁）。然查：

25 ①被告與參加人系爭買賣契約訂立時，就系爭土地出租
26 予原告承作太陽能一節如何約定，業據在場證人許家
27 成到庭證稱：「（問：在簽約現場有無任何人有提到
28 這筆買賣的土地上有出租給第三人放置太陽能板？）
29 代書朗讀簽約書狀給我們聽時有說到，我姑姑（即參
30 加人，下同）提議如果太陽能有出租就不要買，賣方
31 仲介他們就說太陽能不會過。（問：簽約時是否確定

01 該土地上有該出租契約？當時是覺得如何為何簽約購
02 買？）我姑姑說如果有太陽能就不要買，但對方仲介
03 說不會過，而且是到當年10月份就截止了。（問：當
04 時簽約現場理解的是該租約到何時為止？）111年10
05 月就終止了。當時他們就是跟我們講這樣。（提示原
06 證1原告跟被告之租賃契約書，問：於簽訂土地買賣
07 契約書時有無看過該租賃契約書？）沒有。（問：當
08 天沒有提示該契約書給你們看？）沒有。（提示被證
09 1土地買賣契約書，問：該契約書第13條特約事項有
10 用手寫『本案土地出租予鴻縣五號能源股份有限公司
11 承作太陽能，於土地過戶及出款後，該租約即轉讓予
12 買方。』，參加人有無看到這個條文？有無對此表示
13 意見？）當時有講說如果太陽能過的話，就不要買，
14 對方說到10月份，不會過。」等語；及在場證人李秀
15 玲到庭證稱：「（問：跟參加人之關係？）朋友。

16 （提示被證1，問：該土地買賣契約書有無看過？該
17 契約書於111年5月24日簽約時你有無在場？）我在現
18 場。（問：是否知道該土地買賣契約書之內容？）當
19 時有代書，是代書在處理，當時有念最後兩段。

20 （問：當天買賣當事人被告跟參加人本人有無在現
21 場？）我印象中我跟許艷秋、許家成，中間是仲介跟
22 代書，對面是張淑珠跟他老公。還有壹個中人。

23 （問：簽定土地買賣契約過程中有提到土地上有出租
24 給第三人設置太陽能板的事情嗎？）寫完時念的時候
25 許小姐才知道，他當時表示如果有太陽能就不買。

26 （問：許艷秋已經表示如果有出租給第三人設置太陽
27 能版時就不要買，這時賣方跟仲介如何說？）我記得
28 那時很明顯，仲介很激動說許小姐不可能啦，絕對不
29 會過，就問他為何不會過，因為我們不懂，他解釋說
30 太陽能好像要兩甲，只有買五分，絕對不會過。（提
31 示本院卷第63頁，問：系爭土地買賣契約書特約事項

01 中有提到，出賣人原先有將土地出租給原告，若土地
02 賣給許艷秋後，租賃契約會移轉到許艷秋身上，對此
03 許艷秋在現場有做什麼表示嗎？）許艷秋很堅持說太
04 陽能上面他就不要，當時我記得仲介跟他說不會
05 過，好像印象說到十月底，絕對不會過，就放心，他
06 們應該是想說有認識，所以才簽這份契約。……

07 （問：剛才提到買賣當時都不知道有租賃契約，事後
08 參加人知道這個租賃契約時有什麼反應？）不知道過
09 多久他打電話跟我說，她們有去協商，太陽能有跟她
10 們聯繫，第二次他就邀我陪他去太陽能公司，我就有
11 去。……第二次協商是到原告公司，當場有法務長就
12 是在場原告代理人、許艷秋跟他大姐、我，她們那邊
13 好像有楊院長，張淑珠先生，張淑珠沒有在場。

14 （問：當天協商內容？）當天為了公證這件事情討論
15 很久，我陪許小姐第一次簽約時確實沒有看過公證
16 書，根本不知道內容是什麼，可是對方一直爭執當時
17 有無拿公證書出來，但我當時確實沒有看到，爭執到
18 最後，許小姐是個很單純的人希望事情圓滿解決，好
19 像沒有結論。……（問：剛才提示的買賣契約第13條
20 內容，許艷秋是知道租賃契約的內容嗎？）不是，是
21 那個仲介，如果有太陽能就不買，是當場仲介解釋說
22 不會過的。」等語（見本院卷第217-228頁）。依據
23 證人許家成、李秀玲之證詞，系爭買賣契約簽訂時，
24 代書在朗讀系爭買賣契約內容時，僅提及系爭土地有
25 出租給原告設置太陽能板，但未說明系爭契約的具體
26 內容，當日也沒有將系爭契約提供給參加人參酌，或
27 以系爭契約作為系爭買賣契約之附件，具體表明參加
28 人契約承擔之範圍。

29 ②雖證人即系爭買賣契約之仲介蘇麗真到庭稱，簽約時有
30 提供系爭契約給參加人看（見本院第285頁），後又
31 稱：「簽約前有跟他做說明，也有給他看過紙本，他

01 有無仔細看我不記得，但沒有交給他，因為有個資問
02 題，如果確定要簽約會提供出來，可能代書會印給
03 他。……（問：證人說買賣中才將租約出示給許艷秋
04 看？）沒有，我們之前只是沒有給他書面，之前就給
05 他看過，只是沒有紙本直接給他，類似這樣重點會先
06 畫下來，這份合約重點在那裡，三年會有什麼狀況
07 ，三年滿了若要繼續執行，若有執行成功是怎樣。這
08 有牽扯原地主個資，所以沒有提供紙本，只有給他
09 看。……（問：紙本是簽約當天才給代書做影印？）
10 對，之前我們會提供給他看，但不會給他，簽約有提
11 供給代書，代書會印給他。（問：過去都不曾自己親
12 自交付給他看過？）沒有。這是個資的問題。我們當
13 天是要給代書，代書去印，不能由我們自己交付。
14 （問：意思是只有交付給代書，代書有無給許艷秋無
15 法保證？）是，我不確定。……（問：當天代書是否
16 有拿著這份租約逐條朗讀給在場的每人聽？）我有去
17 做解釋，但代書沒有逐條念。（問：是如何解釋？）
18 我忘記了。太久忘了。（問：有無逐條解釋？）沒
19 有。（問：你只是概要的說有一份租約？）我不記
20 得。我們有提供出來，不是只概要講。……（問：買
21 賣當天你如何解釋，內容都記不清楚？）記不清楚。
22 （問：有無特別提到這份租約有違約金？）不知道。
23 （問：依照你業務經驗，實務上你提供這份文件給代
24 書，代書會去影印，是否會作為買賣契約的附件？）
25 會，我們都留在合約中。（問：為何本件沒有？）我
26 不知道。」等語（見本院卷第286-296頁）。依據證
27 人蘇麗真之證詞，蘇麗真在被告與參加人簽訂系爭買
28 賣契約時，雖曾提及系爭土地有出租給原告，但在此
29 之前或簽約當日，並未提供系爭契約的紙本予參加
30 人，蘇麗真雖曾解釋系爭契約內容，但說明的內容為
31 何亦不得而知。

- 01 ③「按當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括
02 的讓與第三人承受，係屬契約承擔，與單純的債權讓
03 與，尚有不同。非經他造之承認，對他造不生效力
04 （最高法院73年台上字第1573號判決意旨參照）。被
05 告雖抗辯參加人因系爭買賣契約第13條之約定，已將
06 系爭契約概括讓與參加人，參加人應承擔契約云云。
07 然查，參加人與被告如果已訂立系爭契約之承擔契
08 約，雙方至少應就承擔範圍、參加人成為新出租人等
09 必要之點達成意思表示合致，否則難認雙方成立承擔
10 契約。然並無證據顯示在簽署系爭買賣契約之前，被
11 告曾將系爭契約提供參加人審閱全部條款內容，而簽
12 署系爭買賣契約當日，仲介蘇麗真解釋系爭契約內容
13 詳情為何不得而知，而涉及出租人在租賃契約開始之
14 前尚有協助原告取得建置電站之相關證照或許可之義
15 務，一旦違約，將面臨200餘萬元之懲罰性違約金之
16 重大約定，亦未見當事人磋商及達成意思表示一致，
17 此由系爭買賣契約第13條僅記載「該租約轉讓予買
18 方」，但就租約內容為何，既未載明，也未將系爭契
19 約作為買賣契約的附件可知，難認參加人與被告間就
20 系爭契約已成立承擔契約。
- 21 ④雖被告提出被證2費用明細表（見本院卷第65頁）為
22 證，主張該明細表其他欄位有「貼補租金」8,564
23 元，是被告補貼給參加人，足證參加人已承擔系爭契
24 約云云。惟查，被證2費用明細表是系爭買賣契約的
25 代書所製作，記載系爭買賣契約之各項代辦費及代墊
26 費等，其上雖有「貼補租金8,564元」之記載，然實
27 際上是系爭契約第2條第1項第1款所收取之權利金，
28 被告將原告先行給付之111年5-10月份權利金，以系
29 爭土地產權歸日計算找補交付參加人。如果參加人已
30 承擔系爭契約屬實，被告、參加人均知悉該筆款項是
31 「權利金」，本就是參加人依約應取得之報酬，為何

01 會語焉不詳的記載為「貼補租金8,564元」？故該筆
02 款項不論是被告無法律上原因誤為給付，或是參加人
03 誤為是出租原告設置太陽能之對價，亦或參加人跟本
04 沒有注意到費用明細表裡有該筆款項均有可能，縱使
05 參加人收取該筆款項，不足以證明參加人與被告間就
06 承擔契約的必要之點已合致。被證2費用明細表不能
07 為有利被告之認定。

08 ⑤故系爭買賣契約第13條有關「本案土地有出租予鴻縣
09 五號能源股份有限公司承作太陽能，於土地過戶及出
10 款後該租約即轉讓予買方」之約定，至多係兩造宣示
11 本件如符合民法第425條之規定，系爭土地之租賃契
12 約對參加人繼續存在，而非系爭契約承擔之約定條
13 款。

14 (5)綜上，兩造間之系爭契約尚未進行至租賃契約階段，故
15 本件並無民法第425條租賃契約法定移轉至參加人之適
16 用，對原告而言，參加人並無因民法第425條成為系爭
17 契約之出租人，被告仍為系爭契約當事人，依約應確保
18 受讓人依系爭契約訂定條件承擔系爭契約。而系爭買賣
19 契約第13條並非參加人、被告契約承擔之約定條款，參
20 加人迄今未承擔系爭契約，被告已違反系爭契約之義
21 務，應可認定。

22 4.查系爭契約第7條第2項第1款約定：「甲方違反本契約義
23 務，經乙方定合理期間以書面催告甲方進行改善，甲方逾
24 期仍未改善者，乙方有權終止本契約，並請求以10倍年租
25 金計算之懲罰性違約金，甲方並應返還乙方已給付之權利
26 金。」（見司促卷第16頁）被告經原告發函催告改善後，
27 未進行改善，原告已於111年12月20日終止契約，從而，
28 原告依上開規定請求被告給付10倍年租金2,021,640元
29 （計算式： $16,847 \times 12 \times 10 = 2,021,640$ ）之懲罰性違約
30 金，及已給付之權利金75,816元，以上共2,097,456元，
31 即屬有據。

01 5.雖被告抗辯，系爭契約尚在權利保留期間，被告僅領取權
02 利金75,816元，原告請求2,021,640元之懲罰性違約金應
03 屬過高，應予酌減云云。然查：

04 (1)按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損
05 害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相
06 當之數額，民法第250條第2項前段、第252條分別定有
07 明文。次按當事人約定之違約金過高者，法院得依民法
08 第252條規定，酌減至相當之數額。倘屬賠償額預定性
09 之違約金，自應以當事人實際所受損害為主要之酌量標
10 準；若屬懲罰性之違約金，則除應依一般客觀事實、社
11 會經濟狀況酌定外，亦應參酌當事人所受損害情形，及
12 就債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之一切
13 利益為衡量之標準，始符違約罰之目的（參最高法院
14 102年度台上字第1222號、103年度台簡上字第21號判
15 決）。

16 (2)經查，依系爭契約第7條約定之內容，應認本件違約金
17 之性質為懲罰性違約金。而懲罰性違約金係用以強化債
18 務人履約意願及提高債權人受償機率，依上揭說明，懲
19 罰性違約金約定是否過高而應予酌減，端視債務人本件
20 違約之一切情狀、當事人所受損害情形，及就債務人若
21 能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益為衡量
22 之標準。查被告在兩造契約履行期間出售系爭土地，但
23 未確保土地受讓人承擔系爭契約，致原告無法繼續承租
24 系爭土地建置太陽光電發電系統而受有損失。原告建置
25 太陽能光電系統之申請程序、建置期程，相當冗長且繁
26 複，此有原告提出台南市經濟發展局第一型太陽光電申
27 請流程說明影本在卷（見本院卷第117-125頁），原告
28 必須承擔期前成本，並於取得施工許可時，於期初即投
29 入全部的電站建置費用，才有辦法完成建置電站，並開
30 始有逐年之電費收入，原告未來20年之售電利益總損失
31 為42,368,483元，此有原告提出之試算表可參（見本院

01 卷第127頁)。因本件原告初期即承擔相當多期前成本
02 建置電站，租賃期間又長達20年，租賃期間之售電利益
03 之利益高達4千餘萬元，故有以高額違約金督促被告履
04 行之必要，以確保系爭契約能順利履行，故認兩造約定
05 之違約金並無過高情事，毋需酌減。

06 6. 綜上，原告請求被告給付懲罰性違約金2,021,640元，及
07 返還原告已給付之權利金75,816元，以上共2,097,456元
08 為有理由。

09 (三) 未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，
10 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經
11 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或
12 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債
13 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算
14 之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法
15 律可據者，週年利率為5%。民法第229條第2項、第233條
16 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給
17 付違約金及返還權利金無確定期限，原告於111年12月19
18 日以台南文元郵局存證號碼246號存證信函終止系爭契
19 約，並請被告10日內依約給付權利金及違約金，該存證信
20 函已於111年12月20日送達被告，被告迄未清償，已給付
21 遲延，原告就此部分請求被告應自111年12月30日起至清
22 償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據。

23 六、綜上所述，原告依系爭契約第7條第2項第1款約定，請求被
24 告給付違約金及權利金共2,097,456元，及自111年12月30日
25 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應
26 予准許。

27 七、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
28 據，經本院審酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 八、兩造陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核於法
31 並無不合，爰分別酌定相當擔保金額宣告之。

01 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

03 民事第一庭 法 官 張麗娟

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

06 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

08 書 記 官 高培馨