

01 臺灣臺南地方法院民事判決

02 112年度訴字第1493號

03 原告 鴻縣五號能源股份有限公司

04 0000000000000000
05 法定代理人 洪煜昌

06 訴訟代理人 方振名

07 被告 楊玲珠

08 0000000000000000
09 訴訟代理人 黃毓棋律師

10 李羽加律師

11 陳秀嬪律師

12 參加人 劉雨翔

13 訴訟代理人 洪璿詠律師

14 侯怡秀律師

15 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年9月20日言詞
16 辯論終結，判決如下：

17 主文

18 被告應給付原告新臺幣212萬3,224元，及自民國111年12月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

19 訴訟費用由被告負擔。

20 參加人參加費用由參加人負擔。

21 本判決第1項於原告以新臺幣70萬7,741元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣212萬3,224元為原告預供擔保，得免為假執行。

22 事實及理由

23 一、按就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。所謂有法律上利害關係，係指參加人之法律上地位，因當事人一造之敗訴，依該判決之內容將直接或間接受不利益，若該當事人勝訴，則可免受不利益者而言。查本件原告起訴主張被告違反兩造於民國108年10月31日簽立之

「租賃契約書」（如本院卷第22至29頁所示，下稱系爭契約），請求被告返還權利金新臺幣（下同）10萬1,104元及給付懲罰性違約金202萬2,120元；經被告抗辯其已將系爭契約標的即坐落臺南市○○區○○○段00○000地號土地（面積4,908平方公尺，權利範圍全部，下稱系爭土地）出售予第三人即參加人，並於111年6月28日登記為參加人所有，系爭契約權利義務關係應由參加人承受，被告並無違反系爭契約而拒絕給付。因原告上開主張，若經本判決認定系爭契約之權利義務關係確實均由參加人承受，被告無須給付懲罰性違約金或權利金，而受敗訴判決，將直接或間接影響參加人之利益，是以，參加人表示其就本件訴訟具有法律上利害關係，為輔助原告而依民事訴訟法第58條第1項規定聲請參加訴訟，合於前揭法律規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

(一)原告為建置地面型太陽光電發電系統，向被告承租其所有之系爭土地，兩造於108年10月31日簽訂系爭契約，並經公證完成。系爭契約分為兩階段：第一階段為「權利保留期間」（包含1.「籌設期間」即原告取得設置電站施工許可日前之期間，及2.「施工期間」即自原告取得設置電站施工許可日至租賃期間開始起算日前之期間），此階段系爭土地仍由被告使用收益，未交付原告，由原告按期交付被告權利金；第二階段為「租賃期間」，即電站建置完成後，自訴外人台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）掛錶日起，依原告與台電公司間「太陽光電發電系統電能購售契約」之購售電期間，共計20年，由原告按月給付被告租金。系爭契約為上開2階段之混合契約，並非單純租賃契約。

(二)111年6月間，兩造仍處於系爭契約第一階段「權利保留期間」中之「籌設期間」，原告並已依系爭契約給付被告共8期權利金，合計10萬1,104元（計算式： $1\text{萬}2,638\text{元} \times 8\text{期} = 10\text{萬}1,104\text{元}$ ）。詎被告竟於111年6月28日將系爭土地以買賣為原因移轉登記為參加人所有，卻未依系爭契約第6條第3

項、第4項約定，使參加人承擔系爭契約、與原告簽訂租賃契約並經公證，原告當時已向臺南市政府經濟發展局（下稱經濟發展局）及臺南市政府農業局（下稱農業局）取得系爭土地地目變更許可，因參加人不同意原告使用系爭土地，未與原告簽立新契約及公證，致原告無法依計畫取得設置電站施工許可及建置電站。

(三)被告雖抗辯系爭契約依民法第425條規定，無待參加人另與原告簽立新租賃契約，即已由參加人承擔被告於系爭契約之所有權利義務關係，被告並未違反契約義務，且被告已脫離系爭契約而非契約當事人，自無依系爭契約返還權利金或給付懲罰性違約金之義務；然系爭契約實為混合契約，並非單純租賃契約，且被告尚未將系爭土地交付原告，自無民法第425條規定之適用，故縱被告已將系爭土地移轉登記予參加人，仍應依系爭契約履行義務，使其受讓人即參加人與原告簽訂租賃契約並公證。原告於111年9月14日寄發存證信函催告被告依系爭契約約定，使參加人承受並履行系爭契約之義務，經被告於同年9月15日收受，卻未回應；嗣原告再於111年12月19日寄發存證信函，催告被告於收受後10日內依約定給付懲罰性違約金、返還權利金，並通知被告欲終止契約，經被告於同年月20日收受，仍未獲置理。為此，爰依系爭契約第7條第2項第1款約定，提起本件訴訟，請求被告返還權利金10萬1,104元，及給付懲罰性違約金202萬2,120元（計算式：每月租金1萬6,851元×12個月×10倍=202萬2,120元），共計請求被告給付212萬3,224元，及自111年12月30日（即被告收受上開存證信函後第10日）起算之利息等語。

(四)並聲明：

- 1.被告應給付原告212萬3,224元，及自111年12月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 2.願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)對兩造於108年10月31日簽立系爭契約，及被告於111年5月2

01 6日與參加人簽立「土地買賣契約書」，將系爭土地售與參
02 加人，並於同年6月28日將該地以買賣為原因移轉登記為參
03 加人所有等情，均不爭執。惟系爭契約不論係「權利保留期
04 間」或「租賃期間」階段，均著重於一方提供土地供他方建
05 置、使用電站，他方支付相應使用對價之內容，且於各階段
06 就租賃標的、期間、對價及支付方式均約定明確，性質上自
07 屬租賃契約，應適用民法關於租賃契約之規定。兩造簽立系
08 爭契約後，被告即將系爭土地使用同意書等相關資料交付原告
09 供其申請建置電站，原告已處於隨時可使用系爭土地之狀態，
10 堪認被告已履行土地出租人義務將系爭土地交付原告使用，原告亦因此給付被告權利金；且被告出售系爭土地時，
11 已據實告知參加人該土地出租予原告建置電站一事，參加人
12 明確知悉該土地有系爭契約存在，被告亦將原告111年5月至
13 10月間支付之權利金交付參加人，是以，依民法第425條規
14 定，被告於系爭契約之所有權利義務，自被告移轉系爭土地
15 予參加人時起，即由參加人承受，無待參加人與原告重新簽
16 立租賃契約。且被告自移轉系爭土地予參加人起，依民法第
17 425條規定，於系爭契約之權利義務即均由參加人承受，被告
18 已脫離與原告間之系爭契約，而非系爭契約之當事人，自
19 無違反系爭契約義務可言，原告主張被告違反系爭契約約
20 定，顯無理由，原告猶寄發存證信函通知已脫離契約之被告
21 欲終止系爭契約，亦不生合法終止之效力。況被告自111年8
22 月間起已多次函催參加人與原告簽訂新租賃契約並辦理公
23 證，參加人卻未為之，衡情非可歸責於被告。從而，原告主
24 張依系爭契約第7條第2項第1款約定請求被告返還權利金、
25 紿付違約金，均屬無據。

26
27 (二)縱認系爭契約非租賃契約而係混合契約，因而無民法第425
28 條規定適用，然系爭契約既以提供系爭土地予原告長期、持
29 續建置及使用電站為目的，被告亦已出具土地使用同意書等
30 相關資料供原告申請建置電站許可，原告已處於隨時可使用
31 系爭土地之狀態，堪認被告已將系爭土地交付原告使用；且

被告亦已將原告支付之111年5月至10月權利金交付參加人，被告與參加人之土地買賣契約第13條特約事項亦載明：「本案土地（即系爭土地）有出租于鴻縣五號能源股份有限公司（即本件原告）承作太陽能，於土地過戶及出款後，該租約即轉讓予買方（即參加人）。」等文字明確，一般人購買不動產依常情亦會多方查證使用現況，可徵參加人與被告簽立系爭土地買賣契約時，確實知悉系爭土地出租予原告建置電站之事。則依「債權物權化」法理，被告既有交付系爭土地予原告之事實，參加人亦明知系爭土地上存在系爭契約，被告於系爭契約之權利義務，即應由受讓系爭土地之參加人承受，參加人方負有履行系爭契約第6條第4項約定配合原告簽立新租賃契約及公證之義務，被告已非系爭契約當事人，原告主張被告違反系爭契約請求返還權利金及給付懲罰性違約金，均無理由。

(三)縱認原告請求被告給付懲罰性違約金為有理由，原告請求之違約金數額亦屬過高。被告前已出具建置電站所需相關資料予原告，故參加人是否有與原告簽訂新租賃契約，實際上並不影響原告申請電站之流程；且原告雖已取得經濟發展局及農業局同意變更地目許可函，然仍處於申請建置電站流程之前階段，並非確定取得未來20年售電收益，不能將此視為原告所失利益，原告實際上亦未受有損害。況系爭契約於不同階段，約定有不同之使用對價，現系爭契約僅處於第一階段「籌設期間」，1年之權利金合計僅2萬5,276元（計算式：1萬2,638元×2期=2萬5,276元），與原告請求懲罰性違約金之計算基準即1年租金20萬2,212元（計算式：1萬6,851元×12期=20萬2,212元），相差甚鉅，且原告已支付予被告之權利金數額僅10萬1,104元，與原告請求之懲罰性違約金202萬2,120元相差亦達20倍之多，原告請求之違約金數額過高，顯失公平，應依民法第252條規定予以酌減等語，資為抗辯。

(四)並聲明：

01 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

02 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

03 四、參加人則以：

04 (一)參加人為瘡啞人士，須利用電子設備及在家人輔助之情形
05 下，始能與他人溝通。111年5月26日參加人與被告簽立系爭
06 土地買賣契約，簽約過程短暫，參加人僅知悉購買土地一
07 事，然未曾見過系爭契約內容，亦不知悉兩造間系爭契約之
08 存在，自無可能承受系爭契約中被告之權利義務。原告交付
09 被告之系爭土地權利金10萬1,104元，被告亦未交付參加
10 人。

11 (二)系爭契約第2條「權利保留期間」之約定，係關於原告在系
12 爭土地上建置電站籌設許可、興辦事業計畫核可期間之約
13 定，此階段被告所收取者為「權利金」，第2條第3項並約定
14 被告於此期間仍得就系爭土地自由使用、收益，此與民法第
15 421條第1項規定租賃關係應將租賃物交付他方使用、收益不
16 符，兩造此階段之約定性質，應屬原告為保留就系爭土地未
17 來之使用權限，所為獨立於租賃契約關係外之「權利保留」
18 無名契約。另由系爭契約第3條「租賃期間」、第4條「租金
19 約定」，可見此部分屬兩造約定租賃期間、租金數額等權利
20 義務之「附條件租賃契約」，於系爭土地取得建置電站許可
21 並施工完成，由台電公司掛錶後條件始成就。由此可知，系
22 爭契約應屬無名契約之混合契約，被告與參加人簽立系爭土
23 地買賣契約時，兩造間系爭契約尚處於「權利保留」階段，
24 此階段無名契約之權利義務，基於債權契約相對性原則，僅
25 對系爭契約當事人即兩造發生拘束效力。被告未確保系爭土
26 地受讓人即參加人承擔系爭契約及辦理公證、或未於出售土
27 地時通知原告行使優先購買權，皆係被告對於系爭契約義務
28 之違反，與參加人無涉，原告自得通知被告終止系爭契約，
29 並請求被告返還權利金及給付懲罰性違約金。

30 (三)縱認系爭契約之租賃契約部分已生效，而可能有民法第425
31 條規定之適用，惟該條所定「買賣不破租賃」原則，僅限於

「出租人於租賃物交付後，承租人占有中」，始有適用，系爭土地迄今實際上均由佃農種植作物使用，被告並未將土地交付原告占有使用，與民法第425條規定要件不符，被告即不因出售系爭土地予參加人而免除其於系爭契約中應負之義務，原告自得以被告違反契約義務為由，依系爭契約請求被告返還權利金及給付懲罰性違約金等語。

五、兩造不爭執事項：

(一)原告為建置地面型太陽光電發電系統，向被告承租當時為被告所有之系爭土地，兩造於108年10月31日簽訂系爭契約，並經公證完成。

(二)系爭契約第2條「權利保留期間」第1項約定：「自雙方簽訂本契約完成日至租賃期間開始起算日前之期間，為乙方（即本件原告，下同）權利保留期間，權利金依雙方之約定，由乙方給付之：1.籌設期間：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許可日前之期間，權利金以6個月為1期，每期權利金1萬2,638元。2.施工期間：自乙方取得建置電站施工許可日至租賃期間開始起算日前之期間，權利金以3個月為1期，每期權利金1萬8,957元。」；同條第3項約定：「甲方（即本件被告，下同）於權利保留期間仍得就租賃標的自由使用、收益，但乙方取得建置電站施工許可後，甲方同意無條件移除租賃標的上之所有地上物，並拋棄該地上物之所有權，由乙方進行拆除、整地…等建置電站之前置作業，甲方不向乙方請求任何賠償或補償。如有任何產權糾紛或損害第三人權利之情事，應由甲方負責解決並承擔之。」。

(三)系爭契約第3條「租賃期間」第1項約定：「依乙方與台電公司間『太陽光電發電系統電能購售契約』之購售電期間，共計20年。」；第2項約定：「除雙方另有書面約定外，租賃期間屆滿後，雙方同意繼續租賃關係，租賃期間另訂書面約定之。」。

(四)系爭契約第4條「租金約定」第1項約定：「（租金）計算方

式：於台電掛錶日起算，租金以1個月為1期，每期租金1萬6,851元。」。

(五)系爭契約第6條「權利、義務轉讓」第1項約定：「本契約之效力及於繼受甲方權利、義務之人。」；同條第3項前段約定：「甲方對租賃標的之所有權或乙方對電站之所有權，得讓與第三人，但應確保受讓人依本契約訂定條件承擔本契約。」；同條第4項前段約定：「如有前項情形，甲、乙雙方及受讓人應於所有權移轉完成之日起30日內，辦理完成契約承擔之簽約與公證等相關事宜；出讓方並應使受讓人配合辦理之。」。

(六)系爭契約第7條「契約效力及終止、解除」第2項第1款約定：「甲方違反本契約義務，經乙方定合理期間以書面催告甲方進行改善，甲方逾期仍未改善者，乙方有權終止本契約，並請求以10倍年租金計算之懲罰性違約金，甲方並應返還乙方已給付之權利金。」。

(七)原告已支付被告權利金共10萬1,104元，經被告收受。

(八)被告於111年6月28日將系爭土地以買賣為原因移轉登記為參加人所有。

(九)原告於111年9月14日寄發山上郵局存證號碼17號存證信函（下稱山上郵局存證信函），催告被告依系爭契約第6條第3、4項約定，使系爭土地受讓人即參加人承擔系爭契約，經被告於同年9月15日收受。原告再於111年12月19日寄發台南文元郵局存證號碼247號存證信函（下稱文元郵局存證信函），催告被告於收受該函10日內依系爭契約第7條第2項第1款給付懲罰性違約金、返還權利金及通知終止契約，經被告於同年月20日收受。

(十)參加人迄未與原告就系爭土地辦理系爭契約承擔之簽約或公證，亦未另行簽立租賃契約。

六、本院得心證之理由：

(一)查兩造於108年10月31日簽訂系爭契約，並經公證完成，該契約分為第一階段「權利保留期間」（其中包含：1.「籌設

期間」：自兩造簽立系爭契約並公證完成日起，至原告取得建置電站施工許可日前之期間，權利金以6個月為1期，每期權利金1萬2,638元；2. 施工期間：自原告取得建置電站施工許可日至「租賃期間」開始起算日前之期間，權利金以3個月為1期，每期權利金1萬8,957元），及第二階段「租賃期間」即原告與台電公司間「太陽光電發電系統電能購售契約」之購售電期間，共計20年，自台電掛錶日起算，租金以1個月為1期，每期租金1萬6,851元等情，有原告提出之系爭契約內容及公證書在卷可稽（見本院卷第19至29頁），並為兩造所不爭執。另依系爭契約第6條第3、4項約定，於系爭契約簽立後，被告雖得將系爭土地所有權讓與第三人，但負有確保受讓人依系爭契約訂定條件承擔契約之義務，且應使受讓人配合於所有權移轉完成之日起30日內，辦理完成系爭契約承擔之簽約與公證等相關事宜（見本院卷第24頁）。如被告違反系爭契約義務，經原告定合理期間以書面催告進行改善，被告逾期仍未改善者，原告有權終止契約，並請求以10倍年租金計算之懲罰性違約金，被告並應返還原告已給付之權利金，此觀系爭契約第7條第2項第1款約定亦明（見本院卷第24頁）。

(二) 次查，兩造簽立系爭契約後，被告於111年6月28日將系爭土地以買賣為原因移轉登記為參加人所有，斯時原告尚未取得建置電站施工許可，系爭契約仍屬於「權利保留期間」中之「籌設期間」，且原告已支付被告權利金共10萬1,104元，經被告收受等情，有系爭土地土地建物查詢資料、異動索引、原告匯款明細、存款內頁、被告楊玲珠108年11月各類所得扣繳暨免扣繳憑單等在卷可佐（見本院卷第41至59頁，第79、81頁），並為兩造所不爭執。又參加人取得系爭土地所有權後迄今，仍未與原告辦理完成系爭契約承擔之簽約與公證等相關事宜，亦未與原告就系爭土地重新簽立租賃契約；原告業於111年9月14日寄發山上郵局存證信函，催告被告依系爭契約使參加人配合辦理系爭契約承擔之簽約或公

證，嗣再於111年12月19日寄發文元郵局存證信函，催告被告於收受該函10日內依系爭契約第7條第2項第1款給付懲罰性違約金、返還權利金及終止契約，均經被告收受，然未置理等情，亦為兩造所不爭執，並有山上郵局存證信函、文元郵局存證信函及收件回執在卷可參（見本院卷第31至39頁）。是以，被告於兩造簽立系爭契約後，將系爭土地移轉予參加人，然未確保參加人配合辦理系爭契約承擔之簽約或公證事宜，構成系爭契約第6條第3、4項約定之違反，且經原告定合理期間催告履行義務促請參加人配合辦理，被告仍未改善，參加人迄未配合簽約及公證事宜，則原告依系爭契約第7條第2項第1款約定，請求被告給付懲罰性違約金及返還已給付之權利金10萬1,104元，即屬有據。

(三)被告雖以：系爭契約性質屬租賃契約，依民法第425條「買賣不破租賃」規定，被告既已就系爭土地出具使用同意書等文件，而將該地實質上交付原告使用，於被告將系爭土地所有權移轉予參加人時，系爭契約對於受讓人即參加人繼續存在，無待參加人與原告另行訂立租賃契約，被告於系爭契約中之權利義務即概由參加人承受，被告並已脫離系爭契約，自無違反契約可言等語，資為抗辯。惟查，兩造間系爭契約雖名為「租賃契約」，然核其內容，係依原告籌設建置電站取得許可、購售電等不同階段，分為「權利保留期間」及「租賃期間」：於「權利保留期間」，原告就系爭土地所支付之對價為「權利金」，且依系爭契約第2條第3款約定，此階段被告仍得就系爭土地自由收益、使用；於「租賃期間」，原告就系爭土地支付之對價則為「租金」，由原告於系爭土地建置相關電站設施售電，已如前述。參諸民法第421條第1項所定：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」規定，可徵系爭契約於「權利保留期間」，既未由出租人即被告將系爭土地交付原告使用、收益，即與民法所稱「租賃」契約關係未盡相同；且以系爭契約「權利保留期間」中之「籌設期間」，原

告所支付之系爭土地對價「權利金」之數額，1年合計僅2期、共計2萬5,276元，及「權利保留期間」中之「施工期間」，原告所支付之「權利金」數額，1年合計4期、共計7萬5,828元，與「租賃期間」每月租金1萬6,851元，最初1年租金合計即20萬2,212元，且約定續租調漲相比較，益可徵兩造於「權利保留期間」，訂立系爭契約之目的，非如一般租賃契約在於使原告得占有、使用系爭土地，而係原告為籌畫設置電站尋覓合適地點，於可能需時甚長之籌設申請許可流程中，以不占有、使用土地，僅為確保將來可如預期使用土地之方式，支付「保留土地未來使用權利」之權利金，核其契約目的及內容，均與民法所定租賃契約不同，自非屬租賃契約，而屬兩造基於契約自由、私法自治所訂立之無名契約。基此，系爭契約雖名為「租賃契約」，然實質上係以「權利保留」之無名契約及「附停止條件之租賃契約」2部分所構成之混合契約。是以，被告將系爭土地出售予參加人時，系爭契約既仍屬於「權利保留」階段，而尚未進入「租賃階段」，依前所述，兩造間斯時之權利義務關係，即應受其等所簽立、性質上屬無名契約之系爭契約拘束，尚無民法第425條規定之適用。故縱系爭土地經被告移轉予第三人，系爭契約亦不當然移轉由第三人承受，而係依債之相對性，仍拘束兩造，被告如有違反系爭契約約定之情，仍應依約負相關賠償義務。從而，被告所辯系爭契約為租賃契約，依民法第425條規定，於被告將系爭土地移轉登記予參加人時，即由參加人全然繼受，被告已非系爭契約當事人，並無違反契約云云，即無可採。

(四)被告復辯稱：縱系爭契約性質非屬租賃契約，而無民法第425條規定適用，然依「債權物權化」法理，如特定當事人間以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有或使用該不動產，並由當事人依約交付使用，其實為第三人所明知或可得而知者，縱未經以登記為公示之方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動

產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在；本件因被告已出具系爭土地使用同意書等相關文件予原告，原告實質上處於得隨時占有、使用系爭土地之狀態，堪認被告已交付系爭土地予原告，且參加人向被告購買系爭土地時，對於系爭土地上存在系爭契約知之甚詳，亦於土地買賣契約上記載明確，故參加人取得系爭土地所有權時，系爭契約對於參加人仍繼續存在，參加人當然受讓被告於系爭契約中之權利義務，被告則已脫離系爭契約云云。惟查：

- 1.原告於審理中否認經被告交付系爭土地，並陳稱被告交付土地使用同意書，僅係為配合原告申請核可流程所需，不論形式或實質上均未交付系爭土地予原告占有、使用等語明確（見本院卷第276頁）；再參以系爭契約第2條第3項約定：於「權利保留期間」之「籌設期間」，被告仍得就系爭土地自由使用、收益等語，系爭契約第5條第2項第1、2款亦明文約定：被告應配合原告要求，提供系爭土地土地登記謄本、地籍圖謄本等相關所需文件，協助原告取得建置電站之相關證照或許可（見本院卷第22、23頁）。由上可知，原告於「權利保留期間」，因仍處於籌設申請取得許可之階段，尚無實際占有、使用系爭土地之需要，兩造始會於系爭契約明定被告於此階段仍可自由使用、收益系爭土地；被告雖已出具土地使用同意書、非都市土地變更同意書及土地登記謄本等相關文件資料交付原告，然此應屬被告為便利原告向主管機關申請建置電站獲得許可之流程，依系爭契約約定所負之文件提供協力義務，要難以被告已出具、交付上開文件資料予原告一事，認定被告已交付系爭土地予原告占有、使用。此外，被告亦未提出任何其他已將系爭土地交付原告占有、使用之證據資料以實其說，尚無被告將系爭土地交付原告占有、使用之公示外觀存在，與被告上開所辯債權物權化法理適用之要件，已有未符，被告所辯，即難認可採。
- 2.被告雖以其與參加人間之系爭土地買賣契約第13條特約事

項，已載明「本案土地有出租于鴻縣五號能源股份有限公司承作太陽能，於土地過戶及出款後，該租約即轉讓予買方。」等文字，且其已將系爭土地移轉登記為參加人所有後原告交付之權利金，於土地買賣契約中以貼補方式交付參加人，亦已寄發存證信函促請參加人與原告辦理簽約及公證事宜等情，抗辯參加人對於系爭契約之存在已有所知悉，應有債權物權化法理適用，系爭契約即應由參加人受讓云云，並提出其與參加人間之系爭土地買賣契約書、費用明細表及給予參加人之信函為證（見本院卷第97至115頁）。然參加人於審理中，否認簽立系爭土地買賣契約時被告曾經提示或告知系爭契約內容，且表示不知悉系爭契約存在，未收到被告轉交之原告權利金等語明確（見本院卷第277、354頁）。且觀諸被告與參加人間之土地買賣契約特約事項中所載兩造間之「租約」內容為何，並非具體明確，亦未見系爭契約作為被告與參加人間土地買賣契約之附件，或於其中標示、記載系爭契約內容，被告復未舉證證明其所辯於簽約時已將系爭契約內容提示予參加人知悉之情屬實，自難僅以參加人與被告間之系爭土地買賣契約載有上開文字乙節，逕謂參加人已明知系爭土地上存在系爭契約，並有承受系爭契約法律關係之意思。另被告提出之「費用明細表」中，固列載「貼補太陽租金8,564元」之文字（見本院卷第109頁），並於「貼補費用明細」列載「太陽能租金：賣方已收5月至10月租金1萬2,638元，賣方貼補6/29、6/30及7、8、9、10月租金共8,564元」等語（見本院卷第111頁），惟此「貼補」之法律性質為何，所謂「太陽能租金」之具體內容為何，均非明確，亦未見被告與參加人於土地買賣契約中詳細列明，尚難僅以該費用明細表中載有「貼補太陽租金8,564元」文字乙情，逕謂參加人已承受系爭契約。被告此部分所辯，亦非有據。

3.再者，債權物權化之法理，目的係為保障依特定債權契約占有、使用不動產之人，不至因不動產所有權之移轉，囿於債權契約之相對性，喪失對不動產合法占有之權源，故於具有

01 公示外觀而得使受讓人可得而知該債權契約存在之情形下，
02 例外突破債權相對性之原則，產生「外部保護」之第三人效力，
03 使占有使用人與原不動產所有權人間之債權契約，對受讓不動產之第三人仍發生效力。基此，觀諸系爭契約第6條
04 第1項雖明定：該契約之效力及於繼受被告權利、義務之人，或有被告抗辯「債權物權化」效力之意涵明文包含於該
05 契約條文內，惟上開條文第3項、第4項猶約定：被告對系爭
06 土地之所有權，得讓與第三人，但應確保受讓人依本契約訂
07 定條件承擔本契約；如有前項情形，兩造及受讓人應於所有
08 權移轉完成之翌日起30日內，辦理完成契約承擔之簽約與公
09 證等相關事宜；出讓方並應使受訴人配合辦理之(見本院卷
10 第24頁)，另明文約定要求移轉權利之被告，應確保受讓人
11 依本契約訂定條件承擔契約與公證等相關事宜，足見僅單純
12 由受讓被告權利義務之第三人承受與原告間之系爭契約內
13 容，並不足以使原告達成系爭契約之目的，系爭契約第6條
14 第3、4項約定之目的，已非僅在保障原告占有、使用系爭土
15 地之權利，而係為確保原告申辦電站建置、取得許可之流程
16 中，於被告移轉土地所有權後，仍可取得申辦所需之契約相
17 關文件資料，始會於契約中要求被告負確保受讓人再與原告
18 完成契約承擔之簽約與公證事宜之義務。是以，如依被告所
19 辯，系爭契約因債權物權化法理，於被告將系爭土地移轉登
20 記予參加人時，即當然由參加人承受系爭契約，無待參加人
21 與原告另行簽立契約承擔之書面契約或經公證，且被告自斯
22 時起即脫離系爭契約而不受上開契約義務之限制，而毋庸再
23 負任何違約義務，則兩造間系爭契約第6條第3、4項之約
24 定，不啻形同具文，此一解釋方式，顯然與兩造簽立系爭契
25 約之真實意旨有違，且對於原告權利之保障將付出闕如，殊
26 無可採。準此，被告將系爭土地所有權移轉予參加人，姑不論
27 被告是否有將系爭土地交付原告占有、使用之公示外觀，及其
28 是否有將兩造間系爭契約內容告知及提示予參加人知悉，均尚屬有疑，業如前述，系爭契約縱使如被告所辯依債

01 權物權化法理，由受讓系爭土地之參加人當然承受被告於系
02 爭契約中之權利義務，亦不因此免除被告依系爭契約第6條
03 第3、4項對原告所應負之義務，被告仍應受兩造間此一特別
04 約定內容之拘束。被告上開所辯，顯無可採。

05 (五)綜上，被告所辯系爭契約依民法第425條規定或基於債權物
06 權化法理，已由參加人承受，被告已脫離而非系爭契約當事
07 人，自無違反系爭契約可言云云，均無可採。被告違反系爭
08 契約第6條第3、4項約定，經原告定合理期間書面催告改善
09 仍未為之，原告依系爭契約第7條第2項第1款約定，請求被
10 告返還權利金10萬1,104元及支付以10倍年租金（每月租金1
11 萬6,851元）計算即202萬2,120元之懲罰性違約金，均屬有
12 據，應予准許。

13 (六)被告雖抗辯：其已將系爭土地使用同意書交付原告，參加人
14 是否與原告另行簽訂契約承擔系爭契約及經公證，實與原告
15 申請許可流程無關，且原告未實際受有損害，亦非確定可獲得
16 許可售電獲利，原告請求之違約金數額過高，應予酌減云
17 云。惟：

18 1.按當事人得約定債務人不履行債務時，應支付違約金，民法
19 第250條第1項定有明文。違約金有賠償性違約金及懲罰性違
20 約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之
21 預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則
22 以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰
23 之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之
24 約定或其他債之關係負損害賠償責任。次按約定之違約金額
25 過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，
26 此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會
27 經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂
28 法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有
29 過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，
30 依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為
31 當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既

已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。

2.查兩造間系爭契約第7條第2項第1款約定，如被告違反契約義務，經原告定合理期間以書面催告進行改善，逾期仍未改善者，原告有權請求以10倍年租金計算之懲罰性違約金甚明（見本院卷第24頁），核其內容，應屬懲罰性違約金之約定，目的在於拘束、強制被告履行契約義務，並非損害賠償總額預定性質，其違約金之數額本非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之一切情狀，故被告所辯系爭契約尚處於「權利保留期間」、原告尚未實際受有損害，故違約金數額應予酌減云云，即無可採。又衡酌兩造於訂立系爭契約時已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位，自主決定合意違約時應給付之違約金數額計算基準，自應同受該約定之拘束。本件原告為建置地面型太陽光電發電系統，與被告簽立系爭契約，於「權利保留階段」支付權利金，保留未來占有、使用系爭土地之權利，及約定於「租賃階段」支付租金向被告租用系爭土地建置電站售電獲利，須待變更使用地目、獲得建置電站許可、實際建置電站等階段後，始能開始售電獲利，前期等待時間甚長，籌設、建置成本高，且須仰賴土地所有權人配合提供申請許可所需相關文件資料，始能順利進行申請流程。今被告擅自將系爭土地轉讓他人，未依約通知原告優先承買，亦未履行系爭契約義務使土地受讓人配合辦理簽約及公證事宜，致原告原已取得經濟發展局核准變更地目，及經農業局出具同意變更地

目函文，卻因參加人取得系爭土地所有權後不同意原告使用，不願出具同意書，且未簽約公證，而無法進行後續申請施工許可之流程等情，業據原告於審理中陳述甚詳（見本院卷第350頁），並據其提出經濟發展局111年11月3日南市經能字第1111438326號函、111年8月22日南市經能字第1111032268號函、農業局111年6月15日南市農工字第1110758014號函、經濟發展局第一型太陽光電申請流程說明、原告20年租金及電費收入試算表等為證（見本院卷第215至224頁，第227至259頁），被告所為致原告前階段所付出之籌設努力無果，違約情事難謂輕微。倘被告於此重大違約時，仍得任意指摘原約定之違約金數額過高而要求核減，無異將其不履行契約之不利益歸由原告分攤，不僅對原告難謂公平，抑有礙交易安全及私法秩序之維護，自無酌減之理。從而，綜上各情，本院認兩造於系爭契約第7條第2項第1款約定以10倍年租金計算違約金數額，係屬懲罰性違約金，且無過高或顯失公平之情形，尚無酌減必要，被告抗辯違約金數額過高，應予酌減云云，要無可採。

(七)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1、2項分別定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，此亦為同法第233條第1項及第203條所明定。本件原告請求被告給付違約金及返還權利金，係以支付金錢為標的，且未定有給付之期限，則原告於111年12月19日以文元郵局存證信函催告被告於收受後10日內依約給付權利金及違約金，該存證信函已於111年12月20日送達被告，被告迄未清償，已給付遲延，原告就此

部分請求併請求自111年12月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，於法並無不合，亦應准許。

七、綜上所述，被告與原告簽立系爭契約後，將系爭土地移轉登記為參加人所有，卻未使參加人配合與原告簽約承擔系爭契約並辦理公證，違反系爭契約第6條第3、4項所定義務，且經原告寄發存證信函定合理期間催告改善，被告迄仍未確保參加人配合辦理上開簽約及公證流程。從而，原告依系爭契約第7條第2項第1款約定，請求被告返還已支付之權利金10萬1,104元，及請求被告給付202萬2,120元之違約金，共計212萬3,224元，暨自111年12月30日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

八、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當擔保金額，併予准許之。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第86條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　15　　日
　　　　　　　　民事第三庭　法官　陳薇

以上正本係照原本作成。

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訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　11　　月　　18　　日
　　　　　　　　書記官　謝婷婷