

臺灣雲林地方法院民事判決

107年度訴字第479號

原告 晁能科技有限公司

法定代理人 王國忠

訴訟代理人 張智學律師

被告 蘇石泉

訴訟代理人 林琦勝律師

黃曉薇律師

被告 蘇錦松

蘇黃秀女

蘇錦珍

上 三 人

共 同

訴訟代理人 呂明修律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國108年3月7日言

詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應偕同向雲林縣北港地政事務所辦理坐落雲林縣○○鎮○○

段○○○○號土地上門牌號碼雲林縣○○鎮○○里000000

0號建物（即使用執照為一0一港營使字第000一五號）之建

物保存登記後，交付前開建物第一類建物登記謄本及使用同意書

予原告。

訴訟費用由被告連帶負擔。

事 實 及 理 由

一、原告起訴主張：訴外人蘇仁潭於民國105年6月7日與原告

經由民間公證人陳林宜伸公證簽訂太陽能電廠專案建物屋頂

租賃契約書（下稱系爭租賃契約），租賃標的為門牌號碼雲

林縣北港鎮扶朝里扶朝209之2（即使用執照為101港營使

字第00015號）建物（下稱系爭建物）（原告起訴狀誤載租

賃標的包括坐落雲林縣○○鎮○○段○○○ ○號土地），租賃

用途為設置太陽光電電能發電系統並依能源局第三型再生能

源發電設備申請設置及併聯商業運轉發電，並約定該發電系

01 統架設範圍為裝設於合法登記建物屋頂及架設系統電錶箱、
02 變壓箱、控制箱所需位置基地。原告已於系爭建物屋頂上裝
03 設太陽光電發電設備，與台灣電力股份有限公司（下稱台電
04 公司）亦完成併聯。是蘇仁潭依系爭租賃契約第2條及第10
05 條約定，應向雲林縣北港地政事務所（下稱北港地政）辦理
06 系爭建物之建物保存登記，惟蘇仁潭已於105年12月30日死
07 亡，被告四人為蘇仁潭之繼承人，且均未拋棄繼承，而由被
08 告蘇錦松接續依系爭租賃契約辦理系爭建物保存登記時，在
09 公告期間因繼承人間遺產分配爭議，向北港地政提出異議，
10 未同意辦理保存系爭建物登記，以致未向北港地政申請系爭
11 建物保存登記，原告因而未能完成辦理經濟部能源局設備登
12 記，爰依繼承法律關係及系爭租賃契約第1條、第2條、第
13 10條約定提起本件訴訟等語，並聲明：如主文所示。

14 二、被告方面：

15 (一)、被告蘇石泉則以：

16 1、原告以系爭租賃契約第2條及第10條作為請求權基礎訴請被
17 告應辦理系爭建物保存登記，並交付該建物登記謄本及使用
18 同意書，然綜觀系爭租賃契約第2條及第10條約定，並無得
19 請求原告辦理系爭建物保存登記、交付謄本及使用同意書之
20 約定，故原告不能以上開約定請求被告辦理系爭建物保存登
21 記、交付謄本及使用同意書。

22 2、系爭建物為兩造之父親蘇仁潭所有，而於105年間，蘇仁潭
23 早就陷於意識不清，且有失智之情形，無辨識能力，如何能
24 理解出租系爭建物之法律行為之事實及法律上意義，故蘇仁
25 潭並無法與原告締結租賃契約。又系爭租賃契約雖以蘇仁潭
26 為出租人，然系爭租賃契約上僅有蘇仁潭之印文，且依公證
27 人陳林宜伸事務所之回覆資料，被告蘇錦松乃持蘇仁潭之授
28 權書辦理公證，授權書上為僅為蘇仁潭之印文，蘇仁潭並無
29 到場。雖該印文有印鑑證明，然此印鑑證明亦為被告蘇錦松
30 代理蘇仁潭至戶政機關申請，除此之外全無其他任何證據可
31 佐，蘇仁潭有授權予蘇錦松辦理出租乙事之意思，或蘇仁潭

01 有委託被告蘇錦松至戶政機關辦理印鑑證明乙事。亦無任何
02 資料顯示，該印章或印文確實為蘇仁潭所有之印章，茲否認
03 該印文及印章之真正，益證當時蘇仁潭已無行動及意思能力
04 。從而，被告蘇錦松應屬無權代理，所為之請求公證，應不
05 生效力。是依最高法院83年度臺上字第2775號判決意旨，本
06 件蘇仁潭是否有委託被告蘇錦松與原告簽立系爭租賃契約，
07 應由原告負舉證責任。

08 3、又經被告蘇石泉調閱蘇仁潭中國醫藥大學北港附設醫院急診
09 護理病歷資料，蘇仁潭於103年7月31日、103年10月5日
10 急診時，就有呼吸衰竭、醫生簽發病危通知之情形，經診斷
11 有癱瘓、高血壓及慢性阻塞性肺部疾病之病症。且蘇仁潭因
12 慢性阻塞性肺部疾病，需要連續配戴呼吸器，是蘇仁潭至遲
13 於103年10月5日起就有癱瘓及須長期配戴呼吸器之情形，
14 則蘇仁潭如何能於105間與被告蘇錦松或原告洽談代理出租
15 系爭建物屋頂及公證出租等事宜及如何能理解出租系爭建物
16 之法律行為之事實及法律上意義，故依蘇仁潭當時之辨識能
17 力並無法與原告締結系爭租賃契約。況被告蘇錦松於公證系
18 爭租賃契約時，已得知公證之法律途徑，可杜絕有無授權代
19 理出租之法律及事實上之爭議。如被告蘇錦松真有獲得蘇仁
20 潭之授權，可聯繫公證人公證蘇仁潭有授權之真意，但被告
21 蘇錦松卻捨此不為，僅單方提供授權書及印鑑證明進行公證
22 租約，於此，應是被告蘇錦松未得蘇仁潭授權，而虛偽製作
23 授權書及印鑑證明，欲藉由公證一途，以文過飾非。從而，
24 不能僅因系爭租賃契約經過公證，即據以論斷，被告蘇錦松
25 乃合法代理蘇仁潭出租系爭建物。

26 4、據雲林縣北港戶政事務所（下稱北港戶政）雲北戶字第1080
27 000301號函檢附資料所示，本案公證書所附之蘇仁潭印鑑證
28 明，為被告蘇錦松代理蘇仁潭所申請，並非蘇仁潭本人親自
29 到北港戶政申請，但並無其他證據可證明蘇仁潭確實有授與
30 代理權之意思。是以，縱系爭租賃契約書經公證，亦難據以
31 推論，蘇仁潭確實有出租之意思。

01 5、又依中國醫藥大學北港附設醫院出院病歷摘要（入院日期：
02 103年10月5、出院日期：103年10月20日三），蘇仁潭因
03 為慢性阻塞性肺部疾病，已經需要連續配戴BiPAP非侵襲性
04 使用的正壓呼吸器，無法脫離太久，否則馬上會有呼吸衰竭
05 之情形，則蘇仁潭如何能於103年10月29日前往北港戶政辦
06 理印鑑證明，103年10月29日之印鑑證明是如何辦理？懇請
07 鈞院函詢北港戶政蘇仁潭於103年10月29日申請印鑑登記是
08 否為本人親自申請，並檢附申請及影像資料到院。

09 6、復依中國醫藥大學北港附設醫院急診護理病歷資料，蘇仁潭
10 於104間即頻繁急診，於105年3月9日亦有前往急診，急
11 診護理病歷紀載有意識較恍惚之情形，且每天依賴呼吸器至
12 少六小時。於105年5月5日又前往急診。蘇仁潭慢性氣道
13 阻塞因呼吸衰竭，長時間處於二氧化碳慢性中毒之情形，意
14 識恍惚，如何能於105年5、6月進行出租系爭建物及授與
15 代理權等法律行為？懇請鈞院檢附蘇仁潭囑託中國醫藥大學
16 附設醫院鑑定：(1)蘇仁潭自何時開始有無二氧化碳慢性中毒
17 之情形？是否將因此影響辨別是事物之能力？(2)依蘇仁潭歷
18 來急診及住院護理病歷，蘇仁潭於105年5月間身體狀況及
19 意識狀態，能否為出租及授與代理權等法律行為？等語置辯
20 並聲明：原告之訴駁回。

21 (二)、被告蘇錦松、蘇錦珍、蘇黃秀女則均表示：同意原告本件請
22 求，願意協同被告蘇石泉辦理系爭建物之保存登記，並對於
23 系爭租賃契約有義務提供建物謄本及使用同意書予原告不爭
24 執等語。

25 三、得心證之理由：

26 (一)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
27 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事
28 訴訟法第277條定有明文。又私文書經本人或其代理人簽名
29 、蓋章者，推定為真正，民事訴訟法第358條亦定有明文。
30 再印章由自己蓋用，或由有權使用之人蓋用為常態，由無權
31 使用之人蓋用為變態，故主張變態事實之當事人，應就此負

舉證責任（最高法院74年度臺上字第2143號判決意旨參照）。又按文書內印章及作押既均屬真正，雖由他人代為立據而除有確切反證外，自應推定為本人授權行為，如主張印章被盜用應負舉證責任（最高法院95年度臺上字第2943號判決參照）。

(二)、經查，系爭建物為蘇仁璋出資興建，為未辦理保存登記之建物；系爭租賃契約自形式觀之，係由蘇仁璋，出具授權書予被告蘇錦松，由被告蘇錦松代理其將系爭建物出租於原告，並經臺灣嘉義地方法院所屬民間公證人陳林宜伸公證；蘇仁璋於105年12月30日死亡，被告四人為其繼承人，均未對蘇仁璋為拋棄繼承或限定繼承之聲明，有系爭租賃契約、臺灣嘉義地方法院所屬民間公證人陳林宜伸事務所107年12月19日107嘉院民公宜文字第156號函暨檢送105年度嘉院民公宜字第0785號公證卷宗影本壹卷、繼承系統表、本院107年11月21日雲院忠家悅決107家詢字第1070000991號函在卷可稽，且為兩造所不爭執，應堪採信。被告蘇石泉雖主張蘇仁璋無出租系爭建物予原告之意思云云，惟其既未否認系爭租賃契約、公證書上蘇仁璋印鑑章、印鑑證明之真正，自堪認上開文書形式之真正，依上開意旨，被告蘇石泉自應就被告蘇錦松擅自蓋用蘇仁璋之印鑑章、無權代理為系爭建物出租之債權行為等有利於己之事實，負舉證之責，故被告蘇石泉辯稱應由原告就被告蘇錦松為有權代理蘇仁璋出租系爭建物乙情，負舉證證明，自無可採。

(三)、被告蘇石泉主張蘇仁璋遲至103年10月5日起就有癡呆之病症，蘇仁璋亦因癡呆而欠缺辨識能力，不具有辨別法律事務之意思能力云云，並提出蘇仁璋之中國醫藥大學北港附設醫院103年7月31日、10月5日及105年3月9日、105年5月5日之急診護理病歷及出院病例摘要（住院日期：103年10月5日、出院日期：103年10月20日）資料為證。惟上開急診護理病歷及出院病例摘要，僅得證明蘇仁璋曾於上開時間至中國醫藥大學北港附設醫院急診及其所患疾病、檢查情

形、出入院紀錄等節，無從證明蘇仁璋於系爭租賃契約簽訂
出具授權書予被告蘇錦松時即105年6月7日之精神狀態。
又觀諸上開急診護理病歷中關於主訴部分及蘇仁璋昏迷指數
(Glasgow Coma Scale、縮寫為GCS) 或意識情況之記載為
①於103年7月31日凌晨0時25分至醫院急診之紀錄為「主
訴：昨天開始意識改變、意識嗜睡GCS：E3M5V3」等；②於
103年10月5日上午8時14分至醫院急診之紀錄為「主訴：
昨天開始呼吸短促、意識清醒GCS：E4M6V5」等；③於105
年3月9日下午6時49分至醫院急診之紀錄為「主訴：代訴
昨天開始呼吸短促，意識較恍惚，平日皆有使用氧氣、意識
清醒GCS：E4M6V5」等；⑤於105年5月5日下午1時58分
至醫院急診之紀錄為「主訴：下午開始解血便、意識清醒GC
S：E4M6V5」等，顯見蘇仁璋除於105年3月9日至醫院急
診時由陪伴家屬代為陳述症狀外，其餘均由其本人所陳述，
且能向醫生表達其自身之狀況，而其意識均清醒，再依臺灣
雲林地方檢察署檢察官97年度偵字第6764號不起訴處分書記
載蘇仁璋於105年11月19日11時10分在中國醫藥大學北港附
設醫院入院評估時之紀錄為「病患意識清醒GCS：E4M6V5」
，有該不起訴處分書在卷可參，堪認蘇仁璋於105年6月7
日前後之期間意識清晰，仍有處理事物之能力。再佐以被告
四人均為蘇仁璋之繼承人，苟蘇仁璋未授權被告蘇錦松簽訂
系爭租賃契約，何以被告蘇錦珍、蘇黃秀女會同意原告本件
請求，願意協同被告蘇石泉辦理系爭建物之保存登記，益徵
蘇仁璋確實有授權被告蘇錦松與原告簽立系爭租約之意思表
示。是原告僅以蘇仁璋於103年10月5日急診時，曾經醫師
診斷為阻塞性慢性支氣管炎，伴有急性發作癡呆症自發性高
血壓推論蘇仁璋於103年10月29日辦理印鑑證明、105年
6月7日授權被告蘇錦松出租系爭建物時係屬欠缺辨識能力
，不具有辨識法律事務之意思表示云云，洵屬無據，自難採
信。

(四)、另被告蘇石泉辯稱蘇仁璋已經需要連續配戴BiPAP非侵襲性

01 使用的正壓呼吸器，無法脫離太久，否則馬上會有呼吸衰竭
02 之情形，則蘇仁潭如何能於103年10月29日前往北港戶政辦
03 理印鑑證明云云，然按申請印鑑登記應由當事人親自為之，
04 戶政事務所辦理印鑑登記作業規定第6條本文定有明文（於
05 105年3月22日修正前為第5條規定），足徵被告蘇石泉上
06 開所辯僅屬臆測之詞，要無可採。況蘇仁潭於斯時縱如被告
07 蘇石泉所稱需使用呼吸器，無法脫離呼吸器太久，其亦可自
08 行攜帶呼吸器前往戶政機關辦理，故本院認被告蘇石泉請求
09 函詢北港戶政，蘇仁潭於103年10月29日申請印鑑登記是否
10 為本人親自申請，並無函詢之必要，併與敘明。

11 (五)、按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199
12 條第1項定有明文。故債之核心在於給付，而給付義務，可
13 分為主給付義務及從給付義務。此外，債之關係，尚可能發
14 生當事人間之附隨義務。主給付義務，係指基於債之關係所
15 固有、必備，並能決定債之關係類型之基本義務，從給付義
16 務係指為準備、確定、支持及完全履行主給付義務之具有本
17 身目的之義務（最高法院101年度臺上字第2098號判決意旨
18 參照）。從給付義務之存在目的，不在於決定債之關係之類
19 型，而是在確保債權人之利益能夠獲得最大的滿足，具補助
20 主給付義務之功能；而從給付義務之違反，若致主給付義務
21 無法依債之本旨履行，亦構成不完全給付，債權人得請求債
22 務人賠償損害。準此，倘從給付義務之內容係屬為履行主給
23 付義務所必要之協力行為，於主給付義務未經履行完畢前，
24 債務人自仍負有依約履行從給付義務之責，以使其主給付義
25 務得依債之本旨為履行。經查：

- 26 1、系爭租賃契約為原告與蘇仁潭於105年6月7日所簽立，嗣
27 蘇仁潭於105年12月30日死亡，被告四人均為蘇仁潭之繼承
28 人且均未拋棄繼承而繼承蘇仁潭之財產上一切權利、義務，
29 自應承受並履行系爭租賃契約之義務，先予敘明。
- 30 2、觀諸系爭租賃契約第1、2條之約定，乃原告承租系爭建物
31 之用途在於設置太陽光電電能發電系統並依能源局第三類再

生能源發電設備申請設置及併聯商業運轉發電；系爭租賃契約簽訂後，甲方（按即蘇仁潭）同意乙方（按即原告）著手辦理再生能源發電設備之認定申請及其他與再生發電能源發電設備相關之補助申請，甲方應於乙方通知期限內，協助及配合相關辦理程序並提供所需文件及資料；承租標的範圍關於太陽能光電系統架設範圍係裝設於合法登記建物屋頂等情，可認依據上開約定，在原告辦理再生能源發電設備之認定申請時，被告四人即有協助及配合相關辦理程序並提供所需文件及資料之義務甚明。

3、再徵之原告在系爭建物屋頂上所設裝之太陽光電電能發電設備，係屬第三型再生能源發電設備，向經濟部能源局申請設備登記時需提出系爭建物之建物登記謄本，且如系爭建物非申請人所有，應另附建物所有權人使用同意證明文件正本，有經濟部能源局105年6月24日能技字第10500116470號函在卷可查，且台電公司亦要求原告需向電業主管機關申請核發設備登記文件，並於取得設備登記文件後再向其辦理開始躉售電能，有台電公司105年12月20日雲林字第1058115131號函在卷可稽，則依據系爭租賃契約之訂約目的及依據契約債之本旨，原告就系爭建物屋頂上之太陽光電電能發電設備既已與台電公司完成併聯，並通知被告四人配合辦理向經濟部能源局申請設備登記，被告四人偕同向北港地政辦理系爭建物之建物保存記、交付建物第一類建物登記謄本及使用同意書予原告之義務，自屬履行系爭租賃契約所定辦理再生能源發電設備之認定申請之主給付義務必要協力行為，且係使該主給付義務得以依債之本旨履行之從給付義務。則被告蘇石泉抗辯原告不得依系爭租賃契約之約定請求被告辦理系爭建物之保存登記、交付建物第一類建物登記謄本及使用同意書云云，即無可採。

四、綜上，原告依繼承之法律關係及系租賃契約之約定，請求被告四人應偕同向北港地政辦理系爭建物之建物保存記、交付該建物第一類建物登記謄本及使用同意書予原告，為有理由

，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本院審酌後，認與本判決結果無影響，爰不一一論駁，併此敘明。至被告蘇石泉請求囑託中國醫藥大學附設醫院鑑定蘇仁璋自何時開始有無二氧化碳慢性中毒之情形？是否將因此影響辨別事物之能力？依蘇仁璋歷來急診及住院護理病歷，蘇仁璋於105年5月間身體狀況及意識狀態，能否為出租及授與代理權等法律行為？等情，因本院依被告蘇石泉提出之中國醫藥大學附設醫院急診護理病歷，已為上開事實之認定，本院認無送鑑定之必要，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中 華 民 國 108 年 3 月 21 日
民 事 第 一 庭 法 官 吳 福 森

以上正本係照原本作成。

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。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 108 年 3 月 21 日
書 記 官 邱 明 通