

臺灣雲林地方法院民事判決

108年度訴字第464號

原告 王森誠  
訴訟代理人 吳炳輝律師  
被告 日陽能源科技有限公司  
法定代理人 劉詩瑋  
訴訟代理人 陳澤民  
陳崢森  
唐曉倩  
翁林瑋律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國108年11月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但經被告同意者，或請求之基礎事實同一者，或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第1、2、3款、第2項定有明文。本件原告起訴狀第一項聲明原求為判決：被告應於原告給付新臺幣（下同）51萬元後，將附表（實際未有附表）所示動產交由原告管理，或禁止被告進入雲林縣○○鎮○○○段1044、1044-2、1044-3、1044-4等地號土地（下稱系爭土地）上建物即雲林縣虎尾鎮大屯6-66號房屋（下稱系爭房屋）。嗣於民國108年8月9日以民事準備狀變更上開聲明為：禁止被告進入原告所有系爭土地上建物即系爭房屋。又原告於同年10月21日言詞辯論期日時，復變更上開聲明為：被告所屬員工禁止進入原告所有系爭土地上建物即系爭房屋及豬舍。核其上開變更或為減縮應受判決事項之聲明，且請求之基礎事實同一，

而被告對於原告此聲明之變更，並無異議，而為本案之言詞  
辯論，視為同意變更，依上開規定，自應予准許。

## 貳、實體方面

### 一、原告主張：

(一)被告於106年12月7日承租原告所有系爭土地上建物即系爭房屋作太陽光電發電及周邊設備之用，依兩造簽訂之房屋屋頂租賃契約（下稱系爭契約）第七條第(二)項規定，租期開始後第一年，原告得向被告購買上開太陽光電發電系統設備（下稱系爭設備），而原告已於107年12月份，以告知函告知被告行使購買系爭設備之權利，並願給付品牌不一之差額51萬元及被告向銀行貸款之2,000餘萬元承受債務人地位支付予貸款銀行，然兩造經過多次協商，被告迄今未將原告買回之明確金額計算出來，致兩造無法達成買賣約定，藉故未達成買賣金額之合意為由，拒絕配合交付系爭設備，已違反系爭契約之約定。

(二)兩造簽約當時曾以口頭約定系爭設備必須使用中美矽晶製品股份有限公司（下稱中美晶公司）之太陽能光電板，而台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）於106年12月9日核准原告以華成綠能企業社，使用中美晶公司之太陽能光電板，准繳工程費640,206元，訴外人即被告之業務經理邱玉英則故意逾期不繳工程費，重新再以被告之名義申請，而未經原告同意，以變更太陽能光電板廠牌為綠晁科技股份有限公司方式偷渡，致產生價格差異，違反當初簽約本意，故應重新評估原告回購之價金金額。

(三)依系爭契約第七條第(二)項約定觀之，被告故意不讓買賣條件成就，已違反雙務契約之主要條件內容，被告依約有配合原告完成買賣契約之義務卻拒絕，則原告依被告違反約定，自得禁止其進入系爭房屋，否則無法達到履行債務之本旨，故基於買賣及租賃契約之主義務及禁止其進入，以利於兩造買賣之完成，亦為租賃之條件，得以達致債之本旨完善使用狀況。爰依兩造契約關係之同時履行抗辯權，請求禁止被告所

屬員工進入系爭土地及系爭房屋。

(四)並聲明：被告所屬員工禁止進入原告所有系爭土地上建物即系爭房屋。

## 二、被告抗辯：

(一)系爭設備價值數千萬元，如原告欲購回，勢必須向銀行申請貸款，因原告年邁，一般銀行通常會要求提供親屬財力保證人或請信用正常、有穩定收入之二等親屬出面為借款人，故原告如欲向銀行申請貸款支付回購款，即需由其子即訴外人王達鑑擔任財力保證人或由王達鑑出面為借款人。然王達鑑於系爭契約協議之初，即明確表達不同意購回系爭設備，且王達鑑為原告之法定繼承人，為免日後發生爭議，兩造於系爭契約訂立時，即協議原告行使回購權，應先提出王達鑑之同意書。而自原告向被告表達有回購意願以來，雖稱其已取得王達鑑之同意，然原告從未對被告提出該同意書，且經被告詢問王達鑑本人，王達鑑亦明確表示不願背負鉅額貸款，故從未表示同意，亦未曾簽署同意書，是原告提出之同意書疑為其盜刻王達鑑之便章所盜蓋，被告否認該同意書之形式及實質上真正。

(二)原告主張願以51萬元並承受被告向銀行貸款之2,000餘萬元作為回購價金云云，惟依系爭契約第七條第(三)項約定計算之回購價金，系爭設備之容量為499.8KW，以每KW46,000元整計算，回購金額為22,990,800元。原告從未提出其主張之計算依據，率以51萬之價額要求被告出售系爭設備，原告主張與系爭契約之約定不合。又原告如有意以銀行貸款之方式支付回購價金，自應先提出金融機構願貸款予原告之相關證明文件後，再與被告洽談回購事宜，然原告在未取得銀行同意貸款、其放貸數額亦不明確之情況下，空言稱可承接被告現有之貸款債務，顯非事實，並不可採。

(三)所謂同時履行抗辯，乃基於雙務契約而發生，倘雙方之債務本於同一雙務契約而發生，且其一方之給付，與他方之給付，立於互為對待給付之關係者，即可主張同時履行抗辯，民

01 法第264條定有明文。原告雖稱其主張行使同時履行抗辯權  
02 禁止被告所屬員工進入系爭土地，惟原告並未說明其可禁  
03 止被告所屬員工進入系爭土地之法律或契約約定為何？與該  
04 禁止進入系爭土地義務互為對待給付關係之被告義務為何？  
05 原告之回購條件並沒有達成，被告仍為系爭房屋屋頂之承租  
06 人，未見原告該禁止進入系爭土地之合約上依據？即隨口空  
07 稱其可行使同時履行抗辯權。

08 (四)原告稱被告與其有口頭約定，於架設系爭設備時，應使用中  
09 美晶公司製造之太陽能光電板，然被告未遵守約定，使用其  
10 他品牌，按約定應酌減回購價金云云，惟原告之主張非屬事  
11 實，且與系爭契約約定之回購價金不符，原告應就其主張負  
12 舉證之責。

13 (五)並聲明：如主文第1項。

14 三、兩造不爭執之事實：

15 (一)兩造於106年12月7日簽訂系爭契約，由被告租用原告所有  
16 系爭土地上同段604建號建物即系爭房屋之屋頂供建置系爭  
17 設備之用，被告則依約給付租金（以太陽能發電系統實際每  
18 月發電收入之7%計算），原告依系爭契約第一條第(二)項約  
19 定，並同意提供該上開發電設備及周邊設施之土地無償予被  
20 告及台電公司使用。系爭契約並向本院聲請公證，作成106  
21 年度雲院公字第001000346號公證書。

22 (二)依系爭契約第七條第(三)項約定，原告有意願購買系爭設備，  
23 應於租賃期間開始後第一年向被告出具王達鑑同意購買之書  
24 面文件，原告始得以系爭設備每KW46,000元整（未稅），包  
25 含台電電網加強線補費之價格購回（此報價不包含更換樹脂  
26 鐵皮浪板價格，依照當時業主同意報價單實報實銷為主）；  
27 惟如租賃首年原告不行使此項權利，則第二年起被告繼續依  
28 本合約約定履行，原告不得再向被告要求購入系爭設備。

29 (三)系爭設備之容量為499.8KW。

30 四、兩造之爭點：

31 (一)原告依系爭契約第七條第(三)項行使回購權之條件是否成就？

01 王達鑑是否同意原告行使回購權？原告若得回購，則回購金  
02 額為何？原告主張以51萬元作為回購價金，有無理由？兩造  
03 是否有約定應使用中美晶公司之太陽能光電板？是否有約定  
04 若未使用中美晶之太陽能光電板應酌減回購價金？

05 (二)原告主張行使同時履行抗辯權，禁止被告所屬員工進入原告  
06 所有系爭土地上建物即系爭房屋是否有理由？

07 五、本院之判斷：

08 (一)原告主張兩造於106年12月7日簽訂系爭契約，由被告承租  
09 原告所有系爭土地上建物即系爭房屋作為設置系爭設備之用  
10 ，依系爭契約第七條第(二)項規定，租期開始後第一年，原告  
11 得向被告購買系爭設備，且原告已於107年12月份，以告知  
12 函告知被告行使購買系爭設備之權利等情，業據原告提出本  
13 院106年度雲院公字第001000346號公證書、系爭契約、雲林  
14 縣稅務局房屋稅籍證明書、告知函、中華郵政掛號郵件收件  
15 回執、王達鑑之同意書、系爭土地之土地登記第一類謄本  
16 等為憑（見本案卷第45至55頁、第65頁、第93頁、第123頁  
17 、第125至133頁），堪信為真實。

18 (二)依系爭契約第七條第(二)項約定：「租賃期間開始後第一年，  
19 如甲方（指原告）有意願購買系爭太陽光電發電系統設備，  
20 應向乙方（指被告）出具王達鑑先生同意購買之書面文件，  
21 甲方始得以系爭太陽光電發電系統設備每KW46,000元整（未  
22 稅），包含台電電網加強線補費之價格購回（此報價不包含  
23 更換樹脂鐵皮浪板價格，依照當時業主同意報價單實報實銷  
24 為主）……」，此為附期限及附條件之購買權，是原告如欲  
25 行使購買系爭設備之權利，必須在租賃期間開始後第一年，  
26 向被告提出王達鑑同意購買之書面文件，且須以每KW46,000  
27 元之價格購買。本件原告固提出王達鑑蓋章之同意書為佐（  
28 見本案卷第125頁），惟被告則否認該同意書之真實性，故  
29 首應審究者為原告所提出王達鑑蓋章之同意書是否為真實？  
30 而證人王達鑑已到庭具結證述：（提示本院卷第125頁，原  
31 告提出同意書，有何意見？）那個不是我的印章，50元就可

以刻的東西，我不知道為何會有那個印章；我並沒有出具這張同意書，且我沒有在任何場合或時間表達過想要買太陽能設備的意願，也沒有同意要購買等語（見本案卷第195至199頁）明確，證人王達鑑既已到庭具結證述不曾出具原告提出之同意書文件，則該同意書顯非真正，要難認原告已具備行使購買系爭設備權利之條件，是原告主張其可行使購買系爭設備之權利，即屬無據。又原告雖主張因系爭設備使用非兩造約定之中美晶公司太陽能電板，致原告向被告購買系爭設備之價金應該重新評估云云，然原告主張兩造曾約定系爭設備須使用中美晶公司之太陽能電板一情，為被告所否認，且系爭契約內容亦無相關之約定，原告就此事實既未舉證證明，自難認其上開主張為真實，而依系爭契約第七條第(二)項約定，原告須以每KW46,000元之價格向被告購買系爭設備，被告主張系爭設備之容量為499.8KW，亦為原告所不爭執，則原告欲向被告購買系爭設備之價金為22,990,800元（計算式：499.8 × 46,000=22,990,800），原告對此金額既仍有所爭執，且未能提出其已準備給付上開價金或被告已受領上開價金遲延之相關證明，亦難認原告已依系爭契約之約定合法行使購買系爭設備之權利，則原告主張被告應依系爭契約約定之買賣關係交付系爭設備予原告一情，亦屬無據。

(二)按稱租賃者，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；出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態；承租人應依約定之方法，為租賃物之使用、收益，民法第421條第1項、第423條、第438條第1項前段分別定有明文。又系爭契約第一條第(二)項約定：原告提供系爭設備及周邊設施之土地，並同意無償提供予被告使用；第四條第(二)項約定：於系爭設備系統運轉期間，設備維護由乙方負擔，…；第五條第(五)項約定，被告如就系爭設備系統為施工、檢查、維修、清洗、網路架設等一切必要之行為，需要進入或使用建築物之其他區域時，原告同意

01 被告得隨時進入系爭房地為上述必要之行為，…，有系爭契  
02 約附卷可憑（見本案卷第47至55頁）。故依上開法律之規定  
03 及系爭契約之約定，足認被告於系爭契約之租賃期間，自得  
04 進入系爭土地、系爭房屋及周邊設施之土地進行系爭設備之  
05 施工、檢查、維修、清洗、網路架設等一切必要之行為，以  
06 為合乎租賃關係債之本旨之租賃物使用、收益。又依系爭契  
07 約第二條第(一)項約定，系爭契約之租賃起始日期為雙方正式  
08 簽約後，租賃期間自系爭設備系統商業運轉日起算至20年屆  
09 滿為止，系爭契約為106年12月7日簽訂，系爭設備系統商  
10 業運轉日則在其後，故系爭契約之租賃開始迄今僅1、2年  
11 ，其租賃期間尚未屆滿，仍然存續。而原告既無法且未合法  
12 行使購買系爭設備之權利，則系爭契約關於兩造租賃關係仍  
13 然存續，被告自得依系爭契約之約定，進入系爭土地、系爭  
14 房屋及周邊設施之土地進行系爭設備之施工、檢查、維修、  
15 清洗、網路架設等一切必要之行為，故原告依系爭契約關係  
16 之同時履行抗辯權，主張得禁止被告所屬員工進入系爭土地  
17 及其上建物即系爭房屋及豬舍，為無理由，不應准許。

18 (四)按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒  
19 絕自己之給付，但自己有先為給付之義務者，不在此限，民  
20 法第264條第1項定有明文。又所謂同時履行之抗辯，乃係  
21 基於雙務契約而發生，倘雙方之債務，非本於同一之雙務契  
22 約而發生，縱令雙方債務在事實上有密切之關係，或雙方之  
23 債務雖因同一之雙務契約而發生，然其一方之給付，與他方  
24 之給付，並非立於互為對待給付之關係者，均不能發生同時  
25 履行之抗辯（最高法院59年台上字第850號民事判決意旨參  
26 照）。本件兩造所簽訂之系爭契約，主要內容為租賃關係之  
27 雙務契約，原告依約須提供系爭土地及系爭房屋予被告設置  
28 系爭設備以管理、使用、收益，被告依約則須給付約定之租  
29 金，此為兩造之對待給付。而依系爭契約第七條第(二)項約定  
30 ，原告固得依約向被告行使購買系爭設備之權利，然此部分  
31 買賣關係之約定，原告行使其購買權與被告是否配合達成兩

造買賣系爭設備之合意，並無對待給付之關係，且被告是否配合原告達成兩造成立買賣系爭設備之合意，亦難認與原告所負提供系爭土地及系爭房屋予被告管理、使用、收益之義務具有對價關係，故原告主張被告藉故不讓買賣條件成就，已違反雙務契約之主要條件內容，原告得以此主張同時履行抗辯權而禁止被告所屬員工進入系爭土地及系爭房屋云云，亦難認為有理由。

(五)從而，原告依系爭契約關係之同時履行抗辯權，請求禁止被告所屬員工進入系爭土地及系爭房屋及豬舍等，為無理由，應予以駁回。

六、本件事證已經明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，核均與判決結果無涉，自無庸再予論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 108 年 11 月 29 日  
民事第二庭 法官 廖國勝

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後廿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 11 月 29 日  
書記官 洪明煥