臺灣新竹地方法院民事簡易判決

115年度竹北簡字第519號

原　　告　富士達股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　中島茂隆

訴訟代理人　吳麒律師

被　　告　凱淯企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　潘銘仁

000000000000000000

上列當事人間返還租賃物事件，本院於民國115年9月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應將坐落新竹縣○○鄉○○路00號建物屋頂平台上之太陽光電發電系統設備拆除，並將該屋頂平台騰空返還原告。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣165萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告前於民國105年12月22日與訴外人達智綠能科技股份有限公司（下稱達智公司）簽訂租賃契約，約定由達智公司向原告承租新竹縣○○鄉○○路00號建物之屋頂平台（下稱系爭平台），以放置其所有之太陽光電發電系統相關設備（下稱系爭設備），並約定以達智公司向台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）售電之部分所得繳付租金，租期20年，雙方並就上開租賃契約辦理公證。嗣達智公司於108年12月25日以書面通知原告，其已將放置於系爭平台上之太陽光電發電設備之主物、從物及相關契約正式轉讓予被告，並由被告承辦人員擇日聯繫處理後續變更事宜等語（下稱系爭轉讓通知）。兩造遂於109年4月24日重新簽立「租賃合約書」（下稱系爭契約），由被告承接前開契約之地位，

並於同日就系爭契約辦理公證。詎被告自始未依約給付租金，原告於115年3月17日催告被告繳付，被告仍未給付，迄今積欠租金已達4個月以上，原告爰依約以本件起訴狀繕本之送達作為終止系爭契約之意思表示。系爭契約終止後，被告即無權繼續占有系爭平台，自應拆除系爭設備、回復原狀後返還原告，爰依系爭契約之法律關係，提起本訴等語，並聲明：被告應將系爭平台上之太陽光電發電系統相關設備拆除後騰空返還原告；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊不爭執系爭契約為真正，惟達智公司僅將系爭平台之租約轉讓予伊承擔，系爭設備及其與台電公司之售電契約均未隨同轉讓，台電公司未曾給付伊售電所得，且系爭設備非伊所有，伊亦無權拆除等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠、原告主張之上開事實，業據其提出105年度桃院民公顓字第100223號及109年度桃院民公顓字第100186號公證書、新竹縣○○鄉○○路00號建物謄本、系爭轉讓通知、存證信函及回執等件影本為證（見本院卷第19至74頁）。被告對於系爭契約之真正、迄未給付租金及經原告催告等情均不爭執，僅以前詞置辯。是本件爭點厥為：1.被告以台電公司未給付售電所得為由，抗辯其無租金給付義務，有無理由？原告終止系爭契約是否合法？2.被告抗辯系爭設備非其所有、其無權拆除，得否免除其拆除系爭設備、返還系爭平台之義務？

㈡、系爭契約業經原告合法終止：

1.按系爭契約第9條第1款約定：「乙方（即被告，下同）如有下列之情事之一時，甲方（即原告，下同）得以書面通知終止本合約：1.乙方累積未繳納租金達4個月者。」（見本院卷第47至49頁）。

2.被告固辯稱系爭設備與台電公司間之售電契約未隨同轉讓，台電公司未曾給付其售電所得云云。惟查：

⑴系爭轉讓通知明載達智公司將太陽光電發電設備之「主物、

從物及相關契約」正式轉讓予被告（見本院卷第35頁），系爭契約第8條亦約定：「原達智綠能科技股份有限公司建置於富士達股份有限公司湖口工廠辦公棟屋頂之太陽能發電系統設備轉讓予凱淯企業有限公司，故重新簽訂此合約。」（見本院卷第47至49頁）。足見達智公司已將系爭設備連同其所生之相關契約一併轉讓予被告，兩造始據以重新簽訂系爭契約。被告空言否認售電契約隨同轉讓，未提出任何證據以實其說，自難採信。

⑵縱被告迄未自台電公司取得售電所得，然系爭契約第4條約定以售電所得繳付租金，僅係就租金給付之資金來源所為約定，並非以被告實際收受售電所得作為其租金債務發生之條件。被告既承接系爭契約之承租人地位，並以系爭設備占用系爭平台迄今已逾6年，自負有依約給付租金之義務。至被告是否向台電公司辦理售電契約變更或請領售電所得，乃被告自身應處理之事項，屬其與達智公司或台電公司間之關係，不得執以對抗原告而免除其租金給付義務。被告此部分所辯，並無可採。

3.被告自109年4月24日締約迄今未曾給付租金，經原告於115年3月17日以存證信函催告後仍未給付，累積未付租金顯已逾4個月，核與系爭契約第9條第1款約定之終止事由相符。原告以起訴狀繕本之送達為終止系爭契約之意思表示，該繕本已於115年9月10日送達被告，系爭契約即於是日合法終止。

㈢、被告應拆除系爭設備，並將系爭平台騰空返還原告：

1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。次按系爭契約第7條第3款約定，系爭契約到期不續約或提前終止時，除原告決定不要求拆除設備而自行處置外，被告應於雙方協議後45個工作天內拆除設備、回復建物原狀（見本院卷第47至49頁）。系爭契約既經原告合法終止，被告自應依上開規定及約定，拆除系爭設備，並將系爭平台騰空返還原告。

2.被告雖抗辯系爭設備非其所有，其無權拆除云云。惟按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。系爭轉讓通知明確記載達智公司將太陽光電發電設備之主物、從物及相關契約正式轉讓予被告，已如前述；兩造復於系爭契約第6條約定：「乙方所架設之太陽能光電發電系統以及其周邊相關系統設備之所有權均歸乙方所有……」，第8條並載明系爭設備係由達智公司轉讓予被告（見本院卷第35、47至49頁）。是系爭設備已轉讓為被告所有，乃常態之事實，被告主張系爭設備非其所有，係屬對其有利之變態事實，自應由被告負舉證之責。然被告就此迄未提出任何證據以實其說，且與其於系爭契約中自承系爭設備所有權歸其所有之約定相悖，所辯自難採信。

3.又縱認系爭設備非被告所有，然依民法第455條前段及系爭契約第7條第3款之約定，被告於系爭契約終止後，本即負有除去其置放於租賃物上之物、將租賃物回復原狀返還出租人之義務，此項義務係基於兩造間之租賃契約而生，不因該設備之所有權歸屬而受影響。否則承租人僅須主張置放於租賃物上之物屬第三人所有，即得免除其於租約終止後回復原狀、返還租賃物之義務，顯失公平，亦非兩造締約之真意。被告此部分所辯，亦無可採。

四、綜上所述，原告依系爭契約之法律關係，請求被告將系爭設備拆除，並將系爭平台騰空返還原告，為有理由，應予准許。

五、本件係就民事訴訟法第427條第2項第1款適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，僅在促使本院依職權發動，無庸另為准駁之諭知。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供相當之擔保後，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不另一一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　27　　日

竹北簡易庭法　　官　黃致毅

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　　115　　年　　10　　月　　27　　日

書記官　魏翊洳