

臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度重訴字第2號

原告 旭田油壓機械零件股份有限公司

法定代理人 魏慶秀

訴訟代理人 廖于禎律師

被告 大鑫綠源國際股份有限公司

法定代理人 江哲瑋

被告 江榮彬

上列二人之

訴訟代理人 羅振宏律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年12月22日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、原告起訴意旨略以：

一、原告旭田油壓機械零件股份有限公司（下稱旭田公司）所有坐落於嘉義縣○○鎮○○里○○○○區00路0號（即嘉義縣○○鎮○○○段000號地號土地、嘉義縣○○鎮○○○段00號、00-0號建物）之廠房，於民國106年委由被告大鑫綠源國際股份有限公司（下稱大鑫公司）承攬消防、水電工程，此有兩造簽立之「台灣旭田油壓機械有限公司大埔美廠房新建工程契約書（機電）」可證，前開旭田公司之廠房（下稱系爭廠房）於107年5月29日興建完成。系爭廠房於興建時，被告江榮彬即屢次稱代表大鑫公司詢問旭田公司法定代理人魏慶秀是否同意出租系爭廠房屋頂予大鑫公司設置太陽光電電能發電一事，甚至曾將大鑫公司用印之太陽光電電廠專案

01 建物屋頂租賃契約書（下稱系爭租賃契約）二份寄給旭田公
02 司，然原告對於系爭租賃契約內容未予同意則未用印寄回，
03 故仍持有系爭租賃契約二份正本，先予敘明。

04 二、詎被告大鑫公司與被告江榮彬無視原告並未同意出租系爭廠
05 房屋頂，仍利用原告旭田公司法定代理人魏慶秀居住臺中且
06 經常前往中國等各地經商，長時間不在嘉義則逕自於系爭廠
07 房屋頂架設太陽能發電系統及相關設施發電再出售予台灣電
08 力股份有限公司牟利，嗣經魏慶秀至台灣電力股份有限公司
09 嘉義營業處查詢，始知被告大鑫公司為了與台灣電力股份有
10 限公司簽立再生能源躉購契約，曾經提供被告大鑫公司與原
11 告旭田公司簽立之太陽光電電廠專案建物屋頂租賃契約書，
12 惟原告未曾與被告大鑫公司簽立任何租賃契約已如前述。

13 三、原告於知悉前情後，曾於112年10月11日委請陳慶昌律師函
14 知被告大鑫公司與原告協商上開損害賠償事宜，然被告大鑫
15 公司則於112年11月10日由羅振宏律師函覆：「旭田公司和
16 大鑫公司於106年間，已就太陽光電電廠專案口頭達成合
17 意，嗣為確保雙方權益，旭田公司委由大鑫公司製作相關契
18 約（含太陽光電電廠專案建物屋頂租賃契約書），此有台端
19 與大鑫公司負責人LINE對話可證（參附件）」，然被告大鑫
20 公司所提出LINE對話紀錄是112年2月17日，此有原告與被告
21 江榮彬之Line App對話紀錄可證，且自前開對話紀錄可知，
22 雙方112年5月都還在討論系爭租賃契約之租金以及被告江榮
23 彬詢問魏慶秀可否前往嘉義就系爭租賃契約公證，在在都可
24 證明雙方就系爭租賃契約根本尚未達成合意，倘107年起原
25 告有同意系爭租賃契約，豈有可能在112年始要求簽立租
26 約？況且被告若主張有租賃契約存在，則應提出於租賃期間
27 曾給付租金之證明，然未見及此，再者自前開112年2月17日
28 對話紀錄內，被告大鑫公司還提供107年8月30日起至112年1
29 月4日之「再生能源電能躉購電費通知單」，並逐月列出售
30 電收入後，計算欲給付原告之租金金額表予原告，也未見原
31 告同意之回覆，足證原告確實一直未同意出租系爭廠房屋

01 頂、被告未曾給付原告租金、原告也未曾與被告二人簽立系
02 爭廠房屋頂租賃契約，遑論台灣電力股份有限公司持有被告
03 大鑫公司與原告旭田公司簽立之太陽光電電廠專案建物屋頂
04 租賃契約書之形式上真正，原告主張被告盜印，並且恐涉有
05 刑事責任等，並非無據甚明。

06 四、按「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
07 任。」、「數人共同不法侵害他人權利者，連帶負損害賠償
08 責任。」、「按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害
09 者，應返還其利益」、「所有人對於無權占有或侵奪其所有
10 物者，得侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有
11 權者，得請求除去之。」民法第184條、第185條、第179條
12 前段、第767條分別定有明文。次按，以無權占有為原因，
13 請求返還所有物之訴，被告對於原告就其物有所有權之事實
14 無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有
15 之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源
16 之事實證明之。如不能證明則應認原告之請求為正當（最高
17 法院72年度台上字第1552、2516號判決意旨參照）。又依不
18 當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利
19 益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應
20 以對方所受之利益為度（最高法院61年台上字第1695號判例
21 參照）。

22 五、查，被告大鑫公司自承被告江榮彬為本件架設太陽能發電系
23 統之實際負責人，被告江榮彬又以被告大鑫公司之名義簽立
24 系爭租賃契約及出售電力予台灣電力股份有限公司，被告大
25 鑫公司對於未曾給付過租金不可能不知悉，可見被告江榮彬
26 與被告大鑫公司二人未經原告同意，擅自於系爭廠房屋頂上
27 架設太陽能發電系統及相關設施發電再出售予台灣電力股份
28 有限公司牟利，占用面積依原告持有系爭廠房建物所有權狀
29 面積所示為2,076.86平方公尺（原證2，占用面積以地政機
30 關實際測量為主），是共同侵害原告所有權人之所有權，並
31 受有使用系爭廠房屋頂平台之利益，為此，爰依民法第184

條、185條、767條之規定請求被告拆除上開太陽能發電設備及將系爭廠房屋頂平台騰空，以及依民法第179條之規定，請求被告給付起訴前5年至被告返還系爭廠房屋頂平台之日止之相當於租金之不當得利。

六、次查，本件被告占用系爭廠房屋頂平台所受相當租金之不當得利之計算標準，應參酌土地法第105條、97條第1項及平均地權條例第16條之規定，土地法第97條所謂之土地申報價額即指該土地之申報地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，且租用基地建築房屋之租金，以不超過土地申報地價額年息10%為限，故本件應以系爭廠房所在○○鎮○○○段000號地號土地上開年度申報地價之10%計算被告應給付原告相當於租金之不當得利。

七、再查，原告於112年12月20日提起本件訴訟，被告使用面積為2,076.86平方公尺，回溯5年不當得利數額計算結果應為新臺幣(下同)461萬1,835元【計算式：(107年每平方公尺申報地價3,600元×占用面積2,076.86平方公尺×占用時間107年12月19日至107年12月31日共13日÷365日×年息10%) + (108年每平方公尺申報地價4,000元×占用面積2,076.86平方公尺×占用時間1年×年息10%) + (109年每平方公尺申報地價4,560元×占用面積2,076.86平方公尺×占用時間1年×年息10%) + (110年每平方公尺申報地價4,560元×占用面積2,076.86平方公尺×占用時間1年×年息10%) + (111年每平方公尺申報地價4,560元×占用面積2,076.86平方公尺×占用時間1年×年息10%) + (112年每平方公尺申報地價4,560元×占用面積2,076.86平方公尺×112年1月1日至112年12月20日共352日 + (112年每平方公尺申報地價4560元×占用面積2076.86平方公尺×112年1月1日至112年12月20日共352日÷365日×年息10%) = 461萬1835元】。惟針對不當得利部分：

(一)於113年3月6日至現場勘驗時，兩造業已同意涉及不當得利之部分，面積將以複丈成果圖所示之面積的八成計算，另廠房東側的增建物不另計算不當得利之面積（鈞院卷第361

頁)，先予敘明。

(二)查系爭成果圖計算編號000(1)之面積為2,082.13平方公尺，依其8成計算將以1,665.6平方公尺計算之，故回溯5年不當得利數額計算結果應為369萬8,599元【計算式：(107年每平方公尺申報地價3,600元×占用面積1,665.6平方公尺×占用時間107年12月19日至107年12月31日共13日÷365日×年息10%) + (108年每平方公尺申報地價4,000元×占用面積1,665.6平方公尺×占用時間1年×年息10%) + (109年每平方公尺申報地價4,560元×占用面積1,665.6平方公尺×占用時間1年×年息10%) + (110年每平方公尺申報地價4,560元×占用面積1,665.6平方公尺×占用時間1年×年息10%) + (111年每平方公尺申報地價4,560元×占用面積1,665.6平方公尺×占用時間1年×年息10%) + (112年每平方公尺申報地價4,560元×占用面積1,665.6平方公尺×112年1月1日至112年12月20日共352日÷365日×年息10%) = 369萬8,599元】。

(三)另查，自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭廠房屋頂平台予原告之日止，按月應給付相當於租金之不當得利為6萬3,293元【計算式：112年每平方公尺申報地價4,560元×占用面積1,665.6平方公尺×年息10%÷12個月 = 6萬3,293元】。

八、並聲明：(一)被告應將嘉義縣○○鎮○○里○○○○區00路0號房屋即廠房之屋頂【如複丈成果圖所示紅色虛線編號000(1)】上鋪設之太陽能板及相關發電設備及前開房屋東側之變電箱、逆變器及其雨遮、IEN監控箱及不鏽鋼爬梯等增建物或突出物之設備【如附圖紅色虛線編號000(2)】拆除，並將前開部分屋頂平台騰空返還予原告。(二)被告應給付原告3,698,599元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起，至第一項履行完畢之日止，按月給付原告63,293元。(四)訴訟費用由被告負擔。(五)原告願供擔保，請准宣告假執行。

乙、被告答辯意旨略以：

一、緣，被告係再生能源自用發電設備業，與泰陽道安科技股份

01 有限公司曾有工程，約定由被告轉包雇工興建廠房，待廠房
02 興建完成，被告即以承租人身分使用廠房屋頂，架設太陽光
03 電系統設備賣電予台電公司，泰陽道安公司再抽取部分台電
04 公司給付予被告之發電金作為租金。原告見泰陽道安公司因
05 而獲利，亦於106年間口頭與被告約定，要求按照泰陽道安
06 公司模式，由被告興建旭田油壓公司廠房（包含申請用水、
07 用電、環保、汙水處理、使用執照、工廠登記等），待廠房
08 興建完成，被告再以承租人身分使用旭田油壓公司廠房屋
09 頂，架設太陽光電系統設備賣電予台電公司，租期自107年8
10 月30日起至127年8月30日止共20年，租金係台電公司給付與
11 被告之發電金金額百分之六，回饋金21萬元。

12 二、被告動工興建廠房後，先交付原證3台灣旭田油壓機械零件
13 股份有限公司大埔美廠房新建工程契約書予原告簽收。而因
14 被告尚未開工架設太陽光電系統設備，是先未交付原證4太
15 陽光電電廠專案建物屋頂租賃契約書予原告簽收，預定於動
16 工前再交付簽收。

17 三、旭田油壓公司廠房完工，取得工廠使用執照前，被告開始架
18 設太陽光電系統設備，遂交付原證4太陽光電電廠專案建物
19 屋頂租賃契約書予原告簽收。未料原告無故欲調漲租金額
20 度，遲不簽收原證4租賃契約書。而為免延宕工程造成損
21 害，兩造合意先完成太陽光電系統設備架設工程，並向台電
22 公司販售太陽光電，租金調漲部分再協商討論。

23 四、兩造曾多次協商租金漲幅額度，原告從原本發電金額之百分
24 之六，要求調漲至百分之八，再至百分之十二。嗣被告同意
25 以發電金額之百分之十二作為調漲後之租金（即調高基礎租
26 金兩倍額度），兩造並約定公證調漲租金後之租賃契約書。
27 未料原告無故反悔取消公證，並要求將租金調漲為每月固定
28 2萬元不含稅，每五年租金遞增百分之十。

29 五、兩造間就旭田油壓公司廠房屋頂存在租賃契約關係：

30 （一）按，「當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之
31 點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之

點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。」
民法第153條第2項定有明文。

(二)兩造於106年即已口頭達成協議，原告將旭田油壓公司廠房屋頂租賃與被告，租期20年，租金係台電公司給付被告發電金金額之百分之六。租賃契約並非要式契約，縱原告未簽收原證4太陽光電電廠專案建物屋頂租賃契約書，亦不影響兩造間就廠房屋頂已成立租賃契約。

(三)兩造於106年本就已約定租金為台電公司給付被告發電金金額之百分之六，縱嗣後兩造就租金調幅額度有再協商討論，都不影響106年已成立之租約效力。是既於106年間，兩造就租賃當事人、租賃標的、租金等必要之點，均已合致，依上揭條文，不論兩造後續商談調漲租金額度結果如何，均應推定兩造於106年間就廠房屋頂口頭協議之租賃契約為成立。

(四)又倘原告無將旭田油壓公司廠房屋頂出租與被告，被告何以得自由進出廠房屋頂架設太陽光電系統設備？太陽光電系統設備體積龐大，不可能全然避人耳目裝設，必定係經過旭田油壓公司廠房負責人同意，被告方能至廠房屋頂架設太陽光電系統設備。又被告在架設太陽光電系統設備完工後，亦有用LINE通訊軟體將完工照片拍攝與原告，原告並未表示反對（參被證一）。由此可證原告並不反對被告先完成太陽光電系統設備架設工程，並向台電公司販售太陽光電，租金調漲部分再續協商討論。原告佯稱旭田油壓公司法定負責人魏慶秀居住臺中，且經常前往中國等地經商，不知廠房屋頂已遭被告架設太陽光電系統設備牟利云云，以現今通訊網路發達，廠房員工隨時可跟原告呈報而言，根本不可能發生被告竊佔廠房屋頂牟利，而原告多年來均無法探知之可能，原告所言顯然非真。另原告於現場勘測時曾言：「知被告有在廠房屋頂架設太陽光電系統設備，但不同意被告架設。」云云，除不合常情，亦與民事起訴狀所陳矛盾，不可不察。是實際上當如被告所述，兩造早已於106年成立廠房屋頂租賃契約，原告同意被告先完成太陽光電系統設備架設工程，並

01 向台電公司販售太陽光電，而就租金調漲部分再續協商討
02 論。

03 (五)從被證二LINE對話內容可知，兩造間商業模式係均先達成口
04 頭合意，大鑫公司完成工程，回傳施工或完工照片後再請
05 款，僅部分工程有簽訂書面契約。而依慣例，兩造間亦當先
06 有達成租賃口頭合意，大鑫公司方會在旭田公司屋頂架設太
07 陽光電系統設備。魏慶秀佯稱兩造間未口頭合意租賃關係，
08 抑未同意大鑫公司於旭田公司屋頂架設太陽光電系統設備云
09 云，均與實情不符，不可採信。

10 六、兩造間存在承攬及租賃聯立契約關係：

11 (一)被告等和魏慶秀曾口頭約定，按照泰陽公司模式，由大鑫公
12 司承攬原告旭田公司廠房用水、用電、環保、汙水處理、申
13 請建築執照、申請使用執照、申請工廠登記、綠化、消防等
14 工程，並以江榮彬為窗口負責人；魏慶秀另委託鉅松營造有
15 限公司（代表人：洪富揚、工程負責窗口：李進龍）興建廠
16 房主體建物；宏陞營造股份有限公司（代表人：戴添福、會
17 計：黃詩嫻、負責窗口：李進龍）擔任鉅松公司連帶保證
18 人。待上揭工程完成，大鑫公司再以承租人身分於旭田公司
19 廠房屋頂，架設太陽光電系統設備售電與台電公司，租期自
20 107年8月30日起至127年8月30日止共20年，租金係百分之六
21 發電金，回饋金21萬元。

22 (二)旭田公司廠址，原為空地一片，縱鉅松公司將工廠主建物興
23 建完成，在無水電設備情況下，仍無法架設太陽光電系統設
24 備及向台電公司完成售電程序。因此魏慶秀和大鑫公司口頭
25 合意，由大鑫公司先承攬上揭水電等工程，再將旭田公司屋
26 頂租賃與大鑫公司架設太陽光電系統設備並向台電公司完成
27 售電程序。原告委任大鑫公司承攬上揭工程，係為賺取屋頂
28 租金。原告亦知大鑫公司簽約目的非為賺取承攬報酬，而係
29 為日後長久穩定賺取發電金。則該承攬及租賃契約，具有依
30 存不可分離之關係，性質上應同存續，無從期待單獨履行某
31 一契約即得達總體契約目的，具契約聯立關係，為聯立契

約。

七、魏慶秀知悉且未反對大鑫公司於旭田公司屋頂架設太陽光電系統設備：

(一)被證二LINE下列對話可證，魏慶秀多年前即知且未反對大鑫公司於旭田公司屋頂架設太陽光電系統設備：

1、被證二LINE對話第17頁顯示：江榮彬於108年8月10日，即拍攝並傳送於旭田公司屋頂，架設太陽光電系統設備之照片與魏慶秀。

2、被證二LINE對話第28、32、41、44、49、55、56、57頁顯示：魏慶秀於108年11月28日、108年12月8日、109年1月21日、109年4月11日、109年6月22日、110年3月25日、110年4月8日，均有親自和江榮彬一同至位於大埔美園區之旭田公司，查看工廠內外現場情況。於109年6月22日魏慶秀更有約建築師共同前往驗收工程。

(二)從上揭LINE對話可知，被告曾將太陽光電系統設備工程架設照傳與魏慶秀，魏慶秀亦親自多次到旭田公司現場勘查。魏慶秀在本件勘驗程序中，亦曾言：「我知道太陽能光電系統設備材料有進場準備施工，亦知大鑫公司有在旭田屋頂架設太陽能光電系統設備。」等語。魏慶秀從大鑫公司動工架設太陽光電系統設備起至完工時，均持續知悉並未反對大鑫公司在旭田公司屋頂架設太陽光電系統設備。

(三)魏慶秀在主動接洽大鑫公司時，就知大鑫公司係再生能源自用發電設備業，承攬工程目的係為賺取發電金。魏慶秀既同意參照泰陽公司模式，即知悉並可預見大鑫公司在完成水電工程後，就會於旭田公司屋頂架設太陽光電系統設備。魏慶秀從大鑫公司動工前就有機會制止，卻於大鑫公司開始架設太陽光電系統設備起至完工止，均無制止行為。顯見魏慶秀並未反對大鑫公司於旭田公司屋頂架設太陽光電系統設備。魏慶秀佯稱知大鑫公司有在旭田公司屋頂架設太陽光電系統設備，但不同意云云，與常理不符，不可採信。

(四)魏慶秀為避免因協商租金調漲空窗期過久，致未能收取該期

01 間之租金收入（即發電金之固定成數），有和被告等口頭合
02 意，大鑫公司先於旭田公司屋頂架設太陽光電系統設備，並
03 向台電公司完成售電程序，期間續協商租金調漲事宜。魏慶
04 秀多年來均未請求拆物還屋，直至協商租金調漲事宜破局方
05 提起本件訴訟。魏慶秀當係考量兩造僅有口頭合意讓大鑫公
06 司先於旭田公司屋頂架設太陽光電系統設備，被告等較難舉
07 證有該口頭合意，而兩造又未達成調漲租金合意，不如反悔
08 拒絕承認該口頭合意，再將旭田公司屋頂租賃與第三人，以
09 賺取更多租金。既按常情，一般人在發現侵權行為時，會立
10 即採取法律途徑維護自身權利，魏慶秀卻直至多年後兩造協
11 商調漲租金破局，才以旭田公司名義提起本事件，究其目的
12 當係為獲更多私利。魏慶秀佯稱從未同意大鑫公司於旭田公
13 司屋頂架設太陽光電系統設備云云，實不符實情，不可採
14 信。

15 （五）本案太陽光電系統設備架設成本高達一千多萬元，按市價行
16 情，需售電十幾年方能回本。且太陽光電系統設備龐大，一
17 眼可見，不可能加以隱藏。在無利可圖亦不可能遮掩跡象情
18 況下，倘未得魏慶秀同意，大鑫公司不可能冒著隨時遭命拆
19 除致虧本之風險，於旭田公司屋頂架設太陽光電系統設備。
20 大鑫公司必定有得魏慶秀同意，方願於旭田公司屋頂架設太
21 陽光電系統設備。

22 八、綜上所述，兩造就旭田油壓公司廠房屋頂存在租賃關係，被
23 告非無權占用廠房屋頂，原告無權請求被告返還廠房屋頂，
24 並無權請求相當於租金之不當得利。

25 九、退步而言，假設認定兩造間就旭田油壓公司廠房屋頂不存在
26 租賃關係，被告主張以原告未給付之承攬報酬抵銷原告請求
27 額：

28 （一）按，「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期
29 者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性
30 質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。」民
31 法第334條第1項定有明文。

01 (二)原告起訴主張被告應返還相當於租金之不當得利4,611,835
02 元，並無憑據且金額過高不合理，被告就返還金額予以爭
03 執，合先敘明。

04 (三)原告尚積欠被告如民事答辯狀附表一【本院卷(一)第389頁】
05 所示未給付承攬報酬903,120元，倘認兩造間就旭田油壓公
06 司廠房屋頂不存在租賃關係，依上揭條文，被告主張以上揭
07 附表一所示未給付承攬報酬，全額抵銷原告請求額。

08 十、並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)訴訟費用由原告負擔。(三)如受
09 不利判決，願供擔保免為假執行。

10 丙、程序部分

11 按民事訴訟法第255條規定：「訴狀送達後，原告不得將原
12 訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：
13 一、被告同意者。二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或
14 減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明
15 代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定
16 時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，
17 於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係
18 為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。七、不甚礙
19 被告之防禦及訴訟之終結者。被告於訴之變更或追加無異
20 議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加。」經查
21 ，原告於112年12月19日具狀起訴時，訴之聲明原為：

22 「一、被告應將嘉義縣○○鎮○○里○○○○區00路0號房
23 屋之屋頂增建物、突出物拆除（如起訴狀附圖所示紅色線條
24 部分，實際面積以地政機關實測為準），並將前開部份屋頂
25 平台騰空返還予原告。二、被告應給付原告4,611,835元，
26 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之
27 五計算之利息。三、被告應自起訴狀繕本送達翌日起至第一
28 項履行完畢之日止，按月給付原告78,921元。四、訴訟費用
29 由被告負擔。五、原告願供擔保，請准宣告假執行」。嗣
30 後，原告於113年5月6日另以民事準備(一)狀，變更訴之聲明
31 為如前揭甲、八所示之聲明內容。因原告請求之基礎事實同

一，僅減縮應受判決事項之聲明，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結。因此，原告為訴之變更，核與民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款的規定相符，應予准許，合先敘明。

丁、實體部分—本院得心證之理由

一、按民法第184條第1項固規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同。」第179條前段規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。」另第767條第1項規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之」。惟查民事訴訟法第277條前段規定，當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉的證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次按，私人之印章，由自己使用為常態，被人盜用為變態，主張變態事實之當事人，自應就此印章被盜用之事實負舉證之責任。另查，契約可分為預約與本約兩種，預約係約定將來訂立一定契約（本約）之契約，可以就標的物及價金（或租金）之範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，預約的當事人日後得請求對方應履行訂立本約之義務。又當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，此民法第153條第1項定有明文。租賃契約是諾成契約，在當事人間非不得就租賃物及租金之範圍先為擬定，成立預約以為將來訂立本約之張本。當事人間如果就租賃物與租金數額之範圍，互相表示一致，其租賃契約即為成立，如果租金數額明確，雖未訂立書面契約，仍已屬本約之性質。如已就租賃物互相表示一致，另租金之範圍僅預先為擬定，數額尚不明確，則屬於預約，當事人於日後得請求對方履行訂立具體而確定的本約之義務。惟不論是預約或本約之契約，就租賃標的物部分，

01 因雙方意思已經互相表示一致，同意使用，故基於契約關係
02 而占有使用租賃標的物，即有正當權源，並無不法侵權行為
03 或不當得利之問題存在，亦無排除侵害之物上請求權規定之
04 適用。

05 二、經查，本件原告旭田油壓機械零件股份有限公司為坐落於嘉
06 義縣○○鎮○○○段000地號土地及其上同段00、00-0建號
07 建物（即系爭廠房）之所有權人。原告法定代理人魏慶秀於
08 旭田油壓機械零件股份有限公司廠房興建之初於106年2月14
09 日授權訴外人鉅松營造有限公司代刻旭田油壓機械零件股份
10 有限公司的大、小印章。被告大鑫綠源國際股份有限公司與
11 江榮彬在原告公司廠房屋頂及東側設置太陽能板、變電箱、
12 逆變器等發電設備，於107年8月30日開始併聯售電給予台灣
13 電力股份有限公司。上情為兩造不爭執之事實。兩造主要的
14 爭執事項，僅在於原告是否曾經默許授權被告設置光電設備
15 及使用原告公司印章？兩造間就原告旭田油壓機械零件股份
16 有限公司大埔美廠房土地上的屋頂，是否有存在租賃契約之
17 關係？

18 三、次查，被告提供給台灣電力股份有限公司審查之文件資料，
19 其中106年9月8日土地所有權使用同意書、106年9月8日建築
20 改良物使用同意書及106年9月8日同意提供土地給台灣電力
21 股份有限公司架設電力桿線(含支線)之同意書，上面所蓋用
22 之原告旭田油壓機械零件股份有限公司、魏慶秀的印文，係
23 屬於真正。因此，原告應就其主張印章係遭被告盜蓋一節，
24 負舉證之責任。

25 四、再查，原告旭田油壓機械零件股份有限公司已經向臺灣嘉義
26 地方檢察署對被告江榮彬及被告大鑫綠源國際股份有限公司
27 之負責人江哲瑋二人提出偽造文書等案件之告訴，主張被告
28 江榮彬及大鑫綠源國際股份有限公司之負責人江哲瑋二人均
29 明知旭田油壓機械零件股份有限公司的法定代理人魏慶秀未
30 同意出租系爭廠房屋頂給予大鑫公司設置太陽光電電能發電
31 設施，竟基於行使偽造私文書之犯意聯絡，於106年9月8日

01 前某日，由被告江榮彬利用承攬上述工程而自鉅松營造有限
02 公司取得旭田公司大、小章，在不詳處所，在「土地所有權
03 使用同意書」、「建築改良物使用同意書」、「同意書」
04 上，盜蓋旭田公司、魏慶秀之印文，偽造告訴人同意大鑫公
05 司設置太陽光電發電系統之私文書，並由被告江哲瑋於107
06 年7月4日持向臺灣電力股份有限公司簽約行使，嗣後被告竊
07 佔系爭廠房屋頂，架設太陽能設備售電牟利。認為被告涉犯
08 刑法第216條、第210條之行使偽造私文書罪及第320條第2項
09 之竊佔罪嫌云云。惟查，被告江哲瑋、江榮彬則均堅決否認
10 上揭犯行，被告江榮彬辯稱：「我當初要作水電時，就附帶
11 面對面跟他說我要承租他的屋頂作太陽能賣電給台電，附帶
12 條件是我要幫他申請環保設施5大計畫，工廠建好要申請使
13 用執照跟工廠登記，工廠裡面需要有設備，我要向別人租設
14 備放在他的工廠裡面讓縣政府查驗，才能核發使用執照，之
15 前告訴人有去看現場，因隔壁工廠也是我施工包括太陽能，
16 他說他要像這樣，因他常在國外，因環保工程、使用執照、
17 工廠登記證不是在水電合約書內，他在他的工廠裡面跟我說
18 他說話算話，他既然已經同意了我才敢送件。在太陽光電電
19 廠專案，建物屋頂租賃契約書原來年租金是發電量的6%，因
20 他6%不同意，叫我提高，所以我就改成8%加上回饋金21萬，
21 我用印好之後都拿給他，後來他又說要改成12%，他價格一
22 直調。他同意要租給我，只是我們的價格沒有談攏過，因他
23 一直反悔，因為他工程款還有90幾萬沒有給我，所以回饋金
24 21萬就那工程款抵掉，我也有把明細寄給他，錢的部分他沒
25 有說同意或不同意，我有在106年簽水電的合約時我有親口
26 跟他說大、小章在我這裡，他沒有跟我要回去過。告證9這3
27 張同意書我沒有給他看過，我只有口頭跟他說過，他有同意
28 我去申請」。另被告江哲瑋辯稱：「這3份同意書都是台電
29 公司跟經濟部能源局所提供的公版文件，我們就用這個去申
30 請。我都是聯絡我爸爸，我爸跟我說他們有同意，我就這樣
31 去申請」。而查，上情經臺灣嘉義地方檢察署檢察官偵查的

01 結果，已經認定系爭同意書上告訴人旭田公司大小章確係經
02 告訴人魏慶秀同意，授權給鉅松營造有限公司代刻、使用，
03 並因大鑫公司於消防、水電工程，亦需使用告訴人旭田公司
04 大小章，故由訴外人李進龍自訴外人黃詩嫻處取得，再交予
05 被告江榮彬使用。大鑫公司確有經告訴人旭田公司同意授權
06 使用公司大小章之事實，應堪認定。而且，被告江榮彬確實
07 早在於106年8月18日以前，即與告訴人魏慶秀洽商租用系爭
08 廠房屋頂架設太陽能電板售電與台電公司。告訴人魏慶秀雖
09 指訴未同意大鑫公司租用系爭廠房及土地，不知江榮彬持有
10 旭田公司大、小章云云，卻又明知大鑫公司在系爭廠房屋頂
11 架設太陽能電板之情況下，未曾阻止，顯然告訴人魏慶秀已
12 默許大鑫公司使用系爭廠房屋頂及土地架設光電設施。雙方
13 對於究竟有無同意租用，雖然各執一詞，但依告訴人魏慶秀
14 提出之對話紀錄，除文字外，雙方亦可透過語音對話，其與
15 被告江榮彬間聯絡頻繁，而且光電設備亦屬一望即知，根本
16 完全無法隱藏，苟魏慶秀確曾拒絕租用系爭廠房屋頂，被告
17 江榮彬應無可能會在明知無法獲得同意且不能隱瞞之情況，
18 仍然投入大筆資金架設，而甘冒遭拆除並賠償之損失，不能
19 排除告訴人魏慶秀曾口頭同意大鑫公司租用系爭廠房屋頂及
20 土地，而僅對於租金部分表示須再確認之可能。被告江榮彬
21 主觀上認為告訴人魏慶秀既僅針對租金部分尚有意見，對於
22 租用部分並未拒絕，因此，代為在系爭同意書上蓋章，自無
23 偽造文書之故意，核與偽造文書罪之構成要件尚屬有間，難
24 遽以該罪名相繩。另被告江榮彬主觀上認為告訴人魏慶秀既
25 僅針對租金部分尚有意見，對租用部分並未拒絕，故向臺灣
26 電力股份有限公司嘉義區營業處簽訂太陽光電發電系統電能
27 購售契約後，在廠房屋頂架設光電設備，難認為有佔用廠房
28 屋頂平台之不法所有意圖。因被告犯罪嫌疑不足，業經臺灣
29 嘉義地方檢察署檢察官以114年度偵字第7070號為不起訴之
30 處分。

31 五、被告江榮彬及大鑫綠源國際股份有限公司負責人江哲瑋二人

01 經檢察官以臺灣嘉義地方檢察署114年度偵字第7070號為不
02 起訴處分後，原告不服而聲請再議，經臺灣高等檢察署臺南
03 檢察分署檢察長114年度上聲議字第1566號發回續行偵查之
04 後，業經臺灣嘉義地方檢察署檢察官偵查終結並以114年度
05 偵續字第103號不起訴處分書，認仍應為不起訴之處分。查
06 被告江榮彬、江哲瑋均堅詞否認有何偽造文書及竊佔犯行。
07 被告江榮彬辯稱伊承攬旭田公司水電消防工程時，即與魏慶
08 秀口頭約定比照隔壁工廠模式租用屋頂設置太陽能，魏慶秀
09 表示「說話算話」並要伊自行去向營造廠拿印章辦理。系爭
10 同意書係伊於106年9月取得印章後蓋用並申請，當時已經獲
11 授權。當時雙方有默契，而且太陽能設備已併聯售電多年，
12 告訴人均知情，僅因為事後租金價格談不攏才提告。而查，
13 關於被告主觀犯意及告訴人默示同意之認定理由：(1)告訴人
14 長期知情且未反對，足徵默示同意：告訴人魏慶秀於偵查中
15 自承「我一直都知道他在我的屋頂架設太陽能板」。系爭太
16 陽能設備體積龐大，架設於屋頂顯而易見，而且自107年8月
17 30日掛表售電至今已運作多年。告訴人魏慶秀身為公司負責
18 人，對於廠房狀況理應知之甚詳，若其自始未同意出租，衡
19 情理應在施工之初即強烈制止或報警，豈有容任被告投入鉅
20 資興建、併聯發電長達數年，期間更持續就「租金計算方
21 式」（6%、8%或12%）進行協商之理？此等客觀行止，足使
22 被告主觀上確信其架設行為已獲授權。(2)租金抵扣爭議，屬
23 民事糾紛，不影響刑事授權之認定：針對高檢署發回意旨及
24 告訴代理人質疑「回饋金21萬元抵扣工程款」，有無憑據一
25 節，被告江榮彬雖未能提出魏慶秀明確同意抵扣之LINE對話
26 紀錄。然查，「是否同意設置」與「費用如何給付」，係屬
27 二事。縱使被告無法證明雙方已就「抵扣工程款」達成合
28 意，亦僅代表大鑫公司可能尚積欠旭田公司租金的債務，或
29 雙方對於結算方式有認知的落差。不能因事後「租金給付方
30 式」（抵扣或給付現金）談不攏，即回溯推論被告在106年
31 申請當時係自始無權，且具偽造文書之犯罪故意。(3)被告無

01 不法所有意圖：被告江榮彬在於偵查中始終堅稱係因「價格
02 沒談攏」而非「未獲同意」，且持續有向告訴人報告工程的
03 進度。被告係基於承攬工程之便，主觀上認知已獲概括授權
04 處理廠房相關建置（含太陽能收益），進而製作同意書並向
05 台電申請，其目的在於完成行政程序以利後續營運分潤，難
06 認有損害於旭田公司之不法意圖。本案為民事租賃契約履行
07 及租金結算之糾紛。告訴人與被告之間存在長期工程承攬的
08 關係，對於太陽能設備之設置長期知情，且未為反對，被告
09 江榮彬基於此信賴關係及口頭約定，主觀上認定已經獲授權
10 使用印章及屋頂，並無偽造文書或竊佔之犯意。因被告犯罪
11 嫌疑不足，業經臺灣嘉義地方檢察署檢察官於114年12月9日
12 以114年度偵續字第103號不起訴處分書，認仍然應為不起訴
13 之處分。

14 六、原告曾默許授權被告設置光電設備及使用原告公司印章：

15 （一）本案歷經臺灣嘉義地方檢察署114年度偵字第7070號及114年
16 度偵續字第103號偵查結果，兩造僅為租賃契約履行及租金
17 結算之糾紛。原告與被告之間存在長期工程承攬關係，對於
18 太陽能設備之設置長期知情且未為反對，又太陽能光電設施
19 並非區區小物，一望即知，原告公司的負責人魏慶秀長年未
20 反對之態度，已經足認具有默示同意之意思存在。

21 （二）本件太陽能設備架設在原告公司廠房屋頂，面積龐大、外觀
22 顯著，自107年起即掛電錶售電，魏慶秀身為公司負責人，
23 在於偵查中亦自承長期知情。因此，本件可推定認為原告曾
24 默許授權被告設置光電設備及使用原告公司印章。

25 七、兩造就原告旭田油壓機械零件股份有限公司大埔美廠房土地
26 上的屋頂，存在租賃契約之關係：

27 （一）兩造發生糾紛主要原因，僅為租金給付方式。按當事人互相
28 表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立；當
29 事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表
30 示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人
31 意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。此民法第153

01 條定有明文。原告雖主張兩造未達成租賃合意云云，然查，
02 雙方實際上只是對於抵扣工程款及租金成數(即租金成數)之
03 爭執，僅屬履行細節認知落差。兩造就租賃之標的物及比照
04 隔壁工廠的模式給付租金之必要點，早在之前，雙方的意思
05 表示已互相同意，被告大鑫綠源國際股份有限公司承攬原告
06 旭田油壓機械零件股份有限公司水電消防工程時，即與原告
07 公司負責人魏慶秀以口頭約定，租金比照隔壁工廠模式租用
08 屋頂設置太陽能，因此，兩造間有預約租賃的關係存在；就
09 租賃標的物已確定，另租金之範圍先為擬定，成立預約。

10 (二)被告陳稱兩造在太陽光電電廠專案建物屋頂租賃契約，原年
11 租金是發電量的6%；嗣後因為原告要求提高，被告就改成8%
12 加上回饋金21萬元。此際，兩造租賃契約之租金即為8%加上
13 回饋金21萬元。原告就租金數額雖然沒有明確表示是否同意
14 為8%加上回饋金21萬元，惟查，原告同意被告在土地所有權
15 使用同意書、建築改良物使用同意書及提供土地給台灣電力
16 股份有限公司架設電力桿線(含支線)之同意書上面蓋用原告
17 公司印章，此際，應可認為原告已默示同意租金即為8%加上
18 回饋金21萬元，至此，應可認為租金數額已經明確，而成立
19 本約。

20 (三)嗣後，被告於用印好之後，原告又另說要改成12%。原告從
21 原本發電金額之6%，要求調漲至8%，再至12%。嗣被告同意
22 以發電金額之百分之12作為調漲後之租金，兩造原本約定在
23 嘉義公證調漲租金以後之租賃契約書【參原證7，本院卷(一)
24 第161至166頁】，惟之後原告不配合公證，並要求將租金再
25 調漲為每月租金2萬元不含稅，每五年租金遞增百分之10。
26 顯見，兩造發生糾紛的原因之一是因為原告數度要求將租金
27 調漲，造成租金數額之爭執。另外，被告因原告積欠90幾萬
28 工程款尚未給付，未先與原告協商工程款給付方式，即擅自
29 逕將原本應給付原告21萬元之回饋金直接用以抵扣工程款，
30 於直接扣抵以後才把明細寄給原告，並未先與原告協商，也
31 沒有實際給付該筆回饋金21萬元之金錢給原告，此部分也是

造成兩造嗣後產生糾紛的重要原因之一。

(四)本件就租賃標的物已經確定，兩造僅是對於租金數額或計算方式有爭執。而查，一般架設太陽能設備的租金數額範圍或租金計算方式(6%、8%或12%…)行情，因太陽能設備架設於廠房的屋頂，已經廣泛遍布嘉義縣大埔美園區每一座的廠房上面，此觀原告於民事起訴狀後附的空拍現場圖【本院卷(一)第23頁】，即甚為顯然。因此，本件兩造對於租金的數額或計算方式，如果認為意思尚未能一致，可依照嘉義縣大埔美園區廠房的屋頂，所架設太陽能設備租金數額或計算方式的行情，邀請對方另訂立具體確定之租金數額的書面契約，以謀求雙贏局面，避免因為僅口頭約定、無具體的證據，而再發生無謂之爭執，附此敘明。

八、本件被告架設太陽能設備，權源來自於兩造租賃關係的預約或本約，並非無權占用廠房屋頂，故無侵權行為或不當得利之問題，亦不適用排除侵害之物上請求權規定：

(一)本件原告就其主張印章係遭被告盜蓋一節，因無法負舉證之責任，故應推定被告提供給台灣電力股份有限公司審查資料之文件，其中106年9月8日土地所有權使用同意書、106年9月8日建築改良物使用同意書及於106年9月8日同意提供土地給台灣電力股份有限公司架設電力桿線(含支線)之同意書的內容屬實。因此，本件應認被告江榮彬及被告大鑫綠源國際股份有限公司之負責人江哲瑋二人均無偽造文書或竊佔原告所有土地、建築改良物之不法侵權行為之事實存在。本件為租賃契約履行及租金結算之糾紛事件，兩造間應僅屬於單純契約上的債務履行或不履行之法律關係而已，並非屬於民法第184條所規定之不法侵權行為損害賠償或第179條所規定之不當得利返還問題。

(二)又因被告大鑫綠源國際股份有限公司承攬原告旭田油壓機械零件股份有限公司水電消防工程時，即與魏慶秀以口頭約定比照隔壁工廠模式租用屋頂設置太陽能，因此，兩造間已經有租賃關係之預約存在。嗣後被告同意租金為8%加上回饋金

21萬元，原告也同意被告用印，此際，應該可認為租金數額已經明確，而成立本約。嗣後，被告於用印好後，原告又另說要改成12%，被告最後也同意以發電金額之百分之12作為調漲後之租金，並與原告約時間在嘉義公證，應可認為租金數額已變更為12%。惟原告嗣後不配合公證，又要求將租金調漲為每月租金2萬元不含稅，每五年租金遞增百分之10。縱然，被告方面因為太陽能設備成本極高，必須負責風險、資金、維護、清洗才能保有好設備發電，當時最近的半個月大多無陽光發電，而未能同意租金再次調漲，拜託原告高抬貴手【本院卷(一)第164頁；原證7】，原告可能因此認為兩造對於租金的數額或計算方式的意思不一致，尚未成立本約。惟按，本件因為兩造間已經有租賃關係之預約存在，故原告縱然(假設)認為兩造尚未成立本約，也只可以請求被告訂立具體而確定租金數額的本約而已，並不得直接要求被告將已完成的太陽能設備全部予以拆除，致使被告遭受龐大鉅額的重大損失。而且，縱然(假設)認為兩造尚未成立本約，被告方面基於租賃關係之預約，也是可請求原告方面履行應訂立租賃關係本約之義務，原告並不得直接要求被告將已經完成的太陽能設備予以拆除，否則即有違反民法第148條所規定的誠信原則及禁止權利濫用。因此，本件應無民法第767條物上請求權規定之適用。

九、綜據上述，本件原告曾經默許授權被告設置光電設備及使用原告印章，兩造就原告旭田油壓機械零件股份有限公司廠房屋頂有存在租賃契約關係之預約或本約，兩造之間應僅屬於單純契約上的債務履行或不履行問題。因此，原告援引民法第184條、第185條、第179條前段、第767條1項等關於不法侵權行為損害賠償、不當得利返還請求權以及物上請求權之規定，請求：(一)被告應將嘉義縣○○鎮○○里○○○○區00路0號房屋即廠房之屋頂【如附件嘉義縣○○地政事務所113年4月9日複丈成果圖所示紅色虛線編號000(1)】上鋪設之太陽能板及相關發電設備及該房屋東側之變電箱、逆變器及其

01 雨遮、IEN監控箱及不鏽鋼爬梯等增建物或突出物之設備

02 【如附件嘉義縣○○地政事務所113年4月9日複丈成果圖所
03 示紅色虛線編號000(2)】拆除，並將前開部分屋頂平台騰空
04 返還予原告；(二)被告應給付原告3,698,599元，及自起訴狀
05 繕本送達翌日起，至清償日止，按週年利率百分之五計算之
06 利息；(三)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至第一項履行完畢
07 之日止，按月給付原告63,293元，所為之請求均屬無理由，
08 不應准許，應予駁回之。又原告之訴既業經駁回，原告所為
09 假執行之聲請，亦已失所附麗，應併予駁回。

10 十、本件為判決基礎之事實已臻明確，兩造其餘主張陳述及其他
11 攻擊防禦方法暨所提出未經援用之資料，核與本件判決結果
12 無影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

13 戊、據上論斷，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
14 判決如主文。

15 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日
16 民事第一庭法 官 呂仲玉

17 以上正本係照原本作成。

18 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
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 2 月 13 日
21 書記官 林恬安