

臺灣屏東地方法院民事判決

111年度簡上字第150號

上訴人 真享光電股份有限公司

法定代理人 廖文鋒

訴訟代理人 齊健翔

被上訴人 屏東縣恆春鎮僑勇國民小學

法定代理人 黃順利

訴訟代理人 陳韋利律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，上訴人對於中華民國111年8月22日本院潮州簡易庭111年度潮簡字第376號第一審判決提起上訴，本院於民國112年9月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊為坐落屏東縣○○鎮○○段000○○000地號國有土地（以下合稱系爭土地）之管理者，亦為系爭土地其上坐落同段1019、1020、1021建號之校舍（門牌號碼均為屏東縣○○鎮○○路000號，所有權人為屏東縣，以下合稱系爭校舍）之管理者。伊於民國100年4月26日與上訴人簽訂「太陽光電發電系統投資與回饋協議書」（下稱系爭協議書），約定由上訴人提供再生能源發電設備，伊則提供系爭校舍屋頂，做為發電設備所需場所使用，上訴人並依系爭協議書第5條第2款約定，於系統產生電力售予訴外人台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）並取得躉售電費後，按每年每千瓦新臺幣（下同）450元回饋予伊，系爭協議書第10條約定有效期限為10年，期滿6個月前，除一方提出不續約之聲明外，自動續約10年。嗣上訴人於系爭校舍如原審判決附

圖所示編號A、B、C、D部分，分別設置逆變器及太陽能板（各占用面積詳如原審判決附圖所示）之太陽能光電設備（下稱系爭光電設備）。而系爭協議書原訂於110年4月26日到期，惟因上訴人曾於107年間進行電力系統遷移工作，為確保施工人員安全，伊關閉太陽能光電系統14天，因而將系爭協議書展延14天至110年5月10日。嗣伊於期限屆至前6個月之109年9月1日發函予上訴人（如附表編號1所示）、於109年9月3日寄發恆春南門郵局第28號存證信函予上訴人（如附表編號2所示），向上訴人為不續約之意思表示，故系爭協議書應已於110年5月10日到期，後伊陸續以附表編號3、4、5之函文，通知請求上訴人拆除、遷移系爭光電設備，上訴人卻置之不理，系爭協議書既於110年5月10日因屆期而終止，上訴人即無繼續占用系爭校舍屋頂之權源。爰依民法第767條第1項規定及類推適用民法第455條規定，請求上訴人拆除系爭光電設備並騰空返還所占用之系爭校舍屋頂，另依民法第179條規定，請求上訴人給付契約終止後相當於租金之不當得利等語。並於原審聲明：(一)上訴人應將系爭土地如原審判決附圖所示系爭校舍屋頂上之系爭光電設備拆除，並將占用之系爭校舍屋頂騰空返還被上訴人。(二)上訴人應給付被上訴人4,554元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應自110年7月11日起至騰空返還第1項系爭校舍屋頂之日止，按月給付被上訴人2,277元。

二、上訴人則以：兩造合作設置太陽能光電發電系統，而再生能源太陽光電所產生之電能，係依法售電20年予台電公司，故兩造自始即有於第1個10年後再續約10年之意。另被上訴人曾於110年6月22日發函予伊，希望變更第11年至20年之回饋金，伊於110年6月24日發函回覆被上訴人，表示同意變更第11至20年之回饋金，故兩造已於110年6月24日達成績約之合意，則系爭協議書已就第11至20年續約，伊自非無權占用，

01 亦無不當得利等語，資為抗辯。並於原審聲明：被上訴人之
02 訴駁回。

03 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，並依職權宣告假執行及宣
04 告上訴人預供擔保得免為假執行。上訴人不服，提起上訴，
05 其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人於第一審之訴駁
06 回。被上訴人則聲明：上訴駁回。

07 四、經查，被上訴人為系爭國有土地及系爭校舍之管理者，上訴
08 人有於系爭校舍屋頂，裝設如原審判決附圖所示編號A、B、
09 C、D之系爭光電設備（各占用面積詳如原審判決附圖所
10 示），有建物登記謄本、占用照片可證（見原審卷第20至20
11 -1、139至141頁），並經原審會同屏東縣恆春地政事務所人
12 員至現場履勘測量，經該所測量後製成如原審判決附圖所示
13 之複丈成果圖，有原審勘驗筆錄、現場照片及屏東縣恆春地
14 政事務所111年3月8日屏恆地二字第11130167900號函暨所附
15 複丈成果圖即原審判決附圖在卷可稽（見原審卷第151至157
16 頁），且為兩造所不爭執（見原審卷第165頁背面），堪信
17 為真實。

18 五、得心證之理由：

19 (一)被上訴人請求上訴人拆除系爭光電設備，並返還占用系爭校
20 舍屋頂部分：

21 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
23 段及中段定有明文。又國有財產撥給各地國家機關使用者，
24 名義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權
25 利，故法院對於是類財產向准由管領機關起訴，代國家主張
26 所有權人之權利（最高法院51年台上字第2680號判決意旨參
27 照）。次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對
28 土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯
29 者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，
30 占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高
31 法院106年度台上字第2511號判決意旨可資參照）。

01 2.本件被上訴人主張其於前揭時間與上訴人簽訂系爭協議書，
02 嗣上訴人於系爭校舍設置系爭光電設備等情，有被上訴人提出
03 出之系爭協議書1份在卷可參，且為上訴人所不爭執，應堪
04 認屬實。又被上訴人陳稱系爭協議書原訂於110年4月26日到
05 期，惟因被告曾於107年間進行電力系統遷移工作，而將系
06 爭協議書展延14天至110年5月10日之事實，亦有被上訴人提出
07 出如附表所示相關函文在卷可參，且上訴人對於上揭展延14
08 天乙節，並未表示爭執，是被上訴人上開主張，亦堪認屬
09 實。

10 3.查系爭協議書第10條約定：「協議有效期限：本協議書自簽
11 訂之日起，有效期限為10年，兩造於協議期限內，除第7條
12 第2點所述情事及不可抗力之因素外，不得主張終止。期滿6
13 個月前，除一方提出不續約之書面聲明外，本契約自動續約
14 10年。但若上訴人未與台電公司完成簽訂躉購售電契約時，
15 本協議書作廢無效，上訴人應將系統拆除」（見原審卷第18
16 頁背面），是依上揭約定內容文義可知，系爭協議書有效期
17 間應係10年，而兩造係於100年4月26日簽訂系爭協議書，故
18 於110年4月26日期限屆至前6個月，如兩造均未提出不續約
19 之書面聲明，則系爭協議書自動續約10年，然如有一方提出
20 不續約之書面聲明，則系爭協議書自無發生自動續約之效力，
21 應堪認定。而被上訴人主張其已於展延期限即110年5月
22 10日前6個月之109年9月1日、9月3日分別以書面向被告為不
23 續約之意思表示等情，亦據被上訴人提出如附表編號1、2所
24 示之函文及郵局存證信函在卷可參，是被上訴人既已於期限
25 屆至前6個月，向上訴人為不續約之意思表示，則依據系爭
26 協議書第10條約定內容，系爭協議書自無發生自動續約之情
27 事，而係於展延之110年5月10日期限屆滿而終止，自堪認
28 定。上訴人抗辯兩造自始即有於第1個10年後再續約10年之
29 意等語，並不足採。

30 4.至上訴人抗辯依系爭協議書第6條之約定及再生能源發展條
31 例108年5月1日修正之第14條第3項規定，被上訴人應再續約

01 10年等語，惟觀諸系爭協議書第6條約定之內容係指系爭光
02 電設備之設置、運轉期間應配合相關政策辦理（見原審卷第
03 17頁背面），要與系爭協議書契約期間無涉，而再生能源發
04 展條例第14條第3項關於再生能源發電設備及供電線路承租
05 所需公有土地之期間及程序，不得低於電業執照之有效期間
06 之規定，係於系爭協議書簽訂後始為修正，尚難謂據此被上
07 訴人有應續約之義務，是上訴人此部分抗辯，並無所據。上
08 訴人復辯以其與台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）就
09 系爭光電設備所訂立購電契約既為20年，被上訴人即應於該
10 購電契約期間內再與上訴人續約，且屏東縣立前進國民小學
11 （下稱前進國小）類此情形，亦有訴外人真美晶能源股份有
12 限公司再行續約等語，惟基於債之相對性，上開契約僅於契
13 約當事人間有其效力，被上訴人並不受拘束，上訴人此部分
14 抗辯，亦非有據。上訴人再抗辯被上訴人依經濟部能源局11
15 1年6月23日能技字第11106012080號函文，應再予續約等
16 語，惟觀諸上開經濟部能源局函文內容（見本院卷第125至1
17 29頁），僅係該局建議縣市政府於公有房舍出租契約屆期
18 前，可檢核太陽光電發電系統廠商是否依契約履行相關義
19 務，據以辦理後續續約事宜，非謂出租人即負有續約之義
20 務，故上訴人此部分抗辯，亦屬無據。

21 5.上訴人另辯稱：被上訴人曾於110年6月22日發函予上訴人，
22 希望變更第11年至20年之回饋金，上訴人於110年6月24日發
23 函回覆被上訴人，表示同意變更第11至20年之回饋金，兩造
24 就租賃關係中關於租金、租賃標的等必要之點已為合致，故
25 已於110年6月24日達成續約之合意等語。惟查：

26 (1)系爭協議書因被上訴人於期限屆至前6個月，向上訴人為
27 不續約之意思表示，而未有自動續約之情事，已如前述，
28 則被上訴人嗣以110年6月15日函文向上訴人表示如有意續
29 約，需符合被上訴人提出之6個條件等語，應屬新要約。

30 (2)按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
31 約即為成立；當事人對於必要之點，意思一致，而對於非

01 必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該
02 非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性
03 質定之，民法第153條定有明文。依上開規定，當事人對
04 於契約必要之點必須意思一致，契約始能立。所謂必要之
05 點通常固指契約之要素，但對於契約之常素或偶素，當事
06 人之意思如特別注重時，該常素或偶素亦可成為必要之點
07 （最高法院106年度台上字第2號判決意旨參照）。

08 (3)觀諸上開被上訴人110年6月15日函文內容，被上訴人已明
09 確表示需符合下列6個條件，始得續約：①回饋金比例按
10 原合約固定百分比為10.807%。②因屏東縣政府針對太陽
11 能光電契約製訂新版本，續約時將以新版本作為本次續約
12 之契約書，檢附契約書（草案）1份供參。③原合約發電
13 北棟及東棟兩棟屋舍，需於續約簽訂後2個月內完成防
14 水、房漏修補，並於續約有效期內進行保固。④依屏東縣
15 政府太陽能光電制訂新版本契約，需於續約時繳交履約保
16 證金121,440元予被上訴人…⑤訂立續約需至法院公證，
17 相關手續費用由上訴人負擔。⑥（略）等語（見原審卷第
18 79至80頁），顯見被上訴人特別注重該6個條件作為契約
19 內容，該等條件自均屬契約必要之點。從而，兩造間必須
20 就該6個條件達成意思合致，契約始謂成立。

21 (4)嗣被上訴人於110年6月22日發函詢問上訴人是否同意前開
22 變更回饋金比例，如有續約意願，並請上訴人於同年6月2
23 5日前與被上訴人商議續約草案（見原審卷第111頁），上
24 訴人固有於110年6月24日發函予被上訴人表示同意上揭變
25 更回饋金比例一事，然就被上訴人所提其餘條件未明確表
26 示是否同意（見原審卷第112頁），而依證人即被上訴人
27 法定代理人黃順利到庭證稱：於110年6月25日前，上訴人
28 固有派員前來商議續約草案，惟上訴人表示希望以原約續
29 約，不同意以我們函文中所提出之屏東縣政府新版契約簽
30 約；關於修復漏水後續保固的部分，他們也不同意；履約
31 保證金部分，他們覺得太高了，如果同意了，他們其他國

01 小的金額也會拉高；至於公證費用部分，他們也不願支付
02 等語（見本院卷第249至250頁），可認兩造並未就以新版
03 契約訂約、漏水保固、履約保證金、公證費用負擔等契約
04 必要之點達成合致，自難認契約已成立。從而，上訴人辯
05 稱兩造已於110年6月24日達成一續約之合意等語，不足為
06 採。

07 6.綜上，被上訴人已於期限屆至前6個月向上訴人為不續約之
08 意思表示，系爭協議書並無發生自動續約之情事，則系爭協
09 議書自己於展延之110年5月10日期限屆滿而終止，且兩造嗣
10 後亦未有成立新租約之合意，又上訴人亦未能提出其他有合
11 法占用系爭校舍屋頂之權源存在，自屬無權占用系爭校舍屋
12 頂。被上訴人為系爭校舍之管理者，其代所有權人即屏東縣
13 政府主張權利，依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
14 上訴人拆除系爭光電設備並騰空返還占用之系爭校舍屋頂，
15 自屬有據，應予准許。又本院已依民法第767條規定為被上
16 訴人勝訴之判決，則被上訴人另主張類推適用民法第455條
17 規定部分，本院自無再予審究之必要，併此敘明。

18 (二)被上訴人請求上訴人給付相當於租金之不當得利部分：

19 1.按無法律上原因占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利
20 益，並致土地所有權人受有同額之損害，此為社會通常之觀
21 念，土地所有權人得依不當得利之法則，請求占有人返還相
22 當於租金之利益（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參
23 照）。

24 2.查本件上訴人設置之系爭光電設備屬無權占用系爭校舍屋
25 頂，已如上述，揆諸前揭說明，被上訴人請求上訴人應給付
26 相當於租金之不當得利，自屬有據。而被上訴人主張以最近
27 1期（即110年度）收受回饋金1年27,324元為計算標準（即
28 每月為2,277元）等語，業據其提出電廠回饋金計算明細1份
29 在卷可參（見原審卷第25頁），上訴人對此計算標準表示不
30 予爭執（見原審卷第165頁背面），本院認亦無不當，應予
31 准許。從而，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人應

給付自110年5月11日（即系爭協議書終止之翌日）起至110年7月10日止之2個月不當得利金額4,554元及自起訴狀繕本送達翌日即110年8月7日（見原審卷第33頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，併自110年7月11日起至返還系爭校舍屋頂之日止，按月給付原告2,277元，為有理由，應予准許。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段規定請求上訴人拆除系爭光電設備，並返還該占用部分校舍屋頂；另依民法第179條規定請求上訴人給付4,554元，及自110年8月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應自110年7月11日起至騰空返還系爭校舍屋頂之日止，按月給付2,277元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 11 日
民事第三庭 審判長法官 潘 快
法官 薛侑倫
法官 郭欣怡

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 112 年 10 月 11 日
書記官 劉毓如

附表：

編號	發函文者 發函時間	受函文者	函文要旨	備註
1	被上訴人 109年9月1日	上訴人	被上訴人表示不續約之書面聲明，並請上訴人於110年6	原審卷 第20-2頁

			月10日前將系爭光電設備進行拆除及遷移	
2	被上訴人 109年9月3日	上訴人	同上	原審卷 第20-3頁
3	被上訴人 109年10月30日	上訴人	重申已於110年9月1日發函及於110年9月3日寄發存證信函，為不續約之聲明，並請上訴人於110年6月10日前將系爭光電設備進行拆除及遷移	原審卷 第21、22頁
4	被上訴人 109年12月8日	上訴人	重申已於110年9月3日寄發存證信函，為不續約之聲明，並請上訴人於110年6月10日前將系爭光電設備進行拆除及遷移	原審卷 第23頁
5	被上訴人 110年3月23日	上訴人	重申已於110年9月3日寄發存證信函，為不續約之聲明，並請上訴人於110年6月10日前將系爭光電設備進行拆除及遷移	原審卷 第24頁