

臺灣屏東地方法院民事判決

112年度訴字第154號

原告 阮黃雪花

訴訟代理人 洪崇遠律師

被告 達映實業有限公司

法定代理人 唐崇恩

被告 晴美能源有限公司

法定代理人 謝益宏

訴訟代理人 毛仁全律師

被告 永豐商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳嘉賢

訴訟代理人 李宗冀

吳瓊城

上列當事人間請求返還租賃物事件，本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告晴美能源有限公司應將坐落屏東縣○○鄉○○○段○○○○○○地號土地如附圖所示編號138(1)面積一點六八平方公尺太陽能板、編號140(1)面積二點九四平方公尺電表箱、編號140(2)面積六九六點四平方公尺太陽能板、編號140(3)面積六四五點一二平方公尺太陽能板、編號140(4)面積六四五點一二平方公尺太陽能板、編號140(5)面積六四五點一二平方公尺太陽能板、編號140(6)面積六四五點一二平方公尺太陽能板及編號a-b點連線之逆變器拆除，並將上開拆除太陽能板後之門牌號碼屏東縣○○鄉○○路○○○○號房屋屋頂返還原告。

- 01 二、被告達映實業有限公司應給付原告新臺幣柒萬伍仟元，及自
02 民國一一二年五月二十四日起至清償日止，按年息百分之五
03 計算之利息。
- 04 三、被告晴美能源有限公司應自民國一一二年五月十三日起至返
05 還上開第一項所示房屋屋頂之日止，按月給付原告新臺幣壹
06 萬伍仟元。
- 07 四、原告其餘之訴駁回。
- 08 五、訴訟費用由被告晴美能源有限公司負擔百分之九十九，餘由
09 被告達映實業有限公司負擔。
- 10 六、本判決第一項於原告以新臺幣壹佰玖拾貳萬伍仟元為被告晴
11 美能源有限公司供擔保後，得假執行。但被告晴美能源有限
12 公司如以新臺幣伍佰柒拾柒萬伍仟元為原告預供擔保，得免
13 為假執行。
- 14 七、本判決第二項得假執行。但被告達映實業有限公司如以新臺
15 幣柒萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。
- 16 八、本判決第三項各到期部分得假執行。但被告晴美能源有限公
17 司如每期以新臺幣壹萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執
18 行。
- 19 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 壹、程序部分：

- 22 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
23 基礎事實同一、擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民
24 事訴訟法第255條第1項但書第2、3款定有明文。原告起訴聲
25 明原為：(一)被告達映實業有限公司（下稱達映公司）、被告
26 晴美能源有限公司（下稱晴美公司）應將門牌號碼屏東縣○
27 ○鄉○○路00○0號房屋（下稱系爭房屋）第1、18、19、2
28 0、21棟之雞舍屋頂（下稱系爭屋頂）移除，將屋頂騰空返
29 還原告。(二)被告達映公司應給付原告新臺幣（下同）7萬5,0
30 00元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分
31 之5計算之利息。(三)被告達映公司、晴美公司應自起訴狀繕

01 本送達翌日起至返還第1項房屋屋頂之日止，按月給付原告1
02 萬5,000元。(四)上開給付如任一被告為給付，其餘被告於給
03 付範圍內免給付責任。(五)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於
04 民國112年8月15日具狀追加永豐商業銀行股份有限公司（下
05 稱永豐銀行）為被告（見本院卷第275頁），再於113年1月3
06 1日辯論期日變更聲明為：(一)被告達映公司、晴美公司、永
07 豐銀行應將坐落屏東縣○○鄉○○○段000○000○000地號
08 土地（下稱系爭土地）如屏東縣潮州地政事務所112年10月2
09 日土地複丈成果圖（即本件附圖）所示編號138(1)、140(1)、
10 140(2)、140(3)、140(4)、140(5)、140(6)及a-b連線之太陽能
11 板、電表箱及逆變器拆除，並將系爭房屋屋頂騰空返還原告。
12 (二)被告達映公司應給付原告7萬5,000元，及自起訴狀繕
13 本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)
14 被告達映公司應自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項房屋
15 屋頂之日止，按月給付原告1萬5,000元。(四)被告晴美公司應
16 自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項房屋屋頂之日止，按
17 月給付原告1萬5,000元。(五)被告永豐銀行應自民事變更聲明
18 三狀送達翌日起（即112年12月23日）至返還第1項房屋屋頂
19 之日止，按月給付原告1萬5,000元。(六)上開第3項至第5項如
20 任一被告為給付，其餘被告於給付範圍內免給付責任。(七)願
21 供擔保請准宣告假執行（見本院卷第431至433頁），核乃基
22 於原告請求返還系爭房屋屋頂之同一基礎事實，並擴張其應
23 受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

24 二、被告達映公司經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民
25 事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一
26 造辯論而為判決。

27 貳、實體部分：

28 一、原告主張：被告達映公司於108年12月30日與原告簽訂房屋
29 屋頂租賃契約（下稱系爭租約），向原告承租系爭房屋之系
30 爭屋頂，被告於系爭屋頂上建置太陽能板，並於系爭土地上
31 架設電表箱及逆變器（以下合稱系爭太陽光電設備），約定

01 租期為系爭太陽光電設備商業運轉起算20年，每月租金1萬
02 5,000元，並應按每月10日前給付。被告達映公司自111年11
03 月至112年3月止已積欠5個月租金，原告遂於112年2月13日
04 寄發存證信函催告被告達映公司於文到7日內給付，逾期未
05 給付即終止系爭租約，惟被告達映公司置之不理，系爭租約
06 自己終止，為此爰依民法第455條前段規定請求被告達映公
07 司移除系爭太陽光電設備，返還系爭屋頂予原告。又系爭太
08 陽光電設備現由被告晴美公司取得所有權，另被告達映公司
09 之債權人即被告永豐銀行為系爭太陽光電設備之動產抵押權
10 人，其聲請拍賣抵押物後聲請強制執行，經鈞院112年度司
11 執字第30534號拍賣抵押物執行事件指定被告永豐銀行為系
12 爭太陽光電設備保管人，原告與被告晴美公司、永豐銀行間
13 無租賃關係，原告爰依民法第767條第1項前段、中段規定請
14 求被告晴美公司、永豐銀行移除系爭太陽光電設備，並請求
15 返還系爭屋頂。另依系爭租約第3條約定及不當得利之法律
16 關係請求被告達映公司應給付111年11月1日至112年3月31日
17 共計7萬5,000元，再依不當得利之法律關係請求被告達映公
18 司、晴美公司、永豐銀行應至返還系爭屋頂之日止，按月給
19 付1萬5,000元，被告達映公司、晴美公司、永豐銀行間為不
20 真正連帶給付關係。並聲明：(一)被告達映公司、晴美公司、
21 永豐銀行應將系爭土地如附圖所示編號138(1)、140(1)、140
22 (2)、140(3)、140(4)、140(5)、140(6)及a-b連線之系爭太陽光
23 電設備拆除，並將系爭屋頂騰空返還原告。(二)被告達映公司
24 應給付原告7萬5,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
25 日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告達映公司應自起
26 訴狀繕本送達翌日起至返還系爭屋頂之日止，按月給付原告
27 1萬5,000元。(四)被告晴美公司應自起訴狀繕本送達翌日起至
28 返還系爭屋頂之日止，按月給付原告1萬5,000元。(五)被告永
29 豐銀行應自民事變更聲明三狀送達翌日起（即112年12月23
30 日）至返還系爭屋頂之日止，按月給付原告1萬5,000元。(六)
31 上開第3項至第5項如任一被告為給付，其餘被告於給付範圍

內免給付責任。(七)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

(一)晴美公司：系爭太陽光電設備雖於111年4月27日經屏東縣政府准許被告晴美公司為設備登記，惟台灣電力股份有限公司屏東營業處迄今仍拒絕將電能購售契約變更為被告晴美公司，況系爭太陽光電設備已由被告永豐銀行設定動產抵押權，被告永豐銀行已聲請強制執行而為執行標的物之保管人，是被告晴美公司雖為所有權人，然無權拆除系爭太陽光電設備，原告請求被告晴美公司拆除系爭太陽光電設備，並請求給付相當於租金之不當得利，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

(二)永豐銀行：系爭太陽光電設備每年約可生產價值258萬元之電能，具有經濟價值，且拆除搬遷須經主管機關核准始得進行，原告主張拆除系爭太陽光電設備將影響被告永豐銀行設定之動產抵押權，造成被告永豐銀行債權上之損失。而被告達映公司僅積欠7萬5,000元租金，然系爭太陽光電設備之價值高達2,109萬元，如予拆除，將導致被告達映公司積欠被告永豐銀行約1,657萬元之債務無法收回，不符比例原則等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供102年度甲類第1期中央政府建設公債或現金為擔保，請准免予假執行。

(三)達映公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任何聲明或陳述。

三、本件不爭執事項（見本院卷第433至434頁）：

(一)原告與被告達映公司於108年12月30日簽訂系爭租約，由被告達映公司承租坐落系爭土地上系爭房屋之系爭屋頂，由被告達映公司設置系爭太陽光電設備，租賃期間自太陽能發電系統商業運轉日起算20年為止，租金每月1萬5,000元，被告達映公司應於每月10日前給付，有系爭租約在卷可參（見本院卷第43至55頁）。

01 (二)被告達映公司於訂立系爭租約後，即委由克林能源科技有限
02 公司（下稱克林公司）於系爭屋頂如附圖所示編號138(1)面
03 積11.68平方公尺、編號140(1)面積2.94平方公尺、編號140
04 (2)面積696.4平方公尺、編號140(3)至140(6)面積各645.12平
05 方公尺及編號a-b線段設置系爭太陽光電設備，有克林公司
06 申請太陽光電設備登記資料、潮州地政事務所112年10月2日
07 土地複丈成果圖在卷可參（見本院卷第107至195、333
08 頁）。

09 (三)克林公司於109年8月12日設置系爭太陽光電設備並完成設備
10 登記後，於109年9月11日移轉予被告達映公司，嗣高雄地院
11 以110年度重訴字第212號民事判決判命被告達映公司應將系
12 爭太陽光電設備移轉予江衍彰，江衍彰再於111年4月8日讓
13 與給被告晴美公司，並於111年4月27日經屏東縣政府同意辦
14 理設備登記在案，有屏東縣政府函、權利讓與契約書、高雄
15 地院110年度重訴字第212號民事判決在卷可參（見本院卷第
16 233至263頁）。

17 (四)被告永豐銀行於系爭太陽光電設備設定動產抵押權，經被告
18 永豐銀行聲請拍賣抵押物，本院以112年度司執字第30534號
19 拍賣抵押物強制執行事件繫屬在案，並指定被告永豐銀行為
20 系爭太陽光電設備之保管人，此據本院調取上開執行事件卷
21 宗核閱無誤。

22 (五)原告以被告達映公司積欠租金達2個月以上為由，以桃園慈
23 文郵局147號存證信函催告被告達映公司於函到後7日內給付
24 租金，逾期未給付，即以本函為終止租約之意思表示，該函
25 於112年2月23日送達予被告達映公司，有存證信函暨收件回
26 執在卷可參（見本院卷第73至79頁）。

27 四、本件爭執事項：

28 (一)原告請求被告達映公司、晴美公司、永豐銀行拆除系爭太陽
29 光電設備是否有據？

30 (二)原告依系爭租約第3條約定、及不當得利法律關係請求被告
31 達映公司給付111年11月份至112年3月份租金及相當於租金

01 之不當得利是否有據？如有，得請求之金額為何？

02 (三)原告請求被告達映公司、晴美公司、永豐銀行給付相當於租
03 金之不當得利是否有據？如有，得請求之金額為何？

04 五、本院之判斷：

05 (一)原告請求被告達映公司、晴美公司、永豐銀行拆除系爭太陽
06 光電設備是否有據？

07 1. 按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他
08 方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有
09 之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應
10 經所有人同意（例如民法第467條第2項之規定）者外，第三
11 人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權
12 利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相
13 對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自
14 己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101年度台上字第2
15 24號裁判要旨參照）。是基於租賃關係占有租賃物之承租
16 人，得向出租人主張占有之正當權源，而承租人若移轉占有
17 予第三人，除該移轉占有性質上應經出租人同意者外，由於
18 承租人具有合法占有權源，並據此取得移轉占有之權利，故
19 第三人亦得對出租人主張有權占有，惟必以承租人與出租人
20 間之租賃關係尚存而具有合法占有權源為前提。本件被告達
21 映公司於訂立系爭租約後，即委由克林公司設置系爭太陽光
22 電設備並於109年9月11日取得系爭太陽光電設備所有權，嗣
23 高雄地院以110年度重訴字第212號民事判決判命被告達映公
24 司應將系爭太陽光電設備移轉予江衍彰，江衍彰再於111年4
25 月8日讓與給被告晴美公司，此為兩造所不爭執，業如上述，
26 系爭屋頂之占有雖由被告達映公司陸續移轉至被告晴美
27 公司，惟被告達映公司給付租金至111年10月份為止，自111
28 年11月起即未再給付租金，有原告與被告達映公司約定給付
29 租金至戶名阮福智之林邊鄉農會存摺內頁在卷可稽（見本院
30 卷第67至71頁），原告則以被告達映公司未給付積欠租金達
31 2個月以上為由，以存證信函催告被告達映公司於函到後7日

內給付租金，逾期未給付，即以本函為終止租約之意思表示，該函於112年2月23日送達予被告達映公司，有存證信函暨收件回執在卷可參（見本院卷第73至79頁），而被告達映公司仍未給付租金，是系爭租約已於112年3月3日終止，被告達映公司既無合法占有權源，參照上述說明，被告晴美公司即無從據此對原告主張有權占有。

2. 按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人方有拆除之權限（最高法院97年度台上字第1101號裁判要旨參照）。準此，原告請求拆除系爭太陽光電設備，應以對系爭太陽光電設備有拆除權能之人為被告，本件被告達映公司就系爭太陽光電已非所有權人，自無拆除權能，原告請求被告達映公司拆除系爭太陽光電設備，要屬無據。又系爭太陽光電設備雖因被告達映公司設定動產抵押權予被告永豐銀行，現由被告永豐銀行聲請就系爭太陽光電設備為強制執行，經本院112年度司執字第30534號拍賣抵押物執行事件指定被告永豐銀行為保管人，惟所謂保管人僅係對執行標的物應保持現狀，避免有滅失或喪失其價值之情形而言，保管人並不因而成為執行標的物之所有權人而有使用、收益之權限，是被告永豐銀行對系爭太陽光電設備並不具拆除權能，原告請求被告永豐銀行拆除，亦屬無據。

3. 被告永豐銀行雖抗辯被告達映公司僅積欠7萬5,000元租金，然系爭太陽光電設備之價值高達2,109萬元，如予拆除，將導致被告達映公司積欠被告永豐銀行約1,657萬元之債務無法收回，不符比例原則等語，惟按民法第148條第1項所稱權利之行使，不得以損害他人為主要目的者，係指行使權利，專以損害他人為目的之情形而言，若為自己之利益而行使，縱於他人之利益不無損害，然既非以損害他人為主要目的，即無該條項規定之適用（最高法院79年度台上字第2768號裁判要旨參照）。原告將系爭屋頂出租予被告達映公司，其目的當係收取每月固定之租金收益，被告達映公司未依系爭租

約約定繳納租金，原告既已催告繳納並據以終止系爭租約，自屬權利之合法行使，原告實無犧牲自己收取租金之權利，而任由被告達映公司、晴美公司無須支付對價而仍享有占有利益之義務。被告永豐銀行雖為系爭太陽光電設備之抵押權人，然其既同意被告達映公司以系爭太陽光電設備為動產抵押借款予被告達映公司，當已評估此部分之風險，且原告僅係將系爭屋頂出租予被告達映公司，至於被告達映公司設置系爭太陽光電設備後再提供予被告永豐銀行為借款擔保，乃被告達映公司與永豐銀行間之約定，非原告所能置喙，茲原告以系爭屋頂出租人及所有權人之地位請求被告晴美公司拆除系爭太陽光電設備，難認專以損害他人為目的，當無違反比例原則之情形。

4. 綜上，原告請求被告晴美公司拆除系爭太陽光電設備，應予准許，另請求被告達映公司、永豐銀行拆除系爭太陽光電設備，則屬無據。

(二)原告依系爭租約第3條約定、及不當得利法律關係請求被告達映公司給付111年11月份起至112年3月份止之租金及相當於租金之不當得利是否有據？如有，得請求之金額為何？

1. 被告達映公司給付租金至111年10月份為止，自111年11月起即未再給付租金，有阮福智林邊鄉農會存摺內頁在卷可參（見本院卷第67至71頁），原告已以存證信函催告被告達映公司給付租金，逾期未給付，即以本函為終止租約之意思表示，該函於112年2月23日送達予被告達映公司，有存證信函暨收件回執在卷可參（見本院卷第73至79頁），而被告達映公司並未給付租金，是系爭租約已於112年3月3日終止，則原告依系爭租約第3條約定請求被告達映公司給付111年11月11日起（被告達映公司已給付至111年11月10日止之租金）至112年3月3日止之租金，自應准許。

2. 按無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台

上字第294號民事判決參照)。本件原告已於112年3月3日終止系爭租約，則被告達映公司自112年3月4日起即屬無權占有，是原告爰依不當得利之法律關係請求被告達映公司給付112年3月4日起至112年4月10日止相當於租金之不當得利，核屬有據。參以被告達映公司承租系爭屋頂之租金每月為1萬5,000元，應認此數額為被告達映公司使用系爭屋頂每月所受之利益，是原告依系爭租約第3條約定請求被告達映公司給付自111年11月11日起至112年3月3日止之租金，另依不當得利之法律關係請求自112年3月4日起至112年4月10日止相當於租金之不當得利共計7萬5,000元，洵屬有據。

(三)原告請求被告達映公司、晴美公司、永豐銀行給付相當於租金之不當得利是否有據？如有，得請求之金額為何？

1. 系爭太陽光電設備原為被告達映公司所有，於111年4月8日由江衍彰移轉所有權予被告晴美公司，而本件起訴狀繕本係於112年5月23日送達予被告達映公司（見本院卷第213頁），該時被告達映公司就系爭太陽光電設備已無所有權而未無權占有系爭屋頂，是原告請求被告達映公司給付起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭屋頂之日止相當於租金之不當得利，自屬無據。又被告永豐銀行僅係本院行強制執行程序為系爭太陽光電設備之保管人，對系爭屋頂並無無權占有之情形，原告請求被告永豐銀行給付相當於租金之不當得利，亦屬無據。

2. 次查，本件起訴狀繕本於112年5月12日送達予被告晴美公司（見本院卷第101頁），該時被告晴美公司已係系爭太陽光電之所有權人，原告復已於112年3月3日終止與被告達映公司間之租賃關係，是被告晴美公司於112年5月13日起就系爭屋頂已屬無權占有，原告請求被告晴美公司自112年5月13日起至返還系爭屋頂之日止，按月給付相當於租金之不當得利，即1萬5,000元，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定請求被告晴美公司移除附圖所示之系爭太陽光電設備，並返還系爭

01 屋頂，並依系爭租約第3條約定及不當得利之法律關係請求
02 被告達映公司給付111年11月11日起至112年4月10日止之租
03 金及相當於租金之不當得利共計7萬5,000元，復依不當得利
04 之法律關係請求被告晴美公司自112年5月13日起至返還系爭
05 屋頂之日止，按月給付相當於租金之不當得利1萬5,000元，
06 為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，則無理由，應
07 予駁回。

08 七、本判決主文第1項部分原告陳明願供擔保請准宣告假執行，
09 經核與規定相符，並參酌原告起訴時陳報系爭屋頂之工程造
10 價約577萬4,938元，爰酌定相當擔保金額准許之。另判決主
11 文第2至3項部分，因原告勝訴部分未逾50萬元，依民事訴訟
12 法第389條第1項第5款之規定，法院應依職權宣告假執行，
13 原告就此勝訴部分所為假執行之聲請，應視為僅促使法院發
14 動其職權，爰依職權宣告假執行。並依職權及被告晴美公司
15 之聲請宣告被告達映公司、晴美公司為原告預供擔保，得免
16 為假執行。至於原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所
17 附麗，應予駁回。

18 八、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
19 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
20 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
21 併此敘明。

22 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第1項。

23 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
24 民事第一庭 法 官 李育任

25 正本係照原本作成。

26 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
27 表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
28 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
30 書記官 黃依玲