

臺灣屏東地方法院民事判決

113年度訴字第769號

原告 屏東縣立里港國民中學

法定代理人 鄭宗文

訴訟代理人 楊靖儀律師

被告 宏享綠能股份有限公司

法定代理人 張月嬌

訴訟代理人 齊健翔

上列當事人間請求返還租賃物事件，本院於民國114年11月19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

一、本件訴訟標的價額在新台幣（下同）50萬元以下，應適用簡
易訴訟程序，惟誤分為通常訴訟事件，並經當事人為本案之
言詞辯論，依民事訴訟法第427條之1授權司法院訂定之同一
地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第5條第2款規
定，本件已裁定改適用簡易程序（見本院卷第422頁），並
由原法官依簡易程序繼續審理，合先敘明。

二、原告主張：坐落屏東縣里○鄉○○○段000○號建物（下稱4
51建號建物）、453建號建物（下稱453建號建物，與451建
號建物合稱系爭校舍），均為原告所管理，原告與被告於民
國101年11月19日簽訂「學校太陽能光電發電系統投資與回
饋協議書」（下稱系爭契約），由被告支付原告回饋金，而
於系爭校舍之屋頂平台及屋頂突出物（以下合稱系爭校舍屋
頂）如附圖一、二所示部分，設置太陽能板、管線、電錶
箱、逆變器、鐵皮棚架等太陽光電發電系統設備（以下合稱

01 系爭設備)。系爭契約之有效期限於111年11月17日屆滿，
02 原告已依系爭契約第10條約定，於期滿前6個月以書面通知
03 被告不再續約，該意思表示於同年5月17日到達被告，則系
04 爭契約即於期限屆至時終止，被告繼續占用系爭校舍屋頂，
05 已無合法權源，原告得依民法第767條第1項規定，請求被告
06 除去系爭設備，將所占用之系爭校舍屋頂騰空返還原告。又
07 被告受有占用系爭校舍屋頂之利益，並無法律上之原因，致
08 原告受有相當於租金之損害，爰依民法第179條規定，請求
09 被告依112年度之最低回饋金額，於返還系爭校舍屋頂前按
10 月給付原告6,018元以返還不當得利等語，並聲明：(一)被告
11 應將系爭校舍屋頂上之系爭設備除去，並將該部分屋頂騰空
12 返還原告。(二)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前項校
13 舍屋頂之日止，按月給付原告6,018元。(三)願供擔保請准宣
14 告假執行。

15 三、被告則以：原告並未依系爭契約第10條約定，於系爭契約期
16 滿前6個月以書面通知終止契約，且原告之終止亦不符合系
17 爭契約第7條第2項約定，復持續向被告收取及索討回饋金，
18 則系爭契約應依系爭契約第10條約定，自動延期9年11個月
19 又29天，或依民法第451條規定，視為以不定期限繼續契
20 約。從而，原告請求被告除去系爭設備、返還系爭校舍屋頂
21 及給付相當於租金之不當得利，均屬無據等語置辯，並聲
22 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，
23 願供擔保請准宣告免為假執行。

24 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第429至430頁）：

25 (一)451、453建號建物均為原告之校舍，前者為專科一大樓，後
26 者為活動中心。

27 (二)兩造於101年11月19日簽訂「學校太陽能光電發電系統投資
28 與回饋協議書」（即系爭契約），其第10條約定：「本協議
29 書自簽訂之日起，有效期限為9年11個月又29天，期滿前6個
30 月，甲乙雙方任一方如未以書面通知終止契約，甲方所提出
31 之續約，自動延長9年11個月又29天（下稱系爭約定①）。

01 甲乙雙方於協議期限內，除第7條第2款所述情事及不可抗力
02 之因素外，不得主張終止（下稱系爭約定②）。…」。

03 (三)原告於111年5月13日以原證7之函文（下稱系爭函文）通知
04 被告系爭契約將於111年11月期滿，「期滿後本校將終止本
05 契約」等語，該函文於111年5月17日到達被告。

06 (四)原告於111年10月27日以原證10之存證信函通知被告系爭契
07 約期滿後不再續約，該存證信函於111年10月28日到達被
08 告。

09 五、本件爭點為：

10 (一)系爭契約是否業經原告合法終止，或因屆期而終止？有效期
11 限是否已自動延長？是否依民法第451條規定視為以不定期
12 限繼續契約？

13 (二)原告請求被告除去系爭設備及返還不當得利，是否有理由？
14 請求返還之利益數額以若干為相當？

15 六、本院判斷如下：

16 (一)系爭契約未經原告合法終止，亦未因屆期而終止，其有效期
17 限已自動延長：

18 1.按期間不以星期、月或年之始日起算者，以最後之星期、
19 月或年與起算日相當日之前一日，為期間之末日。民法第
20 121條第2項前段定有明文。查系爭契約之有效期間係自10
21 1年11月19日起至111年11月17日止，為兩造所不爭執（見
22 本院卷第424頁），則系爭約定①所指之「期滿前6個
23 月」，應自111年11月17日起逆算6個月，而於111年5月18
24 日（即最後之月與起算日相當日之後1日）終止。而原告
25 以系爭函文所為之意思表示，已於111年5月17日到達被
26 告，有如前述（見四、(三)），則該意思表示係於系爭契約
27 期滿前6個月為之，並未逾系爭約定①所定期限，合先認
28 定。

29 2.(1)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
30 益，他方支付租金之契約。民法第421條第1項定有明
31 文。又租賃定有期限者，依民法第450條第1項規定，其

租賃關係，於期限屆滿時消滅。而基於私法自治、契約自由及意思自主等原則，租賃期限得經當事人合意予以延長，固不待言。縱令當事人未曾合意延長期限，倘有「租賃期限屆滿後承租人仍為租賃物之使用收益」及「出租人不即表示反對之意思」之情形，因多半已得推認出租人意欲繼續租賃契約，且可避免承租人陷於不安定之窘境，同法第451條特別規定將之視為以不定期限繼續契約，以防無益之爭論並保護承租人（該條立法理由及最高法院55年台上字第276號民事判例意旨參照）。準此，定有期限租賃之出租人不欲續租者，須於訂約時、期限屆滿前或屆滿後，向承租人具體、明白表示期滿後不再續租或續租應另訂租約之反對意思，使承租人有所預期，且不得任由承租人繼續為租賃物之使用收益。至出租人僅就定期租賃原已具有之法律效果為重申之約定，尚不發生阻止續約之效力（最高法院101年度台上字第1398號民事判決意旨參照）。

(2)經查：

①兩造依系爭契約所負之主給付義務，於原告方面，為提供場所予被告使用收益（系爭契約第3條第2項約定，見本院卷第97頁），於被告方面，為給付回饋金予原告（系爭契約第5條，見本院卷第97至99頁），則系爭契約之性質屬於租賃契約，殆無疑義。而系爭契約既定有期限，其效力於期限屆滿時即自動消滅，原不待當事人行使終止權，則系爭約定①於「如未『以書面通知終止契約』，甲方所提出之續約，自動延長9年11個月又29天」部分，其所稱之「通知終止」，自非指當事人行使系爭約定②之「（期前）終止權」，而係指當事人為「（期滿後）不再續約」之意思表示。原告亦陳明系爭函文並非其行使約定終止權（見本院卷第430、435頁），則系爭契約並無因原告行使終止權而合法終止之情事，至為明確。

01 ②而系爭函文之內容為：「主旨：…（系爭契約）將於
02 今（111）年契約期滿，期滿後本校將終止本契
03 約…。說明：一本案將於今（111）年11月契約期
04 滿，期滿後本校將終止本契約。二若本案契約期滿後
05 未能達成績約，請貴公司拆除架設之系統及設備並恢
06 復原狀，拆除費用由貴公司負責。三另請貴公司派員
07 到校協議後續是否續約事宜」（見本院卷第113
08 頁），因原告於系爭契約期滿時，本無行使終止權之
09 可能及必要，則系爭函文於主旨及說明一部分，應僅
10 係重申系爭契約原已具備之法律效果（即契約關係將
11 於期滿後消滅），尚難認係表達不再續約之意思。觀
12 諸系爭函文於說明二部分，原告僅以假設語氣說明被
13 告如未續約時所負義務，而非斷然要求被告應於系爭
14 契約期限屆至後即回復原狀，於說明三部分，原告僅
15 請求被告協議是否續約，而未提及續約時應另訂新
16 約；及原告於111年9月2日仍檢附修正後之契約書草
17 案通知被告考量續約事宜，於111年11月29日復發函
18 表示「校方於本年度5月13日函文貴公司（即系爭函
19 文），請入校協商相關續約事宜…校方9月2日函文貴
20 公司，表達校方立場，並再次邀請貴公司入校協商續
21 約事宜…校方10月27日正式寄發存證信函致貴公司，
22 因持續半年，未得貴公司具體回應，故而校方表達不
23 續約之立場…」等情，有原告上開函文附卷可稽（見
24 本院卷第117至135、147至149頁），益徵原告以系爭
25 函文所表示者，並非具體、明白表示「期滿後不再續
26 約」或「續約應另訂新約」之反對意思，自不發生阻
27 止續約之效力。

28 ③嗣原告於111年10月27日寄發存證信函，向被告表明
29 於系爭契約期滿後不再續約等情，固有該存證信函在
30 卷可參（見本院卷第137至143頁），然斯時既已逾系
31 爭約定①所定「系爭契約期滿前6個月」之期限，即

01 無從依該約定發生阻止續約之效力。而被告於111年5
02 月17日發函，向原告表示其「將一秉初衷與貴校於第
03 11～20年(第二個9年11個月又29天)期間繼續合作迨
04 至本公司與台電公司間所定電能購售期間結束」，該
05 函文於同年月19日到達原告等情，有該函文附卷可稽
06 (見本院卷第115頁)，堪認被告已於系爭契約期滿
07 前向原告表示續約，則依系爭約定①，系爭契約於原
08 期限屆至後，其效力即應自動延長9年11個月又29
09 天。

10 (3)綜上，系爭契約未經原告合法終止，亦未因屆期而終
11 止，其有效期限已自動延長，則被告繼續占用系爭校舍
12 屋頂，係基於系爭契約之法律關係，而有合法權源。

13 (二)被告得依系爭契約而占用系爭校舍屋頂，業據前述，則被告
14 自非無權占有，亦未對原告之所有權造成妨害，且其受有占
15 有之利益，乃具備法律上之原因。是以，原告依民法第767
16 條第1項、第179條規定，請求被告除去系爭設備、返還系爭
17 校舍屋頂及返還不當得利，洵屬無據，本件其餘爭點，已無
18 再予審究之必要。

19 七、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項、第179條規定，
20 請求被告將系爭設備除去、將該部分屋頂騰空返還原告，及
21 自起訴狀繕本送達翌日起至返還屋頂之日止，按月給付原告
22 6,018元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假
23 執行之聲請已失所附麗，應併駁回之。

24 八、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經
25 本院審酌後，核與判決結果不生影響，無逐一論列之必要，
26 併此敘明。

27 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
28 判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日
30 民事第三庭 法官 李珮好

31 正本係照原本作成。

01 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
02 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
03 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 12 月 10 日

06 書記官 劉毓如