

臺灣屏東地方法院民事判決

114年度訴字第472號

原告 屏東縣立麟洛國民中學

法定代理人 郭瓊揚

訴訟代理人 宋孟陽律師

被告 弘光綠能股份有限公司

法定代理人 陳振乾

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115年4月21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、關於對被告金錢請求之部分，本件原告起訴原請求判令被告自民國114年5月16日起至騰空返還第1項建物屋頂之日止，按月給付原告新台幣(下同)3,171元(見本院卷第13頁)。訴狀送達後，改為請求被告自114年5月16日起至騰空返還第1項建物屋頂之日止，按月給付原告2,651元(見本院卷第265頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，於法並無不合，應予准許。至原告於本院囑託屏東縣屏東地政事務所測量後，依測量結果請求拆除太陽能板、電源設備及返還建物屋頂，核屬補充或更正事實上之陳述，亦合於民事訴訟法第256條規定，合先敘明。

二、原告主張：

(一)坐落屏東縣○○鄉○○段0000地號土地(下稱系爭土地)為國有土地，其上48建號建物(門牌屏東縣○○鄉○○路0

號，麟洛國中之學生活動中心，下稱系爭建物）為屏東縣政府所有建物，原告乃系爭土地及系爭建物之管理者。兩造於103年10月21日簽訂「民間參與屏東縣公有廳舍及學校屋頂空間設置太陽能發電設備計畫投資與回饋協議書（學校屋頂空間）」（下稱系爭契約），約定由被告提供發電設備，原告則提供系爭建物之屋頂作為發電設備所需之場所供被告使用，系爭契約之有效期限為9年11個月又29天（按應於113年10月19日屆滿），且期滿6個月前，任一方如未以書面通知終止契約，系爭契約即自動延長9年11個月又29天。且依系爭契約第5條第2款約定，被告應於系統產生電力售予台灣電力公司取得躉售電費後，按發電量售電金額之6.82%回饋予原告。

(二)原告已依系爭契約第10條約定，於系爭契約期滿6個月前之113年3月13日寄發函文，通知被告應依原告所寄發之新版契約續約，如不願意按「新版契約」續約，則視為被告無意願，於系爭契約到期後即終止，被告於同年月19日收受該函文，並於同年月28日回覆原告要依照「原約定之系爭契約」繼續續約，延長9年11個月又29天。但依原告113年3月13日寄發函文之內容，應可解釋為兩造間之系爭契約並無自動續約延長之意思。而兩造間之系爭契約已於113年10月19日因期限屆滿而消滅，被告自113年10月20日起，已無繼續占有使用系爭建物屋頂之合法權源，依民法第767條第1項規定，原告得請求被告拆除系爭建物屋頂上，如附圖所示編號1312(1)部分面積331.04平方公尺及編號1312(2)部分面積354.73平方公尺之太陽能板，暨如附件照片及如附圖所示寬度約0.45公尺、長度約9.05公尺之電源設備拆除，並將屋頂騰空返還原告。另得依不當得利法律關係，請求被告償還自114年5月16日起至返還系爭建物屋頂之日止，每月2,651元（113年5月17日至114年5月15日每月平均售電價格換算之回饋金）之相當租金不當得利價額等情。並聲明：(一)被告應將系爭建物屋頂上，如

01 附圖所示編號1312(1)部分面積331.04平方公尺及編號131
02 2(2)部分面積354.73平方公尺之太陽能板，暨如附圖及附
03 件照片所示紅色邊框內所示寬度約0.45公尺、長度約9.05
04 公尺之電源設備拆除，並將屋頂騰空返還原告；(二)被告應
05 自114年5月16日起至騰空返還第1項建物屋頂之日止，按
06 月給付原告2,651元；(三)原告願供擔保，請准宣告假執
07 行。

08 三、被告則以：原告於113年3月13日所發之函文，僅係與被告確
09 認有無續約意願，未有不續約之意思表示。被告業於113年3
10 月28日函覆原告，明確表達續約之意願，且未侷限於以何種
11 方式續約，是依系爭契約第10條約定，兩造間之系爭契約已
12 自動延長9年11個月又29天。故原告主張系爭契約因期限屆
13 滿而消滅，被告乃無權占有使用系爭建物屋頂，請求被告將
14 其上之太陽能板及電源設備拆除，並請求被告償還相當租金
15 之不當得利價額，於法均屬無據。倘認被告確有無權占有使
16 用系爭建物屋頂之情事，則被告對於原告主張以113年5月17
17 日至114年5月15日每月平均售電價格換算之回饋金即每月2,
18 651元，作為本件相當租金不當得利價額之計算標準，被告
19 並無意見等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之
20 聲請均駁回；(二)如受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免
21 為假執行。

22 四、得心證之理由：

23 (一)系爭契約未經原告合法終止，亦未因屆期而消滅，其有效
24 期限已因自動續約而延長：

25 1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
26 益，他方支付租金之契約。民法第421條第1項定有明
27 文。又租賃定有期限者，依民法第450條第1項規定，其
28 租賃關係，於期限屆滿時消滅。而基於私法自治、契約
29 自由及意思自主等原則，租賃期限得經當事人合意予以
30 延長，固不待言。縱令當事人未曾合意延長期限，倘有
31 「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號民事裁判意旨參照）。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號判決意旨參照）。

2.經查，系爭土地及建物為屏東縣政府所有建物，原告乃系爭土地及系爭建物之管理者。兩造於103年10月21日簽訂系爭契約，約定由被告提供發電設備，原告則提供系爭建物之屋頂作為發電設備所需之場所供被告使用，系爭契約之有效期限為9年11個月又29天，即應於113年10月19日屆滿等情，有土地及建物謄本及系爭契約在卷可憑（見本院卷第21至24、27至34頁）。又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29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29至31頁），足認系爭契約之性質屬租賃契約。

3.系爭契約第10條本文約定：「本協議書自簽訂之日起，有效期限為9年11個月又29天，期滿前6個月，甲乙雙方任一方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。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之因素外，不得主張終止」（見本院卷第32頁）。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

01 使終止權，則該約定所稱「任一方如未『以書面通知終
02 止契約』，甲方所提出之續約，自動延長9年11個月又2
03 9天」部分，其所指之「以書面通知終止契約」，自非
04 指當事人行使該約定後段所稱系爭契約第7條第2款所述
05 情事及不可抗力因素之「（期前）終止權」，而係指當
06 事人為「（期滿後）不再續約」之意思表示。況原告亦
07 陳稱其係主張系爭契約因期限屆滿而消滅，與行使終止
08 權無關（見本院卷第106頁）。

09 4.而原告於113年3月13日寄發被告之函文內容為：「主
10 旨：有關貴公司與本校『民間參與屏東縣公有廳舍及學
11 校屋頂空間設置太陽能發電設備計畫』投資與回饋協議
12 書於本年度屆期續約乙案，詳如說明，請查照。說明：
13 一、依據貴公司與本校投資與回饋協議書第十條辦理。
14 二、本協議書第十條協議有效期限：『本協議書自簽訂
15 之日起，有效期限為9年11個月又29天，期滿前6個月，
16 甲乙雙方任一方如未以書面通知終止契約，甲方所提出
17 之續約，自動延長9年11個月又29天』，合先敘明。
18 三、依據屏東縣政府111年11月7日屏府教國字第111635
19 39000號函指示，本案續約需依照新版契約範本及標租
20 須知規定協議續約，並報府備查，新版契約書範本及標
21 租須知如附件。四、請貴公司於113年3月29日前以正式
22 函文回覆是否有續約意願（掛號郵戳為憑），若逾期未
23 回覆則視為無意願，本協書到期後隨即終止不再續約，
24 並請於一個月內拆除設備」，並經被告於113年3月19日
25 收受，此有函文及送達證書在卷可憑（見本院卷第35、3
26 7頁）。被告遂於同年月28日發函予原告，表示：「我方
27 多年前應政府之邀，響應政府再生能源政策，與貴方合
28 作推廣再生能源太陽光電，已約十載。我方將一秉初衷
29 與貴方於第11～20年（第二個9年11個月又29天）期間
30 繼續合作迨至本公司與台電公司間所定電能購售期間結
31 束」，並經原告於翌(29)日收受，此有函文及其上送達

戳章在卷可稽(見本院卷第39頁)。

5.觀諸上開原告於113年3月13日寄發之函文內容，固載明續約須依新版契約範本辦理，另請被告於期限內回覆續約意願，惟該函文僅稱若被告未於期限內回覆即視為無續約意願，並未明示若未依新版契約續約即逕行終止之確定意思，而係附帶請求被告表示是否續約之意旨。對此，被告於113年3月28日函覆表示願繼續合作，核其內容，係就續約表示肯認之意，並未拒絕續約，亦未明確排除依新版契約續約之可能。且於被告於113年3月28日函覆表示願繼續合作後，亦未見原告以被告未明確表示願意以新版契約續約為由，而對被告為於系爭契約「(期滿後)不再續約」之意思表示。是以，兩造間於系爭契約屆滿前，均未為明確表示「不再續約」之意思表示，且被告已以113年3月28日之函文表示願意續約，益徵本件並無系爭契約第10條所定「書面通知終止(期滿後)不再續約」之要件，自無從阻卻系爭契約自動延長之效果。至於原告主張續約應依新版契約辦理，核屬對續約條件之變更提議，性質上為契約內容之協商，縱雙方就新條件未能達成合意，亦不影響已依系爭契約第10條約定所生之自動續約9年11個月又29天之效力。

(二)原告請求被告將系爭建物屋頂上之太陽能板及電源設備拆除，並請求被告償還相當租金之不當得利價額，於法無據：

系爭契約未經原告合法終止，亦未因期限屆滿而消滅，其有效期限已自動延長9年11個月又29天，則被告繼續占用系爭建物屋頂，係基於系爭契約之法律關係，而有合法權源，業如前述，則被告興建之太陽能板及電源設備即未對原告之所有權造成妨害，且其受有占有之利益，乃具備法律上之原因。從而，原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求被告拆除太陽能板及電源設備，以返還系爭建物屋頂，暨請求被告償還相當租金之不當得利價額，於法

均屬無據。

五、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項及第179條規定，請求：(一)被告將系爭建物屋頂上，如附圖所示編號1312(1)部分面積331.04平方公尺及編號1312(2)部分面積354.73平方公尺之太陽能板，暨如附圖及附件照片所示紅色邊框內所示寬度約0.45公尺、長度約9.05公尺之電源設備拆除，並將屋頂騰空返還原告；(二)被告自114年5月16日起至騰空返還第1項建物屋頂之日止，按月給付原告2,651元，為無理由，應予駁回。而原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後，核與判決結果無影響，爰不逐一論列。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 5 月 5 日
民事第二庭 法 官 劉千瑜

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。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 5 月 5 日
書記官 黃柏瑜