

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上字第304號

上訴人 億昇能源科技股份有限公司

法定代理人 許宇昇

訴訟代理人 方雍仁律師

被上訴人 顏勤榮

訴訟代理人 紀佳佑律師

上列當事人間回復原狀等事件，上訴人對於中華民國110年4月22日臺灣彰化地方法院108年度訴字第494號第一審判決提起上訴，本院於110年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於主文第三項命上訴人按月給付超過新臺幣16,716元部分，及該部分假執行之宣告，均廢棄。

前開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回（原判決主文第一項減縮更正為：上訴人應將坐落彰化縣○○鎮○○段000○○000○○000地號土地及同段23建號建物等不動產上如原判決附圖編號1至17、19至40、42至52所示各該發電設施基座、發電配線牆面、太陽能板拆除，並將上開土地及房屋回復原狀後返還被上訴人）。

第二審訴訟費用（除減縮部分）由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按在第二審為訴之變更或追加因涉及審級利益之問題，非經他造同意，原則上不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第3款、第446條第1項分別定有明文。查被上訴人原起訴聲明第一項係請求上訴人將坐落彰化縣○○鎮○○段000○○000○○000地號等土地（以下合稱系爭土地），及同段23建號建物即門牌號碼為彰化縣○○鎮○○里○○巷00號房屋（下稱系爭房屋）等不動產如原判決附圖編號1至17、19至40、42至52所

01 示各該發電設施基座、發電配線牆面、太陽能板拆除，並將
02 系爭土地及房屋回復原狀後返還被上訴人。嗣於本院撤回對
03 上訴人關於245地號土地之請求，更正此部分聲明求為如原
04 審判決主文第一項除245地號土地外所示之判決（本院卷第1
05 86頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，核與前開規定相
06 符，應予准許。

07 貳、訴訟要旨：

08 一、被上訴人主張：伊於民國102年3月20日與上訴人訂立房地租
09 賃契約書（下稱系爭租賃契約），約定將伊所有系爭土地及
10 系爭房屋之屋頂一併出租予上訴人，以供上訴人設置太陽光
11 電發電設備及週邊設施而與台電電網併聯之用，租賃期間自
12 102年7月1日至122年7月1日止之20年期間，上訴人應於隔年
13 之同月10日前給付每年租金新臺幣（下同）255,000元，並
14 匯入指定帳戶。嗣兩造另於107年6月間訂立「屋頂租賃合約
15 增補條例」（下稱增補條款）為系爭租賃契約條款之增補，
16 租金給付由年付制變更為月付制，並約定應於每月10日給付
17 21,250元，如遲延6個月未付款，租約即中止不能異議。而
18 上訴人自102年7月起至107年6月簽訂增補條款時總計5年租
19 賃期間，應給付之租金為1,275,000元，惟上訴人僅支付83
20 2,500元，尚欠442,500元，且自107年7月起即未給付租金，
21 自107年7月起至108年4月止積欠之租金計212,500元，總計
22 積欠租金達655,000元，以押租金30,000元扣抵後，仍積欠
23 租金625,000元，伊自得依增補條款約定，以本件起訴狀繕
24 本之送達對上訴人為終止租約意思表示之通知，並依民法第
25 455條前段、第767條第1項前段、中段及系爭租賃契約第13
26 條第1項約定，請求上訴人將系爭土地、房屋上如原判決附
27 圖所示之太陽能發電系統設備拆除（或移出），回復原狀後
28 返還予伊。另依系爭租賃契約之法律關係，請求上訴人給付
29 積欠之租金625,000元，及逾期繳納租金之違約金180,564
30 元，共計805,564元；並依不當得利之法律關係，請求上訴
31 人自系爭租賃契約終止翌日起至返還系爭土地及房屋之日

01 止，按月給付相當於租金之不當得利等語。並減縮及更正聲
02 明：(一)如原判決主文第一項除245地號土地外所示。(二)上訴
03 人應給付805,564元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
04 止，按年息5%計算之利息。(三)上訴人應自起訴狀繕本送達翌
05 日起，至將第一項所示土地、房屋回復原狀後返還之日止，
06 按月給付被上訴人21,250元。(四)願供擔保，請准宣告假執
07 行。

08 二、上訴人抗辯：上訴人為興建太陽能發電廠並設置再生能源發
09 電設備，向被上訴人承租系爭土地及系爭房屋之屋頂，並簽
10 訂系爭租賃契約。嗣經上訴人向行政院經濟部能源局申請再
11 生能源發電設備同意備案時，始知坐落系爭228、229地號土
12 地上之D棟建物係屬違章建築，造成上訴人無法按原計劃於D
13 棟建物進行太陽能設備安裝，而受有電力損失，按比例扣除
14 D棟建物部分之租金後，每年租金應為228,204元，被上訴人
15 自102年起每年溢收租金26,796元。另上訴人自租賃時起即
16 未使用245地號土地，關於此部分租金亦應按比例扣除。且
17 系爭租賃物因被上訴人豬舍屋頂結構遭沼氣侵蝕致屋頂嚴重
18 腐蝕、破損，衍生嚴重公安疑慮，造成上訴人遲遲無法安裝
19 太陽能板，上訴人雖一再催告被上訴人修繕，被上訴人卻遲
20 未修復，上訴人只能於103年間自行出資僱工修繕，因而支
21 出修繕費用1,407,966元，自得依系爭租賃契約第7條第3項
22 約定扣抵租金。經以上開被上訴人溢收之租金及上訴人支付
23 之修繕費用扣抵後，上訴人並無積欠租金之情事，被上訴人
24 自不得終止系爭租賃契約。另依系爭租賃契約第9條第1項及
25 第12條約定，被上訴人以上訴人欠租達4個月以上情事而欲
26 終止契約前，除須先行催告外，並應立即通知融資銀行，但
27 被上訴人卻未為之，即逕為終止契約之意思表示，當不發生
28 契約終止之效力。再本件租賃標的為上訴人受電業法及再生
29 能源發展條例等相關法規規範，承租做為興建太陽能發電廠
30 並設置再生能源發電設備之用，涉公共用電之利益，具有公
31 共利益之性質。被上訴人終止系爭租賃契約，請求上訴人拆

01 除相關太陽能發電設備，並返還租賃標的，其行使權利實已
02 違反公共利益而屬權利濫用，依民法第148條第1項之規定，
03 亦應為法所不許等語。並答辯聲明：(一)被上訴人之訴及假執
04 行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
05 假執行。

06 參、原審判決被上訴人一部勝訴、一部敗訴，即判令(一)上訴人應
07 將坐落系爭土地及系爭房屋上如原判決附圖編號1至17、19
08 至40、42至52所示各該發電設施基座、發電配線牆面、太陽
09 能板拆除，並將上開土地及房屋回復原狀後返還被上訴人。
10 (二)上訴人應給付被上訴人618,297元，及自108年5月25日起
11 至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)上訴人應自108年5月
12 25日起至將第1項所示土地、房屋回復原狀後返還被上訴人
13 之日止，按月給付被上訴人19,017元。並就被上訴人勝訴部
14 分，依兩造之聲請，分別為附條件之假執行及免為假執行宣
15 告；另駁回被上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就敗
16 訴部分不服提起上訴（被上訴人敗訴部分，則未據上訴而告
17 確定），上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上
18 開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
19 回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

20 肆、本院會同兩造整理並簡化爭點，結果如下（本院卷第131至1
21 32頁，部分文字依本判決用語調整之）：

22 一、兩造不爭執事項：

23 (一)系爭土地及系爭房屋為被上訴人所有（原審卷一第29-38
24 頁）。

25 (二)兩造於102年3月20日簽立系爭租賃契約，約定由被上訴人
26 將系爭房屋之屋頂（包括並不限屋頂結構面或平台），及使用
27 太陽能發電設備及週邊設施（下稱太陽能發電系統）與台
28 電電網併聯而需埋設電線之系爭土地出租予上訴人，做為太
29 陽能發電廠，租賃期間自102年7月1日起至122年7月1
30 日止共20年，每年租金255,000元，租金繳付期限為隔年之1
31 0日。上訴人於簽約時應給付被上訴人簽約金3萬元，嗣建

01 廠籌設期屆滿，簽約金直接轉作押租金。系爭契約並經公證
02 （原審卷一第39-61 頁）。

03 (三)兩造於107 年6 月簽訂系爭增補條例，增補內容包含建物保
04 管與修繕、貸款融資部分、租金支付等，於「租金給付」項
05 目約定：「(一)原合約為年付制，經甲（即被上訴人）乙（即
06 上訴人）雙方協商後，變更為月付制。(二)每月支付金額為2
07 1,250元，每月10日撥款，如延遲六個月未付款時，租約即
08 中止不能異議」（原審卷一第67-71 頁）。

09 (四)上訴人於系爭房屋及土地上設置如原判決附圖所示之發電設
10 施基座、發電配線牆面及太陽能板。

11 (五)依租賃標的平面圖所示編號D棟建物（下稱系爭D棟建
12 物），經彰化縣○○鎮○○○000 ○0 ○00○○鎮○○○00
13 000000 00 號函復其屬89年二鎮建字第8192號使用執照之建
14 築物，惟現況高度經測量結果與使用執照竣工圖標示高度不
15 符等語；再以110 年2 月9 日二鎮建字第1100001859號函復
16 系爭D棟建物現況量測為300公分、450公分，而使用執照竣
17 工圖標示高度為250公分、350 公分等語。系爭D棟建物係
18 屬違建（原審卷一第127 、505 頁、卷二第19頁、本院卷第
19 108 頁）。

20 (六)上訴人於租賃期間已給付被上訴人之租金明細為103 年4 月
21 18日30,000元、103 年5 月31日97,500元、105 年5 月10日
22 30 0,000元、106 年1 月18日255,000 元、107 年1 月14日
23 30,0 00 元、107 年6 月6 日120,000 元，共計832,500
24 元。另上訴人於102 年3 月22日將簽約金30,000元匯入被上
25 訴人之帳戶（原審卷一第73-83 頁）。

26 (七)被上訴人於108 年9 月16日以員林中正路郵局第223 號存證
27 信函檢附租賃權轉讓同意書，通知台新國際商業銀行關於租
28 賃權移轉融資銀行事宜（原審卷一第267-273頁）。

29 (八)上訴人於系爭建物上進行浪板安裝，支出費用共1,407,966
30 元（原審卷一第142 頁）。

31 (九)系爭D棟建物違反系爭租約第16條第1 項租賃標的應為合

01 法、無違建之約定，應扣減租金，經扣減後上訴人每年應支
02 付被上訴人之租金數額為228,204 元（本院卷第108 頁）。

03 二、本件爭點：

04 (一)被上訴人主張上訴人遲延支付租金逾6 個月，而依系爭增補
05 條例「租金支付」第2 項約定終止系爭租約，有無理由？

06 （上訴人抗辯應依系爭租約第7 條第3 項約定，以其支出之
07 修繕費用1,407,966 元抵銷未付租金）

08 (二)系爭租約第9 條「特別配合」約定之性質為後契約義務，抑
09 或從給付義務？被上訴人於系爭租約終止前，如未履行上開
10 約定，是否不生終止之效力？

11 (三)被上訴人就系爭租約所為終止，是否因違反民法第148條第1
12 項所定之公共利益，而不生終止之效力？

13 (四)被上訴人依系爭租約第13條約定及民法第455 條前段、第76
14 7條第1 項前段及中段規定，請求上訴人將坐落系爭土地及
15 房屋上如原判決附圖所示之發電設施基座、發電配線牆面及
16 太陽能板拆除，並將系爭房地回復原狀後返還予被上訴人，
17 有無理由？

18 (五)被上訴人請求上訴人給付積欠之租金498,690 元及加收違約
19 金149,607 元，於扣除押租金30,000 元後，合計618,297
20 元，有無理由？

21 (六)被上訴人依不當得利法律關係，請求上訴人給付相當於租金
22 之不當得利每月19,017元，有無理由？

23 伍、本院之判斷：

24 一、系爭租賃契約已因積欠租金逾6個月以上，而經上訴人合法
25 終止：

26 (一)查系爭租賃契約第16條第1款約定，被上訴人應就租賃標的
27 物為合法、無糾紛、無違建負擔保責任（原審卷一第55
28 頁）。而系爭D棟建物違反系爭租約第16條第1 項租賃標的
29 應為合法、無違建之約定，應扣減租金，經扣減後上訴人每
30 年應支付被上訴人之租金數額為228,204 元（本院卷第108
31 頁），為兩造所不爭執之事實（見不爭執事項(九)），則上訴

人自107年6月簽訂系爭增補條例後，每月應給付之租金數額即為19,017元（ $228,204 \div 12 = 19,017$ ）。基此，自102年7月份起至107年6月止，上訴人應繳納之租金總額為1,141,020元（ $228,204 \times 5 = 1,141,020$ ），惟上訴人僅繳付租金832,500元（見不爭執事項六），已短付租金308,520元；且上訴人於兩造簽訂系爭增補條例，改約定按月給付租金後，自107年7月間起即未再繳付租金，迄至108年4月止，另已積欠10個月之租金共190,170元（ $19,017 \times 10 = 190,170$ ）。故上訴人迄至108年4月止，總計積欠租金498,690元（308,520元+190,170元498,690元），堪以認定。

(二)上訴人雖抗辯因屋頂結構嚴重老化，被上訴人遲未修繕，其自得以於103年間所支出修繕屋頂之費用1,407,966元，依系爭租賃契約第7條第3款約定扣抵租金云云。惟查：

1. 系爭租賃契約第7條約定：「(一)雙方同意於乙方（即上訴人）使用租賃標的前，共同檢視建物狀況並錄影存證。(二)乙方太陽能發電系統施工期間，應計算建物之結構及承载力，不得影響建物之結構安全及造成屋頂損滲漏，如造成甲方（即被上訴人）建物或人員之直接損害，乙方應負修繕及賠償責任。(三)租約期間，建物結構若出現自然老化（有疑義時由專業公正單位判定）有必要修繕補強時，應由甲方負責，乙方有權向甲方提出相關修繕補強專業意見以供修繕參考。甲方怠於處理或情況緊急時，乙方得先行雇工修繕並自租金中抵扣相關費用。」查上訴人於103年10月間支出系爭房屋屋頂烤漆浪板及腳座安裝之費用，共計1,407,966元等情，固據提出估價單及統一發票為證（原審卷一第141-145頁），惟姑不論兩造就該等屋頂浪板之安裝是否屬系爭租賃契約第7條第3款所定之「建物結構」自然老化之修繕尚有爭執；縱認屬該條款所定之建物結構自然老化之修繕，依上開約定，亦須被上訴人怠於處理或情況緊急時，上訴人始能先行僱工修繕之約定，參以民法第430條亦明定承租人就出租人應負擔之租賃物修繕義務應定期催告，足見上訴人應定期

01 催告被上訴人修繕，然被上訴人否認上訴人曾定期催告，而
02 上訴人復未能舉證證明已定期催告修繕或有何情況緊急情
03 事，則上訴人逕為屋頂烤漆浪板之安裝，而據以主張以該等
04 費用扣抵租金，已嫌無據。

05 2. 況證人000亦於原審證述：上開估價單及統一發票為伊於
06 103年10月間所出具，當時上訴人公司為做綠能安裝太陽能
07 板，找伊去更換屋頂三合一烤漆浪板及安裝太陽能板腳架，
08 系爭房屋原有屋頂部分為石棉瓦，部分為浪板，一部分浪板
09 已腐蝕，伊在原有石綿瓦及浪板上加蓋一層烤漆浪板，將屋
10 頂浪板全部更換並安裝太陽能腳架。系爭房屋原有豬舍結構
11 還算不錯，下方雖有沼氣蒸發上去，但尚未達更換標準，因
12 如果不更換浪板就安裝太陽能板，若有生鏽會踩空，會有危
13 險，所以更換新浪板會比較好，以後使用壽命大約20幾年等
14 語（原審卷二第42-45頁），依證人000上開證述，可知
15 上訴人在安裝太陽能板前請000在屋頂上加裝浪板，目的
16 在強化結構，延長太陽能裝置之使用年限，並非系爭房屋之
17 結構已達需更換之標準。上訴人辯稱因屋頂結構嚴重老化，
18 被上訴人遲未修繕，其得以所支出之屋頂修繕費用1,407,96
19 6元，依系爭租賃契約第7條第3款約定扣抵租金云云，委無
20 足採。

21 3. 再者，兩造於107年6月間簽訂系爭增補條例，已就「建物保
22 管與修繕」明定：「乙方建物結構維修定義為屋頂三合一烤
23 漆浪板及屋頂C型鋼部分由乙方負責修繕，甲方負責修繕主
24 結構之H型鋼及水泥支柱部分，如果甲方要求乙方修繕部分
25 要更新為不銹鋼材質時，甲方需自行負擔差額」等語（原審
26 卷一第67頁），則關於系爭房屋屋頂烤漆浪板之修繕，兩造
27 既明定應由上訴人負責修繕，上訴人以其支出之上開烤漆浪
28 板安裝費用，據以主張扣抵租金，實無理由。

29 (三)上訴人另辯稱其並未使用245地號土地，此部分租金亦應按
30 比例扣除云云。惟查，系爭租賃標的包含245地號土地，而
31 上訴人未就245地號土地鋪設太陽能板以為使用收益，固為

兩造所不爭執，然上訴人係因評估245地號土地上建物屋頂破損嚴重，若予修復，不符經濟效益，因而未予修復以為使用收益等情，業據上訴人陳明在卷（本院卷第186頁），而租賃標的物之屋頂三合一烤漆浪板及屋頂C型鋼部分，依約應由上訴人負責修繕，已如前述，則上訴人既係基於經濟成本之考量，而未就245地號土地為使用收益，並非被上訴人未依約提供245地號土地供上訴人使用，自無從主張免付此部分租金。上訴人據以抗辯應按比例扣抵其未使用245地號土地之租金云云，自非可採。

(四)按承租人支付租金有遲延者，出租人得定相當期限催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約，民法第四百四十條第一項固定有明文。惟查此一規定係屬任意規定，當事人非不得以契約排除之，如就欠租之金額為若干始為違約或欠租後之法律效果等為排除上開規定之特別約定是（最高法院86年度台上字第3303號民事判決意旨參照）。查兩造簽增之系爭增補條例「租金給付」第2項約定租金「應於每月10日撥款，如延遲6個月未付款時，租約即中止不能異議」（原審卷一第71頁），自得排除民法第440條規定之適用。而上訴人迄至108年4月止，已遲延超過6個月以上之租金未為支付，總計積欠租金達498,690元，業如前述，則上訴人以本件起訴狀繕本之送達，依上開系爭增補條例約定，對上訴人為終止系爭租賃契約之意思表示，自屬有據。上訴人辯稱依系爭租賃契約第12條約定，須於其積欠租金達4個月以上，且經被上訴人催告而未繳納後始能終止租約云云。惟兩造就出租人因承租人積欠租金而取得之終止權，既已於系爭增補條例另行約定如上，自應適用增補條款之約。上訴人此部分所辯不足為採。又本件起訴狀繕本已於108年5月24日送達上訴人，有送達證書可憑（原審卷一第91頁），堪認兩造間之系爭租賃契約已經合法終止。

(五)上訴人另辯稱被上訴人並未依系爭租賃契約第9條約定，通知其融資銀行，其終止系爭租賃契約不生效力云云。查系爭

租賃契約第9條第1項固約定：「甲方同意，乙方於租賃契約得以本約及太陽能發電系統與融資銀行相關授信契約，將其有關本約全部或部分權利讓與融資銀行或其指定人。若乙方發生違反本約情事，或甲方欲中止本約時，應立即通知融資銀行且融資銀行有權接手管理」，惟審諸兩造均表示上開約定之目的係要讓融資銀行決定是否接手電場繼續經營（本院卷第109頁），而上訴人既以本件租賃標的之電場為融資借款，該通知融資銀行並使融資銀行有權決定是否接手管理之約定，衡情應僅係為降低融資銀行於租約終止後因擔保品滅失，而需對上訴人其他資產追償債務之風險。但觀諸同條第3項亦約定「乙方應告知融資銀行本契約之約款，不得影響甲方依本約應有權益」，而系爭租賃契約及系爭增補條例復已明定被上訴人於上訴人積欠相當租金後，得依法終止租約，則依契約目的與誠實信用原則解釋兩造之締約真意，堪認上開被上訴人終止系爭租賃契約時，應通知上訴人融資銀行之約定，乃屬契約關係消滅後，為維護上訴人人身及財產上之利益，當事人間衍生以保護義務為內容，所負某種作為或不作為義務之後契約義務，並不影響被上訴人合法終止租約之效力。況系爭租賃契約並未記載上訴人之融資銀行名稱，上訴人亦未曾告知被上訴人其融資銀行為凱基銀行，此由上訴人抗辯並無通知被上訴人其融資銀行之義務乙節即明（本院卷第127頁），則被上訴人又如何於終止系爭租賃契約時，踐行通知上訴人融資銀行之義務？故被上訴人未通知融資銀行並不具可歸責性。且此關於融資銀行之通知約定，亦屬被上訴人之後契約義務，對於系爭租賃契約終止之效力不生影響。上訴人以被上訴人未通知其融資銀行之從給付義務為由，抗辯系爭租賃契約不生終止效力，自不可採。

(六)上訴人另以系爭租賃契約涉及公共用電利益，辯稱被上訴人終止系爭租賃契約，違反民法第148條第1項規定，不生終止效力云云。惟按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方

01 法。民法第148條定有明文。而權利之行使，是否以損害他人
02 人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與
03 他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定
04 之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會
05 所受之損失甚大者，基於權利社會化之基本內涵，非不得視
06 為以損害他人為主要目的；至當事人行使權利，雖足使他人
07 喪失利益，然苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定
08 範圍之內。查上訴人所經營者為電力事業，固涉及公共利益，
09 但仍應受兩造間契約之規範，而上訴人自103年間起即將
10 太陽能板所生再生能源躉售予台灣電力股份有限公司彰化
11 區營業處（下稱台電公司），以獲取利益，且自103年11月
12 間起每月向台電公司收取10萬元至30萬元不等之售電費用，
13 有台電公司書函、經濟部能源局函及再生能源電能躉購電費
14 通知單可憑（原審卷一第145-196頁、第311-320頁）。但上
15 訴人以系爭租賃標的躉售電力謀利，卻不願依約繳付租金，
16 經兩造於107年6月間簽訂系爭增補條例，改為按月繳付租金
17 之約定後，不僅仍未付清積欠之租金，並繼續遲延給付租
18 金，迄至108年4月間止已欠租達498,690元，則上訴人依約
19 終止系爭租約，核屬權利之正當行使。縱因此造成上訴人無
20 法躉售電力謀利，亦難認有違反公共利益，且上訴人亦未能
21 提出其他證據證明被上訴人終止系爭租約有何以損害上訴人
22 為目的情形，上訴人抗辯上訴人有違反公共利益、權利濫用
23 情形云云，自無可採。

24 (七)綜上所述，系爭租賃契約已因上訴人遲延給付租金達6個月
25 以上，經被上訴人依系爭增補條例「租金給付」第2項約定
26 於108年5月24日合法終止。上訴人抗辯系爭租賃契約終止不
27 生效力云云，不足採信。

28 二、被上訴人請求上訴人將如原判決附圖所示之發電設施基座、
29 發電配線牆面及太陽能板拆除，並將系爭227、228、229地
30 號土地及系爭房屋回復原狀後返還予被上訴人，為有理由：
31

01 按系爭租賃契約書第13條租賃標的返還約定「(一)租約終止、
02 解除時，如甲方願意承接太陽能發電系統，且經乙方同意
03 時，得依現狀返還。否則乙方應於60日內拆除太陽能發電系
04 統，將租賃標的返還甲方。」兩造間系爭租賃契約既已終
05 止，上訴人亦表明不願承接太陽能發電系統（原審卷一第17
06 頁），上訴人即應於60日內拆除太陽能發電系統，並將租賃
07 標的返還被上訴人。且上訴人於系爭租賃契約終止後，繼續
08 占有使用系爭房地，即屬無權占有，而已侵害被上訴人之所
09 有權。從而，被上訴人依民法第455條前段租賃物返還請求
10 權、同法第767條第1項前段與中段之所有物返還請求權及排
11 除所有權侵害請求權，並依系爭租賃契約第13條第1項約
12 定，請求上訴人將坐落系爭227、228、229地號土地及房屋
13 上如原判決附圖編號1至17、19至40、42至52所示各該發電
14 設施基座、發電配線牆面、太陽能板拆除，並將前開土地及
15 房屋回復原狀後返還被上訴人，自屬有據，應予准許。

16 三、被上訴人得請求上訴人給付積欠之租金及違約金共計618,29
17 7元本息：

18 又系爭租賃契約第5條第2款約定「乙方逾期繳納租金時，依
19 下列標準加收違約金：(1)逾期繳納未滿1個月。照欠額加收
20 百分之5。(2)逾期繳納在1個月以上者，未滿2個月者，照欠
21 額加收百分之10。(3)逾期繳納在2個月以上者，未滿3個月
22 者，照欠額加收百分之15。(4)依此類推，每逾1個月，照欠
23 額加收百分之5，最高以欠額之百分之30為限。」查上訴人
24 迄至108年4月間止，共積欠租金498,690元，且逾期達6個月
25 以上，被上訴人自得依上開約定，請求上訴人給付按欠租金
26 額30%計算之違約金149,607元（ $498,690 \times 30\% = 149,607$ ）。
27 是以，被上訴人依系爭租賃契約之法律關係，請求上訴人給
28 付扣抵押租金30,000元後尚積欠之租金468,690元，及違約
29 金149,607元，共計618,297元（ $468,690 + 149,607 = 618,297$ ），核屬有據。

31 四、被上訴人得請求上訴人給付自108年5月25日起至將227、22

01 8、229地號土地及系爭房地回復原狀之日止，按月給付16,7
02 16元之不當得利：

03 (一)再按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
04 利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第
05 179 條、第181 條但書分別定有明文。又依不當得利之法則
06 請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受
07 有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之
08 利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人不
09 動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念。另土
10 地法第97條限制房屋租金之規定，僅限於城市地方供住宅用
11 之房屋有其適用，至供營業用房屋並不涵攝在內（最高法院
12 94年度第2 次民事庭會議決議參照）。

13 (二)系爭租賃契約於108年5月24日終止，上訴人於租約終止後，
14 繼續占有使用系爭227、228、229地號土地及系爭房屋屋
15 頂，致被上訴人無法使用、收益該等土地及房屋屋頂而受有
16 損害，是被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人返還
17 自108年5月25日起占用上開房地所受相當於租金之不當利
18 益，即屬有據。審酌上訴人係承租前開房地作為營業使用，
19 其所受相當於租金之不當得利，即不受土地法第97條所定租
20 金最高限制之拘束。又系爭租賃契約租金，經扣減系爭D棟
21 建物部分租金後，為每月19,017元，但被上訴人於租約終止
22 後，並未占有使用原租賃標的之245地號土地，為兩造所不
23 爭執，經核該245地號土地面積佔系爭租賃標的扣除系爭D
24 棟建物後總面積之比例為12.1%（計算式：227、228、229、
25 245地號土地面積分別為2,808平方公尺、2,728平方公尺、
26 3,421平方公尺、1,170平方公尺，系爭D棟建物則為462.50
27 平方公尺《原審卷一第127頁、第259-260頁編號原(1)、第45
28 6頁》， $2,808\text{平方公尺}+2,728\text{平方公尺}+3,421\text{平方公尺}+1,170\text{平方公尺}-462.5\text{平方公尺}=9,664.5\text{平方公尺}$ ， $1,170\text{平方公尺}\div 9,664.5\text{平方公尺}=12.1\%$ ），經扣減此部分租金2,301
29 元後（ $19,017\times 12.1\%=2,301$ ，小數點以下四捨五入），每月
30
31

01 租金應為16,716元(19,017-2,301=16,716)等情，認被上訴
02 人請求每月16,716元之相當租金之不當得利，應屬適當。是
03 被上訴人請求上訴人自108年8月25日起至227、228、229地
04 號土地及系爭房地回復原狀之日止，按月給付16,716元之不
05 當得利，為有理由，應予准許。其餘逾此範圍之請求，則屬
06 無據，不應准許。

07 陸、從而，被上訴人依民法第455條前段、第767條第1項前段、
08 中段、系爭租賃契約第13條第1項約定，請求上訴人將坐落
09 系爭227、228、229地號土地及房屋上如原判決附圖編號1至
10 17、19至40、42至52所示各該發電設施基座、發電配線牆
11 面、太陽能板拆除，並將前開土地及房屋回復原狀後返還被
12 上訴人，暨依系爭租賃契約及不當得利之法律關係，請求上
13 訴人給付618,297元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年5月2
14 5日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，並自起
15 訴狀繕本送達翌日即108年5月25日起至將前開土地、房屋回
16 復原狀返還之日止，按月給付被上訴人16,716元，為有理
17 由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原
18 審就超過上開應准許部分為被上訴人勝訴判決，尚有未洽，
19 上訴人指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，核無不合，
20 爰廢棄改判如主文第2項所示。原審就應准許部分所為被上
21 訴人勝訴判決，則無違誤，上訴意旨求予廢棄改判，為無理
22 由，應駁回其上訴。又被上訴人就原判決主文第一項所命返
23 還245地號土地請求部分，既於本院撤回並減縮第一項聲明
24 之請求，爰併於主文第三項諭知減縮更正後之主文。又被上
25 訴人請求返還土地，就附帶請求相當於租金之不當得利固然
26 部分敗訴，惟酌量該附帶請求原不併算訴訟價額，認仍應由
27 敗訴之上訴人一造負擔訴訟費用。

28 柒、本件事證已臻明確，上訴人聲請傳喚證人000，以證明上
29 訴人於收受起訴狀繕本後，曾委由000交付租金支票予被
30 上訴人，但為被上訴人所拒，足見被上訴人有民法第148條
31 之權利濫用情事，然此核屬上訴人於租約終止後是否履行租

01 金給付債務之問題，對於系爭租賃契約之終止效力無涉，自
02 無傳喚之必要；至兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論述，附此敘明。

05 捌、據上論結，本件上訴一部有理由，一部無理由，爰判決如主
06 文。

07 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日

08 民事第四庭 審判長法官 林慧貞

09 法官 莊嘉蕙

10 法官 劉惠娟

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 （均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期間，
15 得向法院聲請回復原狀。

16 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
17 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
18 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
19 文書影本。如委任律師提起上訴，應一併繳納上訴裁判費。

20 書記官 陳文明

21 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日