

臺灣臺南地方法院民事判決

109年度簡上字第212號

上訴人 宇鴻能源科技股份有限公司

法定代理人 林萬福

訴訟代理人 蘇唯綸律師

楊慧娘律師

被上訴人 周啟正即聖育牧場

訴訟代理人 沈聖瀚律師

複代理人 蘇睿涵律師

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於民國109年6月30日本院柳營簡易庭108年度營簡字第474號第一審判決提起上訴，本院於109年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴（包括本訴及反訴之上訴）駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件上訴人之法定代理人原係許明杰，嗣於本院審理中，變更為林萬福，經上訴人於民國109年7月24日具狀聲明承受訴訟，並提出經濟部商業司公司基本資料查詢表為證（見本院卷第35頁至第36頁），經核並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、本訴部分：

02 (一)被上訴人主張：兩造於102 年5 月26日簽訂太陽光電模組系
03 統租賃契約書（下稱系爭A 契約），約定上訴人承租被上訴
04 人所有坐落臺南市○○區○○鎮段0000地號土地上同段332-1
05 建號即門牌號碼臺南市○○區○○路000 巷000 ○0 號建物
06 （下稱系爭建物），作為太陽能光電發電系統架設使用，租
07 期為20年，租金分兩階段：自工程動工後至臺電掛錶日為每
08 月新臺幣（下同）5,000 元、臺電掛錶開始售電後以每月發
09 電量8%售電收益為準，被告已於系爭建物如附圖所示斜線部
10 分（面積224.47平方公尺）架設太陽光電發電系統、設施及
11 設備（下稱系爭系統）。詎上訴人自系爭A 契約簽訂後即未
12 依約繳納租金，經被上訴人於103 年8 月11日、同年月20日
13 分別以新營中山路郵局存證號碼第208 號、第215 號存證信
14 函（下稱系爭A 存證信函、系爭B 存證信函）催告上訴人繳
15 納租金，復於103 年9 月23日以新營中山路郵局存證號碼第
16 249 號存證信函（下稱系爭C 存證信函）向上訴人為終止系
17 爭A 契約之意思表示。系爭A 契約終止後，上訴人無權占用
18 系爭建物，並受有相當於租金之不當得利，為此，爰依系爭
19 A 契約、民法第767 條第1 項、第179 條規定，請求上訴人
20 拆除系爭系統，將系爭建物返還被上訴人，並給付被上訴人
21 21,005元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
22 利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起返還系爭建
23 物之日止，按月給付5,000 元等語。

24 (二)上訴人則以：系爭A 存證信函所定履行期限僅3 日，顯不相
25 當，不生催告之效力，系爭A 契約仍存續，上訴人係有權占
26 用系爭建物；縱認系爭A 契約經被上訴人終止，兩造嗣已簽
27 訂如被證一即原審卷第105 頁至第119 頁所示之太陽光電模
28 組系統租賃契約書（下稱系爭B 契約），上訴人有按期繳納
29 租金等語。

30 二、反訴部分：

31 (一)上訴人即反訴上訴人（下稱上訴人）主張：系爭系統於107

01 年底即無法運轉，反訴被上訴人即本訴被上訴人（下稱被上
02 訴人）拒絕讓上訴人進入系爭建物進行修復，嗣經上訴人向
03 本院聲請定暫時狀態始修復，上開期間上訴人未能即時修復
04 系爭系統，無法售電，受有267,557 元之損害，為此，爰依
05 系爭B 契約第7 條第5 項、民法第227 條第1 項準用第231
06 條第1 項規定，請求被上訴人容許上訴人進入系爭建物就系
07 爭系統進行保養、檢查、維修及清潔，並給付上訴人267,55
08 7 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
09 利率5%計算之利息等語。

10 (二)被上訴人則以：系爭B 契約未經上訴人簽章，亦未經公證，
11 故未生效，上訴人無從依系爭B 契約請求等語。

12 三、原審就本訴部分為被上訴人一部勝訴，一部敗訴之判決，即
13 判命上訴人應將系爭設備拆除，將系爭建物返還被上訴人、
14 上訴人應自108 年8 月3 日起至返還系爭建物之日止，按月
15 給付被上訴人1,578 元，並就被上訴人勝訴部分為假執行之
16 宣告，而駁回被上訴人其餘之訴；就反訴部分為上訴人敗訴
17 之判決。本訴部分，被上訴人就其敗訴部分未聲明不服已告
18 確定，上訴人就其敗訴部分提起上訴；反訴部分，上訴人提
19 起上訴，並聲明：本訴部分：(一)原判決不利於上訴人部分廢
20 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回；反訴部
21 分：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應容許上訴人進入系爭建物
22 就系爭系統進行保養、檢查、維修及清潔。(三)被上訴人應給
23 付上訴人267,557 元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清
24 償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人就本訴及反訴
25 部分，則答辯聲明：上訴駁回。

26 四、兩造不爭執之事項（見本院卷第145 頁至第148 頁）：

27 (一)兩造於102 年5 月26日簽訂系爭A 契約，約定上訴人承租被
28 上訴人所有系爭建物，作為太陽能光電發電系統架設使用，
29 租期為20年，被告遂於系爭建物架設系爭系統。

30 (二)系爭A 契約第4 條租金約定：「租金分兩階段：其中工程動
31 工後至臺電掛錶日間之工程籌備期間租金為每月5,000 元。

01 臺電公司掛錶開始售電後為正式租金開始起算日，每月租金
02 以每月發電量8%售電收益為準（小數點1 位以下四捨五
03 入），兩個月計算1 次，乙方（即上訴人，下同）以電匯方
04 式至甲方（即被上訴人，下同）指定帳戶。」、第5 條租金
05 繳付方式約定：「應自租金起算日起每二個月給付一次，乙
06 方應於結算月次月10號前提供臺電購售電收入證明予甲方，
07 甲方應於收到證明後3 日內提供收據予乙方，而乙方應於收
08 到收據後3 日內電匯租金予甲方帳戶方式給付租金；……甲
09 方帳戶如下：合作金庫銀行，北新營分行，帳號0000000000
10 00 0，戶名周啟正（下稱系爭帳戶）」、第7 條設備維護約
11 定：「……2. 設備維護作業由乙方自行負責，甲方應盡善良
12 管理人注意義務對乙方設備負保管之責。乙方須於乙方設備
13 架設現場架設遠端監視設備作為責任釐清依據。如設備需進
14 行保養、檢查、故障維修及清潔（統稱維護），乙方提前七
15 日通知甲方將維護時間及方法，即可進行維護，但因緊急維
16 護必要者，不在此限。甲方無正當理由不得拒絕乙方進行維
17 護，且於維護必要範圍內不得無故拒絕乙方進入租賃地點及
18 通行必要區域。……」、第9 條解除合約約定：「乙方如有
19 下列之情事之一時，甲方得以書面通知解除本合約：2. 乙方
20 未盡維護責任造成甲方損失。……」，系爭A 契約上載乙方
21 地址為「臺南市○○區○○里○○○00000 號」。

22 (三)上訴人將系爭B 契約交予被上訴人，經被上訴人簽名蓋章後
23 寄還上訴人，惟上訴人未在系爭B 契約用印，亦未將之寄予
24 被上訴人。

25 (四)系爭B 契約第14條通知約定：「甲乙雙方相互間之通知，應
26 以本合約所載地址為準，其後如有變更未經書面通知他方，
27 致無法送達或拒收者，以郵局第一次投遞日期視為合法送達
28 日期。」、第15條特別約定事項約定：「1. 本合約於雙方簽
29 署時生效，此外，本合約應公證，公證費用由乙方負擔。應
30 受強制執行事項，詳見公證書。」。

31 (五)被上訴人於103 年8 月11日、同年月20日分別以系爭A 存證

01 信函、系爭B 存證信函通知上訴人之法定代理人許明杰，於
02 函到3 日內依系爭A 契約所定租金給付，復於103 年9 月23
03 日以系爭C 存證信函向上訴人為終止系爭A 契約之意思表
04 示，再於108 年3 月14日以新營郵局存證號碼第36號存證信
05 函通知上訴人不得進入系爭建物。其中系爭A 存證信函所載
06 許明杰之地址為臺南市○○區○○路○段000 號1 樓、臺南
07 市○○區○○里○○○00000 號，並由中華郵政轉送許明杰
08 戶籍地，系爭B 、C 存證信函均寄發至許明杰戶籍地。

09 (六)上訴人公司103 年1 月10日至103 年12月25日間登記地址為
10 臺南市○○區○○路0 段000 號1 樓，103 年12月26日起至
11 108 年3 月18日間為臺南市○○區○○路0 段000 巷00弄00
12 號1 樓，108 年3 月19日迄今為臺南市○○區○○○街00
13 巷00號7 樓之1 ，上訴人法定代理人許明杰之戶籍設在臺南
14 市○○區○○○街000 號5 樓之1 。

15 (七)上訴人於103 年8 月18日以臺南新南郵局存證號碼第387 號
16 存證信函告知被上訴人其有按時支付系爭A 契約所載租金。

17 (八)上訴人於102 年8 月6 日與臺灣電力股份有限公司（下稱臺
18 電公司）新營區營業處簽訂如被證2 即原審卷第121 頁至第
19 154 頁所示之第三型太陽光電發電系統電能購售契約，約定
20 上訴人取得主管機關核准設置於系爭建物之再生能源發電系
21 統，為第三型太陽光電發電設備，所生產之電能躉售予臺電
22 公司新營區營業處，購售電容量為29.92 瓩，嗣上訴人於10
23 2 年9 月18日購售電能，上訴人自103 年12月16日起至104
24 年12月16日止、104 年12月18日起至105 年12月15日止、10
25 5 年12月16日起至106 年12月14日止，售電收益各為279,58
26 6 元、214,166 元、216,243 元，上開期間平均每月售電收
27 益為19,722元。

28 (九)上訴人於108 年3 月13日以臺南育平郵局存證號碼第121 號
29 存證信函通知被上訴人應於到函5 日後容忍其進入系爭建物
30 修繕系爭系統，惟遭被上訴人拒絕。

31 (十)被上訴人自103 年9 月26日起至108 年11月5 日止，有將發

01 電量10% 售電收益匯至系爭帳戶。

02 五、兩造爭執事項（見本院卷第148 頁）：

03 (一)本訴部分：

- 04 1. 兩造間之系爭B 契約有無成立、生效？
- 05 2. 兩造間之系爭A 契約有無終止？終止之原因為何？
- 06 3. 被上訴人依民法767 條第1 項規定，請求上訴人拆除系爭系
- 07 統，並將系爭建物返還被上訴人，有無理由？
- 08 4. 被上訴人依民法第179 條規定，請求上訴人自108 年8 月3
- 09 日起至返還系爭建物之日止，按月給付被上訴人相當於租金
- 10 之不當得利1,578 元，有無理由？

11 (二)反訴部分：

- 12 1. 上訴人依系爭B 契約第7 條第5 項約定，請求被上訴人容忍
- 13 其進入系爭建物進行系爭系統之保養、檢查、故障維修或清
- 14 潔，有無理由？
- 15 2. 上訴人依民法第227 條第1 項準用第231 條規定，請求被上
- 16 訴人賠償因其拒絕上訴人進入系爭建物修理系爭系統，致上
- 17 訴人未能售電予臺電公司新營區營業處所受損害267,557 元
- 18 及利息，有無理由？

19 六、本院得心證之理由：

20 (一)本訴部分：

- 21 1. 系爭B 契約並未生效：按契約當事人約定其契約須用一定方
- 22 式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立，民法第166
- 23 條定有明文。經查，上訴人辯稱兩造已簽訂系爭B 契約云
- 24 云，然觀諸系爭B 契約第15條特別約定事項約定：「1. 本合
- 25 約於雙方簽署時生效，此外，本合約應公證，公證費用由乙
- 26 方負擔。應受強制執行事項，詳見公證書。」之內容（見原
- 27 審卷第115 頁），顯見兩造係以公證為系爭B 契約生效之要
- 28 件，而上訴人於本院審理時自承系爭B 契約未經公證等語
- 29 （見本院卷第116 頁），則系爭B 契約未經公證，即未生
- 30 效。

- 31 2. 被上訴人已以系爭C 存證信函終止系爭A 契約：

01 (1)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
02 他方支付租金之契約；承租人租金支付有遲延者，出租人得
03 定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不
04 為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之
05 總額，非達2 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。
06 其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾2 個月
07 時，始得終止契約，民法第421 條第1 項、第440 條第1
08 項、第2 項分別定有明文。次按債權人依民法第254 條規定
09 為履行給付之催告，倘其所定之期限顯不相當，但自催告後
10 經過相當期間，債務人仍不履行時，債權人僅取得契約解除
11 權，尚須債權人另為解約之意思表示，始生解除契約之效
12 力，並非經過相當期間後，契約即當然解除（最高法院90年
13 度台上字第64號判決意旨參照）。

14 (2)被上訴人主張兩造簽訂系爭A 契約後，上訴人即未依約繳納
15 租金，經被上訴人於103 年8 月11日、同年月20日分別以系
16 爭A 存證信函、系爭B 存證信函催告上訴人繳納租金，復於
17 103 年9 月23日以新營中山路郵局存證號碼第249 號存證信
18 函向上訴人為終止系爭A 契約之意思表示，業據提出系爭
19 A、B 、C 存證信函為證（見原審卷第29頁、第31頁、第33
20 頁），且查：

21 ①證人杜鎧兆於本院審理時證稱：伊於101 年至106 年間在上
22 訴人處擔任出納，本件租金有分掛表前、掛表後2 階段，掛
23 表前是每月5,000 元、掛表後印象中是8%，102 年間伊有把
24 租金5,000 元以現金方式給業務，負責的業務就去處理，業
25 務沒有拿發票或簽收的收據給伊，伊不清楚業務究竟有無給
26 付租金給被上訴人等語（見原審卷第474 頁至第484 頁），
27 可知證人杜鎧兆僅將系爭A 契約之每月租金交予負責之業
28 務，至業務有無確實交予被上訴人收受，則未可知，尚難以
29 證人杜鎧兆之證詞為有利於上訴人之認定。此外，上訴人復
30 未提出任何證據足以證明其自系爭A 契約簽訂後至被上訴人
31 於103 年8 月11日寄發系爭A 存證信函之期間，確有依約繳

納租金，是被上訴人主張上訴人於前揭期間均未繳納租金，積欠租金已達2 個月以上，經被上訴人於103 年8 月11日、同年月20日分別以系爭A 存證信函、系爭B 存證信函催告上訴人繳納租金，於經過相當期間仍未履行，被上訴人始於103年9 月23日以新營中山路郵局存證號碼第249 號存證信函向上訴人為終止系爭A 契約之意思表示，即屬有據。

- ②上訴人雖辯稱系爭A 存證信函所定履行期限僅3 日，顯不相當，不生催告之效力，然細繹被上訴人於系爭A 存證信函表明以同一意思表示為催告及終止之意思，依上開說明，在經過相當期間上訴人仍不履行前，被上訴人尚未取得契約終止權，是被上訴人於距離寄發系爭A 存證信函1 個月以上之期間，始再寄發系爭C 存證信函為終止系爭A 契約之意思表示，期間應屬相當，故系爭C 存證信函於103 年9 月24日（見原審卷第235 頁）送達上訴人時，系爭A 契約始依民法第440 條第1 項規定，因被上訴人終止而告消滅。是上訴人此部分辯稱，即難憑採。

3. 被上訴人得請求上訴人拆除系爭設備並返還系爭建物：

- (1)按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767 條第1項前、中段分別定有明文。又以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

- (2)經查，系爭A 契約既於103 年9 月24日終止，系爭B 契約尚未生效等情，業如前述，則上訴人所有系爭設備占用系爭建物，自屬無權占有，據此，被上訴人本於民法第767 條第1項所有物之物上請求權，請求上訴人拆除系爭設備，並將系爭建物返還予被上訴人，要屬有據。

4. 被上訴人得請求上訴人自108 年8 月3 日起至返還系爭建物

01 之日止，按月給付1,578元之相當於租金之不當得利：

02 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
03 益，民法第179 條前段定有明文。而依不當得利之法則請求
04 返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損
05 害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益
06 為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人房屋，
07 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61
08 年度台上字第1695號、104 年度台上字第715 號判決意旨參
09 照）。

10 2.經查，系爭A 契約於103 年9 月24日終止，業經本院認定如
11 前，而上訴人於系爭A 契約終止後，無權占有使用系爭建
12 物，自受有相當於租金之利益，且與被上訴人受有不能使用
13 收益之損害間，有因果關係，被上訴人自得依不當得利之法
14 律關係，請求上訴人給付無權占有系爭建物所受利益。而兩
15 造對於系爭A 契約第4 條約定自臺電公司掛錶開始售電後，
16 每月租金以每月發電量8%售電收益為準、上訴人自103 年12
17 月16日起至104 年12月16日止、104 年12月18日起至105 年
18 12月15日止、105 年12月16日起至106 年12月14日止，售電
19 收益各為279,586 元、214,166 元、216,243 元，上開期間
20 平均每月售電收益為19,722元等節，並不爭執，應可據以計
21 算上訴人無權占用所得之利益。準此，被上訴人請求上訴人
22 給付自系爭A 契約終止後之起訴狀繕本送達翌日即108 年8
23 月3 日（見原審卷第47頁）起至上訴人返還系爭建物之日
24 止，按月給付被上訴人相當於租金之不當得利1,578 元【計
25 算式：平均每月售電收益19,722元 $\times$ 8%=1,578 元，元以下
26 四捨五入】，尚屬有據，逾此範圍之請求，要難准許。

27 (二)反訴部分：上訴人以系爭B 契約為據，請求被上訴人容許上
28 訴人進入系爭建物就系爭系統進行保養、檢查、維修及清
29 潔，及給付因被上訴人遲延履行，致其未能及時修復系爭系
30 統，無法售電，所受267,557 元之損害云云，然系爭B 契約
31 並未生效，已如前述，上訴人自難以尚未生效之系爭B 契約

01 內容向上訴人主張，且系爭B 契約既未生效、系爭A 契約亦
02 經終止，兩造間並無其他債權債務關係存在，被上訴人對上
03 訴人無何給付義務，遑論遲延給付，是上訴人此部分請求，
04 當屬無據。

05 七、綜上所述，本訴部分，被上訴人依系爭A 契約、民法第767
06 條第1 項、第179 條規定，請求上訴人拆除系爭系統，將系
07 爭建物返還被上訴人，並自108 年8 月3 日起至返還系爭建
08 物之日止，按月給付被上訴人1,578 元部分，為有理由，應
09 予准許，逾此範圍之請求，則為無理由，應予駁回。原審就
10 上開應准許部分，命上訴人如數給付並為假執行之宣告，尚
11 無不合。反訴部分，上訴人依系爭B 契約第7 條第5 項、民
12 法第227 條第1 項準用第231 條第1 項規定，請求被上訴人
13 容許上訴人進入系爭建物就系爭系統進行保養、檢查、維修
14 及清潔，並給付上訴人267,557 元，及自反訴起訴狀繕本送
15 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理
16 由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴
17 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回
18 其上訴。

19 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
20 本院斟酌後，認為與本件判決結果不生影響，爰不予逐一論
21 列，附此敘明。

22 九、據上論結，本件上訴（含本訴及反訴）為無理由，依民事訴
23 訟法第436 條之1 第3 項、第449 條第1 項、第78條，判決
24 如主文。

25 中 華 民 國 109 年 11 月 11 日
26 民事第一庭 審判長法官 林雯娟

27 法官 張麗娟

28 法官 王鍾湄

29 以上正本證明與原本無異。

01 本判決不得上訴。

02 中 華 民 國 109 年 11 月 11 日

03 書記官 曾怡嘉