

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第42號

原告 李永勝

訴訟代理人 李昶欣律師

陳宗翰律師

被告 鑫三能源有限公司

法定代理人 徐嘉男

訴訟代理人 陳苡瑄律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，本院於民國111年6月2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、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄；其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項、第2項定有明文。本件原告依民法第767條第1項規定，請求被告遷讓返還門牌號碼雲林縣○○鎮○○○路00號建物（下稱系爭建物），係因不動產之物權涉訟，且該不動產係坐落於本院轄區，是本院就本件訴訟自有管轄權無誤。

二、原告起訴主張：

（一）、兩造於民國103年4月30日簽訂「太陽光電系統屋頂租賃合約」（下稱系爭租約），由被告向原告承租坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地上之系爭建物屋頂及太陽光電系統所需之必要設備使用空間，用以建置太陽光電系統，並約定租賃期間為20年。惟被告於107年5月4日後，即未再給付租金，且自107年10月17日（按原告之書狀誤載為16日）對原告提起損害賠償訴訟後（按該案業經臺灣士林地方法院107年重訴字第568號判決、臺灣高等法院109年度上字第244號

判決、最高法院110年度臺上字第2174號裁定確定在案，下合稱前案）至今，被告設置之太陽能設備依舊置於原告廠房屋頂、外牆、室內房間等處，不僅造成原告系爭建物下雨天時有漏水情事，亦使原告至今均無法完整使用收益系爭建物。

(二)、依照被告於前案起訴狀附表一記載「終止契約得請求之損害賠償金額：7,346,172.5元」（原證3），足見被告於前案起訴當時已有終止契約之意思表示。又既然兩造之系爭租賃契約已終止，則被告繼續占有原告之系爭建物，即為無法律上原因，而屬於無權占有。原告自得請求被告應將其設置太陽能電力設備即如本件起訴狀所附之附圖一A部分屋頂太陽能板、附圖二B部分太陽能系統維護裝置、附圖三太陽能電力收集設備（即附圖三勾選部分，含編號1至編號18太陽能電力收集設備、4座變電箱，及一根電力輸送管）（下合稱「本件太陽能電力設備」）全數拆除並回復原狀，並將系爭建物返還與原告，以維護原告權益。

(三)、對被告抗辯所為之陳述：

1.依照前案第一審卷第102頁至105頁，被告早於106年9月6日委請「宏道法律事務所」撰寫律師函催告原告應於函到後15日內履行系爭租約所附之義務，並謂：「苟後續確實發生租賃標的無法正常發電收益而影響本公司躉售電能之權益情事，即可能無法達成雙方租賃契約之目的，本公司將依系爭契約及民法規定終止系爭契約，並請求損害賠償。」。爾後，被告即於107年10月17日起訴，並於起訴狀之附表一記載「終止契約得請求之損害賠償金額：7,346,172.5元」、嗣後又於108年5月20日民事追加訴之聲明狀更正後之附表二再次記載：「終止契約得請求之損害賠償金額7,434,612.4元」。足見兩造之系爭租約早已於被告前案起訴時即已終止，被告抗辯系爭租約尚未終止，實無理由。

2.被告先以律師函通知原告，再為終止之意思表示，完全係依系爭租約第6條第3項第6款規定：「甲方（即原告）履約有下

列情形之一者，乙方（即被告）得以書面通知甲方終止合約，甲方並同意以乙方提出之本系統建置費用單據，按建置成本賠償乙方：…(六)甲方怠於履行修繕義務，或其他因可歸責於甲方之事由，致使租賃標的無法正常發電收益，經乙方通知後15日內仍未改善者。」。且依被告於106年9月6日委請「宏道法律事務所」所發律師函中第2頁第(二)點之記述，被告確已引用系爭租約第6條第3項第6款之規定，而為終止前之通知。

3.承上，被告於前案第一審審理中雖未明確記述並引用系爭租約第6條之規定，惟此仍不妨被告終止系爭租約之意思表示，且被告所終止契約之方式，亦係循系爭租約第6條第3項第6款之規定。

4.原告本件請求被告拆除「本件太陽能電力設備」有理由，說明如下：

(1)系爭租約「契約未屆期終止」之法律效果：

①可歸責於「原告」時：

依系爭租約第6條第3項規定：「甲方（即原告）履約有下列情形之一者，乙方（即被告）得以書面通知甲方終止合約，甲方並同意以乙方提出之本系統建置費用單據，按建置成本賠償乙方：…」，亦即，被告得以書面通知原告終止合約，原告並同意以被告提出之本系統建置費用單據，按建置成本賠償被告。而被告已依本項規定終止契約，已如前述，至於被告是否欲提出「本系統(即太陽能光電系統)建置費用單據，按建置成本賠償被告」，此為被告之權益，被告若不請求，原告亦無權干涉。

②可歸責於「被告」時：

依系爭租約第6條第2規定：「經證明乙方（即被告）履約有下列情形之一者，甲方（即原告）得以書面通知乙方終止合約並要求乙方自行拆除本系統設備返還租賃標的並回復原狀：…」。

(2)系爭租約「契約已屆期終止」之法律效果：

01 ①依系爭租約第1條第4項（租賃期間）第1款之規定：「租賃期
02 間自本合約簽訂日起算20年，雙方同意就租賃延長事宜另行
03 簽訂增補條款。本合約租賃期滿且甲乙雙方不再續約時，本
04 系統所有權及歸屬甲方。」。

05 ②依此條規定明白文義可知，此係用於規範系爭租約「契約已
06 屆期終止」之法律效果，而非系爭租約「契約未屆期終止」
07 之法律效果。本件既屬「契約未屆期終止」之情形，自無系
08 爭租約第1條第4項之適用。

09 ③若認系爭租約一有終止，不論其是否為「屆期終止」，即一
10 律應適用系爭租約第1條第4項之規定，而原告不得請求回復
11 原狀，則上開系爭租約第6條第2項之規定，即形同具文，故
12 被告如此解釋，顯不符系爭租約之精神。

13 ③基上所述，本件「契約未屆期而終止」，則不應適用系爭租
14 約第1條第4項之規定，而應依系爭租約其他規定，系爭租約
15 並無規定者，即應回復民法之相關規定，以定兩造之權義：

16 ①原告之權利：

17 依系爭租約第6條第2項之規定，於被告履約有上開可歸責之
18 事由時，原告得請求回復原狀。而系爭租約之終止，依前案
19 第二審判決認定，係可歸責於雙方各百分之50之責任。惟依
20 前開判決，系爭租約終止就「可歸責於被告」之事由，並不
21 屬於系爭租約第6條第2項規定中之各款規定。故原告自不得
22 依系爭租約第6條第2項規定請求被告回復原狀。惟系爭租約
23 第6條第2項規定並未排除相關之民法之規定，故原告自仍得
24 依民法第455條：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃
25 物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租
26 人」、第431條第2項：「承租人就租賃物所增設之工作物，
27 得取回之。但應回復租賃物之原狀。」之規定，而為本件返
28 還房屋及回復原狀之請求。

29 ②被告之權利：

30 被告亦可依系租約第6條第3項之規定，主張原告「本系統
31 （即太陽能光電系統）建置費用單據，按建置成本賠償被

告」，然因系爭租約之終止，依前案第二審判決認定，係可歸責於雙方各百分之50之責任。故被告此部分之請求，亦應僅得請求其太陽能光電系統建置成本費用之百分之50，方屬適法。

5.系爭租約終止並非「契約已屆期終止」之情形，再者，本件亦不得因被告「已支付租賃期間20年之所有租金」，而推認系爭租約終止是屬「契約已屆期終止」之情形，蓋被告給付租金是因其於前案向原告請求損失賠償時，本須先扣除其因而減少負付擔之成本，此乃被告請求損害賠償之當然法律效果。何能因此回推系爭租約終止是屬「契約已屆期終止」之情形？

(四)、並聲明：被告應將其設立於系爭建物上「本件太陽能電力設備」拆除並回復原狀，並將系爭建物返還與原告；願提供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

(一)、原告主張被告於107年10月17日單方提前終止系爭租約，此部分為被告所否認。觀諸被告於前案提出之民事起訴狀及歷審之歷次書狀，原告提出該訴訟並請求被告賠償之請求權基礎皆為民法第227條第1項，主張出租人即原告有不完全給付情事，而依給付遲延之規定請求賠償，並未以書面或言詞向原告主張終止系爭租約，應無疑義。又原告主張被告係以起訴狀附表為終止系爭租約云云，惟該起訴狀附表僅為方便計算售電收入、租金金額之列表，遍觀該附表內容，皆無被告表明欲以此附表向原告終止契約之意思表示等文字，亦不見被告於該附表中有援引終止系爭租約之法定或約定終止事由（此部分原告於民事準備二狀中亦不否認），實難認定被告有以該附表向原告表明單方終止系爭租約之意思表示，故原告之主張實無所據。

(二)、又依系爭租約第6條第3項之約定，本件如被告欲以系爭租約第6條第3項單方終止契約，應先敘明原告有符合系爭租約第6條第3項任一款事由後，方得合法終止系爭租約並一併請求

01 原告賠償本件太陽光電系統之建置成本，然依前案被告所提出之歷次書狀及陳述，被告並未提出終止系爭租約及請求原告賠償本件太陽光電系統之主張，且依原證3之附表可知，02 本件太陽光電系統之工程總價為新臺幣（下同）6,030,00003 元，耐用年限為15年，縱扣除至111年4月之折舊金額，「本04 件太陽能電力設備」之價值仍尚存約3,203,442元，故被告05 於前案起訴時，「本件太陽能電力設備」之價值應尚存40006 至500萬元間，倘若被告確有終止系爭租約之意思表示，實07 無可能不一併請求高達400萬元以上之太陽光電系統建置成08 本，上開等情益徵系爭租約並未經被告單方提前終止，是原09 告稱系爭租約已於107年10月17日終止，實屬無據。

12 (三)、承前所述，系爭租約既尚未終止，兩造目前仍應受系爭租約13 之束，故原告請求被告應將「本件太陽能電力設備」拆除並14 回復原狀，即無理由。退步言之，依據系爭租約第4條第1項15 後段之約定：「本合約租期屆滿且甲乙雙方不再續約時，本16 系統所有權即歸屬甲方。足認系爭租約屆期後，「本件太陽17 能電力設備」所有權即歸屬原告，故被告亦無需負擔拆除18 「本件太陽能電力設備」之義務，亦即本件系爭租約中，被19 告所應負擔之民法第455條規定承租人返還租賃物之義務，20 應不包含拆除「本件太陽能電力設備」，故原告主張被告應21 將「本件太陽能電力設備」全數拆除並回復原狀，顯屬無22 稽。

23 (四)、原告所提出之原證7為被告於106年9月6日委請宏道法律事24 務所寄發之律師函，惟該律師函係明確載明「(五)…，本公司25 『將』 依系爭契約及民法規定終止系爭契約…」等語，足26 認被告寄發原證7之律師函係要求原告履行契約，被告並無27 以該律師函對原告為終止契約之意思表示甚明，此部分應無28 疑問。

29 (五)、再以，原告於民事準備(二)狀主張系爭租約第6條第2項之規定30 並無排除相關民法之規定，故原告仍得依據民法第455條、31 第432條第2項之規定請求被告返還房屋及回復原狀云云，然

01 本件原告起訴所主張系爭租約已終止之事由，係被告依據系
02 爭租約第6條第3項之規定單方終止契約，而非原告依據系爭
03 租約第6條第2項終止契約，從而原告書狀所言實屬自我矛
04 盾，且與原告起訴主張不符，則本件既非原告依據系爭租約
05 第6條第2項約定向被告終止系爭租約，當然無須探討系爭租
06 約第6條第2項有無排除民法租賃相關規定之適用，此情甚
07 明。

08 (六)、從而，系爭契約既尚未終止，兩造目前乃應受系爭租約之拘
09 束，故原告請求被告應將「本件太陽能電力設備」拆除並回
10 復原狀，即無理由。

11 (七)、並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣
12 告免為假執行。

13 四、經查，兩造於103年4月30日簽訂系爭租約，由被告向原告承
14 租系爭建物之屋頂，作為建置太陽光電系統設施，以產生電
15 能躉售予台灣電力公司（下稱台電公司）之處所。依該合約
16 增補條款所定，租賃期間為該系統設施與台電公司併聯日即
17 103年10月1日起滿20年為止，並向經濟部能源局申請獲准於
18 農業設施上附屬設置太陽能發電設備。嗣於105年7月19日經
19 雲林縣政府勘查發現系爭建物違規作為鐵工廠使用，與原核
20 准農業設施項目不符，而廢止原使用許可，經濟部能源局據
21 此於107年2月14日廢止被告公司之再生能源發電設備認定文
22 件，台電公司亦因而終止與被告之電能購售合約。嗣被告於
23 107年10月17日對原告提起損害賠償訴訟，經前案判決認定
24 被告於上開太陽光電系統設施設置及驗收時稍予注意，即可
25 得知現場建物違規使用情形，對於損害之發生顯與有過失。
26 並審酌原告嗣經雲林縣政府定期通知改善仍拒不回復，及兩
27 造過失程度等情狀，認應各負百分之50之責任。從而，被告
28 依民法第227條第1項規定，請求原告給付2,781,331元本息
29 部分為有據，逾此數額之賠償請求，則無理由等情，為兩造
30 所不爭執，且有前案各審判決在卷可稽，復經本院調閱前案
31 各審卷宗查閱無訛，堪信為真實。

01 五、原告主張系爭租約在被告對原告提起前案訴訟時即107年10
02 月17日已終止云云，然為被告所否認，並以上開情詞置辯，
03 是本件兩造之爭執在於：系爭租約是否已經被告終止？原告
04 本件請求被告將系爭建物屋頂上之「本件太陽能電力設備」
05 拆除，並回復原狀，並將系爭建物返還予原告，有無理由？
06 茲論述如下：

07 (一)、經查，被告有於106年9月6日委由律師發函原告要求於15日
08 內履行系爭租約所負義務，維持系爭建物屋頂供作設置太陽
09 光電系統使用及收益之狀態，原告已收受該函乙情，為兩造
10 所不爭執，復有該律師函在卷可稽，縱認該律師函合於系爭
11 租約第6條第3項第6款之通知，惟被告於原告經催告仍不履
12 行後，並未再以書面或言詞向原告主張終止系爭租約，則系
13 爭租約應仍然有效，應可認定。

14 (二)、原告固主張被告以上開律師函通知後，再於107年10月17日
15 對原告提起前案訴訟，並於前案之起訴狀所附附表一（下稱
16 「本件附表一」）上記載「終止契約得請求之損害賠償金
17 額：7,346,172.5元」，嗣後又於108年5月20日民事追加訴
18 之聲明狀更正後之附表二（下稱「本件附表二」）上再次記
19 載：「終止契約得請求之損害賠償金額7,434,612.4元」，
20 則兩造之系爭租約早已於被告前案起訴時即已終止云云，惟
21 觀諸被告於前案訴訟中所提出之起訴狀（見本院卷第85至92
22 頁），該事實及理由欄內均未記載被告有向原告為終止系爭
23 租約之意思表示，且被告於該起訴狀上乃載明其請求基礎為
24 民法第227條第1項規定，而「本件附表一」僅係其計算兩造
25 間租賃期間20年預期利益之列式，則其上雖記載「終止契約
26 得請求之損害賠償金額」等語，顯非向原告為終止系爭租約
27 之意思表示甚明。又「本件附表二」乃係「本件附表一」預
28 期利益計算列式之修正版本，是亦難僅因其上有記載「終止
29 契約得請求之損害賠償金額」等語即得認被告於前案訴訟中
30 有對原告為系爭租約終止之意思表示。況被告亦否認其有於
31 前案訴訟中對原告為終止系爭租約之意思表示，佐以被告於

01 前案歷審提出之歷次書狀中均未提及向原告為終止系爭租約
02 之意思表示，而於前案訴訟中之歷審準備程序期日或言詞辯
03 論期日，亦無被告以言詞向原告為終止租約意思表示之相關
04 筆錄記載，業經本院調閱前案歷審卷宗查核無訛。是原告上
05 開主張，尚難憑採。

06 (三)、綜上，系爭租約既未經被告終止，原告亦未向被告為終止系
07 爭租約之意思表示，則系爭租約之租賃關係仍然存在，則原
08 告本件請求被告應將其設立於系爭建物上「本件太陽能電力
09 設備」拆除並回復原狀，並將系爭建物返還與原告，自屬無
10 據，不應准許。

11 六、從而，原告依民法第767條、第455條、第431條第2項請求被
12 告應將其設立於系爭建物上「本件太陽能電力設備」拆除並
13 回復原狀，並將系爭建物返還與原告，均為無理由，不應准
14 許。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，失所依附，併予
15 駁回。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
17 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附
18 此敘明。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 111 年 6 月 23 日
21 民事第一庭 法 官 吳福森

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 111 年 6 月 23 日
26 書記官 程尹鈴