

臺灣臺南地方法院柳營簡易庭民事判決

108年度營簡字第474號

原告 周啟正即聖育牧場
即反訴被告
訴訟代理人 沈聖瀚律師
被告 宇鴻能源科技股份有限公司
即反訴原告
法定代理人 許明杰
訴訟代理人 蘇唯綸律師
楊慧娘律師
簡銘賢
林采薇

上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院柳營簡易庭於民國109年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、本訴部分：

- (一) 被告應將座落臺南市○○區○鎮段○○○○○號土地上，門牌號碼為臺南市○○區○○路○○○巷○○○○○號建物上如附圖所示之斜線部分（面積224.47平方公尺）之太陽光發電系統、設施及設備拆除，並上開部分騰空返還與原告。
- (二) 被告應自民國108年8月3日起至返還前開第1項所示建物之日止，按月給付原告新臺幣1,578元。
- (三) 原告其餘之訴駁回。
- (四) 訴訟費用由被告負擔2分之1，其餘由原告負擔。
- (五) 本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣381,599元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- (六) 本判決第二項得假執行，但被告如每期以新臺幣1,578元為原告預供擔保後，得免為假執行。
- (七) 原告其餘假執行之聲請駁回。

二、反訴部分：

- (一) 反訴原告之訴駁回。
- (二) 反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；又反訴之標的，應與本訴之標的及被告防禦方法相牽連，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。查原告起訴主張兩造間租賃關係已經終止而消滅，被告無權占有原告所有門牌號碼臺南市○○區○○路○○○巷127之1建物（下稱系爭建物）如附圖所示斜線部分之屋頂，依民法767條、179條規定請求被告拆除系爭建物如附圖所示斜線部分之太陽光電發電系統（下稱系爭系統）及其設施、裝備，將系爭建物騰空返還予原告，及給付相當於租金之不當得利。被告於言詞辯論終結前，依兩造間租賃關係反訴請求原告應容許其進入系爭建物保養、檢查、維修及清潔系爭系統及其設施、設備並設置監控箱，及兩造契約給付267,557元，核與前揭反訴要件相符，應予准許。

二、本訴部分：

（一）原告起訴主張：

- 1、被告於民國102年5月26日向原告承租系爭建物如附圖所示斜線部分之屋頂架設系爭系統，租期20年，兩造並簽訂太陽光電模組系統租賃契約書（下稱系爭A契約書），就租金部分，兩造約定自工程動工起至台灣電力股份有限公司（下稱台電公司）掛錶之日止之工程籌備期間，每月為5,000元，台電公司掛錶開始售電後，則改為被告售電金額百分之8。
- 2、詎被告迄未給付上開租金，原告乃於103年8月11日、同年月20日分別以新營中山路郵局（下稱新營郵局）000000存證信函（下稱系爭A信函）、000215存證信函（下稱系爭B信函）催告被告應於3日內給付租金，否則兩造租賃契約將視同解除。原告復於103年9月23日，以新營郵局000249存證信函（下稱系爭C信函）依民法第254條向被告終止系爭A契約書。

01 3、兩造間租賃關係業已終止，被告無權占有系爭建物如附圖
02 所示斜線部分之屋頂架設系爭系統，侵害原告使用系爭建
03 物之權利，並使原告無法使用上開部分之屋頂，受有相當
04 於租金之損害。此段期間應以兩造約定之台電公司實際支
05 付予被告之電費對帳單金額百分之8計算之，如無台電公
06 司實際支付之電費對帳單者，乃以兩造約定工程籌備期間
07 每月5,000元租金計算之，則自103年7月23日起至108年7
08 月23日止被告應給付原告124,445元，然因被告於期間內
09 有給付原告103,440元，被告尚有21,005元之不當得利，
10 另於起訴狀繕本送達後至被告返還系爭建物之日，因無台
11 電公司之電費對帳單，此部分被告應每月給付原告5,000
12 元。

13 4、爰依民法第767條第1項中段、前段、第179條規定請求被
14 告拆除系爭系統，並將系爭建物騰空返還予原告，及給付
15 相當於租金之不當得利。並聲明：

16 (1) 被告應將系爭建物如附圖所示斜線部分（面積224.47平方
17 公尺）之系爭系統及其設施、裝備拆除，並將系爭建物騰
18 空返還予原告。

19 (2) 被告應給付原告21,005元，及自起訴狀繕本送達翌日起至
20 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自起訴狀
21 繕本送達翌日起至返還系爭建物之日止，按月給付原告
22 5,000元。

23 (3) 原告願供擔保，請准宣告假執行。

24 (二) 被告則以：

25 1、兩造於簽訂系爭A契約書後合意變更租金及權利義務之調
26 整，並於103年7月15日簽訂租賃契約書（下稱系爭B契約
27 書），被告均按期給付租金予原告，並無積欠租金之情事
28 。

29 2、原告雖於103年8月11日以系爭A信函告知被告應於3日內給
30 付租金，否則將終止契約，然因未具體表明請求之租金月
31 份及金額，且所定之3日期限亦非屬相當，不生催告效力

01 ，原告自未取得終止權。又系爭B、C信函，均非寄至系爭
02 B契約書所載之被告設立地址，依系爭B契約書第14條規定
03 不生送達效力，自不生催告效力，兩造間契約關係仍繼續
04 存在。

05 3、綜上所述，兩造契約既未終止，被告依約使用系爭建物並
06 無無權占有、不當得利，原告依民法第767條請求被告拆
07 除系爭系統，並給付相當於租金之不當得利，並無理由。

08 4、並聲明：原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

09 三、反訴部分：

10 （一）反訴原告主張：

11 1、系爭系統故障後，反訴被告拒絕反訴原告進入系爭建物修
12 理系爭系統，反訴原告曾向本院聲請定暫時狀態獲准並進
13 入系爭建物修理系爭系統完畢，惟修繕時因反訴被告一再
14 要求縮短修繕之工期，致反訴原告未能於修繕時依約系爭
15 B契約書第7條第5項規定一併架設網路監控系統，嗣反訴
16 被告亦不同意反訴原告進入系爭建物安裝監控箱，爰依系
17 爭B契約書第7條第5項請求反訴被告容忍反訴原告進入系
18 爭建物設置監控箱。

19 2、反訴原告進入系爭建物修理系爭系統時，發現系爭系統配
20 電箱內之電源遭手動關閉，並未損壞，且系爭建物之屋頂
21 已裝設其他公司之太陽能板，顯見上開電源係遭反訴被告
22 關閉，且反訴被告一再拒絕反訴原告進入系爭建物修理系
23 爭系統，使反訴原告未能及時修復系爭系統，無法持續售
24 電予台電公司，而受有共計267,557元之損害，爰民法第
25 227條第1項準用同法第231條規定請求反訴被告負損害賠
26 償責任。

27 3、依系爭B契約第8條約定反訴原告得進入臺南市○○區○鎮
28 段○○○○○號土地（下稱系爭土地）、系爭建物進行設備之
29 保養、檢查、故障維修或清潔，反訴被告不得拒絕反訴原
30 告進入，惟反訴原告曾於108年9月進入修繕，使系爭系統
31 暫時恢復發電，然109年2月15日台電公司抄表時，發現發

01 電量較往年同期遽降，有維修之必要，並應更換電表，惟
02 反訴被告一再拒絕，並要求拆除系爭系統，已預示拒絕給
03 付，爰依系爭B契約第8條第2項、第3項請求進入系爭土地
04 、建物進行保養、檢查、故障維修或清潔。

05 4、並聲明：

06 (1) 反訴被告應容許反訴原告進入其所有之系爭土地及系爭建
07 物，就系爭系統設置監控箱。

08 (2) 反訴被告應給付反訴原告267,557元，及自起訴狀繕本送
09 達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

10 (3) 反訴被告應容許反訴原告進入系爭土地及系爭建物就系爭
11 系統及其設施、設備進行保養、檢查、維修及清潔。

12 (二) 反訴被告則以：

13 1、兩造間租賃關係應以系爭A契約書為據，且經反訴被告行
14 使終止權而消滅，反訴原告自不得依系爭B契約書第7條第
15 2項請求反訴被告應容忍其進入系爭建物設置監控箱。

16 2、兩造間租賃關係已於103年間終止，反訴原告負有回復原
17 狀之義務，然迄未拆除系爭系統，其主張系爭系統自107
18 年10月起不能運轉發電，非可歸責於反訴被告，其請求反
19 訴被告給付267,557元，亦屬無據。

20 3、並聲明：反訴原告之訴駁回。

21 四、兩造不爭執事項：

22 (一) 兩造於102年5月26日簽署系爭A契約書，被告向原告承租
23 系爭土地及系爭建物作為太陽能光電發電系統架設使用。

24 (二) 被告與台電公司於102年8月6日簽訂第三型太陽光電發電
25 系統電能購售契約，由被告出售在系爭建物由系爭系統產
26 生之電能予台電公司。

27 (三) 系爭系統之發電量於107年10月間已顯著降低，至107年12
28 月、108年2月間已完全不能發電，被告遂於108年3月13日
29 以新營郵局000121存證信函通知原告應於到函5日後容忍
30 其進入系爭建物修繕系爭系統，惟遭原告拒絕。

31 五、兩造爭執事項：

01 (一) 本訴部分：

- 02 1、兩造間之系爭B契約書有無成立、生效？
- 03 2、兩造間之系爭A契約書有無終止？終止之原因為何？
- 04 3、原告依民法767條請求被告拆除系爭建物如附圖所示斜線
- 05 部分之系爭系統及其設施、裝備，並將系爭建物騰空返還
- 06 予原告，有無理由？
- 07 4、原告依民法179條請求給付相當於租金之不當得利21,005
- 08 元，及起訴狀繕本送達翌日起至拆除系爭系統止之相當於
- 09 租金之不當得利5,000元，有無理由？

10 (二) 反訴部分：

- 11 1、反訴原告依系爭B契約書第7條第5項及第8條請求反訴
- 12 被告容忍其進入系爭土地、建物設置監控箱及進行設備之
- 13 保養、檢查、故障維修或清潔，有無理由？
- 14 2、反訴原告依民法第227條第1項準用第231條規定請求反訴
- 15 被告給付267,557元，有無理由？

16 六、得心證之理由：

17 (一) 本訴部分：

- 18 1、兩造間之系爭B契約書有無成立、生效？

19 (1) 被告主張系爭B契約書為原告用印後，將系爭B契約書寄回

20 與被告，而被告未系爭B契約書上用印，亦未將系爭B契約

21 書寄回予原告等事實，原告於109年3月2日提出之民事準

22 備(一)狀暨反訴答辯(二)狀中稱：「原告收受如被告

23 所提被證1所示之契約書(即系爭B契約書)，簽名蓋章後

24 寄送被告，然被告卻未將系爭B契約書簽名蓋章後返還予

25 原告。」依民事訴訟法第279條第1項之規定已發生自認之

26 效力，堪認此部分事實為真。至原告於109年5月12日所提

27 出之民事爭點整理暨更正聲明狀抗辯：原告誤以為系爭B

28 契約書及其所簽立之系爭A契約書，認依民事訴訟法第279

29 條第3項撤銷自認云云，然原告僅空言認原陳述有錯誤，

30 並未提出任何證據證明自認事實與真實不符，與民事訴訟

31 法第279條第3項之規定不符，自難發生撤銷自認之效力。

01 (2) 系爭B契約書立於系爭A契約書之基礎，另針對租金、雙方
02 權利義務有所調整，由被告將系爭B契約書提出予原告，
03 性質上屬要約，而原告於系爭B契約書簽名蓋章後寄回原
04 告，性質上屬承諾，兩造意思表示合致，上開契約行為，
05 符合法律行為之一般成立要件及一般生效要件，惟系爭B
06 契約書第15條第1項規定：「本合約於雙方簽署時生效。
07 」屬附特別生效要件之法律行為，因被告未簽署系爭B契
08 約書，則系爭B契約書尚未生效。

09 2、兩造間之系爭A契約書有無終止？終止之原因為何？

10 (1) 給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任
11 。契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期
12 限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約，民
13 法第229條第1項、第254條分別定有明文。又承租人租金
14 支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租
15 金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。
16 租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，
17 不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時
18 支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約，民
19 法第440條第1項、第2項定有明文。

20 (2) 原告主張：兩造成立系爭A租賃契約書，依照系爭A租賃契
21 約書，原告對被告有租金請求權等事實，惟被告所不爭執
22 ，此部分事實堪予認定。另原告主張被告於系爭A租賃契
23 約成立起（即102年5月26日）至原告於103年8月11日寄發
24 存證信函前均未給付租金等情，為被告所否認，被告自應
25 就其有給付租金一事負舉證責任。經查，證人即被告所聘
26 僱之出納杜鎧兆於本院審理中證稱：我負責業務為出納，
27 業務會持合約向我請款給付租金，不須持出租人所開立之
28 發票向我請款，公司一開始是以現金給付，直至103年底
29 才用匯款，現金由公司支出時會有簽收單，也有作帳。因
30 為本件有換過合約，所以我對本件有印象，我確定都有給
31 業務租金，一開始是給5,000元，業務拿去後並無拿對方

01 所開立之發票或收據回公司，業務到底有沒有給原告租金
02 我也不清楚等語，依上開證人杜鎧兆所述，其僅將租金交
03 付與業務，而業務有無給付租金與原告一事，證人杜鎧兆
04 並無法證明，且被告無任何支出租金之證明，亦無任何原
05 告開立之發票或收據，以證明原告確實收受租金。此外，
06 依系爭A契約書第5條約定被告應將租金匯款至原告所有之
07 合作金庫北新營分行帳戶中（帳號00000000000000號，下
08 稱系爭帳號），然經本院調閱系爭帳號歷史交易記錄，被
09 告僅有自103年9月26日起有匯款至系爭帳戶金錢之紀錄，
10 是被告所提出之證據均未能證明自102年5月26日起至103
11 年8月11日前有給付租金之事實。

12 (3) 兩造間系爭A契約書有關租金給付屬定有確定期限之給付
13 ，然被告自102年5月26日起至103年8月11日未給付租金，
14 依民法第229條第1項規定已構成債務不履行中之給付遲延
15 。另原告分別於103年8月11日及103年8月20日以系爭A信
16 函、系爭B信函催告被告於3日內給付全部租金，若逾期未
17 付終止契約（存證信函雖載明解除契約，惟因租賃契約屬
18 繼續性契約，原則上應為終止契約，然此為當事人不諳法
19 律所致，不影響當事人欲結束兩造契約關係之真意），惟
20 催告期間被告均未給付任何租金，原告始於103年9月23日
21 以系爭C信函表明終止契約，因被告所積欠之租金總額，
22 已逾2個月之租金，依民法第254條及第440條第1項、第2
23 項之規定，原告上開所為終止契約意思表示於103年9月24
24 日送達被告之法定代理人時生效，系爭A契約書於103年9
25 月24日終止。

26 (4) 至被告雖以：系爭A信函催告3日相當期間過短且內容不明
27 確，而系爭B、C信函，均非寄至系爭B契約書所載之被告
28 設立地址，依系爭B契約書第14條規定不生送達效力，自
29 不生催告效力云云，然原告所欲終止契約為系爭A契約書
30 ，與系爭B契約書無關，何況系爭B契約書尚未發生效力，
31 自無庸依系爭B契約書第14條規定為送達。又系爭A信函雖

01 僅催告3日給付租金，無論3日是否為相當期限，原告實際
02 終止契約距其催告已逾1個月以上，依向來實務見解，縱
03 原催告所定期限不相當，實際終止契約已有相當期限者，
04 該瑕疵業已治癒。再者，系爭A信函內容記載被告自簽約
05 至今均未按契約內容執行並要求被告給付租金等語，已明
06 白表明被告自簽約起均未給付租金，倘被告認原告催告不
07 明確，於原告寄發系爭B信函時，亦有相當時間可與原告
08 見面聯繫以確認原告所稱未給付租金緣由。此外，原告寄
09 發系爭A信件時經中華郵政直接轉送臺南市○○區○○○
10 街○○○號5樓之1，並經管理委員會代收，而被告所回覆原
11 告系爭A信件亦由上開地址發出，而該址為被告之董事長
12 許明杰之戶籍地，有中華郵政回證及戶籍資料可佐，因被
13 告為股份有限公司，其董事長有代表權，故系爭B、C信件
14 寄發至許明杰之戶籍地，自應發生送達之效力，被告上開
15 所辯，尚難採信。

16 3、原告依民法767條請求被告拆除系爭建物如附圖所示斜線
17 部分之系爭系統及其設施、裝備，並將系爭建物騰空返還
18 予原告，有無理由？

19 所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
20 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之
21 虞者，得請求防止之，民法第767條第1項前段、中段定有
22 明文。查原告為系爭建物之所有權人，而被告雖主張兩造
23 間有系爭B契約書存在，其為有權占有，然系爭B契約書因
24 欠缺特別生效要件而未生效，已如前述，自難作為有權占
25 有系爭建物之依據，此外，被告未提出其他占有權源，顯
26 屬無權占有，是原告依民法第767條第1項中段請求被告拆
27 除系爭建物如附圖所示斜線部分之系爭系統及其設施、裝
28 備，並依同法第1項前段請求將系爭建物騰空返還予原告
29 為有理由，應予准許。

30 4、原告依民法179條請求給付相當於租金之不當得利21,005
31 元，及起訴狀繕本送達翌日起至拆除系爭系統止之相當於

01 租金之不當得利5,000元，有無理由？

02 (1) 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，依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價
04 額，民法第179條、第181條但書定有明文。又按依不當得
05 利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益
06 ，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應
07 以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，
08 且無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會
09 通常之觀念。查被告所有系爭系統占用在系爭建物上，其
10 無權占用系爭建物獲有使用利益，致原告受有無法使用系
11 爭建物之損害，因該使用利益無法返還，被告自應償還原
12 告相當於租金之利益，是原告請求被告給付自103年9月25
13 日起至返還系爭建物止之不當得利部分，於法有據。至原
14 告請求103年7月23日起至103年9月24日止之不當得利部分
15 ，因兩造系爭A契約書仍有效存在，被告占用系爭建物非
16 不當得利，原告依不當得利請求被告返還相當於租金之利
17 益，於法無據，應予駁回。

18 (2) 原告得請求不當得利之數額審酌如下：

19 A、系爭A契約書第4條第2項約定：「台電公司掛錶開始售電
20 後為正式租金開始起算日，每月租金以每月發電量百分之
21 8售電收益為準，兩個月計算一次，乙方以電匯方式至甲
22 方指定帳戶。」台電公司於102年9月18日併聯，於102年
23 11月14日正式購售電能，原告於103年9月24日終止契約時
24 ，系爭系統以正式售電與台電公司，被告使用系爭建物之
25 使用利益，自得參酌上開租金之計算方式，並考量以太陽
26 能發電售電與台電公司所得之利益每期不一，爰以被告售
27 電與台電公司3年中平均每月售電收益百分之8，作為本件
28 不當得利之計算標準。

29 B、被告自103年12月16日起至104年12月16日止，售電收益為
30 279,586元（35,132元＋49,308元＋55,195元＋60,668元
31 ＋46,137元＋33,146元＝279,586元）；自104年12月17日

起至105年12月15日止，售電收益為214,166元（27,735元＋30,690元＋43,113元＋46,152元＋37,832元＋28,644元＝214,166元）；自105年12月16日起至106年12月14日止，售電收益為216,243元（28,390元＋36,763元＋39,094元＋42,735元＋41,234元＋28,027元＝216,243元）。3年中平均每月售電收益為19,722元（{279,586元＋214,166元＋216,243元}÷36＝19,722元，元以下四捨五入），被告每月應支付之租金1,578元（19,722元×0.08＝1,578元，元以下四捨五入）。

C、原告請求自103年9月25日起至108年7月23日止之不當得利，以每月租金1,578元計算，原告本得請求94,627元（1,578元×57月＋1578×29/30＝94,627元，元以下四捨五入），惟因被告歷年給付租金為103,440元，故被告占有系爭建物使用收益之不當得利部分均已返還與原告，原告自不得再請求此部分之不當得利。另原告主張自起訴狀繕本送達之翌日即108年8月3日起至交還系爭建物之日，按月給付原告1,578元部分，為有理由，逾此部分，應予駁回。

5、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段請求被告拆除系爭系統並返還其占用系爭建物部分，及依民法第179條第1項請求自108年8月3日起至交還系爭建物之日，按月給付原告1,578元部分，為有理由，應予准許，逾此部分，則無理由，應予駁回。又本件係屬民事訴訟法第427條第1項簡易訴訟事件所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴部分，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供相當之擔保，得免為假執行，爰酌定如主文第5、6項所示之相當擔保金額，准許之。原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。原告陳明勝訴部分願供擔保聲請宣告假執行，僅係促使本院職權之發動，並無准駁之必要，附此敘明。

01 (二) 反訴部分：

02 1、反訴原告依系爭B契約書第7條第5項及第8條請求反訴被告
03 容忍其進入系爭土地、建物設置監控箱及進行設備之保養
04 、檢查、故障維修或清潔，有無理由？

05 查系爭B契約書並未生效，已如前述，反訴原告自難依系
06 爭B契約書第7條第5項、第8條主張反訴被告有上開容忍義
07 務，反訴原告上開主張，為無理由，應予駁回。

08 2、反訴原告依民法第227條第1項準用第231條規定請求反訴
09 被告給付267,557元，有無理由？

10 查反訴原告主張兩造之契約關係為系爭B契約書，然系爭
11 B契約書並未發生效力，已如前述，此外，兩造並無其他
12 契約關係存在，反訴被告既無給付義務存在，自無遲延給
13 付之可能，反訴原告上開主張，亦屬無據，應予駁回。

14 3、綜上所述，反訴原告依系爭B契約書請求原告容忍進入系
15 爭土地進行設置監控箱、設備之保養、檢查、故障維修或
16 清潔，及請求遲延給付所造成之損害267,557元，因系爭B
17 契約書並未生效，其上開主張，均無理由，應予駁回。

18 七、本件判決結果已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及訴訟資
19 料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述之必
20 要，併予敘明。

21 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條、
22 第79條。

23 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日
24 臺灣臺南地方法院柳營簡易庭
25 法 官 陳 協 奇

26 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
28 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送
29 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 109 年 6 月 30 日

