臺灣花蓮地方法院民事判決

110年度重訴字第48號

原　　告　國立花蓮高級中學

000000000000000000

法定代理人　楊鵬耀

訴訟代理人　賴淳良律師

複代理人　　胡孟郁律師

被　　告　亞威運動休閒開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉靳瑞陽

訴訟代理人　湯文章律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於111年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應將花蓮縣○○市○○路00000號建物騰空遷讓，並連同如附件1所示「資產返還及移轉點交清冊」所載14項財產返還原告。

二、被告應給付原告238,334元，及自110年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、被告應給付原告549,312元，及自110年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並自110年8月1日起至遷讓系爭建物之日止，按月給付原告68,664元。

四、被告應給付原告215,953元，及自110年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並自110年9月7日起至遷讓系爭建物之日止，按年給付原告202,896元。

五、訴訟費用由被告負擔。

六、本判決於原告以2,828,660元為被告供擔保後，得假執行。但被告以8,485,980元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。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款定有明文。本件原告起訴原聲明：㈠被告應將花蓮縣○○市○○段0000○號建物即門牌號碼花蓮縣○○市○○路00000號房屋（下稱系爭建物）騰空遷讓，並連同如附件所示「資產返還及移轉點交清冊」所載14項財產（下稱系爭資產）返還原告。㈡被告應給付原告新臺幣（下同）238,334元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈢被告應給付原告196,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並自110年8月1日起至遷讓系爭建物止，按月給付原告24,500元。被告應給付原告215,953元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭建物之日止，按年給付原告202,896元。嗣將聲明㈢變更為：「被告應給付原告549,312元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並自110年8月1日起至遷讓系爭建物止，按月給付原告花中68,664元。」，經核屬擴張應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予准許。

二、原告主張：

㈠原告依教育部民國92年3月20日教中㈣字第0920504349號授權依照「促進民間參與公共建設法」、「促進民間參與公共建設法施行細則」、「國立高級中學以下運動設施開放及管理辦法」、「民間參與學校游泳池興建營運作業要點」等相關規定，辦理引進民間合作營運案，並於93年5月6日採ROT案辦理，同年5月12日召開校內協調會確認委託經營範圍、方式及契約內容，5月26日召開第一次甄審委員會、6月2日公告本委外案，並於6月20日完成評選，7月7日與被告完成議約，兩造並於同年7月15日完成「國立花蓮高級中學游泳池、體育館等空間設施委託民間參與擴建整建營運契約書」（下稱系爭契約）簽約手續。

㈡系爭契約約定之營運期間已於109年11月30日屆滿：

1.依系爭契約第2條第1項，本契約之期間自93年11月1日（契

約簽訂日或雙方合意之其他日期）起，包括「擴建、整建期間」及「營運期間」，合計15年。除本契約另有規定外，如乙方（即被告）之擴建、整建期間提前或延誤，則營運期間應配合增減。兩造契約關係原應於108年10月31日終止，惟被告認為兩造間之契約期間應延至110年5月31日，因兩造就延長營運期間等爭議無法達成共識，被告遂就此項爭議向中華民國仲裁協會提付仲裁，依該協會109年仲聲愛字第70號仲裁判斷書主文：「相對人應展延『國立花蓮中學游泳池、體育館等空間設施委託民間參與擴建整建營運契約書』之營運期間1年1個月至民國109年11月30日止。」，則系爭契約約定之營運期間應已於109年11月30日屆滿。

2. 系爭契約第10條第15項、第16項約定：「如乙方於營運期間之評分為八十分（含）以上者達十年以上，且營運之最後兩年之評分，亦達八十分（含）以上者，得評定為『營運績效良好』。如乙方經甲方評定為營運績效良好，得依本契約第十、十六條規定向甲方申請優先定約。㈠乙方如依本契約第十、十五條規定經評估為營運績效良好，乙方得於委託營運期間屆滿九個月前檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向甲方申請繼續定約一次，其期間以五年為限，乙方若於委託營運期間屆滿前九個月前，未向甲方申請繼續定約，視為放棄優先定約之機會。㈡乙方申請繼續定約，經甲方審核符合優先定約之條件者，如營運資產未來仍有交由民間營運之必要，甲方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於約滿三個月前雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。」

3. 原告於108年10月31日「花蓮高中108年度游泳池委託民間參與續約會議」會議記錄決議，確認被告為系爭契約優先續約廠商，續約經營權5年。原告承諾被告為優先續約廠商後，隨即發函請被告於109年4月23日前向原告提出「投資執行計畫書」，並於109年4月30日前至本校完成續約簽約事宜（花

中總字第1090002348號函）。惟被告不同意系爭契約「契約時間」之認定（亞威字第1090417001號函），因此並未處理後續續約事宜，且至少於109年10月20日提出上開仲裁聲請書時，被告都未與原告續約。依前開規定，被告對原告之條件拒絕同意，且於約滿3個月前雙方仍未達成契約之合意，被告即喪失優先定約之機會，原告得公開辦理招商作業，被告不得異議。亦即，系爭契約確實已於109年11月30日營運屆滿而終止。

㈢被告未於系爭契約屆滿之前與原告完成續約，並對原告所提條件拒絕同意，已違反系爭契約第10條第16項規定，並喪失優先定約權：

1. 依系爭契約第2條第1項，兩造契約關係原應於108年10月31日屆滿而終止。惟被告於契約將屆滿之際即108年10月3日始向原告發函，要求召開協調請求展延契約年限，更拖延至109年10月20日始向中華民國仲裁協會提出仲裁聲請，請求展延營運期間1年7月，致兩造依系爭契約可營運至何時之結果未能儘早確定，於110年5月25日方能確定系爭期約於109年11月30日屆滿，此部分之責任非可歸屬於原告。
2. 兩造雖曾於108年10月21日「國立花蓮高級中學游泳池ROT協調會議」決議，同意延長營運期間1年1月，即營運期間展延到109年11月30日止，惟該協調會議結論須經報請教育部體育署同意始生效力（被告亦對此事知悉），原告報請教育部體育署核准未經核可，遂於109年4月6日發函，向被告表示前開展延結果未獲教育部體育署同意。原告為政府機關，凡事皆須依法行政，以當時之時空背景來看，展延結果既未獲允准，則系爭契約仍維持於108年10月31日屆滿，續約期間自應由108年10月31日起算5年至113年10月31日止，始符合法制，原告並無任何可歸責之處。
3. 綜上，原告於本件續約過程中，並無任何可歸責之處，並已提出具體明確之條件要求被告續約，惟被告對原告之條件拒絕同意，且於約滿3個月前雙方仍未達成契約之合意，依系

爭契約第10條第16項，被告即喪失優先定約之機會，原告得公開辦理招商作業，被告不得異議。系爭契約確實已於109年11月30日營運屆滿而終止。

㈣系爭契約第23條第4項雖約定：「除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。」，惟該約定係就雙方於履約階段產生之爭議，設計雙方協商、第三人協調及進入民事訴訟等多階段之爭議處理機制，並為避免於協商、協調或訴訟等履約爭議處理期間，被告藉故停止契約執行，使體育館之運作停滯，造成公共利益之損害，故約定「爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約」。然系爭契約之營運期間既已於109年11月30日屆滿而終止，現已非屬履約階段，而無繼續履行之標的，自無系爭契約第23條第4項之適用

㈤原告得依民法第767條第1項或系爭契約第15條第2項，請求被告返還系爭建物（如訴之聲明第1項所示）：

1. 系爭契約第15條第2項約定：「㈠除本契約另有約定外，乙方於契約期間屆滿時，應依當時最新之營運資產清冊，於五日內將甲方具有所有權之『必須返還』部分及未達最低使用年限之『非必須返還』部分之所有之營運資產（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。㈡乙方應於契約屆滿時，依當時最新之營運資產清冊，移轉乙方所有現存且為持續營運本計畫所必要之資產予甲方。」
2. 原告於46年6月取得坐落花蓮縣○○市○○段00地號土地所有權，且陸續於95年7月6日取得坐落於上開土地上系爭建物之所有權，原告自得本於所有權人地位，請求無權占有之被告返還系爭房屋。且被告並不否認原告現為系爭建物之所有權人，自應由被告就占有系爭建物有正當權源負舉證之責。
3. 依系爭契約第15條第2項，被告應於營運期間屆滿時將系爭

建物無條件返還原告。而上開仲裁判斷書載明系爭契約營運期間已於109年11月30日屆滿，被告即應立刻返還系爭建物予原告。

4.綜上，原告依民法第767條第1項或系爭契約第15條第2項，擇一請求被告遷讓返還系爭建物。

㈥原告得依系爭契約第15條第2項、「國立花蓮高級中學游泳池等空間設施委託民間參與擴建整建營運契約」資產返還及移轉契約書第2條，請求被告將系爭資產返還原告（如訴之聲明第1項所示）：

1.依系爭契約第15條第2項，被告應於營運期間屆滿時，依最新之營運資產清冊，於5日內將未達最低使用年限之『非必須返還』部分之所有之營運資產（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無條件返還原告。又「國立花蓮高級中學游泳池、體育館等空間設施委託民間參與擴建整建營運契約」資產返還及移轉契約書第2條約定：「乙方依最新營運資產清冊，已會同甲乙雙方共同確認營運本計畫所必要之資產，將無償移轉甲方（資產移轉清冊如背面）。」，亦明定被告應將系爭資產無償移轉原告如聲明第1項所示。

2.綜上，系爭契約所約定之營運期間已於109年11月30日屆滿，依系爭契約及「國立花蓮高級中學游泳池、體育館等空間設施委託民間參與擴建整建營運契約」資產返還及移轉契約書規定，被告即應立刻返還系爭資產予原告。

㈦原告得依系爭契約第12條第1項之權利金請求權，請求被告給付新臺幣（下同）238,334元，而依109年仲聲愛字第70號仲裁判斷書，被告之營運期間於109年11月30日屆滿，故被告於109年11月30日之前仍有履約之義務，應繳納每年3萬元之定額權利金以及每月2萬2千元業務管理費予原告（如訴之聲明第2項所示）：

1.系爭契約第12條第1項約定：「㈠定額權利金：乙方應於契約生效日起，於每年十一月五日前，繳交定額權利金共計台

幣三萬元，未滿一年者，按比率繳交。㈡校園安全、設備、清潔維護及委外業務管理費：乙方應於每年十月十五日前，開立每月五日為付款日之貳萬支票十二張，向甲方繳納校園安全、設備、清潔維護及委外業務管理費。本項費用，得依實際情形協議調增。」

2. 上開仲裁判斷書載明系爭契約營運期間已於109年11月30日屆滿，並已確定，與確定判決有相同效力。被告營運期間既於109年11月30日屆滿，則被告於109年11月30日前仍有履約之義務，依系爭契約第12條第1項，被告應支付定額權利金每年3萬元、業務管理費等每月2萬元。後就系爭契約第12條第1項第2款有關業務管理費部分，雙方於96年11月起調整為每月2萬2千元。

3. 被告於106年6月26日國立花蓮高級中學「游泳池、體育館等空間設施委託民間參與擴建整建營運評估委員會」105學年度第2次會議中提出希望能變更營運範圍，後經106年9月19日會議決議，在滿足原告學生上課需求、被告在不減少原有契約之租金，且無償管理體育館之清潔維護工作條件下，同意變更系爭契約四、二、㈡、2、⑴之工作範圍，將體育館交還原告。

4. 被告更於106年11月7日再次發函承諾，願意將體育館返還移轉予原告，於系爭契約存續期間，被告將持續負責體育館清潔之工作。雙方遂於107年1月25日、107年2月1日、107年2月2日三次完成體育館全部資產點交程序（參國立花蓮高級中學體育館空間設施「財產移轉點交清冊」）。

5. 原告是在經過被告同意下，將體育館收回使用，被告更同意不會因此減少系爭契約之租金，且願意無償管理體育館之清潔維護工作。則被告陳稱原告單方面主張收回體育館，已非事實，且被告已承諾不因此減少系爭契約原應繳納之業務管理費及權利金，自不適用系爭契約第12條第1項第3款。

6. 綜上，109年11月30日前既為系爭契約存續期間，依上開約定，被告仍應繳納每年3萬元之定額權利金及每月2萬2千元

之業務管理費。惟被告於108年11月1日起至109年11月30日止，本應繳納109年權利金3萬元及13個月業務管理費286,000元（22,000×13＝286,000），卻僅於109年11月19日繳納權利金3萬元及47,666元業務管理費後，即未再繳納任何費用，而經原告向被告發函催繳，亦未獲得回應，被告尚積欠原告業務管理費238,334元。原告請求被告給付108年11月1日至109年11月30日止每月22,000元之業務管理費及109年度30,000元之權利金，於法有據。

㈧原告得依民法第179條第1項、第181條，請求被告給付549,312元，並得請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭建物之日止，按月給付68,664元（如訴之聲明第3項所示）：

1.被告無權占有原告所有系爭建物而受有物之使用利益，致原告受有損害。然「物之使用」性質不能返還，而使用他人之物，依常情當須支付一定之對價。是以相當於租金之利益為計算被告所受之利益及原告所受之損害，應屬合理。

2.參照國有非公用不動產租賃作業程序第55條第1項第1款、第2款：「出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：（一)基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。（二)房屋：年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之十。」，系爭建物共有4層，其中以第2層面積最大，為962.4平方公尺，以此作為基地面積，並以公告地價3,300元（原證11）計算，則基地之年租金為158,796元（計算式：962.4×3,300×0.05＝158,796）。另系爭建物109年之房屋課稅現值為6,651,700元，核計系爭建物之年租金為665,170元（計算式：6,651,700×0.1＝665,170）。

3.是原告就系爭建物，每月所得請求之不當得利金額為68,664元【計算式：（158,796＋665,170）/12＝68,664】，則109年12月至110年7月，共計8個月，原告可向被告請求之不當得利金額為549,312元。自110年8月1日起至被告遷讓系爭建物之日止，依民法第179條第1項、第181項，原告仍可向被告請求每個月68,664元之不當得利金額。

㈨原告得依照民法第176條第1項、第179條第1項、第184條，請求被告給付原告215,953元。並得請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭建物之日止，按年給付原告202,896元（如訴之聲明第4項所示）：

1.本件兩造間於系爭契約存續中，有稅捐轉嫁之約定，依系爭契約第10條第5項第1款：「乙方應自負盈虧負責管理、維護營運資產、並應負擔受託營運衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用」，被告應為原告繳納土地稅額及房屋稅額。且若系爭建物未繼續營運，原告即可變更土地地目而無須繳納相關稅款，原告實係因被告遲遲未歸還系爭房屋，且有違法繼續經營之事實，因稅法上規定將所有權人強制列為納稅義務人，原告為避免違反稅捐規定而繳納稅款，形式上雖屬繳納自己之稅捐債務，但在私法契約上，仍具有為被告繳納稅捐之特徵，參照最高法院72年台上字第3476號判決意旨，原告得依民法第176條第1項無因管理之規定請求被告償還支出稅捐費用。

2.原告之所以必須繳納土地稅額及房屋稅額，係因系爭建物繼續由被告使用、營運所致，原告代為繳納稅捐費用，使被告享有免繳納稅捐之利益，並致原告受有損害，而被告並無受此利益之法律上原因。且系爭契約存續中，被告尚須依契約約定繳納相關稅捐費用，於系爭契約終止後，反不需繳納，有違事理之平，參照最高法院107年度台上字第2128號、101年度台上字第1693號判決意旨，縱認本件兩造間並不具備委任或無因管理之法律關係，亦可成立不當得利之法律關係。

3.被告無權占有系爭建物，造成原告對於系爭建物之「使用目的」或者「利用功能」的剝奪與妨害，雖系爭建物所有權並未喪失消滅或者系爭建物並未毀損滅失，亦屬所有權侵害。參照最高法院101年度台上字第496號判決意旨，原告自得依民法第184條第1項前段請求損害賠償，要求被告繳納相關稅捐費用。

4.被告至110年7月9日止，尚積欠109年地價稅26,114元及110

年1至6月地價稅約13,057元，以及110年房屋稅176,782元，共計215,953元。

5.綜上，原告得依民法第176條第1項、第179條第1項、第184條第1項前段，請求被告給付215,953元。並得請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭建物之日止，按年給付原告202,896元（109年地價稅26,114元加上110年房屋稅176,782元）等語。

㈩並聲明：

1.被告應將系爭建物騰空遷讓，並連同如附件所示系爭資產返還原告。

2.被告應給付原告238,334元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

3.被告應給付原告549,312元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並自110年8月1日起至遷讓系爭建物之日止，按月給付原告68,664元。

4.被告應給付原告215,953元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭建物之日止，按年給付原告202,896元。

5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：

㈠系爭契約於原告提出更正續約期限前，仍應繼續有效存立，兩造間自應就系爭契約執行：

1.系爭契約第23條第4項約定：「除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。」，第10條第16項約定：「乙方（即被告）如依本契約第十・十五條規定經評估為營運績效良好，乙方得於委託營運期間屆滿九個月前檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向甲方申請繼續定約一次，其期間以五年為限」。

2.被告於108年4月19日即依系爭契約第10條第16項，提出歷年

評估報告及未來投資計畫書，向原告申請續約5年，嗣兩造於108年10月間就系爭契約履行期間生有爭議，並於110年6月經中華民國仲裁協會以109年度仲聲愛字第70號仲裁判斷書主文認定系爭契約履行期間應延長1年1個月，系爭契約應於109年11月30日屆至。

3. 原告於109年4月23日以花中總字第1090002348號函要求被告至遲於30日前完成續約相關手續，惟細繹系爭函文之說明：「一、依據108年10月31日雙方續約會議（會議記錄及簽到表如附件），暨本校108年4月6日花中總字第1090002081號函（諒達），貴公司承諾為優先續約廠商」，而依上揭函文提及108年4月6日花中總字第10900002081號函文之說明：「四、依雙方協調結果，為保持營運不中斷，續約期間自108年11月1日起至113年10月31日止」，職是，原告主張之系爭函文意旨係兩造間之系爭契約於108年10月31日屆至，並於翌日即108年11月1日起算5年續約期間，惟誠如前述，依中華民國仲裁協會之仲裁結果，兩造間之系爭契約自本應於109年11月30日屆至，是縱兩造間有訂立續約，續約之期間亦應於109年12月1目起算5年始為妥洽。

4. 契約之履行期事涉契約重要事項，兩造間自應深思熟慮，確認無誤後始得辦理後續續約事宜，然被告於108年4月19日提出申請優先續約，原告雖同意續約，惟期間係自108年11月1日至113年11月1日，顯與前揭兩造契約履行期屆至時期相互扞格，是被告始終未依系爭函文辦理續約，而上開情事顯係原告疏未更正致被告無從遵照辦理，從而，被告雖未依系爭函文時限辦理續約程序，顯係不可歸責被告事由，致被告無法辦理，被告之優先續約權仍應未喪失。

5. 原告遲至今日迄未回覆及更正續約之時程，被告自無從知悉是否得優先續約及如何辦理後續事宜，而就此部分兩造間顯仍有爭議，此由原告提起本件訴訟即可為證，而依系爭契約第23條第4項約定意旨，兩造間就系爭契約此部分尚未商議完全前，系爭契約仍應屬有效存立，兩造仍應繼續執行系爭

契約。

6.綜上所陳，兩造間系爭契約是否續約、續約期間為何，均尚待原告為補充，而在未平息上開爭議前，系爭契約仍應繼續執行，被告係基於系爭契約占有使用系爭建物，自屬有法律上原因，原告請求被告返還及請求相當於租金之不當得利，顯非有據。

㈡原告於108年10月31日單方面決議收回體育館及戶外游泳池並進行收費營運，致被告營運面積大幅縮減，則就業務管理費部分，亦應予以酌減，原告請求108年11月1日至109年11月30日止每月2萬2,000元之業務管理費、及109年度3萬元之權利金，洵非有據：

1.系爭契約第12條第1項第2款約定：「乙方（即被告）應於每年十月十五日前，開立每月五日為付款日之貳萬元支票十二張，向甲方繳納校園安全、設備、清潔維護及委外業務管理費。本項費用，得依實際情形協議調增。」

2.原告於108年10月31日108年度游泳池委託民間參與營運會議決議單方面主張收回體育館及戶外游泳池並進行收費營運，因而致被告營運主體面積縮減70%，然就管理費部分原告仍依系爭契約第12條第1項每月收取2萬2,000元，顯非公允。被告曾於110年1月26日函告原告，主張應就管理費部分減收60%，亦即每月管理費應以8,800元為洽，並邀請原告於同月29日共同商議，詎原告置之不理，甚至於開會當日係經被告詢問，始告知無法參與，原告顯未重視本件情事。被告無奈下，僅得暫緩繳納，並祈原告得予以協商。

3.揆諸上揭約定，系爭管理費本得依兩造間之實際狀況為調整，據此，被告爰依系爭契約主張自108年11月1日起至109年11月30日止每月之管理費應酌減至8,800元；權利金部分被告無意見，總計14萬4,400元【計算式：管理費8,800元×13個月＋3萬元之權利金＝14萬4,400元整】，扣除被告預先繳納之7萬7,666元權利金及管理費，被告尚應給付原告6萬6,734元【計算式：14萬4,400元－7萬,7,666元＝6萬6,734

元】，逾此範圍，原告之請求即非有據。

㈢綜上所陳，系爭契約是否應由被告優先續約、續約期間流程等相關爭議，均尚待原告定奪，依此足見兩造間就系爭契約尚有爭議，為避免契約終止致生被告於系爭建物之經營突生中斷，而礙公共利益，依系爭契約第23條第4項之意旨，於原告就上開爭議為底定後，系爭契約始告終止，於此之前，被告占有使用系爭建物，自有法律上原因。此外，原告僅得請求管理費及權利金共6萬6,734元等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利益判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事項（卷153至154頁）：

㈠原告花蓮高中依教育部92年3月20日教中㈣字第00920504349號授權依照「促進民間參與公共建設法」、「促進民間參與公共建設法施行細則」、「國立高級中學以下運動設施開放及管理辦法」、「民間參與學校游泳池興建營運作業要點」等相關規定，辦理引進民間合作營運案，並於93年3月6日採ROT案辦理，並於7月15日與被告亞威公司完成「國立花蓮高級中學游泳池、體育館等空間設施委託民間參與擴建整建營運契約書」簽約手續，原定契約期間至108年10月31日。惟被告認為兩造間之契約期間應延至110年5月31日，兩造因就延長營運期間等爭議無法達成共識，被告遂就此項爭議，向中華民國仲裁協會提付仲裁。

㈡經中華民國仲裁協會於110年5月25日作成109年仲聲愛字第70號仲裁判斷書，內容載明系爭契約約定之營運期間已於109年11月30日屆滿。

㈢原告於108年10月31日確認被告為系爭契約優先續約廠商，續約經營權5年，惟被告不同意系爭契約「契約時間」之認定而未與原告續約。

㈣109年11月30日前約定之權利金為每年3萬元，以及被告應代繳地價稅及房屋稅。

五、本件兩造爭執之處，應在於（卷204頁）：

㈠被告是否已喪失系爭契約第10條第16項之優先定約權？

㈡被告主張本件仍處於爭議處理期間，有系爭契約第23條第4項之適用，故雙方均應繼續執行系爭契約，是否有理？

㈢原告請求被告應將系爭建物騰空遷讓並連同系爭資產返還予原告，是否有理由？

㈣原告請求被告給付238,334元及利息，是否有理由？

㈤原告請求被告給付549,312元及利息，並自110年8月1日起至遷讓系爭建物止，按月給付原告68,664元，是否有理由？

㈥原告請求被告給付215,953元及利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭建物之日止，按年給付原告202,896元，是否有理由？

六、本院之判斷：

㈠被告是否已喪失系爭契約第10條第16項之優先定約權？

1.按系爭契約第10條第15項、第16項規定:「如乙方於營運期間之評分為八十分(含)以上者達十年以上，且營運之最後兩年之評分，亦達八十分(含)以上者，得評定為「營運績效良好」。如乙方經甲方評定為營運績效良好，得依本契約第十．十六條規定向甲方申請優先定約。(一)乙方如依本契約第十、十五條規定經評估為營運績效良好，乙方得於委託營運期間屆滿九個月前檢附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向甲方申請繼續定約一次，其期間以五年為限，乙方若於委託營運期間屆滿前九個月前，未向甲方申請繼續定約，視為放棄優先定約之機會。(二)乙方申請繼續定約，經甲方審核符合優先定約之條件者，如營運資產未來仍有交由民間營運之必要，甲方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於約滿三個月前雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。」

2.經查，依系爭契約第2條第1項，兩造契約關係原應於108年10月31日屆滿而終止，惟被告認為兩造間之契約期間應延至110年5月31日，因兩造就延長營運期間等爭議無法達成共

識，被告遂就此項爭議向中華民國仲裁協會提付仲裁，經中華民國仲裁協會於110年5月25日作成109年仲聲愛字第70號仲裁判斷書，內容載明系爭契約約定之營運期間已於109年11月30日屆滿，此經本院依職權調取上開案件卷宗核閱屬實，於此合先敘明。就原、被告行為，分述如下：

⑴原告於108年10月31日「花蓮高中108年度游泳池委託民間參與續約會議」會議記錄決議，確認被告為系爭契約優先續約廠商，續約經營權5年。原告承諾被告為優先續約廠商後，隨即發函請被告於109年4月23日前向原告提出「投資執行計畫書」，並於109年4月30日前至本校完成續約簽約事宜，此有國立花蓮高級中學109年4月18日花中總字第1090002348號函在卷可查（卷第77頁），由此可知原告已將被告列為優先續約廠商，並限被告於109年4月30日前與原告完成續約簽約事宜。

⑵被告於108年4月19日提出申請優先續約，惟因認續約期間尚有爭議，故於契約將屆滿之際即108年10月3日始向原告發函，要求召開協調請求展延契約年限，並於109年10月20日提出仲裁聲請，請求展延營運期間1年7月，致兩造依系爭契約可營運至何時之結果未能儘早確定，於110年5月25日方能確定系爭期約於109年11月30日屆滿，於屆滿前均未與原告完成續約程序，。

3.由上可知，依前開契約內容之規定，若乙方申請繼續定約，經甲方審核符合優先定約之條件者，如營運資產未來仍有交由民間營運之必要，甲方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於約滿三個月前雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，並無例外之約定。是以，就本件不論履約契約時間認定為原定契約期間108年10月31日，抑或依仲裁延長至109年11月30日，至今均已屆滿，而被告雖因不同意原系爭契約「契約時間」之認定而提起仲裁，後亦延展營運到109年11月30日，惟未於約滿前三個月與原告達成契約合意，為雙方

所不爭執。然依前契約文義解釋，被告既無法接受原告之條件，且於約滿3個月前雙方仍未達成契約之合意，無論是否雙方有所歸責事由，被告即喪失優先定約之機會。是以，原告主張被告已喪失系爭契約第10條第16項之優先定約權，應足可採。

㈡本件是否有系爭契約第23條第4項之適用？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第九十八條所規定，故解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意。至所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院104年度台上字第1575號判決意旨）。

2.經查，系爭契約第23條第4項約定：「除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。」，究該條款約定之目的，係就雙方於履約階段產生之爭議，設計雙方協商、第三人協調及進入民事訴訟等多階段之爭議處理機制，並為避免於協商、協調或訴訟等履約爭議處理期間，被告藉故停止契約執行，使體育館之運作停滯，造成公共利益之損害，故約定「爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約」。然系爭契約之營運期間既經仲裁判斷，將營運期間延至109年11月30日屆滿，則原告於契約確定終止後，即110年8月25提起本件訴訟（卷第11頁），堪認現已非屬履約階段，而無繼續履行之標的，自無系爭契約第23條第4項之適用，否則恐因一造反覆提起訴訟而造成營運期間無限延長，將有所不當，是以原告主張本件應無系爭契約第23條第4項

之適用，應堪足採。

3.被告所辯稱兩造間系爭契約是否續約、續約期間為何，均尚待原告為補充，而在未平息上開爭議前，系爭契約仍應繼續執行等語，惟此與前開契約條款約定相悖，應不足採。

㈢原告請求被告應將系爭建物騰空遷讓並連同系爭資產返還予原告，是否有理由？

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項前段、中段分別定有明文。又所有人以無權占有為原因，請求返還不動產，應由占有人證明其占有係有正當權源之事實（最高法院72年度台上字第1552號判決意旨參照）。

2.經查，本件雙方進入後契約階段，關於權利義務規定，依系爭契約第15條第2項約定：「㈠除本契約另有約定外，乙方於契約期間屆滿時，應依當時最新之營運資產清冊，於五日內將甲方具有所有權之『必須返還』部分及未達最低使用年限之『非必須返還』部分之所有之營運資產（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。㈡乙方應於契約屆滿時，依當時最新之營運資產清冊，移轉乙方所有現存且為持續營運本計畫所必要之資產予甲方。」；再查，原告已依規定提如附件之國立花蓮高級中學游泳池、體育館等空間設施委託民間參與擴廷整建營運契約「資產返還及移轉點交清冊」（清冊內容：共計14項），並就花蓮縣○○市○○段00地號土地所有權，且坐落於上開土地上系爭建物之所有權，提出相關權狀證明（卷第35、95至99頁），原告自得本於所有權人地位，請求無權占有之被告返還系爭房屋。且被告並不否認原告現為系爭建物之所有權人，自應由被告就占有系爭建物有正當權源負舉證之責。

3.綜上，本件被告已喪失優先締約權利，且系爭契約履約期間已於109年11月30日屆滿，如已前述，而被告又無法就占有系爭建物之正當權源提出舉證。是以，原告依民法第767條第1

項及系爭契約第15條第2項，請求被告遷讓返還系爭建物並連同系爭資產返還原告，應屬有據。

㈣原告請求被告給付238,334元及利息，是否有理由？

1.經查，系爭契約第12條第1項約定：「㈠定額權利金：乙方應於契約生效日起，於每年十一月五日前，繳交定額權利金共計台幣三萬元，未滿一年者，按比率繳交。㈡校園安全、設備、清潔維護及委外業務管理費：乙方應於每年十月十五日前，開立每月五日為付款日之貳萬支票十二張，向甲方繳納校園安全、設備、清潔維護及委外業務管理費。本項費用，得依實際情形協議調增。」，而上開仲裁判斷書載明系爭契約營運期間已於109年11月30日屆滿，並已確定，與確定判決有相同效力。是以，被告營運期間既於109年11月30日屆滿，則被告於109年11月30日前仍有履約之義務，依系爭契約第12條第1項，被告應支付定額權利金每年3萬元、業務管理費等每月2萬元（96年11月起調整為每月2萬2千元）。

2.綜上，被告於108年11月1日起至109年11月30日止，應繳納109年權利金3萬元及13個月業務管理費286,000元（22,000×13＝286,000），扣除已繳納之109年權利金3萬元及47,666元業務管理費後（卷第107頁），被告尚積欠原告業務管理費238,334元。是以，原告請求被告238,334元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年9月7日，卷第125頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法有據。

3.被告雖辯稱原告於108年10月31日單方面決議收回體育館及戶外游泳池並進行收費營運，致被告營運面積大幅縮減，則就業務管理費部分，亦應予以酌減，原告請求108年11月1日至109年11月30日止每月2萬2,000元之業務管理費、及109年度3萬元之權利金，洵非有據云云。惟查，關於系爭契約第12條第1項第2款約定：「乙方（即被告）應於每年十月十五日前，開立每月五日為付款日之貳萬元支票十二張，向甲方繳納校園安全、設備、清潔維護及委外業務管理費。本項費用，得依實際情形協議調增。」，該條款中明示「本項費用，得依實際情形

協議調增。」，是以該條款可否作為被告主張「調減」之依據，非屬無疑；且就原告回收體育館使用，係經106年9月19日會議決議，在滿足原告學生上課需求、被告在不減少原有契約之租金，且無償管理體育館之清潔維護工作條件下，同意變更系爭契約四、二、㈡、2、⑴之工作範圍，將體育館交還原告，而被告更於106年11月7日再次發函承諾，雙方遂於107年1月25日、107年2月1日、107年2月2日三次完成體育館全部資產點交程序，此有該會議紀錄、被告函覆內容、國立花蓮高級中學體育館空間設施「財產移轉點交清冊等在卷可查（卷第173至180頁），故被告辯稱尚難足採。

㈤原告請求被告給付549,312元及利息，並自110年8月1日起至遷讓系爭建物止，按月給付原告68,664元，是否有理由？

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文。又按無權占用他人建物，可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，所有人因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段規定，請求相當於租金之不當得利（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。另按國有非公用不動產租賃作業程序第55條第1項第1款、第2款規定「出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：（一)基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。（二)房屋：年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之十。」

2.經查，就本件基地部分，系爭建物共有4層，其中以第2層面積最大，為962.4平方公尺，以此作為基地面積，並以公告地價3, 300元計算，此有花蓮市○○段00號土地公告地價在卷可查（卷第115頁），則基地之年租金為158,796元(計算式：962.4x3,300x0.05=158,796)；就建物部分，109年之房屋課稅現值為6,651,700元（5,594,900＋1,056,800=6,651,700），此有系爭建物109年房屋稅繳證明書在卷可查（卷117頁），則房屋之年租金為665,170元（6,651,700x0.1=665,170），所得請求

之不當得利金額為68,664元【計算式：（158,796＋665,170）/12＝68,664】，則109年12月至110年7月，共計8個月。依此認定，原告向被告請求之不當得利金額為549,312元，及自110年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；自110年8月1日起至被告遷讓系爭建物之日止，請求每個月68,664元之不當得利金額，自屬有據。

㈥原告請求被告給付215,953元及利息，並自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭建物之日止，按年給付原告202,896元，是否有理由？

1.按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第176條第1項定有明文。又如管理人管理係為本人盡公益上之義務，或為其履行法定扶養義務，其管理事務，雖違反本人之意思，仍有民法第176條第1項之請求權，民法第176條第2項及89年5月5日修正施行前之民法第174條第2項亦有明文。是管理人管理事務係為本人盡公益上之義務，即無須尊重本人之意思，仍有民法第176條第1項規定可資適用。至所謂公益上之「義務」，包含公法上之義務，例如繳納稅捐。故若管理人為本人代為繳納稅捐，恆屬為本人盡公益上之義務（最高法院72年度台上字第3476號、73年度台上字第4239號判決可資參照）。

2.經查，系爭契約第10條第5項第1款約定「乙方應自負盈虧負責管理、維護營運資產、並應負擔受託營運衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用」，是依此約定，被告應為原告繳納土地稅額及房屋稅額。且若系爭建物未繼續營運，原告即可變更土地地目而無須繳納相關稅款，原告實係因被告遲遲未歸還系爭房屋，且有違法繼續經營之事實，因稅法上規定將所有權人強制列為納稅義務人，原告為避免違反稅捐規定而繳納稅款，形式上雖屬繳納自己之稅捐債務，但在私法契約上，仍具有為被告繳納稅捐之特徵，依前

意旨，原告主張依民法第176條第1項無因管理之規定請求被告至110年7月9日止償還尚積欠109年地價稅26,114元及110年1至6月地價稅約13,057元，以及110年房屋稅176,782元，共計215,953元，此有房屋稅及地價稅繳稅明細在卷可查（卷第119頁），應堪足採。

3.綜上，原告得依民法第176條第1項，請求被告給付215,953元，及自110年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並得請求被告自110年9月7日起至遷讓系爭建物之日止，按年給付原告202,896元（109年地價稅26,114元加上110年房屋稅176,782元）。

七、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段，請求如主文第1項所示；另依系爭契約第12條第1項、民法第179條、第176條等規定，請求如主文第2項、第3項及第4項所示，為有理由，應予准許。

八、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

九、本件事證已臻明確，原告其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　14　　日

民事第二庭　法　官　林敬展

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本並繳納上訴裁判費）。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　14　　日

書記官　張芝瑜