臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度重上字第9號

上　訴　人　亞威運動休閒開發股份有限公司
法定代理人　劉靳瑞陽
訴訟代理人　湯文章律師
被　上訴人　國立花蓮高級中學
法定代理人　楊鵬耀
訴訟代理人　孫裕傑律師
　　吳明益律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年4月14日臺灣花蓮地方法院110年度重訴字第48號第一審判決提起上訴，本院於民國111年10月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

㈠被上訴人依教育部民國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，採ROT案辦理，而於93年7月15日與上訴人完成「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，如乙方之擴建、整建期間提前或延誤，則營運期間應配合增減。系爭契約原應於108年10月31日屆滿15年後終止，惟

上訴人認為應延展1年7個月至110年5月31日，經向中華民國仲裁協會（下稱仲裁協會）提付仲裁後，仲裁協會以109年仲聲愛字第70號作成仲裁判斷，認應延展營運期間1年1個月至109年11月30日止，則系爭契約營運期間應於109年11月30日屆滿，應無疑義。

2. 系爭契約第10條第15項約定：「如乙方於營運期間之評分為80分（含）以上者達10年以上，且營運之最後2年之評分，亦達80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10條第16項規定向甲方申請優先定約。」、同條第16項約定：「㈠乙方如依本契約第10條第15項規定經評估為營運績效良好，乙方得於委託營運期間屆滿9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1次，其期間以5年為限，乙方若於委託營運期間屆滿前9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3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. 被上訴人於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」中確認上訴人為優先續約廠商，隨即發函請上訴人於109年4月23日前向被上訴人提出投資執行計畫書，並於109年4月30日前完成續約簽約事宜（花中總字第1090002348號函）。惟上訴人不同意新約「契約時間」之認定（亞威字第1090417001號函），因此未處理後續簽約事宜，且至少於109年10月22日將系爭契約營運期間延展之爭議提交仲裁時，上訴人都未與被上訴人議約。依前開契約約定，上訴人對被上訴人之條件拒絕同意，且於約滿3個月前雙方未達成契約之合意，上訴人即喪失優

先定約之機會，被上訴人得公開辦理招商作業，上訴人不得異議。亦即，系爭契約確實已於109年11月30日營運屆滿而終止。

㈢上訴人未於系爭契約期間屆至前與被上訴人完成續約，並對被上訴人所提條件拒絕同意，依系爭契約第10條第16項約定，已喪失優先定約權：

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。惟上訴人於契約將屆滿之際即108年10月3日始向被上訴人發函，要求召開協調延展契約期間，更拖延至109年10月20日始向仲裁協會提出仲裁聲請，致兩造依系爭契約可營運至何時之爭議未能儘早確定，於110年5月25日仲裁協會作出判斷，方確定系爭契約於109年11月30日屆滿，此部分之責任非可歸屬於被上訴人。
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」中決議同意延長營運期間1年1月至109年11月30日止，惟該決議仍須報請教育部體育署同意始生效力，嗣因教育部體育署未予核可，被上訴人即於109年4月6日發函告知上訴人。而被上訴人為政府機關，凡事皆須依法行政，以當時之時空背景，延展結果既未獲允准，則系爭契約仍應於108年10月31日屆滿，續約期間應由108年11月1日起算5年至113年10月31日止，始符合法制。
3. 被上訴人於續約過程中，已提出具體明確之條件要求上訴人續約，惟上訴人對被上訴人之條件拒絕同意，且於約滿3個月前雙方仍未達成契約合意，依系爭契約第10條第16項約定，上訴人已喪失優先定約之機會，被上訴人得公開辦理招商作業，上訴人不得異議。

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，設計雙方得為協商、

由第三人協調及進入民事訴訟等爭議處理多元機制，並避免於協商、協調或訴訟等爭議處理期間，上訴人藉故停止契約執行，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項之適用餘地。

㈤被上訴人依民法第767條第1項、系爭契約第15條第2項及「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（下稱資產返還契約）第2條約定，得請求上訴人返還花蓮市○○路00000號建物（下稱系爭建物）及附件1所示「資產返還及移轉點交清冊」所載財產（下稱系爭資產）：

1.被上訴人於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，被上訴人自得本於所有權人地位，請求無權占有之上訴人返還系爭建物。且上訴人亦不否認被上訴人為系爭建物之所有權人，上訴人自應就其占有使用系爭建物有正當權源負舉證之責。

2.查系爭契約營運期間已經仲裁判斷確定於109年11月30日屆滿，依系爭契約第15條第2項：「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5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。」及資產返還契約第2條：「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）。」等約

定，上訴人應即返還移轉系爭建物及資產予被上訴人。

3.綜上，被上訴人依上開規定及契約約定，得擇一請求上訴人遷讓返還系爭建物及資產。

㈥被上訴人依系爭契約第12條第1項，得請求上訴人給付業務管理費新台幣（下同）23萬8,334元：

1.上開仲裁判斷認定系爭契約營運期間於109年11月30日屆滿，上訴人於109年11月30日前仍有履約之義務，依系爭契約第12條第1項約定：「㈠定額權利金：乙方應於契約生效日起，於每年11月5日前，繳交定額權利金共計3萬元，未滿1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10月15日前，開立每月5日為付款日之2萬支票12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（按業務管理費已於96年11月起調高為每月2萬2,000元）。」上訴人應支付定額權利金為每年3萬元及業務管理費每月2萬2,000元。

2.上訴人曾在被上訴人「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次會議中提出希望變更營運範圍，經106年9月19日會議決議，在滿足被上訴人學生上課需求、上訴人不減少原有契約租金且無償管理體育館之清潔維護工作下，變更系爭契約第4條第2項第2款第2目⑴之工作範圍，將體育館交還被上訴人。上訴人更於106年11月7日發函承諾，願意將體育館返還予被上訴人，並於系爭契約存續期間，持續負責體育館清潔工作。兩造乃於107年1月25日、107年2月1日、107年2月2日完成體育館資產點交程序。被上訴人是在上訴人同意下將體育館收回使用，上訴人更同意不會因此減少系爭契約租金，願意無償管理體育館之清潔維護。則上訴人陳稱被上訴人單方收回體育館，已非事實，且上訴人既承諾不因此減少系爭契約原應繳納之權利金及業務管理費，自不適用系爭契約第12條第1項第2款後段之約定請求減收費

用。

3.綜上，系爭契約存續期間既至109年11月30日止，上訴人自108年11月1日起至109年11月30日止，依約應繳納109年權利金3萬元及13個月業務管理費28萬6,000元（22,000×13＝286,000），卻僅於109年11月19日繳納權利金3萬元及4萬7,666元業務管理費後，未再繳納任何費用，經被上訴人向上訴人發函催繳，亦未獲得回應，上訴人尚積欠業務管理費23萬8,334元。被上訴人請求上訴人給付上開欠繳之費用，於法有據。

㈦被上訴人依民法第179條第1項、第181條，得請求上訴人給付不當得利54萬9,312元，並得請求上訴人自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭建物之日止，按月給付不當得利6萬8,664元：

1.上訴人無權占有被上訴人所有系爭建物而受有物之使用利益，致被上訴人受有損害。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上訴人所受之利益及被上訴人所受之損害，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：㈠基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之5。㈡房屋：年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之10。」查系爭建物共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，則基地之年租金為15萬8,796元（962.4×3,300×0.05＝158,796）。另系爭建物109年之房屋課稅現值為665萬1,700元，核計系爭建物之年租金為66萬5,170元（6,651,700×0.1＝665,170）。

3.是被上訴人就系爭建物及基地，每月得請求之不當得利金額為6萬8,664元｛（158,796＋665,170）/12＝68,664｝，則被上訴人可向上訴人請求109年12月至110年7月之

不當得利金額為54萬9,312元（68,664×8＝549,312），並自110年8月起至上訴人遷讓系爭建物之日止，每月得請求不當得利金額為6萬8,664元。

㈧被上訴人依民法第176條第1項、第179條第1項、第184條第1項，得請求上訴人給付被上訴人依約應負擔之稅捐21萬5,953元，並得請求上訴人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20萬2,896元：

1. 兩造於系爭契約存續中，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，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。」上訴人應為被上訴人繳納系爭建物及基地之房屋稅及土地稅額。倘若系爭建物未繼續營運，被上訴人原可變更土地地目而無須繳納相關稅款，實係上訴人未歸還系爭建物且繼續使用之事實，因被上訴人為稅法規定之納稅義務人，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，仍屬為上訴人繳納稅捐，參照最高法院72年台上字第3476號判決意旨，被上訴人得依民法第176條第1項規定請求上訴人償還支出稅捐費用。
2. 被上訴人之所以必須繳納土地稅及房屋稅，係因系爭建物繼續由上訴人使用營運所致，被上訴人代為繳納稅捐費用，使上訴人享有免納稅捐之利益，並致被上訴人受有損害，而上訴人並無受此利益之法律上原因。又系爭契約存續中，上訴人尚須依契約約定繳納相關稅捐，於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，如不認兩造有委任或無因管理之法律關係，亦可成立不當得利。
3. 上訴人至110年7月9日止計積欠109年地價稅2萬6,114元及110年1至6月地價稅1萬3,057元，以及110年房屋稅17萬6,782元，共計21萬5,953元。

4.綜上，被上訴人依上開規定，擇一請求上訴人給付21萬5,953元，並得請求上訴人自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭建物之日止，按年給付被上訴人20萬2,896元（109年地價稅2萬6,114元加上110年房屋稅17萬6,782元）。

㈨起訴聲明：

1.上訴人應將系爭建物騰空遷讓，並連同系爭資產返還被上訴人。

2.上訴人應給付被上訴人23萬8,334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.上訴人應給付被上訴人54萬9,312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月起至遷讓系爭建物之日止，按月給付被上訴人6萬8,664元。

4.上訴人應給付被上訴人21萬5,953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，按年給付被上訴人20萬2,896元。

5.願供擔保，請准宣告假執行。

㈩原判決准被上訴人之請求，而為被上訴人勝訴之判決，應無不合。上訴人提起上訴，為無理由，答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：

㈠系爭契約於被上訴人更正續約期限前，仍繼續有效存立，兩造自應就系爭契約為執行：

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。」。

2.上訴人於108年4月19日，已依系爭契約第10條第16項約定提出歷年評估報告及未來投資計畫書，向被上訴人申請續約5年。嗣兩造因系爭契約履行期間生有爭議，經仲裁協會以109年度仲聲愛字第70號仲裁判斷認定系爭契約履行

期間應延長1年1個月至於109年11月30日屆至。

3. 被上訴人雖於109年4月23日以花中總字第1090002348號函要求上訴人至遲於30日前完成續約相關手續，惟細繹系爭函文說明：「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」，及依上揭函文提及108年4月6日花中總字第1090000 2081號函文說明：「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。」可知被上訴人主張系爭契約於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。惟依仲裁協會仲裁之結果，兩造間原契約應於109年11月30日屆至，縱兩造間訂立續約，續約之期間亦應於109年12月1目起算5年始為妥洽。

4. 因契約履行期間事涉契約重要事項，兩造間應深思熟慮，確認無誤後始得辦理後續簽約事宜，上訴人已於108年4月19日申請續約，被上訴人雖同意續約，惟期間係108年11月1日至113年11月1日，與原契約履行期屆至時間扞格，上訴人係因被上訴人遲未更正契約期間致無從遵照辦理續約，此不可歸責於上訴人，上訴人之優先續約權應仍未喪失。

5. 被上訴人遲未回覆及更正續約時程，上訴人自無從知悉是否得優先續約及如何辦理後續事宜，就此部分兩造間仍有爭議，此由被上訴人提起本件訴訟可為證。依系爭契約第23條第4項約定意旨，兩造就系爭契約此部分未商議完成前，系爭契約仍有效存立，兩造均應繼續執行系爭契約權利義務。

6. 綜上所陳，兩造間是否續約、續約期間為何，均待被上訴人為補充，在上開爭議未平息前，系爭契約應繼續執行，上訴人係基於系爭契約占有使用系爭建物，屬有法律上原因，被上訴人請求上訴人返還系爭建物及資產，並請求相

當於租金之不當得利，顯非有據。

㈡被上訴人於108年10月31日單方決議收回體育館及戶外游泳池並進行收費營運，致上訴人營運面積大幅縮減，則就業務管理費部分，亦應予以酌減，被上訴人請求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，洵非有據：

1.系爭契約第12條第1項第2款約定：「乙方應於每年10月15日前，開立每月5日為付款日之2萬元支票12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.被上訴人於108年10月31日召開之108年度游泳池委託民間參與營運會議中，單方主張收回體育館及戶外游泳池並進行收費營運，導致上訴人營運面積縮減70%，被上訴人依系爭契約第12條第1項約定收取業務管理費每月2萬2,000元，顯非公允。上訴人曾於110年1月26日函告被上訴人，主張管理費部分應減收60%，即每月管理費應以8,800元為當，並邀請被上訴人於同月年29日共同商議，詎被上訴人置之不理，甚至於開會當日經上訴人詢問，始告知無法參與，被上訴人顯未重視本件情事。上訴人無奈下，僅得暫緩繳納，祈被上訴人得予以協商。

3.揆諸上揭約定，業務管理費本得依兩造間之實際狀況為調整，據此，上訴人主張自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，權利金部分上訴人無意見，總計14萬4,400元（8,800元x13＋30,000＝144,400元），扣除上訴人已繳納之7萬7,666元，上訴人尚應給付被上訴人6萬6,734元（144,400－77,666元＝66,734元），逾此範圍，被上訴人之請求即非有據。

㈢綜上所陳，系爭契約是否應由上訴人優先續約、續約期間流程等相關爭議，均尚待被上訴人定奪，足見兩造就系爭契約尚有爭議，為避免契約終止致生上訴人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，

於上開爭議底定後，系爭契約始告終止，於此之前，上訴人占有使用系爭建物，有法律上原因，被上訴人至多僅得請求上訴人給付管理費6萬6,734元。並聲明：被上訴人之訴駁回。如受不利益判決，願供擔保，請准予宣告免為假執行。

㈣原判決准被上訴人請求，而為上訴人敗訴判決，應有未合。上訴聲明：原判決廢棄，被上訴人於原審之訴駁回。

三、本件相關事件時序如下：

㈠93年7月15日兩造完成簽約手續，約定契約期間自93年11月1日起算15年（即至108年10月31日止，原審卷第41頁至第75頁）。

㈡96年11月起調整系爭契約第12條第1項第2款業務管理費為每月2萬2,000元（原審卷第101頁）。

㈢106年6月26日因游泳池及體育館修繕問題衍生爭議，上訴人請求終止體育館維護管理責任（原審卷第169頁至第170頁）。

㈣106年9月19日被上訴人會議決議，在滿足學生上課需求，且上訴人不減少原有契約之租金，願無償管理體育館之清潔維護工作條件下，同意變更系爭契約第4條第2項第2款第2目⑴之工作範圍，將體育館交還被上訴人（原審卷第173頁至第174頁）。

㈤106年11月7日上訴人發函，承諾願意將體育館返還移轉，並於系爭契約存續期間負責體育館清潔之工作（亞威管字第10061027002號函，原審卷第175頁）。

㈥107年2月14日兩造完成體育館資產點交程序（參國立花蓮高級中學體育館空間設施「財產移轉點交清冊」，原審卷第177頁至第180頁）。

㈦108年4月19日上訴人提出歷年評估報告及未來投資計畫書申請續約。

㈧108年9月27日兩造簽定「資產返還及移轉契約書」及「資產返還及移轉點交清冊」（原審卷第33頁、第35頁）。

㈨108年10月3日上訴人要求組成協調委員會，請求確認契約期

間至110年5月31日為止（亞威管字第1081003002號函，原審卷第181頁至第183頁）。

㈩108年10月21日被上訴人會議決議，延長契約期間1年1個月至109年11月30日，但須報請教育部體育署同意後始生效力，同年月29日被上訴人發函予上訴人重申上旨（花中總字第1080007494號函，原審卷第185頁至第196頁）。

□108年10月31日被上訴人會議決議，確認上訴人為優先續約廠商，續約經營5年（期間108年10月31日起至113年10月31日，原審卷第197頁）。

□109年4月6日被上訴人發函告知前開㈩延展結果未獲教育部體育署同意，續約期間應自108年11月1日起至113年10月31日止（花中總字第1090002081號函，原審卷第197頁至第199頁）。

□109年4月17日上訴人函請被上訴人就契約時間完成認定抑或依促參法暨相關規定完備程序後，賡續續約事宜，爭議期間仍依系爭契約第23條第4項約定繼續履約（亞威字第1090417001號函，原審卷第79頁至第83頁）。

□109年4月18日被上訴人函請上訴人於109年4月23日前提出投資執行計畫書，並於109年4月30日前完成續約簽約事宜（花中總字第1090002348號函，原審卷第77頁）。

□109年10月22日上訴人向仲裁協會提出仲裁聲請，請求延展營運期間1年7個月至110年5月31日止（原審卷第85頁至93頁）。

□109年11月25日被上訴人催繳上訴人業務管理費23萬8,334元（花中總字第1090008252號函，原審卷第109頁至第113頁）。

□110年5月25日仲裁協會以109年度仲聲愛字第70號作出仲裁判斷，認系爭契約應延展營運期間1年1個月至109年11月30日屆止。

四、本件不爭執事項如下：

㈠被上訴人依教育部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，於同年7月15日與上訴人完成系爭契約簽約手續，原定契約期間至108年10月31日。惟上訴人認為應延展1年7個月至110年5月31日，因兩造就延長營運期間之爭議無法達成共識，上訴人遂就此項爭議，於109年10月22日向仲裁協會聲請仲裁。

㈡仲裁協會於110年5月25日以109年仲聲愛字第70號作成仲裁判斷，認定系爭契約營運期間於109年11月30日屆止。

㈢被上訴人於108年10月31日確認上訴人為系爭契約優先續約廠商，續約經營5年，惟上訴人不同意契約時間之認定而未與被上訴人續約。

㈣兩造就系爭契約曾為下列變更：

1.系爭契約第12條第1項原約定定額權利金每年3萬元、業務管理費為每月2萬元，於96年11月起調整業務管理費為每月2萬2,000元。

2.被上訴人收回體育館及戶外游泳池並進行收費營運，並於107年2月14日完成體育館資產點交程序，而變更系爭契約第4條第2項第2款第2目⑴之工作範圍。

㈤109年11月30日前上訴人應繳納權利金為每年3萬元及業務管理費每月2萬2,000元，以及負擔繳納系爭建物及基地之房屋稅及地價稅，但實際繳納情形如下：

1.上訴人於108年11月1日起至109年11月30日止，應繳納109年權利金及13個月業務管理費，僅據其繳納109年權利金3萬元及4萬7,666元業務管理費。

2.109年房屋稅17萬9,657元、110年房屋稅17萬6,782元以及109年地價稅2萬6,114元、110年1至6月地價稅1萬3,057元，共計21萬5,953元，均未據上訴人繳納。

㈥如被上訴人主張上訴人已喪失優先定約權為有理由，其請求

之不當得利金額，同意依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款規定計算。

五、本院之判斷

㈠上訴人已喪失系爭契約第10條第16項之優先定約權：

1.按系爭契約第10條第15項約定：如乙方（指上訴人）於營運期間之評分為80分(含)以上者達10年以上，且營運之最後2年之評分，亦達80分(含)以上者，得評定為「營運績效良好」。如乙方經甲方（指被上訴人）評定為營運績效良好，得依本契約第10條第16項規定向甲方申請優先定約（原審卷第55頁至第56頁）。第10條第16項約定：㈠乙方如依本契約第10條第15項規定經評估為營運績效良好，乙方得於委託營運期間屆滿9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1次，其期間以5年為限，乙方若於委託營運期間屆滿前9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3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（原審卷第56頁）。

2.經查，依系爭契約第2條第1項約定，兩造契約原應於108年10月31日屆至，然因契約期間是否延展及延展期間多久等爭議，兩造無法達成共識。上訴人至109年10月22日，始向仲裁協會聲請仲裁，請求延展契約期間1年7個月（原審卷第85頁至93頁）。

⑴在上開爭議聲請仲裁前，因系爭契約約定之15年期間已屆至，兩造就是否續約及續約5年之起迄期間，有後述之商議及交涉：

①上訴人曾於108年4月19日，依系爭契約第10條第16項約定提出歷年評估報告及未來投資計畫書申請續約

（參前揭三、㈦）。接而在108年10月3日，以亞威管字第1081003002號函要求組成協調委員會，請求確認原契約期間至110年5月31日（參前揭三、㈨）。

②被上訴人僅同意系爭契約期間延展1年1個月至109年11月30日，且以須報請教育部體育署同意始生效力，並以花中總字第1080007494號函知上訴人此延展生效要件（參前揭三、㈩）。嗣因教育部體育署遲未就系爭契約期間是否延展作出決定，被上訴人乃於系爭契約期間之末日108年10月31日作出決議，確認上訴人為系爭契約優先續約廠商，同意上訴人續約5年，期間至113年10月31日止（參前揭三、□）。但上訴人不同意續約之起迄期間，而未配合辦理後續訂約事項。

③直至109年4月6日，被上訴人以花中總字第1090002081號函知系爭契約期間未獲教育部體育署同意延展，再次向上訴人表明續約5年，期間自108年11月1日起至113年10月31日止（參前揭三、□）。

④被上訴人並於109年4月18日，以花中總字第1090002348號函知上訴人應於109年4月23日前提出投資執行計畫書，及於109年4月30日前完成續約簽約事宜（參前揭三、□），然上訴人仍未遵期完成新約簽訂。

⑤由此可知，被上訴人已將上訴人列為優先續約廠商，上訴人在被上訴人確認其為優先續約廠商後，因不同意被上訴人續約5年期間係自108年11月1日至113年10月31日止之條件，而未依系爭契約第10條第16項約定辦理，甚至在109年4月6日獲悉教育部體育署未同意延展系爭契約期間後，仍未依被上訴人通知，於期限內提出投資執行計畫書及完成新約簽訂，且未再與被上訴人協商新約簽訂事項，依系爭契約第10條第16項約定內容，上訴人已視同放棄優先定約機會。

⑵嗣仲裁協會於110年5月25日作成109年仲聲愛字第70號

仲裁判斷書，認定系爭契約期間應延展1年1個月至109年11月30日止，有該仲裁判斷書可稽（本院卷第107頁至第117頁）。

①依系爭契約第23條第3項第3款約定：「採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決，但經一方提起撤銷仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。」可知上開仲裁判斷在未被法院撤銷前，對兩造均具確定力及拘束力。

②且由系爭契約第10條第16項約定內容，上訴人申請繼續定約，經被上訴人審核符合優先定約之條件者，且營運資產有繼續交由民間營運之必要性，被上訴人應研訂繼續營運之條件，通知上訴人議定新約內容，倘上訴人對被上訴人之條件拒絕同意，或於約滿3個月前仍未達成契約合意者，上訴人即喪失優先定約之機會，並無例外之情形。而本件不論係仲裁判斷認定系爭契約期間至「109年10月30日」，或作成仲裁判斷之日「110年5月25日」，抑或上訴人請求延展期間1年7個月至「110年5月31日」，均已屆期。上訴人既拒絕接受被上訴人續約條件，且於上開任一期限屆滿3個月前猶未與被上訴人達成契約合意，當然喪失優先定約之機會。

③何況，上訴人在仲裁判斷作成前，依系爭契約第23條第4項約定應繼續執行契約，上訴人於108年11月1日起至109年11月30日止應繳納業務管理費28萬6,000元，僅據其繳納4萬7,666元（詳後述）。又在110年5月25日仲裁判斷作成，或其主張系爭契約期間應延展至110年5月31日之後，迄至被上訴人提起本件訴訟前，均未見上訴人請求被上訴人就新約期間進行協議，其怠於行使契約之權利義務，因而喪失優先定約之機會，並非其所述全然無可歸責之事由。

㈡本件爭議既經仲裁判斷確定，當無適用系爭契約第23條第4

項約定繼續執行系爭契約之理：

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98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.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。」之旨，係就兩造於履約階段產生爭議時，為避免爭議處理期間，任一方停止契約執行，將造成另一方之損失，因而認系爭契約確定終止前，有繼續履行契約權利義務之必要性。

3.查系爭契約期間是否延展及延展期間之爭議，既經仲裁協會作成判斷，確定延展1年1個月、期間至109年11月30日屆止，此部分爭議已經確定，當無系爭契約第23條第4項所稱「爭議處理期間」雙方應繼續執行契約之問題，且系爭契約既於109年11月30日屆至而終止，除契約未了事項（如完成系爭建物及資產之移轉，及在完成移轉前應繳稅捐等）應履行之外，已無執行契約之必要性。則上訴人在系爭契約已終止後，抗辯兩造間是否續約、續約期間為何，尚待被上訴人為補充，在未平息上開爭議前，系爭契約仍應繼續執行等語，與前開契約條款約定相悖，應不足採。

㈢被上訴人請求上訴人將系爭建物騰空遷讓，並連同系爭資產

返還予被上訴人，為有理由。

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.查，被上訴人為花蓮縣○○市○○段00地號土地及系爭建物之所有權人，業據其相關權狀（原審卷第35頁、第95頁至第99頁）及兩造共同簽署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建整建營運契約「資產返還及移轉點交清冊」（清冊內容：共計14項）為證。而系爭契約期間已於109年11月30日屆至，並無系爭契約第23條第4項約定之適用，已如前述。則被上訴人依民法第767條第1項前、中段規定，請求上訴人騰空遷讓系爭建物，及依系爭契約第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。」請求上訴人返還系爭資產，應屬有據。

㈣被上訴人請求上訴人給付業務管理費23萬8,334元，應屬有據。

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11月5日前，繳交定額權利金共計3萬元，未滿1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10月15日前，開立每月5日為付款日之2萬支票12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。」又該約款所定之業務管理費，自96年11月起調整為每月2萬2,000元，為兩造所不爭執（參前揭四、㈣、1.）。

2. 查系爭契約期間確定於109年11月30日屆止，上訴人依系爭契約第12條第1項約定，在該期日前應支付權利金為每年3萬元、業務管理費每月2萬2,000元。上訴人於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28萬6,000元（22,000×13＝286,000），扣除已繳納之109年權利金3萬元及4萬7,666元業務管理費後，上訴人尚積欠被上訴人業務管理費23萬8,334元（參前揭三、□）。是以，被上訴人請求上訴人給付23萬8,334元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月7日（原審卷第125頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，於法有據。

3. 上訴人雖辯稱被上訴人單方決議收回體育館及戶外游泳池並進行收費營運，致上訴人營運面積大幅縮減，則就業務管理費部分，應予以酌減云云。惟被上訴人收回體育館使用，係經106年9月19日會議決議，在滿足被上訴人學生上課需求、上訴人同意不減少原有契約之租金(即業務管理費)，並無償管理體育館之清潔維護工作之條件下，將體育館交還被上訴人，變更系爭契約第4條第2項第2款第2目⑴之工作範圍。而上訴人更於106年11月7日發函承諾上開條件，兩造乃於107年1月25日、107年2月1日、107年2月2日完成體育館資產點交程序乙情，有該會議紀錄、上訴人函覆內容、國立花蓮高級中學體育館空間設施「財產移轉點交清冊」等可查（原審卷第173頁至第180頁）。上訴人既同意在不減少原契約租金條件下交還體育館，嗣後上訴人亦未依系爭契約第12條第2項第2款後段請求因營運面積縮減調降費用並與被上訴人達成協議，則上訴人以上開理由請求減少業務管理費，應屬

無據。

㈤被上訴人請求上訴人給付不當得利54萬9,312元，並自110年8月1日起至遷讓系爭建物止，按月給付被上訴人6萬8,664元，為有理由。

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）。

2.經查，就本件基地花蓮市○○段00號部分，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，土地並以109年公告地價3,300元（原審卷第115頁）及系爭建物以109年課稅現值665萬1,700元（5,594,900＋1,056,800=6,651,700，原審卷第117頁）為基準。兩造同意按國有非公用不動產租賃作業程序第55條第1項規定計算不當得利（參前揭四、㈥），依該條項規定「出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計收：㈠基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之5。㈡房屋：年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之10。」，則基地之年租金為15萬8,796元(計算式：962.4x3,300x0.05=158,796)；系爭建物之年租金為66萬5,170元（6,651,700x0.1=665,170），被上訴人得請求上訴人給付每月不當得利金額為6萬8,664元｛（158,796＋665,170）/12＝68,664｝。又系爭契約於109年11月30日屆至後，上訴人自109年12月起仍繼續使用系爭建物，計至本件起訴前之110年7月，共計8個月，被上訴人得向上訴人請求之不當得利金額為54萬9,312元（68,664x8＝549,312），及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；另自110

年8月起至上訴人遷讓系爭建物之日止，請求每月不當得利金額6萬8,664元，應屬有據。

㈥被上訴人請求上訴人給付應負擔之稅捐21萬5,953元，並自起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭建物之日止，按年給付被上訴人20萬2,896元，為有理由。

1.按因代他人繳納款項，而不具備委任、無因管理或其他法定求償要件所生之不當得利返還請求權（求償型之不當得利），旨在使代繳者得向被繳之人請求返還其免予繳納之利益，以調整因無法律上原因所造成財貨不當變動之狀態。因此，一方為他方繳納稅捐，乃使他方受有免予繳納之利益，並致一方受損害，苟他方無受此利益之法律上之原因，自可成立不當得利（最高法院107年度台上字第2128號判決意旨參照）。

2.上訴人應負擔受託營運衍生之各項稅捐，業於系爭契約第10條第5項第1款約定：「乙方（上訴人）應自負盈虧負責管理、維護營運資產，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。」明確。查系爭建物及基地倘供作學校使用，依房屋稅條例第14條第4款及土地稅減免規則第7條第1項第4款、第5款等規定，可免繳房屋稅及地價稅，然因上訴人將系爭建物（含基地）供作商業經營之用，所生之房屋稅及地價稅，應由上訴人負擔繳納。又系爭契約於109年11月30日屆至後，上訴人依系爭契約第15條第3項第5款約定應完成系爭建物及資產之移轉，在未完成移轉之前，則依同條項第4款約定：「除契約另有約定外，甲乙雙方在完成營運資產返還及移轉程序前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務」（原審卷第59頁），仍應依系爭契約第10條第5項第1款約定負擔上開稅款。本件因上訴人未交還系爭建物及基地，仍供作商業經營，被上訴人為系爭建物及基地之所有人，依房屋稅條例第4條第1項及土地稅法第3條第1項第1款規定為納

稅義務人，而繳納上開稅款，雖係為自己管理事務之意思，非為他人管理、處理他人事物。然因被上訴人繳納自己之稅捐債務，使上訴人享有免除契約應負擔稅捐之利益，上訴人無受此利益之法律上原因，並造成被上訴人之損害。依前開說明，被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人給付計至110年7月9日止已繳之109年地價稅2萬6,114元、110年1至6月地價稅1萬3,057元、110年房屋稅17萬6,782元，共計21萬5,953元（參原審卷第119頁房屋稅及地價稅繳稅明細），及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另自起訴狀繕本送達翌日即110年9月7日起至遷讓系爭建物之日止，按年給付被上訴人20萬2,896元（109年地價稅26,114元加上110年房屋稅176,782元），應屬有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定、系爭契約第15條第2項，請求如上開一、㈨聲明第1項前後段所示；依系爭契約第12條第1項第2款，請求如上開一、㈨聲明第2項所示；依民法第179條、第181條規定，請求如上開一、㈨聲明第3項；依民法第179條規定，請求如上開一、㈨聲明第4項所示，為有理由，應予准許。是則原審判命上訴人如數給付，並各酌定擔保金額准免假執行聲請，所持理由雖與本院不盡相同，但結論則無不同。又上開一、㈨第1、4項聲明，本院既准被上訴人前開請求，被上訴人於同一聲明其他請求即無庸再為准駁。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　8　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　顏維助

法　官　劉雪惠

以上正本係照原本作成。

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（均須按他造當事人之人數附繕本）。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訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　8　　日

書記官　林鈺明

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。