

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

112年度重上更一字第5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 薛智友律師

王琬華律師

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 吳明益律師

孫裕傑律師

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，經最高法院第一次發回更審，本院於112年11月21日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決主文第三項、第四項關於命上訴人給付超過後開第二項部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上訴人應給付被上訴人新臺幣貳拾捌萬肆仟陸佰壹拾柒元，及自民國一一〇年九月七日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及自民國一一〇年八月一日起至遷讓花蓮縣〇〇市〇〇路00000號建物之日止，按月給付被上訴人新臺幣陸萬捌仟陸佰陸拾肆元，及自民國一一〇年九月七日起至遷讓上開建物之日止，按年給付被上訴人新臺幣貳拾萬貳仟捌佰玖拾陸元。

三、上開第一項廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請駁回。

四、其餘上訴駁回。

五、第一、二審（確定部分除外）及發回前第三審訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國93年7月15日與上訴人簽訂「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)，將伊校內之游泳池、體育館等設施委託上訴人營運經營，自93年11月1日起至108年10月31日止，營運期間15年。嗣上訴人以系爭契約應展期1年7個月至110年5月31日為由，於109年10月22日向中華民國仲裁協會(下稱仲裁協會)聲請仲裁，仲裁協會以109仲聲愛字第70號仲裁判斷書作成仲裁判斷，認系爭契約之營運期間應展延1年1個月至109年11月30日止(下稱系爭仲裁判斷)。上訴人雖曾於108年10月3日依系爭契約第10條第15項約定，向伊申請優先定約，惟其因不同意伊所提新契約之契約時間、費用，未於期限內向伊提出投資執行計畫書及完成續約，上訴人喪失優先定約之機會；伊於110年7月1日召開「契約到期後續相關事宜協商會議」(下稱110年7月1日會議)，兩造仍未達成績約合意。系爭契約之營運期間既於109年11月30日屆滿，伊自得依民法第767條第1項規定，及系爭契約第15條第2項、「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(下稱資產返還契約)第2條約定，請求上訴人返還門牌號碼花蓮縣○○市○○路00000號建物(下稱系爭建物)及原判決附件1所示「資產返還及移轉點交清冊」所載之財產(下稱系爭資產)；上訴人自109年12月1日起無權占有系爭建物，受有相當於租金之不當得利，應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款規定之租金計算方式，給付伊新臺幣(下同)54萬9,312元，及自110年9月7日起至遷讓系爭建物之日止按月給付伊6萬8,664元；上訴人於無權占有期間，亦獲有減免依系爭契約第10條第5項第1款約定負擔稅捐之利益，應給付伊21萬5,953元，及自110年9月7日起至遷讓系爭建物之日止按年給付伊20萬2,896元等情，依民法第767條第1項、第179條第1項、第181條規定，及系爭契約第15條第2項、資產返還契約第2條約定，求為命：(一)上訴人應騰空遷讓系爭建物及返還系爭資產與伊；(二)上訴人應給付伊76萬5,265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

給付伊6萬8,664元，自110年9月7日起至遷讓系爭建物之日止按年給付伊20萬2,896元；(三)願供擔保請准宣告假執行。

二上訴人則以：伊於108年4月19日已依系爭契約第10條第16項約定向被上訴人申請續約5年，被上訴人於109年4月23日通知續約期間應自108年11月1日起至113年10月31日止，伊遂以兩造對系爭契約履行期間有爭議提付仲裁，嗣仲裁協會於110年5月25日以系爭仲裁判斷認定系爭契約應展延至109年11月30日，續約之期間即應自109年12月1日起算5年。惟被上訴人未更正續約時程，伊無從知悉是否續約及如何辦理後續事宜，且兩造間是否續約、續約期間為何，尚待被上訴人補充，在上開爭議未平息前，依系爭契約第23條第4項約定，系爭契約應繼續執行，伊係基於系爭契約占有系爭建物，有法律上之原因，被上訴人不得請求伊返還系爭建物與資產及不當得利。又自109年1月起受疫情影響，伊封館停止營業，依系爭契約第19條第3項第1款約定，伊得請求展延，然兩造就此爭議未進行協商，難認系爭契約已全部確定終止等語，資為抗辯。

三原審為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服，全部提起上訴，上訴聲明：(一)原判決除確定部分外廢棄；(二)前開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四兩造不爭執事項(本院111年度重上字第9號卷《下稱前審卷》第90頁至第93頁)：

(一)被上訴人依教育部92年3月20日教中(四)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。

01 (二)仲裁協會於110年5月25日以109年仲聲愛字第70號作成系爭仲
02 裁判斷，認定系爭契約營運期間於109年11月30日屆止。

03 (三)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
04 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
05 上訴人續約。

06 (四)109年11月30日前上訴人應負擔繳納系爭建物及基地之房屋稅
07 及地價稅，但109年房屋稅17萬9,657元、110年房屋稅17萬6,7
08 82元以及109年地價稅2萬6,114元、110年1至6月地價稅1萬3,0
09 57元，共計21萬5,953元，均未據上訴人繳納。

10 (五)如被上訴人主張請求相當於租金之不當得利有理由，兩造同意
11 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
12 規定計算。

13 (六)相關事件發生時序：

14 1.93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
15 起算15年（即至108年10月31日止，原審卷第41頁至第75
16 頁）。

17 2.107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
18 中學體育館空間設施「財產移轉點交清冊」（原審卷第177頁至
19 第180頁）。

20 3.108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
21 續約。

22 4.108年9月27日兩造簽定「資產返還及移轉契約書」及「資產返
23 還及移轉點交清冊」（原審卷第33頁、第35頁）。

24 5.108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
25 至110年5月31日為止（亞威管字第1081003002號函，原審卷第
26 181頁至第183頁）。

27 6.108年10月21日協調會議決議（下稱系爭協調會議），延長契約
28 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
29 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
30 中總字第1080007494號函，原審卷第185頁至第196頁）。

31 7.108年10月31日被上訴人會議決議，確認上訴人為優先續約廠

01 商，續約經營5年（期間108年10月31日起至113年10月31日，
02 本院卷第121頁至第123頁）。

03 8.109年4月6日被上訴人發函告知系爭協調會議結果未獲教育部
04 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
05 止（花中總字第1090002081號函，原審卷第197頁至第199
06 頁）。

07 9.109年4月17日上訴人函知被上訴人，重申願意接受108年10月3
08 1日會議決議事項，惟對「契約時間」不表同意，請被上訴人
09 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
10 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
11 約（亞威字第1090417001號函，原審卷第79頁至第83頁）。

12 10.109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
13 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
14 字第1090002348號函，原審卷第77頁）。

15 11.109年5月8日上訴人就上開10.函覆被上訴人：(1)上開7.所示108
16 年10月31日被上訴人會議決議調漲租金之理由依據為何？迄被
17 上訴人寄發上開10.函文，期間近6個月，被上訴人皆未開會商
18 研相關續約事宜，致上訴人股東存有質疑。(2)上訴人暫不同意
19 續約，建請被上訴人速依促參法暨相關施行細則辦理後續事宜
20 （亞威字第1090508002號函，本院卷第119頁至第120頁）。

21 12.109年10月22日上訴人向仲裁協會提出仲裁聲請，請求延展營
22 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）。

23 13.109年12月2日被上訴人函知上訴人未於109年4月30日前完成續
24 約簽約，已喪失要求續約之權利（花中總字第1090008510號
25 函，本院卷第159頁至第160頁）。

26 14.109年12月2日被上訴人函知上訴人：依系爭協調會議建議，系
27 爭契約延長至109年11月30日終止，請求上訴人於109年12月30
28 日前返還系爭資產（花中總字第1090008511號函，本院卷第161
29 頁至第162頁）。上訴人於109年12月3日函覆被上訴人仲裁結果
30 尚未得知，被上訴人單方終止並不合法（亞威字第1090012001
31 號函，本院卷第163頁至第164頁）。

01 15.110年5月25日仲裁協會以109年度仲聲愛字第70號作出系爭仲
02 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
03 日屆止(前審卷第107頁)。

04 16.兩造於110年7月1日會議，對爭點均無共識而協商不成立(本院
05 卷第115頁)。

06 五本院之判斷

07 (一)契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治
08 及契約自由原則，不僅為當事人之行為規範，亦係法院於訴訟
09 時之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院
10 應為闡明性解釋(單純性解釋)，即依文義解釋(以契約文義
11 為基準)、體系解釋(通觀契約全文)、歷史解釋(斟酌立約
12 當時情形及其他一切資料)、目的解釋(考量契約之目的及經
13 濟價值)，並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結
14 果是否符合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能超過契
15 約最大可能之文義(最高法院111年度台上字第2083號民事判決
16 意旨參照)。

17 (二)系爭契約於109年11月30日全部確定終止。

18 1.系爭契約第23條第2項約定：「(第1款)契約得約定雙方就關於
19 本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、提
20 起訴訟或或其他救濟程序前應先依本契約規定之程序提交協調
21 委員會處理。但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。
22 (第3款)協調委員會對本契約之各項爭議所為之決議視為調解
23 成立，除任一方依本契約規定提出仲裁或訴訟外，雙方應完全
24 遵守。(下略)」同條第3項約定：「(第1款)如爭議事項經任一
25 方得請求提付協調後30日內仍無法解決時，雙方同意以仲裁方
26 式解決爭議。(第3款)採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應為
27 最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。(下略)」(原審卷第69
28 頁至第70頁)。次按，「仲裁人之判斷，於當事人間，與法院
29 之確定判決，有同一效力。」仲裁法第37條第1項定有明文。
30 「對仲裁事件之當事人、仲裁標的或應受判斷事項之聲明，經
31 他方當事人同意或不甚礙他方當事人之防禦及仲裁之終結者，

01 得變更或追加。」仲裁協會規則(下稱仲裁規則)第14條第1項
02 亦有明文。

03 2.兩造因系爭契約延展期間存有爭議，經依系爭契約第23條第2
04 項約定提交協議委員會，系爭協調會議雖決議延展至「109年1
05 1月30日」，惟附有「須報請教育部體育署同意後始生效力」
06 之但書；嗣被上訴人於109年4月6日發函告知系爭協調會議結
07 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11
08 3年10月31日止，上訴人即於109年10月22日提付仲裁，經仲裁
09 協會於110年5月25日作成系爭仲裁判斷(見不爭執事項(六)6、
10 8、12、15)，此部分事實，首堪認定。

11 3.依系爭契約第2條第1項、第2項約定，契約期間自93年11月1日
12 起算15年，「營運期間」至契約期間屆滿為止(原審卷第46
13 頁)，「營運期間」末日即系爭契約終止日，應無疑義。系爭
14 仲裁判斷認系爭契約應延展營運期間至109年11月30日，為兩
15 造所是認，系爭仲裁判斷與確定判決具同一效力，且依系爭契
16 約第23條第3項第3款約定，關於系爭契約延展爭議，應以系爭
17 仲裁判斷為最終裁決，兩造自應受系爭仲裁判斷之拘束，而兩
18 造對系爭契約於109年11月30日終止，亦無爭議(本院卷第130
19 頁至第131頁)，堪認系爭契約於109年11月30日已全部確定終
20 止，應屬明悉。

21 4.上訴人雖抗辯：自109年1月起全台受COVID19疫情影響，伊不
22 得不封館關閉，依系爭契約第19條第3項第1款約定，伊請求展
23 延，被上訴人未予置理，直至110年7月1日會議方知被上訴人
24 不同意，故兩造尚未就此爭議進行協商，難認系爭契約已全部
25 確定終止等語，並提出上訴人109年9月2日亞威0000000000號
26 函、109年12月19日亞威字第0000000000號函可參(更上證5、
27 6，本院卷第245頁至第255頁)為據。然為被上訴人否認，辯
28 以：上訴人本可將此爭議一併提付仲裁；上訴人於110年7月1
29 日會議提出此爭議，係欲以系爭契約第23條第4項約定，無限
30 期使用系爭建物等語。查：

31 (1)按因SARS、腸病毒等法定傳染性疾病，經政府公告暫停游泳池

01 開放，為不可抗力事件。而任一方主張不可抗力事件之發生，
02 應於事件發生且客觀上能通知之時起，儘速以書面通知他方。
03 任何一方收到他方通知後，雙方即應綜合當時情況加以認定，
04 若就該事件認定無法達成協議者，任一方得提請協調委員會處
05 理，有系爭契約第19條第1項第5款、第2項約定可參(原審卷第
06 64頁)。

07 (2)為因應covid-19疫情，財政部於109年5月11日以台財促字第00
08 00000000號函(下稱台財促0000000000號函)令促參案主辦機關
09 依個案情形及投資契約約定，持續於受疫情影響期間，協助民
10 間機構辦理營運期間計算及視情節適度延長營運期間等紓困措
11 施，有財政部110年3月11日台財促字第11025506050號函可參
12 (本院卷第191頁)；依上訴人所提更上證5、6，可知其於109年
13 9月2日即函請被上訴人依台財促0000000000號函協助延長營運
14 期等紓困事宜，於109年12月19日再以因受疫情影響財務虧損
15 嚴重為由，向被上訴人申請延長營運期；又於110年1月29日召
16 集會議協商疫情延展營運期間事宜，惟被上訴人未予出席，此
17 有110年7月1日會議紀錄可參(本院卷第208頁)，足知上訴人就
18 疫情影響營運所為請求，均未獲被上訴人置理，單純沈默不得
19 謂為默示之意思表示，上訴人實得依系爭契約第19條第2項約
20 定，提請協調委員會處理，如仍存爭議，可於系爭仲裁判斷
21 前，依仲裁規則第14條第1項規定追加仲裁事實，以期一次解
22 決紛爭；然迄110年5月25日系爭仲裁判斷前，上訴人怠依系爭
23 約定就不可抗力事件應變機制處理，則其遲於系爭仲裁判斷後
24 再為爭執，容非誠信，亦無法推翻系爭仲裁判斷之效力，是其
25 以此抗辯系爭契約尚未全部確定終止，尚非可採。

26 (三)系爭契約於109年11月30日終止後至110年7月1日會議期間，係
27 屬系爭契約第23條第4項爭議處理期間。

28 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，
29 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
30 論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議
31 處理期間雙方均應繼續執行本契約。但本契約另有訂定或雙方

01 另有協議者，不在此限。」（原審卷第70頁）。兩造對於系爭
02 契約延展期間存有爭議，嗣協調未果，經上訴人提付仲裁，迄
03 系爭仲裁判斷前，屬爭議處理期間，應無疑義。

04 2.系爭契約關於續約及優先訂約僅有如下約定：第10條第16項：

05 「(一)乙方(上訴人)如依本契約第十・十五條規定經評估為營運
06 績效良好，乙方得於委託營運期間屆滿九個前，檢附歷年評估
07 報告及未來投資計畫書等，向甲方(被上訴人)申請繼續定約一
08 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
09 前，未向甲方申請繼續定約，視為放棄優先定約之機會。(二)乙
10 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
11 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
12 件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，
13 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
14 先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議。」
15 (原審卷第56頁)，可知系爭契約僅就營運期間屆滿前(即系爭
16 契約終止前)之續約流程、要件有所約定。

17 3.因系爭契約之延展期日乃涉及兩造依系爭契約第10條第16項續
18 約5年之起算日，為續約重要條件之一；系爭仲裁判斷雖判定
19 系爭契約於109年11月30日終止，然兩造於110年5月25日系爭
20 仲裁判斷前，無從就續約條件進行協商，俟系爭仲裁判斷後，
21 系爭契約已終止在前，就此情形如何續約未為約定，宜回歸參
22 照契約第10條第16項約定辦理。

23 4.系爭契約延展爭議涉及續約重要條件，而兩造於系爭仲裁判斷
24 後，有無簽訂續約，關乎上訴人能否繼續營運。又系爭契約為
25 ROT投資契約(見不爭執事項(一))，系爭建物為上訴人投資興
26 建，依系爭契約第3條約定(原審卷第47頁)，由被上訴人無償
27 取得，並於95年間登記為被上訴人所有，於109年房屋稅課稅
28 現值仍達665萬1,700元，有系爭建物所有權狀、房屋稅繳納證
29 明書可佐(原審卷第95、117頁)；而上訴人於營運期間購置之
30 營運物品，符合系爭契約第7條約定者，亦需無償移轉所有權
31 與被上訴人；可知本件ROT案，上訴人投入擴建、整建、購置

01 營運物品等成本不貲，被上訴人對此亦未爭執；故而，能否續
02 約，影響上訴人財產上利益難謂輕微。綜審上情，經衡酌促參
03 法立法意旨，國家與民間互惠、誠信、利益衡平及本件係系爭
04 契約終止後，進行續約流程之個案特殊性，系爭契約延展期日
05 之爭議處理期間，應包括兩造就續約之協商期間，方屬公允。

06 5.系爭仲裁判斷後，被上訴人召開110年7月1日會議，被上訴人
07 開會之初即表明該次會議係依系爭仲裁判斷為後續處理，上訴
08 人則要求因受疫情影響，系爭契約應延展11年，經被上訴人詢
09 以：「如果這告一段落以後，你還有那個意願去做嗎？」上訴
10 人答稱：「給我延期11年你說我會沒有意願嗎？」(本院卷第2
11 10頁)，有會議紀錄可佐(更被證4，本院卷第205頁至第215
12 頁)，足見上訴人未接受以系爭仲裁判斷作為系爭契約延展末
13 日及續約起算日之依據，兩造就續約條件之意見差距甚大，顯
14 無共識，則關於系爭契約延展期日之爭議處理期間，至此應已
15 結束。

16 6.上訴人雖抗辯：伊最遲於109年4月17日已同意被上訴人所提續
17 約條件，依系爭仲裁判斷結果，系爭契約之終止日為109年11
18 月30日，兩造續約應自109年12月1日起生效等語(本院卷第283
19 頁)。然為被上訴人否認，辯以：上訴人於109年5月8日函已表
20 示不同意續約，於110年7月1日會議復要求系爭契約應延展11
21 年，顯見上訴人已預示拒絕接受伊所提出之續約條件等語，並
22 提出上開上訴人109年5月8日函為據(見不爭執事項(六)11)。
23 查，兩造於108年10月31日會議，被上訴人確認上訴人有優先
24 續約資格，上訴人亦同意被上訴人調漲權利金；被上訴人於10
25 9年4月6日函知上訴人續約條件(續約期間為108年11月1日至11
26 3年10月31日)，上訴人回以109年4月17日函，重申願意接受10
27 8年10月31日會議決議事項，惟對「契約時間」不表同意；嗣
28 被上訴人再於109年4月18日函請上訴人於109年4月23日前提出
29 投資執行計畫書，並於109年4月30日前完成續約簽約事宜，惟
30 上訴人以109年5月8日函知被上訴人，以質疑調漲租金依據等
31 由，表示「暫不同意續約」(見不爭執事項(六)7至11)；是以，

01 被上訴人上開109年4月6日、同年月18日函知上訴人續約事
02 宜，縱認為其續約之要約意思表示，亦因上訴人迭於109年4月
03 17日、109年5月8日拒絕同意而失其拘束力(民法第155條參
04 照)。又促參法、相關規定及系爭契約，均無倘經被上訴人審
05 核符合優先訂約條件者，被上訴人即應與上訴人強制締約之規
06 (約)定，兩造既迄未簽訂續約，自難認兩造續約自109年12月1
07 日即生效力，故上訴人上開抗辯，尚屬無據，並非可採。

08 (四)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
09 還予被上訴人，為有理由。

10 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；
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前
12 段、中段分別定有明文。系爭契約第15條第2項約定：「(一)除
13 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
14 營運資產清冊，於五日內將甲方具有所有權之『必須返還』部
15 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
16 產（包括但不限於土地、建物、設備、無形資產及相關營運資
17 料、文件等），無條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。
18 (二)乙方應於契約屆滿時，依當時最新之營運資產清冊，移轉乙
19 方所有現存且為持續營運本計畫所必要之資產予甲方。」又所
20 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
21 占有係有正當權源之事實（最高法院72年度台上字第1552號民
22 事判決意旨參照）。

23 2.查，被上訴人為花蓮縣○○市○○段00地號土地及系爭建物之
24 所有權人，業據其相關權狀（原審卷第35頁、第95頁至第99
25 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
26 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
27 清冊」（清冊內容：共計14項）為證。而系爭契約已於109年1
28 1月30日終止，系爭契約第23條第4項約定之爭議處理期間亦於
29 110年7月1日結束，故自110年7月2日起，上訴人已屬無權占有
30 系爭建物，復無法證明其係基於正當權源占有之事實，則被上
31 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項約定請求上訴人返還系爭資產，咸屬有據。

(五)被上訴人請求上訴人給付不當得利6萬8,664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：

(1)系爭契約雖於109年11月30日終止，然爭議處理期間至110年7月1日始結束，依系爭契約第23條第4項約定，上訴人於爭議處理期間應依約履行系爭契約義務，則其於該期間占有系爭建物維持營運以盡契約義務，即非無法律上原因，故上訴人無法律上原因占有系爭建物而受有相當於租金之不當得利，應以110年7月2日為起算日。

(2)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（見不爭執事項(五)），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：(一)基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之5。(二)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： $962.4 \times 3,300 \times 0.05 = 158,796$ ）；系爭建物之年租金為66萬5,170元（ $6,651,700 \times 0.1 = 665,170$ ），被上訴人得請求上訴人給付不當得

01 利金額為按月6萬8,664元 { (158,796+665,170) /12=68,66
02 4}。又上訴人於爭議處理期間結束後，自110年7月2日起仍繼
03 續使用系爭建物，計至110年7月31日適為30日，故被上訴人得
04 向上訴人請求之不當得利金額為6萬8,664元，逾此部分，則無
05 理由；另自110年8月1日起至上訴人遷讓系爭建物之日止，請
06 求每月不當得利金額6萬8,664元，應屬有據。

07 3.另，被上訴人以原判決為執行名義，向臺灣花蓮地方法院聲請
08 對上訴人執行假執行遷讓房屋，上訴人已搬遷完畢，於112年2
09 月22日將系爭建物點交予被上訴人等情，業據被上訴人自陳在
10 卷(本院卷第197頁)，併予敘明。

11 (六)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
12 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
13 人20萬2,896元，為有理由。

14 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
15 償要件所生之不當得利返還請求權（求償型之不當得利），旨
16 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
17 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
18 方繳納稅捐，乃使他方受有免予繳納之利益，並致一方受損
19 害，苟他方無受此利益之法律上之原因，自可成立不當得利
20 （最高法院107年度台上字第2128號民事判決意旨參照）。

21 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
22 第5項第1款約定：「乙方（上訴人）應自負盈虧負責管理、維
23 護營運資產，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐、規費、維
24 修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。」明確。
25 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
26 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
27 房屋稅及地價稅，然因上訴人將系爭建物（含基地）供作商業
28 經營之用，所生之房屋稅及地價稅，應由上訴人負擔繳納。又
29 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
30 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
31 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），及起訴狀繕本送達翌日即110年9月7日（原審卷第125頁）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。

六給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條，分別定有明文。本件被上訴人依不當得利規定所為請求，無確定期限。上訴人經被上訴人請求為上開給付（6萬8,664元及21萬5,953元）而未給付，被上訴人自得依上開規定，請求上訴人加付法定遲延利息。查，被上訴人起訴狀繕本業於110年9月6日送達上訴人，有原審法院送達證書可參（原審卷第125頁），則其請求自110年9月7日起至清償日止之法定遲延利息，自應准許。

七綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項規定、系爭契約第15條第2項、資產返還契約第2條，請求上訴人騰空遷讓系爭建物

01 及返還系爭資產；依民法第179條、第181條規定，請求上訴人
02 給付28萬4,617元，及自110年9月7日起至清償日止按週年利率
03 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
04 月給付6萬8,664元，自110年9月7日起至遷讓系爭建物之日止
05 按年給付20萬2,896元，為有理由，應予准許，逾此部分，則
06 無理由，應予駁回。上開應准許部分，原審判命上訴人給付，
07 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
08 同，但結論則無不同。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
09 廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。至上開不應准許部
10 分，原審判決上訴人敗訴，於法未合，上訴意旨指摘原判決此
11 部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰改判主文第2項所
12 示，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。又被上訴人上
13 開經駁回部分為不當得利之請求，屬本案之附帶請求，依民事
14 訴訟法第77條之2第2項規定，本不併算其訴訟標的價額(最高
15 法院102年度台抗字第429號民事裁定參照)，爰酌由上訴人負
16 擔全部第二審訴訟費用，併予敘明。

17 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之
18 證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自無逐
19 一詳予論駁之必要，併此敘明。

20 九、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，判決如主
21 文。

22 中 華 民 國 112 年 12 月 19 日

23 民事第一庭審判長法官 廖曉萍（主筆）

24 法官 詹駿鴻

25 法官 鍾志雄

26 以上正本係照原本作成。

27 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
28 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
29 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
30 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
31 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 112 年 12 月 20 日
書記官 廖子絜

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。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。