

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度重上更二字第3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，經最高法院第二次發回更審，本院於113年10月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第一、二審（確定部分外）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

01 斷)。上訴人雖曾於108年10月3日依系爭契約第10條第15項
02 約定，向伊申請優先定約，惟其不同意伊所提新契約之時
03 間、費用，未於期限內向伊提出投資執行計畫書及完成續
04 約，已喪失優先定約之機會；伊於110年7月1日召開「契約
05 到期後續相關事宜協商會議」（下稱110年7月1日會議），兩
06 造仍未有任何共識，自110年7月2日起，上訴人已無權繼續
07 占有花蓮縣○○市○○路00000號建物（下稱系爭建物），
08 伊自得依民法第767條第1項規定，及系爭契約第15條第2
09 項、「國立花蓮高級中學游泳池、體育館等空間設施委託民
10 間參與擴建整建營運契約」資產返還及移轉契約書（下稱資
11 產返還契約）第2條約定，請求上訴人返還系爭建物及第一
12 審判決附件「資產返還及移轉點交清冊」所示資產（下稱
13 系爭資產）。又上訴人自110年7月2日起無權占有系爭建
14 物，受有相當於租金之不當得利，依國有非公用不動產租賃
15 作業程序第55條第1項第1款、第2款規定計算，應按月給付
16 伊新臺幣（下同）6萬8,664元；上訴人於無權占有期間，獲
17 有減免其原依系爭契約第10條第5項第1款約定應負擔稅捐之
18 利益，應按年給付伊20萬2,896元等情，爰依民法第767條第
19 1項、第179條第1項、第181條規定，及系爭契約第15條第2
20 項、資產返還契約第2條約定，求為命上訴人(一)騰空遷讓系
21 爭建物及返還系爭資產；(二)給付28萬4,617元，及自110年9
22 月7日起加付法定遲延利息；(三)自110年8月1日起至遷讓系爭
23 建物之日止，按月給付6萬8,664元；(四)自110年9月7日起至
24 遷讓系爭建物之日止，按年給付20萬2,896元；(五)願供擔保
25 請准宣告假執行之判決（原請求108年11月1日至109年11月3
26 0日期間業管費23萬8,334元本息，已勝訴確定，另109年12
27 月1日至110年7月1日期間相當租金之不當得利48萬648元，
28 則敗訴確定，均不贅述)。

29 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
30 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
31 知續約期間應自108年11月1日起至113年10月31日止，伊遂

01 以兩造對系爭契約履行期間有爭議提付仲裁，仲裁協會於11
02 0年5月25日作出系爭仲裁判斷認定系爭契約應展延至109年1
03 1月30日，則續約之期間應自109年12月1日起算5年。惟被上
04 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
05 事宜，此尚待被上訴人補充，在上開爭議未平息前，依系爭
06 契約第23條第4項約定，系爭契約應繼續執行，伊係基於系
07 爭契約占有系爭建物，被上訴人不得請求伊返還系爭建物、
08 系爭資產及不當得利。另伊自109年1月起受疫情影響，依約
09 得請求展延營運期間，兩造就此爭議未曾進行協商，難認系
10 爭契約已全部確定終止等語，資為抗辯。

11 三、原審為被上訴人勝訴判決，上訴人不服，全部提起上訴，關
12 於欠繳業管費部分已經最高法院駁回此部分上訴，另不當得
13 利部分經本院前審為一部廢棄改駁回被上訴人該部分之訴，
14 因被上訴人未聲明不服，均生確定。上訴人於本案最終聲
15 明：(一)原判決除確定部分外廢棄；(二)前開廢棄部分，被上訴
16 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
17 聲明：上訴駁回。

18 四、兩造不爭執事項（本院更二審卷第95頁至第98頁、第99頁、
19 第140頁）：

20 (一)被上訴人基於教育部92年3月20日教中(四)字第00920504349號
21 授權，依照「促進民間參與公共建設法」、「促進民間參與
22 公共建設法施行細則」（下稱促參法相關規定）、「國立高
23 級中學以下運動設施開放及管理辦法」（現名稱：教育部主
24 管學校運動設施設置開放管理及補助辦法）、「民間參與學
25 校游泳池興建營運作業要點」等相關規定，辦理引進民間合
26 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
27 上訴人完成系爭契約簽約手續，原定契約期間至108年10月3
28 1日屆止。

29 (二)上訴人認為系爭契約應延展1年7個月至110年5月31日，兩造
30 就延長營運期間之爭議無法達成共識，上訴人遂就此項爭
31 議，於109年10月22日向仲裁協會聲請仲裁。仲裁協會於110

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

03 (三)被上訴人曾於108年10月31日確認上訴人為系爭契約優先續
04 約廠商，續約經營5年，惟上訴人不同意契約時間之認定而
05 未與被上訴人續約。

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
07 稅及地價稅，計有109年房屋稅17萬9,657元、110年房屋稅1
08 7萬6,782元、109年地價稅2萬6,114元、110年1至6月地價稅
09 1萬3,057元，共計21萬5,953元，均未據上訴人繳納（已由
10 被上訴人繳清）。

11 (五)如被上訴人請求相當於租金之不當得利有理由，兩造同意依
12 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
13 規定計算金額。

14 (六)相關事件發生時序：

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

18 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
19 級中學體育館空間設施「財產移轉點交清冊」，原審卷第17
20 7頁至第180頁）。

21 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
22 請續約。

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

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

28 6.108年10月21日協調會議，決議延長契約期間1年1個月至109
29 年11月30日，但須報請教育部體育署同意後始生效力，同年
30 月29日被上訴人發函予上訴人重申上旨（花中總字第108000
31 7494號函，原審卷第185頁至第196頁）。

- 01 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
02 廠商，續約經營5年，上訴人每月需付被上訴人土地租金2萬
03 元、權利金4萬元，每年72萬元（原先舊約權利金每年3萬
04 元、營運管理費每月2萬2,000元，每年收入為29萬4,000
05 元，更一審卷第121頁至第123頁）。
- 06 8.109年1月17日教育部函知被上訴人有關本件促參營運期間之
07 爭議，建請依授權權責及促進民間參與公共建設履約爭議協
08 調委員會運作指引，逕行卓處（教育部台教授體部字第1090
09 002483號函，更一審卷第261頁）。
- 10 9.109年4月6日被上訴人發函告知上揭6.協調會議結果未獲教
11 育部體育署同意，續約期間應自108年11月1日起至113年10
12 月31日止（花中總字第1090002081號函，原審卷第197頁至
13 第199頁，更一審卷第263頁至第264頁）。
- 14 10.109年4月17日上訴人函知被上訴人，重申願意接受108年10
15 月31日會議決議事項，惟對「契約時間」不表同意，請被上
16 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
17 後，賡續續約事宜，爭議期間仍依系爭契約第23條第4項約
18 定繼續履約（亞威字第1090417001號函，原審卷第79頁至第
19 83頁）。
- 20 11.109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
21 資執行計畫書，並於109年4月30日前完成續約簽約事宜（花
22 中總字第1090002348號函，原審卷第77頁）。
- 23 12.109年5月8日上訴人就上開11.函覆被上訴人：(1)上開7.所示1
24 08年10月31日被上訴人會議決議調漲租金之理由依據為何？
25 108年10月31日召開續約會議迄至被上訴人寄發上開11.文之
26 時，期間近6個月，被上訴人皆未開會商研相關續約事宜，
27 致上訴人股東存有質疑。(2)上訴人暫不同意續約，建請被上
28 訴人速依促參法暨相關施行細則辦理後續事宜(亞威字第109
29 0508002號函，更一審卷第119頁至第120頁)。
- 30 13.109年10月22日上訴人向仲裁協會提出仲裁聲請，請求延展
31 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

- 01 頁)。
- 02 14.109年12月2日被上訴人函告上訴人：其未於109年4月30日前
- 03 完成續約簽約，已喪失要求續約之權利(花中總字第1090008
- 04 510號函，更一審卷第159頁至第160頁)。
- 05 15.109年12月2日被上訴人函知上訴人：依上揭6.協調會議建
- 06 議，系爭契約延長至109年11月30日終止，由於兩造因故無
- 07 法就延長期間達成協議，上訴人未於時限屆至前完成續約，
- 08 已無續約優先權利，請求上訴人於109年12月30日前返還系
- 09 爭資產(花中總字第1090008511號函，更一審卷第161頁至第
- 10 162頁)。
- 11 16.109年12月3日上訴人函覆被上訴人仲裁結果尚未得知，被上
- 12 訴人單方終止並不合法(亞威字第1090012001號函，更一審
- 13 卷第163頁至第164頁)。
- 14 17.109年12月初上訴人函知被上訴人：自109年1月起受COVID19
- 15 疫情影響封館，請協助權利金、租金減免及延長營運期等紓
- 16 困事宜(亞威字第1090012001號函，更一審卷第245頁至第2
- 17 46頁)。
- 18 18.109年12月19日上訴人函知被上訴人：因受疫情影響，申請
- 19 延長原營運期為11年(亞威字第1090120090號函，更一審卷
- 20 第247頁至第255頁、第325頁)。
- 21 19.110年1月14日被上訴人就上開17、18回覆上訴人略以：本校
- 22 非疫情紓困主政機關，兩造為契約甲、乙雙方，於系爭契約
- 23 雙方位階相等，契約變更需雙方同意始生效力(花中總字第
- 24 1100000319號函，更二審卷第135頁至第136頁)。
- 25 20.110年5月25日仲裁協會以109年度仲聲愛字第70號作出系爭
- 26 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
- 27 月30日屆止(上訴審卷第107頁)。
- 28 21.110年7月1日契約到期後續相關事宜協調會議，兩造對爭點
- 29 均無共識而協商不成立(更一審卷第115頁)。被上訴人於110
- 30 年8月24日提起本件訴訟。
- 31 (七)被上訴人以原判決為執行名義，向法院聲請遷讓房屋之假執

01 行，上訴人已搬遷完畢，於112年2月22日將系爭建物點交予
02 被上訴人（更一審卷第95頁至第97頁）。

03 五、本院之判斷

04 (一)系爭契約已經系爭仲裁判斷於109年11月30日確定終止。

05 1.按系爭契約第23條第3項第1、3款約定「如爭議事項經任一
06 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
07 方式解決爭議。」、「採仲裁程序解決爭議時，仲裁判斷應
08 為最終之裁決，雙方同意恪遵此項裁決。但經一方提起撤銷
09 仲裁判斷之訴勝訴確定者，不在此限。」（原審卷第69頁至
10 第70頁）。仲裁法第37條第1項亦規定「仲裁人之判斷，於當
11 事人間，與法院之確定判決，有同一效力。」。

12 2.系爭契約因延展期間所生之爭議，依上訴人提付仲裁時之主
13 張早在101年3月13日前已發生（上訴卷第108頁至第110
14 頁），上訴人於系爭契約將屆期之際即108年10月3日，始向
15 被上訴人發函要求召開協調會討論延展契約期間（不爭執事
16 項(六)5），已有遲滯之嫌；又被上訴人於108年10月21日所
17 召開之協調會議，雖決議系爭契約期間延展至109年11月30
18 日，惟附有「須報請教育部體育署同意後始生效力」之但書
19 （不爭執事項(六)6），嗣教育部於109年1月17日發函建請被
20 上訴人依授權權責及促進民間公共建設履約爭議協調委員會
21 運作指引辦理（不爭執事項(六)8），然所檢附之審查意見中
22 各委員就是否延長營運期間及延長期間分持不同意見，甚至
23 有委員表示不宜透過合意延長期間，推翻先前決議，避免被
24 上訴人落入圖利特定廠商之爭議（本院更一審卷第261頁至
25 第264頁），故被上訴人隨後於109年4月6日發函告知上訴人
26 系爭協調會議結果未獲教育部體育署同意，續約期間應自10
27 8年11月1日起至113年10月31日止（不爭執事項(六)9），但
28 上訴人遲至109年10月22日始就延長期間之爭議提付仲裁，
29 經仲裁協會於110年5月25日作成系爭仲裁判斷確認系爭契約
30 應延展至109年11月30日，兩造均未就系爭仲裁判斷提起撤
31 銷之訴，依上開說明，系爭仲裁判斷已對兩造發生確定力

01 及拘束力，系爭契約已於109年11月30日確定終止，應無庸
02 疑。

03 3.上訴人雖抗辯：伊自109年1月起受疫情影響，不得不封館停
04 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
05 營運期間，然兩造未就此爭議進行協商，故未一併提付仲
06 裁，難認系爭契約已確定終止，並提出109年9月2日亞威109
07 0012001號函、109年12月19日亞威字第1090120090號函、11
08 0年1月26日亞威字第1100102701號函(不爭執事項(六)17、
09 18、更二審卷第119頁至第120頁)為據。然系爭契約第23條
10 第2項第1款約定「契約得約定雙方就關於本契約所載事項、
11 協調契約履行之任何爭議，於提付仲裁、提起訴訟或或其他
12 救濟程序前應先依本契約規定之程序提交協調委員會處理。
13 但一方之請求權有罹於時效之虞者，不在此限。」，上述疫
14 情所生爭議係在原約定營運期間(93年11月1日起至108年10
15 月31日)屆滿後發生。而依上訴人所提上開函文內容，可知
16 其於109年9月間提出被上訴人應協助其減免權利金及租金暨
17 延長營運期等訴求，並曾於110年1月間請求被上訴人召開協
18 調會議，經被上訴人110年1月14日函告其非疫情紓困主政機
19 關，並以兩造於系爭契約位階相等，任何契約變更需雙方同
20 意始生效力，而未同意上訴人所請(不爭執事項(六)19)，上
21 訴人自可於「109年10月22日」提付仲裁時，就當時已發生
22 之疫情影響營運是否延長營運期等併為請求，迄「110年5月
23 25日」系爭仲裁判斷前，亦可依仲裁協會規則第14條第1項
24 規定「對仲裁事件之當事人、仲裁標的或應受判斷事項之聲
25 明，經他方當事人同意或不甚礙他方當事人之防禦及仲裁之
26 終結者，得變更或追加」追加仲裁事實，以期一次解決紛
27 爭；然上訴人怠依系爭約定就不可抗力事件應變機制處理，
28 則其遲於系爭仲裁判斷作出決定並具確定力後再為爭執，容
29 非誠信，亦無法推翻系爭仲裁判斷確定之效力。

30 (二)系爭契約確認於109年11月30日終止後，至110年7月1日被上
31 訴人召開協調會議時止，應屬系爭契約第23條第4項爭議處

01 理期間。

- 02 1. 契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自
03 治及契約自由原則，不僅為當事人之行為規範，亦係法院於
04 訴訟時之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義
05 時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋
06 （以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史
07 解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考
08 量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原
09 則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正
10 義，且應兼顧不能超過契約最大可能之文義（最高法院111年
11 度台上字第2083號民事判決意旨參照）。
- 12 2. 系爭契約第23條第4項前段約定「除非本契約已全部確定終
13 止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協
14 調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴
15 訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。」（原審卷
16 第70頁）。兩造對於系爭契約延展期間存有爭議，嗣協調未
17 果，經上訴人提付仲裁，迄系爭仲裁判斷作成前，屬該條項
18 所稱之爭議處理期間，應無疑義。
- 19 3. 又系爭契約關於續約及優先訂約，僅於第10條第16項約定如
20 下：「(一)乙方(上訴人)如依本契約第10條第15項條規定經評
21 估為營運績效良好，乙方得於委託營運期間屆滿9個前，檢
22 附歷年評估報告及未來投資計畫書等，向甲方(被上訴人)申
23 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
24 屆滿前9個月前，未向甲方申請繼續定約，視為放棄優先定
25 約之機會。(二)乙方申請繼續定約，經甲方審核符合優先定約
26 之條件者，如營運資產未來仍有交由民間營運之必要，甲方
27 應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對
28 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
29 之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招
30 商作業，乙方不得異議」(原審卷第56頁)，並無就系爭契約
31 營運期間屆滿後之續約流程或要件有所約定。因系爭契約延

01 展期間涉及兩造續約經營5年之起算日，為續約重要條件之
02 一，且110年5月25日系爭仲裁判斷前仍處於爭議階段，兩造
03 自無從就續約之起迄期間進行協商，俟系爭仲裁判斷後，系
04 爭契約已終止在前，已無從依上開條項作為後續簽約之準
05 據。本院考量系爭契約為ROT投資契約(不爭執事項(-))，系
06 爭建物為上訴人投資興建，依系爭契約第3條約定，由被上
07 訴人無償取得，而上訴人於營運期間購置之營運物品，符合
08 系爭契約第7條約定者，亦需無償移轉所有權與被上訴人，
09 可知本件ROT案，上訴人投入擴建、整建、購置營運物品等
10 成本不貲，故系爭契約終止後能否續約，影響上訴人財產上
11 利益難謂輕微。經衡酌促參法立法意旨，國家與民間互惠、
12 誠信、利益衡平等，系爭契約延展期日之爭議處理期間，自
13 應包括兩造就系爭仲裁判斷後所為之協商期間，方屬公允。

14 4.系爭契約第23條第4項係為維護公共利益及最經濟有利目的
15 (促參法第12條參照)，就履約階段產生爭議時，為避免爭
16 議處理期間，任一方停止契約執行，將造成另一方之損失，
17 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
18 要性，但此應限於爭議未決之前、仍處於爭議協商或仲裁階
19 段而言，尚無架空被上訴人於系爭仲裁判斷確定契約終止
20 後，基於契約及物之所有權人之權利行使。查系爭仲裁判斷
21 後，被上訴人於110年7月1日為協調系爭契約第15條「本案
22 契約期限屆滿時之資產返還及移轉」及其他相關事項曾召開
23 協調會議(更一審卷第117頁)，依兩造不爭執之該次會議
24 錄音譯文，被上訴人總務主任於會議初始即表示：「學校目
25 前的主要的作法就是依據仲裁結果，展延的時間也已經到
26 了，那我們現在目前能做的，好像似乎也必須要做財產的移
27 交，那我們就想要討論這點」(同上卷第205頁)，上訴人
28 法定代理人則以：「我們為什麼那時候沒有續約，有一個很
29 重要關鍵的原因，是因為合約有很多的爭議，當舊合約有很
30 多爭議沒有處理完成的時候，我簽了新合約就放棄舊合約的
31 權利，這是我的認知，我不知道對不對，所以當時到最後的

01 時候，我們因為這個爭議都沒辦法處理完，所以我們暫時不
02 簽新的」（同上卷第210頁），足見被上訴人認上訴人未於1
03 09年4月30日前完成續約簽約，已喪失優先續約之權利（不爭
04 執事項(六)14），上訴人則以契約有諸多爭議未決，故不同意
05 被上訴人原先續約條件（不爭執事項(六)12），兩造於該次會
06 議中各自表述，未達成任何共識，被上訴人隨後於110年7月
07 8日函知上訴人「本案所涉爭議繁多且雙方於協商均無共
08 識，故將以司法訴訟謀求問題之解決」（更一審卷第113頁
09 至第117頁），隨即提起本件訴訟。審酌系爭契約是否延展
10 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
11 個月至109年11月30日屆止，兩造於110年7月1日協調會議中
12 未達成任何協議，復未有續訂新約之合意，系爭契約第23條
13 第4項所稱「爭議處理期間」繼續執行本契約，至此應已結
14 束，僅有契約已結未了之事務（如完成系爭建物及資產之移
15 轉）待處理，上訴人自不得於系爭契約已確定終止後再執任
16 一爭議，謂處於爭議處理期間，依上開條項「繼續執行本契
17 約」約定，拒絕返還系爭建物及資產，使系爭契約無限期延
18 宕。

- 19 5. 上訴人雖曾抗辯：伊最遲於109年4月17日已同意被上訴人所
20 提續約條件，依系爭仲裁判斷結果，系爭契約之終止日為10
21 9年11月30日，兩造續約應自109年12月1日起生效等語（更一
22 審卷第283頁）。然兩造於108年10月31日會議中，被上訴人
23 確認上訴人有優先續約資格，上訴人亦同意被上訴人調漲權
24 利金；被上訴人於109年4月6日函知上訴人續約條件（期間為
25 108年11月1日至113年10月31日），上訴人以109年4月17日函
26 回覆願意接受108年10月31日會議決議事項，惟對「契約時
27 間」不表同意；嗣被上訴人再於109年4月18日函請上訴人於
28 109年4月23日前提出投資執行計畫書，並於109年4月30日前
29 完成續約簽約事宜，惟上訴人向被上訴人以109年5月8日函
30 質疑調漲租金依據等由，表示「暫不同意續約」（參不爭執
31 事項(六)7、10至12）。是以，被上訴人上開109年4月6日、同

01 年月18日函知上訴人續約事宜，縱認為其續約之要約意思表
02 示，亦因上訴人迭於109年4月17日、109年5月8日拒絕同意
03 而失其拘束力(民法第155條參照)。再者，被上訴人為學校
04 機關，為避免圖利特定廠商之嫌，理應嚴守契約規範，其已
05 於108年10月31日續約會議中，確認上訴人為優先續約廠
06 商，並提出上訴人經營5年，每月需付土地租金2萬元、權利
07 金4萬元，每年72萬元之續約條件(不爭執事項(六)10)，在
08 促參法相關規定及系爭契約，均無倘經被上訴人審核符合優
09 先訂約條件者，被上訴人即應與上訴人強制締約之規(約)
10 定，兩造既迄未簽訂新約，自難認兩造續約自109年12月1日
11 即生效力，故上訴人上開抗辯，尚屬無據，並非可採。

12 6. 況被上訴人於110年10月31日會議中已提出續約條件(更一
13 審卷第121頁至第123頁)，上訴人除契約期間不同意外，自
14 承其對於續約之其他條件沒有意見(更一審卷第130頁)，
15 兩造爭執者僅有契約起迄期間之問題，其餘續約條件已屬明
16 確，嗣上訴人態度翻傳，於109年5月8日發函質疑被上訴人
17 「期間」以外之續約條件，表明「暫不同意續約」，拒絕接
18 受被上訴人研擬續約之條件(不爭執事項(六)12)，更未依系爭
19 契約第12條第1項約定繳納權利金及業管費(其中108年11月
20 1日至109年11月30日應繳未繳部分已判決確定)，再於109
21 年12月發函要求延展營運期11年等(本院更一審卷第247頁
22 至第255頁)，顯見上訴人已預示拒絕接受被上訴人所提出
23 之續約條件，則上訴人以被上訴人依系爭仲裁判斷提出新約
24 條件前，兩造就是否續約乙事仍屬爭議，上訴人有權占有系
25 爭建物，不構成不當得利等語，並非可採。

26 (三)被上訴人請求上訴人將系爭建物騰空遷讓，並連同系爭資
27 產返還予被上訴人，為有理由。

28 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
29 之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1
30 項前段、中段分別定有明文。系爭契約第15條第2項約定：

31 (一)除本契約另有約定外，乙方(上訴人)於契約期間屆滿

01 時，應依當時最新之營運資產清冊，於5日內將甲方（被上
02 訴人）具有所有權之「必須返還」部分及未達最低使用年限
03 之「非必須返還」部分之所有之營運資產（包括但不限於土
04 地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等），無
05 條件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。(二)乙方應於契約
06 屆滿時，依當時最新之營運資產清冊，移轉乙方所有現存且
07 為持續營運本計畫所必要之資產予甲方。

08 2.查，被上訴人為花蓮縣○○市○○段00地號土地及系爭建物
09 之所有權人，業據其提出相關權狀及兩造共同簽署之國立花
10 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
11 建營運契約「資產返還及移轉點交清冊」（清冊內容：共計
12 14項）為證（原審卷第35頁、第95頁至第99頁）。而系爭契
13 約已於109年11月30日終止，系爭契約第23條第4項約定之爭
14 議處理期間亦於110年7月1日結束，故自110年7月2日起，上
15 訴人已屬無權占有系爭建物，復無法證明其係基於正當權源
16 占有之事實，則被上訴人依民法第767條第1項前、中段規定
17 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
18 約定請求上訴人返還系爭資產，咸屬有據。

19 (四)被上訴人請求上訴人給付不當得利6萬8,664元，及自110年8
20 月1日起至遷讓系爭建物之日（即112年2月22日）止，按月
21 給付被上訴人6萬8,664元，為有理由。

22 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
23 益，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第17
24 9條、第181條但書分別定有明文。又按無權占用他人建物，
25 可能獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念，所有人
26 因此受有相當於租金之損害，自得依民法第179條前段規
27 定，請求相當於租金之不當得利（最高法院61年度台上字第
28 1695號判決意旨參照）。

29 2.經查：

30 (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
31 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

01 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
02 爭建物維持營運以盡契約義務，即非無法律上原因，故上訴
03 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
04 利，應以110年7月1日翌日起算。

05 (2)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
06 定「出租不動產之租金，除另有規定外，依下列計算方式計
07 收：(一)基地：年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之
08 5。(二)房屋：年租金為當期房屋課稅現值乘以百分之10。」
09 計算不當得利（不爭執事項(五)）。查系爭建物坐落於花蓮市
10 ○○段00地號，系爭建物共有4層，以第2層面積最大，為96
11 2.4平方公尺，以此作為基地面積，土地以109年公告地價3,
12 300元（原審卷第115頁）為基準，則基地之年租金為15萬8,
13 796元（計算式： $962.4 \times 3,300 \times 0.05 = 158,796$ ），系爭建物以1
14 09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，則系爭建物之年租金為66
15 萬5,170元（ $6,651,700 \times 0.1 = 665,170$ ），被上訴人得請求上
16 訴人給付不當得利金額為按月6萬8,664元 { $(158,796 + 66$
17 $5,170) / 12 = 68,664$ ，元以下四捨五入 }。又上訴人自110
18 年7月1日翌日起無權使用系爭建物，計至110年7月31日適為
19 30日，故被上訴人得向上訴人請求之不當得利金額為6萬8,6
20 64元，另自110年8月1日起至上訴人遷讓系爭建物之日（即1
21 12年2月22日）止，請求每月不當得利金額6萬8,664元，應
22 屬有據（逾此範圍之請求經本院前審判決駁回後，被上訴人
23 未提起上訴，已確定）。

25 (五)被上訴人請求上訴人給付應負擔之稅捐21萬5,953元，並自
26 起訴狀繕本送達翌日起至遷讓系爭建物之日（即112年2月22
27 日）止，按年給付被上訴人20萬2,896元，為有理由。

28 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
29 求償要件所生之不當得利返還請求權（求償型之不當得
30 利），旨在使代繳者得向被繳之人請求返還其免予繳納之利
31 益，以調整因無法律上原因所造成財貨不當變動之狀態。因

01 此，一方為他方繳納稅捐，乃使他方受有免予繳納之利益，
02 並致一方受損害，苟他方無受此利益之法律上之原因，自可
03 成立不當得利（最高法院107年度台上字第2128號民事判決
04 意旨參照）。

05 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
06 條第5項第1款約定：「乙方（上訴人）應自負盈虧負責管
07 理、維護營運資產，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐、
08 規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費
09 用。」明確。查系爭建物及基地倘供作學校使用，依房屋稅
10 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
11 款等規定，可免繳房屋稅及地價稅，然因上訴人將系爭建物
12 （含基地）供作商業經營之用，所生之房屋稅及地價稅，應
13 由上訴人負擔繳納。又系爭契約於109年11月30日屆至後，
14 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
15 資產之移轉，在未完成移轉之前，則依同條項第4款約定：
16 「除契約另有約定外，甲乙雙方在完成營運資產返還及移轉
17 程序前，均應繼續履行其依本契約所應盡之義務」（原審卷
18 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
19 稅款。本件因上訴人未交還系爭建物及基地，仍供作商業經
20 營，被上訴人為系爭建物及基地之所有人，依房屋稅條例第
21 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，
22 而繳納上開稅款，雖係為自己管理事務之意思，非為他人管
23 理、處理他人事物。然因被上訴人繳納自己之稅捐債務，使
24 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
25 之法律上原因，並造成被上訴人之損害。依前開說明，被上
26 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
27 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
28 3,057元、110年房屋稅17萬6,782元，共計21萬5,953元（參
29 原審卷第119頁房屋稅及地價稅繳稅明細），及起訴狀繕本
30 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
31 之日止，按年給付被上訴人20萬2,896元（109年地價稅2萬

01 6,114元加上110年房屋稅17萬6,782元)，應屬有據。

02 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
03 告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起
04 訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
05 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
06 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
07 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第
08 203條，分別定有明文。本件被上訴人依不當得利規定所為
09 請求，無確定期限。上訴人經被上訴人請求為上開給付(6萬
10 8,664元及21萬5,953元)而未給付，被上訴人自得依上開規
11 定，請求上訴人加付法定遲延利息。查，被上訴人起訴狀繕
12 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
13 (原審卷第125頁)，則其請求自110年9月7日起至清償日止之
14 法定遲延利息，自應准許。

15 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
16 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
17 建物及返還系爭資產；依民法第179條、第181條規定，請求
18 上訴人給付28萬4,617元(68,664+215,953)，及自110年9
19 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
20 月1日起至遷讓系爭建物之日(即112年2月22日)止按月給
21 付6萬8,664元，自110年9月7日起至遷讓系爭建物之日(即1
22 12年2月22日)止按年給付20萬2,896元，為有理由，應予准
23 許。原審判命上訴人給付，並各酌定擔保金額准免假執行聲
24 請，所持理由雖與本院不盡相同，但結論則無不同。上訴意
25 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予
26 駁回。

27 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
28 之證據，經本院斟酌後，認為不足以影響本判決之結果，自
29 無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

30 九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 1 日

01 民事一庭審判長法官 劉雪惠（主筆）

02 法官 謝昀璉

03 法官 顏維助

04 以上正本係照原本作成。

05 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
06 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
07 （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
08 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
09 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
10 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
11 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 原訂10月31日宣判，因10月31日颱風停班，順延至11月1日宣
13 判。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 4 日

15 書記官 林香君

16 附 註：

17 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

18 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
19 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

20 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
21 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
22 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。