

臺灣高等法院高雄分院民事判決

111年度重上字第46號

上訴人 古德思實業股份有限公司

0000000000000000

0000000000000000

法定代理人 蕭孟晏

訴訟代理人 廖珮涵律師

被上訴人 屏東縣○○鄉○○

0000000000000000

法定代理人 洪啟能

訴訟代理人 陳秉宏律師

黃郁雯律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國111年2月21日臺灣屏東地方法院109年度重訴字第136號第一審判決提起上訴，本院於111年12月14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、上訴人主張：兩造於民國105年12月6日簽訂「屏東縣枋山鄉公所荊桐腳濱海遊憩區農漁特產推廣中心暨海景餐廳-委託經營案委託經營契約」（下稱系爭契約），約定履約保證金新臺幣（下同）100萬元、年權利金66萬元，契約期間為自契約簽訂日起總年期9年11月。依系爭契約約定，上訴人得使用土地範圍為屏東縣枋山鄉荊桐段793地號土地（下稱系爭793地號土地），如原判決屏東縣枋寮地政事務所110年6月11日土地複丈成果圖（下稱附圖），上訴人指認之面積3,376.25平方公尺土地，及枋山鄉荊桐段790地號土地（下稱系爭790地號土地），使用土地面積4,172.84平方公尺，亦即委託經營範圍包括系爭契約第1.2.1.9條本計畫範圍內的全部土地及建物。上訴人自得依系爭契約第5.4.1條、第6.

01 1.1條、第6.1.4條、第6.4.1條約定，請求被上訴人依現況
02 點交，若有權利瑕疵，亦應由被上訴人排除。又依上訴人實
03 際使用面積比例計算，相當之金額應為409,109元，然上訴
04 人自106年起至109年止，每年均支付66萬元，總計溢繳1,00
05 3,564元，上訴人另得依民法不當得利之規定，請求被上訴
06 人返還溢繳之1,003,564元等語。求為判命：(一)確認上訴人
07 就被上訴人所有坐落系爭793地號土地，如附圖上訴人指認
08 之營業範圍所示，使用面積3,376.25平方公尺之使用法律關
09 係存在。(二)被上訴人應將上開營業範圍交付並點交予上訴
10 人。(三)被上訴人應將占用上開營業範圍之公共廁所、特斯
11 拉充電站拆除騰空，不得再為占用。(四)被上訴人應給付上訴人
12 1,003,564元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按
13 週年利率5%計算之利息。

14 二、被上訴人則以：被上訴人依系爭契約約定，委託上訴人經營
15 之範圍，僅限系爭793地號土地內，已辦妥建物所有權登
16 記，地上建築物（1F）總面積共724.9714平方公尺（含增建
17 之外推室內面積204.12平方公尺，下稱系爭建物）及系爭79
18 0地號土地。除此部分外之建物及土地，均非委託上訴人經
19 營之範圍，系爭契約第1.2.1.9條本計畫範圍之目的，只是
20 為了跟上訴人說明被上訴人會將本計畫範圍作一個整體的規
21 劃，並非委託上訴人經營之範圍。上訴人主張其對系爭793
22 地號土地，如其所指認之部分均有使用權並無依據，其請求
23 均無理由等語為辯。

24 三、原審為上訴人敗訴之判決。上訴人不服提起上訴，上訴聲
25 明：(一)原判決關於駁回上訴人後開之訴部分廢棄。(二)確認上
26 訴人就被上訴人所有之坐落系爭793地號土地，如附圖上訴
27 人指認之營業範圍，其中面積2,651.2786平方公尺部分（計
28 算式： $3,376.25 - 724.9714 = 2,651.2786$ ，下稱系爭營業範
29 圍）之使用法律關係存在。(三)被上訴人應將系爭營業範圍交
30 付並點交予上訴人。(三)被上訴人應將占用系爭營業範圍之公
31 共廁所、特斯拉充電站拆除騰空，不得再為占用。(四)被上訴

01 人應給付上訴人1,003,564元及自起訴狀繕本送達之翌日起
02 至清償日止，按週年利率5%計算之利息（上訴人其餘敗訴部
03 分，未據上訴人聲明不服，已告確定）。被上訴人則答辯
04 明：如主文所示。

05 四、兩造不爭執事項：

06 (一)兩造於105年12月6日簽訂系爭契約。

07 (二)系爭契約第1.2.1.9條規定：「本計畫範圍：為枋山鄉荊桐
08 段793地號（原荊桐腳段208地號，以下均使用新地號稱
09 呼），土地面積5621.39平方公尺，不含停車場，使用土地
10 面積約3,728.6平方公尺及枋山鄉荊桐段790地號（原荊桐腳
11 段205(七)地號，以下均使用新地號稱呼），土地面積4,172.8
12 4平方公尺，使用土地面積4,172.84平方公尺」、「土地所
13 有權人為屏東縣枋山鄉公所，管理機關為屏東縣枋山鄉公
14 所。土地使用類別為一般農業區、特定目的事業用地」。

15 (三)系爭契約第1.2.1.10條規定：「委託經營範圍：委託經營範
16 圍為枋山鄉荊桐段793地號土地內（不含停車場），已辦妥
17 建物所有權登記，地上建築物（1F）總面積共724.9714平方
18 公尺（含增建之外推室內面積204.12平方公尺）及枋山鄉荊
19 桐段790 地號」。

20 五、本件爭點：上訴人依系爭契約受託經營的範圍為何？上訴人
21 主張系爭營業範圍均屬受託經營範圍，執此確認兩造間就系
22 爭營業範圍有使用法律關係存在，被上訴人應將系爭營業範
23 圍交付予上訴人，且將範圍內的公廁、特斯拉充電站拆除，
24 並返還1,003,564元本息，有無理由？

25 六、經查：

26 (一)本件上訴人主張系爭營業範圍，均屬受託經營範圍云云，為
27 被上訴人否認。查系爭契約係委託經營契約，業已明確記載
28 在系爭契約封面（見原審卷一第45頁），系爭契約封面已載
29 明委託之範圍為「農漁特產推廣中心暨海景餐廳-委託經營
30 案委託經營契約」，兩造亦已於系爭契約第1.2.1.10條明確
31 約定：「委託經營範圍：委託經營範圍為枋山鄉荊桐段793

01 地號土地內（不含停車場），已辦妥建物所有權登記，地上
02 建築物（1F）總面積共724.9714平方公尺（含增建之外推室
03 內面積204.12平方公尺）及枋山鄉荊桐段790地號」（見原
04 審卷一第53頁至第54頁），故本件依系爭契約形式上觀之，
05 已足認被上訴人委託上訴人經營之範圍，係以系爭契約第1.
06 2.1.10條約定之委託經營範圍為限。

07 (二)上訴人雖主張兩造係以系爭契約第1.2.1.9條為據，其受託
08 經營範圍為系爭契約第1.2.1.9條本計畫範圍內的全部土地
09 及建物，惟系爭契約第1.2.1.9條係記載：「本計畫範圍：
10 為枋山鄉荊桐段793地號（原荊桐腳段208地號，以下均使用
11 新地號稱呼），土地面積5621.39平方公尺，不含停車場，
12 使用土地面積約3,728.6平方公尺及枋山鄉荊桐段790地號
13 （原荊桐腳段205(七)地號，以下均使用新地號稱呼），土地
14 面積4,172.84平方公尺，使用土地面積4,172.84平方公
15 尺」、「土地所有權人為屏東縣枋山鄉公所，管理機關為屏
16 東縣枋山鄉公所。土地使用類別為一般農業區、特定目的事
17 業用地」等語（見原審卷一第53頁），惟兩造於系爭契約並
18 未約定以上述計畫範圍做為被上訴人委託上訴人經營之範
19 圍，且系爭建物係被上訴人委託上訴人經營之標的，此為上
20 訴人所不爭（見本院卷第241頁），上訴人於原審到場指認
21 之營業範圍，包括兩造不爭執之系爭建物所坐落基地，經測
22 量後，面積僅3,376.25平方公尺（扣除系爭建物所坐落基地
23 之面積後，為2,651.2786平方公尺），亦與系爭契約第1.2.
24 1.9條所載之面積3,728.6平方公尺差異甚大，亦徵兩造並非
25 以系爭契約第1.2.1.9條做為委託經營之範圍，而係以系爭
26 契約第1.2.1.10條約定做為委託經營之範圍。

27 (三)又系爭契約第6.1.1條雖記載：「甲方（即被上訴人）交付
28 之本計畫基本資料如附件一所示」（見原審卷一第62頁），
29 惟附件一之內容，僅係對於包含系爭793、790地號土地之基
30 地區做位置說明（見原審卷一第105頁），並無從執此即認
31 兩造約定之委託經營範圍，尚包括系爭契約第1.2.1.9條

01 「本計畫範圍」所載，即除系爭建物坐落基地外之其餘793
02 地號土地及建物。上訴人雖另主張兩造並未就系爭建物通行
03 至公路之方式、範圍為約定，致系爭建物與袋地無殊，客觀
04 上無從發揮利用建物經營之效益云云。惟坐落系爭793地號
05 土地上之系爭建物，於締約當時係供作農漁特產推廣中心暨
06 海景餐廳使用，業如前述，現由北至南，則依序做為農特產
07 中心、公廁（位於農特產中心與海景餐廳即鄉村甕缸雞之聯
08 通處）、海景餐廳、萊爾富便利商店使用，與通往墾丁之屏
09 鵝公路中間係空地，並無其他建物或障礙物阻礙遊客進出，
10 除有現場照片在卷可稽外（見原審卷一第256頁、本院卷第9
11 7頁、第99頁），亦可經由GOOGLE衛星地圖實際查看，上訴
12 人主張與現狀不符，並不足採。

13 (四)又上訴人主張被上訴人於另案訴請上訴人返還無權占用土地
14 之範圍，其中系爭793地號土地之部分，被上訴人指認上訴
15 人有權占用之部分面積合計為1,504.11平方公尺，超過系爭
16 契約第1.2.1.10條所約定724.9714平方公尺，有原審110年
17 度重訴字第71號請求返還土地事件（下稱系爭返還土地事
18 件）111年2月10日複丈成果圖可憑（見本院卷第95頁），堪
19 認被上訴人委託上訴人經營之範圍，就793地號土地部分，
20 非以724.9714平方公尺為限云云，惟為被上訴人否認。查上
21 訴人於系爭返還土地事件，對於委託經營範圍為：「793地
22 號土地內(不含停車場)，已辦妥建物所有權登記，地上建
23 築物（1F)總面積共計724.9714平方公尺(含增建之外推室內
24 面積204.12平方公尺)及790地號土地」，亦即在793地號土
25 地上之建物有「農產品展售中心」、「鄉村甕缸雞」，在79
26 0地號土地則是做「露營區」使用等節，並不爭執，上訴人
27 於受託經營後，則將海景餐廳之一部分轉租予萊爾富公司做
28 為便利商店使用，並同意該公司對系爭建物為整建，亦有租
29 賃契約可佐，有系爭返還土地事件判決在卷可稽（見本院卷
30 第225頁至第236頁）。又依上述複丈成果圖可知，1,504.11
31 平方公尺係坐落系爭793地號土地上之系爭建物經整建後，

01 包括農特產中心、海景餐廳、萊爾富便利商店之現況，經實
02 際測量後之面積，包括上訴人所搭建之遮陽棚架，業經被上
03 訴人陳明在卷（見本院卷第248頁），並有上訴人施工照片
04 在卷可佐（見本院卷第195頁至第205頁），則該面積自與上
05 訴人原受託經營時之系爭建物面積不同，自無從執此為有利
06 上訴人之認定。

07 (五)上訴人雖再主張被上訴人尚與訴外人申德國際開發股份有限
08 公司（下稱申德公司）就坐落系爭793地號土地上之7-11門
09 市涉訟，倘該案判決不利被上訴人，上訴人應依系爭契約第
10 1.2.1.11條約定，將該門市返還被上訴人，證明坐落系爭79
11 3地號土地上之7-11門市（位在農特產中心北側）亦屬上訴
12 人受託經營範圍云云，惟此為被上訴人否認。查系爭建物於
13 兩造締約當時係供作農漁特產推廣中心暨海景餐廳使用，業
14 如前述，並未供作7-11門市使用，且被上訴人係將上述7-11
15 門市，另外立案「屏東縣枋山鄉公所棘桐腳濱海遊憩區便利
16 超商委託經營案」委託第三人經營，二案並同於105年11月1
17 1日進行評選並分別簽約等節，有被上訴人所提開會通知
18 單、簽到簿、委任書在卷可稽（見原審卷一第287頁、本院
19 卷第115頁、第117頁），足認上訴人應知悉系爭建物並不包
20 括上述7-11門市。再參以上訴人經評選後，旋於105年12月6
21 日與被上訴人簽訂系爭契約，至109年12月17日方提起本件
22 訴訟，倘上述7-11門市亦在本件委託經營範圍，上訴人依常
23 情應不致於在簽約4年後方提起本件訴訟，其間並均依約繳
24 納權利金。至兩造雖於系爭契約第1.2.1.11條約定倘另案優
25 先訂約權法律訴訟判決確定結果需先行交還，上訴人應同意
26 先行返還荊桐段793地號上之建築物等語（見原審卷一第54
27 頁），惟此係因被上訴人先前將本件與7-11經營案合併招商
28 所衍生與得標廠商間之紛爭，有本院106年度上字第164號民
29 事判決可稽，而本件被上訴人已分拆二案並分別與得標廠商
30 簽約，業如前述，故本件自無從以系爭契約第1.2.1.11條之
31 約定，即遽認上述7-11門市亦在本件委託經營範圍。

01 (六)況依被上訴人所提105年5月現場照片顯示，當時農特產中心
02 所在之建物分為兩個部分，左邊係作為農特產中心使用，右
03 邊則供作7-11門市使用，被上訴人於105年12月開標時將之
04 分為二案，左半邊的農特產中心由上訴人得標，面積165.51
05 5平方公尺，再加上由上訴人標得的中山路三段61-1號含廁
06 所的部分，面積355.34平方公尺以及外推的面積204.12平方
07 公尺，合計面積為724.975平方公尺，有現場照片及房屋稅
08 分配表在卷可稽（見本院卷第189頁、第207頁、第209
09 頁），與契約上載系爭建物面積724.9714方公尺幾無差距，
10 亦徵上訴人受託經營之範圍，於793地號土地僅限於系爭建
11 物（不包括上訴人所指之7-11門市），並不包括上訴人所指
12 之系爭營業範圍。被上訴人既已依約交付上訴人委託經營範
13 圍之標的，並無短少使用面積，上訴人自應依約繳納權利
14 金，則上訴人主張其自106年起至109年止，總共溢繳1,003,
15 564元，依不當得利之規定，請求被上訴人返還溢繳之1,00
16 3,564元，顯屬無據。

17 (七)綜上，本件上訴人受託經營之範圍，並不包括上訴人所指之
18 系爭營業範圍，上訴人請求確認兩造間就系爭營業範圍有使
19 用法律關係存在，被上訴人除應將系爭營業範圍交付予上訴
20 人、將範圍內的公廁、特斯拉充電站拆除外，並應返還1,00
21 3,564元本息，自無所憑。

22 七、綜上所述，上訴人求為判命確認其就系爭營業範圍之使用法
23 律關係存在。被上訴人應將系爭營業範圍交付並點交予上訴
24 人，並應將占用系爭營業範圍之公共廁所、特斯拉充電站拆
25 除騰空，不得再為占用，併給付上訴人1,003,564元本息，
26 俱為無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不
27 當，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
28 應予駁回。

29 八、本件為判決基礎之事實已明，兩造無餘攻擊、防禦方法，於
30 判決結果不生影響，不逐一論述，附此敘明。

31 九、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中華民國 111 年 12 月 30 日

民事第五庭

審判長法官 蘇姿月

法官 郭宜芳

法官 劉傑民

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。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 12 月 30 日

書記官 林家煜

附註：

民事訴訟法第466條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。