

臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度重訴字第94號

原告 行政院農業委員會農田水利署

法定代理人 蔡昇甫

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

柯宏奇律師

複代理人 周銘皇律師

被告 富貴屋有限公司

法定代理人 羅偉倫

被告 陳瑜碧

共同

訴訟代理人 唐琪瑤律師

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國111年3月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告富貴屋有限公司應將苗栗縣○○鄉○○段000○000○000○000○000地號土地，如附表「占用面積」欄編號16至20所示土地部分，騰空返還原告。

被告富貴屋有限公司應將苗栗縣○○鄉○○段00○00○00○00000地號土地上，如附表「占用地上物之位置及面積」欄編號1、6、9、15所示之地上物拆除，並將苗栗縣頭屋鄉仁隆段90、91、91-1、91-2、93、94、96、96-1、97、97-1、550-1、550-2、551-1、551-2、552-1地號土地，如附表「占用面積」欄編號1至15所示土地部分，騰空返還原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告富貴屋有限公司負擔99%，餘由原告負擔。

01 本判決於原告以新臺幣（下同）6,090,300元供擔保後，得假執
02 行。但被告富貴屋有限公司如以18,270,905元為原告預供擔保
03 後，得免為假執行。

04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代
08 理人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受
09 時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條分
10 別定有明文。本件訴訟繫屬中，原告臺灣苗栗農田水利會，
11 因農田水利法於民國109年10月1日施行，改制納入行政院農
12 業委員會農田水利署而喪失其法人格，業經原告聲明承受訴
13 訟（見本院卷(一)第565頁），核與上開規定相符，應予准
14 許。

15 貳、實體方面

16 一、原告主張：

17 (一)附表「苗栗縣○○鄉○地地號」欄編號1至20所示土地（下
18 分稱地號）均為國有，現由管理者經濟部水利署第二河川局
19 委由原告代管。兩造於105年3月17日簽訂「明德水庫環湖基
20 地協助整體管理權利契約書」（下稱系爭契約），約定由富
21 貴屋公司協助原告管理附表所示國有土地如附件附圖苗栗縣
22 （市）苗栗地政事務所110年10月4日土地複丈成果圖（下稱
23 附圖一）及111年2月14日土地複丈成果圖（下稱附圖二）所
24 示黃色著色部分（但排除藍色斜線水域區塊）土地（即附表
25 「占用面積」欄之土地部分，下稱系爭土地），則富貴屋公
26 司每年需給付回饋金予原告。依系爭契約第7條第1項之約
27 定，富貴屋公司應先製作協助管理企劃書，經原告同意備查
28 後依該企劃書內容妥善管理執行，而依富貴屋公司所提經原
29 告同意備查後之管理企劃書（下稱系爭企劃書），其內容並
30 無露營區之規劃，詎富貴屋公司竟違反系爭企劃書內容逕行
31 利用系爭土地經營露營區，此經媒體披露已影響原告聲譽，

01 已違反前開約定；另依系爭契約第5條第1項第2款約定，富
02 貴屋公司有繳納定率回饋金之義務，惟其於107年1月14日起
03 至同年3月13日止期間，經營農特產品推廣活動（下稱系爭
04 活動）而未依約提繳定率回饋金，經原告催告仍未履行，亦
05 違反系爭契約；準此，被告既有前開違約事由，原告乃依系
06 爭契約第9條第5項第1、2款對被告自109年3月31日起終止系
07 爭契約。

08 (二)系爭契約既經終止，則依系爭契約第9條第1項約定，富貴屋
09 公司自應將系爭土地上如附圖二所示編號A至N所示（即附表
10 「占用地上物之位置及面積」欄編號1、6、9、15所示）、
11 其所有之地上物（下合稱系爭地上物）拆除，將系爭土地回
12 復原狀並返還原告，且依系爭契約第5條第3項第3款約定，
13 給付違約金新臺幣（下同）40,000元予原告，又被告陳瑜碧
14 為系爭契約連帶保證人，應依系爭契約第11條第1項負連帶
15 責任。為此，爰依系爭契約第9條第1項、第5條第3項第3
16 款、第11條第1項約定提起本訴等語。並聲明：1.被告富貴
17 屋公司應將766、780、784、785、786地號土地，如附表
18 「占用面積」欄編號16至20所示土地部分，騰空返還原告；
19 2.富貴屋公司應將90、94、97、552-1地號土地上，如附表
20 「占用地上物之位置及面積」欄編號1、6、9、15所示系爭
21 地上物拆除，並將90、91、91-1、91-2、93、94、96、96-
22 1、97、97-1、550-1、550-2、551-1、551-2、552-1地號土
23 地，如附表「占用面積」欄編號1至15所示土地部分，騰空
24 返還原告；3.富貴屋公司、被告陳瑜碧應連帶給付40,000
25 元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止按年息5%計
26 算之利息；4.願供擔保，請准宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 (一)兩造前於103年10月31日先簽訂「明德水庫環湖基地協助整
29 體管理權利契約書」（下稱系爭前契約），約定由富貴屋公
30 司協助原告管理明德水庫環湖基地，嗣於105年3月17日復重
31 新簽訂系爭契約。而富貴屋公司於簽訂系爭前契約前，即已

於103年10月18日提出計劃書予原告審核備查，而自該計劃書已將經營露營區之項目明列並經原告核備，可見富貴屋公司將系爭土地作為露營經營使用並無違反系爭契約之約定，原告以此事由終止系爭契約，顯不合法。又縱認富貴屋公司經營露營區有違反系爭契約第7條第1項約定，然原告既係依系爭契約第9條第5項第1款約定終止系爭契約，亦未舉證證明就富貴屋公司此違約行為如何影響履行契約標的權利或影響原告之聲譽、權益等，其依系爭契約該條款項終止系爭契約，亦無理由；再者，富貴屋公司經營露營區之項目係屬未依系爭企劃書內容管理系爭土地之情形，應依系爭契約第9條第5項第3款約定處理，故原告應先催告限期改善，如未改善，始能終止契約，惟原告僅於109年3月19日發函禁止露營活動，未催告富貴屋公司限期改善及確認有無改善，遽向被告終止契約，自與前開約定不符，不生終止契約之效力。

(二)就定率回饋金部分，富貴屋公司曾於107年1月11日發函向原告申請於107年1月14日起至同年3月13日止之期間以羅馬帳辦理農特產品推廣展售區（即系爭活動），惟因原告於該期間在明德水庫廣場進行工程施工，致富貴屋公司無法辦理該次農特產品推廣展售，兩造亦曾於107年1月30日就此事召開協調會議，原告雖於會後之107年2月8日就系爭活動發函表示同意備查，惟距富貴屋公司申請之始期即107年1月14日，已逾26日，且原告仍繼續施工，故富貴屋公司就上開期間實際上並未辦理農特產品推廣活動，而無營業收入，不須繳納定率回饋金。是原告主張被告未依約繳納定率回饋金，且經催告仍未履行，違反系爭契約第5條第1項第2款之約定，並依系爭契約第9條第5項第2款終止契約，及依第5條第3項第3款、第11條第1項請求被告連帶給付40,000元違約金，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、本院為行集中審理，協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

(一)兩造同意下列不爭執事項為真實，法院得逕採為判決基礎：

- 01 1.兩造於103年10月31日簽訂系爭前契約，約定由富貴屋公司
02 協助原告管理明德水庫環湖基地（即如本院卷(二)第59至61頁
03 所示土地）。
- 04 2.附表所示土地為國有，由管理者經濟部水利署第二河川局委
05 由原告代管。兩造於簽立系爭前契約後，復於105年3月17日
06 重新簽訂系爭契約（契約內容如本院卷(一)第63至71頁所
07 示），約定由富貴屋公司協助原告管理系爭土地，富貴屋公
08 司則須給付原告回饋金。
- 09 3.富貴屋公司有在系爭土地上開闢露營區對外營利。
- 10 4.原告有發函催告被告於108年4月15日繳納107年1月14日至10
11 7年3月13日之定率回饋金，此函有於108年3月28日送達被
12 告（本院卷(一)第545至547頁）。
- 13 5.原告有以存證信函通知富貴屋公司就系爭土地禁止為露營行
14 為等語，該存證信函於109年3月19日送達富貴屋公司（見本
15 院卷(一)第81至87頁，卷(二)第117頁）。
- 16 6.原告有以存證信函表示依系爭契約第9條第5項第1款約定，
17 自109年3月31日終止兩造系爭契約等語，該存證信函於109
18 年3月30日送達富貴屋公司（本院卷(一)第89至91頁，卷(二)第5
19 2頁）。
- 20 7.系爭地上物為富貴屋公司所有，並占用如該複丈成果圖所示
21 之土地及面積。

22 (二)兩造所爭執事項：

- 23 1.原告主張富貴屋公司違反系爭契約第7條約定，在系爭土地
24 經營露營區，依系爭契約第9條第5項第1款終止契約，有無
25 理由？
- 26 2.原告主張富貴屋公司未繳納107年1月14日起至107年3月13日
27 止之定率回饋金，且經催告亦未履行，違反系爭契約第5條
28 第1項第2款之約定，並依系爭契約第9條第5項第2款終止契
29 約，有無理由？及依第5條第3項第3款請求被告連帶給付40,
30 000元違約金，有無理由？
- 31 3.原告主張依系爭契約第9條第1項約定請求富貴屋公司拆除系

01 爭地上物並騰空返還系爭土地，有無理由？

02 四、本院之判斷：

03 (一)富貴屋公司在系爭土地經營露營區，已違反系爭契約第7條
04 第1項約定，原告依系爭契約第9條第5項第1款終止契約，為
05 有理由：

06 1.依系爭契約第7條第1項約定：「一、乙方（即富貴屋公司）
07 應將協助甲方（即原告）之事項等製作成『協助管理企劃
08 書』（如經營管理設施項目及協助維護責任），經甲方同意
09 備查後，乙方應在相關法令及本契約相關規範下依企劃書內
10 容妥善管理…」，有系爭契約在卷可憑（見本院卷(一)第67
11 頁）。本件兩造前於103年10月31日簽訂系爭前契約，復於1
12 05年3月17日重新簽訂系爭契約（見不爭執事項1、2），
13 而系爭前契約與系爭契約所約定富貴屋公司管理土地之範圍
14 尚不同，此有該二份契約在卷可參（見本院卷(一)第73頁，卷
15 (二)第59至61頁）。又富貴屋公司於系爭契約（換約）簽訂
16 前，曾於投標階段提出103年10月18日計劃書（見本院卷(一)
17 第287至324頁），於系爭前契約簽立後則提出103年11月26
18 日第一次修正計劃書（見本院卷(一)第333至370頁）、104年1
19 月20日第二次修正計劃書（見本院卷(一)第378至421頁），並
20 經原告備查第二次修正計劃書（見本院卷(一)第423頁），復
21 富貴屋公司又於104年11月30日提出第三次修正計劃書（見
22 本院卷(一)第425至460頁），而原告亦就第三次修正計劃書審
23 核召開審查會，認該計畫書尚有文字上欠缺而要求富貴屋公
24 司修正，有審查會紀錄在卷可憑（見本院卷(一)第466頁），
25 嗣富貴屋公司修正後再於105年1月4日提出系爭企劃書（見
26 本院卷(一)第469至482頁），並經原告以105年1月13日函文准
27 許備查通過（見本院卷(一)第483頁），足見富貴屋公司應依
28 最終版之系爭企劃書管理系爭土地。且參以富貴屋公司所提
29 第三次修正計劃書其中有關營運計畫部分之說明，雖有提出
30 做為「露營」使用（見該計劃書說明及圖示，本院卷(一)第42
31 6、448頁），惟經修正後之系爭計畫書中，均已刪除「露

營」之文字（見系爭計劃書說明及圖示，本院卷(一)第470、477頁），足見富貴屋公司依系爭企劃書管理維護，應不得將系爭土地作為露營區使用。是以，富貴屋公司既歷經前開數次提出計劃書之修正及換約為系爭契約，理應知悉系爭土地已不得作為露營使用，被告抗辯依其所提交之計劃書得為露營經營管理等語，應無可採。從而，富貴屋公司固有提出系爭企劃書經原告備查，尚需依系爭企劃書內容管理，自不得於系爭土地上為經營露營區使用，而其未依系爭企劃書管理維護，逕在系爭土地上開闢露營區對外營利（不爭執事項3.），已違反系爭契約第7條第1項約定，堪以認定。

2.依系爭契約第9條第5項第1、3款約定：「乙方有下列情事之一時，甲方得不經催告立即逕行中止契約：(一)乙方違反本契約規定或違反法令致影響其履行契約標的權利或甲方聲譽、權益者。…(三)乙方未依企劃書內容及回饋方案切實執行，經甲方催告期限改善，而逾期未改善者。」，有系爭契約在卷可憑（見本院卷(一)第69頁），故依前開約定架構，足見富貴屋公司如有未依系爭企劃書執行之情形，原則上原告應依第9條第5項第3款催告富貴屋公司改善而仍未改善，始得終止契約，惟富貴屋公司之違約態樣有「影響其履行契約標的權利或甲方聲譽、權益者」，則原告即得不經催告立即逕行終止契約。查富貴屋公司在系爭土地上經營露營區使用違反系爭契約第7條第1項約定，如前所述，而其違約經營露營區乙情亦經公眾媒體所揭露，此有原告所提網路列新聞印畫面及網路新聞在卷可憑（見本院卷(一)第107、159至161頁），而據前開媒體報導標題如「明德水庫海棠島竟成私人露營地？」、「遭控非法圈地經營露營區」、「苗栗露營地『明德水庫海棠島』爆非法」、「遭控圈地謀利變相經營露營區」等文字，可茲使一般人認管理機關即原告放任業者即富貴屋公司違法使用國有土地牟利，難認無損原告之聲譽，故原告依系爭契約第9條第5項第1款向被告終止系爭契約，即屬有據。至被告辯稱應適用同條項第3款催告限期改善始能

01 終止，然其違約情節既已應影響原告之聲譽，自無該款約定
02 之適用。

03 (二)富貴屋公司無違反系爭契約第5條第1項第2款約定，原告主
04 張依系爭契約第9條第5項第2款終止契約，及依第5條第3項
05 第3款、第11條第1項約定請求被告連帶給付40,000元違約
06 金，均無理由：

07 1.依系爭契約第5條第1項第2款：「一、回饋金：(一)定額回饋
08 金：…(二)定率回饋金（前三年免收定率回饋金）：定率回饋
09 金依營業收入扣除遊艇售票收入之等水面使用收入餘額3%
10 計算。乙方應於每年會計年度結束後兩個月內（其情形特
11 殊，得經甲方同意後延長其期限），將經會計師簽證之年度
12 會計報表送本會備查並繳交定率回饋金（不足年之部分依月
13 計算）」，有系爭契約在卷可參（見本院卷(一)第65頁），足
14 見兩造約定富貴屋公司應繳納之回饋金有定額回饋金及定率
15 回饋金，而定率回饋金則須富貴屋公司有營業收入並於扣除
16 所約定金額後，尚有餘額，乃需繳交。

17 2.本件原告主張被告未繳納系爭活動期間（107年1月14日起至
18 107年3月13日）止之定率回饋金，而有違約情形，為被告以
19 前詞否認。查富貴屋公司前確有於107年1月11日發函向原告
20 申請於107年1月14日起至同年3月13日止之期間舉辦系爭活
21 動，有富貴屋公司函文在卷可憑（見本院卷(一)第535頁）；
22 惟斯時因明德水庫入口廣場執行工程施工，兩造亦曾於107
23 年1月30日召開協調會議討論舉辦系爭活動與工程施工之影
24 響，其後，原告於107年2月8日方才同意備查富貴屋公司前
25 開舉辦系爭活動之申請，此有「明德水庫環湖基地協助整體
26 管理權利」範圍內之主碼頭及海棠島部分區域辦理農特產品
27 推廣展售協調會議紀錄、原告107年2月8日苗農水財字第107
28 0030096號函文在卷可查（見本院卷(一)第540至543頁）。自
29 前開文件足見，原告同意富貴屋公司舉辦系爭活動之時，已
30 然超過富貴屋公司申請系爭活動舉辦之始期（已逾26日），
31 而無法如期舉行，又參以系爭土地同時亦確有施工之情形，

亦可能影響來客意願，且依前開協調會結論亦認富貴屋公司如有影響工程時，須依原告指示拆除或遷移活動帳篷，益見該施工工程亦會影響富貴屋公司辦理系爭活動，故被告抗辯系爭活動實際上並沒有舉辦，而無營業收入，非無可採。再者，原告就富貴屋公司舉辦系爭活動亦同意暫免予會計師簽證其收益，有原告函文在卷可參（見本院卷(一)第534頁），而原告既未能舉證被告於上開期間有舉辦系爭活動且有餘額需繳納定率回饋金而未繳納之情形，故其主張富貴屋公司有違反系爭契約第5條第1項第2款之約定，並依系爭契約第9條第5項第2款終止契約，及依系爭契約第5條第3項第3款及第11條第1項約定請求被告連帶給付40,000元違約金，均無可採。

(三)依系爭契約第9條第1項約定：「一、本契約期滿或中止或解除契約時，乙方將契約標的點交返還與甲方。…如甲方要求回復原狀，乙方必須回復當時交付時之原狀，…。」，有系爭契約在卷可參（見本院卷(一)第67頁）。查系爭契約既經原告合法終止，如前所述，則依上開約定，原告請求被告拆除系爭地上物並返還系爭土地，即屬有據。

五、綜上所述，原告依系爭契約第9條第5項第1款約定終止契約，並依第9條第1項約定向被告請求拆除系爭地上物及返還系爭土地，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保後，請准宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，假執行之聲請已失所依附，即應駁回之。另被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 5 月 5 日
民 事 第 一 庭 法 官 黃 思 惠

01 以上正本係照原本作成。

02 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。如

03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 111 年 5 月 5 日

05 書記官 林翰章

06 附表：

編號	苗栗縣○○鄉 ○○地地號	占用地上有物之位置及面積 (如附圖二即111年2月14日 苗栗縣(市)苗栗地政事務 所土地複丈成果圖所示)	占用面積 (平方公尺)	
1	仁 隆 段	90	編號A所示面積209平方公尺 鐵皮屋、編號B所示面積18平 方公尺棚子、編號C所示面積 28平方公尺貨櫃、編號D所示 面積18平方公尺貨櫃、編號E 所示面積9平方公尺小鐵皮 屋、編號I所示面積51平方公 尺鐵皮屋。	如 附 圖 二 所 示 黃 色 著 色 區 域 (排 除 藍 色 斜 線 水 域 區 塊)
2		91	(無)	
3		91-1	(無)	
4		91-2	(無)	
5		93	(無)	
6		94	編號F所示面積15平方公尺雜 物堆、編號G所示面積1平方 公尺樹木、編號H所示面積2 平方公尺樹木。	
7		96	(無)	
8		96-1	(無)	
9		97	編號J所示面積98平方公尺鐵 皮屋。	
10		97-1	(無)	
11		550-1	(無)	

(續上頁)

01

12		550-2	(無)	569	
13		551-1	(無)	185	
14		551-2	(無)	673	
15		552-1	編號J所示面積120平方公尺鐵皮屋、編號K所示面積9平方公尺棚子、編號L所示面積0.1平方公尺圍籬、編號M所示面積70平方公尺廁所、編號N所示面積0.1平方公尺圍籬。	884	
16	明德段	766	(無)	499.14	如附圖一即110年10月4日苗栗縣(市)苗栗地政事務所土地複丈成果圖所示黃色著色區域
17		780	(無)	1,333.31	
18		784	(無)	8	
19		785	(無)	611.77	
20		786	(無)	291.66	