

臺灣屏東地方法院民事判決

109年度重訴字第136號

原告 古德思實業股份有限公司

法定代理人 蕭孟晏

訴訟代理人 廖珮涵律師

被告 屏東縣枋山鄉公所

法定代理人 洪啟能

訴訟代理人 黃俊嘉律師

陳秉宏律師

林怡君律師

上列當事人間履行契約事件，本院於民國111年2月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)、緣被告與原告於民國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－委託經營契約」（下稱系爭契約）約定履約保證金新臺幣（下同）1,000,000元、固定權利金額660,000元，契約期間為自契約簽訂日起總年期為9年11月，並於系爭契約第1.2條約定原告得使用土地範圍為枋山鄉荊桐段793地號，不含停車場，使用土地面積3728.6平方公尺（下稱系爭793地號土地）及枋山鄉荊桐段790地號，使用土地面積4172.84平方公尺，即上開土地均為委託經營契約所約定由原告使用之範圍，亦即除建物範圍外，包括建物周圍附連圍繞之土地亦得由原告自行設計、興建、規劃營運，

然被告於107 年間發包施工，於原告使用之系爭793 土地上興建公共廁所，妨礙原告依系爭契約所約定之使用。

(二)、按系爭契約第5.4.1 條、第6.1.1 條、第6.1.4 條、第6.4.1 條約定：「甲方按現狀點交營運資產（含土地、建築物及相關設施）。」、「甲方交付之本計畫基本資料如附件一所示。…交付之土地…如有任何權利瑕疵，應由甲方負擔排除。」、「本計畫用地與建物應由甲方於簽訂本契約日起15日內，依現況通知點交予乙方。」是原告自得依前揭約定，請求被告依現況點交，若有權利瑕疵，應由被告負擔排除。再本件系爭契約之內容，為由被告提供計畫用地，並委託原告經營，原告則不問盈虧，定期每月給付一定金額之對價，關於系爭土地之部分，核其性質類似於租賃之性質。應類推適用民法第423 條之規定，被告負有將系爭土地交付予原告之義務，並於出租人未盡此項義務時，依民法第441 條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租金之義務。

(三)、綜上，本件系爭契約之總約定使用面積為7901.44 平方公尺，扣除被告妨礙使用之部分，原告實際使用面積為4897.8114 平方公尺，依系爭契約之實際使用面積比例計算相當之金額應為409,109 元，然原告自106 至109 每年均支付660,000 元，總計溢繳1,003,564 元，此屬被告無法律上原因而受有之利益，並致原告受損害，原告自應依民法不當得利之規定，而將應免支付之租金返還予原告。

(四)、並聲明：

1.確認原告就被告所有如屏東縣枋寮地政事務所110 年6 月11日土地複丈成果圖之坐落屏東縣○○鄉○○段000 地號土地（即原告指認之營業範圍、使用面積3376.25 平方公尺）之使用法律關係存在。

2.被告應將上開營業範圍交付並點交予原告。

3.被告應將占用上開營業範圍之公共廁所、特斯拉充電站拆

01 除騰空，不得再為占用。

02 4.被告應給付原告新臺幣1,003,564 元及自起訴狀繕本送達
03 之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

04 二、被告則以：

05 (一)、原告主張系爭793 地號土地，依系爭契約第1.2.4 條、第
06 1.2.9 條及附件一使用面積為3728.6平方公尺。惟按系爭
07 契約第1.2.4 之規定，自應以被告即甲方主張之系爭契約
08 第1.2.10條所示，僅限系爭793 地號土地內（不含停車場），
09 已辦妥建物權登記，地上建築物（1F）總面積共計
10 724.9714平方公尺為準，故原告本案主張實無理由。況系
11 爭契約書之封面既稱「委託經營案」，當指系爭契約第1.
12 2.10條「委託經營範圍」，佐以系爭契約第3.1 條、第3.
13 2 條、第3.3 條、第9.1.1 條所示營運範圍，益徵原告主
14 張不足可採。

15 (二)、查依系爭契約第1.2.9 條相較於第1.2.10條而言，採用
16 「約」之字眼，係因系爭契約之履行範圍非「本計畫範
17 圍」故雙方同意在未經鑑界之情況下粗略計算即可。又原
18 告先前所繳納之房屋稅及地價稅，亦僅止於「委託經營範
19 圍」為限，即系爭793 地號土地所座落建物之使用面積72
20 4.9714平方公尺。是原告在繳納房屋稅及地價稅時皆未為
21 反對之意思表示，現卻主張「本計畫範圍」，始為履行契
22 約之範圍，顯屬臨訟置辯之詞。是以，本案應以系爭契約
23 1.2.10條委託經營範圍為準，故其以外之土地自屬被告實
24 力支配之範圍，與原告無涉。故被告興建公共廁所之座落
25 位置並未妨礙原告使用系爭793 地號土地。退步言之，縱
26 以「本計畫範圍」為界，依系爭契約1.2.9 條規定，並未
27 包含停車場，自不包含坐落於停車場之公共廁所在內。又
28 被告於108 年5 月始將系爭公共廁所興建完成，迄今僅1
29 年9 個月，非為原告所主張之4 年，故原告主張溢繳金額
30 1,003,564元，於法無據。

31 (三)、並聲明：原告之訴駁回。

01 三、得心證之理由：

02 本件主要爭執僅在於經營範圍究竟為何？此部分自應回歸兩
03 造契約之約定觀之。闡述如下：

04 (一)、原告主張：經營範圍記載於契約之第六章6.1.1云云。經
05 查：系爭契約第六章6.1.1記載「甲方交付之本計畫基本
06 資料如附件一所示」，而該附件一之內容，僅是對於該基
07 地之基本介紹（見本院卷一第105頁），與第六章6.1.1之
08 文意（僅是單純介紹）相符，並無從看出係以該第六章6.
09 1.1為約定營運範圍。

10 (二)、被告主張：經營範圍記載於契約之第一章1.2.1.10等語。
11 經查：系爭契約第一章1.2.1.10記載「委託經營範圍為枋
12 山鄉荊桐段793 地號（不含停車場），已辦妥建物所有權
13 登記，地上建築物（1F）總面積724.9714平方公尺（含增
14 建之外推室內面積204.12平方公尺）及枋山鄉荊桐段790
15 地號」，是以其文義已明確寫明「委託經營範圍」，故應
16 以此部分記載為兩造之約定經營範圍，始符合契約文義。

17 (三)、再者，契約之成立必以雙方就重要事項合意，始得成立，
18 故合理之契約脈絡，理應開宗明義就契約訂定之目的、契
19 約標的物、價金、期間等重要事項於契約開頭便明確寫
20 明，始合常情。故相較兩造之主張，應以被告所稱在第一
21 章名詞定義及契約解釋項下就已載明兩造之約定營運範
22 圍，較原告所主張遲至第六章才闡明契約標的物之範圍，
23 更為合理。是本院因認兩造約定之經營範圍，應以系爭契
24 約第一章1.2.1.10記載「委託經營範圍為枋山鄉荊桐段79
25 3 地號（不含停車場），已辦妥建物所有權登記，地上建
26 築物（1F）總面積724.9714平方公尺（含增建之外推室內
27 面積204.12平方公尺）及枋山鄉荊桐段790 地號」，是以
28 其文義已明確寫明「委託經營範圍」為是。原告就超出部
29 分無經營權，自無從請求被告交付其他區域及其餘之不當
30 得利。

31 四、綜上所述，兩造間之約定營運範圍應以系爭契約第一章1.2.

01 1.10記載為準，故本件原告新協議請求判決如原告訴之聲明
02 所示，非有理由，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法，經審酌後，
04 認與判決基礎之事實及結果並無影響，爰不一一贅述，併此
05 敘明。

06 據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
07 如主文。

08 中 華 民 國 111 年 2 月 21 日
09 民事第一庭 法 官 薛侑倫

10 以上為正本，係照原本作成。

11 如對判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其未
12 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
13 （均須按他造當事人之人數附繕本）。

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 111 年 2 月 21 日
16 書記官 沈詩雅