

臺灣屏東地方法院民事判決

110年度重訴字第71號

原告 屏東縣枋山鄉公所

法定代理人 洪啟能

訴訟代理人 李春慧

黃俊嘉律師

陳秉宏律師

黃郁雯律師

被告 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

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國111年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地如附圖所示編號A（廁所、面積118平方公尺）、編號B（圍牆、面積93.49平方公尺）、編號C（蓄水池、19.59平方公尺）遷讓並返還原告。

二、被告應將坐落屏東縣○○鄉○○段000地號土地如附圖所示編號D（特產中心、面積252.84平方公尺）、編號E（甕仔雞、面積662.89平方公尺）、編號F（萊爾富、588.38平方公尺）遷讓並返還原告。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新臺幣138,648元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣415,944元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第二項於原告以新臺幣277,667元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣833,000元為原告預供擔保

01 後，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、程序事項：

04 一、原告起訴是否合法：

05 (一)、被告抗辯：依兩造所訂屏東縣枋山鄉公所荊桐腳濱海遊憩區
06 農漁特產推廣中心暨海景餐廳-委託經營契約（下稱系爭委
07 託經營契約）第20.1.1條：「甲乙雙方就本契約有關之事項
08 發生爭議時，應本於誠信原則，先以協商方式達成協議解決
09 之。」、第20.1.2條：「甲乙雙方如無法以協商方式解決，
10 雙方均得提送協調委員會決議之。」、第20.2.2條：「雙方
11 就關於本契約所載事項、協調契約履行之任何爭議，於提付
12 仲裁、提起訴訟或其他救濟程序前應先依本契約約定之程序
13 提交協調委員會處理…」、第20.2.4條：「甲乙雙方之爭議
14 事項，除雙方另有約定外，經提交協調委員會協調後90日內
15 仍無法作成協調決議，或甲乙任一方不同意協調委員會所作
16 成之協調決議者，經甲乙雙方同意以仲裁方式，或由其中一
17 方依法提起訴訟解決爭議。」（見本院卷一第86頁），因原
18 告未將本件爭議提交協調委員會處理，逕行提起訴訟，有起
19 訴不備其他要件之情事等語。

20 (二)、惟查，於本件訴訟以前，原告已一再發函告知被告已違反系
21 爭委託經營契約，並限期被告改善（詳下述貳、三、(三)、
22 2.），被告則分別以110年2月9日古枋字第110020901號函：
23 「…本公司…符合契約規範與精神，本公司不再贅述…貴所
24 如尚有疑義，請依…委託經營合約第20.4條（即起訴時管轄
25 法院之相關約定）辦理」、110年2月17日古枋字第11002170
26 1號函：「…貴所如尚有疑義，請依…委託經營合約第20.4
27 條移請臺灣屏東地方法院辦理」等內容回復原告（見本院卷
28 一第431至431-2頁）。顯見本件兩造已無透過協調委員會解
29 決爭議之可能與實益。何況於本件訴訟以前，被告亦曾以系
30 爭委託經營契約之其他爭議，對原告提起履行契約訴訟，經
31 本院以109年度重訴字第136號受理，有卷附該案判決可考

（見本院卷一第435至443頁），且於提起該訴訟以前，被告亦未經由合於系爭委託經營契約附件三協調委員會組織章程規範之協調委員會協調前開事件糾紛，即逕予提起前開訴訟，可認被告自身亦無透過協調委員會解決契約紛爭之意願，是其於原告提起本件訴訟時始以此為由主張原告起訴不合法云云，難認有理由。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時，訴之聲明為：「一、被告應自坐落於屏東縣○○鄉○○段000地號（下稱793地號）土地（不含停車場）與其上建物面積共計724.9714平方公尺及屏東縣○○鄉○○段000地號（下稱790地號）土地遷讓並返還予原告。二、願供擔保，請准宣告假執行。」嗣於民國110年12月3日，本院會同屏東縣枋寮地政事務所（下稱枋寮地政）測量員到場勘測後，原告於110年4月15日具狀變更訴之聲明第一項為：「一、被告應將坐落790地號土地如枋寮地政111年2月10日土地複丈成果圖所示之地上物A（面積118平方公尺）、B（面積93.49平方公尺）、C（19.59平方公尺）遷讓並返還原告。二、被告應將坐落793地號土地如枋寮地政111年2月10日土地複丈成果圖所示之地上物D（面積252.84平方公尺）、E（面積662.89平方公尺）、F（588.38平方公尺）遷讓並返還原告。」（見本院卷一第347頁）。原告上開減縮請求應受判決事項之聲明，核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

（一）、793、790地號土地為枋山鄉所有，管理者為原告。兩造於105年12月6日簽立系爭委託經營契約，委託經營範圍為：「793地號土地內（不含停車場），已辦妥建物所有權登記，地上建築物（1F）總面積共計724.9714平方公尺（含增建之外推室內面積204.12平方公尺）及790地號土地」。亦即在793地號

01 土地上之建物有「鄉村甕缸雞」、「農產品展售中心」，在
02 790地號土地則是做「露營區」使用。

03 (二)、然於委託經營期間，被告有下列違反系爭委託經營契約情
04 事：

05 1.未依系爭委託經營契約第15.6條就鄉村甕缸雞、露營區、農
06 產品展售中心投保保險。

07 2.未經原告事前書面同意及核備，逕將部分空間轉租予訴外人
08 萊爾富國際股份有限公司（下稱萊爾富公司），違反系爭委
09 託經營契約第8.6.3條規定。

10 3.被告對於委託經營之海景餐廳，未經原告同意擅自進行整、
11 增、興建等行為，違反系爭委託經營契約第7.4.2條規定。

12 4.被告具有上開違約事由，經原告依系爭委託經營契約第17.
13 4.1條發函被告要求限期改善後，仍未見被告改善。原告遂
14 於110年3月24日發函終止系爭委託經營契約，並請被告辦理
15 移轉及返還793、790地號土地，惟迄今被告仍未返還。

16 (三)、綜上，原告已終止系爭委託經營契約，被告迄今仍占用79
17 3、790地號土地之地上物，為此，爰依民法第767條第1項前
18 段、中段規定，提起本件訴訟等語。並聲明如上開更正後之
19 聲明所示。

20 二、被告則以：

21 (一)、被告有依系爭委託經營契約向訴外人新安東京海上產物保險
22 股份有限公司（下稱新安東京保險公司）辦理投保事宜，
23 並請新安東京保險公司根據系爭委託經營契約第15.3.2.2
24 條，提出相應之保險契約，並完成投保及將保單副知原告，
25 原告未曾要求被告補正投保事宜，故被告均沿襲前例定期辦
26 理續保。另就鄉村甕缸雞商業火災險部分，已將原告補正為
27 被保險人；至於露營區實際上僅為一區域，客觀上無產品存
28 在，非屬得以投保產品意外責任險之標的；農產品展售中心
29 部分，因締約迄今均未營運，難認合於系爭委託經營契約第
30 15.3.2.2條之「營運期間」之要件，故被告未予投保。是
31 以，被告業依原告通知為具體改善作為。退步言之，縱認被

告具有系爭委託經營契約第17.4.1.2條之情形，然原告函文非屬合於系爭委託經營契約規定之限期改善通知，則依系爭委託經營契約第17.4.1.2條(1)之規定，原告應再次通知限期改善未果，始得終止契約。惟原告未再限期通知改善，逕以110年3月24日函文終止系爭委託經營契約，自不生合法終止之效力。

(二)、又參照系爭委託經營契約第8.6.1條、第8.6.3條、第17.3.1.3條等規定，可知系爭委託經營契約針對轉租範圍係屬「部分空間」抑或「全部資產」，規範程度有別。從而，被告除非有將營運資產全部轉租之情形，始應依系爭委託經營契約第17.3.1.3條得原告事前同意，轉租「部分空間」則否，僅須事後將轉租契約送交核備即足。且被告與萊爾富公司之租賃契約標的為「屏東縣○○鄉○○路○段0000號房屋左側148.98坪」（下稱系爭租賃契約），屬系爭委託經營契約第8.6.1條出租部分空間之情形，未有將全部資產轉租之情事，依約自無事前經原告同意之必要。又系爭租賃契約備註5.已載明倘系爭委託經營契約屆期未能續約，租賃契約即提前終止之旨，故租賃期間實未超過系爭委託經營契約期間，未違反系爭委託經營契約第8.6.3.1條之規定，原告應依約完成核備，難認被告有系爭委託經營契約第17.3.1.3條之違約情事。

(三)、原告於110年1月5日至海景餐廳進行視勘時，於海景餐廳施作之項目係裝修工程，並委由裝潢公司行之，顯無涉及更動海景餐廳建築結構或功能之可能，難認有何原告指稱被告對海景餐廳部分進行「拆除」作業之情事。原告據以主張終止系爭委託經營契約，自屬無據。綜上，原告提起本訴為無理由等語置辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)、原告主張793、790地號土地為枋山鄉所有，管理者為原告；

兩造於105年12月6日簽訂系爭委託經營契約，委託經營範圍為：「793地號土地內(不含停車場)，已辦妥建物所有權登記，地上建築物(1F)總面積共計724.9714平方公尺(含增建之外推室內面積204.12平方公尺)及790地號土地」。亦即在793地號土地上之建物有「鄉村甕缸雞」、「農產品展售中心」，在790地號土地則是做「露營區」使用等節，業據原告提出系爭委託經營契約、土地登記謄本、示意圖、現場照片(見本院卷一第31至131頁)為證，且為被告所不爭執，此節首堪認定。

(二)、被告未依系爭委託經營契約第15章就鄉村甕缸雞、露營區、農產品展售中心投保保險：

1.依系爭委託經營契約第15.2條：「乙方(即被告)依本契約約定投保之各類保險，其保險單及批單之副本，應於投保後之14日內提送甲方(即原告)…」、15.3.2.2條：「營運期間乙方應投保並維持下列保險：(1)財產綜合保險。(2)公共意外責任險。(3)雇主意外責任險。(4)地震及颱風險。(5)產品意外責任險。」、第15.6條：「乙方投保標的若屬甲方所有或所交付，受益人應為甲方，其餘保險之受益人則為乙方。」、第15.11.2條：「乙方…未依本契約之規定投保或維持適當之保險，除依本契約第17章缺失及違約章之規定處理外，如發生事故而受有損害者，由乙方自行負擔。」(見本院卷一第72至74頁)。

2.被告投保保險及原告命被告補正經過：

(1)被告於109年8月19日以古枋字第1090819001號函檢送予原告之保險單副本，僅包含露營區及鄉村甕缸雞之公共意外責任保險單、鄉村甕缸雞之商業火災保險單(見本院卷一第139至153頁)，惟其中鄉村甕缸雞之保險部分未將原告列為被保險人或受益人，且未投保雇主意外責任險及產品意外責任險；露營區未投保財產綜合保險、雇主意外責任險及產品意外責任險；至農產品展售中心則無投保資料。

(2)原告於110年2月5日以山鄉公字第11030225300號函要求被告

將原告列為共同被保險人，並應於文到15日內回復原告（見本院卷一第155頁）。

(3)原告再於110年3月4日以山鄉公字第11030295000號函要求被告依約辦理投保各類保險，並依系爭委託經營契約第15.11.2條及第17.4.1條限被告於110年3月20日前依約辦理，並告知屆期如未改善將依系爭委託經營契約第17.4.1.2處理（見本院卷一第159頁）。

(4)嗣被告於110年4月9日以古枋字第110040901號函檢附鄉村甕缸雞之公共意外責任保險單（原告為共同被保險人）及物品責任保險單、露營區之公共意外責任保險單、露營區及餐廳之雇主意外責任保險單（見本院卷一第161至169頁）。惟仍未完全符合系爭委託經營契約第15.3.2.2條所要求之保險險種暨依第15.6條將原告均列為被保險人或受益人。被告雖稱新安東京保險公司並無「財產綜合險」之保單可資投保、露營區並無產品故無從投保產品意外責任險等語，惟未能提出任何證據以實其說（諸如洽詢保險公司之書面文件），難認已盡其依系爭委託經營契約所應負之義務。另被告辯稱農產品展售中心並無實際營運故未投保等語，惟此部分業據原告提出現場營運狀況照片以為反駁（見本院卷一第373頁），是被告所辯，尚屬無據。

3.由上可知，被告並未完全依系爭委託經營契約第15.3.2.2投保及維持保險，屬依契約應履行而可歸責於被告未履行者，依系爭委託經營契約第17.3.1.1已構成一般違約情事。復經原告於110年2月5日、同年3月4日依系爭委託經營契約第17.4.1.1條通知被告限期改善，且已載明被告違約之具體事實、改善違約之期限、改善後應達到之標準及屆期未完成改善之處理，然被告仍未完全按照系爭委託經營契約15.3.2.2條投保保險，核屬逾期未改善，原告自得依系爭委託經營契約第17.4.1.2.(3)終止契約。

4.後被告於訴訟進行中雖提出將原告並列為被保險人之公共意外責任保險單、雇主意外責任保險單、商業火災保險單及產

01 品責任保險單（見本院卷一第401至421頁）。惟前開保險契
02 約成立或變更日期分別為110年9月13日、111年4月21日、11
03 0年10月19日、111年4月21日，顯然已逾改善違約之期限，
04 甚至在原告於110年3月24日以山鄉公字第11030361700號函
05 （見本院卷第207頁）終止系爭委託經營契約以後始予補
06 正，自不影響原告合法終止系爭委託經營契約之效力。

07 (三)、被告違反系爭委託經營契約轉租規定，且未經原告同意擅自
08 進行整、增、興建等行為：

09 1.依系爭委託經營契約第8.6.1條：「乙方得將標的部分空間
10 以租賃方式供第三人依本契約及相關法令規定合法使用。」、第8.6.3條：「乙方與第三人簽訂之租賃契約內容
11 至少應包含下列規定，並應於簽約後7日內，將契約影本送
12 交甲方核備：1.存續期間不得超過本契約期限。2.第三人及
13 乙方與其簽訂之租賃契約，應遵守並不得牴觸本契約及相關
14 法令之規定。3.本契約期限屆滿前終止時，租賃契約亦同時
15 終止…5.第三人不得轉讓其權利或轉租…」、第9.1.2條：
16 「本案主體事業以農漁特產推廣中心暨海景餐廳營運為
17 主。」、第7.4.2條：「乙方應提出整建、增建或興建之基
18 本設計送甲方同意，並依甲方同意之基本設計內容，規劃並
19 執行細部設計，並負責細部設計之結果。」（見本院卷一第
20 52、56、58頁）。由上開規定可知，原則上被告得將標的部分
21 空間轉租，並於簽訂租賃契約後7日內送交原告審核是否
22 符合相關規定；另如涉及整、增、興建等行為時須先得原
23 告同意。
24

25 2.被告轉租及整建、增建或興建經過：

26 (1)被告於110年1月4日以古枋字第1100104001號函告知原告正
27 積極規劃招募廠商中（見本院卷一第171頁）。

28 (2)原告於110年1月6日以山鄉公字第11030011000號函告知被告
29 本案主體事業以農漁特產推廣中心暨海景餐廳營運為主、與
30 第三人之租賃契約須符合系爭委託經營契約第8.6.3條規
31 定、裝修應提出整建、增建或興建之基本設計送原告同意等

節（見本院卷一第173頁）。

(3)原告於110年1月8日以山鄉公字第11030029700號函告知被告因被告對海景餐廳進行拆除作業，已違反系爭委託經營契約第7.4.2條規定，請被告立即停工，並於20日內復原（見本院卷一第201至205頁）。

(4)被告於110年1月15日以古枋字第110011501號函檢送與訴外人萊爾富公司之租賃契約、裝修平面圖予原告（見本院卷一第175至189頁）。

(5)原告於110年1月22日以山鄉公字第11030066400號函告知原告已違反系爭委託經營契約第17.3.1.3條、第8.6.3.1條、第7.4.1條、第4.2條、第9.1.2條規定，不同意被告出租予訴外人萊爾富公司（見本院卷一第191頁）。

(6)原告於110年1月26日以山鄉公字第11030092600號函告知被告應將非原告委託經營廠商所懸掛之招牌於7日內拆除，逾期將以系爭委託經營契約第17.4.1.2條、第17.4.2條論處（見本院卷一第193頁）。

(7)被告於110年1月28日以古枋字第110012801號函告知原告系爭租賃契約符合系爭委託經營契約規定等語（見本院卷一第195頁）。

(8)原告於110年2月1日以山鄉公字第11030106600號函告知被告已違約，並督促被告依前開函文履行（見本院卷一第197至198頁）。

(9)原告於110年2月8日以山鄉公字第11030236200號函告知被告將於110年2月9日起計罰違約金，並限期被告於110年3月15日前改善並回復原狀（見本院卷一第199頁）。

(10)原告於110年3月24日以山鄉公字第11030361700號函告知被告因被告違反系爭委託經營契約，原告依系爭委託經營契約第17.4.1.2.(3)終止契約（見本院卷一第207頁）。

3.由上述可知，被告將系爭委託經營契約標的部分空間轉租予訴外人萊爾富公司，然萊爾富公司屬連鎖便利超商，是否符合系爭委託經營契約第9.1.2條所訂應以農漁特產推廣中心

01 暨海景餐廳營運為主，已非無疑；再者，觀諸被告與萊爾富
02 公司間簽訂之系爭租賃契約（見本院卷一第179至184頁），
03 其租賃期間自110年2月1日起至125年1月31日止，其存續期
04 間已超過系爭委託經營契約之期限（自105年12月6日起算9
05 年11月，即至115年11月間），顯已違反系爭委託經營契約
06 第8.6.3條規定。至被告雖稱系爭租賃契約備註5已載明倘系
07 爭委託經營契約未能續約，系爭租賃契約即提前終止，因此
08 系爭租賃契約期限並未超過系爭委託經營契約云云。惟查，
09 系爭租賃契約於效力存續期間內是否提前終止，與其訂約當
10 時即約定之契約存續期限實屬二事，於被告與萊爾富公司成
11 立系爭租賃契約當時被告即已違反系爭委託經營契約第8.6.
12 3條規定，不因系爭租賃契約事後是否提前終止而有異，是
13 被告所辯，應屬無據。

14 4.再者，被告與萊爾富公司間簽訂之系爭租賃契約附件中，有
15 被告出具予萊爾富公司之工程同意書及重大工程同意書（見
16 本院卷一第187至188頁），同意萊爾富公司鋪設地磚、改建
17 壁面、外牆、廁所、樓梯、天花板等工程，實已屬系爭委託
18 經營契約第7.4.規定之「整建、增建及興建計畫」，依系爭
19 委託經營契約第7.4.2.規定應先提出基本設計送原告同意始
20 得執行。至被告辯稱其係委由裝潢公司進行，並無涉及建築
21 結構或功能之可能云云，顯與前開卷證不符，難認有理由。
22 本件原告既已於110年1月22日、2月1日、2月8日明確表明不
23 同意被告進行前開工程，被告仍任由萊爾富公司改建原海景
24 餐廳後進駐營運，亦經本院赴現場勘驗屬實，並有現場照片
25 存卷可考（見本院卷一第307至318頁），屬被告未經原告事
26 前同意，而對計畫營運資產作重大變更，以及擅將計畫營運
27 資產為轉讓、出租、設定負擔或其他處分行為，依系爭委託
28 經營契約第17.3.1.2條、第17.3.1.3條已構成一般違約情
29 事。復經原告屢次通知被告限期改善，然被告仍未改善，原
30 告自得依系爭委託經營契約第17.4.1.2.(3)終止契約。

31 (四)、準此，被告未依系爭委託經營契約投保保險、違反系爭委託

01 經營契約轉租規定，且未經原告同意擅自進行整、增、興建
02 等行為，依系爭委託經營契約第17.3.1條屬可歸責予被告之
03 違約情事，經原告依第17.4.1.1條限期被告改善仍無效果
04 後，自得依第17.4.1.2.(3)終止契約。

05 (五)、原告得否請求被告遷讓並返還地上物：

06 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
07 對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項前
08 段、中段定有明文。又所有權物上請求權之相對人，除直接
09 占有人外，尚包括間接占有人，如貸與人、出租人等（最高
10 法院87年度台上字第946號判決意旨參照）。

11 2.經查，793、790地號土地上現有如附圖所示編號A（廁所、
12 面積118平方公尺）、編號B（圍牆、面積93.49平方公
13 尺）、編號C（蓄水池、面積19.59平方公尺）、編號D（特
14 產中心、面積252.84平方公尺）、編號E（甕仔雞、面積66
15 2.89平方公尺）、編號F（萊爾富、面積588.38平方公尺）
16 等地上物等節，有勘驗筆錄、現場照片及枋寮地政111年2月
17 10日屏枋地二字第11130079500號函附之土地複丈成果圖附
18 卷可佐（見本院卷一第307至318、327至329頁），堪認屬
19 實。

20 3.系爭委託經營契約既經原告合法終止，業如上述，則被告占
21 用前開地上物已無合法權源，原告自得依民法第767條第1項
22 前段、中段規定請求被告遷讓並返還之。另被告雖已將如附
23 圖所示編號F部分出租予訴外人萊爾富公司，惟依民法第941
24 條規定，被告亦屬間接占有人，則依前引最高法院判決意
25 旨，被告仍得為民法第767條第1項所有權物上請求權之相對
26 人，附此說明。

27 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、中段規定，請求
28 被告應將坐落790地號土地如附圖所示編號A（廁所、面積11
29 8平方公尺）、編號B（圍牆、面積93.49平方公尺）、編號C
30 （蓄水池、19.59平方公尺）遷讓並返還原告，暨將坐落793
31 地號土地如附圖所示編號D（特產中心、面積252.84平方公

01 尺)、編號E(甕仔雞、面積662.89平方公尺)、編號F(萊
02 爾富、588.38平方公尺)遷讓並返還原告，為有理由，應予
03 准許。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，
04 核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

05 五、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
06 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 111 年 10 月 11 日
09 民事第一庭 法 官 林政斌

10 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 10 月 11 日
16 書記官 戴仲敏