

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北訴字第46號

原告 國立臺灣大學

法定代理人 陳文章

訴訟代理人 楊玉苓

陳琬渝律師

嚴紹瑜律師

被告 華擘文創投資開發有限公司

法定代理人 孫方晨

訴訟代理人 孫志成

王東山律師

複代理人 許富雄律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國一百一十二年四月二十日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○地號，門牌號碼臺北市○○區○○街○巷○號之房地返還原告。

被告應自民國一百一十年九月十五日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣壹拾壹萬陸仟元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬柒仟參佰參拾伍元由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元為被告供擔保後得假執行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告按月以新臺幣參萬玖仟元為被告供擔保後得假執行。但被告如按月以新臺幣壹拾壹萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

01 事實

02 甲、原告方面：

03 一、聲明：(一)被告應將坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○  
04 地號，門牌號碼臺北市○○區○○街○巷○號之房地（下稱  
05 系爭房地）返還原告；(二)被告應自民國一百一十年八月十五  
06 日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告新臺幣（下同）十一  
07 萬六千元，及自一百一十年八月十五日起至遷讓房屋之日  
08 止，給付每日二千元之懲罰性違約金予原告；(三)被告應按附  
09 表所示內容，給付原告二十三萬二千元，並給付自應繳日期  
10 起算之滯納金及懲罰性違約金；(四)如獲勝訴判決，原告願供  
11 擔保請准宣告假執行。

12 二、陳述略稱：

13 (一)緣原告於一百零五年一月十三日與被告華擘文創投資開發有  
14 限公司簽訂國立臺灣大學歷史建築使用契約書（下稱系爭契  
15 約），約定由原告將系爭房地提供予被告使用，被告須依文  
16 化資產保護法等相關法令及系爭契約約定使用系爭房地。詎  
17 被告於契約期間有諸多重大違約及違約行為，經原告多次催  
18 告仍未改善，爰依民法第七百六十七條第一項及系爭契約第  
19 十三條約定，請求被告應交還系爭房地給原告，及依民法第  
20 一百七十九條之規定，請求被告應返還原告相當租金之利  
21 益，另依系爭契約第十三條規定，請求自一百一十年八月十  
22 五日起至返還房地之日止，每日二千元之懲罰性違約金，並  
23 依系爭契約第六條第三項、第十四條規定，請求被告給付場  
24 地使用費、滯納金及懲罰性違約金。

25 (二)茲就本件被告於系爭契約期間之違約行為，分述如下：

26 (1)被告嚴重拖延整修工程遲未營運，經原告多次催促仍未改  
27 善，亦拖延臺北市政府文化局（下稱文化局）要求緊急搶  
28 修計畫之修正，截至本案起訴時已逾契約約定整修期間完  
29 工日長達四十三個月餘，顯已違反系爭契約第五條第一、  
30 二項之規定：

31 ①原告於一百零五年十二月十四日即點交系爭房地予被

告，被告依系爭契約第五條第一項約定，應於點交日起算十四個月內（即一百零七年二月十四日前）完成整修，惟經原告促請被告應盡速完工並給予相當期限改正，被告仍拖延整修工程且延遲營運，截至原告起訴時已逾系爭契約規定之完工日長達四年餘，實已違反系爭契約第五條第一、二項約定，原告得依系爭契約第十四條第一項約定要求被告繳納懲罰性違約金每件每日二千元整至改善為止。

②原告已就被告前述違約情況，促請被告應盡速完工並給予相當期限改正，且因被告疏失導致系爭歷史建築發生火災後文化局亦多次要求被告應盡速提報緊急搶修計畫等內容以利辦理系爭房地竣工查驗（本件房屋係屬文化資產保存法中規範之歷史建築，相關計畫須經過主管機關文化局之核准後始得為之），被告仍多所延宕，導致被告迄今仍未完成系爭房地之整修及修復工程：

1.被告按系爭契約規定，應於一百零七年二月十四日完成整修，原告於預定完工日後即多次與被告聯繫，提醒被告應完工期限且欲查核系爭房地之完工狀況，自一百零七年三月、四月、五月、六月、八月、十一月間多次以電子郵件聯繫被告，欲約安排定現場查核時間，然被告卻未予回覆，甚至經原告經營管理組承辦人至系爭房地現場按多次電鈴被告仍未應門，況且被告於此期間另有於系爭房地養狗，導致夜晚狗吠聲擾鄰之問題，經原告多次反映卻不願解決，可見原告就被告拖延完工期限之違約情事，實先以善意溝通之方式擬以解決，原告多次以電話、電子郵件先行約定查核時間，然被告卻無任何友善回應或改善之舉。

2.嗣因被告遲未改正拖延完工之違約行為，原告陸續於一百零八年九月十六日發函促請被告應盡速依文化資產保存法等相關法令進行整修，提醒被告應掌握整修工期；又於一百零九年一月七日再次發函，說明因經

原告現場查核，整修工程似已近尾聲，要求被告確實檢討，並務必依文化局核定之計畫書圖進行本件歷史建築之整修，至一百零九年三月十九日又再度發出校總字第1090017128號函予被告，要求被告應於一百零九年四月一日前完成系爭房地整修工程，以結束整修期間盡快營運，被告若遲未改善則應按系爭契約第十四條第一項約定，每日處以二千元之懲罰性違約金，並得按日連續處罰直至改善為止，然被告經原告多次催告，仍未於期限內完成整修工程。

3.後因被告違反系爭契約第七條善良管理人注意義務導致一百零九年三月三十日系爭房地增建部分發生火災，故被告整修期限又再度延宕，文化局針對被告疏失造成火災損害歷史建築一事，發文於一百零九年四月九日要求被告應於一個月內提報緊急搶修計畫；原告代轉文化局前述函文，並要求被告應於緊急搶修計畫核准後，如期完成修復工程並報文化局查驗，被告雖於一百零九年四月二十九日檢送緊急搶修計畫，然被告並未完成系爭房地之修復工程，再度延遲系爭契約第五條第一項所約定之整修義務。

4.文化局於一百零九年五月二十二日審查後要求被告應修正緊急搶修計畫，並先送原告審查後再至文化局複查，須於四十五天內完成修正，原告於一百零九年七月十日收受被告修正版之緊急搶修計畫後，提出修正意見，然被告卻未配合修正，於一百零九年八月二十七日檢送予文化局，文化局則於一百零九年九月七日要求被告應二周內再次修正緊急搶修計畫後提送至文化局審議。

5.然被告陸續於一百零九年九月二十五日、一百零九年十一月二十日、一百零九年十二月十一日依文化局要求，數次修正緊急搶修計畫並提送予文化局，直至一百零九年十二月二十四日文化局始核准被告之緊急搶

修計畫，可見因被告違反系爭契約善良管理人注意義務而發生火災，致原已遲延之整修完工期限多次延宕，且被告後續亦未盡速依文化局修正意見辦理緊急搶修計畫之修正，拖延緊急搶修計畫之核准，迄今仍未完成系爭房地之整修及修復工程，被告違反系爭契約第五條第一、二項之約定甚明。

③另被告辯稱原告知悉本案建築整修進度，被告就本案建築整修並無拖延，且依契約精神，預期整修期間有超過十四個月之可能，被告迄今無法營運、無法達到預期效益係受有莫大損害，原告竟反以被告無法行使營運之權利作為終止契約之事由云云，顯與事實不符。

④蓋原告自知悉被告就系爭房地整修進度嚴重延宕，只能一再促請改善，此屬系爭房地出租人之權利，無從作為被告惡意拖延不完成整修工程之正當理由，且原告已提出諸多書面證據顯示被告實際上嚴重拖延整修義務且經原告多次催促仍未改善，被告稱契約精神已預期整修期間有超過十四個月之可能等云云，實屬臨訟詭辯、荒誕無稽之詞，被告所為實已違反系爭契約第五條第一、二項規定，情節重大，原告據此終止契約並請求損害賠償於法有據。

(2)被告未依一百零五年因應計畫內容妥善設置消防設備配置，亦未妥善管理系爭房地，且於珍貴歷史建築中堆放雜物、老舊電器，導致在原告催告整修期間屆至前二天致系爭房地遭遇火災，珍貴歷史建築因此發生嚴重毀損，被告實際負責人孫志成亦經本院刑事庭判決成立刑法失火罪，而火災發生後被告亦未依文化局要求之時限內提送變更後之因應計畫，更嚴重遲延文化局如期設置保全系統及補附建物災害保單之要求，被告前述行為顯然未盡善良管理人之注意義務保管維護系爭房地，違反系爭契約第五條第一項與第七條第三項規定，視同重大違約：

①依系爭契約第五條第一項約定，被告應依古蹟修復及再

利用辦法第四條規定辦理經文化局審議通過之內容整理  
維修系爭房地，則被告應遵循一百零五年因應計畫對系  
爭房地進行管理維護，其中包含文化資產特性及再利用  
適宜性分析、土地使用因應措施、建築管理及消防安全  
因應措施、結構與構造安全及承載量分析、修復工程預  
算、緊急應變計畫、日常維護計畫等內容。

②惟被告並未依一百零五年因應計畫辦理修繕及配置消防  
設備，且有對系爭房地管理不當之疏失，方導致系爭房  
地於一百零九年三月三十日發生火災，後續亦未依文化  
局要求如期設置保全系統及補附建物災害保單：

1.原告多次由經營管理組承辦人口頭、電子郵件、原告  
數份公文催告被告應盡速完成系爭房地之整修外，另  
於一百零九年三月十九日發函要求被告應於一百零九  
年四月一日前完成系爭房地整修工程，以結束整修期  
間盡快營運，否則將按系爭契約處以懲罰性違約金，  
已如前述。

2.然於原證九函文所定整修期限（即一百零九年四月一  
日）屆至前二日即一百零九年三月三十日，系爭房地  
之增建部分（儲藏室）約於當日上午八時十分突然起  
火燃燒，後於八時五十分左右遭撲滅，原告當日接獲  
通知便立刻前往系爭房地查看，發現系爭房地遭被告  
堆疊雜物，具有珍貴文化資產身分之歷史建築遭火災  
燃燒，各處皆有燻黑痕跡，木架亦已碳化，被告顯未  
善盡歷史建築之管理維護義務。

3.被告固辯稱系爭房地係因不明原因發生火災、起火原  
因未經專業鑑定單位進行鑑定；而就管理維護計畫來  
說，被告已收受文化局一百零九年九月二日北市文化  
文資字第10930276231號之同意備查函，非如原告所  
稱始於一百零九年十二月二十四日取得文化局核准，  
原告稱被告違反系爭契約第五條第一項與第七條第三  
項規定且構成重大違約，並以此作為終止契約事由，

01 非法所許等云云。然系爭房地發生火災一案由臺灣臺  
02 北地方檢察署（下稱臺北地檢署）偵查後，認定被告  
03 訴訟代理人孫志成未盡建築物電器設備之安全維護及  
04 定期檢修注意義務，導致電源線短路引燃周邊可燃物  
05 品進而引發火災並燒毀木櫃、木製家具、抽油煙機及  
06 天花板等物，以刑法第一百七十五條第三項失火燒毀  
07 住宅等以外之物罪嫌起訴，經本院刑事庭審理後以本  
08 院一一一年度易字第一三五號刑事判決，判處被告訴  
09 訟代理人孫志成犯失火燒毀物品罪，並有華生水資源  
10 股份有限公司（下稱華生水資源公司）一百一十一年  
11 十一月八日函佐證，足見原告以被告逕自使用老舊電  
12 器而未留意電線負載過高一事，認被告就系爭房地顯  
13 有管理不當違失，依系爭契約第五條第一項及第七條  
14 第三項規定終止契約，實屬合法有據。被告迄今仍欲  
15 將管理維護不當造成失火之責任推卸給他人，益證原  
16 告終止契約據以求償實乃必要且合法正當。

17 4.基上，由被告訴訟代理人孫志成另案涉犯公共危險罪  
18 刑事判決已認定系爭房地增建部分發生火災可歸責於  
19 被告管理維護不當之過失，足證原告於起訴狀以被告  
20 逕自使用老舊電器而未留意電線負載過高一事，認被  
21 告顯然未盡善良管理人之注意義務保管維護系爭房  
22 地，依系爭契約第五條第一項及第七條第三項約定終  
23 止契約，實屬合法有據。

24 5.此外，火災發生當日，文化局即辦理「歷史建築青田  
25 街九巷四號火災應變處理小組會勘」，並有會勘紀  
26 錄，經出席委員會勘與意見整合，發現起火原因應為  
27 被告放置廚房之小冰箱電器老舊導致，委員明確指出  
28 「起火原因為廚房小冰箱負載過高，電源自燃。」、  
29 「起火點為位於增建附屬設施茶水間的小冰箱，電器  
30 老舊自燃。」、「茶水間內老舊冰箱自燃。老舊電  
31 器、電線負載應確實總檢討」，且受火災波及增建部

分之廚房、辦公室之鋼瓦屋頂及木架，同時發現施工材料遭被告任意堆置，應予移除，否則影響逃生空間及路線，被告應依文化資產保存法第二十七條規定，於災後三十日內提出緊急搶修計畫及管理維護計畫，包含電器使用安全計畫及消防安全保全計畫之補充，以盡珍貴歷史建築之管理維護責任。

6.文化局復於一百零九年四月九日發函予被告並副知原告，要求被告應於一個月內提報緊急搶修計畫，而相關建築竣工及許可使用查驗應待緊急搶修計畫修復完成後再續行辦理。

7.針對文化局所要求被告提出之火災緊急搶修計畫，被告卻遲遲無法提出符合文化局標準之計畫內容，故文化局遂於一百零九年五月二十二日召開「本市○○○街○巷○號緊急搶修計畫審查會議」，出席委員指出「被告原提之計畫內容，缺漏甚多，僅有概述型內容卻無詳細圖說，包含施工機具、品質標準、施工抽查等表單，否則無法掌握修復之正確性；火災調查內容亦多有欠缺，被告須補充火災發生細節、損害調查、修復內容、毀損圖說等，且被告編列之機電工程預算非針對遭受火災之緊急搶修」，因有上述諸多缺失，故文化局審查被告緊急搶修計畫不通過，要求被告應重新書寫再予提送審查。

8.後續被告陸續於一百零九年七月、九月、十一月、十二月數度修正緊急搶修計畫內容，惟皆無法達到文化局之標準，遲至一百零九年十二月二十四日文化局始審查通過，因而更加導致系爭房地之整修工程延宕，可見因被告違反系爭契約善良管理人注意義務而發生火災，且被告後續亦未盡速依文化局修正意見辦理緊急搶修計畫之修正，拖延緊急搶修計畫之核准，迄今仍未依文化局核定之圖說完成整修及修復工程。

9.文化局於一百零九年十二月三十日發函，要求被告應



01 依文化局核准之一百零五年因應計畫辦理歷史建築整  
02 修工程，如有變更則須檢送規劃設計暨因應計畫變更  
03 予文化局再行審查，並應請於文到一個月內提送。因  
04 前述經文化局核准之一百零五年因應計畫中，包含文  
05 化資產之特性、再利用適宜性分析；土地使用之因應  
06 措施；建築管理、消防安全之因應措施；結構與構造  
07 安全及承載量之分析；其他使用管理之限制條件等內  
08 容，文化局於審查前述因應計畫前，已會同歷史建築  
09 所在地之土地使用、建築及消防主管機關查驗，確認  
10 通過後始許可被告依因應計畫內容使用，故被告本應  
11 依一百零五年因應計畫之內容執行，倘若被告確實為  
12 之，則可大為降低系爭房地發生火災之可能性，可見  
13 被告未確實依一百零五年因應計畫辦理修繕及配置消  
14 防設備，又逕自使用老舊電器而未留意電線負載過高  
15 一事，對系爭房地顯有管理不當違失，導致系爭房地  
16 於一百零九年三月三十日發生火災之嚴重損害。

17 10.另文化局因本件系爭房地遭受火災一事，於一百零九  
18 年九月二日發函，提醒系爭房地上應建置完整保全系  
19 統，並補附建物災害保險單據，惟歷經半年多，被告  
20 始完成前述文化局要求，於一百一十年三月三十一日  
21 檢附北市府消防局安全設備檢修申報受理單及保全開  
22 通證明文件予原告，實延宕過久，顯見被告未善盡系  
23 爭房地之管理維護義務。

24 11.綜上，因被告未依一百零五年因應計畫內容辦理消防  
25 設備配置，亦未妥善管理系爭房地，於系爭房地內任  
26 意堆置雜物、老舊電器方造成系爭房地遭遇火災，使  
27 珍貴歷史建築遭受不可逆之損害，後續未依文化局要  
28 求之時限內提送變更後之因應計畫，亦嚴重遲延文化  
29 局如期設置保全系統及補附建物災害保單之要求，實  
30 未盡善良管理人之注意義務保管維護系爭房地，違反  
31 系爭契約第五條第一項與第七條第三項規定，已構成

01 重大違約。

02 ③另依文化資產保存法第二十七條第一項規定，被告應於  
03 火災災後三十日內提報古蹟緊急搶修內容並經文化局核  
04 准，然被告卻遲延近八個月始取得文化局「緊急搶修計  
05 畫」之核准，亦延宕半年多始完成文化局一百零九年九  
06 月二日函文中有關完整保全系統建置等之要求，現更於  
07 書狀將前述火災災後作為拿來辯稱自己在火災前即已善  
08 盡善良管理人注意義務，更將文化局一百零九年九月二  
09 日函文同意備查之「管理維護計畫」、文化局一百零九  
10 年十二月二十四日核准之「緊急搶修計畫」此二不同事  
11 物混為一談，企圖營造被告有盡力配合文化局要求或盡  
12 善良管理人注意義務之假象：

13 1.「管理維護計畫」係依文化資產保存、古蹟管理維護  
14 辦法前開相關規定所需提送予文化局備查之計畫，內  
15 容涉及系爭歷史建築概況、管理維護組織及運作、日  
16 常保養及定期維修、使用或再利用經營管理、防盜、  
17 防災、保險、緊急應變計畫等相關日常管理維護事  
18 務，除了於系爭歷史建築指定為古蹟後六個月內訂定  
19 管理維護計畫並提送文化局備查外，應每五年檢討一  
20 次同時送文化局備查，可知「管理維護計畫」係屬歷  
21 史建築例行性、日常性管理維護事項，此與火災災後  
22 修復之「緊急搶修計畫」內容不同，係屬二件截然不  
23 同之事。

24 2.至系爭火災災後之「緊急搶修計畫」部分，係指依文  
25 化資產保存法第二十七條第一項規定，因重大災害  
26 （如：火災）而應於災後三十日內提報古蹟緊急搶修  
27 內容，且須經過文化局核准之計畫。文化局亦於一百  
28 零九年四月九日以北市文化文資字第1093003834號發  
29 函，足見依文化資產保存法第二十七條規定及文化局  
30 函文之要求，被告應依文化局標準於災後一個月內提  
31 出火災緊急搶修計畫，後續依經核准之緊急搶修計畫

內容待修復完成後，再檢送竣工圖等文件辦理整修工程之竣工查驗，惟被告卻嚴重遲延，未能如期執行辦理。

3.被告所援引文化局一百零九年九月二日北市文化文資字第10930276231號之同意備查函，其內容係為「有關本市○○○○○○○○街○巷○號」管理維護計畫，本局同意備查，請於一百零九年九月十五日前檢送五份計畫以辦理用印事宜。」、「有關保全系統請盡速委託辦理，並請補附建物災害保險單據。」，前開函文與系爭火災災後應提出之「緊急搶修計畫」並無關連，而原告於一百零九年九月七日以校總字第1090076324號函函轉前開文化局函文予被告，提醒被告「於一百零九年九月十五日前檢送五份管理維護計畫至文化局辦理用印事宜，另請於前開期限內完成裝設保全系統並檢附建物災害保險單據證明予本校及文化局。」，然歷經半年多，被告始完成前述文化局要求，遲於一百一十年三月三十一日檢附北市府消防局安全設備檢修申報受理單及保全開通證明文件予原告，明顯延宕過久，足見被告以管理維護計畫之同意備查混淆緊急搶修計畫之核准，企圖營造被告有盡力配合文化局要求等假象，實則於一百零九年三月三十日之火災發生後仍持續未改善其履約態度，並未善盡系爭房地之管理維護義務，至為明確。

④綜上，系爭房地於一百零九年三月三十日遭遇火災，已經臺北市政府消防局火災調查科鑑定調查，起火原因可歸責於被告，並由本院刑事庭審理後亦認被告就系爭房地發生火災一事具有過失，可見被告未善盡管理人責任致文化古蹟失火燒毀，違反系爭契約第五條第一項與第七條第三項規定至為明確，原告據此終止系爭合約實屬合法有據。而火災發生後，被告遲延逾八個月之久始取得文化局就火災災後「緊急搶修計畫」之核准，又延宕

01 半年餘始提供消防局安全設備檢修申報受理單及保全開  
02 通證明文件，益證被告於一百零九年三月三十日火災發  
03 生後仍未善盡對系爭房地之管理維護義務，現被告卻魚  
04 目混珠，將火災災後之作為拿來辯駁其有善盡善良管理  
05 人注意義務，更將內容完全不同、係屬二事之文化局一  
06 百零九年九月二日函文同意備查之「管理維護計畫」、  
07 文化局一百零九年十二月二十四日核准之「緊急搶修計  
08 畫」混為一談，企圖營造被告有盡力配合文化局要求之  
09 假象，被告所辯核無足採。

10 (3)被告遲未繳納一百一十年四月、六月、七月之場地使用  
11 費，違反系爭契約第六條第一項約定，視為重大違約，況  
12 被告始終未達成原告一百一十年三月二日校總字第110000  
13 8426號函所示「於一百一十年四月三十日前完成修復及再  
14 利用工程改正且經原告確認，並報文化局竣工查驗」之條  
15 件，被告無權主張免繳一百一十年四月份場地使用費，被  
16 告抗辯實不足採：

17 ①被告依系爭契約第六條第一項約定，本應於一百一十年  
18 四月五日前繳納一百一十年四月場地使用費予原告，然  
19 被告向原告申請暫停使用系爭房地而不願繳納場地使用  
20 費，原告已於一百一十年三月二日以校總字第11000084  
21 26號函表示不同意被告暫停使用系爭房地之申請，而被  
22 告若達成「於一百一十年四月三十日前完成修復及再利  
23 用工程改正且經原告確認，並報文化局竣工查驗」之條  
24 件，始得免繳四月份場地使用費，否則應於一百一十年  
25 五月五日前繳清。

26 ②然被告稱一百一十年四月十六日已與文化局至本案建築  
27 現場確認修復及再利用工程改正事宜等云云，係被告向  
28 市議員陳情，就系爭房地申請使用許可一事辦理現場會  
29 勘，當日文化局有派員出席，議員召開之陳情會議結論  
30 係「請華擘文創公司依規定辦理申請使用許可」，此與  
31 被告得否免繳一百一十年四月份場地使用費無關，被告

也未達成前述「於一百一十年四月三十日前完成修復及再利用工程改正且經原告確認，並報文化局竣工查驗」之免繳一百一十年四月份場地使用費條件。

③後續被告於一百一十年四月二十九日以華文字第11004002號函再次向原告請求免繳場地使用費，然原告並未同意。被告復稱四月三十日原告曾告知「五月三十一日前提送竣工商及消防許可函予文化局申請竣工查驗，否則原告將依…向被告請求繳納四月份場地使用費」等云云，實與前述原證十八之原告函文內容不符，被告亦無提出相關書面紀錄以資佐證，顯見僅是被告之臨訟空言，不值採信。另依原告一百一十年八月十三日校總字第1100053639號函，可見原告從未同意被告可免繳一百一十年四月份之場地使用費。

④此外，被告復稱其於一百一十年五月三十一日提送系爭房地相關圖說及通過北市府消防局消防安全檢查紀錄表予文化局一事，不僅未副知原告，其前述提送內容亦與原告同意免繳四月份場地使用費之條件不同，被告一再閃避其應履行之契約義務而以張冠李戴、混淆視聽之方式詭辯，謊稱本案原告有同意被告免繳一百一十年四月份場地使用費之假象，實嚴重違反契約規定且毫無悔意。

⑤就一百一十年六、七月份場地使用費之部分，依系爭契約第六條第一項規定，本應分別於一百一十年六月五日、一百一十年七月五日前繳納一百一十年六、七月場地使用費予原告，被告遲未繳納已屬違約，原告於一百一十年七月九日發函主張自一百一十年八月一日起依系爭契約第十二條約定終止契約關係，於法有據，並無違誤。因契約終止並不影響先前之權利義務（即被告依約應繳納之場地使用費義務仍然存在），原告善意念及新冠肺炎疫情影響商家企業，方於一百一十年八月十三日校總字第1100053639號函表示考量嚴重特殊傳染性肺炎

01 疫情影響，將系爭房地之一百一十年六、七月場地使用  
02 費減免百分之五十，此與被告先前諸多違約事由致原告  
03 終止系爭契約無涉，被告稱其無所適從等言，僅是臨訟  
04 辯詞，要非可採。

05 ⑥準此，依系爭契約第六條第一項約定，被告本應分別於  
06 一百一十年四月五日、一百一十年六月五日、一百一十  
07 年七月五日前繳納一百一十年四、六、七月場地使用費  
08 予原告，被告遲未繳納已屬違約，後原告針對被告暫停  
09 使用系爭場地不願繳納場地使用費之申請，已明確以一  
10 百一十年三月二日校總字第1100008426號函回覆，除非  
11 被告達成「於一百一十年四月三十日前完成修復及再利  
12 用工程改正且經原告確認，並報文化局竣工查驗」之條  
13 件始得免繳一百一十年四月份場地使用費，惟被告自始  
14 未達成上述條件，本無從主張免繳一百一十年四月份之  
15 場地使用費，再者，原告復於一百一十年八月十三日校  
16 總字第1100053639號函明確重申上述事實，被告卻一再  
17 閃避其應履行之契約義務，且企圖營造本案原告有同意  
18 被告免繳一百一十年四月份場地使用費之假象、誣稱遭  
19 終止系爭契約謬然無所適從等云云，實嚴重違反系爭契  
20 約約定。

21 ⑦綜上，被告迄今仍未繳納一百一十年四月、六月、七月  
22 等三個月之場地使用費，已違反本契約第六條第一項約  
23 定構成重大違約甚明。且因被告重大違約及違約行為，  
24 原告已於一百一十年八月一日終止系爭契約並通知被告  
25 限期繳清積欠費用、返還系爭房屋予原告，然被告迄今  
26 仍拒絕配合，持續無權占有本件國有土地且未清償任何  
27 積欠費用，爰原告分別於一百一十一年一月五日、一百  
28 一十一年二月十日、一百一十一年三月九日、一百一十  
29 一年五月五日及一百一十一年五月三十一日發函要求被  
30 告立即返還系爭房屋並繳納積欠費用，惟被告又於一百  
31 一十一年一月十二日、一百一十一年三月十八日函復，

01 稱原告終止契約於法無據等云云，後續亦無任何改善之  
02 舉。

03 (三)另被告於文化局第一次依古蹟管理維護辦法進行歷史建築訪  
04 視查核時，拒絕開門協助引導，縱於第二次文化局訪視時配  
05 合開門，惟二次訪視皆收受文化局諸多有關「無妥善管理維  
06 護」之不良評核意見，顯見被告迄今仍拒絕返還系爭房屋、  
07 違法強占本件國有土地及其上歷史建築，且未清償任何積欠  
08 費用，持續無權占用系爭房屋，且未就具備珍貴歷史建築資  
09 格之系爭房屋妥善管理維護，在在受到主管機關文化局之指  
10 正，此不良管理維護行為已破壞系爭房屋文化資產價值甚  
11 鉅，亦將造成原告於後續維護房屋狀態之大量額外成本，嚴  
12 重侵害原告權益：

13 (1)本案系爭房屋屬於文化資產保存法所訂定之歷史建築，文  
14 化資產保存法之主管機關即文化局依古蹟管理維護辦法，  
15 將定期就系爭房屋實施歷史建築之管理維護查核會勘。本  
16 案自原告於一百一十年八月一日終止系爭契約後，文化局  
17 辦理二次查核會勘，現就二次會勘情形說明如後。

18 (2)一百一十一年三月二十二日，文化局第一次管理維護查核  
19 會勘：

20 ①依文化局一百一十一年二月二十三日北市文化文資字第  
21 0000000000號函中說明，文化局委託社團法人台灣歷史  
22 資源經理學會辦理臺北市文化資產訪視查核，訂於一百  
23 一十一年三月二十二日就本案系爭房屋進行建物管理維  
24 護現況等事項之訪視，原告身為管理人應予出席，被告  
25 身為系爭房屋現占用人應協助開門並引導，以利文化局  
26 訪視順利進行。

27 ②然被告於收受原告轉呈前開文化局訪視之函文後，竟於  
28 一百一十一年三月十八日回函拒絕配合文化局之訪視，  
29 稱將以書面說明進行查核等云云，於一百一十一年三月  
30 二十二日訪查當日拒絕開門，使文化局評核委員無法進  
31 入而無從完成訪視委員評核表，且稱將向文化局陳報現

01 況並以書面說明進行審核，然經原告洽詢文化局，文化  
02 局表示並未收受被告所提之書面資料，可見被告稱將提  
03 供書面說明予文化局等云云，顯非事實。

04 ③依原證三十二之文化局訪視委員評核表之評核意見，顯  
05 見被告無權占用系爭房屋、積欠費用外，亦無就具備歷  
06 史建築身分之系爭房屋進行妥善管理維護，更阻礙文化  
07 局依法訪視查核行程。

08 (3)一百一十一年六月二日，文化局第二次管理維護查核會  
09 勘：

10 ①文化局後續以一百一十一年五月十八日北市文化文資字  
11 第0000000000號函通知原告，訂於一百一十一年六月二  
12 日由文化局再次進行系爭房屋之管理維護查核會勘，並  
13 明確要求系爭房屋之管理人（即原告）、使用人（即被  
14 告）應出席說明，並協助開門事宜。

15 ②而一百一十一年六月二日當天，文化局委員及主持人  
16 （即文化局副局長）訪視系爭房屋狀況後，認定現場管  
17 理維護未確實執行，庭院落葉當天才派人清掃，看似有  
18 管理維護，惟進入系爭房屋內部檢視後，發現木地板有  
19 凹陷、溼氣重、天花板有水漬、油漆有色差等狀況，管  
20 理維護未確實執行，同時依文化資產保存法第三十一條  
21 第一項之規定，向被告提出「現場未見無障礙設施，如  
22 何服務行動不便之民眾？」之質疑。

23 ③再依當日管理維護查核會勘記錄草稿中，最終會勘結論  
24 提出「管理維護日常保養改善」、「管理維護維修改  
25 善」、「修復及再利用計畫補遺、規劃設計及因應計畫  
26 變更」等項目之限期改善要求。

27 ④文化局於本次現勘結束後，提出前述限期改善之要求，  
28 若逾期未改善，文化局得依文化資產保存法第二十八  
29 條、第一百零六條之規定處罰。

30 (4)基上，被告於文化局第一次依古蹟管理維護辦法相關規定  
31 進行歷史建築訪視查核時，拒絕開門協助引導，縱於第二



01 次文化局訪視時配合開門，惟二次訪視皆收受文化局之諸  
02 多不良評核意見，顯見被告不僅拒絕返還系爭房屋，違法  
03 強占本件國有土地及其上歷史建築，且未清償任何積欠費  
04 用，持續無權占用系爭房屋迄今以外，亦未就具備珍貴歷  
05 史建築資格之系爭房屋妥善管理維護，在在受到主管機關  
06 文化局之指正，此不良管理維護行為已破壞系爭房屋文化  
07 資產價值甚鉅，亦將造成原告於後續房屋狀態之大量額外  
08 成本，嚴重侵害原告及國有權益。

09 (四)基於前述被告重大違約及違約行為，原告已於一百一十年八  
10 月一日終止系爭契約並通知被告限期繳清積欠費用及返還系  
11 爭房地予原告，然被告拒絕配合，仍持續無權占有且未清償  
12 任何積欠費用，原告提起本訴均屬合法有據：

13 (1)依系爭契約第十二條、第十三條規定，針對被告前述重大  
14 違約及違約行為，原告得逕行終止契約，且被告應將系爭  
15 房地恢復原狀交還予原告，否則應繳納場地使用費及懲罰  
16 性違約金予原告。

17 (2)針對被告前揭重大違約及一般性違約事由，因原告多次催  
18 告被告仍未配合改善，原告便於一百一十年七月九日發  
19 函，主張自一百一十年八月一日起依系爭契約第十二條規  
20 定終止契約關係，並要求被告應依系爭契約第十三條規定  
21 返還系爭房地並繳納應繳之場地使用費、懲罰性違約金、  
22 滯納金及應給付原告之各項費用。

23 (3)被告於同年七月二十九日回函略以原告終止契約於法不  
24 符，且就原告向被告請求之場地使用費等被告應繳納費  
25 用，欲以履約保證金及對原告所得請求之損害賠償金額為  
26 抵銷云云。

27 (4)復經原告於同年八月十三日再次函覆，說明原告已合法終  
28 止契約，況已同時考量嚴重特殊傳染性肺炎疫情影響，將  
29 系爭房地之一百一十年六、七月場地使用費減免百分之五  
30 十，並重申被告應如期返還系爭房地並繳納積欠費用予原  
31 告，否則原告即採取法律動作。

01 (5)被告復於同年九月二日回函，拒絕原告要求，並表示原告  
02 損害被告依契約之營運權益，將依法向原告求償等云云。

03 (6)是原告為催告被告返還系爭房地並繳納積欠費用等事宜，  
04 已依系爭契約上所載地址，發函終止契約並通知被告限期  
05 繳清及搬遷，然被告卻置之不理，於租約終止後，仍持續  
06 無權占有原告管有之系爭房地，且未清償積欠費用，原告  
07 不得已只能依法提起本件訴訟維護權益。

08 (五)有關地價稅跟本案終止契約事由毫無關連，被告主張超過整  
09 修期非屬契約終止事由，然被告超過整修期一事違反系爭契  
10 約第五條第一項及第十四條第一項未限期改正之規定，原告  
11 終止契約之事由實屬有據，關於被告所稱失火原因調查中一  
12 事誠如前述，原證二十三為據有公信力之公文書，失火原因  
13 實屬明確，被告所辯實無理由。又關於被告主張履約保證金  
14 扣抵部分，依系爭契約第三條第一項約定已明確規範被告不  
15 得主張扣抵履約保證金。針對原證二十三備註欄第七項內容  
16 所稱現場不需要火災調查等語是被告訴訟代理人孫志成之主  
17 張，並非消防局火災調查科之判斷文字，另被告並無如期繳  
18 納場地使用費，這也是原告第三個終止契約事由。

19 (六)本件契約之性質與本件原告已合法終止契約、被告應交還房  
20 屋且繳清積欠費用等義務毫無關連。被告投入資金進行房屋  
21 修復工作本屬契約第五條明定之義務，且依契約第七條第四  
22 項亦明定該等工程費用應由被告自行負擔，被告稱原告違  
23 約、違反誠信原則云云，實無可採。原告終止契約之原因有  
24 三點，包含被告未繳納場地使用費，故縱使被告對逾越整修  
25 期或第二點違反善良管理人注意義務有所爭執，然未繳納場  
26 地使用費之第三點終止事由亦屬明確，被告對此也無爭執，  
27 故原告終止契約有據。本件契約是成立在兩造之間，與文化  
28 局有無裁罰無關，被告聲請傳喚文化局承辦人之待證事實為  
29 何與本案爭點無關連。若被告認為本件終止契約不合法，其  
30 佔用有據，那為何迄今都不繳納場地使用費，且針對文化局  
31 今年之訪查皆拒絕配合。

01 (七)被告要傳文化局人員沒有必要，被證十八證物形式不爭執，  
02 被證十七內容是被告跟文化局的電郵無從確認，且經與被告  
03 手機內的電子信箱核對，被證十七照片順序與手機內的照片  
04 順序不同，被證十七應非完整電子郵件之內容。如果被告認  
05 為有權佔用房屋，為什麼一直不付使用費。從消防員的證詞  
06 就可以看出失火原因是電線短路造成，而電線短路發生必須  
07 是有電流通過，這跟被告辯稱電器均已關閉有所矛盾，足見  
08 被告未盡善良管理人注意義務維護場地。原告終止契約的事  
09 由，除了火災被告未盡善良管理人注意義務外，其實還有二  
10 點，一是被告拖延整修工程進度，已違反契約第五條第一  
11 項、第二項之規定。二是被告遲未繳納一百一十年四月、六  
12 月、七月的場地使用費，已違反系爭契約第六條第一項規定  
13 視為重大違約，因此不論失火責任是否已經釐清，本件原告  
14 終止契約應屬合法。

15 (八)被告辯稱依出資修復公有文化資產租金減免辦法第四條及第  
16 七條規定，其可主張用修復及維護金額來抵免應繳納之場地  
17 使用費云云，惟依出資修復公有文化資產租金減免辦法第四  
18 條、第五條，足見承租並辦理修復公有文化資產之承租人是  
19 否得以該辦法減免租金，尚應由管理機關轉請主管機關核定  
20 減免金額及比率，並非指承租人依該規定即當然獲得減免租  
21 金之優惠，此有文化部函釋可證。申言之，上開辦法並非被  
22 告得據此要求原告應減免其場地使用費之請求權基礎，被告  
23 亦不得以上開規定要求直接扣抵場地使用費，被告所述顯無  
24 理由。

25 (九)關於被告援用原證二十三中起火原因研判記載總開關係關閉  
26 狀態，顯示廚房內電線配置有異常情形部分，在刑事的部分  
27 有證人證明起火當時是通電的狀態，事後開關才被扳到關閉  
28 的狀態。被證十九沒有意見，被證二十有爭執，單據都是影  
29 本，而且都是沒有經過公司大小章用印，被告辯稱沒有理由  
30 拖延，可是依契約預計完成日是一百零七年十二月四日，迄  
31 今仍未完成。依系爭契約第三條第一項後段是乙方即被告不

01 得以任何理由以履約保證金抵扣場地使用費，積欠場地使用  
02 費如原告起訴狀第十一頁被告在系爭契約終止前沒有繳納一  
03 百一十年四月、六月、七月的場地使用費這是事實。第三條  
04 第二項不是被告可以主張的權利，條文有寫應以甲方通知的  
05 期限補足，所以這不是被告可以主張的。

06 (十)本件原告提起終止契約的請求權基礎是原告跟被告間的系爭  
07 契約，系爭契約沒有提到終止契約需以被告成立失火罪或刑  
08 法上的罪為前提，因此不論刑事進度或結果如何，不影響原  
09 告終止系爭契約的合法性。對陳報狀的被證二十形式上真正  
10 不爭執，但這些單據與本案應該沒有關係。原告主張的終止  
11 原因有三個，最重要的是被告未繳納場地使用費，已侵害原  
12 告管理國有財產之權益。

13 (十一)本件原告尚有整修逾期、火災歸責及未繳納場地使用費三項  
14 終止系爭契約之原因，被告未遵期繳納場地使用費，現在也  
15 沒有在繳納場地使用費。被告抵銷抗辯沒有理由，因為系爭  
16 契約第三條第一項後段已經明定乙方也就是被告不得以任何  
17 理由主張以履約保證金抵扣場地使用費等費用，且契約也沒  
18 有任何被告可以主張抵扣場地使用費及修復工程費用的請求  
19 權基礎，本件沒有雙方互負債務的抵銷適狀存在，針對被證  
20 二十二到二十四證物形式真正不爭執。系爭契約第三條第二  
21 項不是被告可以主張抵扣的請求權基礎，第七條第三項善良  
22 管理人注意義務的違反契約並沒有約定情節重大的要件。依  
23 系爭契約第一條系爭房地範圍除了歷史建築本體也包括這次  
24 發生火災的增建部分。被告不付場地使用費，又不返還系爭  
25 房地，造成原告管理歷史建築的權益受侵害，請依法判決。

26 三、證據：提出下列證據為證：

27 原證一：本件歷史建築之一一〇年房屋稅繳款書影本一件。

28 原證二：本件歷史建築之建物登記謄本一件。

29 原證三：本件歷史建築之建物位置圖影本一件。

30 原證四：本件歷史建築坐落基地之土地登記謄本一件。

31 原證五：系爭契約（含一百零五年六月八日及一百零七年三月十

- 01           二日契約變更協議書) 影本一件。
- 02 原證六：兩造一百零七年間之電子郵件往來紀錄影本一件。
- 03 原證七：原告一百零八年九月十六日校總字第1080080574號函影  
04           本一件。
- 05 原證八：原告一百零九年一月七日校總字第1090000834號函影本  
06           一件。
- 07 原證九：原告一百零九年三月十九日校總字第1090017128號函影  
08           本一件。
- 09 原證十：火災報案三聯單影本一件。
- 10 原證十一：文化局一百零九年四月九日北市文化文資字第109300  
11           3834號函影本一件。
- 12 原證十二：系爭房地火災現場照片影本一件。
- 13 原證十三：文化局一百零九年三月三十日歷史建築青田街九巷四  
14           號火災應變處理小組會勘紀錄影本一件。
- 15 原證十四：文化局一百零九年五月二十二日歷史建築青田街九巷  
16           四號緊急搶修計畫審查會議紀錄影本一件。
- 17 原證十五：文化局一百零九年十二月三十日北市文化文資字第10  
18           00000000號函影本一件。
- 19 原證十六：文化局一百零九年九月二日北市文化文資字第109302  
20           76231號函影本一件。
- 21 原證十七：被告一百一十年三月三十一日電子郵件影本一件。
- 22 原證十八：原告一百一十年三月二日校總字第1100008426號函影  
23           本一件。
- 24 原證十九：原告一百一十年七月九日校總字第1100042224號函影  
25           本一件。
- 26 原證二十：被告一百一十年七月二十九日華文字第11007002號函  
27           影本一件。
- 28 原證二十一：原告一百一十年八月十三日校總字第1100053639號  
29           函影本一件。
- 30 原證二十二：被告一百一十年九月二日華文字第11009001號函影  
31           本一件。

- 01 原證二十三：一百零九年三月三十日火災原因調查紀錄表影本一  
02 件。
- 03 原證二十四：原告一百一十一年一月五日校總字第1100097824號  
04 函影本一件。
- 05 原證二十五：一百零五年因應計畫影本一件。
- 06 原證二十六：文化局一百零九年十二月二十四日北市文化文資字  
07 第0000000000號函影本一件。
- 08 原證二十七：原告一百零九年九月七日校總字第1090076324號函  
09 影本一件。
- 10 原證二十八：一百一十年四月十六日臺北市議會市民服務中心協  
11 調被告等陳情案會勘紀錄影本一件。
- 12 原證二十九：文化局一百一十一年二月二十三日北市文化文資字  
13 第0000000000號函影本一件。
- 14 原證三十：原告一百一十一年三月九日校總字第1110013738A號  
15 函影本一件。
- 16 原證三十一：被告一百一十一年三月十八日華文字第00000000號  
17 函影本一件。
- 18 原證三十二：文化局訪視委員評核表影本一件。
- 19 原證三十三：文化局一百一十一年五月十八日北市文化文資字第  
20 &ZZZZ; &ZZZZ; &ZZZZ; &ZZZZ; &ZZZZ; &ZZZZ; 0000000000號函  
21 影本一件。
- 22 原證三十四：一百一十一年六月二日管理維護查核會勘記錄草稿  
23 影本一件。
- 24 原證三十五：原告一百一十一年二月十日校總字第1110006956號  
25 函影本一件。
- 26 原證三十六：原告一百一十一年五月五日校總字第1110020748號  
27 函影本一件。
- 28 原證三十七：原告一百一十一年五月三十一日校總字第00000000  
29 37號函影本一件。
- 30 原證三十八：被告一百一十一年一月十二日華文字第00000000號  
31 函影本一件。

01 附表：被告積欠原告費用列表。

02 附表一：原告發函催告被告一覽表一件。

03 附表二：原告發函催告被告一覽表（自一百一十一年一月五日起  
04 迄今）一件。

05 附件一：被告公司變更登記事項卡及其法定代理人戶籍謄本各一  
06 件。

07 附件二：文化部文化資產局一百零九年二月二十五日文資蹟字第  
08 &ZZZZ; &ZZZZ; &ZZZZ; &ZZZZ; 0000000000號函影本一件。

09 附件三：文化部一百零七年十月十五日文授資局綜字第00000000  
10 57號函影本一件。

11 附件四：一百一十一年八月二十二日本院一百一十一年易字第一  
12 三五號審判筆錄影本一件。

13 附件五：刑事辯護意旨狀及其附證四影本各一件。

14 附件六：華生水資源公司一百一十一年十一月八日華字111-004  
15 函影本一件。

16 附件七：本院一一一年度易字第一三五號刑事判決影本一件。

17 乙、被告方面：

18 一、聲明：(一)原告之訴及假執行聲請均駁回；(二)如受不利判決，  
19 願供擔保請准宣告免為假執行。

20 二、陳述略稱：

21 (一)本件原告主張被告違反系爭契約第五條第一項及第二項規  
22 定，情節重大云云，洵無足採：

23 (1)兩造於一百零五年一月十三日簽署系爭契約，並分別於一  
24 百零五年六月八日、一百零七年三月十二日簽署契約變更  
25 協議書。系爭房地於一百零五年十二月十四日點交後，被  
26 告即依契約約定內容，進行各項整修事宜，原告也經常不  
27 定期至系爭房地進行查核，被告均同時向原告人員報告及  
28 說明系爭房地整修過程之困難以及進度等各該事宜，包含  
29 庭院百年大樹樹根盤根錯節破壞排水管道、為因應周遭鄰  
30 里關係所作之施工調整、系爭房地石材、木材取得困難  
31 等。是原告對於本案建築整修過程之困難程度，以及本案

01 建築之整修進度均知悉理解在案，被告就本案建築整修並  
02 無拖延情事。

03 (2)依系爭契約第五條第二項約定之「整修期間」，充其量僅  
04 係作為原告得向被告收受場地使用費之起算點，亦即點交  
05 後十四個月為整修期間，整修期間被告無支付場地使用費  
06 之義務，整修期間屆至日不論整修完成與否，即視為原告  
07 核定完工日，被告即應開始支付場地使用費（不再享有免  
08 支付場地使用費之權利）。準此，依本契約精神，係預期  
09 整修期間有超過十四個月之可能，故約定整修期間超過十  
10 四個月仍未完成整修者，則被告應開始支付場地使用費，  
11 而被告亦係自點交後滿十四個月起即依約支付場地使用費  
12 在案，且遍查系爭契約約款，並無超過整修期日即構成違  
13 約之約款。換言之，原告指謫被告違反系爭契約第五條第  
14 一項及第二項之規定，並據以主張終止契約，實屬無據。

15 (3)更何況，依系爭契約第六條第一項之約定，被告從系爭場  
16 地點交日起十四個月後，不論實際上是否完工，都應認定  
17 為完工，被告並應開始按月繳納場地使用費十一萬六千  
18 元。在「視同完工」情況下，被告怎麼會構成違約？換言  
19 之，不論整修期間屆至日是否實際上整修完成，被告都要  
20 繳納十一萬六千元給原告。就此以觀，整修日期之延宕將  
21 造成被告無法正式開始對外營運、無法獲利，對被告的衝  
22 擊最大，被告怎會有延宕完工的動機存在？相較於此，原  
23 告仍持續按月收受場地使用費十一萬六千元，原告有何權  
24 益受損？原告竟以被告違反系爭契約第五條第一項與第二  
25 項之規定而要終止契約，實屬無據。

26 (4)倘依原告所主張，超過十四個月整修期即屬違約，為何當  
27 時在超過十四個月時不立即主張違約並執行終止契約之條  
28 款？反而是長達數年期間持續向被告收取每月十一萬六千  
29 元的場地使用費，直至被告將系爭房地整修完成並已申報  
30 竣工時方片面通知被告終止契約，是否以此方式意欲吞沒  
31 被告耗費苦心投入數千萬元之系爭房地成果，進而圖得己



01 身利益，實在是啟人疑竇。

02 (5)此外，如依系爭契約第一條、第五條、第七條約定可知主  
03 管機關為文化局，然文化局從未因被告整修期間過長而對  
04 兩造行文催促或進行裁罰，顯見文化局並未因被告是否超  
05 過整修期間而非難兩造，是原告以被告拖延整修且遲延營  
06 運作為終止本契約之事由，於法難認有據。

07 (二)原告主張被告未盡善良管理人之注意義務保管維護系爭房  
08 地，違反系爭契約第五條第一項與第七條第三項規定，視為  
09 重大違約云云，洵無足採：

10 (1)細究系爭契約第七條第三項之規定內容，可知該條款係規  
11 範二大類型。前段是「乙方應以善良管理人之注意義務使  
12 用、修繕及維護保管本場地，避免遭他人占用，如有被占  
13 用或遭破壞之情事，乙方應負責排除侵害或回復原狀」；  
14 後段之類型則是「修繕及營運使用須符合文化資產保存  
15 法、建築法令、消防法令，臺北市土地使用分區管制規則  
16 及其他相關法令，如有違反視同重大違約」，應先說明。

17 (2)系爭房地雖於一百零九年三月三十日因不明原因發生火災  
18 （起火原因未經專業鑑定單位進行鑑定），惟該次火災並  
19 未損及歷史建物主體；而被告依文化資產保存法第二十七  
20 條（災後三十日內，即一百零九年四月二十九日前）及文  
21 化局一百零九年三月三日應變處理小組會議，遵期於一百  
22 零九年四月二十九日提送緊急搶修計畫以及修正管理維護  
23 計畫在案，處理之態度十分積極。文化局於一百零九年五  
24 月二十八日以北市文化文資字第1093020894號函予被告，  
25 被告再依該會議記錄結論所示，於四十五日內完成計畫修  
26 正並送請原告審查，並再依原告審查意見完成修正後，由  
27 原告於一百零九年八月二十七日以校總字第Z000000000A  
28 號函送請文化局進行審查。就管理維護計畫來說，文化局  
29 於一百零九年九月二日以北市文化文資字第10930276231  
30 號函同意備查在案（並非原告所稱於一百零九年十二月二  
31 十四日始經文化局核准），且文化局就火災事件及後續修

01 復、維護管理處置責任均未有任何非難或裁罰措施，足證  
02 認定被告已符合文資法相關規定，已善盡管理人責任。

03 (3)就緊急搶修計畫之審查部分，文化局雖於前揭一百零九年  
04 五月二十八日函文說明二敘明，請被告於三個月內依現況  
05 及再利用方式重新檢視，並辦理修復及再利用計畫提送文  
06 化局審查云云。惟緊急搶修計畫之審查並無法規規定應依  
07 現況及再利用方式重新檢視，並辦理修復及再利用計畫補  
08 遺作為審查之要件，而原告以藉非法規要求補遺計劃之提  
09 送，使得被告之緊急搶救計劃因此被迫捆綁阻礙，並非被  
10 告有意拖延，為釐清該爭議事項，被告委請臺北市議會議  
11 員於一百零九年十二月二十四日召開協調會進行釐清後，  
12 文化局即於一百零九年十二月二十四日同意核准被告所提  
13 出之緊急搶修計畫，此均為原告所知悉，原告指稱被告未  
14 盡善良管理人注意義務、遲延繳交緊急搶救計畫及管理維  
15 護計畫，直至一百零九年十二月二十四日始經文化局核  
16 准，卻也造成被告無法於緊急時間內動工修復，原告知悉  
17 此等情事，卻故意以被告嚴重延宕後續經營事宜及相關時  
18 程，違反系爭契約第五條第一項與第七條第三項規定，已  
19 構成重大違約云云，實屬有誤。原告以此作為終止契約之  
20 事由，實非法所許。原告透過以非法規要求之補遺計劃，  
21 達到阻礙被告希望盡速進行緊急搶修計劃並取得竣工使用  
22 許可後能營運收益，原告實有濫用權利之嫌。

23 (4)如依火災原因調查紀錄表及臺北市政府消防局金華分隊火  
24 災出動觀察紀錄所載，電源之開關是屬於關閉情況，換言  
25 之，被告人員離開系爭場地時確有關閉電源，實已盡善良  
26 管理人之注意義務。更何況系爭房地即使有因火災遭受損  
27 害，也是由被告負起回復之責任，非屬於「視同重大違  
28 約」之類型。加以系爭房地在失火後仍是由被告進行修  
29 繕，而被告之修繕行為均係依規定所為，並無違反「文化  
30 資產保存法、建築法令、消防法令，臺北市土地使用分區  
31 管制規則及其他相關法令」之情況存在，如是，怎可認定

01 被告「重大違約」。

02 (5)雖然本院一百一十一年度易字第一三五號刑事案件判決認  
03 定被告法定代理人孫志成犯失火罪，處拘役二十日，然而  
04 刑事判決所認定之事實，於獨立之民事訴訟，固無拘束  
05 力，惟民事法院就當事人主張之該事實，及其所聲明之證  
06 據，仍應自行調查斟酌，決定取捨，不能概予抹煞。

07 (三)原告主張被告遲繳一百一十年四月、六月、七月之場地使用  
08 費，違反系爭契約第六條第一項規定，視為重大違約云云，  
09 洵無足採：

10 (1)依系爭契約第三條第二項約定可知，履約保證金確可充作  
11 扣抵積欠場地使用費，被告並無違約可言。

12 (2)被告前向原告申請暫停使用系爭房地以及申請減免一百一  
13 十年一月之場地使用費，待原告於一百一十年三月二日以  
14 校總字第1100008426號函覆不同意減免後，被告即依原告  
15 前開函文所限期限於一百一十年三月五日前繳交一百一十  
16 年一月份之場地使用費及應納之滯納金在案，被告並無任  
17 何不繳納場地使用費之情況存在。

18 (3)又依上開函文之說明三（三），被告為此已於一百一十年  
19 四月十六日（當日原告亦派人參與）與文化局於本案建築  
20 現場確認本案建築修復及再利用工程改正事宜並於確認作  
21 法後，於四月三十日親赴原告交付被告函文並向原告說  
22 明，而後原告告知儘速於五月三十一日前提送竣工商及消  
23 防許可函予文化局申請竣工查驗。

24 (4)嗣被告即依原告指示於一百一十年五月三十一日前提送竣  
25 工相關圖說及通過臺北市消防局消防安全檢查紀錄表予文  
26 化局辦理竣工查驗在案。被告因此認原告應係已減免被告  
27 四月份場地使用費，且原告亦無提及一百一十年四月份之  
28 場地使用費不予減免，豈料，原告逕以旨揭函文，以被告  
29 未交四月份場地使用費為由終止本件系爭契約。

30 (5)另因新冠疫情嚴重，政府於一百一十年採取三級防疫措施，  
31 被告於一百一十年五月三十一日依政府公有場地紓困

01 減免措施，向原告提出減免一百一十年六月、七月場地使  
02 用費之申請，原告雖遲至一百一十年八月十三日方回覆同  
03 意將六月、七月場地使用費酌減半數，惟卻於前一百一十  
04 年七月九日通知被告終止本案場地使用契約，且當時被告  
05 正向主管機關即文化局提出申請使用許可，也因為原告違  
06 法終止系爭契約而使得申請程序戛然而止，造成被告受有  
07 莫大損害。

08 (四)本件原告主張其依系爭契約第十二條約定終止契約關係，並  
09 依系爭契約第十三條約定要求被告給付各項費用云云，並無  
10 理由。原告擅自片面違約終止契約，使被告即使努力依文化  
11 局審議通過修復核准計劃進行本案歷史建物之修復工作，然  
12 而在修復完成後，也無從申請竣工使用許可，導致本案最終  
13 無法對外營運；被告承攬修復本案標的物投入巨大成本耗費  
14 數千萬元，竟因原告蓄意違約導致未能提供原約定之營運權  
15 利而使被告無法回收，蒙受損害十分巨大。在此種情況下，  
16 原告還要向被告主張不當得利，顯然是違反誠信而且也沒有  
17 道理。原告起訴請求被告自一百一十年八月十五日起至遷讓  
18 房屋之日止，按月給付其給付十一萬六千元，以及自一百一  
19 十年八月十五日起至遷讓房屋之日止，按日給付二千元懲罰  
20 性違約金，甚至要按照起訴狀附表所示內容給付二十三萬二  
21 千元及滯納金與違約金云云，均屬無據。

22 (五)本件兩造約定由被告負責進行上述依法規修復完成及通過使  
23 用許可後，被告始得對外營運獲得利益，原告則享有收取場  
24 地使用權利金之權益，被告於營運後需負擔房屋稅及地價  
25 稅，且需從營收中反饋部分給原告。如今被告業已依約將系  
26 爭房地妥適維修完畢，已到可以對外經營之程度，詎原告卻  
27 蓄意違約，導致被告無從取得營運許可，且對外營業遙遙無  
28 期，被告並無任何不當得利可言。在此種情況下，是原告違  
29 約在先，倘若還要被告給付款項，無異是違反誠信，且與契  
30 約約定不符。再者，系爭契約應屬具有承攬契約性質之混合  
31 型契約，被告負責將系爭房地從不堪使用之狀態逐步修繕成

01 可堪使用，而系爭歷史建築經被告戮力設計修復至主管機關  
02 文化局審議通過方得使用。在被告已修復完成系爭房地並已  
03 提送竣工申請之許可使用時，原告竟然片面終止契約導致被  
04 告無法取得營運收益權利；倘若原告意欲透過違法終止契  
05 約，以獲取在未投入任何建築修復設計及整修成本下即可申  
06 請營運，則原告方為最大受益者，亦是明顯取得不當得利  
07 （包括建築設計之智慧財產權、修復系爭房地之所有施作材  
08 料、機電，設備等）。

09 (六)此外，如原告受有損害（假設語氣，非自認），被告亦主張  
10 抵銷抗辯。本件自被告與原告簽署系爭契約以來，被告業已  
11 陸續支付數百萬元之場地使用費、支付高達數千萬元之整修  
12 費用，不論期間發現有多少於簽約時所未知之變數，被告均  
13 排除障礙，以求系爭房地能以最佳狀況再現於世人面前。詎  
14 原告竟於被告申請竣工查驗以取得使用許可之際，違反誠信  
15 且違法地終止系爭契約，造成被告血本無歸。且被告亦可以  
16 履約保證金及對原告所得請求之損害賠償數額為抵銷抗辯；  
17 另被告縱配合辦理結清款項或返還本案建築，亦不影響被告  
18 認為原告終止契約於法不合，並得對原告請求損害賠償之權  
19 利。

20 (七)被告爭執原告終止契約的合法性，依系爭契約第五條第一  
21 項、第二項約定，在超出十四個月的整修期間後，不論實際  
22 上是否整修完畢，都視為完工，且被告也按月繳交十一萬六  
23 千元場地使用費給原告，故不能夠認為被告有違約之情事，  
24 另外系爭契約第三條第二項也約定履約保證金可以做為抵扣  
25 積欠場地使用費之用，故被告也沒有違約。被告於一百零五  
26 年投入上千萬元的資金去整修這個系爭房地，其實房子本身  
27 價值沒有很高，但是這個案子包括庭院，所以被告才會提到  
28 用房子來核訴訟標的價額太低。

29 (八)本件系爭契約之法律性質，應係包含委託營運、承攬在內之  
30 混合性契約，非原告所稱屬一般性的定期性租賃契約，被告  
31 依雙方合約已完成委託改良利用及承攬關係之本案標的物修

01 復責任，詎原告違約終止被告進行申請竣工使用許可的營運  
02 使用權益。原告非但違約且嚴重損害剝奪被告所得行使營運  
03 使用權益，也讓被告喪失藉以回收投入本案標的物改良修復  
04 後所得能運營使用的成本，導致被告血本無歸。詳言之：

05 (1)依系爭契約第五條約定，整修期間內，被告負有依古蹟修  
06 復及再利用辦法之規定，要對場地進行整理及維修；並依  
07 第六條所約定內容，於整修期間經過後，被告每月應繳交  
08 場地使用費十一萬六千元給原告，而原告所開立之發票科  
09 目亦為「場地使用費」，均無租賃契約及租金的表示，依  
10 雙方之合約文義及精神以觀，兩造間之法律關係顯然不屬  
11 於一般租賃契約之意思，至為清楚。且原告就本案提供被  
12 告之標的物，是要依古蹟修復再利用辦法規定進行修復，  
13 並經文化局審議核准通過後，以及取得使用許可後，方能  
14 對外進行營運使用。在此之前，原告交付被告本案標的物  
15 之狀況是無從使用；由此角度以觀，兩造間之法律關係，  
16 顯然非單純之租賃契約可以比擬。

17 (2)雙方約定由被告負責進行上述依法規修復完成及通過使用  
18 許可後，被告始得對外營運獲得利益，原告則享有收取場  
19 地使用權利金之權益，被告於營運後需負擔房屋稅及地價  
20 稅，且需從營收中反饋部分給原告，顯見雙方之間的法律  
21 關係應屬委託營運及承攬在內之混合性契約。

22 (九)依系爭契約第三條第二項之規定，場地使用費即便有欠繳之  
23 情況，仍可以被告繳納之保證金三十四點八萬元予以抵充，  
24 於抵充之後再由原告通知被告於一定時間內繳納，而不是以  
25 客觀上被告未繳納場地使用費即該當終止契約之事由。系爭  
26 契約期間係從一百零五年一月十三日到一百一十二年一月十  
27 二日，本件契約現已屆期，在被告投入龐大的資金進行修繕  
28 的情況下，原告竟在契約快屆期前，找理由違法終止契約，  
29 違反誠信原則。原告一直強調被告超過整修期間甚久，但是  
30 主管機關文化局對於被告一直在整修期間內並未裁罰兩造或  
31 發文勸導，顯見原告以超過整修期間甚久做為終止契約事由

01 是沒有依據，如原告對此部分有爭執可以傳喚文化局承辦人  
02 或函詢文化局即可釐清。

03 (十)原告即便於一百一十年八月一日違法終止契約（被告主張原  
04 告之違法終止不合法），被告迄今依然繼續維護系爭歷史建  
05 物與場址，不遺餘力；包括消防檢查及相關保險都有照規定  
06 辦理，也設有保全和每日專人清潔管理環境（每月花費數萬  
07 元，有留有保全、保險、消防檢查等證明文件），而系爭房  
08 地隔壁亦屬原告的歷史建築，惟原告似未盡善良管理維護責  
09 任，導致雜草叢生，如同廢墟，相對於被告之標的物每日均  
10 有專人清潔管理、維護環境，然而被告努力付出，卻落得無  
11 法正常取得營運權利、無任何回收的下場，令人感慨萬千。  
12 原告違法終止後，除未曾給予被告任何協助外，竟一再誣蔑  
13 被告未盡善良管理人之責任，實不足取。此外，一百一十一  
14 年六月二日文化局審議委員於現場進行履勘時，訴外人劉宗  
15 德委員表示有關雙方間之紛爭，如因雙方契約情事變更無法  
16 履行之因素，可以要求修正。

17 (十一)關於被告所提被證十七跟本案爭執點沒有關聯性，被告檢附  
18 該份資料主要係因原告在民事陳報二狀不附證據的指控被告  
19 未依文化局要求來提供資料。有關原告檢附原證三十二至原  
20 證三十四部分皆與其主張終止契約之事由沒有關聯性。另被  
21 告所提被證十八也強調本件容有情事變更適用的可能性。被  
22 告基於系爭契約法律關係對本案系爭房地進行修繕維護管  
23 理，照新版的契約修繕費可抵場地使用費。

24 (十二)本件依系爭契約第七條第三項規定即便有損害之情事，也是  
25 由被告進行排除及回復原狀的責任，而本件失火的地點是在  
26 違建的廚房處，事發後被告這邊也盡速進行修繕回復原狀，  
27 原告依此部分來究責被告主張契約要終止恐怕有違反誠信。  
28 依原告所提臺北市政府消防局金華分隊的火災出動觀察紀錄  
29 也記載電源是屬於關閉的狀況，所以被告並沒有陳述不實  
30 的情況。不論原告終止是否合法，被告還是照附件三進行修  
31 繕，被告也有依文化局的建議內容進行修繕，被告付出的成

01 本其實是十分高的。就修復之工程成本，被告已支付出上千  
02 萬元，且如以一百一十年七月起算計算至一百一十一年十月  
03 為止，每月十一萬六千元之場地使用費，此段期間合計為一  
04 百八十五萬六千元；而被告目前已支付鐵作工程四十二萬  
05 元、水電材料十三萬六千元、木作工程十萬八千六百元、泥  
06 作工程五萬二千五百元、水電工程六萬元；另有關修復與經  
07 營管理之人事支出費用，一〇八年度是二十七萬七千二百  
08 元、一〇九年度是二十八萬五千六百元、一一〇年度是六十  
09 萬元，以上合計一百九十三萬九千九百元，此部分數額應可  
10 用作於抵扣之項目上。

11 (五)關於原告主張終止契約之理由除失火問題外，尚包括拖延整  
12 修工程進度、遲未繳納場地使用費部分，被告每個月要繳使  
13 用費，沒有理由去拖延整修工程，且契約第五條第一項及第  
14 二項記載整修期間屆至時不管是否有整修完成都視為完工，  
15 被告也是有按月繳納場地使用費給原告，依當時約定是十一  
16 萬六千元，在契約第六條有約定，至於遲未繳納場地使用費  
17 被告有提系爭契約第三條第二項，即使認為有遲未繳納的情  
18 況也可以用履約保證金來抵扣，所以認為沒有欠繳。依系爭  
19 契約第五條第一項有規定無論是否有整修完畢都有視為核定  
20 完工之約款，被告還是按約定繳納十一萬六千元，此部分並  
21 沒有原告所說的拖延完工日之可能。原告起訴以被告沒有盡  
22 到善良管理人責任導致系爭場所有失火情況做為終止契約理  
23 由之一，故刑事案件正是為了釐清失火責任應該由何人來負  
24 責進行調查，故該案的結果當然與本件原告的起訴事實是具  
25 有關聯性的。系爭契約第三條第二項也是有明文規定可以用  
26 履約保證金抵扣場地使用費之記載。

27 (六)關於原告陳報三狀、陳報四狀內容及附件，有關租借證明是  
28 由華生水資源公司的員工開立的，並不是如原告所提及是由  
29 被告偽造文書不正取得。被告認為原告所說的三個終止契約  
30 的原因根本就不成立，且就上開三個原因中，有針對火災歸  
31 責性進行探究，而該部分正是本院前揭刑事審理之重點，被



01 告並無要藉由刑事案件拖延本件之考量。

02 (五)被告可以主張抵銷抗辯，依系爭契約第三條第二項履約保證  
03 金可以做抵扣，如抵扣完有不足要由原告通知被告在一定期  
04 間內進行繳納，但原告從來沒有通知被告抵扣完畢履約保證  
05 金，另外在原告終止契約之時，正好是新冠疫情嚴重之時，  
06 政府也有針對公有場地可以提出紓困的方案，故原告以被告  
07 沒有遵期繳納場地使用費做為其中一項終止契約事由，與契  
08 約約定不符且違反誠信。另有關原告主張被告沒有在整修期  
09 間內完工以及未盡善良管理人導致失火部分也非合法之終止  
10 事由，因為不論有無在約定期間內完成整修，被告仍然要按  
11 月給付十一萬六千元給原告，原告並沒有因而受有損害，反  
12 倒是被告因無法對外經營而受到嚴重之損失。雖然刑事案件  
13 認定被告訴訟代理人孫志成有失火責任存在，但民事、刑事  
14 認定事實的部分本來就是獨自認定，且依契約第七條第三項  
15 所載一定要情節重大才可以當做終止理由之一，但是由刑事  
16 案件之判決所示，即便認定被告訴訟代理人孫志成有罪，但  
17 是在量刑的理由中法官也肯定在發生失火事實之後孫先生也  
18 有盡速進行修復，更何況該失火的部分並非歷史建築物本  
19 體，而是旁邊之附隨違章建物，顯見原告以被告未盡善良管  
20 理人注意義務而有違約情節重大是不足採信的。失火的地方  
21 是違建物根本不影響歷史建築，如果原告認為被告有遲延，  
22 為什麼一直不主張等被告做好了再來終止契約。場地使用費  
23 被告有履約保證金可以抵扣，承辦人可以通知被告補足就沒  
24 有訴訟的必要，可以卻突然發終止契約，就沒有辦法繼續下  
25 去，原告終止契約的理由都是解釋的問題，失火的違建物已  
26 經修好，原告並沒有實際受到損失。

27 三、證據：聲請傳喚文化局承辦人或向文化局函詢，並提出臺北  
28 市○○區○○段○○段○○○地號土地公告現值資料影本一  
29 件及下列證據為證：

30 被證一：臺灣高等法院暨所屬法院九十九年法律座談會民事類提  
31 案第三十四號資料影本一件。

- 01 被證二：被告一百一十年五月三十一日場地使用費減免申請函影  
02 本一件。
- 03 被證三：原告一百一十年八月十三日場地使用費減免回覆函影本  
04 一件。
- 05 被證四：原告一百一十年七月九日終止系爭契約通知函影本一件  
06 。
- 07 被證五：被告向主管機關申請使用許可函文影本一件。
- 08 被證六：原告內部文件影本一件。
- 09 被證七：一百零八年至一百一十年間兩造就房屋稅與地價稅賦之  
10 往來溝通文件影本一件。
- 11 被證八：被告一百零九年四月二十九日函文影本一件。
- 12 被證九：文化局一百零九年五月二十八日函文影本一件。
- 13 被證十：臺北市議會一百零九年十二月二十一日函文影本一件。
- 14 被證十一：文化局一百零九年十二月二十四日函文影本一件。
- 15 被證十二：建物測量圖與現況圖影本各一件。
- 16 被證十三：系爭契約、原告歷史建築招商須知、發票、文化局修  
17 復及再利用計劃核准函、竣工申請使用許可函及圖說  
18 、文化局竣工申請使用許可審議會議通知函、文化局  
19 通知因原告終止契約停止審議會議通知函、房屋稅及  
20 地價稅契約條款投標本案標的物服務計劃書反饋措  
21 施、整修前與整修後照片等資料影本各一件。
- 22 被證十四：刑事辯護意旨影本一件。
- 23 被證十五：本院一百一十一年度易字第一三五號準備程序筆錄影  
24 本一件。
- 25 被證十六：刑事陳報狀影本一件。
- 26 被證十七：電子郵件紀錄影本一件。
- 27 被證十八：文化局一百一十一年六月二日會勘紀錄影本一件。
- 28 被證十九：「出資修復公有文化資產租金減免辦法」影本一件；  
29 本院一一一年度易字第一三五號一百一十一年十二月  
30 十二日審判筆錄影本一件。
- 31 被證二十：費用單據影本一疊；租借證明影本一件。

01 被證二十一：本院函（稿）影本二件。

02 被證二十二：往來電子郵件信函影本各一件。

03 被證二十三：被告發函給原告之函文影本各一件。

04 被證二十四：竣工申請圖集首頁影本一件。

05 附件一：本院刑事庭一一一年度易字第一三五號一百一十一年七  
06 月二十五日證人筆錄影本一件。

07 附件二：本院刑事庭一一一年度易字第一三五號一百一十一年八  
08 月二十二日證人筆錄影本一件。

09 附件三：原告依文化局之要求進行維護之資料影本一件。

10 理 由

11 一、程序方面：

12 (一)原告法定代理人於本件訴訟期間由管中閔變更為陳文章，並  
13 經具狀聲明承受訴訟，符合民事訴訟法第一百七十六條之規  
14 定，程序並無不合，應予准許。

15 (二)按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣五十萬  
16 元以下者，適用本章所定之簡易程序，民事訴訟法第四百二  
17 十七條第一項定有明文。次按同一地方法院適用簡易程序審  
18 理事件事務分配辦法第二條第三款規定：「通常訴訟事件誤  
19 分為簡易事件者，法院應依下列方式處理：……三、當事人  
20 已為本案之言詞辯論，惟其於為本案之言詞辯論前曾抗辯不  
21 應適用簡易程序，或一造始終未於言詞辯論期日到場者，承  
22 辦法官應以裁定改用通常訴訟程序，並將該簡易事件報結後  
23 改分為通常訴訟事件，由原法官依通常訴訟程序繼續審  
24 理。」。經查，本件原告起訴之初以房屋稅單所載課稅現值  
25 核算訴訟標的價額並繳納裁判費，適用簡易訴訟程序，然本  
26 院認系爭房地屬歷史建築，構成訴訟標的價額不能核定之情  
27 形，依民事訴訟法第七十七條之十二之規定，核定訴訟標的  
28 價額為一百六十五萬元，兩造均無意見，原告並已補繳裁判  
29 費，足見本件確有通常訴訟事件誤分為簡易事件之情形，爰  
30 依同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第二條  
31 第三款之規定，於本院一百一十一年七月十三日言詞辯論期

01 日裁定本件改行通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。

02 二、原告主張意旨略以：原告於一百零五年一月十三日與被告簽  
03 訂系爭契約，約定由原告將系爭房地提供予被告使用，被告  
04 須依文化資產保護法等相關法令及系爭契約約定使用系爭房  
05 地，詎被告於契約期間有諸多重大違約及違約行為，經原告  
06 多次催告仍未改善，故原告依約以被告整修逾期、火災歸責  
07 及未繳納場地使用費三項理由終止系爭契約，並依民法第七  
08 百六十七條第一項、同法第一百七十九條及系爭契約之約  
09 定，訴請被告返還系爭房地，給付積欠場地使用費與相當於  
10 租金之不當得利，以及相關滯納金、懲罰性違約金等語。

11 三、被告答辯意旨則以：本件兩造於一百零五年一月十三日簽署  
12 系爭契約，系爭房地於一百零五年十二月十四日點交後，被  
13 告即依契約約定內容，進行各項整修事宜，系爭契約並無超  
14 過點交後十四個月之整修期間即構成違約之約款，且被告有  
15 履約保證金得扣抵原告所稱積欠原告之一百一十年四月、六  
16 月、七月場地使用費，又增建之違建廚房火災並未損及歷史  
17 建築本體，火災時電源關閉難歸責於被告，原告終止系爭契  
18 約應屬無據，且被告於原告稱終止契約後，仍持續依文化局  
19 建議內容進行修繕，縱認原告得終止系爭契約，被告亦得以  
20 修繕相關費用作為抵銷抗辯等語置辯。

21 四、兩造對於下列事項並無爭執：(一)兩造於一百零五年一月十三  
22 日簽立系爭契約，被告並給付原告三十四萬八千元之履約保  
23 證金；(二)兩造約定系爭房地之整修期間為一百零五年十二月  
24 十四日點交後十四個月，但被告並未於一百零七年二月十四  
25 日前將系爭房地整修完成；(三)系爭房地增建之違建廚房於一  
26 百零九年三月三十日上午發生火災，被告訴訟代理人孫志成  
27 經本院一一一年度易字第一三五號刑事判決認定為被告實際  
28 負責人，就前揭火災構成失火毀損物品罪而判罪（參本院卷  
29 二第二〇三頁），經上訴尚未確定；(四)被告未繳納一百一十  
30 年四月、六月、七月之場地使用費，另原告考量疫情同意一  
31 百一十年六月、七月之場地使用費減收百分之五十；(五)原告

01 以被告整修逾期、火災歸責及未繳納場地使用費三項理由發  
02 函予被告表示自一百一十年八月一日終止系爭契約，被告於  
03 一百一十年七月二十九日回函主張終止事由與事實不符（參  
04 本院卷一第一二五頁至第一三四頁）。兩造爭執重點在於：  
05 (一)原告以被告整修逾期、火災歸責及未繳納場地使用費三項  
06 理由終止系爭契約，是否有據？(二)原告訴請被告返還系爭房  
07 地，給付積欠場地使用費與相當於租金之不當得利，以及相  
08 關滯納金、懲罰性違約金，是否有據？另被告所為抵銷抗辯  
09 是否有據？爰說明如后。

10 五、按系爭契約第三條第一、二項規定：「…契約期間乙方（即  
11 被告）不得以任何理由主張以履約保證金扣抵場地使用費、  
12 水電費、電話費、規費、滯納金、賠償或其他一切債務、費  
13 用。」、「契約期間以履約保證金扣抵積欠場地使用費及應  
14 納滯納金，應於甲方（即原告）通知一定期限內補足34.8萬  
15 元。乙方未於期限內補足者視為重大違約。」，第五條第  
16 一、二項約定：「…整修期間至多為自本場地點交日起算14  
17 個月，整修期間乙方應負本場地之施工安全與維護管理責  
18 任。」、「乙方承諾於甲方所核定之整修期限內整修完畢，  
19 整修期間屆至日不論整修完成與否，即視為甲方核定完工  
20 日。」，第六條第一、三項約定：「場地使用費：乙方應按  
21 月繳納甲方場地使用費116,000元整（含稅）…。」、「…  
22 場地使用費延遲繳交者，自繳納期限屆滿之次日起，每逾2  
23 日按欠繳金額加收滯納金1%，超過30日視為重大違約，甲  
24 方得逕行終止契約並沒收全額履約保證金。」，第七條第三  
25 項約定：「乙方應以善良管理人之注意義務使用、修繕及維  
26 護保管本場地，避免遭他人占用，如有被占用或遭破壞之情  
27 事，乙方應負責排除侵害或回復原狀；修繕及營運使用須符  
28 合文化資產保存法、建築法令、消防法令，臺北市土地使用  
29 分區管制規則及其他相關法令，如有違反，視同重大違  
30 約。」，第十二條約定：「有下列情形之一者，甲方得不經  
31 催告，逕行終止契約：1、重大違約事項：…或違反本契約

01 明定屬重大違約事項者。2、一般違約事由…。3、場地使用  
02 費積欠達2個月，經甲方以書面通知而仍未於期限內繳納  
03 者。」，第十三條第一、二項規定：「本契約終止或約期屆  
04 滿後，乙方應於下列期限內，將甲方財產及場地恢復原狀交  
05 還甲方…除按原場地使用費計收外，逾期未辦理完畢或未返  
06 還者，每逾1日應繳懲罰性違約金2千元至遷讓完了之日止。  
07 …。」、「乙方於遷出時不得以任何理由向甲方請求遷移  
08 費、補償費或任何費用。…。」第十四條則另就違約金有  
09 所約定。次按民法第七百六十七條第一項前段規定：「所有  
10 人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」，第  
11 一百七十九條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受  
12 損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存  
13 在者，亦同。」，又國有財產撥給各地國家機關使用者，名  
14 義上雖仍為國有，實際上即為使用機關行使所有人之權利，  
15 故本院對於是類財產之管理方面，向准由管領機關起訴或應  
16 訴，代國家主張所有權人之權利（最高法院九十三年度台上  
17 字第二一〇五號裁判意旨參照），無權占有他人所有物或地  
18 上物，可能獲得之相當於租金之利益（最高法院一〇四年度  
19 台上字第七一五號裁判意旨參照）。再按約定之違約金過高  
20 者，法院得減至相當之數額，民法第二百五十二條定有明  
21 文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及  
22 當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法院七十九年  
23 台上字第一九一五號裁判意旨參照）。

24 六、經查：(一)有關原告整修逾期問題，被告雖未於一百零七年二  
25 月十四日前將系爭房地整修完成，但依系爭契約第五條第二  
26 項之約定，整修期間屆至日不論整修完成與否，即視為甲方  
27 核定完工日，被告亦因此於視為核定完工日後，開始給付原  
28 告每月之場地使用費，而原告自一百零七年起收受被告三年  
29 之場地使用費後，突稱整修逾期構成終止契約之理由，不論  
30 文義上是否符合系爭契約第十二條之契約終止事由，實質上  
31 此等權利行使方式不符誠信原則，此項終止契約之理由並不

足採，自亦無依被告聲請傳文化局承辦人或函詢文化局釐清之必要；(二)兩造並不爭執系爭房地增建之違建廚房於一百零九年三月三十日上午發生火災，被告訴訟代理人孫志成經本院一一一年度易字第一三五號刑事判決認定為被告實際負責人，就前揭火災構成失火毀損物品罪而判罪，判決內容就孫志成有無過失部分，援用華生水資源公司負責人胡端圓之證言，認定孫志成未曾就造成火災之老舊飲水機委請華生水資源公司定期檢修而具有過失，對照原告所提出華生水資源公司於刑案中回覆法院之函文，內容提及該公司與被告於一百零五年十二月七日至一百零九年二月十八日之供水交易期間，該公司並無提供飲水機予被告，故無飲水機維護、修繕、保養問題等語（參本院卷二第一四七頁），均顯示一百零九年三月三十日火災之發生，被告具有歸責事由，且此經刑事偵查、審判程序而逐漸釐清，雖失火處為增建之違建廚房，但仍構成被告未盡系爭契約第七條第三項所約定善良管理人注意義務使用、修繕及維護保管系爭房地，視同重大違約之事實，原告以此主張依系爭契約第十二條第一款終止系爭契約，自屬有據；(三)再就場地使用費之終止契約事由而論，被告自承未繳納一百一十年四月、六月、七月之場地使用費，雖以有履約保證金得為抵扣置辯，然系爭契約第三條第一項後段明訂被告不得以任何理由主張以履約保證金扣抵場地使用費，被告前揭辯詞顯不足採，被告既有場地使用費積欠達二個月，經原告以書面通知而仍未於期限內繳納之事實，原告以此主張依系爭契約第六條第三項、第十二條第一、三款終止系爭契約，亦屬有據；(四)系爭房地為國有，原告為管理者（參本院卷第三十七頁、第四十一頁），而如前所述，原告已合法終止系爭契約，故原告自得依民法第七百六十七條第一項規定及系爭契約第十三條第一項之約定請求被告返還系爭房地，且就終止系爭契約前被告積欠之場地使用費，終止系爭契約後被告積欠相當於場地使用費之不當得利，原告亦得本於系爭契約第六條第一項之約定及民法第一

百七十九條之規定對被告為主張；(五)系爭契約終止後，被告繳納之履約保證金三十四萬八千元，雖依系爭契約第六條第三項約定原告得為沒收，亦即將履約保證金充為違約金，但參酌原告就老舊歷史建築獲得被告修繕，被告所為付出未獲回收之客觀事實，社會經濟狀況及原告主要損害為無法使用系爭房地等情，本院認將履約保證金充為違約金實屬過苛，應依民法第二百五十二條規定酌減免除此項約定之違約金，並於系爭契約終止後將履約保證金應予結算，抵扣一百一十年四月、六月、七月場地使用費共二十三萬二千元（計算式： $116,000 + 58,000 + 58,000 = 232,000$ ），及扣抵一百一十年八月相當於場地使用費之不當得利十一萬六千元；(六)原告雖另依系爭契約第六條第三項、第十四條第一項對被告主張滯納金及懲罰性違約金，但參酌原告就老舊歷史建築獲得被告修繕，被告所為付出未獲回收之客觀事實，社會經濟狀況及原告主要損害為無法使用系爭房地等情，本院認此等滯納金及懲罰性違約金實屬過苛，應依民法第二百五十二條規定酌減免除為適當；(七)被告雖另以整修費用為抵銷抗辯，並提出費用單據影本一疊為證（參本院卷二第八十一頁至第九十五頁被證二十），然被告所為前揭付出未獲回收，應歸咎於被告自身之事由致原告合法終止系爭契約，相關整修為被告依系爭契約應盡之義務，被告就前揭整修費用對原告並不存有得為抵銷抗辯之債權，此抵銷抗辯自屬無據；(八)綜上小結，原告得請求被告返還系爭房地，並請求被告自一百一十年九月十五日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告十一萬六千元，原告其餘之請求則應予駁回。

七、綜上所述，原告本於民法第七百六十七條第一項、第一百七十九條及系爭契約之約定，請求：(一)被告將系爭房地返還原告；(二)被告自一百一十年八月十五日起至遷讓房屋之日止，按月給付原告十一萬六千元，及自一百一十年八月十五日起至遷讓房屋之日止，給付每日二千元之懲罰性違約金予原告；(三)被告按附表所示內容，給付原告二十三萬二千元，並



給付自應繳日期起算之滯納金及懲罰性違約金，其請求於主文第一、二項之範圍內為有理由，應予准許。超過主文第一、二項範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

八、兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免予假執行，就原告勝訴部分，經核均無不合，爰酌定相當擔保金額併宣告之；至於原告敗訴部分，其訴既經駁回，假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

九、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十一、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，並依民事訴訟法第七十九條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 18 日  
民 事 庭  
法 官 文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市重慶南路一段一百二十六巷一號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 112 年 5 月 18 日  
書 記 官 高秋芬

訴訟費用計算書：

| 項 目    | 金 額（新臺幣） | 備 註 |
|--------|----------|-----|
| 第一審裁判費 | 17,335元  |     |
| 合 計    | 17,335元  |     |