最高法院民事判決

112年度台上字第716號

上　訴　人　亞威運動休閒開發股份有限公司

法定代理人　劉靳瑞陽
訴訟代理人　薛智友律師
被 上訴 人　國立花蓮高級中學

法定代理人　楊鵬耀
訴訟代理人　孫裕傑律師
　　吳明益律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年11月8日臺灣高等法院花蓮分院第二審判決（111年度重上字第9號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人對於第一審命其遷讓建物、返還資產，給付新臺幣柒拾陸萬伍仟貳佰陸拾伍元本息，及自民國一一０年八月一日起至遷讓建物之日止按月給付新臺幣陸萬捌仟陸佰陸拾肆元，自民國一一０年九月七日起至遷讓建物之日止按年給付新臺幣貳拾萬貳仟捌佰玖拾陸元之上訴暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院花蓮分院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔。

理　由

本件被上訴人主張：伊於民國93年7月15日與上訴人簽訂「國立花蓮高級中學游泳池、體育館等空間設施委託民間參與擴建整建營運契約書」（下稱系爭契約），將伊校內之游泳池、體育館等設施委託上訴人營運經營，營運期間15年，自93年11月1日起至108年10月31日止。嗣上訴人以系爭契約應展期1年7個月至110年5月31日為由，於109年10月22日向中華民國仲裁協會（下稱仲裁協會）聲請仲裁，仲裁協會以109仲聲愛字第070號仲裁判斷書作

成仲裁判斷，認系爭契約之營運期間應展延1年1個月至109年11月30日止（下稱系爭仲裁判斷）。上訴人雖曾於108年10月3日依系爭契約第10條第15項約定，向伊申請優先定約，惟其因不同意伊所提新契約之契約時間，未於期限內向伊提出投資執行計畫書及完成續約，喪失優先定約之機會，系爭契約之營運期間於109年11月30日屆滿。系爭契約之營運期間既已屆滿，伊自得依民法第767條第1項規定，及系爭契約第15條第2項、「國立花蓮高級中學游泳池、體育館等空間設施委託民間參與擴建整建營運契約」資產返還及移轉契約書（下稱資產返還契約）第2條約定，請求上訴人返還門牌號碼花蓮市○○路00000號建物（下稱系爭建物）及第一審判決附件1所示「資產返還及移轉點交清冊 」所載之財產（下稱系爭資產）；暨依系爭契約第12條第1項約定，請求上訴人給付契約存續期間其積欠之業務管理費新臺幣（下同）23萬8,334元。上訴人自109年12月1日起無權占有系爭建物，受有相當於租金之不當得利，應按國有非公用不動產租賃作業程序第55條第1項第1款、第2款規定之租金計算方式，給付伊54萬9,312元，及自110年9月7日起至遷讓系爭建物之日止按月給付伊6萬8,664元；上訴人於無權占有期間，亦獲有減免依系爭契約第10條第5項第1款約定負擔稅捐之利益，應給付伊21萬5,953元，及自110年9月7日起至遷讓系爭建物之日止按年給付伊20萬2,896元等情，依民法第767條第1項、第179條第1項、第176條第1項、第184條第1項規定，及系爭契約第15條第2項、第12條第1項、資產返還契約第2條約定，求為命上訴人騰空遷讓系爭建物及返還系爭資產予伊；給付伊23萬8,334元及自110年9月7日起至清償日止按週年利率5%計算之利息；給付伊76萬5,265元，及自110年9月7日至清償日止按週年利率5%計算之利息，並自110年8月1日起至遷讓系爭建物之日止按月給付伊6萬8,664元，自110年9月7日起至遷讓系爭建物之日止按年給付伊20萬2,896元之判決。上訴人則以：伊於108年4月19日已依系爭契約第10條第16項約定向被上訴人申請續約5年，被上訴人於109年4月23日通知續約期間應自108年11月1日起至113年10月31日止，伊遂以兩造對系爭

契約履行期間有爭議提付仲裁，嗣仲裁協會於110年5月25日以系爭仲裁判斷認定系爭契約應展延至109年11月30日，續約之期間即應自109年12月1日起算5年。惟被上訴人未更正續約時程，伊無從知悉是否續約及如何辦理後續事宜，且兩造間是否續約、續約期間為何，尚待被上訴人補充，在上開爭議未平息前，依系爭契約第23條第4項約定，系爭契約應繼續執行，伊係基於系爭契約占有系爭建物，有法律上之原因，被上訴人不得請求伊返還系爭建物與資產及不當得利。被上訴人於108年10月31日單方決議收回體育館及戶外游泳池，致伊營運面積大幅縮減，自應酌減108年11月1日起至109年11月30日間之業務管理費為每月8,800元，扣除伊已繳納之7萬7,666元，伊僅積欠6萬6,734元等語，資為抗辯。

原審以：被上訴人為辦理引進民間合作營運案，於93年7月15日與上訴人簽訂系爭契約，原定契約期間至108年10月31日止，嗣兩造就系爭契約應延長營運之期間發生爭議，上訴人於109年10月22日聲請仲裁，仲裁協會於110年5月25日作成系爭仲裁判斷，認定應展延系爭契約之營運期間至109年11月30日止；系爭契約第12條第1項原約定定額權利金為每年3萬元、業務管理費為每月2萬元，於96年11月起調整業務管理費為每月2萬2,000元；被上訴人前曾收回體育館及戶外游泳池並進行收費營運，並於107年2月14日完成體育館資產點交程序，而變更系爭契約第4條第2項第2款第2目⑴之工作範圍，為兩造所不爭執。次查系爭契約第10條第16項約定：「…㈡乙方（上訴人）申請繼續定約，經甲方（被上訴人）審核符合優先定約之條件者，如營運資產未來仍有交由民間營運之必要，甲方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於約滿3個月前雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議」。上訴人於108年4月19日提出歷年評估報告及未來投資計畫書，向被上訴人申請續約，並於108年10月3日發函要求被上訴人組成協調委員會，以確認系爭契約期間至110年5月31日止。嗣被上訴人決議將上訴人列為系爭契約

優先續約廠商，同意續約5年，期間自108年11月1日起至113年10月31日止，並於109年4月18日通知上訴人應於109年4月23日前提出投資執行計畫書，於109年4月30日前完成續約簽約事宜，上訴人不同意被上訴人所提出續約期間之條件，未遵期提出投資執行計畫書及完成新約簽訂，亦未再與被上訴人協商新約簽訂事宜，依上開約定，視同上訴人已放棄優先定約機會。仲裁協會於110年5月25日作成系爭仲裁判斷，認定系爭契約期間應延展至109年11月30日止，惟不論係仲裁判斷認定系爭契約之期間「109年10月30日」（按：應為109年11月30日），或作成仲裁判斷日「110年5月25日」，或上訴人請求延展期間1年7個月至「110年5月31日」，均已屆期，上訴人拒絕接受被上訴人之續約條件，且於上開任一期限屆滿3個月前猶未與被上訴人達成契約合意，依系爭契約第10條第16項約定，當然喪失優先定約之機會。且迄至被上訴人提起本件訴訟前，上訴人均無請求被上訴人就新約期間進行協議，其怠於行使契約之權利義務，因而喪失優先定約之機會，並非全無可歸責之事由。系爭契約期間是否展延及展延期間之爭議，既經仲裁協會作成系爭仲裁判斷，該爭議已經確定，無系爭契約第23條第4項所稱「爭議處理期間」雙方應繼續執行契約之適用。上訴人在系爭契約已終止後，抗辯兩造間是否續約、續約期間為何，尚待被上訴人為補充，於爭議未決之前，系爭契約仍應繼續執行，不足採取。系爭契約既於109年11月30日終止，被上訴人依民法第767條第1項前、中段規定、系爭契約第15條第2項約定，請求上訴人騰空遷讓系爭建物及返還系爭資產；依系爭契約第12條第1項約定，請求上訴人給付契約存續期間尚積欠之業務管理費23萬8,334元，洵屬有據。上訴人前已同意在不減少租金條件下交還體育館，其抗辯因營運面積減縮，應減少業務管理費，並非可採。又上訴人自109年12月起即無權占有系爭建物，自受有相當於租金之不當得利，及享有免除依系爭契約第10條第5項第1款約定負擔受託營運所衍生各項稅捐之利益，被上訴人依不當得利法律關係，請求上訴人給付76萬5,265元本息，及自110年8月1日起至遷讓系爭建物之日止按月給付6萬8,664元，

及自110年9月7日起至遷讓系爭建物之日止按年給付20萬2,896元，亦屬正當。故被上訴人請求上訴人騰空遷讓系爭建物、返還系爭資產，給付23萬8,334元本息，給付76萬5,265元本息，及自110年8月1日起至遷讓系爭建物之日止按月給付6萬8,664元，自110年9月7日起至遷讓系爭建物之日止按年給付20萬2,896元，為有理由，應予准許。爰維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴。

關於廢棄發回部分：

查系爭契約第10條第16項、第23條第4項依序約定：…㈡乙方（上訴人）申請繼續定約，經甲方（被上訴人）審核符合優先定約之條件者，如營運資產未來仍有交由民間營運之必要，甲方應研訂繼續營運之條件，通知乙方議定新約內容，倘乙方對甲方之條件拒絕同意，或於約滿3個月前雙方仍未達成契約之合意者，乙方即喪失優先定約之機會，甲方得公開辦理招商作業，乙方不得異議；除非本契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。有系爭契約在卷可稽（見第一審卷第56頁、第70頁）。上訴人於108年4月19日提出歷年評估報告及未來投資計畫書申請續約，於108年10月3日請求被上訴人確認原契約期間至110年5月31日；被上訴人確認上訴人為系爭契約優先續約廠商，同意續約5年，期間自108年11月1日起至113年10月31日止，並於109年4月18日通知上訴人應於109年4月23日前提出投資執行計畫書，同年4月30日前完成續約簽約事宜；嗣上訴人對系爭契約營運期間及新約起迄時點有爭議，聲請仲裁，仲裁協會認定系爭契約營運期間應展延至109年11月30日，為原審認定之事實。果爾，上訴人於事實審抗辯：系爭仲裁判斷認定系爭契約之營運期間應展延至109年11月30日，5年契約期間自應自109年12月1日起算，被上訴人通知伊續約期間自108年11月1日起算5年，相差1年1月，兩造間續約之條件及續約期間為何，尚待被上訴人回覆及更正新約之時程，被上訴人迄未回覆，伊無從辦理續約事宜，於上開爭議未決

前，系爭契約仍應繼續執行，伊有權占有系爭建物，不構成不當得利等語（見第一審卷第145頁以下，原審卷第25頁以下），是否毫無足取，即非無研求之餘地。原審未詳查審認，遽謂系爭契約業已終止，無系爭契約第23條第4項約定之適用，被上訴人得請求上訴人遷讓系爭建物、返還系爭資產及給付不當得利，自有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

關於駁回其他上訴部分：

原審認定上訴人應依系爭契約第12條第1項約定，給付自108年11月1日起至109年11月30日止尚欠之業務管理費23萬8,334元本息予被上訴人，爰維持第一審就上開部分所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人該部分之上訴，經核於法並無違背。上訴論旨，指摘原判決此部分違背法令，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項、第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　25　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　鄭　純　惠

法官　李　瑜　娟

法官　李　寶　堂

法官　邱　景　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官　陳　禹　任

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　1　　日