

臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決

107年度基簡字第1067號

原告

兼反訴被告 彬峨工程有限公司

法定代理人 李水木

訴訟代理人 林富貴律師

被告

兼反訴原告 財政部國有財產署北區分署

法定代理人 郭曉蓉

訴訟代理人 陳水勝

複代理人 張漢榮律師

游文愷律師

被告

兼反訴原告 臺北市政府財政局

法定代理人 陳家蓁

訴訟代理人 張漢榮律師

上列當事人間返還履約保證金等事件，本院於民國108年3月27日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

甲、本訴部分

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,100元由原告負擔。

乙、反訴部分

反訴被告應給付反訴原告財政部國有財產署北區分署新臺幣3萬7,367元，及自民國108年3月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

反訴被告應給付反訴原告臺北市政府財政局新臺幣3萬7,367元，及自民國108年3月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

反訴訴訟費用新臺幣2,000元由反訴被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

01 甲、本訴部分

02 壹、程序事項

03 被告財政部國有財產署北區分署（以下簡稱北區分署）之法
04 定代理人原為黃偉政，於本件訴訟繫屬後變更為郭曉蓉，有
05 財政部民國107年12月5日台財人字第10708639140號令函影
06 本在卷可稽，而郭曉蓉業於108年1月21日具狀向本院聲明承
07 受訴訟，應予准許。被告台北市政府財政局（以下簡稱北市
08 府財政局）之法定代理人原為陳志銘，訴訟繫屬後變更為陳
09 家蓁，有臺北市政府民國108年1月4日府人任字第000000000
10 0號令函影本在卷可稽，而陳家蓁業於108年1月23日具狀向
11 本院聲明承受訴訟，亦應准許。

12 貳、實體事項

13 一、原告起訴主張略以：

- 14 （一）原告向被告北區分署、北市府財政局申請委託經營基隆市
15 ○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地），被告北區
16 分署於104年3月10日同意委託原告經營系爭土地，北市政
17 財政局亦於104年4月2日同意委託原告經營系爭土地，兩
18 造因此簽立國有非公用財產委託經營契約（下稱系爭契約
19 ），委託經營期間為自104年4月1日起至105年3月31日止
20 。
- 21 （二）原告依據系爭契約繳納履約保證金新臺幣（下同）20萬元
22 ，系爭契約經營期間業已屆滿，被告等應還原告繳納之履
23 約保證金20萬元。
- 24 （三）系爭契約經營期滿後，原告已依系爭契約約定，於105年3
25 月31日將系爭土地騰空、回復原狀返還給被告：
- 26 1、兩造於105年3月31日契約屆滿後，經點收人洪曉竹記載點
27 收情形為：「本案土地經會同彬城工程有限公司現場勘查
28 結果，地上物為雜草地及水泥地。」。原告於當日下午已
29 依約清除水泥地。
- 30 2、被告所稱未騰空水泥地，應為被告北區分署之基隆辦事處
31 ，於103年7月9日所發台財北基二字第10333018070號函附

圖標示黃色螢光筆部分，該部分占用系爭土地之面積約1平方公尺。原告所經營占有使用系爭土地面積為276平方公尺，則原告未刨除之水泥地僅為使用面積276分之1，被告因276分之1未騰空而拒絕全部使用面積之點交，並徵收全部276平方公尺使用補償金，應該構成民法第148條之權利濫用。

3、依據系爭土地之共有人被告等2人及訴外人李政勳等3人所為分管協議圖，上開水泥地所在位置係坐落於訴外人李政勳所分管之土地上，故該水泥地並非被告所分管之土地，被告拒絕點交顯無理由。

4、原告主張被告實非以尚有水泥地未拆除為拒絕點交之原因，被告多次主張原告為系爭土地之水土保持義務人，認為完成水土保持設施之設置亦為原告之義務。因此被告拒絕點交之原因，實際上是以原告尚未完成簡易水保設施為理由拒絕點交，與本件被告抗辯原告是否拆除系爭水泥地無關。

5、依據被告北區分署於107年4月25日所發台財產北基一字第10723005330號函之說明三記載：107年4月23日現場勘查結果，系爭土地尚有貨櫃屋、電桿及鐵架之情形，拒絕與原告點交，並未敘明系爭土地上有水泥地等情，亦可證明原告於107年4月23日已拆除系爭水泥地。

6、原告於GOOGLE網站搜尋101年5月街景照片，系爭土地原設有水泥地，惟依原告於105年8月2日下午4時30分所拍攝照片，系爭土地香蕉園旁雜草叢生之位置，即前開勘查水泥地之位置，於105年8月2日已雜草叢生，足堪證明原告已於勘查後把水泥地刨除。

(四)綜上所述，系爭土地上水泥地坐落於位置，依系爭土地分管協議書係訴外人李政勳所管理，與被告無關，再依被告指稱原告尚未完成簡易水保設施拒絕點交，又被告再次重申原告未完成簡易水保設施，並在系爭土地上放置貨櫃屋、電桿及鐵架，拒絕點交，復依原告所提照片所示，原告

已於105年3月31日租賃契約期滿後，接獲被告通知騰空交還，並訂定105年4月14日點交，點交時被告北區分署承辦人洪曉竹指稱系爭土地上水泥地未拆除，原告立即當天下午完成拆除，並請被告點交，雖被告另於105年6月24日及107年3月31日通知原告尚有簡易水保設施未完成及放置貨櫃屋等物未完成點交，然原告認簡易水保設施並非騰空返還租賃物之要件，且被告指摘未騰空之理由為水泥地未清除，原告已依約清除水泥地，故認原告請求返還履約保證金有理由。

(五) 基於前述，聲明：被告應共同給付原告20萬元，及自訴狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告答辯略以：

(一) 被告固承認兩造成立系爭契約，原告繳納之履約保證金20萬元被告並未返還，然抗辯因對原告有補償金債權27萬4,734元，依約得以系爭履約保證金扣抵，經扣抵後履約保證金已無剩餘，故無庸返還。

(二) 原告迄至107年5月30日始交還系爭土地：

1、原告前因無權占用系爭土地，經被告函請返還土地，原告始向被告提出委託經營之申請，委託經營期間原告曾出具切結書，承諾委託經營前屬無權占用之設施，於契約屆滿或終止時全部拆除。

2、然系爭契約期間屆滿後，兩造於105年4月14日至系爭土地現場會勘時，發現系爭土地上有水泥地，故會勘紀錄記載「本案土地會同彬城工程有限公司現場勘查結果，地上物為雜草地及水泥地」因系爭土地其上有水泥鋪面並未刨除，原告並未履行切結書約定之事項，故被告並未於105年4月14日點交收回系爭土地。

3、被告再於105年5月11日勘查，系爭土地上之水泥鋪面仍然存在，兩造持續就系爭土地之點交收回協商、會勘，直至107年5月30日，兩造確認系爭土地上之水泥鋪面刨除後，

01 方由被告收回系爭土地。

02 (三) 被告得向原告請求給付補償金，並自履約保證金扣除：

03 1、按系爭契約第15點第1項、第2項前段約定「委託經營期限
04 屆滿…丙方（指原告）不得續為經營收益，並應於甲、乙
05 （指被告）方所定期限內交還委託經營財產」、「丙方交
06 還之委託經營財產如有變更，應於前項期限內回復原狀…
07 。」；第16點約定：「丙方未依前點規定交還委託經營財
08 產者，甲、乙方應向丙方追收計自委託經營期限屆滿、通
09 知終止委託經營契約，或通知收回部分委託經營財產之次
10 日起之使用補償金，並得於丙方之履約保證金中扣除。」
11 「前項使用補償金按下列標準計收：（一）土地以當期申
12 報地價年息10%計收…」。

13 2、經查，系爭契約期間屆滿後，原告遲至107年5月30日始將
14 系爭土地之返還完成點交。被告得依上開之約定請求原告
15 給付委任經營期間屆滿之翌日（105年4月1日）起，至交
16 還土地之日前一日（107年5月29日）止之使用系爭土地之
17 補償金。

18 3、系爭土地於105年1月起之申報地價為每平方公尺4,488元
19 ，107年1月起調整為每平方公尺5,107元，系爭土地之面
20 積為788.89平方公尺，系爭契約簽訂前，被告二人及訴外
21 人李政勳於104年2月10日召開會議，共同確認原告請求委
22 託經營之範圍，並繪製分管協議略圖，系爭契約委託經營
23 之面積為345平方公尺，系爭土地被告二人應有部分各10
24 分之4，訴外人李政勳應有部分5分之1之比例，換成面積
25 則被告二人各提供138平方公尺，合計276平方公尺。使用
26 補償金之計算如下：

27 (1) 105年4月起至106年12月止，共計21月：

28 $4,488(\text{申報地價}) \times 276(\text{使用面積}) \times 10\%/12\text{月} = \text{每月}1\text{萬}$
29 $0,322\text{元}。1\text{萬}0,322\text{元} \times 21\text{月} = 21\text{萬}6,762\text{元}。$

30 (2) 107年1月起至107年4月30日止，共計4月：

31 $5,107(\text{申報地價}) \times 276(\text{使用面積}) \times 10\%/12\text{月} = \text{每月}1\text{萬}$

01 1,746元。1萬1,746× 4月 = 4萬6,984元。

02 (3) 107年5月1日起至107年5月29日止，共計29天：

03 每月1萬1,746元/31天=每天378.9元。378.9× 29天 = 1萬
04 0,988元。

05 (4) 以上合計27萬4,734元，故被告二人得請求原告給付之補
06 償金合計為27萬4,734元。

07 4、依約被告得自原告繳納之履約保證金20萬元扣除，原告履
08 約保證金即無剩餘，原告即無履約保證金得請求返還。

09 (四) 綜上所述，原告之履約保證金經扣除已不存在，原告請求
10 被告返還即無理由，應予駁回。

11 (五) 基於前述，聲明：原告之訴駁回。

12 三、不爭執事項

13 (一) 兩造簽訂國有非公用財產委託經營契約（系爭契約），契
14 約期間為104年4月1日起至105年5月31日止。

15 (二) 原告所繳納履約保證金20萬元，被告未返還。

16 (三) 系爭契約期間屆滿前，被告北區分署於105年3月25日發函
17 ，請原告於105年4月14日上午10時至現場辦理點收。依據
18 該日書面記載，並無完成點交之紀錄。

19 (四) 被告北區分署嗣於107年4月25日發函請原告於107年5月31
20 日前騰空返還，並表示欲收取使用補償金。

21 (五) 原告與被告於107年5月30日完成點交。

22 (六) 如本院認定原告於107年5月30日方符合契約交還要件，則
23 自105年4月1日起至107年5月29日止，被告二人得請求原
24 告給付之使用補償金共為27萬4,734元。

25 四、得心證之理由：

26 (一) 原告主張其依據系爭契約曾繳納履約保證金20萬元，系爭
27 契約期間業已屆滿，請求被告返還履約保證金20萬元。被
28 告固不否認兩造成立系爭契約，且未返還原告繳付之履約
29 保證金20萬元，然辯稱因其對原告有系爭契約所生之補償
30 金債權27萬4,734元，依約得由履約保證金扣抵，扣抵後
31 履約保證金已無剩餘，故無庸返還。原告否認被告對其有

01 補償金債權存在，是以本件爭點即為被告對原告有無補償
02 金債權存在？

03 (二) 被告對原告有補償金債權：

04 1、兩造有補償金債權之約定：

05 系爭契約第15點第1、2款約定「委託經營期限屆滿、終止
06 委託經營後或甲、乙方收回部分委託經營財產，丙方不得
07 續為經營收益，並應於甲、乙雙方所定期限內交還委託經
08 營財產。」「丙方交還之委託經營財產如有變更，應於前
09 項期限內回復原狀；」，第16點第1、2款約定：「丙方未
10 依前點規定交還委託經營財產者，甲、乙方應向丙方追收
11 計自委託經營期限屆滿、通知終止委託經營契約，或通知
12 收回部分委託經營財產之次日起之使用補償金，並得於丙
13 方之履約保證金中扣除。」「前項使用補償金按下列標準
14 計收：（一）土地以當期申報地價年息10%計收…」，上
15 開約定有兩造不爭執之系爭書面契約在卷可參。

16 2、原告有拆除地上物全部設施之回復原狀義務：

17 依上開約定意旨，原告於系爭契約委託期間屆滿後，有將
18 系爭土地「回復原狀」後「交還」之義務。而兩造對系爭
19 土地之回復原狀並有特別約定，此有原告於104年3月25日
20 書立切結書明確約定為「委託經營前屬無權占用之設施，
21 除經委託機關同意免拆除外，受託人應於契約屆滿或終止
22 時，全部拆除。」等語，堪信原告應將系爭土地上所有設
23 施全部拆除後，方符合契約約定之回復原狀義務。原告如
24 未依約拆除全部設施則已違反契約之回復原狀義務。

25 3、原告交還系爭土地之方式：

26 系爭契約即將屆滿前，被告北區分署於105年3月25日即發
27 函予原告，主旨為「有關貴公司委託經營基隆市○○區○
28 ○段○○○○號國有土地乙案，查本案契約將於105年3月31
29 日屆滿，謹訂於105年4月14日上午10時至現場辦理點收事
30 宜，屆時請派員領勘」等語。堪信依據契約約定本旨，交
31 還系爭土地之方式，必須會同現場點收，點收目的應係於

01 系爭土地現場確認，原告如已履行回復原狀義務後，被告
02 方受領原告交還系爭土地，如原告未完成回復原狀義務，
03 被告即不受領原告交還系爭土地。

04 4、原告未於105年4月14日交還系爭土地：

05 依據兩造不爭執之105年4月14日之系爭土地現場會勘紀錄
06 記載「本案土地會同彬城工程有限公司現場勘查結果，地
07 上物為雜草地及水泥地」，依據上開記載堪信，被告認系
08 爭土地水泥鋪面並未刨除，原告並未履行契約約定之回復
09 原狀義務，故被告並未於105年4月14日點交收回系爭土地
10 。原告亦不否認依據書面記載其並未完成交還系爭土地程
11 序。

12 5、被告於105年4月14日拒絕原告交還系爭土地並無權利濫用
13 ：

14 (1) 原告主張被告權利濫用，無非主張105年4月14日現場勘
15 查之水泥地，為103年7月9日被告北區分署基隆辦事處所
16 發台財產北基字第10333018070號函檢附之使用現況略圖
17 ，標示黃色螢光筆部分，該部分面積僅有1平方公尺，且
18 位置並未坐落在被告交付經營之系爭土地範圍內為據。
19 被告否認上情。本院審認上開現場略圖，就標示黃色螢
20 光筆部分，記載為回填土石方，並非記載為水泥地。又
21 該使用略圖「註」部分已說明「本案土地遼闊，勘查不
22 易，僅就舉報範圍辦理勘查，現場實際界址仍以地政事
23 務所鑑定為主」等語，堪信該現場略圖未經地政事務所
24 實際測量，是以上該現場略圖要難作為系爭土地於105年
25 4月14日現場勘查所指水泥地位置及面積認定之依據。

26 (2) 原告不否認系爭土地於105年4月14日兩造現場勘查時，
27 其上有水泥鋪面之設施存在，因此依據原告書立之切結
28 書，其應明知無論水泥地面積多寡，其有全面清除之義
29 務，要難認被告拒絕受領原告交還未清除設施之土地為
30 有違反公共利益，或以損害他人為主要目的，而有違反
31 民法第148條第1項規定構成權利濫用。

01 6、原告於107年5月30日方交還系爭土地予被告：

02 (1) 被告僅承認原告於107年5月30日交還回復原狀之系爭土
03 地。原告主張其早已依約履行回復原狀交還系爭土地之
04 有利事實，應由其負舉證責任。然原告並未提出證據證
05 明其於107年5月30日前，曾有依據上開約定之方式將系
06 爭土地復原狀後，並會同被告現場確認後交還土地，故
07 原告此部分主張顯無證據可信為真。原告另以網路資訊
08 或航照圖欲證明其早已清除水泥地等情，然無論原告何
09 時清除水泥地，原告若未經與被告會同於系爭土地現場
10 確認，即非可認為已提出符合契約約定之交還義務。

11 (2) 原告另稱被告係以其未在系爭土地上完成水土保持設施
12 之施作，方拒絕原告交還系爭土地，而被告此部分拒絕
13 受領於法無據。業據被告否認上情，並稱係因原告始終
14 未能將系爭土地回復原狀，故方拒絕原告交還系爭土地
15 。而依原告此部分主張所提之證物，係被告北區分署基
16 隆辦事處於105年6月24日所發台財產北基一字第0000000
17 0000號公文，其主旨記載「請於105年7月8日前提具水土
18 保持計畫相關書件」為證。然該公文說明欄第一項已敘
19 明係依據基隆市政府公函辦理，並未以該文表示拒絕受
20 領交還系爭土地之意旨。

21 (3) 又參照原告提出基隆市政府106年針對原告所發關於系爭
22 土地水土設施相關公文，堪信原告係以自己名義於系爭
23 土地上施作水土保持設施，據此益足認定，106年間原告
24 並未將系爭土地之占有交還被告，否則其無從於系爭土
25 地上進行水土保持設施之施工。

26 (4) 因原告持續於系爭土地上施作水土保持設施，即無可能
27 將系爭土地上全部設施清除回復原狀，被告因此拒絕受
28 領未回復原狀之土地，符合契約約定，原告稱被告係以
29 其未於系爭土地上施作水土保持設施而拒絕受領返還系
30 爭土地之應屬誤認。

31 7、被告對原告有27萬4,7341元補償金債權：

原告係至107年5月30日方交還系爭土地，前已認定，而原告亦承認如法院認定交還時間為107年5月30日，依據契約約定計算出之補償金共27萬4,7341元。

(三) 原告履約保證金債權業經扣除而不存在：

依系爭契約第16點第1款約定：「丙方（指原告）未依前點規定交還委託經營財產者，甲、乙（指被告）方應向丙方追收計自委託經營期限屆滿、通知終止委託經營契約，或通知收回部分委託經營財產之次日起之使用補償金，並得於丙方之履約保證金中扣除。」，被告對原告之使用補償金債權27萬4,374元得於原告繳付之履約保證金20萬元扣除，經扣除後，原告已無保證金可請求返還。

(四) 綜上所述，原告已無履約保證金，其請求被告返還履約保證金，顯無理由，應予駁回。

乙、反訴部分

一、反訴原告等起訴主張略以：

(一) 反訴原告主張之事實及理由，與本訴答辯內容相同。反訴原告對反訴被告之補償金債權扣抵履約保證金後，尚有合計74,374元之補償金，原告2人各為3萬7,367元之補償金未能獲償，因此提起反訴請求反訴被告給付。

(二) 反訴原告於108年3月27日當庭陳述反訴利息自辯論意旨狀送達翌日即108年3月23日起算，至清償日止，按法定遲延利息，年息百分之5計算之利息。。

(三) 基於前述，聲明：反訴被告應給付反訴原告各3萬7,367，及自108年3月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、反訴被告答辯略以：

(一) 其答辯意旨均與本訴相同，即抗辯反訴原告對其並無補償金債權存在。

(二) 基於前述，聲明：反訴原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一) 本訴部分業已認定反訴原告對反訴被告確實有27萬4,734

元補償金債權，經以原告之履約保證金扣除後，尚有74,734元未獲清償，反訴原告自得向反訴被告各請求給付3萬7,367元之補償金。

(二) 另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。經查，本件反訴原告主張反訴利息均自辯論意旨狀繕本送達翌日之108年3月23日起算，反訴被告承認於108年3月22日收到書狀，因此反訴原告請求反訴被告給付自108年3月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，亦屬有據。

丙、本件判決基礎已臻明確，其餘攻擊防禦方法及證據資料，經本院逐一審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

丁、據上論結，本訴部分，原告之訴為無理由；反訴部分，反訴原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 4 月 11 日
基隆簡易庭法官 王翠芬

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。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 108 年 4 月 11 日
書記官 陸清敏