

臺灣新竹地方法院民事判決

108年度訴字第809號

原告 臺雪育樂股份有限公司

法定代理人 楊宗諺

訴訟代理人 顏文正律師

被告 小叮嚀科學股份有限公司

法定代理人 蘇欣怡

訴訟代理人 林玠民律師

上列當事人間請求返還所有物等事件，本院於民國109年2月6日
辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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，此為民事訴訟法第
255條第1項第3款所明定。查原告起訴時，原訴之聲明為：

「一、被告應將位於新竹縣○○鄉○○村○鄰○○路○○○號之
新竹縣政府民國102年8月2日核發102府使字第00425號
使用執照所示地面一層面積2,365.35平方公尺之D1室內滑雪
場建物(下稱系爭滑雪場建物)返還予原告。被告並應自民國
108年9月1日起，按月給付原告新臺幣(下同)29,167元，迄
至上開建物交還原告之日止。二、訴訟費用由被告負擔。三、願
供擔保，請准予宣告假執行。」嗣於108年12月2日具狀追加
聲明：「被告應將系爭滑雪場建物之所有權移轉登記予原告
。」(詳本院卷第75頁)，核原告所為，係屬擴張應受判決事
項之聲明，依民事訴訟法第255條第1項第3款規定，應予准
許，合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)緣訴外人大壹冷凍機電有限公司(下稱大壹公司)於100年1

01 月31日在被告所經營之遊樂區內興建室內滑雪場，而與被
02 告簽訂合作契約，合約期間為100年2月1日起至106年
03 8月30日止，約定由大壹公司負責出資在被告所屬之小叮
04 噹科學遊樂區內興建綜合式大型室內滑雪場，因小叮噹科
05 學遊樂區所在之土地係向新竹縣新豐鄉公所承租，因此在
06 申請興建室內滑雪場時須以被告之名義為之，故而雙方另
07 於合作契約第5條第2項之下加註「興建築的築體建築物及
08 雪場內軟硬體設備」，產權屬於大壹公司所有。嗣因大壹
09 公司之營業項目中無休閒活動事業，雙方同意改由有登記
10 休閒活動場館業之原告承受訴外人大壹公司之上開合作契
11 約之全部權利義務。原告即委請建築師申請滑雪場之建造
12 執照，經新竹縣政府以(101)府建字第00045號准許後，原
13 告著手興建符合綠建築級之滑雪場屋(全採鎖螺絲桁架結
14 構之綠能建築)，原告所興建之地面1層面積2,365.35平方
15 公尺之D1室內滑雪場，於102年間完工，並取得新竹縣政
16 府102府使字第00425號使用執照，其間原告即陸續增設
17 造雪之設備而開始營運。上開滑雪場生意興隆，讓被告遊
18 樂區之生意回春，獲利甚豐。

19 (二)詎料，值此雪場生意興隆之際，原定之六年合約期間即將
20 屆期之時，被告竟開價350萬元，要求原告將上開雪場建
21 築物賣給被告，否則就必須拆屋還地，原告考量投注數千
22 萬元之雪房只用了六年，豈可賤價出售，即表示不賣，且
23 將拆走建物及所有設備，並至附近的學校重組興建，以從
24 事產學合作。被告見目的無法得逞，即改口稱願與原告繼
25 續合作，並於106年7月26日再簽二年合作契約，但要求
26 於該合作契約第6條第1項約定原告必須於107年8月31
27 日前，以書面告知被告，對於上開雪場建築物於合約期滿
28 時是要拆除還地、恢復原狀，或是將之出售予被告，若未
29 於期限內告知者，即由被告決定。原告考量室內滑雪場既
30 能繼續營運，亦為顧商機及消費者權益，只得接受而於10
31 6年7月26日簽訂新的合作契約(下稱系爭合作契約)，期間

為二年即自106年8月31日至108年8月31日止。

(三)嗣原告於107年8月31日前，已多次在雙方會議中口頭告知被告，系爭合作契約期間屆至時，原告將拆除雪房至附近大專院校做產學合作，並返還土地，另於107年9月26日以雪字第107090026號函告知「滑雪場之建築物含設備，於108年8月31日合約終止，依照合約拆除。」，是原告已盡告知之義務，足使被告得以因應合約屆期拆屋還地後之處理事宜，亦即原告並無將系爭滑雪場之建築物出售予被告之意願。詎合約期限屆至時，被告自行主張其要價購系爭滑雪場之建築物，而占用系爭滑雪場之建築物，拒絕讓原告進行拆除工作，而對外於108年8月28日及29日在該公司官網公布，系爭滑雪場之設備將自「108年9月1日起進行歲修，歲修期間暫停開放，園區內其餘設施皆照常營運」。惟兩造並無任何買賣之合意，則被告無任何法律上之權源占有系爭滑雪廠房，依民法第767條第1項規定，原告自得請求被告返還系爭房屋，及自108年9月1日起至被告返還系爭建築物之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利29,167元。

(四)系爭合作契約第6條第1項固約定原告必須於107年8月31日前以書面告知被告「拆屋還地回復原狀或出售予被告」，否則由被告決定如何處理方式，然該項告知訂於契約期滿前一年之目的，係讓被告有時間可以因應或決定如何處理，所以該條項雖規定以書面通知，亦僅為較有憑據而已，並非排除口頭上之告知效果。而原告於107年8月31日前多次與被告公司實際在雪場負責之人徐維均總經理開會時告知合約期滿，原告將要拆屋並搬遷至附近明新科技大學，從事產學交流一事，嗣考量涉及明新科技大學產學合作事宜，乃於107年9月26日再以雪字第107090026號函告知被告「滑雪場之建築物含設備，於108年8月31日合約終止，依照合約拆除。」，是原告已盡告知之義務，已足讓被告得以因應合約屆期拆屋還地後之處理事宜，亦即原告

並無將系爭滑雪場之建築物出售予被告之情事。退步言之，原告雖未於107年8月31日前以書面告知被告拆屋還地，但在原告107年9月26日函知要拆屋還地前，被告並未決定如何處理，僅於107年10月2日之回函稱其董監事會討論中，決議後再告知等語，遲至108年7月20日始主張買受系爭雪房，顯然被告行使權利未依誠信原則為之，而有權利失效原則之適用。職此，原告之書面通知拆屋還地之意思表示既於107年9月26日到達被告，距離合約屆期尚有11月又5日，已足夠被告因應合約到期之各項事宜，則被告稱其事後有決定要買受系爭雪屋云云，已因原告107年9月26日函知要拆屋還地之意思表示送達而阻斷。再者，被告雖主張其於108年9月11日、108年10月9日、108年11月8日各匯款105萬元予原告，然原告因兩造並未成立買賣契約，已將上開款項返還予被告，是被告辯稱已購買系爭雪房云云，委不足採。

(五)為此聲明：

1、被告應將系爭建物之所有權移轉登記予原告。

2、被告應將系爭建返還予原告，並自108年9月1日起至返還建物之日止，按月給付原告29,167元。

3、訴訟費用由被告負擔。

4、原告願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告則以：

(一)系爭滑雪場建物之起造人為被告，並已辦妥建物保存登記領有所有權狀，是上開建物之所有權人為被告。又依系爭合作契約書第6條第1項約定，原告應於107年8月31日前以書面告知被告合約期滿後係採拆屋還地或出售予被告，若未於期限內告知，即由被告決定。惟原告於107年8月31日前，並未有任何之表示，在被告向原告表示依約應由被告決定，會將被告之決定以正式書面通知後，原告方急忙於107年9月26日發函被告聲稱合約期滿拆除建物，被告收受後正式去函原告澄清，因原告未於約定期限即107年8月31

01 日內以書面告知，故此事決定權在被告。嗣被告在108年7
02 月20日正式發函告知原告：合約期滿即終止契約關係，被
03 告公司決定依系爭契約書第6條B項之約定即出售予被告之
04 方式辦理，並分別於108年9月11日、10月9日、11月8日各
05 匯款105萬元予原告，原告亦於108年9月30日前將造雪設
06 備拆回並遷出系爭建物。準此，原告並非系爭滑雪場建物
07 所有權人，而兩造間之契約關係業於108年8月31日期滿終
08 止，被告並已依照系爭合作契約約定給付價金，收回系爭
09 建物，並非無權占有，是原告請求被告返還系爭建物，並
10 移轉所有權，另請相當於租金之損害賠償，均屬無據。

11 (二)為此聲明：

12 1、原告之訴及假執行之聲請均駁回

13 2、訴訟費用由原告負擔。

14 3、如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

15 三、本件不爭執之事項：

16 (一)訴外人大壹公司於100年1月31日與被告簽訂合作契約書，
17 合約期間自100年2月1日起至106年8月30日止，由訴
18 外人大壹公司負責出資在被告所屬之小叮噹科學遊樂區內
19 興建綜合式大型室內滑雪場，嗣因訴外人大壹公司之營業
20 項目中無休閒活動事業，雙方同意改由有登記休閒活動場
21 館業之原告承受訴外人大壹公司之上開合作契約全部權利
22 義務。

23 (二)兩造於106年7月26日訂立合作契約書，約定合作期間自10
24 6年8月31日起至108年8月31日止，共計2年。

25 (三)原告寄發107年9月26日雪字第107090026號函通知被告於
26 兩造系爭合作契約期滿後，將拆除滑雪場之建築物含設備
27 。

28 (四)被告寄發107年10月2日107科總字第0048號函予原告表示
29 原告未依兩造第二項合約於107年8月31日前以書面告知在
30 合約期滿是拆屋還地恢復原狀或出售予被告，即由被告決
31 定等情，嗣被告寄發108年7月20日108科總字第43號函予

01 原告表示依該公司108年第十二屆股東常會議決依第二項
02 合約第6條B項購買滑雪場。

03 四、本件爭點：

04 (一)兩造有無達成買賣系爭滑雪場之合意？被告是否係無權占
05 用系爭滑雪場？

06 (二)原告主張其為系爭滑雪場建物之所有權人，請求被告移轉
07 系爭建物之所有權登記予原告，有無理由？

08 (三)原告主張其為系爭滑雪場建物之所有權人，請求被告返還
09 系爭滑雪場之建物，及按月給付原告相當於租金之不當得
10 利29,167元，有無理由？

11 五、本院之判斷：

12 (一)原告主張其於107年8月31日前曾多次口頭告知被告，系
13 爭合作契約期間屆滿後，將收回系爭滑雪場建物，並於10
14 7年9月26日去函被告重申上情，故未與被告達成買賣系
15 爭滑雪場之合意等情。則為被告所否認，經查：

16 1、兩造於106年7月26日訂立之系爭合作契約書第六條第1項
17 約定：「合約進行至107年8月31日前，乙方(即原告公司
18 ，下同)須以書面告知甲方(即被告公司，下同)：滑雪場
19 本合約期滿是拆屋還地恢復原狀或出售予甲方，若未於期
20 限內告知，即由甲方決定。A.拆屋還地：a.必須於合約期
21 滿後兩個月內拆除完畢及整地復原。b.拆除建物時乙方須
22 開出250萬元公司即期支票予甲方抵押，拆除恢復原狀後
23 即返還乙方。B.出售予甲方：a.滑雪場合作契約於108年8
24 月31日合約期滿後，乙方可將造雪設施(馬達、配電盤)拆
25 回，其他硬體(含建物、建照、消防、水電、風管…等)無
26 條件以350萬元(稅外加)售予甲方(不含發電機)。配電盤
27 及造雪相關設施均歸乙方，冷凍風管可視需要提供甲方使
28 用。b.上開款項甲方於108年9月至12月每月11日依乙方開
29 出發票分期按月支付100萬元(稅外加)，至付清為止。」(
30 詳本院卷第27頁)。觀之上開條文文義，可知原告於107
31 年8月31日前得自行決定系爭合作契約期間屆滿後，將拆

01 除系爭建物或將該建物出售予被告，並以書面通知被告其
02 決定。倘原告未於107年8月31日前踐行上開書面通知之
03 要式行為，則由被告決定系爭建物於合約期間屆滿後究採
04 上開何一方式處理。準此，應認兩造於106年7月26日訂
05 立系爭合作契約書時，就系爭滑雪場建物已成立附條件之
06 買賣契約，於原告在107年8月31日前以書面告知被告系
07 爭合作契約期滿時，將系爭滑雪場建物以350萬元價格出
08 售予被告，或原告未於107年8月31日前以書面告知其選
09 擇方案，而被告願意以350萬元價格購買該滑雪場時之條
10 件成就時，兩造就系爭滑雪場建物買賣交易之契約即發生
11 法律上之效力。

12 2、又原告雖於107年9月26日寄發雪字第107090026號函通知
13 被告於兩造系爭合作契約期滿後，將拆除滑雪場之建築物
14 含設備，惟在此之前並未對被告為任何書面通知等情，為
15 兩造所不爭執。參之前揭說明，自應由被告決定系爭合作
16 契約期間屆滿後，原告應將系爭滑雪場拆除，或由被告以
17 350萬元價購系爭滑雪場建物。而被告業於108年7月20
18 日以108科總字第43號函知原告依該公司108年第12屆股
19 東常會議決定依系爭合作契約第6條第1項B方案購買系
20 爭滑雪場，有該函文附卷可佐(詳本院卷第53頁)，此為原
21 告所不否認，則被告主張兩造間之系爭滑雪場買賣契約即
22 因上開停止條件成就而生效，要非無據。是以，原告認兩
23 造間並未達成系爭滑雪場之買賣合意云云，尚難憑採。

24 3、再者，原告雖謂兩造訂立系爭合作契約第6條第1項固約定
25 原告必須於107年8月31日前以書面告知被告「拆屋還地回
26 復原狀或出售予被告」，否則由被告決定如何處理方式，
27 然該項告知訂於契約期滿前一年之目的，係讓被告有時間
28 可以因應或決定如何處理，所以該條項雖規定以書面通知
29 ，亦僅為較有憑據而已，並非排除口頭上之告知效果云云
30 ，惟查，兩造於106年7月26日訂立系爭合作契約前，原告
31 即已承受訴外人大壹公司於100年1月31日與被告就系爭滑

01 雪場簽訂之合作契約書，觀之大壹公司與被告訂立之合作
02 契約書就合作契約期滿，約定須經雙方同意由下列三項擇
03 一處理：a.分配調整後乙方(註：指大壹公司)得優先續約
04 。b.依年限將剩餘價值售予甲方(註：指被告公司)。c.拆
05 除設施還地予甲方乙節(詳本院卷第15頁)，嗣兩造於該合
06 作契約即將屆滿時幾經磋商修改合約條款，並於106年7月
07 26日訂立系爭合作契約書，約定合作期間自106年8月31日
08 起至108年8月31止，共計2年，在合約期滿時亦詳加約定
09 ：「合約進行至107年8月31日前，乙方(即原告公司)須以
10 書面告知甲方(即被告公司)：滑雪場本合約期滿是拆屋還
11 地恢復原狀或出售予甲方，若未於期限內告知，即由甲方
12 決定。A.拆屋還地：a.必須於合約期滿後兩個月內拆除完
13 畢及整地復原。b.拆除建物時乙方須開出250萬元公司即
14 期支票予甲方抵押，拆除恢復原狀後即返還乙方。B.出售
15 予甲方：a.滑雪場合作契約於108年8月31日合約期滿後，
16 乙方可將造雪設施(馬達、配電盤)拆回，其他硬體(含建
17 物、建照、消防、水電、風管…等)無條件以350萬元(稅
18 外加)售予甲方(不含發電機)。配電盤及造雪相關設施均
19 歸乙方，冷凍風管可視需要提供甲方使用。b.上開款項甲
20 方於108年9月至12月每月11日依乙方開出發票分期按月支
21 付100萬元(稅外加)，至付清為止。」(詳本院卷第23頁、
22 第27頁)，足見兩造已特別排除原告在系爭合作契約於10
23 8年8月31日期滿後擁有再經營續約之權利，而就系爭合作
24 契約期滿後，系爭滑雪場建物仍占用被告承租土地應如何
25 處理，係約定原告於系爭合約屆期1年前須以書面告知被
26 告於系爭合約期滿原告是要拆除完畢及整地復原或將系爭
27 滑雪場建物以350萬元出售予被告，顯使原告擁有優先決
28 定系爭滑雪場建物歸屬之權利，並認原告須在107年8月31
29 日前以書面告知被告其決定，俾免兩造日後發生爭議，應
30 認兩造已約定原告以書面告知被告係買賣契約之生效或解
31 除要件，故原告上開主張其在合約期滿前得以口頭告知被

01 告要拆屋還地或將系爭滑雪場出售予被告云云，顯與兩造
02 訂立系爭合作契約第六條約定有悖，且與原告嗣於107年9
03 月26日仍寄發雪字第107090026號函通知被告系爭滑雪場
04 建築物含設備於108年8月31日合約契約終止後要拆除之書
05 面通知用意不符(詳本院卷第31頁)，要難採信。

06 4、參以證人即原告公司顧問歐德生於本院108年12月5日言詞
07 辯論期日雖到庭證述：其曾於107過年寒假期間前往被告
08 園區內告知被告公司徐維均總經理，原告在合約期滿後要
09 將滑雪場之建物拆除去明新科大進行產學合作等情(詳本
10 院卷第82頁至第87頁)，惟與證人即被告公司總經理徐維
11 均於同日之言詞辯論期日到庭證述：「(問：在107年寒假
12 期間，證人歐先生有無去找過你?)答：沒有。這二年期
13 間，他只有找過我一次，但是他只是來聊聊天，而且是跟
14 我要招待券，他根本沒有跟我談公事。而且我也時常有跟
15 原告負責人見面。證人歐先生我認為他沒有權利代表原告
16 負責人來跟我談合約期滿的事，他也沒有來談過，我認為
17 楊董常常跟我對話，他直接跟我談就好了，根本不需要找
18 歐先生來談。」、「(問：原告負責人在第二份合約期滿
19 之前，有無跟你提過要拆屋還地的事?)答：沒有。是合
20 約進行一年時，應該要書面告知，但是他沒有，我告知他
21 沒有以書面告知，他才趕快補一個書面，但是期限已經過
22 了，他9月函文來，我們10月份也馬上回他一個文，說拆
23 屋或是出售是由小叮嚀科學股份有限公司來決定，而不是
24 由他們決定。」等情(詳本院卷第87頁至第90頁)，即難據
25 證人歐德生之上開證詞，採為原告有於107年8月31日前，
26 曾以口頭告知被告將於合約期滿拆除系爭滑雪場建物之有
27 利認定。

28 (二)按物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所
29 有權之義務；動產物權之讓與，非將動產交付，不生效力
30 。但受讓人已占有動產者，於讓與合意時，即生效力；占
31 有之移轉，因占有物之交付而生效力；前項移轉，準用第

761 條之規定，民法第 348 條第 1 項、第 761 條第 1 項、第 946 條定有明文。如前所述，兩造間之系爭滑雪場買賣契約因停止條件成就而生效，揆諸上開規定，原告自應將系爭滑雪場建物之所有權移轉登記為被告所有，並將該建物交付被告占有，倘該建物已為被告占有，則自兩造讓與合意生效時，即生移轉占有之效力。是以，被告抗辯其因買賣關係占有系爭建物，具有占有之正當權源等語，尚非無據。至原告主張依被告與訴外人壹公司 100 年 1 月 31 日訂立合作契約書第 5 條第 2 項特約約定「興建築的築體建築物及雪場內軟硬體設備」，其產權屬於壹公司，而原告係繼受壹公司之上開合作契約全部權利義務，自應為系爭滑雪場建物之所有權人，被告應將系爭建物移轉登記為原告所有云云，然查，兩造之系爭滑雪場買賣契約既因停止條件成就而生效，揆之民法第 348 條第 1 項規定，原告即負有移轉系爭建物所有權予被告之義務，準此，被告於系爭合作契約期間屆滿後之 108 年 10 月 24 日登記為系爭建物之所有權人（詳本院卷第 49 頁），自非無憑，從而，原告請求被告移轉系爭建物之所有權登記予原告，難認有據。

（三）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第 277 條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院 17 年上字第 917 號判例參照）。本件被告依兩造間之買賣契約取得系爭滑雪場建物之所有權後，原告已非系爭滑雪場建物之所有權人，且被告有權占有系爭建物，已如前述，從而，原告主張依所有物返還請求權之法律關係，請求被告返還系爭建物，並將系爭建物之所有權移轉登記予原告，另依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利，均屬無據。

01 六、綜上所述，原告主張依所有物返還請求權之法律關係，請求
02 被告將系爭滑雪場建物之所有權移轉登記予原告，並返還系
03 爭建物，另依不當得利之法律關係，請求被告給付相當於租
04 金之不當得利29,167元，核屬無據，難予准許，應予駁回。
05 又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予
06 駁回。

07 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、聲請調查之證
08 據及所舉未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影
09 響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

10 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
11 判決如主文。

12 中 華 民 國 109 年 2 月 14 日
13 民事第二庭 法官 王佳惠

14 以上正本係照原本作成。

15 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

16 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 109 年 2 月 14 日
18 書記官 張懿中