臺灣桃園地方法院民事判決

109年度重訴字第284號

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　黃秋田律師
複代理人　陳冠華律師
複代理人　詹傑麟律師
被　　告　百齡育樂股份有限公司
法定代理人　張林秀如
訴訟代理人　郭志偉律師
訴訟代理人　鄭又瑋律師
被　　告　崇本建設股份有限公司
法定代理人　潘大興
訴訟代理人　黃筱玲

上列當事人間回復原狀等事件，於民國110 年10月14日辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告崇本建設股份有限公司應將坐落於桃園市○○區○○段五七二、五七六、六六三、七一四地號土地上如附圖編號B、C、D、E、F、G、H部分所示之地上物拆除後，與被告百齡育樂股份有限公司將上開地上物占用之土地全部騰空遷讓返還原告。

二、被告百齡育樂股份有限公司應給付原告新臺幣貳拾陸萬伍仟玖佰捌拾元。

三、被告百齡育樂股份有限公司應自民國一百一十年八月十四日起至返還第一項所示土地之日止，按年給付原告新臺幣伍仟伍佰貳拾陸元。

四、訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。

五、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣貳拾陸萬陸仟肆佰零玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決第二項得假執行；但被告百齡育樂股份有限公司如以新臺幣貳拾陸萬伍仟玖佰捌拾元為原告預供擔保，得免為假

執行。

七、本判決第三項各該到期部分得假執行，但被告百齡育樂股份有限公司如就各該到期部分，以新臺幣伍仟伍佰貳拾陸元為原告預供擔保，得免為各該到期部分之假執行。

八、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限」、「原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之」，此為民事訴訟法第255條第1項第3款、第262條第1項、第2項定有明文。查本件原告起訴時原僅列百齡育樂股份有限公司（下稱百齡公司）為被告，其訴之第一、二項聲明為：百齡公司應將坐落桃園市○○區○○段466、469、570、572、576、655、663、664、714、798地號等10筆土地（重測前地號○○區○○○段327-6、348-25、350、359、361-19、361-20、429-4、433-13、434-14、435-2地號，面積總計為3,904.57平方公尺，下稱系爭土地）回復原狀後交還予原告。百齡公司應自民國109年5月27日起迄交還前開土地之日止，按年給付依占用土地面積乘以前述土地當年度每平方公尺申報地價年息10%計算之金額予原告（參本院卷第3頁）。嗣經本院囑託地政機關量測系爭土地上所需拆除之地上物範圍如110年1月8日溪測法字第1100號複丈成果圖（附本院卷一第490頁，下稱附圖）所示區域後，原告乃於110年4月16日以民事準備書三狀及於110年4月22日言詞辯論期日，將訴之聲明變更為：百齡公司應將系爭572、576、663、714地號土地上如附圖編號B至H所示部分之地上物（占用面積總計為98.67平方公尺，下稱系爭地上物）拆除，並將系爭土地全部騰空遷讓返還原告。百齡公司應自109年5月27

日起至返還上開土地之日止，按年給付相當於租金之不當得利（計算式：依系爭10筆土地總面積3904.57平方公尺x土地每年度申報地價x 10%）。訴訟費用由百齡公司負擔。如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行（參本院卷一第494、514頁）。後原告於110年6月30日、110年8月17日分別具狀追加板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）及青山綠水國際開發股份有限公司（下稱青山公司）、崇本建設股份有限公司（下稱崇本公司）為被告，但又於110年8月17日審理期日當庭撤回對板信銀行之訴訟，且經到庭之板信銀行表示同意；另於110年10月14日審理期日當庭撤回對未曾到庭為言詞辯論之青山公司部分之訴訟（參本院卷一第577頁以下、卷二第89頁、第94頁以下、第254頁），聲明亦隨之變更為： 崇本公司應將系爭572、576、663、714地號土地上如附圖編號B、C、D、E、F、G、H所示部分之地上物拆除後，與百齡公司將上開地上物占用之土地全部騰空遷讓返還原告。 被告百齡公司應給付原告26萬5,980元（請求期間自109年5月27日起至至110年8月13日止，共計444日，但原告就附本院卷二第102頁之附表二誤載至110年5月31日）。 被告百齡公司應自110年8月14日（原告誤載自110年6月1日起算）起至返還系爭土地之日止，依系爭10筆土地總面積3,904.57平方公尺x土地每年度申報地價x 10%計算按年給付相當於租金之不當得利。ŋ訴訟費用由被告負擔。ē第 至第 項如受有利判決，願供擔保請准宣告假執行（參本院卷二第253頁至第254頁）。核原告上開追加、撤回被告及訴之變更，與上開規定並無不合，自屬依法有據，合先敘明。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

緣原告為系爭土地之管理機關，百齡公司前為經營「藍鷹高爾夫球場」（下稱：藍鷹球場），即與原告依國有非公用財產委託經營實施要點（下稱：系爭委營要點）就系爭土地簽

立國有非公用財產委託經營契約（下稱：系爭委營契約），並據此約定，自101 年8 月1 日起至111 年7 月31日止，由原告將系爭土地委託百齡公司經營使用，並由原告收取權利金。

又百齡公司所經營之藍鷹球場所在範圍，除系爭土地外，尚包括百齡公司所有、坐落於重測前桃園市○○區○○○段347-2 等57筆土地（下稱另57筆土地），百齡公司並在另57筆土地上建築辦公室、交誼廳、景觀亭等建物、地上物及於系爭土地上興建系爭地上物（下就另57筆土地及其上建物、地上物及系爭地上物合稱「藍鷹球場房地」）。後百齡公司之債權人元大國際資產管理股份有限公司，乃於102 年間聲請鈞院以102 年度司執字第31357 號案對「藍鷹球場房地」為強制執行（下稱系爭執行案件），並由青山公司拍定，後經鈞院於106 年4 月24日核發權利移轉證明書予青山公司之信託受託人板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）。

嗣教育部因「藍鷹球場房地」已自百齡公司所有經拍賣而移由青山公司所有，百齡公司已失去藍鷹球場之不動產使用權源，已無法提供高爾夫活動之服務，經多次請求百齡公司提供取回藍鷹球場土地使用權之具體實施作為，而百齡公司遲未取回合法使用權源，涉違反高爾夫球場管理規則第6 條第1 項第1 款及第7 條第1 項第3 款之規定，並經限期改善未果為由，依系爭規則第10條規定，廢止百齡公司之藍鷹球場開放使用許可，並以109 年5 月13日臺教授體部字第1090013947號函文，廢止百齡公司之開放使用許可（下稱：系爭廢止函）。故因百齡公司就藍鷹球場開放使用許可業經教育部發函廢止在案，已無法再依系爭委營要點第5 點第1 項第2 款之規定，辦理系爭土地之委託經營，是原告於知悉該等情事後，乃依系爭委營契約第12點第1 項第12款之約定及委營要點第22點第1 項第12款之規定，由原告所屬桃園辦事處以109 年5 月22日臺財產北桃二字第10908046810 號函，向百齡公司為終止系爭委營契約之意思表示，並請百齡公司應於

109年6月22日前騰空系爭地上物後，通知原告辦理系爭土地之交還事宜（下稱系爭終止函）。然百齡公司於收受系爭終止函後，竟以109年6月22日燦律字第062201號函（下稱系爭律師函），稱其對教育部所發之系爭廢止函已提出訴願，是認原告所發之系爭終止函應不生效力，而拒絕將系爭土地返還予原告。

ŋ嗣青山公司已於110年間將「藍鷹球場房地」出售予崇本公司，並就另57筆土地及其上經保存登記之建築物，於110年6月24日移轉所有權登記予崇本公司，並於110年7月9日就「藍鷹球場房地」全部辦理點交完畢，故崇本公司已因此取得系爭地上物之事實上處分權。而系爭委營契約復經原告合法終止在案，系爭地上物已無合法占用系爭土地權源，另除系爭地上物所占用之土地外，系爭土地其餘部分，已經被告於110年8月13日點交返還原告，故原告自得依系爭委營契約第1條、第15條、民法第767條第1項及委營要點第24點第1項之規定，請求崇本公司拆除系爭地上物後與百齡公司返還系爭地上物占用之土地予原告。

ē又因百齡公司前未依系爭函文意旨於109年6月22日以前，騰空系爭土地之地上物，原告自得依民法第179條之規定，及系爭委營契約第16條第2項第1款或系爭委營要點第25點第3項第1款之規定，請求百齡公司給付自109年5月27日起至返還系爭土地之日止，給付償金或相當於租金之不當得利。

並聲明：如上開變更後訴之聲明所載。

二、百齡公司則以：

系爭地上物確為百齡公司所建置，而關於「藍鷹球場房地」包括系爭地上物，確經青山公司拍定取得，已非百齡公司所有或得處分，百齡公司就系爭土地已無實際使用及管理，而百齡公司與原告間所簽訂之系爭委營契約，其所包含之系爭土地均為另57筆土地對外交通聯絡所需之土地，是百齡公司確無繼續使用系爭土地，自無繼續占用系爭土地之情事，更

無拒不返還系爭土地之情事，原告對於百齡公司之訴訟並無實益。

又倘認原告依系爭委營契約第12條終止系爭委營契約有效，而百齡公司亦確須給付原告相當於租金之不當得利補償金時，原告所得請求之金額起算時間，亦應由百齡公司所提起之訴願結果確定後始可計算。又因百齡公司遭撤銷設置開放使用許可，乃係因青山公司違反法律，致使百齡公司喪失藍鷹球場之土地所有權，因而遭教育部廢止許可，此顯屬不可歸責於百齡公司之事由，則百齡公司自得依系爭契約第12條第2項之規定，向原告請求退還「訂約權利金」78萬8,402元及「經營權利金」1萬1,056元，並可依系爭契約第17條請求退還履約保證金34萬860元，總計114萬4,672元，並於本案中就原告所得請求之補償金中，同時主張民法第344條之抵銷。

並聲明：原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、崇本公司部分：

對於藍鷹球場房地包括系爭地上物在內，確經青山公司於110年7月9日出售並交付予崇本公司部分並不爭執，崇本公司願自該日起向原告承租系爭地上物所占用之土地。

四、不爭執事項：

原告主張其所有之系爭土地於101年8月7日與百齡公司簽立系爭契約，由原告委託百齡公司經營使用，兩造約定契約有效期間自101年8月1日起至111年7月31日止，由百齡公司支付原告訂約權利金、經營權利金及履約保證金34萬860元。嗣百齡公司經教育部於109年5月13日以系爭廢止函廢止百齡公司之藍鷹球場開放使用許可。其後原告以百齡公司已無藍鷹球場開放使用許可為由，於109年5月22日以系爭終止函，發函終止與百齡公司所簽定之系爭委營契約，百齡公司於109年5月26日收受上開終止函後，乃於109年6月5日就教育部之系爭廢止函提起訴願，並以此為由，另寄

發系爭律師函向原告主張其所為終止之意思表示，應不生終止效力等情；嗣經行政院於110 年1 月21日以院臺訴字第11000161247號訴願決定書駁回百齡公司之訴願，而於110 年3月26日確定在案等部分，為百齡公司所不爭執，並有系爭契約、系爭廢止函、系爭終止函、系爭律師函、訴願書等附卷可參（見本院卷一第37至46、59、65、71至74、113 至121頁及本院卷二第9 頁至第20頁）。

系爭藍鷹球場房地，前於102 年間經百齡公司之債權人元大國際資產管理股份有限公司，聲請本院以系爭執行案件加以強制執行，後由青山公司拍定取得所有權，並經本院於106年4 月24日核發權利移轉證明書予青山公司之信託受託人板信銀行。後青山公司再於110 年間將「藍鷹球場房地」出售予崇本公司，並就另57筆土地及其上經保存登記之建築物，於110 年6 月24日移轉所有權登記予崇本公司，並於110 年7 月9 日就「藍鷹球場房地」全部辦理點交完畢，故崇本公司已因此取得系爭地上物之事實上處分權。另除系爭地上物所占用之土地外，系爭土地其餘部分，已經被告於110 年8月13日點交返還原告部分，業經本院依職權調閱系爭執行案卷確認無誤，並有相關點交紀錄附卷可參，且為被告百齡公司及崇本公司所未為爭執。

五、參以兩造上開陳達，可知本件爭點應為： 原告主張與百齡公司間系爭委營契約已合法終止，有無理由？ 原告請求崇本公司拆除系爭地上物，並與百齡公司將系爭地上物所占用土地返還原告，是否有理由？ 原告請求百齡公司給付補償金，是否有理由？ㄇ百齡公司抵銷抗辯是否有理由？茲分別論述如下：

原告主張兩造間系爭契約已合法終止，有無理由？

經查，系爭契約第12條第1 項第12款之約定，有下列情形之一時，甲方得終止委託經營契約：依委營要點第5 點第1 項第2 款規定辦理，經目的事業主管機關撤銷核准或公告廢止開發、籌設或設置許可者。（見本院卷第40、41頁）。又按

「國有非公用財產符合目的事業主管機關核准許可開發、籌設或設置者，得委託目的事業主管機關核准之對象經營」，委營要點第5點第1項第2款定有明文。而百齡公司經教育部以系爭廢止函廢止其藍鷹球場開放使用許可，並經行政院駁回百齡公司之訴願而確定在案部分，亦為兩造所不爭執，已如前述。從而，原告本有終止系爭契約之權利。另按「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。」，民法第95條訂有明文。是原告於109年5月22日寄發之系爭終止函，既已於109年5月26日合法送達百齡公司（參本院卷一第68、69頁），則於百齡公司收受之日起，終止效力即為生效。準此，可認兩造間所簽訂之系爭契約，應於109年5月26日發生終止效力，原告確已合法終止系爭契約。

又百齡公司辯稱其遭教育部廢整設置許可，乃係因青山綠水公司違反法律，致使百齡公司喪失藍鷹球場之土地所有權，此非可歸責於被告等語。然被告因遲延償債，始致其債權人向本院為系爭強制執行程序，「系爭藍鷹球場房地」並因此經拍賣而由青山公司取得，此確可歸責於百齡公司，百齡公司此部分所為之辯解，不足採信。

原告請求崇本公司拆除系爭地上物，並與百齡公司將系爭地上物占用之土地返還原告，有無理由？

依系爭契約第15條第1項所約定：「委託經營期限屆滿，終止委託經營後或甲方收回部分委託經營財產，乙方不得續為經營收益，並應於甲方所定期限內交還委託經營財產」。另按「委託經營期限屆滿、終止委託經營或收回部分委託經營財產時，委託機關應限期受託人交還委託經營財產。」、「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。」，委營要點第24點第1項前段、民法第767條第1項前段分別定有明文。

經查，原告確已合法終止系爭委營契約，已如前述，故百齡公司對於系爭土地已無合法占有使用之權限，系爭地上物坐

落於系爭土地上，即成為無權占有，則原告基於系爭土地所有權人之地位，依系爭契約第15條第1項、委營要點第24點第1項前段及民法第767條第1項規定，本得請求百齡公司拆除系爭地上物後，騰空遷讓返還系爭地上物所占用之土地，然因現系爭地上物之事實上處分權人已為崇本公司，故百齡公司確就此部分已無拆除之權能，故原告請求崇本公司加以拆除，並將系爭地上物所占用之土地返還原告，自屬有據。再百齡公司雖抗辯其現已非系爭土地及系爭地上物之所有權人，而系爭土地均為連接藍鷹球場之交通道路，百齡公司並無繼續使用占有系爭土地，且其已無事實上處分權，無法騰空返還予原告等語。然百齡公司雖已非系爭地上物之所有權人，亦無拆除之權能，另57筆土地亦已非百齡公司所有，百齡公司因而無法現實占有使用系爭藍鷹球場房地，然與原告簽訂系爭委營契約之人為百齡公司，百齡公司本於契約，仍應於原告終止系爭委營契約時，依約負有騰空返還系爭土地之責，而系爭地上物雖因法院執行拍賣程序而輾轉由青山公司、崇本公司取得事實上處分權，惟青山公司取得事實上處分權部分，本質上仍屬百齡公司與青山公司之買賣程序，故自可認係因百齡公司始無法返還系爭地上物所占用之土地予原告，況依原告所提出於110年8月13日與百齡公司間之點交紀錄，亦可知除系爭地上物所占用之土地外，系爭土地之其餘土地確至該日始由百齡公司基於委營契約當事人之地位，於契約終止後交還原告，至系爭地上物所占用之土地，則迄今仍未返還原告，故原告請求百齡公司在崇本公司拆除系爭地上物後，將系爭地上物占用之土地返還原告，洵屬有據。

原告百齡公司給付補償金，是否有理由？

依系爭契約第16條第1項、第2項第1款所約定，乙方未依前點規定交還委託經營財產者，甲方應向乙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，並得於乙方之履約保證

金扣除。前項使用補償金土地以當其申報地價年息10%計收。另按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179 條、第181 條但書分別定有明文。而無權占有他人土地或房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例要旨參照）。

經查，原告限百齡公司於109 年6 月22日前騰空並返還系爭土地，而百齡公司迄110 年8 月13日始將系爭土地除系爭地上物占用部分以外土地歸還原告，已如上述，百齡公司於此段期間確無任何正當權源，而無權占用原告所有之系爭土地等情，已如前述，則百齡公司自受有繼續使用土地之利益及相當於租金之不當得利，並致原告受有不能利用系爭土地之損害，是原告依系爭委營契約約定及不當得利之法律關係，請求百齡公司給付自系爭終止函送達翌日起（即110 年5 月27日）至110 年8 月13日止共計444 日，以109 年、110 年度申報地價560 元（每平方公尺）、系爭土地總面積3,904.57平方公尺及年息10%計算之使用補償金或不當得利26萬5,980 元（計算式為：560 × 3,904.57× 10%x 444/365 ，元以下四捨五入），應屬有據。

再百齡公司自110 年8 月14日起未予返還原告之土地，僅剩系爭地上物所占用之土地，面積為98.67 平方公尺，故原告自該日之後得請求補償金及不當得利之範圍，亦僅限於該範圍，再系爭委營契約雖約定補償金之計算方式，係以當年度申報地價年息10%計收。惟原告請求自110 年8 月14日起至系爭地上物所占用土地返還之日止之償金或不當得利，係含將來之給付，關於償金或不當得利之計算，仍應於本判決中加以特定，故該部分請求之計算，應以本院言詞辯論終結之日所屬年度即110 年度之申報地價加以計算。故原告就此部分按年可請求之款項為5,526 元（計算式為：560 × 98.67 × 10%，元以下四捨五入）

ŋ 百齡公司抵銷抗辯是否有理由？

按「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。」前項特約，不得對抗善意第三人」，此為民法第334 條所明定。又依系爭契約第4 條3 款、第12條第2 項則約定：「前項訂約權利金及經營權利金，除契約另有約定者外，乙方（指百齡公司）不得請求退還」、「甲方（指原告）依前項第6 款至第10款，或因不可歸責於乙方之事由致依同項第11款、第12款規定終止委託經營契約時，乙方得請求甲方按比例退還權利金，其退還金額應依委營要點第22點規定標準計算之」。又「甲方於收回全部委託經營財產後，應將剩餘之履約保證金無息退還乙方」，則為系爭委營契約第17條所明定。

本件係因百齡公司逾期清償，始遭其債權人聲請強制執行拍賣「系爭藍鷹球場房地」，百齡公司並因此無法再為經營球場，教育部即就此撤銷藍鷹球場之開放使用許可，故此確係可歸責於百齡公司之事故，已如前述，故原告主張依系爭委營契約第12條第2 項之約定，百齡公司不得於原告終止契約後，請求返還訂約權利金、經營權利金，確屬有據，百齡公司該部分抵銷之請求，洵無可採。

再依上開委營契約之第17條之約定，可知於委營契約終止後，百齡公司須先返還全部委託經營財產（即系爭土地全部）後，始得請求原告返還履約保證金，「返還委託經營財產」與「履約保證金返還」非立於可同時履行抗辯之地位，而百齡公司迄今尚未返還系爭地上物占用之土地予原告，誠如前述，則履約保證金之清償金尚未屆至，故百齡公司辯稱可以此履約保證金與原告請求之補償金或不當得利加以抵銷，即無理由。至系爭委營契約第13條第1 項、第2 項本文雖約定：「甲方依前2 點規定收回委託經營財產時，應向乙方收取未繳清之訂約權利金、經營權利金、違約金及逾期返還委託經營財產期間應繳之使用補償金」、「前項應收取之款項，甲方得由退還乙方之金額及履約保證金中扣除」，然此係賦

與原告得先就日後應返還百齡公司之履約保證金中扣除百齡公司應給付之補償金，惟此扣抵權行使之主體為原告而非百齡公司，而本件原告並未主張加以扣抵，此乃係原告基於處分權所為之決定，百齡公司並不得強令原告行使，並主張可據以請求抵銷原告之請求款項，故百齡公司該部分之請求仍屬無據。

六、綜上所述，本件原告依系爭委營契約、所有權、無權占有及不當得利之法律關係，請求如主文第1、2、3項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。再本判決主文第1至3項之金額或價額均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。此部分原告雖就主文第1項、第2項部分，陳明願供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為上開宣告假執行職權之發動，毋庸另為准駁之諭知。又本院併依民事訴訟法第392條第2項規定，依聲請及依職權宣告被告預供擔保得免為假執行。另原告其餘之訴經駁回之部分，其假執行之聲請均已失所附麗，應併駁回之。

七、本件判決事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不另一一論述。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　22　　日

民事第三庭　法　官　林靜梅

以上正本係照原本作成。

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。

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　　110　　年　　11　　月　　22　　日

書記官　劉寶霞