臺灣臺北地方法院民事判決

103年度建字第371號

原　　告
即反訴被告　台大后花園股份有限公司
法定代理人　張惠君
訴訟代理人　王東山律師
複代理人　　李美寬律師
訴訟代理人　陳怡均律師
被　　告
即反訴原告　國立臺灣大學
法定代理人　管中閔
訴訟代理人　林繼恆律師
　　陳珮瑜律師
　　林佳儀律師
　　謝佳伯律師
複代理人　　李欣芃律師
　　吳怡鳳律師

上列當事人間請求履行契約等事件，本院於民國108年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應塗銷如附件二所示土地之地上權登記。

確認兩造間民國一百零四年八月一日國立臺灣大學土地使用契約書法律關係自民國一百零六年三月二十日起不存在。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

本判決第三項於反訴原告以新臺幣捌仟零貳拾貳萬玖仟柒佰零柒元為反訴被告供擔保後，得假執行；但反訴被告如以新臺幣貳億肆仟零陸拾捌萬玖仟壹佰貳拾元為反訴原告預供擔保後，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、本訴部分：

壹、程序部分：

一、查被告即反訴原告國立臺灣大學（下稱臺灣大學）法定代理人於本院審理期間變更為管中閔，有民國108 年1 月8 日國立臺灣大學校長教育部聘書在卷可稽（本院卷七第164 頁），並經聲明承受訴訟（本院卷七第163 頁正反面），核與民事訴訟法第170 條及第175 條之規定相符，應予准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。而所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之。查原告即反訴被告台大后花園股份有限公司（下稱台大后花園公司）起訴主張與臺灣大學於95年8 月14日簽訂國立臺灣大學生物資源暨農學院附設農業試驗場安康分場休閒農業推廣教育中心民間參與投資案（下稱系爭投資案）投資契約（下稱系爭投資契約），臺灣大學卻怠於辦理系爭投資契約應辦理事項，致台大后花園公司無法續辦履行系爭投資契約必要相關行政程序迄今，因而請求臺灣大學應協助台大后花園公司辦理行政事項，起訴聲明：（一）臺灣大學應就「台大后花園安康休閒農場籌設許可變更計畫書」為同意之意思表示。（二）臺灣大學應就「台大后花園安康休閒農場環境影響說明書變更內容對照表」、「台大后花園安康休閒農場水土保持計畫（第一次變更設計）」為同意之意思表示後，向新北市政府申請審查。（三）兩造簽訂之「國立臺灣大學生物資源暨農學院附設農業試驗場安康分場休閒農業推廣教育中心民間參與投資案」投資契約興建期暨許可年限之計算應扣除如其書狀附表所示之期間。（四）願供擔保，請准宣

告假執行。嗣因臺灣大學抗辯系爭投資契約及國立臺灣大學生物資源暨農學院附設農業試驗場安康分場休閒農業推廣教育中心民間參與投資案設置地上權契約（下稱系爭地上權契約）均已終止，台大后花園公司因而多次為訴之變更、追加，請求確認系爭投資契約存在及修正許可年限與賠償損害，變更聲明為：

（一）確認系爭投資契約法律關係存在。

（二）臺灣大學應就「台大后花園安康休閒農場經營計畫書」（即本院卷五第185 頁附件A ）為同意之意思表示。

（三）兩造簽訂之系爭投資契約興建期暨許可年限之計算應修正如本判決附件一（即本院卷五第102-106 頁附表B ）所示之期間停止計期。（四）臺灣大學應給付台大后花園公司新臺幣（下同）92,735,106元（含稅），及自民事變更聲明（三）狀送達之翌日即106 年5 月19日起至清償日止，按年息5%計算利息。（五）願供擔保，請准宣告假執行。核台大后花園公司所為訴之變更、追加，所主張基礎事實相同，揆諸前揭說明，應予准許。

三、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查台大后花園公司主張系爭投資契約未經臺灣大學合法終止，系爭投資契約法律關係仍存在於兩造間，臺灣大學則否認之。故台大后花園公司認其在法律上有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去，揆諸前揭說明，

本件確認之訴，應屬合法。

貳、實體部分：

一、台大后花園公司起訴主張略以：

（一）臺灣大學雖以台大后花園公司未繳納租金為由，抗辯系爭投資契約已經臺灣大學合法終止。然臺灣大學迄今未依系

爭投資契約及系爭地上權契約交付本案用地予台大后花園公司，台大后花園公司得行使同時履行抗辯而無給付租金之義務。縱認臺灣大學已交付本案用地予台大后花園公司，亦因有不可歸責於台大后花園公司之事由致無法進入興建期及營運期，是於興建期前置作業期間，係屬不可歸責於台大后花園公司，得依系爭投資契約第17.2條展延給付租金。故台大后花園公司並無繳納租金之義務。又本案土地租金採一年一期，每年定期預納次一年度土地租金，並無可能產生逾期繳納累計次數達6 個月之情形，系爭投資契約第18.3.13 條所稱之「逾時繳付土地租金或營運權利金累計次數達6 個月者」，其計算方式應以次數為之，並非以月份計算。是系爭投資契約之真意既為累計次數達6次（即6 年），則臺灣大學僅以台大后花園公司逾時繳納租金6 個月即終止系爭投資契約，亦非合法。而兩造就系爭投資契約究竟是否已經終止存有爭執，爰依法請求確認系爭投資契約法律關係存在。

（二）因系爭投資契約未經臺灣大學合法終止，臺灣大學有依約配合相關手續之義務。然臺灣大學拒不履約，台大后花園公司爰依系爭投資契約請求臺灣大學履行下列義務：

1．臺灣大學應就「台大后花園安康休閒農場經營計畫書」為同意之意思表示

兩造於95年8 月14日簽訂系爭投資契約，台大后花園公司於簽約起即積極辦理各項作業，嗣於101 年5 月16日安康休閒農場BOT 案水土保持計畫核定後，主管機關新北市政府農業局函請台大后花園公司於申請雜項執照前，應先辦理籌設計畫書變更事宜，且應檢具環境影響差異說明、水土保持計畫變更向主管機關申辦變更審查。惟臺灣大學怠於辦理前揭行政協助事項，致台大后花園公司無法續辦安康休閒農場BOT 案相關行政程序迄今。台大后花園公司爰依系爭投資契約第3.1.1 條約定，請求臺灣大學應就「台大后花園安康休閒農場經營計畫書」為同意之意思表示。

２．系爭投資契約興建期暨許可年限之計算應修正如本判決附件一（即本院卷五第102-106 頁附表B ）

因辦理環境影響評估部分，兩造有共識將實施環境影響評估及一般水土保持計畫核定視為與籌設許可之申請相同之「興建期前置作業」，增加之辦理時程則由兩造另行協商「興建2 年之開始時間」。嗣於履約期間因本案依法必須辦理「實施環境影響評估、申請一般水土保持計畫核定、變更籌設許可」等法定行政程序，台大后花園公司旋依前開合意於95年9 月6 日函請臺灣大學召開第一次協調委員會，惟未獲置理，台大后花園公司乃於96年3 月27日函請臺灣大學召開協調委員會，然臺灣大學卻蓄意延宕，除造成台大后花園公司辦理各項規劃工作時程延宕外，並影響後續取得申請建造執照及休閒農場許可登記證等進度，台大后花園公司迄今無法興建，爰依系爭投資契約第17.4.1條之約定，請求興建期暨許可年限之計算應修正如本判決附件一（即本院卷五第102-106 頁附表B ）。

３．臺灣大學應給付台大后花園公司92,735,106元，及自民事變更聲明（三）狀送達之翌日即106 年5 月19日起至清償日止，按年息5%計算利息

依系爭投資契約第2.1 條約定，臺灣大學應就台大后花園公司提出之籌設許可為審查及同意，台大后花園公司始得向休閒農場主管機關提出籌設許可之申請，即系爭投資契約之履約有賴臺灣大學協力始得完成。經台大后花園公司多次催促臺灣大學為協力行為，臺灣大學均蓄意延宕審查，致系爭投資契約無法繼續推展，臺灣大學違反系爭投資契約第3.1.1 條及第3.2.1 條應同意籌設許可之約定。又臺灣大學未依系爭投資契約第3.1.3 條及系爭地上權契約第7.1 條約定交付本案用地，違反系爭投資契約。縱認臺灣大學有交付部分土地，亦不能認定符合債之本旨。臺灣大學對於系爭投資案招商及議約階段所揭露之公開資訊有重大錯誤，致系爭投資契約之履行產生重大阻礙及影響，

且故意延宕解決履約爭議，台大后花園公司為繼續履行系爭投資契約，已支出高額成本及費用。台大后花園公司爰依系爭投資契約及債務不履行之相關規定，請求臺灣大學賠償暫計至106 年3 月31日止，依履行系爭投資案所支出各項（包括人事費用、辦公費用、其他費用、勞務費、工程費用及行政規費等）之金額，共計92,735,106元。

（三）聲明：

1．確認系爭投資契約法律關係存在。

2．臺灣大學應就「台大后花園安康休閒農場經營計畫書」為同意之意思表示。

3．兩造簽訂之系爭投資契約興建期暨許可年限之計算應修正如本判決附件一（即本院卷五第102-106 頁附表B ）所示之期間停止計期。

4．臺灣大學應給付台大后花園公司92,735,106元，及自民事變更聲明（三）狀送達之翌日即106 年5 月19日起至清償日止，按年息5%計算利息。

5．願供擔保，請准宣告假執行。

二、臺灣大學抗辯略以：

（一）依系爭投資契約第10.1.1條之約定，土地租金相關事項依系爭地上權契約約定。兩造於96年12月25日簽訂系爭地上權契約，並於97年2 月15日簽訂如「新店安康分場土地及地上建物移交清冊」，依系爭地上權契約第3.1 條規定，台大后花園公司自97年即有交付租金之義務。而系爭投資契約第18.3.13 條約定，台大后花園公司逾時繳付租金累計次數達6 個月即構成終止租約之事由。台大后花園公司自97年至105 年1 月19日前，從未繳交租金，顯已構成前述違約情事，臺灣大學已於105 年12月14日發函終止系爭投資契約。台大后花園公司雖主張其無給付租金義務，然兩造間另案即臺灣高等法院105 年度重上字第1050號確定判決已於理由中認定，台大后花園公司本有給付臺灣大學99年度租金之義務，係因時效完成而免予給付，此確定判

決在兩造間應有爭點效之適用。另本院103 年度訴字第3012號判決亦認台大后花園公司有給付98年度、100 年度、101 年度租金之義務。台大后花園公司主張其無給付租金義務，為不可採。

（二）若本院認系爭投資契約未終止，臺灣大學另就台大后花園公司主張抗辯如下：

1．臺灣大學應就「台大后花園安康休閒農場經營計畫書」為同意之意思表示部分

在台大后花園公司依法提出相關申請文件經臺灣大學審酌通過前，臺灣大學有權依系爭投資契約第3.1.1 條之約定不為同意之意思表示。

2．系爭投資契約興建期暨許可年限之計算應就修正如本判決附件一（即本院卷五第102-106 頁附表B ）部分

（1）兩造在簽約前即知悉部分用地為山坡地，在開發前需經過環境影響評估及水土保持計畫等審查程序，此為兩造間另案105 年度重上字第1050號民事確定判決所肯認，有爭點效之適用，故台大后花園公司不得以環境影響評估而要求展延1 年7 月。

（2）兩造間另案105 年度重上字第1050號民事確定判決已認定台大后花園公司僅能因一般水土保持計畫延宕而扣除2 年期間，有爭點效之適用，故台大后花園公司不得主張以一般水土保持計畫而要求展延4 年4 月。

（3）臺灣大學有權依系爭投資契約第3.1.1 條就相關法令加以審查。兩造就道路用地可否併為農場面積範圍，在主管機關釐清前，臺灣大學無法審閱表示意見。台大后花園公司提送之許可變更計畫書、環境影響差異對照表及水土保持計畫之內容，在104 年2 月16日仍有錯誤。聯外道路爭議係於104 年8 月19日始由臺灣大學發函同意備查，新北市政府尚且於同年9 月21日退回要求補正，可知籌設許可變更

之延宕係因台大后花園公司之行為所致。本件系爭投資案為BOT，公共設施雜項執照係由台大后花園公司負責申請，台大后花園公司無法申請雜項執照致未能興建公共設施，亦屬可歸責於台大后花園公司所造成。台大后花園公司主張臺灣大學辦理許可變更所費期間即101年5月17日起至臺灣大學點交公設新建工程之日止，應停止計期，並不可採，且與系爭投資契約所稱之展延興建期不同，應無理由。

3.臺灣大學應給付台大后花園公司92,735,106元，及自民事變更聲明（三）狀送達之翌日即106年5月19日起至清償日止，按年息5%計算利息部分

本件系爭投資案為BOT案，依促進民間參與公共建設法第8條規定，由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該項建設之所有權予政府，故本件興建營運費用本應由台大后花園公司自行負擔。系爭投資契約第4.5.9條亦約定台大后花園公司應自行自費興建系爭投資契約內之項目，台大后花園公司主張履行契約所生費用，本屬投資成本，應由其自行負擔。臺灣大學亦無台大后花園公司所稱契約過失、蓄意延宕審查等疏失，台大后花園公司請求因履行契約所受損害及所失利益皆無理由。

（三）聲明：

1.台大后花園公司之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：

（一）兩造於95年8月14日簽訂系爭投資契約。

（二）台大后花園公司於96年11月27日取得系爭農場之籌設許可。

四、本件爭點：

（一）系爭投資契約是否因台大后花園公司未依約繳納租金而遭臺灣大學合法終止？

１．系爭投資契約未繳納租金而可終止之約定應如何解釋？
２．台大后花園公司有無繳納租金之義務？台大后花園公司抗辯因有不可歸責之原因而可免繳租金，是否有據？
（二）若系爭投資契約未終止，則台大后花園公司下列請求有無理由？
１．請求臺灣大學應就「台大后花園安康休閒農場經營計劃書」為同意之意思表示，有無理由？（兩造不爭執此計畫書之同意為系爭投資契約繼續履行之必要要件）
２．台大后花園公司主張系爭投資契約投資興建其暨許可年限之計算應就修正附表B所示之期間停止計期，是否有據？
（１）扣除環境影響評估1年7月。
（２）一般水土保持計畫核定4年4月。
（３）辦理籌設許可變更所費期間即101年5月17日起至臺灣大學點交公設新建工程之日止。
３．臺灣大學應給付台大后花園公司92,735,106元？
五、本院對於爭點一之判斷：
（一）系爭投資契約第18.3.13條之約定，應解釋為6個月租金總額，並非6年租金總額
１．按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。
２．系爭投資契約第18.3.13條約定：「逾時繳付土地租金或營運權利金累積達六個月者」，有系爭投資契約可查（本院卷一第44頁反面）。而系爭投資契約第十章約定，在台大后花園公司未依期限繳納租金者，應按地租欠額加收百分之二至百分之五不等之懲罰性違約金，並約明逾期未繳納地租達6個月以上者，臺灣大學得依系爭投資契約第十八章辦理（本院卷一第34頁反面至第35頁）；系爭地上權契約第3.4條第2項亦約定，在台大后花園公司未依期限繳納地租者，應按地租欠額加收百分之二至百分之五不等之懲罰性違約金，並約明逾期未繳納地租達6個月以上者

，臺灣大學即得依系爭投資契約第十八章辦理（本院卷一第91頁反面），足見系爭投資契約已明確約定台大后花園公司逾時繳付土地租金或營運金累積達6 個月者，即屬違約。

（二）台大后花園公司未依約定給付租金達6 個月租金總額，臺灣大學得依系爭投資契約第18.6.3條3 之約定終止系爭投資契約

1．依系爭投資契約第18.6.3條3 約定，因可歸責於乙方（即台大后花園公司）之事由終止即甲方（臺灣大學）依第18.3及18.4條之規定終止本契約，故於台大后花園公司有系爭投資契約第18.3條之情事時，臺灣大學即得依系爭投資契約第18.6.3條3 之約定終止系爭投資契約。

2．台大后花園公司雖以租金為每年年底繳納次年全部租金為由，主張系爭投資契約第18.3條之6 個月應解釋為6 次（即6 年）總額不繳納方可終止系爭投資契約。然兩造約定台大后花園公司應先繳納次一年度全部租金，並無法確保台大后花園公司必然繳納，此由台大后花園公司並未依約繳納租金一事可知。正因如此，兩造方有於系爭投資契約第18.3條約定租金繳納遲延達6 個月租金總額者，臺灣大學即有終止系爭投資契約之權，故台大后花園公司之主張已難採信。何況，若以台大后花園公司之契約解釋方式，將使台大后花園公司可在持續不繳納租金的情形下使用臺灣大學已交付的土地長達6 年，此等約定方式顯然不合一般租賃契約之交易常情。故台大后花園公司之主張為不足採，倘若台大后花園公司未依約定給付租金達6 個月之總額，臺灣大學即得依系爭投資契約第18.6.3條3 之約定終止系爭投資契約。

（三）臺灣大學以台大后花園公司未繳納99年度租金為由，依系爭投資契約第18.6.1條3 終止系爭投資契約，為無理由

1．按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，民事訴訟法第400 條第1 項定有明文。次按，

訴訟制度係法院依國家賦予之職權，依民事訴訟法規定，就當事人請求之訴訟標的及聲明，使當事人為完全聲明及陳述，踐行調查證據程序，行言詞辯論後為判決，並有三審之審級救濟，其程序對當事人程序權保障有縝密及周延規定，基於誠信原則及訴訟經濟，於確定判決理由判斷之事項，除有顯然違背法令之情形，或當事人已提出新訴訟資料，足以推翻原判斷之情形外，在同一當事人之另件訴訟中，法院及當事人就已經法院判斷之重要爭點法律關係，皆不得任作相反之判斷或主張（最高法院106 年度台上字第305 號判決意旨參照）。又按，行使權利，應依誠實及信用方法。權利人在相當期間內不行使其權利，依特別情事足使義務人正當信賴權利人已不欲其履行義務，甚至以此信賴作為自己行為之基礎，而應對其加以保護，依一般社會通念，權利人行使權利乃有違誠信原則者，應認其權利失效，不得行使（最高法院102 年度台上字第1766號判決意旨參照）。

２．查臺灣大學雖以台大后花園公司未支付99年度租金達6 個月租額為由，抗辯其得終止系爭投資契約。然臺灣大學99年度的租金請求權於103 年12月30日罹於時效，臺灣大學對台大后花園公司已無99年度租金請求權，有臺灣高等法院105 年度重上字第1050號確定判決在卷可查（本院卷七第146 頁），且為臺灣大學自承有爭點效之適用。是臺灣大學在其租金請求權已經罹於時效後之105 年12月14日，始發函終止系爭投資契約（本院卷五第89頁），自與誠信原則有違，應認其斯時已不得依系爭投資契約第18.6.1條3 終止系爭投資契約。從而，臺灣大學以台大后花園公司未給付99年度租金為由，於105 年12月14日發函終止系爭投資契約，並不生終止系爭投資契約之效。

３．從而，台大后花園公司本有給付99年度租金之義務，但因臺灣大學之租金請求權已經罹於時效，故臺灣大學不得再以台大后花園公司未給付99年度租金達6 個月為由終止系

爭投資契約。

（四）台大后花園公司有給付98年度租金之義務，其抗辯因有不可歸責之原因而可免繳租金，並無所據。臺灣大學依系爭投資契約第18.6.1條3 終止系爭投資契約，應屬有據

1.兩造係約定以土地現況進行點交，並以設定地上權後所點交之面積計算租金

（1）查系爭投資契約第10.1.1條約定：「土地租金之相關事項依設定地上權契約之規定辦理」；第10.1.2條約定：「甲方使用教學保留區期間，就該使用土地面積部分，租金應予扣除」；第2.3.1 條1 約定：「乙方自取得休閒農場籌設許可同意文件之日起，至乙方取得營運所需之各項核准或證照之日止，除本契約另有約定或經甲方許可外，不得超過2 年。乙方未於上述期限內完成工作時，甲方得逕依本契約第十八章違約責任之規定辦理」、第2.3.1 條2 約定：「乙方興建期程逾2 年者，其超過期間之租金，即改適用『促進民間參與公共建設公有土地出租辦法及設定地上權契約優惠辦法』第2 條第1 項第2 款之計算標準」；第2.3.2 條約定：「本案之營運期自乙方取得營運所需之各項核准或證照之日，至本契約許可年限屆滿之日止」、第6.1.4 條約定：「甲方依本案用地之現況交付予乙方使用。本案用地之地上物及地下物由乙方負責清除，費用由乙方自行負擔」，有系爭投資契約可查（本院卷一第22-47 頁）。

（2）次查，依系爭地上權契約第3.1 條「租金標準」約定：「乙方於甲方依投資契約第6.2.1 條交付本標的之日（即設定地上權登記後一個月內）起，應分別依本標的之興建期及營運期，適用『促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權優惠辦法』第2 條規定，以一年為一期繳交土地租金予甲方；

土地使用期間不足一年者，依使用期間占該年之比例計算。甲方於前項實際交付之面積，倘有不足（以土地清冊為準），依比例扣除應繳納之租金。另甲方使用教學保留區期間，就該使用土地面積之部分，亦應依比例扣除應繳納之租金」（見本院卷一第91頁）。而優惠辦法第2條第1項第1、2款規定：「公有土地之租金依下列規定計算之：一興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。二營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限」。是依上開約定可知，兩造已明確約定於地上權登記後一個月內，應分別依興建期及營運期支付租金，並於訂約時即預設臺灣大學不必然將本案土地全部交付予台大后花園公司，且就此種未交付全部土地應如何計算租金一事加以約定。亦即兩造已經約明台大后花園公司的租金給付義務始於地上權設定後一個月，且在臺灣大學有未交付全部土地之情形時，則以區分興建期或營運期及扣除未交付土地部分之減少租金方式因應。換言之，台大后花園公司若認臺灣大學所交付之部分土地無法達到契約目的而不能起算租金，即應拒絕受領該等土地及辦理地上權登記以避免起算租金，而非於取得部分土地及設定地上權後拒絕支付全部租金，如此方符契約約定本旨。而臺灣大學已依系爭投資契約就如附件二所示土地（即兩造九十七年二月十五日「新店安康分場土地及地上建物移交清冊」所示96筆土地，現已合併如附件二所示48筆土地）完成地上權登記，為兩造所不爭執，揆諸前揭說明，台大后花園公司即有支付租金之義務。台大后花園公司以臺灣大學未交付全部土地及未配合相關手續至無法進入興建期或營運期為由，主張無庸給付

任何租金，為不足採。

２．臺灣大學已依系爭投資契約於97年間將教學保留區及遭他人無權占有部分外之土地交付台大后花園公司，台大后花園公司有給付租金之義務

（１）查系爭投資契約第6.1.4 條約定：「甲方依本案用地之現況交付予乙方…」；第6.1.2 條約定：「甲方交付之本案用地面積以土地登記簿記載之內容為準。使用範圍以雙方確認之界址為準」；第6.3.1 條約定：「甲方交付本案用地予乙方使用時，應事先以書面通知乙方，並由雙方指派代表辦理現場會勘，甲方並應出具相關土地產籍清冊及其他足以標示土地狀況之資料，經雙方確認無誤後，由乙方簽收」；第6.3.2 條約定：「乙方應自甲方通知交付之日起10日內會同甲方完成用地交付。…」（本院卷一第28頁反面至29頁），是依上開約定可知，用地係以現況交付，並以土地清冊資料為點交證明。

（２）查兩造於97年1 月28日工作會議決議：「預定97年2 月15日進行土地交付之點交，土地部分依契約之地籍清冊為點交依據；地上物依現場點交；動產部分不予交付，…」（本院卷七第82頁）。次查，兩造於97年2 月15日會同至系爭土地現場會勘，由臺灣大學出具「新店安康分場土地及地上建物移交清冊」，於清冊中檢附用地現場照片數張及標示現地狀況，並經雙方確認無誤後，臺灣大學乃於97年2 月15日於該清冊用印簽收等情，有本案用地及地上建物移交清冊可證（本院卷七第218-228 頁反面）。核以上開移交清冊除詳列本案各筆用地重測前合計96筆土地地號、面積等情外，尚記載「地上建物內附屬設備財產資料」，包括「禾聯一對一冷氣」2 台、「分離式冷氣」1 台、「電動螢幕」1 台、「一對一冷氣機」1 台、「電動螢幕」1 台，益徵

兩造確有點交。又兩造於97年2 月15日定期會議決議：「三討論決議事項：…（二）有關土地交付作業，依下列修正，交付日期為97年2 月15日。…2.基地內擬為教學保留區者，地租計算將扣除所佔面積請台大后花園公司依實際規劃情形提出正確之計算面積。另外，有冷藏庫及地號0914之網室（約佔3/1 ）面積位於規劃基地範圍內，訂為教學保留區，扣除地租辦理。3.牛舍建物、生態整治工程區域不拆除外，如需拆除之區域，請台大后花園函知本場辦理報廢處理。5.機具等動產不辦理移交（冷氣機除外），仍由本場使用管理」等內容，有該次工作會議紀錄在卷可參（本院卷七第98頁）。是依上開事證，可認兩造業已依前述移交清冊完成現場會勘及用地與地上建物之交付作業。

（３）台大后花園公司雖以臺灣大學未交付全部土地為由，辯稱其有不可歸責之事由而無庸給付租金及得行使同時履行抗辯與依系爭投資契約第17.2條展延給付租金。然如前述，兩造已於系爭投資契約約定部分土地未能交付時之租金給付方式，足見兩造並非以全部土地交付及全部租金為同時給付的對待給付關係，且臺灣大學已交付多數土地並設定地上權，依系爭投資契約本旨及民法第264 條第2 項之規定意旨，台大后花園公司均無拒絕給付全部租金之權。台大后花園公司拒絕給付全部租金，自屬有可歸責之情形，且不得依系爭投資契約第17.2條展延給付租金。

（４）關於98年度興建期之租金計算方式，倘若以興建期計算租金，則因該年度地價稅總金額為115,947 元，經扣除臺灣大學自承占用其中面積145 平方公尺、第三人占用之74.04 平方公尺之地價稅3,505 元〈（145 ＋74.04 ）* 申報地價1600元* 公有土地

稅率千分之十＝3,504.64元，元以下四捨五入，下同〉，台大后花園公司得向台大后花園公司請求98年度之租金為112,442 元（115,947-3,505 ＝112,442 元）等事實，業經本院103 年度訴字第3012號判決認定在案（本院卷八第128 頁），且兩造所不爭執（台大后花園公司僅爭執無庸給付，並未爭執此計算方式；臺灣大學係爭執應得請求115,947 元，本院卷七第273 頁），堪信為真。

3．台大后花園公司未依約給付98年度租金，臺灣大學依系爭投資契約第18.6.1條3 終止系爭投資契約，應屬合法

（1）查系爭投資契約第18.6.1條3 約定：「因可歸責於乙方之事由終止即甲方依第18.3及18.4條之規定終止本契約」，有系爭投資契約可查（本院卷一第45頁）。是若台大后花園公司有系爭投資契約第18.3條之情事，臺灣大學即得終止系爭投資契約。

（2）台大后花園公司有給付98年度租金之義務，業如前述。而台大后花園公司未給付前開租金逾6 個月，並經本院103 年度訴字第3012號判決認定台大后花園公司應給付租金及遲延利息，臺灣大學已於105年12月14日發函終止系爭投資契約等事實，有臺灣大學105 年12月14日校生農字第10501019l6號函在卷可查（本院卷五第89頁）。兩造雖就系爭投資契約之租金計算方式有所爭執，然台大后花園公司在兩造間105 年重上字第1050號確定判決於107 年8月28日認定其本有給付99年度租金義務後，並未支付其他年度的租金。再者，自本院103 年度訴字第3012號判決於108 年4 月19日認定台大后花園公司有給付98年度興建期租金112,442 元、100 年度興建期租金121,825 元、101 年度租金興建期租金118,496 元，營運期租金273,622 元後（本院卷八第24頁），台大后花園公司迄今仍未給付，可認台大

后花園公司確無給付租金之意。從而，臺灣大學行使系爭投資契約第18.6.1條3之終止權，無違誠信原則，應屬有據。

（五）綜上，系爭投資契約已因台大后花園公司未依約繳納租金而由臺灣大學於105年12月14日發函終止。

六、本院對於爭點二之判斷：

台大后花園公司於本爭點所主張之請求，均係以臺灣大學終止系爭投資契約不合法為前提。而臺灣大學終止系爭投資契約係屬合法一事，業如前述。故台大后花園公司於此爭點之請求，均無理由。

七、綜上所述，台大后花園公司依系爭投資契約、債務不履行法律關係，請求確認系爭投資契約關係存在、臺灣大學應就「台大后花園安康休閒農場經營計畫書」為同意之意思表示、修正系爭投資契約興建期暨許可年限之計算及臺灣大學應給付台大后花園公司92,735,106元本息，均無理由，應予駁回。台大后花園公司之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

乙、反訴部分：

壹、程序部分：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者

間有牽連關係。查台大后花園公司起訴主張因臺灣大學違反系爭投資契約，怠於辦理行政協助事項，請求確認系爭投資契約法律關係存在，臺灣大學應協助台大后花園公司辦理行政事項，另應給付因無法續辦系爭投資所生費用之損失共92,735,106元。臺灣大學則以台大后花園公司未依約給付租金而終止系爭投資契約，反訴請求台大后花園公司應塗銷系爭投資契約用地之地上權登記及確認土地使用契約書法律關係不存在。核臺灣大學所提反訴係因系爭投資契約而起，與本訴之請求有攻擊、防禦方法上之相牽連，所提起反訴應屬合法。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第2 款定有明文。查臺灣大學起訴時以台大后花園公司拒絕返還土地及地上權登記為由，聲明請求：（一）台大后花園公司就其書狀附表5 所示土地，應塗銷地上權登記及除去地上權所設定之一切負擔，並應返還土地予臺灣大學。（二）願供擔保，請准宣告假執行。因台大后花園公司表明未占用及管理系爭投資契約之用地，但仍就臺灣大學得否終止新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○○○ ○號土地之土地使用契約書事有所爭執，臺灣大學變更聲明為：（一）台大后花園公司應塗銷如附件二所示土地之地上權登記。（二）確認兩造間104 年8 月1 日國立臺灣大學土地使用契約書（下稱系爭土地使用契約）法律關係自106 年3 月20日起不存在。（三）願供擔保，請准宣告假執行。核臺灣大學上開訴之變更，請求之基礎事實同一，與法並無不合，應予准許。

三、查臺灣大學反訴主張系爭土地使用契約業經臺灣大學於106年3 月20日終止，此為台大后花園公司所否認，故兩造就系爭土地使用契約法律關係之存否即有爭執，臺灣大學主觀上認其在私法上之地位有受侵害之危險，而該不安之狀態，得以本判決除去，台大后花園公司有受確認判決之法律上利益，得提起本件確認之訴。

貳、實體部分：

一、臺灣大學主張略以：

（一）臺灣大學原依系爭投資契約第6.1.1條、第6.1.4條、第6.2.1條及第6.3.1條之約定，交付本案用地即97年2月15日「新店安康分場土地及地上建物移交清冊」所示之96筆土地及其地上物與地上建物內附屬財產設備供台大后花園公司興建、使用及營運，並依促參法第15條第1項規定設定地上權予台大后花園公司。兩造亦簽有新店安康分廠土地及地上建物移交清冊，就本案用地辦理地上權登記。

（二）系爭投資契約既因台大后花園公司積欠租金而遭臺灣大學終止，則依系爭投資契約第6.6.2條及系爭地上權契約第2.2條之約定，系爭地上權契約亦同時終止，台大后花園公司並應依系爭投資契約第6.6.2條、第18.6.3條1⑵及系爭地上權契約第9條之約定，於終止契約後30日內除去地上權所設定之一切負擔，並返還地上物及公共設施予臺灣大學。惟台大后花園公司僅返還土地及物品，未塗銷地上權設定。臺灣大學爰依系爭投資契約，請求台大后花園公司塗銷如附件二所示土地之地上權登記。

（三）臺灣大學已於105年12月14日發函終止系爭投資契約，臺灣大學無依系爭土地使用契約繼續租用土地供台大后花園公司使用之必要。臺灣大學已於106年3月17日，援引系爭土地使用契約第2條、第7條之約定，以106年3月17日校生農字第1060017452號函通知台大后花園公司終止系爭土地使用契約，故系爭土地使用契約已於同年3月20日送達台大后花園公司之時終止。若台大后花園公司對於上開函文送達有爭執，亦因台大后花園公司於106年5月2日針對上開函文加以函覆一事，可知台大后花園公司至遲於是日已經收受上開函文而終止。退萬步言，台大后花園公司至遲於108年3月4日收受民事答辯（九）狀暨反訴變更聲明狀時，臺灣大學終止系爭土地使用契約之意思通知已經到達，系爭土地使用契約顯已終止。惟因台大后花

園公司對系爭土地使用契約是否終止仍有爭執，爰依法確認系爭土地使用契約法律關係不存在。

（四）聲明：

１．台大后花園公司應塗銷如附件二所示土地之地上權登記。

２．確認兩造間104年8月1日系爭土地使用契約法律關係自106年3月20日起不存在。

３．願供擔保，請准宣告假執行。

二、台大后花園公司抗辯略以：

（一）系爭投資契約未經臺灣大學合法終止，台大后花園公司有依系爭投資契約繼續使用如附件二所示土地之權，其上之地上權登記仍有繼續存在之必要，臺灣大學主張台大后花園公司應塗銷該等地上權登記，並無所據。

（二）系爭投資契約並未經臺灣大學合法終止，臺灣大學以系爭投資契約終止為前提而主張系爭土地使用契約法律關係不存在，亦無理由。

（三）聲明：

１．臺灣大學之訴及假執行之聲請均駁回。

２．如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、反訴爭點：

（一）爭點一：系爭投資契約是否終止？於何時終止？

（二）爭點二：臺灣大學以系爭投資契約終止為由，請求台大后花園公司塗銷如附件二所示土地之地上權登記，是否有據？

（三）爭點三：系爭土地使用契約法律關係是否因終止而不存在？自何時起不存在？（台大后花園公司抗辯未終止；臺灣大學主張主張分別於106年3月20日起或於106年5月2日起或於108年3月20日起因終止而不存在）

四、本院對於爭點一之判斷：

查系爭投資契約已因台大后花園公司未繳納租金而由臺灣大學於105年12月14日發函終止一事，業如本訴爭點一所述。

五、本院對於爭點二之判斷：

（一）查系爭投資契約第6.6.2條約定：設定地上權契約應約定，於本契約終止或期滿後，其存續期間視為屆滿，地上權之設定應於屆滿日後30日內塗銷，乙方並負有立即返還土地之義務（本院卷一第29頁反面）、第18.6.3條1⑵約定：本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，除甲方同意無須終止或塗銷外，乙方依本契約取得之地上權一律終止；乙方應塗銷地上權登記，並返還土地予甲方（本院卷一第45頁）及地上權契約第9條約定：地上權存續期間屆滿後，乙方應於甲方指定期限內，除去地上權所設定之一切負擔及第三人占用，配合甲方辦理地上權之塗銷登記，並將本標的（暨地上物）及公共設施返還甲方（本院卷一第92頁）。是在系爭投資契約終止後，台大后花園公司即有塗銷臺灣大學因系爭投資契約及系爭地上權契約所設定地上權登記之義務。

（二）次查，系爭投資契約業經臺灣大學於105年12月14日發函終止一事，業如前述。是臺灣大學依前揭系爭投資契約第6.6.2條約定，請求台大后花園公司塗銷如附件二所示土地之地上權登記，係屬有據。

六、本院對於爭點三之判斷：

（一）查系爭土地使用契約係為兩造履行系爭投資契約而訂立，此觀系爭土地使用契約之約定內容係為臺灣大學提供經管土地作為台大后花園公司聯外道路使用一事可知。次查，系爭土地使用契約第2條約定：使用期限未屆滿時，因本案不需使用時，雙方同意終止契約。依上開契約文意及前述系爭土地使用契約之約定目的，可知系爭土地使用契約於系爭投資契約終止或屆滿後，即無繼續存在之必要，方約定兩造於此情形可終止契約。亦即兩造在有系爭土地使用契約第2條之情形下，均有單方終止系爭土地使用契約之權限，以便解免兩造契約上之責任。

（二）次查，系爭投資契約已經臺灣大學於105年12月14日發函終止一事，業如前述。是臺灣大學於系爭投資契約終止後

之106 年3 月17日，援引系爭土地使用契約第2 條之約定，以106 年3 月17日校生農字第1060017452號函通知台大后花園公司終止系爭土地使用契約（本院卷七第73頁），即屬有據。故臺灣大學主張系爭土地使用契約法律關係自前述函文於106 年3 月20日送達台大后花園公司之日起不存在，為有理由。

七、綜上所述，臺灣大學依系爭投資契約法律關係，請求台大后花園公司塗銷地上權登記及確認系爭土地使用契約法律關係自106 年3 月20日起不存在，為有理由，應予准許。

八、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，就臺灣大學請求塗銷地上權勝訴部分，核無不合，酌定相當之擔保，准為假執行及免為假執行之宣告。至台大后花園公司敗訴部分因本案敗訴而失所附麗，臺灣大學請求確認系爭土地使用契約法律關係不存在之訴部分在性質上不宜為假執行，均應予以駁回。

丙、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

丁、據上論結，本件台大后花園公司之訴為無理由，臺灣大學之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390 條、第392 條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　4　　日

工程法庭　法　官　林勇如

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　　108　　年　　7　　月　　4　　日

書記官　黃文芳