

臺灣高等法院臺中分院民事判決

107年度上易字第269號

上訴人（即附
帶被上訴人） 英華文化事業股份有限公司
法定代理人 易瑞珊
訴訟代理人 潘沐萱
潘行一
許琦安

被上訴人（即
附帶上訴人） 苗栗縣政府文化觀光局
法定代理人 林彥甫
訴訟代理人 饒斯棋律師
複代理人 張馨月律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國107年3月31日臺灣苗栗地方法院106年度訴字第300號第一審判決提起上訴，本院於民國108年3月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回（原判決主文第一項減縮為被告英華文化事業股份有限公司應給付原告新台幣壹拾參萬陸仟壹佰伍拾柒元，及自民國一〇六年六月十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息）。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。復按，於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款分別定有明文。查被上訴人（即附帶上訴人）苗栗縣政府文化觀光局（下稱苗栗縣文觀局）關於空調分擔費用及民國106年房屋稅之請求部分，於原審起訴

01 原聲明求為：上訴人（即附帶被上訴人）英華文化事業股份
02 有限公司（下稱英華公司）應給付苗栗縣文觀局新台幣（下
03 同）19萬2,315元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止
04 ，按週年利率百分之5計算之利息之判決（見原審卷第13頁
05 ）. 嗣於本院108年3月26日言詞辯論時當庭陳明變更此部分
06 聲明求為：英華公司應給付苗栗縣文觀局13萬6,157元，及
07 自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息之判決（見本院
08 卷第170頁背面），核屬減縮其應受判決事項之聲明，揆之
09 前開規定，自為法之所許。

10 二、按審判長因定訴訟關係而行使闡明權，必以當事人之聲明或
11 陳述有不明瞭或不完足者，始得令其敘明或補充之。故當事
12 人於審判長行使闡明權時，如僅就其原聲明或陳述所不明瞭
13 或不完足之處，加以敘明或補充者，自不生訴之變更或追加
14 之問題，此觀民事訴訟法第199條第2項規定甚明。查苗栗縣
15 文觀局關於遷讓返還房屋之訴部分，於原審起訴原聲明求為
16 ：英華公司應將坐落苗栗縣○○鎮○○段○○○○號土地上建
17 物即門牌號碼為苗栗縣○○鎮○○里○○○路○○○號房屋（
18 按即客家圓樓，下稱客家圓樓，與上開479地號土地合稱為
19 系爭房地）如附圖一所示A至E範圍（面積合計302平方公尺
20 ）之房屋騰空遷讓返還苗栗縣文觀局，並將如附件財產清冊
21 編號五、1-4所示財產（下稱系爭財產）返還苗栗縣文觀局
22 之判決。經原審判決駁回此項請求，苗栗縣文觀局不服，並
23 於英華公司上訴第二審程序時為附帶上訴。嗣經本院囑託苗
24 栗縣竹南地政事務所（下稱竹南地政）就上開A至E部分房屋
25 之具體位置範圍、面積予以測量結果，發現苗栗縣文觀局所
26 指前開A至E部分房屋，其確切位置範圍迄至本院第二審程序
27 時並無變更，僅苗栗縣文觀局原來所自行計算有關A至E部分
28 房屋之面積實際上應有誤，各該A、B、C、D、E部分房屋之
29 正確面積應如附圖二鑑定圖所載，依次為61.32平方公尺、
30 85.21平方公尺、23.31平方公尺、54.41平方公尺、35.93平
31 方公尺，合計260.18平方公尺。經本院就此行使闡明權後，

苗栗縣文觀局即就其原聲明不完足之處予以補充，而依附圖二所示鑑定圖更正其此部分應受判決事項之聲明為：英華公司應將客家圓樓如附圖二鑑定圖所示A至E部分面積合計260.18平方公尺之房屋（下稱系爭A至E房屋）騰空遷讓返還苗栗縣文觀局，並將系爭財產返還苗栗縣文觀局（見本院卷第150頁）。經核此遷讓返還房屋之訴部分之訴訟標的法律關係並未有所變更，僅就原審此部分起訴聲明不完足之處加以補充，揆之上開說明，自不生訴之變更或追加之問題，合先敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人（即附帶上訴人）苗栗縣文觀局主張：

（一）苗栗縣文觀局就「後龍高鐵客家圓樓販賣部及餐廳委託經營案」公開招標，於103年8月8日決標，由英華公司得標，雙方並於103年12月30日簽訂「後龍高鐵客家圓樓販賣部及餐廳租賃契約書」（下稱系爭契約），約定提供系爭A至E房屋（面積合計260.18平方公尺）予英華公司設立販賣門市及餐廳經營等相關供應服務事宜，並繕具如附件財產清冊供英華公司點收，契約期限至108年9月30日止，共計5年。

（二）關於遷讓返還房屋之請求部分：

（1）客家圓樓自103年10月啟用迄至105年11月止，每年經營管理費用需800萬元，而出租予英華公司之租金收益每月僅2萬3,441元，該出租之收益顯低於經營管理費用甚多，考量苗栗縣文觀局財政困窘，及系爭契約僅就客家圓樓之部分出租，未能為有效之整體經營，致收支失衡。是苗栗縣文觀局為使客家圓樓之經營能發揮最大經濟效益，故變更原來政策，擬將客家圓樓原為部分出租之經營模式，改為將客家圓樓其週邊設施一併委外經營，藉此活絡客家圓樓暨周遭之經濟效益，並得以解決客家圓樓龐大之管理費用，減輕苗栗縣文觀局縣庫之支出。是苗栗縣文觀局因配合政策之需要，依系爭契約第13條第1款約定：「為配合政

策需要收回自行處理者」及苗栗縣縣有財產管理自治條例（下稱自治條例）第39條第1款、第2款規定，陸續發函通知英華公司將提前於105年12月31日終止系爭契約，並限期於合約終止前遷讓返還上開房屋及點交系爭財產。惟英華公司於系爭契約屆期於105年12月31日終止後，拒不依約搬遷及辦理財產點交。苗栗縣文觀局爰依系爭契約第12條、第15條、第16條約定及民法第767條第1項規定，請求英華公司遷讓返還系爭A至E房屋，並將系爭財產返還苗栗縣文觀局。

（2）系爭契約第13條約定之終止事由，係依政府採購法第64條規定之立法精神而訂定，賦予行政機關基於政策之需而有權終止契約之規定，以符合行政目的及公共利益。是苗栗縣文觀局擬將客家圓樓及其週邊設施一併委外經營而據以終止契約，係屬配合政策需要而有收回自行處理之情形。且此經營方式不僅係為公共利益之考量，並能使客家圓樓暨周邊設施之經營管理達到經濟效益，再者，委託經營模式係以收取權利金為主，委託經營者對於受委託經營者之經營僅為監督之角色，與系爭契約第4條第1款約定僅係單純出租經營之模式，並非相同。苗栗縣文觀局若自始即知客家圓樓之經營管理費用每年高達800萬元，出租之收益顯低於上開經營管理費甚多，衡情苗栗縣文觀局應不會僅就客家圓樓之部分區域出租，而會考量以其他經營模式管理之。故苗栗縣文觀局依系爭契約第13條第1項第1款約定據以終止系爭契約，並未違反兩造之合意，亦未違反誠信原則，自屬合法。

（三）關於空調分擔費用8萬9,366元之請求部分：

（1）系爭契約第8條約明契約標的物之房屋稅及水電瓦斯等費用均由英華公司負責申報繳納，且兩造前曾於103年11月18日就空調費用分攤事宜召開協調會議，會議結論有2選項，其一為以承租面積計算英華公司應負擔之費用，其二則為英華公司自行安裝直立式冷氣，電路透過分錶。嗣英

華公司並於104年4月24日以英華苗字第00000000號函（下稱00000000號函）通知苗栗縣文觀局，表示願接受該局裁定任何冷氣付費金額，雙方未達成新共識之前，以該局計價為準。足見兩造已合意以苗栗縣文觀局採用之面積比例計費方式計算英華公司應分擔之空調費用，而以承租之系爭A至E房屋面積260.18平方公尺占使用執照所載客家圓樓總面積3476.75平方公尺之比例據以計算英華公司應分擔空調費用之比例為7.48%【計算方式： $260.18 \div 3,476.75 = 7.48\%$ （小數點以下第3位4捨5入）】。

（2）又依上開分擔比例據以計算結果，英華公司關於104年6月至10月、105年6月至10月所應分擔之空調費用分別如附表一、二所示各該金額【計算式為（總電費－承租廠商電錶電費） $\times 7.48\%$ 】，共計8萬9,366元。英華公司於上述期間既享有使用空調設備之利益，卻未支付應分擔之空調費用，致苗栗縣文觀局受有損失，苗栗縣文觀局爰依民法第179條不當得利規定，請求英華公司給付如附表一、二所示空調分擔費用合計8萬9,366元。

（四）關於106年房屋稅4萬6,791元之請求部分：

系爭契約已經苗栗縣文觀局於105年12月31日合法終止，然因英華公司迄今仍繼續使用系爭A至E房屋供作營業用途，則英華公司自應依系爭契約第8條約定意旨負擔106年房屋稅4萬6,791元。而因苗栗縣文觀局已先行墊付該稅款，因依民法第179條不當得利之規定，請求英華公司返還前開106年房屋稅款。

（五）綜上，系爭契約業於105年12月31日終止，則苗栗縣文觀局自得依系爭契約第12條、第15條、第16條約定及民法第767條第1項規定，請求英華公司遷讓返還系爭A至E房屋及將系爭財產返還予苗栗縣文觀局。又因英華公司依系爭契約第8條約定應分擔如附表一、二所示空調費用共8萬9,366元，及負擔106年房屋4萬6,791元，二者合計13萬6,157元。該等款項並已由苗栗縣文觀局先行墊付，是苗栗縣文

01 觀局自亦得依不當得利法律關係，請求英華公司返還上開
02 款項及其遲延利息。惟原審僅判命英華公司給付13萬6,15
03 7元及自106年6月19日起算之法定遲延利息，而駁回其餘
04 之請求。苗栗縣文觀局因此提起附帶上訴，求為命：英華
05 公司應將系爭A至E房屋（面積合計260.18平方公尺）騰空
06 遷讓返還予苗栗縣文觀局，並將系爭財產返還苗栗縣文觀
07 局之判決【至苗栗縣文觀局於原審訴請英華公司給付相當
08 於租金之不當得利部分，經原審為其敗訴之判決，未據苗
09 栗縣文觀局聲明不服，已告確定】。

10 二、上訴人（即附帶被上訴人）英華公司則答辯：

11 （一）苗栗縣文觀局依系爭契約第13條第1款約定終止契約，違
12 反誠信原則，且無理由：

13 （1）系爭契約係於103年12月30日簽立，屬定型化契約，苗栗
14 縣文觀局於106年11月30日始提出105年11月24日之簽稿（
15 下稱系爭簽稿），該簽稿說明欄第2項記載客家圓樓每年
16 經營管理費用約需800萬元，故擬自106年1月1日起將客家
17 圓樓整棟及周邊廣場委外經營，以減輕縣庫支出等情，可
18 見系爭契約訂立時並無此政策，契約附件亦無類此之相關
19 政策，而係簽約後近2年始有系爭簽稿，該簽稿內容又非
20 關苗栗縣政府之政策，故無論系爭簽稿內容之效力如何，
21 均不得拘束在此之前兩造所簽訂之系爭契約。況苗栗縣文
22 觀局將客家圓樓委外經營與由英華公司經營，並無任何政
23 策上之衝突，故其中「擬自106年1月1日起將客家圓樓整
24 棟及周邊廣場委外經營」，與苗栗縣文觀局依系爭契約將
25 客家圓樓出租予英華公司經營，亦無矛盾之處，自不容行
26 政機關任意藉詞終止契約。

27 （2）關於客家圓樓每年經營管理費用約需800萬元部分，乃政
28 府經營客家圓樓理應自行編列預算支應，不可轉嫁英華公
29 司及其他消費者。且苗栗縣文觀局既然興建客家圓樓、閩
30 南書院（現已更名為英才書院）係為保存中華傳統文化，
31 也顧及地方族群平衡，自亦應編列預算，而非以賺錢為主

要目的。是以系爭契約第13條第1項第1款約定「為配合政策需要收回自行處理者」與苗栗縣文觀局所稱「擬將客家圓樓及其週邊設施一併委外經營」，二者顯相互矛盾。蓋因苗栗縣文觀局收回之主要目的在委外經營，並非自行處理，而該局與英華公司簽約即屬委外經營，與政策相符。苗栗縣文觀局委託經營模式僅是擴大營業範圍，將無法營業用的部分併案處理，其目的係為了解決所謂客家圓樓每年經營管理費800萬元之問題，與系爭契約第13條第1項第1款之規定完全不符，故苗栗縣文觀局自不得終止契約。

(3) 政府採購法第64條明定必須是因「政策變更」，苗栗縣文觀局一直無法指出係何政策變更，且是否符合該條所稱之「不符公共利益」，更非苗栗縣文觀局僅憑系爭簽稿即可自行認定。且客家圓樓屬苗栗縣所有，苗栗縣文觀局只是代為管理，倘若確有政策變更，依政府採購法第64條規定，亦須「報經上級機關核准」，故苗栗縣文觀局終止系爭契約，顯然違反此規定。又苗栗縣文觀局表示因興辦公共事業、實施國家政策或都市計畫必須收回房屋，但依公家機關之行政規定，若要將建築挪為他途或變更為其他公共事業，須向上級主管機關提出申請，惟在苗栗縣文觀局提起本件訴訟前，英華公司並未收到行政院核可將本建築挪為他途之計畫通過。茲英華公司既無違約情事，則苗栗縣文觀局即不得無故終止契約，要求英華公司遷讓返還房屋。

(二) 英華公司分擔空調費用之比例應以3.1%計算，且苗栗縣文觀局並無供應冷氣，自不得請求英華公司給付本件空調費用：

(1) 客家圓樓之販賣部及餐廳部固有獨立電錶，但不包含冷氣在內，客家圓樓之電控室分別設有販賣部及餐廳冷氣之開關，苗栗縣文觀局可隨時控制冷氣開關，並可單獨切掉販賣部及餐廳部之冷氣不予供應。兩造雖曾於103年11月18日召開計算冷氣費之協調會議，但未達成共識。英華公司

曾於103年11月24日函知苗栗縣文觀局對自行裝設冷氣進行評估與訪價，然事後遭該局口頭拒絕。而苗栗縣文觀局亦曾於104年4月21日來電稱將停止供應冷氣，嗣於同年月26日雖曾通知恢復供氣，然實際上係於28日始恢復供應冷氣，之後冷氣開開停停，英華公司更曾於104年5月4日函請苗栗縣文觀局恢復供氣。故苗栗縣文觀局主張其有供應販賣部及餐廳部之冷氣，要求英華公司支付如附表一、二所示空調費用云云，並不可採。

(2) 再者，苗栗縣文觀局計算英華公司應分擔空調費用比例之計算方式，亦不合理，不應以面積計算，而應以三維空間計算，其合理的計算方式如下：英華公司經營之販賣部面積為69.5平方公尺，為1層樓；餐廳部1樓（含廚房）面積為126.61平方公尺，其為3層樓空間。客家圓樓需開空調面積為2,889.92平方公尺，為5層樓暨地下室1樓建築，共計5層空間，故計算方式應為 $(69.5 \times 1 + 126.61 \times 3) \div (2889.92 \times 5) = 0.031$ ，即以3.1%作為計算英華公司應分擔空調費用比例，方為合理，不同意以7.48%為計算標準。且該比例應乘以冷氣費用，而非總電費，此因冷氣費僅為電費之一部分。苗栗縣文觀局確未供應冷氣，而無法提出冷氣費之收據，亦無合理之分擔計算方式，更無英華公司使用冷氣時間之證明，是苗栗縣文觀局依法自不得向英華公司收取任何空調費用。

(三) 關於106年房屋稅款負擔部分：

英華公司不爭執其應負擔106年房屋稅之金額為4萬6,791元。

三、兩造之聲明：

(一) 英華公司之聲明：(1) 原判決不利於英華公司部分廢棄。(2) 上開廢棄部分，苗栗縣文觀局在第一審之訴駁回。(3) 駁回附帶上訴。

(二) 苗栗縣文觀局之聲明：(1) 駁回上訴。(2) 原判決關於駁回遷讓返還房屋之訴部分廢棄。(3) 上開廢棄部分，英華公司應

01 將系爭房屋如附圖二所示A至E部分面積合計260.18平方公
02 尺之房屋騰空遷讓返還予苗栗縣文觀局，並將系爭財產返
03 還予苗栗縣文觀局。

04 四、兩造不爭執之事項：

05 (一) 兩造於103年12月30日簽立「後龍高鐵客家圓樓販賣部及
06 餐廳租賃契約書」，約定由苗栗縣文觀局提供系爭A至E房
07 屋（面積合計260.18平方公尺）予英華公司設立販賣門市
08 及餐廳經營等相關供應服務事宜，契約期限至108年9月30
09 日止，共計5年。

10 (二) 系爭契約第8條約定契約標的物之地價稅、房屋稅及水電
11 瓦斯費用均由英華公司負責申報繳納。

12 (三) 苗栗縣文觀局曾於105年11月25日以苗文客字第105001144
13 0號函（下稱第0000000000號函）向英華公司表示於105年
14 12月31日終止系爭契約。

15 (四) 苗栗縣文觀局已繳納104年5月至104年10月總電費合計新
16 臺幣（下同）654,767元（計算式：87640+105 426+17916
17 9+148729+133803= 654767）及105年6月至105年10月總電
18 費合計599,624元（計算式：84625+137172+134323+133
19 011+110493= 599,624）。

20 (五) 關於空調費用負擔比例，經本院囑託竹南地政測量結果，
21 系爭房屋如附圖二所示A至E部分房屋的面積合計僅有260.
22 18平方公尺，而系爭房屋使用執照記載建物總面積為3476
23 .75平方公尺計算，其比例僅有7.48%，苗栗縣文觀局同意
24 以7.48%作為計算英華公司應負擔空調費用比例之標準。

25 (六) 系爭房屋106年總稅額為36萬1,799元，免稅總稅額為31萬
26 5,008元，兩者差額4萬6,791元即為英華公司106年度應負
27 擔之房屋稅額。

28 五、本院之判斷：

29 苗栗縣文觀局主張系爭契約業於105年12月31日合法終止，
30 英華公司應遷讓返還系爭A至E房屋及返還系爭財產，並應返
31 還其先墊付之如附表一、二所示空調費用共計8萬9,366元及

01 106年房屋稅4萬6,791元等情。惟英華公司拒絕給付，並以
02 前揭情詞置辯。是本件兩造爭執之處，顯在於：(1)苗栗縣文
03 觀局終止系爭契約，是否已發生合法終止之效力？(2)英華公
04 司應分擔之空調費用比例，應以何標準計算？及其應給付之
05 空調費用金額為何？(3)苗栗縣文觀局依據不當得利法則，請
06 求英華公司給付106年房屋稅4萬6,791元，是否有理由？經
07 查：

08 (一) 苗栗縣文觀局終止系爭契約，是否已發生合法終止之效力
09 ？

10 (1) 查系爭房地為苗栗縣所有，並由苗栗縣政府管理，苗栗縣
11 文觀局於103年12月30日與英華公司簽訂系爭契約，約定
12 由該局提供系爭A至E房屋（面積合計260.18平方公尺）予
13 英華公司設立販賣門市及餐廳經營等相關供應服務事宜，
14 租金每個月2萬3,441元，契約期限至108年9月30日止，共
15 計5年。惟苗栗縣文觀局嗣於105年11月25日以第00000000
16 00號函向英華公司表示依系爭契約第13條第1項第1款約定
17 ，提前於105年12月31日終止系爭契約，並於該函說明欄
18 第2項載明：「因應本府（即苗栗縣政府）政策需求，需
19 重新評估客家圓樓經營管理方式，本案租金收入未能相對
20 支應館舍營運成本，考量本縣（即苗栗縣）財政狀況，須
21 收回整併館舍空間，另擬營運方案，以減少公帑支出，遂
22 依約辦理契約終止」等情，為兩造所不爭，並有公證書、
23 「後龍高鐵客家圓樓販賣部及餐廳」租賃契約書、土地登
24 記謄本、使用執照及苗栗縣文觀局第0000000000號函附卷
25 可稽（見原審卷第35-49頁），復經本院囑託竹南地政測
26 量明確，並繪製複丈成果圖在卷足憑（見本院卷第137
27 -139頁），堪信為真實。

28 (2) 苗栗縣文觀局固謂其係配合政策需要，依自治條例第39條
29 第1款、第2款規定及系爭契約第13條第1款約定，依法終
30 止系爭契約。且後者契約約款係依政府採購法第64條規定
31 之立法精神而訂定，使行政機關得基於政策需要而終止契

約，以符合行政目的及公共利益，故系爭契約已於105年12月31日合法發生終止之效力云云。然英華公司抗辯苗栗縣文觀局終止系爭契約，並未合法發生終止之效力，其不負有返還系爭A至E房屋及系爭財產之義務等語。按當事人間合法締結之契約，雙方均應受其拘束，除兩造同意或有解除、終止原因發生外，不容一造任意反悔請求解約。復按，解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意，最高法院19年上字第985號及39年台上字第1053號判例參照。查：

- ① 系爭契約第13條第1款約定：「甲方（即苗栗縣文觀局）於租賃期間除依本契約其他規定外，有下列情事之一者，得終止或解除契約。一、為配合政策需要收回自行處理者。二、委託經營管理之原因消滅者。三、違反本契約第6條之規定者」。是不論此約款是否確如苗栗縣文觀局所稱係參酌政府採購法第64條規定：「採購契約得訂明因政策變更，廠商依契約繼續履行反而不符公共利益者，機關得報經上級機關核准，終止或解除部分或全部契約，並補償廠商因此所生之損失」之意旨而訂定，苗栗縣文觀局既援引系爭契約第13條第1款約定以為其終止契約之依據，則是否合法發生終止之效力，端視有無該條款所約定終止之事由存在。而經本院通觀系爭契約全文內容，並審諸前述系爭契約第13條所約定3款終止之事由均係屬不可歸責於苗栗縣文觀局之事由以觀，可認系爭契約第13條第1款所謂「為配合政策需要收回自行處理者」，係指在系爭契約訂立後發生非契約締約當時所得預料之政策上需要，苗栗縣文觀局基於配合該政策之需而有將系爭契約標的物即系爭A至E房屋收回自行處理之必要而言。苗栗縣文觀局固主張有關其依系爭契約第13條第1款約定終止契約，係因客家圓樓自103年10月啟用後，每年經營管理費用需800萬元，系爭契約僅將客家圓樓部分出租，致收支失衡，而擬將

客家圓樓及其週邊設施一併委外經營，以減輕縣庫支出等節（見原審卷第199頁），並提出系爭簽稿為憑。然觀諸卷存該簽稿之主旨欄記載：「謹陳『客家圓樓及周邊廣場』委託經營案修正招標資料1份，請核示」，復於說明欄第2項載明：「客家圓樓自103年10月啟用迄今已逾2年，基於使用者付費原則，104年7月1日起開始收費入館，惟因每年經營管理費用約需800萬元，考量本縣財政窘困，擬自106年1月1日起客家圓樓整棟及周邊廣場委外經營，以減輕縣庫支出」等情（見原審卷第203頁）。可知苗栗縣文觀局所以行使契約終止權，係因客家圓樓自103年10月啟用後，每年經營管理費用高達800萬元，然苗栗縣文觀局當初僅將客家圓樓其中之系爭A至E房屋出租予英華公司設立販賣門市及餐廳經營等相關供應服務使用，每月租金收入僅2萬3,441元（年租金28萬1,292元），而其收益顯然遠低於每年所應支出之經營管理費用金額，考量苗栗縣財政困窘及減輕縣庫支出，故而擬將客家圓樓原來部分出租之經營模式，改為將客家圓樓整棟及周邊廣場一併委外經營，俾以解決收支失衡之問題。惟苗栗縣文觀局所指上開情由，不過係屬縣有財產管理方式之變更，即將縣有客家圓樓之使用收益方式從部分出租改為全部委外經營而已，藉以提高其收益，減輕苗栗縣財政負擔，並非有何政策變更而有配合政策需要之情形，更無系爭契約第13條第1款所謂「收回自行處理」之可言，自難認苗栗縣文觀局有系爭契約第13條第1款所約定終止之事由存在，則其遽依該約定終止系爭契約，自不發生合法終止之效力。

② 又苗栗縣文觀局固另主張其依自治條例第39條第1款、第2款規定，亦得終止系爭契約云云。然查，自治條例第39條第1款、第2款規定：「出租不動產，除依其他法律規定得予終止租約外，有下列情形之一者，亦得終止租約：一、因政府興辦公共事業需要者。二、政府實施國家政策或都市計畫必須收回者。……」。苗栗縣文觀局既因客家圓樓

每年之經營管理費用高達800萬元，遠高系爭契約租金收入，入不敷出，為減輕縣庫支出，而擬自106年1月1日起將客家圓樓原本部分出租之管理方式，改為將客家圓樓整棟及周邊廣場一併委外經營之模式，藉此提高收益，已如前述，則此種有關縣有財產管理方式之變更，顯與政策變更之情形有間，更與上開條款所謂「因政府興辦公共事業需要者」、「政府實施國家政策或都市計畫必須收回者」等情形不相符合。是以苗栗縣文觀局指稱其終止系爭契約，合於自治條例第39條第1款、第2款之規定，系爭契約已發生終止效力云云，殊屬牽強，自難憑採。

③ 綜觀上情，苗栗縣文觀局向英華公司表示提前於105年12月31日終止系爭契約，於法未合，並不發生終止契約之效力，既經本院認定如前，則其據此依系爭契約第12條、15條、第16條約定及民法第767條第1項規定，請求英華公司應騰空遷讓返還系爭A至E房屋，並將系爭財產返還予苗栗縣文觀局，於法即屬無據，不應准許。

(二) 英華公司應分擔之空調費用比例，應以何標準計算？及其應給付之空調費用金額為何？

(1) 查兩造於系爭契約第8條約明系爭契約標的物之房屋稅及因經營項目所涉及之水電瓦斯費用均由英華公司負責申報繳納，而客家圓樓104年5月至104年10月總電費共計654,767元（計算式： $87640+105426+17916\ 9+148729+133803=654767$ ）及105年6月至105年10月總電費共計599,624元（計算式： $84625+137172+134323+133\ 011+110493=599,624$ ），亦已經苗栗縣文觀局繳納完畢，為兩造所不爭執，並有系爭契約、台灣電力股份有限公司（下稱台電）繳費通知單及台電苗栗區營業處107年7月26日苗栗字第1071717067號附具之用電度數及其應繳金額明細表在卷可按（見原審卷第35-44、109-113頁，本院卷第79、80頁），堪信屬實。

(2) 惟苗栗縣文觀局主張英華公司應分擔如附表一、二所示空

調費用合計8萬9,366元，則為英華公司所否認，並辯稱：苗栗縣文觀局並未供應冷氣，亦未提出伊公司使用冷氣時間之證明，自不得請求伊公司給付本件空調費用。且伊公司應分擔空調費用之比例應依三維空間計算所得之3.1%為標準，而非以面積計算，並應以該3.1%乘以冷氣費用，而非總電費云云。查：

- ① 兩造前曾於103年11月18日就客家圓樓標租空間空調費用分擔事宜召開協調會議，其會議紀錄記載：「客家圓樓餐廳及販賣部電費計算已另裝電錶，但空調部分無法切割，所以今天召開會議，協調電費分攤事宜。結論：(一)請就以下選項擇一辦理，並於103年11月21日下午5點前以公文回覆，俾便辦理後續事宜。選項一：以承租面積分攤（承租面積301.11m²除以客家圓樓須開空調面積2889.92m²，計算得10.41%），即（總電費－承租廠商電錶電費）×10.41%計之。選項二：自行安裝直立式冷氣，電路透過分錶；……」。嗣英華公司於103年11月24日以英華字第1031127號函向苗栗縣文觀局表示對自行裝設冷氣進行評估與訪價等情；苗栗縣文觀局於104年4月22日以苗文推字第1040003373號函向英華公司表明「客家圓樓空調已請原裝設機電公司評估，無法另裝設分錶，若貴公司（即英華公司）不另安裝直立式冷氣，標租範圍之空調費用計算方式，仍以103年11月18日協調會議結論(一)選項一方式計之，並請於文到後5日內函復本局是否同意」。英華公司隨即於104年4月24日以英華苗字第00000000號函通知苗栗縣文觀局，主旨欄載明：「本公司願意接受貴局裁定任何冷氣付費金額，請立即恢復冷氣供應為盼」，並於說明欄記載：「二、本公司同意付款，如主旨。但無法接受貴局的計算方式。冷氣使用豈有以二度空間計算，絕對應該是用三度立體的空間計算，希望在恢復冷氣供應之後，繼續討論……三、……雙方未達成新共識之前，以貴局計價為準」。嗣英華公司總經理潘行一復再於104年4月26日以簡訊向

01 苗栗縣文觀局表示：「本公司已於上週五以限時掛號，函
02 陳貴局，同意客家圓樓冷氣使用，以貴局核定之分攤費用
03 付款，無誤」等情。而苗栗縣文觀局並於104年4月29日以
04 苗文推字第1040003754號函覆英華公司，該函載明：「主
05 旨：有關客家圓樓餐廳及販賣部標租案之空調計費方式仍
06 以103年11月18日協調會議結論(一)選項一方式計之。……
07 說明：二、本局承辦人於104年4月26日……收到貴公司
08 潘行一先生簡訊同意標租案之冷氣使用，以本局核定之分
09 攤方式付費，旋通知客家圓樓開放冷氣，故空調費自104
10 年4月26日開始計之」，有各該函文及簡訊存卷可查（見
11 原審卷第87-93、276、277頁）。是由前開會議紀錄及兩
12 造間彼此相互往來之函文內容，可知英華公司所標租之空
13 間即客家圓樓販賣門市及餐廳部分，其電費雖有另行裝設
14 電錶計費，但因空調部分無法自總電費中切割計算，故兩
15 造曾於103年11月18日召開協調會議討論關於英華公司如
16 何分擔空調費用事宜，並得出兩種選項方案：1.（總電費
17 一承租廠商電錶電費） $\times$ 10.41%（英華公司承租面積
18 301.11m^2 占客家圓樓須開空調面積 2889.92m^2 之比例）計
19 算。2. 由英華公司自行安裝直立式冷氣，電路透過分錶。
20 嗣經苗栗縣文觀局於104年4月22日函知客家圓樓空調部分
21 已經原裝設機電公司評估確定無法另行裝設分錶，倘若英
22 華公司不另行安裝直立式冷氣，則應以上開選項1所載方
23 案計算應分擔之空調費用後，英華公司確已於104年4月24
24 日以上開00000000號函表明其雖對以承租面積比例計算方
25 式並不同意，但同意付款；參以其後英華公司總經理潘行
26 一復再於同年月26日以簡訊表示同意客家圓樓冷氣使用以
27 苗栗縣文觀局核定之分攤費用付款。由此足以推認英華公
28 司除對以承租面積比例計算空調費用分擔比例有所爭執外
29 ，在空調費用無法自總電費切割計算之情況下，對上開選
30 項1方案所載以總電費減去承租廠商電錶電費計算之方式
31 ，並無爭議。故而堪認兩造業已同意以此方法據以計算英

華公司應分擔之空調費用無疑，且苗栗縣文觀局亦因而於104年4月26日下午開始供應冷氣無誤；此再徵諸卷存苗栗縣文觀局有關客家圓樓104年及105年之用電情形及繳費資料（見本院卷第80頁），其上顯示104年6月至同年10月及105年6月至10月間，各該月份之用電情形均有較其他月份異常增加情狀，益見苗栗縣文觀局指稱其於該等月份確有供應冷氣情事，應非全然無據。是英華公司抗辯苗栗縣文觀局並無供應冷氣，且不應以總電費減除承租廠商電錶電費之方式計算云云，即難為本院所憑採。

② 至關於空調費用負擔之比例，英華公司雖認應以三維空間計算，而非以承租面積比例計算，始為合理，並提出其計算方式為： $(69.5 \times 1 + 126.61 \times 3) \div (2889.92 \times 5) = 0.031$ ，而據以主張應以3.1%作為計算該公司應分擔之空調費用比例標準云云。惟細譯上開計算方式，英華公司謂其中69.5平方公尺為販賣部1層樓面積，126.61平方公尺則為餐廳部1樓（含廚房）面積，餐廳部分為3層樓空間，應以3倍計算；又客家圓樓需開空調面積為2,889.92平方公尺，為5層樓暨地下室1樓建築，故應計5層空間，而認應以其5倍面積計算。然該計算方式顯然亦係以面積為計算，而非以立體空間為計算，且何以前述3層空間或5層空間，其面積即應以3倍、5倍計算，亦無法確實說明其依據。是英華公司主張應以上開方式計算其應分擔之空調費用比例為3.1%云云，自難為本院所遽採。

③ 反觀苗栗縣文觀局於本件訴訟主張有關英華公司應分擔之空調費用比例，應以承租之系爭A至E房屋面積260.18平方公尺占使用執照所載客家圓樓總面積3476.75平方公尺之比例7.48%【計算方式： $260.18 \div 3,476.75 = 7.48\%$ （小數點以下第3位4捨5入）】計算一節，英華公司固對之有所爭執。然經本院函詢當初負責設計監造客家圓樓之蔡孟哲建築師有關英華公司所承租A至E房屋之空間範圍約占客家圓樓在夏季開放空調之區域空間範圍比例，蔡孟哲建築

師函覆：1、地上1層使照樓地板面積為1,385.44平方公尺，空間使用樓地板面積為196.68平方公尺，比例為14.20%。2、地上2層使照樓地板面積為803.56平方公尺，空間使用樓地板面積為60.04平方公尺，比例為7.47%。3、地上3層使照樓地板面積為581.63平方公尺，空間使用樓地板面積為60.04平方公尺，比例為7.04%，此有蔡孟哲建築師事務所107年7月25日一○七哲字第107498號函在卷足憑（見本院卷第84頁）。兩相比較結果，顯然苗栗縣文觀局所採用之上開比例對於英華公司較為有利。茲苗栗縣文觀局既自行同意以較有利於英華公司之上開7.48%比例據以計算英華公司應分擔之空調費用標準，於法自無不可，本院因認苗栗縣文觀局所主張之該比例為可採。是依總電費減去承租廠商電錶電費，再乘以7.48%此方式據以計算結果，英華公司應負擔104年6月至10月、105年6月至10月之各該空調費用即分別如附表一、二所示，二者共計8萬9,366元。

④ 英華公司既應分擔如附表一、二所示空調費用合計8萬9,366元，且此等金額又已經苗栗縣文觀局先行墊付，是苗栗縣文觀局據以主張依據不當得利法律關係，請求英華公司返還，於法自屬有據，應予准許。

（三）苗栗縣文觀局依據不當得利法則，請求英華公司給付106年房屋稅4萬6,791元，是否有理由？

（1）查苗栗縣文觀局主張系爭房屋106年總稅額為36萬1,799元，免稅總稅額為31萬5,008元，兩者差額4萬6,791元即為英華公司應負擔之106年度房屋稅額，已為英華公司所承認，並有客家圓樓104～107年房屋稅繳納及退稅明細表存卷可查（見本院卷第161頁），堪信為實在。

（2）兩造於系爭契約第8條既約明契約標的房屋之房屋稅應由英華公司負責繳納，已如前述，且英華公司所應負擔之上開106年房屋稅額4萬6,791元又已由苗栗縣文觀局先行墊付。從而，苗栗縣文觀局依據不當得利法律關係，請求英

01 華公司應如數返還，於法自亦屬有據，應予准許。

02 六、綜上所述，苗栗縣文觀局主張其代英華公司墊付空調費用8
03 萬9,366元及106年房屋稅額4萬6,791元，合計13萬6,157元
04 等情，既可採信。另苗栗縣文觀局主張系爭契約已經其合法
05 終止，英華公司應將系爭A至E房屋騰空遷讓返還及將系爭財
06 產返還予苗栗縣文觀局，則不可採。從而，苗栗縣文觀局依
07 據不當得利法則，請求英華公司應返還該等款項，及自106
08 年6月19日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，
09 為有理由，應予准許。另返還房屋及系爭財產之訴部份，則
10 為無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為英華公司
11 敗訴之判決，並為假執行之宣告，於法並無不合，上訴意旨
12 就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予
13 駁回（按原判決第一項固判令英華公司給付19萬2,315元本
14 息，但因苗栗縣文觀局已於第二審程序陳明減縮請求13萬
15 6,157元本息，故原判決主文第1項自應減縮為被告英華公司
16 應給付原告苗栗縣文觀局13萬6,157元及自106年6月19日起
17 至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息）。至於苗栗
18 縣文觀局於原審請求返還系爭A至E房屋系爭財產部分，原審
19 為其敗訴之判決，經核並無違誤，苗栗縣文觀局就此部分所
20 為之附帶上訴，為無理由，應駁回其附帶上訴。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
22 判決結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

23 八、據上論結，本件上訴及附帶上訴，均為無理由，應併予駁回
24 ，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 108 年 4 月 16 日

26 民事第四庭 審判長法官 張瑞蘭

27 法官 呂麗玉

28 法官 吳美蒼

29 以上正本係照原本作成。

30 不得上訴。

31 書記官 林元威

01 中 華 民 國 108 年 4 月 26 日

02 附表一：客家圓樓104年度6月至10月標租空間空調電費計算表

104年	計算式 (總電費－標租間分錶電費) × 7.48% √	上訴人應分擔之空調費金額 (元以下四捨五入)
月份		
6	$(105,426 - 17,509) \times 7.48\% = 6,576$	6,576
7	$(179,169 - 19,763) \times 7.48\% = 11,924$	11,924
8	$(174,564 - 17,214) \times 7.48\% = 11,770$	11,770
9	$(148,729 - 16,533) \times 7.48\% = 9,888$	9,888
10	$(133,803 - 11,147) \times 7.48\% = 9,175$	9,175
合計		49,333

20 附表二：客家圓樓105年度6月至10月標租空間空調電費計算表

105年	計算式 (總電費－標租間分錶電費) × 7.48% √	上訴人應分擔之空調費金額 (元以下四捨五入)
月份		
6	$(84,625 - 14,947) \times 7.48\% = 5,212$	5,212
7	$(137,172 - 14,550) \times 7.48\% = 9,172$	9,172
8	$(134,323 - 11,102) \times 7.48\% = 9,217$	9,217
9	$(133,011 - 11,644) \times 7.48\% = 9,078$	9,078
10	$(110,493 - 12,183) \times 7.48\% = 7,354$	7,354
合計		40,033