臺灣高等法院花蓮分院民事判決

106年度重上字第14號

上　訴　人　國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場
法定代理人　張道初
訴訟代理人　籃健銘律師
　　林韋翰律師
　　陳秋華律師
　　李天惠律師
上　訴　人　台灣土地開發股份有限公司
法定代理人　邱復生
訴訟代理人　羅明通律師
　　蕭鈺豈律師
參　加　人　花蓮縣政府
法定代理人　徐榛蔚
訴訟代理人　林政穎
　　彭　傑
　　張靜瑛

上列當事人間請求返還土地等事件，兩造對於中華民國106年5月17日臺灣花蓮地方法院105年度重訴字第38號第一審判決各自提起上訴，國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場並為訴之追加、變更，本院於民國108年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

台灣土地開發股份有限公司上訴駁回。

原判決關於命台灣土地開發股份有限公司將如附圖所示斜線部分之所有地上物清除，並將土地騰空返還與國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場部分廢棄。

台灣土地開發股份有限公司應將坐落花蓮縣○○鄉○○段第000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000之0、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000之0、000、000、000、000、000、000、000之0、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000、000之0

、000、000之0、000、000之0地號土地及花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○號土地及其上如附圖所示斜線部分之所有地上物（即附圖所載各地號使用面積清冊所示管理室、馬廄、水塔及貨櫃、家禽區、植被、水池、木橋、種植區等地上物）返還與國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場。

國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場上訴及其餘之訴駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、承受訴訟：

（一）承受訴訟部分：

1、按當事人法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，惟於有訴訟代理人時不適用之；又承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第173條、第175條第1項定有明文。

2、上訴人國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場（原管理機關為行政院國軍退除役官兵輔導委員會花蓮農場，惟於民國102年11月1日因組織精簡，併入臺東農場，改名為國軍退除役官兵輔導委員會臺東農場花蓮分場，已非屬獨立之行政機關組織；為統一用語，縱使行為時係在組織精簡後，以下仍均稱為臺東農場），法定代理人原為涂承澤，於本院審理中變更為李梨瑜，再變更為張道初，有國軍退除役官兵輔導委員會令影本在卷可稽（見本院卷一第94、95頁、卷六第370頁），且據於本院具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、民事聲明承受訴訟暨陳報狀可考（見本院卷一第92頁、卷六第366、367頁），核無不合，應予准許。

二、從訴訟參加部分：

（一）本件參加人花蓮縣政府（下稱參加人）主張花蓮縣○○鄉○○段○○○○號等55筆土地（經分區調整而分割出○○段

000之0、000之0、000之0、000之0地號及○○段0-0等5筆地號土地，因此共計60筆土地如主文第3項所示，下稱系爭土地），為參加人推動環境美化及觀光所必須，參加人自98年7月1日起與上訴人台灣土地開發股份有限公司（下稱台開公司）合作推動「光華樂活創意園區毗鄰地區──洄瀾灣左岸景觀美化計畫」（下稱洄瀾灣美化計畫），參加人應取得前開土地提供台開公司使用，並於100年6月調整內容為「變更『光華樂活創意園區毗鄰地區──洄瀾灣左岸景觀美化計畫』（修訂版）（下稱洄瀾灣美化計畫修訂版），準此，若台開公司受不利判決致需將系爭土地騰空返還臺東農場，參加人恐因此陷於債務不履行之窘境，本訴訟結果對參加人有法律上之利害關係，為輔助台開公司起見，有參加訴訟必要，而於108年12月5日依民事訴訟法第59條第1項聲請訴訟參加等語（見本院卷八第47至49頁）。

（二）從訴訟參加法律見解分析：

1、法律依據：

按「就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加。」、「參加，得與上訴、抗告或其他訴訟行為，合併為之。」、「就兩造之確定判決有法律上利害關係之第三人，於前訴訟程序中已為參加者，亦得輔助一造提起再審之訴」民事訴訟法第58條定有明文。

2、立法理由：

依該條24年2月1日立法理由，係以「查民訴律第八十二條理由謂當事人一造之勝訴，若於第三人有法律上之利害關係，則應使第三人得參加於該訴訟，以防護其利益，例如債權人向保證人起訴之際，主債務人得因輔助保證人而參加於該訴訟是也。此項訴訟，學者稱曰從參加，亦有益之制度也。從參加訴訟之要件有二：第一、須他人兩造之訴訟，已有訴訟拘束之發生。第二、須就他人兩造間之訴訟

，有法律上之利害關係，所謂法律上之利害關係者，即因兩造所受之訴訟，而自己亦須受其影響也。例如甲為債權人，乙為保證人，丙為主債務人，甲向乙起訴，而乙受敗訴之判決，則乙雖應付其所擔保之款於甲，而仍可取償於丙，丙因乙之敗訴，遂有法律上之利害關係是也。參加人與代理人不同，代理人因本人而為訴訟行為，參加人因自己而為訴訟行為，參加人又與共同訴訟人不同，共同訴訟人，非因輔助他人而為訴訟行為，參加人則因輔助他人而為訴訟行為。又查民訴律第八十三條理由謂前條所規定之參加，乃第三人因輔助當事人內一造起見而參加於訴訟也。故本條訴訟之訴訟拘束，未由確定判決、和解、訴訟撤回或其他原因而消滅前，第三人得隨時向本訴訟所繫屬之審判衙門聲請參加，以防護其利益。」。

3、從參加訴訟之性質：

按「從參加訴訟，側重有法律上利害關係之第三人為輔助當事人之一造而於訴訟繫屬中參加訴訟，以間接防護自己之利益，與選定當事人訴訟，被選定人因受多數有共同利益人之信託授與訴訟實施權能，得以自己名義而為全體選定人之起訴或被訴當事人，在本質上固未盡相同，惟參加人所為之訴訟行為，除法律另有規定外，效力及於其輔助之當事人，並得為該當事人獨立提起上訴（民事訴訟法第五十八條第二項及第六十一條），性質上可稱之為『廣義之當事人』」（最高法院98年度台上字第1085號判決意旨參照）。

4、何謂「有法律上利害關係」：

所稱有法律上利害關係，係指第三人在私法上之地位，因其所輔助之當事人一造敗訴，將受直接或間接之不利益而言，如僅有道義、情感、經濟或其他事實上之利害關係，則不與焉（最高法院108年度台抗字第000號、105年度台抗字第811號裁定意旨參照）。詳言之，民事訴訟法第58條第1項所稱有法律上利害關係之第三人，係指第三人在

私法或公法上之法律關係或權利義務，將因其所輔助之當事人受敗訴判決有致其直接或間接影響之不利益，倘該當事人獲勝訴判決，即可免受不利益之情形而言，且不問其敗訴判決之內容為主文之諭示或理由之判斷，祇須其有致該第三人受不利益之影響者，均應認其有輔助參加訴訟之利益而涵攝在內，以避免裁判歧異及紛爭擴大或顯在化。至僅有道義、感情、經濟、名譽或其他事實上之利害關係者，則不與焉（最高法院97年度台抗字第414號、94年度台抗字第1183號裁定意旨參照）。又所謂有法律上利害之關係之第三人，係指本訴訟之裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因當事人之一造敗訴，而將致受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於第三人，而第三人私法上之地位因當事人之一造敗訴，於法律上或事實上依該裁判之內容或執行結果，將致受不利益者而言（最高法院104年度台抗字第146號裁定意旨參照）。申言之，凡對於訴訟標的之判斷或判決理由中主要爭點之判斷，有利害關係之第三人，就該訴訟即具有法律上利害關係，而得為訴訟參加（最高法院106年度台抗字第615號裁定意旨參照）。

（三）經查：

1、台開公司曾於98年間提出洄瀾灣美化計畫非都市土地許可使用計畫書，經參加人於98年7月1日同意，參加人與台開公司即合作辦理前開計畫，參加人作為「需地機關」，分別向財政部國有財產署及臺東農場辦理洄瀾灣美化計畫用地申請撥用作業，及協助台開公司辦理該計畫各項行政作業及協調相關事宜，該計畫目前仍繼續實施，由台開公司依參加人核定內容繼續實施進行除草、農作物種植、清潔及美化維護等工作。又參加人與兩造於99年7月間共同簽訂「行政院國軍退除役官兵輔導委員會花蓮農場委託經營契約書」（下稱系爭契約書），性質為三方契約（下稱系爭契約），參加人為系爭契約之「需地機關」，為系爭契約之乙方，而有關洄瀾灣美化計畫之土地使用計畫內容或

土地處理等相關作業，參加人委託台開公司辦理，並未與第三人合作。系爭契約受託經營期間業已屆滿，臺東農場訴請台開公司將地上物清除，將受託經營土地騰空返還，台開公司則主張依系爭契約書第19條有強制續約之權利，參加人的立場為延續系爭契約三方契約的方向，並於105年6月29日以函文表達前開意見，有參加人108年2月21日府觀商字第1080012464號函及其附件可稽（見本院卷二第91至254頁）。從而倘台開公司敗訴，系爭契約無法續約，而應將受託土地返還，台開公司即無從在受託土地上履行洄瀾灣美化計畫，亦將影響參加人需地機關之地位及洄瀾灣美化計畫之進行，其私法或公法上之法律關係或權利義務，將受直接或間接之不利益，自有法律上利害關係。

2、又台開公司在本院審理中業已提出抵銷抗辯，向臺東農場請求點交前占用戶排除費用，則此抵銷抗辯法院若認為無理由，上開費用即不應由臺東農場負擔，則可能由台開公司或參加人終局負擔，從而判決理由就此主要爭點之判斷，參加人自亦有法律上之利害關係。

3、綜上，本件台開公司若受敗訴判決，參加人於法律上或事實上依該裁判之內容及執行結果，將致受不利益者，參加人確為有法律上利害關係之第三人，其陳明為輔助台開公司而聲請參加訴訟，於法核無不合，縱使臺東農場表示不同意，仍應予准許。

三、臺東農場訴之變更、追加部分：

（一）訴之變更、追加制度及其限制：

1、法律依據：

按「在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但民事訴訟法第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項定有明文。次按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而

以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判決者。」同法第255條第1項第2款至第6款亦定有明文。

2、於第二審程序為訴之追加不因為上訴人或被上訴人而有差異：

又按「第一審之原告於第二審程序為訴之追加，如屬於民事訴訟法第二百五十六條第二款至第四款之情形，依同法第四百四十三條（即現今之四百四十六條）第一項但書之規定，即非法所不許，不因其於第二審為上訴人或被上訴人而有差異。其追加之訴程序合法，法院自應就追加之新訴有無理由，與為上訴標的之原訴合併或分別予以裁判。」（最高法院50年台上字第2557號判例意旨參照；本則判例，依據108年1月4日修正，108年7月4日施行之法院組織法第57條之1第2項，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同；以下所引用之判例，效力同此說明）。臺灣高等法院暨所屬法院56年度法律座談會就「被上訴人可否為訴之追加」之法律問題，研討結果亦認第一審之原告，在第二審為訴之追加或擴張應受判決事項之聲明，並無必須為上訴人之限制，自可在第二審為此等行為。實例：「本件被上訴人雖為第二審之被上訴人，但就同法第二百五十五條第一項第二款請求基礎事實同一之另二紙租金支票中之四十四萬元本息為訴之追加，於法無違。原審因而准其追加，並無可議，且與附帶上訴無涉。」（最高法院98年台度簡上字第14號判決意旨參照）。

3、追加之訴乃是獨立存在：

復按「訴之追加，係利用原有訴訟程序所為之起訴，故為追加時，固須有原訴訟程序之存在，惟一經利用原有訴訟程序合法提起追加之訴後，即發生訴訟拘束之效力，而能獨立存在，不因嗣後原訴已經判決確定而受影響。原法院

以抗告人於原訴存在時所提追加之訴，因其後原訴業經判決確定，無從與之合併審理，即認其追加之訴為不合法，以裁定予以駁回，尚有未合。」（最高法院91年台抗第212號判例、107年度台抗字第2號裁定意旨參照）。

4、在第二審中可追加先位之訴，並將第一審之訴改為備位之訴：

復按「所謂客觀訴之合併中之預備合併，係指原告在同一訴訟程序合併起訴，並就各訴之聲明定有先後順序，預慮其先位之訴無理由時請求就備位之訴為判決，如先位之訴有理由，則不請求就備位之訴為判決。是原告於第二審始追加先位之訴，並將第一審之訴改為備位之訴，第二審法院如認先位之訴為有理由，自應將第一審判決（備位之訴部分）廢棄，否則將造成原告先位之勝訴及預備之敗（勝）訴併存之情形，與預備之訴之性質相違背。第一審法院就被上訴人之起訴為被上訴人敗訴之判決，被上訴人不服對之提起上訴，並於原審追加先位之訴，及將第一審敗訴部分『更正』為前揭備位聲明，原審既認被上訴人追加之先位之訴為有理由，卻未廢棄第一審所為之判決，已有未合。」（最高法院106年度台上字第1898號判決意旨參照）。

5、就「請求之基礎事實同一者」之情形而言：

再按為擴大訴訟制度解決紛爭之功能，避免當事人就同一訴訟資料另行起訴，浪費當事人及法院之勞力、時間、費用，民事訴訟法第255條第1項第2款規定請求之基礎事實同一者，原告得為訴之變更或追加（最高法院104年度台上字第336號判決意旨參照）。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴，就原請求之事實及證據資料，於審理變更或追加之訴得加以利用，使先後兩請求在同一程序得加以解決，俾符訴訟經濟（最高法院108年度台抗字第000號、107年度台抗字第689號、106年度台抗字第1034號裁定意旨參照）。亦即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，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者，均屬之（最高法院108年度台抗字第278號、107年度台抗字第136號、106年度台抗字第8號、105年度台抗字第550號、102年度台抗字第973號、101年度台抗字第952號裁定、102年度台上字第1081號判決意旨參照）。換言之，請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理時予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者也（最高法院105年度台抗字第651號、104年度台抗字第717號、103年度台抗字第212號、102年度台簡抗字第138號裁定、99年度台上字第1653號、96年度台上字第471號判決意旨參照）。此所謂請求之基礎事實，非僅指同法第244條第1項第2款之原因事實，亦包括為判決基礎之相關事實（最高法院98年度台抗字534號裁定參照）。

（二）經查：

1、臺東農場於原審聲明為：

(1)台開公司應將系爭土地上如附圖所示斜線部分之所有地上物（即附圖所載各地號使用面積清冊所示管理室、馬廄、水塔及貨櫃、家禽區、植被、水池、木橋、種植區等地上物）清除，並將系爭土地騰空返還予臺東農場。

(2)台開公司應自105年7月15日起至返還系爭土地予臺東農場之日止，按月給付88,000元予臺東農場。

(3)台開公司應給付臺東農場444,810元。

(4)訴訟費用由台開公司負擔。

(5)願供擔保，請准宣告假執行。

2、臺東農場原上訴聲明：

(1)原判決不利於臺東農場之部分廢棄。

(2)上開廢棄部分：

①台開公司應再給付臺東農場370,675元「及自105年7月15日起至清償日止按年息百分之五計算之利息」。

②台開公司應再給付臺東農場自105年7月15日起至返還土地之日止，按月應再給付76,438元予臺東農場。

(3)願供擔保請准宣告假執行。

3、臺東農場於本院審理中，先於108年9月12具狀變更暨追加聲明為（見本院卷四第390至392頁）：

(1)原判決不利於臺東農場之部分廢棄。

(2)上開廢棄部分：

①台開公司應再給付臺東農場370,675元「及自105年7月15日起至清償日止按年息百分之五計算之利息」。

②台開公司應再給付臺東農場2,970,326元及自107年7月1日起至返還土地之日止，按月應再給付76,438元予臺東農場。

(3)台開公司應將系爭土地上如附圖所示斜線部分之所有地上物（即附圖所載各地號使用面積清冊所示管理室、馬廄、水塔及貨櫃、家禽區、植被、木橋、種植區等地上物）拆除、「水池以土壤回填」，並將系爭土地騰空返還予臺東農場；「或於經臺東農場同意後，將地上物及土地以現況交付臺東農場（現況如附件再勘紀錄所示），及○○○鄉○○段000建號建物（即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○○路○○○號建物）所有權移轉登記予臺東農場」。

(4)訴訟費用由台開公司負擔。

4、於108年9月20日將前開聲明 (2) ②部分減縮為「台開公司應再給付臺東農場2,530,149元及自107年7月1日起至返還土地之日止，按月應再給付66,137元予臺東農場」（見本院卷六第101至104頁）。

5、於108年11月7日再以民事言詞辯論意旨（一）狀變更為：

(1)先位上訴聲明：

①原判決不利於臺東農場之部分廢棄。

②上開廢棄部分：

A、台開公司「應再給付」臺東農場370,675元及自105年7月15日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

B、台開公司「應再給付」臺東農場2,530,149元及自107年7月1日起至返還土地之日止，按月應再給付66,137元予臺東農場。

③台開公司應將系爭土地上如附圖所示斜線部分之所有地上物（即附圖所載各地號使用面積清冊所示管理室、馬廄、水塔及貨櫃、家禽區、植被、木橋、種植區等地上物），將地上物及土地以現況交付臺東農場（現況如附件現勘紀錄所示），及○○○鄉○○段000建號建物（即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○○路○○○號建物）所有權移轉登記予臺東農場。

④訴訟費用由台開公司負擔。

(2)備位上訴聲明：

①原判決不利於臺東農場之部分廢棄。

②上開廢棄部分：

A、台開公司「應再給付」臺東農場370,675元及自105年7月15日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

B、台開公司「應再給付」臺東農場2,530,149元及自107年7月1日起至返還土地之日止，按月應再給付66,137元予臺東農場。

③台開公司應將系爭土地上如附圖所示斜線部分之所有地上物（即附圖所載各地號使用面積清冊所示管理室、馬廄、水塔及貨櫃、家禽區、植被、木橋、種植區等地上物）拆除、「水池以土壤回填」，並將上開土地騰空返還予臺東農場。

④訴訟費用由台開公司負擔。

6、於108年11月28日再以民事更正聲明二狀，將關於「台開

公司應再給付臺東農場2,530,149元及自107年7 月1日起至返還土地之日止，按月應再給付66,137元予臺東農場。」之聲明更正「台開公司應再給付臺東農場2,530,149元及自『108』年7 月1日起至返還土地之日止，按月應再給付66,137元予臺東農場。」。

7、於本院108年12月6日審理中，因漏載「水池」，將先位上訴聲明關於「台開公司應將系爭土地上如附圖所示斜線部分之所有地上物（即附圖所載各地號使用面積清冊所示管理室、馬廄、水塔及貨櫃、家禽區、植被、木橋、種植區等地上物），將地上物及土地以現況交付臺東農場（現況如附件現勘紀錄所示），及○○○鄉○○段000建號建物（即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○○路○○○號建物）所有權移轉登記予臺東農場。」更正為「台開公司應將系爭土地上如附圖所示斜線部分之所有地上物（即附圖所載各地號使用面積清冊所示管理室、馬廄、水塔及貨櫃、家禽區、植被、『水池』、木橋、種植區等地上物），將地上物及土地以現況交付臺東農場（現況如附件再勘紀錄所示），及○○○鄉○○段157建號建物（即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○○路○○○號建物）所有權移轉登記予臺東農場。

（三）臺東農場訴之變更、追加部分應予准許：

有關返還土地部分，臺東農場於原審係主張系爭契約已經合法終止或委託經營期間已經屆滿，台開公司為無權占有，而依系爭契約第18條第2項及民法第767條，請求台開公司返還土地，於本院審理中請求權基礎仍屬相同（見本院卷一第67頁背面），則關於返還土地部分，上訴聲明追加先位之訴，並將第一審之訴改為備位之訴（並變更部分聲明），主張有社會事實上之共通性及關聯性，主要爭點具有共同性，而就原請求所主張之事實及證據資料，得加以利用，應認請求之基礎事實同一，從而雖臺東農場於本院繫屬後逾2年，始於於108年9月12起具狀變更、追加上訴

聲明，並多次更正其上訴聲明，難認嚴謹，然尚不至妨害台開公司程序權之保障，基於訴訟經濟，避免重複審理，仍應予准許。而就相當於租金之不當得利，因原審就面積計算有誤，而減縮應受判決事項之金額（因此部分上訴聲明係以「應再給付」方式請求，不影響原判決准予部分之金額），亦應准許。

四、台開公司新防禦方法部分：

（一）民事訴訟法採行適時提出主義：

1、民事訴訟法第196條採適時提出主義：

按「攻擊或防禦方法，除別有規定外，應依訴訟進行之程度，於言詞辯論終結前適當時期提出之。」、「當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘明者，亦同。」民事訴訟法第196條定有明文。考諸該條民國89年2月9日修正理由，係謂「一、本法關於當事人提出攻擊防禦方法之時期，原則上採自由順序主義。惟為防止訴訟延滯，外國立法例有改採限制的自由順序主義者，為因應時代潮流，避免訴訟滯，爰於第一項增訂之。二、本法就當事人提出攻擊防禦方法之時期，已有特別規定者，故於第一項增訂『除別有規定外』，以資配合。三、當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，如有礙訴訟之終結時，法院得駁回之，原條文第二項但書規定不致延滯訴訟者，不在此限，語意較為消極，且用語重複，爰將但書刪除，併入本文為上述之修正。另增訂第二項後段規定，以防訴訟程序之延滯。」亦即89年2月9日修正公布民事訴訟法第196條已改採適時提出主義，當事人應善盡其協力迅速進行訴訟之義務（最高法院93年度台上字第2391號判決意旨參照）。

2、民事訴訟法第196條之要件及判斷標準：

民事訴訟法於89年修正時增訂第196條，就當事人攻擊防

禦方法之提出採行適時提出主義，以改善舊法所定自由順序主義之流弊，課當事人應負訴訟促進義務，並責以失權效果。惟該條第2項明訂「當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之」，是對於違反適時提出義務之當事人，須其具有：(1)逾時始行提出攻擊或防禦方法；(2)當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失；(3)有礙訴訟終結之情形，法院始得駁回其攻擊或防禦方法之提出。關於適時性之判斷，應斟酌訴訟事件類型、訴訟進行狀況及事證蒐集、提出之期待可能性等諸因素（最高法院108年度台上字第000號判決意旨參照）。

3、第447條為適時提出主義之規範：

次按民事訴訟法為督促當事人善盡促進訴訟義務，採行適時提出主義，於民事訴訟法第276條第1項、第447條第1項明定，除有第447條但書各款所列之情形外，當事人於第二審不得提出新攻擊或防禦方法（最高法院96年度台上字第2521號判決意旨參照）。

（二）民事訴訟法第447條法律見解分析：

1、法律依據：

按「當事人不得提出新攻擊或防禦方法。但有下列情形之一者，不在此限：一、因第一審法院違背法令致未能提出者。二、事實發生於第一審法院言詞辯論終結後者。三、對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者。四、事實於法院已顯著或為其職務上所已知或應依職權調查證據者。五、其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一審提出者。六、如不許其提出顯失公平者。」、「前項但書各款事由，當事人應釋明之。」、「違反前二項之規定者，第二審法院應駁回之。」民事訴訟法第447條定有明文。

2、立法目的及理由：

(1)57年2月1日修正之民事訴訟法第447條原規定：「當事人

得提出新攻擊或防禦方法。」、「在第一審就事實或證據所未為之陳述，得追復之。」嗣於89年2月9日修正為：「當事人得提出新攻擊或防禦方法。但有下列各款情形之一者，第二審法院得駁回之：一、在第一審整理並協議簡化後已不得主張之爭點。二、經第一審法院依第一百九十六條第二項裁定駁回者。三、經第一審法院依第二百六十八條定期間命提出而未提出者。四、因當事人故意或重大過失未於第一審程序提出者。」考諸其立法理由係以：「一、對於當事人於第二審程序提出新攻擊或防禦方法，亦應為適當之限制，以資配合。爰修正原第一項規定，原則上仍許當事人於第二審程序提出新攻擊或防禦方法，惟增訂但書規定，於有該規定情形之一者，第二審法院得駁回之。二、關於在第一審就事實或證據所未為之陳述，已可依修正後之規定處理，毋須重複規定，爰將原第二項規定刪除。」前開條文嗣於92年2月7日再修正如前開法律依據之內容，依其修正理由，則以：「一、原規定採行修正之續審制，仍無法避免及改正當事人輕忽第一審程序，遲至第二審程序始提出新攻擊防禦方法之情形，不但耗費司法資源，且造成對造當事人時間、勞力及費用之浪費，亦無法建構完善之金字塔型訴訟制度。為改正上述之缺點，合理分配司法資源，乃修正本條第一項規定，原則上禁止當事人於第二審提出新攻擊防禦方法。惟若一律不准當事人提出新攻擊或防禦方法，對於當事人權益之保護欠週，因此於但書規定例外得提出新攻擊防禦方法之情形：（一）當事人因第一審法院違背法令致未能提出之攻擊或防禦方法，例如審判長違背第一百九十九條第二項規定，未盡闡明義務，致當事人未能於第一審提出之訴訟資料，如禁止其提出，對當事人權益之保障，顯然不週，爰為第一項之規定。（二）事實發生於第一審法院言詞辯論終結後，第一審法院未能及時審究，並非可歸責於當事人，應許其提出，以利當事人之紛爭在同一訴訟程序中解決，爰為第二款

規定。又此所謂『事實』，係指攻擊防禦方法而言，此觀第一項本文甚明。（三）當事人以在第一審已經主張之爭點，即其攻擊或防禦方法（包含事實、法律及證據上之爭點），因第一審法院就該事實、法律及證據上評價錯誤為理由，提起上訴，其上訴理由，仍在第一審審理之範圍內，應允許當事人就該上訴理由，再行提出補強之攻擊或防禦方法，或就之提出其他抗辯事由，以推翻第一審法院就該事實上、法律上及證據上之評價。爰為第三款規定。（四）事實於法院已顯著或為其職務上所已知者，當事人無庸舉證，此項事實，雖非當事人提出者，法院亦得斟酌之，但裁判前應令其就事實有辯論之機會，本法第二百七十八條定有明文，例如債權人就事實之發生是否與有過失，或違約金之約定是否過高，應予酌減等情形，若於卷內資料已經顯著，法院卻漏未斟酌，對債務人之權益，影響甚鉅，自得於第二審法院提出之。又舉輕以明重，法院應依職權調查而未調查之證據，亦應許當事人於第二審法院提出。爰為第四款規定。（五）第一款至第四款之規定，均屬不可歸責於當事人，致其未能於第一審法院提出攻擊防禦方法之情形，為免掛一漏萬，並於第五款規定，其他非可歸責於當事人之事由，致未能於第一審提出者，應許當事人得於第二審法院提出。（六）審判所追求者，為公平正義之實現，如依各個事件之具體情事，不准許當事人提出新攻擊或防禦方法，顯失公平者，應例外准許當事人提出之，否則法院之裁判殆失其意義。爰為第六款規定。（七）至於原規定在第一審整理並協議簡化後已不得主張之爭點、已經第一審法院依第一百九十六條第二項裁定駁回者、已經第一審法院依第二百六十八條定期間命提出而未提出者、因當事人故意或重大過失未於第一審程序提出者等四款情形，均屬可歸責於當事人之事由，自不得在第二審再行提出，無庸再予明定。二、當事人主張有第一項但書各款得提出新攻擊防禦方法之事由，應提出即時可供調

查之證據釋明之，以利第二審法院判斷。爰增設第二項規定。三、當事人違反第一項規定，提出新攻擊防禦方法，或主張有第一項但書各款之情形，而未提出即時可供調查之證據以資釋明者，第二審法院無庸命補正應予以裁定駁回，或於判決理由中敘明之，爰增訂第三項規定，以明其違反之效果。」。

(2)該等規定之主要目的，旨在避免及改正當事人輕乎第一審程序，耗費司法資源，以達建構完善之金字塔型訴訟制度（最高法院93年度台上字第642號判決意旨參照）。詳言之，當事人上訴第二審，原則上不得提出新攻擊防禦方法，此觀民事訴訟法第447條第1項之規定自明。此項規定係以89年2月9日民事訴訟法所修正之續審制，仍無法避免及改正當事人輕忽第一審程序，遲至第二審程序始提出新攻擊防禦方法之情形為由，將該「原則上准許新攻防方法，例外限制」之制度，修正為「原則上限制新攻防方法，例外准許」之「嚴格限制之續審制」或「改良式之續審制」或「接近事後審制」，以充實第一審之事實審功能，及合理分配司法資源，並維護當事人之程序利益（最高法院99年度台上字第947號判決意旨參照）。惟民事訴訟法第447條固採嚴格之續審制，於第一項明定當事人在第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但為兼顧當事人權益之保護，並於該條項但書各款規定得許當事人於第二審提出新攻擊或防禦方法之例外情形（最高法院103年度台上字第491號判決意旨參照）。從而民事第二審為嚴格續審制，原則上當事人在第二審不得提出新攻擊或防禦方法，但其所提新攻擊或防禦方法，如符合民事訴訟法第447條第1項但書及第463條準用第276條第1項各款規定情形，並不當然發生失權效果（最高法院106年度台上字第190號判決意旨參照）。

3、民事訴訟法第447條第1項第3款要件分析：

當事人對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者，

非在第二審程序禁止之列（民事訴訟法第447條第1項但書第3款規定參照）。故當事人以在第一審已經主張之爭點，即其攻擊或防禦方法（包含事實、法律及證據上之爭點），因第一審法院就該事實、法律及證據上評價錯誤為理由，提起上訴，其上訴理由，仍在第一審審理之範圍內，應允許當事人就該上訴理由，再行提出補強之攻擊或防禦方法，或就之提出其他抗辯事由，以推翻第一審法院就該事實上、法律上及證據上之評價，此尋繹該條項但書第3款之修正理由自明（最高法院108年度台上字第515號、99年度台再字第60號判決意旨參照）。

4、民事訴訟法第447條第1項第6款要件分析：

按當事人於第二審程序中，除有民事訴訟法第447條第1項但書所列情形外，原則上固不得提出新攻擊防禦方法。惟如不許其提出顯失公平者，仍應許當事人提出，此觀同法第447條第1項但書第6款規定即明。蓋審判所追求者，為公平正義之實現，如依個案具體情事，不准許當事人提出新攻擊或防禦方法，顯失公平者，應例外准許提出，以兼顧其訴訟權益，並維實質公平（最高法院105年度台上字第823號判決意旨參照）。亦即民事訴訟法第447條第1項本文固規定當事人於第二審程序不得提出新攻擊或防禦方法；然審判所追求者，為公平正義之實現，如依各個事件之具體情事，不准許當事人提出新攻擊或防禦方法，顯失公平者，應例外准許當事人提出之，否則法院之裁判殆失其意義，此乃同條項但書第6款規定之所由設（最高法院104年度台上字第13號、101年度台上字第281號判決意旨參照）。又民事訴訟法第447條第1項第6款所稱之「如不許其提出顯失公平」者，乃係一概括規定，凡當事人忽略法律上、事實上或證據上陳述，對裁判結果具有重大要性者，如法官未能盡其訴訟促進義務，行使闡明權，令當事人為完善之聲明或陳述，致當事人未能於第一審程序及第二審準備程序時適時提出聲明或陳述者，均應認屬不許提出

顯失公平之情形（最高法院100年度台上字第716號判決意旨參照）。

5、法律效果：

按除有民事訴訟法第447條第1項後段但書所列各款之事由外，當事人於第二審訴訟程序不得提出新攻擊或防禦方法，如有違反者，第二審法院應駁回之，此觀同條第1項、第3項規定自明（最高法院98年度台上字第1978號判決意旨參照）。又當事人違反民事訴訟法第447條第1項規定，提出新攻擊防禦方法，或主張有同項但書各款之情形，而未提出即時可供調查之證據以資釋明者，第二審法院無庸命補正，應予以裁定駁回，或於判決理由中敘明之（最高法院104年度台簡上字第29號判決意旨參照）。

6、民事訴訟法第447條第1項但書當事人有釋明義務：

按民事訴訟法第447條第1項本文規定當事人於第二審程序不得提出新攻擊或防禦方法。惟考量若一律不准當事人提出新攻擊或防禦方法，對於當事人權益之保護欠週，因此於但書規定例外得提出新攻擊防禦方法之情形。然當事人主張有第一項但書各款得提出新攻擊防禦方法之事由，應提出即時可供調查之證據釋明之，以利第二審法院判斷（最高法院105年度台上字第1406號判決意旨參照）。從而當事人除能「釋明」有民事訴訟法第447條第1項但書所列情形之一者外，於第二審程序不得提出新攻擊或防禦方法（最高法院104年度台抗字第321號、100年度台抗字第904號裁定意旨參照）。亦即當事人主張有民事訴訟法第447條第1項但書各款得提出新攻擊防禦方法之事由，應提出即時可供調查之證據釋明之，以利第二審法院判斷，違反者，第二審法院無庸命補正，應以裁定駁回或於判決理由中敘明，揆諸該同法條第2項、第3項規定及立法說明即悉（最高法院104年度台上字第220號判決意旨參照）。從而屬於第二審始行提出之新攻擊或防禦方法，依民事訴訟法第447條第1項本文規定，在第二審程序本不得提出，而上

訴人究係依該條第一項但書何款之事由而提出上述之新攻擊或防禦方法，復未釋明之，依同條第3項之規定，應予駁回（最高法院103年度台上字第1076號判決肯認此見解）。又「按當事人除有民事訴訟法第四百四十七條第一項第一款至第六款之情形外，不得於第二審提出新攻擊或防禦方法；上開第一款至第五款事由以不可歸責於當事人為限，第六款則規定限於如不許其提出顯失公平者。而依同法條第二項規定，上開各款事由應由當事人釋明之。查兩造已於第一審整理並協議簡化爭點，上訴人於第二審提出該項攻擊、防禦方法，惟未能釋明何以未於第一審提出而可於第二審提出之事由，依民事訴訟法第四百四十七條第三項規定，應駁回該項攻擊、防禦方法而不予審酌。」（最高法院96年度台上字第231號判決意旨參照）。

7、法院之闡明義務：

另就當事人未依民事訴訟法第447條盡適時提出及促進訴訟義務者，使生失權之效果，惟此影響當事人權益甚大，故法院於判斷當事人之提出權是否存在，決定駁回與否之前，自應盡其闡明義務（最高法院102年度台上字第1442號、96年度台上字第2521號判決意旨參照）。

8、喪失責問權：

當事人至第二審程序，違背民事訴訟法第447條規定，提出新攻擊或防禦方法，如他造已表示無異議或無異議而就該訴訟有所聲明或陳述者，即喪失責問權，此項程序上之瑕疵，亦因其不責問而為補正，此觀同法第197條第1項之規定自明（最高法院96年度台上字第1000號判決意旨參照）。詳言之「當事人於第二審程序，除釋明有民事訴訟法第四百四十七條第一項但書各款所列事由外，不得提出新攻擊或防禦方法，違反規定者，第二審法院應駁回之，同條第三項固定有明文。然當事人在第二審為訴之追加，他造於此項訴之追加無異議而為本案之言詞辯論者，即應視為同意追加，既經本院以二十九年上字第三五九號著有判

例，依舉重以明輕之法理，當事人於第二審程序提出新攻擊或防禦方法，如他造表示無異議，或無異議而就該攻擊或防禦方法有所聲明或陳述者，亦應認無不許其提出之理。」（最高法院100年度台上字第310號判決意旨參照）。

9、應由法院依具體個案裁量：

當事人逾時提出之新攻擊防禦方法，是否可發生不得提出之失權效果，仍應由法院依具體個案情形妥適裁量之（最高法院102年度台上字第1245號判決意旨參照）。

（三）經查：

1、就占有戶排除費用之抵銷抗辯部分：

(1)台開公司於106年10月23日民事上訴理由狀，主張點交前之占有戶排除屬臺東農場之責任，而得向臺東農場請求點交前占有戶排除費用，並以此金額抵銷臺東農場本案所請求之不當得利債權及違約金1,334,063元（見本院卷一第34、35頁）。於107年3月28日以民事準備（一）狀，就抵銷之債權數額及項目，主張包含占用戶補償費1,736,270元，及違建拆除費95,000元，合計1,831,270元（見本院卷一第70至74頁）。嗣於108年9月16日提出民事準備（十三）卷，捨棄違建拆除費部分，僅請求占用戶補償費1,736,270元（見本院卷五第5至7頁）。

(2)按「本件上訴人於第一審係以伊並無違反民法第四百二十三條規定情事，被上訴人終止系爭租約，顯無理由云云，為其主要之抗辯理由。而其於第二審所提出之上揭抵銷抗辯，係獨立之防禦方法，本非第一審法院應行使闡明之範圍，且該抗辯並非據以補強第一審已提出之防禦方法，或據以推翻第一審法院所為事實上、法律上及證據上之評價。又上訴人之抵銷抗辯，並非於第一審訴訟程序所不能提出者，亦難認不准許其於第二審程序提出此一新防禦方法，將影響其實體法上權利，而導致顯失公平之結果。再當事人違反民事訴訟法第四百四十七條第一項規定，提出新攻擊防禦方法，或主張有同項但書各款之情形，而未提出

即時可供調查之證據以資釋明者，第二審法院無庸命補正，應予以裁定駁回，或於判決理由中敘明之。原審以其於第二審程始提出該新攻擊防禦方法，且未經釋明，而依同條第三項規定，予以駁回，尚無不合」（最高法院104年度台簡上字第29號判決意旨參照）。

(3)查：台開公司於105年9月8日提出民事答辯狀，即已主張臺東農場提供之系爭土地荒草叢生、礫石遍地，且遭多人占用，為此臺東農場也要求其排除非法占有戶，前後共有崔歷生、廖平林、羅福耀及吳春生等四人，台開公司乃與占用戶陸續協調，並支出補償救濟金及拆除費用共1,334,063元完竣，並提出被證3臺東農場101年9月21日函文、被證4費用列表可參（見原審卷第71、73頁、第79至81頁），並於105年11月21日提出民事答辯（二）狀，主張台開公司為洄瀾灣美化計畫之代墊資金及執行之人，依系爭契約第4條第1項之反面解釋，點交前如有被占用情形，應由臺東農場負排除之責，台開公司因接獲臺東農場函文，基於續約之誘因，也同意出資進行排除占用戶，再提出被證11經濟部水利署第九河川局（下稱第九河川局）函文、被證12臺東農場函文為證（見原審卷第126至128頁、第136、137頁）。從而台開公司於本院中所主張抵銷之原因事實及請求之法律關係，於原審審理之初即已提出，僅未提出抵銷之抗辯，為臺東農場所已知，而得以對此為主張。則揆諸前開見解，雖不符民事訴訟法第447條第1項第3款「對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充」之要件，參以台開公司在原審始終抗辯臺東農場不得請求相當租金之不當得利及違約金，然在提起上訴之初，即已提出此部分抵銷之抗辯，難認違背適時提出主義，且此部分抗辯之提出，亦有助於釐清兩造及參加人間之關係，從而為公平正義之實現，依本案具體情事，如不准許台開公司提出此部分防禦方法，將顯失公平，自應例外准許台開公司提出。

2、就支出之農作物種植、除草、清潔等費用之抵銷抗辯部分：

(1)台開公司於107年7月4日提出民事準備（四）狀主張105年7月以後支出之農作物種植、除草、清潔等費用為抵銷抗辯，且提出台開心農場105年7月至107年4月之支出費用明細表，然未提出相關單據（見本院卷一第169頁背面、第170、178頁）；再於108年8月8日提出準備（十一）狀，主張支出之農作物種植、除草、清潔等費用為4,282,889元，並提出台開心農場105年7月至108年6月之支出費用明細表，然仍未提出相關單據（見本院卷四第284至302頁7），再於108年9月17日提出民事準備（十三）狀，仍為前開主張，並檢附台開心農場105年7月至108年6月支出費用明細表，及提出各月份支出單據（見本院卷五第5至689頁）。

(2)查台開公司訴訟代理人於本院108年8月12日準備程序中自承前開費用在第一審沒有主張過，為新防禦方法，臺東農場則不同意提出此新防禦方法（見本院卷四第313頁），從而此部分亦不符合民事訴訟法第447條第1項第3款之要件。又依台開公司前開主張，乃是自105年7月起至108年6月均支出此部分費用，而台開公司於提起上訴時，既能夠提出占有戶排除費用之抵銷抗辯，自無不能提出支出之農作物種植、除草、清潔等費用抵銷抗辯之理由，卻於本院受理後近1年，始提出此部分抵銷抗辯，且均僅提列明細表及金額，並未提出任何單據為證，至於108年9月17日始提出相關單據，且相關單據多達678頁，顯必須為相當之調查，難以符合適時提出主義。臺東農場亦不同意此防禦方法之提出，則依本案具體情事，如准許台開公司提出此防禦方法，將影響臺東農場之防禦權，反將顯失公平，自毋庸例外准許台開公司提出支出之農作物種植、除草、清潔等費用之抵銷抗辯。

貳、實體部分：

一、臺東農場主張：

（一）系爭土地為中華民國所有，管理機關為臺東農場，臺東農場於99年7月間與台開公司及參加人簽訂「行政院國軍退除役官兵輔導委員會花蓮農場農作物委託經營契約書」（下稱系爭契約），約定於99年7月15日起將系爭土地（系爭契約所載為55筆土地，然經分區調整而分割出○○段000之0、000之0、000之0、000之0地號及○○段0-0等5筆地號土地，因此系爭土地共計60筆土地）之委託台開公司經營種植農作物，委託經營期間為99年7月15日至105年7月14日止，為期6年。

（二）然台開公司於委託經營期間，於未取得臺東農場同意下，擅自挖設生態池、未依設計圖說興建馬廄，更將馬廄改建為景觀餐廳，嚴重破壞系爭土地之地形、地貌，且生態池及景觀餐廳等顯非農業設施之用，已違反系爭契約第5、7、11條之規定。臺東農場於查悉台開公司擅自挖設生態池後，旋於104年6月15日發函要求台開公司應依約於104年7月31日前回復原狀，詎台開公司竟置之不理，臺東農場即於104年8月10日以台開公司有系爭契約第17條第4款之違規事由，提前於104年8月1日終止系爭契約。臺東農場既已合法終止系爭契約，且兩造間約定之委託經營契約期間已於105年7月14日屆滿，臺東農場不同意續約，則台開公司即無使用系爭土地之合法權源，自屬無權占用，爰依系爭契約第18條第2項及民法第767條第1項前段，請求台開公司返還系爭土地。

（三）再者，台開公司既已於105年7月15日起為無權占用系爭土地，顯已獲得相當於租金之不當得利，參酌105年8月16日修正之「各機關經管國有公用被占用不動產處理原則」第7點規定土地每年以每期土地申報地價總額乘以5%計收使用補償金等，臺東農場自得依民法第179條規定請求台開公司自105年7月15日起至返還土地之日止，按月給付臺東農場相當於租金利益之不當得利金額88,000元。

（四）另台開公司既於委託經營期間到期後迄今尚未返還系爭土地，臺東農場亦得依系爭契約第20條規定請求台開公司給付懲罰性違約金444,810元。

（五）上訴聲明：

1、先位上訴聲明：

(1)原判決不利於臺東農場之部分廢棄。

(2)上開廢棄部分：

①台開公司應再給付臺東農場370,675元及自105年7月15日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

②台開公司應再給付臺東農場2,530,149元及自108年7月1日起至返還土地之日止，按月應再給付66,137元予臺東農場。

(3)台開公司應將系爭土地上如附圖所示斜線部分之所有地上物（即附圖所載各地號使用面積清冊所示管理室、馬廄、水塔及貨櫃、家禽區、植被、水池、木橋、種植區等地上物），將地上物及土地以現況交付臺東農場（現況如附件再勘紀錄所示），及○○○鄉○○段000建號建物（即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○○路○○○號建物）所有權移轉登記予臺東農場。

(4)訴訟費用由台開公司負擔。

2、備位上訴聲明：

(1)原判決不利於臺東農場之部分廢棄。

(2)上開廢棄部分：

①台開公司應再給付臺東農場370,675元及自105年7月15日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

②台開公司應再給付臺東農場2,530,149元及自108年7月1日起至返還土地之日止，按月應再給付66,137元予臺東農場。

(3)台開公司應將系爭土地上如附圖所示斜線部分之所有地上物（即附圖所載各地號使用面積清冊所示管理室、馬廄、水塔及貨櫃、家禽區、植被、木橋、種植區等地上物）拆

除、水池以土壤回填，並將上開土地騰空返還予臺東農場。

(4)訴訟費用由台開公司負擔。

（六）答辯聲明：

1、台開公司之上訴駁回。

2、第二審訴訟費用由台開公司負擔。

二、台開公司則以：

（一）參加人為打造出海口遊憩據點及改善美化環境，曾提出洄瀾灣美化計畫。基此，參加人曾與臺東農場協商，由臺東農場提供所管理之系爭土地供參加人作為景觀美化之用。嗣兩造與參加人於99年7月間簽訂系爭契約，參加人為系爭土地之委託經營占用人之一，且為需地機關，台開公司非主要占用土地之當事人，僅為配合參加人辦理景觀美化工程，是臺東農場應不得對台開公司單獨起訴。

（二）系爭契約已載明臺東農場提供系爭土地委託台開公司經營，改善美化該地區環境景觀，台開公司即興建人工渠道即生態池，併作為景觀之用，臺東農場有定期訪查台開公司有無違規使用土地之情，對於台開公司生態池之興建及完工均知悉，惟長時間並未表示意見，且生態池之施工亦經參加人及經濟部第九河川局備查在案，是臺東農場應已同意台開公司設置生態池，故無違約之處。

（三）另系爭土地上之所有農業設施均作農牧使用，馬廄係為養馬作為景觀改建使用，施工時臺東農場均知情，亦經參加人核准，另馬廄在臨時有人參訪時會擺桌椅供用餐使用，平時僅堆置農作工具及牧草等，並無違約之處。

（四）系爭契約第19條約定「受託經營期間如丙方（即台開公司）無逾期給付經營權利金且無其他違約情事，丙方得依原合約條件優先續約」，台開公司確有按期支付經營權利金予臺東農場，且亦無違約情事，本於誠信原則，臺東農場應有續約之義務，故台開公司自得依上開規定按原合約條件優先續約。

（五）另台開公司純以公益為目的在系爭土地上投資景觀，種植植被，並無營利，反繼續支出資金維護管理以保存土地景觀，不應計算台開公司之不當得利。又系爭契約性質既為租賃契約，經營權利金每年為148,270元，是每月實際租金為12,355元，縱認台開公司須支付相當於租金之不當得利，亦應以此為計算。

（六）至於懲罰性違約金部分，既有擴約義務，其請求違約金即無理由，退步言之，本件違約金金額444,810元為高達3年之租金，顯屬過高，請依民法第252條規定予以酌減。

（七）上訴聲明：

1、原判決不利於台開公司部分均廢棄。

2、上開廢棄部分，臺東農場在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

3、第一、二審訴訟費用由臺東農場負擔。

4、如受不利益判決，台開公司願供擔保，請准宣告免予假執行。

（八）答辯聲明：

1、臺東農場之上訴、變更及追加之訴均駁回。

2、第一、二審訴訟費用由臺東農場負擔。

3、如受不利益判決，台開公司願供擔保，請准宣告免予假執行。

三、參加人則以：

（一）光華樂活創意園區與花蓮溪間土地，長期荒蕪欠缺整理，不利招商及推動觀光遊憩業務，參加人為串聯七星潭至海洋公園間東岸景觀以帶動觀光發展，與台開公司自97年起合作開發，自98年7月1日起與台開公司推動洄瀾灣美化計畫，並於100年6月調整內容為系爭修訂版。

（二）前揭計畫所需用地由參加人為需地機關向管理機關申請撥用，國產署同意撥用，退輔會不同意撥用，經參加人協調，由臺東農場以租賃方式提供系爭土地，委託台開公司經營以改善美化地區環境景觀。

（三）系爭土地乃參加人推動環境美化及觀光所必須，參加人更依洄瀾灣美化計畫應取得計畫範圍內土地並提供台開公司使用，若台開公司受不利判決，致需將系爭土地騰空返還，參加人恐將陷於債務不履行之窘境，本訴訟結果對參加人有利害關係。希望兩造可以依照系爭契約繼續契約，我們同意台開公司對於本件應續約之主張。洄瀾灣美化計畫並沒有廢止，目前是持續下去，系爭計畫修訂版僅是針對相關土地作業企劃調整範圍等語。

（四）同台開公司上開聲明。

四、兩造不爭執事項：（台開公司業已提出民事爭點整理暨準備（十四）狀，臺東農場則提出民事準備（十四）暨爭點整理狀，經本院於108年9月24日與兩造整理協商確認，見本院卷六第6頁、第51頁、第212頁，並依判決格式修正或增刪文句）：

（一）兩造與參加人於99年7月間簽訂系爭契約，系爭契約原委託經營期間自99年7月15日至105年7月14日止。

（二）系爭土地為中華民國所有，管理機關為臺東農場，即為系爭契約書第1條委託經營標的所載之55筆土地。

（三）系爭土地現由台開公司占有中，並於其上搭建管理室、馬廄，並有植被、生態池、木橋及農作區，該等工作物之面積如附圖即花蓮縣地政事務所土地複丈成果圖所示。

五、本件爭執事項：（台開公司業已提出民事爭點整理暨準備（十四）狀，臺東農場則提出民事準備（十四）暨爭點整理狀，經本院於108年9月24日與兩造整理協商確認，見本院卷六第6至9頁、第51至54頁、第212、213頁，並依判決格式修正或增刪文句）：

（一）台開公司於原委託經營期間是否有違約情事。

（二）臺東農場於104年8月10日發函台開公司及參加人終止系爭契約，是否合法。

（三）系爭契約第19條擴充條件的內容所示「依原合約條件優先續約」，性質為何。

（四）台開公司自105年7月15日起，是否無權占有系爭土地。
（五）臺東農場請求相當於租金之不當得利，是否有理由，若有理由，計算之標準為何。
（六）臺東農場請求違約金是否有理由，若有理由，違約金是否過高。
（七）台開公司抵銷抗辯是否有理由。
六、得心證之理由：
（一）臺東農場於104年8月10日發函台開公司及參加人終止系爭契約違反民法第148條：
1、民法第148條法律見解分析：
(1)法律依據：
按「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」、「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」民法第148條定有明文。
(2)立法理由：
①依該條18年5月23日立法理由係以「謹按權利人於法律限制內，雖得自由行使其權利，然其目的，要以保護自己之利益為必要，若專以損害他人利益為目的者，其權利之行使，實為不法行為，自為法所不許。」
②依71年1月4日修正理由則以「權利人於法律限制內，雖得自由行使其權利，惟不得違反公共利益，乃權利社會化之基本內涵，爰於原第一百四十八條，增列『權利之行使，不得違反公共利益』，俾與我民法立法原則更相吻合。又因本條增列誠信原則為第二項，故將修正後之原條文改作第一項。二誠信原則，應適用於任何權利之行使及義務之履行，現行法僅就行使債權，履行債務之誠信原則，於債編第二百十九條中規定。似難涵蓋其他權利之行使與義務之履行，爰於第一百四十八條增列第二項明示其旨(參考瑞士民法第二條、日本民法第一條)。」
(3)誠實信用原則（誠信原則）：
①誠信原則乃斟酌事件之特別情形，衡量雙方當事人之利益

，使其法律關係臻於公平妥當之一種法律原則（最高法院106年度台上字第813號判決意旨參照）。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利義務之社會作用，於具體事實為妥善運用（最高法院107年度台上字第2210號、93年度台上字第1948號、86年度台再字第64號判決意旨參照）。倘經認定違反誠信原則時，其法律效果以不發生該違反者所期待者為原則（最高法院108年度台上字第1836號判決意旨參照）。

②此項規定，於任何權利之行使及義務之履行，均有其適用（最高法院102年度台上字第1932號判決意旨參照）。亦即此項誠實信用原則，乃法律倫理價值之最高表現，具有補充、驗證實證法之機能，更為法解釋之基準，旨在實踐法律關係上之公平妥當，應斟酌各該事件情形衡量當事人利益，具體實現正義。該項原則不僅於權利人直接實現權利內容的行為有其適用，即於整個法領域，無論公法、私法及訴訟法，對於一切權利亦均有適用之餘地，故該條項所稱之「行使權利」者，應涵攝訴訟行為在內（最高法院104年度台上字第552號、101年度台簡上字第2號判決意旨參照）。

(4)權利濫用禁止原則：

①民法第148條第1項規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的」，固揭櫫權利濫用禁止之原則。然所謂權利濫用，係指外觀上徒具權利行使之形式，實質上違背法律之根本精神，亦即與權利之社會作用及其目的相背馳者而言。其判斷應採客觀標準，觀察一切具體情事，尤應綜合權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院108年度台上字第1752號判決意旨參照）。

②然若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，苟非以損害

他人為主要目的，即不受該法條規定之限制（最高法院107年度台上字第2185號判決意旨參照）。該條所稱權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院107年度台上字第2210號、92年度台上字第1446號判決意旨參照）。

③又權利濫用禁止原則不僅源自誠實信用原則，且亦須受誠實信用原則之支配，在衡量權利人是否濫用其權利時，仍不能不顧及誠信原則之精神。故於具體案件，如當事人以權利人行使其權利有權利濫用及違反誠實信用原則為抗辯時，法院應就權利人有無權利濫用及違反誠信原則之情事均予調查審認，以求實質公平與妥當（最高法院100年度台上字第463號判決意旨參照）。

④實例：「原審以上訴人如取回系爭九平方公尺土地，需拆除被上訴人所有六層樓房中央部分，勢必影響大樓結構安全，上訴人取回該土地又難供建築，其為本件之請求，顯以損害他人為主要目的，有權利濫用之情形，爰為上訴人敗訴之判決，核無違背法令之情形。」（最高法院86年度台上字第1840號判決意旨參照）。「上訴人就系爭土地上雖非無租賃關係，然於被上訴人未履行出租人之義務達十一年之久，上訴人迄未行使其租賃權或聲請為假處分，以保全強制執行，坐令被上訴人在系爭土地上建築房屋、種植果樹，耗費甚鉅，始引起訴訟，求命其除去地上物交付土地，核其情形，雖非給付不能，然亦係權利之濫用，有違誠信原則。」（最高法院56年台上字第1708號判例意旨參照）。「上訴人於事實審主張：伊與系爭土地原所有權人邱○○為母子關係，邱○○在世時，即由上訴人奉養，上訴人與邱○○間就系爭土地有使用借貸關係，因係母子

至親，未立有書面契約，況上訴人占用系爭土地已10餘年，未見邱○○反對或異議，上訴人亦分擔地價稅，可認邱○○有默示同意上訴人使用系爭土地。被上訴人為上訴人胞姊邱○○之配偶，上訴人在系爭土地搭建之鐵皮屋、圍籬，一望即知，為被上訴人所明知，被上訴人於上訴人與邱○○等人分割邱○○遺產之判決後，即惡意買受系爭土地，目的在排除上訴人占有之權利，其訴請上訴人拆屋還地，屬權利濫用，並違反誠信等語，倘上訴人就系爭土地與邱○○間有使用借貸關係，該使用借貸關係於邱○○死亡後，由邱○○等人、上訴人及其他繼承人繼承，而被上訴人於買受系爭土地明知其情時，則被上訴人行使物上請求權，有無違背誠信原則，是否以損害他人為主要目的，構成權利濫用，屬上訴人重要之攻擊方法，原審悉未予調查審究，即謂其未能提出證據證明，且縱所稱屬實，亦無從對抗被上訴人云云，自有可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。」（最高法院107年度台上字第2347號判決意旨參照）。

(5)權利失效原則：

①苟權利人在相當期間內不行使其權利，依相關特別情事，已足以使義務人正當信任權利人不欲其履行義務者，該權利人即不得再主張其權利，始符誠信原則之本旨（最高法院98年度台上字第43號判決意旨參照）。亦即在私法領域內，當事人依其意思所形成之權利義務關係，基於契約自由原則，權利人雖得自由決定如何行使其基於契約所取得之權利，惟權利人就其已可行使之權利，在相當期間內一再不為行使，並因其行為造成特殊情況，足以引起義務人之正當信任，以為倘其履行權利人所告知之義務，權利人即不欲行使其權利，如斟酌權利之性質，法律行為之種類，當事人間之關係，社會經濟情況及其他一切因素，認為權利人在義務人履行其所告知之義務後忽又出而行使權利，足以令義務人陷入窘境，有違事件之公平及個案之正義

時，本於誠信原則發展而出之法律倫理（權利失效）原則，應認此際權利人所行使之權利有違誠信原則，而不能發生應有之效果（最高法院100年度台上字第1728號、106年度台上字第2748號判決意旨參照）。此權利失效原則，乃係源於「誠信原則」之特殊救濟方法（最高法院107年度台上字第1386號、100年度台上字第445號判決意旨參照）。亦即實為禁止權利濫用，以軟化權利效能而為特殊救濟形態之「權利失效原則」，究與消滅時效之規定未盡相同，審判法院當不得因已有消滅時效之規定即逕予拒斥其適用，且應依職權為必要之調查審認，始不失民法揭櫫「誠信原則」之真諦，並符合訴訟法同受有「誠信原則」規範之適用（最高法院97年度台上字第950號判決意旨參照）。簡言之，應以權利人不行使權利，確已達相當之期間，致義務人產生正當之信賴，信任權利人將不再行使其權利，並以此作為自己行為之基礎，對義務人之行為有應加以保護之情形，而依一般社會之通念，權利人如對之行使權利，有違誠信原則，始足當之（最高法院103年度台上字第854號判決意旨參照）。如權利人怠於行使權利確悖於誠信原則，其主觀上對權利存否之認識，則非所問（最高法院102年度台上字第1766號判決意旨參照）。

㈡法院為判斷時，應斟酌權利之性質、法律行為之種類、當事人間之關係、社會經濟狀況及其他一切情事，以為認定之依據（最高法院106年度台上字第2467號、102年度台上字第1932號判決意旨參照）。

2、與終止有關之系爭契約約定：

(1)系爭契約書第5條第1項第1款（注意義務）約定：「受託期間丙方應負責維護土地之水土保持、環境教育及清潔等工作，且不得改變土地之地形及地貌之情事，尤應竭力防止有礙土地公共安全之情事發生。」（見原審卷第58頁背面）。

(2)系爭契約書第7條（土地使用限制）約定：「本契約土地

限作種植農作物、農業設施或景觀設施使用，丙方受託經營生產而使用本契約土地，不得妨礙阻撓相鄰其餘農場土地現有農、水路之功能。且於不變更地形、地貌且經地方主管機關核准後始得進行整地。其地上石礫及所挖掘之土方、砂石屬甲方所有，丙方不得運出或出售，並應依甲方指定之地點及方式堆置，如需填土時，應以無污染之土壤回填之，所發生費用概由丙方負責。如丙方需依法洽相關主管機關申請前述相關建物或設施使用時，甲方應無條件配合出具土地使用同意等證明文件（見原審卷第59頁）。

(3)系爭契約書第9條（查驗辦法）約定：「甲方得不定期查驗丙方有無遵守本契約第5條注意義務、第6條保管義務及第7條土地使用限制。如丙方違反前述條款，應於甲方通知30日內完成改善，丙方若未按時改善除依政府相關法規處理外，甲方得依本契約第17條處理。」（見原審卷第59頁）。

(4)系爭契約書第17條第4款：「除本契約另有約定外，丙方有下列情形之一者，甲方得終止本契約，並沒入履約保證金，已受領之經營權利金則不予返還。如更有損害，甲方仍可請求損害賠償：... 四、違反本契約第5條注意義務、第6條保管義務及第7條土地使用限制、第11條未經甲方書面同意增添設施者。」（見原審卷第60頁背面）。

3、臺東農場於104年6月15日以東農產字第1040002624號函台開公司及參加人，以前開二人與該場委託經營案，查有未徵得該場同意開挖生態池改變地形地貌等違反系爭契約第5條注意義務、第7條土地使用限制規定，倘尚正有施作工程作業請立即停工，並將生態池設施恢復原狀。上開改善作業期限請於104年7月31日前完成，否則依據契約第17條第4款辦理終止契約，沒入履約保證金，已受領之權利金不予返還。如有損害，甲方仍可請求損害賠償等語（見原審卷第63、144頁、本院卷三第124頁）。嗣於104年8月10日以東農產字第1040002624號函台開公司及參加人，因前

開函文所示違反系爭契約第5條、第7條規定，且未依函示於104年7月31日期限內完成改善，臺東農場已依據系爭契約第17條第4款於104年8月1日提前終止系爭契約，並沒入履約保證金，已受領之權利金不予返還，有關土地騰空返還部分將依系爭契約第18條第2、3款規定辦理（見原審卷第64、145頁）。

4、就此部分，台開公司始終主張人工渠道（生態池）等計畫設施皆由參加人提送並經由中央主管機關依法辦理，臺東農場自始至終均知悉人工渠道（生態池）之竣工（見原審卷第128頁）。參加人亦曾於104年8月18日召開「台開公司及本府與臺東農場三方簽訂花蓮縣○○段000地號等55筆土地委託經營契約疑似違規」會議，參加人及兩造均出席，參加人表示「有關生態池施工事項，經查符合本府權責法規，並經經濟部第九河川局備查在案，且副知臺東農場」，有參加人104年8月26日府觀商字第10401640l9號函及所附之會議記錄及相關文件可稽（見原審卷第75至77頁、第146頁）。

5、臺東農場早已知悉台開公司施作有改變地形之事實：

依以下證據亦可證明臺東農場早已知悉台開公司挖掘生態池之事實：

(1)台開公司於98年6月提出「花蓮樂活創意園區毗鄰地區──洄瀾灣左岸景觀美化計畫非都市土地許可使用計畫書」（見本院卷二第104至186頁），依該計畫書土地使用計畫，乃分為入口廣場區、觀光農耕花卉園區及多功能活動區，並未包含生態池及馬廄等設施（見本院卷二第129頁背面至131頁）。

(2)台開公司於100年6月間提出系爭計畫修訂版（本院卷二第21至28頁）。有關變更內容部分，就土地使用內容而言，原計畫將基地劃分為三個使用活動區：入口廣場區、停車空間、觀光農耕花卉區、陽光草坪及四季花海、環線步道、休憩活動廣場、祭典及多功能草坪。系爭計畫修訂版之

變更，在原規劃理念下，調整祭典及多功能草坪功能，增加「景觀生態池」及「馬場」等規劃。景觀生態池計畫區位於花蓮溪出海口高灘地，並位於二排水渠之下游地區，該水渠水質潔淨，適合就地取材引入本計畫作為景觀生態池之水源，結合周邊觀光農耕園、步道進行適度規劃與串聯，形塑基地北側整體藍帶與綠帶，並可提供親水活動空間（見本院卷二第25頁）。從洄瀾灣美化計畫土地使用計畫圖與系爭計畫修訂版變更後土地使用計畫圖兩相比較，亦可清楚知悉有關生態池部分，乃是系爭計畫修訂版始提出，原有之洄瀾灣美化計畫並未包含此部分（見本院卷二第26、27頁）。。

(3)參加人於100年6月22日以府建商字第10000104678號函台開公司，有關台開公司函送計畫修訂版，參加人原則同意備查，然河川區域內之土地利用，應向第九河川局申請許可（見本院卷一第193頁）。

(4)臺東農場曾於100年7月5日以花農產字第1000001270號函台開公司（副本送參加人），指稱台開公司與臺東農場辦理光華樂活○○○區○○○○段000等55筆土地上，經現地勘查有改變地形之情形，違反系爭契約第5條注意義務、第7條土地使用限制之規定，請於7月15日前函覆臺東農場並釐清土石流向，並檢附「100年5月17日」現場照片乙份（見本院卷三第172頁）。

(5)台開公司於100年7月11日以100營運工業字第001020號函，回覆臺東農場前開函文（副本送參加人），業已說明，因計畫區周邊計畫如海祭廣場等，與本計畫功能具高度重疊，為避免資源重複利用，以符合生態工法，朝更多元、豐富之使用目標「修正計畫」，經參加人100年6月22日審查原則同意備查，於100年7月4日核轉第九河川局審查中。並說明：區內整地土石方挖填平衡，並無運出或出售之情形，隨函檢附整地土方計算資料乙份（見原審卷第140頁、本院卷四第120至122頁、本院卷三第119頁），依所

附之100年5月23日整地土方計畫資料，其中整地挖填位置示意圖，即標明生態池（一）挖方約1,850立方公尺、生態池（二）挖方約380立方公尺、生態池（三）挖方約11,520立方公尺（見本院卷四第130頁）。從而由台開公司前開回函即可明顯得知，臺東農場現地勘查所發覺改變地形，違反系爭契約第5條注意義務、第7條土地使用限制規定等情，即是台開公司在未經第九河川局同意之情形下（詳後述），先行開挖「生態池」。

(6)又經濟部水利署於101年1月12日以水授九字第10189001110號函參加人，針對參加人洄瀾灣美化計畫，申請花蓮溪東昌護岸斷面附近河川公地，施設休閒遊憩設施「車行道、步道、廣場、『人工渠道』、植栽綠化」等，使用面積11.79公頃，經核同意使用，許可期限自101年1月10日起至104年1月9日止，施工期限自101年1月10日起至102年1月9日止（見本院卷一第194、196頁）。並有經濟部水利署（第九河川局）河川公（私）地使用許可書可稽（見本院卷一第195頁）。

(7)參加人即於101年1月30日以府建商字第10100013216號函台開公司，有關參加人與台開公司合作，申請河川公地施設休閒遊憩設施「車行道、步道、廣場、『人工渠道』、植栽綠化」等，業經水利署同意使用（見本院卷一第196頁）。

(8)嗣參加人於102年7月2日以府建商字第1020116070號函台開公司（副本送第九河川局及臺東農場），說明依第九河川局102年6月21日以水九管字第10250047000號函辦理。本計畫之河川公地一般使用申請案，業經台開公司施工完成，並於102年6月13日經第九河川局召集參加人及台開公司現場勘查，同意依申報竣工書圖備查，請台開公司日後不得再增設其他設施（見原審卷第142頁）。依照前開函文，臺東農場即可明確知悉台開公司在系爭土地河川公地上施設休閒遊憩設施「人工渠道」等設施，則台開公司先

前施作時即有改變地形等違反系爭契約第5條、第7條之情形，依系爭契約書第9條（查驗辦法）更應至現場查驗台開公司有無遵守本契約第5條注意義務及第7條土地使用限制之情形。

(9)然臺東農場於102年7月5日以花農產字第1020001572號函回覆參加人前開102年7月2日府建商字第1020116070號函時，對於台開公司在河川公地施設休閒遊憩設施申報竣工現場查勘部分隻字未提，僅針對地上建物拆除及後續處理計畫為處理（見原審卷第143頁）。

(10)依臺東農場起訴時所提出之照片，可知早於103年4月30日即已至現場拍照，並拍攝系爭生態池（見原審卷17頁背面）為證。

(11)綜上，臺東農場明顯於100年5月17日至現場拍照時，即已知悉台開公司施作有挖掘生態池改變地形之事實。臺東農場雖主張於104年5月27日至現場勘查始知悉上情（見本院卷七第260頁）。然依系爭契約第9條臺東農場本有不定期查驗臺東農場有無遵守本契約第5條注意義務及第7條土地使用限制之義務，依國軍退除役官兵輔導委員會所屬農場辦理委託經營管理作業規定第13點，農場亦應訪查委營案，每半年至少一次，必要時，得增加訪查頻率，從而臺東農場於100年5月間已發覺有前開變更地形情事後，更應密集查驗、訪查台開公司是否違反契約約定。且期間參加人及台開公司均依相關規定送水利署同意，參加人亦曾副知臺東農場，臺東農場均可輕易查悉。則臺東農場身為中華民國土地之管理機關，該機關之公務員為人民之公僕，臺東農場訴訟代理人在訴訟上竟仍主張該機關遲至104年5月間始知悉台開公司違反契約情事，豈不自承臺東農場相關公務員怠忽職守、嚴重失職？臺東農場此部分主張難以採信。

6、臺東農場於104年8月10日發函終止系爭契約違反民法第148條：

則姑不論台開公司挖掘生態池是否違反系爭契約第5條、第7條之情形（因本院認臺東農場終止契約違反民法第148條不生效力，自毋庸就此部分具體認定），縱認臺東農場之主張屬實，而有系爭契約書第17條第4款之情形，而得終止契約，惟臺東農場於100年7月5日現場查勘前，即已「明知」台開公司有改變地形，違反系爭契約第5條、第7條規定之情形，然台開公司並未將改變地形部分回復原狀，而係以100年7月11日100營運工業字第001020號函覆臺東農場區內整地土石方挖填平衡，並無運出或出售之情形，臺東農場就台開公司挖掘生態池改變地形違反系爭契約第5條、第7條部分，迄於104年6月15日臺東農場以東農產字第1040002624號函台開公司及參加人將生態池恢復原狀（本院卷三第124頁）前，均未再主張台開公司有違反第5條、第7條情事，請求台開公司改善。足徵臺東農場在發覺後長達約4年期間內均未行使其終止契約之權利（契約期間亦僅6年）。且期間參加人因洄瀾灣美化計畫，申請花蓮溪東昌護岸斷面附近河川公地，施設休閒遊憩設施人工渠道等，亦向水利署申請許可，經水利署同意使用，出具河川公（私）地使用許可書。台開公司亦在系爭河川公地施作前開設施完竣，並經第九河川局召集參加人及台開公司現場勘查，同意依申報竣工書圖備查，臺東農場亦未表示任何意見。從而依前開相關特別情事，自足以使台開公司正當信任其所施設之生態池符合法令及契約約定，且臺東農場已不欲因施設生態池而認為違反契約約定，而終止契約，揆諸前開見解，自符合權利失效原則，則臺東農場於104年8月10日以東農產字第1040002624號函認台開公司有未徵得同意開挖生態池改變地形地貌等違反系爭契約第5條注意義務、第7條土地使用限制規定，而終止系爭契約，即屬權利濫用，違背誠實信用原則，而不能發生終止系爭契約之法律效果。

（二）系爭契約第19條擴充條件「依原合約條件優先續約」約定

，性質屬附條件之續約權，而非優先權：

1、按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋當事人之契約，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39年台上字第1053號判例意旨參照）。亦即解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院107年度台上字第358號、99年度台上字第1421號、96年度台上字第2631號判決意旨參照）。而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上字第286號判決意旨參照）。詳言之，意思表示不明確，使之明確，屬意思表示之解釋；意思表示不完備，使之完備，屬意思表示之補充。前者可減少爭議，後者可使意思表示之無效減至最低程度。意思表示解釋之客體，為依表示行為所表示於外部之意思，而非其內心之意思。當事人為意思表示時，格於表達力之不足及差異，恆須加以闡釋，至其內心之意思，既未形之於外，尚無從加以揣摩。故在解釋有對話人之意思表示時，應以在對話人得了解之情事為範圍，表意人所為表示行為之言語、文字或舉動，如無特別情事，應以交易上應有之意義而為解釋，如以與交易慣行不同之意思為解釋時，限於對話人知其情事或可得而知，否則仍不能逸出交易慣行的意義。解釋意思表示端在探求表意人為意

思表示之目的性及法律行為之和諧性，解釋契約尤須斟酌交易上之習慣及經濟目的，依誠信原則而為之。關於法律行為之解釋方法，應以當事人所欲達到之目的、習慣、任意法規及誠信原則為標準，合理解釋之，其中應將目的列為最先，習慣次之，任意法規又次之，誠信原則始終介於其間以修正或補足之（最高法院88年度台上字第1671號判決意旨參照）。再者，解釋契約須以邏輯推理及演繹分析之方法，必契約之約定與應證事實間有必然之關聯，始屬該當，否則即屬違背論理法則（最高法院103年度台上字第713號判決意旨參照）。

2、系爭契約書第19條（擴充條件）約定「受託經營期間如丙方（即台開公司）無逾期給付經營權利金且無其他違約情事，丙方得依原合約條件優先續約」（見原審卷第61頁）。而何謂「得依原合約條件優先續約」，兩造迭有爭議，臺東農場認為系爭契約應屬租賃契約，系爭契約第19條優先續約權，應依「優先承租權」及其他「優先權」之相關定義進行限縮解釋，故臺東農場通知台開公司其將與第三人進行系爭土地之租賃契約後，台開公司方具備行使優先續約權之機會（見本院卷七第262頁）；台開公司則認為系爭契約第19條實為強制續約條款，台開公司行使第19條權利時，兩造及參加人即應依系爭契約之原定條件續約（見本院卷七第191、192頁）；參加人則認系爭契約第19條約定台開公司無逾期給付經營權利金且無其他違約情事，台開公司得依原合約條件優先續約（見本院卷二第98頁）。從而系爭契約三方當事人就系爭契約第19條之解釋，各有不同，本院自應就所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求。

3、由簽訂系爭契約之緣由及歷程觀察：

(1)由合作開發光華工業區到合作洄瀾灣美化計畫：

參加人建設處於99年6月21日提出簽呈，載明光華工業區

係台開公司與參加人依獎勵投資條例合作開發之工業區，於77年間簽訂「合作開發光華工業區協議書」，有關工作及權責劃分，參加人負責本工業區之土地取得、地籍整理等工作，台開公司負責籌措各項開發經費（含補償費、工程費及行政作業費）為本開發案債權債務之主體並負盈虧責任及開發完成後土地出售等工作。本工業區之開發分前、後期，前期用地於公告時即銷售一空，為解決廠商殷切需求乃擴增後期用地，85年開發完成時適逢產業轉型，傳統產業外移，台開公司背負龐大成本壓力，要求參加人給付開發成本，司法糾紛由此而生，復於95年8月21日向行政法院提出撤訴。台開公司為加速去土地化，於96年間提送光華工業區用地變更規劃案，經濟部工業局96年9月3日同意在案，變更後增加相關產業用地13.95公頃，為吸引知名觀光旅館、觀光醫療產業、海岸SPA產業進駐，並提送洄瀾灣美化計畫，擬於光華樂活創意園區東側至花蓮溪左岸東昌護岸間土地辦理簡易景觀綠美化作業（見原審卷451頁）。

(2)洄瀾灣美化計畫：

①洄瀾灣美化計畫之緣由：

光華樂活創意園區位於花蓮溪出海口上游約800至2,600公尺處北岸，該園區與東側花蓮溪間夾雜之河川區農牧用地及一般農業區農牧用地等土地，乃係位處花蓮東岸濱海遊憩帶之重要節點，然因使用現況凌亂且未經整理，整體景觀品質不佳，嚴重影響光華樂活創意園區周邊之環境品質，亦影響參加人推動花蓮溪口觀光遊憩計畫。參加人考量該縣永續發展與觀光大縣政策，擬藉打造花蓮溪出海口附近之遊憩據點，串聯自七星潭至海洋公園間東岸景觀休憩帶，以帶動全縣觀光發展，乃與台開公司合作進行「洄瀾灣美化計畫」，有花蓮縣政府108年2月21日府觀商字第10800012464號函及所附之函復內容可稽（見本院卷二第92頁背面）。

②洄瀾灣美化計畫係由參加人與台開公司合作辦理：

參加人與台開公司合作辦理洄瀾灣美化計畫，該計畫經參加人於97年11月19日、98年1月19日召開「花蓮縣光華工業區外東側土地景觀改善計畫」協調會議，並經台開公司提出使用計畫書，經參加人於98年7月1日核定後，由台開公司依計畫辦理美化景觀事宜及後續維護管理。洄瀾灣美化計畫應以98年7月1日為始期。

③負責部分：

A、台開公司負責部分：

台開公司依據參加人核定計畫內容執行環境美化、景觀改善及後續維護管理作業。

B、參加人負責部分：

參加人做為需地機關，分別向國產署及臺東農場辦理洄瀾灣美化計畫用地申請撥用作業，及協助台開公司辦理洄瀾灣美化計畫之各項行政作業及協調相關事項，並做為各行政機關間之辦理窗口，如以參加人名義向第九河川局申請許可使用河川用地。

④洄瀾灣美化計畫無屆期終止期間，目前仍由台開公司執行：

洄瀾灣美化計畫係為達成參加人觀光發展之長期政策目標而訂定，屬年度繼續性、常態性計畫，計畫並未設有執行期限。該計畫並未定終止期間，迄今仍繼續由台開公司依計畫辦理管理及維護景觀美化事宜。目前仍依洄瀾灣美化計畫於區域土地辦理水土保持、除草、清潔、農作物種植等景觀維護管理事宜。

⑤洄瀾灣美化計畫之具體內容：

記載在98年6月「光華樂活創意園區毗鄰地區──洄瀾灣左岸景觀美化計畫非都市土地許可使用計畫書」，及100年6月系爭計畫修訂版中。

⑥洄瀾灣美化計畫實施迄今，均由台開公司辦理，參加人並未委託其他第三人經營、合作該計畫。

(3)由簽訂契約之歷程觀察：

①兩造、參加人及第九河川局等相關單位曾於97年11月19日就「花蓮縣光華工業區外東側土地景觀改善計畫」召開協調會，決議本計畫土地位於河川區域範圍內，由第九河川局撥用為適宜，請台開公司洽第九河川局研商公有土地辦理撥用事宜；本計畫使用臺東農場管有土地現已辦理委託經營及國產局土地現已辦理出租作業部分，如需於合約期限被提前解約，請規劃單位估算相關違約金數額，納入本計畫財務分析（見原審卷第369頁、本院卷二第17、18頁）。並提出「花蓮縣光華工業區外東側土地景觀改善計畫」（見原審卷第370至377頁），其中開發及維護管理方式部分，說明擬依循光華樂活創意園區開發模式辦理，由參加人與台開公司合作開發，相關文件作業及開發費用納入創意園區開發成本計算。後續管理維護事宜，初期（預估6年）由台開公司統籌辦理，長期則可由相關產業進駐廠商認養管理（見原審卷第371頁背面）。

②兩造、參加人及第九河川局等相關單位復於98年1月19日召開「花蓮縣光華工業區外東側土地景觀改善計畫」第2次協調會，決議由參加人以需地機關名義辦理後續相關作業，並以城鄉處為主辦單位。本計畫使用臺東農場管有土地部分，除依「合作經營」方式租用土地外，其使用內容不得違反非都市土地農牧用地等容許使用內容，亦不得違反河川管理辦法規定種類，並以備忘錄方式確認後，由臺東農場出具正式同意文件（見原審卷第82、83頁、第382至384頁）。

③行政院99年1月11日院授財產接字第0980036920號函參加人，為興辦光華樂活創意園區洄瀾灣左岸景觀美化計畫需要，申請撥○○○鄉○○段○○○○號等56筆國有土地，合計面積4.175518公頃，准予撥用（見原審卷第132頁）。

④台開公司於99年3月2日以99營運工業字第000418號函參加人，說明與臺東農場簽定委託經營契約事宜，台開公司正

依備忘錄條件與臺東農場協商契約條文中，俟確認條文內容後再辦理契約簽訂事宜。有關台開公司與參加人合作開發之計畫，本計畫土地使用內容或土地處理等相關作業，台開公司均受參加人委託陸續辦理中，惟臺東農場考量台開公司非政府機關，需依「行政院國軍退除役官兵輔導委員會農場辦理合作或委託經營管理作業規定」第5點：「農場進行合營案招標、開標、審標、決標與履約管理等作業程序，均應依政府採購法及相關規定辦理。」，為順利且有效率推動本計畫之執行，並避免因公開招標致衍生不確定性，請參加人同意委由台開公司與臺東農場簽訂委託經營契約後函報參加人備查（見原審卷第437頁）。

⑤參加人城鄉發展處（工商管理科）於99年3月8日簽呈，台開公司為提升光華樂活創意園區土地使用價值，加速本區土地去化，擬於該園區至太平洋海岸間之土地規劃興建海岸步道，基於合作開發需求，台開公司96年12月10日函請參加人協助以公地撥用程序以參加人名義向相關單位申請撥用。依98年1月19日第2次協調會決議，公有土地取得作業由參加人以需地機關名義辦理相關作業。臺東農場管有土地部分，依合作經營方式租用土地，並以備忘錄方式確認後，由臺東農場提出正式文件。臺東農場於98年4月7日原則同意依備忘錄協助辦理，參加人於98年4月20日函知台開公司同意備查。本案擬依台開公司所請函發臺東農場，同意委由台開公司與臺東農場簽定委託經營契約後函報參加人備查（見原審卷第438頁）。

⑥參加人於99年3月29日以府城商字第0990052031號函臺東農場，說明依「花蓮縣光華工業區外東側土地景觀改善計畫」第2次協調會會議決議：公有土地取得作業由參加人以需地機關名義辦理相關作業，臺東農場管理之土地依「合作經營」方式辦理，以備忘錄方式確認後，由臺東農場出具正式同意文件，臺東農場業以98年4月7日花農產字第0980000553號函復，同意配合本計畫需要提供土地使用及

辦理相關作業，並簽訂備忘錄，台開公司於98年4月10日函請參加人備查，參加人於98年4月20日函知台開公司同意備查。依前揭會議記錄，前開計畫係以參加人為需地機關，有關本計畫土地使用計畫內容或土地處理相關作業，參加人均委託台開公司陸續辦理中，為順利且有效率推動本計畫之執行，參加人同意委由台開公司與臺東農場簽定委託經營契約後函轉參加人備查（見原審卷第84、439頁）。

⑦臺東農場於99年4月22日以花農產字第09900000765號函參加人，有關「光華樂活創意園區毗鄰地區-洄瀾灣左岸景觀美化計畫」需用臺東農場土地乙案，請參加人逕與臺東農場辦理委託經營契約，以符政府採購法相關規定，請查照配合辦理（見原審卷第85頁）。

⑧台開公司於99年4月28日以99營運工業字第00000號函參加人（副本送臺東農場），說明依臺東農場99年4月22日花農產字第09900000765號函，為符政府採購法相關規定，請參加人與臺東農場辦理委託經營契約，案經兩造及參加人99年4月26日共同會商結果，為符實際使用情形，同意採三方契約書方式簽訂，檢附契約書草案確認（見原審卷第441頁）。

⑨參加人城鄉發展處（工商管理科）於99年5月13日提出簽呈，有關洄瀾灣美化計畫係為呼應花蓮永續發展及觀光大縣政府，並串聯其東岸景觀休憩帶，提供縣民活動場所，擬於光華樂活創意園區東側至花蓮溪左岸東昌護岸間土地辦理簡易景觀綠美化作業，計畫面積約14.23公頃，使用內容主要包含：農耕花卉園、草坪及花坡、環線步道、入口與休憩廣場、多功能草坪、農業資材室等。有關台開公司函請參加人同意採三方契約方式簽訂土地租約一案，請各單位表示意見（見原審卷第442、443頁）。參加人行政暨研考處（法制科）於99年5月24日以附簽方式，以若本案屬私法關係，然乃是委託台開公司經營，似無「機關依

政府採購法辦理公有財產委外經營使用之適用原則」第2點之適用，且若本件有政府採購法適用，然臺東農場可以適用同法第22條第1項第2款，逕行委託台開公司辦理，再者，系爭契約書草案無一語提及「花蓮縣政府」之權利義務關係，認參加人無參與三方契約簽訂之必要（見原審卷第444至446頁）。

⑩參加人建設處於99年6月21日提出簽呈，認本區土地長期閒置、招商困難，既係合作開發，實難謂與參加人無關，本案之執行，其效益分析如下：改善本園區周邊環境，有利於招商。兩潭自行車道將使用里漏排水南側之既成道路（華中路），本計畫面狀之景觀綠美化空間，可作為自行車道之重要點與停駐點，提昇遊客活動多元性。串聯東岸景觀休憩帶，提供縣民優質休閒活動空間。擬辦為同意簽訂三方協議（見原審卷451、452頁）。

⑪參加人建設處再於99年7月5日提出簽呈及系爭契約書草案，陳核後於契約書用印。本簽呈由秘書楊雲光核稿，副縣長蔡運煌批示「如擬」，由縣長傅崑萁於99年7月8日簽名而決行（見原審卷第452至453頁間未編頁碼之頁數）。

⑫參加人遂於99年7月13日以府建商字第0990118720號函臺東農場（副本送台開公司），主旨為有關泗瀾灣美化計畫使用臺東農場管有土地，參加人同意採「三方契約」方式簽訂土地租約，並檢送已用印之系爭契約書（見原審卷第453頁、本院卷一第131頁）。

⑬臺東農場於99年7月19日以花農產字第0990001325號函台開公司（副本送參加人），檢送系爭契約書，說明委託經營期間自99年7月15日至105年7月14日，為期6年，每年經營權利金148,270元，履約保證金88,962元（見本院卷一第132頁）。

⑭台開公司即於99年7月27日以99營運城鄉字第001283號函檢送三方完成用印之系爭契約書予臺東農場及參加人（見原審卷第454頁）。

4、系爭契約書約定結構觀察：

系爭契約書前言約定「花蓮縣政府（以下簡稱乙方）與台灣土地開發股份有限公司（以下簡稱丙方）合作開發『光華樂活創意園區毗鄰地區-洄瀾灣左岸景觀美化計畫』，經乙、丙雙方與行政院國軍退除役官兵輔導委員會花蓮農場（以下簡稱甲方）協商，由甲方提供花蓮縣○○鄉○○段○○○○○號等55筆（詳本契約第1條）土地，委託丙方經營，改善美化該地區環境景觀，經參方同意訂立本契約共同遵守」。

5、參加人對於系爭契約簽訂經過及內容之說明（見本院卷二第92至100頁）：

(1)協調會召開緣由：

基於參加人觀光發展及光華樂活創意園區周邊環境美化改善之需，且洄瀾灣美化計畫涉公有土地取得及位於河川區域範圍內等問題，參加人於97年11月19日及98年1月19日召開二次協調會，分別向國產署及臺東農場協調及申請撥用土地。由參加人以需地機關名義辦理後續相關作業，並以城鄉處為主辦單位。國產署同意撥用56筆土地，臺東農場則同意簽訂租約提供系爭土地以改善美化環境之用。洄瀾灣美化計畫是參加人延續台開公司光華樂活創意園區之合作開發模式（所需資金由台開公司籌資及支付），委由台開公司規劃執行該園區周邊環境美化改善計畫，故97年11月19日及98年1月19日協調會通知台開公司列席。「花蓮縣光華工業區外東側土地景觀改善計畫」與洄瀾灣美化計畫實為同一計畫，僅協調會時計畫名稱尚未確定，而暫以「花蓮縣光華工業區外東側土地景觀改善計畫」稱之，嗣台開公司製作計畫書時，方將計畫名稱確認為洄瀾灣美化計畫。

(2)系爭契約之性質：

系爭契約書乃兩造及參加人共同簽訂，其性質為三方契約。且是臺東農場以99年4月22日花農產字第099000765號函

請參加人逕與臺東農場辦理委託經營契約，以符政府採購法相關規定，經臺東農場要求與參加人簽約，參加人基於洄瀾灣美化計畫應可視為既定政策等理由，而同意簽訂三方協議，並於99年7月13日以府建商字第0990118720號函臺東農場，參加人同意採三方契約方式簽訂。

(3)參加人在系爭契約之角色：

參加人為系爭契約書之需地機關，為系爭契約之乙方。因洄瀾灣美化計畫係以參加人為需地機關，有關該計畫之土地使用計畫內容或土地處理等相關作業，參加人均委託台開公司辦理。系爭契約當事人欄記載「花蓮縣政府」，且依系爭契約前言，參加人為系爭契約之當事人，應共同遵守系爭契約。

(4)系爭契約第19條之解釋：

就此部分參加人則認系爭契約第19條約定台開公司無逾期給付經營權利金且無其他違約情事，台開公司得依原合約條件優先續約（見本院卷二第98頁）。

(5)參加人認系爭契約有續約之必要：

①洄瀾灣美化計畫迄今仍繼續存在，參加人前已委由台開公司辦理之，現仍由台開公司依計畫內容辦理清潔維護，繼續提供縣民及遊客優質觀光休閒景點，本區已成為花蓮縣政府重要觀光休閒旅遊景點，平日假日均有幼兒親子及遊客遊園休閒及運動賞鳥，基於參加人發展觀光施政主軸，系爭契約仍有續約之必要。洄瀾灣美化計畫三方委託契約，係由臺東農場提供土地與參加人委託台開公司辦理。因兩造履約爭議，於台開公司請求參加人協調續約事宜，參加人就系爭契約之續約問題，曾於104年8月18日召開會議，亦於105年6月29日以府觀商字第105012381號函表達後續應採延續之三方契約之方向（見本院卷二第251頁）。

②如系爭契約未再續約，參加人洄瀾灣美化計畫之區域範圍勢必會嚴重限縮，將致計畫內容之現況無法繼續清潔維護，將無法再提供本縣縣民及遊客優質休閒場所，恐影響本

縣之長期觀光資源規劃，故基於本縣發展觀光之施政主軸，參加人樂觀其成三方契約之續約。

6、優先承租權、優先承購權、優先購買權之特性：

(1)優先承租權：

所謂優先承租權，乃指約定標的物出租時，權利人有依同樣條件優先承租之權而言，所謂同樣條件，則係與第三人訂立租約時之條件，租金為租賃契約之重要條件，出租人固有將此條件通知優先承租權人之義務，如優先承租權人未表示依此條件承租時，出租人尚不負與優先承租權人訂立租約之義務，雙方間之租賃關係，尤無從認已合法成立（最高法院56年台上字第672判例意旨參照）。「優先承租權之主張，必在出租人欲將標的物出租時，具有一定條件資格者始有主張依同樣條件優先承租之可言，本件被上訴人並無出租系爭土地之計畫，上訴人主張優先承租，進而訴請確認就其系爭土地有優先承租權，亦無可取」（最高法院86年度台上字第2205號判決意旨參照）。

(2)優先承購權：

①按「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」土地法第34條之1第4項定有明文。

②土地法第34條之1第4項規定共有人出賣應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，其立法意旨無非為第三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承購權，簡化共有關係（最高法院72年台抗字第94號判例意旨參照）。從而該條項規定之優先承購權係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言（最高法院65年台上字第853號判例意旨參照）。又土地優先購買權之行使，須以共有人有效出賣其應有部分與第三人為基礎，苟共有人與第三人間之出賣行為根本無效，亦即自始不存在，則所謂優先購買權即無從發生（最高法院65年台上字第2113號判例意旨參照）。詳言之，土地法第34條之1第4

項所稱之優先承購權，乃基於該法律規定，對於出賣共有土地或建築改良物共有人而生「先買特權（先買權）」之形成權，一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人按其與第三人約定之「同樣條件」補訂書面契約。易言之，該權利係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而言。因此，出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權人必須均表示接受，始得謂為合法行使優先承購權；倘有部分不接受或擅加變更買賣條件時，自不得稱之。又強制執行法上之拍賣應解釋為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位為出賣，故於執行法院拍賣二筆以上共有土地或建築改良物之情形，若經執行法院代債務人（出賣之共有人）定合併拍賣之條件，並經拍定人依該條件標買，主張優先承購權之他共有人自應為合併購買之表示，始得認其已依上開「同樣條件」之趣旨合法行使優先承購權（最高法院100年度台上字第432號判決意旨參照）。

(3)優先購買權：

①土地法第104條：

按「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。」、「前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。」土地法第104條定有明文。土地法第104條第1項係指房屋與基地分屬不同之人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在之情形而言（最高法院69年台上字第945號判例意旨參照）。旨在使基地與基地上之房屋合歸一人所有，以盡經濟上之效用，並杜紛爭，如基地承租人於

基地上根本未為房屋之建築者，當無該條規定之適用（最高法院65年台上字第530號判例意旨參照）。所謂「依同樣條件優先購買」，係指在買賣條件如買賣標的、範圍、價金、付款方式、瑕疵擔保等均相同情形下，承租人得要求優先成為基地之買受人。上開規定之優先購買權，乃成立買賣契約之形成權，其權利之有無，應依行使權利時之狀態認定之...。又承租人必須知悉買賣條件後，始能為放棄優先購買權之表示，倘出賣基地之出租人，未為與買賣契約同樣條件之通知，縱承租人知悉出賣事實而未為購買之表示，仍不得視為其放棄優先購買權（最高法院106年度台上字第1263號判決意旨參照）。則必該優先購買權人，於接到出賣人以與買賣契約內容（如買賣標的、範圍、價金及付款方法等）同條件之通知後，未於10日內表示者，其優先購買權始視為放棄（最高法院103年度台上字第2477號判決意旨參照）。

②民法第426條之2：

按「租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。」、「前項情形，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄。」、「出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人。」。次按「民法第四百二十六條之二及土地法第一百零四條所定之『基地承租人之優先承買權（優先購買權）』，係基於各該法律之規定，對『基地出賣人』而生『先買特權（先買權）』之形成權，此項優先承買權對出賣人具有相對之物權效力，承租人一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，亦即請求出賣人按其與第三人約定之同樣出賣條件補訂書面契約。是以上揭二條文所稱之『出賣條件以書面通知』及『出賣通知』者，係專指『出賣人』將同樣出賣條件（

諸如買賣標的、範圍、價金、付款、瑕疵擔保等是）對優先承買權人而為通知而言，不包括買受該基地第三人之通知在內，此觀民法第四百二十六條之二第二項增訂『前項情形，『出賣人』應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後十日內未以書面表示承買者，視為放棄」，並於第三項增設「『出賣人』未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人』，暨土地法第一百零四條第二項規定「前項優先購買權人，於接到『出賣通知』後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄。『出賣人』未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人』等文字，並參照八十八年四月二十一日增訂民法第四百二十六條之二及六十四年七月二十四日修正土地法第一百零四條規定時，所揭櫫「為達到使用與所有合一之目的，促進物之利用並減少糾紛，爰參照土地法第一百零四條規定，增訂本條』及『為保護現有基地或房屋所有權人、承租人或其他合法使用人之權益』之立法意旨自明。」（最高法院99年度台上字第1699判決意旨參照）。

(4)綜上，無論是優先承租權、優先承購權或優先購買權等「優先權」，係以出租人或出賣人欲出租或出賣，並與第三人約定一定條件之租約或買賣契約，具一定條件之人始有依同樣條件優先承租或優先承買之權。

7、綜上，由簽訂系爭契約之緣由及歷程觀察，台開公司早於77年間即與參加人合作開發光華工業區，嗣於97年間前開二人則開始洽談光華工業區外東側土地景觀改善計畫，相關單位並於97年11月19日、98年1月19日召開「花蓮縣光華工業區外東側土地景觀改善計畫」協調會議，就使用臺東農場管有土地部分，依「合作經營」方式取得土地。經台開公司提出使用計畫書，經參加人於98年7月1日核定後，由台開公司依計畫辦理美化景觀事宜及後續維護管理，參加人則做為需地機關，分別向國產署及臺東農場辦理洄

瀾灣美化計畫用地申請撥用作業，及協助台開公司辦理洄瀾灣美化計畫之各項行政作業及協調相關事項，並做為各行政機關間之辦理窗口。而就簽訂契約之方式，台開公司為避免因公開招標衍生不確定性，原請參加人同意委由「台開公司」與「臺東農場」簽訂委託經營契約後函報參加人備查，參加人亦同意此方案，然臺東農場於99年4月22日函有關洄瀾灣美化計畫需用土地，請「參加人」逕與「臺東農場」辦理委託經營契約，以符政府採購法相關規定，對於簽約之當事人有不同意見。嗣經兩造及參加人99年4月26日共同會商結果，始同意採三方契約書方式簽訂。系爭契約書前言亦載明參加人及台開公司因洄瀾灣美化計畫而與臺東農場協商，由臺東農場提供系爭土地，委託台開公司經營，改善美化該地區環境景觀，而由台開公司依洄瀾灣美化計畫繼續執行環境美化、景觀改善及後續維護管理作業。則系爭契約乃是為執行洄瀾灣美化計畫而簽訂，有其公益目的，而台開公司為執行洄瀾灣美化計畫相關費用則由台開公司負責，計入光華樂活創意園區開發成本，依系爭契約第4條之約定，台開公司除應繳付經營權利金及履約保證金外，有關受託經營土地發生之作物等一切相關費用、耕作需要之土地整理等費用、受託經營生產所得農作物收益衍生之稅賦雜費等費用均由台開公司負擔，從而系爭契約顯非單純之租賃契約，本即無優先承租權之適用。且系爭契約係為執行洄瀾灣美化計畫而簽訂，又屬三方契約性質，洄瀾灣美化計畫目前仍由台開公司執行，參加人並未委託第三人執行，且該計畫仍未終止，除台開公司外，根本不可能有第三人符合資格條件，而能與臺東農場及參加人依「原合約條件」簽訂契約，從而系爭契約第19條之性質與前開優先承租權、優先承購權、優先承買權等優先權之性質並不相同，即不能依優先權之內涵解釋，系爭契約第19條條文中之「優先」，並無「優先權」之意，從而臺東農場就系爭契約第19條之解釋，並無理由。

則系爭契約第19條之真意，應為倘台開公司在受託經營期間，無逾期給付經營權利金，且無其他違約情事時，台開公司即得依系爭契約之條件續約，此時亦非在符合前開條件時，即「強制」續約，而是台開公司仍得選擇是否續約，而臺東農場則不能拒絕續約，如此才能保障洄瀾灣美化計畫之持續推動及執行，不會因臺東農場在契約期滿時，有選擇不再續約之權利，而使具公益性質之洄瀾灣美化計畫因臺東農場主觀意願受阻，以符合簽約目的。然倘台開公司在受託經營期間，有逾期給付經營權利金以外之違約情事，台開公司即喪失續約之權利。

（三）台開公司於受託經營期間有違約情事，而不得續約：

1、按系爭契約書第7條（土地使用限制）約定：「本契約土地限作種植農作物、農業設施或景觀設施使用，丙方受託經營生產而使用本契約土地，不得妨礙阻撓相鄰其餘農場土地現有農、水路之功能。且於不變更地形、地貌且經地方主管機關核准後始得進行整地。其地上石礫及所挖掘之土方、砂石屬甲方所有，丙方不得運出或出售，並應依甲方指定之地點及方式堆置，如需填土時，應以無污染之土壤回填之，所發生費用概由丙方負責。如丙方需依法洽相關主管機關申請前述相關建物或設施使用時，甲方應無條件配合出具土地使用同意等相關證明文件。」。

2、臺東農場主張系爭馬廄若通過主管機關農業設施之許可，應屬於固定農業設施之畜牧設施，僅得依原申請核定之計畫作為畜牧設施使用，不得另作他用，然台開公司擅自將馬廄改建為「餐廳」，顯然已超出原先核定計畫之畜牧設施使用範圍，而違反系爭契約第7條關於土地用途限制之約定（見本院卷七第248至254頁）。台開公司則辯稱：馬廄作為農業設施主要提供有機農作集貨、包裝、整理等農務作業場所，兼作原住民原生種農產品推廣場所、員工用餐及教育訓練場所、各機關團體觀摩學習場所（見原審卷第150、151頁）。

3、農業設施、畜牧設施之相關法令規定：

(1)農業發展條例：

①農業發展條例第3條第12款規定：「農業使用：指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、森林、養殖、畜牧等使用者，視為作農業使用。」

②同條例第8之1條第2項：「農業用地上興建有固定基礎之農業設施，應先申請農業設施之容許使用，並依法申請建築執照。但農業設施面積在四十五平方公尺以下，且屬一層樓之建築者，免申請建築執照。本條例中華民國九十二年一月十三日修正施行前，已興建有固定基礎之農業設施，面積在二百五十平方公尺以下而無安全顧慮者，得免申請建築執照。」。

(2)申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法：

①申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第3條規定：「本辦法所稱農業設施之種類如下：一、農作產銷設施。二、林業設施。三、自然保育設施。四、水產養殖設施。五、畜牧設施。六、休閒農業設施。七、綠能設施。」

②同辦法第5條：「申請農業用地作農業設施容許使用，經審查合於規定者，直轄市或縣（市）主管機關應核發農業用地作農業設施容許使用同意書。」

③同辦法第13條第1項：「農作產銷設施分為下列各類：一、農業生產設施：指供農業直接生產及經營之設施。二、農機具設施：指供存放農機具或農業機械設備使用之設施。三、農產運銷加工設施：指供放置集貨、包裝、儲存、冷凍（藏）、加工及批發市場等設備及作業場所之設施。四、農事操作及管理設施：指供農業生產管理或作為農事管理之操作空間之設施。五、農田灌溉排水設施：指供農田灌溉排水有關之設施。六、其他農作產銷設施：指供與農業經營使用有關之設施。」。

④同辦法第23條第1項：「畜牧設施分為下列各類：一、養畜設施：指供飼養家畜生產及經營所需之設施。二、養禽設施：指供飼養家禽生產及經營所需之設施。三、孵化場（室）設施：指供專用孵化經營所需之設施。四、青貯設施：指供專用生產青貯料所需之設施。五、禽畜糞尿資源化設施：指將禽畜糞尿肥料化、能源化或材料化所需之設施。」

⑤同辦法第33條第1項：「依本辦法取得農業用地作農業設施容許使用者，應依原核定之計畫內容使用，並不得作為住宅、工廠或其他非農業使用。但經核准工廠登記之農業設施，不在此限。」

(3)國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點：

①國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點第3點：「農業設施之種類如下：（一）農作設施。（二）林業設施。（三）養殖設施。（四）畜牧設施。」。

②同要點第11點：「國有出（放）租耕地自始即約定得由承租人作畜牧設施使用或經執行機關同意承租人作畜牧設施使用，且承租人已依約定作畜牧設施使用者，係屬自任畜牧使用，無違背租約約定。自始即約定得由承租人作畜牧設施使用者，承租人應依本要點規定補辦申請手續。」

4、台開公司興建系爭馬廄之歷程觀察：

(1)台開公司於100年6月間提出系爭計畫修訂版（本院卷二第21至28頁）。有關變更內容部分，就土地使用內容而言，原計畫將基地劃分為三個使用活動區：入口廣場區、停車空間、觀光農耕花卉區、陽光草坪及四季花海、環線步道、休憩活動廣場、祭典及多功能草坪。系爭計畫修訂版之變更，在原規劃理念下，調整祭典及多功能草坪功能，增加「景觀生態池」及「馬場」等規劃。關於馬場部分，因計畫區南側原規劃之祭典及多功能草坪與吉安鄉公所規劃之海祭廣場具高度相關性，因此擬修訂規劃並引進馬場構想。馬場規劃主要包含馬房、管理室、飼料倉儲室、資料

處理室、馬道等使用。畜牧設施實際使用以提送相關單位申請使用許可、建造等核准內容為準（見本院卷二第25頁）。從洄瀾灣美化計畫土地使用計畫圖與系爭計畫修訂版變更後土地使用計畫圖兩相比較，有關馬廄部分，乃是系爭計畫修訂版始提出，原有之洄瀾灣美化計畫並未包含此部分（見本院卷二第26、27頁）。。

(2)參加人於100年6月22日以府建商字第10000104678號函台開公司，有關台開公司函送系爭計畫修訂版，參加人原則同意備查，然申請馬房、飼料倉儲室及馬隻飼養頭數超過20頭以上，應依相關規定提出申請（見本院卷一第193頁）。

(3)台開公司即於100年7月27日以100營運工業字第001161號函臺東農場（副本送參加人），為辦理洄瀾灣美化計畫，要在海濱段844地號土地施作「農業設施」，請出具土地使用同意證明書（見原審卷第156頁）。

(4)臺東農場於100年8月25日即以花農產字第1000001697號函檢附土地使用同意書（見原審卷第161、162頁）。而土地同意使用證明書同意使用之土地為海濱段844地號土地（見原審卷第162頁），即系爭馬廄坐落之土地（見原審卷第15至21頁）。

(5)台開公司於101年10月30日以101營造部字第002766號函臺東農場再次請臺東農場核發土地使用同意書，並於101年11月19日以101營造部字第002889號函臺東農場，檢送臺東農場所要求之洄瀾灣美化計畫農業設施位置規劃及設計圖各乙份，請臺東農場核發土地使用同意證明書（見原審卷第163至175頁；本院卷三第175至182頁），其中更明確包含畜舍之設計圖（見原審卷第171至175頁；本院卷三第178至182頁）。

(6)經臺東農場於101年11月22以花農產字第1010002688號函，檢附土地使用同意書予台開公司，載明台開公司擬在海濱段844地號土地新建農業相關設施，土地面積共3,398.6

3平方公尺，經臺東農場同意，發給土地同意使用證明書，憑向主管機關申請作「農業設施」容許使用（見原審卷第176、177頁、本院卷三第183頁）。

(7)依花蓮縣政府103年4月11日花建使照字第103C0153號使用執照，起造人為台開公司，建築地點為○○段000地號土地，門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○路○○○號，構造種類為鋼骨或鋼骨混合造，主要用途為：畜牧設施（養畜設施、其他畜牧設施），地上1層3幢4棟1戶，畜牧設施（畜舍）結構上亦包含「畜欄」、飼料調配設施（見本院卷四第152至163頁），竣工日期為103年2月27日。從而臺東農場所同意施作之農業設施，即為系爭馬廄。

(8)台開公司復於103年9月12日以103營運工業字第002462號函臺東農場，系爭契約土地，其中海濱段844、843及823地號為農業設施，請臺東農場核發土地使用同意書，並提出農業設施新建工程設計圖（見原審卷第178至189頁），其中包含3棟畜牧設施及蓄水塔工作架之設計（見原審卷第181、182、188、189頁）。而增加海濱段843、823地號土地上興建農業設施，即其他畜牧設施。

(9)經臺東農場於103年9月19以花農產字第1030004003號函，表示有關台開公司為辦理洄瀾灣美化計畫，需在海濱段844、843及823地號增設整體景觀美化相關設施工程案，臺東農場原則同意，請逕向權責機關申請辦理（見原審卷第190頁、本院卷三第22頁）。

(10)綜上，台開公司設置系爭馬廄，屬農業發展條例第8之1條第2項所示興建有固定基礎之農業設施，業臺東農場同意，出具土地使用證明書，且取得花蓮縣政府核發之使用執照，主要用途為：畜牧設施（養畜設施、其他畜牧設施）。從而臺東農場所同意施作之農業設施，具體而言為「畜牧設施」。

5、台開公司申請設置「洄瀾灣開心農場」休閒農場，未經臺東農場同意，而無從設置餐飲設施、農產品與農村文物展

示（售）及教育解說中心：

(1)台開公司於104年1月22日以104營運工業字第000221號函臺東農場，為辦理洄瀾灣美化計畫暨提昇土地效益，促進地方繁榮等作業需要，擬於海濱段823等12筆土地，設置休閒農場及相關設施，請臺東農場同意並核發作為「洄瀾灣開心農場」休閒農場之籌設、興辦事業計畫、申請容許使用及申請變更編定使用之同意書，並提出「洄瀾灣開心農場休閒農場開發計畫申請書」一份（見原審卷第470至476頁）。依「洄瀾灣開心農場休閒農場開發計畫申請書」各項休閒農業設施，包含住宿設施、餐飲設施、農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心等（見原審卷第474頁背面、第475頁）。

(2)臺東農場於104年2月5日以東農產字第1040000496號函台開公司及參加人，有關洄瀾灣美化計畫作業需要，申請設置「洄瀾灣開心農場」乙案，臺東農場礙難同意。並說明系爭契約案，業經輔導會核示①有關改善景觀綠美化經營部分與輔導會事業目的不符；②興建馬廄建物，建造執照未以臺東農場名義為起造人等缺失；③本委營案不符續約要件，合約到期後重新辦理招標，相關設施請拆除恢復原貌（見原審卷第321頁）。

(3)臺東農場於104年6月30日以東農產字第1040002928號函台開公司（副本送參加人），有關台開公司申請海濱段823地號等12筆土地，擬設置「洄瀾灣開心農場休閒農場」案，臺東農場礙難同意。並說明系爭契約業經輔導會函示契約內容前後矛盾、經營項目不符事業目的等缺失，核示俟契約屆滿後不再續約，土地收回重新辦理招標（見原審卷第322頁）。

(4)從而台開公司申請設置「洄瀾灣開心農場」休閒農場，未經臺東農場同意，自無從設置餐飲設施、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心。

6、綜上所述，台開公司於98年6月提出「花蓮樂活創意園區

毗鄰地區──洄瀾灣左岸景觀美化計畫非都市土地許可使用計畫書」，該計畫書並未包含生態池及馬廄等設施，台開公司興建系爭馬廄，其所依據者乃是系爭計畫修訂版，已如前述，而臺東農場對此則表示同意，並出具土地使用同意書，足徵臺東農場乃是知悉系爭計畫修訂版，不因台開公司及參加人未將系爭計畫修訂版送達臺東農場，而影響系爭契約之效力。而嗣後台開公司申請設置休閒農場乙案，既經否准，台開公司關於系爭馬廄之使用，即應回歸系爭契約第7條，限作經核准之農業設施（具體而言，係畜牧設施）使用，而不得將系爭馬廄改經營餐廳，或作為農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心，若有違反，即屬違反系爭契約第7條之約定。

7、由以下之證據資料，台開公司就系爭馬廄部分，顯然超出系爭契約限定作為農業設施（畜牧設施）使用，而違反系爭契約第7條土地用途限制之約定：

(1)台開公司新天堂樂園-洄瀾灣開心農場臉書粉絲專頁，顯示104年6月20日系爭馬廄，在洄瀾灣日出節，作為餐廳使用（見本院卷三第79、80頁、本院卷四第43、45頁）。

(2)翔飛點心小棧於104年6月27日轉貼自台開公司新天堂樂園-洄瀾灣開心農場臉書網頁，稱「我家對面紅瓦屋的分店～嘻嘻好近喔，要ㄔ美食的趕快來」、「令人吮指銷魂的隱藏版美食傳奇，正在花蓮洄瀾灣的Moli屋上演」（見本院卷四第47頁）。

(3)台開公司新天堂樂園-洄瀾灣開心農場臉書粉絲專頁，104年7月12日貼文顯示「Moli屋的主廚鳳姊，拿著剛採收回來的紅藜，準備要作什麼好菜呢？」，照片背景為系爭馬廄改建後之餐廳（見本院卷四第49頁）。

(4)台開公司新天堂樂園-洄瀾灣開心農場臉書粉絲專頁，104年7月19日貼文及影片顯示「精於印加傳統樂器的安地斯樂團，在洄瀾灣的隱藏版美食餐廳Moli屋演唱、祈福」，表演的地點在系爭馬廄改建後之餐廳（見本院卷四第51頁

）。

(0)TIDCLive幸福力情報臉書粉絲專頁於104年8月6日貼文「洄瀾灣隱藏版餐廳《牡?屋》的負責人兼大廚鳳姐，創作力源源不絕」，照片在系爭馬廄改建後之餐廳內拍攝（見本院卷四第53至57頁）。

(6)台開公司網站，於104年11月3日貼文，其中記載「洄瀾灣園區更有原住民料理美食──牡?屋（Moli），可以在園區休閒，認識原住民植物，享用原住民美食料理（見本院卷四第59至65頁）。

(7)台開公司新天堂樂園-洄瀾灣開心農場臉書粉絲專頁，104年12月23日貼文照片顯示將系爭「馬廄」進行聖誕節布置（見本院卷四第67頁）。

(8)經原法院於105年12月26日至現場履勘，臺東農場訴訟代理人即表示就臺東農場所稱之馬廄一，建物上有門牌號碼，且內設有冷氣及流理台，對照馬廄二之外觀，可見訴訟前確實非做農牧用途使用（見原審卷第202頁背面、第210至213頁）。而由前開照片可明顯查知，有關設計圖上畜欄等設施並未裝設，或裝設後全被拆除，屋頂上並有空調、電風扇及垂吊之燈具，客觀上亦與「畜牧設施」迥然不同。

(9)就臺東農場於原審民事準備（二）狀二主張台開公司係以興建畜牧設施為由向台東農場申請核發土地使用同意書，然A、B棟馬廄內部已陳設桌椅而為景觀餐廳之樣貌，顯與馬廄畜牧設施之用途不符，且非與農業生產有關等記載，台開公司訴訟代理人亦自承，作為餐廳使用等情（見原審卷第196頁）。

(10)綜上所述，由系爭馬廄已無畜欄等設施，內部裝潢則裝設木質地板、空調、電風扇、燈飾，客觀上顯非前開工程設計圖、使用執照所示之畜牧設施（養畜設施、其他畜牧設施），難以作為農業發展條例第3條第12款所示實際供畜牧之農業使用。而就實際使用上，自104年6月20日起至同

年12月23日止，系爭馬廄則多次供餐飲服務，甚至在台開公司新天堂樂園-洄瀾灣開心農場臉書粉絲專頁等網站，顯示所謂隱藏版美食餐廳名稱「牡?屋」（Moli），及負責人及主廚「鳳姊」，顯已超出畜牧設施、農業設施之使用限制甚遠，更與是否收費，有無招牌、菜單無涉。至於台開公司雖辯稱為推廣花蓮當地農產品、景點而舉辦特定活動時，方將系爭馬廄作為臨時性、單次性之活動產所，仍係作為農業設施使用云云，然台開公司申請設置休閒農場乙案，既經否准，自不得在系爭馬廄作為餐飲服務、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心之用途，仍無解於其等違反系爭契約第7條土地使用限制之客觀事實。

8、台開公司於受託經營期間既有違反系爭契約第7條土地使用限制之違約情事，依系爭契約第19條及前開說明，系爭契約期滿，即不得續約。

（四）契約期滿之效力部分：

1、臺東農場得請求台開公司依現況點交返還系爭土地及其上如附圖所示之地上物部分：

(1)契約書相關約定：

①系爭契約書2條第1項（委託經營期間）約定：「自民國99年7月15日至105年7月14日止，為期6年（見原審卷第58頁）。

②系爭契約書第18條第2款（契約期滿或終止之效力）約定：「丙方應於契約期滿或契約終止之當日即交還甲方所提供之土地暨其地上附屬設備設施，另受託經營期間丙方如有搭建任何增添設施、農業設施或景觀設施等，丙方應將租賃標的土地回復原狀返還甲方，但經甲方同意者，得以返還時現況交付予甲方。」（見原審卷第61頁）。

(2)台開公司自105年7月15日起占有系爭土地乃屬無權占有：系爭契約已於105年7月14日期滿，台開公司依系爭契約第19條不能續約，台開公司即不能依系爭契約及續約主張有合法占有權源。台開公司雖主張臺東農場於106年12月29

日發函要求該公司持續實施環境整理等相關事宜，因此自106年12月29日起係屬有權占有云云。惟查：

①本件兩造提起上訴後，臺東農場於106年9月25日以東農產字第1060004664號函台開公司及吉安鄉公所，有關海濱段844等地號因疏於管理造成髒亂一案，以台開公司就系爭契約土地尚未與臺東農場完成點交歸還作業，尚屬行為人，建請儘速環境清潔改善（見本院卷一第128頁）。

②台開公司於106年10月13日以106營運部字第002001號函臺東農場及吉安鄉公所，認因雙方目前訴訟仍在審理中，臺東農場為所有權人，台開公司歉難依所囑清潔環境（見本院卷一第129頁）。

③臺東農場復於106年11月21日以東農產字第1060005282號函台開公司及花蓮縣環境保護局，臺東農場訂於106年11月23日上午9時至現場辦理除草作業，所有環境清潔維護費用，檢討納入求償要件，俾利釐清地上綠美化權責歸屬問題（見本院卷一第130頁）。

④臺東農場再於106年12月25日以東農產字第1060006011號函台開公司，重申台開公司未完成前契約土地點交歸還本場程序，地上物現況持續進行雇工養殖動、植物情形，尚為行為人無庸置疑，不應推諉責任，本案於法院判決確定前應由台開公司持續實施環境整理等相關事宜（見本院卷一第192頁）。

⑤綜上，臺東農場明顯係因認台開公司在訴訟中持續「無權占有」系爭土地，並在其上養殖動、植物，而有環境髒亂問題，而請台開公司持續實施環境整理等相關事宜，顯非認為台開公司有權占有，而要求其在系爭土地上維護系爭土地之水土保持、環境保育及清潔目的，自不能倒果為因，認臺東農場乃是「委任」台開公司從事除草、農作物種植、清潔等工作，並認兩造間有委任之法律關係，台開公司自106年12月29日起進場，而屬有權占有。台開公司此部分主張，與事實背離甚遠，為無理由。

(3)系爭契約已於105年7月14日期滿，台開公司依系爭契約第19條又不能續約，又未能提出其有合法占有系爭土地之權源，臺東農場即得依系爭契約書第18條第2款請求台開公司交還土地及附屬設施設備，若有搭建設備，並應回復原狀後返還臺東農場，若得臺東農場之同意，則可以現況交付。

(4)臺東農場業已追加先位上訴聲明，請求台開公司依現況點交返還系爭土地及其上如附圖所示之地上物，即可推知臺東農場業已同意台開公司得以現況交付返還臺東農場，從而臺東農場就其先位上訴聲明中，有關「台開公司應將系爭土地及其上如附圖所示斜線部分之所有地上物（即附圖所載各地號使用面積清冊所示管理室、馬廄、水塔及貨櫃、家禽區、植被、水池、木橋、種植區等地上物）返還與臺東農場部分，為有理由，應予准許。

(5)又按「原告於第二審始追加先位之訴，並將第一審之訴改為備位之訴，第二審法院如認先位之訴為有理由，自應將第一審判決（備位之訴部分）廢棄，否則將造成原告先位之勝訴及預備之敗（勝）訴併存之情形，與預備之訴之性質相違背。第一審法院就被上訴人之起訴為被上訴人敗訴之判決，被上訴人不服對之提起上訴，並於原審追加先位之訴，及將第一審敗訴部分「更正」為前揭備位聲明，原審既認被上訴人追加之先位之訴為有理由，卻未廢棄第一審所為之判決，已有未合」（最高法院106年度台上字第1898號判決意旨參照）。查本件乃是臺東農場於第二審始追加先位之訴，而將第一審之訴變更部分內容後，改列為備位之訴，且本院認先位之訴為有理由，自應將第一審判決（備位之訴部分）廢棄，否則將造成臺東農場先位之勝訴及預備之敗（勝）訴併存之情形，與預備之訴之性質相違背，本院自應就原判決關於命台開公司將如附圖所示斜線部分之所有地上物清除，並將土地騰空返還與臺東農場部分廢棄。

2、臺東農場不得請求台開公司將花蓮縣○○鄉○○段○○○○號建物（即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○○路○○○號建物；下稱系爭建物）所有權移轉登記予其：

(1)系爭契約第18條第3款（契約期滿或終止之效力）約定：「丙方遺留之物品，以及受託經營期間丙方自行增設之臨時性設施或地上物等，經甲方通知後10日內未搬遷或拆除者，或因地址不明無法通知者，則視同廢棄物，由甲方逕行處理，或由甲方雇工代為清理拆除，所需費用由丙方負擔，丙方不得提出異議。」（見原審卷第61頁）。

(2)臺東農場雖於先位上訴聲明中另請求台開公司將系爭建物所有權移轉登記予其。然系爭契約第18條第3款乃是約定若台開公司受託經營期間自行增設之臨時性設施或地上物，經臺東農場通知後10日內未「搬遷」或「拆除」者，視同廢棄物，由臺東農場逕行處理，或雇工代為清理拆除，則依文義，並無移轉所有權之約定。就本院於108年9月24日準備程序中問以：此部分請求權基礎為何？臺東農場訴訟代理人則稱：系爭契約第18條第3款是視為廢棄物處理，雖然沒有明文規定沒有包含，但雙方的真意應該包括台開公司應辦理所有權登記予臺東農場等語（見本院卷六第209頁），亦自承無法直接由系爭契約第18條第3款文義請求。

(3)參以103年9月15日修正之「國軍退除役官兵輔導委員會所屬農場辦理委託經營管理作業規定」第5點規定：「委營案契約之經營項目，區分以下類別：（一）第一類：短期作物及苗木培育。但中華民國一百零三年九月十五日前已種植長期作物者，得依現況辦理。（二）第二類：水產養殖。（三）第三類：畜牧養殖。（四）第四類：農產加工及銷售中心。（五）第五類：休閒、觀光。」；第14點規定：「第一類委營案因種植栽培管理需要，除興建溫室外，以設置無固定基礎且與農業生產有關之臨時性設施為原則，並應徵得農場同意，始得設置，期滿時自行清除。」

、「第一類委營案興建溫室，及第二類、第三類委營案，因養殖管理作業需要，有增設固定基礎農業設施之需求時，應由農場審慎評估且簽奉場長同意後，依申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法之規定，向土地所在直轄市、縣（市）主管機關申請，經同意後興建。」、「第四類至第五類委營案，因營運需要，依投資計畫申辦興建固定設施，應先經農場同意後，並以農場為起造人，依規定向地方政府申請興建。」、「前二項固定設施興建期間，農場應派員監督，如有違反規定情形，應儘速依契約規定處理。」亦未有第三類畜牧養殖所增設農業設施，於期滿後所有權即歸農場所有之規定。

(4)綜上，依系爭契約第18條第2款，於系爭契約期滿後，臺東農場固可以請求台開公司現況返還系爭土地及其上地上物，然並無請求就台開公司所有系爭建物之所有權請求移轉之請求權，其此部分請求，自無理由，應予駁回。至臺東農場於民事言詞辯論意旨（二）狀主張「前開條款之真意為台開公司願意無償給予臺東農場，臺東農場如同意，即屬民法第406條經臺東農場允受，該條款顯有贈與之性質」（見本院卷七第310頁），除該約款文義無法推導出上開結論外，台開公司亦以民事綜合辯論意旨狀抗辯「系爭契約第18條第2項、第3項之約定並未課予台開公有將建物產權移轉登記予臺東農場之義務，臺東農場此項主張顯然踰越系爭契約第18條第2項、第3項之文義解釋，顯屬無理。」（見本院卷七第205頁），明白拒絕移轉系爭建物。則臺東農場請求台開公司移轉系爭建物登記使生贈與效力云云，顯屬無據。

（五）相當租金之不當得利部分：

1、按無法律上之原因而受有利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條前段定有明文。是依不當得利之法律關係請求返還不當得利者，須以無法律上之原因受有利益，並因而致他人受損害為要件（最高法院106年度台

上字第1226號判決意旨參照）。「故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，是被上訴人抗辯其占有系爭土地所得之利益，僅相當於法定最高限額租金之數額，尚屬可採。」（最高法院61年台上字第1695號判例、90年度台上字第190號判決意旨參照）。無權占有他人之土地，乃無法律上原因，侵害應歸屬他人之權益內容，而可能獲得相當於租金之使用土地之利益，致他人受有損害，為社會通常之觀念，該相當於租金之利益自應以占有之土地範圍及期間作為計算之基礎（最高法院105年度台上字第596號判決意旨參照）。）。

2、按「出租之租金標準：...逕予出租者：1.基地年租金不得低於當期土地申報地價總額乘以百分之五，符合行政院訂頒『國有出租基地租金率調整方案』第二點各款規定者，得按租金額百分之六十計收；房屋年租金不得低於當期房屋課稅現值乘以百分之十。」國有公用不動產收益原則第4點第2項第1款定有明文。又「國有公用不動產被占用，管理機關應依民法第一百七十九條不當得利規定，向占用者追溯收取占用期間之使用補償金，除有民法第一百二十九條規定之時效中斷事由外，自通知日前一月起往前追收最長五年及往後收取至騰空返還日，並得同意免計息分期付款，期數視占用者經濟能力酌情定之。」、「占用期間使用補償金，除第九點規定情形或法令另有規定外，按占用情形參照國有非公用不動產被占用處理要點第七點附表基準計收；或不分占用情形均按該附表項次一基準計收。」各機關經管國有公用被占用不動產處理原則第6點第1項、第7點亦定有明文。臺東農場即依國有公用不動產收益原則第4點第2項第1款、各機關經管國有公用被占用不動產處理原則第6點第1項、第7點，參照國有非公用不動產被占用處理要點第7點附表基準計收，於本案情形，即

以土地每年以當期土地申報地價總額乘以5%計收，房屋每年以當期房屋課稅現值乘以10%計收。而主張台開公司應給付如108年9月20日民事更正聲明書狀附表2-1所示金額（見本院卷六第109頁）。

3、惟按系爭契約乃是因參加人與台開公司合作執行洄瀾灣美化計畫，因此需用臺東農場管理之系爭土地，而由台開公司依據參加人核定計畫內容執行環境美化、景觀改善及後續維護管理作業，有其公益之目的，且乃是經兩造及參加人協商後，始以三方契約方式簽訂，且所簽訂者，乃是「委託經營契約」，而非租賃契約，已如前述。從而台開公司在受託經營期間所應支付者，乃是經營權利金，而非租金。而依94年9月22日制定之「行政院國軍退除役官兵輔導委員會農場辦理合作或委託經營管理作業規定」第6點：「合營案權利金之底價，應參酌該土地租金金額，並考量地區環境、經營項目、作物產值等因素訂定，於簽奉場長同意後，依規定公開招標或辦理議價，並留存相關訪查資料或紀錄備查。」；依103年9月15日修正之「國軍退除役官兵輔導委員會所屬農場辦理委託經營管理作業規定」第8點亦規定「委營案權利金之底價，應參酌該地區土地租金金額，及考量地區環境、經營項目、產值或利潤等因素訂定，並應留存相關訪查資料或紀錄備查。」均非依國有公用不動產收益原則第4點第2項第1款、各機關經管國有公用被占用不動產處理原則第6點第1項、第7點，參照國有非公用不動產被占用處理要點第7點附表基準訂定。則在洄瀾灣美化計畫仍持續推動，台開公司仍負責執行環境美化、景觀改善及後續維護管理作業，並支出費用之情形下，倘台開公司在無契約關係情形下，繼續占有系爭土地，所享有之利益，即應為免支付經營權利金之利益，則相當於租金之不當得利，自應以經營權利金之金額計算。否則會造成系爭土地管理機關對於無權占有者所得請求相當租金之不當得利金額，反而較兩造有委託經營契約關係

時，臺東農場所得請求之金額為高之不合理情形。

4、相當於租金之不當得利金額之計算：

系爭契約經營權利金約定每月為12,356元（依系爭契約第13條約定，計算式：每年148,270元÷ 12個月＝12,356元，小數點後位四捨五入）等情，認台開公司因無權占有所受之利益，即為每月12,356元。從而，臺東農場依上開規定及說明，自得請求台開公司自105年7月15日起至返還系爭土地予臺東農場之日止，按月給付相當於不當得利之租金12,356元，為有理由。

5、原判決之理由，雖與本院認定者略異，結論則屬相同，應予維持。臺東農場依國有公用不動產收益原則第4點第2項第1款、各機關經管國有公用被占用不動產處理原則第6點第1項、第7點，參照國有非公用不動產被占用處理要點第7點附表基準計收，以土地每年以當期土地申報地價總額乘以5%計收，房屋每年以當期房屋課稅現值乘以10%計收，主張台開公司應給付如108年9月20日民事更正聲明書狀附表2-1所示金額，並上訴請求台開公司應再給付臺東農場370,675元及自105年7月15日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，及台開公司應再給付臺東農場2,530,149元及自108年7月1日起至返還土地之日止，按月應再給付66,137元予臺東農場，為無理由，應予駁回。

（六）違約金部分：

1、系爭契約書第20條（違約金）約定：「契約期限屆滿，丙方應即交還如契約所載之土地。如不履行時，除依法訴請返還土地外，丙方應即付甲方懲罰性違約金新台幣44萬4,810元。（懲罰性違約金按每年經營權利金3倍計算）。」（見原審卷第61頁）。

2、臺東農場即依據前開約定，請求台開公司給付444,810元。台開公司則認臺東農場既已獲得相當於租金之不當得利，則其不能使用系爭土地之損害即已受到填補，臺東農場並無其他損害，台開公司自毋須給付任何違約金予臺東農

場，退步言之，原審核減違約金，並無違誤。

3、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。次按契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，均屬於賠償總額預定性之違約金（最高法院108年度台上字第369號判決意旨參照）。又違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由原則之精神，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘債務人之債務已為一部履行或當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院得比照債權人因一部履行所受之利益或參酌當事人所受損害情形，減少違約金（最高法院107年度台上字第1038號、106年度台上字第1367號、103年度台上字第2194號、102年度台上第1606號判決參照）。換言之，約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，為民法第252條所明定，此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人

不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院96年度台上字第1065號、93年度台上第909號、92年度台上第2747號判決意旨參照）。再按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民法第252條以職權減至相當之數額，惟是否相當仍須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準數額（最高法院49年台上字第000號判例、107年度台上字第2102號判決意旨參照）。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額（最高法院79年台上字第1915號判例意旨參照）。且上開核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院51年台上字第19號、79年台上字第1612號判例及82年度台上字第2529號判決意旨參照）。再者，而懲罰性違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償，是約定之懲罰性違約金是否過高，尤應參酌債務人違約之情狀以為判斷（最高法院107年度台上字第1278號判決意旨參照）。

4、經查：系爭契約第20條應為兩造及參加人間就系爭契約期間屆滿後，台開公司應履行返還土地之義務，於台開公司違反此義務時，所約定具懲罰性質並督促台開公司履約返還土地之違約金。然本件台開公司在系爭契約期滿前，即已通知臺東農場及參加人欲續約，而為臺東農場所拒，當時所爭執者，即為台開公司挖掘生態池等行為，是否違反系爭契約第5條、第7條之約定，及系爭契約第19條之性質，有待訴訟釐清。再者，依台開公司與參加人合作之洄瀾灣美化計畫，台開公司仍應在系爭土地上進行執行環境美化、景觀改善及後續維護管理作業，從而台開公司並非明

知其無合法占有權源，猶惡意無權占有系爭土地，則依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益，本院認系爭契約違約金之約定以每年經營權利金之3倍計算懲罰性違約金金額，就本案特殊情形以觀，顯然過高，原審審酌以台開公司既因於契約期間屆滿後仍繼續占用系爭土地，而需支付上開相當於租金之不當得利金額等情，及斟酌一般客觀事實、社會經濟狀況與臺東農場所受損害等各種情況，認違約金之金額應予核減至6分之1即74,135元（計算式：444,810元x 1/6＝74,135元），較為適當，經核並無不合，臺東農場上訴仍主張違約金應依系爭契約第20條計算，台開公司上訴仍主張毋庸給付違約金，均無理由，應予駁回。

（七）台開公司抵銷抗辯部分：

1、按系爭契約書第4條第1款（委託標的之交付及經營收益費用之負擔）約定：「甲方應於丙方繳付經營權利金及履約保證金後10日內，將土地及其附屬設備設施就現狀點交與丙方。如需辦理測量鑑界，費用由丙方自行負擔。因標的土地面積疑義辦理測量時，若測量後誤差達標的土地10%以上，則費用由甲方負擔。點交後如有被侵占等情事，應由丙方自行負擔費用排除之。丙方不得藉故要求延緩本契約第13條、第14條之繳款時間。」（見原審卷第58頁）。

2、台開公司雖主張依前開約定之反面解釋，點交前之占用戶排除係屬臺東農場之責任，故台開公司乃先行代墊排除占有戶崔歷生、廖平林、吳春生、羅福耀等人所需費用合計1,736,270元（台開公司原本請求1,831,370元，即1,736,270元加上違建拆除費95,000元，惟違建拆除費95,000元部分，業經台開公捨棄在案），得依民法第172條、第176條第1項之規定，向臺東農場請求前開費用，並以此金額抵銷臺東農場請求之不當得利債權及違約金云云。

3、適法無因管理之法律見解分析：

(1)法律依據：

①按「未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之。」民法第172條定有明文。

②次按「管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。」民法第176條第1項亦定有明文。

(2)所謂適法無因管理係未受委任，並無義務，而為他人管理事務者，其管理應依本人明示或可得推知之意思，以有利於本人之方法為之；亦即若管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。又現代之法制為鼓勵人類發揮互助之美德，以導正社會冷漠功利之風氣，乃打破曩昔「干涉他人事務為不法」之藩籬，創設無因管理制度，性質上為介乎道德與法律間之折衷產物。因此，凡管理人管理事務，如斟酌一切與本人、管理人及事務之種類、性質等相關情事，客觀上足以認定係有利於本人者，即與民法第176條第1項所規定之「利於本人」之要件相符；至於其管理事務之結果是否確實有利於本人，尚非所問，以免管理人之權利取決於管理結果之成敗，使無因管理制度之規範功能染上射悻色彩（最高法院107年度台上字第136號判決意旨參照）。

(3)惟按「第三人與他人訂定契約而負擔處理本人事務之義務者，如第三人履行其義務而對於本人為給付，其給付行為並不成立無因管理。本件上訴人與訴外人○○建設公司約定，○○建設公司應另成立被上訴人公司管理系爭大樓，為原審確定之事實。倘○○建設公司成立被上訴人公司後，曾與被上訴人訂立契約約定由被上訴人管理系爭大樓，

則被上訴人管理系爭大樓係在履行其與○○建設公司所訂契約債務，其與上訴人間自不成立無因管理。」（最高法院85年度台上字第2362號判決意旨參照）。

4、由農作物補償金、建築物救濟金、額外補償金發放歷程觀之：

(1)系爭契約簽約前處理情形：

①台開公司於98年3月20日以98營運資活字第00590號函臺東農場，檢送洄瀾灣美化計畫使用臺東農場管有土地協商備忘錄，請臺東農場協助鈐印並出具土地使用同意書，該備忘錄即已載明臺東農場協助與現有委託經營戶協商完成土地取得，所需費用納入本園區開發成本（見原審卷第394頁背面）。

②臺東農場於98年4月7日以花農產字第0980000553號函台開公司，原則同意依前開備忘錄協助辦理（見原審卷第399頁）。

③參加人於98年4月20日以府城商字第0980063309號函台開公司，前揭備忘錄參加人原則同意備查，本計畫費用請依實際執行費用核實納入光華樂活創意園區開發成本（見原審卷第410頁）。

④台開公司於98年11月12日以98營運工業字第002654號函參加人，辦理洄瀾灣美化計畫範圍內土地之地上物拆遷補償事宜，為取得旨述計畫範圍內土地之使用權利，檢附土地清冊及地籍示意圖，請參加人協助辦理公私有土地現場查估作業，俾辦理後續相關作業（見原審卷第422頁）。

⑤參加人城鄉發展處（工商管理科）於98年11月18日提出簽呈，主旨：為辦理洄瀾灣美化計畫範圍土地之地上物「拆遷補償」，請派員協助查估作業。說明：為取得本案用地使用權，臺東農場管有土地，依前開備忘錄，台開公司現正進行與臺東農場協商與現有委託經營戶提前終止契約之地上物補償事宜，私有地部分由台開公司負責取得使用權，有關地上物查估部分，請派員協助辦理（見原審卷第

425頁）。

⑥參加人98年12月10日以府城商字第0980210361號函兩造及羅福耀、吳小惠、崔歷生等人，說明為辦理洄瀾灣美化計畫範圍內土地之地上物「拆遷補償」，訂於98年12月18日下午2時30分於現場執行查估作業，請臺東農場派員「協助」（見原審卷第431頁、本院卷七第159頁）。

⑦參加人再於98年12月28日以府城商字第0980221481號函兩造及羅福耀、吳小惠、崔歷生等人，為辦理洄瀾灣美化計畫範圍內土地之地上物「拆遷補償」，訂於99年1月5日下午2時30分於現場執行查估作業（見原審卷第433頁）。

⑧參加人於99年1月5日以府城商字第0990009224號函台開公司，有關台開公司提送洄瀾灣美化計畫範圍內私有土地洽租作業，參加人原則同意以休耕補償（以綠肥計算）基準，並扣除相關施作費用，每年每公頃8萬元計，租期5年，納入光華樂活創意園區開發成本（見原審卷第434頁）。

⑨參加人城鄉發展處（工商管理科）於99年1月21日提出簽呈，載明本案於98年11月18日簽奉一層裁示協助辦理地上物查估作業，並參照「花蓮縣興辦公共工程用地拆遷物拆遷補償救濟自治條例」相關規定，分別於98年12月18日及99年1月5日辦理現場查估，其中臺東農場管有○○段000地號等23筆土地，於參加人辦理第二屆太平洋國際觀光節活動東側，已完成補償費計算作業，補償費共計1,000,466元，擬先辦理補償費發放作業，以利配合觀光節活動場地辦理。本案相關補償費發放作業擬函請台開公司辦理（見原審卷第435頁）。

⑩參加人於99年1月22日以府城商字第0000000000B號函台開公司，檢送參加人辦理洄瀾灣美化計畫臺東農場管有土地農作物補償費清冊2份，本案補償費發放作業，委請台開公司辦理，發放時間及方式請另行通知權利人，請於完成補償費發放作業，檢還補償費清冊（見原審卷第436頁）。

⑪台開公司於99年3月2日以99營運工業字第000418號函參加人，有關台開公司與參加人合作開發之計畫，本計畫土地使用內容或土地處理等相關作業，台開公司均受參加人委託陸續辦理中（見原審卷第437頁）。

⑫參加人於99年3月12日以府城商字第0000000000A號函各業主（副本送臺東農場），位於○○段000、000地號（私有地）及000、000、000地號臺東農場管有土地之農作改良物及其他建築物，參加人業於98年12月18日及99年1月5日辦理農作改良物及其他建築物查估作業完竣，業主對於本案補償事項，如認有錯誤或遺漏，請提出異議。農作改良物及其他建築物位於臺東農場管有土地者，應向該農場繳交5年不當得利後始得領取相關補償費或救濟金。本案補償費發放作業委請台開公司辦理（見本院卷七第164至170頁）。

⑬參加人於99年3月12日以府城商字第0000000000B號函台開公司，說明依據台開公司98年11月12日函及98年12月18日及99年1月5日現場查估結果，檢送洄瀾灣美化計畫農作改良物補償費、其他建築物救濟金清冊予台開公司，說明本案補償費發放作業，委請台開公司辦理，發放時間及方式請另行通知權利人，請於完成補償費及救濟金發放作業，檢還清冊。權利人之農作改良物補償費及其他建築物位於臺東農場管有土地者，應向該農場繳交5年不當得利後始得領取補償費及救濟金（見本院卷一第76頁）。

(2)系爭契約簽約後之處理情形：

①參加人99年12月1日府建商字第0990209634號函兩造、第九河川局及崔歷生、羅福耀、吳春生等人，有關參加人辦理洄瀾灣美化計畫花蓮溪左岸里排水以北河川區域佔用戶建物適法性會勘一案，參加人為辦理旨揭計畫，業已完成地上物查估作業，以99年3月12日函送查估補償費及救濟金清冊予相關權利人，參加人於99年7月15日與臺東農場簽訂土地租約，請臺東農場依土地管有人權責「協助」辦

理占有戶建物排除問題（見原審卷第135頁）。

②台開公司於100年3月14日函參加人，說明本案補償費發放作業，參加人委託台開公司辦理，台開公司業依程序完成補償費發放作業，其中同意具領之權利人為崔歷生及廖平林，不同意具領之權利人為羅福耀、吳春生及吳小惠，並檢還具領之洄瀾灣美化計畫農作改良物補償費、其他建築物救濟金清冊（見本院卷一第77頁）。

③第九河川局於101年7月27日以水九管字第10102003680號函兩造及參加人，依101年7月17日民眾檢舉○○段000、000、000等地號，地上建物「拆除」乙案，該局曾於100年1月25日及5月13日函請臺東農場「拆除」，另佔用戶崔歷生及廖平林業經參加人「核發救濟金」，且已搬遷騰空，請臺東農場於101年9月30日內完成「拆除」，屆時如未清除，該局將依法代履行強制拆除，代履行費用由臺東農場支付，至羅福耀與吳春生兩佔用戶，臺東農場表示與佔用戶訴訟處理中，亦請臺東農場儘速辦理（見原審卷第136頁）。

④臺東農場於101年8月27日以花農產字第10100001000號函台開公司）（副本送參加人及第九河川局），依系爭契約第4條規定，經點交土地後，地上物占用情事應由台開公司負責拆除。台開公司委託經營土地，因尚有地上建物未經許可進行修復及使用，第九河川局通知違反水利法等相關規定，應予拆除，為此，請台開公司依限照辦，倘遭強制拆除回復原狀所生之各項費用及損害，臺東農場將依契約規定向台開公司求償，並請台開公司於101年9月30日前，逕將處理結果通知第九河川局，並副知臺東農場（見本院卷七第171頁）

⑤臺東農場於101年9月21日發函台開公司（副本送參加人及第九河川局），就海○○000、000、000地號國有土地上經第九河川局查告地上建物一案，參加人既依系爭契約協助台開公司協調占用戶崔歷生及廖平林進行搬遷並給付救

濟金完成，惟該案所遺留之地上物仍有侵害臺東農場權益之事實，請台開公司依第九河川局通知，於101年9月30日前拆除，逕將處理結果通知第九河川局，又羅福耀、吳春生兩佔用戶，請依兩造及參加人三方所訂「契約書第4條」規定負責排除，臺東農場將辦理排除情形列為續約與否之必要條件（見原審卷第79至81頁、第480頁背面）。

⑥台開公司於101年9月24日以101營運工業字第002400號函，因本案開發主體係參加人，台開公司隸屬受託開發單位，有關本案土地上建物拆除乙節，業於101年9月13日函請參加人裁示是否進行拆除作業，為此台開公司俟參加人裁示後再據以辦理後續相關作業（見原審卷第481頁）。

⑦臺東農場於101年9月26日以花農產字第1010002227號函台開公司（副本送參加人及第九河川局），表示系爭契約書第4條經點交土地後如有被侵占等情事應由台開公司自行負擔費用排除之，且經第九河川局查告為民眾檢舉之違法案件，自無須依參加人裁示辦理之必要，應予釐正敘明。請台開公司儘速依契約相關規定負責辦理（見原審卷第451頁背面、第452頁）。

⑧第九河川局於102年6月21日以水九管字第10250047000號函參加人及臺東農場，有關占用戶羅福燿及吳春生之地上建物拆除及後續處置之相關權責歸屬，因參加人與臺東農場認知不同，仍請參加人再洽詢臺東農場儘速釐清相關權責後，妥為後續處理（見原審卷第141頁）。

⑨參加人於102年7月2日以府建商字第1020116070號函台開公司（副本送第九河川局及臺東農場），原占用戶崔歷生及廖平林之建物，業已拆除完成，惟占用戶羅福耀及吳春生之建物，仍尚未拆除，請臺東農場本於公有管理者地位卓處，參加人靜待臺東農場處理（見原審卷第142頁）。

⑩臺東農場於102年7月5日以花農產字第10200001572號函參加人及台開公司，說明依系爭契約第4條規定立意，係為保障土地所有權人既有權益並規範委託經營戶應盡善良使

用人管理責任。參加人與臺東農場簽訂三方委託經營契約前，未待排除占有，即於98年12月18日及99年1月5日逕依「花蓮縣興辦公共工程用地拆遷物拆遷補償救濟自治條例」，而協助台開公司協調補償案內多年違法佔用戶進行搬遷並給付救濟金，以排除占有情事，惟並未完成，況訂立三方契約並以現況點交土地至今已隔多年，現以尚有2戶不符補償標準云云，再請臺東農場卓處，有違簽約當時誠信及常理，本案仍請台開公司妥處為宜，否則將俟105年7月14日契約期滿後收回土地再行處理（見原審卷第143頁、本院卷七第162、163頁）。

⑪台開公司於102年8月12日以102營運工業字第001531號函臺東農場（副本送參加人及第九河川局），有關海濱段835、836、837等地號土地地上物拆除及後續處置計畫，認因前開土地非該公司所有，羅福耀及吳春生之地上物未拆除乙節，倘獲臺東農場及參加人同意進行拆除作業，台開公司當配合處理，所需拆除費用納入光華樂活創意園區開發成本（見本院卷七第173頁）。

⑫吳春生於000年00月00日領取農作補償金5,677元及額外補償金144,323元，合計15萬元（見本院卷一第84、85頁）；羅福耀於102年10月23日領取農作補償38,157元及額外補償金291,843元，合計33萬元（見本院卷一第86、87頁）。

(3)綜合上述，可知早在98年3月間，台開公司即已提出洄瀾灣美化計畫使用臺東農場管有土地協商備忘錄，載明由臺東農場協助與現有委託經營戶協商，提前終止契約完成土地取得，地上物及拆遷補償費，則納入光華樂活創意園區開發成本，該備忘錄經臺東農場及參加人同意，台開公司即請參加人協助辦理土地現場查估作業，參加人即參照「花蓮縣興辦公共工程用地拆遷物拆遷補償救濟自治條例」於98年12月18日及99年1月5日辦理現場查估，並製作洄瀾灣美化計畫農作改良物補償費、其他建築物救濟金清冊，

委託台開公司辦理補償費發放作業。洄瀾灣美化計畫農作改良物補償費耕作人有崔歷生、廖平林、羅福耀及吳春生，其他建築物救濟金清冊則有羅福耀。從而在系爭契約簽訂之前，台開公司及參加人即因辦理洄瀾灣美化計畫，而進行補償金之查估、製作清冊等事宜，發放之對象，即為台開公司主張抵銷之占用戶崔歷生、廖平林、吳春生、羅福耀，且在系爭契約簽訂前，即已發放廖平林之額外補償金5萬元等部分（見本院卷一第82、83頁）。則台開公司支付排除占用戶所需費用，乃是為開發光華樂活創意園區及執行洄瀾灣美化計畫，顯係為處理「自己」事務，而非為他人即臺東農場管理事務。而縱認前開費用乃是參加人依據「花蓮縣興辦公共工程用地拆遷物拆遷補償救濟自治條例」而製作清冊，且參加人為需地機關，前開排除占用戶所需費用，實際上應由公部門即參加人支付，而非由私人即台開公司支付，台開公司發放前開費用，亦係基於與參加人合作洄瀾灣美化計畫，受參加人之委託而履行其契約債務，經核均與適法之無因管理要件有間。而在簽訂系爭契約後，參加人亦係函請臺東農場「協助」辦理占有戶排除問題，而非改由臺東農場負責。台開公司並於簽約後將崔歷生之費用發放完畢，並說明羅福耀及吳春生不願領取補償費等費用。嗣因遭民眾檢舉，第九河川局因此要求兩造及參加人拆除羅福耀及吳春生之地上物，臺東農場即表示依照系爭契約第4條，台開公司應負責拆除，參加人則認應由臺東農場以管理者地位處理，則有關占用戶羅福耀及吳春生之地上物拆除及後續處置相關權責歸屬臺東農場及參加人認知不同，嗣台開公司於102年8月間則表示倘臺東農場及參加人同意進行拆除作業，台開公司願意配合，且相關費用納入光華樂活創意園區開發成本，並於102年10月間，將羅福耀及吳春生之補償金發放完畢，從而台開公司發放前開補償金，既自己主張將費用納入園區開發成本，縱使在系爭契約簽訂後，仍然是處理「自己」事務

，而非為他人即臺東農場處理事務，仍與適法之無因管理構成要件有間。

5、小結：台開公司依民法第172條、第176條第1項之規定，向臺東農場請求排除占有戶崔歷生、廖平林、吳春生、羅福耀等人所需費用合計1,736,270元，並以此金額抵銷臺東農場請求之不當得利債權及違約金，為無理由。

七、本件事證已臻明確，至於未論述之爭點、兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要。

八、綜上所述，原審為台開公司敗訴部分，並無不合，台開公司上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又臺東農場於本院追加先位之訴，就台開公司應將系爭土地及其上地上物依現況返還部分，為有理由，應予准許，並應將改列為備位之訴，有關原判決命台開公司將如附圖所示斜線部分地上物清除，並將土地騰空返還臺東農場部分廢棄。另臺東農場上訴及其餘之訴部分，則無理由，應予駁回。

據上論結，應依民事訴訟法第449條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　31　　日

民事庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　廖曉萍

法　官　張宏節

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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　　12　　月　　31　　日

書記官　蔣若芸

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。