

臺灣高等法院民事判決

107年度重上字第83號

上訴人

即反訴原告 唐杰廣告企業有限公司

法定代理人 林杰

上訴人 陳琦殷

上二人

訴訟代理人 何婉菁律師

謝政恩律師

被上訴人

即反訴被告 國軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管理處

法定代理人 鄭仰生

訴訟代理人 周建才律師

上列當事人間請求遷讓房地等事件，兩造對於中華民國106年11月16日臺灣宜蘭地方法院105年度重訴字第44號第一審判決各自提起上訴，上訴人國軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管理處並為訴之撤回、擴張、追加，上訴人唐杰廣告企業有限公司提起反訴，本院於108年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

唐杰廣告企業有限公司、陳琦殷之上訴駁回。

唐杰廣告企業有限公司應再將附圖一所示編號(二)之格柵置物箱、編號(三)、(四)、(五)之鐵皮屋、編號(六)6A及6B之鋼鐵造停車棚、編號(八)之採光罩、編號(十)、(十一)、(十二)、(十三)之鋼鐵造建物、編號(十四)之鋼鐵造入口雨棚、編號(十五)之木造平臺及編號(十六)之木柵欄圍牆，遷讓返還國軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管理處。

國軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管理處追加之訴及假執行之聲請均駁回。

唐杰廣告企業有限公司之反訴及假執行之聲請均駁回。

本判決第二項，於國軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管理處以新臺幣伍拾伍萬元為唐杰廣告企業有限公司供擔保後，得假執行，唐杰廣告企業有限公司以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為國

01 軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管理處預供擔保，得
02 免為假執行。

03 第二審訴訟費用關於唐杰廣告企業有限公司、陳琦殷上訴部分，
04 由唐杰廣告企業有限公司、陳琦殷連帶負擔。

05 國軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管理處擴張之訴訴
06 訟費用，由唐杰廣告企業有限公司負擔。

07 國軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管理處追加之訴訴
08 訟費用，由國軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管理處
09 負擔。

10 唐杰廣告企業有限公司反訴訴訟費用由唐杰廣告企業有限公司負
11 擔。

12 事實及理由

13 甲、程序部分：

14 一、按「訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255
15 條第1項第2款至第6款情形，不在此限」、「訴狀送達後，
16 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
17 ，不在此限……二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減
18 縮應受判決事項之聲明者」、「原告於判決確定前，得撤回
19 訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同
20 意」，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3
21 款、第262條第1項，分別定有明文。次按於第二審提起反訴
22 ，非經他造同意，不得為之；但就同一訴訟標的有提起反訴
23 之利益或就主張抵銷之請求尚有餘額部分，有提起反訴之利
24 益者，不在此限，民事訴訟法第446條第2項第2款、第3款亦
25 有明文。查國軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管
26 理處（下稱森保處）於原審主張兩造間之合作經營契約期滿
27 終止，唐杰廣告企業有限公司（下稱唐杰公司）仍無權占有
28 租賃物，爰請求唐杰公司將原判決附圖一所示編號(一)至(六)之
29 地上物拆除清空至水泥磚造部分，並將附圖二所示之紅線粗
30 體虛線區域範圍內土地遷讓返還予森保處，並請求唐杰公司
31 與陳琦殷按月連帶給付相當於租金之損害新臺幣（下同）10

萬2,117元。兩造各自提起上訴後，森保處撤回請求原判決附圖一所示編號(一)至(六)之地上物拆除至水泥磚造部分，經唐杰公司表示同意（本院卷二第58頁）；森保處另擴張請求遷返還編號(二)、(三)、(四)、(五)、(六)、(八)、(十)、(十一)、(十二)、(十三)、(十四)、(十五)、(十六)地上物部分；又就唐杰公司仍無權占有租賃物之損害部分，主張其自契約終止後另受有繳納105及106年度之房屋稅、地價稅共計98萬7,999元之損害，而追加聲明：唐杰公司與陳琦殷應再連帶給付森保處98萬7,999元本息。唐杰公司則提起預備反訴，主張森保處應給付其就租賃物支出之有益費用，並以之與森保處關於損害之請求為抵銷後，反訴聲明：森保處應給付唐杰公司1,800萬元本息。核森保處前述撤回、擴張、追加，及唐杰公司提起反訴，與上開規定相符，合先敘明。

二、又「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……三 對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者」，民事訴訟法第447條第1項第3款定有明文。查森保處於本院提出相關資料（本院卷(一)第261-270、307-321、353-411頁、(二)第19-53、189-195頁），並聲請函查相關資料（本院卷(二)第17-18頁）；唐杰公司提出相關資料（本院卷(一)第103-113、429-478頁、(二)第135-145、249-254頁），並聲請函查相關資料（本院卷(一)第227-231頁）及就增建物為鑑定（本院卷(二)第91-93頁），均已釋明合於民事訴訟法第447條第1項第3款之規定（本院卷(二)第230頁），應准其提出。

乙、得心證之理由：

貳、實體方面：

一、森保處起訴主張：唐杰公司為經營宜蘭世貿會展中心，前於民國97年8月22日與伊簽立「宜蘭市○村段○○○○○○號部分土地合作經營宜蘭世貿會展中心契約書」（下稱系爭合作經營契約），約定由伊提供坐落（98年逕為分割前之）宜蘭市○村段○○○○○○號部分土地上、門牌號碼「宜蘭市○○路○○

○號」之木工廠二分廠建物暨週邊空地8176平方公尺（嗣協議變更為8113.49平方公尺），合作經營期間為98年2月1日起至104年1月31日止，合作權利金每月為82,800元（營業稅5%外加）。嗣兩造同意變更契約期限為自99年2月1日起至105年1月31日止，每月租金為99,485元，並將原契約週邊部分空地面積協議變更為8113.49平方公尺。兩造復於101年2月21日再簽署「情事變更協議書」，將原合作經營條件變更為：「自102年1月1日起每月給付退輔會森保處租金102,117元（營業稅5%外加）」。依系爭合作經營契約、情事變更協議書約定，兩造間契約期限至105年1月31日屆止，伊已分別於104年10月29日、11月30日函知唐杰公司屆期不再續約。嗣兩造雖於105年1月28日簽署協議書約定於105年1月31日起至105年3月15日止之議約期間內之權利義務依原契約約定辦理，惟雙方未於105年3月15日前完成議約程序，故伊再函知唐杰公司契約終止，並要求其按105年3月2日之議約會決議，於30日內將現場清空後返還。且唐杰公司於系爭合作經營契約關係消滅後，仍繼續占用系爭房地，屬無權占有，依社會通念乃受有相當於租金之利益，並致伊受有減少相當於租金之收入損害，應以每月102,117元計；陳琦殷為系爭合作經營契約、情事變更協議書之連帶保證人，就伊減少相當於租金之收入損害，應與唐杰公司負連帶賠償責任。爰依系爭合作經營契約第18條、第21條、民法第272條第1項、第179條、第450條第1項、第455條、第767條第1項規定，求為命唐杰公司應將坐落宜蘭市○村段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上，如宜蘭縣宜蘭地政事務所105年10月31日及106年7月7日土地複丈成果圖（下稱附圖）一所標示編號(一)至(六)之地上物，拆除清空至水泥磚造部分，並將附圖二所示之紅線粗體虛線區域範圍內土地遷讓返還予森保處；暨唐杰公司與陳琦殷應自105年3月16日起至前項房地遷讓完成之日止，按月於每月5日前連帶給付森保處102,117元，及各期給付分別自翌日起加計法定遲延利息之判決。

並於本院主張：系爭合作經營契約期滿終止，兩造間之租賃關係已消滅，唐杰公司無權占有租賃物，爰擴張請求唐杰公司遷讓返還編號(二)、(三)、(四)、(五)、(六)、(八)、(十)、(十一)、(十二)、(十三)、(十四)、(十五)之地上物；另伊受有已繳納105及106年度之房屋稅、地價稅共計98萬7,999元之損害，爰依合作經營契約第18條及民法第272條第1項、第179條、第184條第1項、第227條第2項之規定，追加訴之聲明：唐杰公司與陳琦殷應再連帶給付森保處98萬7,999元本息等語。

唐杰公司、陳琦殷則以：依系爭合作經營契約，森保處係提供系爭房地予唐杰公司進行整建及經營，唐杰公司按月給付權利金予森保處，系爭合作經營之續約權依約屬唐杰公司，唐杰公司已於104年9月23日以書面向森保處要求續約，兩造續約之法律關係已成立生效，唐杰公司非無權占有，森保處請求唐杰公司遷讓返還系爭房地暨請求陳琦殷、唐杰公司連帶給付相當於租金之損害，均無理由。森保處與唐杰公司之105年3月2日第二次會議，僅就系爭合作經營契約續約相關條款之修正進行討論，非協商返還系爭房地事宜，森保處逕稱唐杰公司已同意將系爭合作經營契約之標的區域回復原狀並返還，應屬無據。附圖一所示編號(一)、(七)、(九)、(十)及(十一)建物係由唐杰公司整建，因森保處所點交之建物部分無屋頂、部分屋頂破損，唐杰公司遂以於原有建物外搭建鐵皮覆蓋方式進行整建，則該整建部分非為非經毀損不能與原點交之建物分離，非森保處所點交建物之附屬物，其所有權當屬唐杰公司；附圖一所示編號(二)至(五)鐵皮屋、編號(六)鋼鐵造停車場、編號(八)採光罩、編號(十三)及編號(十四)至(十五)鋼鐵造建物、編號(十二)鋼鐵造入口遮雨棚、編號(十四)木造平臺及編號(十五)木柵欄圍牆則為唐杰公司所建造之工作物，其所有權亦屬唐杰公司；而建材部分則已附合於建物，而成為建物之重要成分，自無從遷讓返還。系爭合作經營契約第12條「稅捐負擔」及99年1月8日情事變更契約書「3.增加條文」，係兩造就契約期間內地價稅及房屋稅負擔義務人之約定，森保處既主張系爭合作經

營契約期滿，兩造租賃關係已消滅，則地價稅及房屋稅應由其自行負擔；又系爭房地須應符合相關規定並經宜蘭縣政府財政稅務局核定後始得免徵或減免，非由森保處收回房地即得免徵或減免房屋稅、地價稅，其追加請求伊賠償105年度及106年度地價稅、房屋稅之損害，洵屬無據等語，資為抗辯。

並於本院提起預備反訴，主張：森保處所點交之木工廠二分廠建築物為磚造之老舊破損甚且無屋頂之無人使用建物，其週邊空地則為雜草叢生之荒地，經伊投入大量財力及物力，執行整平荒地、鋪設路面、修繕建物、設置機電及消防設備、植栽綠化環境等工作，方使荒地變成榮景，伊因此所支出之整建費用達34,779,858元，核屬為履行系爭合作經營契約義務所為之費用，是如認兩造系爭合作經營契約之法律關係已終止，森保處應依法償還伊上開支出之有益費用，並以之與森保處關於損害之請求為抵銷後，請求森保處給付1,800萬元。爰依民法第431條第1項規定，求為命森保處給付1,800萬元，及自「反訴起狀」繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決。

森保處就唐杰公司之反訴則辯稱：系爭合作契約第13條約定，政府因都市計劃或國家政策需要撥用土地時，伊得隨時終止契約，唐杰公司應拆除增建之地上物及修繕物，且不得要求賠償，唐杰公司並於98年8月13日出具承諾書，同意上開要求，伊自無需賠償其增建地上物之費用。況唐杰公司所提費用表、單據、文件內容，均無法證明係使用於地上物之興建，且所列金額亦未按規定予以折舊等語。

二、原審判決及107年5月10日裁定更正（本院卷一第247-249頁為：1.唐杰公司應將坐落系爭土地上，如附圖一所示編號（一）1A之RC加強磚造建物（面積506.55平方公尺）、編號（一）1B之RC加強磚造建物（面積54.26平方公尺）、編號（二）7A之RC加強磚造建物（面積881.39平方公尺）、編號（二）7B之RC加強磚造建物（面積215.84平方公尺）、編號（三）之RC加強磚造建

01 物（面積117.25平方公尺）、編號(十)磚造建物（面積62.45
02 平方公尺）、編號(四)之RC加強磚造建物（面積1004.86平方
03 公尺），以及附圖二所示之紅線粗體虛線區域範圍內土地（
04 即宜蘭縣○○市○村段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號全部土地
05 、同段41之1地號如附圖二編號41-1（1）、面積267.02平方
06 公尺土地，共計面積10703.16平方公尺），均遷讓返還予森
07 保處。 2.唐杰公司與陳琦殷應連帶給付森保處26萬6,822元
08 ，及其中唐杰公司自105年6月17日起、陳琦殷自105年6月4
09 日起加計法定遲延利息；暨唐杰公司與陳琦殷應連帶給付森
10 保處9萬1,905元，及自105年7月1日起至上開第一項建物、
11 土地遷讓返還森保處之日止，按月於每月末日連帶給付森保
12 處10萬2,117元，暨各期給付分別自次月首日起加計法定遲
13 延利息。駁回森保處其餘之請求。兩造各就其敗訴部分聲明
14 不服，分別提起上訴，森保處並為前述之撤回、擴張、追加
15 ；

16 (一)擴張聲明：

17 唐杰公司應再將坐落於宜蘭縣○○市○村段○○○○○○○○○○
18 ○○○○○○○○○○○○○○○○○號土地上，如附圖一所示編號(二)之格柵
19 置物箱、編號(三)、(四)、(五)之鐵皮屋、編號(六)6A及6B之鋼鐵
20 造停車棚、編號(八)之採光罩、編號(七)、(八)、(九)、(十)之鋼鐵
21 造建物、編號(十一)之鋼鐵造入口雨棚、編號(十二)之木造平臺及
22 編號(十三)之木柵欄圍牆，均遷讓返還森保處。

23 (二)追加聲明：

24 唐杰公司與陳琦殷應再連帶給付森保處98萬7,999元，及
25 自民事聲明上訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5
26 %計算之利息，其中23萬3719元，自民事更正聲明暨陳報
27 狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

28 (三)願供擔保請准宣告假執行。

29 唐杰公司、陳琦殷答辯聲明：

30 (一)森保處之擴張、追加之訴及假執行之聲請均駁回。

31 (二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 唐杰公司、陳琦殷上訴聲明：

02 (一) 原判決不利唐杰公司、陳琦殷部分廢棄。

03 (二) 上廢棄部分，森保處在第一審之訴及假執行之聲請均駁
04 回。

05 唐杰公司並反訴聲明：

06 (一) 森保處應給付唐杰公司1,800萬元，及自「反訴起狀」
07 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

08 (二) 願供擔保，請准宣告假執行。

09 森保處就對造上訴聲明之答辯聲明：上訴駁回。

10 就唐杰公司之反訴則答辯聲明：

11 (一) 唐杰公司之反訴及假執行之聲請均駁回。

12 (二) 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項（原審卷二第136-137、186頁背面）：

14 (一) 宜蘭縣○○市○村段○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○
15 地為國有、由森保處所管理。

16 (二) 森保處依「榮民森林保育事業管理處附（所）屬事業單位與
17 民營企業合作經營作業要點」辦理「宜蘭市○村段○○○○地
18 號部分土地合作經營宜蘭世貿會展中心」招標，嗣由唐杰公
19 司得標；森保處所屬之林業工作隊（下稱林業工作隊）遂與
20 唐杰公司於97年8月22日，簽立「行政院國軍退除役官兵輔
21 導委員會森林保育處林業工作隊合作經營宜蘭世貿會展中心
22 契約書」（即系爭合作經營契約），性質上為承攬及租賃之
23 混合契約，由陳琦殷擔任連帶保證人，約定由林業工作隊提
24 供坐落於（98年逕為分割前）宜蘭市○村段○○○○○○號土地
25 上，建物為門牌號碼宜蘭市○○路○○○號之木工廠二分廠建
26 築物，及契約附圖所示週邊空地共計8176平方公尺，由唐杰
27 公司負責管理契約第2條所定營業項目，並自負盈虧。合作
28 經營期間自98年2月1日起至104年1月31日，唐杰公司應按月
29 給付林業工作隊合作權利金每月82,800元（營業稅5%外加
30 ，下同）。

31 (三) 嗣因宜蘭縣政府欲使用上開土地興建臨時宜蘭轉運站，請森

01 保處及唐杰公司配合辦理分割土地相關事宜，林業工作隊與
02 唐杰公司乃於98年1月21日簽立「情事變更協議書（即被證
03 三）」，將森保處所提供之木工廠二分廠建築物面積縮減為
04 2,502.2平方公尺。

05 (四)林業工作隊及唐杰公司於99年1月8日簽立「情事變更契約書
06 （即原證二）」，將森保處所提供之木工廠二分廠建築物週
07 邊空地增加為8,113.49平方公尺，合作期間變更自99年1月
08 10日起至105年1月31日止，唐杰公司每月應給付森保處租金
09 為99,485元；兩造復於101年2月21日簽署「情事變更協議書
10 （即原證三）」，變更原合作經營契約條件為自102年1月1
11 日起唐杰公司每月給付退輔會森保處租金102,117元；於103
12 年6月26日兩造再簽訂「情事變更協議書（即被證四）」，
13 將系爭合作經營契約名稱變更為「國軍退除役官兵輔導委員
14 會榮民森林保育事業管理處合作經營宜蘭世貿會展中心契約
15 書」。

16 (五)系爭合作經營契約及上開情事變更協議書約定，於105年1月
17 31日契約期限屆止，森保處於104年10月29日以書面函知唐
18 杰公司屆期不再續約，森保處於一個月後即104年11月30日
19 時，再以書面向唐杰公司重申屆期不再續約。

20 (六)宜蘭市○村段○○○○○○號土地，因於98年辦理土地分割，原
21 32地號土地因逕為分割增加32-1、32-2地號，同年32-2地號
22 因分割增加32-3地號；原41地號因逕為分割增加41-1、41-2
23 地號，同年41-2地號因分割增加41-3地號。經宜蘭縣宜蘭地
24 政事務所於105年10月31日現場測量結果，唐杰公司使用範
25 圍包括原審卷一第69頁附圖一所示編號(一)至(六)之地上物，其
26 中地上物水泥磚造部分為森保處原來提供予唐杰公司使用之
27 建物，其餘部分則由唐杰公司增建。

28 (七)森保處於105年1月27日通知唐杰公司，其等並於105年1月28
29 日討論續約後續協議等事宜（即被證14）。

30 (八)森保處依系爭合作經營契約及情事變更契約書內容，提供予
31 唐杰公司使用之土地及建物範圍，經原審會同兩造前往現場

履勘結果，土地部分如附圖二所示紅線粗體虛線區域範圍，即宜蘭市○村段○○○○○○○○○○○○○○號全部土地、同段4地號如附圖二編號41-1(1)、面積267.02平方公尺土地（下合稱系爭土地）。另建物部分，「龍園餐廳（即附圖一編號(ㄅ)）」之RC加強磚造建物、「唐杰公司（即附圖一編號(㉑)、(㉒)）」之RC加強磚造建物、磚牆鐵皮頂建物、「尚蠡餐廳、博士鴨、萊爾富便利商店（即附圖一編號(ㄅ)7A、7B)」之RC加強磚造建物、「機車出租及洗車、閒置（即附圖一編號(一)1A、1B)」之RC加強磚造建物，均為森保處提供予唐杰公司之原有建物，並經唐杰公司予以整建，嗣唐杰公司另於附圖一編號(二)至(五)位置增建鐵皮屋，於編號(六)建鋼鐵造停車棚，於編號(八)即與宜蘭轉運站毗鄰處增設採光罩，於編號(ㄅ)、(ㄅ)至(ㄅ)位置增建鋼鐵造建物，於編號(ㄅ)設置鐵鐵造入口雨棚、編號(ㄅ)設木造平臺、編號(ㄅ)置木柵欄圍牆（編號(一)至(ㄅ)合稱系爭地上物，與系爭土地合稱系爭房地）。

四、本訴部分：森保處主張得請求唐杰公司遷讓返還系爭房地，及與陳琦殷連帶給付相當於租金之損害、105及106年度之房屋稅、地價稅共計98萬7,999元等情，為唐杰公司、陳琦殷所否認，並以前開情詞置辯。經查：

(一)森保處得請求唐杰公司遷讓返還系爭房地：

1.系爭合作經營契約因期限屆至已經終止：

(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，最高法院著有17年上字第1118號判例可資參照。依系爭合作經營契約第6條約定：「合作經營期限：自98年2月1日起至104年1月31日止為期6年。契約屆滿乙方得在屆滿前3個月提出續約要求，雙方應在合約屆滿前1個月完成續約手續。續約時需依政府採購法第22條第1項第7款規定，另行辦理議價，並據以檢討修定合約內容」（原審卷一第

15頁)。其後，林業工作隊及唐杰公司於99年1月8日簽立「情事變更契約書（即原證二，原審卷一第19頁）」，將森保處所提供之木工廠二分廠建築物週邊空地增加為8,113.49平方公尺，合作期間變更自99年1月10日起至105年1月31日止，但原契約其他約款並未變動。可知兩造簽訂系爭合作經營契約及情事變更契約書，其契約文義業已表明契約存續期間自98年2月1日起至105年1月31日止，為定期契約。又按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文。是於105年1月31日租期屆滿時，森保處與唐杰公司租賃關係即告消滅，唐杰公司若欲續租，應於租期屆滿前3個月提出續約要求，並於合約屆滿前1個月與森保處完成議價、修訂合約之手續，有此二項前提存在，始得再行換定新租約存續租賃關係。

- (2) 查森保處於系爭合作經營契約期間屆滿前之104年10月29日以書面通知唐杰公司，期滿後不再續約，經唐杰公司收受，復於104年11月30日再以書面通知唐杰公司，重申契約屆期不再續約，有森企字第0000000000B號函、第0000000000B號函可稽（原審卷一第23-24頁）。森保處復於105年1月27日通知唐杰公司，並於翌日召開「辦理續約後續協議事宜」會議，會中作成結論「依據甲乙雙方於97年所簽訂之合作經營宜蘭世貿會展中心契約書規定，原契約於105年1月31日終止，經雙方同意於105年3月15日前完成重新議約並另訂，雙方於議約期間之權利及義務依原契約規定辦理」（原審卷一第243-247頁）。森保處與唐杰公司並於105年3月14日進行第三次議約，惟雙方仍有歧見，就重新議約之權利金及部分條款修訂內容，如第2條第2款：唐杰公司應自行經營，不得以任何形式名義由第三人經營，亦不得將前條之土地及地上物轉租或讓與第三人等均未能達成合致，故於105年3月15日仍無法完成重新議價及訂約之程序，有卷附會議記錄可參（原審卷一第256-267頁）。堪認系爭合作經營契約因契約期間屆滿而告終止，嗣森保處與唐杰公司因未能於議約期限105

01 年3月15日屆至前完成議價並訂約，自不生續約之效力。唐
02 杰公司抗辯兩造於105年3月14日會議，已就租約之必要之點
03 達成合致，續約之法律關係已成立生效云云，並不足採。

04 (3)唐杰公司雖辯以系爭合作經營契約第6條係屬附有以唐杰公
05 司表示續約為停止條件之約款，即當唐杰公司向森保處表示
06 續約時，停止條件即為成就而當然發生續約效力，兩造續約
07 之法律關係即為成立等情。經查：

08 ①按法律關係定有存續期間者，於期間屆滿時消滅，期滿後，
09 除法律有更新規定外，並不當然發生更新之效果（最高法院
10 70年台上字第3678號判例參照）。又法律行為之附停止條件
11 ，係指該法律行為效力之發生，繫於客觀的不確定的將來之
12 事實（最高法院77年度台上字第2207號判決要旨參照）。準
13 此，所謂定有期間之法律關係，於期間屆滿後即當然消滅；
14 而附有停止條件之法律行為，則係效力之發生繫於客觀的不
15 確定的將來之事實；兩者情況迥然有別。同前述，系爭合作
16 經營契約第6條及情事變更契約書之文義，已明確表明該契
17 約存續期間至105年1月31日止，依前開判例意旨，系爭合作
18 經營契約至105年1月31日即因期間屆滿而消滅。

19 ②再依系爭合作經營契約第6條後段記載：「契約屆滿乙方得
20 在屆滿前3個月提出續約要求，雙方應在合約屆滿前1個月完
21 成續約手續。續約時需依政府採購法第22條第1項第7款規定
22 ，另行辦理議價，並據以檢討修定合約內容」。政府採購法
23 第22條第1項第7款則規定：「機關辦理公告金額以上之採購
24 ，符合下列情形之一者，得採限制性招標：七、原有採購之
25 後續擴充，且已於原招標公告及招標文件敘明擴充之期間、
26 金額或數量」。所謂限制性招標，依同法第18條第4項係指
27 「不經公告程序，邀請二家以上廠商比價或邀請一家廠商議
28 價」。可見系爭合作經營契約第6條後段約定之意旨，係指
29 森保處與唐杰公司之間契約雖因期間屆滿而消滅，惟於契約
30 期滿前3個月，唐杰公司得向原告提出續約之要求，但續約
31 時需依政府採購法第22條第1項第7款辦理，即無需再公開招

01 標，惟仍應邀請二家以上廠商比價或邀請一家廠商議價，再
02 據以檢討修定合約內容，始完成續約手續。設若系爭合作經
03 營契約於期限屆滿前3個月，一經唐杰公司表示續約，契約
04 即按原約內容繼續存在，則兩造何需特別約明「續約時需依
05 政府採購法第22條第1項第7款規定，另行辦理議價」等文字
06 。可見兩造締約時之真意，係認系爭合作經營契約屬定有存
07 續期間之契約，且期間屆滿即當然歸於消滅，但唐杰公司於
08 期間屆滿3個月前，得提出續約要求，經雙方另行議價達成
09 合致後，再據以檢討修定合約內容而續約。唐杰公司以系爭
10 合作經營契約之續約為附有停止條件之法律行為為由，抗辯
11 於唐杰公司向森保處為續約意思表示時，停止條件已成就而
12 生續約之效力云云，要無可採。

13 ③唐杰公司另引被證37之森保處「97年8月7日內部簽呈」，主
14 張本件應作相同解釋等語。惟依上開簽呈說明三、四記載：
15 「三、查林業隊與該公司簽訂之契約第8條規定，契約屆滿
16 乙方得在屆滿前3個月提出續約要求，雙方應在契約屆滿前1
17 個月完成續約手續。續約時需依政府採購法第22條第1項第7
18 款規定，另行辦理議（價），並據以檢討修正契約內容。四
19 、依說明二本處已同意由原合作經營場遷移至本次合作經營
20 招標地點，且依契約第8條有續約之規定，如本處再另行辦
21 理招標，恐有違誠信原則，本案本隊建議暫停辦理招標，待
22 重新檢討或另行召開協調會協商後，再依契約及政府採購法
23 相關規定辦理」（原審卷二第219頁）。核此簽呈內容亦載
24 明於確定是否續約前無需辦理公開招標，惟續約時仍需依政
25 府採購法第22條第1項第7款規定，另行議價及檢討修正契約
26 內容等如前述，自無從逕此為有利於唐杰公司之認定。

27 ④唐杰公司另引上證5之森保處96年7月13日簽呈，其上記載「
28 擬准同意將租賃期限訂為10年」等語（本院卷一第307頁）
29 ，核係兩造於97年8月22日簽立系爭合作經營契約前之內部
30 簽呈，並未對外作為租約內容之意思表示；另林業工作隊於
31 96年8月9日發予唐杰公司函，說明欄二則載明：「有關簽約

01 事宜，依宜蘭縣政府核發『臨時使用』等文件後，再行簽訂
02 』等語（原審卷二第213頁），亦屬兩造於97年8月22日簽立
03 系爭合作經營契約前之往來磋商文件；且上開文件既與兩造
04 於系爭合作經營契約第6條之約定內容相異，自難以森保處
05 96年7月13日簽呈、96年8月9日函之內容，作為兩造關於租
06 賃期間之約定。唐杰公司執此主張兩造係將合作經營期限約
07 定為10年云云，並不足採。

08 ⑤至證人王成明固證稱：「一般合約都有考核精神，原來的租
09 金或合作權利金，承辦人員按照國有財產法計算出來，不能
10 增減，續約精神6年滿有賺錢可能租金加碼，如果虧本會主
11 動解約，我們就解約，這是一個考核及彈性。（問：這條文
12 當時在制訂時，目的包括被告要求跟原告續約，原告不能拒
13 絕？）按照合約精神應該接受，如果不是權利金談不攏，原
14 則上要續約。……廠商要求續約，權利金可以調整，不能要
15 求其他理由拒絕」等語（原審卷二第138頁）。惟如前述，
16 兩造於續約議約會議時，就權利金（即租金）部分並未達成
17 合致，有卷附會議記錄為證（原審卷一第257-267頁），即
18 兩造就續約後之權利金數額並未談妥，自不生續約之效力。
19 另證人林建榮證稱：唐杰向森保處租的這塊地，有一個整體
20 規劃要經營，唐杰公司基於縣政府交通運輸需要，願意把森
21 保處出租地一部分讓給縣政府，表現值得肯定，將來租約期
22 滿，這塊地在都市計劃變更完，也有整體規劃，也要整體開
23 發，唐杰公司就要無條件來拆除離開，換句話說如果6年時
24 間到依合約內容經營，可以續約，當時我有這樣表示等語（
25 原審卷二第141頁）。然證人林建榮陳述前開言詞時，並非
26 森保處之主管或承辦人員，且森保處與唐杰公司因宜蘭轉運
27 站設立另行簽立「情事變更約定書」內容，亦未針對續約條
28 件另行約定，況解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之
29 真意為準，是證人林建榮縱於協調宜蘭轉運站時，有對外宣
30 稱「6年時間到依合約內容經營，可以續約」云云，因兩造
31 就續約部分並未另外締結書面或口頭契約，自仍應依系爭合

01 作經營契約內容辦理續約手續。唐杰公司以此置辯，亦不足
02 採。

03 2. 唐杰公司抗辯森保處雖通知唐杰公司辦理續約之事宜，惟提
04 出諸多不合理條款，顯已違反誠信原則而有權利濫用部分：

05 (1) 唐杰公司抗辯森保處提供系爭房地予唐杰公司進行整建及經
06 營，除按月給付合作權利金予森保處，並為推展兩造約定之
07 營業項目，陸續投資數千萬元以整平荒地、鋪設路面、修繕
08 建物、設置機電及消防設備、植栽綠化環境等工作，支出仍
09 大於租金收入，現仍處於虧損狀態，森保處先係表示不予續
10 約，嗣通知辦理續約，卻提出諸多不合理條款、百般刁難，
11 顯已違反誠信，森保處不與唐杰公司續約，所受損失輕微，
12 唐杰公司所受損害甚大，森保處行為顯係以損害唐杰公司為
13 主要目的，應屬權利濫用云云。然查，系爭合作經營契約第
14 4條明定：「為使宜蘭世貿會展中心利於營運，乙方應將木
15 工廠二分廠廠房，重新整建，並加蓋屋頂遮雨，兩邊並得加
16 蓋公共廁所、辦公室等，所需申請合法使用證明及費用，均
17 由乙方負擔，並應於98年2月1日前完成改善開始營業，否則
18 終止契約並沒收履約保證金」；第2條「合作經營項目」約
19 定：「一、成立宜蘭世貿會展中心，辦理檜木奇木藝品、園
20 藝花卉、家具、珠寶農漁產品、電腦資訊、機械、汽車、美
21 食、玩具、文具圖書、藝文等各項展覽，以促銷商品。二、
22 供慶典喜宴會議之場所。三、成立宜蘭創意產業中心（宜蘭
23 觀光工廠、台灣地方小吃城）。四、成立台灣觀光特產中心
24 （遊客諮詢服務站、大小客轉運站）。五、其餘未租賃週邊
25 部份空地，需臨時使用時再另行計算租金。前項各款經營項
26 目內容，以不違反善良風俗為限。」；第3條「合作經營權
27 責」約定：「雙方就前條所定營業項目與位置，由乙方負責
28 管理，並自負盈虧」（原審卷一第14頁）。復參酌唐杰公司
29 提出「木工二廠施工前後照片」（原審卷一第200-230頁）
30 ，足知於唐杰公司進駐前，木工廠二分廠廠房已荒廢多時，
31 附近空地雜草叢生，兩造才於系爭合作經營契約第4條約明

01 為利於營運，唐杰公司應將木工廠二分廠廠房重新整建，
02 並加蓋屋頂遮雨，兩邊並得加蓋公共廁所、辦公室。即唐杰
03 公司於投標時，即已知悉系爭合作經營契約於6年約滿未能
04 續約時，原整建廠房所投入資金恐有無法回收之不利益，唐
05 杰公司明知上情，仍與森保處簽訂系爭合作經營契約，對該
06 契約約定是否合理，顯已審慎考量，唐杰公司經權衡利害得
07 失而猶願簽訂，亦難認系爭合作經營契約有何顯失公平之處
08 。

09 (2) 按基於契約自由原則，兩造就是否續約、續約約款之決定，
10 各有其主客觀因素之考量，唐杰公司於訂立系爭合作經營契
11 約時，已知悉於原契約期限屆滿後，需另就權利金議價，並
12 據以檢討契約內容修訂，自不得以「其支出仍大於租金收入
13 ，現仍處於虧損狀態」云云，主張應按原契約內容續約。再
14 依森保處與唐杰公司於105年3月14日召開「研商合作經營宜
15 蘭世貿會展中心契約議約相關事宜」第三次會議紀錄附件即
16 經營契約書議約雙方意見對照表所示（原審卷一第260-267
17 頁），兩造就續約議定有歧見部分為契約書草案第2條、第6
18 條及第8條：

19 ① 就契約書草案第2條，森保處係要求唐杰公司就系爭房地應
20 自行經營，不得以任何形式名義由第三人經營，亦不得轉租
21 或轉讓與第三人。按租賃關係之成立與存續，係基於當事人
22 間之信任，故租賃權通常為不得讓與之債權，如房屋之承租
23 人未得出租人之同意，擅將租賃權讓與第三人時，其情形有
24 甚於全部轉租，出租人自得終止租約（最高法院著有37年上
25 字第6886號判例可參）。準此，森保處要求唐杰公司於續約
26 後應自行經營等節，並無不合理或屬權利濫用之情形。

27 ② 就契約書草案第8條，森保處主張之租金，為土地申報地價
28 年息百分之6，及其建築物申報總價額年息百分之10（原審
29 卷一第263頁）。核系爭房地鄰近宜蘭轉運站，交通便利，
30 當時由第三人經營「龍園會館」、「野宴」、「萊爾富便利
31 商店」、「博士鴨」及汽機車出租、洗車、停車所用等情，

業據原審會同兩造現場勘驗無誤，並有卷附照片可參（原審卷-第41-56頁）。又森保處依約提供予唐杰公司之系爭房地範圍，經原審囑託宜蘭縣宜蘭地政事務所現場測量結果，詳如附圖二所示，包括東村段32-1、32-2、41-3地號土地全部及同段41-1地號土地如附圖一編號41-1(1)、面積267.02平方公尺部分，故土地面積高達10703.16平方公尺，以106年公告土地現值計算，前開土地價值總計達198,730,341元（計算式： $2322.65 \times 16,300\text{元} + 7611.72 \times 19,488\text{元} + 267.02 \times 16,310\text{元} + 501.77 \times 16,300\text{元} = 198,730,341\text{元}$ ，元以下均四捨五入，原審卷二第155-159頁）。以102年1月1日起唐杰公司每月給付森保處租金102,117元計算，土地價值與年租金比為千分之6.2（計算式： $102,117\text{元} \times 12\text{月} \div 198,730,341\text{元} = 0.0062$ ），並無不合理情形。又唐杰公司承租系爭房地並非供自住，係營業所用，本即無庸受土地法第97條第1項「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限」之限制；又以森保處於續約時僅要求將租金提高為「土地申報地價年息百分之6，及建築物申報總價額年息百分之10」，因系爭建物係屬老舊之建物，系爭土地部分，以土地申報地價計算，每月土地租金為143,509元（計算式： $\{ 2322.65 \times 2,400\text{元} + 7611.72 \times 2,796\text{元} + 267.02 \times 2,400\text{元} + 501.77 \times 2,400\text{元} \} \times 6\% \div 12 = 143,509\text{元}$ ），亦難認有過高、不合理之處。

- ③森保處主張系爭土地均位於宜蘭縣政府「變更宜蘭市都市計畫（健康養生暨會展園區）案」範圍之內，故依政策關係，森保處與宜蘭縣政府開會結果，同意將變更為公園用地、廣場用地、停車場用地及道路用地等土地捐贈予宜蘭縣政府，並於該案公告實施及樁位測釘公告期滿並完成地籍分割之日起3個月內，辦理移轉所有權登記，及負責完成地上物之拆除清理等節，業據森保處提出宜蘭縣政府105年12月16日府建城字第1050205652號函及函附會議紀錄、變更宜蘭市都市計畫（配合健康休閒專用區）案協議書草案、土地清冊等為

證（原審卷二第95-100頁）。觀之前開計畫內容，系爭房地確屬坐落於規劃之「變更宜蘭市都市計畫（健康養生暨會展園區）案」內（原審卷二第100頁土地清冊）。是森保處基於配合宜蘭縣政府重大開發計畫政策之需，避免都市計畫通過後，需於短時間內將系爭房地收回及清理地上物，因而要求於續約時在契約草案第6條將租期縮短，亦屬合理且必要之考量，難謂有權利濫用。至唐杰公司抗辯前開都市計畫，依內政部都市計畫委員會104年12月22日第866次會議決議，有多達9項建議修正，惟宜蘭縣政府目前尚未修正完成等情。然此一都市計畫變更固非一蹴可幾，但基於規劃之延續性、發展性，系爭房地列於其中既已係事實，森保處同屬於行政機關，應配合政府開發政策，乃屬當然。且森保處於第三次議約會議時，已將租約1年調整自105年3月16日起至109年5月4日止為期4年又1月18天，期滿不得續約；唐杰公司亦回覆稱「本公司建請仍依原契約期限6年辦理，惟因本土地變更用途之細部計畫已經宜蘭縣政府審議通過，本公司同意比照宜蘭轉運站之租用期限，調整至109年5月4日，與宜蘭轉運站共進退」等語（原審卷一第262頁）。可知兩造就續約期限已達初步合致，係因前開契約書草案第2條、第8條未能達成共識，致無法於期限內完成議約及訂約之程序，唐杰公司執此抗辯森保處不同意唐杰公司續租申請有權利濫用云云，亦不可採。

(3) 以上，唐杰公司主張森保處不予唐杰公司續約有違誠信原則或屬權利濫用，應准唐杰公司續租云云，即無可採。

3. 森保處得請求唐杰公司遷讓返還系爭房地：

(1) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。再按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；民法第455條前段亦有明文。查系爭土地為國有，森保處為管理人，系爭合作經營契約已於105年1月31日因期間屆滿而消滅，且未於105年3月15日前完成續約手續，又森保處依系爭合作經營契約及情事變更契約書

，提供予唐杰公司使用土地及建物範圍，包括如附圖二所示紅線粗體虛線區域範圍之系爭土地，及附圖一編號(一)、(七)、(九)、(十)之RC加強磚造建物、編號(十)之磚牆鐵皮頂建物，已如前述。從而，森保處依民法第767條第1項前段、第455條前段之規定，請求唐杰公司遷讓返還系爭土地及附圖一編號(一)、(七)、(九)、(十)之RC加強磚造建物、編號(十)之磚牆鐵皮頂建物，自屬有據。

- (2) 按「稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，他方俟工作完成，給付報酬之契約。約定由承攬人供給材料者，其材料之價額，推定為報酬之一部」、「前二條所定之受領，如依工作之性質，無須交付者，以工作完成時視為受領」、「動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權」，民法第490條、第510條、第811條分別定有明文。又依大法官釋字第93號解釋，輕便軌道除係臨時敷設者外，凡繼續附著於土地而達其一定經濟上之目的者，應認為不動產。查兩造就所定系爭合作經營契約，性質上為承攬及租賃之混合契約一節，已如前述。依系爭合作經營契約第1條、第3條、第4條約定內容：「合作經營地點：甲方提供宜蘭市○○路○○○號木工廠二分廠建築物及週邊部份空地…」、「合作經營權責：雙方就前條所定營業項目與位置，由乙方負責管理，並自負盈虧」、「為使宜蘭世貿會展中心利於營運，乙方應將木工廠二分廠廠房，重新整建，並加蓋屋頂遮雨，兩邊並得加蓋公共廁所、辦公室等，所需申請合法使用證明及費用，均由乙方負擔，並應於98年2月1日前完成改善開始營業，否則終止契約並沒收履約保證金」等語（原審卷一第14頁）；核與森保處主張：唐杰公司每個月給付合作金費用，比較類似租賃關係之租金給付，合約裡面有提到唐杰公司就相關建物做一個改善更新施工，此部分應該是承攬等情；及唐杰公司辯稱：本件係租賃跟承攬的混合契約，契約有提到唐杰公司出資整建，整建完成後負責經營，森保處部分按月收受租金」等語（原審卷二第186

頁背面），並無不合。可知兩造所定系爭合作經營契約，其中約定由唐杰公司將宜蘭市○○路○○○號木工廠二分廠廠房重新整建、並加蓋屋頂遮雨、公共廁所或辦公室等，具有承攬契約性質。從而，唐杰公司於系爭土地上所興建編號(四)位置之鋼鐵造建物，雖屬獨立地上物，及編號(五)之木造平臺、編號(六)之木柵欄圍牆，屬於繼續附著於土地而達一定經濟目的之定著物，依系爭合作經營契約兼具承攬及租賃之性質，應認上開地上物完成時視為定作人受領，而歸屬於森保處所有。另唐杰公司於系爭土地上所建編號(八)即與宜蘭轉運站毗鄰處增設採光罩係附合於編號(七)，於編號(七)位置增建鋼鐵造建物附合於編號(九)及(十)，編號(三)、(四)、(六)位置增建鋼鐵造建物附合於編號(七)，屬於森保處提供租賃物重要成分，有宜蘭縣建築師公會遷讓房地事件鑑定報告書可參（外放報告書第16頁及後附照片），依民法第811條之規定，亦由森保處取得所有權。從而，森保處依民法第767條第1項前段、第455條前段之規定，擴張請求唐杰公司遷讓返還附圖一所示編號(二)之格柵置物箱、編號(三)、(四)、(五)之鐵皮屋、編號(六) 6A及6B之鋼鐵造停車棚、編號(八)之採光罩、編號(七)、(三)、(四)、(五)之鋼鐵造建物、編號(六)之鋼鐵造入口雨棚、編號(七)之木造平臺及編號(六)之木柵欄圍牆，亦屬有據。

4. 森保處得依系爭合作經營契約第18條、民法第272條第1項、第179條規定，請求唐杰公司、陳琦殷連帶給付相當於租金之損害：

(1) 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條前段亦有明定。而無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例意旨參照）。又租賃期限屆滿後，承租人若仍繼續占有租賃物者，即屬無權占有，對出租人即構成不當得利。而無權占有他人之土地，依社會通念受有相當於租金之利益，所有人因不能使用該租賃物，自受有相當於租金之損害。承前述，系爭合作經營契約已於105年1月31

01 日因期間屆滿而消滅，且未於105年3月15日前完成續約手續
02 則唐杰公司繼續占有系爭房地，對森保處而言，依通常之觀
03 念，即有租金之損害。茲審酌系爭合作經營契於期間屆滿時
04 ，系爭房地租金為每月102,117元，森保處主張於契約屆滿
05 後不能使用系爭房地所受相當於租金之損害為每月102,117
06 元計算，應為適當。從而，森保處依不當得利返還請求權，
07 請求唐杰公司自105年3月16日起至交還系爭房地之日止按月
08 給付102,117元，自屬有據。

09 (2) 又按保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違
10 約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法第740條
11 定有明文。又就承租人之債務負保證責任者，其所保證之範
12 圍，包括租賃關係終止後，因承租人未履行返還租賃物義務
13 而生之損害賠償（最高法院87年度台上字第2428號裁判意旨
14 可資參照）。依系爭合作經營契約第18條約定：「乙方（即
15 唐杰公司）應覓保證人一人……履行本約之義務及負連帶責
16 任，並拋棄先訴抗辯權」等語。查陳琦殷為系爭合作經營契
17 約之連帶保證人，為兩造所不爭執，森保處主張陳琦殷應就
18 唐杰公司依系爭合作經營契約之履行義務及賠償責任，負連
19 帶責任，自屬有據。而唐杰公司於契約期限屆滿後，負有返
20 還租賃標的之義務，卻迄今未遷讓返還，依不當得利之法律
21 關係，負有按月給付相當於租金之損害金，已如前述，又上
22 開給付既係唐杰公司不履行系爭合作經營契約所生之責任，
23 揆諸前揭說明，陳琦殷亦應負連帶賠償責任。

24 (3) 再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力。又應付利息之債務，
28 其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。
29 民法第229條第2項、第203條分別定有明文。查森保處於105
30 年5月25日提起民事訴訟，請求唐杰公司、陳琦殷給付相當
31 於租金之不當得利，起訴狀繕本於105年6月6日寄存送達唐

杰公司，於105年6月3日送達陳琦殷（原審卷一第31、32頁），依上開說明，應自森保處催告時起即本件起訴狀送達翌日負遲延責任，而森保處催告時僅105年3月16日起至105年6月3日止，共計2月又19日之不當得利損害金266,822元已屆期（計算式： $102,117\text{元} \times 2 + 102,117\text{元} \times 19 \div 31 = 266,822\text{元}$ ），是森保處主張唐杰公司、陳琦殷應連帶給付266,822元，及自起訴狀送達翌日（即唐杰公司自105年6月17日起、陳琦殷應自105年6月4日起）均至清償日止，按年息5%計算之利息；暨唐杰公司、陳琦殷應連帶給付自105年6月4日起至系爭房地土地遷讓返還森保處之日止，除第一期應連帶給付91,905元（計算式： $102,117\text{元} \times 27 \div 30 = 91,905\text{元}$ ）外，自105年7月1日起按月於每月末日連帶給付森保處102,117元，及各期給付分別自次月首日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。

(二)以上，森保處依民法第767條第1項、第455條規定，請求唐杰公司遷讓返還系爭房地，另依不當得利及連帶保證之法律關係，請求唐杰公司及陳琦殷連帶給付266,822元，及唐杰公司自105年6月17日起、陳琦殷自105年6月4日起，均至清償日止，按年息5%計算之利息，暨應連帶給付91,905元，及自105年7月1日起按月於每月末日連帶給付102,117元，暨各期給付分別自次月首日起至清償日止，按年息之5%計算之利息，為有理由，應予准許。

(三)森保處另主張系爭合作經營契約已於105年3月15日屆止，唐杰公司仍繼續占有使用系爭房地，致森保處受有自系爭合作經營契約終止後迄今已繳納之105年度房屋稅243,008元、106年度房屋稅230,717元、105年度地價稅233,719元、106年度地價稅280,555元，共計987,999元之損害（計算式： $243,008 + 230,717 + 233,719 + 280,555 = 987,999$ ）等情，提出105年度房屋繳款書八張、106年度房屋稅明細表、106年度房屋繳款書八張、105年度地價稅本處與唐杰公司應分攤表、105年度地價稅繳款書、106年度地價稅繳款書為證（本院

卷一第373-411頁)。惟查，系爭合作經營契約於105年3月15日屆至後，依系爭合作經營契約第12條及情事變更契約書第3條約定之反面解釋，地價稅及房屋稅非由唐杰公司負擔。森保處主張上開房屋稅及地價稅既係契約終止後所生，應認系爭房地所生房屋稅及地價稅，應由森保處負擔。至於上開房屋稅及地價稅得否申請免徵或減免，為森保處向稅務機關申請核定之公法爭議，森保處執此主張受有987,999元之損害，並依民法第184條第1項、第227條第2項規定，追加請求唐杰公司與陳琦殷連帶賠償森保處98萬7,999元本息，為無理由。

五、反訴部分：

唐杰公司反訴主張：森保處所點交之木工廠二分廠建築物為磚造之老舊破損甚且無屋頂之無人使用建物，其投入大量財力及物力，支出整建費用達34,779,858元，屬森保處應依法償還之有益費用，並以之與森保處關於損害之請求為抵銷後，依民法第431條第1項規定，請求森保處給付1,800萬元本息等情。惟依系爭合作經營契約第4條、第13條約定，「為使宜蘭世貿會展中心利於營運，乙方（即唐杰公司，下同）應將木工廠二分廠廠房，重新整建，並加蓋屋頂遮雨，兩邊並得加蓋公共廁所、辦公室等，所需申請合法使用證明及費用，均由乙方負擔」、「政府因都市計劃或國家政策需要撥用土地時，甲方（即森保處）得隨時終止契約，除乙方所投資裝潢隔間冷氣等相關設備，按合約期限平均折舊，計算賸餘價值補償乙方外，乙方不得異議，及或其他賠償費用」等語（原審卷一第14、16頁）。顯示兩造已於系爭合作經營契約約定唐杰公司所為整建費用由唐杰公司自行負擔，不得請求賠償，堪認兩造已明示排除民法第431條有益費用之適用。從而，唐杰公司以其支出整建費用達34,779,858元，並以之主張與森保處關於損害之請求為抵銷，並依民法第431條第1項規定，請求森保處給付1,800萬元本息，為無理由。

六、綜上所述，森保處依民法第767條第1項、第455條規定，請

01 求唐杰公司將坐落系爭土地上，如附圖一所示編號(一)1A之RC
02 加強磚造建物（面積506.55平方公尺）、編號(一)1B之RC加強
03 磚造建物（面積54.26平方公尺）、編號(七)7A之RC加強磚造
04 建物（面積881.39平方公尺）、編號(七)7B之RC加強磚造建物
05 （面積215.84平方公尺）、編號(九)之RC加強磚造建物（面積
06 117.25平方公尺）、編號(十)磚造建物（面積62.45平方公尺
07 ）、編號(四)之RC加強磚造建物（面積1004.86平方公尺），
08 以及附圖二所示之紅線粗體虛線區域範圍內土地（即宜蘭縣
09 ○○市○○村段○○○○○○○○○○○○○○號全部土地、同段41
10 之1地號如附圖二編號41-1（1）、面積267.02平方公尺土地
11 ，共計面積10703.16平方公尺），均遷讓返還予森保處；另
12 依不當得利及連帶保證之法律關係，請求唐杰公司及陳琦殷
13 連帶給付森保處266,822元，及唐杰公司自105年6月17日起
14 、陳琦殷自105年6月4日起，均至清償日止，按年息5%計算
15 之利息，暨連帶給付森保處91,905元，及自105年7月1日起
16 至遷讓返還森保處之日止，按月於每月末日連帶給付森保處
17 102,117元，暨各期給付分別自次月首日起至清償日止，按
18 年息5%計算之利息，洵屬有據，應予准許。原審就上開應
19 予准許部分，為唐杰公司及陳琦殷敗訴之判決，並無不合。
20 唐杰公司及陳琦殷上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢
21 棄改判，為無理由，應駁回上訴。森保處依民法第767條第1
22 項前段、第455條前段之規定，擴張請求唐杰公司再遷讓返
23 還附圖一所示編號(二)之格柵置物箱、編號(三)、(四)、(五)之鐵皮
24 屋、編號(六)6A及6B之鋼鐵造停車棚、編號(八)之採光罩、編號
25 (四)、(五)、(六)、(七)之鋼鐵造建物、編號(九)之鋼鐵造入口雨棚、
26 編號(十)之木造平臺及編號(十一)之木柵欄圍牆，亦屬有據，應予
27 准許；並依兩造之聲請，分別為供擔保後，准、免假執行之
28 諭知。森保處依合作經營契約第18條及民法第272條第1項、
29 第179條、第184條第1項、第227條第2項規定，追加請求唐
30 杰公司、陳琦殷連帶給付森保處98萬7,999元，及自民事聲
31 明上訴狀繕本送達翌日至清償日止，按年息5%計算之利息

，其中23萬3719元，自民事更正聲明暨陳報狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，則屬無據，應予駁回；其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。唐杰公司反訴請求森保處給付唐杰公司1,800萬元，及自「反訴起狀」繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件唐杰公司及陳琦殷之上訴無理由，森保處擴張之訴有理由、追加之訴無理由，唐杰公司之反訴無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第79條、第85條第2項、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 8 月 20 日

民 事 第 十 八 庭

審 判 長 法 官 湯 美 玉

法 官 謝 永 昌

法 官 李 慈 惠

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 8 月 20 日

書 記 官 黃 麗 玲

附 註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

01 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
02 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
03 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
04 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
05 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。