

# 金門縣議會第八屆第 11 次臨時會



## 「金門縣綠色休閒渡假園區 BOT 案」 專案報告

報告單位：金門縣政府建設處

報告人：處長黃儒新

中華民國 113 年 11 月 1 日

# 目 錄

壹、緣起.....	1
貳、概要.....	2
參、執行迄今辦理情況.....	3
肆、大事記.....	5
伍、結論.....	6

## 緣起

為結合觀光產業發展及創造本縣就業機會，本案依促參法第 46 條之規定，由民間自行規劃申請使用政府所提供之土地，本府於 102 年 3 月 25 日與「金門樂活假期酒店股份有限公司」簽訂金門縣綠色休閒渡假園區興建、營運及移轉案。當時希冀藉由休閒渡假園區設置，活化本縣觀光資源、增加就業人口，縣府亦能從租金、權利金獲取收入，營造縣府、廠商、民眾三贏願景。



## 概要

園區位於金門縣金沙鎮環島東路三段與埔華路交叉路口北側林務所內，全區面積共計 45,455.16 平方公尺(約 4.5 公頃)，金沙鎮鵝山段 403-53、403-48 等 2 筆地號土地使用分區現為(風景區、保護區)，建蔽率 30%，容積率 60%。圖示如下：。



民間機構為「金門樂活假期酒店股份有限公司」規劃、設計及提供住宿設施總客房數至少 120 間，其中 Villa 形式之客房數至少 20 間以上，開發內容以規劃興建獨具特色 Villa 形式之住宿設施，搭配其他住宿或休閒遊憩設施。

本案契約自 102 年 3 月 25 日簽訂，同年 4 月 24 日交付土地給民間機構。本案應於 105 年 5 月 29 日完工，惟投資契約所訂相關設施迄今尚未完工。

## 執行迄今辦理情況

本案原定於105年5月29日前興建完成並營運，惟因該公司未依契約時程辦理增資、簽訂融資契約及繳納土地租金，履約期間本府多次給予改善機會仍未果，且工程進度嚴重落後20%，已達重大違約，本府於109年9月18日向樂活公司提出終止全案契約，並進入協調及民事訴訟程序。

針對本案違約之情事，本府執行歷程如下：

1. **召開履約爭議協商會議：**就民間機構籌資不足及施工落後等事項召開協商會議，聽取民間機構意見，並要求改善，同時提醒民間機構不改善之契約效果—縣府主張因可歸責於民間機構事由而終止契約。
2. **通知改善及終止契約：**縣府考量前揭履約爭議協商會議後，依據投資契約第 18.4.1.1 條約定通知民間機構限期改善，民間機構因工程及增資延遲等仍無作為，故縣府 109 年 9 月 18 日向民間機構提起終止契約，後續進入協調及民事訴訟。
3. **依民事訴訟程序提請拆屋還地等之請求：**縣府於 111 年 6 月 22 日向福建金門地方法院提請拆屋還地、不當得利、違約金等民事訴訟，經福建金門地方法院 112 年 6 月 2 日 111 年度重訴字第 8 號判決，縣府勝訴，民間機構多次抗告均被法院駁回，

全案於 113 年 4 月 10 日判決確定。

4. 針對法院判決後之處理：縣府依福建金門地方法院 112 年 6 月 2 日 111 年度重訴字第 8 號判決確定，113 年 5 月 13 日針對拆屋還地、不當得利部分向地方法院聲請強制執行，6 月 19 日將金沙鎮鵲山段 403-53、403-48 等 2 筆地號土地設定地上權登記塗銷。

111 年度重訴字第 8 號判決處理彙整表

訟訴目的	請求返還地上權、拆除地上物、違約金、不當得利
判決 1 (強制執行)	民間機構應拆除及清除本 BOT 案主體、地下室、工程圍籬、商店街、VILLA、工料堆置地基
判決 2 (已塗銷)	塗銷本 BOT 案基地(鵲山段 403-48、403-53 地號)設定地上權。
判決 3 (強制執行)	民間機構須給付不當得利(契約終止後加付之延遲利息)新台幣 52 萬 2498 元，按月給付新台幣 2 萬 5758 元至清償日止。
判決 4 (強制執行)	民間機構須給付違約金(工程延遲-重大違約)新台幣 2497 萬 5000 元，給付至清償日止。
判決 5 (強制執行)	民間機構須給付違約金(增資延遲給付)新台幣 1 萬 5389 元。

## 大事記

年度	日期	大事紀要
101	11.15	金門縣政府公開徵求民間投資人。
102	1.10	金門縣政府辦理評選。
	3.25	金門縣政府與金門樂活假期股份有限公司(下稱民間機構)簽訂金門綠色休閒渡假園區興建、營運及移轉案投資契約。
	4.24	完成地上權登記及用地點交。
103	8.26	開始動工。
104	7.12	工程進度落後。
105	1.31	民間機構申請停工。
	5.29	民間機構興建期屆滿。
	12.27	金門縣政府辦理工程督導，確認。
107	1.19	違約情節重大，開罰民間機構。
108.	3.29	民間機構未繳納年度土地租金。
109	1.22	金門縣政府通知民間機構於109年2月29日依約繳納105至107年營運期土地租金，未繳納則進行終止契約程序。
	4.30	金門縣政府通知民間機構依約繳納105至109年營運期土地租金。
	5.18	金門縣政府決定金門綠色休閒渡假園區興建、營運及移轉案不繼續執行履約，轉而執行終止契約程序。
	7.23	金門縣政府通知民間機構金門綠色休閒渡假園區興建、營運及移轉案有重大違約為改善情事，即日起終止契約。
	9.21	金門縣政府補充終止契約事由、日期、及後續處理方式通知民間機構，以文到翌日起終止契約。
	10.21	金門縣政府通知民間機構109年10月30日召開金門綠色休閒渡假園區興建、營運及移轉案協商會議。
	11.5	民間機構不同意終止契約進入協調委員會程序。
110	5.21	召開協調委員會(第一次)。
	9.7	召開協調委員會(第二次)。
111	1.10	召開協調委員會(第三次)。
	6.22	終止契約協調不成立，金門縣政府正式向民間機構提起拆除地上物等民事訴訟程序。
	11.4	法院辦理金門縣政府請求民間機構拆除地上物測量作業。
112	6.2	法院宣布判決結果
113	4.10	法院宣布判決確定
	5.13	金門縣政府聲請強制執行
	6.19	金門縣政府塗銷設定地上權

## 結論

本案自 102 年 3 月 25 日簽訂投資契約迄今 10 年餘，民間機構執行期間雖因籌資不順、工程進度嚴重落後等諸多違約情事，本府仍優先協助民間機構履約，以符促進民間參與公共建設法三贏精神，惟民間機構仍不作為，故本府終止契約。

本案目前已終止契約並進入司法程序部分，縣府仍將持續依法院判決執行收繳違約金、不當得利及拆除地上物，控管本案後續法律相關程序，以保縣府資產亦得增進本縣公眾利益。



附件

檔 號：  
保存年限：

## 金門縣林務所 函

地址：890002金門縣金沙鎮大洋里東山31號

承辦人：工友 陳宗儒

電話：082-352846

傳真：082-354183

電子信箱：ed830129@mail.kinmen.gov.tw

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國113年6月13日

發文字號：林經字第1130002281號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文 (371012900G\_1130002281\_ATTACH1.pdf、  
371012900G\_1130002281\_ATTACH2.pdf)

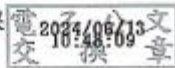
主旨：有關本縣金沙鎮鵲山段403-48、403-53地號土地判決塗銷  
地上權登記一案，已辦理完成，請查照。

說明：

- 一、依據金門縣地政局113年6月4日地籍字第1130004116號函  
(影本如附)辦理併復鈞府113年5月21日府建農字第  
1130043427號函。
- 二、檢附旨案2筆地號土地建物查詢資料1份。

正本：金門縣政府

副本：本所經理課



應辦日期

112年6月4日

福建金門地方法院民事判決

01

111年度重訴字第8號

02

原告 金門縣政府

03

設金門縣金城鎮民生路60號

04

法定代理人 陳福海 住同上

05

訴訟代理人 李志澄律師

06

複代理人 林國明律師

07

被告 金門樂活假期酒店股份有限公司

08

設金門縣金寧鄉仁愛新村110號

09

法定代理人 侯尊中 住同上

10

送達代收人 黃律維

11

住臺北市信義區忠孝東路5段19號8樓

12

訴訟代理人 林宜禪律師

13

上列當事人間請求拆除地上物返還土地等事件，本院於民國112年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

14

15

主 文

16

- 一、被告應將坐落金門縣金沙鎮鵝山段403-48、403-53地號土地上，如附圖所示A部分（即建物主體及地下室含地基，面積5123.87平方公尺）、B部分（即工程圍籬，灰色線部分）、C部分（即商店街預定地之地基，面積653.68平方公尺）、D部分（即VILLA預定地之地基，面積1110.14平方公尺）、E部分（即工料堆置地之地基，面積1301.74平方公尺）之地上物拆除及清除，並返還前揭土地予原告。
- 二、被告應將坐落金門縣金沙鎮鵝山段403-48、403-53地號土地上，於民國102年4月23日經金門縣地政局以金登資二字第003940號設定、權利範圍全部、權利價值新臺幣3090萬9509元、存續期間自地上權登記完成之日起算至民國152年3月24日止之普通地上權登記塗銷。
- 三、被告應給付原告新臺幣52萬2498元，及自民國111年7月25日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國111年6月1日起至遷讓返還第一項所示土地之日止，按月給

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31



- 11 付原告新臺幣2萬5758元。書記官 王珉婕
- 12 四、被告應給付原告新臺幣2497萬5000元，及自民國110年7月2
- 13 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。書記官 王珉婕
- 14 五、被告應給付原告新臺幣1萬5389元。書記官 王珉婕
- 15 六、原告其餘之訴駁回。書記官 王珉婕
- 16 七、訴訟費用由被告負擔二十分之十三，餘由原告負擔。書記官 王珉婕
- 17 八、本判決第三項所命給付，於原告以新臺幣17萬5000元、按月
- 18 以新臺幣8600元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新
- 19 臺幣52萬2498元、按月以新臺幣2萬5758元為原告預供擔
- 20 保，得免為假執行。書記官 王珉婕
- 21 九、本判決第四項於原告以新臺幣832萬5000元為被告供擔保
- 22 後，得假執行；但被告如以新臺幣2497萬5000元為原告預供
- 23 擔保，得免為假執行。書記官 王珉婕
- 24 十、本判決第五項於原告以新臺幣5200元為被告供擔保後，得假
- 25 執行；但被告如以新臺幣1萬5389元為原告預供擔保，得免
- 26 為假執行。書記官 王珉婕
- 27 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。書記官 王珉婕
- 28 事實及理由

113 4 ✓

### 福建金門地方法院民事判決確定證明書

本院受理111年度重訴字第8號就原告金門縣政府與被告金門樂活假期酒店股份有限公司間拆除地上物返還土地事件於112年6月2日所為之第一審判決，被告金門樂活假期酒店股份有限公司不服提起上訴，經福建高等法院金門分院於112年12月5日所為之第二審裁定，被告金門樂活假期酒店股份有限公司不服提起抗告，經最高法院於113年2月29日所為之第三審裁定，業於113年2月29日確定，特予證明。

(備註：本件核發確定證明書，依法須加計在途期間，如當事人一造居住於台灣地區，在途期間為十九日以上)。

中 華 民 國 113 年 4 月 10 日

