臺灣高等法院花蓮分院民事判決

110年度上更一字第3號

上　訴　人　臺東縣太麻里地區農會
法定代理人　許來助
訴訟代理人　湯文章律師
參　加　人　行政院農業委員會
法定代理人　陳吉仲
訴訟代理人　吳尚益
　　邱聰安律師
被上訴人　　梁年春
訴訟代理人　陳冠甫律師
　　賴明杰
參　加　人　梁江川

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國108年4月29日臺灣臺東地方法院107年度訴字第24號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於110年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人在第一審之訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、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；參加人得按參加時之訴訟程度，輔助當事人為一切訴訟行為。但其行為與該當事人之行為牴觸者，不生效力；民事訴訟法(下稱民訴法)第58條第1項及第61條分別定有明文。所謂有法律上利害關係之第三人，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51年臺上字第3038號判例意旨參照）。申言之，如該第三人在私法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（最高法院97年度臺抗字第414號裁定參照）。又參加訴訟，係在輔助當事人之一造為訴訟行為，使獲勝訴之結果，藉以維持自己私法上之利益。換言之，第三人之輔助參加，形式上目的雖係協助一造當事人取得勝訴判決，實質則在保護該第三人自己之利益。因此，第三人之權利如存在於當事人間之訴訟標的物上，或就他人間之訴訟，因當事人之一造敗訴，依該裁判內容或執行之結果，將使第三人在私法上之地位，受不利益之影響者，均應認為有法律上之利害關係，得聲請參加訴訟。至參加人之行為與該當事人之行為牴觸者，依同法第61條但書之規定，僅屬該行為不生效力，非謂參加人因此不屬有法律上利害關係之第三人，而不得為訴訟之參加(最高法院101年度臺抗字第148號裁定參照)。

二、本件被上訴人依其與參加人梁江川(下稱梁江川)與上訴人於民國106年1月3日所簽訂之土地及建物使用契約書（下稱系爭契約）第7條、第8條之約定，起訴請求：(一)上訴人應將坐落臺東縣○○○鄉○○段○000地號土地（下稱系爭土地）上、門牌為臺東縣○○○鄉○○村○○路000○0號建物（下稱系爭建物）及相關設施、設備（下稱系爭附屬物）交付予被上訴人及梁江川；(二)上訴人應協同被上訴人將系爭建物之房屋稅籍納稅義務人變更為被上訴人及梁江川分別共有，應有部分之比例各為2分之1；(三)上訴人應自107年01月10日起至交付系爭建物及附屬物之日止，按日給付被上訴

人、梁江川違約金新臺幣(下同)1萬元等(見原審卷第257、258頁)，並請求原審依民訴法第67條之1規定，命系爭契約簽訂之關係人梁江川參與訴訟(見原審卷第12頁)。嗣於本院更審行準備程序時更正聲明為：(一)上訴人應將系爭建物及附屬物交付予被上訴人及梁江川；(二)上訴人應給付被上訴人自107年1月10日起至交付系爭建物及附屬物之日止，按日給付被上訴人違約金5,000元；(三)上訴人應協同被上訴人將系爭建物之房屋稅籍及納稅義務人變更為被上訴人應有部分為1/2；(四)上訴人之上訴駁回等(見本院卷第107頁)。查被上訴人與梁江川均為系爭契約之權利義務人，雖依被上訴人更正後之聲明，以及系爭契約第3條約定「迄協議使用期間屆滿後，乙方(即上訴人)同意無條件無償移轉該所有設施及設備〈含建物主體及附屬物〉予甲方(即梁江川)及丙方(即被上訴人)，每人各二分之一」、第8條約定「如未遵守約定，乙方同意賠償違約金每日一萬元整(由甲丙方均分)」，可見被上訴人與梁江川取得之上開債權為可分債權，被上訴人及梁江川均可各自行使其自己之權利，本件訴訟裁判之效力雖不及於梁江川，然梁江川私法上之地位因本件訴訟結果，於法律上或事實上依該裁判之內容或執行結果，將致受不利益之影響，應認其為本件訴訟有法律上之利害關係，得聲請參加訴訟，而梁江川已於原審聲請參加訴訟(見原審卷第93、94頁)，上訴人亦未提出異議，自應准其參加。至梁江川後開陳述與被上訴人主張有所牴觸之部分，依前揭民訴法第61條但書規定及說明，對被上訴人不生效力，先予敘明。

貳、實體事項

一、被上訴人主張：上訴人於92年1月10日與伊及梁江川之被繼承人梁桂林簽訂土地及建物使用契約書（下稱92年契約），由梁桂林提供系爭土地予上訴人興建產銷設施，期間自簽約日起至105年1月9日止，共13年，該契約第7條並約定於土地使用契約期滿後，上訴人應無償將興建在該土地上之地上物

移轉予梁桂林，上訴人旋於93年間在系爭土地上興建系爭建物及附屬物，作為農特產品展售室、活動室用途，嗣梁桂林於000年0月0日死亡，全體繼承人即伊、梁江川及訴外人梁許朝珠、梁梨春、梁梅春於105年12月31日訂立協議切結書，協議由伊及梁江川取得92年契約之權利義務各2分之1，伊及梁江川旋於106年1月3日與上訴人簽訂系爭契約，將92年契約之使用期限延長至107年1月9日，並於系爭契約第3、7、8條約定，使用期間屆滿後，上訴人應無償將系爭建物及附屬物移轉予伊及梁江川各2分之1，否則應賠償違約金每日1萬元至搬遷完畢止，由伊及梁江川均分，詎系爭契約約定使用期限於107年1月9日屆期後，上訴人拒將系爭建物及附屬物移轉交付予伊及梁江川，伊爰依系爭契約第7、8條約定，請求上訴人將系爭建物及附屬物交付予伊及梁江川，並協同伊將系爭建物之房屋稅籍納稅義務人變更登記為伊及梁江川各2分之1，及自107年1月10日起至交付系爭建物及附屬物之日止，按日給付伊及梁江川1萬元。並聲明：1、上訴人應將系爭建物及附屬物交付予伊及梁江川；2、上訴人應協同伊將系爭建物之房屋稅籍納稅義務人變更登記為伊及梁江川分別共有，應有部分之比例各為2分之1；3、上訴人應自107年1月10日起至交付系爭建物及附屬物之日止，按日給付伊、梁江川違約金1萬元(見原審卷第257、258頁）。

二、上訴人則以：92年契約及系爭契約第7條約定涉及農會財產之處分，依農會法第37條第5款所規定之「財產之處分」不限於物權行為，亦包含債權行為所內涵之物權處分義務，而依伊組織章程第28條第7款規定，財產之處分須經伊會員大會決議方得為之，上開2契約所約定處分系爭建物及附屬物，事前未經伊會員大會決議，則伊理事會及時任之理事長之陳萬來、朱原石均無權代理伊與梁桂林、被上訴人及梁江川訂立上開2契約，依民法第170條規定，對伊不生效力，又系爭契約第3、7條約定之移轉標的僅為系爭建物及附屬物之事實上處分權，伊並無交付及變更系爭建物之房屋稅籍納稅

義務人為被上訴人及梁江川之義務，況伊已於系爭契約期滿前6個月內與繼承取得系爭土地所有權之梁江川簽訂土地租賃契約(下稱系爭租約)，自得繼續使用系爭土地，並無違約情事，縱認伊違約須給付違約金，亦應酌減為每日1,000元。並聲明：被上訴人之訴駁回。

三、被上訴人之參加人梁江川陳述：梁桂林死亡後，系爭土地由伊單獨繼承，系爭契約當事人應為伊與上訴人，被上訴人非系爭契約之當事人，僅為系爭契約之利益第三人，又伊已依系爭契約第8條約定，於106年7月12日向上訴人就系爭土地提出另行簽訂系爭租約之要約，經上訴人以106年10月24日函覆承諾同意，而伊於107年1月7日回函再次表明雙方就系爭土地合意成立系爭租約之意思表示，雙方並就每月租金為35,000元之必要之點有討論，應屬未定有租賃期限之口頭租約，伊與上訴人就系爭土地已成立未定有租賃期限之口頭系爭租約，則被上訴人依系爭契約第3、7、8條之約定，請求上訴人應將系爭建物及附屬物移轉予梁年春及伊各2分之1及按日賠償違約金1萬元各2分之1，即因系爭契約條件未成就而無所依據。

四、上訴人之參加人行政院農業委員會（下稱農委會）陳述：上訴人就系爭建物並未辦理所有權保存登記，僅有事實上處分權，梁桂林於生前未因點交而取得系爭建物之事實上處分權，則系爭建物非梁桂林之遺產，無法成為遺產協議書之分割標的，是遺產協議書將系爭建物歸由被上訴人及梁江川所有，各取得2分之1權利，於法不合，故被上訴人及梁江川請求上訴人將系爭建物遷讓予被上訴人及梁江川，欠缺權利保護要件，又系爭土地由梁江川繼承，則系爭建物與系爭土地之無償借貸關係應存在於上訴人與梁江川間，並非存在於上訴人與被上訴人及梁江川間，故被上訴人起訴請求遷讓系爭建物予被上訴人及梁江川，顯欠缺為訴訟標的之權利保護要件，亦即惟梁江川始有受權利保護必要，再上訴人「臺東縣太麻里地區農特產品中心興建計畫」經費共計1,450萬元

（包括農委會91年度補助1,200萬元、上訴人配合款250萬元），有「行政院農業委員會主管計畫經費處理作業規定」第5點之適用，依前開作業規定第31點規定之「另有約定」係指農委會與受補助單位雙方而言，非屬受補助單位與第三方之約定，受補助單位與土地所有權人間簽訂之土地及建物使用契約，屬私權範疇，上訴人應就補助之農特產品中心盡善良管理人責任，未達行政院財物標準分類最低使用年限，應妥適運用以達補助效益。

五、原審為上訴人敗訴判決，即判命：1、上訴人應將系爭建物及附屬物交付予被上訴人及梁江川；2、上訴人應協同被上訴人將系爭建物之房屋稅籍納稅義務人變更為被上訴人及梁江川分別共有，應有部分之比例各為2分之1；3、上訴人應自107年01月10日起至交付系爭建物及附屬物之日止，按日給付被上訴人、梁江川違約金1萬元；4、訴訟費用由上訴人負擔。上訴人不服提起上訴，並聲明：1、原判決廢棄；2、被上訴人在第一審之訴駁回；3、第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。本院前審(108年度上字第33號)判決駁回上訴人之上訴，上訴人不服提起上訴，經最高法院判決廢棄本院前審判決並發回本院更審。被上訴人於本院更審行準備程序時更正聲明為：1、上訴人應將系爭建物及附屬物交付予被上訴人及梁江川；2、上訴人應給付被上訴人自107年1月10日起至交付系爭建物及附屬物之日止，按日給付被上訴人違約金5,000元；3、上訴人應協同被上訴人將系爭建物之房屋稅籍及納稅義務人變更為被上訴人應有部分為1/2；4、上訴人之上訴駁回。

六、兩造不爭執事項(見本院卷第292至298頁)

（一)系爭土地面積3,213.97平方公尺，使用分區為特定農業區，使用地類別為農牧用地，於90年2月6日以地籍圖重測為原因，登記為梁桂林所有，權利範圍為全部，嗣由梁江川於102年4月22日以分割繼承為原因，登記為系爭土地所有權人，所有權為全部，有土地登記謄本及地籍異動索引

附卷（見原審卷第100、101頁）。

(二)梁桂林與上訴人（當時法定代理人為陳萬來）於92年1月10日簽立92年契約，約定內容如下：第1條：「雙方協議使用土地範圍為甲方（即梁桂林）位於臺東縣○○○鄉○○段000地號，地號面積為3,213.97平方公尺（即系爭土地）範圍內扣除簽約前原有建物及設施用地之土地。」、第2條：「雙方協議土地使用期間為：自中華民國92年1月10日起，迄中華民國105年1月9日止，計13年整。（如附土地使用同意書）」、第3條：「雙方協議由甲方於本契約書約定期間內無償提供該土地，視乙方（即上訴人）實際需求自行興建符合需要之其他產銷設施，含農特產品展售中心（以下簡稱本產銷設施）；迄雙方協議使用期間期滿後，乙方同意無條件無償移轉該所有設施及設備（含建物主體〈即系爭建物〉及附屬物〈即系爭附屬物〉）予甲方。」、第7條：「本土地使用契約期滿後，乙方應無條件無償將興建在該土地上所有地上物以當時現狀移轉予甲方，放棄全部所有權、使用權並應於契約屆滿之日將全部財產列冊點交甲方，如無其他特殊情事之發生，應於60日內辦妥所有地上物產權移轉之相關登記手續及繳納相關稅捐後交予甲方完成移交，以終止本契約。」、第8條：「乙方得於本土地無償使用期滿六個月前，主動自行向甲方要求改以有償方式租賃使用，並保有優先租賃權，惟應於契約期滿60日前議約完成；若乙方於前項期限日止，仍未要求相關租賃事宜，視同放棄租賃權利，甲方即保有不出租之權利，乙方且須於契約屆滿日前搬遷完畢，如未遵守本約定，乙方同意賠償甲方懲罰性違約金，計每日一萬元整，直至搬遷完畢日止；如乙方於契約屆滿前已提出以有償方式租賃使用之要求，其租賃條件得由甲乙雙方另行議定之。」、第17條：「本契約書經太麻里地區農會理事會通過同意，並委由法定代理人簽約後生效。」併由梁桂林簽名蓋章，及上訴人蓋章、法定代理人（即理事長）陳萬來簽名蓋章，有9

2年契約書附卷（見原審卷第15至19頁）。

(三)梁桂林於簽訂92年契約同日出具系爭土地使用同意書予上訴人，有系爭土地使用同意書附卷（見原審卷第20頁）。

(四)上訴人（當時法定代理人為陳萬來）為起造人，在系爭土地上蓋系爭建物，作為農特產品展售室、活動室之用途，有臺東縣政府核發之93年3月19日府城建字第000000000號使用執照、系爭建物房屋稅籍證明書、紀錄表附卷（見原審卷第14、90、91頁）。

(五)梁桂林於000年0月0日死亡，經原審職權查詢，查無繼承人對其遺產為拋棄或限定繼承資料，有個人基本資料查詢結果、原法院民事科查詢簡答表附卷（見原審卷第75、79頁）。

(六)梁桂林之繼承人（梁江川、被上訴人及訴外人梁許朝珠、梁梨春、梁梅春）於105年12月31日簽立協議切結書。協議結果：上開（下稱系爭遺產協議書），內載：「有關梁桂林君生前與臺東縣太麻里地區農會於92年起因無償提供土地而獲取之相關建物與其設施或設備之全部權利，經所有遺產權利繼承人協議後一致同意悉數歸梁江川、梁年春二人所有（每人各二分之一）。恐口說無憑，爰立此協議切結書一式五份為證。權利標的：臺東縣○○○鄉○○段000地號上所有建物與其設施或其設備之全部權利歸梁江川、梁年春二人所有（各二分之一）。」有系爭遺產協議書附卷（見原審卷第21頁）。

(七)被上訴人及梁江川與上訴人（當時法定代理人為朱原石）就系爭土地、系爭建物之使用，於106年1月3日簽立協議書（下稱系爭契約），約定內容如下：第1條：「乙方（即上訴人）得無償使用土地範圍為甲方（即梁江川）合法繼承梁桂林位於臺東縣○○○鄉○○段000地號，土地使用面積為3213.97平方公尺。」、第2條：「因原契約所載期間未納入原先雙方最初曾口頭協議須將核准等候補助興建計畫之期間納入之時日，故現經雙方協議後，甲方願配合乙方

之要求，同意就原契約期間再延長2年，即原契約迄中華民國105年1月9日止之契約屆滿日，再延長2年至107年1月9日止。【亦即整體契約起迄期間為中華民國92年1月10日起，迄107年1月9日止，總計15年整】」、第3條：「三方協議由甲方於本契約約定期間內無償提供該土地，視乙方依實際需求自行興建符合需要之本產銷設施。迄協議使用期間屆滿後，乙方同意無條件無償移轉該所有設施及設備（含建物主體及附屬物）予甲方及丙方（即梁年春），每人各二分之一。」、第7條：「本契約期滿後，乙方應無條件無償將興建在該筆土地上之所有建物與設施、設備依當時可良善使用之現狀移轉予甲方及丙方，除無償移轉所有權與相關他項權利外，乙方並應於契約屆滿之日起60日內列冊點交予他方，並辦妥相關產權移轉之手續。」、第8條：「乙方得於契約期滿前六個月內，經所有權人同意後，優先請求改以有償方式租賃使用土地或建物，租賃條件由雙方另行以契約議定；若至契約期滿日止，乙方未提出任何租賃請求，則視同放棄相關優先權利，且乙方須於契約期滿日前搬遷完畢，不得藉詞推諉或主張任何權利。如未遵守約定，乙方同意賠償違約金每日一萬元整（由甲丙方均分），按日計算直至搬遷完畢日止。」、第15條：「本契約經臺東縣太麻里地區農會理事會同意通過，並委由法定代理人簽約後生效。」併由被上訴人、梁江川簽名蓋章，及上訴人蓋章、法定代理人朱原石簽名蓋章，並經原法院公證處公證，有系爭契約、公證書附卷（見原審卷第22至25、26頁）。

(八)上訴人以106年10月24日東麻區農會字第1060001635號函梁江川，主旨欄記載「台端與本會於106年簽訂無償提供臺東縣○○○鄉○○段000地號興建相關產銷設施之契約，將於107年1月9日屆期，本會有意辦理續租，請擇期另議訂契約，請查照。」，有該函附卷（見原審卷第122頁）。

(九)被上訴人及梁江川以106年12月20日太麻里郵局第28號存證

信函寄予太麻里農會，內載：「106年12月18日經貴會與本人、梁年春女士三方就權利移轉與承租事宜協議未果，且本人亦已明確表示不願意承租土地予貴會，本契約自期滿已終止…契約書第七條規定：本契約期滿後，貴會應無條件無償將興建在該筆土地上之所有建物與設施、設備依當時可良善使用之現狀移轉予本人（指梁江川）及梁年春女士，…，特通知貴會約定三方於107年1月10日上午09：00整於該產銷設施（展售中心）門口會面親辦實質接管事宜（本通知亦於106年12月18日三方會談時已當面告知在案）…。」，有該存證信函附卷（見原審卷第28至30頁）。

(十)上訴人以其辦理91年度農特產品展售中心興建計畫乙案，獲臺東縣政府及農委會補助，因其與土地所有權人梁桂林（歿）、梁江川及被上訴人簽訂15年無償提供土地使用契約，將於107年1月9日屆期為由，以106年12月21日東麻區農會字第1060001886號函請臺東縣政府轉呈農委會同意辦理相關產權移轉事宜（見原審卷第134至135頁）。

(十一)農委會以其補助上訴人農特產品展售中心興建計畫1,200萬元，配合款250萬元，合計經費1,450萬元，有行政院農業委員會主管計畫經費處理作業規定第5點之適用，且第31點之「另有約定」係指其與受補助單位雙方而言，非屬受補助單位與第三方之約定，以107年1月9日農授糧字第1060736811號函覆上訴人因其補助上訴人之農特產品中心未達行政院財物標準分類最低使用年限，所請無法辦理，有該函、農委會主管計畫經費處理作業規定及房屋建築及設備分類明細表附卷（見原審卷第137至146頁）。

(十二)梁江川以107年1月8日太麻里郵局第1號存證信函寄予上訴人，表示其為系爭土地所有權人，同意上訴人所提土地租賃要求，租賃細節面談，有該存證信函附卷（見原審卷第123頁）。

(十三)梁江川與上訴人（法定代理人許來助）於108年5月31日

就系爭土地簽訂系爭租約，簽訂緣由因92年契約及系爭契約到期，雙方依該二契約第8條約定，協議改成有償租賃；租賃標的為系爭土地（扣除：瑪莎魯餐廳使用之建物和設施面積），位置及範圍詳如附圖照片；租賃期限自107年1月10日至127年1月9日止；月租金為3萬元，租金隨軍公教薪資調整幅度9成同步調整，出租人應以書面通知他方，同日並經原法院公證，有系爭租約及附圖照片、公證書附卷（見本院前審卷第55至72、79至81頁）。

（十四)上訴人第11屆理事會第14次會議就系爭土地改為有償租賃之議案，決議結果包含理事長在內共有理事7人同意，2人不同意，有該次會議紀錄附卷（見本院前審卷第75至77頁）。

七、本院之判斷：

(一)被上訴人依系爭契約第7條約定，請求上訴人將系爭建物及附屬物交付予被上訴人及梁江川，以及上訴人應協同被上訴人將系爭建物之房屋稅籍及納稅義務人變更為被上訴人應有部分為1/2，有無理由？被上訴人依系爭契約第8條約定，請求上訴人應自107年1月10日起至交付系爭建物及附屬物之日止，按日給付被上訴人違約金5,000元，有無理由？

1、按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。且解釋契約應通觀全文，並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，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎(最高法院109年度臺上字第1533號判決參照)。

2、依不爭執事項(七)所述，系爭契約第3條、第7條、第8條等

約定內容，就系爭契約期間屆滿時，上訴人若「未提出任何租賃請求」，即放棄優先承租系爭土地權利，上訴人應無條件無償移轉系爭建物及附屬物予梁江川及被上訴人各1/2，並辦妥產權移轉之手續，以及賠償自契約期滿日起至搬遷完畢日止每日1萬元違約金予梁江川及被上訴人(由該2人均分)；反之，若上訴人提出租賃請求，且經所有權人同意，即得繼續承租使用系爭土地，租賃條件再另行以契約議定，如有新約定，梁江川及被上訴人自難依系爭契約第7條及第8條約定，請求上訴人無償移轉系爭建物及附屬物並辦妥產權移轉手續，以及賠償違約金，上開契約約定文字文義甚明。

3、再依不爭執事項(一)、(八)、(九)、(十二)、(十三)、(十四)所述，系爭契約期滿前，系爭土地所有權人梁江川於106年7月12日以關山郵局第11號存證信函上訴人，請上訴人依系爭契約第8條約定，於契約屆滿前6個月內，擇期親洽或書面告知其是否另行議定承租等語(見原審卷第119至121頁)，上訴人於同年10月24日即以東麻區農會字第1060001635號函梁江川，表示依系爭契約第8條約定，有意續租系爭土地等語(見原審卷第122頁)，雖被上訴人及梁江川於同年12月20日以太麻里郵局第28號存證信函上訴人，表示不願意承租土地，系爭契約自期滿已終止等語(見原審卷第28至30頁)，然梁江川旋於107年1月8日以太麻里郵局第1號存證信函上訴人，表示其為系爭土地所有權人，同意上訴人所提系爭土地租賃要求等語(見原審卷第123頁)，上訴人與梁江川復於108年5月31日簽訂系爭租約(見本院前審卷第57至71頁)等情，則系爭契約於107年1月9日期滿前，上訴人已向系爭土地所有權人梁江川提出租賃請求，且經梁江川同意，則上訴人抗辯：其在系爭契約期滿前，已經土地所有權人梁江川同意繼續租賃系爭土地，自不生系爭契約第7條約定期滿應移轉系爭建物及附屬物之效力等語(見本院前審卷第419、420頁)，尚非無據。

4、被上訴人主張：系爭契約第8條所約定「所有權人」係指系爭土地及建物之所有權人，其為系爭建物所有權人，其尚未要續租予上訴人等語(見本院卷第110、325、335、413頁)。惟查：

(1)梁江川自106年1月3日簽訂系爭契約時起至108年5月31日簽訂系爭租約時止，為系爭土地之單獨所有權人；參以梁江川於106年7月12日關山郵局第11號存證信函內容載明「有關本人無償提供○○○鄉○○段000地號供台端興建相關產銷設施之契約將於107年1月9日屆期...。」(見原審卷第119頁)、被上訴人所提出之106年12月20日太麻里郵局第28號存證信函(按該函係由被上訴人及梁江川共同寄發予上訴人)載明「有關本人〈梁江川〉無償提供○○○鄉○○段000地號供台端興建相關產銷設施之契約將於107年1月9日屆期...。」(見原審卷第28頁)、梁江川於107年1月8日太麻里郵局第1號存證信函內容載明「本人梁江川，○○段地號000土地所有權人，同意太麻里地區農會所提土地租賃要求...。」(見原審卷第123頁)，顯見兩造及梁江川簽訂系爭契約時，該契約第8條所載「所有權人」應係指系爭土地所有權人梁江川，並為被上訴人所明知及肯認，應無疑義。

(2)按尚未向地政機關辦理所有權登記之建物，非不得為讓與之標的，讓與人負有交付其物於受讓人之義務，受讓人因受領交付而取得事實上處分權(最高法院102年度臺上字第1472號判決參照)。申言之，未辦理所有權登記之建物，受讓人須受領交付，方能取得事實上處分權。查系爭建物及附屬物未辦理所有權登記，僅有使用執照及房屋稅籍證明，如不爭執事項(四)所述，且在92年契約及系爭契約屆滿前(後)，均為上訴人占有使用，並未有何交付及占有移轉予被上訴人之情，被上訴人亦未舉證證明其已取得系爭建物及附屬物之事實上處分權，況被上訴人亦於本院行準備程序時陳稱：「106年續約時延續

92年契約意旨，期滿續約行為應該只是負擔行為，即負有移轉義務，但物權契約在訂定當下雙方就要有讓與合意，但契約看不出來訂約時就存在有讓與合意的物權契約，92年跟106年契約看不出有物權行為...。」(見本院卷第107頁)，益徵被上訴人就系爭建物及附屬物均未取得事實上處分權，則其抗辯：其為系爭建物之所有權人，系爭契約第8條所約定之「所有權人」係指系爭土地及建物之所有權人，其尚未要續租予上訴人等語，要非可採。

(3)系爭契約第7條約定：本契約「期滿後」，乙方應無條件無償將興建在該筆土地上之所有建物與設施、設備依當時可良善使用之現狀移轉予梁江川及被上訴人，除無償移轉所有權與相關他項權利外，乙方並應於契約屆滿之日起60日列冊點交予他方，並辦妥相關產權移轉之手續(見原審卷第24頁)。查：

I、從上段文字可知，須系爭契約期滿，上訴人始負有移轉系爭建物、附屬物義務，同理，被上訴人亦應至系爭契約期滿時，始能取得系爭建物及附屬物所有權。查系爭契約迄107年1月9日屆至(見原審卷第23頁)，可見系爭契約於106年1月3日簽訂時，系爭契約期限尚未屆至，被上訴人如何能取得系爭建物及附屬物之事實上處分權(所有權)？

II、被上訴人於106年12月20日具名之存證信函亦提及：系爭契約期滿後(107年1月9日)，上訴人應無條件移轉系爭建物、附屬物(見原審卷第28、29頁)，可見於106年1月3日時，被上訴人顯尚未取得系爭建物及附屬物之事實上處分權(所有權)。準此，系爭契約第8條所謂：上訴人得於契約期滿前6個月內，經「所有權人」同意後，優先請求改以有償方式租賃使用土地或建物，租賃條件由雙方另行以契約議定(見原審卷第24頁)，上開所有權人應係指系爭土地所有權人，尚難憑此率認被上訴人於106年1月3

日時即已取得系爭建物及附屬物之事實上處分權(所有權)。

5、至被上訴人另主張：其為系爭契約之權利人，且系爭契約公證時亦將協議切結書列為附件，故系爭契約第8條所指所有權人應包括其等語(見本院卷第325頁)，查協議切結書固為系爭契約於公證時之附件，且記載如不爭執事項(六)所述，惟該切結書係梁桂林之繼承人，即梁江川、被上訴人及訴外人梁許朝珠、梁梨春、梁梅春所簽立，就92年契約之權利如何分配，要屬其等之內部關係(按被上訴人陳稱因上訴人表示以系爭建物及附屬物作為使用土地之代價，其等方願意免費提供系爭土地予上訴人使用，而梁桂林死前曾交代系爭土地名義上為梁江川所有，但實際上為其等共同投資經營，且其本來即有繼承權，詎梁江川違反承諾，且上訴人拒不交付系爭建物等語【見本院卷第511至513頁】，惟此僅被上訴人與梁江川內部間之債權債務關係，尚與本件無涉)，顯難拘束上訴人；況該協議書並未載明被上訴人為系爭土地之實際所有權人，上訴人亦未將系爭建物及附屬物交付及占有移轉予被上訴人，則被上訴人顯非系爭契約第8條所約定之所有權人，灼然至明。

6、被上訴人又主張：依梁江川於107年1月8日太麻里郵局第1號存證信函內容，未見契約租金、租期及何時移交使用，顯見當時契約之點尚未合致等語(見本院卷第110、335頁)，然查：

(1)依前揭說明，於系爭契約期間屆滿時，上訴人若「提出任何租賃請求」，且「經所有權人同意」，即得繼續承租使用系爭土地，租賃條件再另行以契約議定，梁江川及被上訴人即難依系爭契約第7條及第8條約定，請求上訴人無償移轉系爭建物及附屬物，及賠償違約金，上訴人既已滿足「提出任何租賃請求」、「經所有權人同意」之要件，尚不因租賃條件尚未議妥，即謂其無繼續承租使用系爭土地，則上訴人與梁江川縱於系爭契約屆

期後始簽訂系爭租約，亦難認上訴人仍負有系爭契約第7條之移轉系爭建物及附屬物、第8條之賠償違約金等義務。

(2)又查：

Ⅰ、按使用借貸為無償契約，而租賃則為有償契約，當事人之一方約定以物交他方使用，究屬使用借貸或租賃，應衡酌他方是否支付使用之對價，予以認定(最高法院107年度臺上字第1606號判決參照)。細繹92年契約及系爭契約內容，均約定契約期滿後，上訴人應無償將系爭建物及附屬物移轉予被上訴人及梁江川，顯見移轉系爭建物及附屬物為上訴人使用系爭土地之對價，並非回復原狀，上訴人使用系爭土地並非無償，而係有支付使用對價之有償租賃性質，尚不因92年契約及系爭契約第8條均約定「改以有償方式租賃使用」，而謂上開2契約之性質為無償之使用借貸，則被上訴人抗辯：若上訴人使用系爭土地為有償租賃，系爭契約第8條何須載明「改以有償方式租賃使用」，又何以迄今未支付租金，且於系爭契約期滿後之移轉系爭建物及附屬物係為取代回復原狀之約定等語(見本院卷第329、509頁)，尚非可採。

Ⅱ、查系爭土地原為梁桂林所有，梁桂林於92年契約存續期間內之000年0月0日死亡後，由梁江川於102年4月22日以分割單獨繼承取得，有土地登記公務用謄本及地籍異動索引各1件附卷可參(見原審卷第100、101頁)，依前揭規定，具租賃性質之92年契約自應由梁江川繼受而繼續存在，而梁江川於106年1月3日簽訂系爭契約，以及於107年1月8日同意續租系爭土地予上訴人，上訴人自有權繼續使用系爭土地，則被上訴人主張：系爭土地於系爭契約期滿後，上訴人無權繼續使用系爭土地等語，亦非可採。

(3)況查：梁江川於本院行準備程序時陳稱：發函前大約1、2天，其與上訴人已先講好租金先以3萬5,000元，需待上

訴人會員代表大會開會決議，嗣上訴人會員代表大會決議後，其與上訴人就小項目及細節等來討論訂約，但上訴人拖了1年多始簽訂書面契約等語(見本院卷第110頁)，復陳稱：上訴人會議紀錄記載賴念閩表示他與其有土地糾紛，是沒有錯，賴念閩確實有說過這個話，因會員代表大會要表決租約案，賴念閩以此阻止會議之表決，而且達到目的，因開會代表都認識，若說其與被上訴人有土地糾紛，所有代表不願意淌這個混水，就先不要表決，上開會議訊息是有認識之人向其傳達等語(見本院卷第301頁)；而上訴人前曾將「有關系爭土地使用契約案，本會無償使用至107年1月9日屆期，本會有意續租，提請議決」，提交其第11屆會員代表大會表決，然「審查意見：本案經『賴代表念閔』表示，本土地目前因繼承問題與梁江川先生訴訟中，俟經法院最終判決確定後，提交理事會審議」「決議：照審查意見通過」(見本院前審卷第239至243頁)；又梁桂林、被上訴人分別係賴念閩之岳父及配偶(見本院卷第510頁)；再被上訴人亦陳稱：其與梁江川並無任何訴訟，該紀錄應有誤載等語(見本院卷第298頁)。綜上各情以觀，上訴人就系爭土地於系爭契約期滿前提出租賃請求，且經所有權人梁江川同意，並提交其會員代表大會決議，竟因被上訴人之配偶賴念閩於會中表示「本土地目前因繼承問題與梁江川先生訴訟中」等不實事項，致未能決議，則梁江川上開陳述，尚非子虛，應屬可採。準此，縱上訴人與梁江川未能於系爭契約期滿前，就續租之租金、租期等租賃條件達成具體合意，並簽訂書面之系爭租約，係因前述被上訴人配偶賴念閩之行為所致，惟因系爭契約第8條已明定：上訴人得於契約期滿前6個月內，經所有權人同意後，優先請求改以有償方式租賃使用，租賃條件由雙方另行以契約議定等，而上訴人於系爭契約期滿前6個月內，既經系爭土地所有權人梁江川於107年1月8日同意租

賃(見原審卷第123頁)，可見上訴人於107年1月10日之後，仍有權占有使用系爭土地，系爭租約細節、約款簽訂在後(108年5月31日，見本院前審卷第55至81頁)，仍不因此即認上訴人於107年1月10日之後即無權占有使用系爭土地，從而，尚難遽認被上訴人得依系爭契約第7條、第8條約定，而為如更正後之聲明之請求。

(二)綜前，上訴人抗辯：其已於系爭契約期滿前提出租賃請求，且經系爭土地所有權人梁江川之同意，即得繼續承租使用系爭土地等語，尚非無稽，則被上訴人依系爭契約第7條及第8條約定，請求上訴人無償移轉系爭建物及附屬物並辦妥產權移轉手續，以及賠償違約金等，難認有據，非有理由。

八、綜上所述，被上訴人依系爭契約第7條、第8條約定，請求上訴人交付系爭建物及附屬物，並辦妥產權移轉手續，以及賠償違約金等，非有理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院予以廢棄改判，如主文第二項所示。

九、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，併此敘明。

十、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　25　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　廖曉萍

法　官　顏維助

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，就發回後如有訴之變更（追加、擴張）部分，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　25　　日

書記官　秦巧穎

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。