臺灣宜蘭地方法院民事判決

114年度訴字第565號

原　　告　榮帝科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳明賢

訴訟代理人　陳世偉律師

被　　告　宜蘭縣宜蘭市公所

000000000000000000

法定代理人　陳美玲

訴訟代理人　李秋銘律師

上列當事人間請求確認優先續約權存在事件，本院於民國115年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查，原告原起訴聲明為：確認原告對於被告就宜蘭縣宜蘭市李科永紀念圖書館附設平面停車場即宜蘭縣○○市○○段00○00地號土地(下稱系爭停車場)，自民國114年10月3日起至117年10月2日止，享有優先續約權(見本院卷第5頁)。嗣於訴訟進行中主張被告已將系爭停車場交由第三人多多停有限公司經營，原請求確認判決已無實益，變更請求被告賠償原告因無從行使優先續約權所受之損害，並於115年3月24日變更聲明為：㈠被告應給付原告新臺幣(下同)3,449,772元，及自民事準備㈡狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行(見本院卷第191頁)。經核原告起訴及變更後之請求，係本於兩造租賃契約之同一法律關係，原告所主張

之事實均為被告違反優先續約權之約定、拒絕原告繼續經營系爭停車場，主要證據同為兩造間之租賃契約、往返函文及招標文件，是原告所為訴之變更，基礎事實同一，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告與被告於111年1月25日簽訂「宜蘭市李科永紀念圖書館附設平面停車場財物出租契約書」(下稱系爭契約)，嗣於111年11月24日簽訂附約，約定將宜蘭縣○○市○○段00○00地號土地規劃為停車場由原告經營管理，租期至114年10月2日止。依系爭契約第2條及附約第2條約定，原告得優先續約一次，續租期間以3年為限。且系爭停車場之招標公告亦載明「得標人得優先續約一次，續租期間以3年為限」，可見兩造於締約及招標階段即約定原告享有一次優先續約之權利，且選擇權在原告。原告於114年2月5日、6月23日函知被告表達續約意願，被告均函覆表示將辦理重新招標。原告於履約期間均依約繳納租金，正常經營系爭停車場，未發生重大違約或異常情事，且系爭契約內容並未約定以經營績效指標或續約評鑑標準等作為能否續約之條件，被告雖辯稱原告未通過內部續約評鑑，不符合優先續約條件，並提出「採購契約後續擴充檢核表」為據，然被告未曾於履約期間通知原告上開檢核表內容，被告無從證明原告有何不符續約資格之情形。被告明知原告已表示續約意願，竟於114年7月26日辦理公開招標，將系爭停車場出租予第三人經營，致原告無從行使優先續約權，契約利益無法實現，此屬可歸責於被告之給付不能。如系爭契約得依約續約3年，原告可繼續經營系爭停車場所獲取之營業利益，依原告於114年1月至9月平均每月營業淨利約95,827元計算，可合理預期之營業利益共3,449,772元，爰依民法第226條第1項、第216條規定，請求被告賠償上開所失利益。並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：系爭契約第2條約定：「得續約一次，續租期間3

年為限，乙方(即原告)應於合約到期日前6個月以書面表示續約之意願。」依其文義，僅賦予原告提出續約意願之機會，並未約定被告負有必須續約之義務。因此，原告發函表示續約意願，僅屬要約性質，並不當然發生續約之法律效果。又系爭契約關於「得續約一次」之約定，實係參酌政府採購法第22條第1項第7款關於「原有採購後續擴充」之制度設計。依該制度，機關雖得就原契約辦理後續擴充，但並非必然應予辦理，而須審酌原契約履約情形、採購需求是否變動及是否符合機關利益等因素後始得決定。因此，被告在辦理內部檢核及評鑑後，認定原告於履約期間有下列情形：場地清潔維護未達標準、除草作業執行效率不佳、客服回應不及時而遭民眾申訴、服務品質未達預期等，整體履約績效未符合續約評估標準，遂依檢核結果決定不辦理續約，改採重新招標方式處理，並未違反系爭契約約定。原告自始未取得優先續約權利，被告並無應交付系爭停車場而未交付之問題，原告依民法第226條第1項主張給付不能並請求損害賠償，並無依據。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，請准供擔保免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠兩造於111年1月25日簽訂「宜蘭市李科永紀念圖書館附設平面停車場財物出租契約書」，復於同年11月24日簽訂附約，約定宜蘭市○○段00○00地號土地所規劃之宜蘭市李科永紀念圖書館附設平面停車場，由原告經營管理，租賃期間自111年4月15日起至114年10月2日止，而系爭契約及附約第2條約定均載明「得續約一次，續租期間3年為限，乙方(即原告)應於合約到期日前6個月以書面表示續約之意願」。嗣原告於系爭契約期間屆滿前之113年12月30日、114年2月5日、114年6月23日、114年7月16日以書面向被告表示續約意願，被告於114年1月16日、114年2月14日、114年7月8日、114年7月30日函知原告不予續約之決定及理由，並於同年7月26日辦理系爭停車場公開招標，於114年8月5日決標，由第三人

得標等情，為兩造所不爭執，並有系爭契約書暨附約、函文等在卷為憑(見本院卷第13至35、89至99頁)，堪以認定。

㈡原告主張其依系爭契約第2條及附約第2條約定行使系爭停車場優先續約權，為被告拒絕，致其無法繼續經營系爭停車場，受有所失利益之損害等語，被告則辯稱原告於系爭契約期滿前提出續約意願，僅屬續約要約之提出，被告無必須續約之義務等語。查：

1.原告承租系爭停車場為經營管理，租賃期間自111年4月15日起至114年10月2日止。租賃期間屆滿後，原告仍須與被告另行訂立契約，始得繼續承租並經營系爭停車場。系爭契約及附約第2條僅就續約次數、續租期間及原告表示續約意願之期限、方式有所約定，並未約定原告一經表示續約意願，被告即有無條件與其續約之義務。是依上開約定，原告所享有者，應為於契約期滿前表示續約意願，並由被告優先審查是否與其續約之地位。被告仍得審酌其實際需求及原告之履約情形，決定是否與原告續約。至原告所舉招標公告所載「得標人得優先續約一次，續租期間以3年為限」，其文義與系爭契約及附約第2條約定相同，亦不足認定被告於原告表示續約意願後，即負有與原告訂立續約契約之義務。

2.本件原告於系爭契約之租賃期間屆至前，函知被告有續約意願，惟經被告檢核，認原告履約情形不符預期水準、配合度普通，總分並未達續約標準而不予續約等情，有被告提出宜蘭市公所辦理公告金額以上年度採購契約後續擴充檢核表在卷為憑(見本院卷第101頁)，可知被告已先就原告所提之續約意願為審查，僅審查結果決定不予續約。原告雖爭執上開檢核表之形式及實質真正，惟審酌該檢核表之製作格式、內容，其上並蓋有業務承辦人及主管之職章，堪認係被告就是否續約所為之內部審查文件。原告復未提出其他事證足以動搖其可信性，其此部分爭執，尚難逕認。又原告爭執被告未就上開檢核表之違失內容通知原告，依系爭契約及附約約定，並無不予續約之事由等語，然系爭契約及附約，屬被告

之行政私法行為，兩造間之權利義務關係，應依私法自治原則及民法相關規定為據，依系爭契約及附約內容，原告就系爭停車場之維護管理，應盡善良管理人之注意義務（即系爭契約第11條約定），苟原告於管理維護系爭停車場之履約過程中有違失，系爭契約及附約並無約定被告應通知原告之義務，是原告此部分主張，同無可採。

㈢綜上，原告於系爭契約及附約所定租賃期限屆滿前，依系爭契約及附約第2條約定表示續約意願，固取得由被告優先審查是否續約之地位，惟被告仍得審酌其實際需求及原告之履約情形，決定是否與原告續約，並不因此負有與原告訂立續約契約之義務。故原告主張被告未與原告續約，構成可歸責於被告之給付不能，應賠償其契約利益無法實現所受之損害，尚屬無據。

四、綜上所述，原告依民法第226條第1項規定，請求被告給付3,449,772元，及自民事準備㈡狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

民事庭法　官　高羽慧

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日之不變期間內，向本院提出上訴狀（應附繕本）。

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　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　林欣宜