

臺灣基隆地方法院民事判決

110年度重訴字第15號

原告 臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司

法定代理人 高傳凱

訴訟代理人 洪瑞燦律師

被告 友財企業股份有限公司

法定代理人 林宗清

訴訟代理人 林慶苗律師

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於民國110年11月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將基隆市○○區○○段○○○地號土地上之門牌號碼基隆市○○區○○街○○○號一至四層房屋(一層四九〇・四八平方公尺、二層三六〇・六七平方公尺、三層一八二・四五平方公尺、四層一四一・〇五平方公尺，總面積一一七四・六五平方公尺、附屬建物陽台五八.五八平方公尺)及如附圖編號A所示基隆市○○區○○段○地號土地(面積六三・六五平方公尺)，遷讓返還原告。

二、訴訟費用新臺幣壹佰壹拾柒萬玖仟壹佰肆拾柒元由被告負擔。

三、本判決於原告以新臺幣肆仟伍佰伍拾陸萬柒仟柒佰貳拾元為被告供擔保後，得假執行，但被告如以新臺幣壹億參仟陸佰柒拾萬參仟壹佰陸拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告友財企業股份有限公司(下稱友財公司)前於民國89年8月1日與原告改制前之交通部基隆港務局訂立交通部基隆港務局小艇碼頭及週邊設施租賃契約(下稱89年小艇碼頭租賃

契約)，由被告向原告改制前之交通部基隆港務局承租交通部基隆港務局設定地上權之基隆市○○區○○段000地號國有土地(即重測前基隆市○○區○○段○○段000地號國有土地；下分稱站前段4地號土地、站前段6地號土地)及土地改良物(即小艇碼頭售票處及周邊設施；下稱小艇碼頭售票處)、如附圖編號A所示之碼頭(面積63.65平方公尺)，供被告經營海上觀光遊覽業務之用，租賃期間自89年8月1日起至92年7月31日止。原告改制前之交通部基隆港務局與被告復於92年3月19日簽訂交通部基隆港務局小艇碼頭遊客中心合作投資興建租賃協議書(下稱合作投資興建租賃協議書)，由被告以承租之站前段4、6地號土地及交通部基隆港務局設定地上權之基隆市○○區○○段0地號國有土地(即重測前基隆市○○區○○段○○段000地號國有土地；下稱站前段7地號土地)，總計面積978平方公尺，以預付租金方式，將原小艇碼頭售票處拆除，在原址以原告名義興建海上觀光遊客中心，產權歸原告所有(嗣於102年2月18日登記為原告所有，門牌號碼為基隆市○○區○○街000號，共四層樓、一層490.48平方公尺、二層360.67平方公尺、三層182.45平方公尺、四層141.05平方公尺，總面積1,174.65平方公尺、附屬建物陽台58.58平方公尺；下稱遊客中心)，並自遊客中心完工取得使用執照之次日起由被告免租使用29年9個月，亦即遊客中心租賃期間自91年6月8日起至121年3月7日止，並以合作投資興建租賃協議書作為89年小艇碼頭租賃契約之附約。嗣89年小艇碼頭租賃契約之租期屆滿，原告已改制為臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司，即由原告臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司(以下無論改制前、後，均以原告稱之)承受前開89年小艇碼頭租賃契約、合作投資興建租賃協議書之主約、附約一切權利、義務，復於108年1月6日與被告就89年小艇碼頭租賃契約續約並簽訂臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司基隆市○○區○○○○段000地號土地租賃契約(下稱108年土地租賃契約)，租賃期

間自107年10月1日起至110年3月31日止。

(二)原告因行政院秘書長108年9月10日院臺交字第1080187914號函(下稱行政院秘書長108年9月10日函)示略以「國門廣場計畫」是推動基隆港再生，營造國家門戶意象之國家政策，乃配合基隆市政府「國門廣場計畫」之推動期程，交通部並於108年10月22日以交航字第1080027563號函(下稱交通部108年10月22日函)告原告，108年土地租賃契約之租期屆滿後，不再續約；原告乃依108年土地租賃契約第25條第1款、第2款「除本契約另有約定外，有下列情形之一者，甲方(即原告)得終止本契約：(一)甲方依法舉辦公共事業需要者。(二)甲方因從事港口發展、港灣建設或另有規劃用途等情形必須收回者。……」之約定及合作投資興建租賃協議書25條「租約有效期間內，甲方(即原告)如擬終止契約，應於三個月以前書面通知乙方(即被告)，乙方得向甲方請求退還未到期之租金及履約保證金。」之約定，於109年12月18日以基隆愛三路郵局第000502號存證信函(下稱109年12月18日存證信函)通知被告將於110年3月31日終止合作投資興建租賃協議書。108年土地租賃契約及合作投資興建租賃協議書既均於110年3月31日因租期屆滿、合法終止而消滅，被告自無繼續占有遊客中心及如附圖編號A所示之碼頭之正當權源，為此，原告自得本於108年土地租賃契約租期屆滿、合作投資興建租賃協議書合法終止之法律關係，請求被告將遊客中心及如附圖編號A所示之碼頭土地遷讓返還原告。

(三)又89年小艇碼頭租賃契約第9條約定「乙方(即被告)承租之標的物，不得一部或全部轉租、分租、轉租或將經營權讓予或委託第三者經營，否則甲方(即原告)即逕為終止契約、沒收其履約保證金，已繳納之當期租金不退還，收回租賃標的物，乙方不得異議並放棄抗辯權。」108年土地租賃契約第17條第1項亦約定「本契約一切乙方(即被告)之權利與義務限於乙方行使、負擔。在契約存續期間，非經甲方書面同意，乙方不得將租賃物分租、轉租、或將本契約之權利義務轉讓

01 第三人或增列共同使用人。」屬於附約之合作投資興建租賃  
02 協議書第18條亦約定「乙方不得將遊客中心之經營管理權轉  
03 讓、轉租或由他人頂替使用，但為符合企業分工及專業經營  
04 原則，乙方得將餐飲及販售部門分割委託具有專業與知名度  
05 之商家參與營業。」而本件經原告撤回之其他同案被告悠旅  
06 生活事業股份有限公司、統一超商股份有限公司、全家便利  
07 商店股份有限公司及劉致和即元味珍鍋站前店均稱係向被告  
08 「承租」遊客中心之一部分以作為營業之用，因此，本件原  
09 告亦得以被告違約轉租為由終止108年土地租賃契約及合作  
10 投資興建租賃協議書，並以110年6月23日民事準備狀繕本之  
11 送達作為終止108年土地租賃契約及合作投資興建租賃協議  
12 書之意思表示。108年土地租賃契約及合作投資興建租賃協  
13 議書既已合法終止，原告自得依108年土地租賃契約及合作  
14 投資興建租賃協議書終止之法律關係，請求被告將遊客中心  
15 及如附圖編號A所示之碼頭土地遷讓返還原告。

16 (四)併聲明：被告應將遊客中心及如附圖編號A所示之碼頭土地  
17 遷讓返還原告；並陳明願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告求為判決：原告之訴駁回，如受不利益判決，願供擔  
19 保，請准宣告免為假執行。其答辯意旨略以：

20 (一)合作投資興建租賃協議書之內容雖與108年土地租賃契約  
21 間，有主約、附約之別稱，惟按民法規定，其性質應為兩獨  
22 立之聯立契約。觀諸合作投資興建租賃協議書第1條「本協  
23 議書為甲、乙雙方於八十九年八月一日簽訂小艇碼頭及周邊  
24 設施租賃契約之附約，本契約未訂事項，悉依主約規定辦  
25 理。」約定，可知欲援引之主約，應為89年8月1日簽訂之89  
26 年小艇碼頭租賃契約，按民法第153條第1項規定，當事人僅  
27 就援引89年小艇碼頭租賃契約之內容有互相表示意思一致。  
28 至108年土地租賃契約，兩造於92年間簽訂合作投資興建租  
29 賃協議書時尚難預知，難謂就此部分有表示意思一致之情  
30 事，是108年土地租賃契約之內容應不構成合作投資興建租  
31 賃協議書第1條約定之主約內容。故原告於109年12月18日存

證信函以合作投資興建租賃協議書第1條為援引108年土地租賃契約第25條之依據，並藉以終止合作投資興建租賃協議書，並無依據。

(二)被告有占用遊客中心及如附圖編號A所示之碼頭土地之合法權源：

1.被告前於89年間得標原告之「基隆港小艇碼頭及其周邊設施供民營業者經營海上觀光遊覽事業」招標案，須以承租基隆港小艇碼頭及其周邊設施(面積663.19平方公尺土地、泊位51.04公尺碼頭)及投資設施作為代價，以取得「經營遊樂船舶事業經營權」及「基隆港小艇碼頭遊客中心投資興建權」，嗣兩造依「基隆港小艇碼頭及其周邊設施供民營業者經營海上觀光遊覽事業招標須知」(下稱系爭招標須知)陸續簽訂下列契約及改善相關設施：

(1)土地部分：

依系爭招標須知第1條約定，被告自89年起與原告簽訂89年小艇碼頭租賃契約，嗣於108年11月6日就89年小艇碼頭租賃契約續約並簽訂108年土地租賃契約，租賃期間自107年10月1日起至110年3月31日止，並約定每3年換約一次。

(2)遊客中心部分：

依系爭招標須知第11條(三)約定「得標者應投資設施：……(三)遊客服務中心(包括售票與服務台、餐飲、衛生設施等)。」及第14條約定「得標人興建遊客中心建物，須以本局名義申請建造，並按興建投資金額核算免租期。」被告因此與原告簽訂合作投資興建租賃協議書，另依合作投資興建租賃協議書第3條、第19條約定，由被告出資於站前段4、6、7地號土地上興建遊客中心，並自遊客中心完工取得使用執照之次日起由被告免租使用29年9個月即租賃期間自91年6月8日起至121年3月7日止，且每3年被告有權選擇是否續租，並特別約定原告有義務將站前段4、6、7地號土地出租予被告至遊客中心免租期屆至為止。

(3)其他遊艇、設施部分：

01 被告基於前開投資之基礎與原告協議擴大投資內容，依系爭  
02 招標須知第11條第(一)、(二)約定，除購入遊艇兩艘外，並改善  
03 維護繫泊及相關安全、消防設施，以供遊客於港區觀光使  
04 用，此部分未簽訂其他書面契約。

05 2.依系爭招標須知第15條約定，108年土地租賃契約及合作投  
06 資興建租賃協議書應包含系爭招標須知。觀諸系爭招標須知  
07 第14條及合作投資興建租賃協議書第19條約定，迄至遊客中  
08 心免租期屆至前，原告就108年土地租賃契約之續約負有訂  
09 約之義務。又依合作投資興建租賃協議書第3條約定，就遊  
10 客中心於免租期屆至前，被告每3年有選擇是否續約之權  
11 利，無須換約，亦無須被告准駁。另以兩造仍得於磋商締約  
12 期間就租金等內容再予以調整之角度觀之，續約權之內涵，  
13 實已某程度限縮原告於此私法關係中契約自由之範圍，即雙  
14 方雖仍可針對契約內容進行磋商，惟於被告提出申請續約之  
15 時，續約結果業已特定。或有兩造雖就租賃條件無法達成一  
16 致而無由成立新租賃契約之情形，但此仍有仲裁或訴訟程序  
17 可得解決，而不影響契約目的之達成，故原告就108年土地  
18 租賃契約之續約，亦未保有准駁之權限，否則合作投資興建  
19 租賃協議書第19條之約定則形同具文。

20 3.另原告主張依系爭招標須知第1條(二)、合作投資興建租賃協  
21 議書第3條之約定，原告並無續約之義務等語。按公民營事  
22 業機構投資興建或租賃經營商港設施作業辦法第9條第1項本  
23 文、第10條規定「公民營事業機構應就契約記載之土地、設  
24 施與投資經營事項繳交租金與管理費，經營機構得就公民事  
25 業機構使用水域計收管理費。」「公民營事業機構投資興建  
26 之商港設施，其所有權歸屬經營機構者，公民營事業機構得  
27 就該商港設施與經營機構約定免租使用年限。前項免租使用  
28 年限，以經營機構同意之投資經營計畫書所訂公民營事業機  
29 構年現金流入現值累計金額達投資額之年度數計之，不足一  
30 年者依比例按月計算之。」原告長年均以「租賃」方式處理  
31 公民營事業機構投資興建之商港設施事宜，並繳交「租金與

管理費」為代價，其中，包括公民營事業機構投資興建之商  
港設施所有權歸屬經營機構者，但以「免租使用年限」扣抵  
本應給付公民營事業機構之投資興建款(即預付租金)代替即  
「租金與管理費」之變相給付，近年更於行政規章明訂上開  
具體條文，及參諸臺灣高等法院臺中分院104年度重上字第1  
65號民事判決意旨「……參以國有財產法第42條第1項本文  
規定非公用財產類不動產得以出租方式辦理，而系爭營運契  
約第十八條約定：『…但甲方在乙方優先使用年限內因配合  
政府實施國家政策或港灣建設必須收回時，應按本契約所訂  
優先免租使用年限以定率遞減法計算折舊之殘值補償之』，  
亦核與國有財產法第44條第2項所定：『非公用財產類之不  
動產出租後，除依其他法律規定得予終止租約收回外，遇有  
左列情形之一者，亦得解約收回：一、基於國家政策需要，  
變更為公用財產時。二、承租人變更約定用途時。三、因開  
發、利用或重行修建，有收回必要時。承租人因前項第一、  
第三兩款規定，解除租約所受之損失，得請求補償。其標準  
由財政部核定之。』之語相符，自應將兩造於興建完成後之  
營運契約解釋為租賃契約，始與兩造之真意及我國之法制相  
符。」兩造就前揭免租使用年限以「預定」29年9個月租期  
之文字形式約定，係以此為誘因，鼓勵民間出資興建建物，  
自始登記為原告所有，惟為保障被告能使用遊客中心運營、  
收回、出資，並依財務規劃，故先行估算並「預定」29年9  
個月之租期，並就投資興建款逐年扣抵租金至完畢，是本件  
免租使用年限依上開法令設計之原意及判決意旨，應屬租期  
之性質。且依合作投資興建租賃協議書第3條約定，遊客中  
心於免租期屆至前無須換約，已如前述，是原告以「暫訂」  
29年9個月之約定為由，主張並無續約義務，核非實在，應  
不足採。

(三)原告以「國門廣場計畫」為由，作為返還遊客中心及如附圖  
編號A所示之碼頭土地之排除方法，非屬權利之正當行使，  
並有違比例原則：

- 01 1.參諸最高法院56年度台上字第584號判決意旨「……土地法  
02 第二十六條規定各級政府機關需用公有土地時，應商同該管  
03 市縣政府層請行政院核准撥用者，乃對政府機關使用公有土  
04 地在行政監督權方面所為之規定，經核准撥用之公有土地，  
05 因其他法律關係而有私權之存在時，在通常狀態下，該私權  
06 尚不因核准撥用而當然歸於消滅，……。」91年度台上字第  
07 2628號民事判決意旨「……依耕地三七五減租條例所成立之  
08 耕地租佃，所承租之土地應以土地法第一百零六條所規定之  
09 農地為限。倘成立租賃關係之始，係承租非農地供耕作之用  
10 者，其出租人與承租人間之關係，應依民法關於租賃之規  
11 定，而無耕地三七五減租條例之適用；倘自始即以承租農地  
12 供耕作之用，而成立三七五耕地租佃關係，嗣後於不定期限  
13 耕地租佃關係存續中，所承租之耕地經依法編定為非耕地使  
14 用時，雖出租人得依耕地三七五減租條例第十七條第一項第  
15 五款之規定，終止耕地租約，惟如出租人未依法終止耕地租  
16 約關係，原不定期限三七五耕地租佃關係並不因出租耕地嗣  
17 後變更為非耕地而受影響，……。」本件「國門廣場計畫」  
18 為基隆市政府因舉辦公共事業需用公有土地，層請行政院核  
19 准撥用之行為，自屬公地撥用行為。從撥用目的與土地租賃  
20 權得以併存一節觀之，108年土地租賃契約關係並不因「國  
21 門廣場計畫」之施行而歸於消滅，自屬有據。
- 22 2.另從法理而言，國家將其所有土地出租予人民，所成立之租  
23 賃契約，其法律關係乃基於平等之地位，係屬私經濟活動之  
24 國庫行為，故租賃雙方均應同樣受到契約效力之拘束，適用  
25 契約自由及私法自治之原理，國家並無高權行使之地位可  
26 言。又國有土地如何運用與管理，則受公法上「法治國」及  
27 「依法行政」原理之拘束，惟將「交通部港務局之政策」變  
28 更為「基隆市政府之政策」，此政策之改變，係屬公法上之  
29 問題，又衡以兩者政策利益，何以利害關係人不得據以對抗  
30 新政策？故對於已成立或將成立之私法租賃契約而言，這樣  
31 的政策改變行為，係屬出租人之「內部關係」，不應直接對

01 契約之相對當事人發生效力。易言之，政府機關若生有「內  
02 部關係」問題，其契約法律上之效果，應非可謂「當然終止  
03 事由」，即政策之實施不當然構成原告所主張「公務使用需  
04 要」及「因政策需要或都市計畫必須收回」等終止事由之依  
05 據，而仍須視契約內容得否解除或終止，為一定形成權之法  
06 律行為，始能使契約效力消滅。是「國門廣場計畫」政策雖  
07 為基隆市政府所擬辦，反由原告出面向被告協商等行為可  
08 知，該政策應屬出租人之「內部關係」，並無使私權消滅以  
09 實現公權行使之目的之合法性。

10 3.政府為發展特定區域，固可評估整體環境、地理特性、資源  
11 分佈狀況等為規劃，但凡涉及基本權利，包含財產權、工作  
12 權等，依憲法揭示之法律保留原則，仍應按民法等規定解  
13 決，不得僅以響應政府政策為理由而擅自侵奪他人權利，否  
14 則司法審查制度無異淪為事後幫其背書之工具。是縱原告固  
15 主張其係為配合基隆市政府所倡議之「國門廣場計畫」政  
16 策，但因原告為受託公權力權責機關，本於國家行政機關地  
17 位所為行政處分，仍有行政程序法或比例原則之適用，須解  
18 決公益與私益之衝突，始於特殊不得已之情形下，使私權消  
19 滅以實現公權行使之目的，非泛指依法定撥用程序後即可使  
20 公有地上之租賃權消滅。為此再分述如下：

21 (1)「國門廣場計畫」固經公告列為政策，惟該計畫為商港整建  
22 計畫，仍不脫商港營運之範疇，則原告於本件情形仍得行使  
23 物上請求權，然其排除方法，考量「國門廣場計畫」係將相  
24 關海上觀光遊覽及遊客中心業務轉移他區域，而非取消該等  
25 業務，則以將被告及所駐廠商遷移他處繼續營運為宜，既然  
26 「國門廣場計畫」之撥用目的，仍可由保留將該業務轉移他  
27 區域且於原告不終止租約之情形下實施，其申請撥用之手  
28 段，不惟於公法上存有不符必要性原則及比例原則之疑問，  
29 於私法上因存有刻意採行迂迴手段來規避應遵守之特別規定  
30 與強行規定，形成剝奪既存承租權之不公平及損益失衡之情  
31 形，亦難謂無違反誠實信用原則與權利濫用之虞。

01 (2)衡以「國門廣場計畫」係將遊客中心全部拆除，作為一般廣  
02 場使用，被告既為營運遊客中心維生，其承租土地從事遊客  
03 中心營運維生之利益，係受憲法第15條所保障之生存權，應  
04 不低於美化「廣場」之使用利益，故其所帶來之公共利益與  
05 私人所有權之限制顯然失衡，不符合憲法第23條規定之比例  
06 原則。

07 (3)另由行政程序之正當性觀之，基隆市政府申請撥用之程序  
08 中，有無向上級主管機關充分揭露108年土地租賃契約之存  
09 在，並說明其使用目的為何非以消滅此既存之108年土地租  
10 賃契約而不能達成，而給予被告陳述意見之機會，與提供行  
11 政程序上表示反對或救濟之途徑，以合於現代法治國之正當  
12 程序標準，依原告起訴狀內容所述事實有所不明。

13 (四)原告利用高權地位要求修改108年土地租賃契約，使契約關  
14 係自然終結，作為返還遊客中心及如附圖編號A所示之碼頭  
15 土地之排除方法，有背於公共秩序或善良風俗，並有違契約  
16 磋商之相關規定，應屬無效：

17 1.原告背於公共秩序或善良風俗部分：

18 (1)按法律行為，有背於公共秩序或善良風俗者，無效，民法第  
19 72條定有明文。又所謂法律行為有背於公共秩序或善良風俗  
20 者無效，乃指法律行為本身違反國家社會一般利益及道德觀  
21 念而言(最高法院69年度台上字第2603號判決意旨可參)。倘  
22 與上開憲法第23條所要求之目的正當性、手段必要性、限制  
23 妥當性符合者，即無乖於比例原則，司法院大法官會議著有  
24 釋字第476號及第544號解釋。是法律行為如有造成對人民之  
25 財產權不合理侵害，而有違憲法保障人民之財產權之意旨  
26 時，自可認為係違反國家社會之一般利益，背於公共秩序而  
27 無效。

28 (2)基隆市政府於107年間擬辦「國門廣場計畫」，當時尚未定  
29 案，倘兩造依慣例就「臺灣港務股份有限公司基隆港務分公  
30 司基隆市○○區○○○○段000○○00地號、二小段1-1地號  
31 及土地改良物，面積860.02平方公尺及47公尺碼頭契約」

(下稱104年土地租賃契約，租賃期間自104年10月1日起至107年9月30日止)為續約(新約即108年土地租賃契約)，原告事後如欲終止契約關係，104年土地租賃契約內容除無108年土地租賃契約第25條，即為「國門廣場計畫」量身訂作之條款外，另有「情節重大」之限制，依法原告應負舉證之責。更遑論依民法給付不能之效力，原告有負擔固有利益及履行利益之問題。

(3)原告放棄原本終止困難度較高之108年土地租賃契約之磋商，反以尚未定案之「國門廣場計畫」政策之理由強勢修約，並以此向上陳報依約解決即可，無意與被告溝通。事後轉向面對被告，又將不再續約之原因推給基隆市政府政策之決定，欲造成不可歸責於原告之假象。惟「國門廣場計畫」政策及108年土地租賃契約均由原告所主導，原告之手段顯有背於公共秩序或善良風俗，殊無足取。

## 2.原告違反契約磋商之相關規定部分：

(1)因遊客中心之免租使用期限與108年土地租賃契約之租期不一致，經兩造協議後，被告於108年土地租賃契約租期屆滿前之107年7月4日向原告提出一次性續約之申請，惟原告嗣以「國門廣場計畫」為由，強制以統一租約範本更改與被告間之租賃契約，被告多次就租約期間及條款異議，均為原告所拒絕，遲至108年11月6日原告以基港秘管字第1081058340號函要求被告無條件接受續約，否則視為無意續約。原告忽視其就108年土地租賃契約負有締約磋商之義務，已如前述，原告顯係立於行政高權之角色處理本件私法關係，亦證被告就108年土地租賃契約並無磋商之能力，兩造關於權利義務之約定顯有嚴重失衡之情形，實有違於民法第247條之1規定及契約當事人立於對等地位及誠信原則之契約法理，且有害於交易之安全。

(2)兩造成立租賃關係之目的，在於落實招標結果，即授予被告「經營遊樂船舶事業經營權」及「基隆港小艇碼頭遊客中心投資興建權」，將出租遊客中心及附圖編號A所示之碼頭土

01 地等附隨義務賦予契約明文化。故108年土地租賃契約迄未  
02 直接簽訂長約，仍維持3年換約之約定，解釋上在於原告負  
03 有監督、管理、原招標目的之執行，原告有因時制宜修約之  
04 必要。故如無經雙方磋商合意，原告仍須在符合必要性及比  
05 例性下，始得修改監督、管理、原招標目的之執行之約定，  
06 更遑論監督、管理、原招標目的之執行約定以外事項之約  
07 定。

08 (3)退而言之，縱108年土地租賃契約係基於平等地位磋商修  
09 訂，然兩造亦未就被告續約權作任何磋商，原告雖就108年  
10 土地租賃契約屆期聲明不再續約，該聲明已構成違約，是10  
11 8年土地租賃契約仍未歸於消滅。被告因此以110年1月25日  
12 基隆港西街郵局第000001號存證信函為續約之申請，並依相  
13 關法定履約爭議解決程序，向行政院公共工程委員會申請調  
14 解，以解決履約爭議及重新磋商新約條款事宜，洵屬有據。  
15 詎上開調解未確定成案前，原告片面決定不再就108年土地  
16 租賃契約為續約，並以108年土地租賃契約因租期屆至而消  
17 滅為由，逕為本件起訴請求返還租賃物，應無理由。

18 (五)況且被告不得依89年小艇碼頭租賃契約第3條第1款、108年  
19 土地租賃契約第25條、合作投資興建租賃協議書第25條約  
20 定，提前終止契約：

21 1.本件92年修訂版「遊客中心合作興建協議書」(即合作投資  
22 興建租賃協議書)乃90年間兩造就89年原始契約「基隆港小  
23 艇碼頭遊客中心合作投資興建租賃協議書」(即合作投資興  
24 建租賃協議書)約定土地面積重新協商而換約時，原告私下  
25 趁隙加入其他條款之版本，致使92年修訂版契約諸多條文前  
26 後矛盾，甚至兩造各執之契約版本竟有不同，顯係未經兩造  
27 磋商合意所生之契約，致產生被告依合作投資興建租賃協議  
28 書第3條約定要求履行29年9個月租期之同時，原告得依合作  
29 投資興建租賃協議書第25條約定要求終止契約之矛盾現象。

30 2.兩造於89年間訂定之89年小艇碼頭租賃契約並無合作投資興  
31 建租賃協議書第25條之內容，被告因認依合作投資興建租賃

協議書第3條、第19條約定，有29年9個月之經營期限，乃斥鉅資興建遊客中心，迨被告投入資金後，原告竟以基地面積不符為由換約，並植入此不利條文，被告已無法換回，而陷於不利之地位，並非於原始簽約時已有預見原告可以提前終止契約及退還未到期租金。依最高法院103年度台上字第713號判決意旨「……且契約如有疑義時，應盡量避免作成偏向不利於債務人之解釋，以防對經濟弱者之權益造成損害。」合作投資興建租賃協議書仍應就當事人真意為解釋，因而非屬兩造合意者無效，自應以89年小艇碼頭租賃契約及89年原始合作投資興建租賃協議書為準。退萬步言，縱認原告主張合作投資興建租賃協議書第25條係原告終止租約所加之方式、時間限制及退還未到期之租金、履約保證金之約定等語為真實，亦僅係原告終止租約之限制，並非請求權之依據，仍不得據此主張終止租約。

3.合作投資興建租賃協議書之主約為89年小艇碼頭租賃契約而非108年土地租賃契約，故原告自不得依108年土地租賃契約第25條第1款、第2款之約定終止契約；至89年小艇碼頭租賃契約第3條第1款固有原告對出租之土地因另有用途必須收回自用者，得終止契約之約定，惟「國門廣場計畫」係由基隆市政府負責規劃興建，並撥用原告管理之站前段4、6、7地號土地，既係撥交其他機關使用，而非由原告收回供自己使用，亦與108年土地租賃契約第25條第1款、第2款、89年小艇碼頭租賃契約第3條第1款所約定之終止事由不符。

(六)另按合作投資興建租賃協議書第18條約定「乙方(即被告)不得將遊客中心之經營管理權轉讓、轉租或由他人頂替使用，但為符合企業分工及專業經營原則，乙方得將餐飲及販售部門分割委託具有專業與知名度之商家參與營業。」是被告得提供部分營業場所招租星巴克、統一便利超商等知名商號參與營業，該等商號仍受被告管理，否認有將「經營管理權」轉讓、轉租或由他人頂替使用之情形，且有相關管理修繕成本之支出，亦否認有原告所謂高額租金收入。且被告招商已

行之十餘年，為原告所熟知，甚於91年間，因民意代表質疑被告轉租一事，曾核檢被告與上開商家間之設店合約書，並由原告承辦人於被告函文上載明「並無轉租、分租之情事」等文字，足見原告亦不認為被告招商參與經營餐飲、販售業務構成轉租或分租。另觀諸系爭招標須知第1條(二)約定「(二)經營方式：供業者經營遊樂船舶事業。」可知契約目的在於委託被告經營遊樂船舶事業，而餐飲、販售等營業項目僅係其附屬營業事項，縱認餐飲、販售等營業項目有違約分租之情事，亦不足以妨礙經營遊樂船舶事業契約目的之達成。況倘構成違約轉租，原告理應通知被告定期改善，原告不此作為，時隔十餘年始以此事由終止108年土地租賃契約，亦有違誠信原則。

### 三、本院之判斷：

(一)原告主張原告與被告前於89年8月1日簽訂89年小艇碼頭租賃契約，由被告向原告承租站前段4、6地號土地及小艇碼頭售票處、如附圖編號A所示之碼頭，供被告經營海上觀光遊覽業務之用，租期自89年8月1日起至92年7月31日止。原告與被告復於92年3月19日簽訂合作投資興建租賃協議書，由被告以承租站前段4、6、7地號土地，以預付租金方式，在小艇碼頭售票處原址以原告名義興建遊客中心，產權歸原告所有(嗣已於102年2月18日將遊客中心登記為原告所有)，並自遊客中心完工取得使用執照之次日起由被告免租使用29年9個月，亦即遊客中心租期自91年6月8日起至121年3月7日止，並以合作投資興建租賃協議書作為89年小艇碼頭租賃契約之附約。嗣89年小艇碼頭租賃契約之土地租期屆滿，原告與被告復於108年11月6日續約並簽訂108年土地租賃契約，租賃期間自107年10月1日起至110年3月31日止等情，並提出站前段4、6、7地號土地登記第二類謄本、遊客中心建物登記第二類謄本、89年小艇碼頭租賃契約、合作投資興建租賃協議書、108年土地租賃契約等件為證。此為被告所不爭，自堪信實。

01 (二)原告復主張原告因行政院秘書長108年9月10日函及交通部10  
02 8年10月22日函示「國門廣場計畫」是推動基隆港再生，營  
03 造國家門戶意象之國家政策，乃配合基隆市政府「國門廣場  
04 計畫」之國家政策之推動期程，於與被告簽訂108年土地租  
05 賃契約時，已約定租期屆滿後，不再續約，租賃關係當然終  
06 止；原告乃依108年土地租賃契約第25條第1款、第2款之約  
07 定及合作投資興建租賃協議書25條之約定，以109年12月18  
08 日存證信函通知被告將於110年3月31日終止合作投資興建租  
09 賃協議書。108年土地租賃契約及合作投資興建租賃協議書  
10 既均於110年3月31日因租期屆滿、合法終止而消滅，被告自  
11 無繼續占有遊客中心及如附圖編號A所示之碼頭土地之正當  
12 權源等語。被告則否認108年土地租賃契約及合作投資興建  
13 租賃協議書已於110年3月31日因租期屆滿、合法終止而消  
14 滅，並以上開情詞置辯。是本件之首要爭點即為：108年土  
15 地租賃契約及合作投資興建租賃協議書已否於110年3月31日  
16 因租期屆滿、合法終止而消滅？茲析述如下：

17 1.89年小艇碼頭租賃契約與合作投資興建租賃協議書係屬契約  
18 之聯立：

19 (1)「所謂契約之聯立，係指數內容不同之契約相互間具有結合  
20 之關係而言，如租賃契約與典權設定契約互相結合訂立是。  
21 此與契約當事人之一方有數人與他方訂立同一內容之契約者  
22 不同。」「契約當事人以同一締約行為，結合數個契約，為  
23 契約之聯立。其各個契約相互間是否具有依存關係，應綜合  
24 法律行為全部之旨趣，當事人訂約時之真意、交易之習慣及  
25 其他具體情事，並本於誠信原則，為斷定之標準。」「聯立  
26 契約，同其命運，違反其一，無從期待可能單獨履行另一契  
27 約」(最高法院90年度台上字第1779號、86年度台上字第227  
28 8號、86年度台上字第2665號民事判決意旨參照)。是聯立之  
29 數契約若僅係單純外觀結合，相互間不具依存關係，該數契  
30 約應分別適用其固有典型契約之規定，彼此不生牽連；若具  
31 一定依存關係，則個別契約之效力，應就各該契約加以判

斷，但其中一契約不成立、無效、終止、解除、撤銷時，其他契約亦同其命運。

(2)觀諸合作投資興建租賃協議書第1條即開宗明義地約定「本協議書為甲、乙雙方於八十九年八月一日簽訂【小艇碼頭及周邊設施租賃契約】(即89年小艇碼頭租賃契約)之附約，本契約未訂事項，悉依主約規定辦理。」已明文約定89年小艇碼頭租賃契約與合作投資興建租賃協議書之間具有主約與附約之關係。復衡以89年小艇碼頭租賃契約係被告向原告承租站前段4、6地號土地及小艇碼頭售票處、如附圖編號A所示之碼頭以經營海上觀光遊覽業務之用，嗣後訂立之合作投資興建租賃協議書，則係除原承租土地外，再增加租賃站前段7地號土地，並由被告出資在原承租之小艇碼頭售票處原址重新興建遊客中心，以取得免租使用遊客中心29年9個月，依兩造簽訂契約之真意，更可知89年小艇碼頭租賃契約與合作投資興建租賃協議書均具有使被告取得土地及其上建物即遊客中心合法租賃權之同一目的，所結合之二個契約，彼此間具有不可分離之依存關係，應共同履行，堪認89年小艇碼頭租賃契約與合作投資興建租賃協議書，在性質上屬於契約聯立，兩造對此亦不爭執。嗣89年小艇碼頭租賃契約租期屆滿後，兩造每3年續約一次，最後兩造於108年再訂立108年土地租賃契約，108年土地租賃契約之內容固與89年小艇碼頭租賃契約之部分內容有所不同，但均係針對原小艇碼頭售票處(即現在之遊客中心)坐落之站前段4、6、7地號土地及碼頭所為之土地租賃合意，亦即合作投資興建租賃協議書第3條固約定遊客中心免租使用期限29年9個月，然被告無法脫離遊客中心之基地即站前段4、6、7地號土地而單獨合法使用遊客中心，為避免被告因有合作投資興建租賃協議書(附約)之免租使用期限，而不就屆期之89年小艇碼頭租賃契約(主約)續訂契約，乃於合作投資興建租賃協議書第19條約定土地租期以續租方式至免租期到期之日止，須以續訂89年小艇碼頭租賃契約(主約)之方式取得土地使用權源，故108年

01 土地租賃契約實屬89年小艇碼頭租賃契約租期屆滿後歷次續  
02 約之延續，具有目的之一致性，因此，合作投資興建租賃協  
03 議書第1條所稱之主約(即土地部分)已由兩造原訂立之89年  
04 小艇碼頭租賃契約，延伸為具有同一性質之最後訂立之108  
05 年土地租賃契約。被告抗辯合作投資興建租賃協議書第1條  
06 所稱之主約乃89年小艇碼頭租賃契約，而非108年土地租賃  
07 契約等語，即無可採。

08 2.108年土地租賃契約已於110年3月31日因租期屆滿而消滅，  
09 原告依約亦無與被告續訂108年土地租賃契約之義務：

10 (1)觀諸108年土地租賃契約第3條約定「租賃期間自民國(以下  
11 同)107年10月1日(即租賃期間開始日，下稱起租日)起至110  
12 年3月31日止。」又第27條約定「本契約於屆滿時無須甲方  
13 (即原告)通知，租賃關係當然消滅。」等語，並無所謂被告  
14 續租權之約定，且兩造實際亦未就站前段4、6、7地號土地  
15 部分續訂租約。可知108年土地租賃契約已於110年3月31日  
16 因租賃期間屆滿而消滅。

17 (2)被告雖抗辯依系爭招標須知第1條、第14條及合作投資興建  
18 租賃協議書第3條、第19條之約定，站前段4、6、7地號土地  
19 之租期以續租方式至遊客中心免租期到期之日止，被告每3  
20 年有選擇是否續約之權利，無須換約，亦無須原告准駁等  
21 語。惟：

22 ①觀諸視為契約之一部分之系爭招標須知第1條(二)約定「經  
23 營方式：供業者經營遊樂船舶事業，租期為三年。」並無  
24 原告於期滿後負有續約之義務；至於系爭投標須知第14條  
25 雖約定「得標人興建遊客中心建物，須以本局名義申請建  
26 造，並按興建投資金額核算免租期。」無非是將被告興建  
27 遊客中心投資金額視為預付租金，並以此為依據計算「免  
28 付建物租金之期間」，亦難依此遽認原告於「土地租期屆  
29 滿」後負有續約義務之依據。

30 ②復觀諸被告107年10月26日友宗字第10710001號函(下稱被  
31 告107年10月26日函)載「……三、本案土地租約係配合地

上建物免租期限以續租方式至免租期到期之日止，有鑑於  
先前每三年須換約一次，過程耗時費神，不但浪費政府行  
政資源，且對於配合政府政策之投資者，免租期為29年9  
個月，『卻須面臨每三年同意一次之不確定因素』，實失  
公允，亦徒增雙方困擾……則請貴公司(指原告)於本次換  
約，『准予依』貴我雙方『小艇碼頭遊客中心合作投資興  
建租賃契約書』第十九條約定，續租至免租期到期日預定  
至民國121年3月7日止，以維公允，上開建議『倘蒙貴公  
司惠准』，……。」等語(見被證5)，益徵被告所辯遊客  
中心免租使用期限即是土地租賃期限，原告就站前段4、  
6、7地號土地有續訂租約之義務，且無准駁之權等語，並  
無可採。

- ③觀諸合作投資興建租賃協議書第3條、第19條固約定「前  
項興建工程，以甲方(即原告)名義興建，產權歸屬甲方。  
遊客中心之使用期間自工程完工取得使用執照之次日起  
算，由乙方(即被告)免租使用二十九年九個月(預定自九  
十一年六月八日至一二一年三月七日止，屆時以實際日為  
準)。約定免租期限終止後開始計收建物租金。」「為配  
合地上建物免租期限，土地租期以續租方式至免租期到期  
之日止。」等語，「29年9個月」是建物即遊客中心免付  
租金之期間，而非基地即站前段4、6、7地號土地之租  
期，關於基地即站前段4、6、7地號土地之租期，乃係以  
續租之方式處理之，兩造因此於89年小艇碼頭租賃契約屆  
期後陸續續約，最後於108年續簽108年土地租賃契約。且  
依前開說明，合作投資興建租賃協議書第1條之約定，89  
年小艇碼頭租賃契約(含屆期後續訂之108年土地租賃契  
約)乃合作投資興建租賃協議書之主約，合作投資興建租  
賃協議書未訂事項，悉依主約規定辦理。因此依前開合作  
投資興建租賃協議書第19條之約定，關於基地即站前段  
4、6、7地號土地之租期固以續租方式至免租期到期之日  
止，惟89年小艇碼頭租賃契約第2條約定「租期：本契約

有效期間自八十九年八月一日起至九十二年七月三十一日止。租期屆滿，乙方(即被告)如有意繼續承租，應於期滿三個月前(即 年 月 日)向甲方(即原告)提出續租之書面要求，經雙方對租賃契約內容及作必要之協議修訂後辦理續租事宜。如不再續租，乙方應於租期屆滿之日起七日內，無條件將承租標的物恢復原狀交還甲方，乙方不得異議。」已明文約定基地即站前段4、6、7地號土地租期屆滿前，被告如有意續租應於租期屆滿前3個月，向原告提出續租之書面要求，兩造得對租賃契約之內容再為必要之協議修訂後辦理續約事宜，並無原告於期滿後負有續約之義務之約定，且第3條亦有約定原告得隨時終止契約之事由(此部分詳下④所述)，更無所謂原告於期滿後負有續約之義務之可言；而所謂「雙方對租賃契約內容及作必要之協議修訂後辦理續租事宜」，被告曾於89年12月14日函請交通部基隆港務局釋示89年小艇碼頭租賃契約續約前需雙方協議之範圍及項目，交通部基隆港務局函復需經雙方協議之範圍及項目包括「……(三)因法令修訂或配合未來政府政策必需修訂之事項。」等語，有被告89年12月14日友宗字第68號函、交通部基隆港務局函稿各1件在卷可稽。而交通部依行政院秘書長108年9月10日函，檢送「研商基隆市政府請助案-國門廣場計畫」會議紀錄，請原告提前循序辦理合作投資興建租賃協議書終止作業，有交通部108年10月22日函在卷可參(原證5)。基隆市政府推動「國門廣場計畫」，行政院秘書長108年9月10日函及交通部108年10月22日函亦指示原告配合辦理，此確屬「配合未來政府政策必需修訂之事項」之情形，原告乃於108年11月6日與被告續訂108年土地租賃契約之同時，並以基港秘管字第1081058340號函(下稱原告108年11月6日函)知被告「一、旨揭租約租期自107年10月1日至110年3月31日止，租約到期後不再續約。二、本分公司配合基隆市政府『國門廣場計畫』推動之工程興建期程，請貴公司於本租約屆

01 滿翌日起即清空返還小艇碼頭遊客中心建物，本分公司依  
02 約退還該建物未到期租金。」等語(原證20)。因此，原告  
03 與被告為配合政府政策必需修訂之事項，依89年小艇碼頭  
04 租賃契約第2條之約定，就土地租賃契約內容及作必要之  
05 協議，於108年11月6日續約並另訂108年土地租賃契約  
06 時，並於第3條、第27條明文約定租期3年且租期屆滿後租  
07 賃關係當然消滅，亦無所謂被告續租權之約定，自符契約  
08 之約定。故被告自無再依108年土地租賃契約請求續約之  
09 理。

- 10 ④復觀諸合作投資興建租賃協議書第25條約定「租約有效期  
11 間內，甲方(即原告)如擬終止契約，應於三個月以前書面  
12 通知乙方(即被告)，乙方得向甲方請求退還未到期之租金  
13 及履約保證金。」89年小艇碼頭租賃契約第3條、第19條  
14 亦約定「有左列情事之一者，如情節重大，甲方(即原告)  
15 得隨時終止契約收回租賃物：(一)甲方對出租之土地因另有  
16 用途必須收回自用者。」「租約有效期間內，甲方如擬終  
17 止租約，應於三個月前以書面通知乙方(即被告)，乙方得  
18 向甲方請求退還未到期之租金及履約保證金。」被告由此  
19 亦可知並預見89年小艇碼頭租賃契約(含後續之續約)及合  
20 作投資興建租賃協議書會因土地另有用途必須收回自用而  
21 提前終止，並非土地租期必然一定永續至遊客中心免租使  
22 用期限之29年9個月始屆滿。雖嗣後土地租期屆滿續訂之1  
23 08年土地租賃契約第25條、第26條改約定「除本契約另有  
24 約定外，有下列情形之一者，甲方(即原告)得終止本契  
25 約：(一)甲方依法舉辦公共事業需要者。(二)甲方因從事港口  
26 發展、港灣建設或另有規劃用途等情形必須收回者。  
27 ……。」「在契約期間內，如因第二十五條(一)、(二)或  
28 (六)款不可歸責於乙方(即被告)情事致甲方提前終止契  
29 約，甲方應於3個月前通知乙方，並無息退還乙方預繳未  
30 到期之租金及管理費……。」「等語，然此無非僅係兩造將  
31 89年小艇碼頭租賃契約第3條所約定原告得終止契約之事

由，由較為龐統之「甲方對出租之土地因另有用途必須收回自用者。」修訂為較具體之「甲方依法舉辦公共事業需要者。」「甲方因從事港口發展、港灣建設或另有規劃用途等情形必須收回者。」對被告而言，並無較為不利，亦未違反被告之預期，且仍維持原告負有需退還被告預繳未到期之租金(即退還部分興建遊客中心之經費)之義務，彌補被告興建遊客中心之損失，藉以平衡兩造之利益，此顯係兩造在對等性之基礎下本其自主之意思、自我決定及自我拘束所成立之法律行為，而無被告所辯被告就訂約並無相當之磋商能力，關於權利義務之約定亦顯有嚴重失衡之情形，兩造基於私法自治及契約自由原則，而為之協商與修訂，自屬有效。

- ⑤交通部以交通部108年10月22日函請原告為配合「國門廣場計畫」，提前辦理合作投資興建租賃協議書終止作業，業如前述，且「國門廣場計畫」已經定案及開始執行，其中「基一信橋」因位在基隆火車站前，已在110年3月20日拆除，而遊客中心位於國門廣場與海洋廣場之間，基隆市政府規劃為人行空間，故必須拆除。又有關「國門廣場計畫」屬於市政府重大施政項目且屬交通部交辦事項，原告對其並無決定或否決之權利，但原告受告知時，倘與被告有關之事項均會轉達，兩造亦曾於109年4月17日、同年5月20日至基隆市政府市長辦公室，參與市長召集之研商小艇碼頭旅客中心配合國門廣場工程進度辦理情形之會議，於會議結論中已明確載明「未來火車站出口是臨水岸廣場，遊客中心會北移，所以小艇碼頭遊客中心加以美化方案，是不可行的」等語，此有交通部108年10月22日函、聯合新聞網110年3月20日報導「基一信橋」拆除之新聞、基隆市議會第19屆第5次定期會市長施政總報告及內頁東岸轉角廣場示意圖、重要會議報告及追蹤單(總經理室)等件在卷可稽，亦即保留遊客中心是不可行，已符合108年土地租賃契約第25條所約定「甲方依法舉辦公共事業需要

者。」「甲方因從事港口發展、港灣建設或另有規劃用途等情形必須收回者。」之終止事由。

- ⑥又交通部為推動航港體制改革朝向「政企分離」，規劃成立航港局及港務公司，航港局專責辦理航政及港政公權力事項，港務局則改制成立國營港務股份有限公司，專責國際港埠經營業務，其中「國營港務股份有限公司設置條例」業於100年10月25日經立法院第7屆第8會期第6次會議三讀通過(見國家發展委員會110年10月27日網商發布之消息內容)，另國營港務股份有限公司設置條例第1條規定「交通及建設部為經營商港，設國營港務股份有限公司(以下簡稱港務公司)，其設置依本條例之規定。港務公司由政府獨資經營。」第2條規定「港務公司業務範圍如下：一、商港區域之規劃、建設及經營管理。二、商港區域海運運輸關聯服務之經營及提供。三、自由貿易港區之開發及營運。四、觀光遊憩之開發及經營。五、投資、轉投資或經營國內、外相關事業。六、其他交通及建設部或目的事業主管機關委託及核准之事項。」第7條規定「下列事項，港務公司應報請交通及建設部核定：一、港務公司年度營業計畫。二、港務公司章程及董事會組織章則。三、資本額調整。四、港務公司年度預算及決算。五、港務公司土地及房屋之處分事項。六、港務公司投資或轉投資事項。七、以港務公司財產為擔保或借款。八、其他依規定應報交通及建設部核定之事項。」由上可知交通部參照國際先進海運國家採取「政企分離」之航港管理作法，將原分屬於基隆港務局、臺中港務局、高雄港務局及花蓮港務局的港務經營業務合併成立臺灣港務股份有限公司，由政府機關變成國營公司，但仍受交通部之監督；而航務行政業務則另整合成立交通部航港局。縱然被告抗辯合作投資興建租賃協議書之主約係89年小艇碼頭租賃契約而非108年土地租賃契約，惟以原告係屬國營公司且港務業務之經營及土地、房屋之處分應受交通部監督之特性而言，

01 自應遵行國家政策及中央主管機關交通部之指示，因此89  
02 年小艇碼頭租賃契約第3條所謂收回自用，不僅指原告因  
03 經營港務業務欲收回自用而言，當然亦兼指因國家政策欲  
04 收回自用而言，亦符合89年小艇碼頭租賃契約第3條「甲  
05 方對出租之土地因另有用途必須收回自用者」之終止事  
06 由。

07 ⑦綜上，108年土地租賃契約已因租期屆滿而消滅，而合作  
08 投資興建租賃協議書亦因原告依108年土地租賃契約第25  
09 條或89年小艇碼頭租賃契約第3條之約定，合法終止而同  
10 告消滅。被告之上開抗辯，均無可採。

11 (3)被告雖再抗辯原告以「國門廣場計畫」為由而終止合作投資  
12 興建租賃協議書，非屬權利之正當行使有違比例原則而屬權  
13 利濫用，或有背於公序良俗，或違反民法第247條之1規定，  
14 自屬無效等語。惟：

15 ①站前段4、6、7地號土地為國有，管理機關為交通部航港  
16 局，原告僅為地上權人，此有土地登記第二類謄本在卷可  
17 稽，故根本不涉及公地撥用。

18 ②稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收  
19 益，他方支付租金之契約，民法第421條定有明文。是租  
20 賃為私法之債權契約之一種，而原告雖係基於國營港務股  
21 份有限公司設置條例設立之國營公司，係基於公法處理港  
22 務業務、財產，但其與他人間就該項公有財產所發生之租  
23 賃關係，則仍屬私經濟行為之私法上債權契約關係，故原  
24 告與被告因租用站前段4、6、7地號土地所發生爭執，屬  
25 於私權之糾紛，而國營機構基於私法關係所為之行為，係  
26 屬私法上之行為，不得視為基於公法上權力服從關係所為  
27 之處分。被告與原告簽訂89年小艇碼頭租賃契約(含之後  
28 歷次之續約)、合作投資興建租賃協議書，純屬私法上租  
29 賃等法律關係，被告對於契約之內容有所爭議，自得選擇  
30 締約與否，締約之後，契約合法終止與否，自應以契約之  
31 約定及民法之規定為依據。嗣原告因配合「國門廣場計

畫」而不予續約及終止租約，均係依據兩造私法契約之約定，行使契約權利，並非恣意所為，既非公權力之行使，更非本於國家行政機關地位所為行政處分，此亦即兩造因終止契約之紛爭，最終原告需提起本件民事訴訟，而由本院確定其私權之理。

③原告配合基隆市政府辦理「國門廣場計畫」之國家政策，符合108年土地租賃契約第25條或89年小艇碼頭租賃契約第3條所約定之終止事由，業如前述，則原告據此終止附約即合作投資興建租賃協議書，此為本於契約約定之正當權利之行使，並未違反比例原則，更非逕依所謂政府機關內部問題而終止，被告援引之最高法院56年度台上字第584號等判決，實與本件無涉。

④又被告於站前段4、6、7地號土地之租賃契約於107年9月30日將屆滿前之107年7月4日以友宗字第10707001號函(下稱被告107年7月4日函)向原告申請換約續租，復於107年10月26日以前開被告107年10月26日函再向原告申請換約續租並續約至遊客中心免租使用期限即121年3月7日止。原告於107年12月24日以基港秘管字第1071102553號函(下稱原告107年12月24日函)復被告，因基隆市政府正辦理「國門廣場計畫」依往例續約3年，至於換約租期至遊客中心免租期限止，無法同意。被告於108年1月4日以友宗字第10801001號函(下稱被告108年1月4日函)復原告，原告依往例續約3年方式，被告就此並無意見，但請原告僅酌予調整租金數額，其餘條文不作更動，此有被告107年7月4日函、被告107年10月26日函、原告107年12月24日函、被告108年1月4日函等件在卷可稽(被證5)，彼此函文往來，且兩造相關人員亦有當面協商，此為兩造所不爭，嗣原告於108年11月6日與被告續訂108年土地租賃契約之同時，並以原告108年11月6日函知被告，108年土地租賃契約租期屆滿不再續約，並於租期屆滿翌日起清空返還遊客中心，原告依約退還遊客中心未到期租金，由此可見原告與被告

01 協商及修訂108年土地租賃契約，均係被告充分了解土地  
02 未來使用情形並經協商所為之修訂，此亦正是89年小艇碼  
03 頭租賃契約之歷次換約續租於107年9月30日屆滿，卻遲至  
04 108年11月6日始續約訂立108年土地租賃契約，且租賃期  
05 間僅2年6個月而非3年之原因；至於108年土地租賃契約第  
06 25條所約定之終止事由，對被告而言，並無不利，亦如前  
07 述。況且被告亦屬具有相當資力之企業，非如一般市井小  
08 民，被告對於站前段4、6、7地號土地之租賃契約續約與  
09 否及其內容，自有其利害得失之衡量，並非原告「利用高  
10 權地位要求修改」，更非被告空言所辯之「背於公共秩序  
11 或善良風俗」或違反民法第247條之1等情事。

12 (4)108年土地租賃契約之租期已於110年3月31日屆滿，原告乃  
13 依108年土地租賃契約第25條第1款、第2款之約定及合作投  
14 資興建租賃協議書25條之約定，以109年12月18日存證信函  
15 合法終止合作投資興建租賃協議書，業如前述，則被告自無  
16 繼續占有使用遊客中心及如附圖編號A所示之碼頭土地之正  
17 當權源，嗣原告於本院審理時復以被告違約轉租為由而終止  
18 108年土地租賃契約及合作投資興建租賃協議書，即無審酌  
19 之必要。又被告聲請通知證人吳照到庭作證，欲證明92年修  
20 訂版合作投資興建租賃協議書增訂之內容，除土地變更面積  
21 條款外，均為原告單方所擬定之內容，且不為被告所知悉等  
22 情，惟本院比對原告提出之92年修訂版合作投資興建租賃協  
23 議書(原證3)與被告提出之89年原始版合作投資興建租賃協  
24 議書(被證17)，二版本均蓋有兩造公司之大小章並經法定代  
25 理人簽名，至於與本件訴訟有關之約定，其中92年修訂版合  
26 作投資興建租賃協議書第3條、第19條之內容與89年原始版  
27 合作投資興建租賃協議書第3條、第20條(即92年修訂版合  
28 作投資興建租賃協議書第19條)相同，至於92年修訂版合作投  
29 資興建租賃協議書第25條之內容確為89年原始版合作投資興  
30 建租賃協議書所無之約定，惟本院觀諸89年小艇碼頭租賃契  
31 約第19條之約定與92年修訂版合作投資興建租賃協議書第25

條之內容相同，無非係使具主約性質之89年小艇碼頭租賃契約與具附約性質之合作投資興建租賃協議書一致，因此，縱無92年修訂版合作投資興建租賃協議書第25條之約定，兩造仍得依89年原始版或92年修訂版合作投資興建租賃協議書第1條之約定，依具主約性質之89年小艇碼頭租賃契約第19條之約定，行使其權利或負擔義務，就結論而言，有無該92年修訂版合作投資興建租賃協議書第25條之約定，並無任何更有利或更不利於一造之情形，且92年修訂版合作投資興建租賃協議書第25條之約定，並非獨立之終止事由，亦即原告並非得以無條件地終止契約，而係原告在符合89年小艇碼頭租賃契約第3條所列之終止事由後，須於3個月前通知被告，純屬對原告終止契約所附加之預先通知約定，被告並得就此請求原告退還未到期之租金及履約保證金，以保障兩造之權益，以結果論，並不影響本院之上開認定，本院認為並無通知證人吳照到庭作證之必要；另聲請本院命原告提出亞泥合作投資興建案之契約書(含主約及附約)，欲證明原告與民間廠商合作投資案件，建物免租使用期限與土地租期均為一致等情，惟亞泥合作投資興建案之契約相對人與本件訴訟之被告並不相同，亞泥合作投資興建案係屬另一獨立之個案，自難逕自適用於本件訴訟之兩造之間，核亦無命原告提出之必要，均附此敘明。

四、綜上所述，原告依據108年土地租賃契約屆期、合作投資興建租賃協議書終止之法律關係，請求被告將遊客中心及如附圖編號A所示之碼頭土地遷讓返還原告，為有理由，應予准許。

五、訴訟費用新臺幣1,179,147元(包括第一審裁判費1,174,667元、複丈費及建物測量費4,480元)由被告負擔。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行、宣告免為假執行，經核均無不合，爰各酌定相當之擔保金額宣告之。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87條第1項、第390條第2項、第392條第2項，判決如主

01 文。  
02 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日  
03 民事庭法 官 徐世禎  
04 以上正本係照原本作成。  
05 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴  
06 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。如  
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
08 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日  
09 書記官 張雅婷