臺灣高雄地方法院民事判決

114年度簡上字第127號

上　訴　人　光隆瀝青股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳炎通

訴訟代理人　陳魁元律師

　　蘇伯維律師

被　上訴人　財政部國有財產署南區分署

000000000000000000

法定代理人　黃莉莉

訴訟代理人　楊家瑋律師

　　蔡文健律師

上　一　人

複　代理人　王又真律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，上訴人對於中華民國114年3月6日本院高雄簡易庭113年度雄簡字第2383號第一審判決提起上訴，本院於民國115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

確認兩造就如附圖所示黃色套繪區域面積1,380平方公尺之高雄市○○區○○段000地號土地、如附圖所示綠色套繪區域面積58平方公尺之同段689地號土地，自民國109年7月1日至民國113年12月9日止有租賃關係存在。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔五分之三，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明

確，上訴人主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者（最高法院52年台上字第1240號判決先例要旨參照）。查上訴人主張兩造就如附圖所示黃色套繪區域面積1,380平方公尺之高雄市○○區○○段000地號土地（上開承租範圍下逕稱684地號土地）、如附圖所示綠色套繪區域面積58平方公尺之同段689地號土地（上開承租範圍下逕稱689地號土地，並與前揭684地號土地合稱系爭土地），自民國109年7月1日至116年12月31日有租賃關係存在等情，為被上訴人所否認，則上訴人應否就系爭土地行使租賃權利及負擔義務等情乃不明確，致上訴人之法律上地位有不安之狀態存在，此得以本件確認判決除去之，是上訴人提起本件訴訟，自有確認利益，合先敘明。

二、上訴人起訴主張：兩造於110年1月27日簽訂國有基地租賃契約書（下稱系爭租約），由被上訴人將其管理之系爭土地承租予上訴人作為門牌號碼高雄市○○區○○路000號瀝青廠（下稱系爭廠房）廠區及大門出入通道、棚架、擺放機器設備使用，約定租賃期間自109年7月1日至116年12月31日、每月租金新臺幣5,272元。詎被上訴人突於113年7月3日發函予上訴人，表明：依被上訴人於113年5月2日派員勘查結果，上訴人以系爭土地作為土石堆置、儲運及加工業等興辦事業使用，違反法令規定之出租要件，故系爭租約應予撤銷等語。然上訴人實未將系爭土地作為土石堆置、儲運及加工業等興辦事業使用，亦無將系爭土地作與申請承租切結書所載使用目的不符之利用，被上訴人不得撤銷或終止系爭租約；且縱令上訴人有違反法令或系爭租約約定，被上訴人未依民法第438條規定及系爭租約其他約定事項第2條約定，先通知上訴人限期改善，即不得逕行終止系爭租約；末即使689地號土地有違反上開法令或系爭租約約定，被上訴人一併終止684地號土地之租約，亦違反民法第148條第2項而屬權利濫用，爰依民事訴訟法第247條第1項前段規定，求為確認如聲

明所示等語，並聲明：確認兩造就系爭土地自109年7月1日起至116年12月31日止有租賃關係存在。

三、被上訴人則以：自被上訴人於113年5月2日派員勘查系爭土地利用情形迄今，上訴人均將系爭土地作土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用，而與其申請承租切結書所載之使用目的即將系爭土地作為系爭廠房廠區及大門出入通道、棚架、擺放機器設備使用不符，已違反系爭租約第6條第3項約定，被上訴人得依國有非公用不動產出租管理辦法第45條規定、系爭租約其他約定事項第15條約定撤銷系爭租約，被上訴人已據此於113年7月3日函知上訴人系爭租約應予撤銷。又上訴人上開所為，亦違反國有非公用不動產租賃作業注意事項第2條第1項、系爭租約第6條第3項約定、系爭租約其他約定事項第6條及第7條第1項約定，被上訴人得依系爭租約其他約定事項第18條第6項終止租約，被上訴人並據此以原審民事答辯二狀送達上訴人，作為終止系爭租約之意思表示，故兩造就系爭土地自109年7月1日起至116年12月31日止之租賃關係應已不存在等語，資為抗辯。並聲明：駁回被上訴人之訴。

四、原審為上訴人全部敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認兩造間就系爭土地自109年7月1日起至116年12月31日止之租賃關係存在。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執之事項（見本院卷第47-48、147-148頁）：

㈠上訴人於109年6月29日檢具申請書、切結書，向被上訴人申請承租系爭土地，供作系爭廠房廠區及大門出入通道、棚架、擺放機器設備使用。

㈡嗣經被上訴人勘查後同意承租系爭土地予上訴人，兩造即於110年1月27日簽訂系爭租約。

㈢系爭土地為非公用之國有地，並由被上訴人管理。

㈣被上訴人於113年7月3日發函予上訴人，表明依被上訴人113年5月2日派員勘查結果，上訴人以系爭土地作為土石堆置、

儲運及加工業等興辦事業使用，違反國有非公用不動產出租管理辦法第25條第7款、國有非公用不動產租賃作業注意事項第2點第1項等規定，故被上訴人撤銷系爭租約。

六、本院之判斷：

㈠查上訴人於109年6月29日檢具申請書及切結書，向被上訴人申請承租系爭土地，供作系爭廠房廠區及大門出入通道、棚架、擺放機器設備使用；嗣經被上訴人勘查後同意承租系爭土地予上訴人，兩造即於110年1月27日簽訂系爭租約等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項㈠、㈡），並有申請書、切結書、被上訴人109年8月18日勘查（會勘）紀錄表、系爭租約等件在卷可憑（見原審卷第43-44、45-46、47-57、59-60頁），首堪認為真。而上訴人主張兩造就系爭土地自109年7月1日起至116年12月31日止存有租賃關係等情，為被上訴人以前詞抗辯系爭租約業經其撤銷或終止，則本件所應審究者為：系爭租約是否已經被上訴人合法撤銷或終止？並進而論及兩造就系爭土地是否於上開期間內有租賃關係存在。

㈡被上訴人不得撤銷系爭租約。

1.按承租人申請承租，附繳之證件有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還，國有非公用不動產出租管理辦法第45條定有明文。又上揭辦法規定內容，經兩造以系爭租約其他約定事項第15條為相同約定：承租人於申請承租所附繳證件或切結事項有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，承租人除應負法律責任及交還基地外，所繳租金及歷年使用補償金等費用不予退還（見原審卷第60頁）。而揆諸國有非公用不動產出租管理辦法第45條於106年8月2日經財政部修正發布之修正說明係謂：「承租人申請承租附繳證件虛偽不實之處理，現行條文以撤銷方式辦理，考量撤銷權之行使，如其原因係表意錯誤或被詐欺、被脅迫，有民法第90條及第93條除斥期間規定之適用，為免除斥期間屆滿而無法撤銷租賃關係，爰增訂終止

租約之處理方式，以應個案情形處理，並酌修文字。」（見本院卷第196頁），亦即該條所適用之情形，係指承租人申請承租時附繳之證件即有虛偽不實情事，並於租約成立後為財政部國有財產署所屬分署所發現者，財政部國有財產署所屬分署得依該條撤銷或終止租約。準此，被上訴人得依國有非公用不動產出租管理辦法第45條規定、內容相同之系爭租約其他約定事項第15條約定撤銷或終止系爭租約之情形，即應限於上訴人所附繳證件或切結事項於其申請承租時即有客觀上虛偽不實之事實存在，始能為之。

2.被上訴人雖以前詞主張其得依國有非公用不動產出租管理辦法第45條規定、系爭租約其他約定事項第15條約定撤銷系爭租約，然其自承其於系爭租約訂立前之109年12月22日至系爭土地現場勘查，當時上訴人並未將系爭土地作土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用，並無與申請承租切結書所載使用目的不符之違約情事，係系爭租約訂立後被上訴人於113年5月2日勘查始發現上訴人有上開違約情事等語（見本院卷第105-107、188頁），則被上訴人所主張既為兩造訂立系爭租約後所生之違約事實，揆諸前揭說明，即無上訴人所附繳證件或切結事項於其申請承租時即存有客觀上虛偽不實之情形，被上訴人自不得依首揭辦法規定及系爭租約約定撤銷系爭租約，是被上訴人主張系爭土地於其113年7月3日函知上訴人時即已撤銷等語，尚非可採。

㈢系爭租約業經被上訴人於113年12月10日終止。

1.按國有非公用不動產租賃作業注意事項104年1月20日修正生效以後，國有非公用不動產除符合同條第2項規定外，不得依國有財產法第42條規定出租作土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用，國有非公用不動產租賃作業注意事項第2條第1項有明文規定，且兩造亦不爭執上開注意事項依系爭租約其他約定事項第23條約定，於系爭租約亦有適用（見原審卷第60頁、本院卷第48頁）。又系爭租約其他約定事項第7條第1項、系爭租約其他約定事項第18條第6項分別約定：承租人

對租賃基地使用限制如下：不得作為違背法令規定或約定用途之使用；租賃基地有下列情形之一時，出租機關得終止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：承租人違背本租約約定時（見原審卷第60頁）。

2.被上訴人主張上訴人自113年5月2日迄今均將系爭土地作土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用，違反國有非公用不動產租賃作業注意事項第2條第1項規定、系爭租約其他約定事項第7條第1項約定等語，並提出被上訴人113年5月2日勘查（會勘）紀錄表、114年10月3日土地勘查表為證（見原審卷第61-72頁、本院卷第79-81、115頁），然為上訴人所否認。經查，兩造就上開114年10月3日土地勘查表所標註之設施位置及範圍均表示無意見（見本院卷第113頁），又依本院114年10月30日會同兩造履勘現場所見，並交互參照上開114年10月3日土地勘查表、被上訴人113年5月2日勘查（會勘）紀錄表，顯示：689地號土地為上訴人廠區大門周邊通道，被上訴人於113年5月2日現場勘查時，上訴人於該處堆置砂石及白色煙囪（見本院卷第79頁），本院於114年10月30日履勘現場時，該處並無堆放砂石或其他物品，白色煙囪則已移置他處（見本院卷第119、121頁）；684地號土地所在位置，則於被上訴人113年5月2日現場勘查及本院114年10月30日履勘現場時，均為上訴人廠區內堆放設備之鐵皮廠房、堆置砂石之原料倉（見本院卷第80、122-125頁），上情有本院勘驗筆錄、現場履勘照片及所附示意圖等件在卷為憑（見本院卷第111-113、119-127頁），由此可見，上訴人於113年5月2日將689地號土地作土石堆置使用，並自113年5月2日迄至114年10月30日為止均將684地號土地作為廠房及砂石原料倉坐落基地，再參諸上訴人所營事業即包含石油、煤製品、水泥及混凝土製品製造業（見本院卷第197-198頁），足認上訴人於上開期間確將系爭土地用作其所營事業之土石堆置、儲運等興辦事業目的使用，是被上訴人主張上訴人有違反國有非公用不動產租賃作業注意事項第2條第1項

規定、系爭租約其他約定事項第7條第1項約定，而得依系爭租約其他約定事項第18條第6項約定終止系爭租約等語，應屬可採。至上訴人猶以不能確定砂石堆置位置、白色煙囪已移置他處等由，抗辯其未將系爭土地作土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用等語，則非可採。

3.另上訴人雖以前詞抗辯被上訴人未依民法第438條規定及系爭租約其他約定事項第2條約定，先通知上訴人限期改善，即不得逕行終止系爭租約等語。惟按承租人違反同條第1項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契約，民法第438條第2項固有明文；同約定第1項情形，經出租機關限期回復原狀而不為回復原狀時，出租機關除得終止租約外，其因此所致損害，承租人應負賠償之責，系爭租約其他約定事項第2條第2項雖亦有明文約定（見原審卷第60頁）。然民法第438條第2項本非強制規定，當事人自得以特約排除其適用，且本件被上訴人所據以終止租約之約定，乃上開系爭租約其他約定事項第18條第6項約定，而該約定並未約定被上訴人需先催告阻止上訴人為違約行為或限期上訴人回復原狀，始得終止租約，顯見訂約之兩造已有意排除民法第438條第2項之適用，則上訴人猶以舉民法第438條第2項規定或被上訴人未據以終止契約之系爭租約其他約定事項第2條第2項約定而為上開抗辯，自非可採。

4.末上訴人另以前詞抗辯縱689地號土地有違反上開法令或系爭租約約定，被上訴人一併終止684地號土地之租約，亦違反民法第148條第2項而屬權利濫用等語，然按民法第148條係規定行使權利，應依誠實及信用方法，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，倘非以損害他人為主要目的，亦無違反誠實及信用之方法，即難謂係違反誠信原則或權利濫用（最高法院108年度台上字第753號判決意旨可資參照）。查上訴人於上開期間內將包含684地號土地之系爭土地違約為土石堆

置、儲運等興辦事業使用，被上訴人得據此合法終止系爭租約等情，業如前述，是要無上訴人所稱僅689地號土地有違約之情事，且上訴人違約使用系爭土地之租賃權利，亦無受保護之必要，是被上訴人終止系爭租約核屬契約權利之正當行使，自無違反誠信原則或權利濫用可言，上訴人上開所辯，尚難採憑。

5.基上，被上訴人得依系爭租約其他約定事項第18條第6項約定終止系爭租約，已如前述，又被上訴人業以原審民事答辯二狀向上訴人為終止系爭租約之意思表示，上訴人於本院113年12月10日言詞辯論期日時收受該書狀等情，有該書狀及上訴人收受繕本之簽名在卷可憑（見原審卷第93-96頁），是系爭租約已於113年12月10日經被上訴人合法終止生效，此情堪以認定。

㈣從而，上訴人求為確認原租期始日109年7月1日至113年12月9日止系爭租約終止生效前，兩造就系爭土地有租賃關係存在，應屬有據，至逾上開期間之確認兩造就系爭土地有租賃關係存在請求，則屬無據。

七、綜上所述，上訴人依民事訴訟法第247條第1項前段規定，求為確認兩造就系爭土地自109年7月1日至113年12月9日止有租賃關係存在，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2項所示。至原審就上訴人超過上開應准許部分之請求，為上訴人敗訴之判決，經核並無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴一部為有理由、一部為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　12　　日

民事第四庭　審判長法　官　饒志民

法　官　陳美芳

法　官　呂致和

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　12　　日

書記官　陳建志