

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2383號

原告 光隆瀝青股份有限公司

法定代理人 陳炎通

訴訟代理人 陳魁元律師

蘇伯維律師

被告 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

訴訟代理人 吳榮昌律師

複代理人 劉士睿律師

楊定融律師

上列當事人間註銷國有非公用不動產承租事件，本院民國（下同）114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告自109年7月1日起至116年12月31日止，以每月新台幣（下同）5,272元之租金代價，向被告承租坐落○○市○○區○○段000地號面積1,380平方公尺及同段000地號面積58平方公尺之國有非公用土地（下稱系爭土地），詎料被告於113年7月3日，突以原告承租系爭土地因不符法令規定之出租要件，註銷該申租案，而原告係將系爭土地係作為廠區內通道、出入通道使用，並無被告所指國有非公用不動產租賃作業注意事項（下稱系爭租賃注意事項）第2條第1項規定之作「土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用」之違規情況，訴請確認兩造間就系爭土地之租賃關係仍存在。並聲明：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。

01 二、被告抗辯：原告於109年6月29日向被告租用系爭土地，作為
02 ○○市○○區○○路000號光隆瀝青廠區之通道、大門出入
03 通道、機械設備擺放等使用（下稱系爭租約），嗣原告因廠
04 區空間不足，欲承租使用周邊被告所管理○○市○○區○○
05 段000地號錄號0、000號地號錄號0及000地號錄號0土地，故
06 於112年9月14日向被告申請再承租前開土地，經被告於113
07 年5月2日派員現場勘查始發現，原告在系爭土地作鋼構混凝
08 土預拌設施、堆置砂石等興辦事業使用情事，被告遂依系爭
09 租賃注意事項第2點第1項等規定，駁回新的承租申請案，又
10 因原告作興辦事業使用廠區與系爭土地承租範圍為相同廠
11 區，且參酌原告變更登記表，所營事業確有土石採取業，其
12 承租系爭土地係作為興辦事業使用甚為明確，故撤銷系爭土
13 地之承租，原告所訴並無理由。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 (一)確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
16 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
17 所稱即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
18 明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險
19 得以對於被告之確認判決除去之者而言。而兩造不爭執原告
20 向被告於109年7月1日起至116年12月31日90個月期間承租系
21 爭土地，亦不爭執被告以原告承租系爭土地因不符法令規定
22 之出租要件，撤銷系爭租約（見本院卷第59至60頁國有基地
23 租賃契約書、第73至74頁撤銷函），原告主張其並無被告所
24 指將系爭土地「土石堆置、儲運及加工等興辦事業使用」之
25 違規使用情況，而被告辯稱原告確有上開違規使用情形而應
26 撤銷系爭租約，因原告有無違規使用，將導致被告之撤銷系
27 爭租約之效力，此嚴重影響原告之法律上地位，而此不安狀
28 態，得經由確認判決除去，揆諸前揭說明，原告提起本件確
29 認之訴，有受確認判決之法律上利益，自應准許。

30 (二)承租人申請承租，附繳之證件有虛偽不實時，出租機關應撤
31 銷或終止租約，所繳租金及歷年使用補償金不予退還；本注

01 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
02 合第2項規定外，不得依國有財產法第42條規定出租作土石
03 堆置、儲運及加工等興辦事業使用，國有非公用不動產出租
04 管理辦法第45條、系爭租賃注意事項第2條第1項分別定有明
05 文。又承租人對租賃基地使用限制如下：1. 不得作為違背法
06 令規定或約定用途之使用；承租人於申請承租所附繳之證件
07 或切結事項有虛偽不實時，出租機關應撤銷或終止租約，承
08 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
09 償金不予退還；租賃基地有下列情形之一時，出租機關得終
10 止租約，承租人不得向出租機關要求任何補償：6. 承租人違
11 背本租約約定時；本租約如有未盡事宜，悉依民法、土壤及
12 地下水污染整治法、廢棄物清理法、水土保持法、國有財產
13 法及其施行細則、國有非公用不動產出租管理辦法、國有非
14 公用不動產租賃作業程序、系爭租賃注意事項等相關規定辦
15 理，前開法令規定有修正變更者，適用修正變更後之法令規
16 定，此亦為兩造間就系爭土地簽訂之國有基地租賃契約書
17 （下稱系爭租賃契約書）第5點第7款第1目、第15款、第18
18 款第6目、第23款所約定明確，有系爭租賃契約書附卷可稽
19 （見本院卷第59至60頁）。

20 (三)原告向被告申請租用系爭土地時，即表明及切結申租之系爭
21 土地係作為「機械設備、棚架、廠區內通道及○○路000號
22 主體建物基地使用」，嗣後竟將系爭土地作「鋼構混凝土預
23 拌設施、堆置砂石等興辦事業使用」，有併同主體建築物改
24 良物居住使用切結書、勘查（會勘）紀錄表、土地勘查表、
25 使用現況略圖及現場照片附卷可稽（見本院卷第45頁、第61
26 至72頁），原告所為明顯違反上開系爭租賃注意事項之規定
27 及系爭租約之約定，依上開國有非公用不動產出租管理辦法
28 之規定及系爭租約之約定，被告當可將系爭租約予以撤銷
29 （已撤銷，見本院卷第73至74頁撤銷函）。

30 (四)原告雖主張(1)上開被告勘查時所拍前4張現況照片中之煙囪
31 零件放置（見本院卷第69頁），目前煙囪已安裝於新廠區，

01 故其未違規使用系爭土地等語，然本件所謂之違規使用，所
02 指為將系爭土地作「鋼構混凝土預拌設施、堆置砂石等興辦
03 事業使用」，並非單純有無置放煙囪零件之問題，是原告上
04 開主張自無可採。(2)又主張上開勘查時所拍第5至8張照片
05 (見本院卷第70頁)，左上側土地非屬系爭土地，而屬同段
06 000號土地，右上側之刨除砂石料則已移除清空，另下側2照
07 片之建築物為其他公司之辦公室及宿舍云云，然不論左上側
08 是否屬系爭土地，下側建物是否原告所有，但以右上側照片
09 所顯現之景象，砂石應是整理好整齊待售之砂石，並非如原
10 告所稱整理土地表面時所產生之刨除廢土，且後方尚有砂石
11 場經營時常見之高架建物，則由上開照片可知，系爭土地於
12 勘查當時確有堆置及興辦砂石業之違規事實，故原告此部分
13 主張亦無可採。(3)另主張上開勘查時所拍第9至12張照片
14 (見本院卷第71頁)，並未顯示系爭土地有違規使用情形，
15 第13至16張照片(見本院卷第72頁)，所拍攝之建物為其他
16 公司所有等語，然無論原告上開主張是否與事實相符，但依
17 前所說明之照片情形，既已顯示系爭土地有堆置及興辦砂石
18 業之違規事實，則依上開規定及系爭租約之約定，被告已可
19 撤銷系爭租約，故原告此部分主張無論與事實是否相符，不
20 影響被告可撤銷系爭租約之認定。(4)再主張本件即使有違規
21 使用，但被告逕行撤銷系爭租約，未事先阻止違規使用，違
22 反民法第438條規定，另原告至多僅違法使用系爭土地中000
23 地號土地，並未違法使用000地號土地，撤銷之效力不應及
24 於000號土地，且原告股東及其兄長業已提出000地號土地之
25 申購，是被告於此時撤銷系爭租約，亦違反民法第148條規
26 定，被告之撤銷應屬無效等語。然依上開國有非公用不動產
27 出租管理辦法、系爭租賃注意事項之規定，業已明文規定系
28 爭土地不可違規使用，且系爭租約訂約前，被告亦已要求原
29 告為相關之切結，並於系爭租約中再次約明不可違規使用，
30 並註記違規使用可撤銷租約之處罰約定，是可認被告於系爭
31 租約訂定過程中，即已竭力阻止原告之違規使用系爭土地，

01 故本件撤銷系爭租約尚難認有民法第438條之違反。再者，
02 兩造係就000地號、000地號土地一起簽訂系爭租約，上開2
03 筆土地同為系爭租約之租賃客體，僅需其中一部份土地有違
04 規使用情形，即可認為違反系爭租約之約定，故被告當可撤
05 銷系爭租約之全部，而非僅得撤銷000地號土地，更何況，0
06 00地號土地既然違規為「鋼構混凝土預拌設施、堆置砂石等
07 興辦事業使用」，鄰近之000號地號土地焉有可能非一併違
08 規使用，原告此部分主張自無可採。至原告股東即使已提出
09 000地號土地之申購，亦不影響被告公務機關依法執行公務
10 之正當性，原告主張被告有民法第148條權利濫用規定之違
11 反，同無可採。

12 四、綜上所述，原告訴請確認兩造間就系爭土地自109年7月1日
13 起至116年12月31日止之租賃關係存在，於法無據，不應准
14 許。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證
15 據，經審酌認與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘
16 明。

17 五、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文（訴訟費用負擔
18 之依據：民事訴訟法第78條）。

19 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
20 高雄簡易庭 法 官 鄭峻明

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
23 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 6 日
26 書 記 官 武凱葳