臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

111年度苗簡字第365號

原　　告　陳貴瑋

000000000000000000

　　陳富營

共　　同

訴訟代理人　羅永安律師

　　賴揚名律師

被　　告　台灣中油股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李順欽

訴訟代理人　李路宣律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於112年3月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認原告陳貴瑋與被告就坐落苗栗縣○○鄉○○○段○○○段○○○○000地號面積0.0542公頃土地、124之6地號面積0.0777公頃土地、803之2地號面積0.0022公頃土地之租賃關係存在。

二、被告應給付原告陳富營新臺幣（下同）6萬9,464元，及其中3萬4,732元自111年3月1日起，其中3萬4,732元自112年3月1日起，均至清償日止，依年息5%計算之利息。

三、本判決第2項得假執行，但被告如以6萬9,464元為原告供擔保，得免為假執行。

四、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠陳貴瑋與被告間有租賃關係存在：

1.122、124-6、803-2地號土地（下合稱系爭土地）原為陳富營所有，陳富營自52年1月1日起將其中部分土地出租被告，並簽立土地租賃契約(下稱系爭舊租約)供其埋設如附圖即苗

栗縣苗栗地政事務所111年12月7日土地複丈成果圖所示編號A至F所示之輸氣管線(下稱系爭管線)，及在系爭土地開闢如附圖藍色部分所示之道路（下稱系爭道路）供往來通行。嗣系爭道路於73年間經劃歸鄉道，雙方仍持續多年維持租賃關係，其後陳貴瑋於106年12月11日取得系爭土地所有權，由陳貴瑋繼受系爭土地出租人之地位，與被告繼續維持租賃關係，並於107年10月15日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），被告向陳貴瑋承租122地號土地0.0542公頃、124-6地號土地0.0777公頃、803-2地號土地0.0022公頃，總計0.1341公頃，租賃期間自108年1月1日起至112年12月31止。

2.詎被告竟於110年12月1日以探採行政發字第11011379741號函（下稱系爭被告函文甲），以系爭土地被編為鄉道為由，單方終止系爭租約，此後即未支付租金。然系爭土地於73年起即經劃歸鄉道，原系爭土地所有人陳富營與被告間之系爭舊租約並未因而終止，且逐簽換約，可見兩造就被告於系爭土地地下層之利用，係以成立民法租賃契約而非公用地役關係作為承受負擔權利義務關係之依據，被告自52年1月1日起向陳富營承租系爭土地，即開始在系爭土地下方埋設系爭管線並對系爭土地使用收益，而系爭土地係73年始劃歸為鄉道，在系爭土地劃歸為鄉道20年前尚未有公用地役關係時，管線早已存在於系爭土地下方，故兩造間之權利義務關係應以52年就已成立之租賃契約而非嗣後才發生之公用地役關係作為判斷依據，是被告不得以系爭土地已劃設為鄉道為由終止系爭租約。系爭土地是否規劃為鄉道對系爭租約無影響，兩造並持續訂立租約長達近40年之久，被告以系爭土地於近40年前經規劃為鄉道作為110年終止租約之事由，顯然違反禁反言原則。

3.又依系爭租約第2條約定「…乙方如不需使用時，得提前終止租約」，故被告僅於不需使用系爭土地時，始得提前終止租約，被告自系爭土地劃歸為鄉道後，仍按時支付租金，顯見被告並不符合「不需使用」系爭土地之終止租約事由，系

爭租約不因被告單方終止而失效。

4.陳貴瑋前因不同意被告單方終止系爭租約而寄發存證信函予被告，經被告於111年1月10日以探採行政發字00000000000號函（下稱系爭被告函文乙）略以：系爭土地已於73年劃歸鄉道，無須以租用方式換取通行權利云云，然被告以系爭租約向陳貴瑋所受領之給付，並非通行系爭土地，而係在系爭土地地下層埋設管線，依系爭租約第1條約定可知，除803之2地號土地以外，均有租用面積小於土地面積之情形，而僅租用122、124之6地號土地之一部分，而非上開土地之全部，顯見被告承租系爭土地僅係對系爭土地之部分為使用收益，再細觀原證7（即歷年租約）所附之系爭土地租用範圍圖面對照附圖，被告所承租系爭土地之範圍，與系爭道路、系爭管線之位置相符，顯見系爭租約係以供被告於系爭土地下方埋設管線為使用目的，是被告以系爭土地劃歸鄉道為由否認系爭租約有其他利益，自非可取。

5.系爭管線既埋設於系爭土地下方，現仍持續使用系爭土地，非如被告辯稱無開發繼續使用必要，故被告以其無須再與陳貴瑋另訂租賃契約為由提前終止系爭租約，顯非適法。

㈡被告無權占用系爭土地：

1.若認系爭租約業經被告合法終止，而系爭管線仍埋設於系爭土地下，系爭管線自無占用陳貴瑋所有系爭土地之正當權源，且系爭管線具有相當程度之危險性、腐蝕性，稍有不慎極可能發生管線氣體外洩進而引發公共安全之危害，已嚴重妨礙陳貴瑋就系爭土地之使用收益。

2.被告固以系爭土地已於73年規劃為鄉道，具有公用地役關係而依礦業法第45條第1項第3款「依其他法律所定之方式」規定，主張其合法使用系爭土地，惟依大法官釋字第400號及最高行政法院87年度判字第2597號判決意旨，公用地役關係係以土地供不特定之公眾通行為其要件，而土地下方既客觀上無法供不特定之公眾通行，自無成立公用地役關係之可能，苗栗縣○○○○000○0○00○○○道○○0000000000號

函（下稱系爭縣府函文）函覆稱系爭土地具有公用地役關係，然公用地役關係僅及於系爭土地上方供通行之範圍，不及於下方，陳貴瑋就系爭土地下方不負容忍通行之義務，系爭管線既埋設於系爭土地下方，自不得以公用地役關係為由，強行無權占有通過系爭土地地下，被告無礦業法第45條第1項所示之土地使用權，陳貴瑋依民法第767條第1項前段、中段，請求拆除系爭管線恢復原狀後返還土地，自屬有據。

㈢對被告抗辯所為之陳述：

1.就系爭租約仍然存在部分

①依文義解釋，系爭租約第2條約定之「使用」，係指實際埋設管線通過系爭土地地下而言，故系爭租約第2條約定之「乙方如不需使用時」，解釋上僅限於被告不需要實際使用系爭土地，始得提前終止系爭租約，並不包含無須再另訂租賃契約情形，被告顯然截取系爭租約第2條約定中一二語曲解系爭租約第2條約定之文義。況且，系爭租約第2條被告得以提早終止租約之約定，係在被告「無需使用」系爭土地為其前提要件，而賦予被告得以提早終止租約之法律效果，而是否要再另訂租賃契約，係租約屆滿後兩造所自行考量事項，並非系爭租約期間內所要審酌內容，顯見系爭租約第2條中之「無需使用」，既為處理是否得以提早終止租約之問題而非是否要另訂租約，解釋上自無包含「無需再另訂租賃契約」之可能。

②依原證7之歷來租約，係由被告之探採事業部、油礦探勘處與原告2人訂立租約，從被告承辦部門來看，被告承租系爭土地之目的顯係與上開部分之職務範圍如油礦探勘、輸送有關，否則若如被告所述其承租系爭土地以來均未有效利用，豈有可能承租長達60年之久仍與原告逐簽換約?被告豈會於52年1月1日向陳富營承租系爭土地以來均未使用收益，容忍不特定多數人通行，而使系爭土地經政府規劃為鄉道？被告所辯顯有違一般經驗法則。

③又歷來租約第10條均約定:「使用土地後之復舊由乙方負擔，或參酌情形經雙方同意折付復舊費給予甲方自行處理，但不必復舊者不在此限。...」，被告向原告2人承租系爭土地，係為超越一般合理之使用目的，且會對系爭土地地貌進行一定程度之改變，否則若被告承租系爭土地僅為一般之使用收益，系爭租約豈會特別約定復舊責任由被告負擔?顯見上開約定之目的係因被告於系爭土地下方埋設管線，日後管線不需使用而要拆除時，因管線埋設於土地下方拆除不易且管線內部存在危險氣體，具有高度之危險性，而特別約定由具埋設、拆除管線專業之被告承擔系爭土地回復原狀之復舊責任。且依系爭土地之土地登記謄本所示，使用分區為山坡地保育區、使用地類別農牧用地，依法令限制既無法為大規模之開發，而系爭土地於73年又經政府規劃為鄉道而供公眾通行，土地上方被告無法單獨為使用收益，租賃契約約定目的只有可能是供被告在系爭土地下方埋設管線，被告以不需使用系爭土地為由終止租約，實則為脫免日後高額費用之復舊責任。

④被告於系爭土地下方埋設管線之目的，係為了將系爭土地附近之油礦運輸進行加工處理並獲取利益，而系爭土地周遭之油礦歷經被告5、60年之開採終將開採完畢，系爭管線在油礦開採完畢下即無運輸通行之必要而當然停止使用，故系爭租約第2條所謂之「如不需使用時」，解釋上應為系爭管線因周遭之油礦開採完畢而無運輸使用之必要之情形，被告辯稱若將埋設之管線解釋為系爭土地之使用目的，殊難想像被告有不需使用而得提前終止契約之情形云云，顯屬無稽。

2.就被告確為無權占有部分

①礦業法第45條第1項第3款「依其他法律所定之方式」，依文義解釋應以依憲法第170條、中央法規標準法第4條經立法院通過、總統公布之「法律」為限，被告主張之公用地役關係並非法律，被告究係依據何「法律」得以在系爭土地下方埋設管線，此部分應由主張有權占有之被告負舉證責任。

②細觀釋字第440號解釋理由書、最高行政法院106年度判字第87號判決之內文，僅「主管機關」得埋設地下設施物，然被告僅為礦業法上之礦業權者，並非具有行政權之主管機關，根本與上開適用前提要件不符。

③依釋字第440號解釋文，若依照被告主張其得基於公用地役關係任意通行系爭土地下方，原告所受之特別犧牲應由政府機關辦理徵收補償，將造成被告因非國家機關而不負補償義務，卻得以永無寧日要求原告容忍其埋設管線通行系爭土地並獲取營業利益之不合理現象。

④臺灣屏東地方法院（下稱屏東地院）104年度訴字第118號判決之事實係土地所有人與被告未曾簽立任何租賃等債權契約，與本案兩造簽立長達60年之租賃契約個案事實尚有不同，且該判決僅泛稱被告符合礦業法第44條第4款規定，復未說明被告埋設之管線係依礦業法第45條第1項何款規定取得土地使用權，顯有重大違誤，該判決見解自無拘束本院之效力。

⑤縱使本院認為被告得以公用地役關係作為占用系爭土地之依據，惟附圖編號A、C部分管線係位於道路外，並不在公用地役關係範圍內，陳貴瑋請求拆除上開部分管線亦有理由。

㈣陳貴瑋業已將系爭租約所生之租金債權轉讓與陳富營，爰依系爭租約及債權讓與之法律關係提起先位之訴，另依民法第767條第1項前段、中段規定提起備位之訴，並聲明：1.先位聲明：如主文第1、2項所示；2.備位聲明：被告應將124之6地號土地下方如附圖所示編號A、B、C、D部分管線、803之2地號土地下方如附圖所示編號E部分管線、122地號土地下方如附圖所示編號F部分管線拆除，並將上開土地回復原狀後返還予陳貴瑋。

二、被告答辯：

㈠被告與陳貴瑋間已無租賃關係存在：

1.被告與陳富營簽訂系爭舊租約及與陳貴瑋簽訂系爭租約時，自始即未就土地使用之目的、方式及內容為特別限縮之約

定，甚至於第5條約定「乙方租用之土地得自由使用，甲方不得干預」，則被告得隨時檢討或改變使用系爭土地之計畫，以符企業永續經營之目的。且系爭舊租約第3條第4項約定「乙方租用土地之全部或一部分不須使用時可隨時提出退租…」，而系爭租約第2條約定「乙方如不須使用時，得提前終止租約」，此為原告所同意而得預見。又系爭土地之使用地類別為「農牧用地」、使用分區為「山坡地保育區」，因受各土地專法規範之故，欲對系爭土地開發建設本屬不易，系爭土地迄今主要仍保留原始樹林區風貌，並無積極開發使用，且系爭土地於73年間經苗栗縣政府劃歸鄉道後，因供公眾通行之公益使用，而具有公用地役關係，使用權能遭嚴重限縮，無從為經濟上之有效利用，被告亦未有積極開發使用系爭土地之事實，被告自得基於業務經營考量隨時因應內部檢討，並於嗣後認定無繼續使用系爭土地之必要，而合法終止系爭租約，是被告與陳貴瑋間之租賃關係已不存在，亦無繼續支付租金予陳富營之義務。

2.原告主張被告於系爭土地經規劃為鄉道後，仍有承租系爭土地，可知被告尚有「需要使用」系爭土地，而同意續租之情形云云，惟被告是否需要使用系爭土地與實際決定終止系爭租約，邏輯上本屬二事，且被告經營之石油探採事業，乃屬重大公益事項，倘欲終止相關土地租賃契約之法律行為，亦涉及當事人間之重要權益，非得任意為之，故被告未能提前終止租賃契約之法律行為，充其量僅得推認被告事業單位之經營管理、效率仍有改善之必要，非得逕而滑坡推論被告仍有使用系爭土地之情形，並限制被告依約終止租約之權利。

3.另被告埋設系爭管線之法律權利，乃係基於公用地役關係，與系爭租約無涉，故被告簽訂系爭租約時，並無庸將系爭管線納入原先使用目的考量，又系爭管線乃係影響公共利益或涉及人民安全等重大事項，一旦開始埋設，實非僅係被告一己之願所得隨意拆除，倘若將系爭管線解釋為系爭土地之使用目的，殊難想像被告不需使用而得提前終止系爭租約之情

形，在此邏輯前提下，兩造又何以於簽訂系爭租約時，始增設「如不需使用得提前終止」之贅款約定，足證簽訂系爭租約時，並未將系爭管線視作系爭土地之使用目的，如此方符契約增設條款之目的性解釋，更遑論被告於本件無需簽訂租賃契約，即得達成原始經營之目的，且被告每年須向苗栗縣政府支付埋設管線使用費，而已負擔相當之成本，倘強令兩造另行維持租賃關係而支付租金，除使被告負擔不必要之費用，實已嚴重違背民法契約自由原則之精神。

4.被告確實已無開發並繼續使用系爭土地之必要，自得本於契約條款合法終止租賃契約，兩造間應已無租賃關係存在，至於被告終止租約後，或有繼續通行使用系爭土地上之鄉道地段，然被告此合法通行權限亦係基於被告與國家間之公用地役關係而來，並非以系爭租約繼續存在為必要，故原告請求確認系爭租約仍存在及請求被告給付未付之租金，並無理由。

㈡被告並非無權占用系爭土地：

1.系爭土地現已被歸類為鄉道之一部，而具公用地役關係，土地所有人理應受有相當程度之使用限制，且被告為我國家喻戶曉之礦權業者，所營事業包括石油煉製業、公用煤氣業、加油站業、加氣站業，是以被告依礦業法第44條第4款規定，於必要時得依法使用他人土地，並設置氣管、油管等必要管線，而礦業法之規定因屬民法以外之特別規定，原告應負有容忍義務。

2.又原告主張系爭土地縱有公用地役關係存在，其範圍亦僅及於土地上方，未包含土地下方，並援引最高行政法院87年度判字第2597號判決，惟參酌大法官釋字第440號解釋理由以及最高行政法院106年度判字第87號判決援引相同之內容，既成道路於公用地役關係之權利限制範圍，不僅包含於地面上供公眾通行，舉凡埋設電力、自來水管線及下水道等地下設施物均應包含在內，由此可知，系爭土地之公用地役關係確實及於地下部分，乃係大法官釋字第440號解釋理由書所

揭示，故而最高行政法院87年度判字第2597號判決明顯逾越解釋理由書之意旨，完全無拘束本院之餘地，何況法律概念之適用及解釋本應隨社會變遷而與時俱進，依屏東地院104年度訴字第118號判決意旨，被告縱然逾越原來之使用型態，例如利用既成道路埋設油管、天然氣管、電纜等地下設施物，此同屬基於公用地役關係之利用行為，縱因此造成原告對系爭土地無法自由使用收益而受特別犧牲，亦應屬由政府機關辦理徵收補償之情形，而非由土地所有人逕向許可埋設地下管線之公用事業為權利主張，因此既成道路之公用地役權範圍除供公眾通行使用外，亦得及於在既成道路埋設地下管線，確實已受實務見解所明文肯認，原告猶稱公用地役關係之範圍僅及於系爭土地上方，容有誤會。

3.被告基於公用地役關係合法使用系爭土地，且本於礦業法第44條第4款設置系爭管線，亦有按年繳納包含系爭土地範圍之公路用地使用費，堪認被告埋設系爭管線係合法權利行使，並非無權占有，且系爭管線僅占用系爭土地17平方公尺，拆除對於公益影響甚鉅，是原告之請求顯無理由。

㈢並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院為行集中審理協同兩造整理及協議簡化爭點如下(卷第191、404至407頁)：

㈠兩造不爭執事項：

1.系爭租約第1條約定被告向陳貴瑋承租系爭土地各0.0542、0.0777、0.0022公頃，總計0.1341公頃，每公頃租額25萬9,000元，故每年租金為3萬4,732元，契約第2條約定租賃期間自108年1月1日起至112年12月31日止，被告如不需使用時，得提前終止契約。陳貴瑋於107年10月15日書立土地租金受讓同意書，將依系爭租約所得向被告請求之租金讓與陳富營，該同意書為系爭租約之附件。

2.系爭土地均為陳貴瑋所有。

3.被告於110年12月1日以系爭被告函文甲函原告，以系爭土地

業經劃歸苗14-1鄉道為由，自111年1月1日起終止租約。

4.被告埋設於系爭土地之管線如附圖所示，其中位於道路外者包含編號A面積2平方公尺（124-6地號土地）、編號C面積15平方公尺（124-6地號土地），位於道路內者包含編號B面積337平方公尺（124-6地號土地）、編號D面積30平方公尺（124-6地號土地）、編號E面積4平方公尺（803-2地號土地）、編號F面積35平方公尺（122地號土地）。

5.系爭道路包含124-6地號土地648平方公尺、803-2地號土地22平方公尺、122地號土地269平方公尺之地面上有公用地役關係存在。

㈡爭點：

1.被告得否依系爭租約第2條「乙方如不需使用時，得提前終止契約」之約定終止系爭租約？

2.系爭道路之地面下有無公用地役關係存在？

3.原告先位聲明之請求有無理由？

4.原告備位聲明之請求有無理由？

四、法院之判斷

㈠爭點1

1.解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所明定。而當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果，是否符合兩造間權利義務之公平正義（最高法院110年度台上字第2417號判決意旨參照）。

2.契約第2條約定「乙方如不需使用時，得提前終止契約。」（卷第23頁），而所謂「使用」，依教育部重編國語辭典修訂本係指運用、利用之意。故「不需使用」依其文義即不需再運用、利用之意，應不包含不需另訂租約之情形。又依原

告所提自52年起歷年土地租賃契約（卷第319至360頁），被告均以油礦探勘處（嗣改制為探採事業部）為承租人，可知租用土地之目的應係供作油礦探採、運輸使用，且52年、58年、63年契約末尾所附土地實測圖(卷第323、329、335頁)，被告所租用之土地均為長條形，對照93年契約附圖管線用地部分（卷第343頁）註明管線用地可知租用之土地原係作為埋設管線使用，僅於93年後之契約依契約附圖道路用地部分（卷第341頁）增加租用面積作為道路使用（卷第351、356頁103年與108年租約附圖亦同），則依歷史、目的解釋，被告租用系爭土地若仍須作為管線及道路使用，即難認已「不需使用」。另依系爭被告函文乙之記載（卷第39頁），系爭道路自73年即已劃歸為鄉道，此亦為兩造所不爭，然之後被告仍繼續承租系爭土地近40年，可知兩造之慣行與主觀上之長期認知，亦均不認為系爭土地經劃歸為道路用地產生公用地役關係會影響被告使用土地之需要，並仍持續簽約、履約近40年未產生爭議。故被告突於110年間以系爭被告函文甲以系爭土地業經劃歸苗14-1鄉道為由，自111年1月1日起終止租約，顯然違背兩造長期之信賴關係，有違誠實信用。則依文義、歷史、目的解釋，參酌兩造長期交易習慣與衡量誠信原則，被告提前終止系爭租約不符系爭租約第2條「乙方不需使用」之前提要件，並不合法，不生終止租約之效力。

㈡爭點3

1.被告終止系爭租約既不合法不生效力，則原告先位聲明第1項請求確認陳貴瑋予被告間就系爭土地中系爭租約標的之土地部分之租賃關係存在，自有理由，爰判決如主文第1項所示。

2.給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、

第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查系爭租約第4條約定乙方即被告應於每年2月底前一次付清當年期之租金（卷第23頁），故111年之租金3萬4,732元被告應於111年3月1日前付清，112年之租金3萬4,732元被告應於112年3月1日前付清，屬給付有確定期限之金錢債權，且給付期限應於每年2月底屆滿，故原告先位聲明請求被告給付如主文第2項所示，亦屬有據，爰判決如主文第2項所示。

㈢爭點2與爭點4

訴之客觀預備合併，有先位、備位不同之聲明，當事人就此數項請求定有順序，法院審理應受此先備位順序之拘束。先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件。必先位之訴全部無理由時，法院始得就備位之訴為裁判（最高法院111年度台上字第705號判決意旨參照）。本件原告先位之訴既為有理由，本院即無庸就其爭點4備位之訴另為裁判，至爭點2之判斷對先位之訴結果無影響，亦無贅述之必要。

五、綜上所述，被告仍需使用系爭土地，則其主張依系爭租約第2條「乙方不需使用」之約定提前終止租約並不合法，不生終止租約之效力，陳貴瑋請求確認其與被告間系爭租約之租賃關係存在，及陳富營依系爭租約之約定及債權讓與之法律關係請求被告給付租金及法定遲延利息，均為有理由，應予准許。又本判決主文第1項屬確認訴訟之性質，並非給付之訴，不適於宣告假執行；本判決主文第2項，係依民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額宣告之。而原告先位聲明既有理由，備位聲明即無再予審酌之必要，併予敘明。

六、本件事證已明，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　7　　日

苗栗簡易庭　法　官　王筆毅

以上正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。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　　112　　年　　4　　月　　7　　日

書記官　劉家蕙