

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第206號

原告 鋁鏡開發事業有限公司

法定代理人 黃淑珠

訴訟代理人 胡林凱律師

被告 農業部農田水利署新竹管理處

法定代理人 林賢正

訴訟代理人 鄭洋一律師

呂雅莘律師

上列當事人間確認租賃關係存在事件，本院於民國114年10月30日辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意旨參照）。又所謂法律關係之存否不明確，則指法律關係之存否處於不明確之狀態，當事人兩造就其存否發生爭執而言，倘法律關係之存否為兩造所不爭執者，即無確認利益可言，自不許提起確認之訴（最高法院70年度台上字第2792號、112年度台上字第1426號民事判決意旨參照）。經查，原告主張兩造間就系爭房屋（詳如後述）有租賃關係存在乙節，為被告所否認，是以兩造間就系爭房屋有無租賃關係存在即有不明，致使原告在私法上地位有受侵害之危險，而該不確定狀態得以本確認判決加以除去，依上說明，原告自有提起本件訴訟之確認利益，合先敘明。

二、本件原告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴

01 訟法第386條各款所列情形，爰依被告之聲請，由其一造辯
02 論而為判決。

03 貳、實體方面：

04 一、原告經合法通知，未於民國（下同）114年5月16日至言詞辯
05 論期日到場，其之前書狀及到庭聲明、陳述略以：

06 (一)、被告行政院農業部農田水利署新竹管理處（原為台灣新竹農
07 田水利會；下稱水利署竹管處）將坐落於門牌號碼新竹縣○
08 ○市○○路000號及335號1樓至9樓、地下室1樓及2樓停車
09 位61個，合計面積5630.92平方公尺（下稱系爭房屋），出
10 租予原告鋁鏡開發事業有限公司，月租金為新台幣（下同）
11 125萬8,039元，租期自105年5月16日至114年5月15日止，雙
12 方定有書面房屋租賃契約（下稱系爭契約），業經民間公證
13 人洪筱琍公證。系爭契約之目的係將被告所有之大樓剩餘樓
14 層空間租予原告，並由原告轉租予系爭契約第4條第1項所列
15 業種以外之公司，原告係以租賃收入為主要營利項目之公
16 司，被告藉由系爭契約活化其所有之不動產閒置空間而獲得
17 租金收益虧，原告將系爭空間分租予數名次承租之公司行
18 號，租期長達近10年，原告於系爭契約存續期間均無任何欠
19 繳、遲延給付租金之情事，業已依系爭契約第7條第7項於租
20 期屆滿前2個月多次向被告提出續約之申請，亦得被告之代
21 表人允諾，詎被告於114年4月16日未經協商即通知其片面調
22 漲續約之月租金、押租金，由每月125萬8,039元調漲至224
23 萬9,625元，漲幅高達近80%，原告於114年5月15日至水利署
24 竹管處之處長辦公室與處長共同商議續租及調漲租金之問
25 題，代表被告之處長亦承諾給予原告展延6個月，亦決議雙
26 方均得請專業單位鑑定係爭房屋之租金市價，惟被告竟於同
27 年5月20日以公函片面稱與原告已無租賃關係亦無續租權，
28 又於同年6月12日以公文公告召開會議，邀原告之數名次承
29 租人與會，並逕自以切結書之形式意圖迴避法律規定，實然
30 係提出新租賃之要約。系爭契約第7條其他特約事項第7項之
31 約定，具有準物權之性質，國有財產法第42條、農田水利法

01 第23條第3項所授權訂定之農田水利非事業用不動產活化收
02 益辦法第19條第3項規定，原有租賃期間屆滿，未達六個月
03 者，得逕予出租，否則須另經公開標租方式辦理，可徵原告
04 係立於一優先之承租地位。再依消費者保護法第11、12條規
05 定，定型化契約條款，應本平等互惠、誠信之原則。原告現
06 承租範圍為整棟建物。被告提調幅係以「小單位零散出租」
07 行情計價，未依規模折讓計算，致最終調幅達78.8%，與市
08 場所價顯著落差甚遠，係被告單方事前擬定、且內部決定即
09 具拘束效力，系爭契約第7條其他特約事項第7項之約定，使
10 原告陷於「有異議即喪失續租權之不利益處境，剝奪原告續
11 租權之行使，已違反誠信原則及契約自由應有之平等互惠精
12 神。該條款顯屬對承租人顯失公平，依消費者保護法第12條
13 規定，民法247條之1第3款及第4款、第148條第1項等規定，
14 該條款應屬無效。

15 (二)、訴之聲明：

16 1. 確認兩造間就座落於門牌號碼新竹縣○○市○○路000號 及
17 335號1樓至9樓、地下室1樓及2樓停車位共61個之租賃契約
18 關係存續。

19 2. 訴訟費用由被告負擔。

20 二、被告答辯：

21 (一)、原告於102年8月21日以每平方公尺205元標租新竹縣○○市
22 ○○路000號及335號1樓至9樓、地下室1樓及2樓停車位共61
23 個（下稱系爭租賃物），由當時改制前之臺灣新竹農田水利
24 會與原告簽有房屋租賃契約（下稱系爭契約），租賃期間為
25 105年5月16日起至114年5月15日止，前開租賃契約亦經公
26 證。本件當時出租係以公開標租之方式，臺灣新竹農田水利
27 會於102年間業將標租公告及系爭契約條款公告於網頁
28 上），由投標人自行判斷是否投標承租，如欲承租即自行參
29 與投標程序，價高者得標。原告經評估後遂於102年8月21日
30 以每平方公尺205元投標而得標，嗣因系爭大樓承攬營造商
31 之施工問題，而延至105年5月16日始正式起租。嗣109年10

01 月1日臺灣新竹農田水利會改制為行政院農業委員會水利署
02 新竹管理處，並另於112年8月1日改組為農業部農田水利署
03 新竹管理處（即被告），已由公法人改制為行政機關，系爭
04 契約由被告承受。原告曾於租期滿兩個月前向被告申請續
05 租，經被告依據系爭契約第7條第7項規定辦理續租租金之查
06 估程序，決議租金為每平方公尺372.343元，分別於114年4
07 月16日以農水新竹字第1148334113A號函、114年4月29日以
08 農水新竹字第1148334126號函函知原告續租之租金，並限期
09 繳納續租之差額押租金，以盡速辦妥續租程序。原告委請律
10 師以114年5月14日（114）駿字第114004號律師函表示續約
11 租金調漲近80%，為顯逾市場行情之偏離價格，阻卻原告以
12 合理條件續約，實質上剝奪其優先承租權之行使…等云云。
13 原告既對續約租金表示異議，亦未在租約屆滿前辦妥續約手
14 續，視為原告放棄續約權利，前開租賃契約隨即於114年5月
15 15日屆滿，租賃關係即行消滅。被告以114年5月20日農水新
16 竹字第1148321708號函通知被告租期屆滿，租賃關係已消
17 滅，催告原告遷讓並返還系爭房屋，並寬限於114年6月15日
18 前完成，倘屆期未完成將依租賃契約第6條第2項追溯自租期
19 屆滿翌日（即114年5月16日）起按房租之兩倍支付違約金。
20 原告仍置若罔聞，甚至告知其次承租人可正常使用系爭房
21 屋，並要求次承租人繳納租金予原告，被告為慎重起見遂委
22 請律師於以114年6月16日竹北嘉豐郵局第219號存證信函再
23 度告知系爭房屋租期已屆滿，租賃關係即行消滅，請其於文
24 到七日內繳清114年4月16日至114年5月15日之欠繳租金，並
25 遷讓房屋及繳納違約金，如屆期未遷讓房屋或未繳納或短少
26 繳納欠繳之租金、違約金，將依租賃契約第8條向法院聲請
27 強制執行，系爭契約並無消費者保護法之適用，亦無違反誠
28 信原則，原告起訴無理由，應予駁回。

29 (二)、答辯聲明：

30 1.駁回原告之訴。

31 2.訴訟費用由原告負擔

01 三、本院之判斷：

02 (一)、原告主張之前開事實，提出農業部農田水利署新竹管理處函
03 文、存證信函、房屋租賃契約、行政院公布之躉售物價指數
04 為證；被告就「出租系爭房屋予原告錫鏡開發事業有限公
05 司，月租金為125萬8,039元，租期自105年5月16日至114年5
06 月15日止，雙方定有書面房屋租賃契約，業經民間公證人洪
07 筱琍公證，原告依系爭契約第7條第7項於租期屆滿前2個月
08 向被告提出續約之申請，被告於114年4月16日通知原告續約
09 之月租金為每平方公尺372.343元」之事實不爭執，惟否認
10 兩造間租賃關係仍存在，並以前詞置辯，提出臺灣新竹農田
11 水利會102年8月1日竹農水財字第1020004600號公告、102年
12 8月21日臺灣新竹農田水利會房地標租紀錄及投標單、114年
13 4月8日原告之房地租金查定會議會議記錄及卓越不動產估價
14 師聯合事務所陳聖元估價師簽證之估價報告書摘錄頁、114
15 年4月16日以農水新竹字第1148334113A號函、114年4月29日
16 以農水新竹字第1148334126號函、114年5月14日(114)駿
17 字第114004號律師函、114年5月20日農水新竹字第11483217
18 08號函、114年6月16日竹北嘉豐郵局第219號存證信函、行
19 政院消費者保護處108年9月18日院臺消保字第1080099147號
20 函釋及111年12月16日院臺消保字第1110197337號函釋、114
21 年6月24日農水新竹字第1148334194號函及114年6月17日有
22 關文興水利大樓占用國有不動產說明會議會議記錄為證，是
23 以本件應審究之爭點為：系爭契約續約條款(系爭契約第7條
24 第7項)有無違反消費者保護法、民法第247條第1項第3款、
25 第4款規定，顯失公平而無效？原告聲請續租是否合於系爭
26 契約約定？被告調漲續約之租金金額是否構成權利濫用及違
27 反誠信原則？雙方間租賃關係是否繼續存在？

28 (二)、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；租賃
29 期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用、收益，而出租人不
30 即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，固為民法
31 第450條第1項、第451條所明定。惟出租人慮及承租人取得

01 此項默示更新之利益，於訂約之際，訂明期滿後，絕不續
02 租，或續租應另訂契約或其他相類之情形者，仍難謂不發生
03 阻止續約之效力（最高法院91年度台上字第221號民事判決
04 意旨參照）。再者，續租乃租約之更新，自當另訂契約，而
05 准予續約與否，仍應依兩造之約定決之，非必應予續約，被
06 告並無與原告續約之義務，仍有續約與否之決定權。次按租
07 賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，為民法第45
08 0條第1項所明定。同法第451條所謂視為不定期限繼續契約
09 者，須承租人於租期屆滿後，仍為租賃物之使用收益，而出
10 租人不即表示反對之意思時，始有其適用（最高法院42年台
11 上字第410號民事判例意旨參照）。民法第451條所謂出租人
12 不即表示反對之意思，係指依一般觀念，出租人於租期屆滿
13 後，相當時期內，能表示反對意思而不表示者而言。本件被
14 上訴人表示反對續租之意思與租期屆滿之日相距僅有十日，
15 在一般觀念上，自難指為非於相當時期內表示反對之意思
16 （最高法院43年台上字第367號民事判例意旨參照）。

17 (三)、經查，系爭契約第7條第7項約定：「如乙方於租賃期間之債
18 信良好無欠繳租金情形，並有意繼續承租本租賃標的物者，
19 得於本約首次租期屆滿前二個月，以書面向甲方申請續租，
20 逾期視為乙方放棄續租權利，乙方不得再以其他理由主張續
21 約權，租賃期間屆滿後，租賃關係即行消滅；且有關續期租
22 金之計算，應依甲方內部程序查定價格承租，乙方不得異
23 議，乙方如對續約租金表示異議者，視為乙方放棄續約之權
24 利；續約手續應於租期屆滿前辦妥之，逾期，視為乙方放棄
25 續約權利。」，系爭契約租賃期間為105年5月16日起至114
26 年5月15日止，原告曾於租期屆滿前2個月向被告申請續租，
27 被告依農田水利非事業用不動產活化收益辦法（下稱活化辦
28 法）第21條第1項規定：「非事業用不動產之租金以平方公
29 尺為計算單位，並依市場行情查估訂定之。」及系爭契約第
30 7條第7項委託不動產估價師辦理估價作業，並於114年4月8
31 日召開文興水利大樓房地租金查定會議，經出租查定小組審

01 查不動產估價師之估價，決議租金為每平方公尺372.343
02 元，分別於114年4月16日以農水新竹字第1148334113A號
03 函、114年4月29日以農水新竹字第1148334126號函知原告
04 續租之租金，並限期繳納續租之差額押租金，以盡速辦妥續
05 租程序。原告委請律師以114年5月14日（114）駿字第11400
06 4號律師函表示：續約租金調漲近80%，顯逾市場之偏離價格
07 等語。有農業部農田水利署新竹管理處函文、存證信函、11
08 4年4月8日原告之房地租金查定會議會議記錄及卓越不動產
09 估價師聯合事務所陳聖元估價師簽證之估價報告書摘錄頁、
10 114年4月16日以農水新竹字第1148334113A號函、114年4月2
11 9日以農水新竹字第1148334126號函；被告提出114年4月8日
12 原告之房地租金查定會議會議記錄及卓越不動產估價師聯合
13 事務所陳聖元估價師簽證之估價報告書摘錄頁可佐。是以原
14 告既對續租價格異議，未於租期屆滿前完成續約，不符續約
15 條件，被告已即於114年5月20日農水新竹字第1148321708號
16 函通知被告租期屆滿，租賃關係已消滅等語，被告於114年5
17 月21日收受該函文通知（見本院卷第105頁），則系爭租約
18 已於114年5月16日因租期屆滿而消滅，原告與被告間就系爭
19 房屋之租賃關係業已消滅而不存在。

20 (四)、原告雖以前詞主張系爭終止約定條款應為無效云云；惟查：

- 21 1.按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，
22 為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無
23 效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、
24 加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限
25 制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。
26 民法第247條之1定有明文。所謂「按其情形顯失公平者」，
27 係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜
28 合判斷，有顯失公平之情形而言。因此，基於契約自由原
29 則，若此項約款具必要性，且依一般社會通念，所限制之範
30 圍未逾越合理程度，其約定即非無效，且依契約嚴守及契約
31 神聖原則，當事人應受該約定之拘束。

01 2.臺灣新竹農田水利會於102年間業將標租公告及系爭契約條
02 款公告於網頁上，由投標人自行判斷是否投標承租，系爭契
03 約之條款記載出租標的性質、租賃物用途、租賃期間、條件
04 等，原告未舉證系爭契約條款係預定用於同類契約標租租賃
05 契約書，難認系爭契約為非定型化契約乃預定提供給多數消
06 費者使用，兩者截然不同，本件並無定型化契約之適用問
07 題。又衡諸國有財產具有公益性之本質，而系爭契約第7條
08 第7項約定條款即係表彰租賃國有財產本質上之限制，有其
09 必要性，且於被告已公告週知，原告當可自行評估將來履約
10 過程之營收效益及可能面臨無法繼續營業之風險損失，據以
11 綜合考量並作成是否參與投標及簽訂系爭租約之決定，被告
12 依系爭契約第7條第7項委託不動產估價師辦理估價作業，並
13 於114年4月8日召開文興水利大樓房地租金查定會議，經出
14 租查定小組審查不動產估價師之估價，決議租金為每平方公
15 尺372.343元，衡諸系爭房屋為新建之辦公大樓，設施完
16 善，面臨新竹縣竹北市文興路，臨近高速公路、快速道路、
17 高鐵新竹站、成功國中等明星學區，附近商店林立，生活機
18 能良好，新竹縣竹北市房價近年漲幅約2至3倍，前開決議租
19 金價格符合市場行情。由此觀之，系爭租約就租賃雙方當事
20 人主要權利義務之規範，並無嚴重失衡之情形，且依一般社
21 會通念，系爭系爭契約第7條其他特約事項第7項之約定，尚
22 未逾越合理風險控管程度，要難認有顯失公平之情形。是
23 以，系爭終止約定條款並無民法第247條之1所稱按其情形顯
24 失公平之情事，當非無效，雙方當事人均應受該約定之拘
25 束，自不待言。

26 3.按為保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消
27 費生活品質，特制定消保法；所謂消費者，指以消費為目的
28 而為交易、使用商品或接受服務者；而所謂消費關係，指消
29 費者與企業經營者間就商品或服務所發生之法律關係；至消
30 費訴訟，則指因消費關係而向法院提起之訴訟，此觀消費者
31 保護法第1條第1項、第2條第1款、第3款、第5款規定自明

01 (最高法院111年度台抗字第144號民事裁定意旨參照)。本件
02 原告並非以消費為目的而為交易之消費者，而被告則係基於
03 管理國有財產之職權，為維護國庫利益、活化國有財產之利
04 用，而將系爭土地公開標租，亦非以此為營業之企業經營
05 者。因此，兩造間之系爭租賃契約法律關係並無消費者保護
06 法之適用。

07 4.按民法第148條係規定行使權利，不得以損害他人為主要目
08 的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損
09 害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內(最高法院45
10 年台上字第105號民事判例意旨參照)。次按行使權利，履
11 行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條第2項定有明
12 文。所謂誠實信用之原則，係在具體之權利義務關係，依正
13 義公平方法，確定並實現權利內容，避免一方犧牲他方利益
14 以圖利自己，應以各方當事人利益為衡量依據，並考慮權利
15 義務之社會作用，於具體事實為妥善運用(最高法院111年度
16 台上字第11號民事判決意旨參照)。衡諸前揭所述系爭租約
17 之性質、締約目的、條款內容及交易習慣等各情為綜合判
18 斷，系爭契約第7條其他特約事項第7項之約定條款所規範租
19 賃雙方當事人之權利義務，係盱衡國有非公用財產之本質而
20 為之限制，並非標租機關以犧牲他方利益以圖利自己之目的
21 而為之恣意約定，且為承租之原告於締約前即可預見之風
22 險，是該約定亦難認有構成權利濫用及違反誠信原則。

23 5.綜上，原告主張系爭終止約定有前揭無效事由云云，難謂可
24 採。

25 (五)、綜上所述，系爭租約既於114年5月16日已因租期屆滿而消
26 滅，則原告與被告間就系爭房屋之租賃關係業已消滅而不存
27 在。原告請求確認其與被告間就系爭房屋之租賃關係繼續存
28 在，為無理由，應予駁回。

29 四、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，原告聲請就租金行情進行鑑定等證據調查聲請，

01 因本件事證已臻明確，而無必要，附此敘明。

02 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 3 日

04 民事第一庭法 官 林麗玉

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並
07 繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 4 日

09 書記官 高嘉彤