

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2836號

原告 中旅發展有限公司

法定代理人 徐彥

訴訟代理人 莊惠萍律師

被告 財政部國有財產署中區分署

法定代理人 趙子賢

訴訟代理人 鄭晃奇律師

上列當事人間請求確認優先承租權存在事件，本院於民國111年1月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告就臺中市○區○○路00號建物及其所坐落之臺中市○區○○段○○段0000○00000地號土地重新辦理標租時，原告有以決標之同一租金率優先承租之權利存在。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：

(一)原告因承受訴外人劉輝勝與被告間之租賃契約當事人地位，由原告向被告承租臺中市○區○○路00號之建物及該建物所座落之臺中市○區○○段○○段0000○00000地號土地（下稱系爭租賃物），兩造並簽訂國有非公用基（房）地標租契約書（下稱系爭契約書），租期自民國101年10月12日起至106年10月11日止，且約定於被告重新辦理標租時，原告有以決標之同一租金率優先承租之權利，惟兩造前因延長租賃期限有爭議，致原告依約對系爭租賃物之優先承租權，為被告所否認，故原告提起本件確認訴訟。

(二)依據系爭契約書第2條第2項約定：「租期屆滿出租機關重新辦理標租時，承租人得以決標之同一租金率優先承租」，故依約於租期屆滿被告重新辦理標租時，原告有優先承租權。

兩造之所以有延長租賃期限之爭議，係因被告於系爭租賃物公告投標期間，開放看屋時間僅有9月7日上午10時至下午3時之短短5個小時，且依據標租公告之記載：「按現狀點交，其須修繕、地下室積水處理及復水、復電費用等均由得標人自理」，故原告投標時相信系爭租賃物於修繕後得達到可為使用收益之狀態。然於兩造締約後，被告為確認租賃標的現況，以界定租期屆滿時承租人返還租賃標的範疇，於101年11月8日會同原告、建築師、機電技師及消防技師進行系爭租賃物會勘，依該次會勘紀錄所載，系爭租賃物就取得使用執照應具備之法定六大項主要設備均付之闕如（參建築法第70條及臺中市建築管理自治條例第36條），包括消防設備、避雷設備、污物、污水或其他廢棄物處理設備、昇降設備、防空避難設備、停車設備，且僅消防設備中之泡沫設備是因積水損壞外，其餘絕大部分法定主要設備均係遭人為破壞或拆除，必須重新建置。從而，原告由前開標租公告僅有記載修繕、地下室積水等，實無從得知或預見系爭租賃物根本不具備使用執照要求之最低限度的合法使用狀態，原告尚須重建法定主要設備，使系爭租賃物合於建築法之要求後，始得為使用收益，因重建期間相當長及所需費用甚鉅，原告因而向被告請求延長租賃期限，惟未能獲被告同意。

(三)原告於原訂租期屆滿之前即起訴請求延長租賃期限至108年1月20日，嗣原告考量訴訟已無實益，故原告擬於108年9月間撤回請求延長租賃期限事件之訴訟，並將於被告重新辦理標租時，優先承租系爭租賃物。詎料，被告認為再重新辦理標租，已非屬系爭契約書第二條約定之情況，否認原告之優先承租權存在，惟被告未於原訂租期106年10月11日屆滿時即重新辦理標租，係因兩造就延長租賃期限有爭議，被告因而決定暫緩辦理標租，則自無因此剝奪原告優先承租權之理，否則無異是限制原告之訴訟權，使提出訴訟主張權利之原告事後遭受更不利益之情況，況承認原告有優先承租權，與契約文義無違，並符合誠信原則，且對被告權益亦無影

響。綜上所述，依系爭契約書第二條約定，於租期屆滿被告重新辦理標租時，原告有優先承租權，雖被告實際上未於原訂租期106年10月11日屆滿時即重新辦理標租，然此係因兩造就延長租賃期限有爭議所致，自不應因此剝奪原告之優先承租權。

(四)訴之聲明：確認被告就臺中市○區○○路00號建物及其所坐落之臺中市○區○○段○○段0000○00000地號土地重新辦理標租時，原告有以決標之同一租金率優先承租之權利存在。

二、被告則以：

(一)依系爭不動產租賃契約其他約定事項第(十七)約定內容：

「租約終止時，承租人應繳清租金或其他未清款項，並騰空交還租賃物…」。又依被告內部作業程序，為避免重新標租之後發生紛爭，必須先將系爭租賃物收回始能辦理公開標租。是以，系爭契約書第2條第2項之優先承租權，應搭配系爭不動產租賃契約其他約定事項第(十七)約定內容觀之，亦即，原告欲享有優先承租權，需於租約終止後隨即騰空交還租賃物以讓被告得重新辦理標租為前提，此始為系爭契約書第2條第2項之真意。惟查，系爭契約書為定期契約，租賃關係於106年10月11日租期屆滿即行消滅，此於系爭契約書第2條第1項有明確之記載。是以，原告本應於106年10月11日租期屆滿後，隨即將系爭租賃物交還被告，由被告重新辦理公開標租，原告始有優先承租權得以行使。原告於租賃期間多次向被告要求展延租期，然均未獲被告同意，原告非但於106年10月11日屆滿後未將系爭租賃物返還被告，甚且於該日之前即對被告提起變更租期之訴訟（下稱前案），主張系爭不動產租賃契約之租期應延長至108年11月20日，得依租賃關係繼續占有租賃物，致使被告因系爭不動產租賃關係之權利義務未明，且租賃物仍於原告占用之情形下，唯恐重新辦理公開標租後無法交付租賃物與得標人而造成違約事由，無奈只好暫緩標租業務。然查，前案一審之判決結果為原告敗

01 訴，雖經原告提起上訴，然最終之結果為原告撤回起訴而告
02 終結。是以，原告非但未能證明有將系爭不動產租賃契約之
03 租期變更至108年11月20日之權利存在，且依現有之判決結
04 果，原告此一主張為無理由。是以，原告未於106年10月11
05 日租期屆滿後歸還租賃物當已構成不履行義務之事實，且影
06 響被告預定公開標租之時程，自不得再享有系爭不動產租賃
07 契約第2條第2項之優先承租權，否則，原告就其不履行義務
08 之結果非但無需承擔任何不利益，反而仍得享有優先承租權
09 之利益，顯不符契約當事人雙方之公平，亦不合於系爭不動
10 產租賃契約第2條第2項之真意。故而，被告於將來收回系爭
11 租賃物而重新辦理公開標租之時，否認原告仍得行使系爭不
12 動產租賃契約第2條第2項之優先承租權。

13 (二)答辯聲明：原告之訴駁回。

14 三、本院之判斷：

15 (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
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 而該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之
18 存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此
19 項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42
20 年台上字第1031號判例參照）。查兩造間原告是否得於被告
21 重新辦理標租時優先承租存有爭執，倘若被告重新標租，上
22 開爭執顯然影響原告是否得於重新標租時得標，是原告對此
23 自有確認之法律上利益，其提起本件確認之訴，於法並無不
24 合。

25 (二)原告主張：原告因承受訴外人劉輝勝與被告間之租賃契約當
26 事人地位，由原告向被告承租系爭租賃物，兩造並簽訂系爭
27 契約書，租期自101年10月12日起至106年10月11日止，且系
28 爭契約書第二條約定：「租期屆滿出租機關重新辦理標租
29 時，承租人得以決標之同一租金率優先承租」等情，業據原
30 告提出系爭契約書為證（見本院卷第19-25頁），且為被告
31 所不爭，此部分事實，已可認定。

01 (三)查系爭契約未經兩造解除，則契約之約定自然對兩造仍有效
02 力，則原告主張依據契約約定得於被告重新標租時優先承
03 租，即屬有據。被告雖抗辯：依被告內部作業程序，為避免
04 重新標租之後發生紛爭，必須先將系爭租賃物收回始能辦理
05 公開標租。是以，系爭契約第2條第2項之優先承租權，應搭
06 配系爭契約書其他約定事項第(十七)約定內容觀之，亦即，
07 原告欲享有優先承租權，需於租約終止後隨即騰空交還租賃
08 物以讓被告得重新辦理標租為前提。惟原告非但於106年10
09 月11日租期屆滿後未將系爭租賃物返還被告，甚且於該日之
10 前即對被告提起前案訴訟。原告未於106年10月11日租期屆
11 滿後歸還租賃物當已構成不履行義務之事實，且影響被告預
12 定公開標租之時程，自不得再享有系爭不動產租賃契約第2
13 條第2項之優先承租權，否則，原告就其不履行義務之結果
14 非但無需承擔任何不利益，反而仍得享有優先承租權之利
15 益，顯不符契約當事人雙方之公平，亦不合於系爭不動產租
16 賃契約第2條第2項之真意云云。然系爭契約書僅約定重新標
17 租時原告有優先承租之權利，並未記載優先承租需以租期屆
18 滿時交還系爭租賃物為前提，故無論被告是否取回系爭租賃
19 物後再重新標租，均不影響原告優先承租之權利，被告抗辯
20 未依期限返還租賃物即喪失優先承租權，並無理由。至原告
21 若有債務不履行之情事，被告得依系爭契約書約定及民法債
22 務不履行之相關規定行使權利（如請求返還租賃物或請求損
23 害賠償等），但此與原告是否得依系爭契約書享有優先承租
24 權，並無關連，亦不得以此抗辯原告喪失優先承租權，故被
25 告抗辯並不足採。

26 四、綜上所述，原告請求確認「被告就系爭租賃物重新辦理標租
27 時，原告有以決標之同一租金率優先承租之權利存在」，為
28 有理由，應予准許。

29 五、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判
30 決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日
02 民事第五庭 法 官 王奕勳
03 以上正本係照原本作成。
04 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。如
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 111 年 2 月 18 日
07 書記官 高偉庭