

臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第249號

上訴人 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

被上訴人 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

上列當事人間確認優先承租權存在事件，上訴人對於民國111年2月18日臺灣臺中地方法院108年度訴字第2836號第一審判決提起上訴，本院於111年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：

被上訴人於民國102年12月2日與上訴人簽訂國有非公用基（房）地標租契約書（下稱系爭租約），由被上訴人承租坐落臺中市○○段○○段0000○00000地號土地及同段1160建號建物即門牌臺中市○區○○路00號（下稱系爭租賃物），租賃期限自102年12月2日至106年10月11日，系爭租約並約定「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」。被上訴人承租後就系爭租賃物之法定基礎設備拆除重新建置，遲至103年11月20日始能實際使用系爭租賃物，經向上訴人請求延長租賃期限未果，而對上訴人提起變更租賃契約訴訟，即臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）106年度重訴字第277號民事案件（下稱變更租約期限訴訟），一審被上訴人敗訴，被上訴人上訴二審後於108年9月9日撤回起訴確定。因上訴人認被上訴人未符優先承租權條件，爰聲明請求確認上訴人就系爭租賃物重新辦理標租時，被上訴人有以決標之同一租金率優先承租之權利存在。

01 答辯聲明：上訴駁回。

02 二、上訴人答辯：

03 (一)依系爭租約他約定事項第□約定內容：「租約終止時，承租
04 人應繳清租金或其他未清款項，並騰空交還租賃物…」。是
05 以，被上訴人主張優先承租權應配合上開約定事項，即被上
06 訴人應先騰空交還系爭租賃物，上訴人始得重新辦理標租。
07 惟系爭租約於106年10月11日租期屆滿，被上訴人本應於106
08 年10月11日將系爭租賃物交還上訴人，被上訴人未將系爭租
09 賃物返還上訴人，甚且提起變更租約期限訴訟，上訴人唯恐
10 重新辦理公開標租後，無法順利交付租賃物而造成違約，只
11 能暫緩標租業務。被上訴人於租期屆滿後未歸還系爭租賃
12 物，影響上訴人預定標租之時程，自不得再享有優先承租
13 權。且被上訴人優先承租權之行使期限應以2年為合理，被
14 上訴人之優先承租權應已消滅。

15 (二)按國有非公用不動產標租作業要點第41點：「本要點訂定發
16 布前已公告招標並標脫之案件，適用公告招標時之規定。前
17 項已標脫案件，租約約定標租機關重新辦理標租時，原承租
18 人得以決標之同一租金率優先承租者，於租期屆滿前，標租
19 機關重新辦理標租時，原承租人得依決標之訂約權利金或年
20 租金優先承租及簽訂新租約，俟新租約租期屆滿，除依第36
21 點之1規定重新標租，且由承租人得標或優先承租外，承租
22 人返還租賃物並停止使用。前項重新標租，應於原租期屆滿
23 前完成決標，原承租人得標或優先承租者，其起租日期為原
24 租期屆滿之次日，標租機關免騰空收回原標租不動產。」，
25 系爭租賃物並未於原租期屆滿前完成重新標租之決標，被上
26 訴人未符合上開作業要點規定，當無優先承租權存在等語，
27 資為抗辯。上訴聲明：(1)原判決廢棄。(2)被上訴人在第一審
28 之訴駁回。

29 三、兩造不爭執事項（見本院卷第93至94頁）：

30 (一)台中市○區○○段0000○號建物即門牌號碼台中市○區○○
31 路00號（坐落○○段四小段00-0、00-00地號土地）係租賃

01 標的。

02 (二)兩造於102年12月2日簽訂系爭租約，約定租賃期限102年12
03 月2日至106年10月11日。

04 (三)系爭租約第2條約定租期屆滿出租機關重新辦理標租時，承
05 租人得以決標之同一租金率優先承租（見一審卷第13頁）。

06 (四)被上訴人於租期屆至前，對上訴人提起訴訟請求租約期限變
07 更自103年11月21日至108年11月20日止，經臺中地院於107
08 年1月25日以106年度重訴字第277號判決被上訴人敗訴，被
09 上訴人上訴，由本院107年度重上字第65號案件審理，被上
10 訴人於108年9月9日撤回起訴（見一審卷第91頁）。

11 (五)上訴人迄今尚未重新辦理標租。

12 (六)租賃標的目前仍由被上訴人占有使用中。

13 四、本院之判斷：

14 本件被上訴人主張兩造訂有系爭租約，被上訴人向上訴人承
15 租系爭租賃物，系爭租約明訂租期屆滿出租機關重新辦理標
16 租時，被上訴人享有優先承租權等情，為上訴人所不爭執
17 （見不爭執事項(一)(二)(三)），惟上訴人以前揭情詞置辯，經
18 查：

19 (一)上訴人抗辯依系爭租約第□條約定，上訴人須先收回系爭租
20 賃物始能辦理公開標租，被上訴人未返還系爭租賃物前，不
21 得主張優先承租權云云。然查，系爭租約僅約定重新標租時
22 被上訴人有優先承租之權利，並未記載優先承租需以租期屆
23 滿時交還系爭租賃物為前提，故無論上訴人是否取回系爭租
24 賃物後再重新標租，均不影響被上訴人優先承租之權利，上
25 訴人執此抗辯，並無理由。

26 (二)上訴人抗辯因被上訴人提起變更租約期限訴訟，致無法於10
27 6年10月11日租期屆滿時辦理重新招標，被上訴人之優先承
28 租權應已消滅云云。經查，被上訴人係因系爭租賃物之法定
29 主要設備（即消防設備、避雷設備、污物、污水或其他廢棄
30 物處理設備、昇降設備、防空避難設備、停車設備）遭人為
31 破壞或拆除，必須重新建置，因重建期間長達1年，而向上

01 訴人請求延長租賃期限，未獲上訴人同意而提起變更租約期
02 限訴訟，此有臺中地院106年度重訴字第277號民事判決在卷
03 可憑（見原審卷第67頁至89頁）。被上訴人雖於變更租約期
04 限訴訟未獲勝訴，並已撤回起訴，惟無礙於被上訴人依系爭
05 租約享有之優先承租權。若因被上訴人基於承租人之權益提
06 起變更租約期限訴訟，而剝奪被上訴人優先承租權，無異是
07 限制被上訴人之訴訟權。至於上訴人主張被上訴人之優先承
08 租權行使期限僅有2年，並無契約上或法律上之依據，亦無
09 法採憑。

10 (三)上訴人抗辯依國有非公用不動產標租作業要點第41點規定，
11 系爭租賃物未於原租期屆滿前完成重新標租之決標，被上訴
12 人已喪失優先承租權云云。經查，國有非公用不動產標租作
13 業要點係於103年5月1日始發布生效，系爭租約於102年12月
14 2日簽訂，且系爭租約並未約定上訴人於原租期屆滿前完成
15 重新標租時，被上訴人始有優先承租權，上訴人援引修正在
16 後之國有非公用不動產標租作業要點第41點規定，對被上訴
17 人並不適用。且上訴人係本於法律風險評估，自行決定暫不
18 辦理標租，自無從以未於租賃期限屆至前完成重新標租之決
19 標，而使被上訴人喪失優先承租權。

20 五、綜上所述，被上訴人請求確認上訴人就系爭租賃物重新辦理
21 標租時，被上訴人有以決標之同一租金率優先承租之權利存
22 在，為有理由，應予准許。原審判決上訴人敗訴，核無不
23 合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
24 應予駁回其上訴。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經本院
26 審核後，認對判決結果不生影響，爰不一一論述。

27 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。。

28 中 華 民 國 111 年 9 月 27 日

29 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

30 法官 林孟和

31 法官 廖穗蓁

01 正本係照原本作成。

02 不得上訴。

03 書記官 黃美珍

04 中 華 民 國 111 年 9 月 27 日